

RIMAHVERFI SMÁRARIMI /SÓLEYJARIMI

Staðgreinir 2.534

Reykjavík, 12.02.2002

Breytt 23.11.2002

Síðast breytt 25.02.2003, vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.



GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Meðfylgjandi er deiliskipulagsuppráttur dags. 15.10.2002, breytt 23.11.2002 og síðast breytt 25.02.2003 vegna athugasemda Skipulagsstofnunar og skýringaruppráttur dags. 15.10.2002, breytt 23.11.2002 og síðast breytt 25.02.2003 vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.

Samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd: 20. nóvember 2002.

Samþykkt í borgarráði: borgarstjórn 5. desember 2002.



Unnið fyrir Byggingafélagið Viðar ehf í samvinnu við Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur.

Zeppelin arkitektar
Orri Árnason arkitekt faí Garðatorgi 7
210 Garðabæ Sími 5533640

Efnisyfirlit:

INNGANGUR	bls.2
LEGA,AFMÖRKUN, STÆRÐ	bls.2
NÁNASTA UMHVERFI	bls.2
MARKMIÐ SKIPULAGS	bls.2
FORSENDUR	bls.3
AÐKOMA AÐ SVÆÐINU	bls.3
VEÐURFAR	bls.3
FJÖLDI ÍBÚÐA	bls.3
AÐRAR BYGGINGAR	bls.3
ALMENNIR SKILMÁLAR	bls.4
HÖNNUN MANNVIRKJA	bls.4
HÚSAGERÐIR	bls.4
JARÐVINNA	bls.4
BÍLASTÆÐI	bls.4
ÞAKFORM	bls.4
MÆLIBLÖÐ, HÆÐARBLÖÐ	bls.4
BYGGINGAREITIR/BYGGINGARLÍNA	bls.5
FRÁGANGUR LÓÐA	bls.5
SORPGEYMSLUR	bls.5
OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA	bls.5
TRJÁBELTI	bls.5
LANDNOTKUN	bls.5
ALMENNIR ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR	bls.6
SKIPTING SKIPULAGSSVÆÐISINS	bls.6
SKIPTING SKIPULAGSSVÆÐIS/SKÝRINGARTEIKNING 1	bls.7
SÉRSKILMÁLAR	bls.8
REITUR 1: EINBÝLISHÚS	bls.8
SKILMÁLATEIKNING (REITUR 1)	bls.9
REITUR 2: RAÐHÚS	bls.10
SKILMÁLATEIKNING (REITUR 2)	bls.11
REITUR 3:ATVINNUHÚSNÆÐI, FJARSKIPTASTÖÐIN GUFUNESI	bls.12
GRUNNSKÓLI FYRIR BÖRN 6-9 ÁRA OG LEIKSKÓLI	bls.13
SKILMÁLATEIKNINGAR (REITUR 3)	bls.14
JARÐVEGSDÝPT (PRUFUHLUR)	bls.17
VINDRÓSIR	bls.19

INNGANGUR

LEGA, AFMÖRKUN, STÆRÐ

Skipulagssvæðið liggur í 30-50m hæð yfir sjávarmáli. Það er hluti af Rimahverfinu í Grafarvogi og afmarkast af Borgavegi að norðan og Smáraríma að vestan. Að sunnan liggur það að lóð Rimaskóla og í austur afmarkast það af íbúðarbyggð við Laufríma og Mosaríma. Svæðið liggur utaní lágum hrygg og hallar til suðvesturs. Mestur hæðarmunur er fimmtán metrar. Útsýni er gott í suður og suðvestur og nyrst á svæðinu, efst á áðurnefndum hrygg, er útsýni gott í allar áttir.

Á svæðinu miðju hefur Fjaraskiptastöðin í Gufunesi aðsetur sitt. Þar er þjónusta Reykjavíkurradiós við skip, Landsbjörg sinnir tilkynningaskyldu og Flugþjónustan í Gufunesi er milliliður milli flugmanna, er fara um íslenska flugsvæðið, og íslenskra flugumferðastjóra. Við vesturenda fjaraskiptastöðvarinnar er 45m hátt mastur. Á því, í 30m hæð, eru örbylgjuloftnet er vísa til Akraness, Reykjavíkur- og Keflavíkurflugvallar.

Flatarmál skipulagssvæðisins er 11.7 hektarar.

NÁNASTA UMHVERFI

Skipulagssvæðið er hluti af Rimahverfi sem byggðist upp úr 1990. Í hverfinu eru um 1150 íbúðir. Þar af eru u.þ.b. 60% í fjölbylí og u.þ.b. 40% í sérbylí. Íbúafjöldi er um 3500 íbúar.

Norðan við Borgaveg er Spöngin; þjónustu- og verslunarmiðstöð. Nokkru fjær er tveggja og þriggja hæða fjölbylíshúsabyggð. Vestan við lóðina er Smárarími. Við hann stendur einbylíshúsabyggð, þar sem húsin eru ýmist einnar eða tveggja hæða. Einbylíshúsin standa nokkru hærra en skipulagssvæðið. Í suður er Rimaskóli, fjölmennasti grunnskóli Reykjavíkur. Í austur er íbúðabyggð við Laufríma og Mosaríma. Þar eru efst þriggja hæða blokkir en neðar standa einnar og tveggja hæða rað- og einbylíshús. Þessi byggð liggur einnig aðeins hærra en fyrirhuguð byggð. Ekkert áberandi kennileiti er í nánasta umhverfi.

MARKMIÐ SKIPULAGS

Við gerð deiliskipulagsins var stefnt að því að skapa byggð þar sem áhersla væri lögð á að hagstæð lega landsins, með tilliti til sólar, skjóls og útsýnis, nýttist sem best. Eins hefur verið haft að leiðarljósi að fyrirhuguð byggð falli vel að núverandi byggðamynstri. Þannig hefur verið tekið mið af legu landsins, nærliggjandi byggð og gatnakerfi. Byggðin á svæðinu verður þéttari en gerist í nágrenninu. Það er í takt við þá umræðu sem hefur orðið í borginni um skipulagsmál og mun styrkja stöðu Spangarinnar sem miðstöðvar þjónustu og verslunar.

FORSENDUR

Svæðið hefur verið kallað lóð Landssímans í Gufunesi. Landssíminn hefur rekið þar fjarskiptastöð frá árinu 1935. Vegna tæknilegra framfara er ekki lengur þörf á þeim fjölda loftneta og mastra sem hafa tekið upp meginhluta lóðarinnar númer 1 við Smáraríma. Með nýrri tækni dugar eitt mastur og því ákvað Landssíminn að selja þann hluta lóðarinnar sem ekki nýtist fjarskiptastöðinni. Landssíminn heldur landspildu sem skipt er í tvær samliggjandi lóðir. Fjarskiptastöðin mun standa áfram þar sem hún er (á syðri lóðinni), því mjög kostnaðarsamt er að flytja stöðina.

Skipulagssvæðið hefur verið skilgreint sem athafnasvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Samkvæmt tillögu að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur sem auglýst var samhliða tillögu þessari, var gert ráð fyrir að breyta hluta þess í íbúðasvæði og hluta í stofnanasvæði. Tvær lóðir yrðu þó áfram athafnasvæði þ.e. lóð fjarskiptastöðvarinnar og lóðin norðan hennar. Samkvæmt tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024, sem bíður staðfestingar ráðherra er svæðið skilgreint fyrir blandaða byggð þ.e. íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu í bland við atvinnustarfsemi

AÐKOMA AÐ SVÆÐINU

Aðkoma bifreiða verður frá Borgavegi, niður Sóleyjaríma (ný safngata). Þvert á Sóleyjaríma liggja Smárarími og Stararími. Gangstígar liggja niður eftir hverfinu með Smáraríma og Sóleyjaríma og eftir miðju svæðinu, um leiksvæði, niður að lóð Rimaskóla. Milli Spangarinnar og Rimaskóla, utanvið austurmörk skipulagssvæðisins, liggur annar stígur.

VEÐURFAR

Suðaustanátt er ríkjandi vindátt í Grafarholti (suðaustan við skipulagssvæðið) og austanátt er ríkjandi vindátt í Geldinganesi (norðan við skipulagssvæðið).

FJÖLDI ÍBÚDA

Svæðinu er skipt í fjóra reiti sbr. Skýringarmynd 1 á bls.7. Á reitum 1-3 á svæðinu er gert ráð fyrir 45 íbúðum í einbýli og 35 íbúðum í raðhúsum. Á reit 4 er skipulagi frestað vegna athugasemda sem bárust á kynningartíma tillögunnar.

AÐRAR BYGGINGAR

Á Svæðinu miðju stendur Fjarskiptastöðstöð Gufuness. 45m hátt mastur við vesturenda stöðvarinnar mun standa áfram. Norðan megin við stöðina er fyrirhugað að byggja tveggja hæða atvinnuhúsnæði. Sunnan megin við stöðina mun rísa grunnskóli fyrir yngstu börnin í Rimahverfi. Hann verður í tengslum við Rimaskóla. Á sömu lóð verður einnig byggður leikskóli.

ALMENNIR SKILMÁLAR

HÖNNUN MANNVIRKJA

Aðalteikningar lagðar fyrir bygginganefnd skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð, skipulag þetta og skilmála, og önnur lög og reglur um hönnun bygginga sem í gildi eru.

HÚSAGERÐIR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti sem best og fella byggingar vel að landi.

JARÐVINNA

Vegna mjög viðkvæms tæknibúnaðar í Fjarskiptastöð Gufuness, skal gæta varúðar við sprengingar og fleygun. Við slíkar framkvæmdir skal hafa samráð við forstöðumann stöðvarinnar.

BÍLASTÆÐI

Á lóð hverrar íbúðar í sérbýli skulu vera tvö bílastæði. Auk þess er gert ráð fyrir einu stæði (gestastæði), á borgarlandi, fyrir hverja íbúð í sérbýli. Að öðru leyti skal fjöldi bílastæða vera í samræmi við 64. gr. byggingareglugerðar (441/1998) og gr.3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998). Staðsetning bílastæða og útfærsla þeirra á skilmálateikningum er leiðbeinandi en ekki bindandi.

ÞAKFORM

Þakform er frjálst

MÆLIBLÖÐ, HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa og bílageymslna og kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Hæðablöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) sýna –kóta fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir (L) á lóðamörkum fjær götu. Þá er einnig sýnd lega vatns- og fráveitulagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

BYGGINGAREITIR/BYGGINGARLÍNA

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu hús standa innan þeirra. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á skilmálateikningum og skal hús snerta þá línu. Önnur mörk byggingarreits eru auðkennd með brotinni línu.

FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og uppgefnar hæðartölur.

Mikilvægt er að lóðir verði vel skipulagðar. Aðalteikningar skulu sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands og hæðarlegu, skjólveggi, girðingar, stoðveggi og trjágróður s.br. byggingarreglugerð.

Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa þar að lútandi.

SORPGEYMSLUR

Ef sorpgeymsla stendur utan við hús skal staðsetning og frágangur vera þannig að hún sé aðgengileg, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Þær mega standa utan við byggingarreit.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84.gr. byggingarreglugerðar (441/1998)

OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Opin svæði, grenndar- og sparkvöllur og leiksvæði nýtast sem sameiginleg leik- og útivistarsvæði.

TRJÁBELTI

Reynt skal eftir megni að varðveita þann trjágróður sem fyrir er í jaðri svæðisins. Á nokkrum stöðum á svæðinu er æskilegt að planta trjágróðri til skjólmyndunar. Til fegrunar og skjólmyndunar er sérstaklega mælt með trjábelti beggja vegna við Borgaveg (á borgarlandi). Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á skýringarmynd 1.

LANDNOTKUN

Skipulagssvæðinu er skipt í fjóra reiti. Um landnotkun hvers reits er fjallað í sérskilmálum.

ALMENNIR ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

Um almenna skilmála vísast til heftisins Almennir úthlutunarskilmálar frá Borgarverkfræðingi í Reykjavík frá nóv. 1999, með síðari breytingum.

SKIPTING SKIPULAGSSVÆÐIS (TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR)

Skipulagið nær yfir svæðið á skýringarteikningu 1 og er skipt í fjóra reiti:

Reitur 1 : Einbýlishús, 45 íbúðir með innbyggðri bílgeymslu, 1-2 hæðir.

Reitur 2 : Raðhús, 35 íbúðir með innbyggðri bílgeymslu, 2 hæðir.

Reitur 3 : Grunnskóli fyrir 6-9 ára (300 börn) viðm.st. 3000m², 1-2 hæðir.

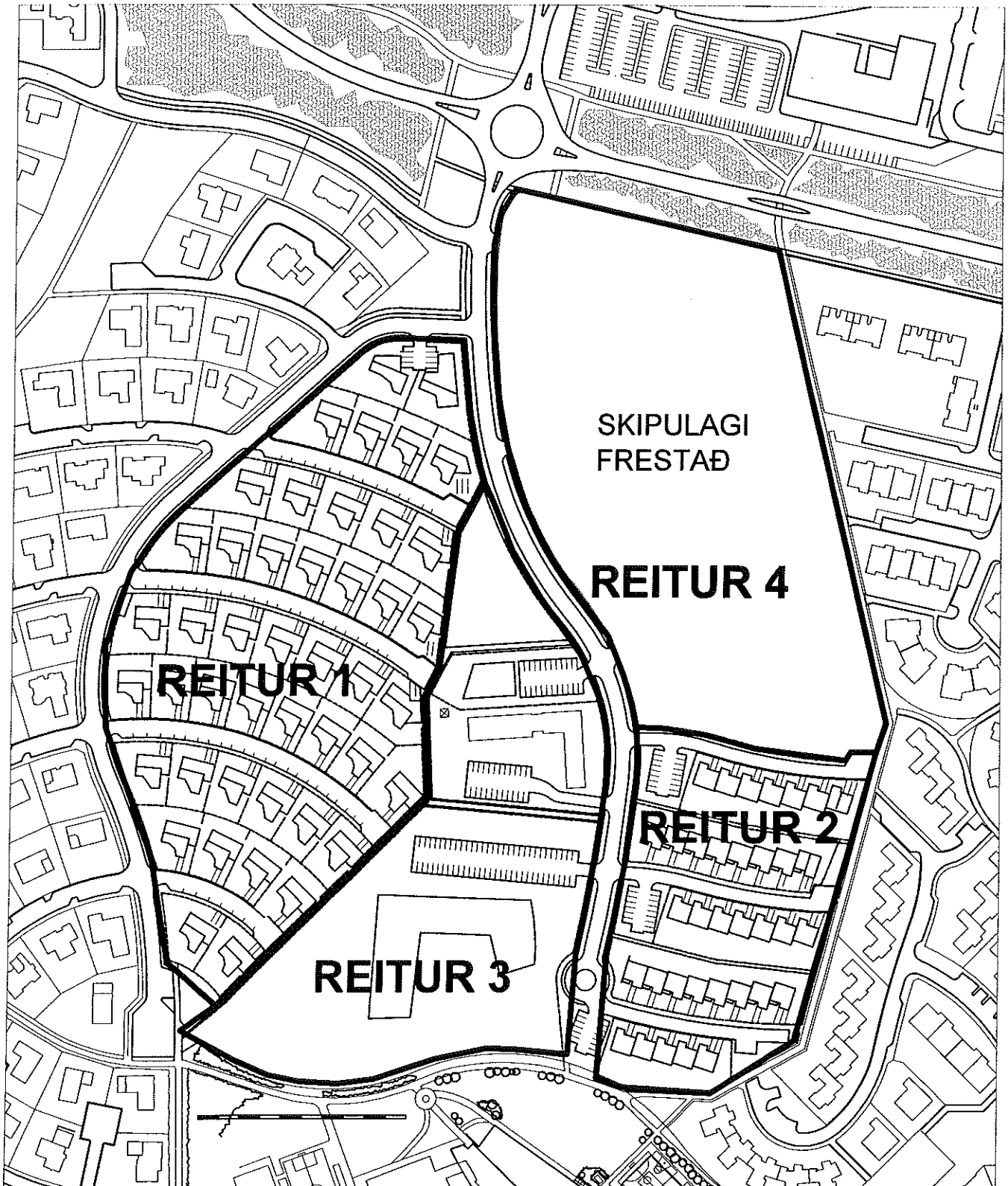
Leikskóli (80-100 börn) viðm. st. 650m², 1 hæð.

Fjarskiptastöð Gufuness, viðm. st. 1750m², 2 hæðir.

Atvinnuhúsnæði viðm. st. 800m², 2 hæðir.

Reitur 4 : Skipulagi hefur verið frestað.

RIMAHVERFI DEILISKIPULAG
SMÁRARIMI / SÓLEYJARIMI
SKÝRINGARTEIKNING 1
SKIPTING SKIPULAGSSVÆÐIS/TRJÁBELTI



— Mörk reita
Æskilegt trjábelti

Sérskilmálar.

REITUR 1: Landnotkun er íbúðarsvæði

EINBÝLISHÚS

Um er að ræða 45 einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

Einbýlishúsin skulu vera innan neðangreindra skilmála og þeirra marka sem sýnd eru á viðkomandi skilmálateikningu og mæliblaði. Þau skulu einnig uppfylla 75.gr. byggingarreglugerðar (441/1998) er varðar fjarlægð frá lóðarmörkum og bil milli húsa. Húsin skulu falla vel að landinu. Ekki er leyfilegt að byggja háa púða undir húsin sem lyfta þeim óeðlilega upp yfir landið. Form húsanna er að öðru leyti frjálst.

Gert skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð. Staðsetning þeirra samkvæmt skilmálateikningu er bindandi. Bílageymsla fyrir a.m.k. einn bíl skal vera í hverju húsi og skal hún liggja að lóðamörkum sbr. skilmálateikningu. Æskilegt er að bílageymslan sé þrepi lægri en uppgefinn hæðarkóti (H) á hæðarblaði. Gestastæði verða staðsett í viðkomandi húsagötum.

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Til að útsýni haldist óskert frá heimkeyrslu að götu, skal þess gætt að ystu 3 lengdarmetrar limgerðis við heimkeyrslu verði ekki hærrí en 1m.

Leyfilegt er að gera geymslukjallara undir húsi ef dýpt niður á fastan jarðveg gefur tilefni til. Slíkur kjallari hefur ekki áhrif til hækkunar á hámarksnýtingarhlutfall.

Aukaíbúðir eru ekki leyfðar.

Stærð lóða er um 600m²

Nýtingarhlutfall má vera allt að 0,45. Hús mega þó aldrei vera stærri en 300m² að brúttó flatarmáli (auk kjallara).

Gerð E-a 22 einbýlishús

Hús sem standa neðan við götu skulu vera ein hæð séð frá götu en allt að tvær hæðir fjær götu. Sbr. viðkomandi skilmálateikningu.

Mesta hæð húss (þ.m.t. vegghæð) frá uppgefnum hæðarkóta (H) skal vera jöfn eða minni en 6,2m innan marka "2h" og lækka þaðan, niður að 4,0m á mörkum byggingarreits næst götu. Sbr. skilmálateikningu.

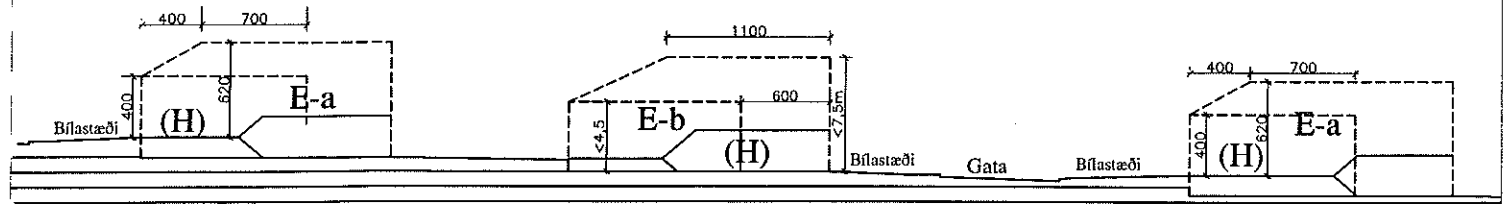
Gerð E-b 23 einbýlishús

Hús sem standa ofan við götu skulu vera allt að tvær hæðir séð frá götu en ein hæð fjær götu. Sbr. skilmálateikningu.

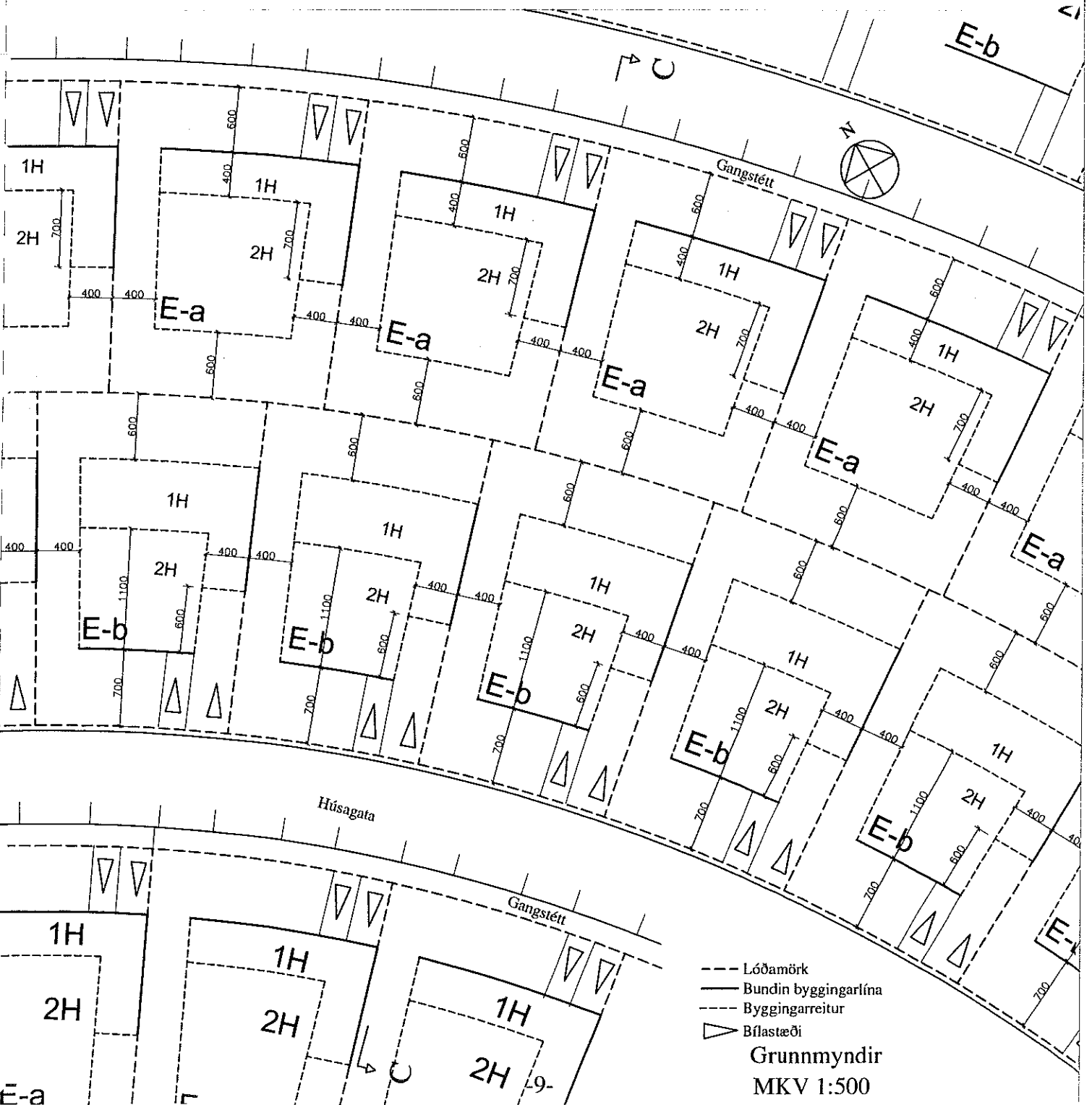
Mesta hæð húss (þ.m.t. vegghæð) frá uppgefnum hæðarkóta (H) skal vera jöfn eða minni en 7.5m innan marka "2h" og lækka þaðan, niður að 4,5m á mörkum byggingarreits fjærst götu. Sbr. skilmálateikningu.

SKILMÁLATEIKNING (REITUR 1)

Byggingarreitur einbýlishúsa



Sneiðing C-C



REITUR 2: Landnotkun er íbúðarsvæði

RADHÚS

Um er að ræða 35 íbúðir í 5 raðhúsum.

Raðhúsin skulu vera 2ja hæða með innbyggðri bílageymslu og skulu þau vera innan þeirra marka sem þessir skilmálar setja og sem sýnd eru á viðkomandi skilmálateikningu og mæliblaði. Mesta hæð húss (þ.m.t. vegg hæð) frá uppgefnum hæðarkóta (H) skal vera jöfn eða minni en 7,0m. Mesta hæð eystri helmings austustu íbúðar hvers raðhúss (að undanskyldu syðsta raðhúsinu) skal lækka, frá mörkum "2h", niður að 4,0m á eystri mörkum byggingarreits. Þetta skal gera til að draga úr skuggavarpi á þau hús sem fyrir eru.

Æskilegt er að bílageymslan sé þrepi lægri en uppgefinn hæðarkóti (H) á hæðarblaði.

Tvö bílastæði skulu vera á sérnotahluta lóðar hverrar íbúðar. Gestastæði verða í sérstökum botnlanga, á borgarlandi, við mynni húsagatnanna. Í kringum þau skal planta trjágróðri til að fegra götummyndina.

Hver íbúð hefur sérnotahluta lóðar (u.þ.b. 300m²) skv. skilmálateikningu.

Aðgengi að baklóðum skal vera um stíg sem skal vera sameign aðliggjandi lóða. Stígurinn skal vera greiðfær og minnst 1,7m á breidd. Ekki er heimilt að planta trjágróðri í stíginn.

Hvatt er til þess að sérnotahlutar lóðar og lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Til að útsýni haldist óskert frá heimkeyrslu að götu, skal þess gætt að ystu 3 lengdarmetrar limgerðis við heimkeyrslu verði ekki hærra en 1m.

Öll hús á lóð skulu hönnuð af sama hönnuði.

Nýtingarhlutfall lóðar er allt að 0,7

Gerð R-a 19 íbúðir í 3 raðhúsum, neðan götu.

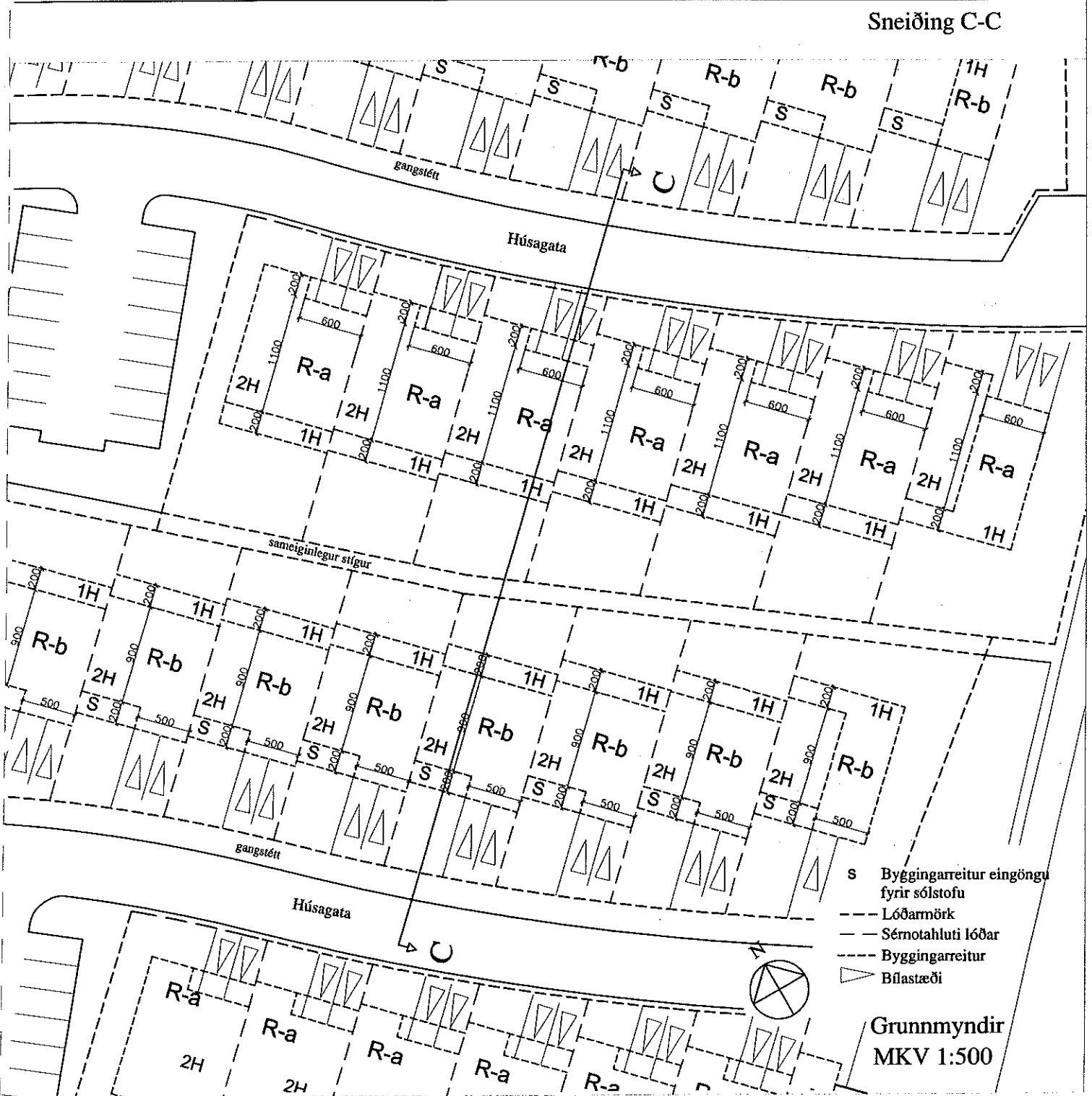
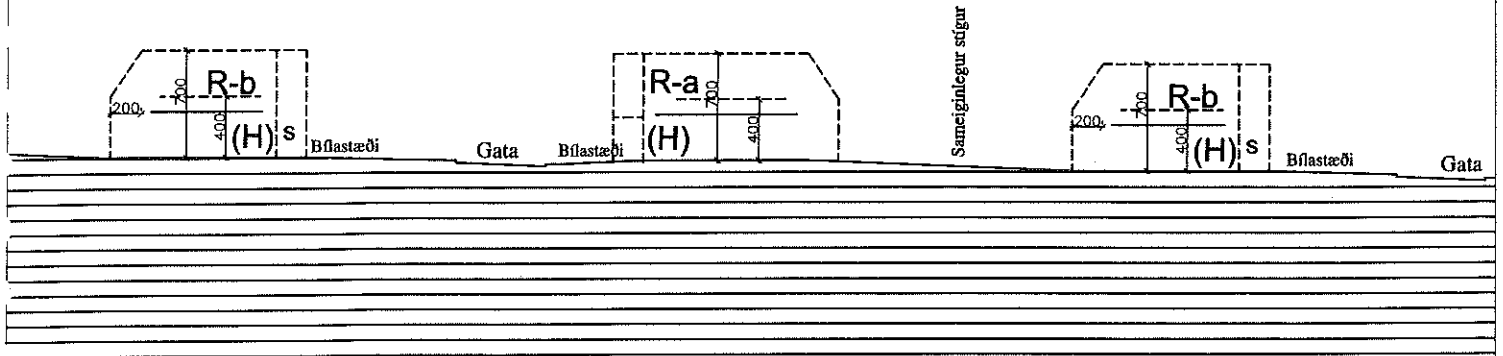
Mesta hæð húss (þ.m.t. vegg hæð) frá uppgefnum hæðarkóta (H) skal vera jöfn eða minni en 7,0m innan marka "2h" og lækka þaðan, niður að 4,0m á mörkum byggingarreits fjærst götu. Mesta hæð eystri helmings austasta raðhúss hverrar raðhúsallengju, að undanskildu syðsta húsinu, skal einnig lækka, frá mörkum "2h", niður að 4,0m á eystri mörkum byggingarreits. Sbr. skilmálateikningu. Efri hæð má slúta yfir innkeyrslu. Sbr. skilmálateikningu.

Gerð R-b 16 íbúðir í 2 raðhúsum, ofan götu.

Mesta hæð húss (þ.m.t. vegg hæð) frá uppgefnum hæðarkóta (H) skal vera jöfn eða minni en 7,0m innan marka "2h" og lækka þaðan, niður að 4,0m á mörkum byggingarreits fjærst götu. Mesta hæð eystri helmings austasta raðhúss í hverri raðhúsallengju skal einnig lækka, frá mörkum "2h", niður að 4,0m á eystri mörkum byggingarreits. Sbr. skilmálateikningu. Innan þeirra reita sem merktir eru með "s" á skilmálateikningu má eingöngu byggja léttu glerbyggingu (sólstofu). Bygginguna má reisa á steypum sökkli og a.m.k. helmingur þaks hennar skal vera úr gleri. Hæð sólstofunnar skal vera innan sömu hæðamarka og húsið sjálft.

SKILMÁLATEIKNING (REITUR 2)

Byggingarreitir raðhúsa



- s Byggingarreitur eingöngu fyrir sólstofu
- - - Lóðarmörk
- - - Sérnotahluti lóðar
- - - Byggingarreitur
- ▷ Bílastæði

Grunnmyndir
MKV 1:500

REITUR 3: Landnotkun er atvinnu- og stofnansvæði

Syðst á reitnum verður staðsettur leikskóli og grunnskóli fyrir yngstu börnin (6-9 ára). í Rimahverfi. Ofan við skólalóðina er aðsetur Fjarskiptastöðvar Gufuness og þar ofan við er gert ráð fyrir tveggja hæða atvinnuhúsnæði. Nyrst á reitnum er leiksvæði.

ATVINNUHÚSNÆÐI

Um er að ræða 2. hæða atvinnuhúsnæði auk kjallara. (sjá viðkomandi skilmálateikningu). Í húsinu mega vera verslanir (þó ekki verslanir með matvöru s.s. matvöruverslun, bakarí eða sjoppa). Þar mega einnig vera skrifstofur, þjónustustofnun, gistihús, menningarstofnun og hreinlegur iðnaður sem ekki veldur íbúum hverfisins ónæði vegna lykta og/eða hávaða. Óheimilt er að reka veitingastað í húsinu.

Fjöldi bílastæða á lóð skal uppfylla 64. grein byggingarreglugerðar. A.m.k. 1 bílastæði skal vera sérstaklega merkt og gert fyrir fatlaða. Sbr. 64. grein byggingarreglugerðar.

Sorpgeymsla skal vera innbyggð í bygginguna.

Mesta hæð húss (þ.m.t. veggshæð) frá uppgefnum hæðarkóta (H) skal vera jöfn eða minni en 9.0m.

Nýtingarhlutfall er allt að 0,45 (auk kjallara).

Lóð er um 1800m² að flatarmáli.

FJARSKIPTASTÖÐIN GUFUNESI

Starfsemin í Gufunesi hófst árið 1935 með því að opnað var radíósamband við útlönd á stuttbylgjum um Kaupmannahöfn og London. Nýr afgreiðslusalur, með nýjum og mjög fullkomnum tækjabúnaði, var svo tekinn í notkun árið 1993. Starfsemin er tvíþætt. Annars vegar er það þjónusta við alþjóðaflugið yfir Norður-Atlantshafið sem starfrækt er í umboði Alþjóðaflugmálastofnunarinnar ICAO. Hins vegar er það þjónusta við almenning á sjó og landi sem oft er kölluð strandstöðvaþjónustan.

Við vesturenda fjarskiptastöðvarinnar er 45m hátt mastur sem mun standa áfram. Á því, í 30m hæð, eru örbylgjulofnet er vísa til Akraness, Reykjavíkur- og Keflavíkurflugvallar.

Um 60 manns vinna við stöðina á þrískiptum vöktum allan sólarhringinn.

Húsnæði stöðvarinnar er einnar hæðar og um 800m² að gólfleti.

Heimilt er að byggja við núverandi byggingu eða byggja nýja, svo framalega sem verið er innan þeirra marka sem þessir skilmálar setja og sýnd eru á viðkomandi skilmálateikningu og mælibleði, kröfum um fjölda bílastæða er fullnægt og hámarkshæð byggingar (þ.m.t. veggshæð) verði ekki meiri en 9m, mælt frá uppgefnum hæðarkóta (H). Sbr. viðkomandi skilmálateikningu.

Nýtingarhlutfall er allt að 0,45 (auk kjallara).

Lóð er um 3900m² að flatarmáli.

GRUNNSKÓLI FYRIR BÖRN 6-9 ÁRA OG LEIKSKÓLI

Fyrirhugað er að reisa grunnskóla, í tengslum við Rimaskóla, fyrir u.þ.b. 300 börn á aldrinum 6-9 ára og leikskóla fyrir önnur 80-100 börn. Form skólans og stærð er frjáls svo lengi sem það er innan þeirra marka sem skilmálar þessir setja og sýnd eru á viðkomandi skilmálateikningu og mæliblaði. Gert er ráð fyrir að hluti grunnskólans verði á tveimur hæðum en leikskólinn verði á einni hæð.

Mesta hæð byggingar/bygginga (þ.m.t. veggghæð) frá uppgefnum hæðarkóta (H) skal vera jöfn eða minni en 9.0m. Heimilt er að byggja kjallara undir báða skólana.

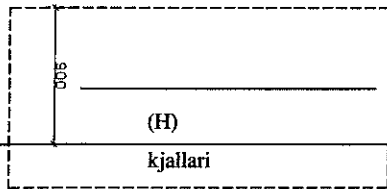
Viðmiðunarstærð grunnskóla er 3000m² og viðmiðunarstærð leikskóla er 650m².

Það skal vera ákvörðun viðkomandi skólayfirvalda hvort byggðar verði ein eða tvær byggingar undir skólana.

Hið sama gildir um skiptingu lóðar.

Lóð er um 16350m² að flatarmáli.

SKILMÁLATEIKNING (REITUR 3)
Byggingarreitur atvinnuhúsnæðis



Bílastæði

Gata/innkeyrsla

Sneiðing A-A

Leiksvæði og sparkvöllur

Gangstígur

Gangstígr

Gangstígr

Gangstígur

A

2.hæða atvinnuhúsnæði

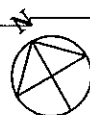
Bílastæði

A



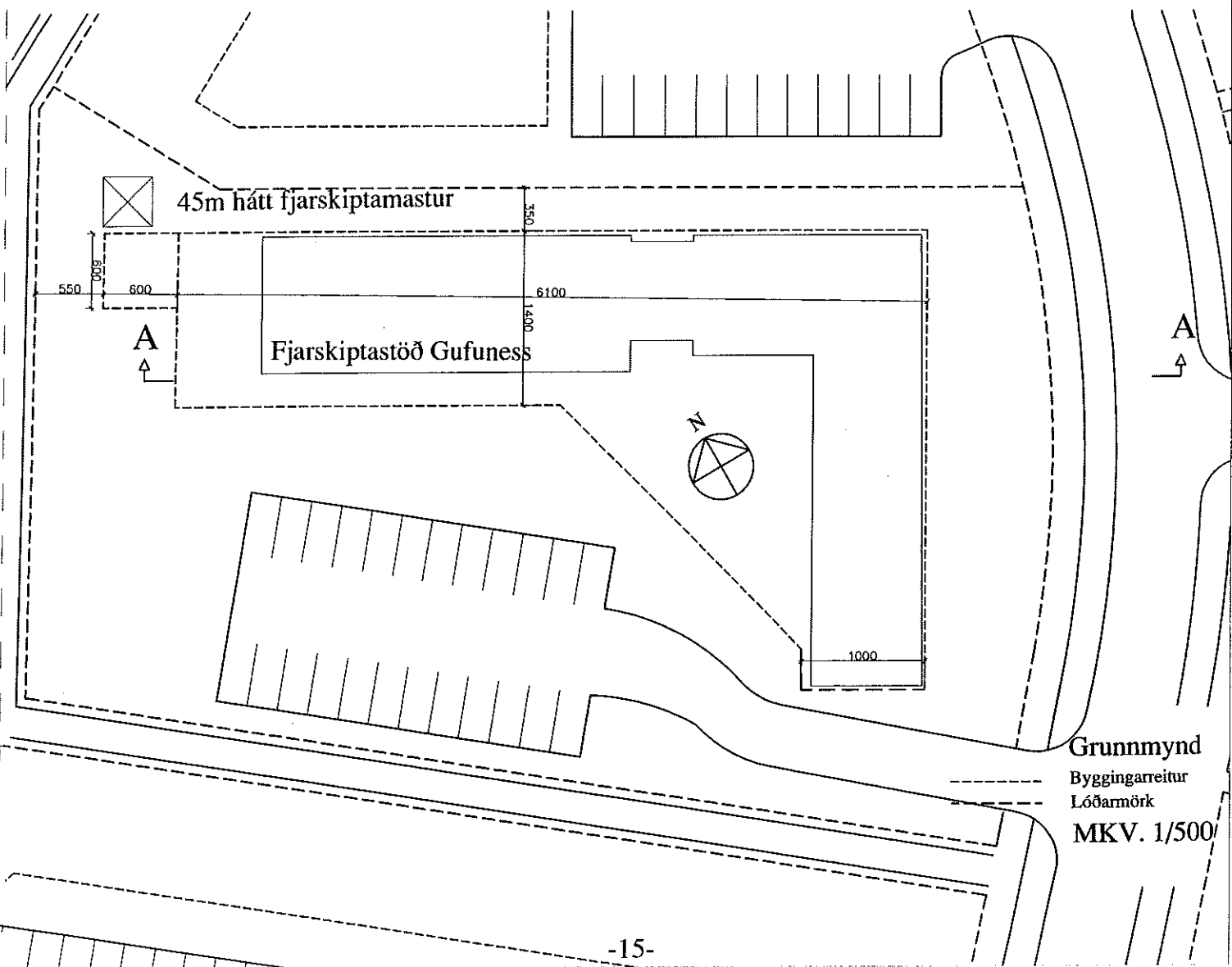
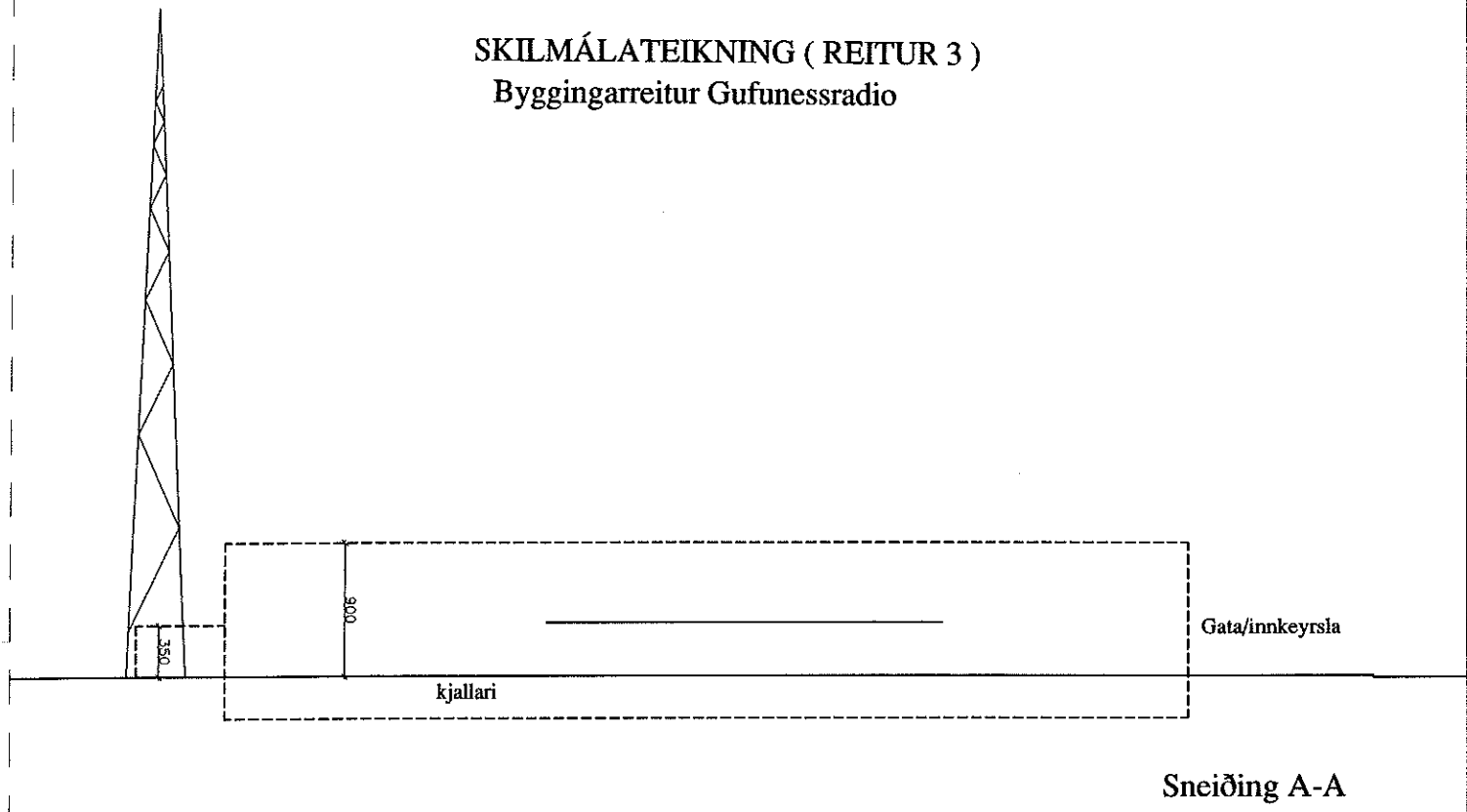
45m hátt fjarskiptamastur

Fjarskiptastöð Gufuness



Grunnmynd
Byggingarreitur
Lóðarmörk
MKV. 1/500

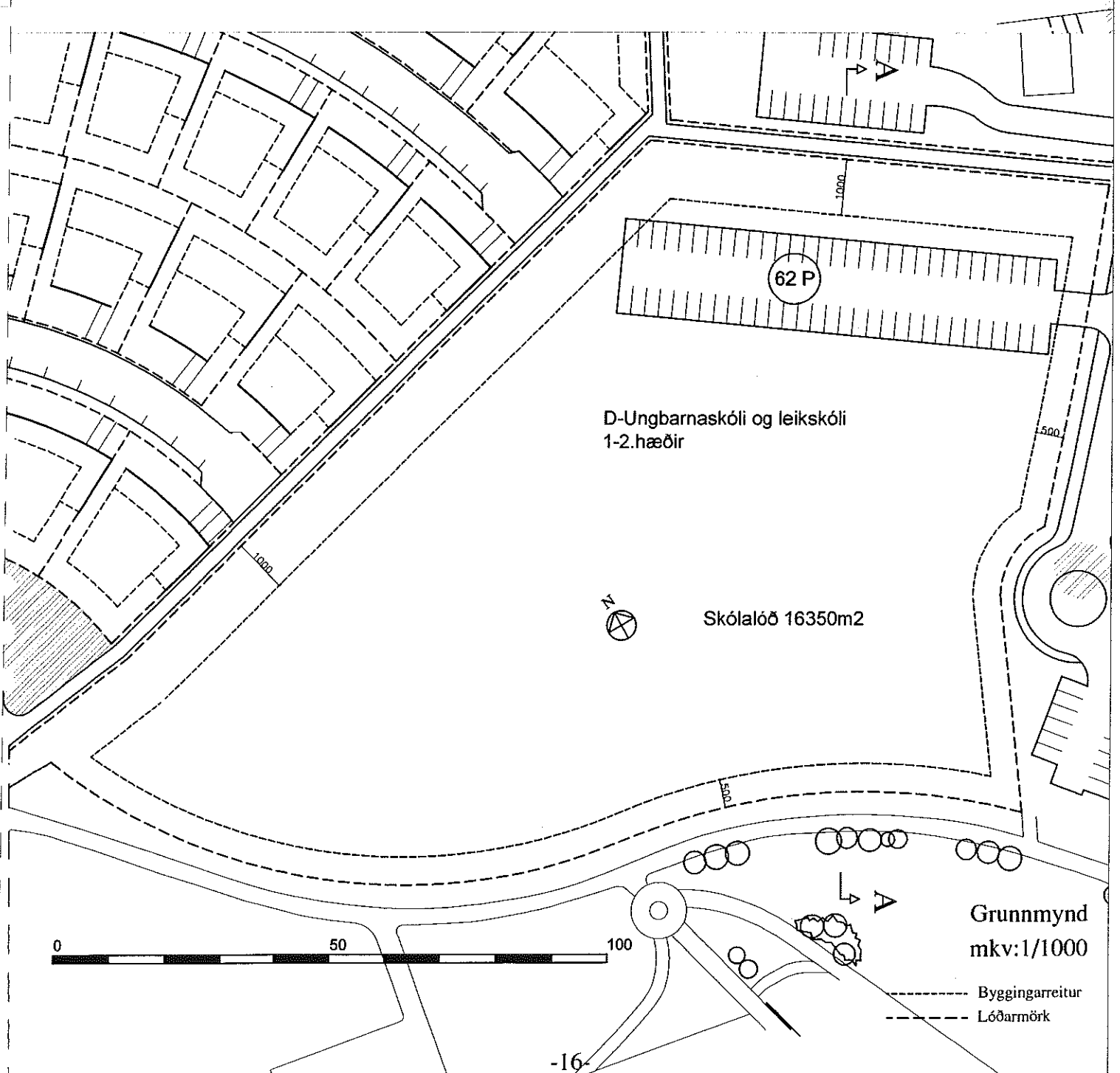
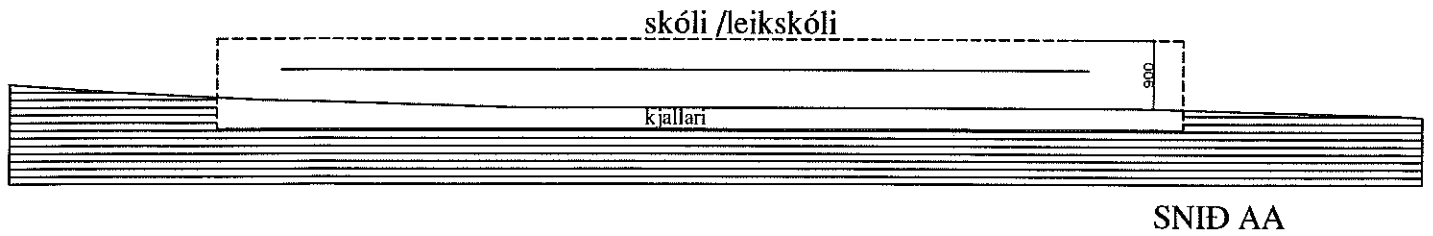
SKILMÁLATEIKNING (REITUR 3)
Byggingarreitur Gufunessradio



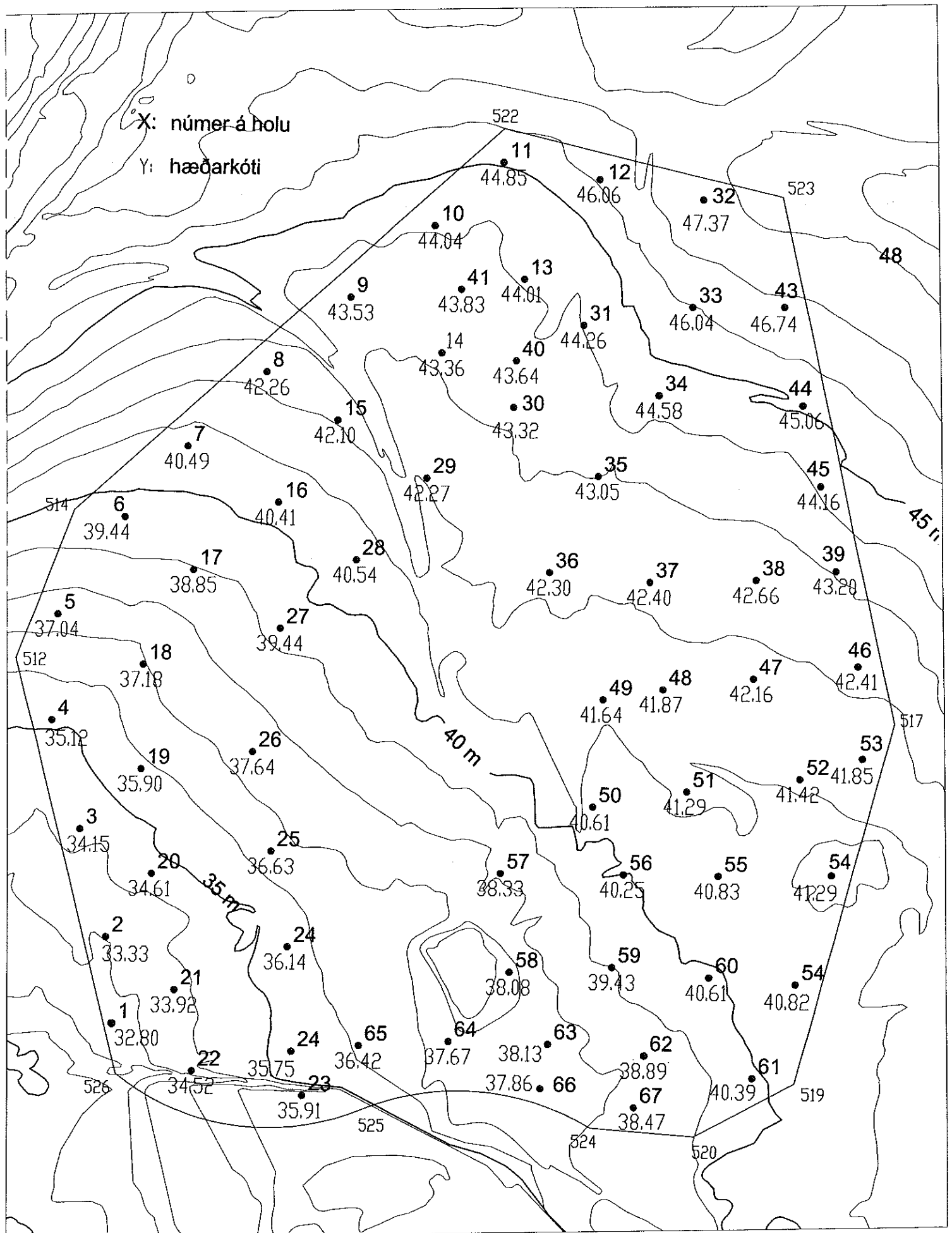
Grunnmynd
Byggingarreitur
Lóðarmörk
MKV. 1/500

SKILMÁLATEIKNING (REITUR 3)

Byggingarreitur grunn- og leikskóla



Prufuholur grafnar við Smáraríma og Sóleyjaríma



Prufuholur grafnar við
Smáraríma og Sóleyjaríma

Skýringar

Mold = lagþykkt moldarlags

Grús = dýpi á enda grúsarlags

Klökk = dýpi á klökk

KLAPPARDÝPI / MÓHELLA

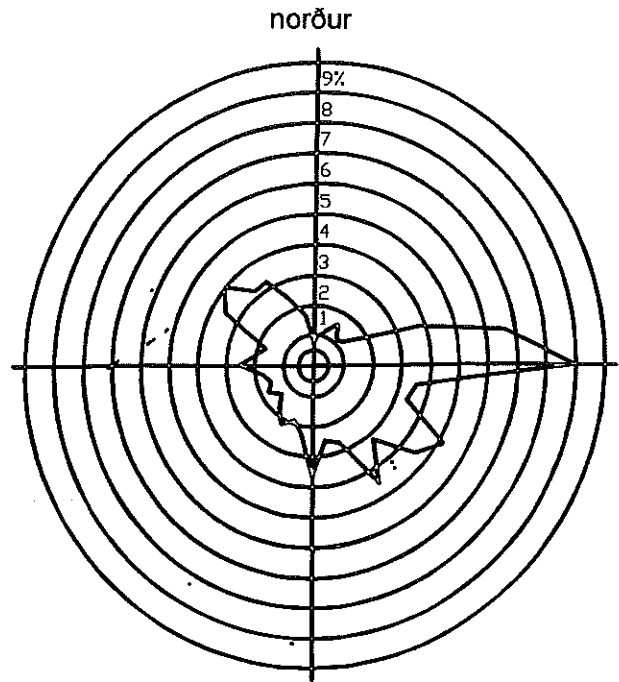
Punktur	Mold	Grús	Klökk	Punktur	Mold	Grús	Klökk
1	1.1		1.1	34	0.4		0.4
2	0.7		0.7	35	0.6		0.6
3	0.3	0.7	0.7	36	0.6		0.6
4	0.4	0.8	0.8	37	0.7		0.7
5	0.4	1	1	38	0.8		0.8
6	0.8	1.2	1.2	39	1.3		1.3
7	0.6	1.5	1.5	40	0.3	1.2	1.2
8	0.5	1.5	1.5	41	0.8	1.4	1.4
9	0.5	0.9	0.9	42			
10	0.3	1.2	1.2	43	1		1
11	0.3	1.5	1.5	44	0.5	1.5	1.5
12	0.3	2	2	45	1	1.6	1.6
13	0.4	1.5	1.5	46	0.6		0.6
14	0.3	1.4	1.4	47	0.5	0.9	0.9
15	0.3	1.5	1.5	48	0.8		0.8
16	0.7	1.4	1.4	49	0.7		0.7
17	0.5	1.1	1.1	50	0.9		0.9
18	0.3	1	1	51	0.6	1.1	1.1
19	0.3	1.3	1.3	52	1.2		1.2
20	0.1		0.1	53	0.7		0.7
21	1.1		1.1	54	1.5		1.5
22	2		2	55	1.3		1.3
23	2.2		2.2	56	1		1
24	1.5		1.5	57	0.4	1.3	1.3
25	0.8		0.8	58	1.3		1.3
26	0.4	1.3	1.3	59	0.7		0.7
27	0.5	1.8	1.8	60	0.8		0.8
28	0.5	1.7	1.7	61	1.4		1.4
29	0.3	1.5	1.5	62	0.8		0.8
30	0.3	1.3	1.3	63	0.8		0.8
31	0.2	1	1	64	1.2		1.2
32	0.3	1.7	1.7	65	1.7		1.7
33	0.2	0.7	0.7	66	1.3		1.3
				67	1.5		1.5

42

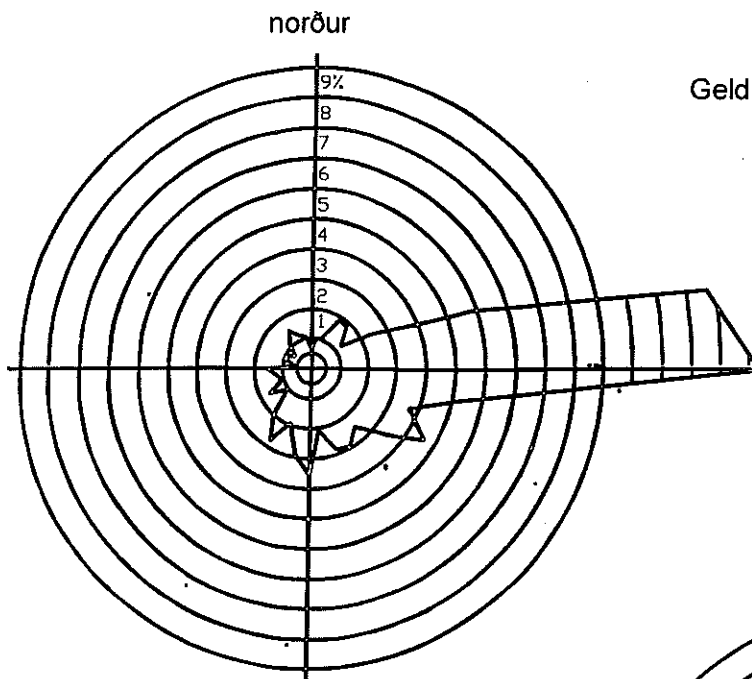
34.6

Meðaldýpi á Klökk 1.16

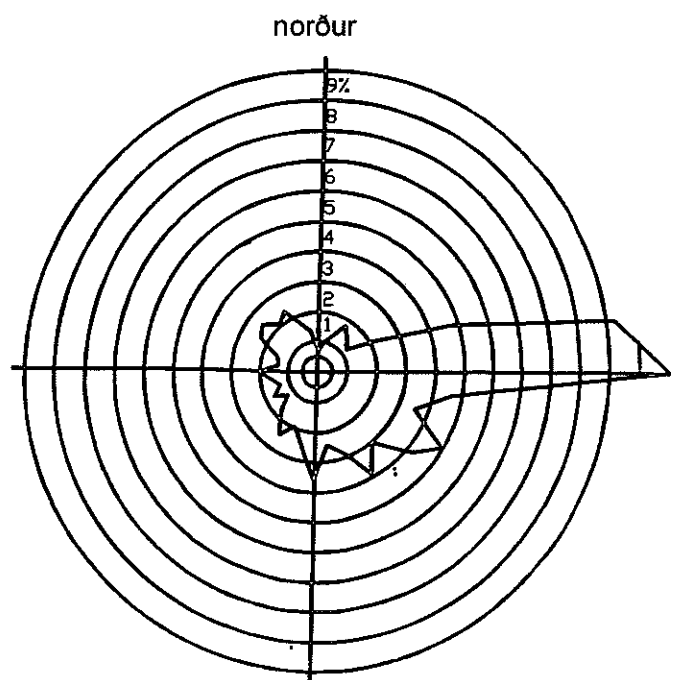
Vindrósir fyrir Geldinganes



Geldinganes Tíðleiki vindáttá um sumar



Geldinganes Tíðleiki vindáttá um vetur



Geldinganes Tíðleiki vindáttá allt árið