

Í gildi



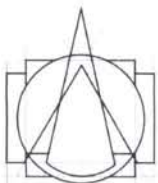
SKIPULAGS- OG BYGGINGARVIÐ REYKJAVÍKUR
UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ REYKJAVÍKUR
RAUÐHÓLL EHF

NORÐLINGAHOLT



GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Meðfylgjandi er: Breytt deiliskipulag samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 11. apríl og 3. júní 2003. Síðast br. des 2003. Skýringaruppráttur er sýnir heildarskipulag svæðisins dags. des 2003 og skýringamynd dags. des 2003.



T.ark

TEIKNISTOFAN ehf
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK

ARKITEKTAR

DESEMBER 2003

*Skipulags fulltrúi:
samb. 27.2.04*

*Samb. í skipulags- og
bygg. nefnd 22.12.03
Samb. í borgarráði 06.01.04*

1	FORMÁLI.....	3
2	NORÐLINGAHOLT.....	4
2.1	Staðsetning og afmörkun.....	4
2.2	Eignarhald.....	4
3	STAÐHÆTTIR, AÐSTÆÐUR.....	5
3.1	Jarðfræði, (samantekt úr jarðgrunnskönnun Hönnunar hf. júní 2001).....	5
3.2	Gróður.....	5
3.3	Náttúrufar.....	5
3.4	Vatnsverndarsvæði.....	6
3.5	Flóðasvæði.....	6
3.6	Veðurfar.....	7
3.7	Núverandi byggð.....	7
3.8	Hljóðvist.....	7
3.9	Frárennsli.....	8
3.10	Áhrif ákomu næringarefna.....	8
4	SKIPULAG, MARKMIÐ,.....	9
4.1	Meginmarkmið.....	9
4.2	Fjöldi íbúða.....	9
4.3	Nálæg byggð – skólar – þjónusta og leiksvæði.....	9
4.4	Gatnakerfi og gangstígar.....	10
5	SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI.....	10
5.1	Hönnun mannvirkja.....	10
5.2	Mæli- og hæðarblöð.....	10
5.3	Almennir úthlutunarskilmálar.....	10
5.4	Aukaíbúðir.....	10
5.5	Úthlutun – húsagerðir yfirlit.....	11
5.6	Húsagerðir – yfirbragð húsa.....	11
5.7	Byggingarreitir.....	11
5.8	Bundin byggingarlína:.....	12
5.9	Bílageymslur:.....	12
5.10	Frágangur lóða:.....	12
5.11	Sorp.....	12
5.12	Sameiginleg opin svæði.....	13
5.13	Skógarlundur.....	13
5.14	Stígar og gangstéttar.....	13
5.15	Gróðursetning.....	13
5.16	Sprungur.....	13
5.17	Hljóðvist.....	14
5.18	Fornminjar.....	14
5.19	Hverfisvernd (svæði afmarkað á þemakorti).....	15
6	TVÍBÝLISHÚS T2. Lindarvað 1-21, Lækjarvað 1-25. Krókavað 1-23. Kólguvað 1-13.	16
6.1	Sérákvæði.....	16
7	FJÖLBÝLISHÚS.....	17
7.1	Almenn atriði fyrir F3-01, F3-02. Hólmvað 2-36.....	17
7.1.1	Fjölbýlishús F3-01 sérákvæði. Hólmvað 2-8.....	18
7.1.2	Fjölbýlishús F3-02 sérákvæði. Hólmvað 10-36.....	18
8	FJÖLBÝLISHÚS.....	19
8.1	Almenn atriði fyrir F3-03, F3-04, F3-05, F3-06, F3-07, F4-01, F5-01.....	19
8.1.1	Fjölbýlishús F3-03 Sérákvæði. Kambavað 1-3. Hestavað 1-3.....	20
8.1.2	Fjölbýlishús F3-04 Sérákvæði. Hestavað 5-9.....	20
8.1.3	Fjölbýlishús F3-05 Sérákvæði. Ferjuvað 13-17, Bjallavað 1-5 og 13-17.....	20
8.1.4	Fjölbýlishús F3-06 Sérákvæði. Sandavað 9-15.....	20
8.1.5	Fjölbýlishús F3-07 Sérákvæði. Reiðvað 1-7.....	21
8.1.6	Fjölbýli F4-01 Sérákvæði. Ferjuvað 1-5, Selvað 1-11, Sandavað 1-5, Helluvað 1-5.....	21
8.1.7	Fjölbýlishús F5-01 Sérákvæði. Helluvað 7-17.....	21
8.2	Almenn atriði fyrir F3-08. Rauðavað 1-11 og 13-25.....	22

9	PUNKTHÚS Fjölbyli.....	23
9.1	Sérákvæði fyrir F3-09. Ferjuvað 7-11 og Bjallavað 7-11.	23
10	RAÐHÚS Í HVILFT.....	24
10.1.1	Almenn atriði fyrir R1-01, R2-01. Hólavað 1-71. Hólmvað 38-68.....	24
10.1.2	Raðhús R2-01 sérákvæði. Hólavað 1-61. Hólmvað 38-52.....	24
10.1.3	Raðhús R1-01 sérákvæði. Hólavað 63-71. Hólmvað 54-68.....	24
11	RAÐHÚS OG PARHÚS.....	25
11.1.1	Almenn atriði fyrir R2-02, P1, P2. Elliðavað 1-17, Búðavað 1-23, Hólavað 73-75.	25
11.1.2	Raðhús R2-02 sérákvæði. Elliðavað 1-17.....	25
11.1.3	Parhús P2 sérákvæði. Búðavað 1-23.	25
11.1.4	Parhús P1 sérákvæði. Hólavað 73-75.	25
12	EINBÝLISHÚS.....	26
12.1	Sérákvæði fyrir E1. Þingvað 1-35. Móvað 1-49.....	26
13	KEÐJUHÚS.....	27
13.1	Sérákvæði fyrir K2. Þingvað 37-83.....	27
14	ATVINNUHÚSNÆÐI. ATVINNUSVÆÐI.....	28
14.1	Almenn atriði fyrir A3-01, A3-02, V2-01, V1-01, V2-01, B1-01 og B1-02.....	28
14.1.1	Atvinnuhúsnæði A2-01 Sérákvæði. Norðlingabraut 14-16.....	28
14.1.2	Atvinnuhúsnæði A3-01 sérákvæði. Norðlingabraut 4-12.....	29
14.1.3	Hverfismiðstöð, verslunarhús, V2-01 sérákvæði. Norðlingabraut 2, Árvað 1.	29
14.2	Bensinstöð B1-01. Elliðabraut 2.	29
14.3	Bensinstöð B1-02. Norðlingabraut 7.....	30
14.4	Veitingar / þjónusta V1-01 sérákvæði. Elliðabraut 14.	30
14.5	Atvinnuhúsnæði / þjónustuhús A3-02. Elliðabraut 4-12.....	30
15	STOFNANIR. Árvað 2-3, Sandavað 7, Kambavað 5.	31
15.1	Almenn atriði fyrir S1-01, S2-01, L1-01 og L1-02.	31
15.1.1	Skóli S2-01 sérákvæði. Árvað 3.....	31
15.1.2	Leikskóli L1-01 Sérákvæði. Sandavað 7.....	31
15.1.3	Leikskóli-L1-02 sérákvæði. Árvað 2.....	32
15.1.4	Sambýli S1-01 sérákvæði. Kambavað 5.....	32
16	Tæknibyggingar. SI og SP.....	32
16.1.1	Símstöð SI, og lóð fyrir endurvinnslugáma E. Norðlingabraut 1-3.....	32
16.1.2	Spennistöð SP.....	32
16.1.3	Dælustöð DS.	32
17	Samantekt á tölulegum upplýsingum.....	33
17.1	Stærð svæðis.....	33
17.2	Fjöldi og gerð íbúða.....	34
17.3	Skipting íbúða eftir stærðum.....	34
17.4	Atvinnu- og þjónustuhúsnæði.....	34
17.5	Heildaryfirlit yfir íbúðarhúsnæði og lóðir.....	35
17.6	Heildaryfirlit yfir atvinnuhúsnæði og lóðir.	36
17.7	Heildaryfirlit yfir verslunar- og þjónustuhúsnæði og lóðir.	36
17.8	Heildaryfirlit yfir stofnanir og lóðir.	36

1 FORMÁLI

Fyrirliggjandi deiliskipulag er unnið af T.ark. Teiknistofan ehf-Arkitektar, Brautarholti 6. fyrir Reykjavíkurborg og Rauðhól ehf., sem gert hafa með sér samkomulag um skipulag og þróun byggðar í Norðlingaholti.

Í því samkomulagi segir m.a:

“Meginmarkmið við gerð skipulags fyrir svæðið er að mæta eftirspurn fyrir byggingarlóðir í Reykjavík með því að þróa þar aðlaðandi og eftirsóknarverða byggð sem tekur mið af landkostum í Norðlingaholti og þeirri staðreynd að svæðið verður í beinum tengslum við útivistarsvæði og ósnortna náttúru, samhliða því að ná fram sem bestri nýtingu svæðisins og skapa þannig hagstæðar fjárhagslegar forsendur uppbyggingar og rekstrar.”

Í svæðisskipulagi fyrir höfuðborgarsvæðið er reiknað með að íbúum á höfuðborgarsvæðinu fjölgi um 60 þúsund til ársins 2024.

Til að mæta þessari aukningu er reiknað með að þörf verði fyrir um 32 þúsund nýjar íbúðir, og gengið er út frá því að um 25 þúsund þeirra verði byggðar á nýjum byggingarsvæðum.

Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2001-2024 gerir ráð fyrir að Norðlingaholt verði byggt upp sem blandað íbúða- og atvinnusvæði á árunum 2002 – 2008. Þar er reiknað með að íbúðafjöldi verði 1000 (-10%/+20%) og hæðir húsa frá einni upp í sex.

Skipulagsforsögn fyrir hverfið var samþykkt í júlímánuði 2001 og hefur hún, ásamt meginforsendum í Aðalskipulagi Reykjavíkur, legið til grundvallar við gerð deiliskipulagsins. Í júlímánuði 2002 var deiliskipulagstillaga sem byggði á ofangreindu auglýst til formlegrar kynningar, og skyldi athugasemdum við hana skilað fyrir 14. ágúst 2002. Í þeirri tillögu var gert ráð fyrir 1050–1105 íbúðum, auk þjónustubygginga og atvinnuhúsnæðis.

Tillagan fékk umtalsverða athygli og umfjöllun, og var því ákveðið að framlengja skilafrest athugasemda til 28. ágúst. Haldinn var sérstakur kynningarfundur í Selásskóla hinn 26. ágúst, þar sem helstu hagsmunaaðilum gafst færi á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri.

Við lok athugasemdafrests hinn 28. ágúst lá fyrir nokkur fjöldi athugasemda, sem einkum lutu að hæð íbúðarhúsa og útsýnisskerðingu, þéttleika byggðarinnar og nálægð byggðar að Elliðavatni og ánni Bugðu.

Það deiliskipulag sem nú liggur fyrir tekur mið af þeim athugasemdum sem bárust. Helstu breytingar fela í sér fækkun íbúða og minni þéttleika en áður var gert ráð fyrir, húсахæð var lækkuð til að mæta athugasemdum um útsýnisskerðingu, og gerðar hafa verið breytingar sem taka mið af helgunarsvæði Bugðu, sem og aðlögun byggðar að Elliðavatni. Þessar breytingar hafa m.a. leitt til annarrar samsetningar væntanlegrar byggðar og hlutur sérþýlis hefur aukist.

Að lokinni auglýsingu var ákveðið að fresta norðausturhluta svæðisins. Í tengslum við gatnahönnun og m.t.t breytt eignarhalds og nákvæmari uppmælingu á svæðinu var ákveðið að skoða nánar legu sprungna og fornminja.

Verkfræðistofan Hönnun vann nýja greinargerð, á grundvelli frekari könnunnar, um sprungur á svæðinu sbr. greinargerð Hönnunar dags. Júní 2003. Þá hafa verið fengnar upplýsingar hjá Árbæjarsafni um nákvæmari afmörkun fornminja nr. 152 og 153. Hefur skipulagið af norðausturhluta svæðisins, sem frestað var vegna framangreinds, verið enduskoðað m.t.t. þessara upplýsinga og er nú auglýst til kynningar.

Veigamiklar breytingar voru ekki gerðar frá þeirri tillögu sem áður var auglýst til kynningar. Þá eru gerðar smávægilegar breytingar/lagfæringar á áður samþykktu deiliskipulagi varðandi nokkrar lóðir. Allur texti sem lýtur að norðaustur hluta svæðisins sem frestað var, ásamt texta um smálagfæringar og breytingar á áður samþykktu skipulagi er í hefti þessu litaður rauður. Nánar er gerð grein fyrir breytingum í fylgiskjali með greinagerð þessari, sbr. fylgiskjal aftast í heftinu um helstu breytingar á skipulagi Norðlingaholts frá áður samþykktu skipulagi.

Fylgigögn s.s. hljóðkort eru aftast í heftinu. Ekki var talið nauðsynlegt að breyta þeim og miðast þau við áður auglýsta tillögu. Önnur gögn eru uppfærð.

2 NORÐLINGAHOLT

2.1 Staðsetning og afmörkun.

Svæðið er staðsett austan Seláshverfis. Það afmarkast af Breiðholtsbraut í vestur, Suðurlandsvegi í norður, ánni Bugðu og Rauðhólum í austur og Elliðavatni í suður. Svæðið handan árið er friðlýst sem fólkvangur og er hluti Rauðhólafélkvangs. Deiliskipulagi er frestað á hluta svæðisins.

Aðkomur að svæðinu eru um Breiðholtsbraut og Suðurlandsveg.

Suður- og austurhluti Norðlingaholts er jaðarsvæði í borginni, útvörður byggðar í austur og í góðum tengslum við almenn útivistarsvæði, friðlýst náttúrusvæði (Rauðhólafélkvangur) og vatnsverndarsvæði. Í suður er Elliðavatn, í austur Bugða, Rauðhólar og Heiðmörk, í vestur Elliðaárdalur og Rauðavatn og Hólmsheiði í norður.

Landið er að mestu flatlent en hallar lítillega til suðausturs. Það er í u.þ.b. 77 - 88 m hæð yfir sjávarmáli. Vísýni er frá svæðinu yfir Rauðhóla, Heiðmörk og til Bláfjalla. Á syðsta hluta svæðisins er skipulagi frestað. (Sjá uppdrátt)

Heildarstærð svæðisins er um 85,7 ha lands.

2.2 Eignarhald

Norðlingaholt hefur um langt skeið skipst í talsverðan fjölda landspilda og skika í eigu fjölmargra aðila. Í dag skiptist landið í u.þ.b 80 eignarhluta sem eru allt frá liðlega 2000 fermetrum að stærð og upp í um 7 ha.

Reykjavíkurborg og Rauðhóll ehf. eiga rúmlega 80% hluta svæðisins. Enn er því nokkur hluti svæðisins í eigu annarra aðila.

Í samningi Reykjavíkurborgar og Rauðhóls ehf. er gert ráð fyrir að landið komist að mestu í eigu samningsaðila.

Á svæðinu er töluvert um geymslu- og gripahús, verkstæði og gamla sumarbústaði. Heilsársbúseta hefur verið í nokkrum húsum, án þess að þau hafi verið samþykkt sem íbúðarhús af skipulagsyfirlögdum. Þetta húsnæði mun allt víkja af svæðinu, þó mun einstaka hús í jaðri svæðis e.t.v. standa áfram þar til annað verður ákveðið.

Á árinu 1994 voru unnin drög að deiliskipulagi fyrir svæðið í samstarfi við þáverandi landeigendur, en sú tillaga hlaut aldrei formlega afgreiðslu og var lögð til hliðar.

3 STAÐHÆTTIR, AÐSTÆÐUR

3.1 Jarðfræði, (samantekt úr jarðgrunnskönnun Hönnunar hf. júní 2001)

Jarðlög

Í berggrunni Norðlingaholts er víðast hvar grágrýti, sömu gerðar og finnst víðast hvar á Reykjarvíkursvæðinu. Aldur þessa bergs er talinn vera um 200.000 ára, en hraun austan Bugðu, þar sem Rauðhólar eru, er talið um 4700 ára. Það er talsverður aldursmunur á bergi beggja vegna Bugðu. Á isöld eða fyrir meira en 10.000 árum síðan svarf jökull berg á svæðinu og þegar jökullinn hörfaði skildi hann eftir sig jökulruðning. Þykkt jökulruðnings er mjög breytileg frá einum stað til annars, sums staðar aðeins þunnt skæni en annars staðar meira en 2 metrar að þykkt. Leynst geta því á svæðinu dældir og djúpar skvompur fylltar jökulruðningi.

Fyrri rannsóknir bentu til þess að þekja lausra jarðefna væri að jafnaði frekar þunn á svæðinu. Athuganir nú sýna að þykkt lausra jarðefna er mjög breytileg. Dýpt á fast, klöpp eða harðan jökulruðning er oft um 2m, nema í einstaka dældum milli klapparkolla og í sprungulægðum. Þykktar moldarjarðvegs var oft 0,5-1,0 m.

Sprungur

Í Norðlingaholti voru augljós merki um sprunguhreyfingar að finna í lausum jarðlögum í nokkrum skurðum. Mjög greinileg hreyfing hefur verið um sprungu austast á svæðinu, þar sem mold hafði hnikast um meira en metra og mikið vatnsinnstreymi var um sprunguna. Þessi sprunga er "virk" og verður að sneiða framhjá henni við ákvörðun á staðsetningu bygginga. Á nokkrum stöðum fundust sprungur í berggrunni en engin merki um hreyfingu yngri jarðlaga yfir þeim. Því er dregin sú ályktun að ekki þurfi að hafa miklar áhyggjur af sprunguhreyfingum á þeim stöðum.

Þó ekki sé búist við miklum hreyfingum um sprungufleti geta sprungur gjókt og sprungufletir mishreyfst. Forðast ber að grunda mannvirki á sprungu austast á svæðinu (eins og áður nefnt) sem er mjög virk. Þar hefur orðið hreyfing og mikið vatnsrennsli er um sprunguna. Fyrir sprungur vestar er hægt að beita sértækum lausnum til að draga úr áhrifum jarðskjálfta. Lausn gæti til dæmis falist í því að grunda mannvirkið á malarfyllingu.

3.2 Gróður

Svæðið er gróið, sumsstaðar eru tún, annarsstaðar móar og mýrlendi. "Viða eru trjálundir við hús, sumir allvöxtulegir. Nokkrir þeirra lenda á grænum svæðum en margir lenda inn á lóðum. Er það ósk garðyrkjudeildar Reykjavíkurborgar að sem flestir lóðarhafar sjái sér hag í því að halda einhverjum sé það hægt. Skógrækt hefur verið stunduð allengi í skógarlundinum og trén orðin vöxtuleg. Plantað hefur verið ýmsum tegundum, m.a. töluvert af greni og furu. Trén standa víða nokkuð þétt og þyrfti að grísa en mikið er af rjóðrum þar sem ekki hefur verið plantað samfellt í lundinn. Rjóðrin auka mjög gildi lundarins þar sem annar gróður verður miklu fjölbreyttari og trjágróðurinn hefur fyrir vikið fengið meira rými til að vaxa og dafna." (innskot frá garðyrkjudeild Reykjavíkurborgar)

Við skipulagsvinnuna hefur verið leitast við að varðveita heillegan gróður. Skógarlundurinn, sunnarlega á svæðinu mun varðveittur.

3.3 Náttúrufar

Við ána Bugðu er gróskumikið votlendi, sem er á náttúruminjaskrá. (sjá nánar skýrslu **Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur**, maí 1996 unnin af Náttúrufræðistofnun Íslands fyrir Reykjavíkurborg)

Úrdráttur úr kafla 3 í fyrrnefndri skýrslu náttúrufræðistofnunnar.

“ Um miðja síðustu öld reis byggð á Norðlingaholti. Um tíma var rekin smábúskapur á svæðinu en nú halda menn þar einungis hross. Þessi landnýting hefur sett mark sitt á gróðurfar holtins. Sunnanlega í holtinu er sumarhúasvæði sem hefur verið friðað fyrir beit lengi. Víða er kominn upp samfelldur skógur. Mófuglar einkenna fuglalífið á holtunum en votlendisfuglar Bugðu og mýrarnar umhverfis hana. Áin og bakkar hennar eru viðkvæmt svæði. Áin hefur þá náttúru að flæða yfir bakka sína í leysingum og fer þá yfir allstórt svæði, með sér flytur vatnið næringu sem er undirstaða gróskunnar. Saman mynda Rauðhólasvæðið og votlendið eina sérstæða náttúrufræðislega heild og þessvegna mikilvægt að svæðið fái að njóta sín óbreytt og þar fari ekki fram nein ræktun.

Á byggingarsvæðinu sjálfu getur gróðurfarið vart talist sérstakt eða einstakt. Hinsvegar er sjálfsagt að skipuleggja hverfið þannig að fallegustu trjáreitirnir fái að halda sér og að þeir falli eðlilega að byggðinni.

Fuglalíf utan mýrlendis og Bugðu er ekki á neinn hátt frábrugðið eða sérstætt miðað við sambærilega staði á innesjum og ekki þykir ástæða til sérstakrar verndar þess. Hinsvegar er ítrekað hér mikilvægi gildi vollendis við Bugðu og árinna sjálfrar fyrir lífríkið til fræðslu og útivistar.

3.4 Vatnsverndarsvæði

Um það bil helmingur svæðisins liggur fyrir innan vatnsverndarsvæðislinu. Svæðið er skilgreint sem fjarsvæði B. Reglugerðir sem gilda sérstaklega um vatnsverndarsvæði eru eftirfarandi:

- Reglur um verndarsvæði vatnsbóla. Nr. 636/12 nóv. 1997.
- Öryggisreglur fyrir verktaka og aðra sem eiga erindi inn á vatnsverndarsvæði Reykjavíkur og nágrennis.
- Reglur um neysluvatn. Nr. 319/1995.
- AR 2001-2024 kafla 3.1.15. Vatnsverndarsvæði.

Á skipulagsuppdrætti eru sýnd mörk vatnsverndarsvæðisins. Nánari skilgreiningar á “fjarsvæði B” ásamt skilmálum slíks svæðis er að finna í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Reykjavíkur og nágrennaþéttbýlaganna, útgefið af umhverfisráðuneytinu 12. nóvember 1997, og í svæðisskipulagi um vatnsvernd staðfest af umhverfisráðherra 5. nóvember 1999.

3.5 Flóðasvæði

Fyrir liggur skýrsla Almennu Verkfræðistofunnar frá 12.2.2002 um mat á flóðhæðum í Bugðu við Norðlingaholt. Mesta sögulega flóð í Elliðaánum er áætlað 200m³/sek og mesta mögulega flóð 1000 m³/sek. Þar af er hluti Bugðu áætlaður 100 m³/sek í mesta sögulega flóði og 400m³/sek í mesta mögulega flóði. Flóðhæð við Norðlingaholt er áætluð 78,5m.y.s. í mesta sögulega flóði og 79,8m.y.s. í mesta mögulega flóði.

Úrdráttur úr skýrslu AV.(Flóð og flóðhæðir ofan Elliðavatns. Feb 2002)

Svæðið milli Rauðhóla og skipulagssvæðisins verður eins og stöðuvatn í flóðum. Flóðhæðin ræðst nær eingöngu af þrengingu sem er við reiðbrúna og þar sem aðalæð Vatnsveitunnar þverar ána. Nákvæmni reikninga sem slíkra ætti að vera nokkuð góð og skekkja varla meiri en (+/-) 0,2m. Það styrkir reikninga nokkuð að í flóðunum miklu 1982 fór vatnshæðin í 78,65m.y.s. við Klapparholt.

Við skipulagningu svæðisins hefur verið tekið tillit til framangreindrar niðurstöðu. Lágmarkskóti húsa er $K_h=79,5$ m og lágmarkskóti lóða $K_l=78,5$ m. Flóðalína Bugðu er sýnd á skipulagsuppdrætti. Miðað er við flóðhæð mesta sögulega flóðs eða 78,5 m.y.s. Aftast í heftinu er flóðauppdráttur sýndur.

3.6 Veðurfar

Um veðurfar á svæðinu, má segja að það er frekar milt. Hafgolu gætir lítið, úrkoma er talsvert meiri en við ströndina og skilyrði fyrir gróður eru góð. Svæðið er í skjóli af hæðunum í kring fyrir norðanátt, en það liggur aftur á móti opið fyrir suðaustanátt. Um veðurfar almennt á svæðinu er vísað í skýrslu Haralds Ólafssonar.

Greinagerð veðurfræðings.

Í tengslum við deiliskipulagsvinnuna var Haraldur Ólafsson veðurfræðingur fenginn til þess að gera útreikninga á vindáttum sem hafa áhrif á skipulagssvæðið. Helstu niðurstöður eru eftirfarandi:

Vindur er reiknaður í 200 m möskvum og til samanburðar eru vindmælingar á Sandskeiði frá ágúst 1999 til ársloka 2001. Veðurstöðin á Sandskeiði er við þjóðveginn um 10 km ASA af Norðlingaholti. Reiknaðar eru allar helstu vindáttir frá norðri austur um til suðausturs og einnig vindur af suðvestri.

Þegar strekkingsvindur er reiknaður kemur í ljós að:

-N-átt er fremur hæg. Skilar sér jafnvel sem NNV átt (NNA-átt á Sandskeiði)

-NNA- og NA-átt er fremur hæg og til muna hægari en á Sandskeiði

-ANA-átt er hvöss. Hún skilar sér sem fremur hæg NA átt á Sandskeiði og er ekki mjög tíð.

-A-átt er fremur hvöss og tíð. Ekki mikið hægari í Norðlingaholti en á Sandskeiði.

-ASA-átt er fremur tíð og í hvassara lagi, en þó hægari en á Sandskeiði

-SA-átt er fremur óstöðug, hvöss á köflum og síst hægari en á Sandskeiði.

-SSA- og S-átt er fremur hæg í Norðlingaholti

-SV-átt er tiltölulega hæg í Norðlingaholti og töluvert hægari en á Sandskeiði þar sem hún er hvöss.

-V- og NV-átt er að jafnaði hæg. Mest ber þar á hafgolu á sumardögum.

Þegar óveður er reiknað kemur í ljós að:

-Óveðra er helst að vænta úr SA. Hvassast verður að jafnaði í áttum frá ANA til SA.

Hjálögð kort sjá aftast í heftinu.

Reiknaður vindur af N, NNA, NA, ANA, A, ASA, SA og SV

Tíðni vindátta á Sandskeiði: a) Heildartíðni, b)-d) tíðni ef vindhraði er yfir 10m/s, 15 m/s og 20 m/s.

3.7 Núverandi byggð

Núverandi byggð í Norðlingaholti hefur yfirbragð sveitar- og sumarhúsabyggðar. Umhverfis- og heilbrigðisstofa Reykjavíkur hefur gert ítarlega umhverfisúttekt á byggðinni á vatnsverndarsvæðinu. Skýrslan heitir:

Selásblettir og Baldurshagaland

-Byggingar og tilheyrandi lóðir á vatnsverndarsvæði, frá janúar 2002, ásamt

Niðurstöður umhverfisúttektar á Selásblettum og Baldurshagalandi

-frá Mars 2002.

Í skýrslunum kemur fram að ásigkomulag byggðar, rotþróa svo og umgengni sé á stórum hluta svæðisins ábótavant. Við skipulagsvinnuna hefur verið gert ráð fyrir að öll húsin á svæðinu, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð skv. aðalskipulagi, verði fjarlægð.

3.8 Hjóðvist

Norðlingaholtið afmarkast af Breiðholtsbraut að vestan og Suðurlandsvegi að norðan. Frá Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi verða aðaltengingarnar inn í hverfið. Fyrirhugað er að á komandi árum verði þær tvöfaldaðar til að mæta aukinni umferð. Fyrir liggur að nokkur hávaðamengun er og verður frá þessum stofnbrautum.

Við deiliskipulagsvinnuna hefur sérstaklega verið hugað að þessum þætti, og fyrir liggur úttekt og útreikningar verkfræðistofunnar Línuhönnunar á hljóðvist í fyrirhugaðri byggð, og áhrifum umferðarhávaða frá framangreindum stofnbrautum. Staðsetning atvinnuhúsnæðis meðfram stofnbrautunum gegnir lykilhlutverki í að verja íbúðabyggðina fyrir óæskilegum áhrifum vegna umferðarhávaða.

Niðurstöður úr skýrslu Línuhönnunar (Hljóðvist við Norðlingaholt & Selás).

Við endurskoðun skipulags í febrúar 2003 var reiknað aftur hljóðstig vegna umferðar á helstu umferðargötum umhverfis Norðlingaholt og í hverfinu. Umferðarforsendur eru óbreyttar miðað við fyrri útreikninga. Niðurstöður fyrir hljóðstig eru háðar áætlaðri dreifingu umferðar innan hverfis.

Hljóðstig á lóð við íbúðarhús eru allsstaðar undir 55 dB(A) nema við enda á fjölbýlishúsi við Selvað 1-5, næst hringtorgi (Þingtorg) sem tengir Norðlingabraut og Elliðabraut við Breiðholtsbraut. Þar verður hljóðstig við enda hússins í 56 dB(A). Einnig verður hljóðstig á lóð við parhús í syðsta hluta hverfisins með hljóðstig við 55-56 dB(A).

Ef skoðað er hljóðstig við efri hæðir húsa í hverfinu kemur í ljós að fyrir efstu hæðir nokkurra húsa fer hljóðstig upp fyrir 55 dB(A) utan við húsin. Á það við um fjölbýlishúsin sem eru við Elliðabraut. Þetta á einnig við húsin sem standa innan við atvinnuhúsnæðið við Norðlingabraut norðar í hverfinu og við húsin næst Norðlingavaði í norðaustur hluta hverfisins, við gatnamót við Suðurlandsveg.

Við parhúsið má ná réttu hljóðstigi með aðgerðum á lóð, en við fjölbýlishúsin munu verða kvaðir á húsunum sjálfum til að hljóðstig verði innan reglugerðarákvaða.

Tekið skal fram að áðurnefndir hljóðútreikningar eru m.v. framtíðarstofnbrautir og áætlaða umferð árið 2024. **Kort er sýna hljóðstig eru aftast í heftinu. Engin breyting hefur verið gerð á kortunum frá eldra skipulagi. Ekki var talin þörf á því, þar sem breytingarnar eru óverulegar á byggðinni.**

Sjá kvaðir á einstökum lóðum í sérákvæðum.

3.9 Frárennsli

Skólp frá væntanlegri byggð í Norðlingaholti verður tengt inná ræsakerfi borgarinnar í Víðidal. Ofanvatn verður leitt í fyrirhugaða settjörn við Bugðu. Þaðan verður vatninu veitt í Dimmu. Settjörnin eins og hún er sýnd á deiliskipulagsupprætti er bráðabirgðastaðsetning. Framtíðarstaðsetning settjarnarinnar verður í landi Kópavogs.

3.10 Áhrif ákomu næringarefna

Vegna nálægðar Norðlingaholts við vatnasvæði er mikilvægt að sem flestir umhverfisþættir áhrifa þéttbýlis á umhverfið séu þekktir. Ákoma næringarefna var skoðað. Til verksins var verkfræðistofan Hönnun fengin til að gera samanburð á ákomu næringarefna miðað við núverandi ástand og eftir að væntanleg byggð við Norðlingaholt rís. Eftirfarandi er stutt samantekt út skýrslunni:

Hönnun hf. hefur metið ákomu næringarefna (köfnunarefnis og fosförs) í Bugðu, Elliðavatni og Elliðaár með aukinni byggð í Norðlingaholti. Þó erfitt geti verið að spá, með einhverri vissu, fyrir um magn næringarefna frá byggð við Norðlingaholt bendir flest til þess að ákomumagn þessara efna aukist ekki frá því sem er í dag. Þessi staðhæfing er byggð á athugunum á níverandi ástandi á svæðinu, reynslutölum frá mælingum, sem meðal annars hafa verið gerðar á ofanvatni sem rennur í Elliðaár frá Breiðholtshverfi, og athugunum okkar á ákomu næringarefna frá Vatnsendahverfi. Með breyttri landnotkun Norðlingaholts þarf ekki að hafa áhyggjur af losun næringarefna í Bugðu / Elliðavatn / Elliðaár. Losun þeirra mun minnka frekar en aukast. Þetta þýðir að:

Ekki er fyrirsjáanleg nein hættu á uppsöfnun eða ofauðgun næringarefna í Elliðavatni vegna aukningu byggðar á Norðlingaholti.

4 SKIPULAG, MARKMIÐ,

4.1 Meginmarkmið

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er umrætt svæði skilgreint sem blönduð byggð. Á blönduðum svæðum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu í bland við fjölpætta atvinnustarfsemi. Á þessum svæðum er þó ekki leyfileg starfsemi sem að jafnaði á heima á athafna- og hafnar- og athafnasvæðum og iðnaðarsvæðum (sbr. kafla 3.1.6, 3.1.7 og 3.1.8 í AR 2001-2024). Saman mynda þessi svæði skipulagslega heild. Gert er ráð fyrir að byggðar verði íbúðir á 40 ha. lands. Um er að ræða íbúðarsvæði sem er afskermað frá stofnbrautum með atvinnusvæði.

Meginþema tillögunnar:

- Að skapa ramma utan um gott mannlíf í hverfi, sem er í sátt við umhverfi sitt.
- Stuðla að íbúðarhverfi, sem tekur mið af þörfum samtímans.
- Að mynda vistleg og áhugaverð göturými.
- Gangandi umferð aðskilin akandi umferð.
- Græn svæði tengi allt svæðið saman í miðpunkti við skóla og þjónustu.
- Græn svæði í hverfinu tengist óspilltri náttúru í næsta nágrenni.
- Atvinnusvæði skermi íbúðabyggðina af frá stofnbrautum m.a. vegna hljóðvistar.
- Byggð rísi til norðvesturs og myndi skjól fyrir norðanáttinni.
- Hafa flestar gerðir og stærðir íbúða til að góð blöndun verði í hverfinu og íbúar verði úr öllum þjóðfélagsþópum.
- Að tryggja reiðleið frá Víðidal gegnum svæðið, yfir í Rauðhóla og yfir Suðurlandsveg.
- Að sjá fyrir greiðri leið almenningsvagna um hverfið.

4.2 Fjöldi íbúða

Á svæðinu er gert ráð fyrir um **866-929** íbúðum. Þær skiptast í grófum dráttum þannig að tæplega þriðjungur (**31,3%**) íbúðanna verður í sérbyli, tveir þriðjuhlutar (**68,7%**) íbúðanna verður í fjölbýlishúsum.

4.3 Nálæg byggð – skólar – þjónusta og leiksvæði

Í næsta nágrenni við skipulagssvæðið er Selásshverfi. Það er eina byggðin sem liggur nálægt svæðinu, fyrir utan nokkur sumarhús, við Elliðavatn.

Hverfið verður sjálfstætt skólahverfi, með einum grunnskóla. Í hverfinu er gert ráð fyrir svæði fyrir atvinnustarfsemi. Í hverfinu er gert ráð fyrir svæði undir verslun og þjónustu.

Í hverfinu er gert ráð fyrir leiksvæðum. Svæðið liggur afar vel við stóru útivistarsvæði.

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir leikskóla.

4.4 Gatnakerfi og gangstígar

Stofnbrautir, sem liggja að svæðinu eru Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegur. Tengingar liggja frá báðum stofnbrautum inn í hverfið, annars vegar að vestan og hinsvegar að norðaustan.

Húsagötur liggja út frá safngötum. (sjá þemakort) Þar sem gestastæði eru við húsagötur er gert ráð fyrir gróðursetningu á milli bílastæða og sérstökum frágangi á kantsteinum (sjá skipulagsupprátt). Almenningsvögnum er ætlað að aka um safngötur.

Göngustígar í hverfinu tengja saman heimili, skóla, leikskóla og stofnanir. Göngustígatengsl við aðliggjandi umhverfi eru í aðalatriðum þrenn. Í fyrsta lagi eru undirgöng undir Suðurlandsveg til skógræktarsvæðis og Rauðavatns. Í öðru lagi eru undirgöng undir Breiðholtsbraut sem tengir gangandi umferð við Seláshverfið og Rauðhólana. Í þriðja lagi eru fyrirhuguð göngustígatengsl milli Norðlingaholtsins og Seláshverfisins við hringtorg á Breiðholtsbraut.

Auk þess er reiðleið um göng undir Breiðholtsbraut og áfram í átt að Rauðhólum.

Til að tryggja hæga umferð, verður komið fyrir hraðahindrunum við gönguása. Meginþemað í gatnakerfinu er að gangandi umferð er aðskilin frá akandi umferð.

5 SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

5.1 Hönnun mannvirkja

Aðalteikningar sem verða lagðar fyrir skipulags- og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skipulagsskilmála þessa, svo og önnur lög og reglugerðir, sem eiga við byggingu mannvirkja. Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar að aðstæðum í landslagi á skipulagssvæðinu. Kvöð er um að sérstakir lóðaupprættir fylgi með aðaluppráttum allra fjölbýlis- og keðjuhúsalóða ásamt atvinnu- og stofnanalóða. Samtengd hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem ein heild.

5.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærð og afmörkun lóða, byggingarreiti húsa, bílageymslna, fjölda bílastæða og kvaðir, sem eru á lóðinni. Staðsetning lóða og lóðarmarkna er í hnitakerfi Reykjavíkurborgar. Á mæliblöðum eru lóðir og byggingarreitir málsettir svo og bindandi byggingarlínur eftir því sem við á. Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk. Við lóðarmörk, sem liggja að götu eru þau merkt G, en fjær götu eru gefnar upp landhæðir, L. Leiðbeinandi aðkomuhæðir húsa er gefin upp á hæðarblaði (Gk). Einnig er gefin upp mesta hæð húss (Þk). Heimilt er að stigahús og lyfta nái upp fyrir þann kóta. Taka ber mið af því að hæð frárennislagna getur verið bindandi fyrir hæðarsetningu mannvirkis. Þess skal gætt við hæðarsetningu á kjöllum og bílskylum að hægt sé að veita frárennsli frá þeim. Þá er sýnd lega heimlagna og tengihliða. Lægsti gólfkóti á svæðinu er 79,5 m.y.s sbr. Flóðaskýrslu. **Hámarksþakkóti að undanskildum húsum við Ferjuvað 1-5 og Helluvað 1-17 er 93,5 m.y.s.**

5.3 Almennir úthlutunarskilmálar

Almennir úthlutunarskilmálar frá Borgarverkfræðingnum í Reykjavík frá 2002 gilda varðandi framkvæmdir á skipulagssvæðinu.

5.4 Aukaíbúðir

Aukaíbúðir eru ekki leyfðar í sérbýlishúsum á svæðinu og ekki verður heimilt að fjölga íbúðum í einstökum húsum, umfram uppgefinn hámarksfjölda í sérákvæðum.

5.5 Úthlutun – húsagerðir yfirlit

Á skipulagssvæðinu verða eftirfarandi húsagerðir og fjöldi þeirra skiptist þannig:

T2	Tvíbýlishús	70 hús	alls 140 íbúðir	2 hæðir
P2	Parhús	11 hús	alls 22 íbúðir	2 hæðir
P1	Parhús	1 hús	alls 2 íbúðir	1 hæð
F3-01	Fjölbýlishús	2 hús	alls 21 íbúð	3 hæðir
F3-02	Fjölbýlishús	2 hús	alls 30-38 íbúðir	3 hæðir
F3-03	Fjölbýlishús	2 hús	alls 31-38 íbúðir	3 hæðir
F3-04	Fjölbýlishús	1 hús	alls 21-24 íbúðir	3 hæðir
F3-05	Fjölbýlishús	3 hús	alls 78-87 íbúðir	3 hæðir
F3-06	Fjölbýlishús	1 hús	alls 33-36 íbúðir	3 hæðir
F3-07	Fjölbýlishús	1 hús	alls 33-36 íbúðir	3 hæðir
F3-08	Fjölbýlishús	10 hús	alls 87 íbúðir	3 hæðir
F3-09	Fjölþ/punkthús	6 hús	alls 36 íbúðir	3 hæðir
F4-01	Fjölbýlishús	5 hús	alls 136-156 íbúðir	4 hæðir
F5-01	Fjölbýlishús	2 hús	alls 69-79 íbúðir	5 hæðir
R1-01	Raðhús	3 hús	alls 13 íbúðir	1 hæð
R2-02	Raðhús	3 hús	alls 9 íbúðir	2 hæðir
R2-01	Raðhús	5 hús	alls 39 íbúðir	2 hæðir
K2	Keðjuhús	23 hús	alls 23 íbúðir	2 hæðir
E1-01	Einbýlishús	43 hús	alls 43 íbúðir	1-2 hæðir
A2-01	Atvinnuhúsnæði	2 hús	alls 6480 m ²	2 hæðir
A3-02	Atv- og þjón.húsnæði	3 hús	alls 14700 m ²	2-3 hæðir
A3-01	Atvinnuhúsnæði	5 hús	alls 23300m ²	3 hæðir
B1-01	Bensinstöð	1 hús		1 hæð
B1-02	Bensinstöð	1 hús		1 hæð
V1-01	Veitingar/þjónusta	1 hús	alls 150 m ²	1 hæð
V2-01	Hverfamiðstöð	1 hús	alls 4200 m ²	2 hæðir
S1-01	Sambýli	1 hús	alls 700 m ²	1 hæð
S2-01	Grunnskóli	1 hús	alls 7000 m ²	2 hæðir
L1-01	Leikskóli	1 hús	alls 600 m ²	1 hæð
L1-02	Leikskóli	1 hús	alls 600 m ²	1 hæð
	Samtals		866-929 íbúðir.	

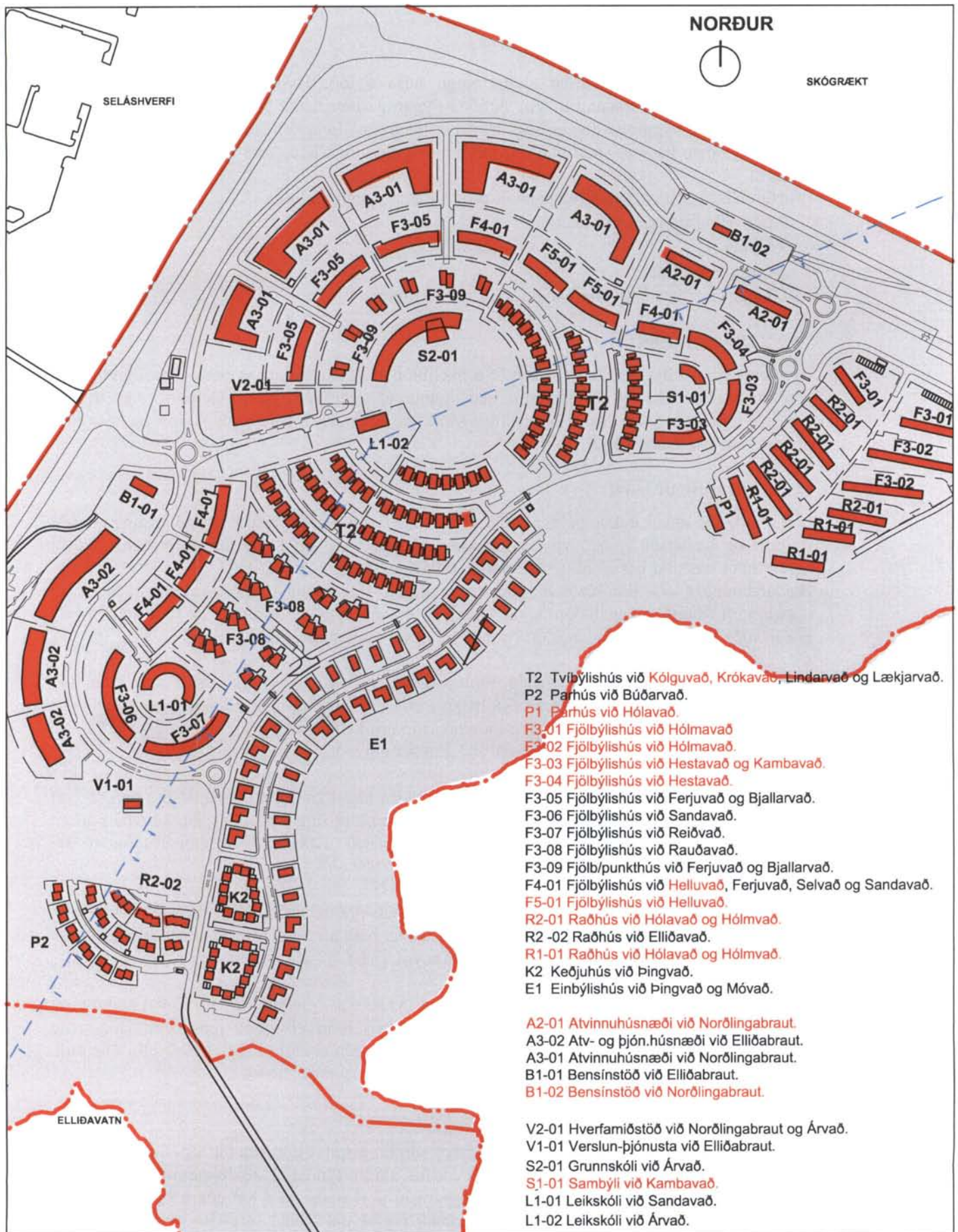
Hugmyndir um íbúðarskiptingu, sjá fylgiskjal á bls. 34-35.

5.6 Húsagerðir – yfirbragð húsa.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því er kemur fram í þessum skilmálum, mæliblöðum, skýringamyndum og deiliskipulagsupprætti.

5.7 Byggingarreitir.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum, skilmála- og skýringarteikningum ásamt deiliskipulagsupprætti. Neðanjarðar bílageymslur við fjölbýlishús mega fara út fyrir byggingarreit aðkomu megin. Byggingarreitir eru sýndir annars vegar með brotalínunum, sem er leiðbeinandi staðsetning veggja og hins vegar með heilli línu, sem táknar bundna byggingarlínu. Byggingar skulu vera innan byggingarreits nema annars sé getið í sérákvæðum.



Í skilmálum er gerð nánari grein fyrir húsagerðum og sérákvæðum, sem kunna að gilda fyrir þær.

5.8 Bundin byggingarlína:

Bundin byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Hvorki má setja þakskegg né fyrirferðarmikinn þakfrágang út yfir bundna byggingarlínu nema þar sem þakform er frjálst. Þar sem bundin byggingarlína er bogadregin er heimilt að byggja húsin í beinum veggjum sem snerta við boga. Þá skal snertipunktur við bundna byggingarlínu, vera með u.þ.b 10-12 metra millibili.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út fyrir bundna byggingarlínu:

- Anddyri og skyggni yfir anddyri.
- Tröppur.
- Svalir og stigahús.
- Glugga- og hurðafrágangur sem felur í sér útkrögun.

5.9 Bílageymslur:

Byggingarreitir bílageymslna eru sýndir á mæliblöðum. Í skilmálum er gerð nánari grein fyrir gerðum bílageymslna og sérákvæðum, sem kunna að gilda fyrir þær. Óheimilt er að byggja tvöfalda bílskúra nema við einbýlishús. Mörk neðanjarðar bílageymslna eins og sýndir á uppráttum eru leiðbeinandi.

5.10 Frágangur lóða:

Lóðarhafi, sér um framkvæmdir á sinni eigin lóð. Hann ber ábyrgð á því að mannvirki séu staðsett og hæðarsett miðað við samþykktu aðaluppdrætti og uppgefnar hæðartölur. Verði ágreiningur um slíkt ber að hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar.

Hæðarsetningar lóða skv. hæðarblöðum eru bindandi. Við úrvinnslu lóða skal aðlaga hæðir að uppgefnum kótum innan lóðarmarka. Óheimilt er að ryðja umframefni út fyrir lóðarmörk. Hæðir lóða mega ekki vera lægri en í kóta 78,5 m.y.s samanber flóðaskýrslu.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum. Þessi mannvirki mega vera utan við byggingarreiti. Mesta leyfilega hæð skjólveggja er 1,8 m og girðinga er 1,2 m, nema annars sé getið í sérákvæðum. Skjólgirðingar á lóðamörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Að öðru leyti er vísað í byggingarreglugerð. (67 gr. Girðing lóða)

Trjágróður við lóðamörk aðlægra lóða skal ekki vera hærri en 1,8m, nema að um það sé gert sérstakt samkomulag lóðarhafa á milli. Þar sem lóðarmörk liggja að götu, stígum eða opnum svæðum, má trjágróður vera hærri. Að öðru leyti er vísað til ákvæða í byggingarreglugerð (68 gr. Gróður og frágangur lóða).

Við gerð bílastæða á lóðum fjölbýlishúsa skal gróðursetja tré milli þeirra með jöfnu millibili. Samsíða bílastæði skulu ekki vera fleiri en 8 í röð án þess að tré verði gróðursett á milli þeirra (sjá skýringarupprátt). Mælt er með birki eða reyni (hæð 1,2-1,5 metrar við gróðursetningu).

Meðan á framkvæmdum stendur er aðgangur verktaka / lóðarhafa að flóðasvæðum og skógarlundi óheimill. Lóðarhafi skal girða umhverfis lóðir er liggja næst ánni Bugðu og skógarlundi á byggingartíma. Losun jarðvegs, úrgangs eða annarra efna er með öllu óheimill. Varðandi áburðargjöf á lóðir er vísað í kafla 5.19. (Hverfisvernd, lið 6).

5.11 Sorp.

Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur og útlit þeirra og staðsetning sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu sýndar á aðaluppdráttum. Frágangi sorpgeymslna skal lokið skv. ÍST 51. Sorpgeymslu skal staðsetja á lóð eða á 1. hæð hússins. Stærð hennar skal vera í samræmi við gildandi reglur um fjölda sorpiláta og þar skal vera

aðstaða til flokkunar á sorpi. Sérstakt gámasvæði til flokkunar sorps er staðsett við innkomu í hverfið frá Breiðholtsbraut.

5.12 Sameiginleg opin svæði.

Í hverfinu eru sameiginleg opin svæði og grenndarvellir. Lögð verður áhersla á að gera þessi svæði sem mest aðlaðandi. Trjá- og runnagróður verður notaður til þess að afmarka stíga og opin svæði. Planta skal trjá- og runnategundum, sem henta þessu markmiði. Meðfram ánni Bugðu er stórt svæði, sem verður haldið ósnortnu. Þar er óheimilt að planta trjágróðri. Þá er og mikilvægt að mýrin og flóðasvæðin verði ekki ræst fram. Svæðið nýtist sem útivistar- og leiksvæði. Umhirða og viðhald þessara svæða verður á vegum Reykjavíkurborgar (sjá kafla 5.19 hverfisvernd).

5.13 Skógarlundur.

Skógarlundur í Norðlingaholti er í “gömlu” skógræktarlandi, (sjá uppdrátt).

Í garðinn hafa íbúar hverfisins aðgang sem og aðrir gestir. Í garðinum er byggingareitur sem gerir ráð fyrir þeim möguleika að staðsetja minni byggingu til almenningsnota. Koma skal fyrir bekkjum og öðru sem viðeigandi er til þess að menn geti sest niður og notið garðsins. Frekari útfærsla á útivistarsvæði ásamt þjónustuhúsi verður gerð síðar.

5.14 Stígar og gangstéttar.

Kvöð er um staðsetningu stíga og gangstétta eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Stofnstígar á borgarlandi eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti, í frekari úrvinnslu á deiliútfærslum geta stofnstígar færst lítillega. Lega stofnstíga er því leiðbeinandi. Kvöð er um gróðursetningu veglegra (1,5-2,0m á hæð) stakstæðra trjáa meðfram stígum eins og sýnt á deiliskipulagsuppdrætti c/c 6m. Gróðurinn tryggir skjólmyndun í komandi tíð og gerir umhverfið vistlegra. Meðfram aðalstígum skulu staðsettir bekkir með viðeigandi millibili. Stígar verða raflýstir. Stígar sem sýndir eru á lóðum á deiliskipulagsuppdrætti skulu kostaðir og viðhaldið af lóðarhöfum. Stígar og gangstéttir á borgarlandi skulu kostaðir og viðhaldið af Reykjavíkurborg.

5.15 Gróðursetning.

Meðfram safngötum er gert ráð fyrir gróðri. Tilgangur gróðursetningarinnar er að mynda aðlaðandi umgjörð hverfisins. Þar sem gestastæði eru við húsagötur er gert ráð fyrir því að stök tré verði gróðursett á milli stæða og sértakur frágangur kantsteins/hellna verði á þeim stöðum. Gróðursetning meðfram stígum, sjá kafla 5.14.

5.16 Sprungur.

Á svæðinu hefur farið fram all ítarleg rannsókn á jarðgrunni á svæðinu. Í næsta nágrenni er þekkt sprungusvæði (Rauðavatn). Á þessu svæði eru vel þekkt sprungukerfi, sem nær frá Reykjanesskaga og norður í Mosfellssveit. Við skipulagningu svæðisins hefur verið tekið tillit til legu sprungna þannig að engar byggingar eru staðsettar á þekktum sprungum.

Við botnúttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í grunni. Þar sem sprungur finnast á byggingarreit, verður fengið álit jarðfræðings og verkfræðings, en byggingarfulltrúi metur hvort ráðlegt sé að byggja á sprungunni enda teljist hún óvirk. Heimili byggingarfulltrúi að byggja á slíkri sprungu, verður þess krafist að hús verði hannað með það í huga að þola minni háttar sprunguhreyfingu, t.d. með styrkingu sökkla á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar hanna. Kostnaðarauki sem af þessu hlýst verður á kostnað lóðarhafa.

Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarhluta, mun skipulags- og byggingarnefnd skera úr um hvort lóð teljist nothæf eða ekki.

Teljist lóð nothæf að mati skipulags- og byggingarnefndar, enda þótt staðsetning fyrirhugaðrar byggingar breytist, eða mögulegt umfang hennar minnki, ber lóðarhafi kostnað af öllu því sem sprungum fylgir. Kjósi lóðarhafi hinsvegar að skila lóðinni þegar svo stendur á, fær hann (auk gatnagerðargjalds) aðeins endurgreiddan kostnað vegna jarðvegsframkvæmda. Annar útlagður kostnaður, t.d. vegna hönnunar verður ekki endurgreiddur.

Ef hins vegar skipulags- og byggingarnefnd metur lóðina svo, að hún sé ekki byggileg vegna sprungna, mun lóðarúthlutunin falla niður og lóðarhafinn fá (auk gatnagerðargjalds) endurgreiddan sannanlegan kostnað við hönnun og jarðvegsframkvæmdir, þ.m.t. sérstakan kostnað vegna verkfræði- og jarðfræðiráðgjafar, sem nauðsynlegt var að leggja í vegna ástands lóðarinnar. Frekari kostnaður verður ekki greiddur.

5.17 Hljóðvist.

Byggðin í Norðlingaholti á að vera aðlaðandi fyrir íbúa hverfisins. Til þess að svo sé, er nauðsynlegt að ekki gæti mikillar hljóðmengunar frá umferð. Íbúðarbyggðin er því langt frá stofnbrautunum og atvinnusvæði er staðsett á milli íbúðarbyggðar og stofnbrautanna til þess að draga úr hljóðmengun.

Á meðfylgjandi uppdráttum frá Línuhönnun hf. sem sýnir hljóðvist í hverfinu er einnig uppdráttur sem sýnir hljóðstig á hæðum mismunandi húsa. Hljóðútreikningar þessir eru samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2024. Engin breyting hefur verið gerð á kortunum frá eldra skipulagi. Ekki var talin þörf á því, þar sem breytingarnar eru óverulegar á byggðinni. Samkvæmt þessari spá fer hljóðstig lítillaga yfir viðmiðunarmörk 55dB (A). Nauðsynlegt er að taka tillit til þess við hönnun húsanna. Gera skal grein fyrir hljóðvist á aðaluppdráttum.

5.18 Fornminjar.

Á skipulagsreitnum og utan hans er að finna friðlýstar fornleifar skv. 11 gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2002. Allar þekktar fornleifar eru á svæði þar sem skipulagi er frestað. Ekkert jarðrask má fara fram innan hins friðlýsta svæðis nema að höfðu samráði við Árbæjarsafn og að fengnu leyfi Fornleifaverndar ríkisins sbr. 10 gr. Þjóðminjalaga. Fornleifaefirlit skal hafa samhliða öllu jarðraski á skipulagssvæðinu vegna fornleifa sem þar geta leynst. Bent er á að allar fornleifar þekktar sem óþekktar eru friðaðar skv. 13. og 14 gr. Þjóðminjalaga. Skulu framkvæmdaaðilar kynna sér efni framangreindra greina þjóðminjalaga og hafa samráð við Árbæjarsafn um fornleifaefirlit og framkvæmdir. Gerð hefur verið umsögn af fornleifadeild Árbæjarsafns dags 21.mái 2002 á fornminjum á svæðinu. Samkvæmt fornleifaskrá Reykjavíkur eru eftirfarandi fornminjar á skipulagssvæðinu:

- Nr.47, þingbúðir, Oddagerði.
- Nr.152, bæjarstæði/bæjarhóll, Klapparhóll.
- Nr.153, vegur, Elliðavatnsvegur.
- Nr.165, rúst.
- Nr.166, stríðsminjar.

Fornleifar nr. 47, 152, 153, og 165 eru friðaðar skv. þjóðminjalögum nr. 107/2002. Um þær gilda ákvæði 9.-14. greinar þjóðminjalaga.

Fornleifar nr.152 eru á sérlóð við Kambavað. 20 m verndarsvæðislína umhverfis minjarnar gengur inn á lóð 1-3 við Kambavað, 3-9 við Kólguvað og lóð sambýlis við Kambavað 5.

Fornleifar nr. 153 (Elliðavatnsvegur) liggja á flóðasvæðinu rétt utan við parhús P1-01. Vegurinn er fyrir utan lóðamörk og óheimilt er að raska jörð á því svæði sbr. grein 5.10 og 5.12. Hluti lóðar raðhúsa R1-01 við Hólavað 63 og parhúsalóðarinnar er innan 20 m verndarsvæðislínu fornminjanna.

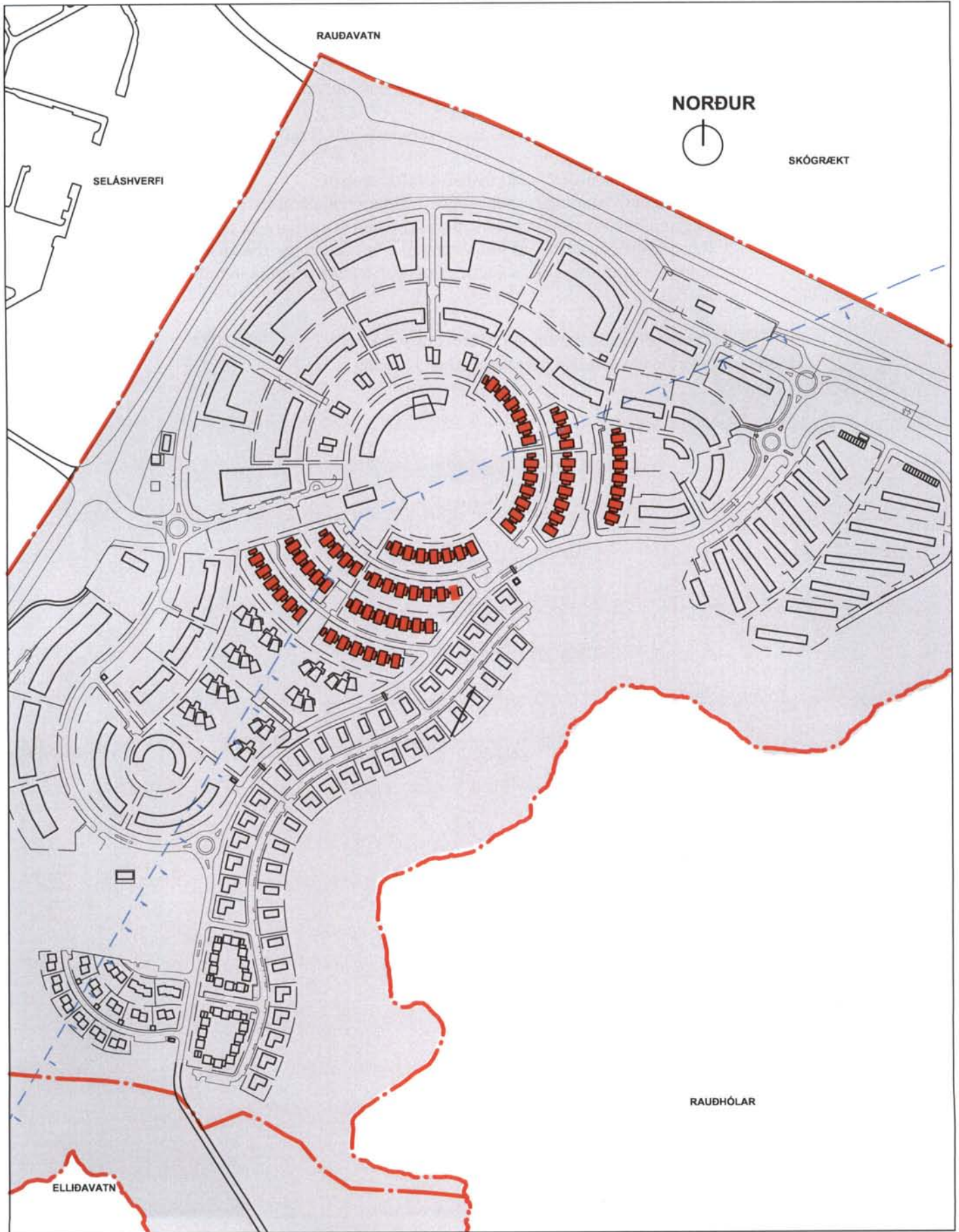
5.19 Hverfisvernd (svæði afmarkað á þemakorti)

Reglur um hverfisvernd svæðisins taki mið af eftirfarandi þáttum:

1. Ekki verði ráðist í neinar framkvæmdir sem breyta flæðilandi árinna umfram það sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir.
2. Ekki verði ráðist í neina ræktun á verndarsvæði Bugðu og núverandi gróður þróist áfram á eigin forsendum.
3. Votlendi við ána verði ekki raskað á nokkurn hátt.
4. Gera má útivistarstíga / malarstíga á völdum leiðum um svæðið.
5. Lega malbikaðs stofnstígs skv. deiliskipulagi skal vera sem næst byggðinni.
6. Íbúar hverfisins þurfa að hlíta væntanlegum reglum varðandi umgengni í kringum vatnasvæði Elliðavatns, s.s um takmörkun á áburðargjöf á lóðum.

-Sjá einnig hverfisverndarskilgreiningu svæðisins við Bugðu í AR 2001-2024.

-Stærð hverfisverndarsvæðis sjá þemakort aftast í heftinu.



6 TVÍBÝLISHÚS T2. Lindarvað 1-21, Lækjarvað 1-25. Krókavað 1-23. Kólguvað 1-13.

6.1 Sérákvæði

Markmið:

Þétt byggð með taktföstum hrynjanda í götumynd. Um er að ræða húsagötu með hellulagðri gangstétt til að ná fram hlýlegum blæ og mynda heilsteypt umhverfi. Sérstakur frágangur er á kantsteinum í götunni. Miðað er við að einungis 5 cm hæðarmunur sé á milli gangstéttar og lokafrágangs á malbiki.

Fjöldi húsa og íbúða:

70 hús á tveimur hæðum, samtals 140 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða án bílageymslu er 127 m².

Húsagerð:

Röð tveggja hæða húsa með sambyggðri bílageymslu við nágrennahús. Tvær íbúðir eru í hverri tveggja hæða einingu. Húsgerðinni er lýst í þessum texta og á skýringar- og skilmálateikningu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Samtengd hús skulu hönnuð af sama hönnuði og leggja fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem eina heild. Vegna samtengingar bílskúrs við nágrennahús er kvöð um að framkvæmdir fari fram á sama tíma. Girðingar skal hanna um leið og húsin af aðalhönnuði og koma fram á aðaluppdráttum. Skjólgirðingar mega ekki vera hærri en 1,6m. Íbúð neðri hæðar skal hafa afmarkaðan sérnotahlut á lóð við báða gaffla, annars vegar frá húsi og að bílastæðum og hins vegar frá húsi og að lóðarmörkum. Efri hæð skal hafa sérnotahlut á lóð (bakvið bílskúr) og á bílskúrspaki. (sjá skýringar- og skilmálateikningu) Þar sem pláss leyfir er heimilt að hafa tvö bílastæði framan við bílageymslu. Bílastæðin verða þannig á sérnotahluta.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þak yfir efstu hæðinni má ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta. (ÞK 6,0). Þök skulu vera flöt (halli 1:50). Íbúðarhúsið skal vera tvær hæðir, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð, sjá sneiðingu á skýringar- og skilmálateikningu. Bílageymsla skal vera einnar hæðar. Heimilt er að koma fyrir skjólgirðingu á þaksvölum, þó skal hæð ekki vera meiri en 1,6 m og krafist er að minnsta kosti þriðjungur (götu-og garðmegin) skjólgirðingar sé gegnsær, t.d. gler.

Bílageymslur og bílastæði:

Lokuð bílageymsla fyrir eina bifreið skal fylgja hverju húsi. Tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Gestastæði eru við götur á borgarlandi. Bílastæði skal helluleggja til að ná fram vistlegum blæ.

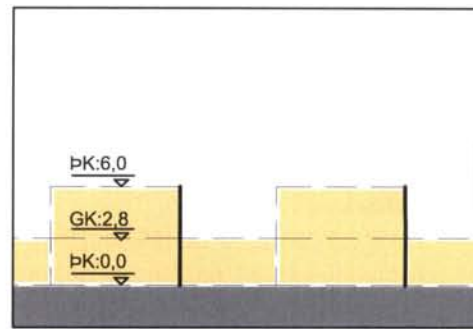
Kvaðir:

Kvöð er um aðgengi milli bílageymslu og íbúðarhúss inn í bakgarð. Kvöð er um aðkomu að íbúðum milli bílageymslu og húss.

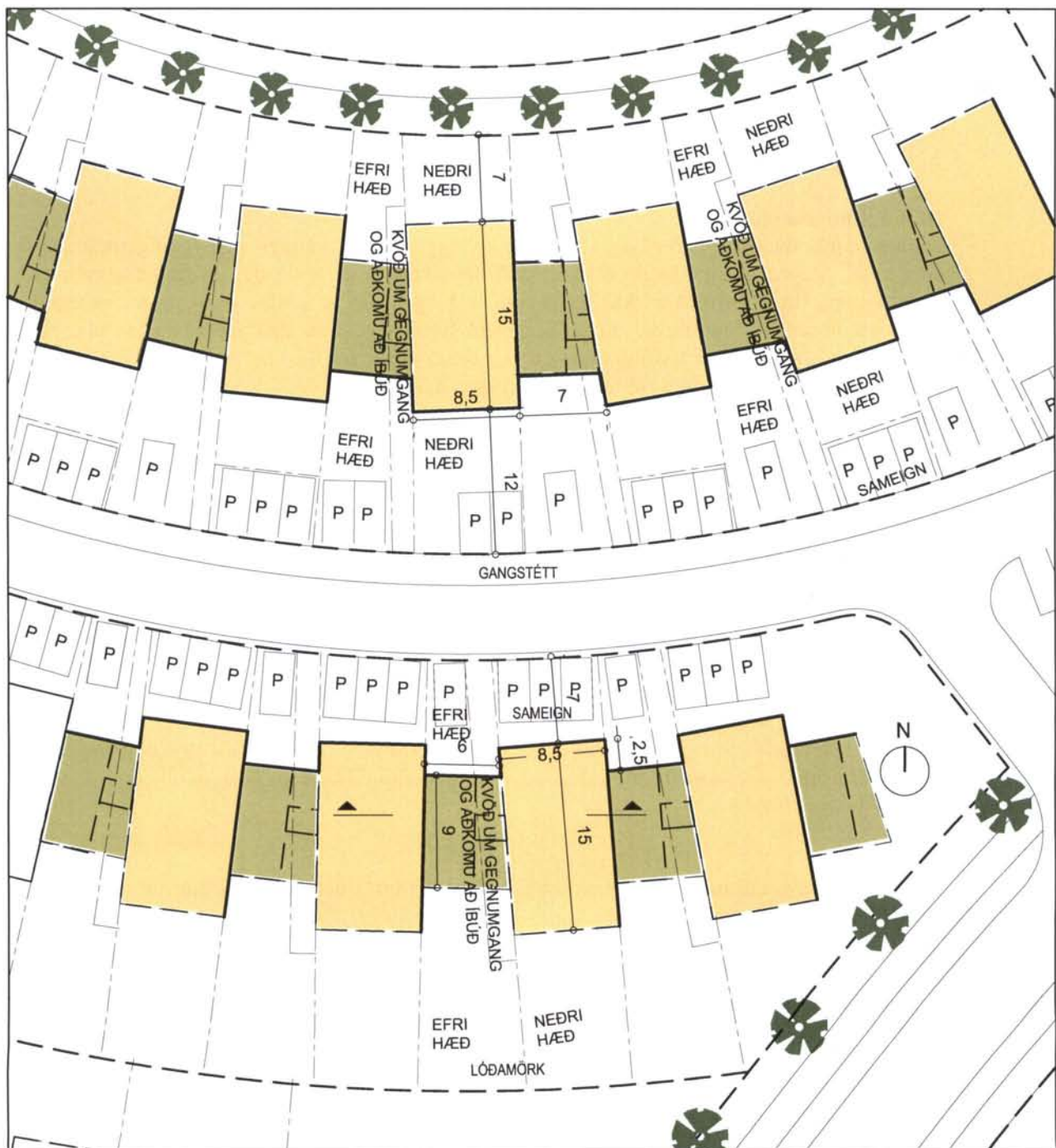
1
280
320
600

TÁKN

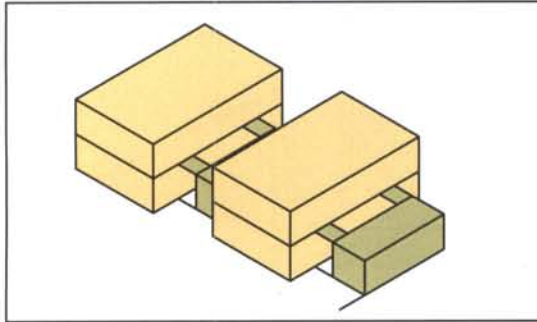
	LÓÐAMÖRK
	SÉRNOTAHLUTI
	BUNDIN
	BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR



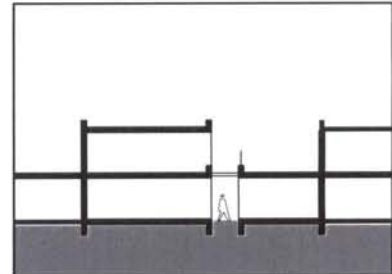
SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



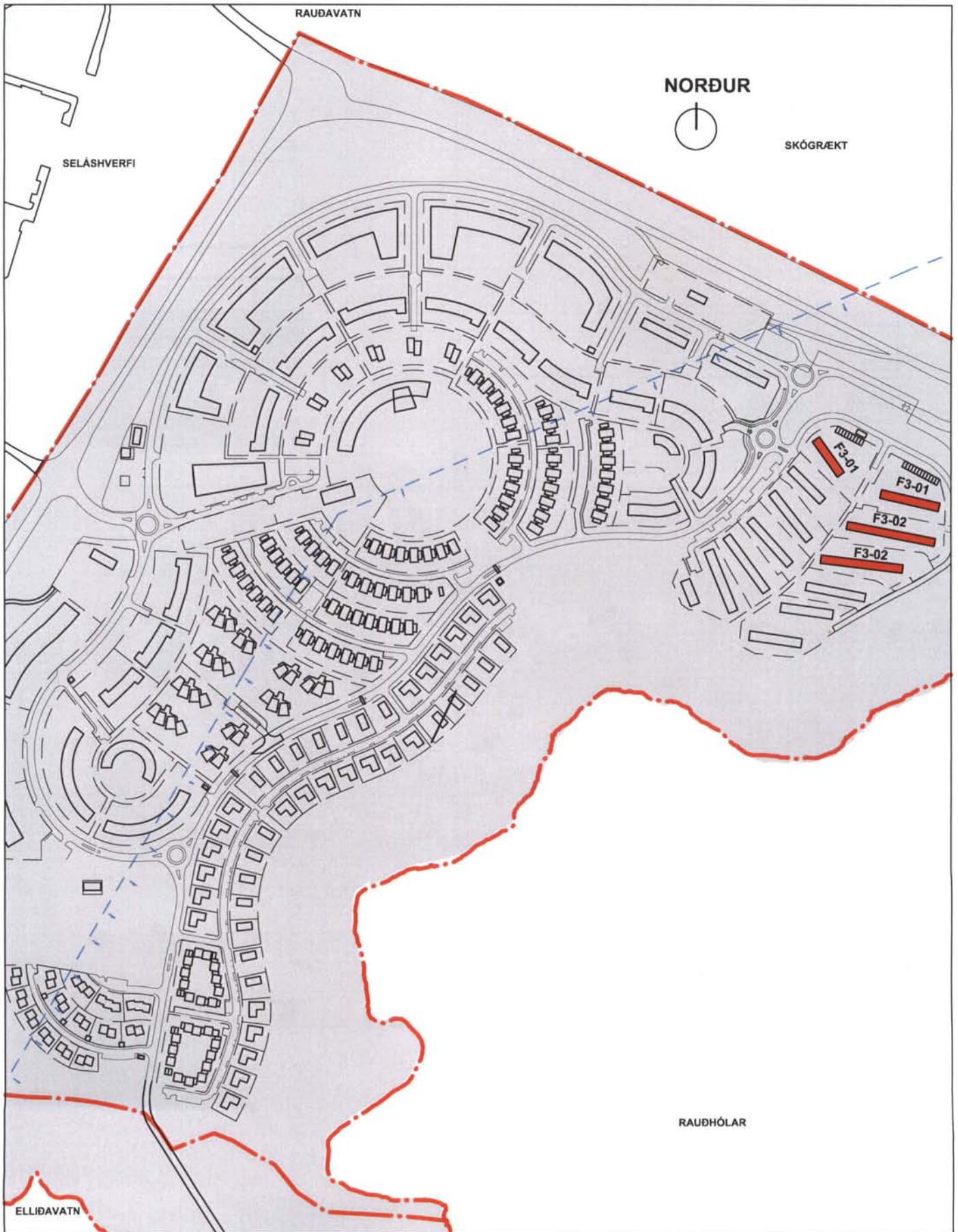
DÆMI RÚMMYND

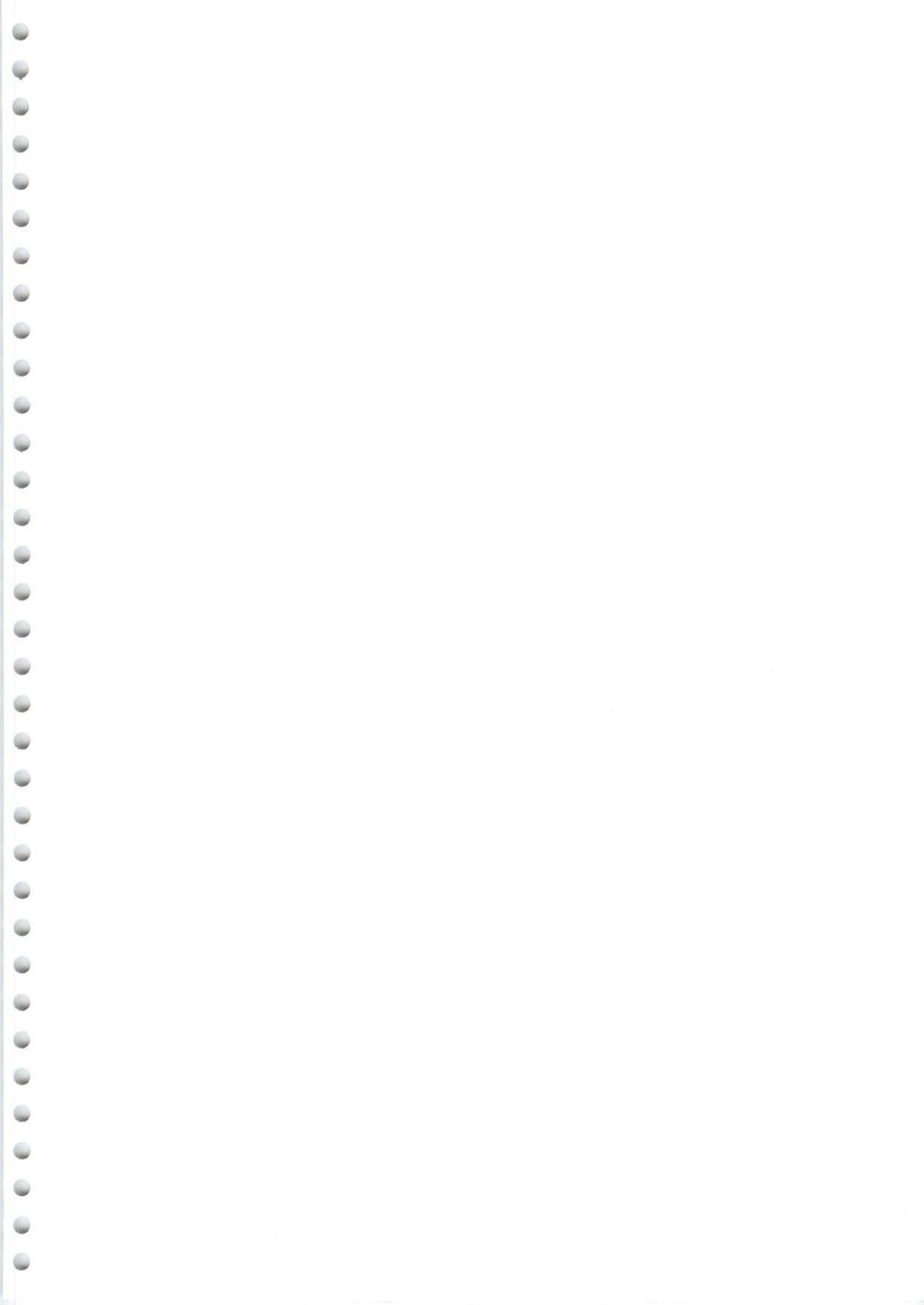


SNEIÐING MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND





7 FJÖLBÝLISHÚS.

7.1 Almenn atriði fyrir F3-01, F3-02. Hólmvað 2-36.

Markmið:

Fjölbýlishúsabyggð með beinu aðgengi fyrir sem flesta úr íbúð í garð. Fjölbýlishúsabyggðin tengist (með stígakerfi) hverfisverndarsvæði Bugðu og öðrum útivistarsvæðum hverfisins.

Húsagerð og yfirbragð:

Um er að ræða 2-3 hæða hús.

Þakform er bundið. Tveggja hæða íbúðir skulu vera á jarðhæð fjölbýlishúsanna með sérnotahluta í garði. Sérnotahlutinn má mest vera 3 metra út frá suðurhlíð viðkomandi íbúðar og hafa breidd sem nemur fullri breidd íbúðarinnar. Húsagerðinni er lýst í þessum texta og skýringar- og skilmálateikningu í grunnmynd og sneiðingu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

U.þ.b 65% íbúða skulu hafa beinan aðgang að garði. Sérnotahluta á lóð má afgirða með skjólveggjum í 1,8m hæð til hliðanna, 1,8m út frá útvegg og 1.2m á hæð að framanverðu. Sérteikningu af lóðarskipulagi skal skila inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þakform er bundið. Þak skal vera einhalla 15° og skal rísa til suðurs. Þak skal vera dumbrautt að lit.

Hljóðvist:

Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2024 má gera ráð fyrir að hljóðstig verði yfir viðmiðunarmörkum 55dB (A) á efri hæðum (sjá hljóðuppdrátt). Við hönnun húsanna skal gera viðunandi ráðstafanir og sýna þær á aðaluppdráttum.

Bílgeymslur og bílastæði:

Á lóð skulu vera 2 bílastæði fyrir hverja íbúð. (sjá skýringablöð). Yfirborð bílastæðis skal lagt með bundnu slitlagi og þau skal afmarka á varanlegan hátt. Bílageymslur eru tilgreindar í sérákvæðum viðkomandi húsagerðar.

Stigagahús:

Stigagahús mega fara út fyrir bundna byggingarlínu. Kvöð er þá um að minnsta kosti tvær hliðar stigagahússins séu úr gleri.

Svalir:

Svalir skal byggja úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalir uppfylli skilyrði um flóttaleið. Svalir mega fara út fyrir byggingarreit.

7.1.1 Fjölbýlishús F3-01 sérákvæði. Hólmvað 2-8.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tvö hús á þremur hæðum. Samtals 21 íbúð. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 130 m². án bilskúra.

Bílageymslur og bílastæði:

Bílageymslur skulu fylgja húsunum. Fella skal bílageymslur að mön (sjá skýringar- og skilmálateikningu). Bílageymslur skulu byggðar um leið og hús.

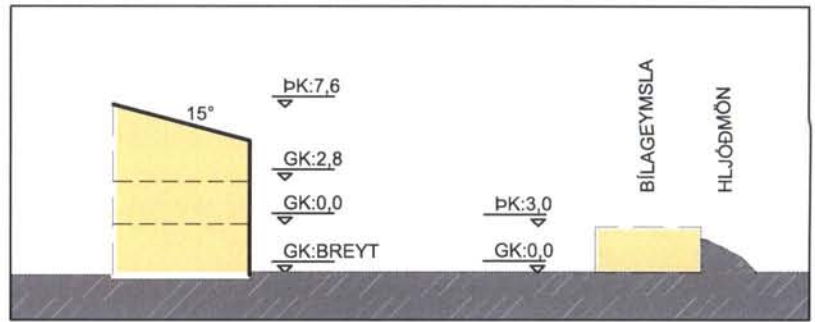
7.1.2 Fjölbýlishús F3-02 sérákvæði. Hólmvað 10-36.

Fjöldi húsa og íbúða:

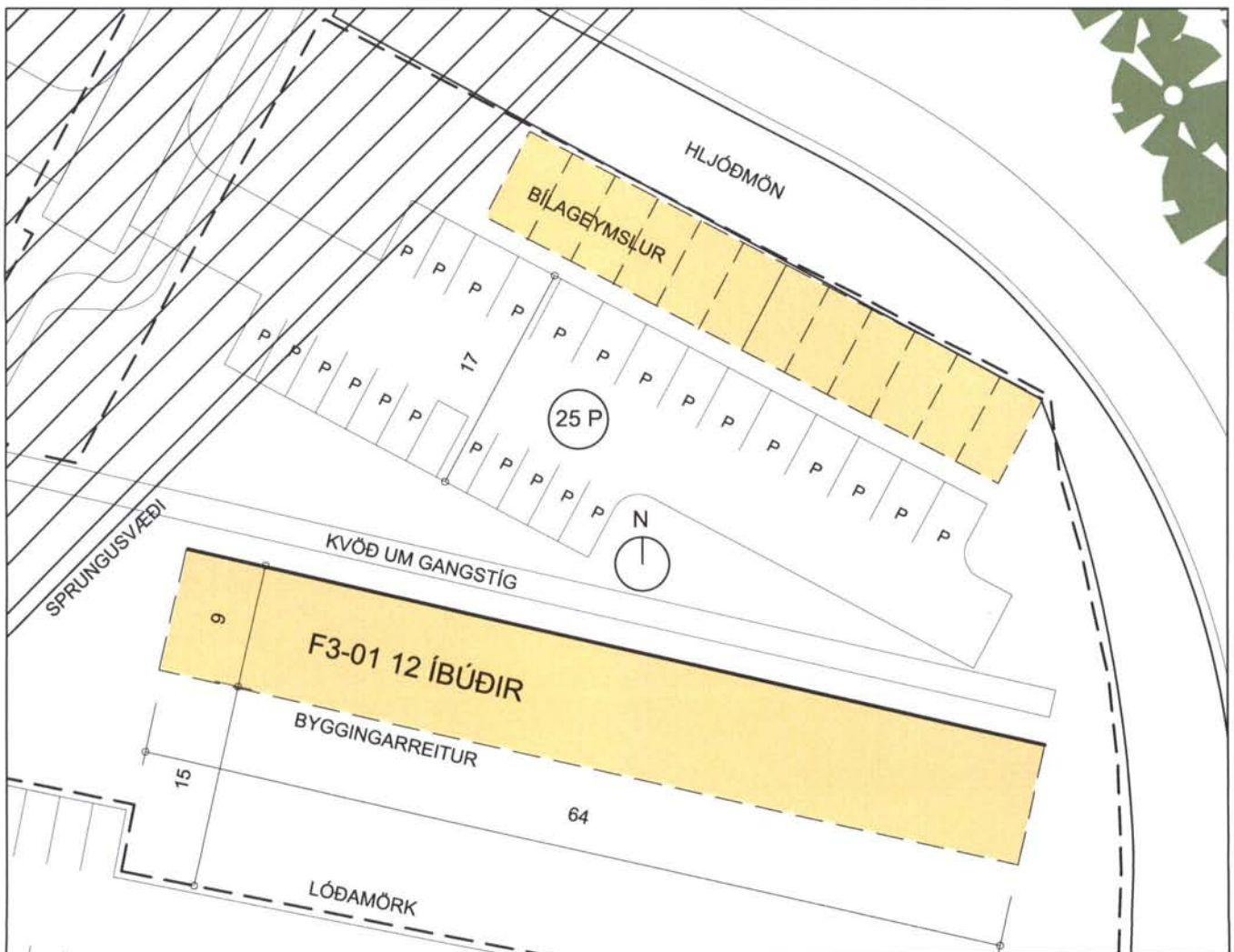
Tvö hús á 2-3 hæðum. Samtals 30-38 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru breytilegar. Sjá töflu 17.5

TÁKN

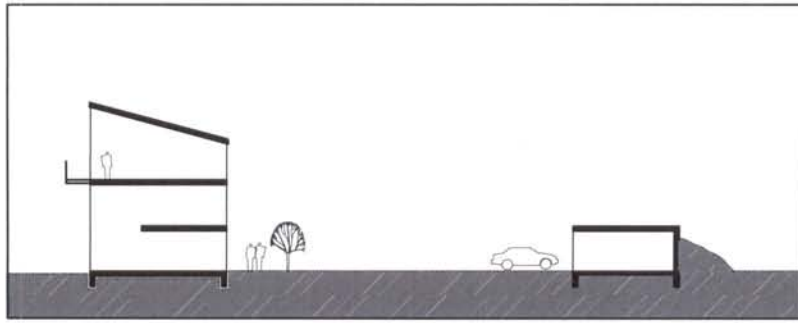
---	LÓÐAMÖRK
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



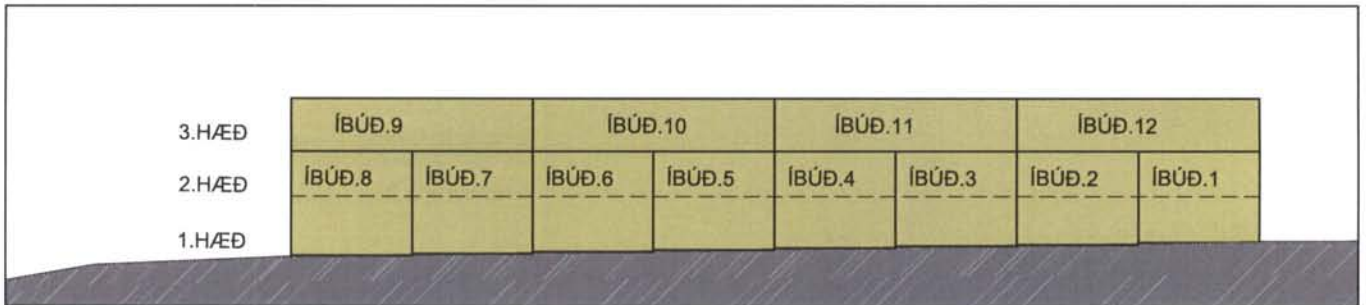
SNEIÐING MKV. 1:500



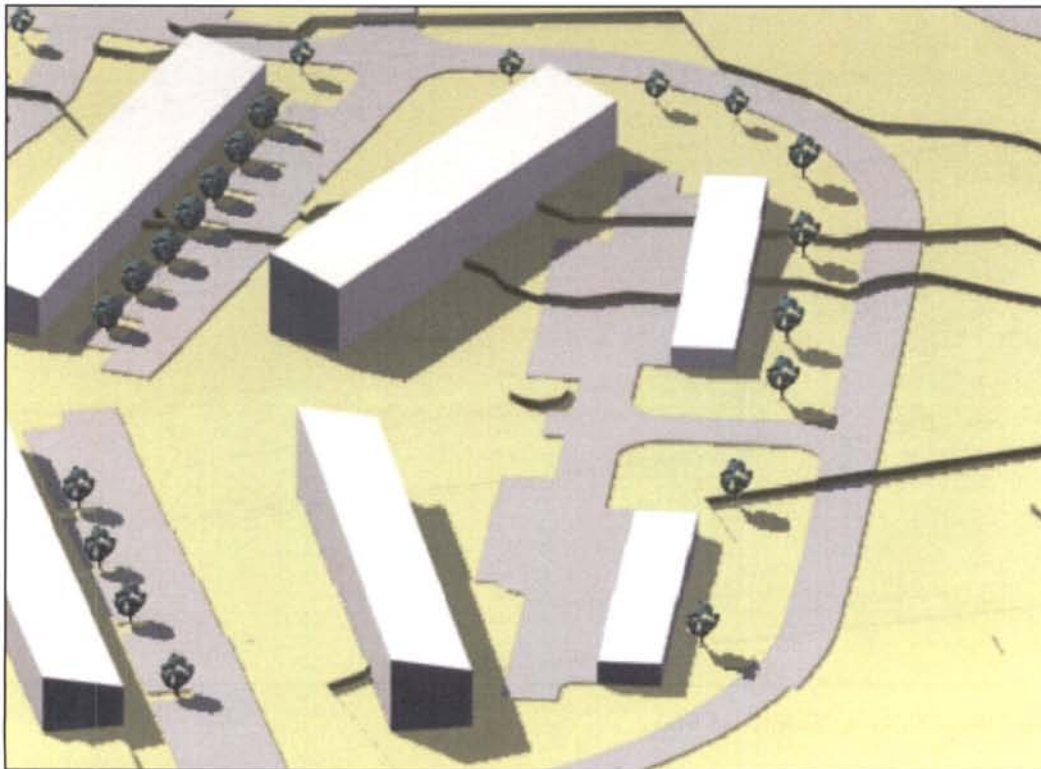
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



SNEIÐING MKV. 1:500



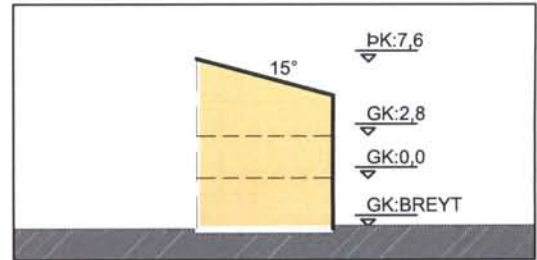
ÚTLIT SKÝRINGATEIKNING AF UPPBYGGINGU ÍBÚÐA MKV. 1:500



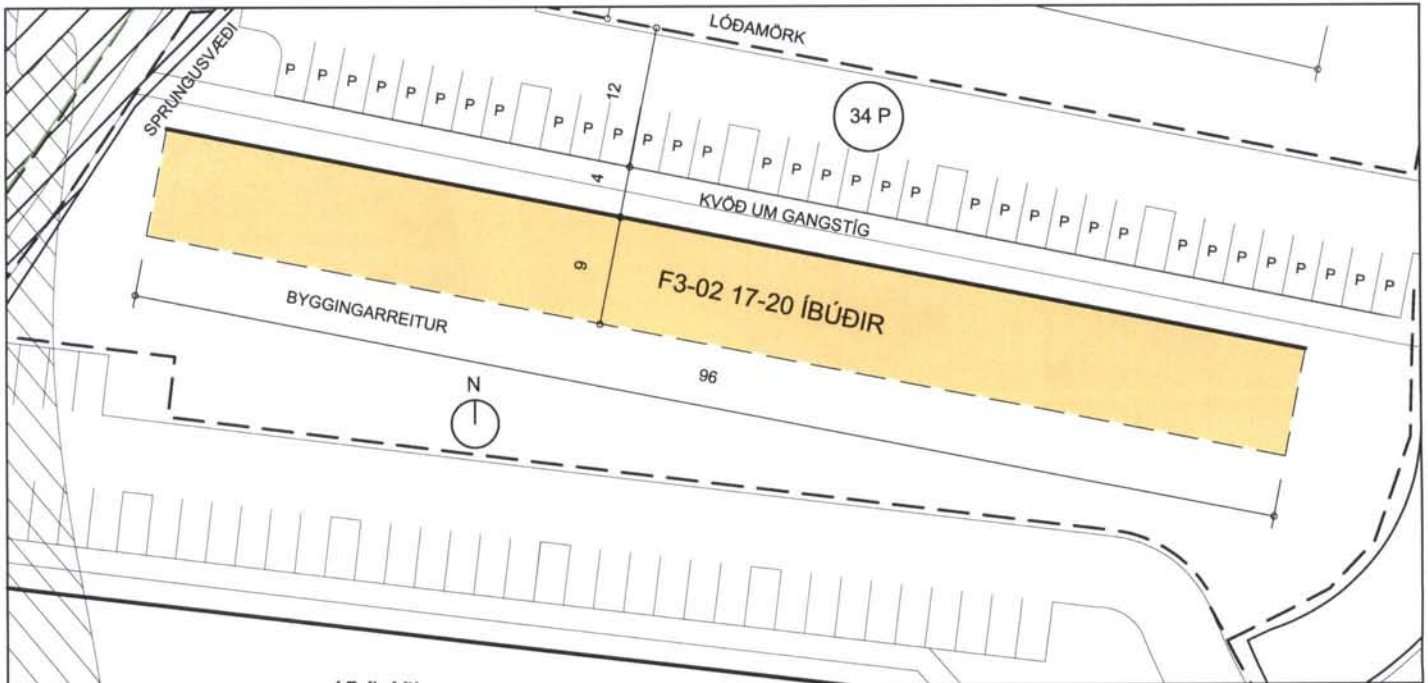
RÚMMYND

TÁKN

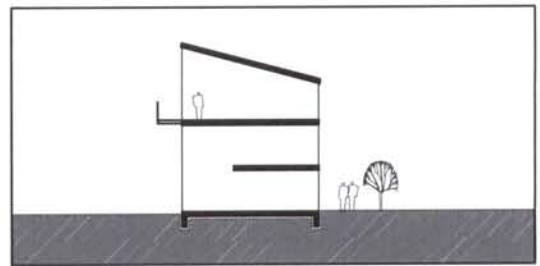
---	LÓÐAMÖRK
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



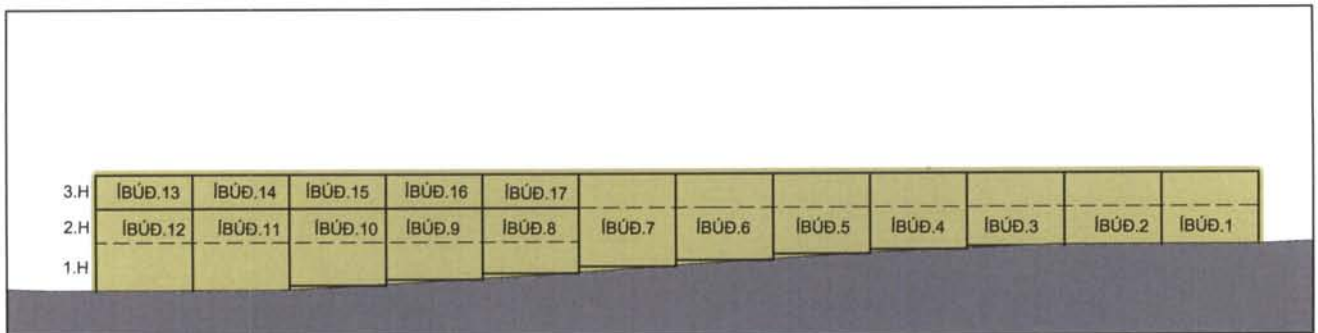
SNEIÐING MKV. 1:500



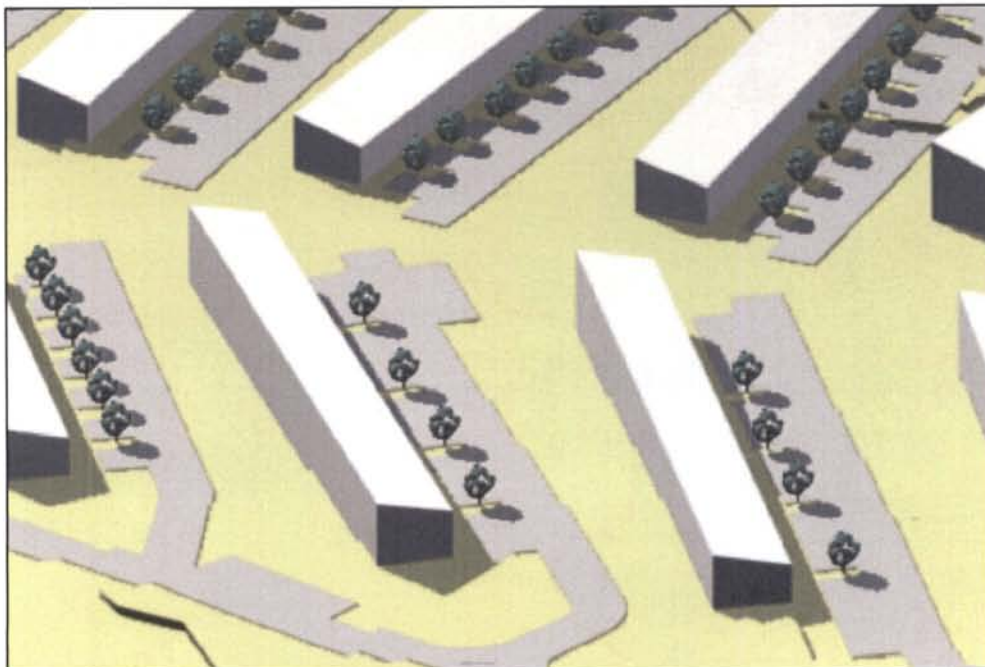
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:600



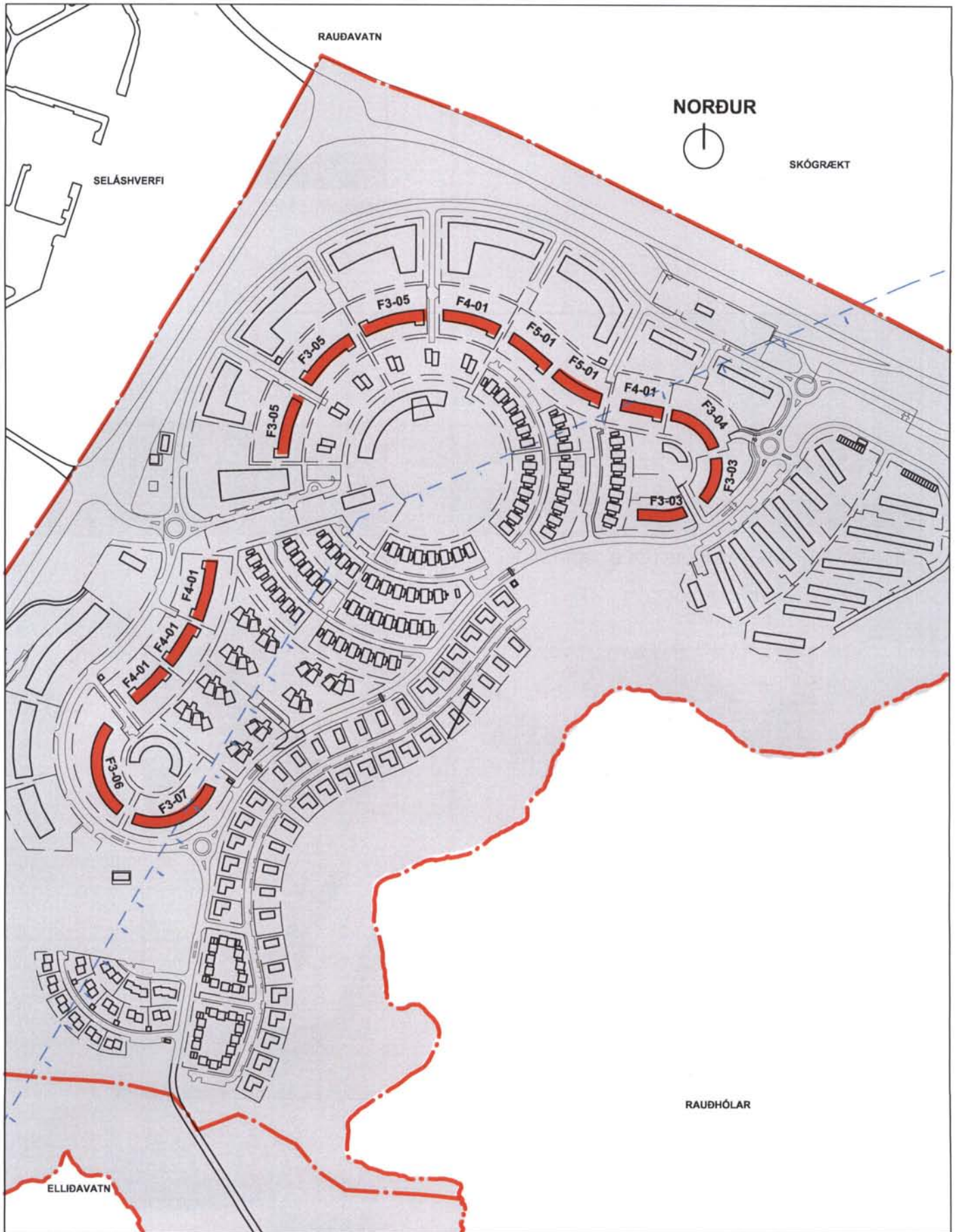
SNEIÐING MKV. 1:500



ÚTLIT SKÝRINGATEIKNING AF UPPBYGGINGU ÍBÚÐA MKV 1:600



RÚMMYND



8 FJÖLBÝLISHÚS

8.1 Almenn atriði fyrir **F3-03, F3-04, F3-05, F3-06, F3-07, F4-01, F5-01**

Ferjuvað 1-5 og 13-17, Bjallavað 1-5 og 13-17, Selvað 1-11, Sandavað 1-5 og 9-15, Reiðvað 1-7, Kambavað 1-3, Hestavað 1-9, Helluvað 1-17.

Markmið:

Þessum fjölbýlishúsum er ætlað að mynda skjól fyrir norðanátt og vera skermun íbúðarhverfisins til atvinnusvæðisins, Suðurlandsvegur og Breiðholtsbrautar. Að sama skapi er mikilvægt að sá hluti húsanna, sem snýr inn að íbúðabyggð og að garðsvæðunum verði opin og bjartur. Þessi hlið húsanna á að vera opin þannig að góð tengsl verði við garðrymið. Með þessu móti fær íbúðarhverfið yfirbragð þess að vera í skjóli af skermvegg, sem fjölbýlishúsin mynda. Til að undirstrika þennan samfellda skermvegg skulu utanáliggjandi stigahús vera sem mest úr gleri, ásamt því að litaval og efnisáferð sé samkvæmt næsta lið.

Húsagerð og yfirbragð:

Um er að ræða þriggja til fimm hæða hús. Íbúðum á 1. hæð skal fylgja sérnotahluti garðmegin sem nær mest 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar og hafa breidd sem nemur fullri breidd íbúðarinnar. Efstu íbúðir hússins eiga möguleika á þaksvölum.

Heildaryfirbragð hússins skal vera eftirfarandi:

- 2m há dökk (koksgjár) jarðhæð (sjá skýringarmynd).
- Ljós húskroppur með möttu hrjúfu yfirborði (t.d. steining).
- Inndregin efsta hæð um 2-3m. Sjá skýringar- og skilmálateikningu.

Húsagerðinni er lýst í þessum texta og skýringar- og skilmálateikningu í grunnmynd og sneiðingu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Kvöð er um gegnumgang um hús frá bílastæðum að garði. Kvöð er um stíga á lóðinni. Sérteikningum af lóðarskipulagi skal skila inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum.

Hljóðvist:

Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2024 má gera ráð fyrir að hljóðstig verði yfir viðmiðunarmörkum 55dB (A) á efri hæðum (sjá hljóðuppdrátt). Við hönnun húsanna skal gera viðunandi ráðstafanir og sýna þær á aðaluppdráttum. Sjá fyrirliggjandi hljóðuppdrátt, aftast í heftinu.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Ekki má setja þakbrúnir út fyrir bundna byggingarlínu.

Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Einhalla þak skal rísa á móti bundinni byggingarlínu. Efstu hæðin skal vera inndregin og skal efri brún næst efstu hæðar vera í samfelldri beinni línu. Miðað er við að á efstu hæð séu þaksvallir.

Bílageymslur og bílastæði:

Bílastæði á lóð og í bílageymslu skulu vera tvö fyrir hverja íbúð. Yfirborð bílastæða skal lagt með bundnu slitlagi. Bílastæði skal afmarka á varanlegan hátt. Sé um bílageymslur að ræða eru þær tilgreindar í sérákvæðum viðkomandi húsagerðar. Neðanjarðar bílageymslur mega fara út fyrir byggingarreit bílastæðismegin (sjá deiliskipulagsuppdrátt ásamt skýringar- og skilmálateikningu). Fjöldi bílastæða á hverri lóð er bindandi. Óheimilt er að fjölga bílastæðum á lóð miðað við sýndan fjölda á deiliskipulagsuppdrætti. Þar sem fjöldi íbúða fer fram úr uppgefnum bílastæðafjölda á lóð skal hafa viðbótarstæði í neðanjarðar bílageymslu. Þetta á við um öll fjölbýlishús. Staðsetning innkeyrslu í neðanjarðar bílageymslu er leiðbeinandi.

Byggingarreitir:

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út fyrir byggingarreit í húsagerð F3-06 við Sandavað 9-15, F3-07 við Reiðvað 1-7 og F3-03 við Kambavað 1-3:

- Anddyri og skyggni yfir anddyri.
- Tröppur.
- Svalir, svalagangar og stigahús.
- Glugga- og hurðafrágangur sem felur í sér útkrögun.

Útbyggingar.

Leyfilegt er að reisa útbyggingar að sunnan og austanverðu (garðmegin) við húsagerð F4-01, F5-01, F3-03, F3-05 og F3-04. Útbyggingin má ná allt að 3 metrum út fyrir byggingarreit og vera mest 4,5 metrar á breidd í allt að helming húshliðar.

Bundin byggingarlína:

Þar sem bundin byggingarlína er bogadregin er heimilt að byggja húsinn í beinum veggjum sem snerta boga. Þá skal snertipunktur við bundna byggingarlínu, vera með u.þ.b. 10-12 metra millibili.

Stigagahús:

Stigagahús mega fara út fyrir bundna byggingarlínu. Kvöð er þá um að minnsta kosti tvær hliðar stigagahússins séu úr gleri.

Svalir:

Svalir skal byggja við hverja íbúð ofan fyrstu hæðar úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalirnar uppfylli skilyrði um flóttaleið. Svalir í bundinni byggingarlínu eru heimilaðar, með þeim takmörkum þó að þær gangi ekki meira en 0,8 m út fyrir bundna byggingarlínu (undanskildar eru þó húsagerðir F3-06, F3-07 og F3-03 við Kambavað 1-3 þar mega svalir ganga 2m út fyrir bundna byggingarlínu).

8.1.1 Fjölbýlishús F3-03 Sérákvæði. Kambavað 1-3. Hestavað 1-3.**Fjöldi húsa og íbúða:**

Tvö hús á þremur hæðum. Samtals 31-38 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru breytilegar. Sjá kafla 17.5.

8.1.2 Fjölbýlishús F3-04 Sérákvæði. Hestavað 5-9.**Fjöldi húsa og íbúða:**

Eitt hús á þremur til fjórum hæðum (vegna landhalla). Samtals 21-24 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 90-105 m².

8.1.3 Fjölbýlishús F3-05 Sérákvæði. Ferjuvað 13-17, Bjallavað 1-5 og 13-17.**Fjöldi húsa og íbúða:**

Þrjú hús á þremur hæðum. Samtals 78-87 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru breytilegar. Sjá töflu 17.5

Bílageymsla:

Kvöð er um neðanjarðar bílageymslu ef íbúðarfjöldi fer upp fyrir leyfilegan bílastæðafjölda ofanjarðar.

8.1.4 Fjölbýlishús F3-06 Sérákvæði. Sandavað 9-15.**Fjöldi húsa og íbúða:**

Eitt hús á þremur hæðum. Samtals 33-36 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 90-105 m².

Bílageymsla / kjallari

Bílageymsla skal vera í kjallara, eitt stæði fyrir hverja íbúð. Kjallara skal hæðarsetja í samræmi við uppgefinn viðmiðunarkóta.

8.1.5 Fjölbýlishús F3-07 Sérákvæði. Reiðvað 1-7.

Fjöldi húsa og íbúða:

Eitt hús á þremur til fjórum hæðum, vegna landhalla. Samtals 33-36 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 95-105 m².

Bílageymsla / kjallari

Bílageymsla skal vera neðanjarðar, eitt stæði fyrir hverja íbúð. Það skal hæðarsetja í samræmi við uppgefinn viðmiðunarkóta.

Húsagerð:

Húsagerð F3-07 þarf að stalla vegna landhalla. Kvöð er um að þak sé í sömu hæð þ.e stallist ekki. Við það verður húsið fjórar hæðir að hluta til.

8.1.6 Fjölbýli F4-01 Sérákvæði. Ferjuvað 1-5, Selvað 1-11, Sandavað 1-5, Helluvað 1-5.

Fjöldi húsa og íbúða:

Fimm hús á fjórum hæðum. Samtals 136-156 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru **breytilegar**. Sjá töflu 17.5.

Bílageymsla, bílastæði:

Óheimilt er að gera fleiri bílastæði ofanjarðar en sýnt er á deiliskipulagsupprætti / mæliblaði. Kvöð er um bílastæði í neðanjarðar bílageymslu þar sem fjöldi íbúða fer fram úr leyfilegum bílastæðafjölda ofanjarðar.

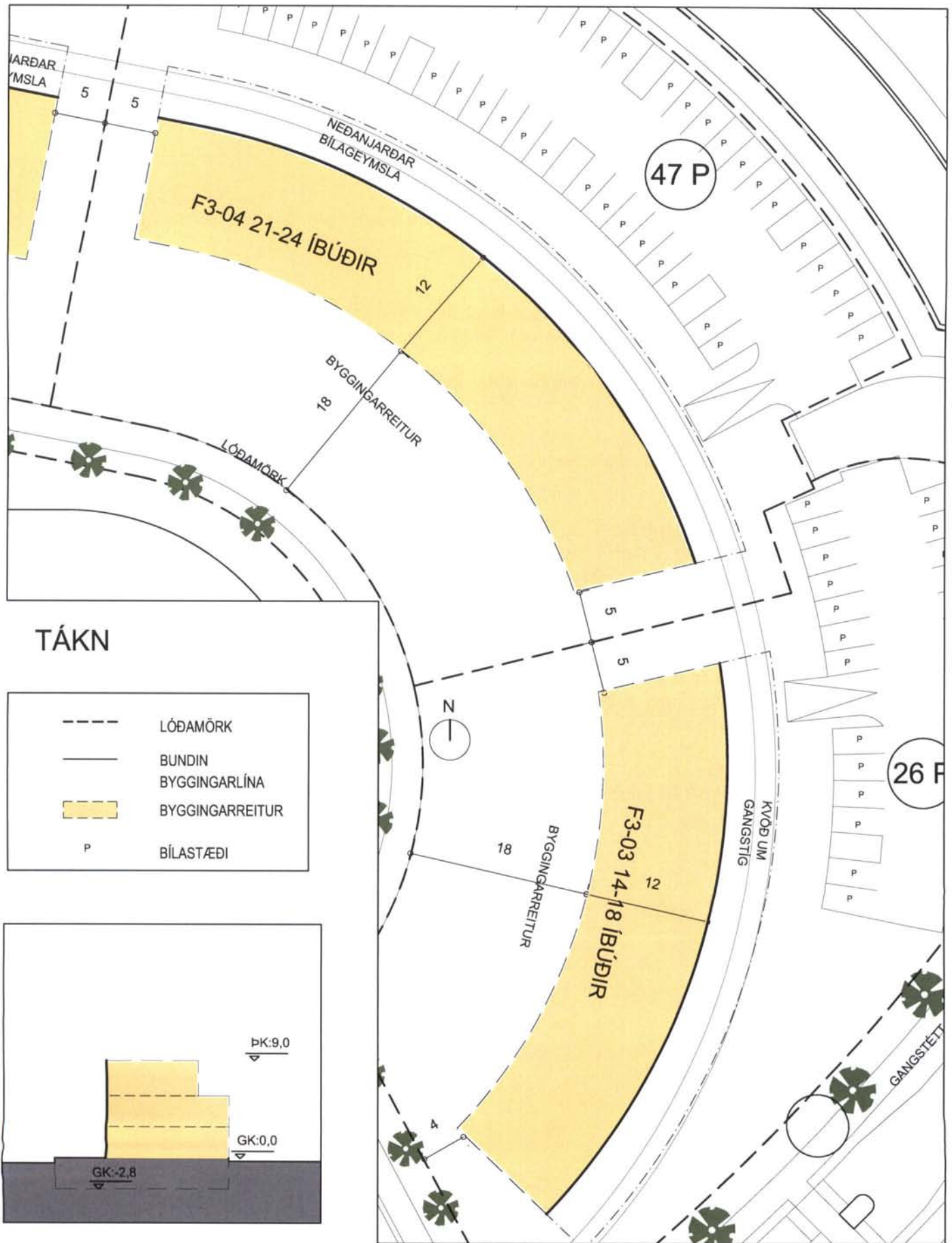
8.1.7 Fjölbýlishús F5-01 Sérákvæði. Helluvað 7-17.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tvö fimm hæða hús á sameiginlegri lóð. Samtals 69-79 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 88-100 m².

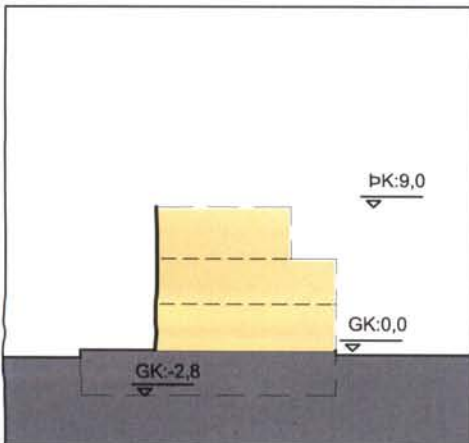
Bílageymsla:

Kvöð er um eitt bílastæði fyrir hverja íbúð í neðanjarðar bílageymslu.



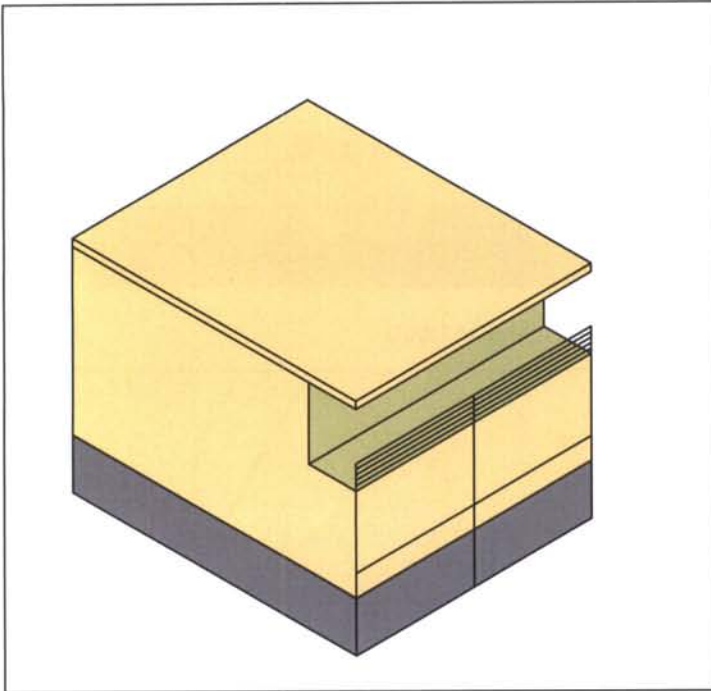
TÁKN

	LÓÐAMÖRK
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI

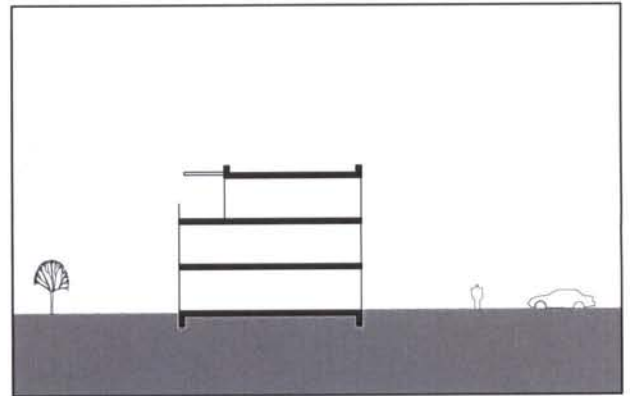


SNEIÐING MKV 1:500

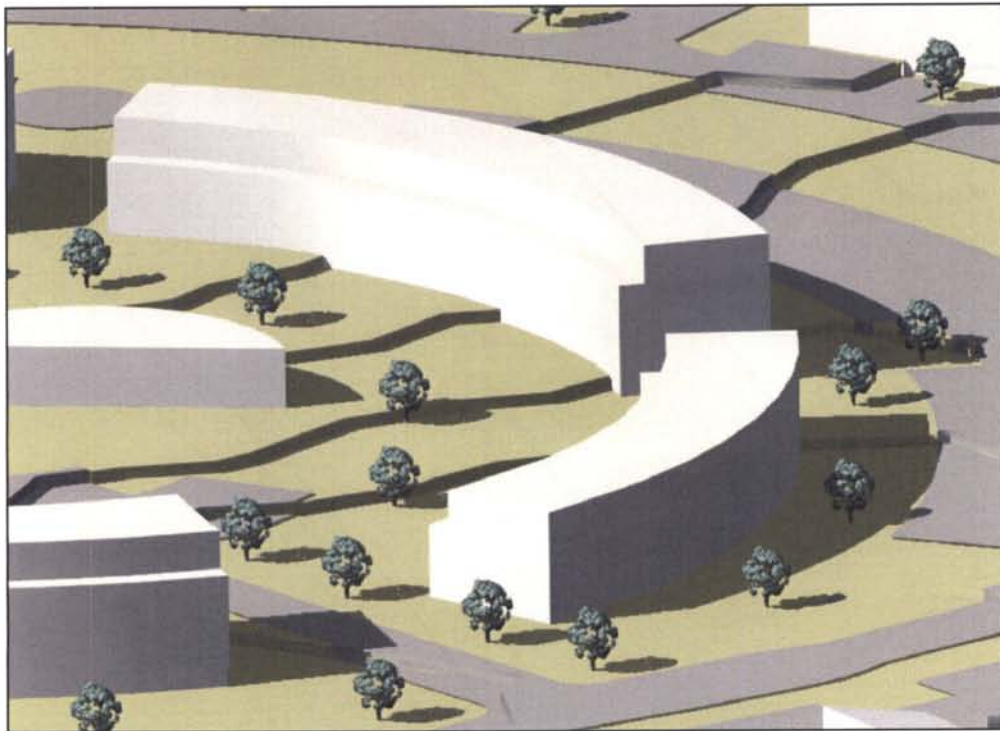
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND SÉÐ FRÁ GARÐI

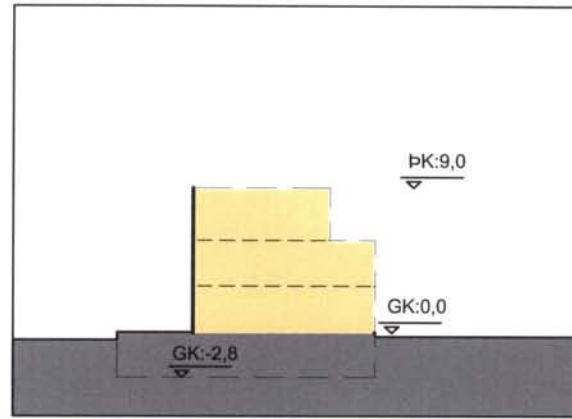
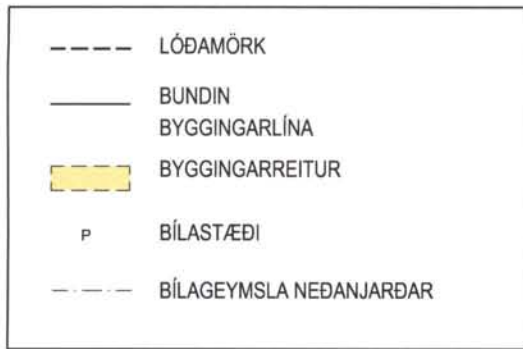


SNEIÐING MKV 1:500

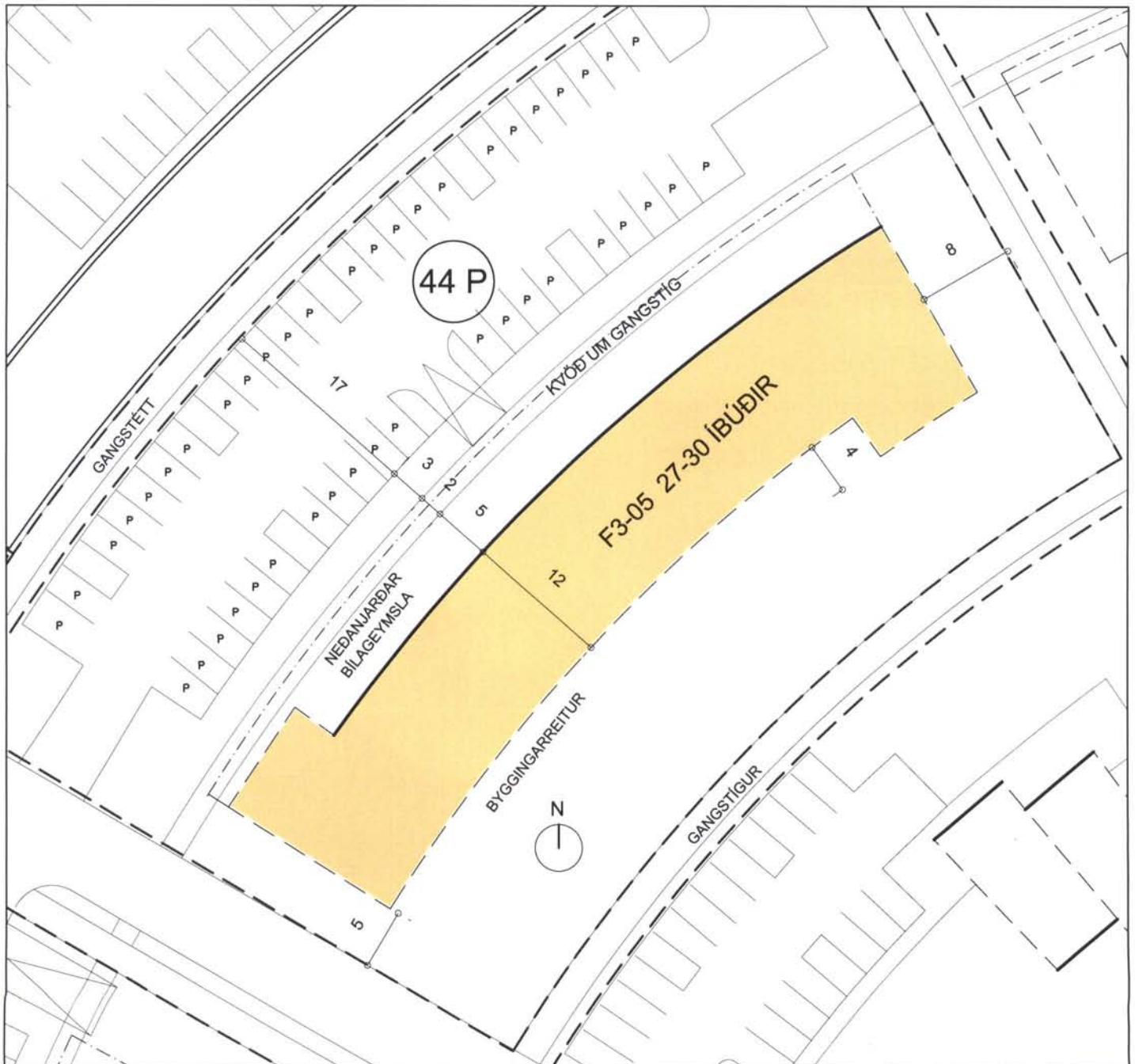


DÆMI RÚMMYND SÉÐ FRÁ SUÐRI

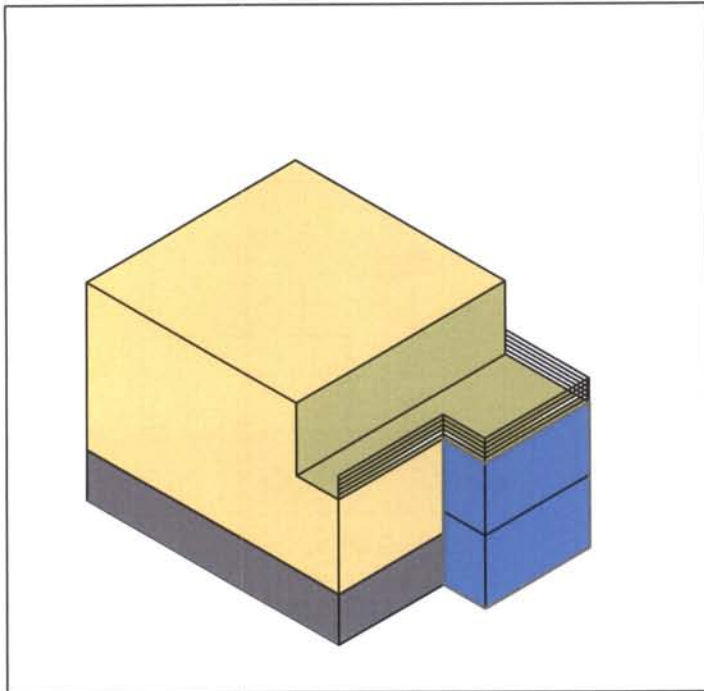
TÁKN



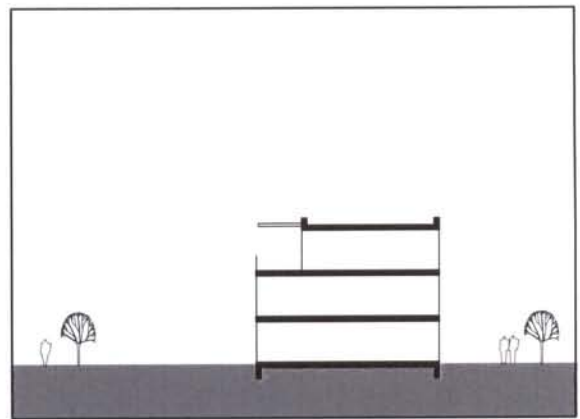
SNEIÐING MKV 1:500



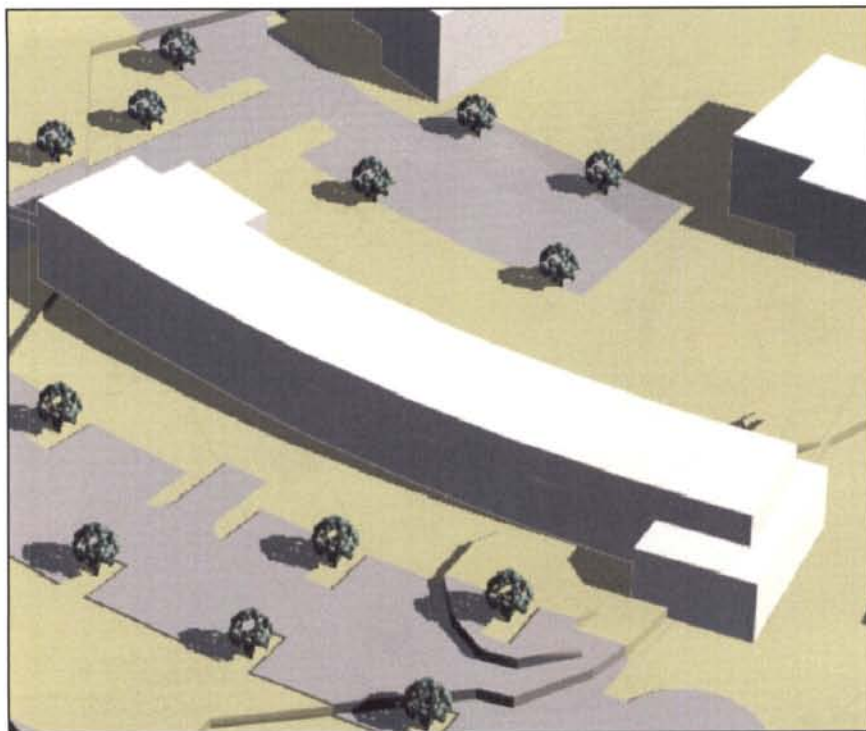
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND SÉÐ FRÁ GARÐI








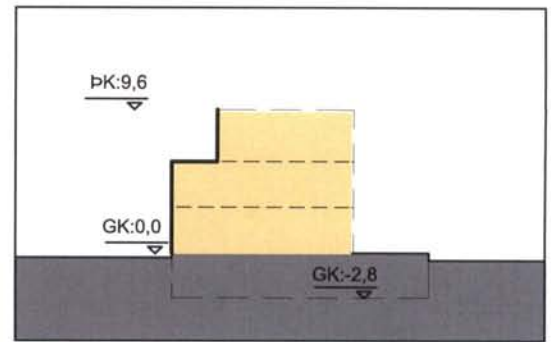
SNEIÐING MKV 1:500



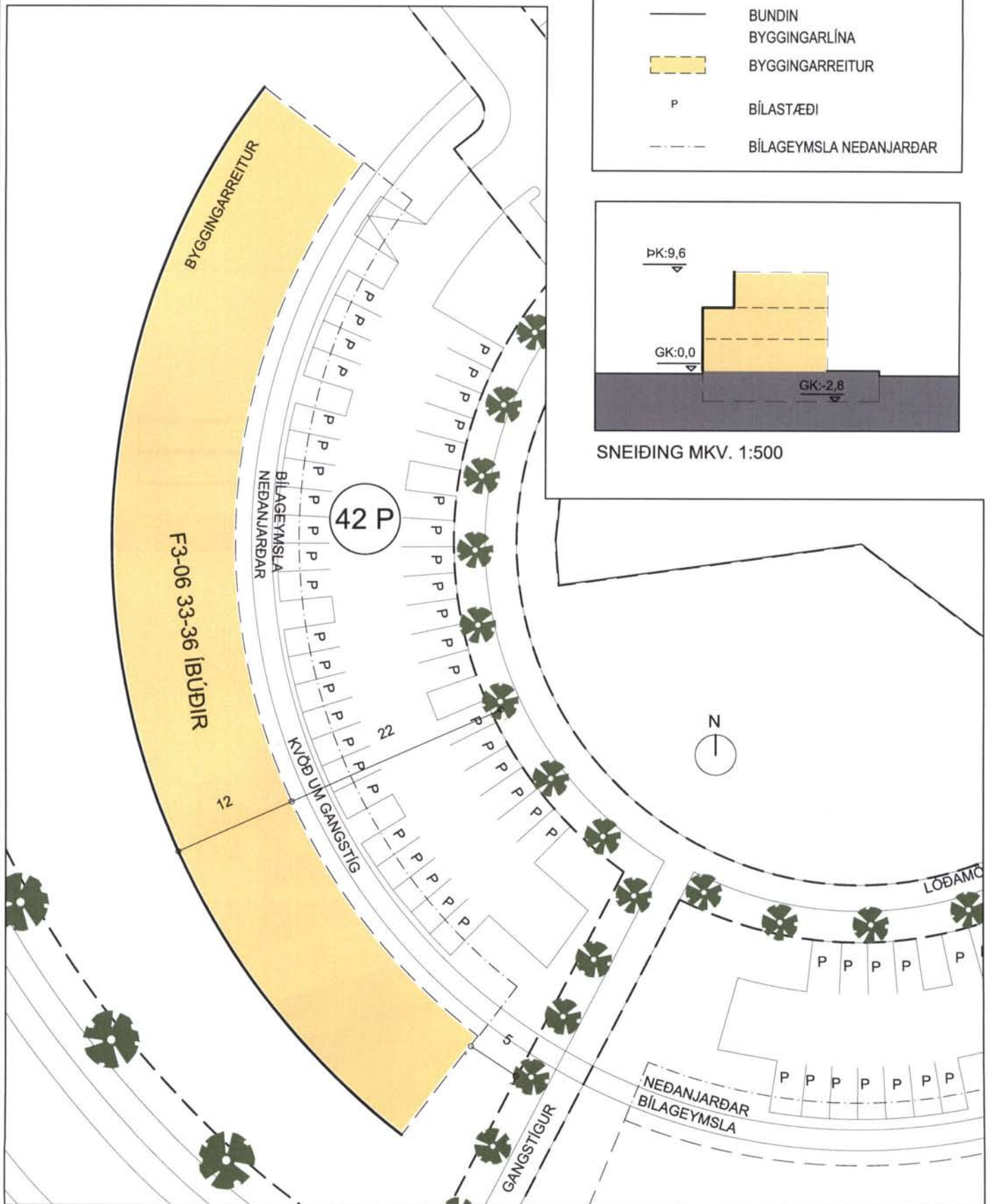
DÆMI RÚMMYND SÉÐ FRÁ BÍLASTÆÐUM

TÁKN

	LÓÐAMÖRK
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI
	BÍLAGEYMSLA NEDANJARÐAR

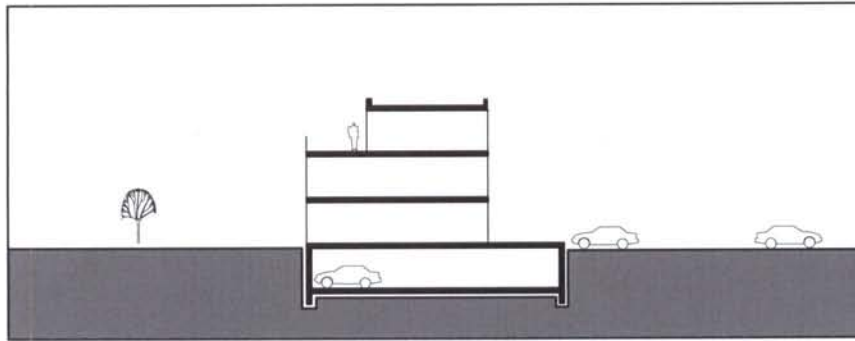


SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500





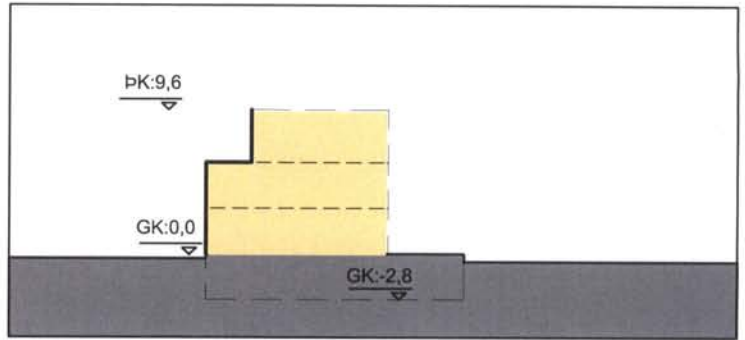
SNEIÐING MKV. 1:500



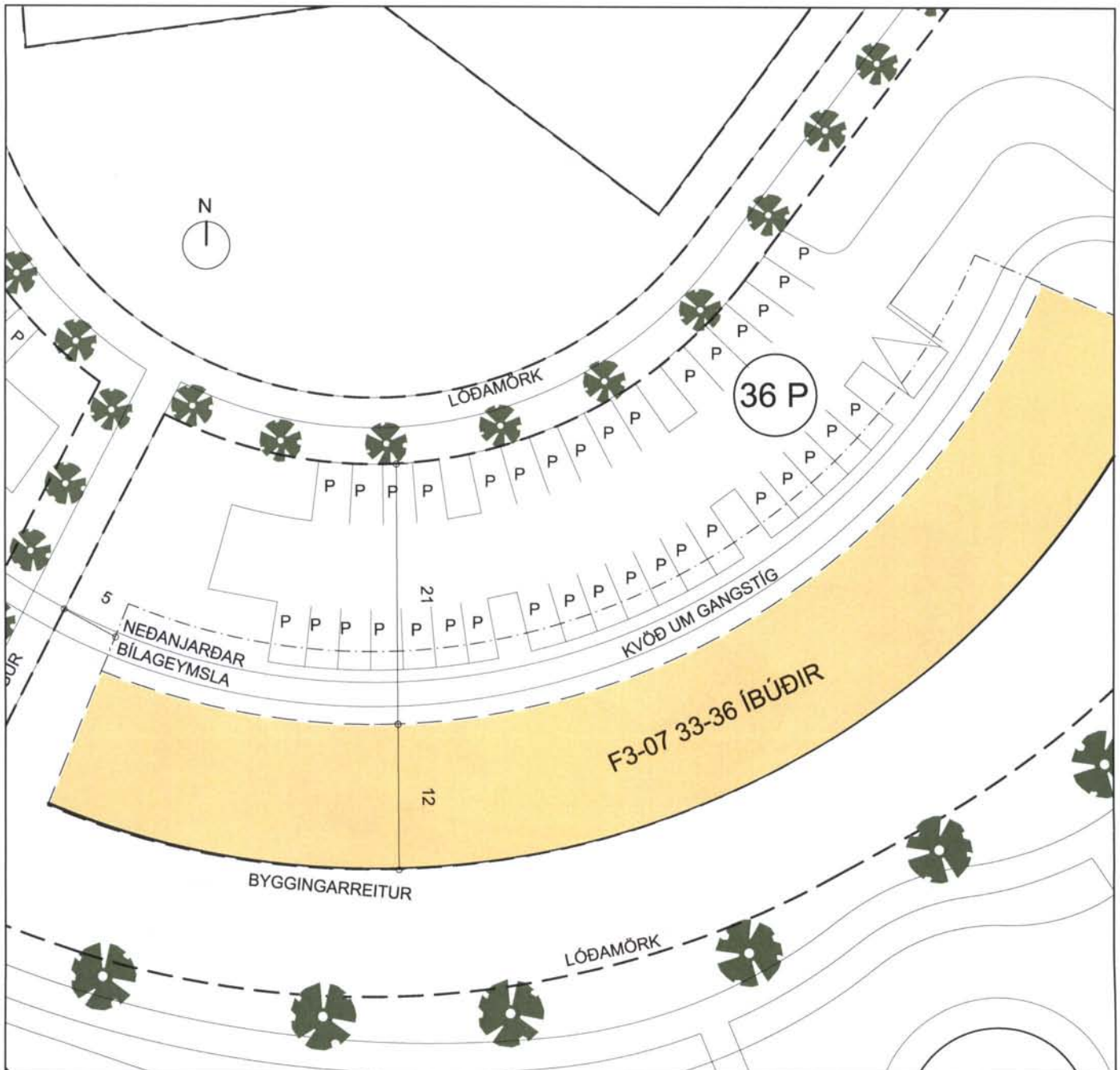
RÚMMYND

TÁKN

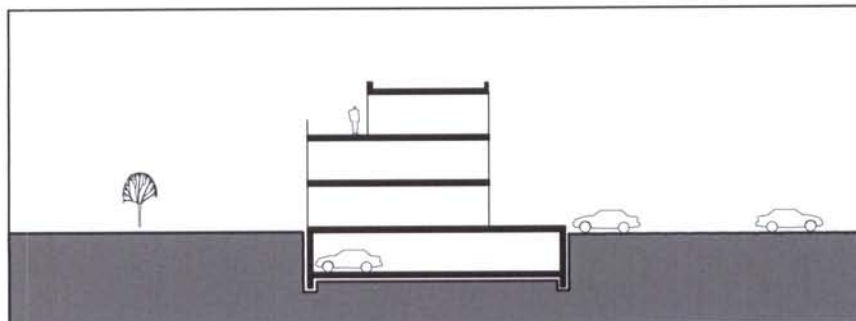
---	LÓÐAMÖRK
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI
- - -	BÍLAGEYMSLA NEÐANJARÐAR



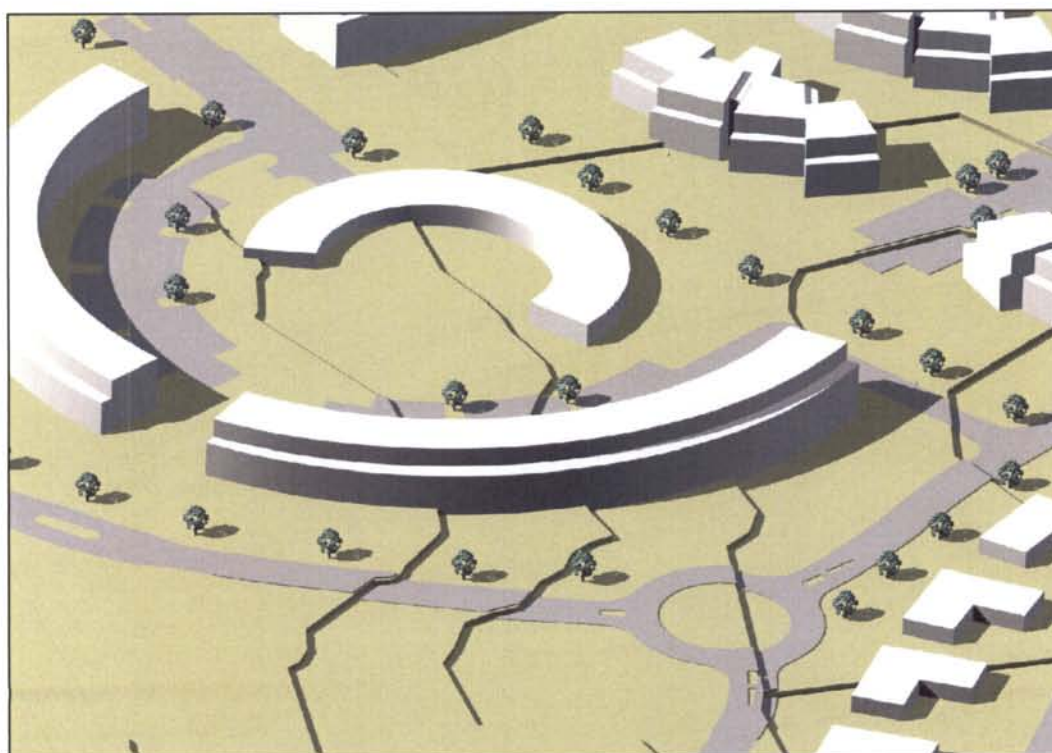
SNEIDING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500








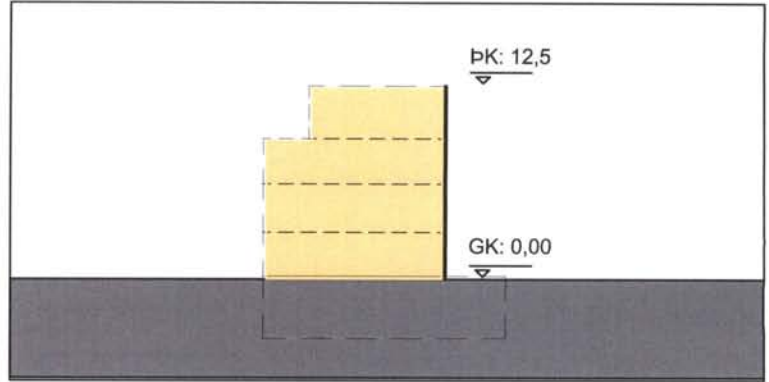
SNEIÐING MKV. 1:500



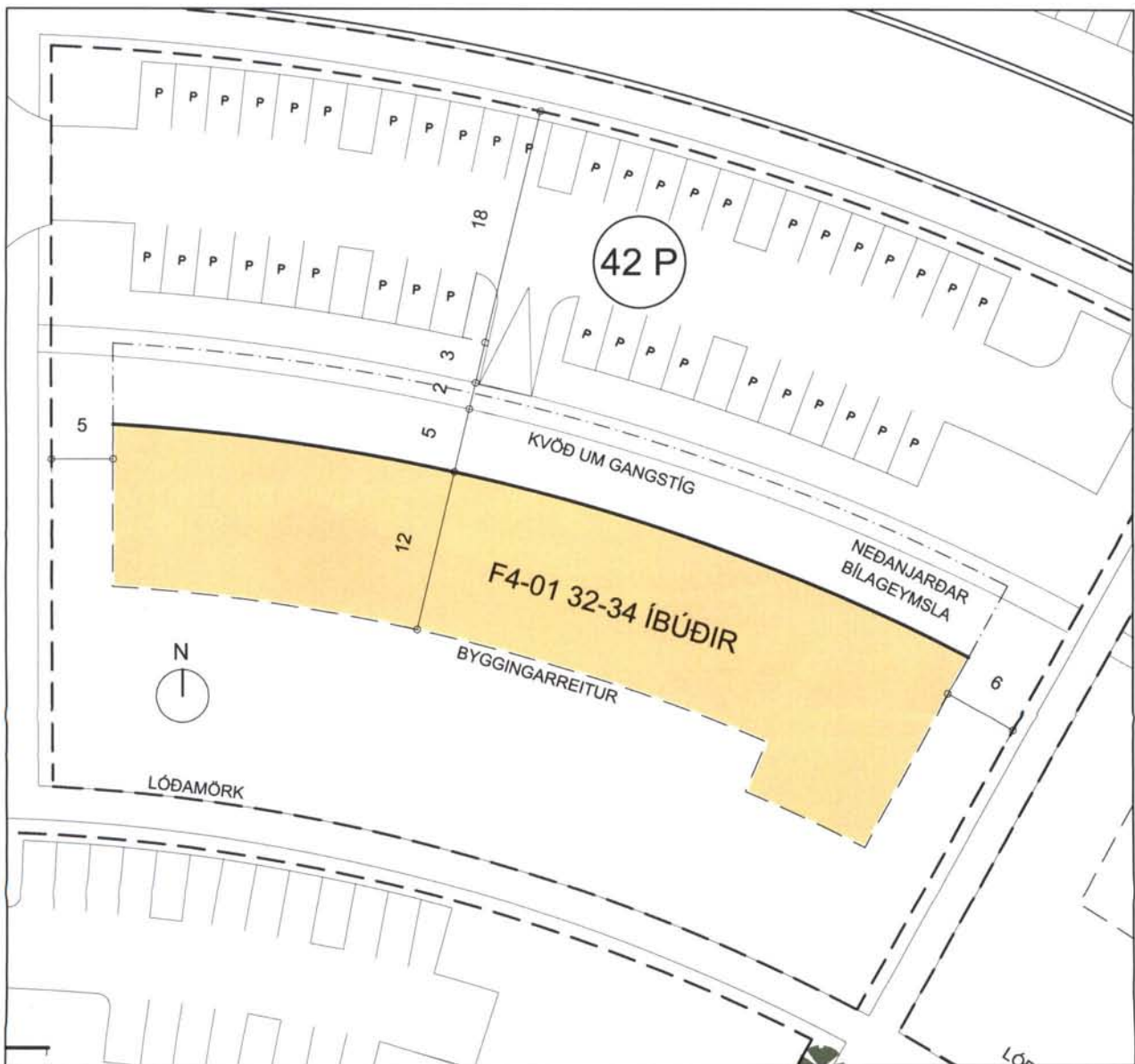
RÚMMYND

TÁKN

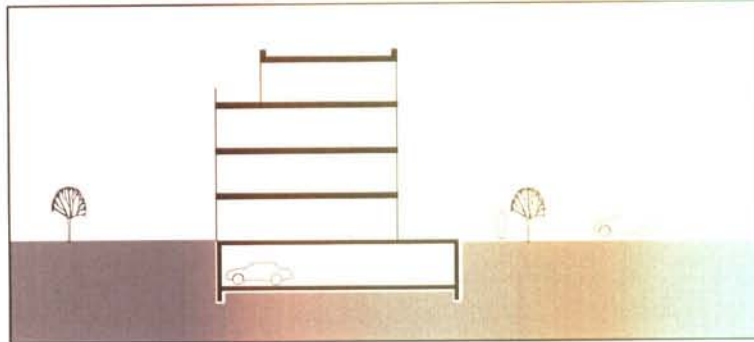
	LÓÐAMÖRK
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI
	BÍLAGEYMSLA NEDANJARÐAR



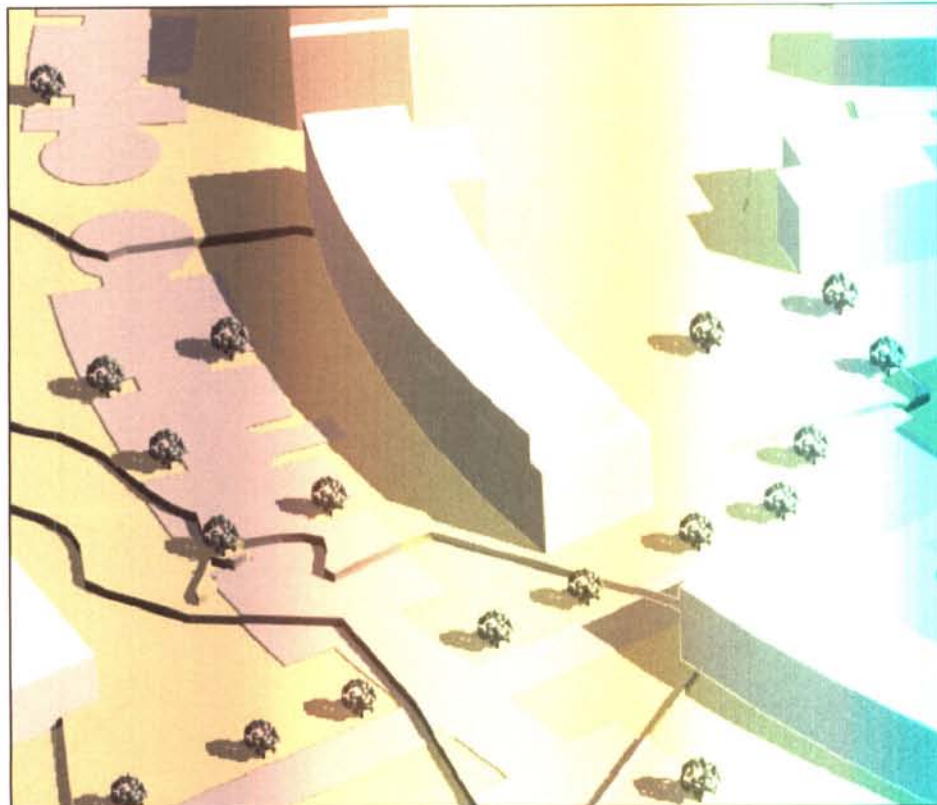
SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500








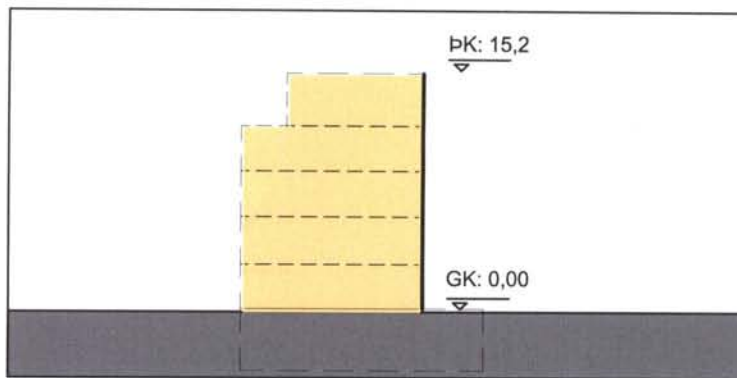
SNEIDING MKV. 1:500



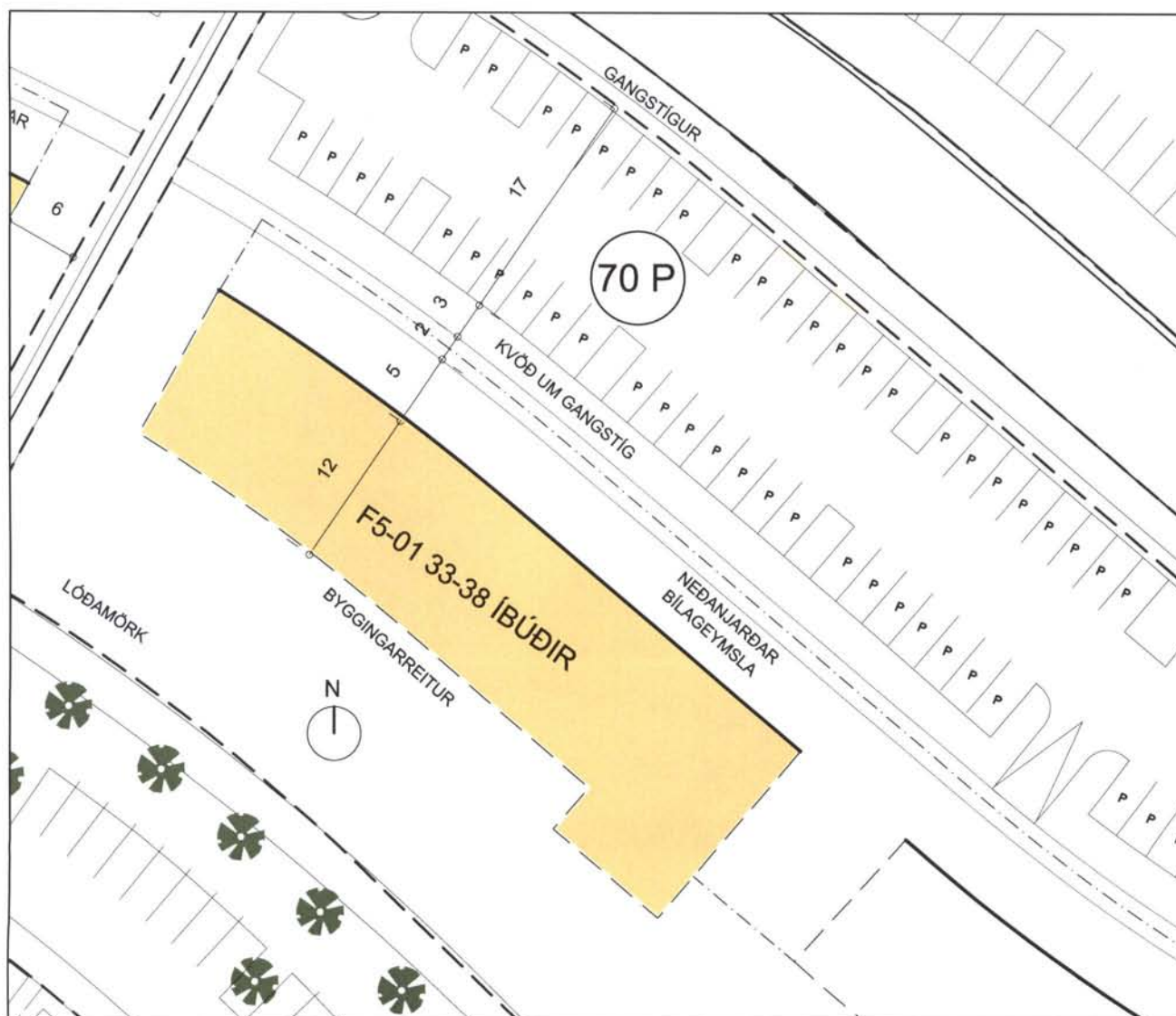
RÚMMYND

TÁKN

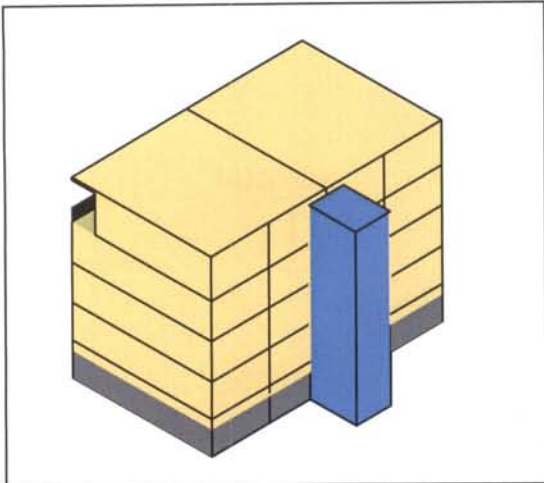
	LÓÐAMÖRK
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI
	BÍLAGEYMSLA NEDANJARÐAR



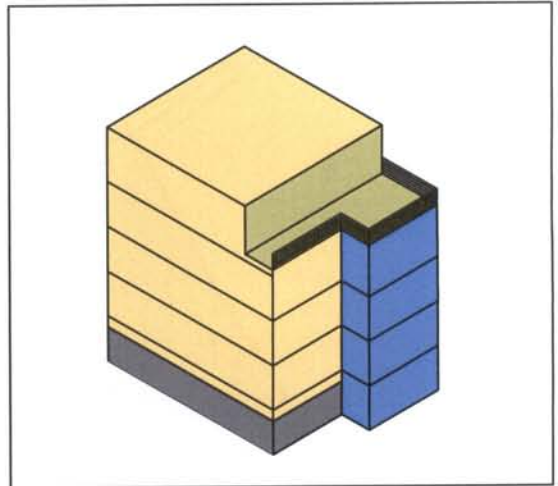
SNEIÐING MKV. 1:500



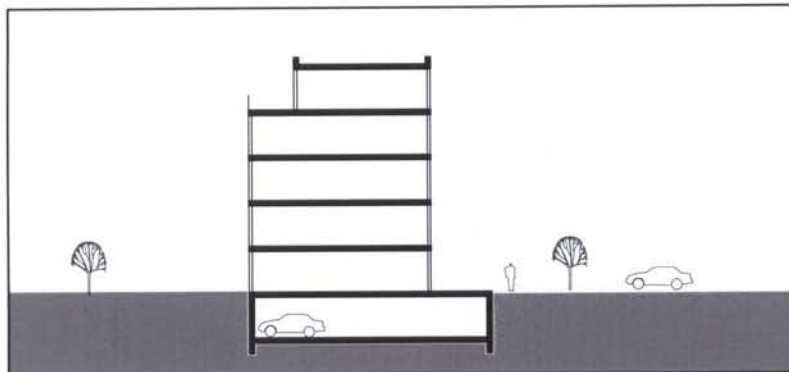
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



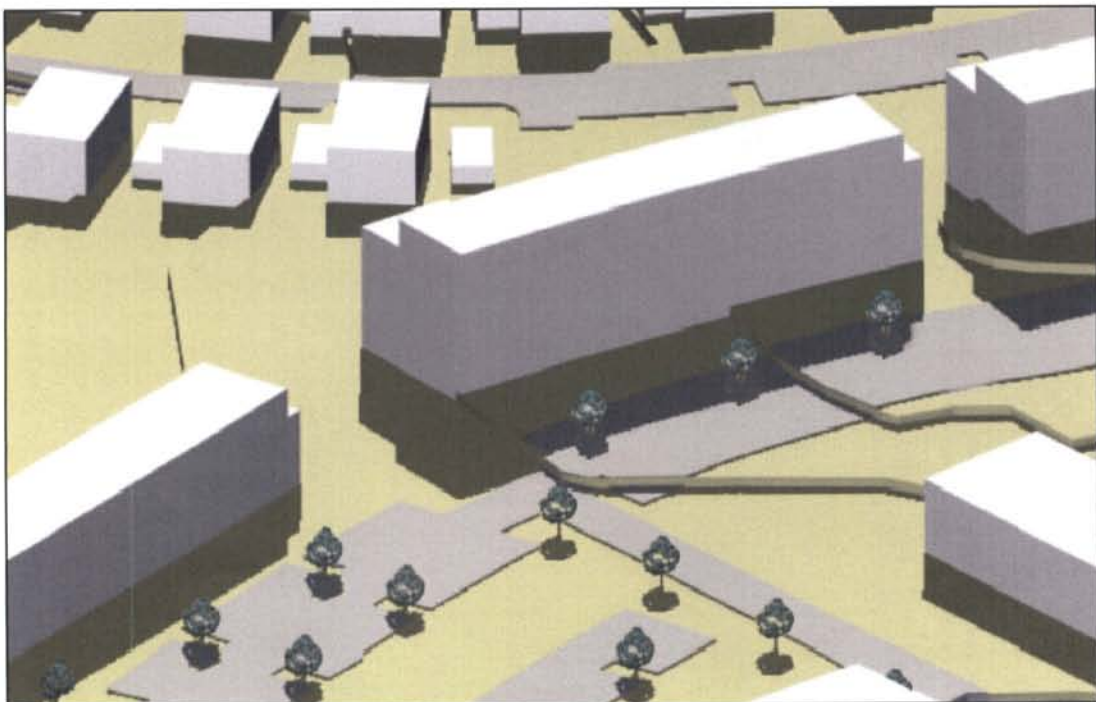
RÚMMYND SÉÐ FRÁ BÍLASTÆÐI



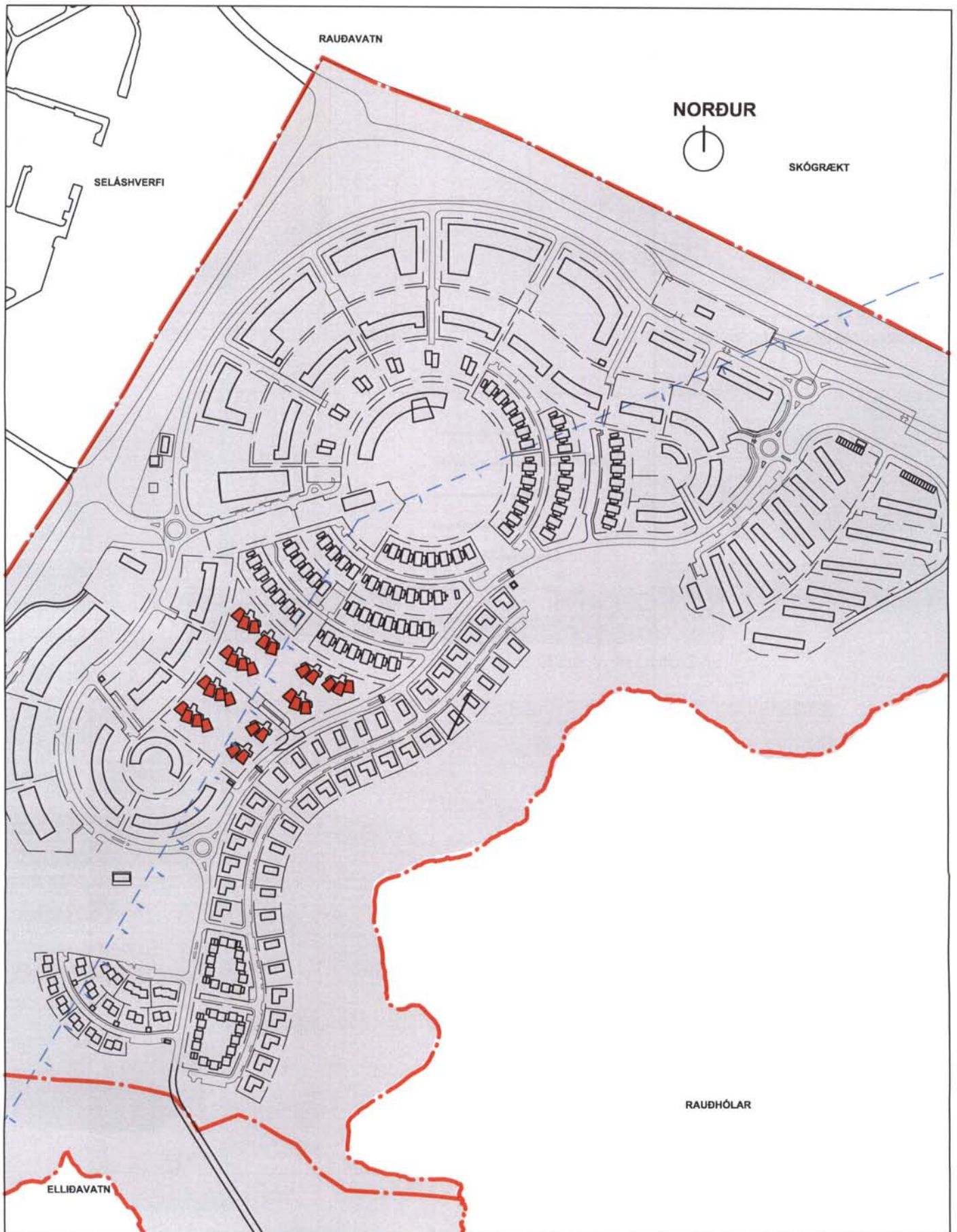
RÚMMYND SÉÐ FRÁ GARDI



SNEIÐING MKV. 1:500



RÚMMYND



8.2 Almenn atriði fyrir F3-08. Rauðavað 1-11 og 13-25.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tíu hús á þremur hæðum, alls 87 íbúðir. Lóðirnar eru tvær. Heimilt er að sameina lóðirnar. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 125 m².

Markmið:

Fjölbýlishús í garði. Markmiðið er að skapa lifandi, óreglulega og óhefðbundna byggð í sameiginlegum garði. Höfundar sjá fyrir sér hús á lóð án hefðbundinna girðinga og limgerða. Garðurinn á að sameina þessi stakstæðu hús. Garðurinn verður að samnefnara.

Húsagerð og yfirbragð:

Um er að ræða þriggja hæða húsaþyrpingu með utanálíggjandi stigahúsi. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Gæta skal samræmis í heildaryfirbragði mannvirkjanna, kvöð er um einn hönnuð að húsum F3-08. Íbúð á 1. hæð skal fylgja sérnotahluti á lóð sem nær 3 metra út fyrir útvegg viðkomandi íbúðar að sunnanverðu. Kvöð er um aðkomu neyðarbifreiða. Kvöð er um að skilað verði sérteikningu af lóðarskipulagi til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum. Óheimilt er að reisa skjólveggi og girðingar í kringum sérnotahluta. Aðkoma er frá norðurhlíð.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þak má ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta. (ÞK). Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Einhalla þak skal rísa til suðurs.

Bílageymslur og bílastæði:

Bílastæði á lóð skulu vera tvö fyrir hverja íbúð, þar af eitt í bílageymslu neðanjarðar. Yfirborð gangstíga við bílastæði ofanjarðar skal lagt með hellulögn. Neðanjarðar bílageymsla er sameiginleg fyrir öll húsin innan viðkomandi lóðar. Heimilt er að gera stokka í jörðu að sameiginlegri bílageymslu fyrir beint aðgengi frá íbúðarhúsum.

Svalir:

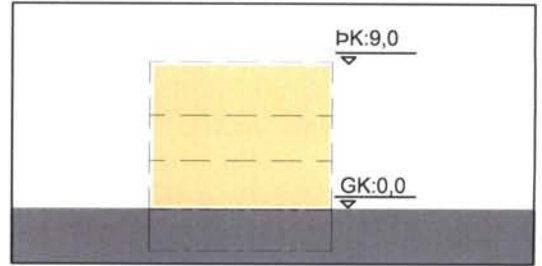
Svalir skal byggja við íbúðir annarrar og þriðju hæðar úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalirnar uppfylli skilyrði um flóttaleið.

Stigahús:

Stigahús skulu vera að norðanverðu. Stigahús geta verið opin eða lokuð. Séu þau lokuð skal byggja þau úr efni sem hefur létt yfirbragð.

TÁKN

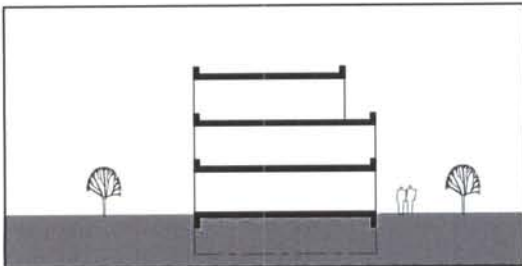
	LÓÐAMÖRK
	BUNDIN
	BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI
	BÍLAGEYMSLA NEDANJARÐAR



SNEIÐING MKV. 1:500



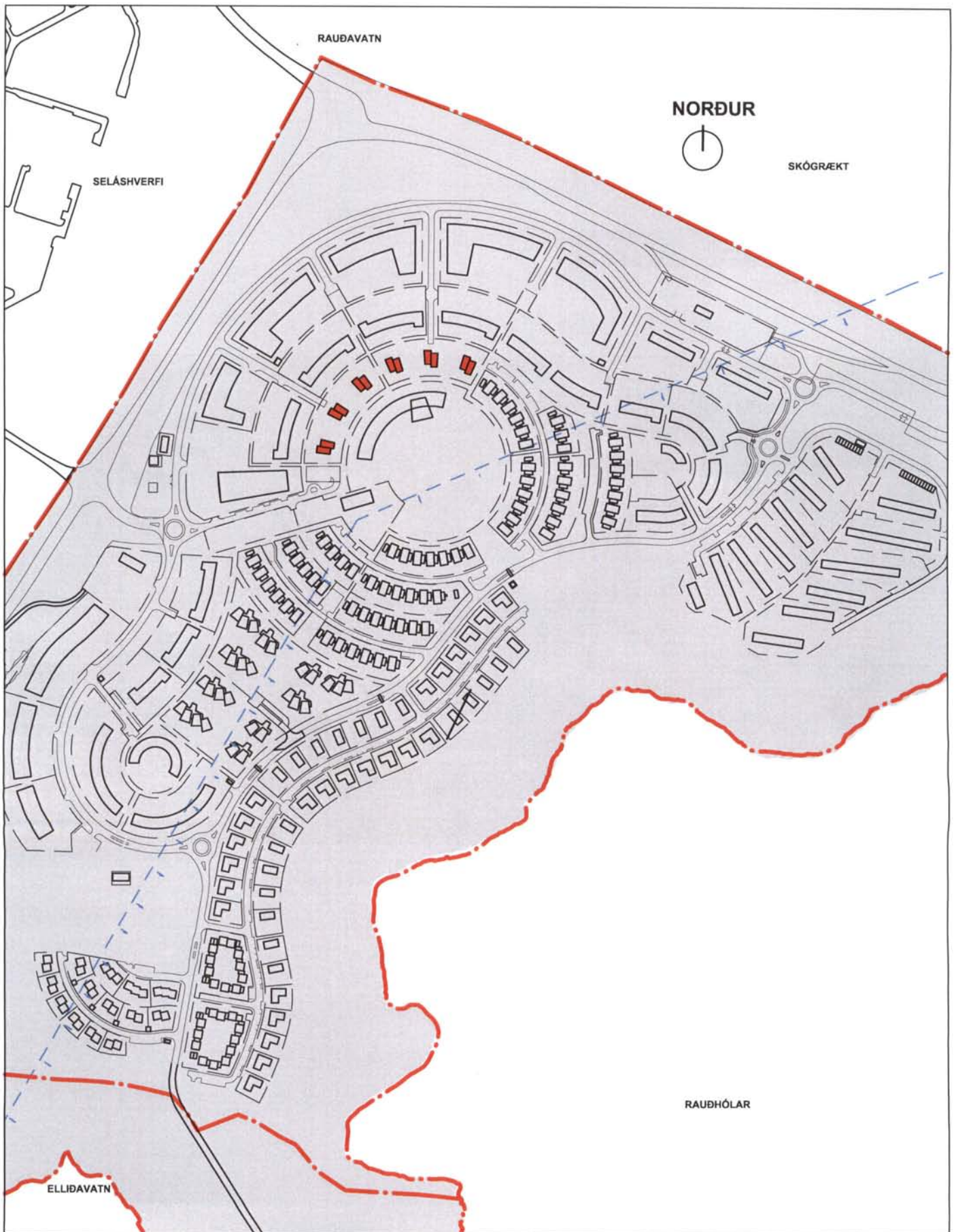
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



SNEIDING MKV. 1:500



RÚMMYND



9 PUNKTHÚS Fjölþýli

9.1 Sérákvæði fyrir F3-09. Ferjuvað 7-11 og Bjallavað 7-11.

Fjöldi húsa og íbúða:

Sex hús á þremur hæðum. Samtals 36 íbúðir á tveimur lóðum. Viðmiðunarstærð íbúða er 105 m².

Markmið:

Markmiðið er að skapa stakstæð hús í nánnum tengslum við skóla. Markmiðið með húsunum er einnig að vinna ekki á móti rýmismynduninni sem bogadregnu fjölþýlishúsin (F3-05 og F4-01) gefa og rjúfa sem minnst sjónrænu tengslin frá bogadregnu fjölþýlishúsunum (F3-05 og F4-01) til skólans.

Húsagerð:

Um er að ræða þriggja hæða fjölþýlishús með tveimur íbúðum á hæð. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Leyfilegt er að draga efstu hæð inn og mynda stórar þaksvalir. Stigahús eru innbyggð eða utanáliggjandi bílastæðismegin. Sérteikningu af skipulagi lóðar skal skila til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum. Sérnotahluti á lóð skal fylgja íbúðum á fyrstu hæð sem nær 3 metra út frá vegg viðkomandi íbúða að sunnanverðu og hafa breidd er nemur fullri breidd íbúðarinnar. Girðingar og skjólveggir sjá grein 5.10.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þak má ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta (ÞK). Þök skulu vera flöt (halli 1:50).






Bílgeymslur og bílastæði:

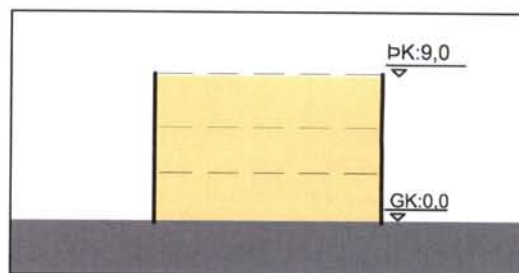
Bílastæði á lóð skulu vera tvö fyrir hverja íbúð. Yfirborð bílastæða að 1/8 hluta skal lagt með hellulögn. Bílastæði skal afmarka á varanlegan hátt. Ekki er gert ráð fyrir neðanjarðar bílageymslum. Kvöð er um gróðursetningu á bílastæðum, sjá grein 5.10.

Svalir:

Svalir skal byggja við hverja íbúð ofan fyrstu hæðar úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalirnar uppfylli skilyrði um flóttaleið. **Svalir mega fara út fyrir byggingarreit.**

TÁKN

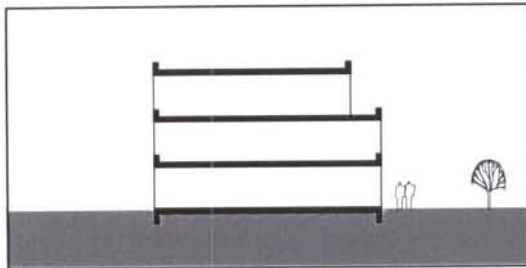
	LÓÐAMÖRK
	BUNDIN
	BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI



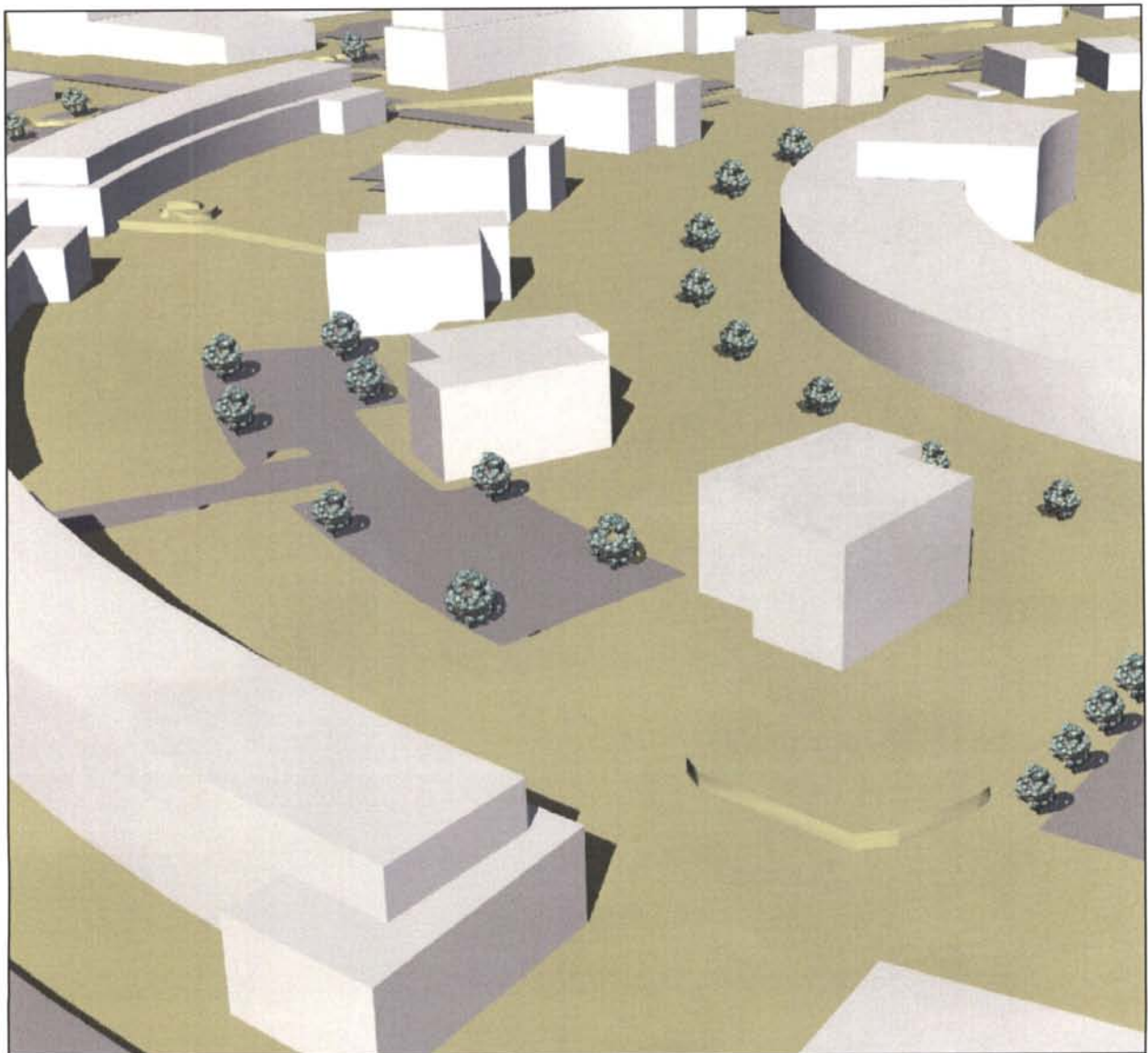
SNEIÐING MKV. 1:500



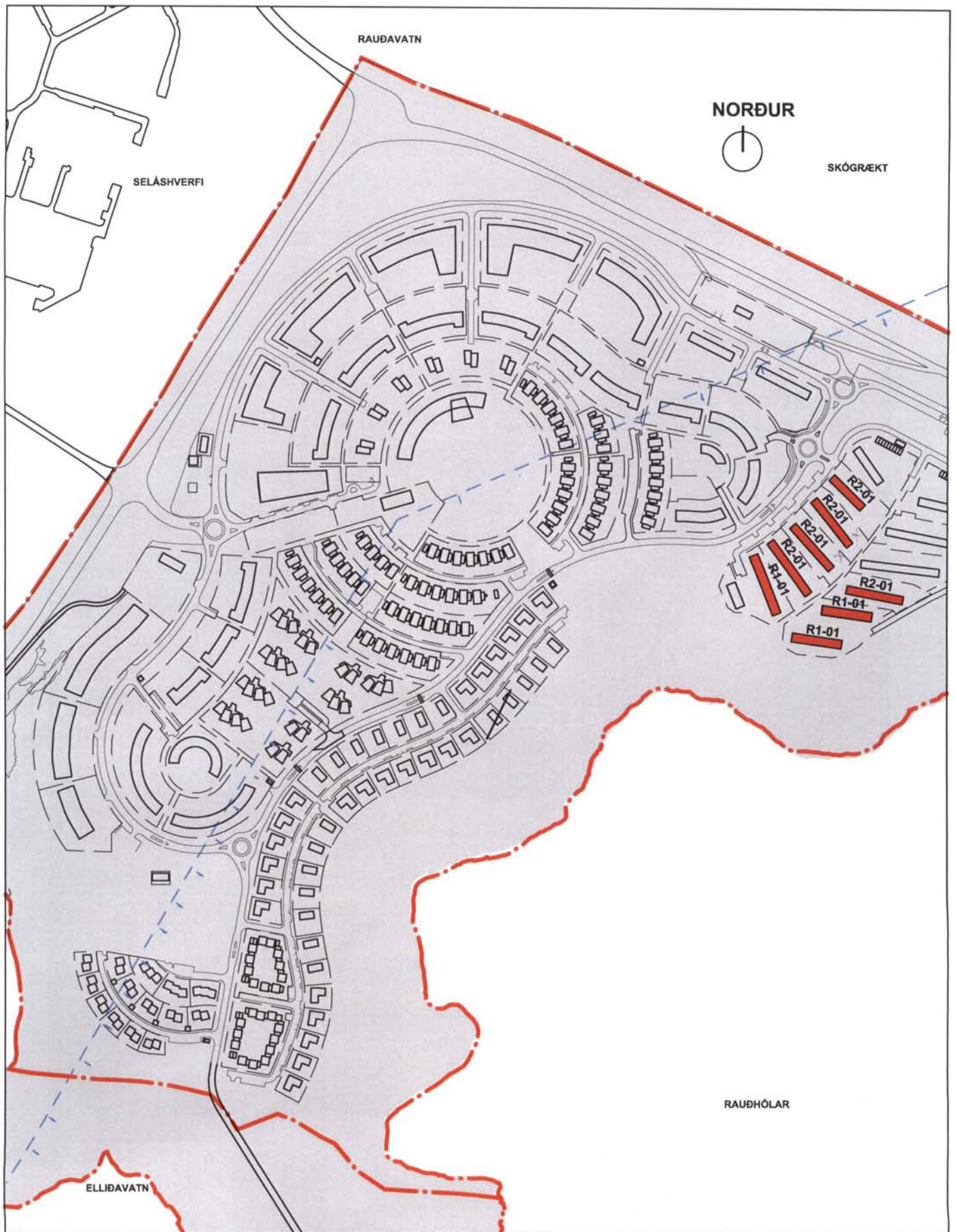
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



SNEIÐING MKV. 1:500



RÚMMYND



10 RAÐHÚS Í HVILFT.**10.1.1 Almenn atriði fyrir R1-01, R2-01. Hólavað 1-71. Hólmvað 38-68.****Markmið:**

Lágreist byggð í góðum tengslum við útivistarsvæði. Þessi byggð er hluti af byggðinni í hvilftinni sem er austasta svæði byggðarinnar. Þess vegna er sami þakhalli og þaklitur og á fjölbýlishúsunum F3-01 og F3-02. Byggðin lækkar til suðurs og er staðsetning raðhúsanna þannig ákjósanleg.

Húsagerð:

Röð 1-2ja hæða raðhúsa með innbyggðri bílageymslu. Húsgerðinni er lýst í þessum texta og skýringarmynd í grunnmynd og sneiðingu. Auk þess er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Sami aðalhönnuður skal vera á hverju húsi og það skal leggja fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem eina heild. Gata framan við húsinn er á sameiginlegri lóð og er sameign. Lóð framan við hverja íbúð að stíg og lóð garðmegin að lóðarmörkum er sérnotahluti (sjá skýringar- og skilmálateikningar).

Húshæðir og þak:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8 metrum. Þakform er bundið. Þak skal vera einhalla 15° og skal rísa til suðurs. Þak skal vera dumbrautt að lit.

Bílageymslur og bílastæði:

Heimilt er að byggja bílageymslu. Bílageymsla skal þá vera innbyggð, annað hvort sem opið bílskýli eða lokuð bílageymsla. Heimilt er að byggja bílageymslu tvo metra út fyrir bundna byggingarlínu götumegin í fjögurra metra breidd. Óheimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum framan við hverja íbúð. Gestastæði eru við húsagötu á borgarlandi.

10.1.2 Raðhús R2-01 sérákvæði. Hólavað 1-61. Hólmvað 38-52.**Fjöldi húsa og íbúða:**

Fimm hús á tveimur hæðum. Samtals 39 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 120 m².

10.1.3 Raðhús R1-01 sérákvæði. Hólavað 63-71. Hólmvað 54-68.**Fjöldi húsa og íbúða:**

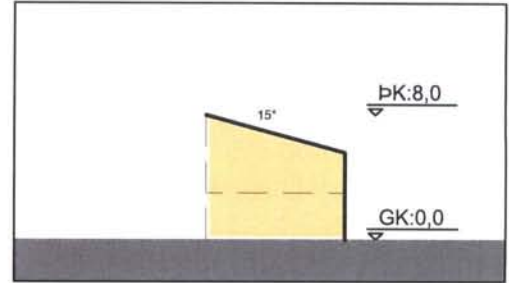
Þrjú hús á einni hæð. Samtals 13 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 110 m².

Útbyggingar:

Heimilt er að reisa útbyggingar 3m útfyrir byggingarreit í allt að 4m breidd.

TÁKN

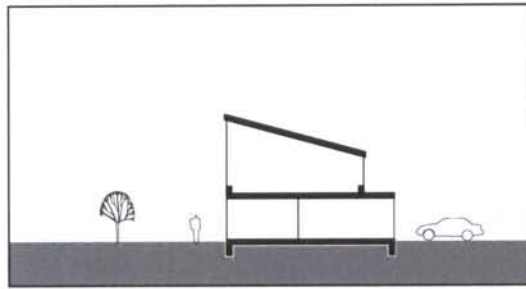
---	LÓÐAMÖRK
- - -	SÉRNOTAHLUTI
—	BUNDIN
—	BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



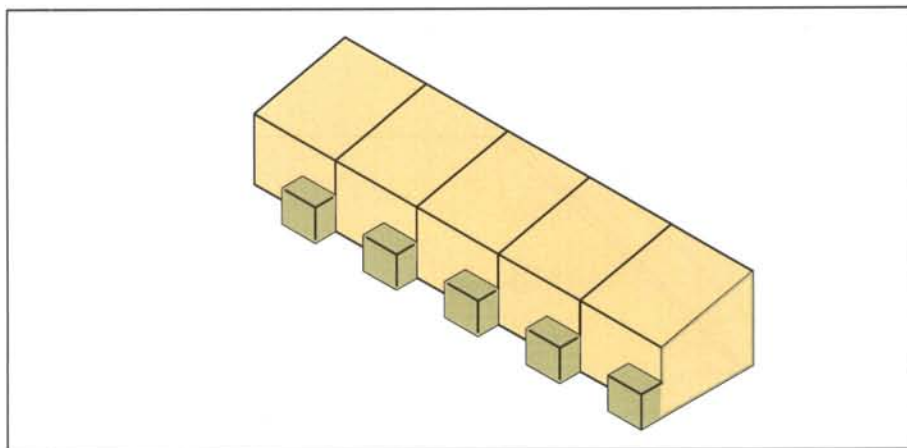
SNEIDING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



SNEIÐING MKV. 1:500



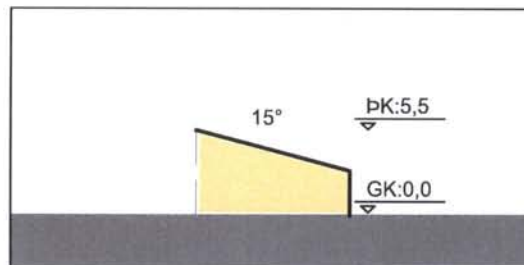
DÆMI RÚMMYND



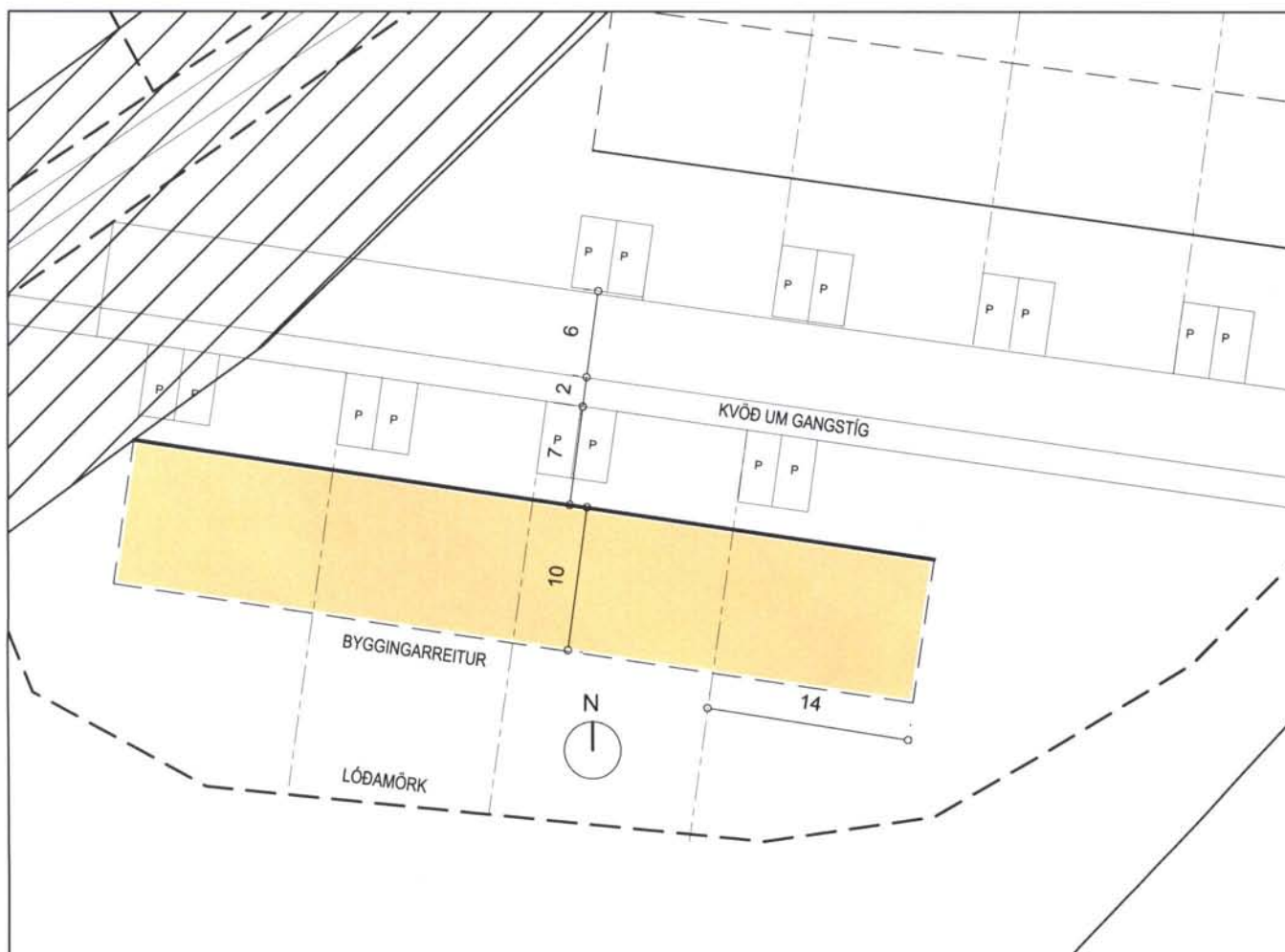
DÆMI RÚMMYND

TÁKN

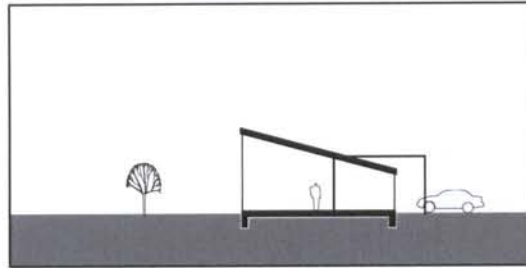
---	LÓÐAMÖRK
- - -	SÉRNOTAHLUTI
—	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



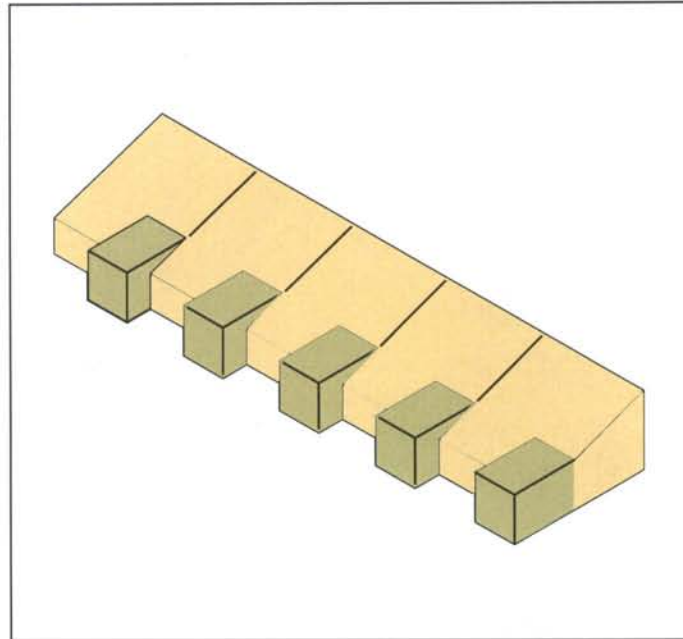
SNEIDING MKV. 1:500



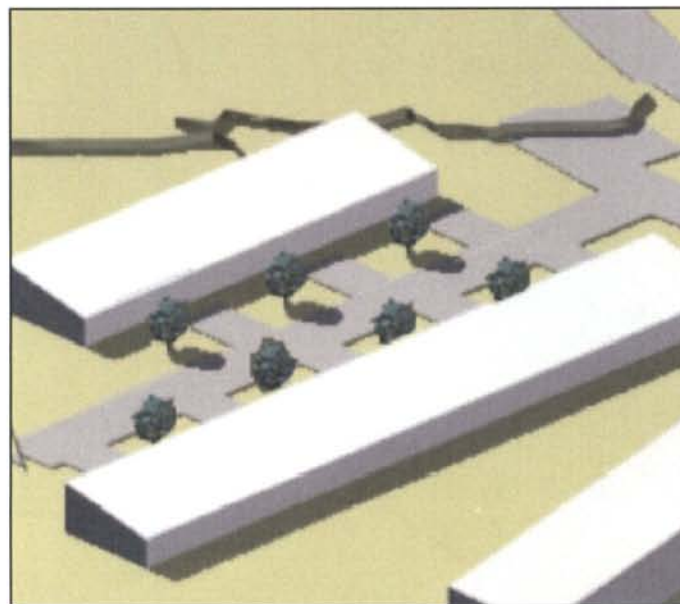
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



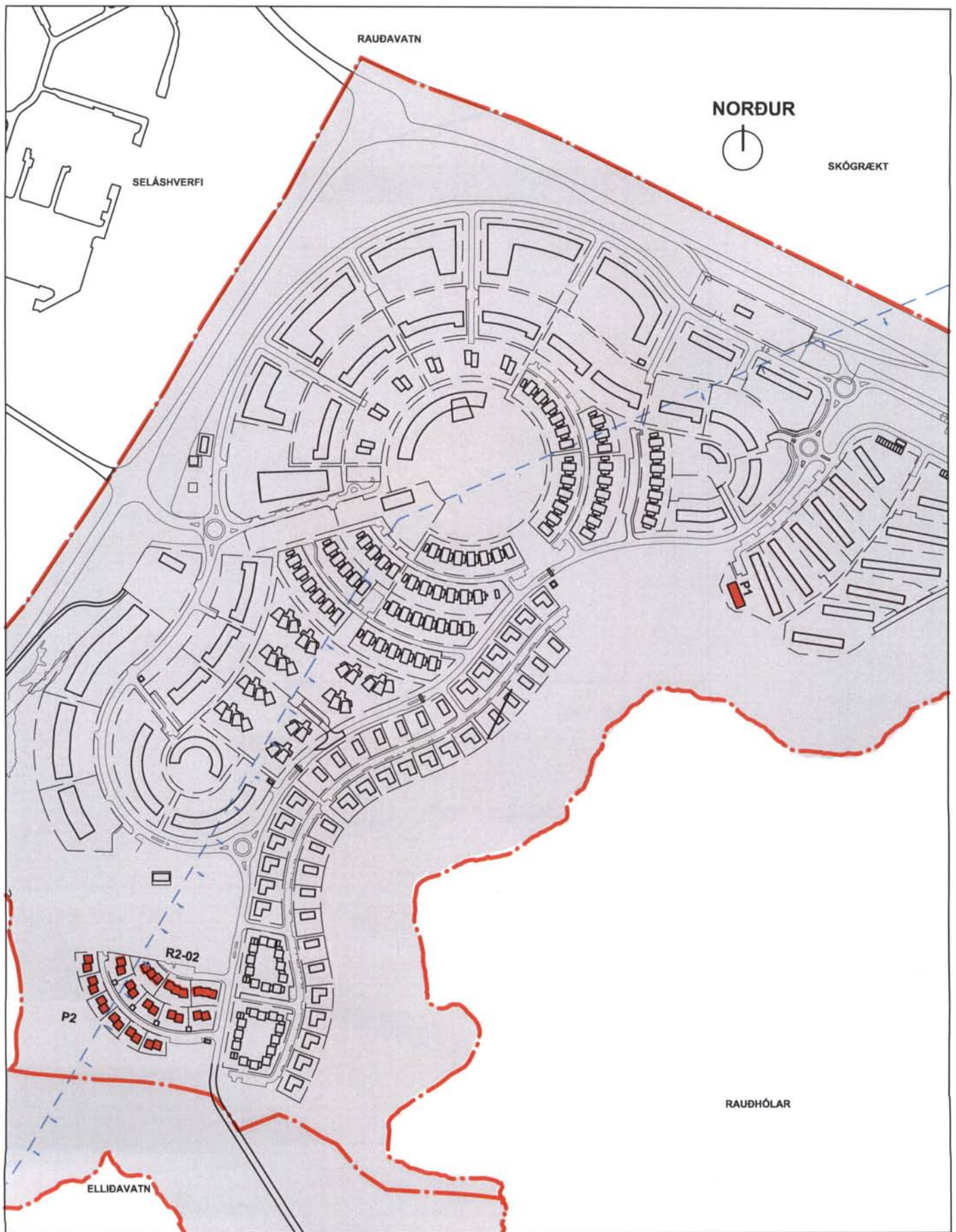
SNEIÐING MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND



DÆMI RÚMMYND



11 RAÐHÚS OG PARHÚS

11.1.1 Almenn atriði fyrir R2-02, P1, P2. Elliðavað 1-17, Búðavað 1-23, Hólavað 73-75.

Markmið:

Lágreist byggð í góðum tengslum við skógarlund og önnur útivistarsvæði.

Húsagerð og yfirbragð:

Röð 2ja hæða rað- og parhúsa með innbyggðri bílageymslu. Húsgerðinni er lýst í þessum texta og skýringar- og skilmálateikningu í grunnmynd og sneiðingu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða. **Einnig er um að ræða eitt parhús á einni hæð í framhaldi af byggð í austurhluta hverfisins.**

Hönnun húsa og lóða:

Sami aðalhönnuður skal vera á hverju húsi og það skal leggja fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem eina heild. Hönnuðum er bent á að taka tillit til grénitrjáa á jaðri neðri parhúsalóða sé þess nokkur kostur.

Húshæðir og þak:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þakform er bundið. Þak skal vera einhalla eða flatt 1/50. Einhalla þak skal rísa til suðurs. Þakhæð má ekki fara yfir viðmiðunarkóta (sjá skýringar- og skilmálateikningu). Hús neðan götu eru ein hæð frá götu en tvær hæðir mót suðurgarði. Hús ofan götu eru fullar tvær hæðir (sjá skýringar- og skilmálateikningu).

Bílageymslur og bílastæði:

Heimilt er að byggja bílageymslu. Bílageymsla skal þá vera innbyggð, annað hvort sem opið bílskýli eða lokuð bílageymsla. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir framan hverja íbúð. Gestastæði eru við húsagötu á borgarlandi. **Bílageymsla má fara út fyrir byggingarreit við húsagerð P1.**

11.1.2 Raðhús R2-02 sérákvæði. Elliðavað 1-17.

Fjöldi húsa og íbúða:

Þrjú hús á tveimur hæðum. Samtals 9 íbúðir.

Viðmiðunarstærðir íbúða (með bílageymslu) eru 160 m².

11.1.3 Parhús P2 sérákvæði. Búðavað 1-23.

Fjöldi húsa og íbúða:

Ellefu hús á tveimur hæðum. Samtals 22 íbúðir.

Viðmiðunarstærðir íbúða (með bílageymslu) eru 160 m².

Hljóðvist:

Við hönnun húsa skal taka mið af fyrirliggjandi hljóðvistarskýrslu, sjá grein 3.8. Gera skal grein fyrir hljóðvist á aðaluppdráttum.

11.1.4 Parhús P1 sérákvæði. Hólavað 73-75.

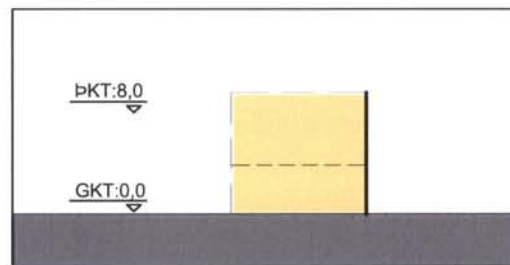
Fjöldi húsa og íbúða:

Eitt hús á einni hæð. Samtals 2 íbúðir.

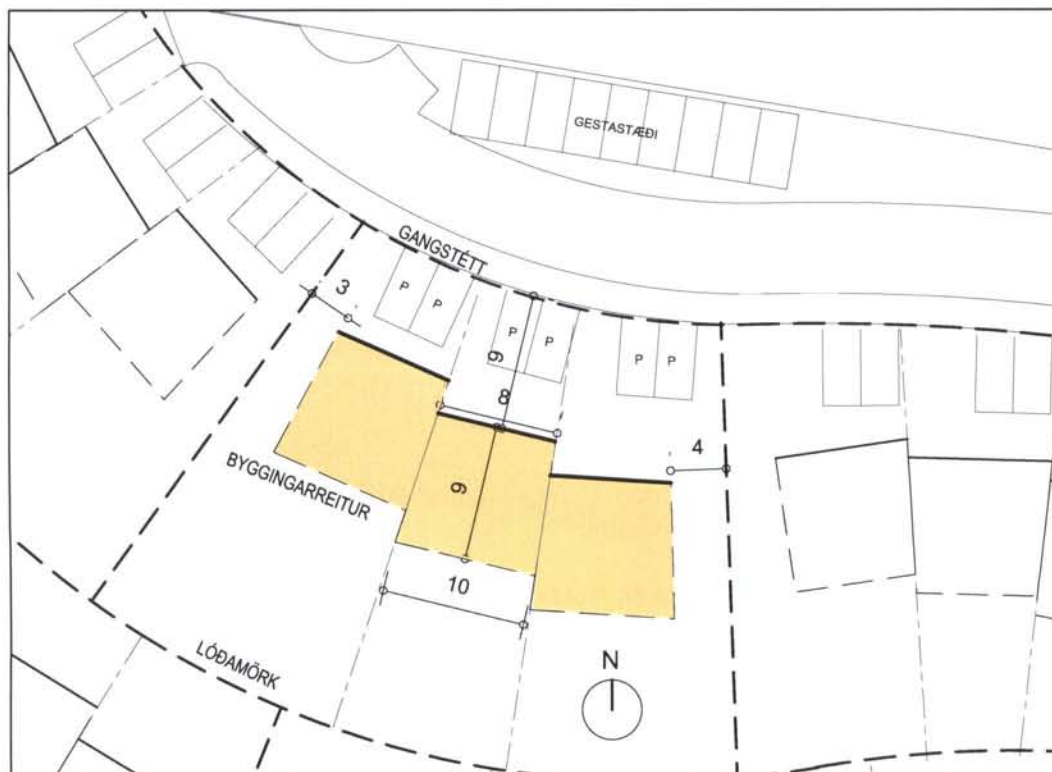
Viðmiðunarstærðir íbúða (með bílageymslu) eru 140 m².

TÁKN

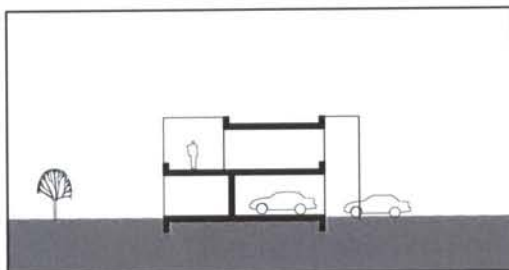
---	LÓÐAMÖRK
- - -	SÉRNOTAHLUTI
—	BUNDIN
—	BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



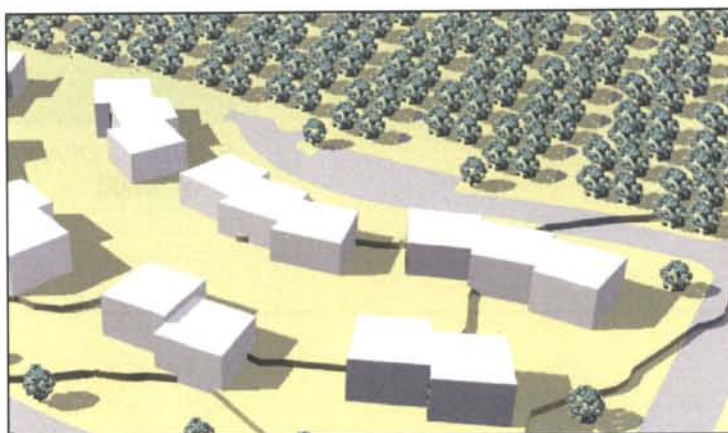
SNEIDING MKV. 1:500



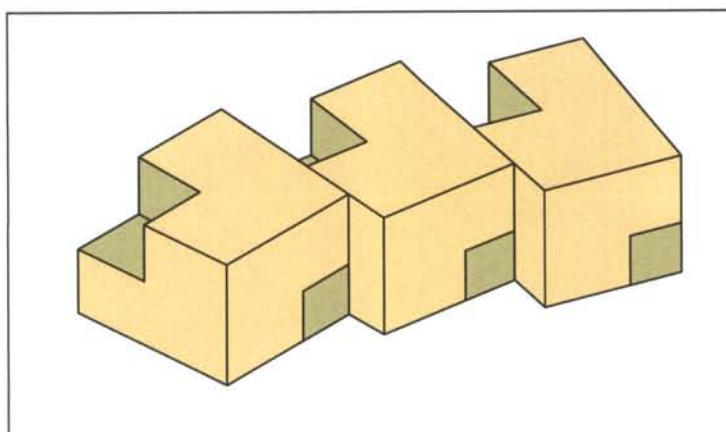
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



SNEIÐING MKV. 1:500








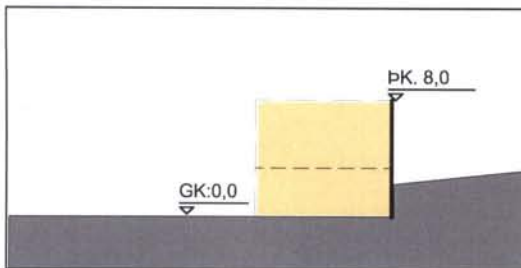
DÆMI RÚMMYND



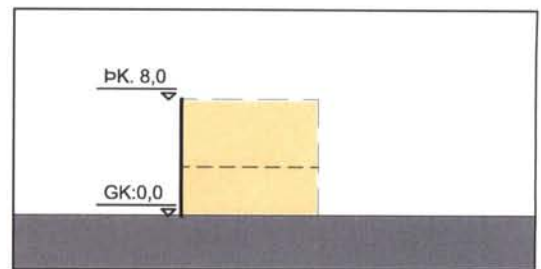
DÆMI RÚMMYND

TÁKN

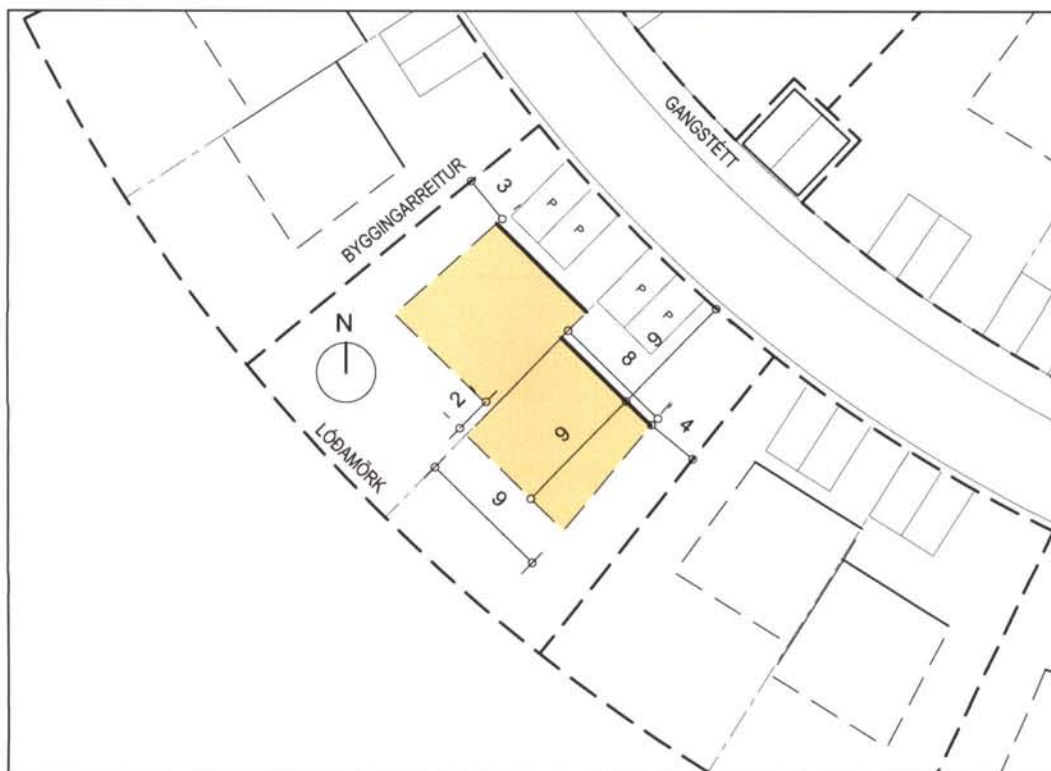
	LÓÐAMÖRK
	SÉRNOTAHLUTI
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI



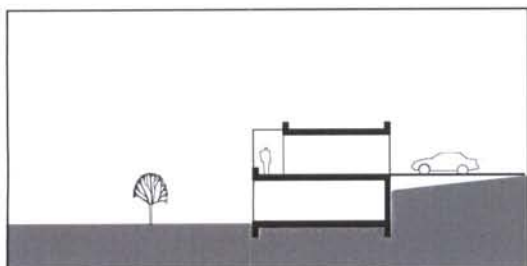
SNEIÐING NEÐAN GÖTU
MKV. 1:500



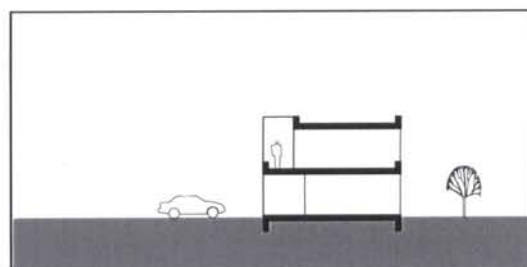
SNEIÐING OFAN GÖTU
MKV. 1:500



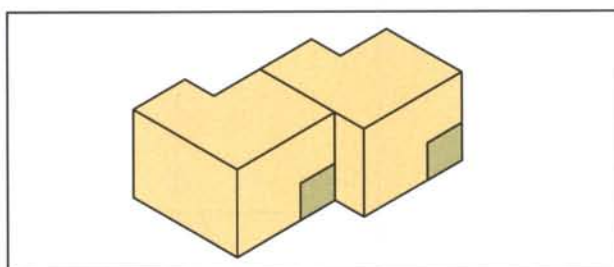
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



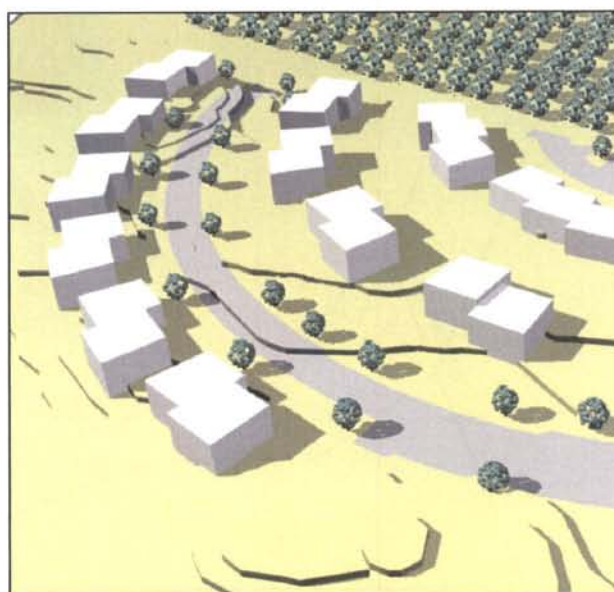
SNEIÐING NEÐAN GÖTU
MKV. 1:500



SNEIÐING OFAN GÖTU
MKV. 1:500



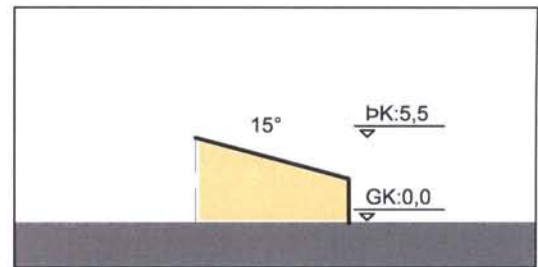
DÆMI RÚMMYND



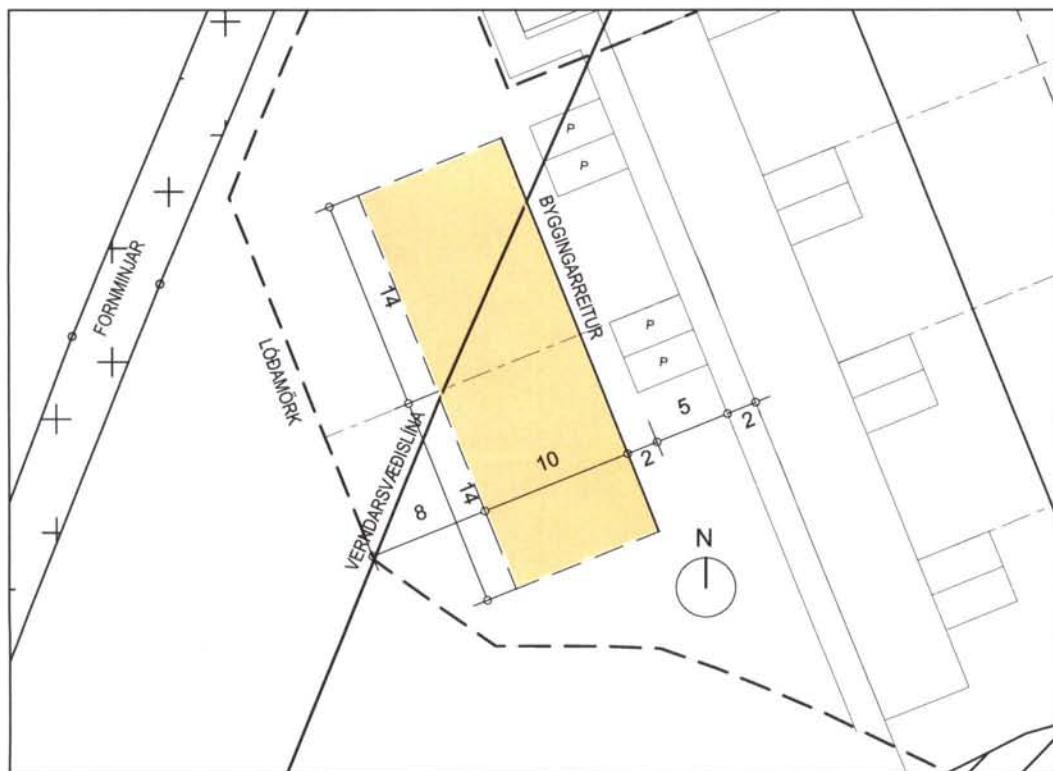
DÆMI RÚMMYND

TÁKN

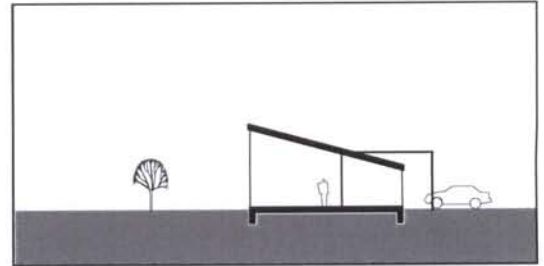
---	LÓÐAMÖRK
- - -	SÉRNOTAHLUTI
—	BUNDIN
—	BYGGINGARLÍNA
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



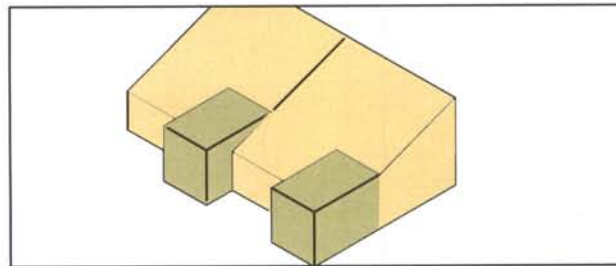
SNEIÐING OFAN GÖTU
MKV. 1:500



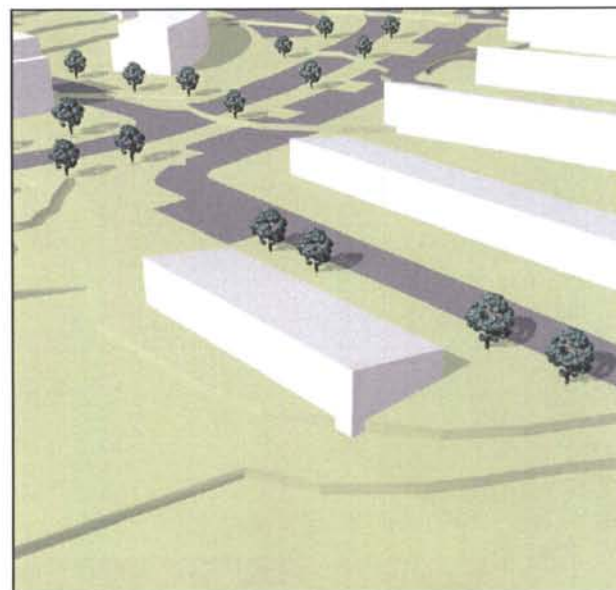
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



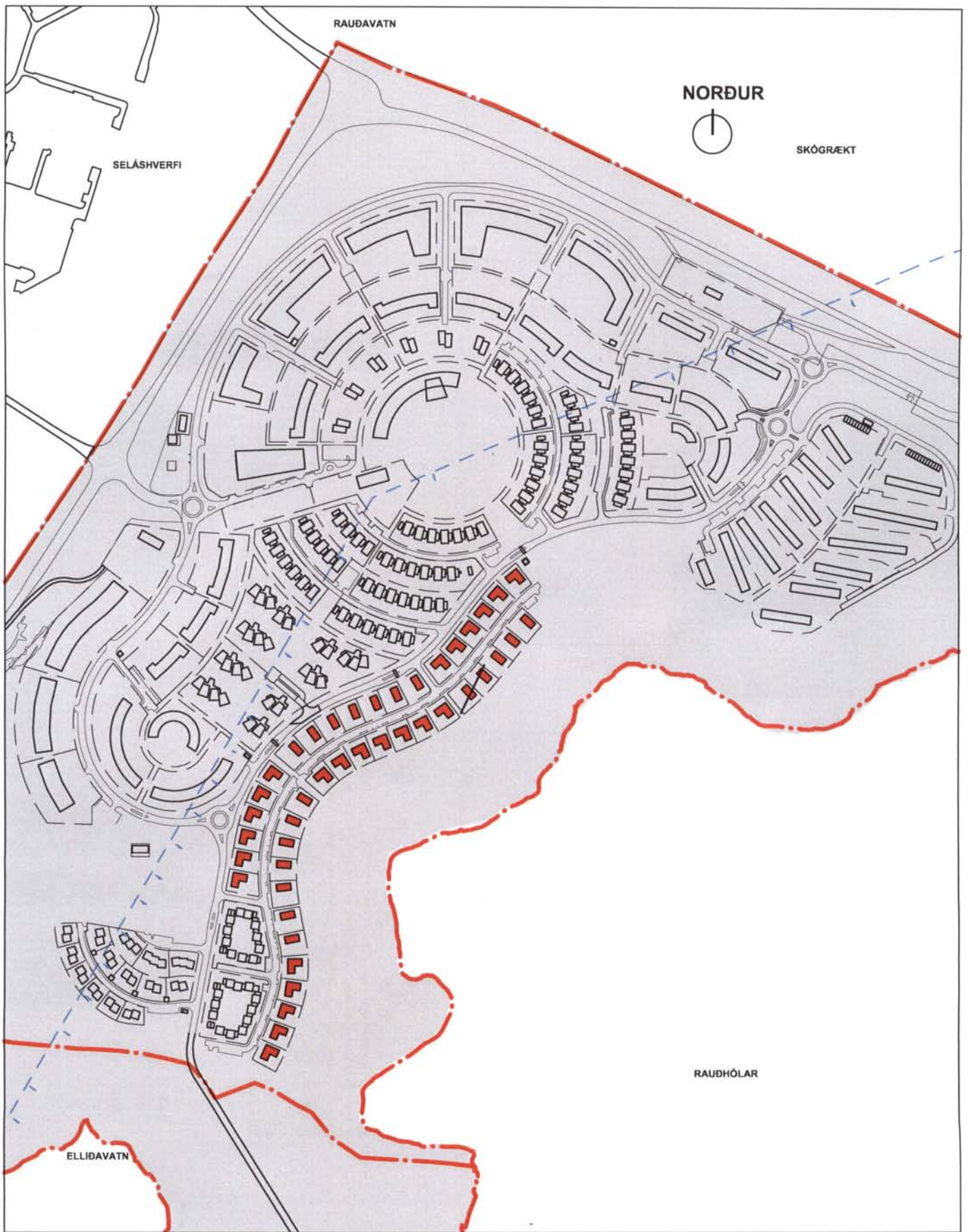
SNEIÐING OFAN GÖTU
MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND



DÆMI RÚMMYND



12 EINBÝLISHÚS

12.1 Sérákvæði fyrir E1. Þingvað 1-35. Móvað 1-49.

Fjöldi húsa og íbúða:

43 hús, 43 íbúðir. Viðmiðunarstærð 170-210 m² án bílageymslu.

Markmið:

Markmið höfunda með einbýlishúsabyggðinni er að áframhalda lækkun byggðarinnar á mótum suðri, ásamt því að vera jaðarbyggð að viðkvæmu svæði Bugðu.

Hönnun húsa og lóða:

Í hluta byggingarreits er bundin byggingarlína. Þar er einungis heimilt að byggja eina hæð vegna skuggavarps á aðliggjandi lóð. Heimilt er að byggja tvær hæðir á 1/4 hluta byggingarreitsins, (sjá skýringarmynd). Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.





Húshæðir og þök:

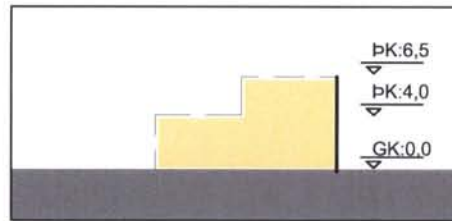
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8 m. Þak yfir efstu hæðinni, má vera með einhalla, þó má hæð þaksins ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta. (ÞK). Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla.

Bílageymslur og bílastæði:

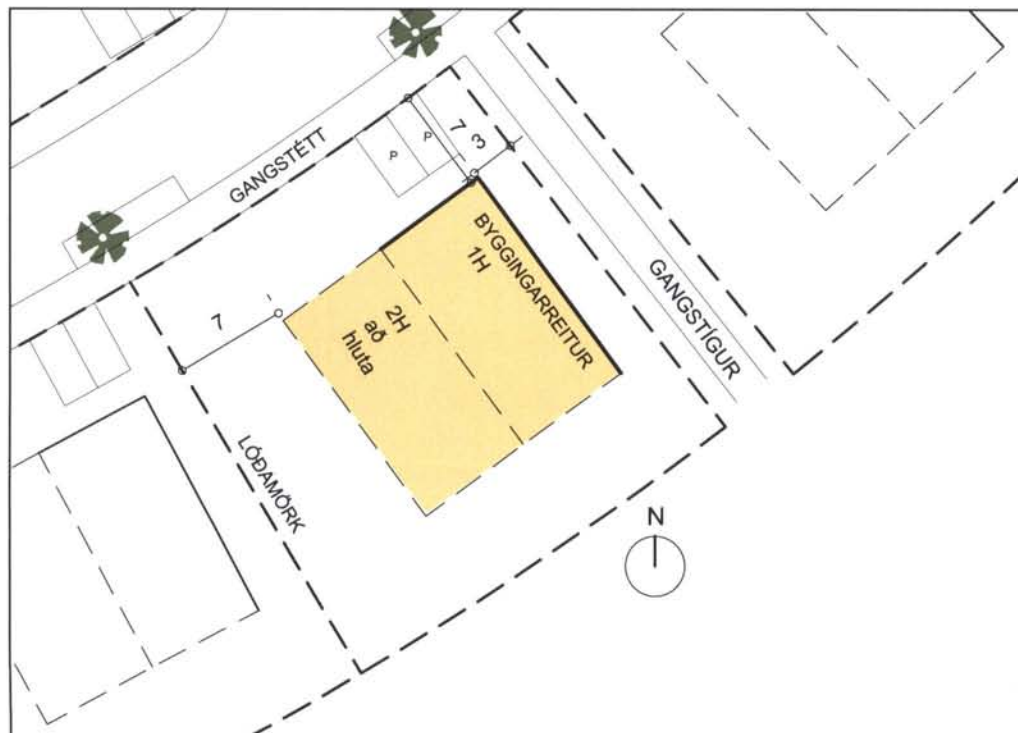
Innbyggð bílageymsla skal vera í hverju húsi. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni. Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu. Gestastæði eru við húsagötu á borgarlandi.

TÁKN

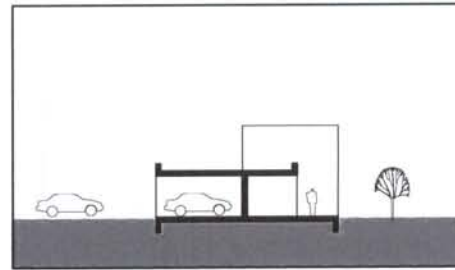
	LÓÐAMÖRK
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI



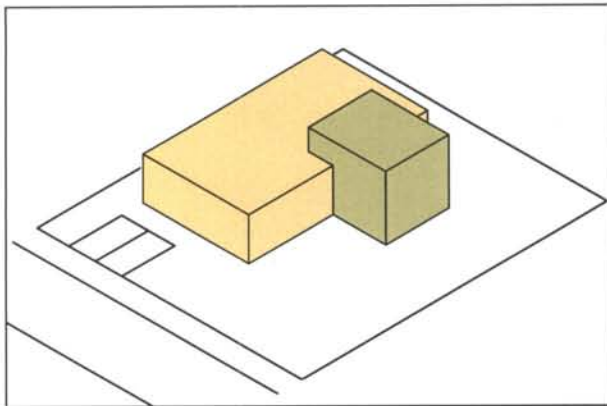
SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



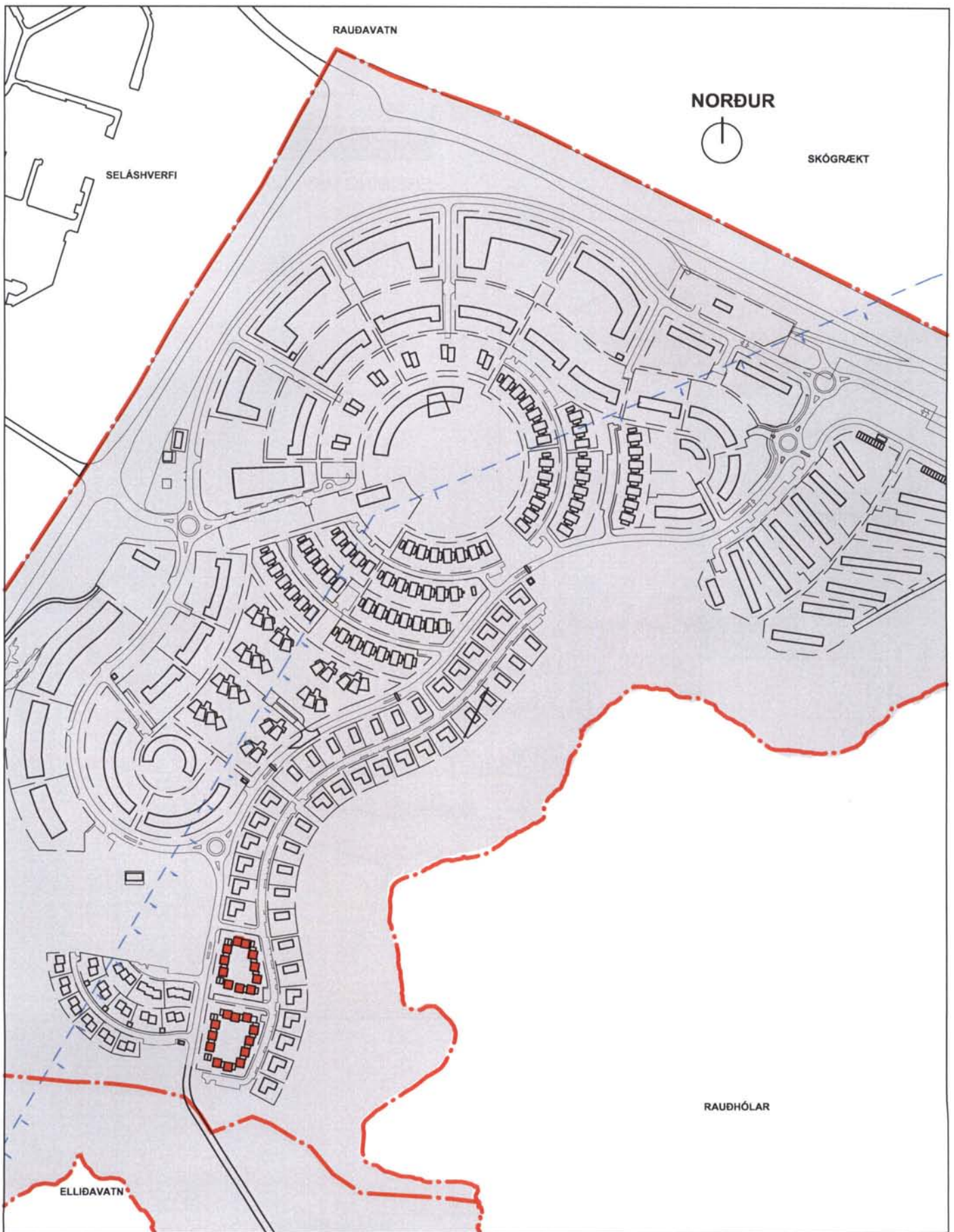
SNEIDING MKV. 1:500



RÚMMYND



RÚMMYND



13 KEÐJUHÚS

13.1 Sérákvæði fyrir K2. Þingvað 37-83.

Fjöldi húsa og íbúða:

Tvær húsaþyrpingar með 11 og 12 íbúðum, samtals 23 hús með 23 íbúðum. Viðmiðunarstærðir íbúða eru frá 160-190m² án bílskúrs.

Markmið:

Markmiðið er að skapa þetta skjólgóða byggð með sameiginlegu miðjurými sem stuðlar að félagslegum samskiptum íbúanna. Miðjurýmið er eingöngu fyrir “gangandi” og kjörið leiksvæði fyrir börn.

Húsagerð:

Tveggja hæða þétt og lág sambyggð keðjuhús með sameiginlegri lóð. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Gæta skal samræmis í heildaryfirbragði mannvirkjanna, kvöð er um einn hönnuð að hvorri þyrpingu. Sérnotahluti er á lóð götumegin við hvert hús ásamt 3m djúpum reit í inngarði. Kvöð er um aðkomu frá götu. Kvöð er um sérteikningum af lóðarskipulagi sé skilað inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum. Hönnuðum er bent á að taka tillit til furulundar á suðurjaðri lóðar sé þess nokkur kostur. Hver íbúð skal vera tvær hæðir. Íbúðir skulu tengjast saman með einnar hæðar byggingum/bílskúrum. Sjá skýringarmynd.

Húshæðir og þök:

Þakform er frjálst. Þó skal þakformið vera eins innan hvorrar þyrpingar. Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m.

Bílageymslur og bílastæði:

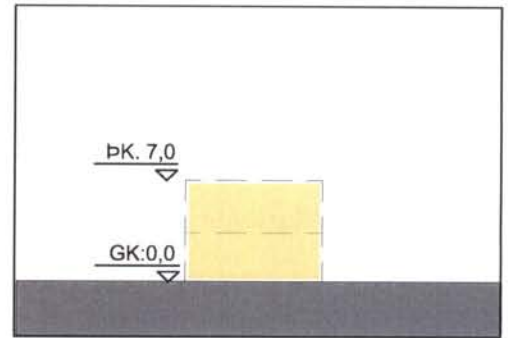
Bílastæði á lóð skulu vera tvö fyrir hverja íbúð. Yfirborð bílastæða skal lagt með bundnu slitlagi og þau skal afmarka á varanlegan hátt. Gert ráð fyrir því að öllum íbúðum fylgi bílageymsla. Gestastæði eru við húsagötu á borgarlandi.

Svalir:

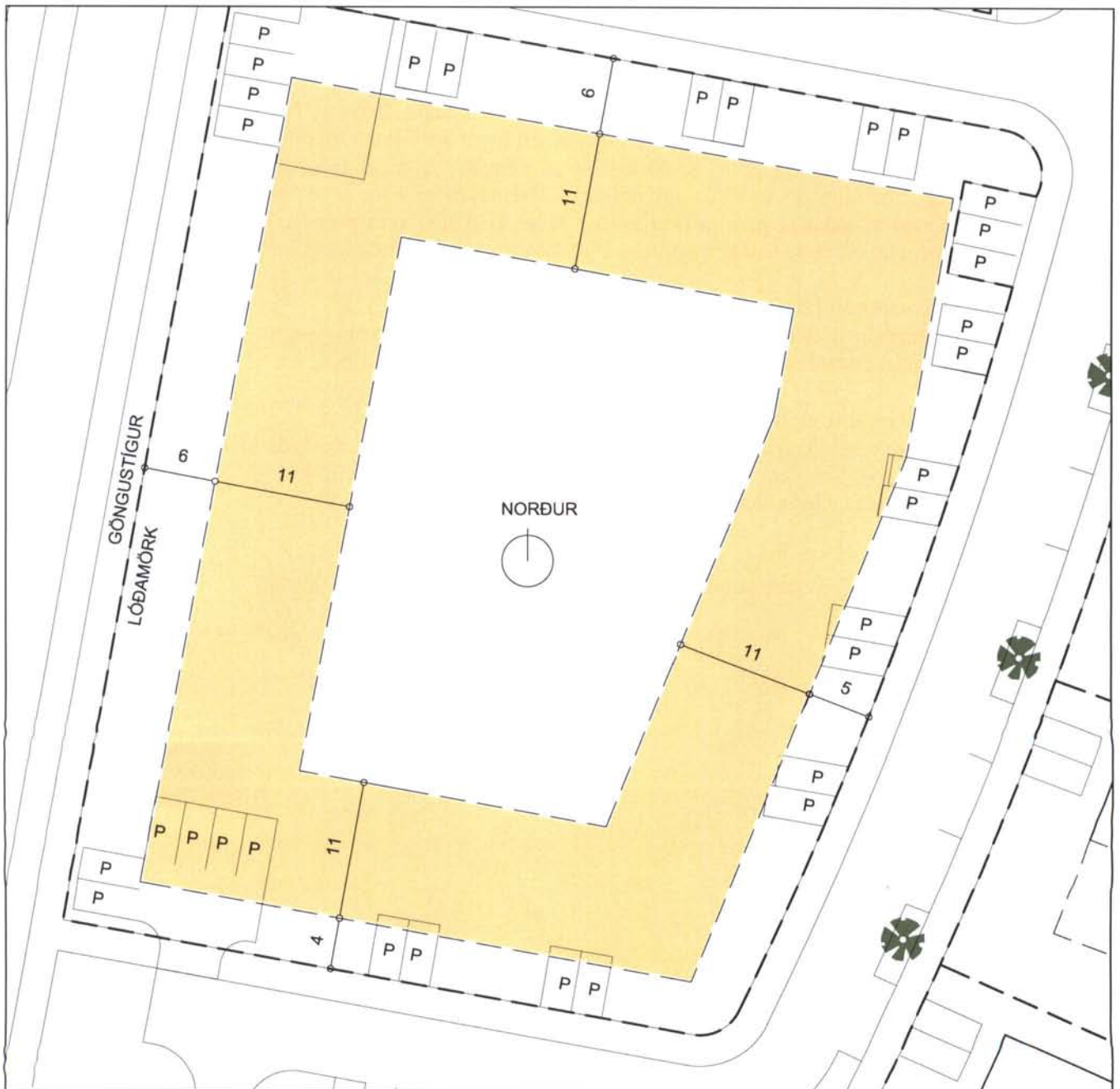
Gert er ráð fyrir þaksvölum ofan á einnar hæðar byggingum / bílskúrum.

TÁKN

---	LÓÐARMÖRK
2H	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500

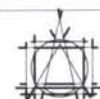
TÁKN

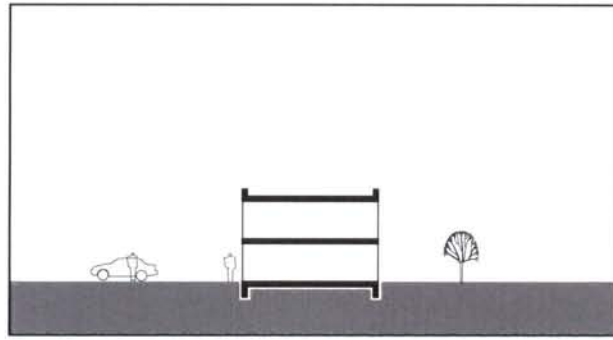
BYGGINGARREITUR

2H
1H

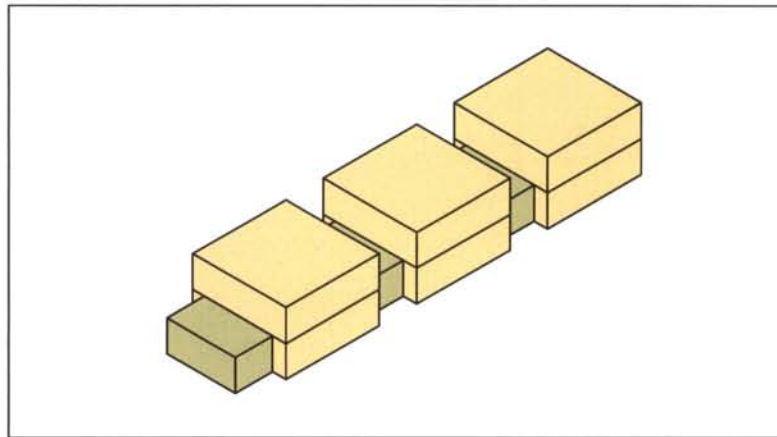


SKÝRINGARTEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500

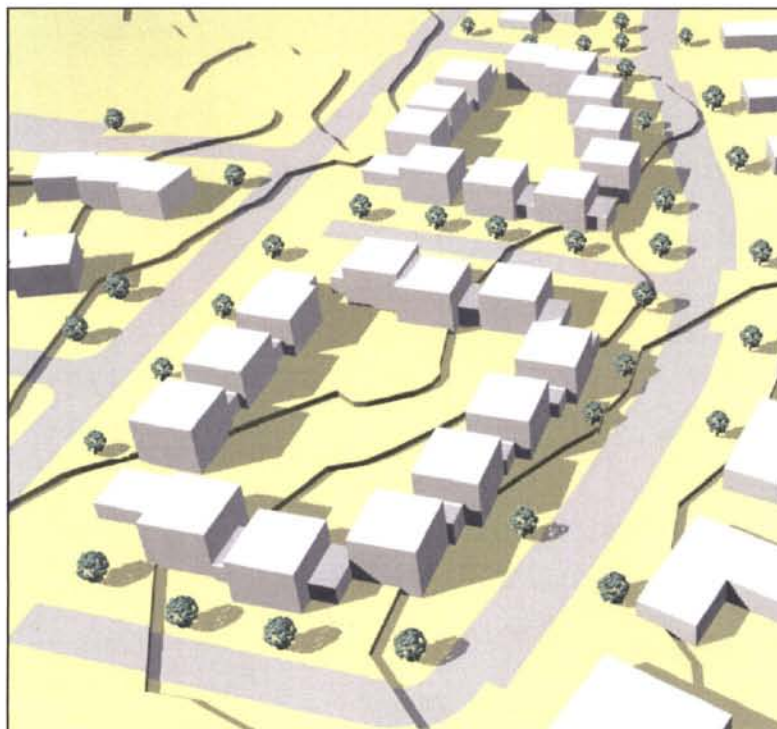




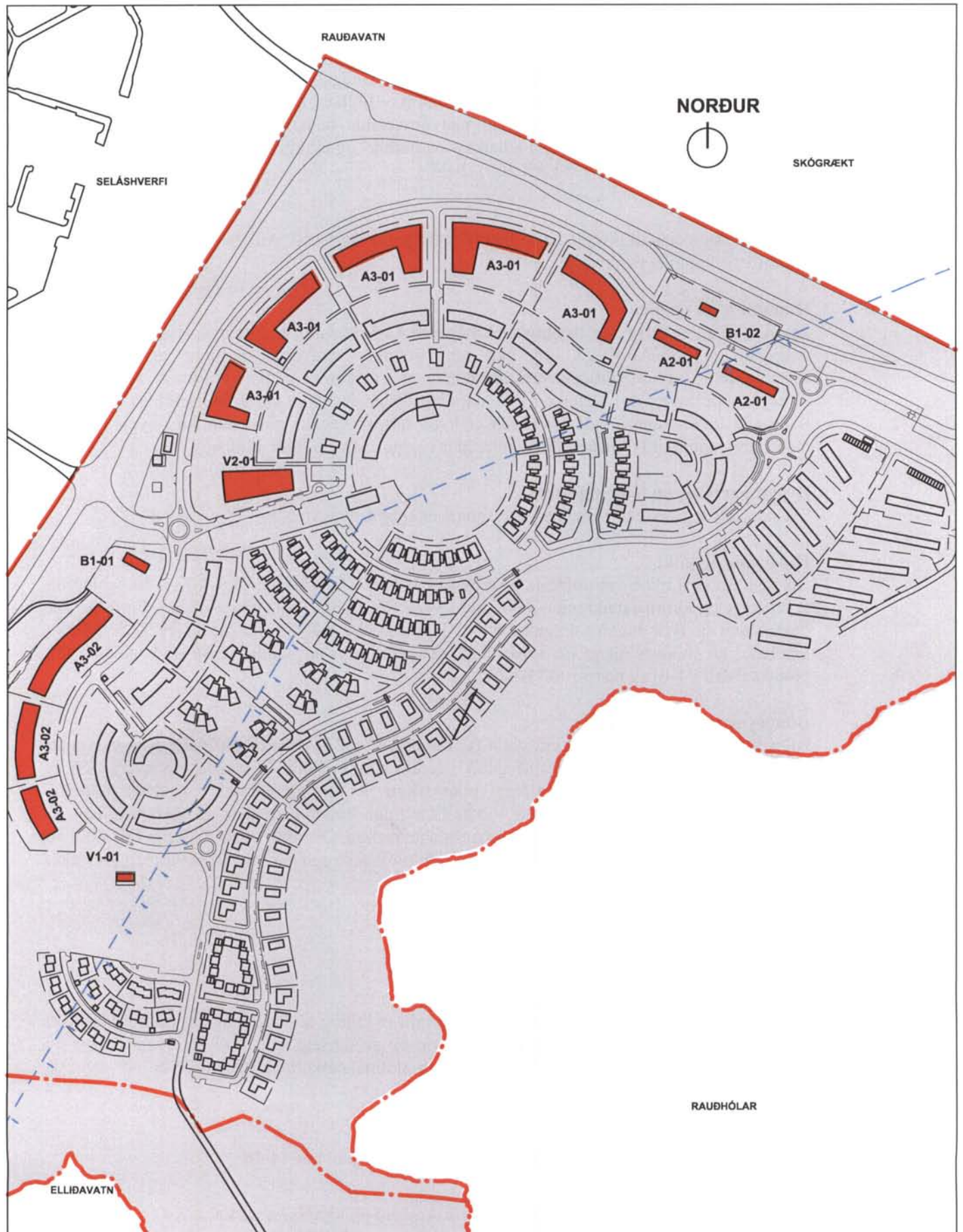
SNEIÐING MKV. 1:500



DÆMI RÚMMYND



DÆMI RÚMMYND



14 ATVINNUHÚSNÆÐI. ATVINNUSVÆÐI.**14.1 Almenn atriði fyrir A3-01, A3-02, V2-01, V1-01, V2-01, B1-01 og B1-02.****Norðlingabraut 2-10, Elliðabraut 2-14, Norðlingabraut 12-16 og Norðlingabraut 7.****Markmið og skilyrði:**

Atvinnuhúsabyggð með heilsteyptri götummynd og snyrtilegu yfirbragði. Landnotkun svæðisins er í samræmi við ákvæði 3.1.3 í AR 2001-2024 þ.e. fjölþætt atvinnustarfsemi, s.s skrifstofur, þjónustufyrirtæki og verslanir, þó ekki matvöruverslun nema á lóð V2-01. Ekki er leyfð starfsemi sem að jafnaði á heima á athafnar- og hafnar- og athafnasvæðum og iðnaðarsvæðum (sbr. kafla 3.1.6, 3.1.7 og 3.1.8 í AR 2001-2024.)

Húsagerð:

Um er að ræða eins til þriggja hæða hús fyrir fjölþætta starfsemi. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:

Atvinnuhúsin eru á tveimur hæðum með möguleika á 3. hæðinni á hluta byggingarinnar. Vegna nálægðar við íbúðarbyggð, og þar sem aðkoma íbúðarbyggðarinnar er í gegnum atvinnusvæðin, er krafist metnaðarfullrar hönnunar á viðkomandi atvinnuhúsnæði. Kvöð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóðar. Kvöð er um gróðursetningu á 15% af flatarmáli lóða. Vegna hljóðvistarmála er kvöð um að veggur rísi í bundinni byggingarlínu meðfram tengibraut í 6 metra hæð. Umræddur veggur má vera hluti af húsi.

Byggingarreitir og byggingarlínur:

Sjá sameiginleg ákvæði, nema þar sem annars er getið í sérákvæðum.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er 3,5-4,0 sjá hæðablöð og skýringar- og skilmálateikningu. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Forðast skal þakfrágang út fyrir bundna byggingarlínu. Hámarkskóti þaks þriðju hæðar er 93,5. Sökum landhalla er óhjákvæmilegt að fyrsta hæð sé niðurgráfin að sunnanverðu. (að undanskildu þjónustuhúss V1-01 og bensinstöð B1-01)

Bilageymslur og bílastæði:

Bílastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m² byggða og eitt stæði fyrir hverja 50 m² í lagerhúsnæði nema annars sé getið í sérákvæðum. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Heimilt er að fjölga bílastæðum á lóð miðað við sýndan fjölda á deiliskipulagsuppdrætti / mæliblaði. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmilegt að bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bilageymslum. Óheimilt er að staðsetja bílastæði að norðanverðu við lóðir A3-01 og A3-02 þ.e. við bundna byggingarlínu. Bílskýli meðfram mön eru leyfileg.

Stiga og lyftuhús:

Stigahús skulu vera lokuð.

Aðkoma og lóð:

Aðkoma í húsin skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang frá norðanverðri tengibraut. Kvöð er um tveggja metra háa mön og gróðursetningu milli atvinnuhúsnæðis og íbúðarbyggðar sunnanmegin. (sjá skýringar- og skilmálateikningu) Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu.

14.1.1 Atvinnuhúsnæði A2-01 Sérákvæði. Norðlingabraut 14-16.**Fjöldi húsa:**

Tvö hús á tveimur hæðum auk kjallara. Hámarksstærð er 3000 m² og 3400 m².

Hönnun húsa:

Þar sem atvinnuhúsin eru mikilvægur hluti af hljóðskermun Suðurlandsvegjar fyrir íbúðarbyggðina er kvöð um að byggt verði að lágmarki tveggja hæða bygging, sem nemur 70 % af bundinni byggingarlínu. Viðkomandi hús eru “andlit” borgarinnar til austurs og er krafist metnaðarfullrar hönnunar.

Aðkoma og lóð:

Aðkoma í húsin skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang frá norðanverðri tengibraut. Kvöð er um tveggja metra háa mön og gróðursetningu milli atvinnuhúsnæðis og íbúðarbyggðar sunnanmegin. (sjá skýringar- og skilmálateikningu) Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu.

14.1.2 Atvinnuhúsnæði A3-01 sérákvæði. Norðlingabraut 4-12.**Fjöldi húsa:**

Fimm hús á tveimur til þremur hæðum. Hámarksstærðir húsa eru 3100-5700 m² (sjá töflu í kafla 17.6).

Hönnun húsa:

Atvinnulóðirnar halla niður til norðurs. Bundin byggingarlína liggur norðanmegin og meðfram innkeyrslu til íbúðarhúsa. Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu. Gert er ráð fyrir því, að við bundna byggingarlínu þar sem landið er lægst sé leyfilegt að byggja fullar tvær hæðir. Þriðja hæðin sem er takmörkuð við 1/3 hluta húslengdar að norðanverðu er staðsett við innkeyrslur til íbúðarhúsanna (sjá skýringar- og skilmálateikningu).

Aðkoma og lóð:

Aðkoma í húsið skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang frá norðanverðri tengibraut (fyrir gangandi vegfarendur). Kvöð er um tveggja metra háa mön og gróðursetningu milli atvinnuhúsnæðis og íbúðarbyggðar sunnanmegin. (Sjá skýringar- og skilmálateikningu).

14.1.3 Hverfismiðstöð, verslunarhús, V2-01 sérákvæði. Norðlingabraut 2, Árvað 1.**Fjöldi húsa:**

Eitt hús á einni til tveimur hæðum. Hámarksstærð húss er 4200 m².

Aðkoma og lóð:

Aðkoma í húsið skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang að sunnanverðu (fyrir gangandi vegfarendur). Kvöð er um gróðursetningu og gangstig meðfram báðum aðalhlíðum hússins. Hverfismiðstöðin er í halla. Þar sem landið er lægst er leyfilegt að hafa verslun/þjónustu á fullum tveimur hæðum. Þar sem landið er hæst grefst neðri hæð inn í landið. Þar er þó leyfilegt að byggja kjallara fyrir t.d lager. Kvöð er um gróðursetningu á bílastæðum, sjá grein 5.10.

Bílastæði:

Á lóð V2-01 er gert ráð fyrir fjölpættri starfsemi. Bílastæðafjöldi sýndur á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi. Heimilt er að fækka eða fjölga bílastæðum eftir byggingarmagni, sjá almenn atriði.

14.2 Bensínstöð B1-01. Elliðabraut 2.**Fjöldi bygginga á lóð:**

Ein-tvær byggingar á einni hæð.

Hönnun húsa og lóða:

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Breiðholtsbraut og frá safngötu hverfisins. Úkeyrsla frá bensínstöð er um safngötu hverfisins. Úkeyrsla beint út á Breiðholtsbraut er óheimil. Kvöð

er um að skilti og raflýsing sem snýr að íbúðabyggðinni sé dempuð og trufla ekki íbúa fjölbýlishúsanna.

Staðsetning bygginga á lóð:

Byggingar á lóð skal staðsetja innan byggingarreits. Neðanjarðar oliu og bensingeymar skulu varðir sérstaklega.

14.3 Bensinstöð B1-02. Norðlingabraut 7.

Fjöldi bygginga á lóð:

Ein-tvær byggingar á einni hæð.

Hönnun húsa og lóða:

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Suðurlandsvegi og Norðlingabraut. Útkeyrsla frá bensinstöð er um hringtorg við safngötu hverfisins. Útkeyrsla beint út á Suðurlandsveg er einnig heimil. Torvelda skal gegnumakstur um lóðina frá Suðurlandsvegi að íbúðarbyggð. Sett er kvöð um staðsetningu endurvinnslugáma á austurhluta lóðar. Áskilið er samráð við vegagerðina um útfærslu lóðarinnar.

Staðsetning bygginga á lóð:

Byggingu á lóð skal staðsetja innan byggingarreits. Neðanjarðar oliu og bensingeymar skulu varðir sérstaklega, vegna nálægðar við sprungusvæði.

14.4 Veitingar / þjónusta V1-01 sérákvæði. Elliðabraut 14.

Aðkoma og lóð:

Aðkoma er að lóðinni frá bílastæðum úr norðri og frá stígum í skógarlundinum. Nánari útfærsla á útivistasvæði ásamt þjónustuhúsi verður gerð síðar. Frágangur þessarar lóðar skal vera í fullu samræmi við það. Viðmiðunarstærð þjónustuhúss er 150 m².

Húshæð og þak:

Leyfilegt er að byggja einnar hæðar hús. Þakform er fjálst. Hámarkshæð sjá skýringar- og skilmálateikningu.

Hönnun:

Byggingunni er ætlað að gegna þjónustuhlutverki við gesti skógarlundarins. Óheimilt er því að girða eða afskerma lóðina. Fella skal mannvirkið að núverandi gróðri.

Lóðafrágangur:

Girða skal umhverfis lóð meðan á byggingu stendur. Óheimilt er að ryðja umframjarðvegi út fyrir lóðamörk. Við gróft skal aka jarðvegi burt samstundis.

Bílastæði:

Engin bílastæði eru á lóðinni. Gert er ráð fyrir ellefu bílastæðum á borgarlandi norðan við skógarlundinn.

14.5 Atvinnuhúsnæði / þjónustuhús A3-02. Elliðabraut 4-12.

Aðkoma og lóð:

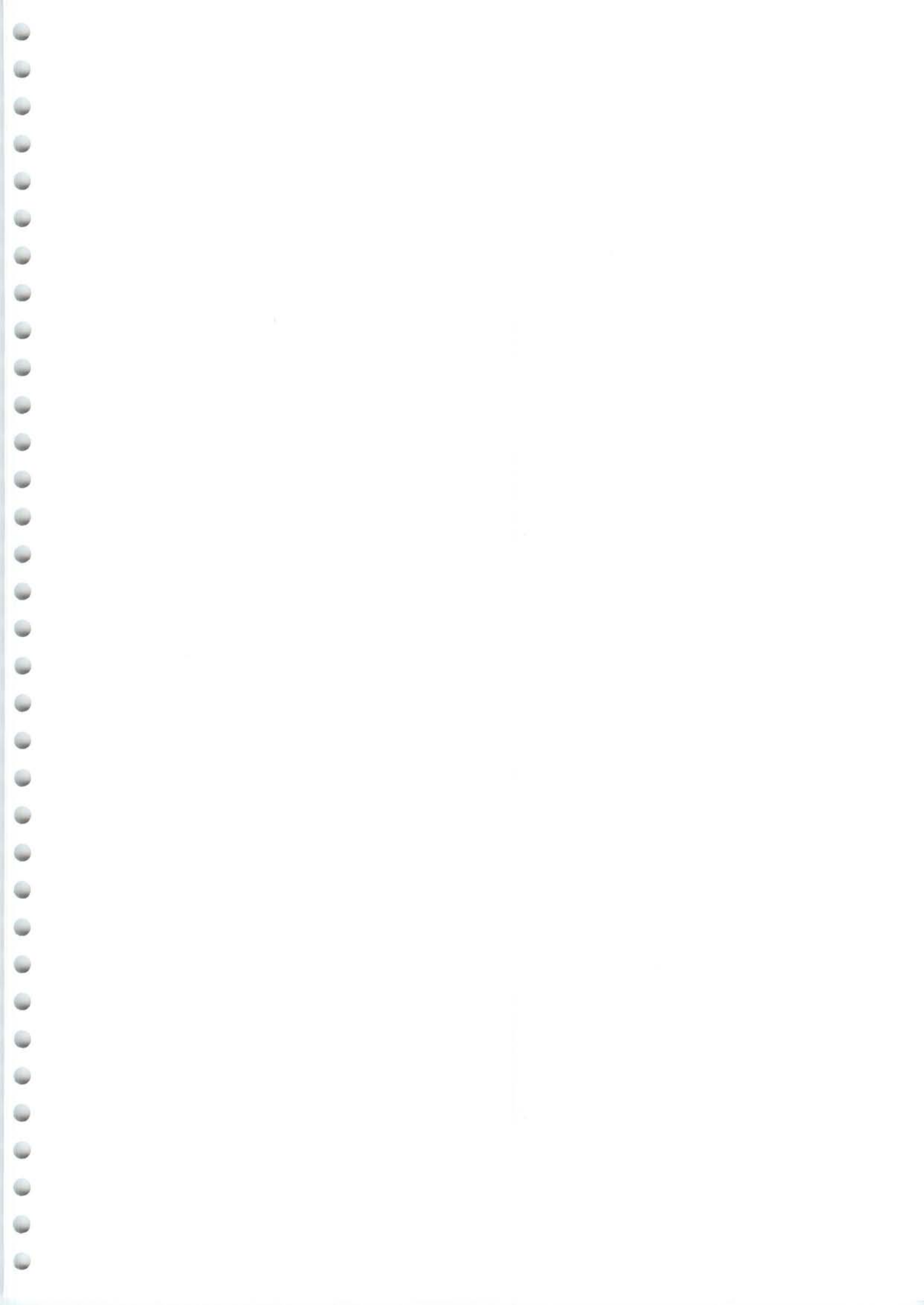
Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá safngötu hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 4000-5670 m².

Húshæðir og þök:

Leyfilegt er að byggja tvær hæðir auk kjallara. En að vestanverðu fullar þrjár hæðir, vegna landhalla. Þak skal vera flatt eða einhalla.

Hönnun:

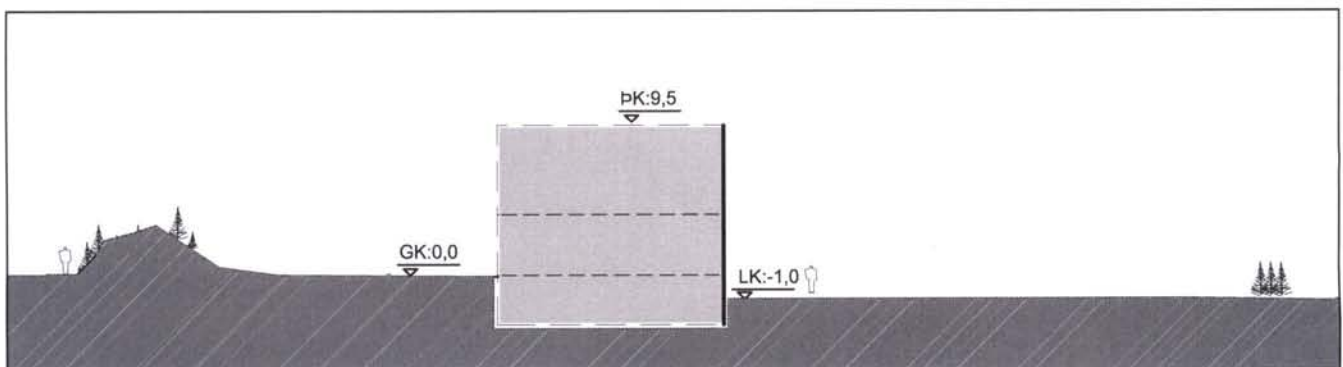
Mannvirkið er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.



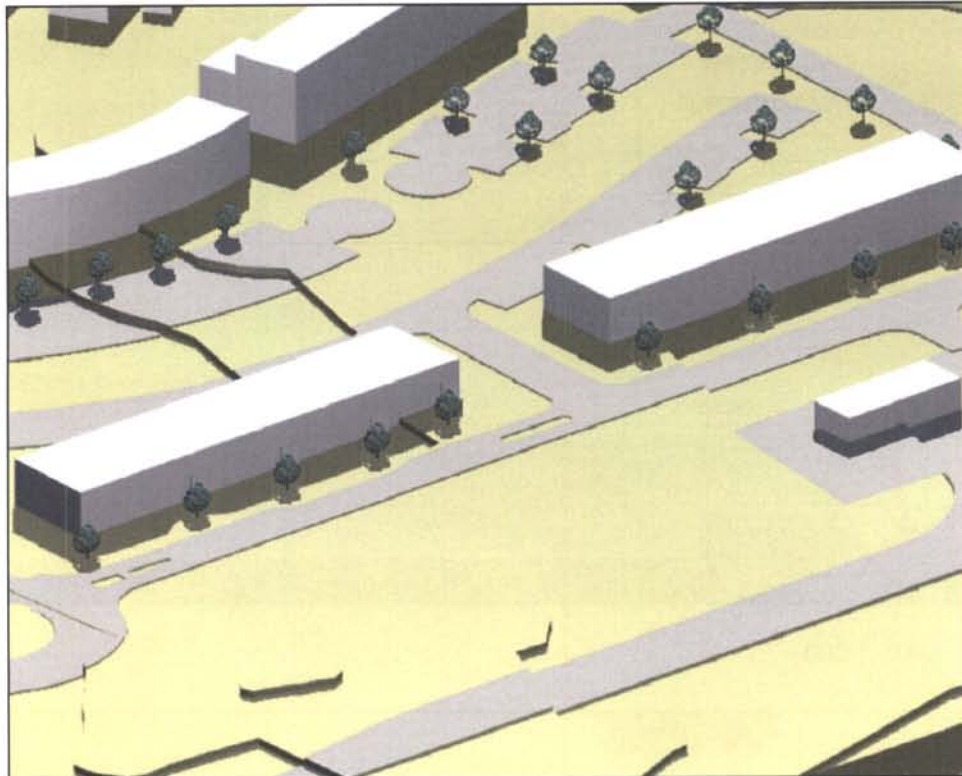
---	LÓÐAMÖRK
—	BUNDIN
—	BYGGINGARLÍNA
▨	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



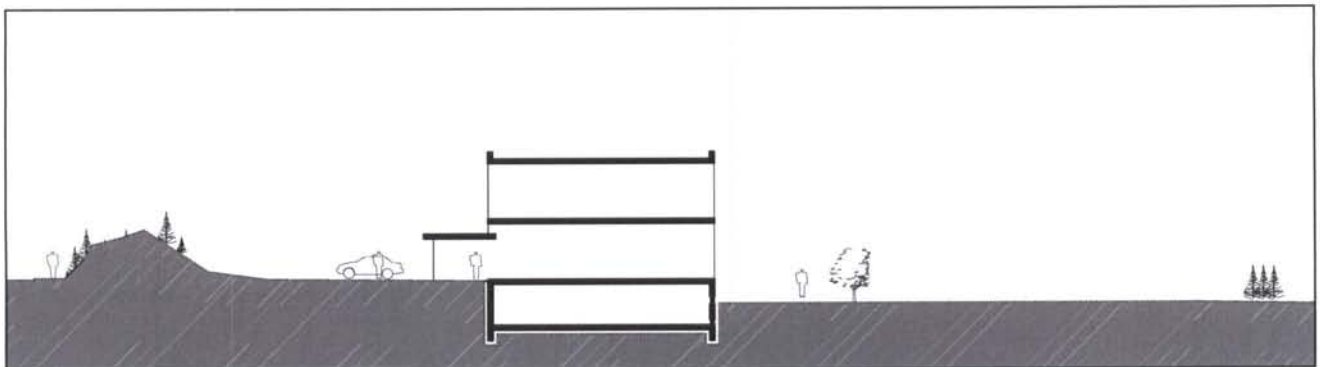
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000



SNEIÐING MKV. 1:500







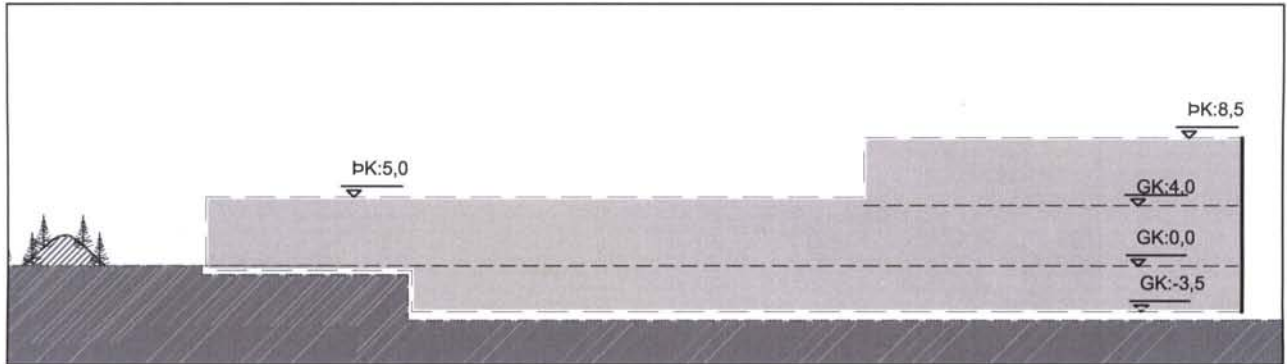
RÚMMYND



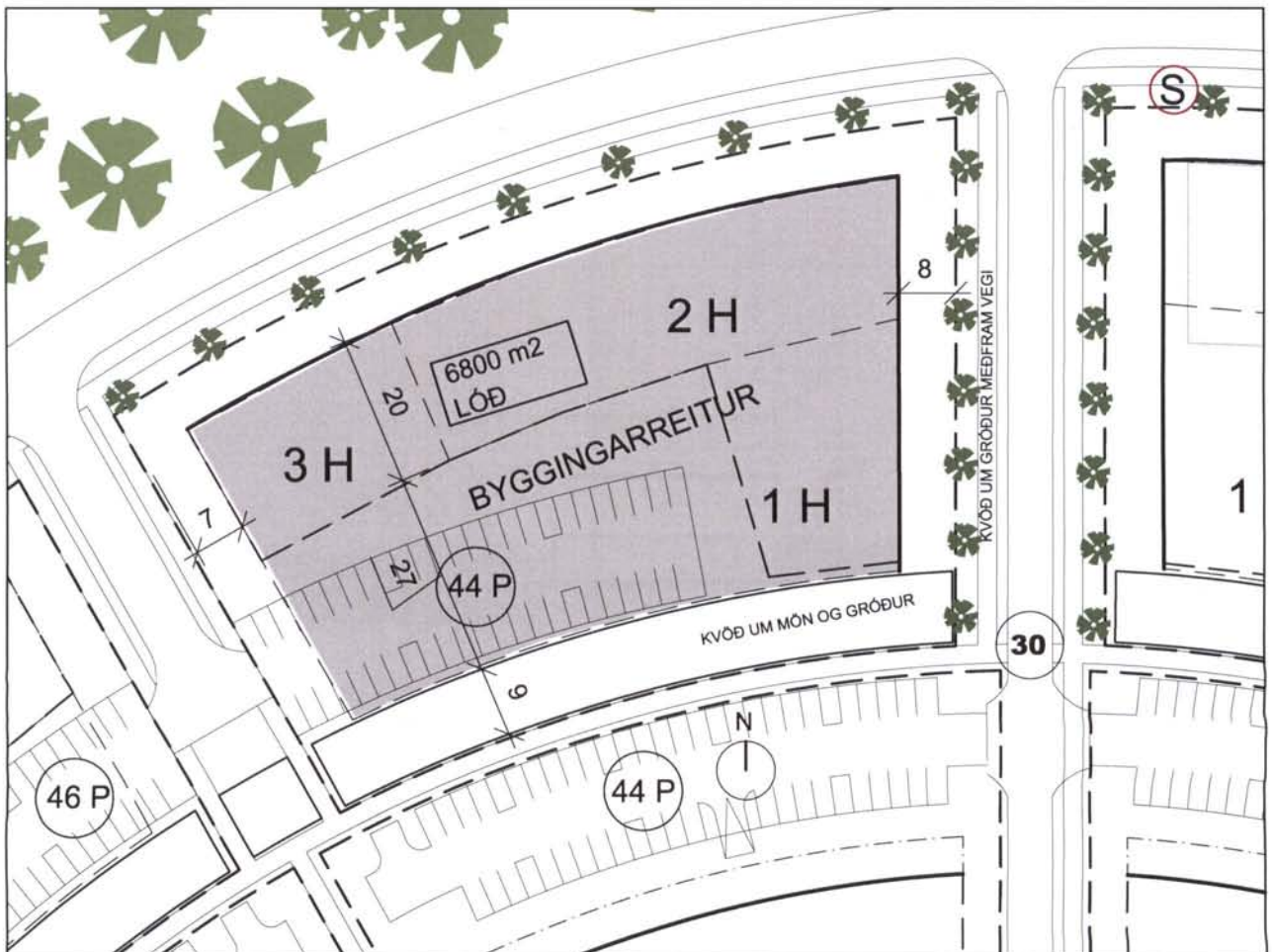
SNEIDING MKV. 1:500

TÁKN

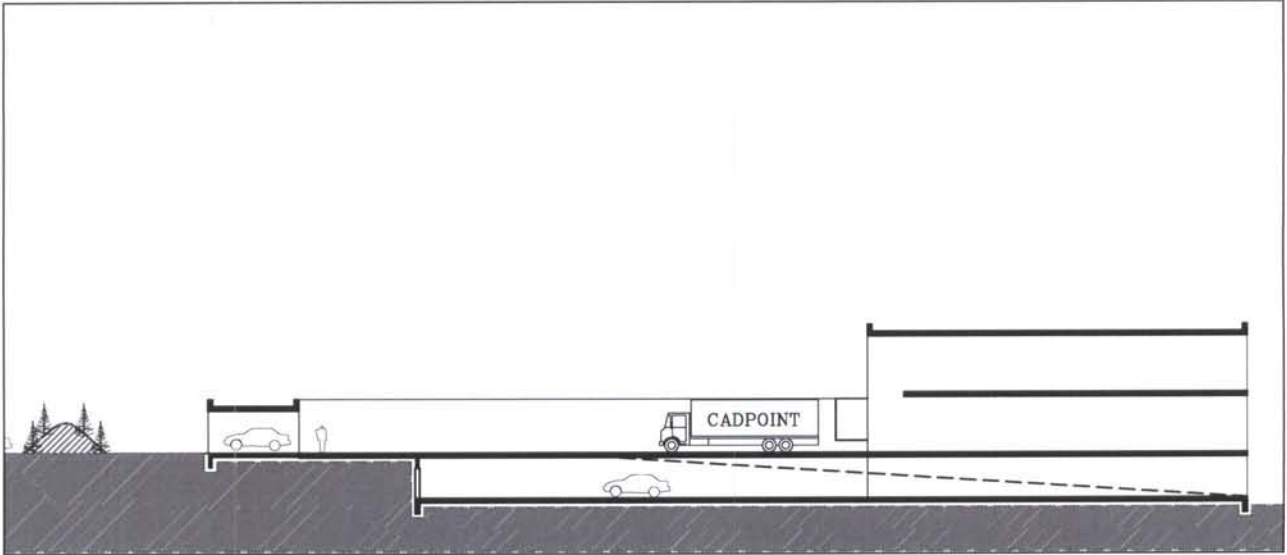
	LÓÐAMÖRK
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI



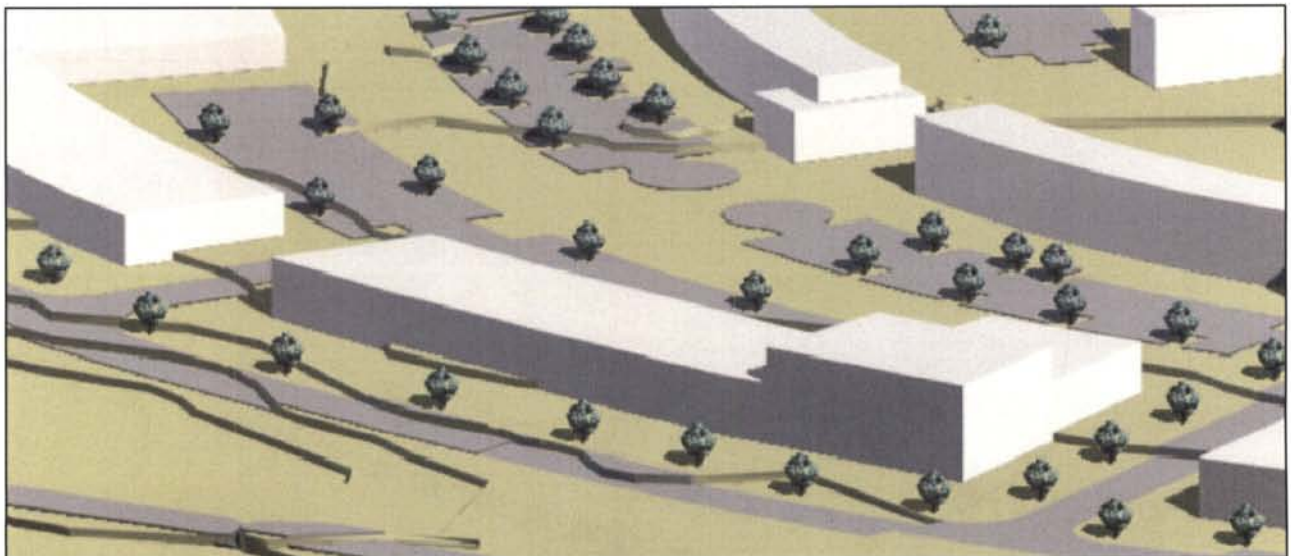
SNEIÐING MKV, 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000

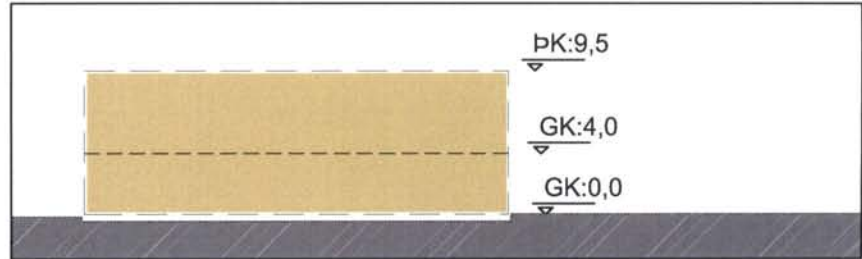
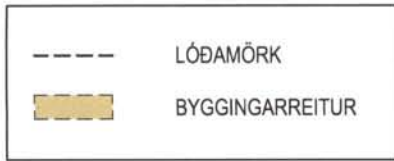


SNEIÐING MKV, 1:500

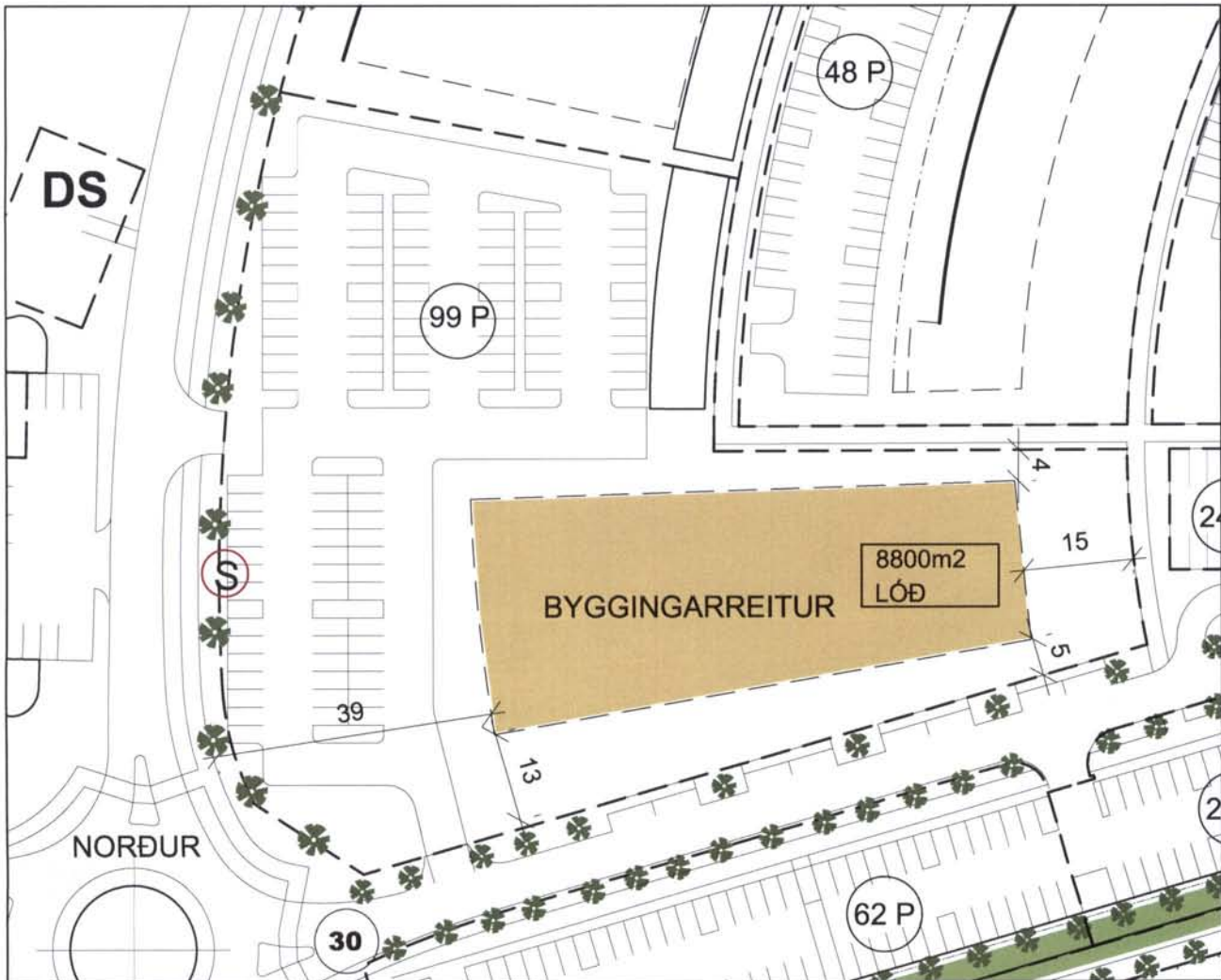


DÆMI RÚMMYND

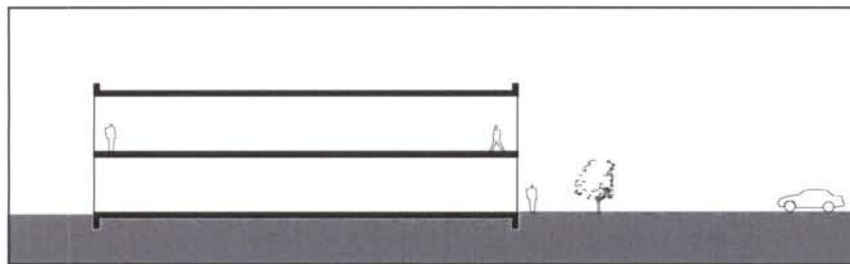
TÁKN



SNEIÐING MKV. 1:500



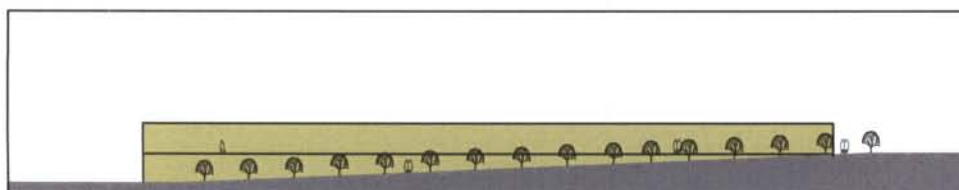
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000



SNEIÐING MKV. 1:500





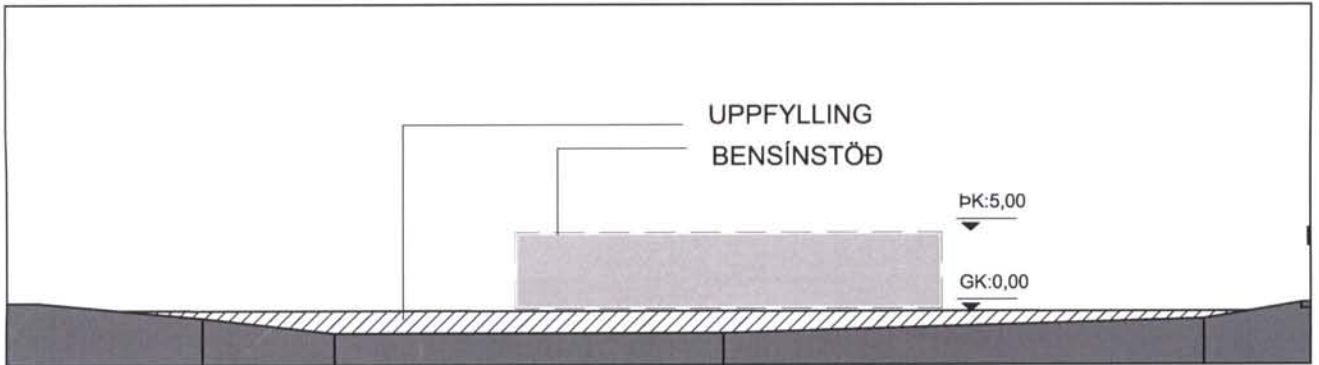
RÚMMYND



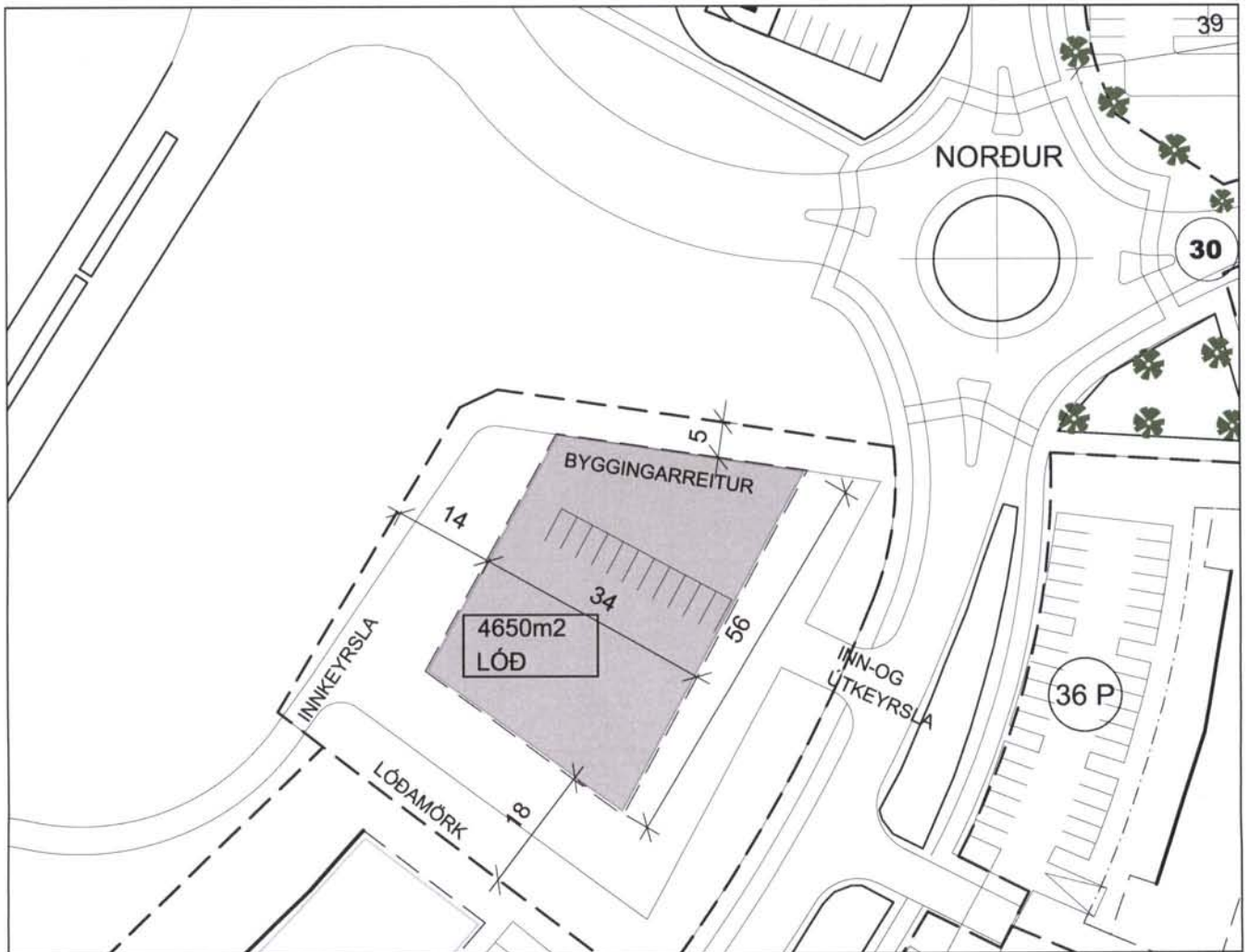
ÚTLIT, SKÝRINGARMYND AF VERSLUNARHÚSNÆÐI MKV. 1:1000

TÁKN

	LÓÐAMÖRK
	BYGGINGARREITUR



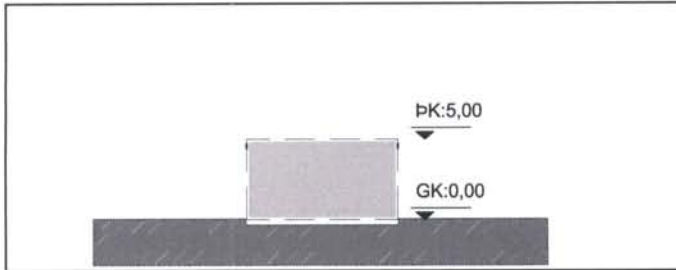
SNEIÐING MKV. 1:500



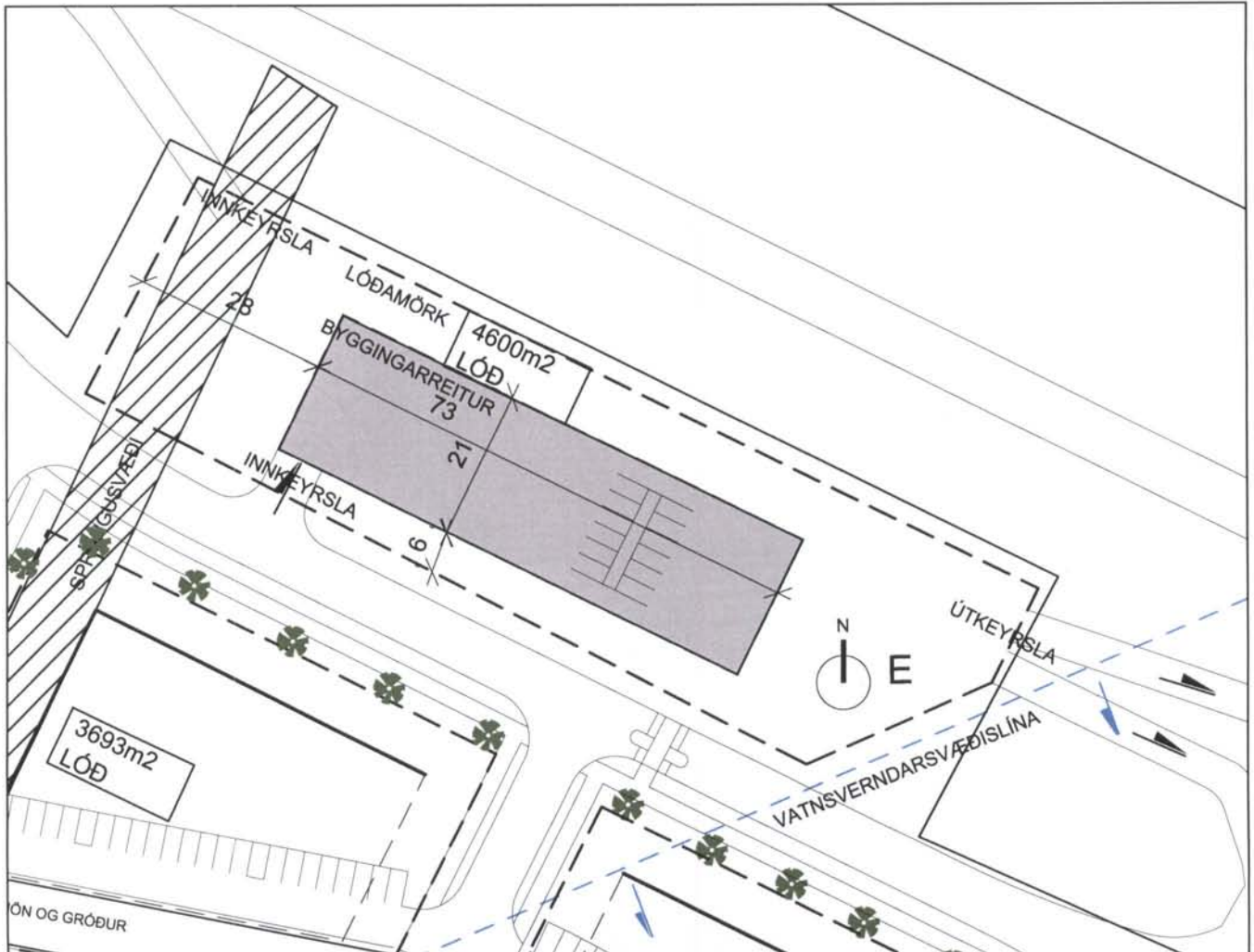
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000

TÁKN

---	LÓÐAMÖRK
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI
E	ENDURVINNSLUGÁMAR





SNEIÐING MKV. 1:500



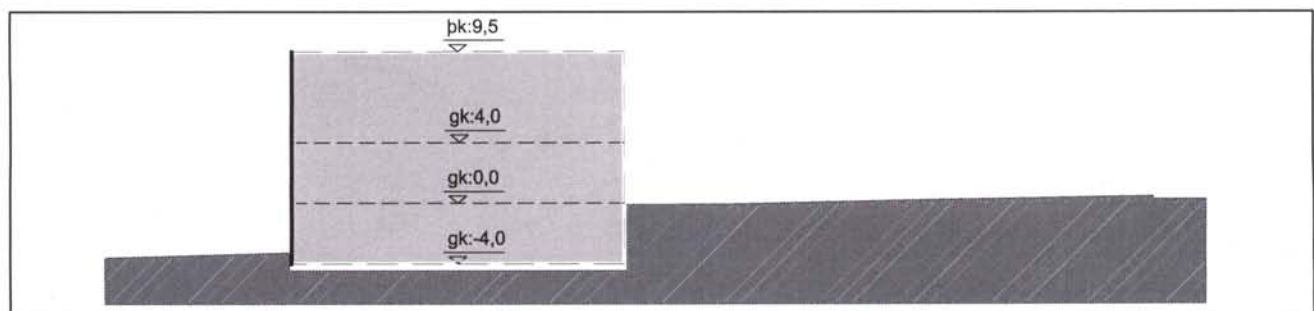
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000

TÁKN

	LÓÐAMÖRK
	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



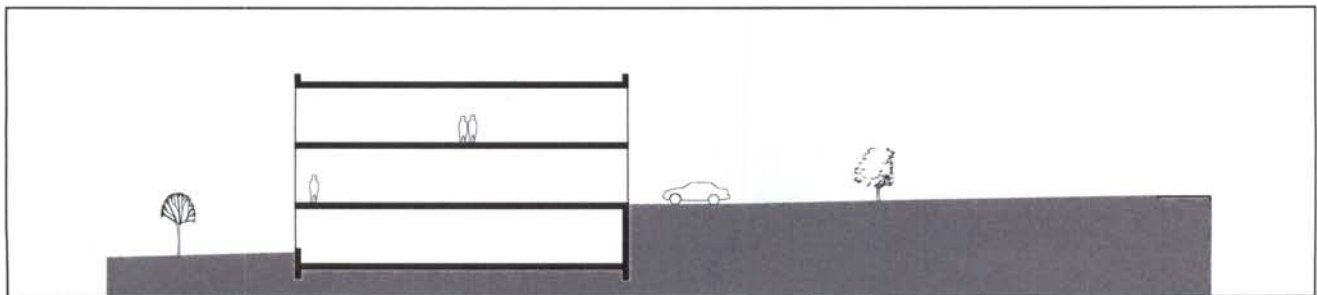
SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000



SNEIÐING MKV. 1:500



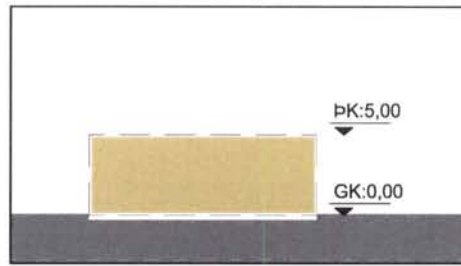
RÚMMYND



SNEIÐING MKV. 1:500

TÁKN

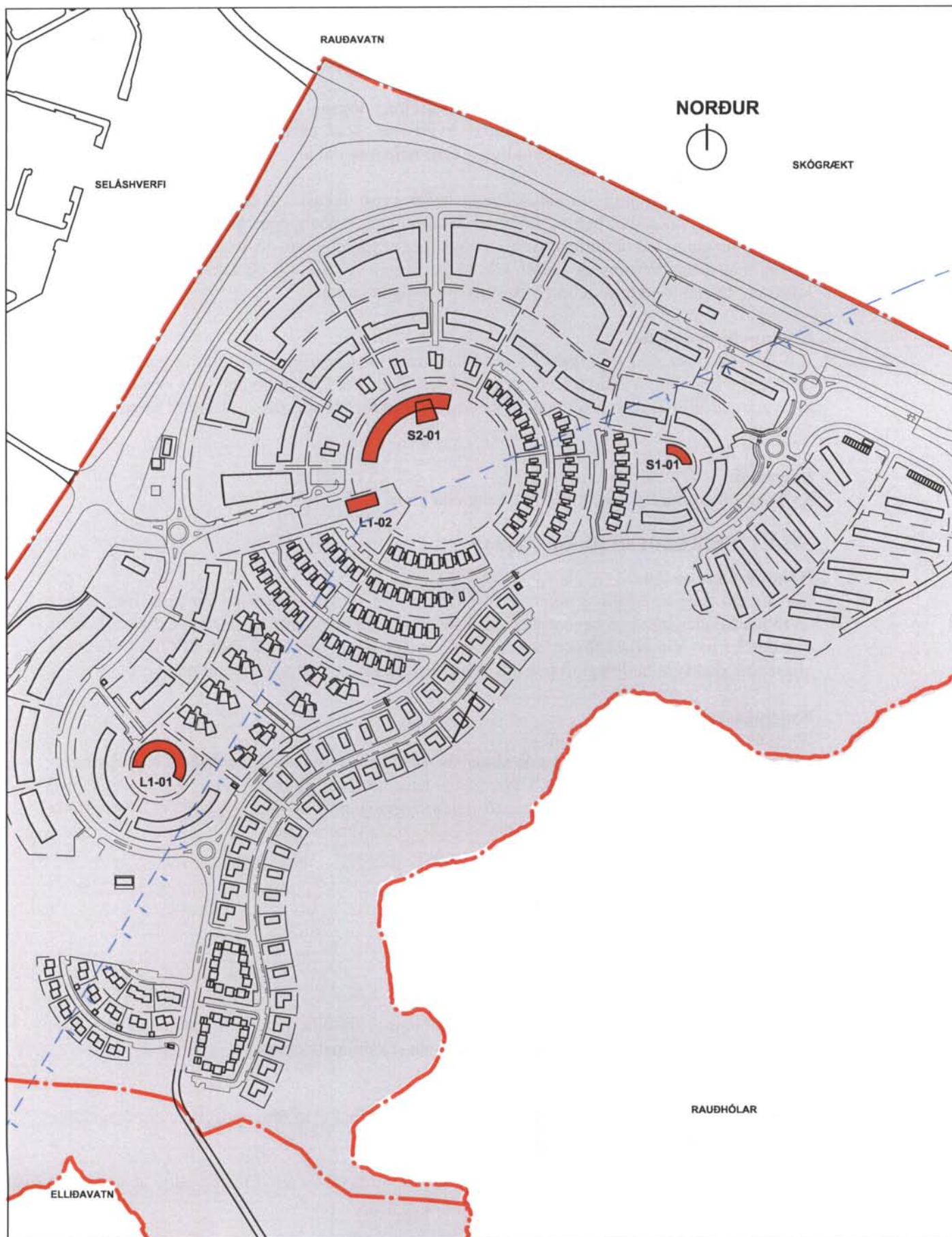
---	LÓÐAMÖRK
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



SNEIÐING MKV 1:500



SKILMÁLAMYND AF LÓÐ MKV. 1:500



15 STOFNANIR. Árvað 2-3, Sandavað 7, Kambavað 5.**15.1 Almenn atriði fyrir S1-01, S2-01, L1-01 og L1-02.**

Markmið:

Hverfið verður sjálfstætt skólahverfi, með einum grunnskóla. Þar er einnig gert ráð fyrir tveimur leikskólum og einni lóð fyrir samþýli fatlaðra.

Skólinn er staðsettur í miðju hverfisins, með greiðan aðgang fyrir gangandi. Aðrar stofnanir hverfisins liggja einnig við aðalgönguás hverfisins, sem er alfarið aðskilinn bílaumferð. Hraðahindranir verða á safngötu sem liggur fyrir neðan skólalóð.

Í staðsetningu og mótun stofnanalóðanna hefur verið leitast við að mynda sem öruggast umhverfi fyrir notendur þeirra. Lóðirnar er umluktar íbúðabyggð, en jafnframt með góða sjónræna tengingu við náttúruna. Greiður aðgangur er frá lóðunum að útivistasvæði hverfisins.

Í byggingareitum lóðanna er leitast við að þeir liggi vel við sól og taki mið af vindáttum. Jafnframt því að tryggja sem best birtuskilyrði í byggingunum.

Hönnun húsa og lóða:

Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landslagi á skipulagssvæðinu. Kvöð er um að sérteikning er sýnir skipulag lóða verði skilað inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Bílastæði:

Kvöð er um gróðursetningu milli bílastæða. Sjá grein 5.10.

15.1.1 Skóli S2-01 sérákvæði. Árvað 3.**Hönnun húsa og lóða:**

Gert er ráð fyrir að aðalinnangangur verði í skólann frá skólalóðinni sunnanmegin. Eins er þar leyfð nauðsynleg aðkoma neyðarþjófnefna. Viðmiðunarstærð byggingar er 7000 m². Stærð lóðar er u.þ.b 2,5 ha. Við bílastæði er kvöð um gróður og tveggja metra háa mön. 1/8 hluti yfirborðs bílastæðis skal vera hellulagt til þess að skapa vistvænna og meira aðlaðandi umhverfi.

Byggingarreitur:

Byggingarreitur er u.þ.b. 8400 m².

Leyfilegt er að byggja tveggja hæða skólahús. Þakform er frjálst. Hámarkshæð sjá skýringar- og skilmálateikningu. Gert er ráð fyrir að í tengslum við skólann verði byggt íþróttahús. Staðsetning íþróttahússins er fyrirhugað innan byggingarreit skólans. Heimilt er að staðsetja bráðabirgða kennslustofur á lóðinni utan byggingarreits tímabundið.

Bílastæði:

Gert er ráð fyrir a.m.k. 74 bílastæðum á lóðinni.

Bílastæði eru á tveimur sér lóðum.

15.1.2 Leikskóli L1-01 Sérákvæði. Sandavað 7.**Hönnun húsa og lóða:**

Leikskólalóð er u.þ.b. 4450 m². Aðkoma að lóðinni er frá bílastæðum. Viðmiðunarstærð húss er 600 m². Sjá deiliskipulagsuppdrátt og skýringar- og skilmálateikningu.

Húshæð og þak:

Þakform er frjálst. Salarhæð miðast við 3-4 m. Þakhæð má ekki fara upp fyrir viðmiðunarkóta, sjá skýringar- og skilmálateikningu.

Bílastæði:

Gert er ráð fyrir 18 bílastæðum á sérlóð fyrir leikskólann.

15.1.3 Leikskóli-L1-02 sérákvæði. Árvað 2.**Hönnun húsa og lóða:**

Lóð er u.þ.b. 4550 m². Aðkoma að lóðinni er frá bílastæðum. Viðmiðunarstærð húss er 600 m². Kvöð er um stíg á lóðinni, sjá skýringar-og skilmálateikningu.

Húshæð og þak:

Leyfilegt er að byggja einnar hæðar leikskólahús. Salarhæð miðast við 3-4 m. Þakhæð má ekki fara upp fyrir viðmiðunarkóta, sjá skýringar-og skilmálateikningu.

Bílastæði:

Gert er ráð fyrir 22 bílastæðum á lóðinni.

15.1.4 Sambýli S1-01 sérákvæði. Kambavað 5.**Aðkoma og lóð:**

Lóð er u.þ.b. 2700 m². Aðkoma að lóðinni er frá bílastæðum.

Húshæð og þak:

Leyfilegt er að byggja einnar hæða hús. Salarhæð miðast við 3-4 m. Þakhæð má ekki fara upp fyrir viðmiðunarkóta, sjá skýringar-og skilmálateikningu.

Bílastæði:

Gert er ráð fyrir 6 bílastæðum á lóðinni.

Lóðarfrágangur:

Gert er ráð fyrir að einstök grenitré á lóðinni verði varðveitt. Við lóðina eru fornleifar nr. 152, sjá sameiginleg ákvæði. Ekki má hrófla við eða girða af fornminjarnar sbr. lið 5.18. Ekki má gróðursetja tré og runna á fornminjunum.

16 Tæknibyggingar. SI og SP.**16.1.1 Símostöð SI, og lóð fyrir endurvinnslugáma E. Norðlingabraut 1-3.**

Lóð fyrir símostöð er 164 m². Leyfilegt er að reisa einnar hæða hús. Salarhæð miðast við 3m. Leyfilegt er að reisa allt að 18m háann staur fyrir fjarskiptabúnað. Lóð fyrir endurvinnslugáma er 100 m².

16.1.2 Spennistöð SP.

Búðavað 1A, Bjallavað 1A, Reiðvað 1A, Sandavað 1A og Bugða 1A.

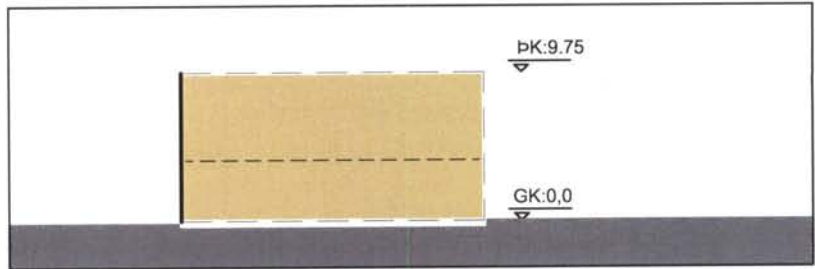
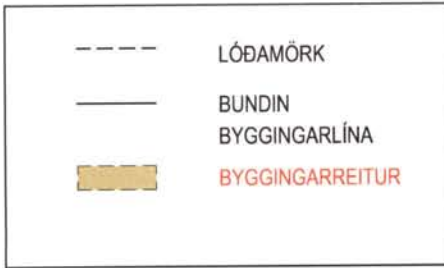
Lóðir fyrir spennistöðvar eru frá 30-50 m². Leyfilegt er að reisa einnar hæða hús. Salarhæð miðast við 1,8 m.

16.1.3 Dælustöð DS.

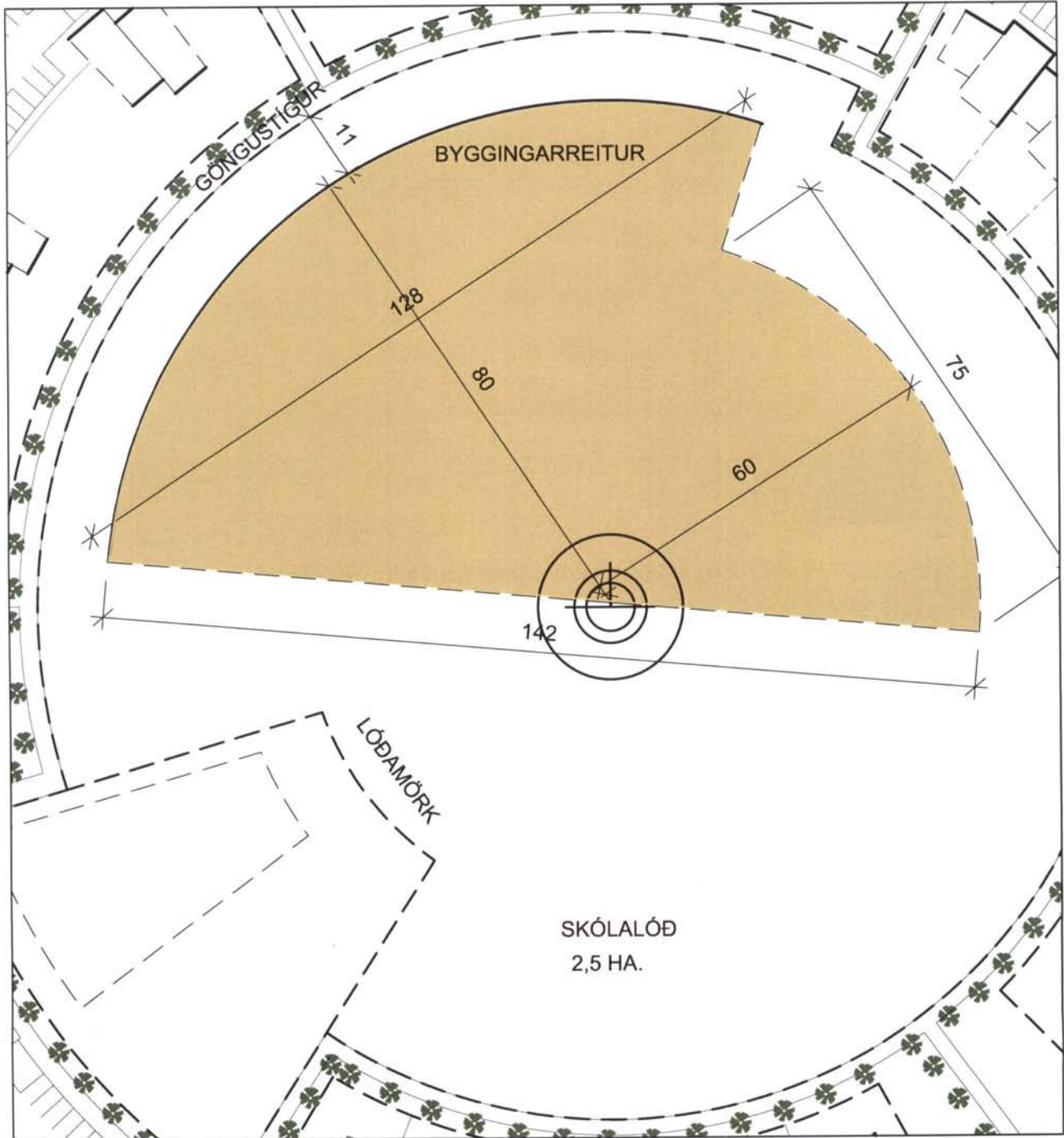
Norðlingabraut 5.

Lóð fyrir Orkuveitu Reykjavíkur. Lóð er 380m². Leyfilegt er að reisa einnar hæða hús. Salarhæð miðast við 3,0 m. Gert er ráð fyrir að dælustöð sé að stærstum hluta neðanjarðar.

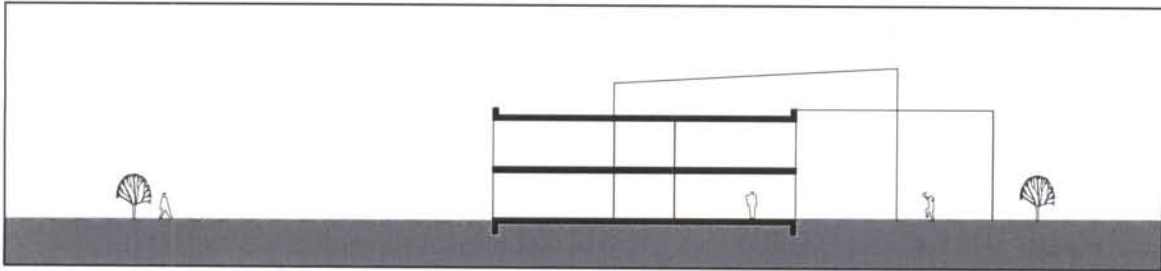
TÁKN



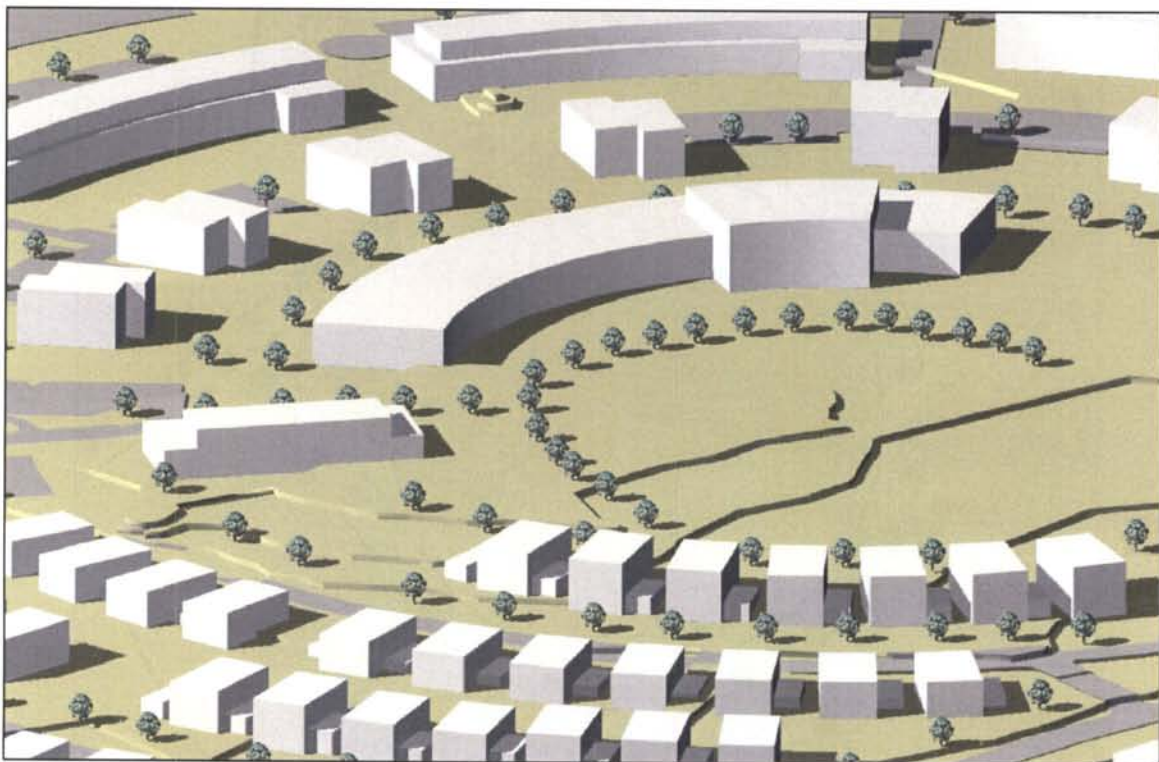
SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000



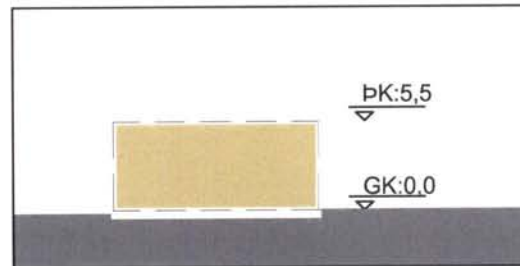
SNEIÐING MKV. 1:500



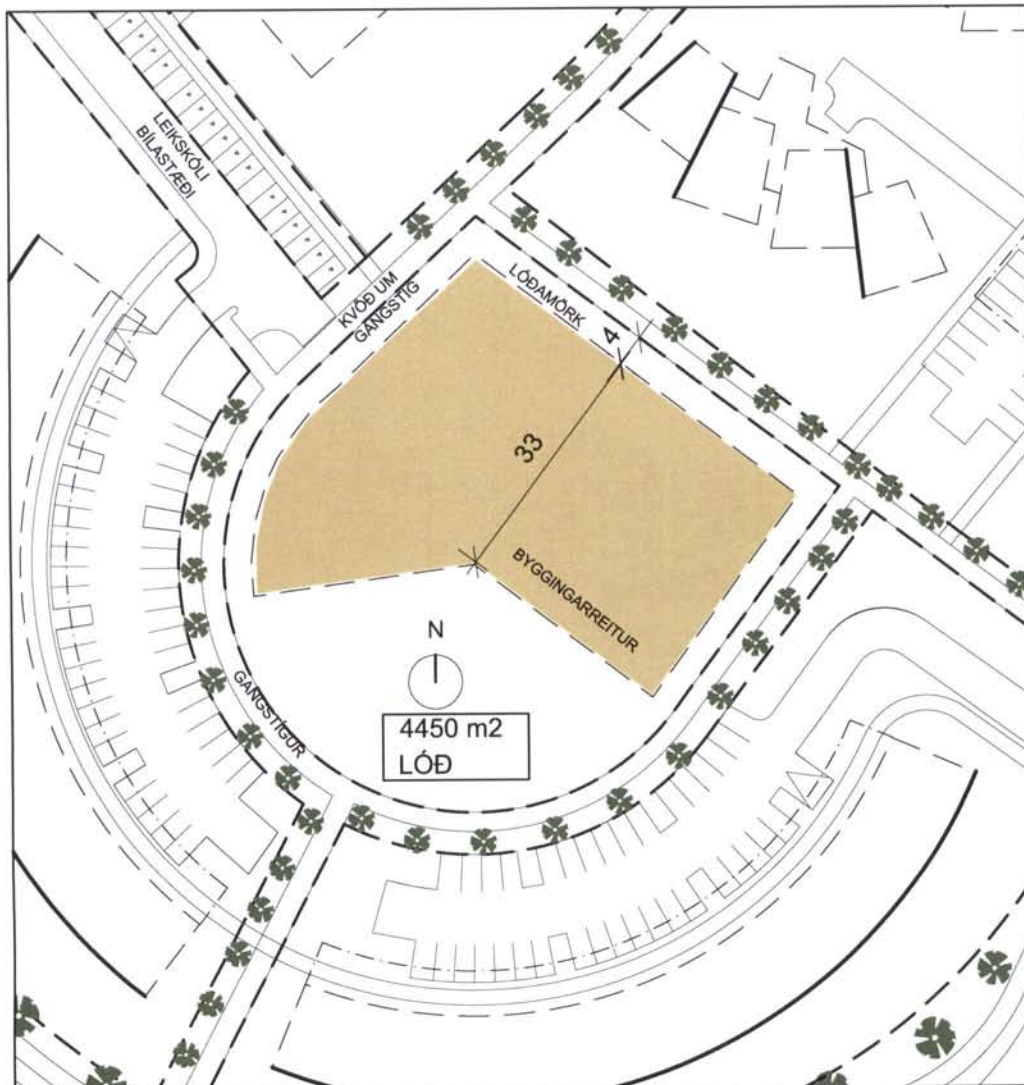
RÚMMYND

TÁKN

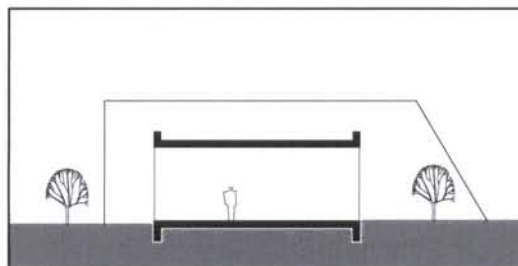
---	LÓÐAMÖRK
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000



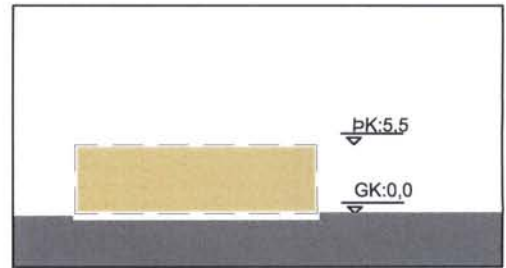
SNEIÐING MKV. 1:500



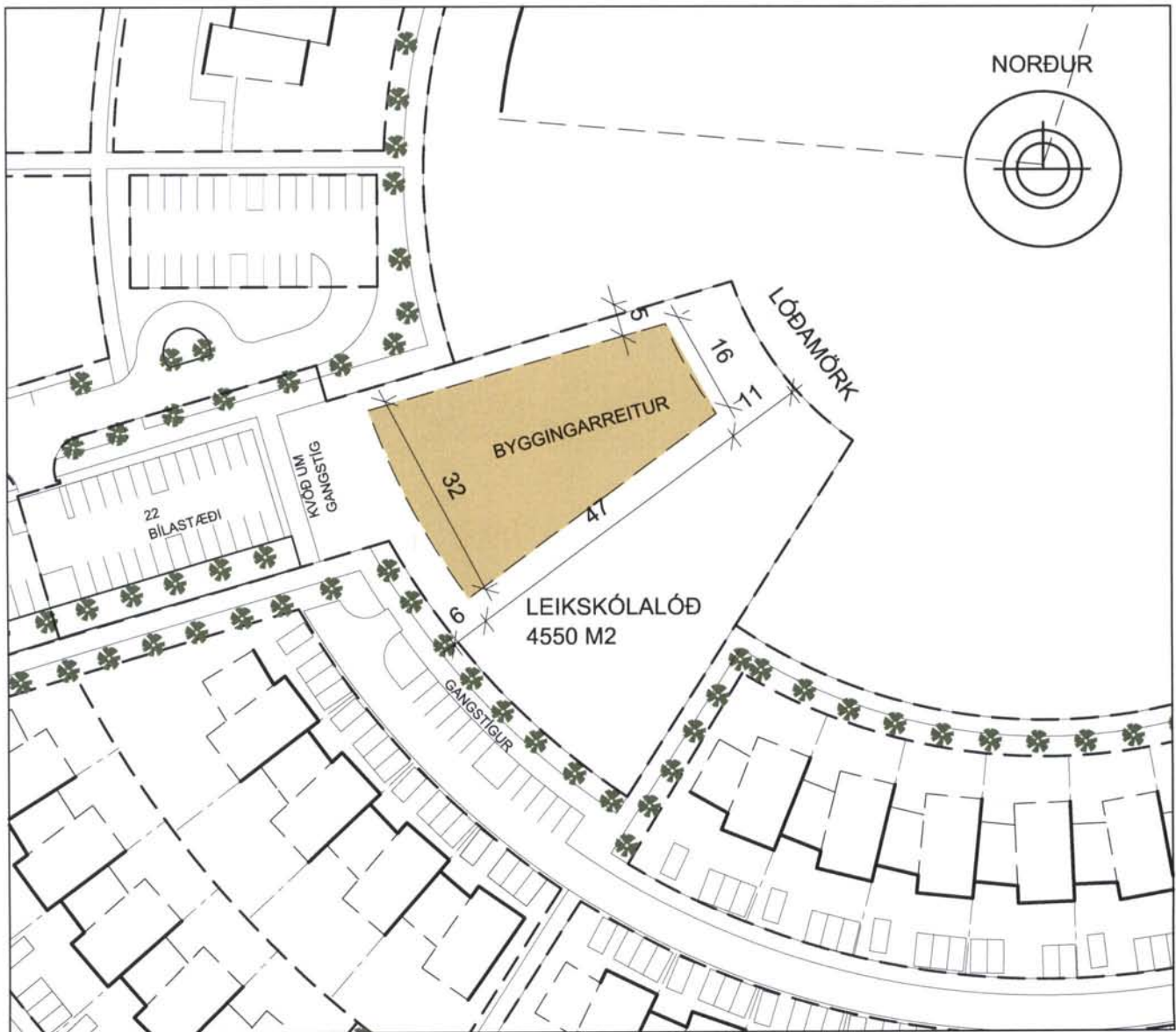
DÆMI RÚMMYND

TÁKN

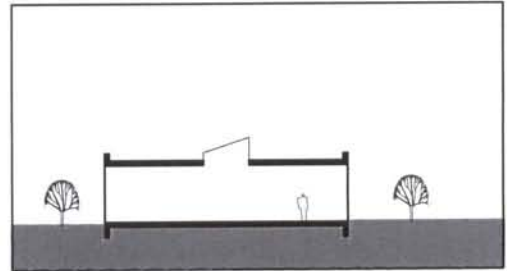
---	LÓÐAMÖRK
■	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



SNEIDING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000







SNEIÐING MKV. 1:500



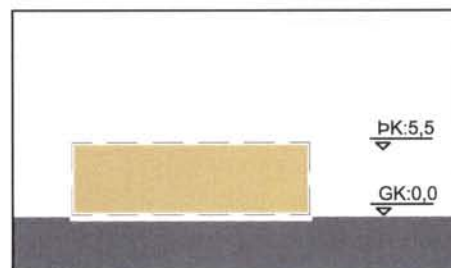
RÚMMYND

TÁKN

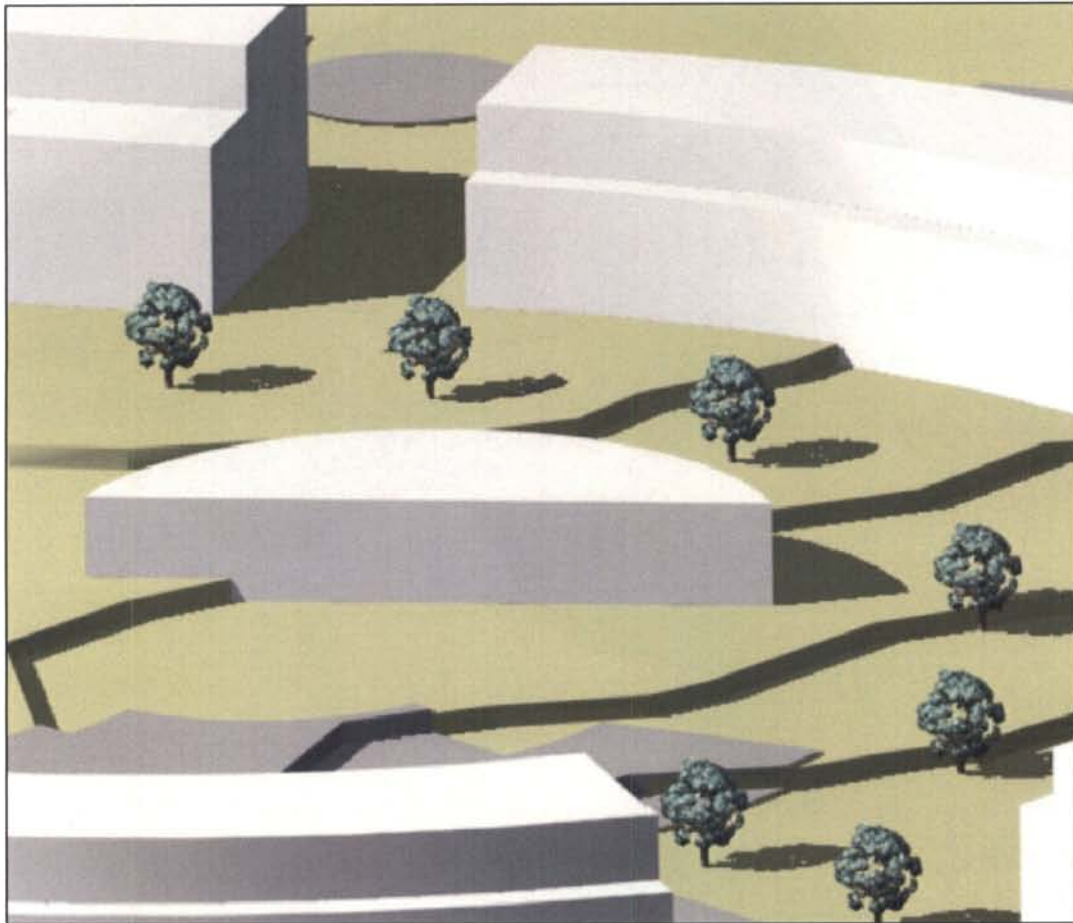
	LÓÐAMÖRK
	BYGGINGARREITUR
	BÍLASTÆÐI
	VERNDARSVÆÐI FORNMINJA



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500



SNEIÐING MKV. 1:500

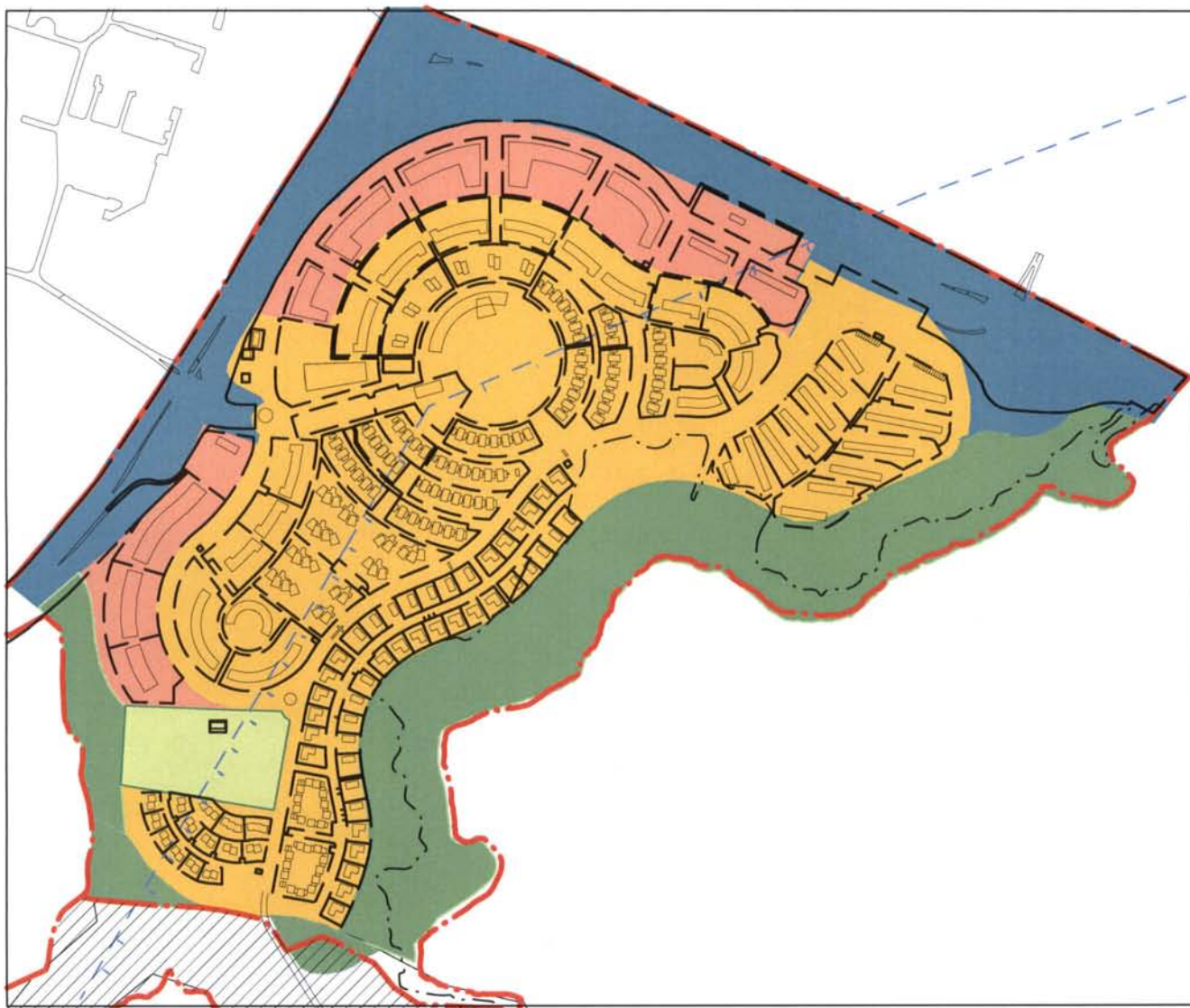


RÚMMYND



SNEIÐING MKV. 1:500

Landnotkun og stærð svæða.



17 Samantekt á tölulegum upplýsingum

17.1 Stærð svæðis

Stærð svæðisins	ha	ha
Íbúðasvæði		40
Íbúðarbyggð lóðarstærðir	23	
Innri þjónusta íbúðahverfis	17	
Jaðarsvæði innan hverfis		19,5
Grænt svæði við Bugðu	17,3	
Skógræktarsvæði	2,2	
Atvinnusvæði		10,2
Umferðasvæði		16
Samtals stærð svæðis (ha)		85,7
Fjöldi íbúða pr. hektara, brúttó		23,2
(brúttó 929 / 40)		
Fjöldi íbúða pr. hektara, nettó		40,4
(nettó 929 / 23)		

Heildarsvæðið er samtals stærð án umferðasvæðis $85,7 - 16 = 70$ ha

17.2 Fjöldi og gerð íbúða

Fjöldi og gerð íbúða

	Íbúðir	Íbúðir	hlutf.	hlutf
Fjölbýlishús		638		68,7%
Fjölbýli án bílageymslu	156		16,8%	
Fjölbýli með bílageymslu	482		51,9%	
Sérbýli		291		31,3%
Sambyggð tvíbýlishús	140		15,1%	
Raðhús	61		6,6%	
Keðjuhús	23		2,5%	
Einbýli	43		4,6%	
Parhús	24		2,6%	
Samtals fjöldi íbúða		929	íbúðir	100,0%

17.3 Skipting íbúða eftir stærðum

Fjöldi og gerð íbúða

			65 - 130 m ²	130 - m ²	Samtal alls
Fjölbýlishús					
Fjölbýli án bílageymslu			156	0	156
Fjölbýli með bílageymslu			482	0	482
Sérbýli (sérbýlisyfirbragð)					
Sambyggð tvíbýlishús			70	70	140
Raðhús				61	61
Keðjuhús				23	23
Einbýli				43	43
Parhús				24	24
Samtals fjöldi íbúða			708	221	929

17.4 Atvinnu-og þjónustuhúsnæði

Atvinnuhúsnæði og
þjónusta

Atvinnuhúsnæði	(allt að)	44.470	m ²
Þjónustu og stofnanir	(allt að)	14.050	m ²
Samtals		58.520	m²

17.5 Heildaryfirlit yfir íbúðarhúsnæði og lóðir

Merkt	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða	Fjöldi húsa	Íbúðarfjöldi		Fjöldi stæða í bílageymslu	Fjöldi stæða á lóð	Meðalstærð íbúða m ² *	Lóðarstærð m ²	Hámarks-Nýtinahl. án kj.
					frá	til					
T2	Kólguvað 1-13	Samb.tvíb.	2	12	14	14	7	28	127	542	0,7
T2	Krókavað 1-23, 2-18	Samb.tvíb.	2	21	42	42	21	84	127	560"	0,7
T2	Lindarvað 1-21, 2-14	Samb.tvíb.	2	18	36	36	18	72	127	566"	0,7
T2	Lækjarvað 1-25, 2-24	Samb.tvíb.	2	24	48	48	24	96	127	560"	0,7
F3-01	Hólmvað 2-4	Fjölbýlishús	3	1	9	9	9	18	130	3780	0,6
F3-01	Hólmvað 6-8	Fjölbýlishús	3	1	12	12	12	25	130	4300	0,6
F3-02	Hólmvað 10-22	Fjölbýlishús	2-3	1	17	20		40	92-108	4110	0,6
F3-02	Hólmvað 24-36	Fjölbýlishús	2-3	1	13	18		36	86-119	4075	0,6
F3-03	Hestavað 1-3	Fjölbýlishús	3	1	14	18	2-10*	26	95-120	3500	0,6
F3-03	Kambavað 1-3	Fjölbýlishús	3	1	17	20	19-25*	15	90-105	2450	0,8
F3-04	Hestavað 5-9	Fjölbýlishús	3-4	1	21	24	1*	47	90-105	4230	0,6
F3-05	Bjallavað 13-17	Fjölbýlishús	3	1	24	27	6*	48	86-100	4335	0,7
F3-05	Bjallavað 1-5	Fjölbýlishús	3	1	27	30	10-16*	44	87-97	4700	0,7
F3-05	Ferjuvað 13-17	Fjölbýlishús	3	1	27	30	10-16*	44	84-94	4300	0,7
F3-06	Sandavað 9-15	Fjölbýlishús	3	1	33	36	24-30*	42	90-105	6535	0,6
F3-07	Reiðvað 1-7	Fjölbýlishús	3-4	1	33	36	30-36*	36	95-105	5330	0,6
F3-08	Rauðavað 1-11	Fjölbýlishús	3	4	36	36	36	36	125	8380	0,6
F3-08	Rauðavað 13-25	Fjölbýlishús	3	6	51	51	51	51	125	12060	0,6
F3-09	Bjallavað 7-11	Fjölbýlishús	3	3	18	18		36	105	5020	0,5
F3-09	Ferjuvað 7-11	Fjölbýlishús	3	3	18	18		36	105	4700	0,5
F4-01	Helluvað 1-5	Fjölbýlishús	4	1	24	28	16-24*	32	82-95	3650	0,8
F4-01	Selvað 1-5	Fjölbýlishús	4	1	32	38	28-40*	36	80-100	4200	0,9
F4-01	Selvað 7-11	Fjölbýlishús	4	1	24	28	21-29*	27	78-92	3400	0,8
F4-01	Sandavað 1-5	Fjölbýlishús	4	1	24	28	18-26*	30	87-102	3850	0,8
F4-01	Ferjuvað 1-5	Fjölbýlishús	4	1	32	34	22-26*	42	89-95	4200	0,8
F5-01	Helluvað 7-11, 13-17	Fjölbýlishús	5	2	69	79	64-84*	74	88-100	7350	1,1
K2.1	Þingvað 61-83	Keðjuhús	2	11	11	11	11	24	160-190	3820	0,6
K2	Þingvað 37-59	Keðjuhús	2	12	12	12	12	28	160-190	4615	0,6
P1	Hólavað 73-75	Parhús			2	2	2	4	110	1370	0,3
R1-01	Hólavað 63-71	Raðhús	1	2	5	5	5	10	110	3660	0,3
R1-01	Hólmvað 54-68	Raðhús	1	2	8	8	8	16	110	5270	0,3
R2-01	Hólavað 1-11	Raðhús	2	1	6	6	6	12	120	2800	0,6
R2-01	Hólavað 13-27	Raðhús	2	1	8	8	8	16	120	2700	0,5
R2-01	Hólavað 29-43	Raðhús	2	1	8	8	8	16	120	2880	0,5
R2-01	Hólavað 45-61	Raðhús	2	1	9	9	9	18	120	3255	0,5
R2-01	Hólmvað 38-52	Raðhús	2	1	8	8	8	16	120	2680	0,5
R2-02	Elliðavað 1-17	Raðhús	2	3	9	9	9	18	130	750"	0,5
E1	Mónvað 1-49	Einbýlishús	1-2	25	25	25	25	50	170 -210	750"	0,3
E1	Þingvað 1-35	Einbýlishús	1-3	18	18	18	18	36	171 -210	750"	0,3
P2	Búðavað 1-23, 2-20	Parhús	2	11	22	22	22	44	130	680"	0,3

Samtals íbúðir

866 929

Skýringar =

*er stærð sem setja þarf í bílageymslu til að hafa hámarksfjölda íbúða í viðkomandi húsi
 750" er meðalstærð íbúða í viðkomandi hússagerða.
 Meðalstærð íbúða er án bílageymslu það á einnig við sértígli
 Meðalstærð íbúða í fjölbýlishúsum miðast við geymslu í kjallara og c.a 6m² í sameign
 Ekki er tekið tillit til útbúðingum í meðalstærðum.

17.6 Heildaryfirlit yfir atvinnuhúsnæði og lóðir.

Atvinnuhúsnæði				Fjöldi stæða á lóð	Hámarks stærð húsnæðis	Lóðar stæðir	Nýtinga hlutfall*
Merk	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða				
A2-01.1	Norðlingabraut 16	Atvinnuhúsnæði	2	22	3 400	4 050	0,8
A2-01.2	Norðlingabraut 14	Atvinnuhúsnæði	2	25	3 000	3 700	0,8
A3-01.1	Norðlingabraut 12	Atvinnuhúsnæði	2-3	50	5 700	8 050	0,7
A3-01.2	Norðlingabraut 10	Atvinnuhúsnæði	2-3	40	5 500	8 000	0,7
A3-01.3	Norðlingabraut 8	Atvinnuhúsnæði	2-3	44	4 800	6 800	0,7
A3-01.4	Norðlingabraut 6	Atvinnuhúsnæði	2-3	46	4 200	6 050	0,7
A3-01.5	Norðlingabraut 4	Atvinnuhúsnæði	2-3	27	3 100	4 300	0,7
A3-02.1	Elliðabraut 4-6	Atvinnuhúsnæði	2-3	88	5 670	8 100	0,7
A3-02.2	Elliðabraut 8-10	Atvinnuhúsnæði	2-3	47	5 100	6 230	0,8
A3-02.3	Elliðabraut 12	Atvinnuhúsnæði	2-3	31	4 000	5 200	0,8
Samtals atvinnuhúsnæði					44 470	60 480	

Skýringar = *Stæði á lóð er aðeins viðmiðun og m.v. fulla nýtingu lóðar þarf að gera ráð fyrir bilagegmsku*
**Nýtingarhlutfall er aðeins til viðmiðunar*

17.7 Heildaryfirlit yfir verslunar- og þjónustuhúsnæði og lóðir.

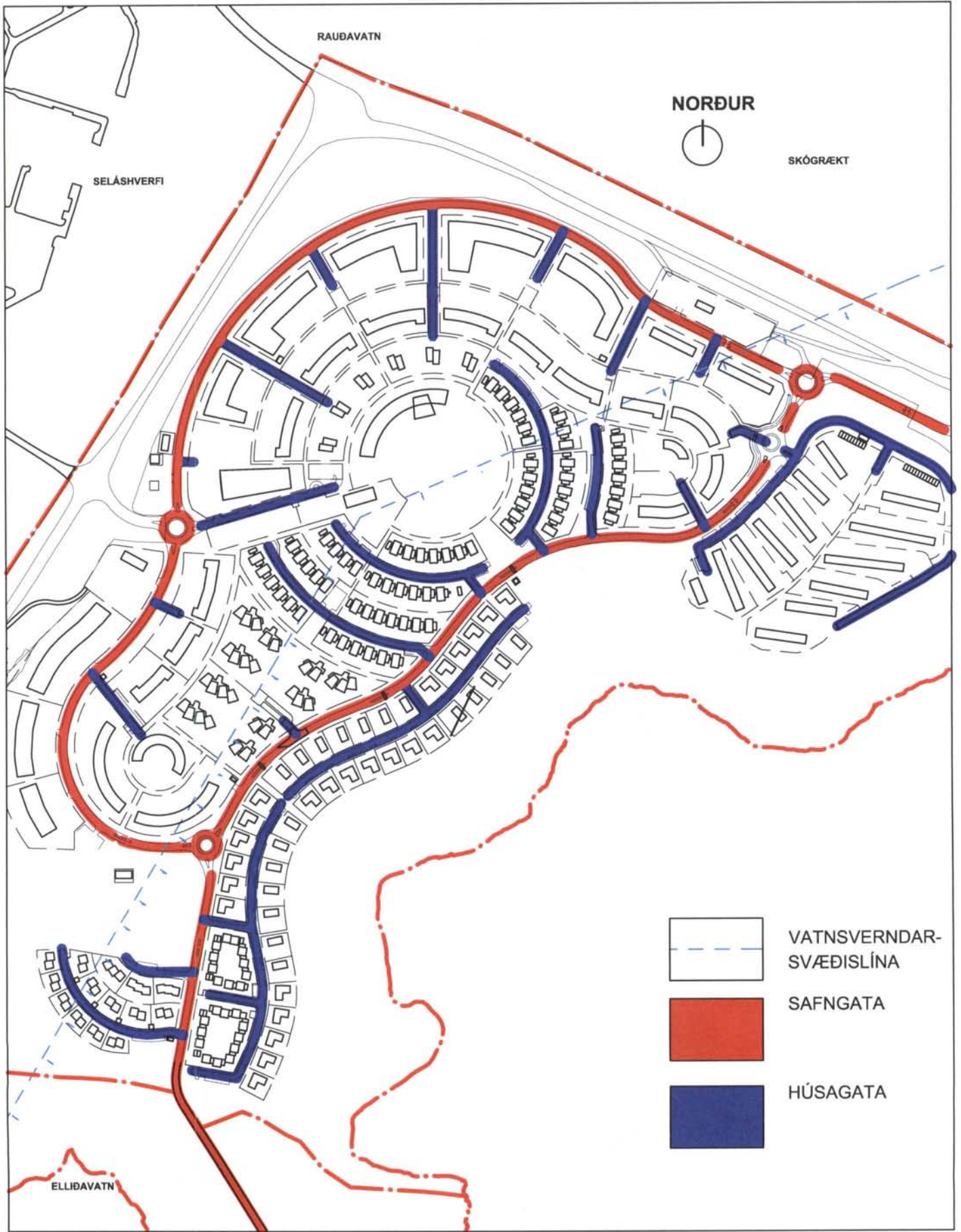
Verslun og þjónusta				Fjöldi stæða á lóð	Stærð húsnæðis	Lóðar stæðir	Nýtinga hlutfall
Merk	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða				
V1-01	Elliðabraut 14	Veitingar og þjónusta			150		
V2-01	Norðlingabraut 2 og Árvæð 1	Verslun og þjónusta	2	99	4 200	8 800	0,5
B1-01	Elliðabraut 2	Bensinstöð			400	4 650	0,1
B1-02	Norðlingabraut 7	Bensinstöð			400	4 600	0,1
Samtals verslun og þjónusta					5 150	18 050	

17.8 Heildaryfirlit yfir stofnanir og lóðir.

Stofnanir				Fjöldi stæða á lóð	Stærð húsnæðis	Lóðar stæðir	Nýtingar hlutfall
Merk	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða				
S1-01	Árvæð 3	Skólahúsnæði		84	7 000	25 800	0,3
S1-02	Kambavað 5	Sambýli		6	700	2 700	0,3
L1-01	Sandavað 7	Leikskóli		18	600	4 450	0,2
L1-02	Árvæð 2	Leikskóli		22	600	4 550	0,2
Samtals stofnanir					8 900	11 700	

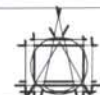
Tengihús				Lóðar stæðir
Merk	Götuheiti og númer	Húsagerð	Fjöldi hæða	
Sp	Helluvað 1A	Spennistöð	1	31
Sp	Bjallavað 1A	Spennistöð	1	52
Sl	Norðlingabraut 3	Tengihús síma	1	164
Sp	Reiðvað 1A	Spennistöð	1	50
Sp	Búðavað 1A	Spennistöð	1	35
Dæ	Norðlingabraut 5	Dælustöð	1	184

ÞEMAKORT
GÖTUGERÐIR



Deiliskipulag
Norðlingaholt

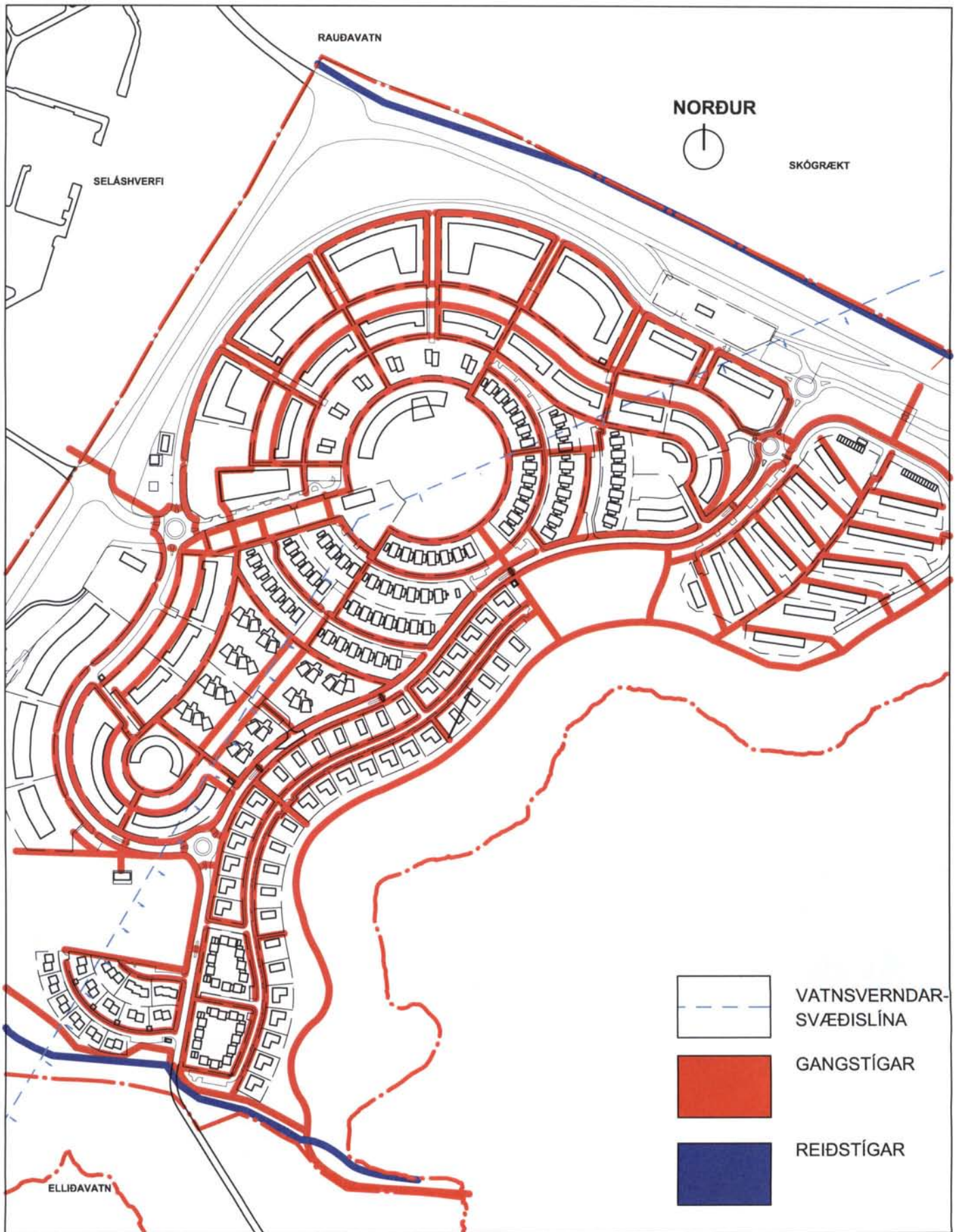
RAUÐHÓLL ehf



T.ark

TEIKNISTOFAN ehf ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK

ÞEMAKORT STÍGAKERFI



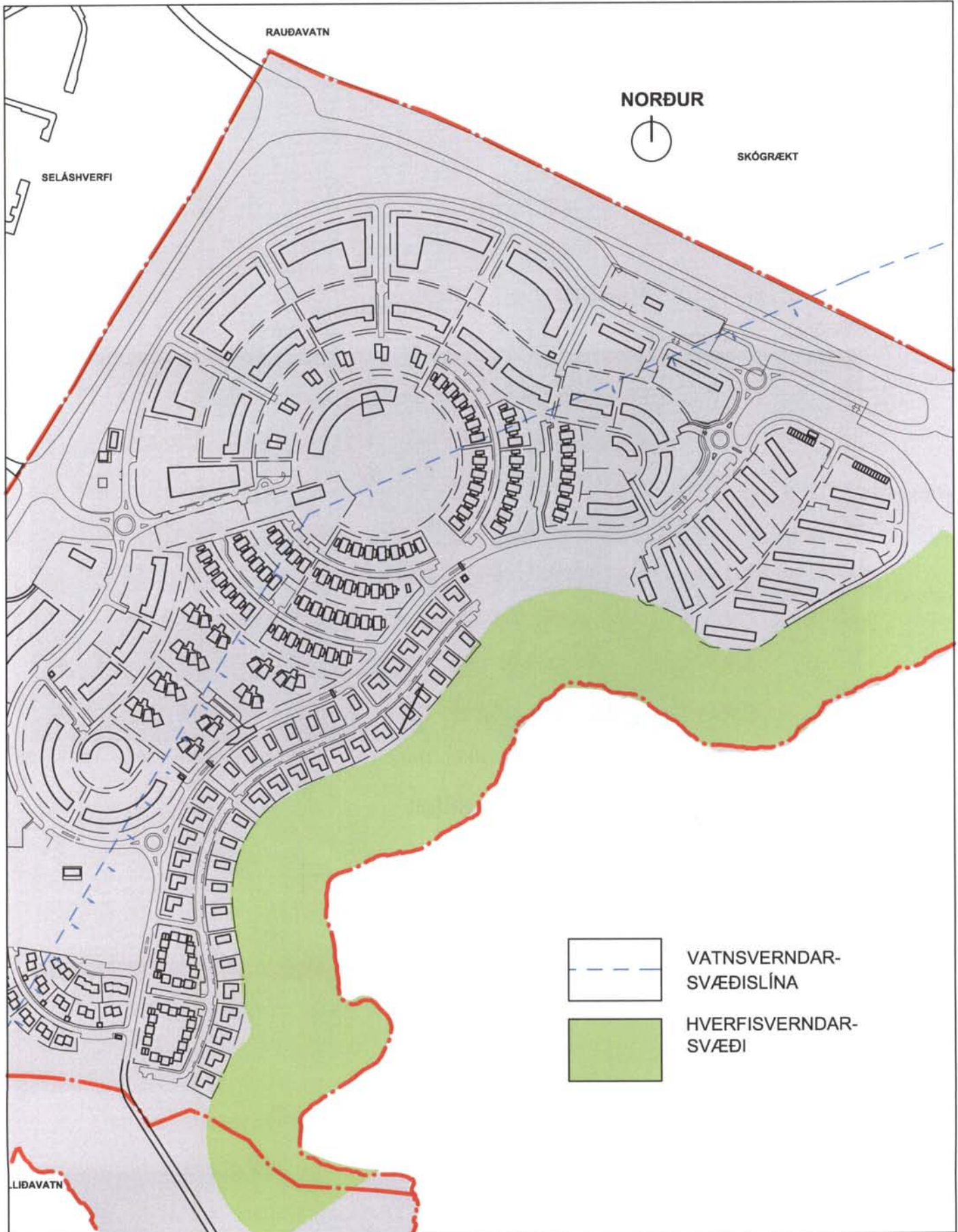
Deiliskipulag
Norðlingaholt

RAUÐHÓLL ehf



T.ark TEIKNISTOFAN ehf ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK

ÞEMAKORT
HVERFISVERNDARSVÆÐI



Deiliskipulag
Norðlingaholt

RAUÐHÓLL ehf

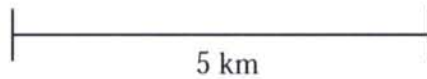
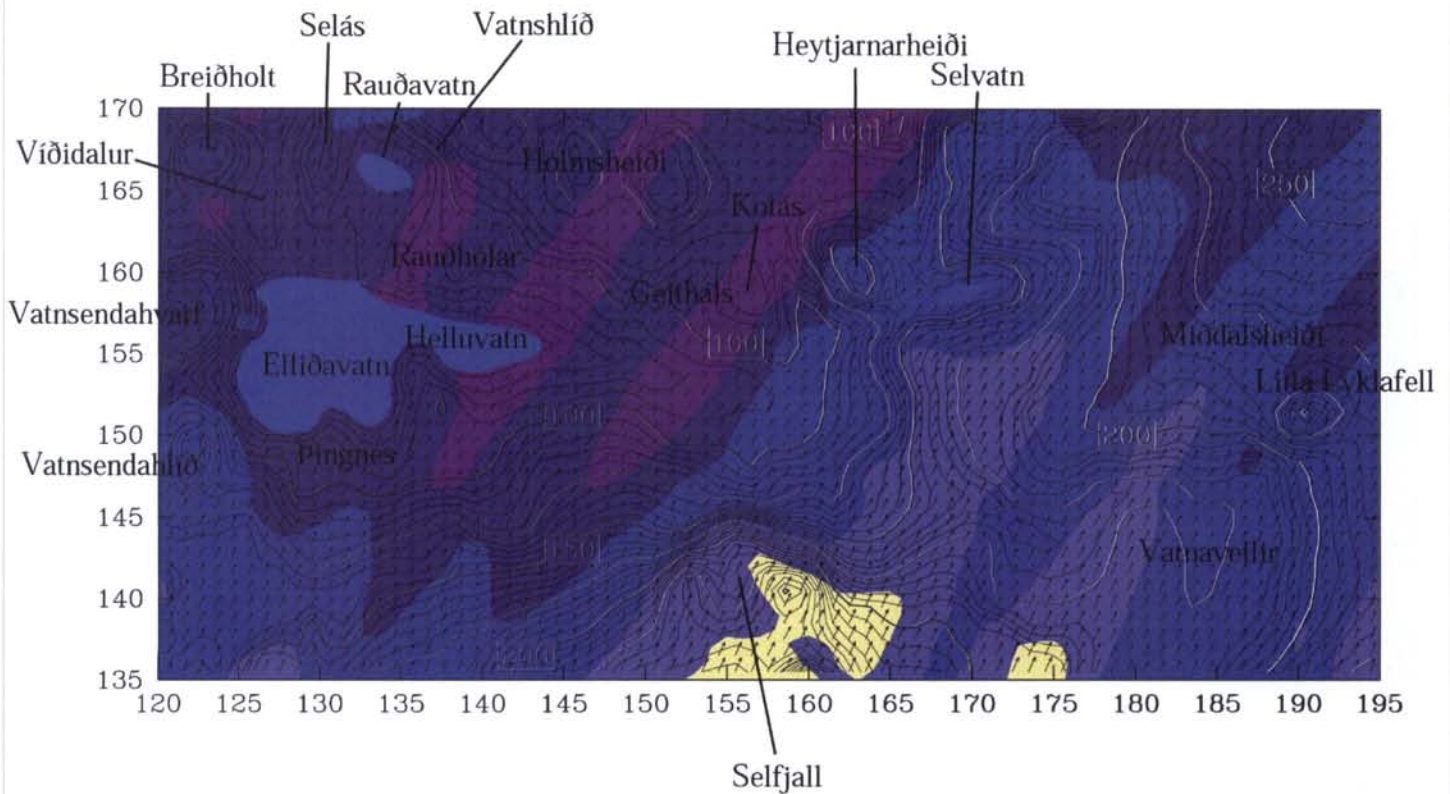


T.ark

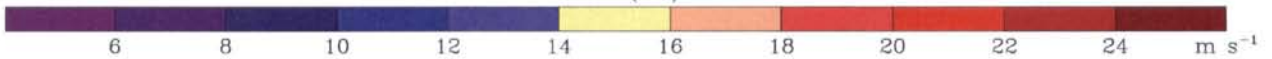
TEIKNISTOFAN ehf ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK

ÞEMAKORT
VEÐURFARSKORT

Dataset: rvk D2 SSV20 RIP: nordl20 Init: 0600 UTC Fri 25 May 01
 Fcst: 4.00 Valid: 1000 UTC Fri 25 May 01 (1000 LST Fri 25 May 01)
 SSV-20m/s. Larettur vindhradi i 10m haed fyrir 200m moskvastaerd



CONTOURS: UNITS=m LOW= 75.000 HIGH= 250.00 INTERVAL= 25.000
 MAXIMUM VECTOR: 12.2 m s⁻¹ →



Model info: V3.5.0 No Cumulus Blackadar Simple ice 0 km, 23 levels, 1 sec



Deiliskipulag
Norðlingaholt

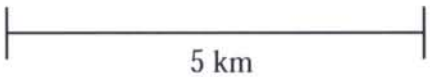
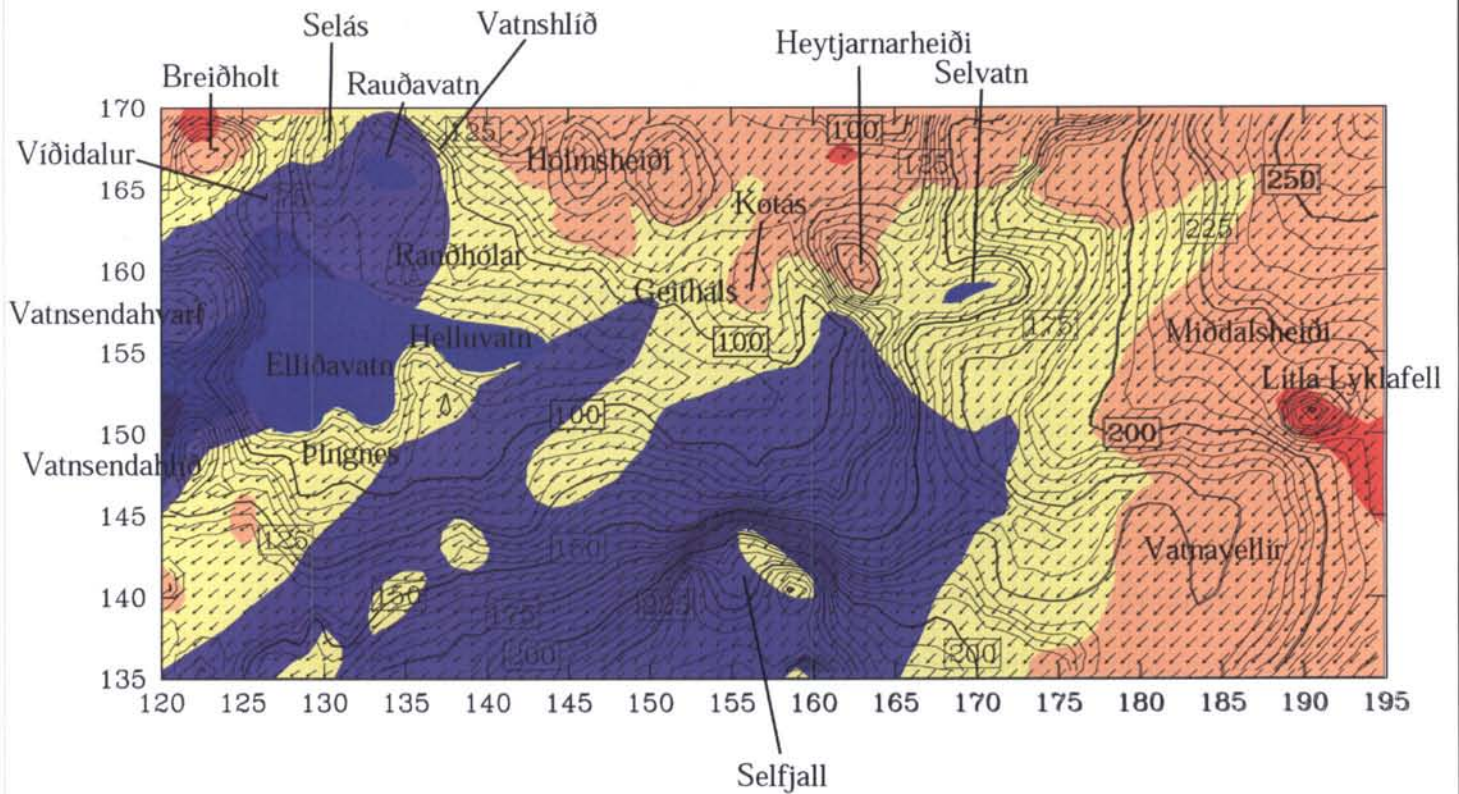
RAUÐHÓLL ehf



T.ark
TEKNIstofan ehf ARKTEKTAR
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK

ÞEMAKORT
VEÐURFARSKORT

Dataset: rvk D2 NA20 RIP: nordl20 Init: 0600 UTC Fri 25 May 01
 Fcst: 4.00 Valid: 1000 UTC Fri 25 May 01 (1000 LST Fri 25 May 01)
 NA-20m/s. Larettur vindhradi i 10m haed fyrir 200m moskvastaerd



CONTOURS: UNITS=m LOW= 75.000 HIGH= 250.00 INTERVAL= 25.000
 MAXIMUM VECTOR: 15.5 m s⁻¹ →



Model info: V3.5.0 No Cumulus Blackadar Simple ice 0 km, 23 levels, 1 sec



Norðlingaholt/Deiliskipulag

Fylgiskjal.

Helstu breytingar á skipulagi Norðlingaholts frá áður samþykktu skipulagi dags 10.02.2003. Síðast breytt 03.06.2003.

Helstu breytingar vegna legu sprungna:

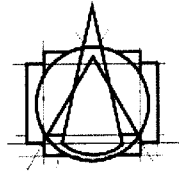
1.
Íbúðum við Hólavað 2-4 hefur verið fækkað um 2 stk.
2.
Íbúðum við Hólmað 10-36 hefur verið fjölgað um 4 stk.
3.
Íbúðum við Hólmað 38-50 hefur fjölgað um 1 stk, íbúðum við Hólavað 1-15 hefur fækkað um 2 stk. Samtals hefur því húsagerð R2-01 fækkað um 1 stk.
4.
Kólguvað hefur færst og húsaröð öðru megin götu hefur verið fjarlæggt. Við aðra legu götunnar var unnt að koma fyrir einu auka húsi. Við það var samtals fækkað um 5 hús (10 íbúðir). Lega leiksvæðis í enda götunnar hefur verið uppfærð tilsvandi.
5.
Íbúðum í fjölbýlishúsi við Kambavað 1-3 hefur verið fjölgað um 5 stk.
6.
Íbúðum í fjölbýlishúsi við Helluvað 1-5 hefur verið fækkað um 4 stk. Íbúðum í hliðstæðu fjölbýlishúsi við Helluvað 7-17 hefur verið fjölgað tilsvandi.
7.
Byggingarreitur atvinnuhúss við Norðlingabraut 16 hefur verið minnkaður.
8.
Byggingarreitur bensinstöðvar við Suðurlandsveg hefur verið minnkaður.

Helstu breytingar vegna fornminja:

9.
Legu og umfangi bílastæða við Kambavað 1-3 hefur verið breytt. Kvöð er nú um bílakjallara.
10.
Raðhúsum við Hólavað 77-81 hefur verið breytt í parhús.
11.
Lóð undir sambyli hefur verið endurskipulögð.
12.
Sérstök lóð hefur verið búin til fyrir fornminjar nr. 152.

Aðrar lagfæringar á skilmálum:

13.
Íbúðum við Sandavað 9-15 hefur verið fækkað um 6 stk.
14.
Íbúðum við Helluvað 7-17 hefur verið fjölgað um 5 stk. (samtsals 9 stk sbr. lið 6)
- 15.



T.ark

Leiðrétt er að stigahús og gangar mega fara út fyrir byggingarreit eins og bundna byggingarlínu í húsagerðum F3-06, F3-07 og F3-03. Einnig er skýrð heimild um svalir.

16.

Leiðrétt er að heimilt sé að reisa útbyggingar að sunnan- og austanverðu (garðmegin) við fjölbýlishúsagerð F3-03, F3-04, F3-05, F4-01 og F5-01.

17.

Viðmiðunarstærðir íbúða skilgreindar nánar í skilmálum.

18.

Nýtingarhlutfall skilgreint nánar. Nýtingarhlutfall er aðeins til viðmiðunar. Hámarksstærð húsa (atvinnuhúsa) er gefin upp og er hún ráðandi.

19.

Hnykkt hefur verið á því að hámarksþakhæð húsa í suðurhlutanum fari ekki uppfyrir kóta 93,5.

20.

Að ósk Orkuveitu Reykjavíkur hefur dælustöð verið bætt við.

21.

Heimilt er að reisa allt að 18 metra háann staur fyrir fjarskiptabúnað á lóð símsstöðvar.

22.

Byggingarreitur skóla stækkaður til austurs, heimild veitt til að staðsetja bráðabirgða kennslustofur utan byggingarreits.