



NÝI SKERJAFJÖRÐUR

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI

SÉRSKILMÁLAR

26. JÚNÍ 2020
Br. 05. MARS 2021

 Skipulagsstofnun

Mótt.: - 9 júlí 2021

Málnr.

Unnið af ASK arkitektum, EFLU OG LANDSLAGI fyrir
umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - USK

Samþykktar- og staðfestingarferli

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 24. mars 20 21

og í borgarstjórn þann 20. apríl 20 21.

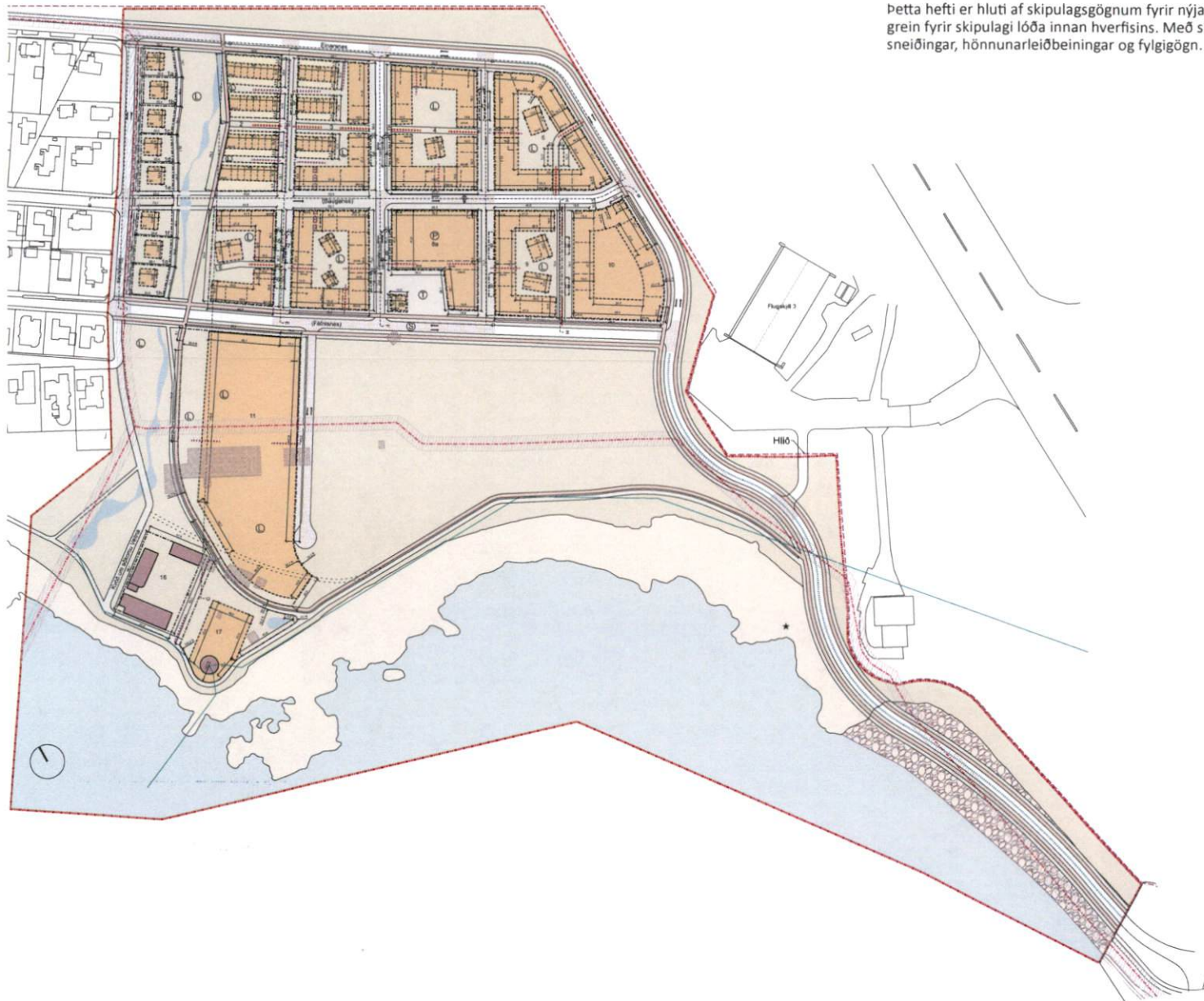
Tillagan var auglýst frá 16. sept. 20 20 með athugasemdafresti til 9. nóvember 20 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____.



Efnisyfirlit

Samþykktir og staðfestingafæri	2
Efnisyfirlit.....	3
Deiliskipulagsuppráttur	4
Um þetta hefti	5
Sérskilmálar - Lóðir 1a - 1e	6-7
Sérskilmálar - Lóðir 1f - 1h.....	8-9
Sérskilmálar - Lóð 2	10-11
Sérskilmálar - Lóð 3	12-13
Sérskilmálar - Lóð 4	14-15
Sérskilmálar - Lóð 5	16-17
Sérskilmálar - Lóð 6	18-19
Sérskilmálar - Lóð 7	20-21
Sérskilmálar - Lóð 8	22-23
Sérskilmálar - Lóð 9	24-25
Sérskilmálar - Lóð 10	26-27
Sérskilmálar - Lóð 11	28-29
Sérskilmálar - Lóð 16	30-31
Sérskilmálar - Lóð 17	32-33



Um þetta hefti

Þetta hefti er hluti af skipulagsgögnum fyrir nýja byggð í Skerjafirði. Í heftinu koma fram sérskilmálar sem gera grein fyrir skipulagi lóða innan hverfisins. Með skipulaginu fylgja einnig skipulagsuppráttur, skýringaruppráttur, sneiðingar, hönnunarleiðbeiningar og fylgigögn.

LÓDIR 1a - 1e

Leiðarljós:

Stök hús sem mynda samfellda lágreista byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsa hönnun

- Hámarksmanishæð húsa er 11 m yfir gölfkóta nema á lóð 1a þar sem hámarksmanishæð takmarkast vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Mænisstefna er frjálst á öllum lóðum að undanskilinni lóð 1a vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Óheimilt er að byggja kjallara á lóðinni.
- Sveifur og útskot skulu vera innan byggingarreits.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóða hönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk við græna ássinn austan lóða.
- Skjólveggrir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirk.

Þök

- 40-45° risþök. Þök samlit útveggjum.
- Kvistir heimilaðir að allt að 20-30% þakflatar.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Lágvaxinn runnagróður við græna ássinn t.d. Koparreyrni, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

Kvaðir

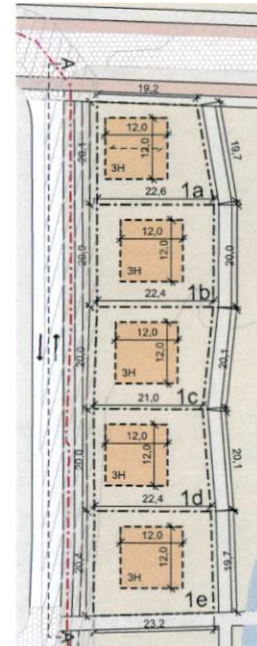
- Háspennustrengur liggur meðfram Skeljanesi og eru lóðarmörk í 5 fjarlægð frá streng.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

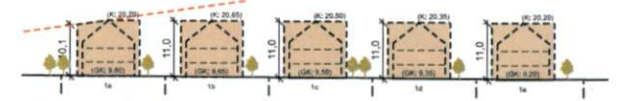
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargróðingur
- Kvæð um lagur sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Alomuð lega nýja 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasæting frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreiltur
- Byggingarreiltur kjallara (sníð)
- Byggingarreiltur þaks
- Sérfrótastöfur
- Lóð / Byggingarreiltur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Búndin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrymi í borgartandi
- Grænn ás / grænn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjórn
- Vatn
- Hjólstigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvæð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðihús
- Inn- og útakstur bílastæðihúss
- Blöðstóð almenningsganganna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöva



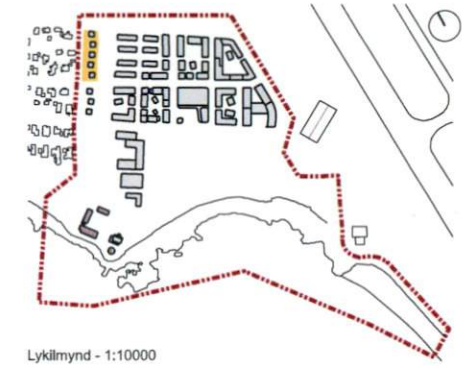
Skýringarmynd



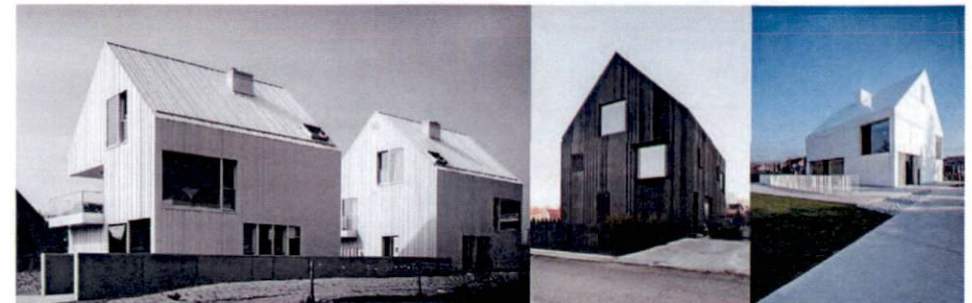
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Lýkilmýnd - 1:10000



Húsaform og útlit

LÓDIR 1f - 1h

Leiðarljós:

Stök hús sem mynda samfellda lágrelsta byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húshönnun

- Hámarksmænishæð húsa er 11 m yfir gölfkóta nema á lóð 1a þar sem hámarkshæð takmarkast vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Mænisstefna er frjálst á öllum lóðum að undanskilinni lóð 1a vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Óheimilt er að byggja kjallara á lóðinni.
- Svalir og útskot skulu vera innan byggingarrelts.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk við græna ásinn austan lóða.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Þök

- 40-45° risþök. Þök samlit útveggjum.
- Kvistir heimilaðir að allt að 20-30% þakflatar.

Gróður og ofanvatnslausnir

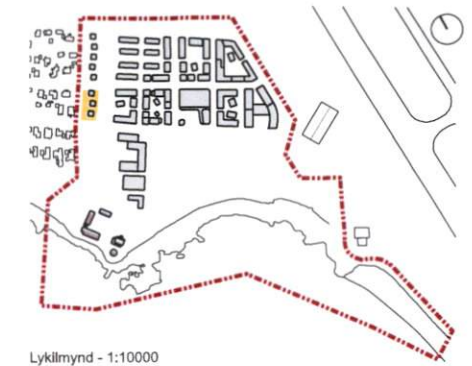
- Lágvaðinn runnagróður við græna ásin L.d. Koparreyrnir, Sirena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

Kvaðir

- Háspennustrengur liggur meðfram Skeljanesi og eru lóðarmörk í 5 fjarlægð frá streng.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

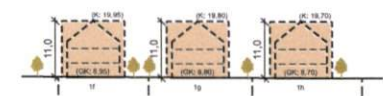
- Almörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargröngur
- Kvðó um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Aformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægrí)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreltur
- Byggingarreltur kjallara (sníð)
- Byggingarreltur þaks
- Séránotafötur
- Lóð / Byggingarreltur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrót hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrymi í borgartandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengi - leiðbeinandi
- Kvðó um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðihús
- Inn- og útakstur bílastæðihúss
- Bílastæði almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöva



Lykilmynd - 1:10000



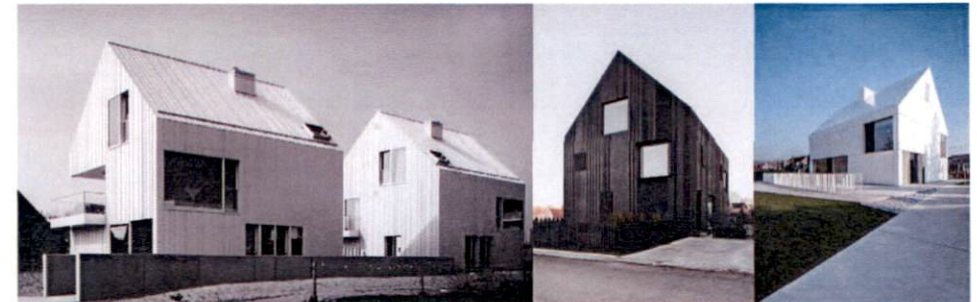
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasníð A - 1:1000



Skýringarmynd



Húsfarm og útlit

LÓÐ 2

Leiðarljós:

Raðhúsabygging að grænu beltí. Skipting raðhúsa frjálts.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsaþönnun

- Húsaþönnun að hámarki 10 m djúpir.
- Fjölbreytt útlit raðhúsa.
- Hámarksmanishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarks hæð 10,2 m.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Heimilt er að byggja svalir og útskot allt að 1,6 m út fyrir byggingarrell.
- Inngangar frjálssir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðarhönnun

- Lóð er sameiginleg raðhúsum.
- Hanna skal stígakerfi innan lóðar.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilr innan sérafnotafatar raðhúsa og ekki hærrí en 1,6 m.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Heimilt er að byggja hjólaskeyli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Þök

- Mænisstefna er frjálss.
- Þök skulu vera um 50% grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), að öðru leyti eru þakform frjálss.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Lágvaðinn runnargróður við græna ásinna t.d. Kopparreyri, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

Kvaðir

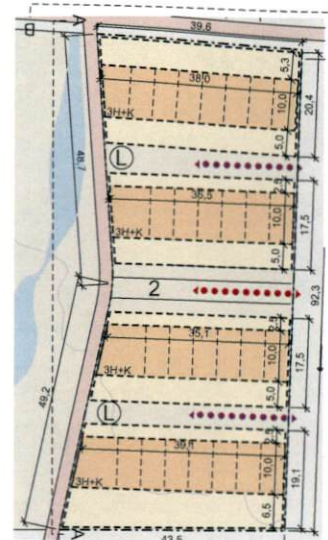
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbílar.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

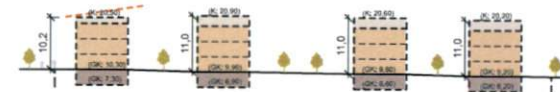
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvóð um lagin sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Aformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m heilunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta +42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarrellur
- Byggingarrellur kjallara (sníð)
- Byggingarrellur þaks
- Sérafnotafötur
- Lóð / Byggingarrellur djúpgama, Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrót hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgartandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvóð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílastæði almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöva



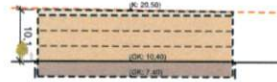
Skýringarmynd



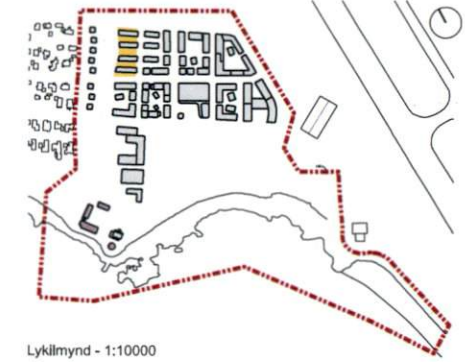
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasníð A - 1:1000



Skilmálasníð B - 1:1000



Lyklmynd - 1:10000



Húsforn og útlit



LÓÐ 3

Leiðarlíjós:

Blönduð byggð, raðhús og fjölbýlishús.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmál): Sjá skilmálatöflu

SÆRSKILMÁLAR RAÐHÚSA

Húsaönnun

- Húsaakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Fjölbreytt útlit raðhúsa.
- Hámarksmanishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarks hæð 10,2 m.
- Inngangar frjálssir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þök skulu vera um 50% grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), að öðru leyti eru þakform frjáls.

SÆRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaönnun

- Húsaakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalangangar heimildir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalangangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Hámarksmanishæð húsa við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með séringgangi frá götu, í inndregnum séráfnafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Suðurhlíð reits er dregin inn 2 m með séráfnafleti fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimildir.

Lóðarönnun

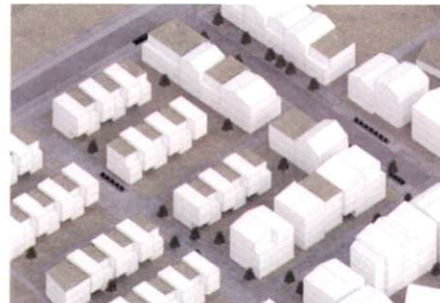
- Lóð er sameiginleg raðhúsum.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimildir innan séráfnafleta og ekki hærr en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirk.

Kvaðir

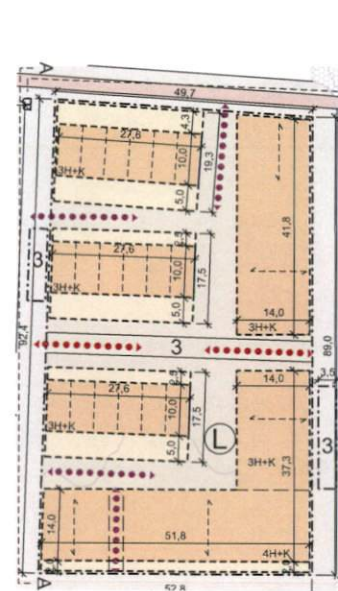
- Akfær stigur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun dellskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvóð um lagri sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Átömuð lega ný 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sér)
- Byggingarreitir þaks
- Séráfnafletur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Búndin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrott hæða
- Mænistefna
- Almenningsrymi í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkad yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvóð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- T Torg
- L Leiksvæði
- P Bílastæðihús
- P Inn- og útakstur bílastæðihúss
- S Blöðstóð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- L Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd



Dellskipulagsuppdráttur - 1:1000



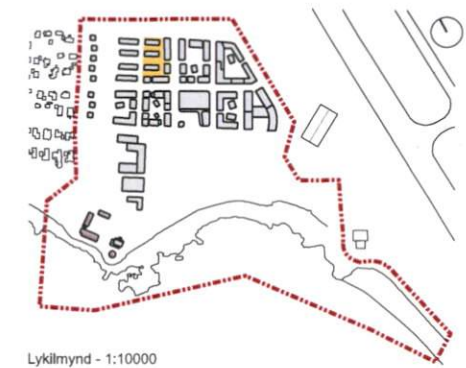
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsför og útlit



Lykilmynd - 1:10000



LÓÐ 4

Leiðarljós:

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn:

Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall:

Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga:

Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (vliómli):

Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsa hönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbýggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingareit að götum.
- Svalagangar heimildir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreis á innngöngum.
- Hámarksmanishæð húsa við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með séringangli frá götu. Í innregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Suðurhlíð reits er dregin inn 2 m með sérafnotafleti fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimildir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsa hönnun

- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksmanishæð húsa er 8 m yfir gölfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjálts. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

Lóðarhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

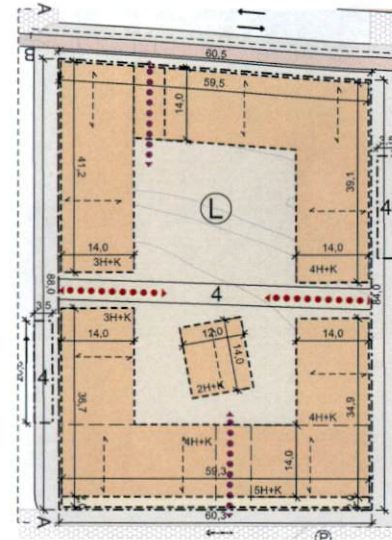
- Akfær stigur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögd er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

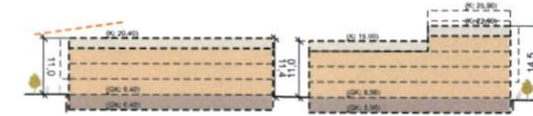
- Almörkun deiliskipulagsreits
- Nýlega flugvallargirðingur
- Kvöð um lagin sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Alfornuð lega nýja 132 KV háspennustrengs
- 10 m heilunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta + 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarrellur
- Byggingarrellur kjallara (sníð)
- Byggingarrellur þaks
- Sérafnotafötur
- Lóð / Byggingarrellur djúpgarða. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningarsými í borgartandi
- Grænn ás / grænn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólstigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkjað yfirborð gatna
- Almenn göngutengi - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílastöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



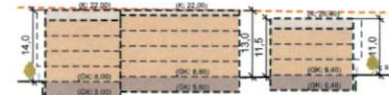
Skýringarmynd



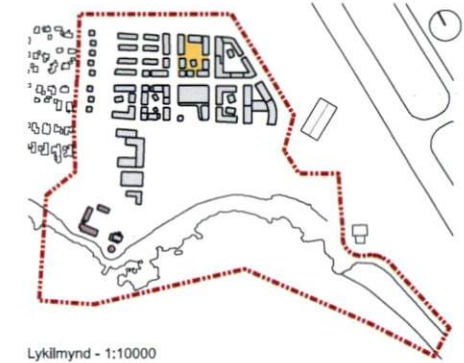
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lyklamynd - 1:10000



Húsforn og útlit - fjölbýli

Húsforn og útlit - stök hús

LÓÐ 5

Leiðarljós:

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stakt hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmargn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (völmó): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaðhúnnun

- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbýggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimildir í Inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að Inngörðum.
- Áhersla lögð á hámarksæmishæð húsa við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjálst.
- Þakgarðar heimildir.

SÉRSKILMÁLAR STAKS HÚSS Í INNGARÐI

Húsaðhúnnun

- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Hámarksæmishæð húsa er 8 m yfir gölfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjálst.
- Þakgarðar heimildir.

Lóðarhúnnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærr en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

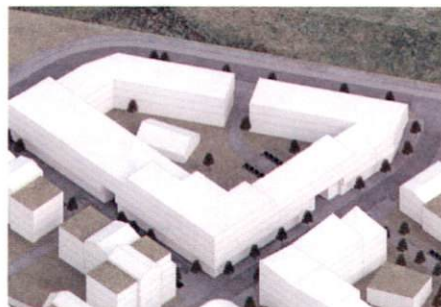
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

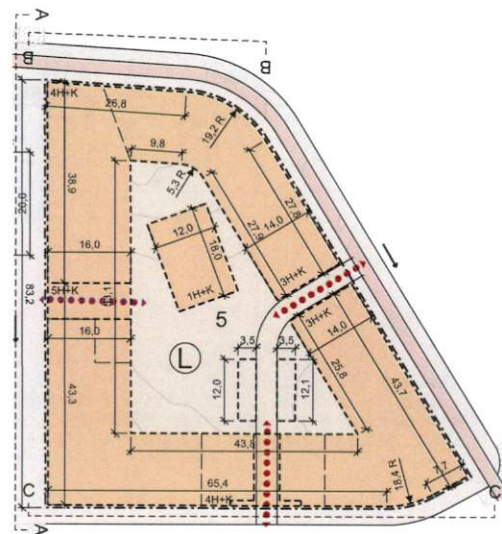
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

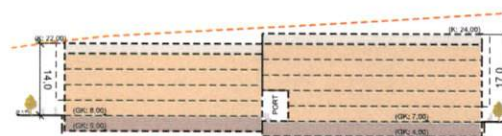
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvóð um lagrinn sem þurfa að liggja í framfötur Einarsnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Aformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- ▨ 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (sníð)
- Byggingarreitur þaks
- ▨ Sérfránotaður
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrymi í borgarlandi
- Grænn ás / grænn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvóð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðihús
- (P) Inn- og úttakstur bílastæðihúss
- (S) Blóstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- ▨ Leiðbeinandi staðsetning spennstöva



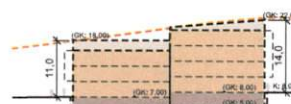
Skýringarmynd



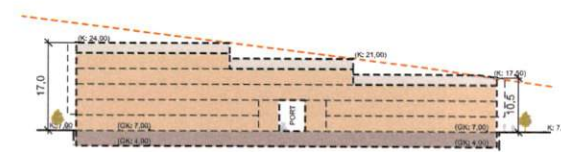
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasníð A - 1:1000



Skilmálasníð B - 1:1000



Skilmálasníð C - 1:1000



Húsför og útlit - svalagangar



Húsför, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000

LÓÐ 6

Leiðarljós:

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaöðnnun

- Húsaöðnnun að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbýggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimildir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngöðrum.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með séringngangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimildir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsaöðnnun

- Húsaöðnnun að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksænishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjálst. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

Lóðaröðnnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærr en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

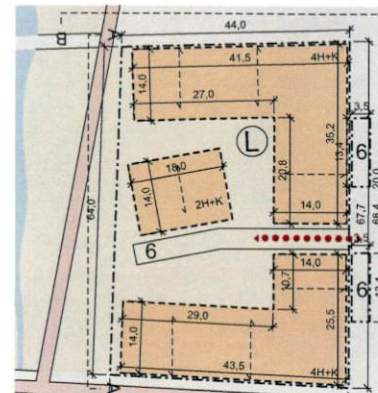
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Co-living íbúðagerð heimil.

SKÝRINGAR:

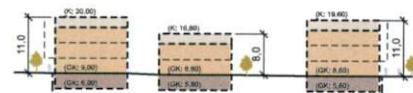
- Almörkun deiliskipulagsreits
- Nýlega flugvallargirðingar
- Kvæð um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Almörkun nýja 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarfötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérafnotafötur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænilistefna
- Almenningarými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsi - leiðbeinandi
- Kvæð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílastæð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasníð A - 1:1000



Skilmálasníð B - 1:1000



Húsform, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000



LÓÐ 7

Leiðarljós:

Námsmannaíbúðir umhverfis garð, Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húshönnun

- Húsaakroppar að hámarki 13 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbróti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimildir í Inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að Inngörðum.
- Leitast skal við að skapa forgarða við íbúðir á jarðhæð til suðurs.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimildir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húshönnun

- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksæmishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjálst. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

Lóðarhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimildir innan sérafnotafatar og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólastýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr á lóð.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirk.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

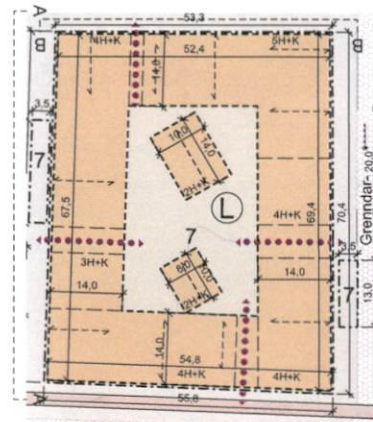
- Akfær stigur vegna aðkomu neyðarbíla.

SKÝRINGAR:

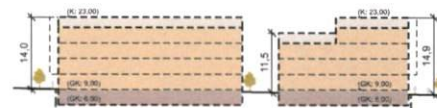
- Almörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvðó um lagin sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Elnarsnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Alomuó lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta + 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarrellur
- Byggingarrellur kjallara (sníð)
- Byggingarrellur þaks
- Sérafnotafötur
- Lóð / Byggingarrellur djúpglæma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrót hæða
- Mænisstefna
- Almenningarsými í borgarlendi
- Grænn ás / grænn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkad yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvðó um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðihús
- Inn- og útakstur bílastæðihúss
- Bílastöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



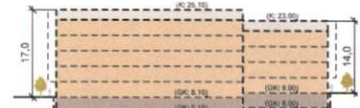
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasníð A - 1:1000



Skilmálasníð B - 1:1000



Lýkilmynd - 1:10000



Húsforn, útlit, efnis- og litaval



LÓÐ 8

Léðarljós:

Blandaður reitur. Bilastæðahús með verslun og þjónustu. Torg með náttúrulegu yfirbragði.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

SÉRSKILMÁLAR

Húsaðhúnnun

- Bilastæðahús með 400-450 bilastæði, um 1000 m² matvöruverslun á jarðhæð auk annar þjónustu með góðum tengslum við torgið með skrifstofum og þjónustu á efri hæðum verslunarhluta.
- Tröppur skulu liggja utan á húsi með aðgengi á þak verslunarhluta og upp á efstu hæð bilastæðahúss.
- Garðskáli og minni verslunarrými á torgi, sjá byggingarreit 8b. Heimil eru verslun, veitingastaður og þjónusta. Útlit skal vera létt og opið gagnvart torgi.
- Útlit með náttúrulegu yfirbragði, efnis- og litavali.
- Heimilt er að byggja kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir á reitnum.
- Stíga- og lyftuhús mega fara upp fyrir uppgefna kóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl) á verslunar- og þjónustubyggingum.
- Þök bilastæðahúss og verslunar- og þjónustubygginga skulu vera aðgengileg, með gördum og setusvæðum.
- Þak garðskála sé flatt grasþak (eða mýrargróður, sjávarmöl).

Lóðarhúnnun

- Náttúrulegt grænt yfirbragði torgs.
- Gera skal ráð fyrir grenndargámum.
- Ákvæði um að frágangur lóðar í kringum garðskála sé í samráði við borgarhúnnun.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

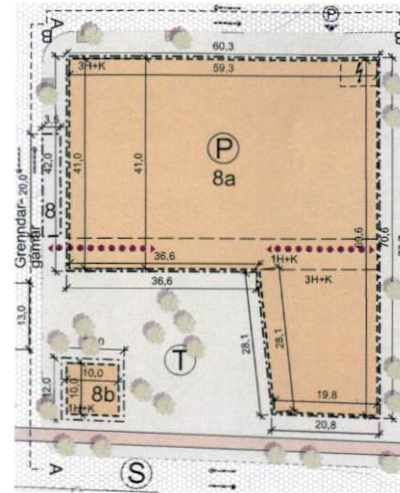
- Gera skal ráð fyrir spennistöð í bilastæðahúsi.

SKÝRINGAR:

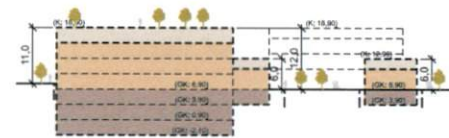
- Afmörkun deiliskipulagsreitis
- Ný lega flugvallargröðingur
- Kvæð um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Elnarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Álomuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- ▨ 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta + 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (sníð)
- Byggingarreitur þaks
- Séráfnotaflötur
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi upptrot hæða
- Mærslustefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Gótur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjárlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvæð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Ⓣ Torg
- Ⓛ Leiksvæði
- Ⓟ Bilastæðahús
- Ⓟ Inn- og útakstur bilastæðahúss
- Ⓢ Blöstdöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Ⓢ Leiðbeinandi staðsetning spennistöðva



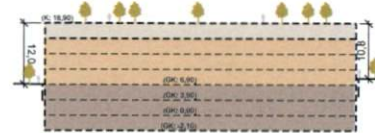
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



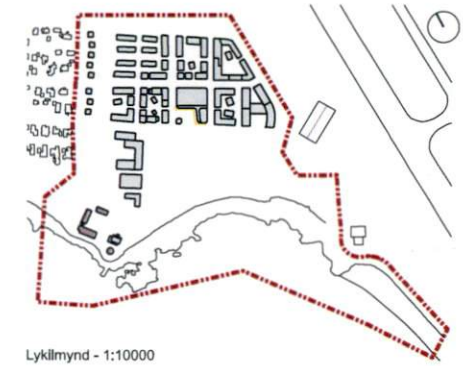
Skilmálasníð A - 1:1000



Skilmálasníð B - 1:1000



Húsiform, útlit, efnis- og litavali



Lykillmynd - 1:10000

LÓÐ 9

Leiðarfrjós:

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúa (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaðhunnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimildir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreis að inngörðum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimildir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsaðhunnun

- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Hámarksmaenishæð húsa er 8 m yfir gölfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjáls. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

Lóðarhóhunnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimildir innan sérafnotafatar og ekki hærrí en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr á lóð.
- Innkeyrstur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirk.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

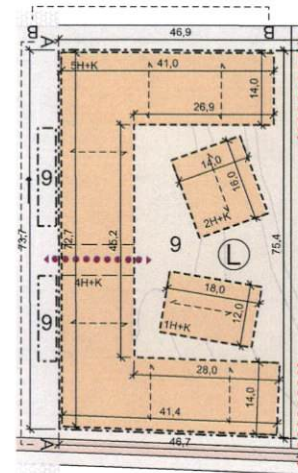
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Co-living íbúðagerð heimil.

SKÝRINGAR:

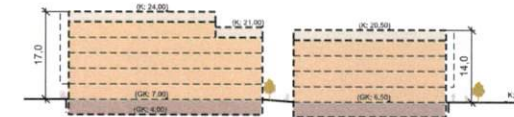
- Almörkun deiliskipulagsreits
- Nýlega flugvallargröðingur
- Kvæð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Álomuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérafnotafötur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningssvæði í borgarlendi
- Grænn ás / grænn svæði
- Götur
- Strónd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkad yfirborð gatna
- Almenn göngutengi - leiðbeinandi
- Kvæð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bílastæði almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



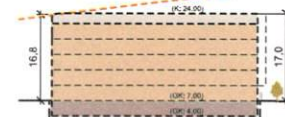
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



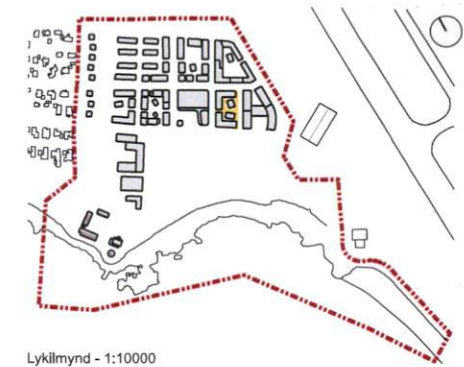
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsfarm, þök, útlit, efnis- og litaval



Lyklmynd - 1:10000

SÉRSKILMÁLAR FJÓLBLYSÚSA:

Leiðarlös: Fjölþýlis hus umhverts garð. Stöx húa í garði. Hjúkurnarheimill eða samþerling stærstærmi heimil. Sjá sérþyggingarreit (1H+K).

Löðarsærð: Sjá skilmálatílu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatílu
Nýtingarhitufall: Sjá skilmálatílu
Hæð bygginga: Sjá skilmálatílu
Fjöldi íbúða (vímjó): Sjá skilmálatílu

Húsahönnun

- Húsakoppar að hámarki 12 m djúplir.
- Útill með fjölbreytlu uppþroti, efnis- og líttavali.
- Heimilt að byggja svallir og útbýggingar allt að 1,5 m út fyrir byggingarreit að gítlum.
- Svallagagnar heimildir í inngardi að hámarki 30% lengdar útvægja.
- Svallir og svallagagnar skulu vera innan byggingarreits að inngöngu.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séráðgengi í inngarða og með sérinngangi frá gítlu, með forgard í inndregnum sérarchothelli að lármarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflata.
- Cheimilt er að grafa frá kjallara.
- Cheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kötur eru leiðbénbandi.

Bök

- 30% flöt grasþök (eða myrarþök, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Pakgarðar heimildir.

Löðahönnun

- Að lágmarki skulu 25% lóðar vera grænt svæði með áherslu á sérlik svæði.
- Cheimilt er að gíða af lóðir við lóðarmörk.
- Heimilt er að byggja hjólastíll á lóð.
- Cheimilt er að byggja bílskur á lóð.

- Innkoytur og bílsæði innan lóðar eru óheimil og áskilur.
- Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.
- Smágerð ahafrassvæði fyrir vefulosun, aðkomu fyrir neyðarþila eru heimil innan lóðar fyrir stærstærmi hjúkurnarmýms. Einnig má gera ráð fyrir stóðerhningu slíkra stæða á borgarandi næst lóð en slíkt skál útfæra í samstarfi við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur og borgarhönnun. Ef slíkt stæði eru lögð í borgarandi er ekki heimilt að stöðseja slíkt stæði innan lóðar.

Gröður og oranvatslausnir

- Oranvatslausnir skulu leystar innan lóðar.

Kvaðir

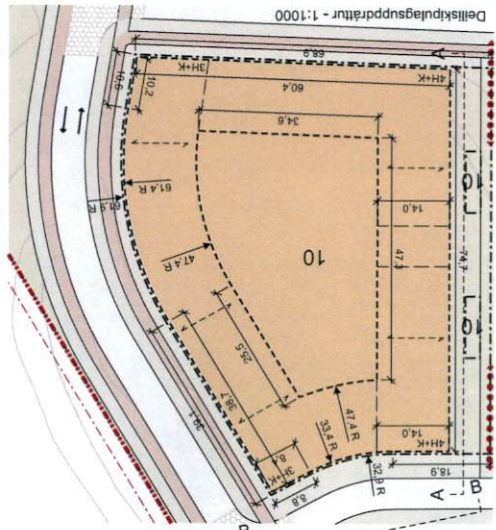
- Aktæzr stigur vegna aðkomu neyðarþila.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðaratakmarkanir bygginga vegna hindrunarfalrar flugvallar.

SKYRINGAR:

- Amrkurn delbákplagareits
- Ný lega flugvallargríðingar
- Kvöld um lagmr sem þurfa að legja í framfaralegu Eirarness
- Noverandi lega 132 KV háspennustega
- Almorn lega nýs 122 KV háspennustega
- 10 m hölgunarsvæði háspennustega
- Lóðarmörk
- Hringarstíkur flugvallar (helvett kötasering frá ISN93 í RVK kotta -42 sm længd)
- Númer rella
- Núverandi byggingar
- Vrkjandi byggingar
- Byggingarhellur
- Byggingarhellur kjallara (snúð)
- Byggingarhellur þaks
- Sérhvarðarhellur
- Lóð / Byggingarhellur djúþagarna. Fjöldi og stasering leiðbénbandi
- Bunnin byggingarhanna
- Leiðbénbandi uppþrot hæða
- Málshaltarla
- Málshaltarla
- Almennhngarmýri í borgarandi
- Grænn af grænn svæði
- Gödur
- Strönd
- Landnýlling
- Sjóór
- Vahn
- Hjólastergur - leiðbénbandi útfærsla
- Góðngustgur - leiðbénbandi útfærsla
- Góðngustgur flakngustgur
- Breytt eða upphækkað yfirborð garna
- Almenn góðngustgur - leiðbénbandi
- Kvöld um aktæra slíga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Blásteðbúhus
- Inn- og útlætur bílastæðnausa
- Búðaralð áhennngsnganganna - leiðbénbandi lega í skýringunum
- Leiðbénbandi stasering spennustöva



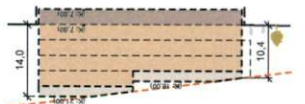
Skýringarmynd



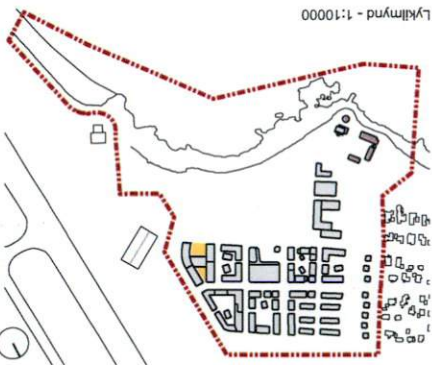
Deliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasníð A - 1:1000



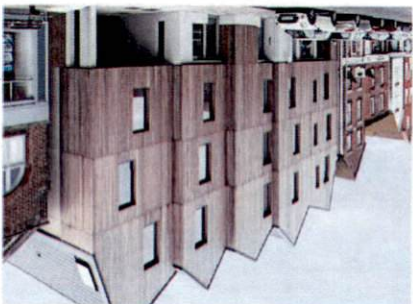
Skilmálasníð B - 1:1000



Lyklmynd - 1:10000



Husform, útlit, efnis- og líttavali



LÓÐ 11

Leiðarlíjós:

Leik- og grunnskóli og frístundastarf fyrir 0-15 ára gömul börn, tengt íþróttastarfssemi. Hönnunarsamkeppni verður haldin fyrir hönnun skólans.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

SÉRSKILMÁLAR

Húsa hönnun

- Húsaformarfrjálsir en þó er kvæð um bundna byggingarlínu að hluta. Sjá kafla 5.14 í almennum skilmálum varðandi bundna byggingarlínu.
- Útlit með náttúrulegu efnis- og litavali með sterka góðumynd við nýtt Skólastræti.
- Heimilt er að byggja kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakgarðar og leiksvæði á þökum heimil.
- Þakform frjáls.

Lóðarhönnun

- Grænt umhverfi með náttúrulegum lausnum með tengsl við strönd.
- Reikna skal með yfirbyggðum hjólagæmslum fyrir starfsfólk og nemendur samkv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Aðgengi að hjólagæmslum skal vera beint af götu.
- Hjólagæmslur í kjallara einungis heimilaðar með tröppulausu aðgengi að gangstétt jarðhæðar. Aðkoma þarf að vera björt, aflóðandi og hluti af heildarhönnun, en ekki sem hliðarrými sem sé einnig nýtt undir vörumóttöku.
- Hönnun götu skal vera hluti af hönnunarsamkeppni skólans.
- Gatan hefur engin langtímabilastæði, einungis sleppistæði til að ferja nemendur til og frá skóla og fyrir vörumóttöku.

Gróður og ofanvatnslausnir

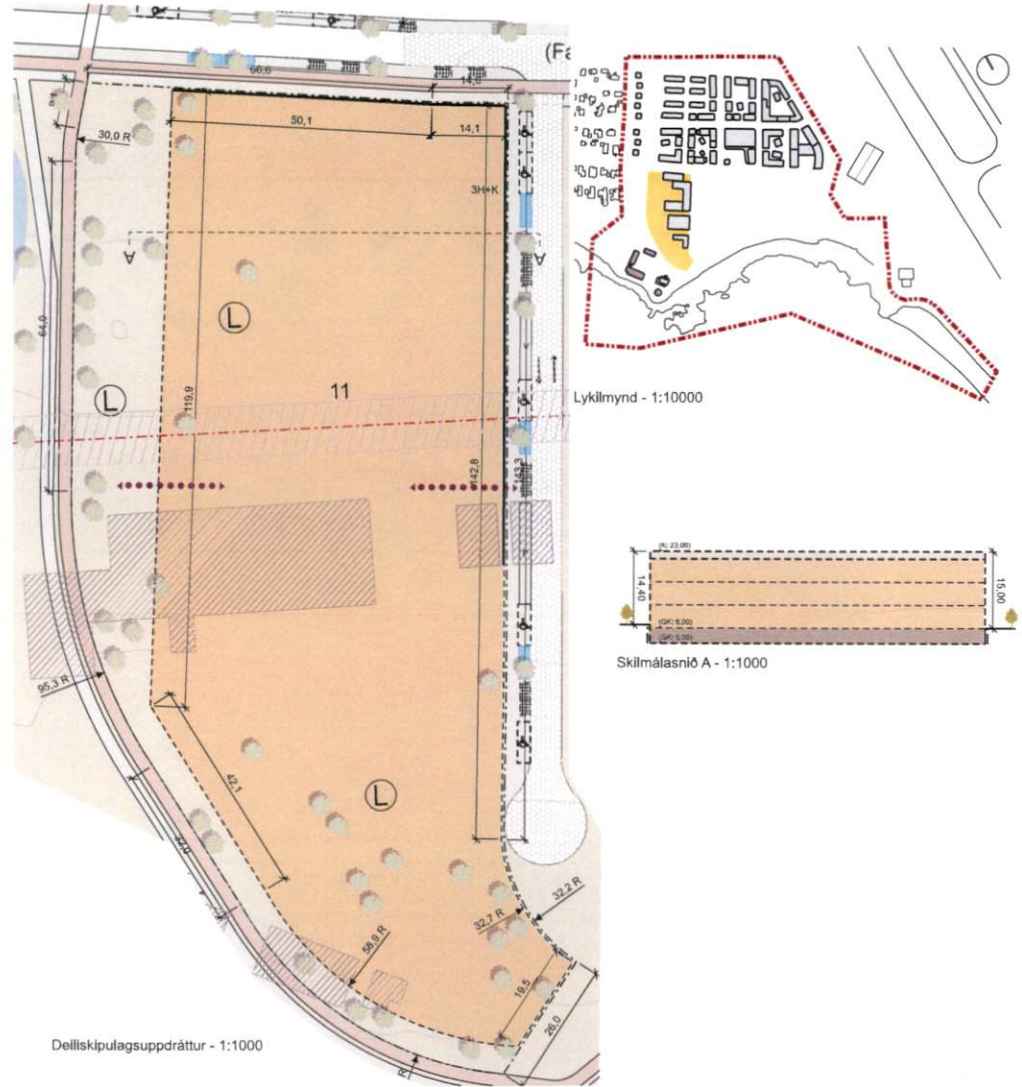
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

- 10 m helgun háspennustrengs. Háspennustrengur verður færður utan lóðar í síðasta lagi í seinni áfanga deiliskipulags og því er um tímabundna legu að ræða.
- Kvæð um sérstaka gatnastýringu til að draga úr umferð um skólastrætið á skólatímum.
- Gæta þarf sérstaklega að menguðum jarðvegi á svæðinu og skal hann hreinsaður og fjarlægður samkvæmt ströngustu kröfum.

SKÝRINGAR:

- Almörkun deiliskipulagsreits
- Nýlega flugvallargirðingar
- Kvæð um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýja 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétti kótasetning frá ISN93 í RVK kóta +42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Séráfnatöflu
- Lóð / Byggingarreitur djúpgárma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrót hæða
- Mænisstefna
- Almenningssými í borgartandi
- Grænn ás / grænn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólastigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkad yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvæð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bilastæðahús
- Inn- og útakstur bilastæðahúss
- Bilóstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöva



Skýringarmynd



Húsförm, útlit, efnis- og litaval



LÓÐ 16

Leiðarljós:

Varðveittar byggingar sem eru gerðar upp og nýttar fyrir blandaða fristundastarfsemi gjaman í tengslum við siglingar og útivist.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsaþönnun

- Heimilt er að rífa byggingar ef burðarvirki telst óþjargandi.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Koma skal þökum í upprunalegt form.

Lóðarhönnun

- Leitast skal við að skapa grænt umhverfi með náttúrulegum lausnum.
- Reikna skal með yfirbyggðum hjólaskýlum fyrir starfsfólk og nemandur.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

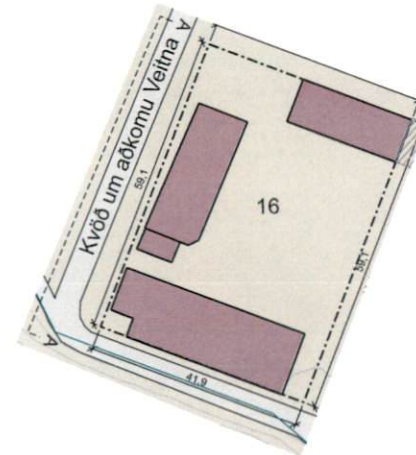
Kvaðir

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Nýlega flugvallargröðingar
- Kvðó um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Elnarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Álformuð lega nýja 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Núverandi lega 1400 mm frívellulagnar
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarrellur
- Byggingarrellur kjallara (sríð)
- Byggingarrellur þaks
- Sérafnotaðötur
- 00 Lóð / Byggingarrellur djúpgárna. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningssými í borgarlandi
- Grænn ás / grænn svæði
- Gótur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengi - leiðbeinandi
- Kvðó um akfaera stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Inn- og útakstur bílastæðahúss
- Bíóstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöva



Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Núverandi húsnæði



Lykkilmynd - 1:10000



Skilmálasníð A - 1:1000

LÓÐ 17

Leiðarljós:

Dælustöð Veltna. Heimild til tvöföldunar byggingarmagns.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsaþönnun

- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þök skulu að mestu vera flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Útsýnispallar þar sem við á.

Lóðarhönnun

- Dæld er á lóðinni sem nýlist sem tjörn til hreinsunar regnvatns frá götum og lóðum norðar á svæðinu. Vatninu er síðan dælt frá tjörninni út í sjó sem hreinsuðu regnvatni.
- Lóð skal ekki vera afgirt.
- Lóðarhönnun geri ráð fyrir dvalarsvæðum fyrir gangaði og að upplifun lóðar sé á þann veg að lóðin sé hluti af grænum á í hverfinu.
- Athafnasvæði fyrir mannvirki skulu vera lágstemmd, landslagshönnuð og taka mið af staðsetningu í grænum ás í hverfinu.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

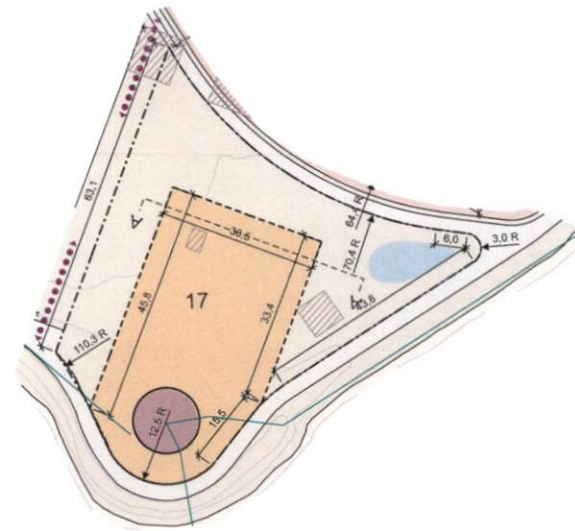
- Akfær stígur og aðkoma frá Skeljanesi.

SKÝRINGAR:

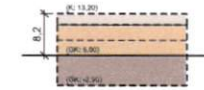
- ■ ■ ■ ■ Afmörkun deiliskipulagsreits
- — — — — Nýlega flugvallargirðingar
- Kvæði um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- - - - - Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- - - - - Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- - - - - Lóðarmörk
- — — — — Núverandi lega 1400 mm fráveitilagnar
- 00 Númer reita
- ■ ■ ■ ■ Núverandi byggingar
- ■ ■ ■ ■ Vikjandi byggingar
- ■ ■ ■ ■ Byggingarreitir
- ■ ■ ■ ■ Byggingarreitir kjallara (sníð)
- ■ ■ ■ ■ Byggingarreitir þaks
- ■ ■ ■ ■ Sérathotafötur
- 00 Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- — — — — Búndin byggingarlína
- — — — — Leiðbeinandi uppbotr hæða
- — — — — Mænisstefna
- □ □ □ □ Almenningsrymi í borgarlandi
- □ □ □ □ Grænnn ás / græn svæði
- □ □ □ □ Gótur
- □ □ □ □ Strönd
- □ □ □ □ Landtýlling
- □ □ □ □ Sjór
- □ □ □ □ Vatn
- — — — — Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- — — — — Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- — — — — Göngustigur flarkæður
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngulengsl - leiðbeinandi
- Kvæði um akfæra stíga
- 3+K Fjöldi hæða + kjallari
- T Torg
- L Leiksvæði
- P Bilastæðahús
- P Inn- og útakstur bilastæðahúss
- S Blöstdöð almenningsgangana - leiðbeinandi lega í skýringum
- ■ ■ ■ ■ Leiðbeinandi staðsetning spennustöva



Lyklmynd - 1:10000



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasníð A - 1:1000



Skýringarmynd



Núverandi húsnæði