

“Hlíðarendi”

Tillaga að greinargerð og skilmálum
fyrir reiti 1.62, 1.628.8
sem markast af :
Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Nauthólsvegi.



Ráðgjafar: **ALARK arkitektar ehf**
Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur

30-04-10
Br. 10-12-10

Almennar upplýsingar	3
1.0 Almenn	3
1.1 Forsaga.....	3
1.2 Vatnsnýrarsamkeppni	4
1.3 Afmörkun svæðis.....	5
1.4 Markmið	6
1.5 Aðkomur og umferð.....	6
1.6 Göturými.....	8
1.7 Hljóðvist	11
1.8 Lagnir og hindrunarlímur flugvallar	12
1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.	12
1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.	13
2.0 Almenn	15
2.1 Hönnun og uppdrættir	15
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	15
2.3 Byggingarreitir.....	15
2.4 Húsagerðir.....	16
2.5 Útlitshönnun bygginga.....	17
2.6 Stigahús	17
2.7 Nýtingarhlutfall.....	18
2.8 Bílastæði	18
2.9 Bílgeymslur og inngarðar	19
2.10 Frágangur lóða	20
2.11 Frágangur göturýma.....	21
2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F).	21
2.13 Sorpgeymslur	22
2.14 Sérstakar kvaðir	22
2.15 Eldvarnir	22
2.16 Dreifistöðvar OR.....	22
2.17 Skilti.....	22
Sérákvæði.....	23
3.0 Almenn	23
3.1 Svæði 01	23
3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu.....	23
3.1.2 Knaðhús, forbygging og stúka.	23
3.1.3 Útisvæði íþróttasvæðis.....	26
3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss	26
3.2 Svæði 02a	26
3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnæði	26
3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnæði.....	26
3.3 Svæði 02b	29
3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	29
3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	29
3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	30
3.3.4 Lóð F. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	31
3.4 Svæði 02c	39
3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði.....	39
3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði.....	39
3.5 Skuggavörp júní – september/mars.....	42
Skýringarmynd deiliskipulags	43
3.6 Talnagrunnur skipulags.....	44

Deiliskipulag Hlíðarenda í Reykjavík.

Almennar upplýsingar

1.0 Almennt

Deiliskipulag af þessum reit hefur verið unnið og endurskoðað nokkrum sinnum á undanförunum árum. Um er að ræða svæði í kringum Knattspyrnufélagið Val að Hlíðarenda.

Í kjölfar niðurstöðu samkeppni um framtíð Vatnsmýrarsvæðis, sem birt var á vormánuðum árið 2008, fór Reykjavíkurborg þess á leit við hagsmunaaðila á svæðinu, að þeir tækju þátt í endurskoðun skipulags svæðisins, sem byggði á samkeppnishugmyndinni, sem unnin var af skosku arkitektunum Graeme Massie og félögum. Meginbreyting tillögunnar felst í því að gengið er út frá randbyggð eða svokölluðu reitakerfi, sem hefur í för með sér mun þéttara byggðarmynstur og annað gatnakerfi en gildandi tillaga gerir ráð fyrir, og ber þar hæst svokallaðan Snorrabrautarás, sem liggur yfir núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals. Þessi ás er einn af aðal útgangspunktunum í samkeppnistillögunni. Komi þessi tenging, framlengd Snorrabraut, til framkvæmda, verður deiliskipulagið endurskoðað. Skipulagssvæðið stækkar að auki til suð- vesturs vegna færslu bráðabirgða Nauthólsvegur.

Svæðið í gildandi skipulagi skiptist í tvennt, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar uppbyggingarsvæði (atvinnu-/íbúðasvæði). Svæðið skal skipuleggja sem eina heild. Landnotkun samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024, er að hluta til opið svæði til sérstakra nota og að hluta til miðsvæði M5. Skilgreining á M5: Vatnsmýri, Borgartún, Keldur. Á þessum svæðum verði fyrst og fremst fjármála-hátækni og þekkingarfyrirtæki, rannsóknarstarfsemi, hótél og þjónusta tengd þessari starfsemi. Mörk þessara svæða kunna að breytast við gerð deiliskipulags.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 má byggja allt að 60.000m² atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 360 íbúða, samkvæmt ákvæði í gildandi AR um frávík um fjölda íbúða og byggingarmagn, sem nemur +- 20%. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar, í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar og í fimmta lagi miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

Gert er ráð fyrir að NA/SV flugbrautin verði lögð niður og miðast húshæðir við að flugbrautinni hafi verið lokað.

Greinargerð þessi er fylgigagn með deiliskipulagsupprætti, dags 30-04-10, br 10-12-10

1.1 Forsaga

Íþróttastarfsemi Vals hefur verið á Hlíðarenda frá árinu 1939 þegar íþróttafélagið festi kaup á jörðinni og húsunum sem þar stóðu. Flutningur Hringbrautar var ákveðinn með aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 og einnig með nýju aðalskipulagi Reykjavíkur

2001-2024. Í kjölfar þess var unnið deiliskipulag fyrir Hlíðarendareit sem nú er verið að vinna endurskoðun á í þriðja sinn.

Á lóð Vals standa nokkrar byggingar, bærinn Hlíðarendi, Kapellan og tvö sambyggð íþróttahús. Hlíðarendi var byggður árið 1916. Gildi húsanna í atvinnusögu Reykjavíkur er mikið, en einnig hafa þau gildi vegna sögu Íþróttafélagsins Vals á þessum stað að mati Árbæjarsafns.

1.2 Vatnsmýrarsamkeppni

Reykjavíkurborg hélt alþjóðlega samkeppni um framtíð Vatnsmýrar árið 2006 og lá niðurstaða úr þeirri keppni fyrir í upphafi árs 2008. Vinningstillagan gerir ráð fyrir þéttri borgarbyggð í Vatnsmýrinni, þar sem randbyggð afmarkar götur og gefur þannig borgarrými forgang umfram byggingarlist hvernar einingar, eins og segir í keppnisgögnum vinningstillögunnar. Í greinargerð með vinningstillögu segir jafnframt að randbyggðinni sé skipt í svæði og sveigjanleg rúðunet. Jafnframt kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta sé á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Þannig sjá höfundar fyrir sér Vatnsmýrina sem spennandi borgarumhverfi með iðandi mannlífi frá morgni til kvölds.



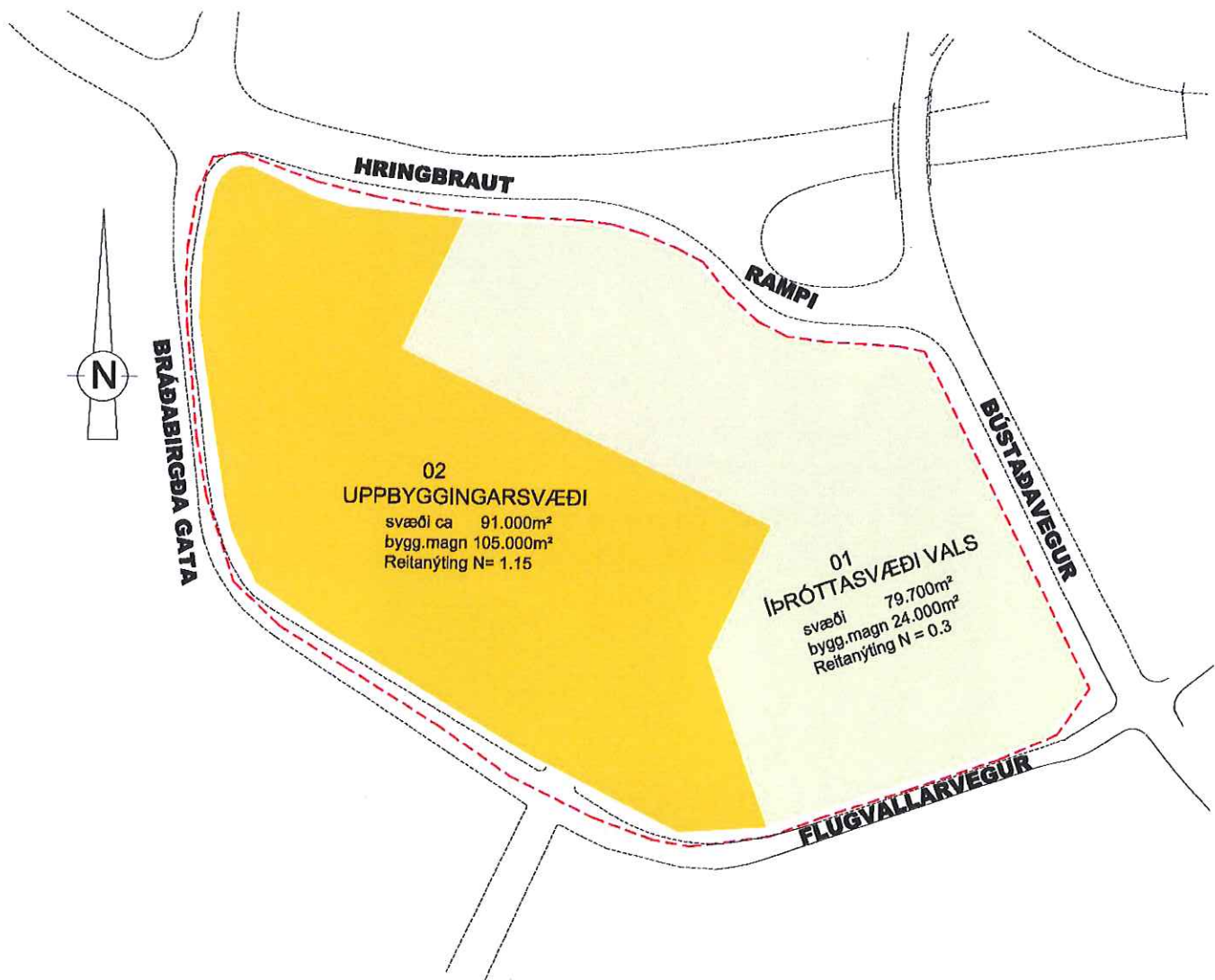
Vinningstillaga Graeme Massie arkitekta

1.3 Afmörkun svæðis

Um er að ræða svæði sem markast af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og bráðabirgða götu, sem liggur frá Hringbraut að Flugvallarvegi, en legu hennar er breytt frá fyrra skipulagi. Svæðið er í heild um 17 ha. Skipulagssvæðinu er skipt í 2 megin hluta, sem síðan skiptast í minni hluta.

Svæði 01 er íþróttasvæði

Svæði 02 er uppbyggingarsvæði með blandaðri landnotkun, íbúðir og atvinnustarfsemi.



1.4 Markmið

Deiliskipulag „Hlíðarenda“ skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur, og í samræmi við hugmyndir um uppbyggingu á Vatnsmýrarsvæði, sbr. vinningstillaga Graeme Massie frá 2008 um framtíð Vatnsmýrar.

Útfærsla deiliskipulags Hlíðarenda byggir á vinningstillögu Graeme Massie í samkeppni um nýtt skipulag fyrir Vatnsmýrina frá árinu 2008. Þetta deiliskipulag má þannig skoðast sem 1. áfangi í nýju Vatnsmýrarskipulagi. Markmiðið er því að skapa hverfi með borgarbrag, með randbyggð, götum og iðandi mannlífi.

Einnig verður höfð til hliðsjónar, þar sem við á, stefnumörkun í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024.

Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að fella útfærslu skipulagssvæðis að nýjum skipulagshugmyndum fyrir Vatnsmýrina og festa starfsemi Knattspyrnufélagsins Vals í sessi til næstu framtíðar með byggingum og íþróttavöllum ásamt því að gera ramma fyrir uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu (“Uppbyggingarsvæði”). Lausn umferðar- og bílastæðamála er aðlöguð að nýju umferðakerfi Vatnsmýrinnar. Skipulag er einnig lagað að nýjum áherslum borgaryfirvalda fyrir göngu-, hjólaleiðir og almenningssamgöngur.

1.5 Aðkomur og umferð

Aðkoma og umferð byggir á götugerðum og viðmiðum úr nýjum skipulagsmarkmiðum í heildarskipulagi fyrir Vatnsmýrina. Í nýju umferðarkerfi er stefnt að því að hjólandi umferð og almenningssamgöngukerfi verði sett í forgang. Götur eru í meginatriðum 2 gerðir. Annars vegar eru ljósastýrðar aðalgötur með sérstökum hjólabrautum beggja megin götu og samsíða bílastæðum og hins vegar lághraða húsaagötur með samsíða stæðum og blandaðri bíla- og hjólaumferð. Höfð hefur verið til hliðsjónar hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar, ”Hjólaborgin Reykjavík”.

Skipulagssvæðið er umlukið umferðargötum en göng og göngubrú tryggja öruggari gönguleiðir til og frá svæðinu. Göng eru undir slaufumannvirki Bústaðavegar/Hringbrautar auk göngubrúar yfir Hringbraut til móts við Læknagarð. Einnig eru göng að svæðinu á mótum Bústaðavegar og Flugvallarveg og nýgerð eru göng undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir Miklubraut í stökk frá Miklatúni niður undir brú við Bústaðaveg sem gera mun göngutengsl Norðurmýrabúa við svæðið tryggari en nú er.

Bráðabirgðavegur, Nauthólsvegur, frá Hringbraut að Snorrabrautarás, hefur verið lagður. Vegur þessi tengist núverandi Flugvallarvegi á ljósastýrðum krossgatnamótum við áður nefndan Snorrabrautarás. Frá þessum gatnamótum er ný og breytt aðkoma (bráðabirgða) að íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals til norðurs og að Hótel

Loftleiðum, HR og Nauthólsvík til suðurs. Hluti af þessum bráðabirgðavegi er í framtíðargötustæði Sturlugötu, sem er götuás í samkeppnistillögunni, sem fyrirhugaður er frá rótum Öskjuhlíðar að Suðurgötu.

Í grundvallaratriðum er þessi bráðabirgðavegur ólíkur þeirri gatnategund sem lýst er hér að ofan, því er ljóst að þegar að uppbyggingu á svæðinu kemur, þarf að endurgera hann, sem og ljósastýrðu krossgatnamótin. Bæði þarf að breyta yfirbragði hans svo hægt sé að gera ráð fyrir bílastæðum við hann, þ.a. starfsemi geti þrífist á þeim reitum sem að honum liggja, og eins þarf að breyta hæðarlegu hans og laga að uppbyggingarsvæðinu.



Núverandi gatnamót

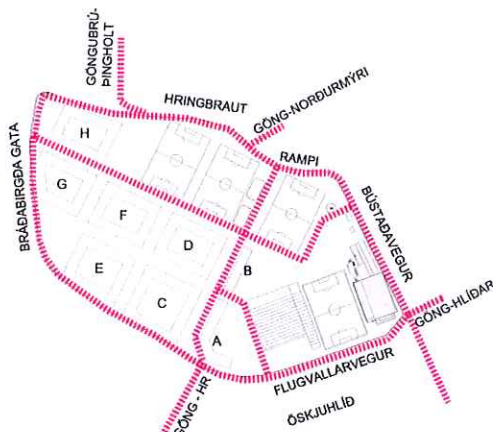


Breytt gatnamót

Gert er ráð fyrir að húsagötur tengist inn á aðalgötur og er útfærsla háð nánari hönnun og áætlunum um bílaumferð.

Umferð að atvinnuhúsnæði, sem skilyrt er á jarðhæð allra lóða á skipulagssvæðinu, verður af aðalgötum inn á húsagötur og þaðan inn í bílgeymslur sem staðsettar eru á jarðhæð undir inngörðum einstakra reita. Þannig er tryggt óheft aðgengi að bakrýmum atvinnuhúsnæðis og komið í veg fyrir ónæði af þeim völdum gagnvart íbúðahlutum einstakra reita.

Í hugmynd að Vatnsmýrarskipulagi er gert ráð fyrir að Snorrabraut verði framlengd í gegnum íþróttasvæði Vals og nái niður í Nauthólsvík með hugsanlegri brúartengingu yfir í Kópavog. Vegna þessara áætlana er afmarkað svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar á hluta af svæði Vals. Komi þessi tenging til framkvæmda verður aðgengi á milli æfingasvæða knattspyrnufélagsins, sitt hvoru megin Snorrabrautar, tryggt með víðum, opnum og greiðfærum opnunum undir hana. Þar sem hæðarmunur er u.þ.b. 9 m á milli núverandi Snorrabrautar og æfingasvæðis Vals, er þetta mjög raunhæf og aðgengileg hugmynd. Kvöð er um göngu-og hjólastíg yfir helgunarsvæðið, sem tengist beint inn á umlykjandi stígakerfi, óháð framlengingu brautar.



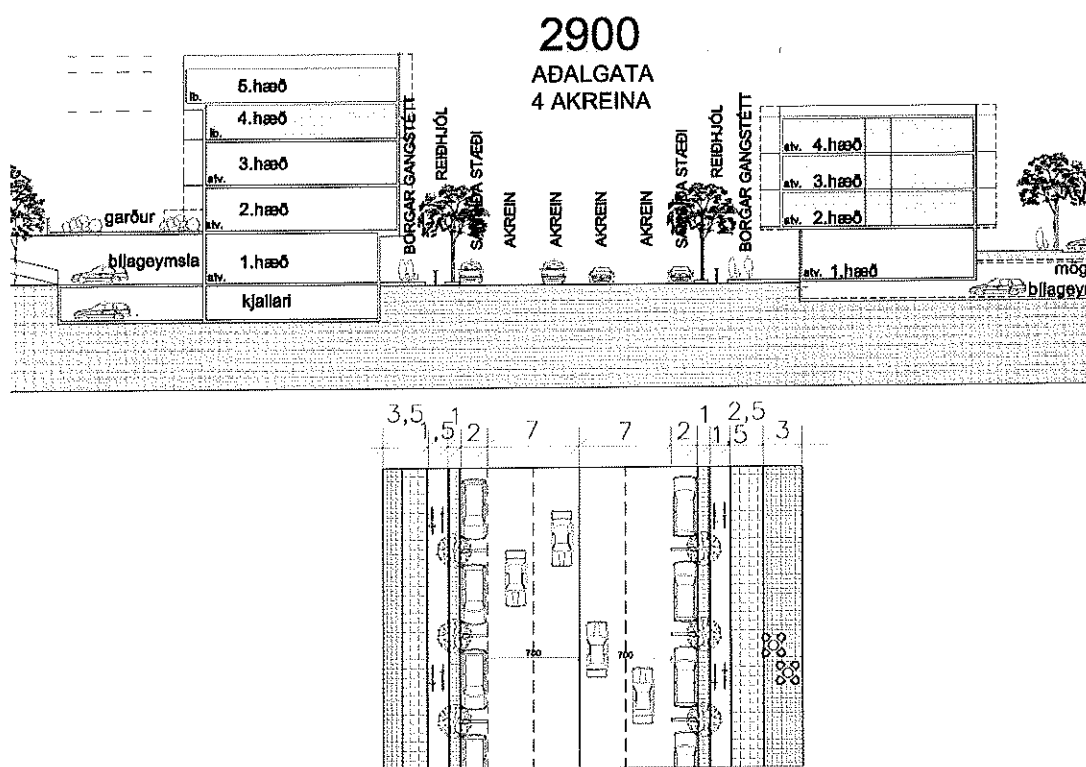
Aðalhjóla-og göngustígar

1.6 Göturými

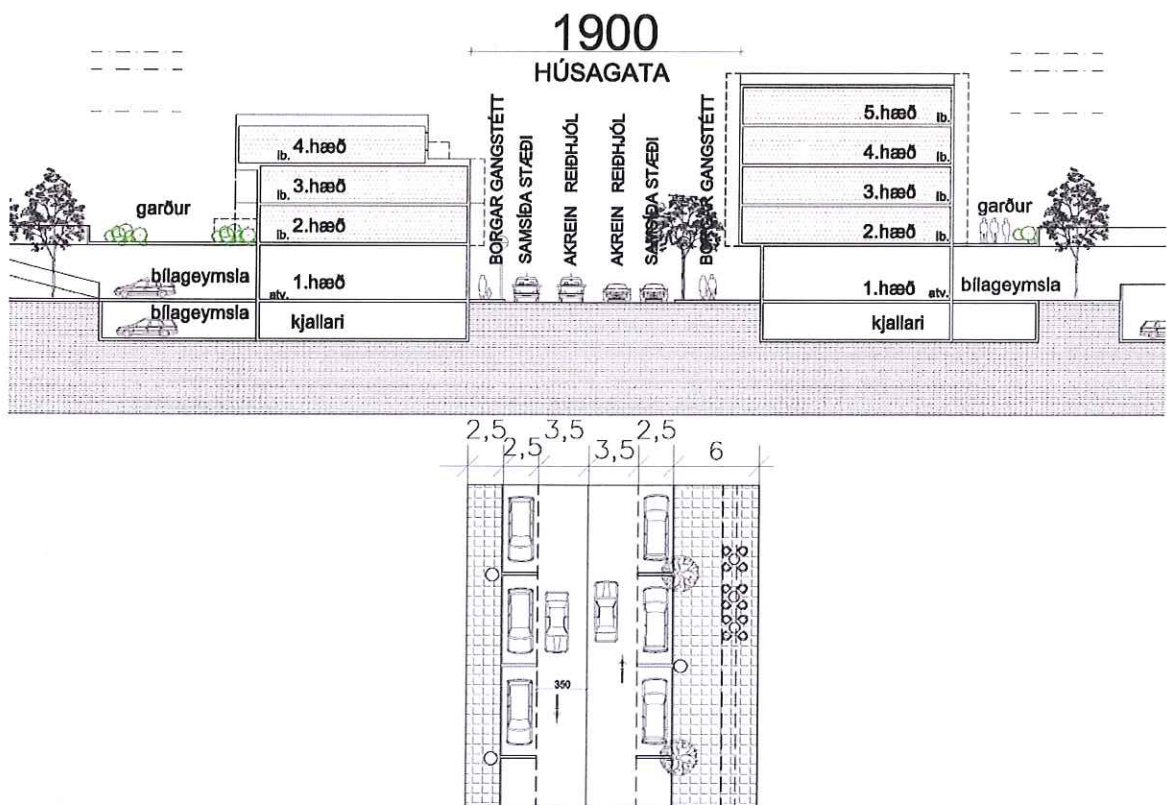
Í samræmi við hugmyndir í verðlaunatillögu um framtíð Vatnsmýrar, er unnið með götur og göturými á sérstakan máta. Gatnategundir eru tvær, annars vegar 29m breiðar aðalgötur, („Sturlugata“ og „Snorrabraut“) og hins vegar 19 m breiðar húsagötur.

Við aðalgötur er gert ráð fyrir sérstökum hjólabrautum beggja megin gatna, en hjólaumferð í húsagötum er á sjálfum götunum.

Leitast er við að skapa lifandi göturými, þar sem m.a. verslun og þjónusta er skilyrt á jarðhæð allra reita, út á móti götum. Samsíða gjaldskyld bílastæði eru beggja megin gatna og eru þau í eigu og umsjón borgarinnar. Þessi stæði eru hugsuð sem stæði viðskiptavina og gesta. Allar gangstéttir í göturýmum þessum eru einnig í eigu og umsjón borgarinnar. Gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur eiga að geta ferðast á öruggan hátt um hverfið. Akbrautir og bílastæði eru malbikuð, þó er hluti gatna t.d. á gatnamótum hellulagðar. Umferðarhraði innan svæðis verður takmarkaður og verður viðmið 15-30 km hraði í húsagötum. Lögð er áhersla á götutré og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til áminningar um þær hraðatakmarkanir sem þar gilda.



Snið og grunnmynd í aðalgötu



Snið og grunnmynd í húsagötu



Húsagata, horft til austurs



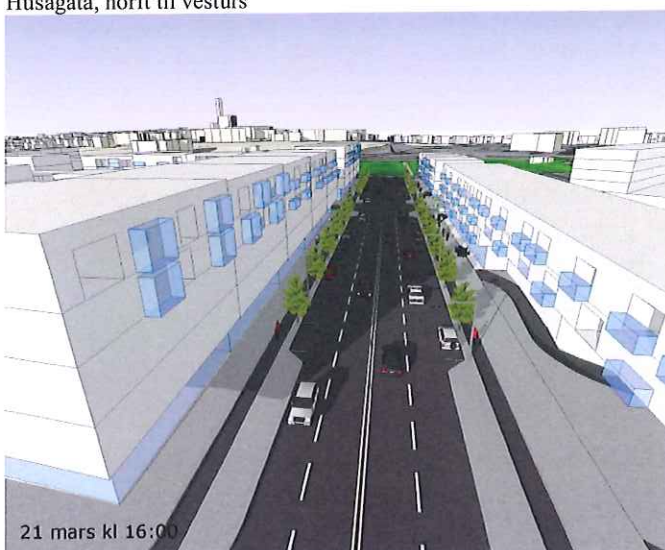
24 júní kl 10:00

Húsagata, horft til vesturs



24 júní kl 13:00

Húsagata, horft til vesturs



21 mars kl 16:00

Aðalgata, horft til norðurs

1.7 Hljóðvist

Unnin hefur verið hljóðvistarýsni fyrir svæðið, dags. í maí 2010, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Íbúðahluti svæðisins er í vari af atvinnuhúsnæði sem snýr út að fyrrnefndum bráðbirgðavegi.

1.7.1 Hávaði af völdum bílaumferðar.

Samkvæmt greinargerð Umhverfis- og Samgöngusviðs dags. í maí 2010 er hljóðvist við götuhlið íbúðarhúsnæðis í Hlíðarenda í öllum tilvikum yfir hámarksgildi sem er 55 dB(A) samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Beita verður ákvæðum 1. mgr. 5. gr. reglugerðar um hávaða sem heimilar undanþágu á afmörkuðum reitum svo fremi að íbúðarhúsnæði falli undir flokk C í ÍST staðli 45:2003. Samkvæmt staðlinum má ein hlið íbúða vera að hámarki með umferðarhávaða allt að 50 dB(A).

Hús sem skilgreint eru sem íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi Hlíðarenda á myndinni hér til hliðar hafa hlið að inngarði. Samkvæmt framangreindri greinargerð um hljóðvist er hávaði undir 50 dB(A) í inngörðunum. Íbúð uppfyllir því undanþágu snúi ein hlið að inngarðinum



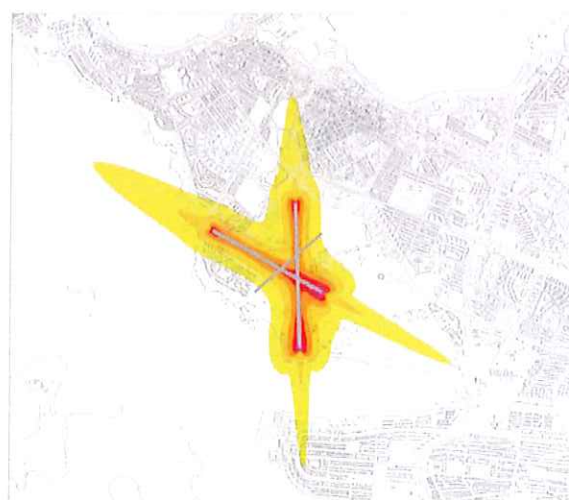
2.- 5. hæð

Avinnustarfsemi

Íbúðir

1.7.2 Hávaði af völdum flugumferðar.

Samkvæmt reglugerð um hávaða skal L_{den} við íbúðarhúsnæði vera undir 65 dB(A) í nágrenni við þegar starfandi flugvalli. Mynd til hliðar sýnir dreifingu hávaða frá Reykjavíkflugvelli fyrir árið 2009. Myndin er fengin úr skýrslu Mannvits dags. í maí 2009 sem er unnin fyrir Flugstoðir. Á gullituðu svæði er hávaði yfir 55 dB(A) og litaskipti til hækunar eru 5 dB(A). Á rauðlituðu svæði á flugbrautum er á hávaði yfir 75 dB(A). Íbúðarbyggð á Hlíðarendasvæði er allt utan gula svæðisins. Hávaði frá flugvelli er því vel innan hávaðamarka sem koma fram í reglugerð um hávaða.



1.8 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar

Holræsalögn og lagnaleiðir að tveimur dreifistöðum rafmagns eru innan skipulags-svæðisins.

Svokallaðar hindrunarlínur flugvallar, nánar tiltekið vegna aðflugslínu flugbrautar 06-24, munu ekki hafa áhrif á uppbyggingu svæðisins þar sem ákveðið hefur verið að fella brautina niður, sbr. gildandi aðalskipulag og gildandi deiliskipulag.

1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.

Í gildandi skipulagi hefur Valur yfir að ráða tæplega 70.000m² lóð þ.m.t. afnotaréttur af 10.000 m² svæði á N-V horni félagssvæðisins. Þar hefur þegar verið lagður gervigrasvöllur, sem þarf að færa til og rétta af svo hann falli inn í reitakerfið. Gert er ráð fyrir að íþróttamannvirki félagsins megi stækka, eða fjarlægja og byggja ný. Gert er ráð fyrir að gömlu bæjarhúsin (fjós og íbúðarhús) á Hlíðarenda falli undir verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun minjasafns Reykjavíkur. Á N-A horni svæðisins, norðan kapellu, er heimild fyrir þegar reistu snúanlegu auglýsingaskilti. Mikilvægt er að í endurskoðuðu deiliskipulagi verði þeim byggingum sem standa áfram, gerð sómasamleg skil með umhverfismótun og aðkomu.

Svæðið skiptist landfræðilega í efra og neðra svæði. Á efra svæði eru og munu áfram verða byggingar og aðalleikvangur félagsins ásamt bílastæðum, en á neðra svæði verður æfingasvæði. Í langri framtíð er hugsanlegt að Snorrabraut verði framlengd yfir hluta af svæði Vals, sem fyrr getur. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að gervigrasvöllur svæðisins verði fluttur austur fyrir svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar, þ.a. hann verði staðsettur næst húsakosti félagsins og að æfingasvæði það sem lagt er náttúrugrasi, sé ein samhangandi heild vestan við helgunarsvæðið. Á helgunarsvæðið sjálft er gert ráð fyrir afgirtum sparkvöllum (KSÍ vellir), sem auðvelt er að flytja til þegar og ef þörf krefur síðar.

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 210 bílastæðum á svæði félagsins. Samnýtingarmöguleiki bílastæða á svæðinu er nokkur. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar öfugt við starfsemi á uppbyggingarsvæðinu vestan við íþróttasvæðið, þannig að þar standa að líkum auð borgarbílastæði í húsagötum þegar þörfin er mest á íþróttasvæðinu.

Á neðra svæði er gert ráð fyrir þremur grasvöllum 68 x 105m, þ.a. einum gervigrasvelli. Á efra svæði er gert ráð fyrir tveimur völlum, annars vegar aðalleikvangi félagsins auk gervigrasvallar í knattúsi.

Samkvæmt tillögu þessari má skipta Valssvæðinu í þrjá hluta, a, b og c.

Svæði 01a

Svæði 01a er að mestu leyti efra svæði félagsins, austan helgunarreits Snorrabrautar. Um er að ræða aðalsvæði félagsins, með aðkomu, aðalleikvangi, gervigrasvelli, íþróttahúsum og öðrum byggingum félagsins. Hér er ráðgert að byggja m.a. áhorfendastúku og knattúsi með sambyggðri forbyggingu. Færa þarf gervigrasvöll af núverandi stað yfir á svæði 01a.

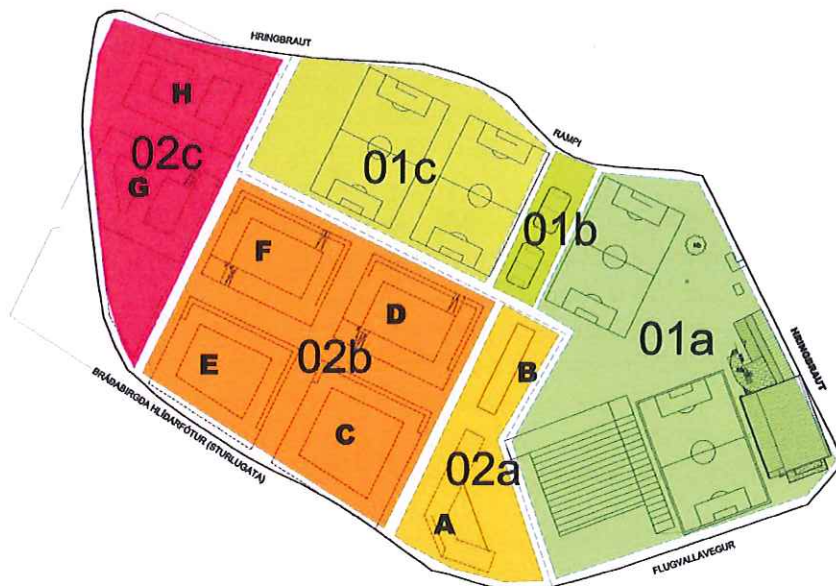
Gert er ráð fyrir möguleika á byggingu á milli eldra íþróttahúss og fjóss, þó með þeim takmörkunum sem verndað byggðamynstur setur. Áður en til viðbygginga eða breytinga á þessum húsum kemur skal leita umsagnar minjasafns Reykjavíkur um byggingaráform.

Svæði 01b

Svæði 01b svæði er svokallaður helgunarreitur „Snorrabrautaráss“. Helgunarreitur þessi kemur til vegna hugmynda um mögulega framlengingu Snorrabrautar til suðurs, skv. samkeppnistillögu Graeme Massie. Yfir þennan reit er kvöð um almenna göngu- og hjólaumferð óháð framlengingarmöguleika götu.

Svæði 01c

Þetta svæði er æfingasvæði félagsins vestan við helgunarreit „Snorrabrautaráss“ og er lagt náttúrugrasi.



1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.

Uppbyggingarsvæði utan Valslóðar er þrískipt, svæði 02a, 02b og 02c. Byggingarmagn á svæðum 02a og 02b er ráðgert samtals um 80.000m², en á svæði 02c, 25.000m².

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 má byggja allt að 60.000m² atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 360 íbúðir. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla í deilskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á uppbyggingarsvæði á fernen hátt. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu, í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar og í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar

Svæði 02a

Um er að ræða svæði austan Snorrabrautaráss, svæði 02a. Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum.. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta.

Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Gert er ráð fyrir bílgeymslu undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m² í atvinnuhúsnæði, en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel er að ræða.

Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags.

Svæði 02b

Á þessu svæði er gert ráð fyrir blandaðri byggð, íbúða og atvinnustarfsemi. Á svæðinu eru 4 lóðir, C, D, E og F. Skilyrt er að atvinnustarfsemi verði á 1.hæð á öllum þessum lóðum, auk þess á öllum hæðum þeirra húshliða sem snúa út að umferðinni á bráðabirgðavegi. Þannig njóta íbúðareiningarnar skjóls af atvinnuhúsnæðinu fyrri framan.

Gjaldskyld samsíðabílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru 4-5 hæða byggingar og hlutfall bílastæða er 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð. Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslum og er önnur neðanjarðar. Garður ofan bílgeymslu skal innréttaður fyrir íbúðarhafa. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags.

Svæði 02c

Svæði þetta er eingöngu ætlað atvinnustarfsemi og eru tvær lóðir á svæðinu, lóð G og lóð H. Heildarbyggingarmagn á þessu svæði er áætlað 25.000m².

Gjaldskyld samsíðabílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru þrjár hæðir og hlutfall bílastæða er 1 stæði pr 100 m². Gert er ráð fyrir bílákjallara á einni hæð. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags.



Skýringarmynd, skipulagssvæðið, horft til suð- vesturs

Almennir skilmálar

2.0 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir allar nýjar lóðir á skipulagssvæðinu (uppbyggingarsvæði) og núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals að Hlíðarenda.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Gert er að skilyrði að mismunandi arkitektar skuli koma að hönnun reita skipulagssvæðisins til að koma í veg fyrir einsleitni í útliti og yfirbragði byggðarinnar sem þegar er mjög fastmótuð og heildstæð.

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum sbr. gr. 22 í byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Kynna skal uppbyggingu lóða á atvinnuhúsasvæði í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

2. Endanlegum aðaluppdráttum (sbr. 18. gr. í byggingarreglugerð nr. 44/1998) er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð eru í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G). Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis-og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Meginhugmynd byggðarmyndar svæðisins má sjá á skýringaruppdrætti, en hún byggir sem fyrr segir á vinningstillögu í samkeppni um framtíð Vatnsmýrarinnar.

Byggingarlína að götu.

Útveggir bygginga að götu skulu að jafnaði fylgja bundinni byggingarlínu. Á 30 % hliðar má þó byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir.

Byggingarlína að garði

Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera minni. Svalir mega fara 100 cm út fyrir reit á 30% hliðar.

Byggingarreitur.

Ekki er heimilt að byggja út fyrir byggingarreit annað en skilgreindar útbyggingar.

Byggingarreitur þakhæðar.

Á sniði A-A er sýnd inndregin þakhæð. Þetta snið á við um húshliðar sunnan og vestan húsatatna. Þakhæð er inndregin um 3 m til að hleypa ljósi inn í göturými.

Bílgeymsla.

Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð undir inngarði og hins vegar í kjallara. Byggingarreitur einstakra lóða afmarkar stærða bílgeymsla og kjallara á hverri lóð fyrir sig. Bílgeymsla ofanjarðar telst með í heildarnýtingarhlutfalli lóðar..

Kjallarar.

Heimilt er að gera gluggalausa kjallara undir húsum annaðhvort sem bílgeymsla eða sem geymslur og fylgirými. Bílgeymslujallari telst ekki með í leyfðu byggingarmagni eða heildarnýtingarhlutfalli lóðar.

Útbyggingar að götu.

Heimilt er að byggja allt að 30% úthliðar að götu út um 100 cm með léttu yfirbragði til að brjóta upp form úthliðar. Útbygging getur verið lokað rými, svalir eða aflokaðar svalir úr gleri.

Útbyggingar eru aðeins leyfðar ofan 1.hæðar.

Inndregin jarðhæð.

Á suður og vestur húshliðum reita að götu og á öllum hliðum við aðalgötur skal jarðhæð vera inndregin um 150 cm.

Bent skal á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúma stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir.

2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru í megindráttum tvennskona á uppbyggingarsvæði. Annars vegar er um að ræða 4-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, þar sem jarðhæðir og hluti þakhæða eru inndregnar og hinsvegar er um að ræða 3-5 hæða hreint atvinnuhúsnæði.

Á svæði Vals er síðan gert ráð fyrir mannvirkjum í megindráttum af allt öðrum toga, íþróttahúsum, æfingasvæðum, stúkum og knatthúsi. Undantekning frá þessari meginreglu er þó hugmynd um forbyggingu við knatthús á lóð félagsins, sem mun hýsa ýmsa þjónustustarfsemi. Þakform á uppbyggingarsvæði er í megin dráttum flatt en á íþróttasvæði er gert ráð fyrir bogadregnum, hallandi og flötum þakformum. Stigahús/lyftuhús, reykháfar, tæknirými o.þ.h. mega fara upp fyrir hámarkshæð bygginga að því marki sem nauðsynlegt er.

Á uppbyggingarsvæðinu eru gerðar kröfur um vandaða hönnun bygginga ekki síst vegna staðsetningar í borgarlandinu. Leita skal eftir fjölbreytni í útfærslum og milli stigaganga, sjá nánar 2.5. Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir

og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar á aðaluppdráttum.

Skilyrt er atvinnustarfsemi og 4.2 m salarhæð á 1.hæð allra lóða og gert ráð fyrir 3,5 m á efri hæðum atvinnuhúsnæðis en 2,8 m í íbúðarhúsnæði.

Vegna halla í landi, skulu hús stallast eftir götuhæð þ.a. inngangar húsa séu í gangstéttarhæð.

2.5 Útlitshönnun bygginga

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á reitum C-F. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Innregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.



2.6 Stigahús

Hús á reitum C-F skulu vera með öryggisstigahúsum óháð hæð þeirra og eru svalagangar ekki leyfðir. Aðkoma að íbúðum er um lyftuforrými sem eru óháð öryggisstigahúsum og tengjast þau saman um útirými. Líklegt er að dagleg aðkoma að íbúðum verði um lyfturými.

2.7 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á einstökum lóðum á uppbyggingarsvæði er á bilinu 0.86 – 2.39. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu.

- a +b+c , heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a+b. miðað við byggða fermetra atvinnu-og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar
- c. miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra á bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

Hátt hlutfall einstakra lóða skapast af lóðamörkum sem taka mið af byggingareitum. Allar götur, gangstéttir og bílastæði eru á borgarlandi og hefur það þessi áhrif á nýtingahlutfall lóðanna. Til samanburðar er nýtingahlutfall skipulagssvæðis 01 0.3 en á svæði 02 er hlutfallið 1,15.

2.8 Bílastæði

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð.. Bílastæði í götum eru almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhalði einstakra lóða. Vegna breyttra áherslna í umferðarmálum, nálægðar við miðstöð almenningssamgangna og þjónustu- og atvinnustarfsemi í miðborg Reykjavíkur er vikið frá lágmarkskröfum skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, um bílastæðafjölda.

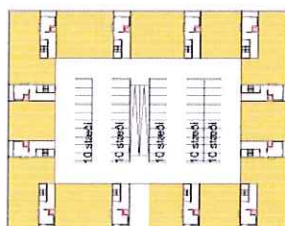
Á lóðum C-F eru einkabílastæði í bílgeymslum og gestastæði við götu. Á lóðum A og B má koma stæðum fyrir á yfirborði, auk bílgeymslukjallara. Hámarksstærð bílgeymslukjallara takmarkast eingöngu af lóðarmörkum viðkomandi lóðar. Gert er ráð fyrir ca. 210 bílastæðum á svæði knattspyrnufélagsins Vals. Almennit verður samnýting bílastæða á svæðinu möguleg. Bílastæði í götum nýtast íþróttasvæði á álagstímum. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar, öfugt við starfsemi á atvinnulóðasvæðinu, þannig að þar standa auð bílastæði þegar þörfin er mest á íþrótt- og íbúðasvæðunum og öfugt. Almenn aðkoma og bílastæði skulu malbikuð eða steinlögð og vel frágengin. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir.

Heimilt er að gera bílastæðakjallara undir knatthúsi, sem nýtist því og íþróttasvæði almennt.

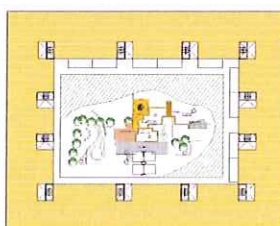
2.9 Bílgeymslur og inngarðar

Kvöð er um bílgeymslur á uppbyggingarsvæðinu, ýmist á 1. hæð eða í kjöllum og má gera ráð fyrir geymslum þeim tengdum. Stærð bílgeymslukjallara takmarkast af lóðamörkum (sjá einnig 2.6). Bílgeymslur og bílgeymslukjallarar eru utan talnagrunns aðalskipulags. Bílgeymslur geta verið opnar upp í inngarð, að hámarki 15% af grunnfleti inngarðs, eða lokaðar geymslur.

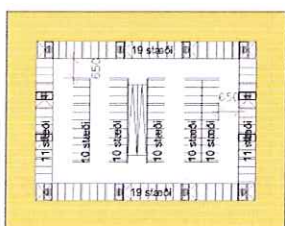
Aðkoma að bakrýmum atvinnuhúsnæða á jarðhæð er tryggt í gegnum bílgeymslur og truflar þannig ekki íbúðahluta reitsins, sem hefur sinn einkainngarð á 2. hæð, á þaki bílgeymsla. Þannig er komið í veg fyrir hagsmunaárekstra þessara ólíku notkunarviða. Koma skal fyrir minnst einum gegnumgangi inn í bílgeymslur og er gert ráð fyrir að þeir verði staðsettir skuggamegin í göturýmum.



1.hæð.
50 bílastæði

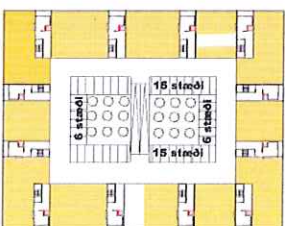


Inngarður 2.hæð

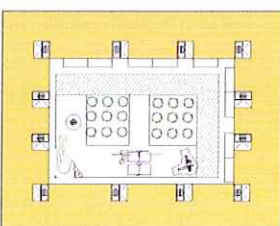


Kjallari
120 bílastæði

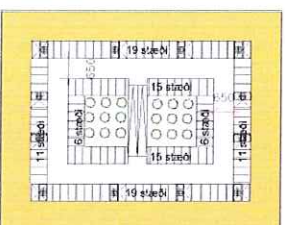
Lokuð bílgeymsla.
Bílgeymsla og inngarður.
Bílastæðapörf miðað við 1 stæði
pr 100 m² atvinnuhúsnæðis
og 1 stæði pr. íbúð
er 131 bílastæði.



1.hæð.
42 bílastæði



Inngarður 2.hæð



Kjallari
102 bílastæði

Opin bílgeymsla
Bílgeymsla og inngarður.
Bílastæðapörf miðað við 1 stæði
pr 100 m² atvinnuhúsnæðis
og 1 stæði pr. íbúð
er 131 bílastæði.

Dæmi um fyrirkomulag bílgeymsla/inngarða og stigahúsa

Á lóðum A og B á svæði 02a er gert ráð fyrir bílakjallara með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu ("Snorrabraut").

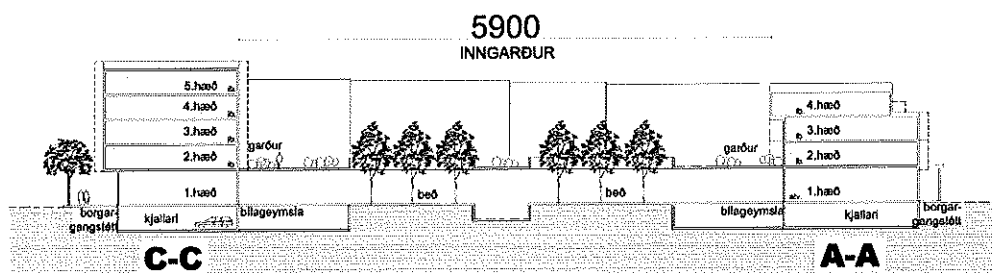
Á lóðum C – F á svæði 02b, skulu bílgeymslur vera annars vegar á jarðhæð, með aðgengi beint frá götum, og hins vegar í kjallara. Jarðhæð bílageymsla skal vera 4.2 m há og vera aðgengileg fyrir almenna sorpbíla til þess að sækja sorp í sorpgeymslur.

Á lóðum G og H á reit 02c skal gera ráð fyrir bílgeymslum innan lóðar.

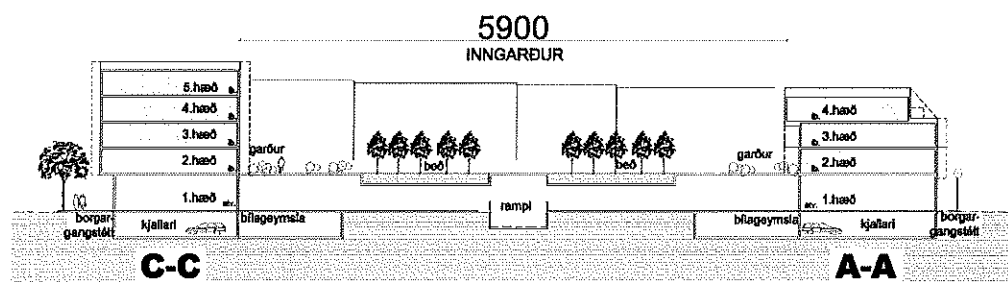
Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Planta skal trjám og runnum og grasþekja þakgarða. Sjá nánar grein 2.10.

2.10 Frágangur lóða

Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursvæðum, sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum og hellulögn. Lóðarhafar samliggjandi lóða á svæði 02a skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Inngarðar ofan á bílgeymslum á svæði 02b og skulu vera bílastæðafríir. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur með þeim skilyrðum að gert verði ráð fyrir að sá hluti bílageymslu sem ljósopið nær yfir sé gróðureitur sömu stærðar og ljósopið. Trjágróður í bílgeymslum getur þannig vaxið upp í gegnum ljósop inn í inngarðana. Ef útfærsla inngarðs er með opnun niður í bílageymslu, skal planta trjám í opin, sem eru a.m.k. 6-8 m há, þannig að þeirra verði notið úr inngörðum. Hámarksstærð opnunar niður í bílgeymslur er 15% af grunnfleti inngarðs.



Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar þar sem trjám og gróðri á þakgarði bílageymsla í inngörðum er plantað í ker o.þ.h. Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngörðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áhersla á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri eða hellulögn og skal undirlag jarðvegs og fyllinga undir hellulögn vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25 % af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 80% að grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Með aðaluppdráttum skal fylgja séruppdráttur landslagsarkitekts sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, frágangi bílastæða, gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang inngarða skv. skilmálum þessum. Bent er á þakgarð bílageymslu á Vöndurreitnum við Skúlagötu, sem dæmi um vel heppnaðan inngarðsfrágang.



2.11 Frágangur göturýma

Frágangur göturýma er á hendi Reykjavíkurborgar. Almenn lýsing skal taka mið af gatnategund. Trjám verður plantað solumegin húsagatna en beggja megin aðalgatna. Tryggja skal gott aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum.

2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F).

Útbyggingar og svalir eru almennt innan byggingarreits en í sumum tilfellum er heimilt að byggja svalir út fyrir byggingareit til að auka fjölbreytni í útfærslu. Á lóðum A og B má byggja út um 150cm, sbr reitur f á skilmálateikningum H-H, I-I og J-J, en á lóðum C –F má byggja út um 100cm sbr. reitur b á öðrum skilmálasniðum. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa.

2.13 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera lokaðar og stærð skal vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð. Miða skal við að sorp verði flokkað. Gert er ráð fyrir að sorpbílar aki inn í bílgeymslur á jarðhæð á lóðum C–F og athafni sig innan þeirra.

2.14 Sérstakar kvaðir

Landið er mýrlent og er á vatnasvæði Reykjavíkurtjarnar. Kvöð verði sett um að ofanvatni verði skilað ómengduðu í náttúrulegt vatnskerfi eins og annars staðar í Vatnsmýrinni. Gæta skal þess að raska ekki grunnvatnsstöðu svæðisins. Áður en framkvæmdir hefjast skal liggja fyrir nánari athugun á grunnvatnsstraumum og möguleg áhrif uppbyggingar á grunnvatnsstöðu í Vatnsmýrinni.

Íbúar garðhæðar fjölbýlishúsa skulu hafa afnotarétt af lóð sem nær a.m.k. 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa.

Lagt er til að stofnuð verði sér húsfélög sem eru ábyrg fyrir sameignum, ekki síst bílgeymslum.

Gera skal ráð fyrir útloftunarlagnaleiðum upp úr þaki (rör, stokkar) vegna mögulegrar starfsemi á jarðhæðum skipulagssvæðisins, sem krefst slíks búnaðar. Kvöð þessi er sett fram svo ekki komi til alls lags utanáliggjandi röra og stokka á seinni stígum, eftir að húsin hafa verið byggð, með tilheyrandi óþægindum og útlitslýti fyrir aðra húseigendur

2.15 Eldvarnir

Vegna lokaðra inngarða, er aðgengi körfubíls slökkviliðs að þeim ómögulegt. Gerð er krafa um kerfisbundna útfærslu öryggisstigahúsa á reitum C-F, óháð hæð bygginga.

Gerð er kvöð um stigleiðslu slökkvibúnaðar í stigahúsum. Merkja skal inntak fyrir slöngur á jarðhæð og úttök á hverri hæð.

Gera skal ráð fyrir vatnsúðakerfi í lokuðum bílgeymslum.

2.16 Dreifistöðvar OR

Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafmagns á svæðinu og verður þeim afmarkaðar sérlóðir.

2.17 Skilti

Skilti og merkingar fyrir starfsemi 1. hæðar skal vera á efri hluta jarðhæðar og merkt á aðaluppdrætti. Ljósaskilti eru aðeins leyfð á inndregnum jarðhæðum. Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur.

Sérákvæði

3.0 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum sem gilda fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

3.1 Svæði 01

3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu.

Nýtt íþróttahús er risið í stað eldra íþróttahúss sem fyrir var á svæðinu. Um er að ræða sambyggt mannvirki þar sem íþróttahús og áhorfendastúka mynda eina heild.

Byggingarreitur er rúmur og gerir ráð fyrir framtíðarstækkun norðan, sunnan, austan og vestan eldra íþróttahúss og félagsheimilis. Reiturinn er ætlaður mögulegri stækkun og endurbótum á núverandi húsakosti. Í dag er byggingamagn á þessum stað ca 7000 m².

Gert er ráð fyrir að gömlu bæjarhúsin á Hlíðarenda falli undir svokallað verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun minjasafns Reykjavíkur. Áður en til viðbygginga eða breytinga á þessum húsum kemur skal leita umsagnar minjasafns Reykjavíkur um byggingaráform.

3.1.2 Knatthús, forbygging og stúka.

Tillagan gerir ráð fyrir yfirbyggðum gervigrasvelli í knatthúsi (hálfu hús) sem er áætlað um 5.000 – 6000m² að stærð. Gert er ráð fyrir möguleika á áhorfendastúku fyrir allt að 2000 sæti á austurlanghlið knatthúss, ásamt búningaþstöðu undir henni. Á norðurhlið knatthúss, er gert ráð fyrir 4 hæða forbyggingu fyrir ýmsa þjónustustarfsemi. Auk þess er gert ráð fyrir þjónustustarfsemi og stoðsvæði knatthúss á jarðhæð. Gert er ráð fyrir að knatthúsið geti að auki nýst til sýninga og tónleikahalds. Byggja má knatthús í fullri stærð, (ca 9000 m²), verði áður nefnd forbygging ekki byggð. Hámarkshæð ofangreindra sambyggðra mannvirkja er 15.5 m. Á milli knatthús og forbyggingar er gert ráð fyrir þakgarði.

Bílastæðakrafa fyrir forbyggingu er 1 / 100 m² en á ekki við um stúku og knatthús.

Heimilt er að gera bílakjallara undir knatthúsi.

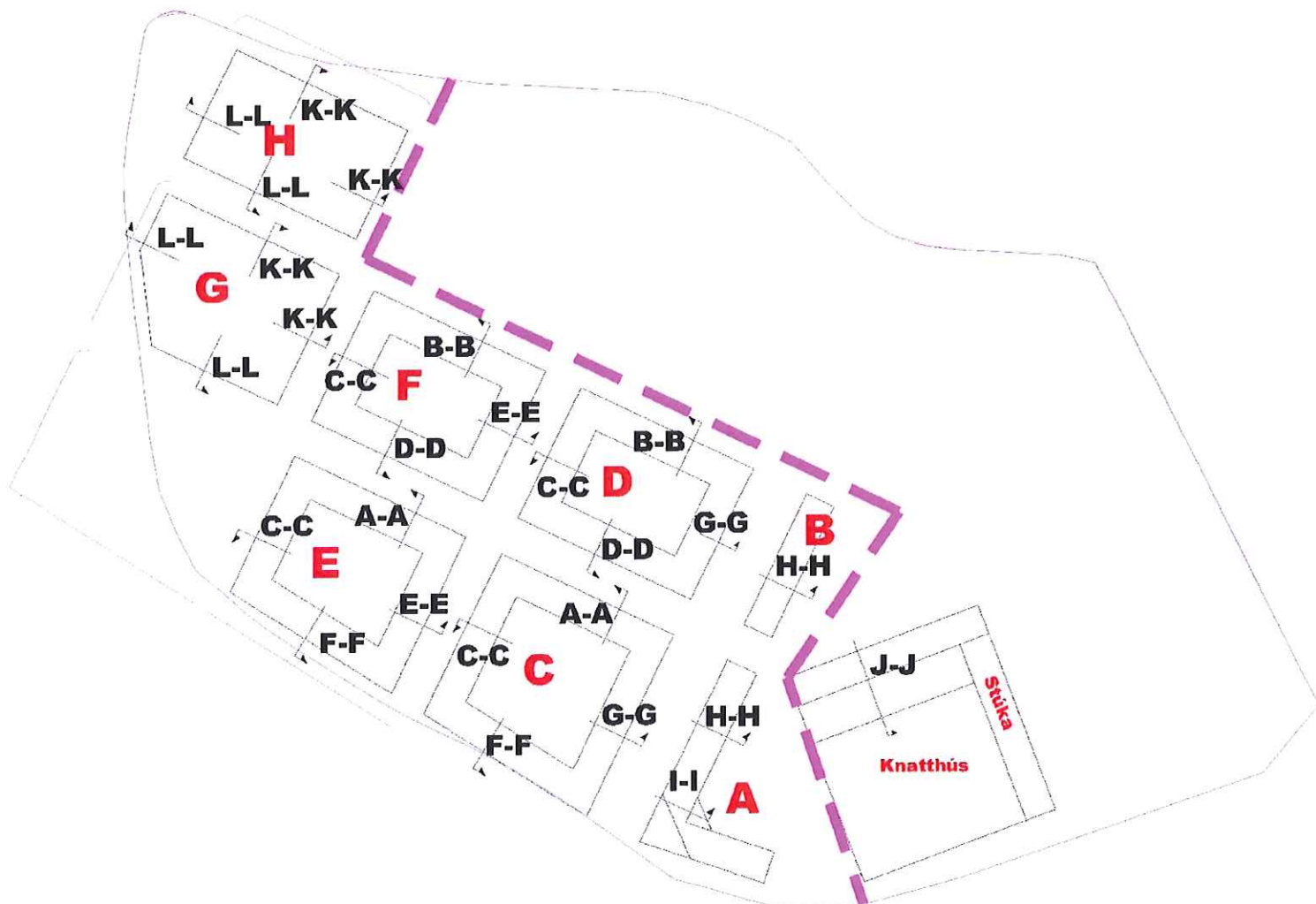
Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags.

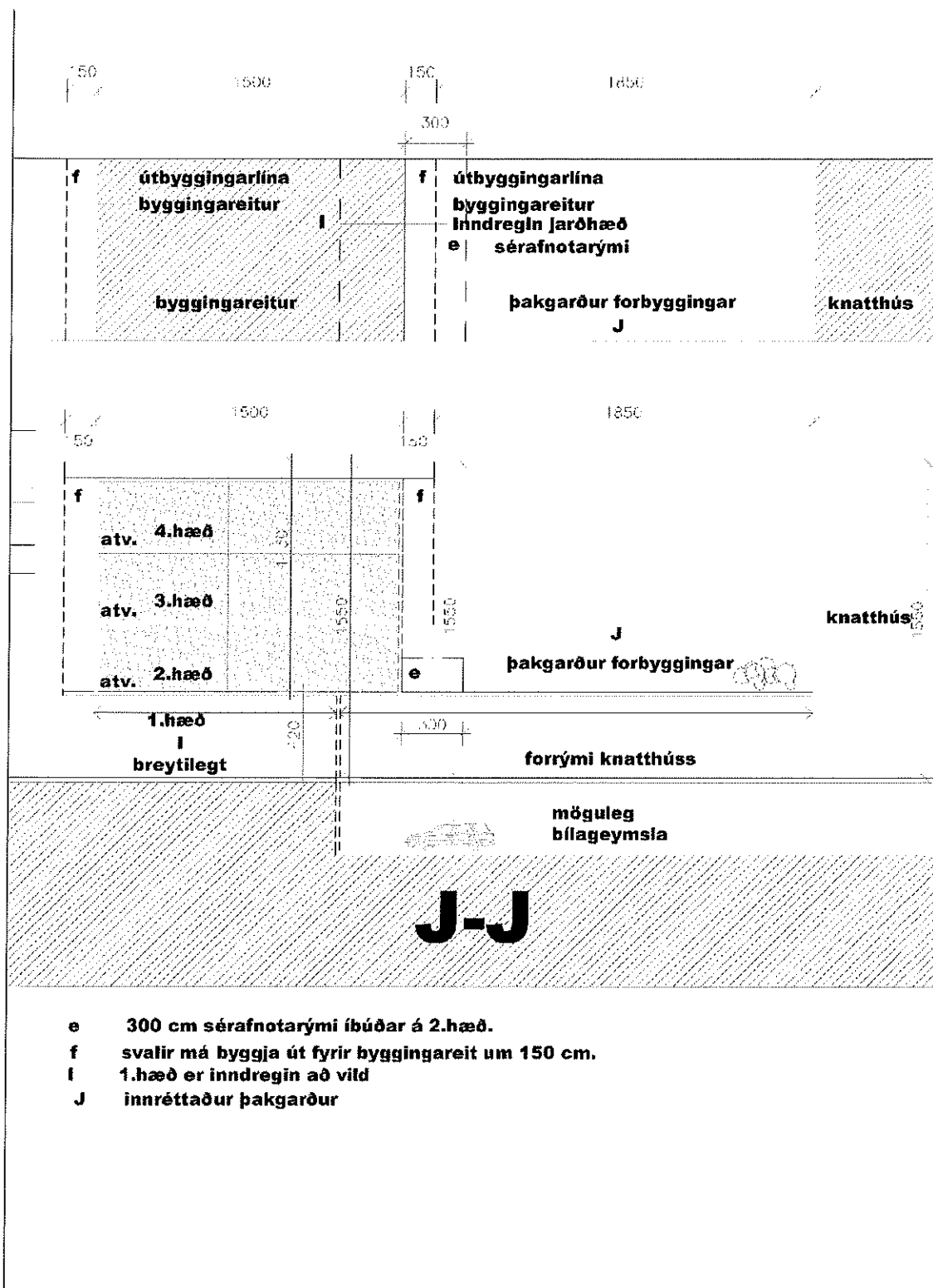
Sjá nánar skilmálasnið J-J.



Horft yfir knatthús/stúku til vesturs

TILVÍSUN SNÍÐA





Skilmálasnið J-J

3.1.3 Útisvæði íþróttasvæðis

Gert er ráð fyrir að girða íþróttasvæðið af með allt að 4 m hárrí girðingu. Eðlismunur er á milli girðinga leikvangs og æfingasvæða. Girðing á stoðvegg leikvangs er lokuð til að hindra innsýn á leikvang en girðing á æfingasvæði er opin. Gerðar eru kröfur um gæði girðinga, bæði hvað varðar útlit og endingu.

Gert er ráð fyrir lýsingu á svæðinu við hús, stíga og bílastæði. Flóðljós eru hugsuð á efra svæði við aðalleikvang, 4 talsins, allt að 24m há ljósamöstur og á neðra svæði við gervigrasvöll, 6 talsins, allt að 18m há, frá yfirborði valla Lýsingu verður beint inn á vellina þannig að glýja frá þeim verði sem minnst. Leitast skal við að lágmarka glýju gagnvart umhverfinu með því að velja lampa með tilliti til þess og með því að setja sérstaka glýjuvörn á lampana.

Heimilt er að setja upp auglýsingaskilti á leikvang Vals, bæði á lággirðingu umhverfis völinn, sem og á þegar steypa stoðveggi. Markatöflur (ljósaskilti) eru og ráðgerðar ofan á steypa stoðveggi norðan og sunnan vallar. Stærðarviðmið (b x h) þeirra er 650 x 300cm.

3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss

Gert er ráð fyrir "sparkvöllum KSÍ" á helgunarsvæði Snorrabrautar. Gera skal ráð fyrir gróðri á svæðinu, runnum og trjám.

Kvöð er um almennan göngu- og hjólastíg yfir helgunarsvæðið á reit 01b og skal Reykjavíkurborg hirða hann og planta trjám meðfram honum. Stígur þessi kemur ekki til framkvæmda fyrr en til uppbyggingar á skipulagssvæðinu kemur samkvæmt tillögu þessari.

Komi til að Snorrabraut verði framlengd yfir þennan reit, skal borgin sjá til þess að trjágróðri verði plantað beggja megin hennar og gera víð, björt og opin göngutengsl undir hana, þannig að svæði 01a og 01c tengist á öruggan og góðan máta. Borgin skal einnig sjá um að girða götustæðið af gagnvart æfingasvæðinu, bæði út frá öryggis- hljóðvistar- og mengunarsjónarmiðum.

TAFLA svæði 01, Íþróttasvæði (sjá nánar töflur á bls 45)

Lóð	stærð	byggingarmagn	N (e)
Valur	79.600 m ²	24.000 m ²	0,30

3.2 Svæði 02a

3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnæði

Gert er ráð fyrir allt að 6800 m² byggingu á 4 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílakjallara með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B. Fermetraffjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags. Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu. Gert er ráð fyrir sameiginlegri bílastæðalóð fyrir lóðir A og B, nánar skilgreind á mæliblaði.

Sjá nánar skilmálasnið H-H og I-I.

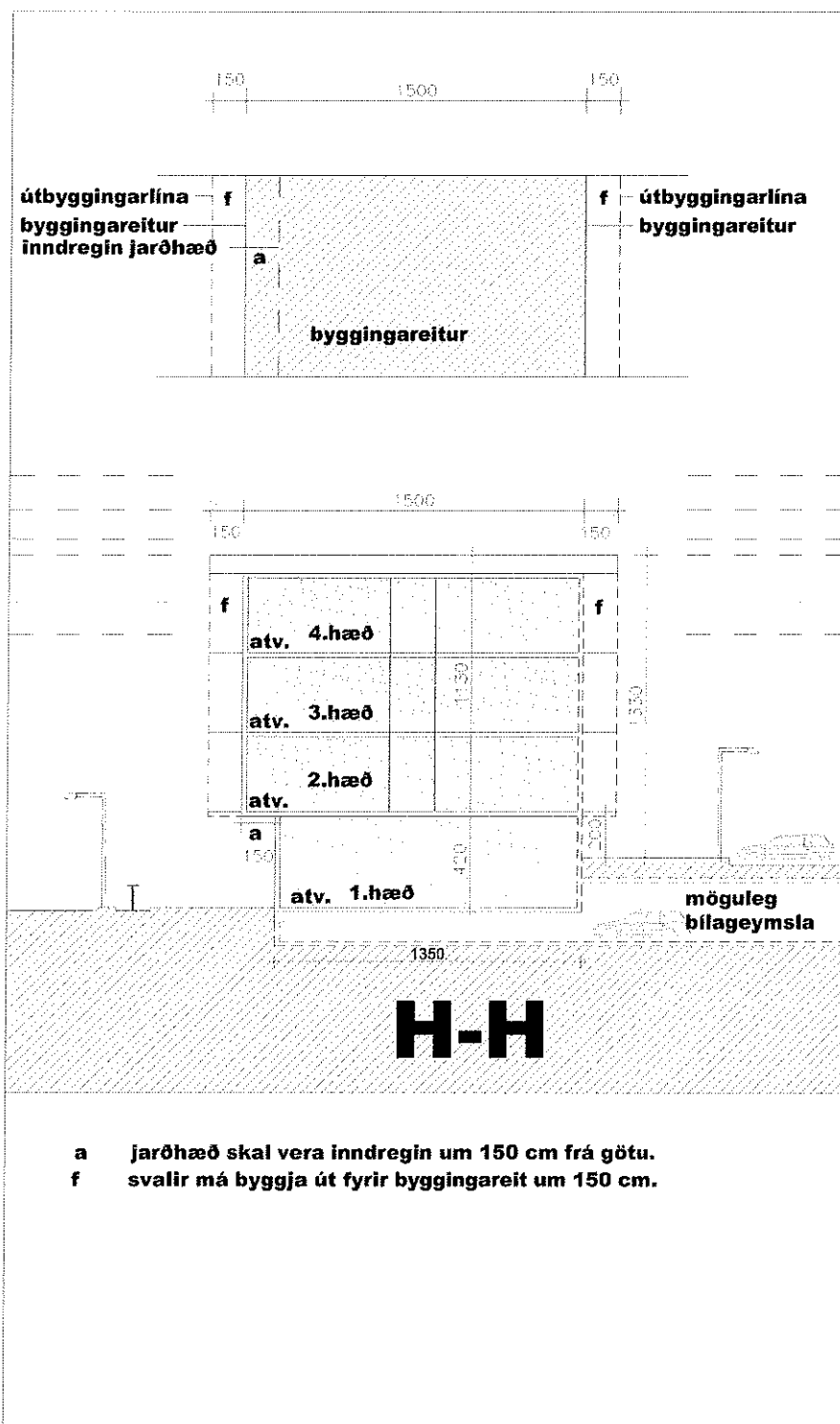
3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnæði

Gert er ráð fyrir allt að 4200 m² byggingu á 4 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílakjallara með sameiginlegri innkeyrslu

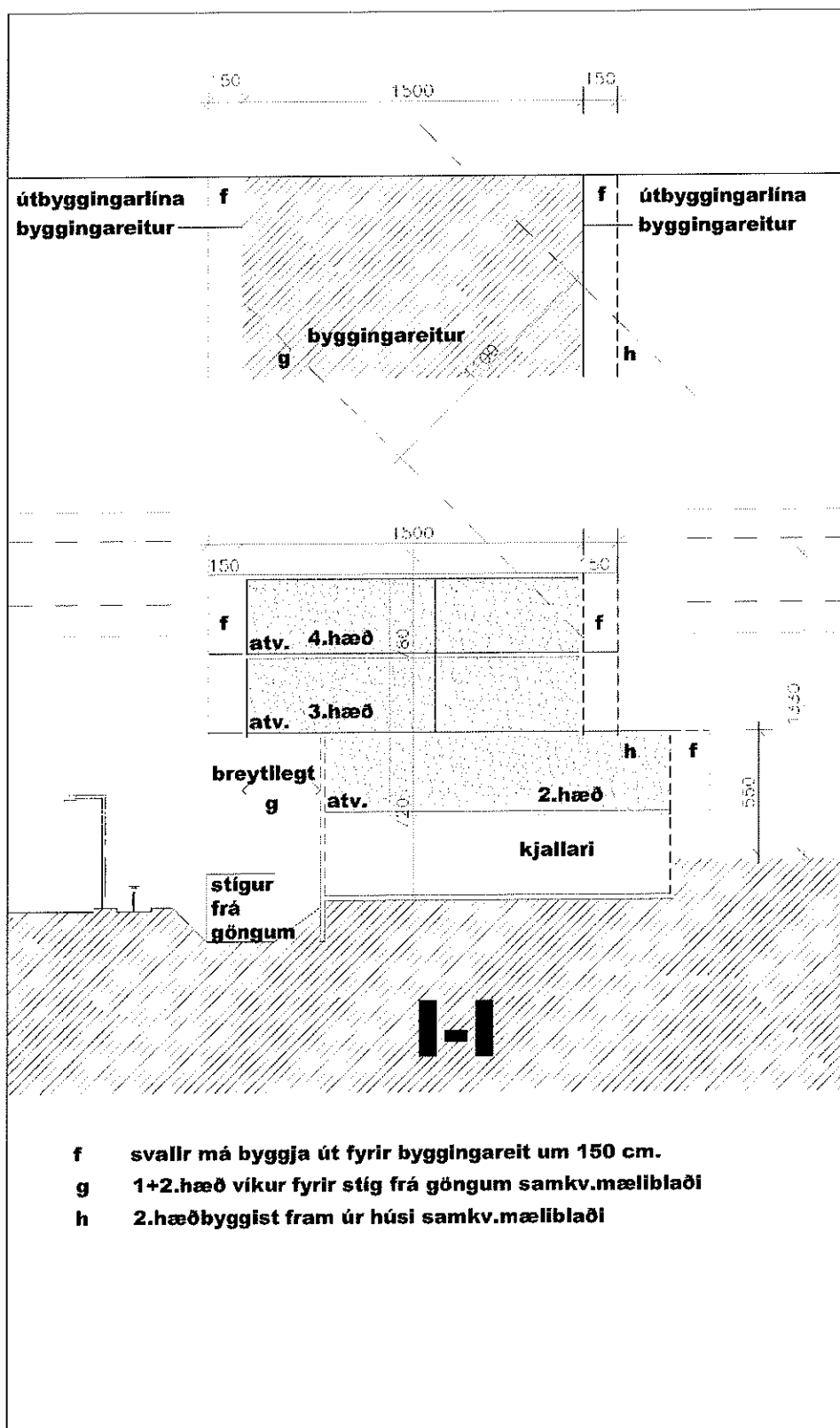
með lóð A. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu. Gert er ráð fyrir sameiginlegri bílastæðalóð fyrir lóðir A og B, nánar skilgreind á mæliblaði. Sjá nánar skilmálasnið H-H.

TAFLA svæði 02a, (sjá nánar töflur á bls 45)

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N (a+b)
A	8.195m ²	7.000m ²	70	0.86
B	3.076m ²	4.100m ²	41	2.14



Skilmálasnið H-H



Skilmálasnið I-I

3.3 Svæði 02b

3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 17.665 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum, opnum eða lokuðum, annars vegar á jarðhæð og hins vegar í kjallara. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum allra götuhliða og öllum hæðum að bráðabirgðagötu á suðurmörkum svæðis.

Jarðhæð er inndregin um 150 cm á öllum hliðum nema norðurhlið. Þakhæð norðurhliðar er inndregin um 300 cm frá götu. Heimilt er að byggja út fyrir byggingareit allt að 100 cm sem nemur 30% af húshlið, þó ekki á jarðhæð. Byggja má svalir suður-og vesturhliða að inngarði og að götu út um 100 cm til að brjóta upp hliðar. Að öðru leyti skulu svalir vera innan byggingarreits. Á austurhlið og suðurhlið má byggja 5 hæðir að hluta, aðrar hliðar eru 4 hæðir. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af heildarfleti austur og suður vinkils reitsins. Fimmta hæðin er ekki inndregin gatnamegin. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa.

Þök eru flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 2,8 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.2 m lofthæð, en 3.5 m á öðrum hæðum.

Öll bílastæði 1/100 m² skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2. hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.s.frv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9 og 2.10. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum.

Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er skuggamegin göturýmis.

Þakhæð getur verið hluti af íbúð á hæðinni fyrir neðan eða sjálfstæð íbúðareining.

Íbúðir mega vera allt að 81 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Inndregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.

Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, F-F og G-G.

3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 15.790 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð og hins vegar í kjallara.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum allra götuhliða.

Jarðhæð er inndregin um 150 cm á öllum hliðum nema norðurhlið. Heimilt er að byggja út fyrir byggingareit allt að 100 cm sem nemur 30% af húshlið, þó ekki á jarðhæð.

Byggja má svalir suður-og vesturhliða að inngarði og að götu út um 100 cm til að brjóta upp hliðar. Á austurhlið og suðurhlið má byggja 5 hæðir að hluta, aðrar hliðar eru 4

hæðir. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af heildarfleti austur og suður vinkils reitsins. Draga skal fimmtu hæðina inn um 3m frá götu á suðurhlið, þó má suðurhlið þessi vera fullra 5 hæða frá S-A horni reits á allt að 15 m breiðum hluta, sjá skýringarmynd deiliskipulags. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa. Þök eru flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 2,8m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.2m lofthæð.

Öll bílastæði 1/100 m² skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9 og 2.10. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum.

Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Þakhæð getur verið hluti af íbúð á hæðinni fyrir neðan eða sjálfstæð íbúðareining.

Íbúðir mega vera allt að 105 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því sambengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitán vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Inndregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.

Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og G-G.

3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 16.072 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð og hins vegar í kjallara.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum allra götuhliða og öllum hæðum að Hlíðarfæti. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður og vesturhliðum reits. Þakhæð norðurhliðar er inndregin um 300 cm frá götu. Heimilt er að byggja út fyrir byggingareit allt að 100 cm sem nemur 30% af húshlið, þó ekki á jarðhæð. Byggja má svalir suður-og vesturhliða að inngarði og að götu út um 100 cm til að brjóta upp hliðar. Á austurhlið og suðurhlið má byggja 5 hæðir að hluta, aðrar hliðar eru 4 hæðir. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af heildarfleti austur og suður vinkils reitsins. Draga skal fimmtu hæðina inn um 3m frá inngarði á suðurhlið en 3m frá götu á austurhlið, þó má austurhlið þessi vera fullra 5 hæða frá S-A horni reits á allt að 15 m breiðum hluta, sjá skýringarmynd deiliskipulags. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa.

Þök eru flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 2,8m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.2m lofthæð, en 3.5m á öðrum hæðum.

Öll bílastæði 1/100 m² skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða

opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9 og 2.10. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum.

Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er skuggamegin göturýmis.

Þakhæð getur verið hluti af íbúð á hæðinni fyrir neðan eða sjálfstæð íbúðareining.

Íbúðir mega vera allt að 70 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stíghús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Innregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.

Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, E-E og F-F.

3.3.4 Lóð F. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 15.783 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð og hins vegar í kjallara.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum allra götuhliða.

Jarðhæð er innregin um 150 cm á suður og vesturhliðum reits. Heimilt er að byggja út fyrir byggingareit allt að 100 cm sem nemur 30% af húshlið, þó ekki á jarðhæð. Byggja má svalir suður- og vesturhliða að inngarði og að götu út um 100 cm til að brjóta upp hliðar. Á austurhlið og suðurhlið reits má byggja 5 hæðir að hluta, aðrar hliðar eru 4 hæðir. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af heildarfleti austur og suður vinkils reitsins. Draga skal fimmtu hæðina inn um 3m frá götum, þó má S-A horn reitsins vera fullra 5 hæða á allt að 15 m breiðum kafla í hvora átt, sjá skýringarmynd deiliskipulags. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa. Þök eru flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 2,8 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4,2 m lofthæð, en 3,5 m á öðrum hæðum.

Öll bílastæði 1/100 m² skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2. hæð og eru í raun þakskyli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.s.frv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9 og 2.10. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum.

Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

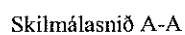
Þakhæð getur verið hluti af íbúð á hæðinni fyrir neðan eða sjálfstæð íbúðareining.

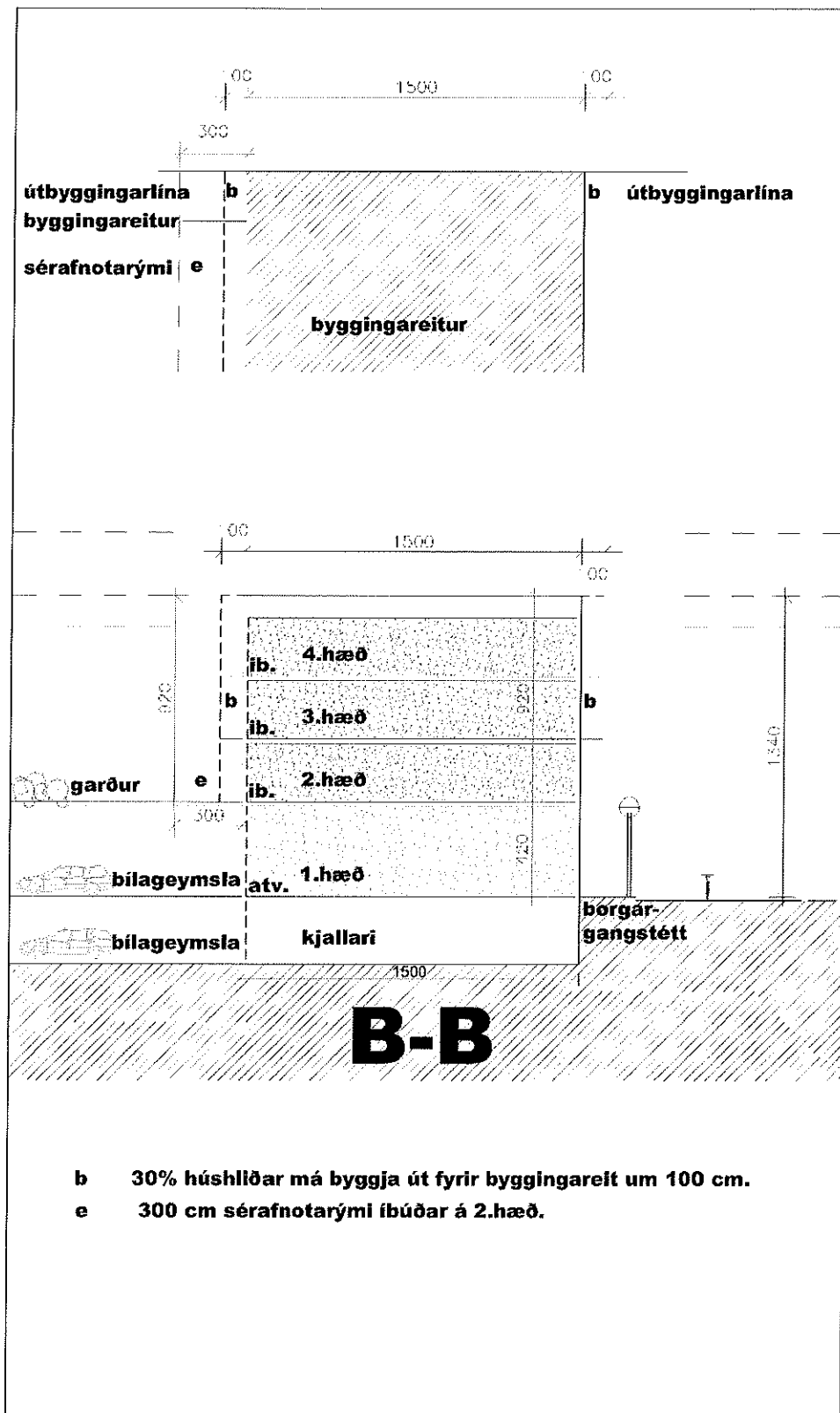
Íbúðir mega vera allt að 104 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stíghús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Innregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.

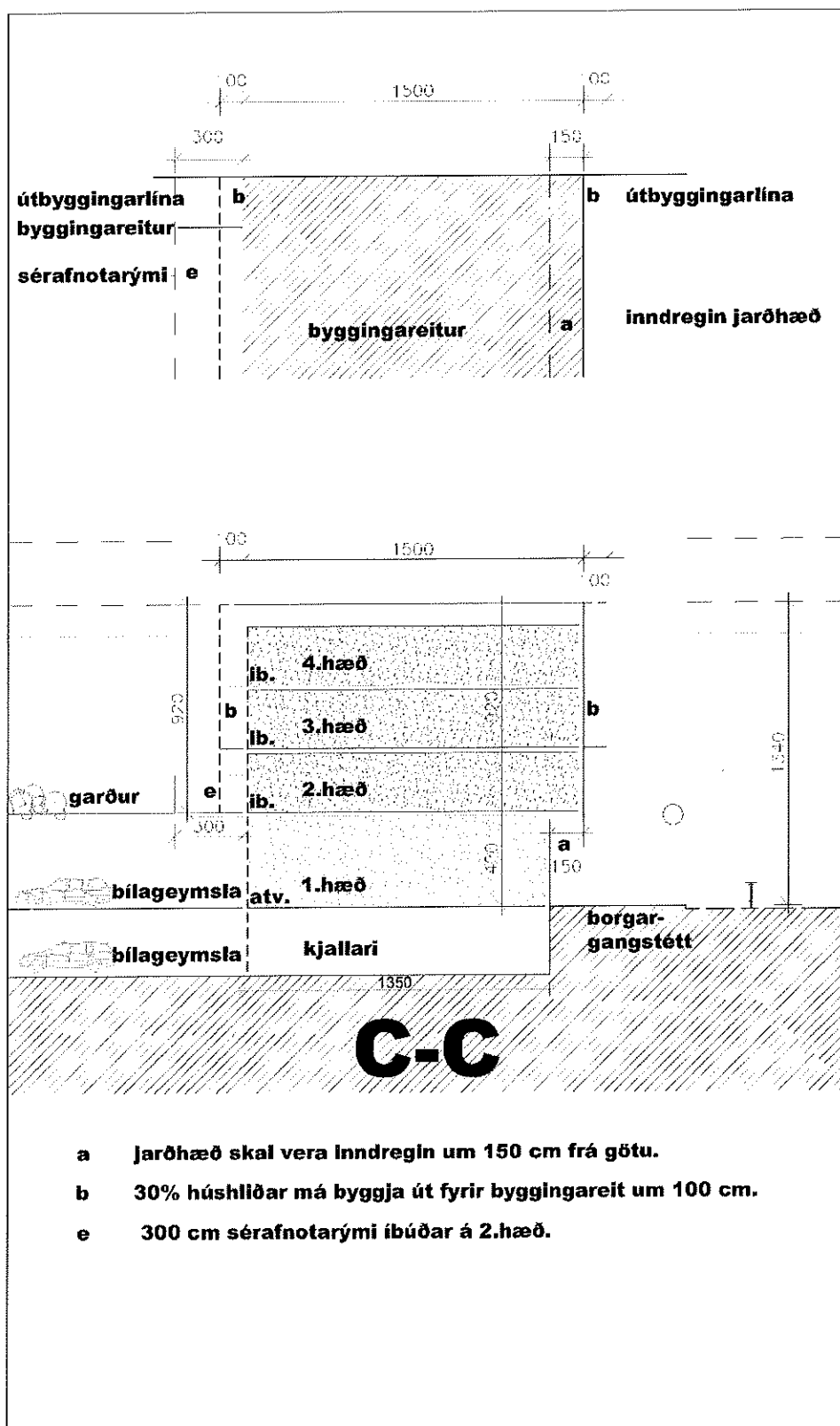
Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og E-E.

Lóð	staerð	byggingarmagn	bílastæðapörf	fjöldi íb.hámark	N(a+b)
C	8.690m ²	17.665m ²	155	81	2.03
D	6.625m ²	15.790m ²	132	105	2.38
E	7.426m ²	16.072m ²	142	70	2.11
F	6.626m ²	15.783m ²	131	104	2.38

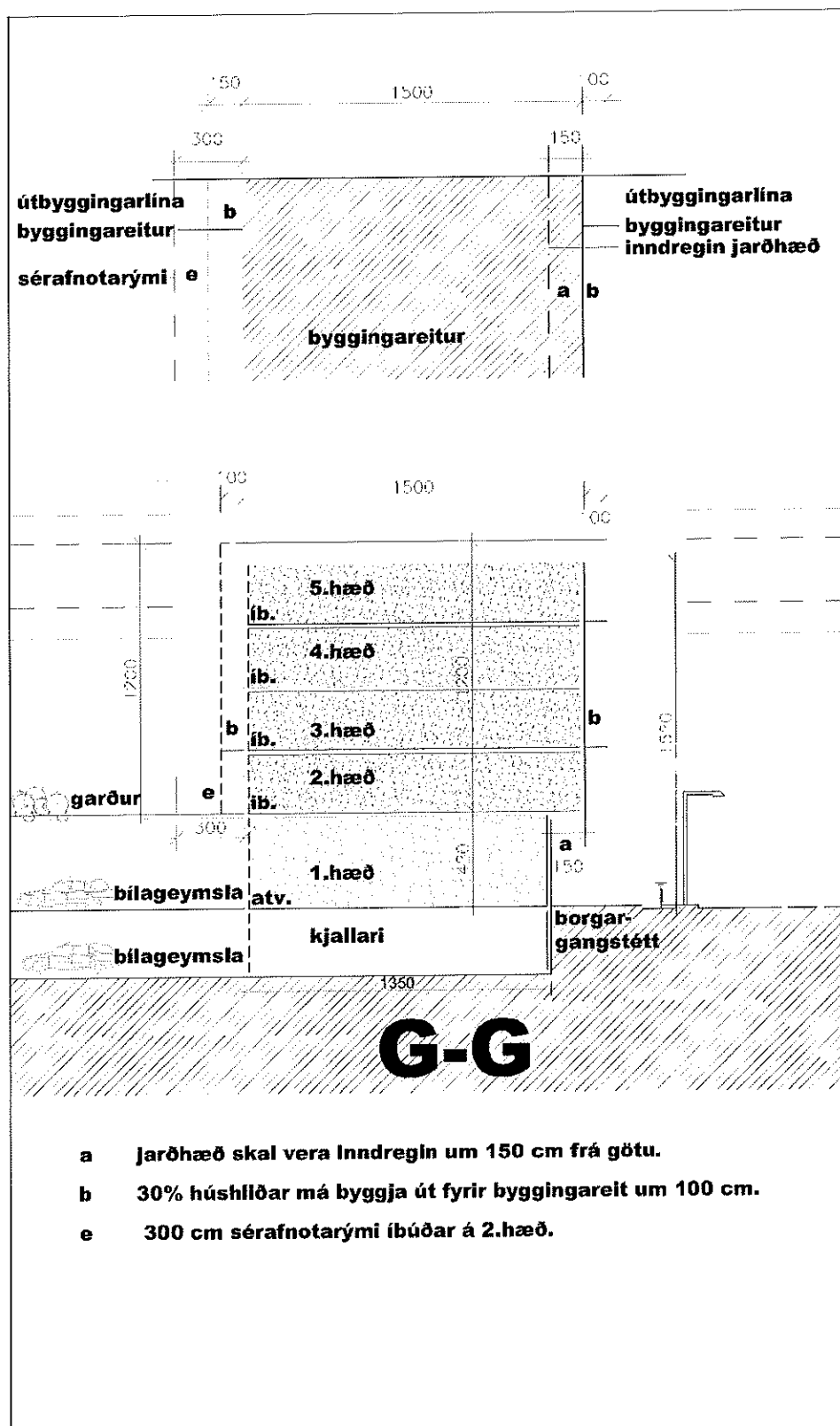




Skilmálasnið B-B



Skilmálasnið C-C



Skilmálasnið G-G

3.4 Svæði 02c

3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 12.500 m² atvinnuhúsnæði á 3 hæðum, auk bílgeymslu. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður – og vestur hlið reits. Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hverrar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits.

Öll bílastæði 1 / 100 m² skulu vera innan lóðar. Gert er ráð fyrir einnar hæðar bílgeymslukjallara. Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls.

Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 12.500 m² atvinnuhúsnæði á 3 hæðum, auk bílgeymslu. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður – og vestur hlið reits. Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hverrar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits.

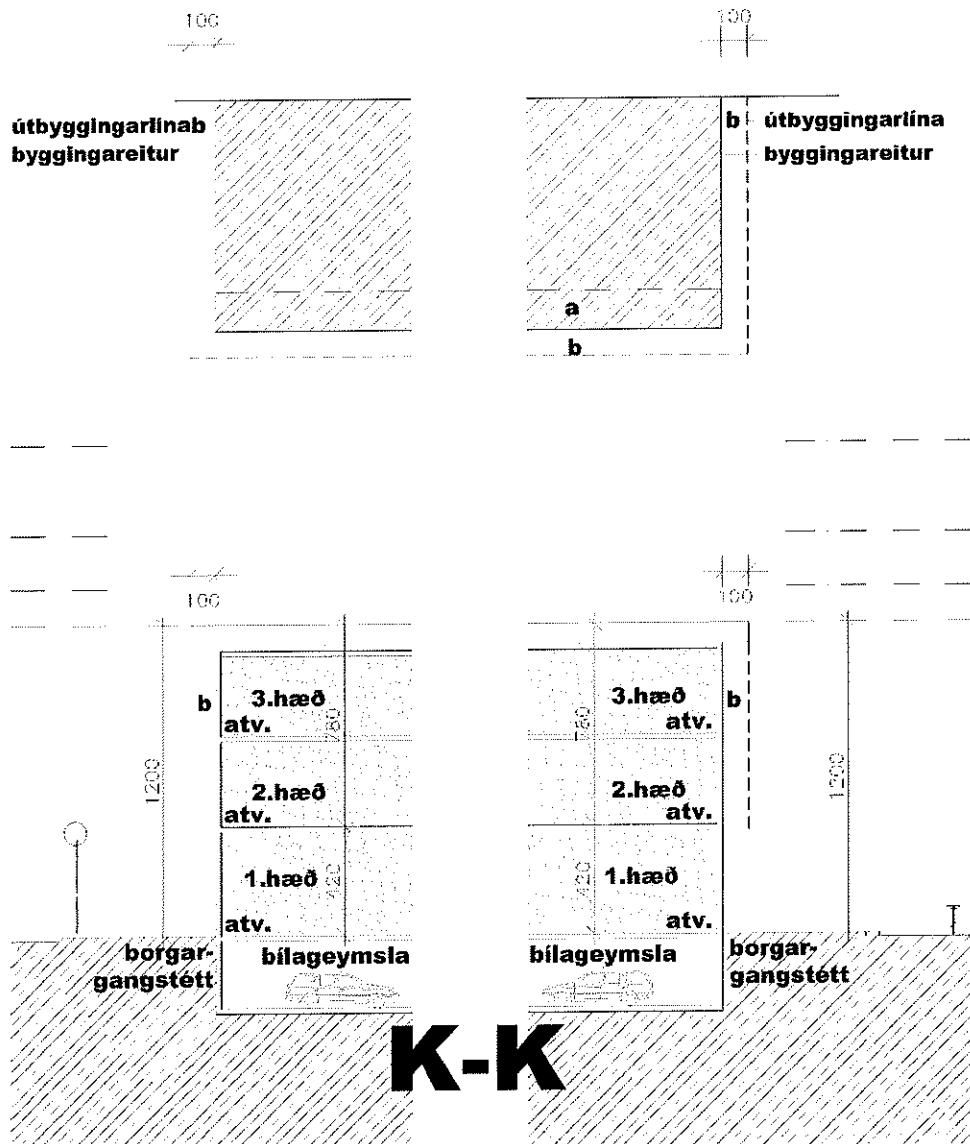
Öll bílastæði 1 / 100 m², skulu vera innan lóðar. Gert er ráð fyrir einnar hæðar bílgeymslukjallara. Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls.

Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

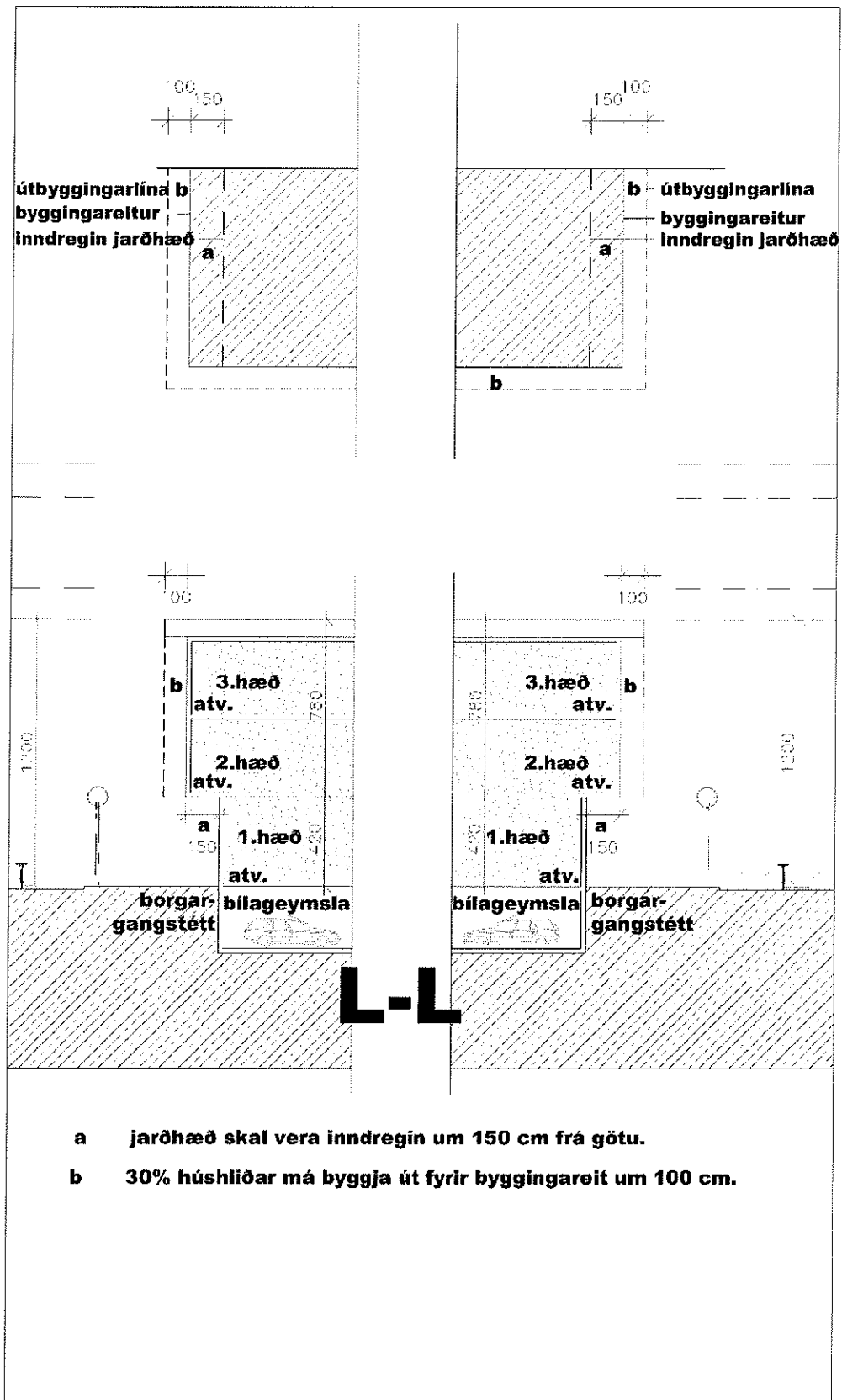
TAFLA svæði 02c, (sjá nánar töflur á bls 45)

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N(a+b)
G	6.336m ²	12.500m ²	125	1.97
H	5.760m ²	12.500m ²	125	2.17



b 30% húshliðar má byggja út fyrir byggingarelt um 100 cm.

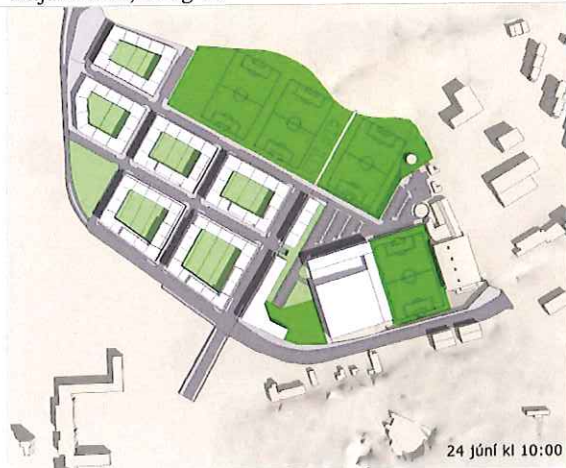
Skilmálasnið K-K



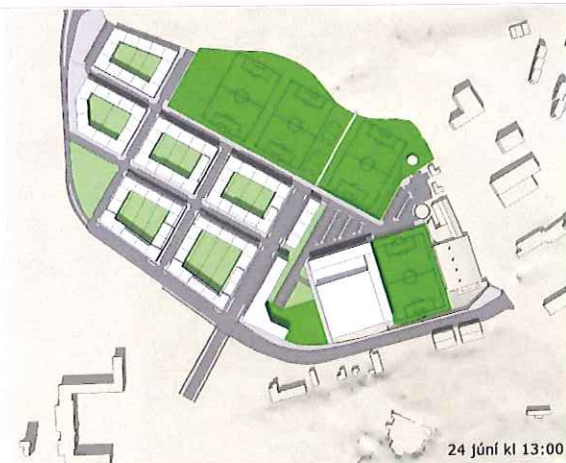
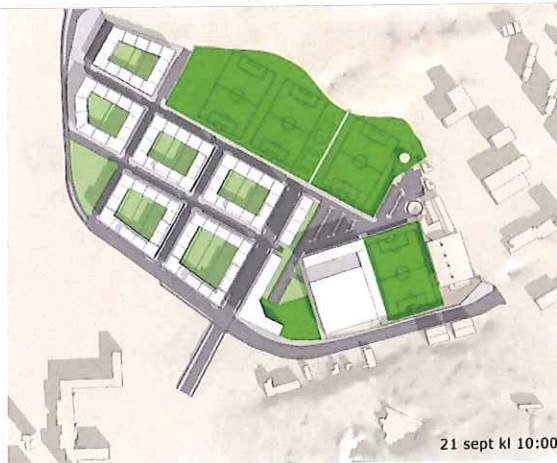
Skilmálasnið L-L

3.5 Skuggavörp júní – september/mars

24.júní kl 10, 13 og 16



21.mars/sept kl 10, 13 og 16





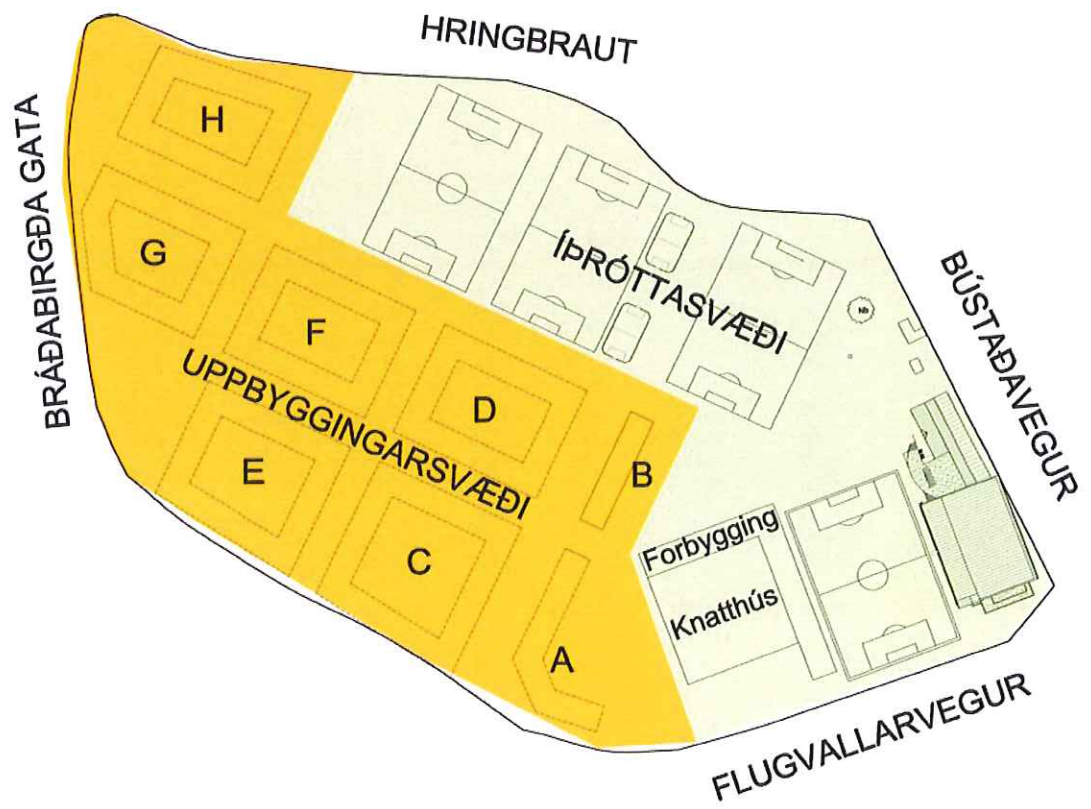
Skýringarmynd deiliskipulags



Skipulagssvæðið horft til norðurs

3.6 Talnagrunnur skipulags

Lykilmynd



Talnagrunnur:

Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu:

- a+b+c heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a+b miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar (talnagrunnur aðalskipulags)
- c miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar
miðað við byggða fermetra bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

REITIR	HEILD M2							
	a) atv. m2	b) íbúð m2	Fjöldi íbúða	Heild a+b+c	a)+b)	c) bílgeymsla 1.hæð	d) bílgeymsla/	e) íþróttamannvirki
FORBYGGING	3.900	-	-	3.900	3.900	-	10.625	24.000
A	7.000	-	-	7.000	7.000	-	4.666	0
B	4.074	-	-	4.074	4.074	-	1.762	0
C	7.420	10.245	81	21.655	17.665	3.990	8.690	0
D	2.660	13.130	105	18.575	15.790	2.785	6.625	0
E	7.200	8.872	70	19.394	16.072	3.322	7.426	0
F	2.720	13.063	104	18.502	15.783	2.719	6.626	0
G	12.500	-	-	12.500	12.500	-	6.336	0
H	12.500	-	-	12.500	12.500	-	5.760	0
HEILD	59.974	45.310	360		105.284	12.816	58.516	24.000

REITIR	HEILDARNÝTING Nýting a) + b) + c)	NÝTING				LÓÐ Stærð	BÍLASTÆÐI			
		Nýting a)+b)	Nýting c)	Nýting d)	Nýting e)		Atv.	Íbúð	Íþr.	Heild.
FORBYGGING	0.05	0.05	0	0.13	0.3	79.700	39	-	171	210
A	0.86	0.86	0	0.57	0	8.195	70	-		70
B	1.14	1.14	0	0.49	0	3.570	41	-		41
C	2.49	2.03	0.46	1.00	0	8.690	74	81		155
D	2.80	2.38	0.42	1.00	0	6.625	27	105		132
E	2.56	2.11	0.45	1.00	0	7.426	72	70		142
F	2.79	2.38	0.41	1.00	0	6.626	27	104		131
G	1.97	1.97	0	1.00	0	6.336	125	-		125
H	2.17	2.17	0	1.00	0	5.760	125	-		125
HEILD						132.928	600	360		1.131