

Uppdr. Nr.  
**5557**

Sveitarfélag  
**0000**

Undirúmer  
**659**

Dagsetning  
**13.08.2003**

# RIMAHVERFI SMÁRARIMI /SÓLEYJARIMI ( REITUR 4 )

Breyting á deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarstjórn 05.12.2002  
Staðgreinir 2.534

Reykjavík, 17.03.2003, breytt 18.06.2003

## GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Meðfylgjandi er deiliskipulagsuppráttur dags. 17.03.2003, breytt 18.06.2003, skýringaruppráttur dags. 17.03.2003, breytt 18.06.2003 og skuggavörp.

Samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd: \_\_\_\_\_

Samþykkt í borgarstjórn: \_\_\_\_\_

|                             |                     |          |
|-----------------------------|---------------------|----------|
| Stjórn                      |                     |          |
| Skipulags- og byggingarsvið |                     |          |
| Skjaln.                     | Afrit til           | Ábn.     |
| Móttakið 20. JUNÍ 2003      |                     |          |
| Skriftl. sviðstj.           | Nefnd / Afgj. fund. | Afgreitt |
| Byggingarfulltr.            |                     |          |
| Skipulagsfulltr.            |                     |          |
| Afhugasemdir                |                     |          |

Skipulags  
Stjórn

**25 AUG. 2003**

Mátnr. 2003080054



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 4: FJÖLBÝLI,ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ, NEÐANJARÐAR |        |
| BÍLAGEYMSLUR, HJÚKRUNARHEIMILI, RAÐHÚS          | bls.8  |
| SKILMÁLATEIKNINGAR (REITUR 4)                   | bls.11 |
| JARÐVEGSDÝPT (PRUFUHLUR)                        | bls.14 |
| VINDRÓSIR                                       | bls.16 |

## 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 Fjarskiptastöðin 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 fjarskiptastöðvarinnar 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 fjölbyli og u.þ.b. 40% í sérbyli. Íbúafjöldi er um 3500 íbúar.

Norðan við Borgaveg er Spöngin; þjónustu- og verslunarmiðstöð. Nokkru fjær er tveggja og þriggja hæða fjölbylishúsabyggð. Vestan við lóðina er Smárarími. Við hann stendur einbylishúsabyggð, þar sem húsin eru ýmist einnar eða tveggja hæða. Einbylishúsin 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 einbylishús. 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. Með nýrri tækni dugar eitt mastur og því ákvað Landssíminn að selja þann hluta lóðarinnar sem ekki nýtist fjarskiptastöðinni. Landssíminn heldur eftir 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 var skilgreint sem athafnasvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. En þeirri skilgreiningu hefur verið breytt í nýju Aðalskipulagi reykjavíkur 2001-2024 og er nú skilgreint fyrir blandaða byggð þ.e. íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu í bland við atvinnustarfsemi. Svæðinu hefur verið skipt niður í fjóra reiti og var skipulag á reitum 1,2 og 3 samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 05.12.2002.

## 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 göngustígur.

## VEÐURFAR

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

## FJÖLDI ÍBÚÐA

Svæðinu er skipt í fjóra reiti sbr. Skýringarmynd 1 á bls.7.

Á reitum 1-3 er gert ráð fyrir 45 íbúðum í einbýli og 35 íbúðum í raðhúsum.

Á reit 4 er gert ráð fyrir 9 íbúðum í raðhúsum og 207 íbúðum í fjölbýli, þar af 124 íbúðir fyrir íbúa fimmtíu ára og eldri. Einnig er gert ráð fyrir þjónustumiðstöð á reitnum.

Hugsanlega mun rísa hjúkrunarheimili norðan við raðhúsið á reitnum, í stað 45 íbúða fjölbýlishúss.

Heildarfjöldi íbúða í hverfinu er áætlaður 296 íbúðir en íbúðum fækkar í 251 ef hjúkrunarheimili verður reist.

## 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 fjarskiptastöðina er fyrirhugað að rísi grunnskóli fyrir yngstu börnin í Rimahverfi, sem verði 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 sérbylí skulu vera tvö bílastæði. Auk þess er gert ráð fyrir einu stæði (gestastæði), á borgarlandi, fyrir hverja íbúð í sérbylí. 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.

AVT-1.

### 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

*í DSU - þessu ? ! ?*

- Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu hús standa innan þeirra. Mörk byggingarreits eru auðkennd með brotinni línu.

## FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykka 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. Reitir 1-3 voru samþykktir í Borgarstjórn 05.12.2002.

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

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

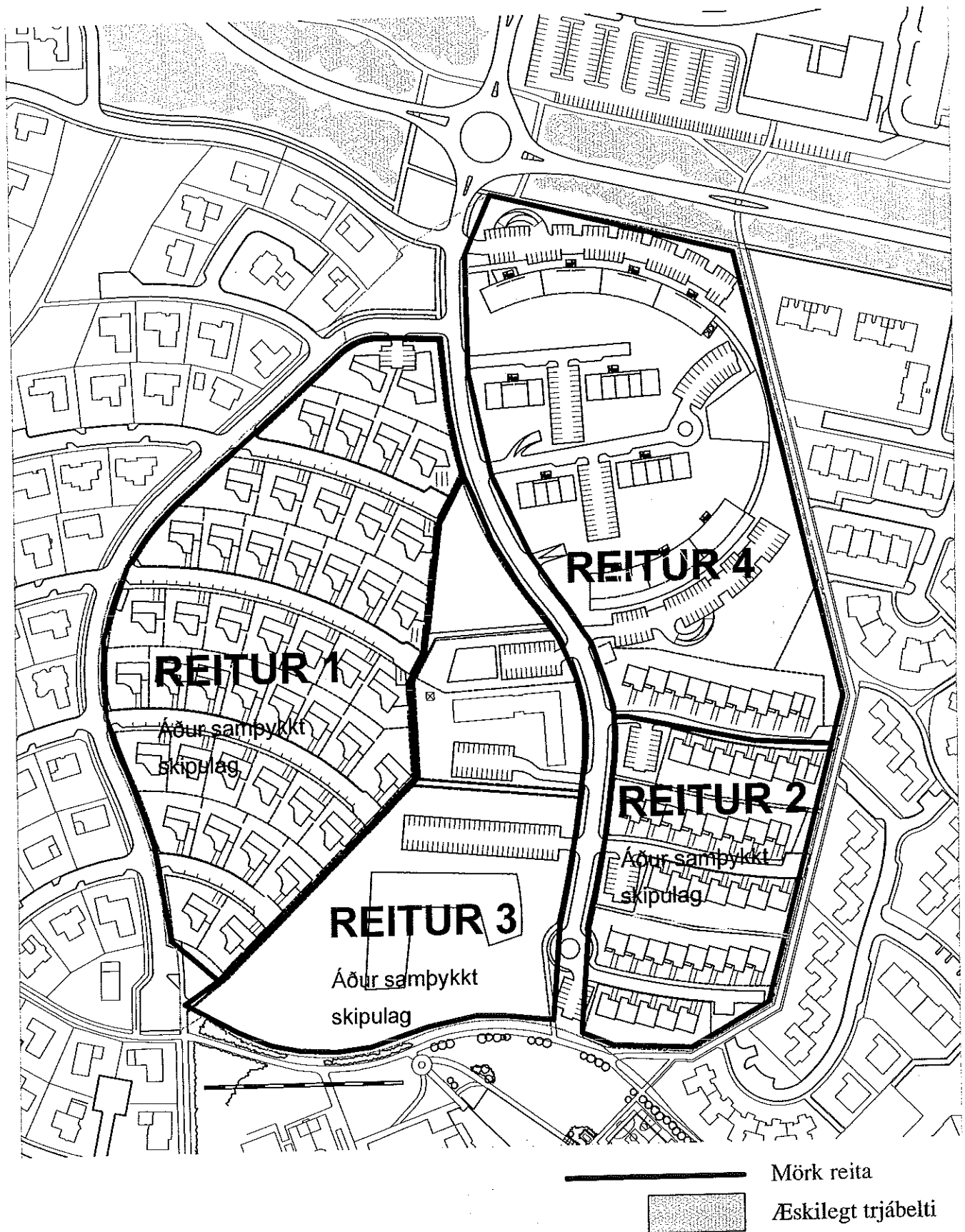
Reitur 3 : Grunnskóli fyrir 6-9 ára ( 300 börn ) viðm.st. 3000m<sup>2</sup>, 1-2 hæðir.  
Leikskóli ( 80-100 börn ) viðm. st. 650m<sup>2</sup>, 1 hæð.  
Fjarskiptastöð Gufuness, viðm. st. 1750m<sup>2</sup>, 2 hæðir.  
Atvinnuhúsnaði viðm. st. 800m<sup>2</sup>, 2 hæðir.

Reitur 4 : Fjölbýlishús 3-5 (+1) hæðir alls, 80 íbúðir.  
Tvö 5 hæða fjölbýlishús, alls 38 íbúðir.  
Tvö 4-5 hæða fjölbýlishús, alls 44 íbúðir.  
\*3-4-5 hæða fjölbýlishús, alls 45 íbúðir.  
Þjónustumiðstöð viðm. st. 800m<sup>2</sup>, 1hæð.  
4 neðanjarðar bílgeymslur, allt að 195 bílastæði.  
Raðhús, 9 íbúðir með innbyggðri bílgeymslu, 2 hæðir.

\*Til greina kemur að reisa 3ja hæða hjúkrunarheimili (viðm.st. 5500m<sup>2</sup>) í stað 3-4-5 hæða ofangreinds fjölbýlishúss.

RIMAHVERFI DEILISKIPULAG  
SMÁRARIMI / SÓLEYJARIMI

SKÝRINGARTEIKNING 1  
SKIPTING SKIPULAGSSVÆDIS/TRJÁBELTI





## SÉRSKILMÁLAR.

### REITUR 4: Landnotkun er íbúðar- og þjónustusvæði

Um er að ræða 162/(207) íbúðir í fjölbýlishúsum. Þar af eru 124 íbúðir fyrir íbúa, fimmtíu ára og eldri. Þjónustumiðstöð verður miðsvæðis á reitnum og hugsanlega verður byggt hjúkrunarheimili í stað syðsta fjölbýlishússins á reitnum.

Byggingar á reitnum skulu vera innan þeirra marka sem skilmálar þessir setja og sýnd eru á viðkomandi skilmálateikningu og maeliblaði. Svalir, svalagangar, garðstofur, stigahús og þakskegg mega þó standa allt að 1.6m út fyrir byggingarreit, að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

Form bygginganna er frjálst að öðru leyti.

Markmið skipulagshöfundar er að skapa íbúum fallett og öruggt umhverfi þar sem þeir geta notið útsýnis og sólar á góðviðrisdögum í skjóli fyrir vindum og umferðarhávaða. Sérstaklega skal vandað til frágangs á garði við fjölbýlishús og þjónustumiðstöð og miðað skal að því t.d. með gróðri að hann verði sem skjólríkastur. Þá skulu stígar innan garðsins vera vel upplýstir og upphitaðir.

Aðkoma að aðalinngöngum þarf að vera greið og miðuð við það að bílar geti lagt alveg við útidyr, meðan náð er í íbúa eða þeim skilað.

Fjöldi bílastæða skal vera 1.75 stæði fyrir hverja íbúð. Auk u.þ.b. 24 bílastæða vegna þjónustumiðstöðvarinnar. Alls þarf því 387 stæði. Tæplega helmingi bílastæða, 175 stæðum, skal komið fyrir í neðanjarðar bílageymslum sem staðsettar verða undir bílastæðum sem verða ofanjarðar. Þannig myndast rými fyrir gróður og hægt er að þetta byggð og gera umhverfi bygginganna aðlaðandi og skjólgott. Innangengt skal vera úr bílageymslum í viðkomandi byggingar. Í því tilfalli sem hjúkrunarheimili verður byggt í stað syðsta fjölbýlishússins D-3-4-5, fjölgar stæðum úr 25 í 45 í tilheyrandi neðanjarðarbílageymslu.

Vegna fjölda sörpíláta skulu sörpgeymslur staðsettar þannig að auðvelt verði að losa þær.

Syðst á reitnum er gert ráð fyrir 9 íbúðum í raðhúsi.

### FJÖLBÝLISHÚS

**A-3-4-5** hæðir + kjallari, 80 íbúðir fyrir íbúa fimmtíu ára og eldri.

Hámarksbyggingarmagn er 8500m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð byggingar (þ.m.t. veggshæð) skal vera jöfn eða minni en 16,2m, mælt frá uppgefnum hæðarkóta (H). Sbr. viðkomandi skilmálateikningu.

Neðanjarðar tengibygging við bílageymslu 500m<sup>2</sup>, einnig notuð undir geymslur.

Bein tenging skal vera úr stigahúsum út í garð, sunnan við húsið

**2x B-5** hæðir + kjallari, 38 íbúðir.

Hámarksbyggingarmagn er 2400m<sup>2</sup>. x2 alls 4800m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð byggingar (þ.m.t. veggshæð) skal vera jöfn eða minni en 16,2m, mælt frá uppgefnum hæðarkóta (H). Sbr. viðkomandi skilmálateikningu.

**2xC-4-5** hæðir + kjallari, 44 íbúðir fyrir íbúa fimm tíu ára og eldri.

Hámarksbyggingarmagn er 2850m<sup>2</sup>. x2 alls 5700m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð byggingar (þ.m.t. veggshæð) skal vera jöfn eða minni en 16,2m, mælt frá uppgefnum hæðarkóta (H). Sbr. viðkomandi skilmálateikningu.

**D-3-4-5** hæðir + kjallari, 45 íbúðir.

Aðalinngangur skal vera að sunnanverðu.

Hámarks byggingarmagn er 6000m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð byggingar (þ.m.t. veggshæð) skal vera jöfn eða minni en 16,2m, mælt frá uppgefnum hæðarkóta (H). Sbr. viðkomandi skilmálateikningu.

### **HJÚKRUNARHEIMILI** (v.st.5500m<sup>2</sup> með kjallara )

Gert er ráð fyrir að í stað D-3-4-5 hæða fjölbýlishússins verði hægt að byggja hjúkrunarheimili. Hámarkshæð þess skal vera jöfn eða minni en 12m, 3 hæðir.

### **ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ** (v.st.800m<sup>2</sup>)

Þjónustumiðstöð skal tengjast við fjölbýlishúsin nyrst á lóðinni.

Sjá nánar á viðkomandi skilmálateikningu.

1 bílastæði skal vera á hverja byggða 35m<sup>2</sup>, skv. byggingarreglugerð.

Hámarkshæð byggingar (þ.m.t. veggshæð) skal vera jöfn eða minni en 5m, mælt frá uppgefnum hæðarkóta (H). Leyfilegt er að þakgluggi/ar rísi hærra eða allt að 7m, sbr. viðkomandi skilmálateikningu.

### **NEÐANJARÐAR BÍLAGEYMSLUR**

Neðanjarðar bílageymslur eru 4 sbr. skilmálateikningu á bls. 11. Í Bílageymslunum verða 175 stæði ef eingöngu er um íbúðir á lóðinni að ræða en 195 stæði ef hjúkrunarheimili verður byggt í stað syðsta fjölbýlishússins. Innkeyrslur í bílageymslurnar skulu vera greiðar og vel upplýstar, eins og geymslurnar sjálfar. Tengingar bílageymslna við fjölbýlishús og e.t.v. hjúkrunarheimili skulu vera bjartar og vel merktar.

**Leyfilegt nýtingarhlutfall á fjölbýlishúsalóð er 0,9**

(auk neðanjarðar bílageymslna).

Fjölbýlishúsalóð er um 29160m<sup>2</sup> að flatarmáli.

## RADHÚS

Um er að ræða 9 íbúðir í raðhúsi.

Raðhúsið skal vera 2ja hæða með innbyggðri bílageymslu og skulu þau vera innan þeirra marka sem þessir skilmálar setja og sem sýnd eru á viðkomandi skilmálateikningu á bls. 13 og á mæliblaði. Mesta hæð húss (þ.m.t. vegghæð) frá uppgefnum hæðarkóta (H) skal vera jöfn eða minni en 7m. Mesta hæð eystri helmings austasta raðhússins skal lækka, frá mörkum "2h", niður að 4m á eystri mörkum byggingarreits. Þetta skal gera til að draga úr skuggavarpí 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 hvernar íbúðar. Gestastæði verða í sérstökum botnlanga, á borgarlandi, við mynni húsagatnanna. Í kringum þau skal planta trjágróðri til að fegra götumyndina.

Hver íbúð hefur sérnotahluta lóðar (u.þ.b. 300m<sup>2</sup>) 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 hærri en 1m.

Öll hús á lóð skulu hönnuð af sama hönnuði.

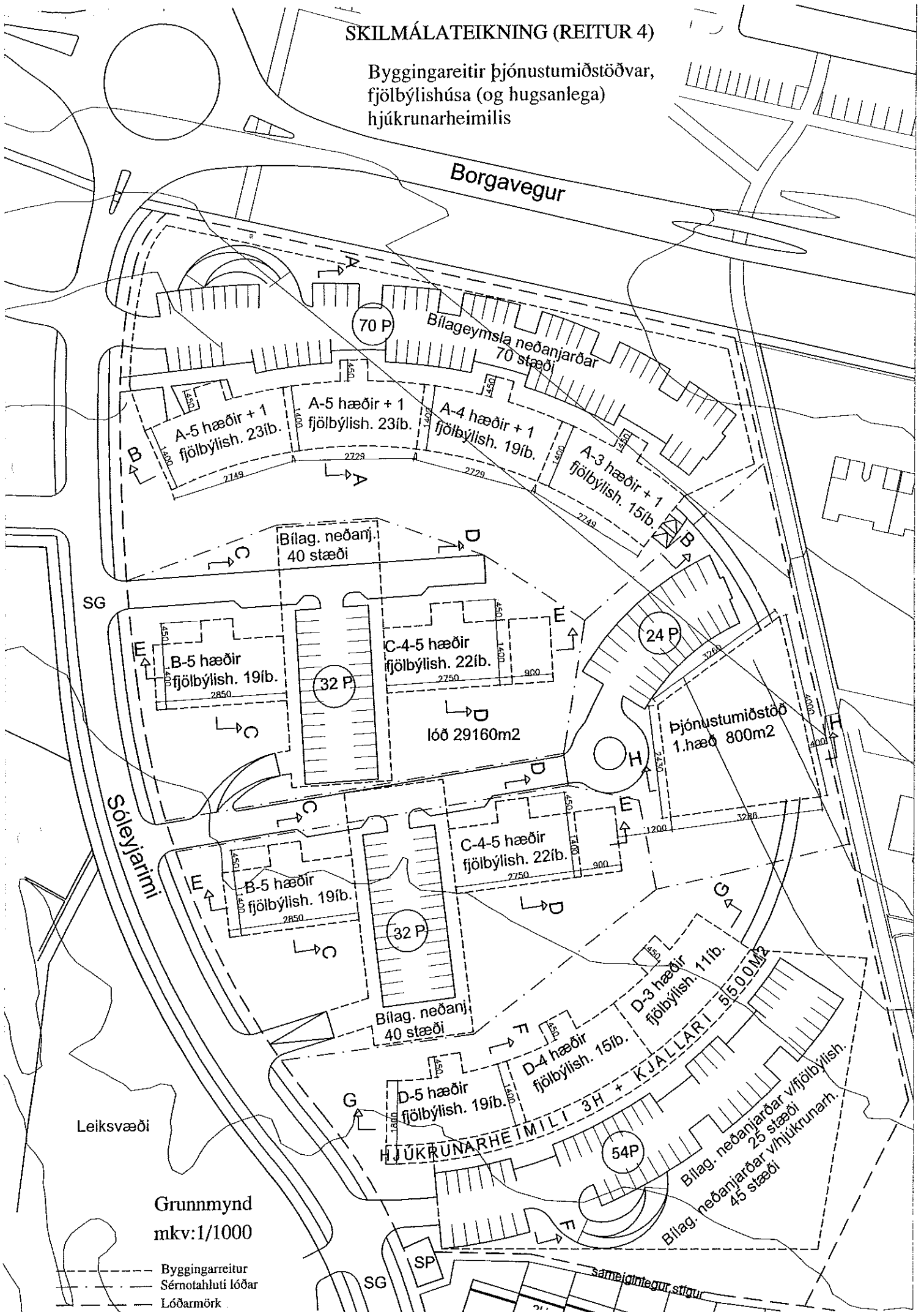
Nýtingarhlutfall lóðar er allt að 0,7

**Gerð R-b** 9 íbúðir í raðhúsi, ofan götu.

Mesta hæð húss (þ.m.t. vegghæð) 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 raðhússins 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 létt glerbyggingu (sólstofu). Bygginguna má reisa á steiptum sökkli og a.m.k. helmingur þaks hennar skal vera úr gleri. Hæð sólstofunnar skal vera innan sömu hæðamarka og húsið sjálft.

# SKILMÁLATEIKNING (REITUR 4)

Byggingareitir þjónustumiðstöðvar,  
fjölbýlishúsa (og hugsanlega)  
hjúkrunarheimilis



SG

Sóleyjarmi

Leiksvæði

Grunnmynd  
mkv:1/1000

- - - - - Byggingarreitur
- - - - - Sérnotahluti lóðar
- - - - - Lóðarmörk

Borgavegur

Bilageymsla neðanjarðar  
70 stæði

A-5 hæðir + 1  
fjölbýlish. 23íb.

A-5 hæðir + 1  
fjölbýlish. 23íb.

A-4 hæðir + 1  
fjölbýlish. 19íb.

A-3 hæðir + 1  
fjölbýlish. 15íb.

Bilag. neðanj.  
40 stæði

B-5 hæðir  
fjölbýlish. 19íb.

C-4-5 hæðir  
fjölbýlish. 22íb.

lóð 29160m<sup>2</sup>

þjónustumiðstöð  
1.hæð 800m<sup>2</sup>

B-5 hæðir  
fjölbýlish. 19íb.

C-4-5 hæðir  
fjölbýlish. 22íb.

Bilag. neðanj.  
40 stæði

D-3 hæðir  
fjölbýlish. 11íb.

D-4 hæðir  
fjölbýlish. 15íb.

D-5 hæðir  
fjölbýlish. 19íb.

HJÚKRUNARHEIMILI 3H + KJALLARI

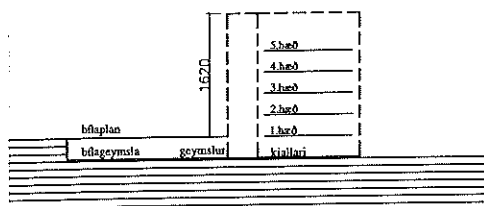
D-3 hæðir  
fjölbýlish. 11íb.

Bilag. neðanjarðar  
25 stæði

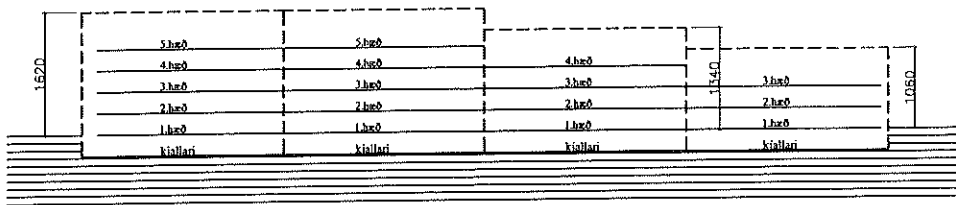
Bilag. neðanjarðar v/hjúkrunarh.  
45 stæði

sameiginlegur stígur

A-(3-4-5h +1) FJÖLBÝLISHÚS

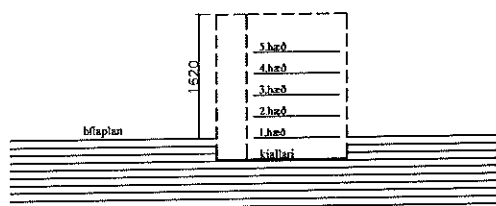


SNID AA



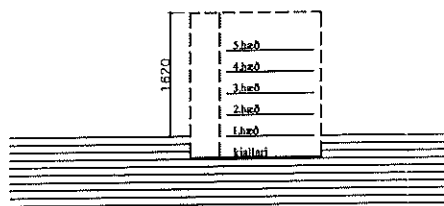
SNID BB

B-5h FJÖLBÝLISHÚS



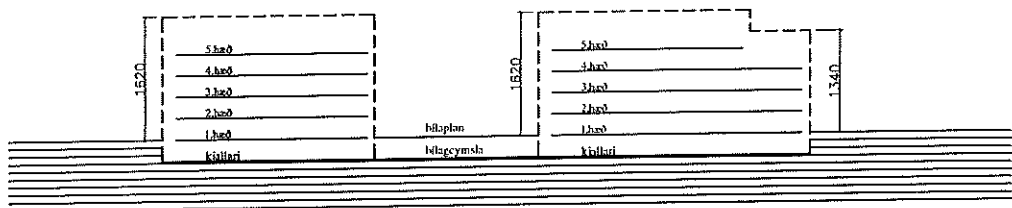
SNID CC

C-(4-5h) FJÖLBÝLISHÚS



SNID DD

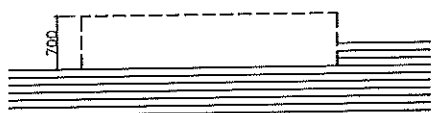
B-5h FJÖLBÝLISHÚS



SNID EE

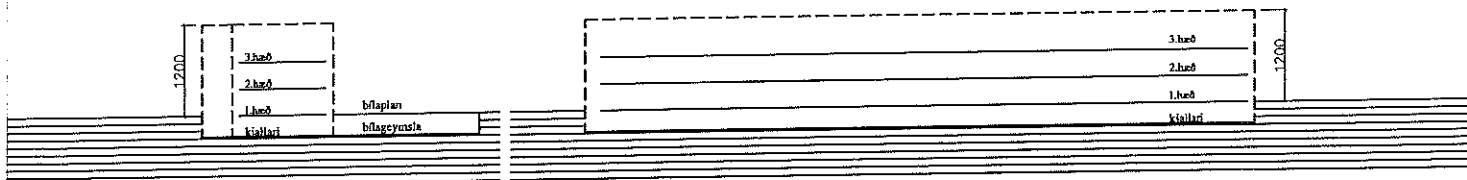
C-(4-5h) FJÖLBÝLISHÚS

ÞJÓNUSTUMÍÐSTÖÐ



SNID HH

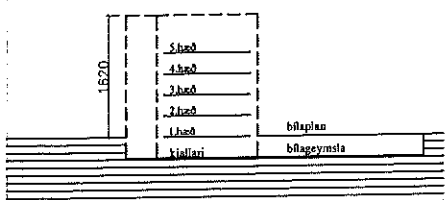
HJÚKRUNARHEIMILI



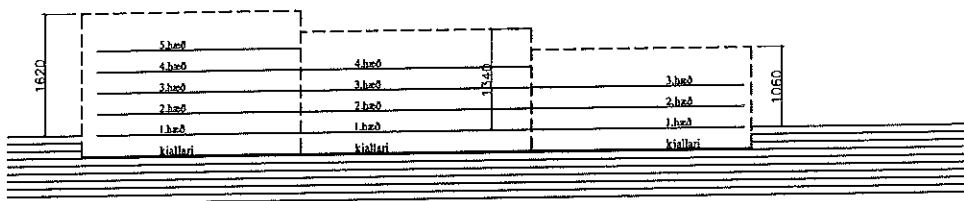
SNID EE

SNID GG

D-(3-4-5h) FJÖLBÝLISHÚS

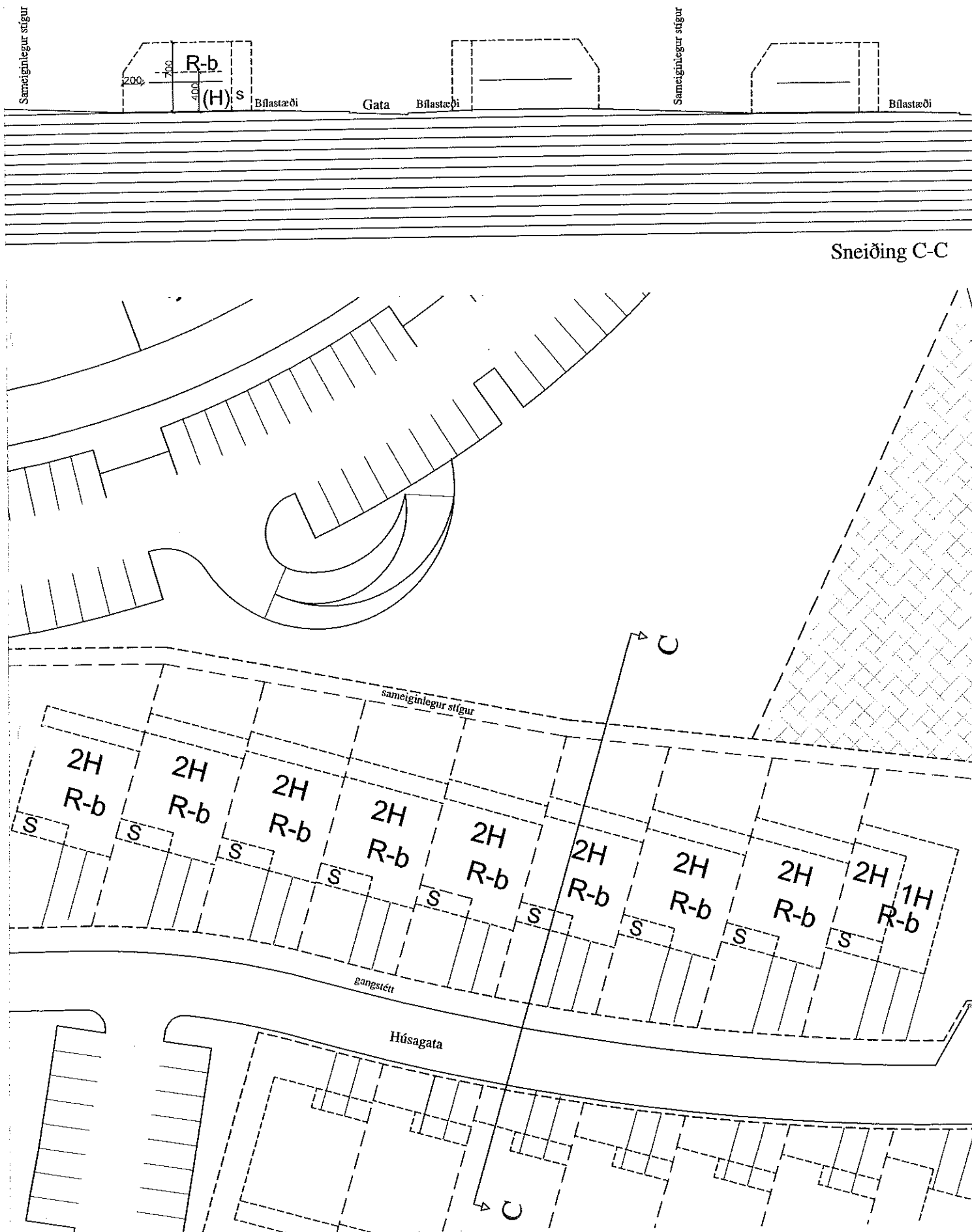


SNID FF



SNID GG

# SKILMÁLATEIKNING (REITUR 4) Byggingarreitir raðhúsa



Prufuholur grafnar við  
Smáraríma og Sóleyjaríma

Skýringar

Mold = lagþykki 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   |

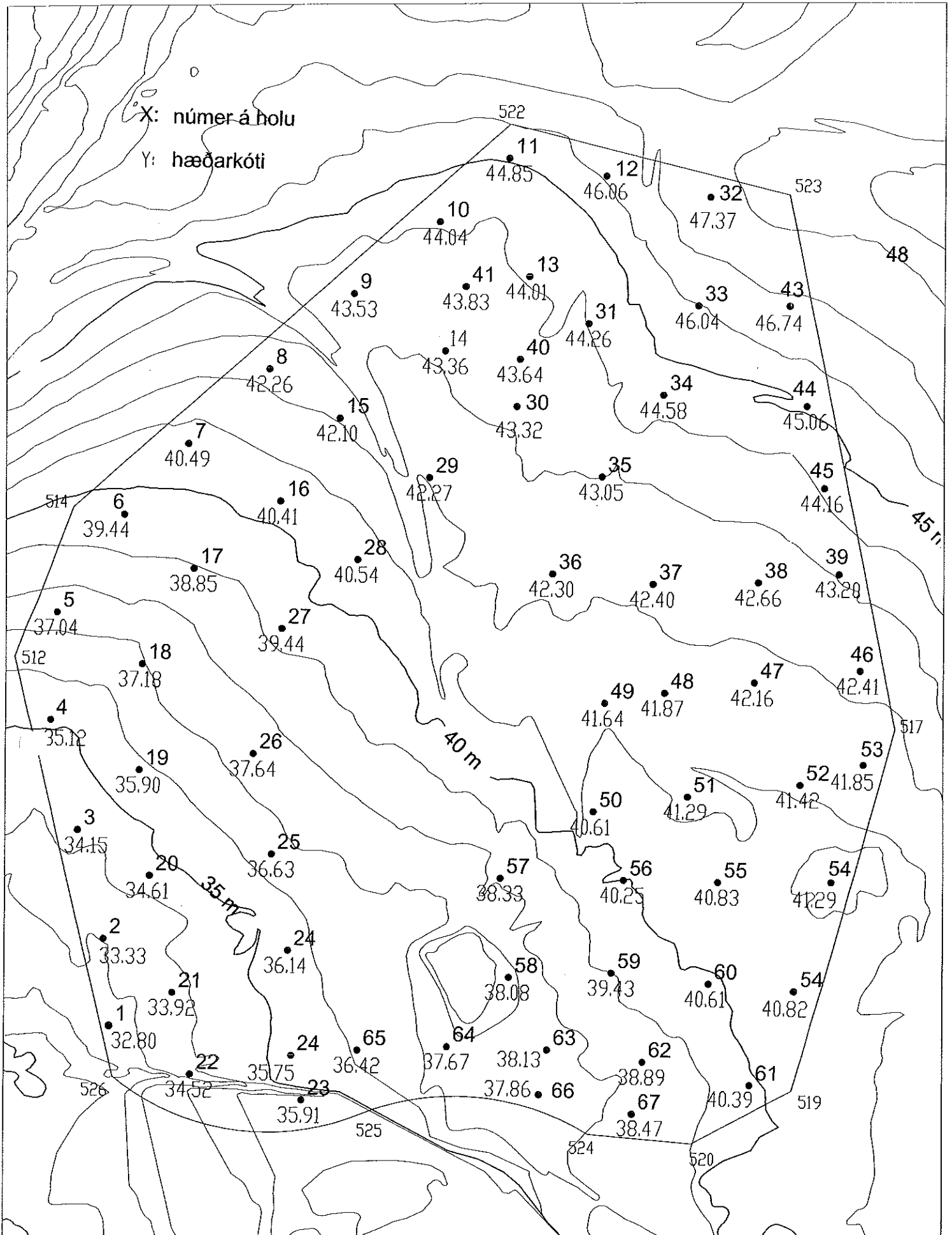
42

34.6

Meðaldýpi á Klökk

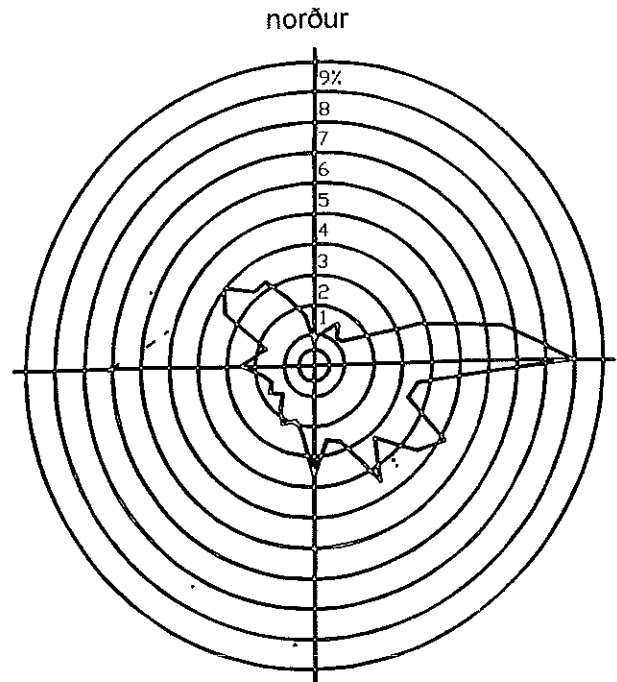
1.16

# Prufuholur grafnar við Smáraríma og Sóleyjaríma

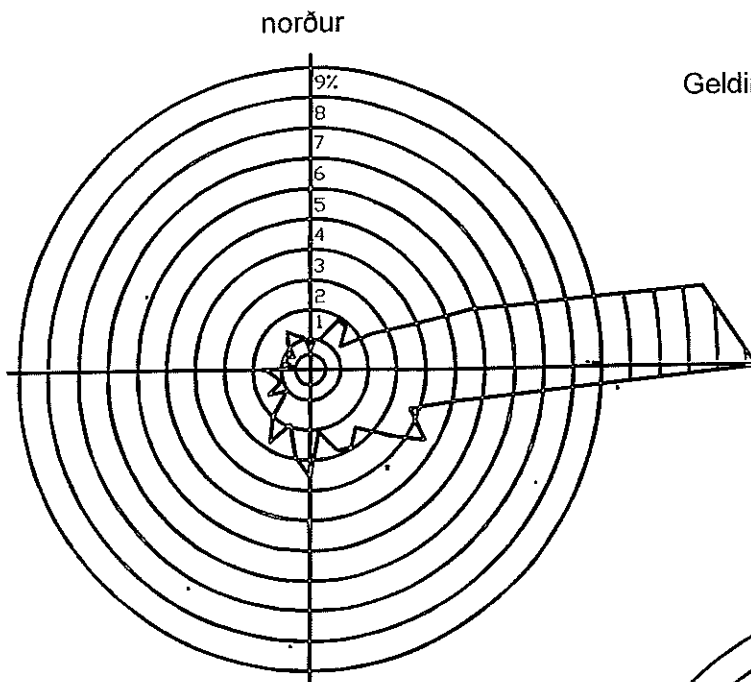




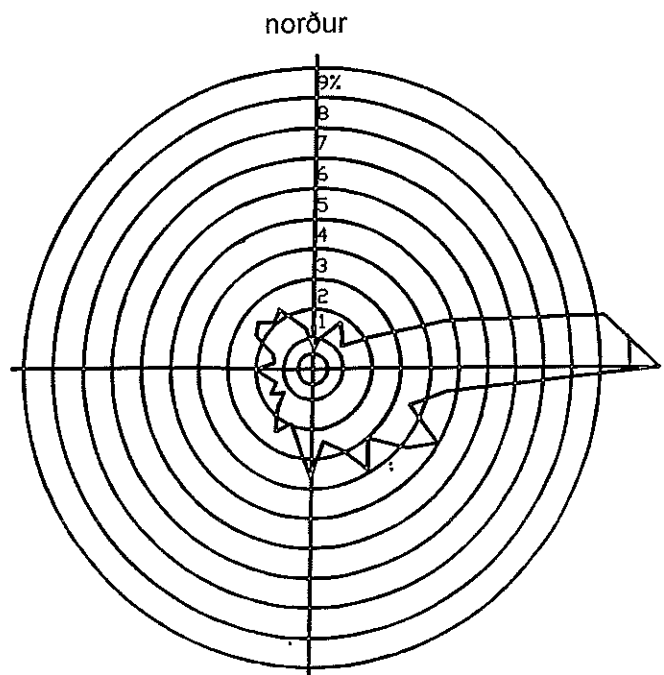
# Vindrósir fyrir Geldinganes



Geldinganes Tíðleiki vindátta um sumar



Geldinganes Tíðleiki vindátta um vetur



Geldinganes Tíðleiki vindátta allt árið