

Suðurlandsbraut / Ármúli
Suðurlandsbraut 30-34 og Ármúli 29-31,
deiliskipulagsbreyting vegna
Suðurlandsbrautar 34 og Ármúla 31

Greinargerð og skilmálar



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og samgönguráði

þann 30. júní 2021 og á borgarráði þann 1. júlí 2021

Tillagan var auglýst frá 22. júlí 2021 með athugasemdafresti til 6. september 2021

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

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega

á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 28. október 2021

Ráðgjafar: **ALARK arkitektar ehf.**
VSÓ Ráðgjöf

fyrir

REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

24. júní 2021

Breytt 24.mars 2022 eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar Ríkisins

EFNISYFIRLIT

1	Almennt	6
1.1	Inngangur	6
1.1.1	Aðdragandi	6
1.1.2	Hugmyndasamkeppni og vinningstillaga	6
1.1.3	Kynning og samráð	6
1.1.4	BREEAM Communities vottun	7
1.1.5	Yfirlit yfir ráðgjafa	8
1.2	Afmörkun, einkenni og aðstæður	8
1.2.1	Afmörkun skipulagssvæðisins og breyting á lóðarmörkum	8
1.2.2	Einkenni og aðstæður	9
1.3	Gildandi deiliskipulag	9
1.4	Forsendur og markmið	9
1.4.1	Svæðis- og aðalskipulag	9
1.4.2	Markmið	13
1.5	Skipulagstillagan	14
1.5.1	Almenn lýsing	14
1.5.2	Aukin sjálfbærni vegna BREEAM Communities vottunar	15
1.5.3	Rafmagnsveituhúsið og Orkutorg	15
1.5.4	Landnotkun og starfsemi	17
1.5.5	Byggingarreitir, húshæðir og götumyndir	17
1.5.6	Opin svæði	19
1.5.7	Gróður	21
1.5.8	Fjölbreytileiki og íbúðastærðir	23
1.6	Aðrar þarfir íbúa og nærsamfélags	24
1.6.1	Aðkomur, umferð og samgöngur	25
1.7	Hljóðvist	28
1.8	Varðveisla og húsvernd	29
1.9	Breytingar á lóð og lóðarmörkum	30
1.10	Vistkerfisbreytingar	31
1.11	Mat á mengun og innbyggðu kolefni	32
1.12	Endurnýting, endurvinnsla og förgun	32
1.12.1	Ármúli 31	33
1.12.2	Suðurlandsbraut 34	33
1.12.3	Græn svæði og bílaplön	34
1.12.4	Endurnýting klappar og fyllingarefna	34
1.13	Meðhöndlun vatns	34
1.13.1	Vatnsnotkun	35
1.13.2	Flóðahætta	35

1.13.3	Frárennslislausnir.....	35
1.14	Veitulagnir og -tengingar	37
1.15	Orkunotkun og kolefnislosun	37
1.16	Meðferð úrgangs og endurnýting	37
1.17	Hönnun utanhússlýsingar og ljósvist.....	38
1.18	Bíla- og hjólastæði	38
2	Almennir skilmálar	40
2.0	Almennt.....	40
2.1	Hönnun og upprættir	40
2.2	Byggingarlist.....	40
2.3	Orkunotkun og einangrun	40
2.4	Mæli- og hæðarblöð	41
2.5	Byggingarreitir	41
2.6	Húsagerðir.....	41
2.7	Útlitshönnun bygginga.....	42
2.8	Stigahús og svalagangar.....	43
2.9	Bíla- og hjólastæði	43
2.10	Bílgeymsla.....	44
2.11	Inngarðar	45
2.12	Frágangur göturýma	46
2.13	Svalir, útbyggingar, þakgarðar	46
2.14	Úrgangslausnir	46
2.15	Aðrar kvaðir	48
2.16	Eldvarnir.....	49
2.17	Dreifistöðvar Veitna.....	49
2.18	Skilti	50
2.19	Ofanvatnslausnir.....	50
2.20	Byggingarúrgangur.....	50
3	Sérákvæði	51
3.0	Almennt.....	51
3.1	Sérákvæði reita.....	52
3.1.1	A-reitur	52
3.1.2	B-reitur.....	54
3.1.3	C-reitur.....	56
3.1.4	D-reitur	58
3.1.5	E-reitur, Suðurlandsbraut 34.....	60
3.1.6	Talnagrunnur	62
3.2	Skuggavörp	78
4	Umhverfismat – samantekt.....	83

Aorðnar breytingar á greinargerð frá auglýstri tillögu.

Kaflí 1.5.4 Landnotkun og starfsemi

Mynd 13- Skýringarmynd, landnotkun á jarðhæðum – mynd leiðrétt til samræmis við texta og fermetra viðmið í greinargerð. Þar sem þessi grein tilheyrir kafla um almenna lýsingu skipulagstillögunnar mun texti undir mynd breytast, var: „*Skýringarmynd, landnotkun.....á jarðhæðum. Gulur litur táknar skilyrtar staðsetningar atvinnuhúsnæðis*“, og verður: „*Skýringarmynd, landnotkun.....á jarðhæðum. Gulur litur táknar mögulegar staðsetningar atvinnuhúsnæðis*“

Skilyrði koma fram í sérákvæðakafla greinargerðarinnar.

Kaflí 1.12 Endurnýting, endurvinnsla og förgun

Ný málsgrein í upphafi kaflans um áherslu á lágmörkun úrgangs í samræmi við hugmyndafræði um hringrásarhagkerfi.

Ný setning í 2. málsgrein um gerð áætlunar um úrgangsstjórnun.

Kaflí 1.15 Orkunotkun og kolefnislosun

Fjarlægð setning úr 2. málsgrein um lágmarksþykkt útveggjaeinangrunar.

Kaflí 2.3 Orkunotkun og einangrun

Fjarlægð setning úr fyrstu málsgrein um lágmarksþykkt útveggjaeinangrunar.

Ný setning aftast í 3. málsgrein um lágmarks orkunýtni útilampa.

Kaflí 2.8 Stigahús og svalagangar

Leiðrétting varðar ósamræmi í texta þessa kafla og kafla 3.1.4, D – reitur.

Í kafla 2.8 vantar lýsingu á mögulegum svalagangi á D – reit, eins og fram kemur í kafla 3.1.4.

Leiðrétting er þessi:

„Gera má ráð fyrir svalagöngum á reit D inn á móti inngarði og/eða á móti Grensásvegi“.

Kaflí 2.9 Bíla – og hjólastæði:

Ný setning aftast í 6. málsgrein um lágmarks lengd og breidd hjólastæða í geymslum.

Kaflí 2.11 Inngarðar

Ný setning aftast í fyrstu málsgrein um að hönnun inngarða skuli taka mið af algildri hönnun utandyrar.

Kaflí 2.20 Byggingarúrgangur

Nýr kaflí um byggingarúrgang sem inniheldur m.a. að við hönnun bygginga skuli hafa til hliðsjónar aðferðarfræði sem hannar út úrgang og gerð áætlunar um úrgangsstjórnun.

Kaflí 3.1.1 A – reitur

Nánari skilgreining mögulegra útbygginga og undirstrikun þess að 50% útbyggingaheimild á við um útbyggingar. Setningin verður:

„Heimilt er að byggja útbyggingar og svalir út fyrir bundna byggingarlínu. Á syðri hluta reits að inngarði má byggja útbyggingar út fyrir byggingarreit um allt að 120 cm sem nemur að hámarki 50% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð, sjá mynd 40 hér að framan.“

Kaflí 3.1.2 B – reitur

- a. Tilvísun í kafla um svalaganga var röng, á að vera, 2.8 en ekki 2.7 og verður:
„Sjá nánar um svalaganga í kafla 2.8.“
- b. Nánari skilgreining mögulegra útbygginga og undirstrikun þess að 50% útbyggingaheimild á við um útbyggingar. Setningin verður:
„Heimilt er að byggja útbyggingar og svalir út fyrir bundna byggingarlínu. Byggja má útbyggingar á langhlið að Orkumúla en að Ármúla bæði út að götu og inngarði auk suðurhliðar norðurálmú að inngarði um allt að 180 cm sem nemur að hámarki 50% af lengd viðkomandi húshliða, þó ekki á jarðhæð.“

Kaflí 3.1.3 C – reitur

- a. Tilvísun í kafla um svalaganga var röng, á að vera, 2.8 en ekki 2.7 og verður:
„Sjá nánar um svalaganga í kafla 2.8.“
- b. Nánari skilgreining mögulegra útbygginga og undirstrikun þess að 50% útbyggingaheimild á við um útbyggingar. Setningin verður:
„Heimilt er að byggja útbyggingar og svalir út fyrir bundna byggingarlínu. Byggja má útbyggingar á langhlið að Orkumúla en að Ármúla bæði út að götu og inngarði auk suðurhliðar norðurálmú að inngarði um allt að 180 cm sem nemur að hámarki 50% af lengd viðkomandi húshliða, þó ekki á jarðhæð.“

Kaflí 3.1.4 D – reitur

- a. Tilvísun í kafla um svalaganga var röng, á að vera, 2.8 en ekki 2.7 og verður:
„Sjá nánar um svalaganga í kafla 2.8.“
- b. Nánari skilgreining mögulegra útbygginga og undirstrikun þess að 50% útbyggingaheimild á við um útbyggingar. Setningin verður:
„Heimilt er að byggja útbyggingar og svalir út fyrir bundna byggingarlínu. Byggja má útbyggingar á langhlið að Orkumúla en að Ármúla bæði út að götu og inngarði auk suðurhliðar norðurálmú að inngarði um allt að 180 cm sem nemur að hámarki 50% af lengd viðkomandi húshliða, þó ekki á jarðhæð.“

Kaflí 3.1.7 Skilmálasnið K-K

Skilmálasnið K -K leiðrétt til samræmis við texta í kafla 3.1.2, B -reitur, í greinargerð og varðar leyfi til útbygginga á langhlið reits að Orkumúla, en sú heimild var ekki gefin til kynna á fyrra skilmálasniði.

Breyting á greinargerð eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar Ríkisins:

Kaflí 1.12.1 Ármúli 31

Ný upphafssetning: „Ármúli 31 mun víkja samkvæmt deiliskipulagi þessu“.

Kaflí 1.12.1 Ármúli 31

Viðbótarsetning í lok 1.málgreinar: „Samtals eru þeir byggingarhlutar Suðurlandsbrautar 34, sem víkja vegna deiliskipulags 1.005 m“.

Lokasetning verður: „Samtals er stærð ofangreindra mannvirkja sem víkja vegna deiliskipulags á lóðum Ármúla 31 og Suðurlandsbrautar 34, 7.767 m²“.

Ný skýringarmynd, mynd 28 a – „Fyrirliggjandi byggingar á Orkureit.“

Deiliskipulag Orkureits í Reykjavík - Suðurlandsbraut-Ármúli 1.265.

1 Almenn

1.1 Inngangur

Um er að ræða greinargerð fyrir breytingu á deiliskipulaginu „Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265“ sem samþykkt var árið 2000 með síðari tíma breytingum, þeirri síðustu með skilmálabreytingu árið 2006. Breytingin nær til austurhluta skipulagssvæðisins, nánar tiltekið lóðarinnar Suðurlandsbrautar 34 – Ármúla 31 (Orkureitur eða „lóðin“) og nærliggjandi borgarlands.

1.1.1 Aðdragandi

Reitir fasteignafélag hf. er eigandi lóðarinnar Suðurlandsbraut 34 - Ármúla 31 þar sem áður voru höfuðstöðvar Rafmagnsveitu Reykjavíkur og síðar starfsemi Orkuhússins, Sensa og annarra. 2017 leitaði félagið til Reykjavíkurborgar um samstarf um skipulag og uppbyggingu á lóðinni.

Skrifað var undir viljayfirlýsingu milli Reykjavíkurborgar og Reita þann 11. janúar 2019 og á grundvelli hennar myndaður samstarfshópur um breytingu á deiliskipulagi. Þessi samstarfshópur ákvað að efna til lokaðrar hugmyndasamkeppni í samstarfi við Arkitektafélag Íslands um skipulag lóðarinnar og ráðast í breytingu á gildandi deiliskipulagi í kjölfarið.

1.1.2 Hugmyndasamkeppni og vinningstillaga

Efnt var til lokaðrar hugmyndasamkeppni í samstarfi við Arkitektafélag Íslands. Keppnislýsing var yfirfarin og samþykkt af dómnefnd sem skipuð var fulltrúum lóðarhafa, Reykjavíkurborgar og Arkitektafélags Íslands. Samkeppni lauk í apríl 2019 og var tillaga ALARK arkitekta hlutskörpust. Heiti tillögunnar var „E2 – Örvað orkustig“. Sjá nánar greinargerð með vinnings-tillögu¹. Skipulagstillaga þessi byggir á vinningstillögu ALARK arkitekta.

1.1.3 Kynning og samráð

Verkefnislýsing vegna skipulagsgerðar og umhverfismats Orkureits (skipulagslýsing) skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, frá september 2019, var samþykkt í skipulags- og samgönguráði 4 september og í borgarráði 12. september sama ár. Skipulagslýsingin var í kynningu og til umsagnar frá 19.9. til og með 10.10. 2019. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18.10.2019 voru fram komnar athugasemdir / umsagnir lagðar fram og erindinu vísað til frekari meðferðar hjá verkefnisstjóra Umhverfis- og skipulagssviðs. Athugasemdirnar voru kynntar í skipulags- og samgönguráði 20.11.2019.

Við breytingu á deiliskipulagi Orkureits hefur verið unnið eftir samráðsáætlun sem tekur m.a. til lögboðins samráðs skv. 12. gr. skipulagslaga 123/2010 og gr. 5.2 í skipulagsreglugerð. Í samráðsáætlun er því lýst með ítarlegum hætti hvernig leitað sé fanga eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra sem eiga hagsmuna að gæta. Samráðsáætlun þessi er gerð skv. kröfu vegna BREEAM Communities vottunar deiliskipulagsbreytingarinnar og fjallað er um í næsta kafla.

Drög að tillögu að breytingu á deiliskipulagi Orkureits (tillaga á vinnslustigi) voru kynnt í skipulags- og samgönguráði þann 6. maí 2020. Endanleg tillaga að breytingu á deiliskipulagi verður kynnt í skipulags- og samgönguráði til staðfestingar í borgarráði áður en hún fer í lögformlegt auglýsingarferli. Að öðru leyti vísast í skipulagsreglugerð og samráðsáætlun Orkureits².

¹ E2 – Örvað orkustig. Orkuhúsreitur – hugmyndasamkeppni. Alark arkitektar, 2019.

² Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Samráðsáætlun. VSÓ Ráðgjöf. 2020.



Mynd 1 – Afstöðumynd úr verðlaunatillögu í hugmyndasamkeppni 2019. Skipulagshugmyndin sett fram í samhengi við sitt næsta nágrenni.

1.1.4 BREEAM Communities vottun

Deiliskipulagsbreytingin verður vottuð skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu en það er alþjóðlega viðurkennt matskerfi fyrir sjálfbært og vistvænt skipulag.

Vottunin felur í sér að skipulagið og skipulagsferlið er metið af óháðum matsaðila út frá skilgreindum viðmiðum sem byggja á alþjóðlega viðurkenndum markmiðum fyrir vistvæna byggð og sjálfbæra þróun. Aðstandendur skipulagstillögunnar þurfa að geta lagt fram tiltekin sönnunargögn til að uppfylla kröfur matskerfisins. Sjá nánar leiðbeiningarit BREEAM Communities³. Kröfur skv. BREEAM Communities koma hvorki í stað eða eru andstæð þeim lögboðnu skyldum og kröfum gerð eru til deiliskipulagsgerðar skv. skipulagslögum nr. 40/2010 eða skipulagsreglugerð nr. 123/2013. Þær gera mun ítarlegri kröfur á að vandað sé til verka og sönnunargögn færð fyrir því að sjálfbærni sé fylgt eftir í hönnun skipulagsins og tryggja þannig gæði skipulagsins og byggðarinnar sem þar mun rísa.

Skipulagsuppdráttur auk greinargerðar er hluti af sönnunargögnum sem sett eru fram til mats á einkunn skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu. Af þeirri ástæðu er umfjöllun í greinargerð umfangsmeiri en venja er og vísað í stuðningsgögn.

³ Sjá nánar BREEAM Communities Technical Manual SD202 – 1.2. British Research Establishment 2012.

1.1.5 Yfirlit yfir ráðgjafa

Eftirfarandi ráðgjafar komu að gerð tillögu að deiliskipulagsbreytingu:

- ALARK arkitektar: skipulagshönnuðir og höfundar að breytingu á deiliskipulagi
- Efla verkfræðistofa: öryggisrýni, hljóðvist og vindafarsgreining.
- Landslag: kortlagning núverandi gróðurs og stefna í landslagshönnun
- Mannvit verkfræðistofa: vottunaraðili fyrir BREEAM Communities vottun
- Náttúrufræðistofa Kópavogs: vistfræðimat og vistfræðistefna
- VSÓ Ráðgjöf: verkefnisstjórn f.h. lóðarhafa og ráðgjafi í skipulagsgerð auk ráðgjafar í BREEAM Communities, samgöngumálum, umhverfismálum og byggðartækni.

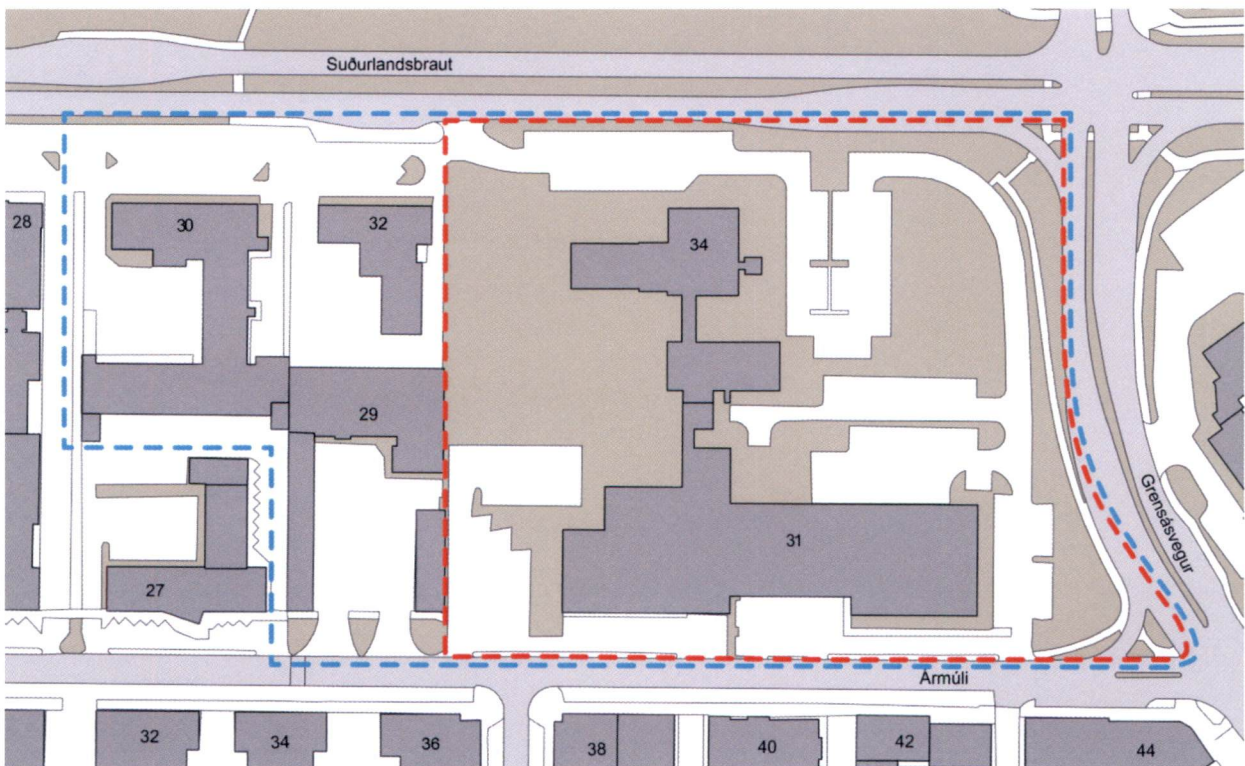
Einnig komu fulltrúar og sérfræðingar Reita að skipulagsvinnunni.

1.2 Afmörkun, einkenni og aðstæður

Skipulagssvæðið er austast í „Múlunum“ eða „Múlahverfi“, en svo nefnist hverfið eftir götum sem hafa endinguna -múlar. Múlarnir eru mjög miðsvæðis í Reykjavík og þar er mikið framboð af verslunum, skrifstofum og þjónustu. Eins er verslun og þjónusta í Skeifunni og Glæsibæ í göngufæri. Aðgengi að almenningssamgöngum er gott og eins að stofnstígakerfi hjólreiða. Eitt vinsælasta útivistarsvæði Reykjavíkur, Laugardalurinn, er í seilingarfjarlægð með öllum þeim útivistarmöguleikum sem þar eru, auk íþróttamannvirkja og sundlaugar.

1.2.1 Afmörkun skipulagssvæðisins og breyting á lóðarmörkum

Gildandi deiliskipulag „Suðurlandsbraut – Ármúla 1.265“ markast af Ármúla til suðurs, en Grensásvegi til austurs og Suðurlandsbraut til norðurs. Til vesturs markast deiliskipulagið af lóðarmörkum lóðanna Ármúla 29 og Suðurlandsbrautar 30 við lóðarmörk Ármúla 27 og Suðurlandsbraut 28 (sjá yfirlitsmynd). Deiliskipulagssvæðið er um 4,4 hektarar að flatarmáli eins og það er í gildandi deiliskipulagi og breytingartillagan nær til um 3 hektara.



Mynd 2 – Mörk gildandi deiliskipulags (blá strikalína) og mörk sem tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær til (rauð strikalína).

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi tekur eingöngu til lóðarinnar Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31 og nærliggjandi borgarlands. Mörk deiliskipulagsbreytingarinnar eru hin sömu og mörk gildandi deiliskipulags til norðurs, austurs og suðurs en til vesturs eru mörk deiliskipulags-

breytingarinnar dregin við lóðarmörk að lóðunum Ármúli 29 og Suðurlandsbraut 32. Lóðin er skráð 26.239 m² að stærð.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er lóðin minnkuð og hún dregin inn að byggingarlínum sem afmarka Orkureit. Komi til frekari lóðabreytinga verður endanleg stærð lóðar ákvörðuð við gerð nýrra hæðar- og mæliblaða. Sjá nánar kafla 1.9 Breytingar á lóð og lóðarmörkum.

1.2.2 Einkenni og aðstæður

Á skipulagssvæðinu hallar landi nokkuð og lækkar það um 9 m frá suðvestri til norðausturs. Á lóðinni, eru tvær stakstæðar en samtengdar byggingar auk hliðarálma, sem upphaflega voru reistar fyrir Rafmagnsveitu Reykjavíkur þegar starfsemi hennar var sameinuð á einn stað upp úr 1970. Umhverfið er alveg manngert og ekkert eftir af upprunalegu landslagi eða náttúru. Það er hins vegar mjög grænt og skjólríkt í kjölfar öflugrar trjáræktar sem Rafmagnsveita Reykjavíkur stóð fyrir. Auk metnaðarfulls lóðarfrágangs eru malbikuð yfirborðsbílastæði á stórum hluta hennar.

1.3 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Suðurlandsbraut – Ármúla með staðgreininn 1.265 sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur 2000 með skilmálabreytingu frá 2006. Með skilmálabreytingunni var heimilað að hafa íbúðir á efri hæðum framhúsa við Suðurlandsbraut.

Gildandi deiliskipulag heimilar alls 29.900 m² byggingarmagn á lóðinni auk bílgeymslu. Það gerir u.þ.b. 19.000 m² sem má byggja til viðbótar við núverandi húsnaði á lóðinni. Gildandi deiliskipulag heimilar að allar byggingar á lóðinni víki. Skulu húshæðir vera 3-8 hæðir, lægst við Ármúla en hærri við Suðurlandsbraut. Hæsti þakkóti er skilgreindur í 65,00 mys. Kveðið er á um 760 bílastæði á lóð skv. hámarks byggingarmagni.

Í gildandi deiliskipulagi eru einnig skilgreindar nýjar byggingarheimildir á lóðunum Suðurlandsbraut 30 (um 460 m²), Suðurlandsbraut 32 (um 680 m²) og Ármúla 29 (um 1.490 m²). Sem fyrr segir nær tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Orkureits ekki til þessara lóða.



DEILISKIPULAG BYGGT Á GRUNNKORTI FENGNU ÚR LUKR KVARN 1: 1000

Mynd 3 – Gildandi deiliskipulag fyrir reitinn er frá 2000 með skilmálabreytingu frá 2006. Ekki er fyrirhugað að breyta skipulagi lóðanna Suðurlandsbraut 30 og Suðurlandsbraut 32/Ármúla 29 sem eru hægra megin á myndinni.

1.4 Forsendur og markmið

1.4.1 Svæðis- og aðalskipulag

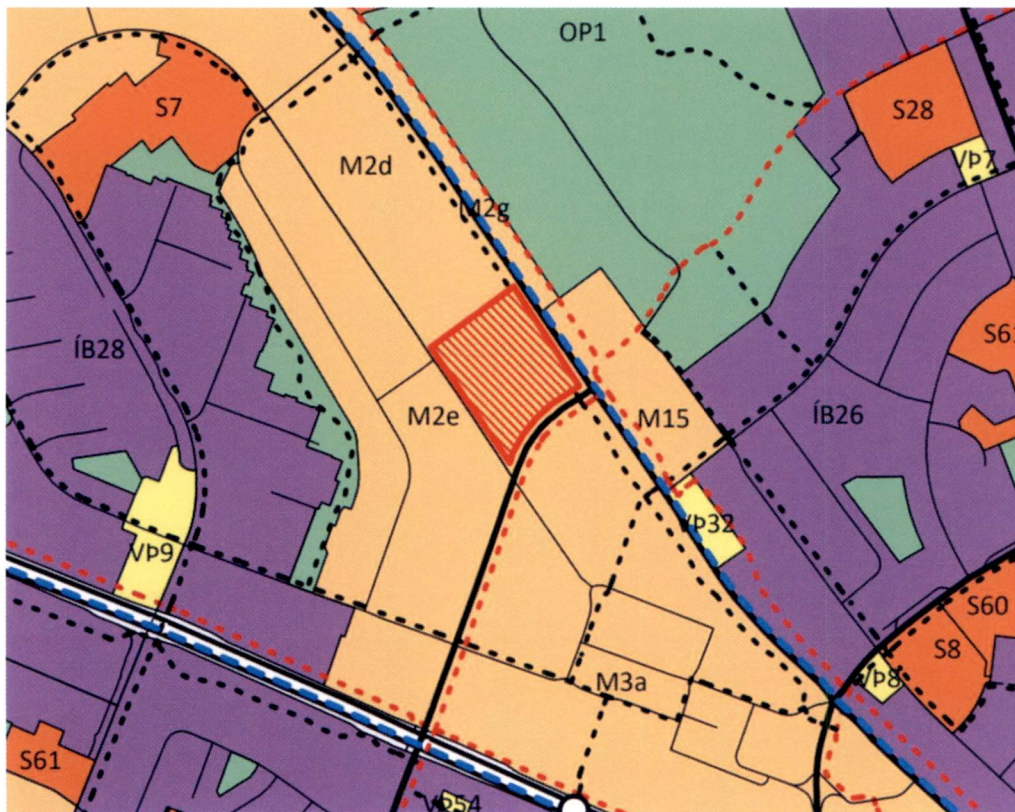
Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins „Höfuðborgarsvæðið 2040“

Nýtt svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið var samþykkt og staðfest 2015. Uppbygging á lóðinni tónar mjög vel við þá stefnu sem þar er framsett, einkum og sér í lagi að fjölga íbúðum og þetta byggð nærri nýju hágæðakerfi almenningssamgangna sem felst í Borgarlínunni og mun m.a. liggja um Suðurlandsbraut.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, AR2040

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 er uppfærð og endurbætt útgáfa fyrra aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og byggir á sýn og stefnumörkun þess. Deiliskipulagsbreyting Orkureits tekur mið af AR2040.

Deiliskipulagssvæðið er innan borgarhluta 5 Háaleiti – Bústaðir á skilgreindu miðsvæði sem ber heitið M2d. Sjá mynd 5. Í borgarhlutanum Háaleiti – Bústaðir er ráðgert að byggja megi 2.700 íbúðir til 2040. Í töflu 6.1 bls. 95 í AR2040 kemur fram að á miðsvæðum M2c,d,e og f megi byggja 30 þúsund fermetra af atvinnuhúsnæði umfram það sem hugsanlega vîkur. Vikmörk fyrir einstök svæði +20%.



Mynd 4 – Orkureitur (afmarkaður með rauðu) í samhengi við önnur svæði í borgarhlutanum Háaleiti-Bústaðir skv. AR2040.

Deiliskipulagsbreytingin samræmist vel almennum skilmálum AR2040 um miðsvæði, en um miðsvæði segir í landnotkunarkafli aðalskipulagsins:

„Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I-V. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði“.

Miðsvæðið M2d, sem Orkureitur tilheyrir, er með eftirfarandi sértæku skilgreiningu:

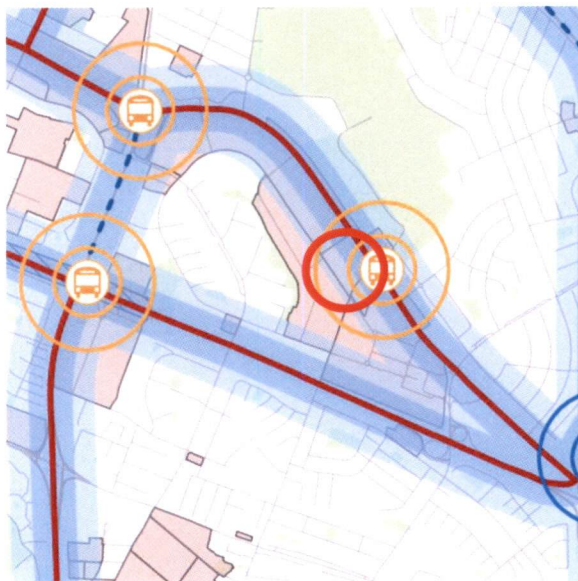
M2c, d, e, f, g. Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur. Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi,

veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi“. Sjá nánar bls. 92 í AR2040.

Orkureitur er innan þróunarássins Örfirisey-Keldur sem leggur áherslu á uppbyggingu samhliða heildstæðri samgöngutengingu milli miðborgarinnar og lykilþróunarsvæða í austri og vestri.



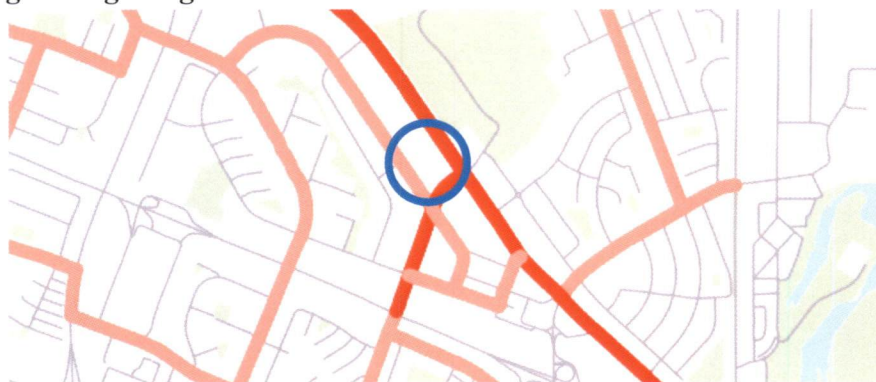
Mynd 5 – Orkureitur (rauður hringur) er hluti af skilgreindum uppbyggingarreitum, reitur nr. 63 í AR2040, við þróunarásinn Örfirisey-Keldur (bls. 72 í AR2040).



Mynd 6 – Orkureitur (rauður hringur) í samhengi við önnur uppbyggingarsvæði og áhrifasvæði Borgarlínu og þunga- miðjum almenningssamgangna skv. AR2040 (bls 78 í AR2040).

Orkureitur er skilgreindur sérstaklega sem uppbyggingarreitur á mynd 3 bls. 72 í AR2040 (reitur nr. 63). Sjá mynd 5. Heimilaðar húshæðir á Orkureit eru skilgreindar sem 5-8 hæðir, en heimiluð frávík í deiliskiplagi séu +2 hæðir, einkum inndregið og við götuhorn). Almenn skuli miða við að jarðhæð sé 4 m en aðrar hæðir 3 m. Leitast skuli við að hafa fjölbreytni í húshæðum og að stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa.

Borgargötur og Borgarlína

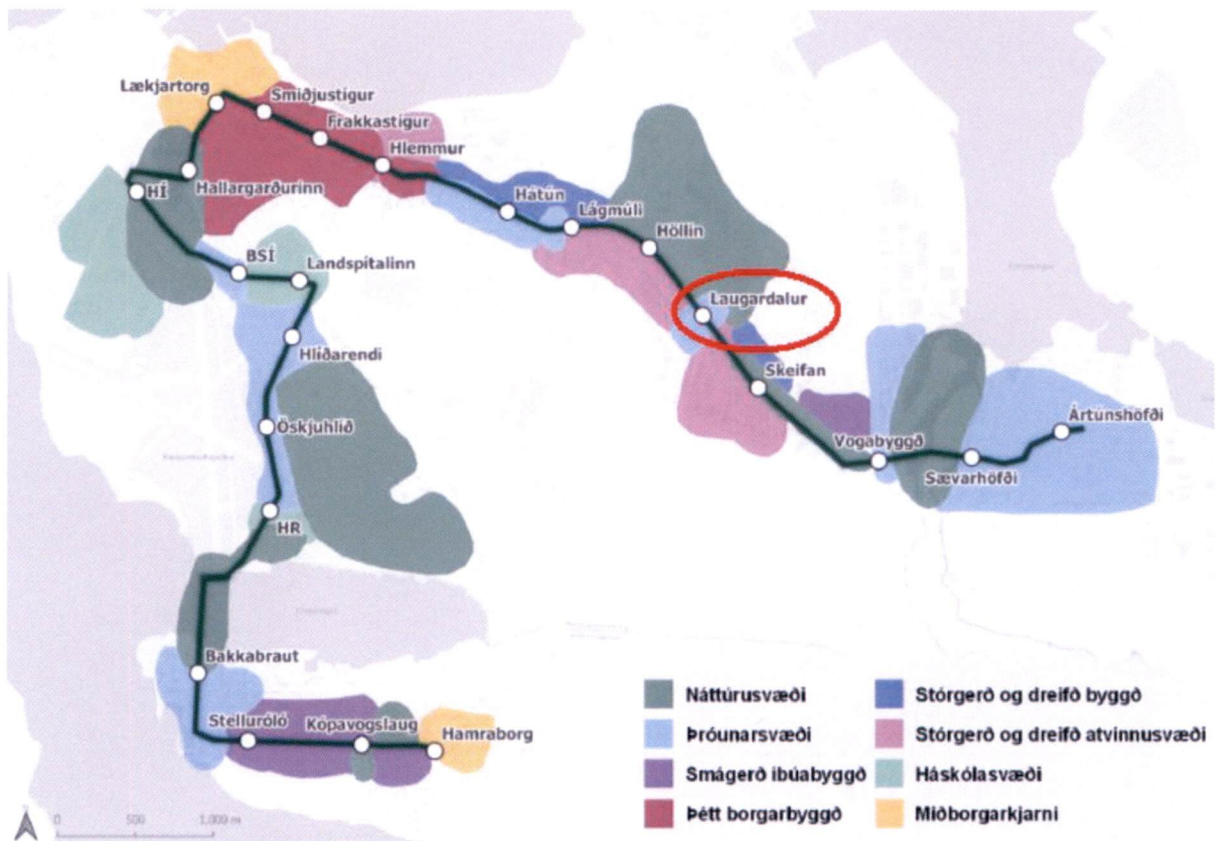


- Endurhönnun stofn- og tengibrauta
- Borgargötur

Mynd 7 – Borgargötur næst Orkureit, Borg fyrir fólk, mynd 20 í AR2040. Orkureitur sýndur með bláum hring.

Í AR2040 er stefna um að breyta sumum götum borgarinnar í borgargötur en með því er átt við götur sem verða endurhannaðar m.t.t. þess að bæta götumyndina og gera öllum ferðamátum jafn hátt undir höfði. Í aðalskipulaginu eru bæði Suðurlandsbraut og Grensásvegur skilgreindar stofn- og tengigötur sem verða endurhannaðar með þetta fyrir augum, og Ármúli sem ný borgargata. Sjá „Gatan sem borgarrými“ á bls. 138 í AR2040 og mynd 7 fyrir ofan.

Ráðgert er að fyrsti áfangi Borgarlínu verði eftir Suðurlandsbraut. Í tillögu að matsáætlun er gert ráð fyrir stoppistöð með vinnuheitið Laugardalur sem er staðsett við Orkureit. Staðsetning stoppistöðvarinnar er í góðu samræmi við hugmyndafræði deiliskipulagsbreytingarinnar.



Mynd 8 – Yfirlit um staðhætti á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði við fyrsta áfanga Borgarlínu. Úr tillögu að matsáætlun fyrsta áfanga Borgarlínu frá júlí 2020. Biðstöð við Orkureit með vinnuheitið Laugardalur er merkt með rauðum hring.



Mynd 9 – Skýringarmynd. Möguleg útfærsla vistgötu og Borgarlínustöðvar við Orkureit. Rafmagnsveituhús á neðanverðri miðri mynd. Hugmynd skipulagshöfundar.

1.4.2 Markmið

Meginmarkmið tillögunnar er að byggja upp fjölbreytt og aðlaðandi borgarumhverfi sem fellur vel að markmiðum AR2040. Til verði ný aðlaðandi og eftirsóknarverð íbúðarbyggð á lykilstað í borginni með tilliti til nærþjónustu og vistvænna samgangna. Umhverfið bjóði upp á fjölbreytt og sólrík almenningssými með fjölda verslana og vinnustaða í seilingafjarlægð.

Deiliskipulagstillagan er unnin á grunni stefnumótunar borgaryfirvalda um „Skipulag vistvænna hverfa“ sem er ein af grunnstefnum AR2040. Eftirfarandi eru lykilþættir við skipulagsgerð⁴:

- Samfélag: Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Gæði byggðar: Að hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Samgöngur: Að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum viðkomandi borgarhluta og hverfiseininga. Gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verður sett í forgang.
- Vistkerfi og minjar: Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningarminja með markvissri verndun og viðhaldi.
- Orka og auðlindir: Að skipulag hverfa stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auki kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun innan hverfa borgarinnar.
- Mannvirki: Að taka tillit til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði skilyrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum við endurnýjun og viðhald innan hverfa borgarinnar.
- Náttúruvá: Gera viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum sjávarhæðarbreytinga í framtíðinni.

Skilgreind markmið deiliskipulagsbreytingarinnar fyrir lóðina Suðurlandsbraut 34 – Ármúli 31 byggja á ofangreindu og eru eftirfarandi:

- Sannfærandi fyrirkomulag byggðar og hvernig megi þetta byggð á svæðinu þannig að hún stuðli að fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi sem verði eftirsóknarvert til búsetu og starfa.
- Gott skipulag sem stuðlar að góðri byggingarlist.
- Gott yfirbragð byggðar með áherslu á gæði götu- og garðrýma.
- Gott samhengi við nærliggjandi borgarumhverfi en að nýtt sé sérstaða lóðarinnar m.a. sem áberandi hornlóð.
- Góð lausn á fyrirkomulagi íbúða í bland við atvinnustarfsemi og þjónustu.
- Byggð sem fellur vel að markmiðum AR2040.
- Hagkvæm uppbygging sem auðvelt sé að áfangaskipta.
- Stutt við samgöngumarkmið aðalskipulagsins.

Með ákvörðun um að vinna skipulagið eftir BREAAAM Communities vistvottunarkerfinu er sérleg áhersla á sjálfbærni á sviði umhverfis, samfélags- og efnahagsmála. Sú vinna stuðlar að vistvænu skipulagi og meiri gæðum byggðarinnar.

Því er lýst í kafla 1.5.1 hvernig tillagan uppfyllir ofangreint.

⁴ Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, sbr. B2: Græna borgin - skipulag vistvænna hverfa.

1.5 Skipulagstillagan

1.5.1 Almenn lýsing

Skipulagstillagan mætir ákalli um heildstæðar einingar og jákvæð samskipti milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa með nýrri og aðlaðandi íbúðarbyggð í hóflega stórum skala sem fellur vel að byggðamynstri umlykjandi svæðis. Íbúðategundir og stærðir verða fjölbreyttar og boðið verður upp á nokkur búsetuform, þ.e. m.t.t. séreignar, leigu og/eða búseturéttar. Með því er talið að margir aldurs- og þjóðfélagshópar geti gert sér heimili á Orkureit.

Tillagan ýtir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis með aðlaðandi borgar-rýmum innan byggðarinnar og að hluta til virkum jarðhæðum sem er heimilt að teygja sig á efri hæðir. Með því að vera í grunninn dæmigerð randbyggð styrkir tillagan núverandi göturými hverfisins og myndar sterka umgjörð utan um vistleg svæði í hinni nýju byggð. Frá nærliggjandi götum munu liggja góðar gönguleiðir um hina nýju byggð. Þær skarast í mikilvægustu opnu rýmum, Orkugarði og Orkutorgi, björtum og skjólríkum borgartorgum.

Til að þétta byggðina á svæðinu á sannfærandi máta, svo úr verði góð samfella við það sem fyrir er, er skipulagstillagan nokkuð formföst með forbyggingum við götu, bakhúsum og inngörðum sem verða bæði úthverfir og innhverfir. Þessi formfesta er einnig til þess fallin að auðvelt verður að áfangaskipta uppbyggingunni. Til að ramma byggðina inn og aðgreina hana hóflega mikið frá annarri byggð í hverfinu verður ný húsagata vestan við reitinn, milli Suðurlandsbrautar og Ármúla. Hún hefur vinnuheitið Orkumúli.

Til að stuðla að góðu yfirbragði og góðri byggingarlist verða hús stölluð og gerð krafa um upp-brot í byggingum og fylgt verði menningarstefnu í mannvirkjagerð. Til að tryggja góða birtu á dvalarsvæðum lækka húshæðir á lykilstöðum á mót suðri og vestri. Byggingarreitir taka mið af fyrirmyndum úr nágreininu eins og hægt er til að stuðla að sem bestu samhengi við nærliggjandi borgarumhverfi. Tillagan nýtir sérstöðu lóðarinnar sem áberandi hornlód með því að láta hana rísa hæst við gatnamót Suðurlandsbrautar og Grensásvegar, en lækkar mót vestri og suðri.

Tillagan mætir ákalli um náttúrulegan fjölbreytileika lands og lífríkis og kolefnisbindingu með gróðri með því að endurskapa, eins og hægt er, núverandi grænt yfirbragð reitsins. Það verður gert með því að tryggja að stór hluti opinna rýma verði með gróðri. Einkum í inngörðum reitsins, á jaðri hans og með því að skilgreina hátt hlutfall af grænum þökum. Einnig er mörkuð stefna um að flytja hávaxin tré, sem eru hæf til flutninga af reitnum til gróðursetningar á nálægum grænum svæðum.

Til að umferð gangandi, hjólandi sé í forgangi verða greiðar og aðlaðandi göngu- og hjólaleiðir innan byggðarinnar og á jaðri hennar. Kvaðir verða um gönguleiðir innan reits og verða þær hannaðar út frá algildri hönnun. Bílaumferð verður ekki heimiluð nema í umlykjandi götu-rýmum og skilyrt að umferðarhraði verði lágur. Gestum sem koma á bílum verður beint í bíl-geymslu undir reitnum þar sem notkuninni verður stýrt með nútímalegum hætti til að tryggja að ekki verði ójafnvægi milli framboðs og eftirspurnar.

Tillagan mætir ákalli um forgang almenningssamgangna með því að setja væntanlega Borgar-línustöð á Suðurlandsbraut í skurðpunkt mikilvægustu gönguleiðanna úr Skeifunni og Háaleiti. Í tillögunni er einnig hvatt til að þær gönguleiðir haldi áfram í Laugardal og tengist núverandi stígakerfi þar þótt það sé utan við skipulagssvæðið. Borgarlínustöð verður í góðum tengslum, bæði beinum og sjónrænt, við hið sögufræga Rafmagnsveituhús þar sem verður áfram virk starfsemi.

Vegna góðrar staðsetningar Orkureits, í seilingarfjarlægð frá Glæsibæ og Skeifunni svarar tillagan sjálfkrafa ákalli um úrval verslana og þjónustu í göngufjarlægð. En að auki verður hluti jarðhæða ætlaður verslunar- og þjónustustarfsemi sem eykur enn meira á þessi gæði. Þetta og aðlaðandi borgarumhverfi skipulagstillögunnar er talið gera að verkum að svæðið verði mjög eftirsótt til starfa og búsetu.



Mynd 10 – Skýringarmynd. Afstöðumynd sem sýnir byggðina ofan frá að framkvæmdum loknum. Suðurlandsbraut er efst á myndinni. Lengst til vinstri á myndinni er ný gata með vinnuheitið Orkumúli.

Til að svara ákalli um varðveislu menningarminja verður hluti núverandi bygginga verndaður með hverfisvernd í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir. Um er að ræða Rafmagnsveituhúsið við Suðurlandsbraut 34: sex hæða skrifstofuhús og hliðarbygging þess meðfram Suðurlandsbraut.

Sem þéttingarverkefni stuðlar tillagan sjálfkrafa að sjálfbærari nýtingu auðlinda, einkum lands. En einnig stuðlar hún að skilvirkari nýtingu á núverandi innviðum, s.s. götum og veitukerfum. Til að augin byggð valdi ekki meira álagi á fráveitukerfi verða blágrænar ofanvatnslausnir skilyrtar í tillögunni. Til að stuðla að orkusparnaði, og þar með lægri losun CO₂ ígilda verður skilyrt að nota orkusparandi aðgerðir á borð við aukna einangrun og varmaendurvinnslu. Skipulagið stuðlar að samnýtingu og hvetja til endurnýtingar og flokkunar, svo sem með því að hvetja til skipimarkaða og hafa góða aðstöðu fyrir flokkun og endurvinnslu.

Athuga ber að Orkuás, Grens-ás og Orkutorg eru óformleg vinnuheiti.

1.5.2 Aukin sjálfbærni vegna BREEAM Communities vottunar

Skipulagstillagan var unnin í takt við kröfur í BREEAM Communities sem tekur mið af sjálfbærni í umhverfis-, samfélags- og efnahagsmálum. Með því hafa ákveðin gæði verið tryggð, svo sem í samspili einangrunar húsa, gróðurvals, ofanvatnslausna og aðlögunar að loftslagsbreytingum.

Hugað hefur verið að sjálfbærri vatns- og orkunýtingu á deiliskipulagssvæðinu og settar kröfur til að ná því. Hverfið tekur þátt í að auka viðnámsþrátt borgarinnar gagnvart loftslagsbreytingum og seigla þess gagnvart þekktum áhrifum loftslagsbreytinga hefur verið tryggð. Mikið er lagt upp úr gæðum grænna svæða og eru þau hugsuð bæði til að auka lífsgæði þeirra sem dvelja á svæðinu og til að hreinsa og miðla ofanvatni.

1.5.3 Rafmagnsveituhúsið og Orkutorg

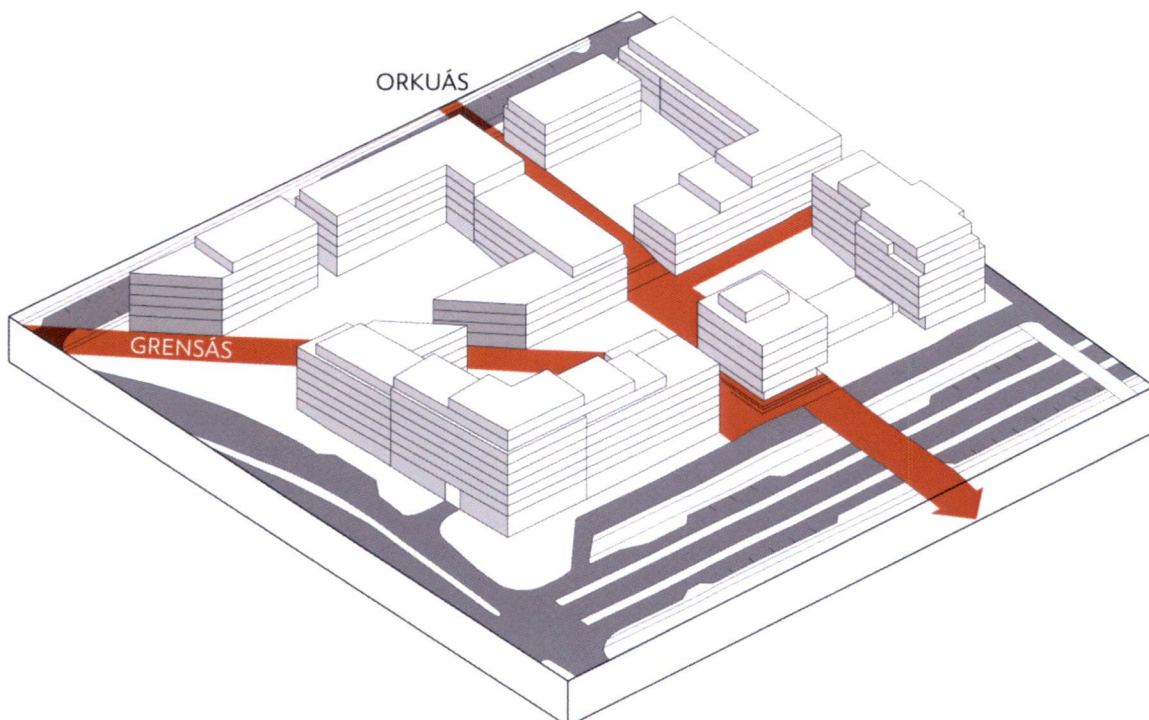
Fyrrum aðalbygging Rafmagnsveitu Reykjavíkur við Suðurlandsbraut 34, sem nefnt verður Rafmagnsveituhúsið í þessari greinargerð, stendur áfram og er í öndvegi í tillögunni. Er það m.a.

vegna þess hve fágæt og vönduð hönnun er þar á ferð í móðernískum anda, en húsið var hannað af arkitektunum Guðmundi Kr. Kristinssyni og Ferdinand Alferðssyni á síðari hluta 20. aldar. Mun það því standa sem minnisvarði um hönnun þeirra.



Mynd 11 – Horft yfir Orkutorg til vesturs. Rafmagnsveituhúsið er lengst til hægri á myndinni, sex hæða skrifstofuhús og hliðarálma til vesturs.

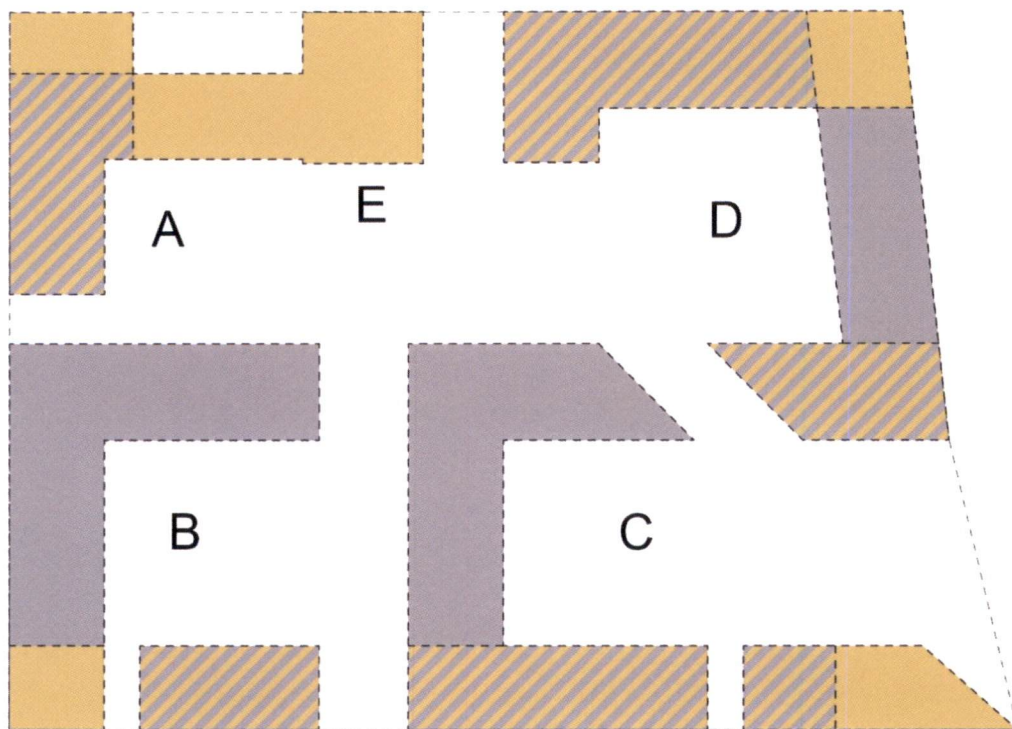
Rafmagnsveituhúsið verður í fókuspunkti helstu sjónása úr nágrenni lóðarinnar, þ.m.t. eftir svo-kölluðum Orkuás ofan úr Síðumúla og eftir Grens-ás. Með því opnast sjónásar að húsinu úr þessum tveimur áttum sem nú er hulin. Sjá nánar þrívíddarmynd hér fyrir neðan. Þar sem ásarnir koma saman verður Orkutorg, sunnan skrifstofubýggingar innan lóðar, en norðan hennar er gert ráð fyrir Borgarlínustöð við Suðurlandsbraut og öruggri tengingu fyrir gangandi og hjólandi yfir í Laugardal. Athuga ber að Orkuás, Grens-ás og Orkutorg eru óformleg vinnuheiti.



Mynd 12 – Þrívíddarmynd af skipulaginu, séð úr norðaustri. Gönguleiðir og sjónásar liggja að fyrrum aðalbyggingu Rafmagnsveitunnar. Orkutorg er þar sem Grensás og Orkuás mætast.

1.5.4 Landnotkun og starfsemi

Tillagan gerir fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu íbúða. Íbúðir verða að langmestu leyti á efri hæðum bygginga en heimilaðar á ákveðnum hluta jarðhæða. Atvinnu- þjónustu- eða mennta- starfsemi verður í Rafmagnsveituhúsinu og vestari hliðarálmu hennar og á hluta jarðhæða, einkum meðfram Suðurlandsbraut og Ármúla. Starfsemi á jarðhæðum verður heimilt að teygja sig á efri hæðir.



Mynd 13 – Skýringarmynd, landnotkun á jarðhæðum. Gulur litur táknar mögulegar staðsetningar atvinnuhúsnæðis á jarðhæð og skrástríkað þar sem val er milli atvinnuhúsnæðis og íbúða. Grár litur er íbúðir og íbúðartengd rými.

Atvinnutengd starfsemi verður í samræmi við heimilaða landnotkun í AR2040 og er atvinnurými á jarðhæðum einkum hugsað fyrir verslanir, veitingastaði, nærþjónustu o.þ.h. Einnig má gera ráð fyrir að jarðhæðum verði ráðstafað undir sameiginleg rými íbúa. Er þar einkum átt við rými þar sem íbúar geta notið samveru (samkomurými) eða deili- og nytjamarkað. Hluti jarðhæða verður einnig ætlaður almenningi á borð við vaktada hjólageymslu á miðjum reitnum í góðum tengslum við skrifstofubyggingu við Suðurlandsbraut 34 og Borgarlínustöð. Sjá skýringarmynd í kafla 2.10.

Gera má ráð fyrir leikskólastarfsemi á skipulagsreitnum.

Alls verða heimildir fyrir 436 íbúðir og u.þ.b. 6.200 m² atvinnuhúsnæðis, samtals 47.050 m² A+B rými ofanjarðar. Sjá nánar töflu í kafla 3.1.6.

1.5.5 Byggingarreitir, húshæðir og götumyndir

Skipulagið myndar fjóra byggingarreiti A-D með ólíku yfirbragði og misháum húsum. Fimmti reiturinn, reitur E, er Rafmagnsveituhúsið með hliðarálmu til vesturs.

Húshæðir taka mið af náttúrulegum landhalla og eru hæstar þar sem land er lægst, í norðaustur-horni lóðarinnar. Hæðir húsa stallast niður úr norðri til suðurs til að hleypa birtu inn í inngarða lóðarinnar. Hæðir húsa eru frá 3 upp í 8 hæðir mælt frá aðliggjandi götu.

Bílgeymsla verður undir þremur af fimm reitum (B,C og D) með innkeyrslum frá Grensásvegi og Orkumúla. Á tveimur reitum (A og E) verður ekki kjallari og verður sá hluti lóðarinnar nýttur til að leiða yfirborðsvatn niður í náttúrulegan viðtaka og til gróðursetningar á trjám sem kalla á rúmgóð rótarbeð. Sjá nánar kafla 1.11.

Húslína við Ármúla er dregin 2 metra fram úr núverandi ríkjandi húslínu að götu til að gæða hana meiri eiginleikum borgargötu. Við horn Ármúla og Grensásvegjar er randbyggðin rofin til að opna sjónása inn á reitinn og að Rafmagnsveituhúsinu. Þar verður skjólsælt og sólríkt torg. Austan við það, næst Grensásvegi, verður byggingarreitur fyrir nýja dreifistöð Veitna.

Suðurlandsbraut er nú þegar með vel þekkta og áberandi götumynd sem sést víða að, m.a. úr Laugardalnum. Skipulagið mun styðja og styrkja þessa götumynd enn frekar. Vestan við Rafmagnsveituhúsið verður nýr byggingarreitur fyrir samtengt hús við hina eldri lágbyggingu sem teygir sig upp með Orkumúla. Þannig verður ákveðið uppbrot í randbyggðina meðfram Suðurlandsbraut, og dregið úr einsleitni. Fyrir vikið mun fyrirhuguð Borgarlínustöð á Suðurlandsbraut hafa möguleika á að njóta sólar.

1.5.6 Opin svæði

Opin svæði verða að hluta til opin almenningi með áherslu á vistlegt yfirbragð, gróður, öruggar, greiðar og upplýstar gönguleiðir með götubúnaði s.s. bekkjum. Rúmgóðir inngarðar verða í vari frá almennri umferð gangandi um lóðina án þess þó að hindra hana. Inngarðarnir verða ýmist úthverfir og innhverfir, með grænu yfirbragði ásamt aðlaðandi og upplýstum gönguleiðum.

Skipulagið hleypir birtu í inngarðana. Skuggavarp er mest í norður út á Suðurlandsbraut, en minna á dvalarsvæðum innan byggðarinnar. Yfir sumarið nær sól vel til opinna svæða nema þeirra sem eru hvað næst húshliðum norðan megin bygginga innan reitsins og í vistgötu við Suðurlandsbraut. Dvalarsvæði eru þar sem skuggavarp er lítið og skjól er gagnvart ríkjandi vind-áttum, sjá nánar veður- og vindafarsgreiningu fyrir Orkureit⁵. Á vinnslustigi deiliskipulags-tillögunnar var gerð sú breyting að halda í einnar hæðar hliðarálmum Rafmagnsveituhússins til vesturs í stað þess að reisa þar háreista frambyggingu. Það dregur verulega úr skuggavarp í norður, á vistgötu meðfram Suðurlandsbraut og Borgarlínustöðina sem þar er fyrirhuguð. Sjá skuggavarp á jafndægri að vori/hausti og við sumarsólstöður á skuggavarpsmyndum í kafla 3.2.

Bílaumferð verður óheimil innan byggðarinnar nema vegna búslóðaflutninga, viðhalds eða aðkomu neyðarbíla. Útisvæði sem alfarið eru ætluð gangandi og hjólandi vegfarendum og skilgreindar gönguleiðir verða hönnuð með tilliti til hreyfihamlaðra út frá algildri hönnun. Sólríkar og skjólsælar gönguleiðir verða snjóbræddar og upplýstar. Sjá kafla 1.17 um lýsingu.



Mynd 16 – Almenningsrými næst Grensásvegi og inngarður C reits, horft til vesturs frá Grensásvegi inn eftir Grens-ási að Suðurlandsbraut 34.

⁵ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Veður- og vindafar, SE08 – Microclimate. Alark arkitektar. Apríl 2020.

Áhersla er lögð á að skapa góða umgjörð um dvalarsvæði með gróðri og góðri landslagshönnun. Vegna blöndunar á íbúðaformi og fjölbreyttra ferðamáta s.s. vegna Borgarlínu er vænst að það ýti undir jákvæð samskipti milli ólíkra aldurs- og þjóðfélagshópa. Almenningsrími er velkominn og mun uppbyggingin því gagnast nærliggjandi hverfum. Sjá nánar almenningsskými á Orkureit⁶.

Upplýstar, snjóbræddar gönguleiðir hnýta saman opin svæði rými í og við reitinn. Þar á meðal að Borgarlínustöð sem hugsuð er á Suðurlandsbraut framan við reitinn. Lykil-gönguleiðir eftir Orkuás og Grens-ás eru þannig að mögulegt verður að framlengja þær yfir í Laugardal, að Skeifunni og upp í Háaleiti. Sjá t.d. myndir 9 og 12 að ofan. Allar skilgreindar gönguleiðir skulu uppfylla byggingarreglugerð og vera ætíð að lágmarki 0,9 m breiðar.

Í hönnun opinna svæða verður rík áhersla á algilda hönnun til að stuðla að samfélagi án aðgreiningar. Að auki verða gönguleiðir sýnilegar úr íbúðum á reitnum og því undir óbeinu eftirliti íbúa. Sjá nánar aðgengi fyrir alla á Orkureit⁷. Fjallað er nánar um skilmála fyrir algilda hönnun í almennum skilmálum.

Gata milli byggðarinnar og Suðurlandsbrautar verður vistgata með forgangi gangandi og hjólandi vegfarenda. Sjá mynd 14. Orkumúli verður íbúðagata með 30 km/klst hámarkshraða.



Mynd 17 – Vistgata samsíða Suðurlandsbraut, horft til austurs frá Orkumúla.

Fyrirhugaðar byggingar á Orkureit mynda almennt gott skjól í inngörðunum og nær algert skjól sums staðar. Byggingar eru almennt lágreistar og eru ekki taldar valda niðurstreymi vinds að neinu ráði. Einnig mynda byggingar gott skjól við húshliðar að Ármúla og í fyrirhugaðri göngugötu. Hins vegar getur hafgolan og norðanátt fundið sér farveg milli bygginga eftir göngugötum sem liggja opnar til norðurs. Þar má vænta vindstrengja vegna gatnabreiddar og hæðar húsa, en landhalli og lækjun bygginga til suðurs upp holtið dregur úr vindstrengjum.

Í kjölfar greiningar á vindafari voru gerðar breytingar á tilögunni til að auka skjólmyndun og dvalarhæfni svæðisins⁸. Til að mynda var Grens-ás víkkaður til að minnka líkur á vindmögnum. Gert er ráð fyrir að vindbrjótur verði settur upp við Suðurlandsbraut til að loka á vindstreng inn Orkuás úr norðri. Hann verður hluti af landslagsmótun göturýmisins meðfram Suðurlandsbraut og blanda af föstum götugögnum eins og gróðurkerjum, bekkjum fyrir gangandi og skjólríkum

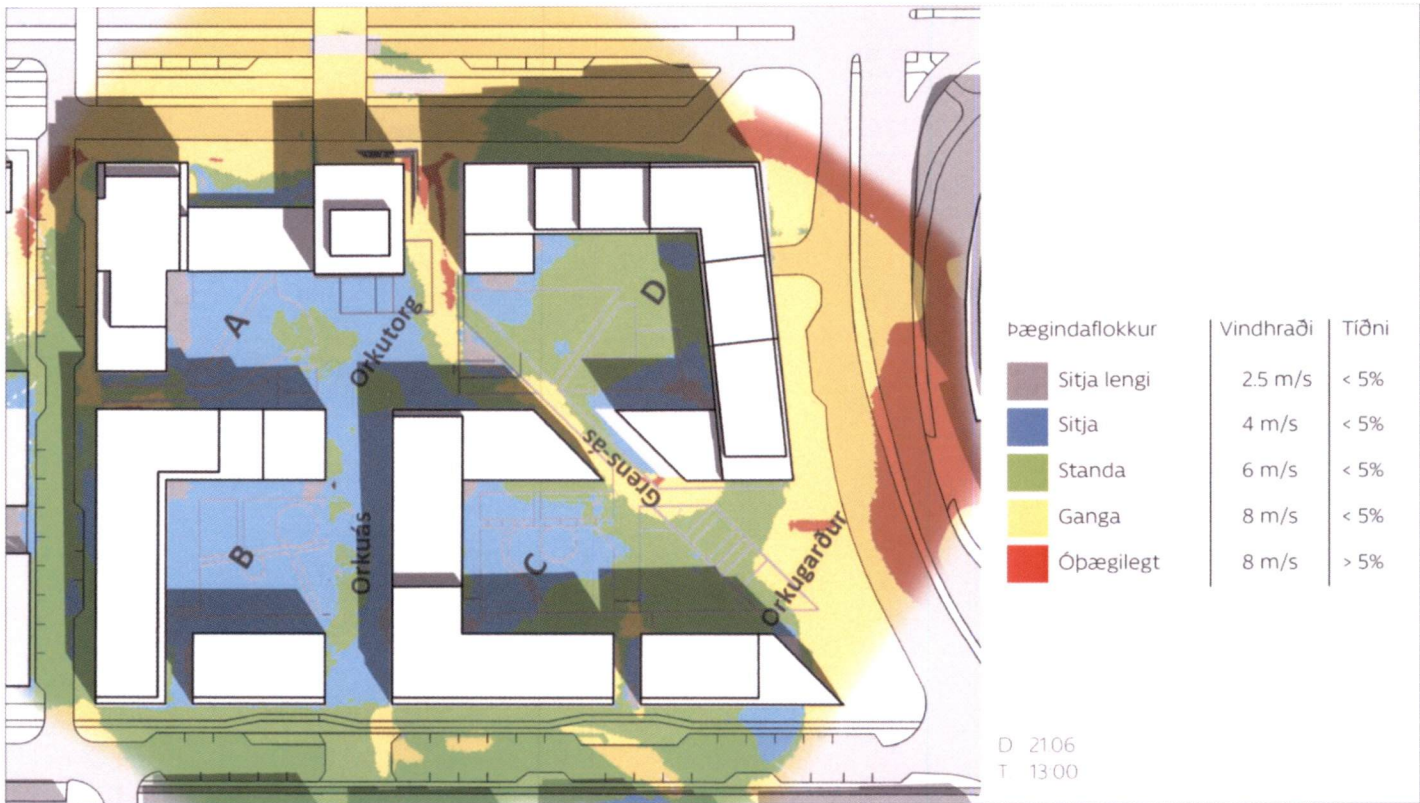
⁶ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Almenningsrými, SE07 – Public Realm. Alark arkitektar. Apríl 2020.

⁷ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Aðgengi fyrir alla. SE 15 – Inclusive design. Alark arkitektar. Apríl 2020.

⁸ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Vindafarsgreining. Efla. 2020.

hávöxnum gróðri. Núverandi gróður norðan megin Suðurlandsbrautar var ekki metinn sem hluti af vindgreiningu, en hann eykur á skjól vegna vinds út norðri.

Einnig var gerð sú breyting að hliðarálma Rafmagnsveituhússins til vesturs mun standa áfram og auka skjól í inngarði A-reits. Trjálundur í suðurhorni mun standa áfram að hluta og mun hann, ásamt nýrri dreifistöð Veitna, skýla Orkugarði og Grens-ás úr suðri. Gróður og gróðurbeð á við og dreif munu auka skjól enn frekar.



Mynd 18 – Greining á hentugustu dvalarsvæðunum á Orkureit. Um er að ræða samsetta mynd fyrir skuggavarp kl. 13:00 við sumarsólstöður 21. júní ásamt skjólmyndun við algengstu vindáttina á Orkureit, sem er austanátt. Í kjölfar vindgreiningar voru gerðar breytingar til að koma í veg fyrir óþægilegar aðstæður og auka þægindi vegfarenda. T.a.m. mun trjálundur í Orkugarði auka skjól inn Grens-ás og vindbrjótur við Suðurlandsbraut mun auka skjól inn Orkuás úr norðri. Rétt er að taka fram að vindmögnun á Grensásvegi er einnig til komin vegna uppbyggingar á lóðinni Grensásvegur 1, hinum megin við götuna.

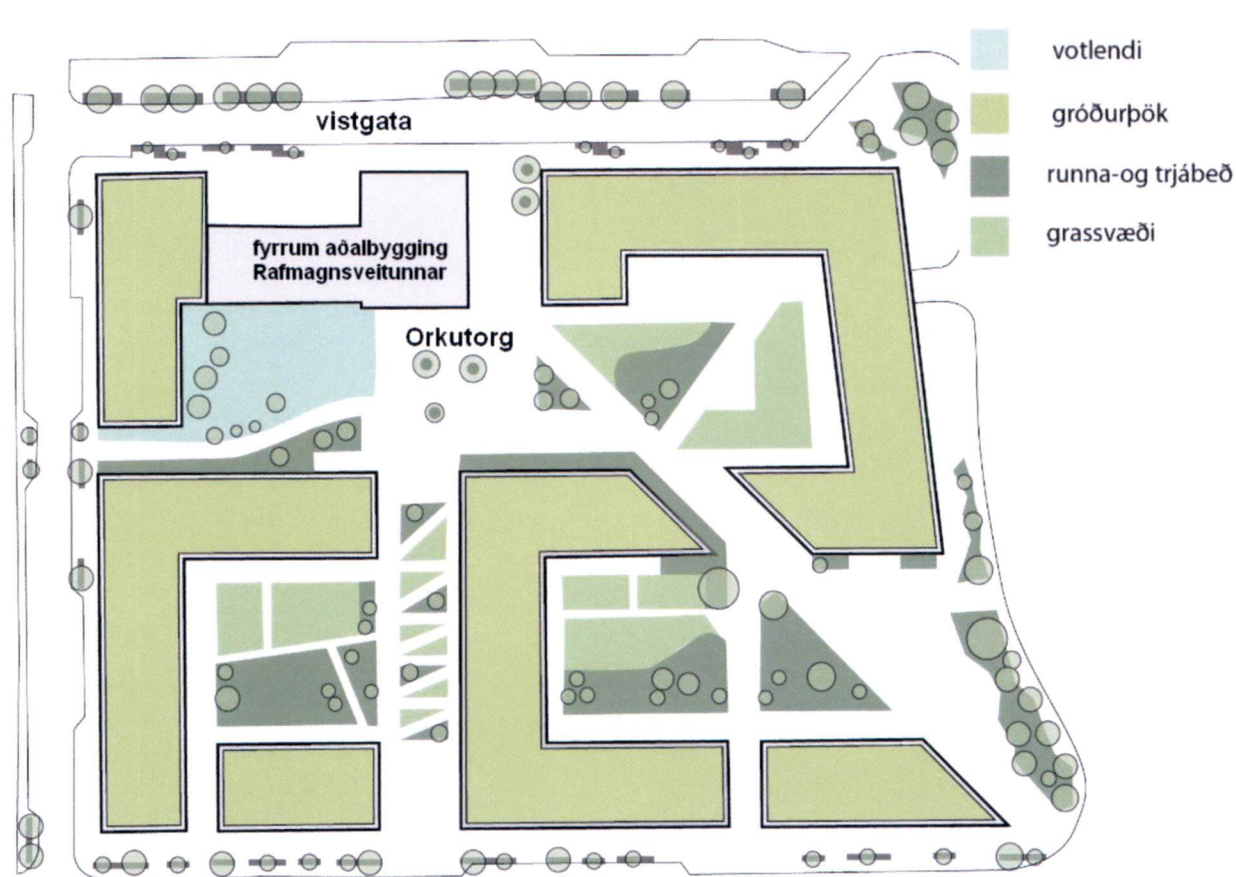
1.5.7 Gróður

Hluti af núverandi gróðri á lóðinni verður áfram. T.d. er gert ráð fyrir að trjálundur í suðurhorni lóðarinnar standi áfram sem hluti af torgrými, en annars verður trjágróður að mestu leyti fluttur annað, endurnýttur á lóðinni og víðar eða fargað. Sjá nánar kafla 1.9 um vistkerfisbreytingar og kafla 1.11.3 um endurnýtingu og endurvinnslu grænna svæða og bílaplana.

Grænt umhverfi lóðarinnar verður endurskapað eins og frekast er unnt. Á A reit verður ekki bílgeymsla neðanjarðar. Þar verður gróðursettur trjágróður í anda þess sem er á lóðinni í dag, bæði hávaxin tré og runnar. Hið sama gildir um göturými umhverfis lóðina. Á þessum svæðum verða líka viðtakar fyrir regnvatn af þökum og ógegndræpum opnum svæðum (regnbeð). Á opnum grænum svæðum ofan á steiptum mannvirkjum s.s. bílgeymslu verður þess gætt að hafa nægilega þykkt á jarðvegslagi til að lággróður og gras þrífist vel á yfirborði. Á völdum stöðum, einkum þar sem náttúrulegur landhalli og landmótun er hagstæð, verður þessi jarðvegsþykkt aukin til að hægt sé að gróðursetja hærri tré sem krefjast dýpra rótarbeðs (jarðvegsker). Áhersla verður á að val á plöntum sé í samræmi við úttekt á gróðurvali fyrir Orkureit . Mikilvægt er að þær þurfi ekki vökvun og að reynsla sé af ræktun þeirra hérlandis. Sjá nánar úttekt á gróðurvali fyrir Orkureit⁹ ásamt skilmálum fyrir inngarða Orkureits (kafla 2.11).

⁹ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Gróðurval. Landslag. 2020.

Áhersla er lögð á samspil gróðurs og ofanvatnslausna, og skulu gróðursvæði almennt hönnuð til að geta safnað og haldið eftir ofanvatni, til að minnka afrennsli af reitnum og það renni hægar í fráveitukerfi. Sjá nánar í frárennslisáætlun fyrir Orkureit¹⁰.



Mynd 19 – Frumhönnun landslagshönnunar á Orkureit sem sýnir m.a. fyrirhuguð gróðursvæði á skipulagssvæðinu. Hvorki staðsetningar né stærð grænna svæða er endanleg og gróðurþekja orðið meiri en hér er sýnd. Græn þök sýna möguleika á slíkum þökum, en gert er ráð fyrir að allt að 75% af þökum nýbygginga verði græn. Höfundur: Landslag.

Þök nýbygginga verða að stærstu leyti græn þök, þ.e. gróðri vaxin, til að auka á grænt yfirbragð. Gert er ráð fyrir að lágmark 75% af þökum nýbygginga verði græn þök, eða þar sem ekki eru þakgarðar. Með því er unnt að auka einangrun á þökum og stuðla að orkusparnaði. Sjá nánar orkuáætlun fyrir Orkureit¹¹. Græn þök stuðla einnig að aukinni uppgufun regnvatns. Sjá nánar kafla 1.12.3 um frárennslislausnir og frárennslisáætlun fyrir Orkureit¹².

Gert er ráð fyrir grænum inngörðum með runna- og trjábeðum og skal gera ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja, sjá nánar í kafla 2.11.

Ráðgert er að á grænum þökum verði notað úthagatorf sem saman stendur af mosa, vallar-sveifargrasi og blávingli, eða sambærilegur gróður sem þarf litla umhirðu og enga vökvun. Sjá nánar gróðurval fyrir Orkureit¹³.

Óheimilt verður að nota gróður sem kallar sérstaklega á vökvun, til að uppfylla kröfur um sjálfbæra nýtingu vatns á reitnum.

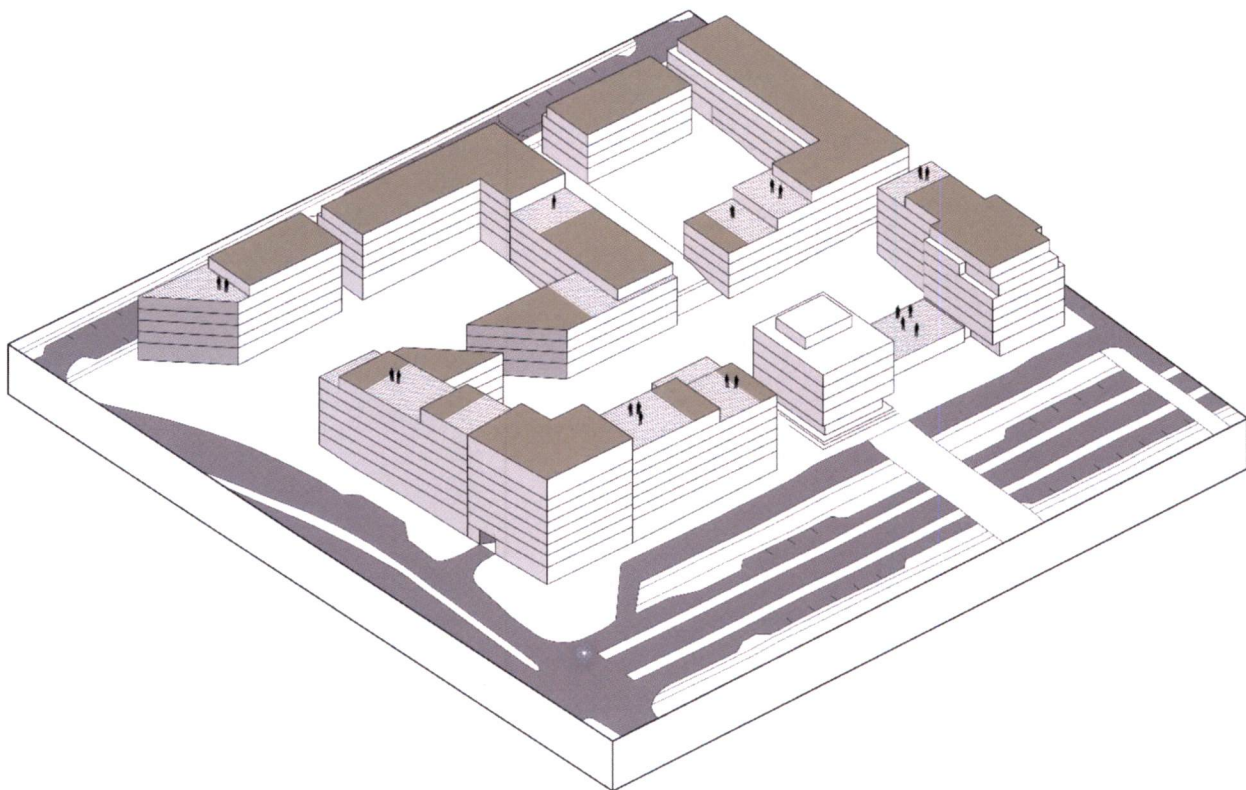
Samráð verði haft við skrifstofu umhverfis- og náttúrugæða um gróðurval á Orkureit.

¹⁰ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Frárennslisáætlun. VSÓ Ráðgjöf. 2020

¹¹ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Orkuáætlun – energy strategy. VSÓ Ráðgjöf. 2020.

¹² Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Frárennslisáætlun. VSÓ Ráðgjöf. 2020.

¹³ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Gróðurval. Landslag. 2020.



Mynd 20 – Þrívíddarmynd af skipulaginu, séð úr norðaustri. Skipulagið miðar að því að skapa skjólgóða og sólríka innigarða, græn þök og aðlaðandi þakgarða.

1.5.8 Fjölbreytileiki og íbúðastærðir

Fjölbreytt íbúðasamsetning

Til að tryggja fjölbreytileika í íbúðasamsetningu er lögð áhersla á fjölbreyttar íbúðir m.t.t. stærðar þeirra, herbergjafjölda og annarra þátta.

Hámarksfjöldi íbúða er 436 íbúðir. Samsetning íbúða með tilliti til herbergjafjölda skal vera eftirfarandi (lágmark-hámarkshlutfall af heild íbúða á Orkureit):

1-2 herbergi	15-35%
3 herbergi	25-45%
4ra herbergja	15-35%
5+ herbergi	5-20%

Að auki eru eftirfarandi skilyrði:

3ja herbergja íbúðir og minni: hámark 70%
4ra herbergja íbúðir og stærri: lágmark 30%

Meðalstærð íbúða (birt flatarmál): að lágmarki 85 fm.

Tafla sem sýnir sundurliðað íbúðabókhald skal fylgja byggingarleyfisumsókn.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Um uppbygginguna gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, m.a. til að tryggja félagslega blöndun og til að stuðla að mismunandi búsetuformi og/eða eignar-fyrirkomulagi. Sjá nánar samningsmarkmið Reykjavíkurborgar¹⁴. Samkvæmt samkomulagi milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að 15% íbúða verði leiguíbúðir, íbúðir Félags-bústaða, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir eða íbúðir fyrir aldraða. Samkvæmt ofangreindu sam-

¹⁴ Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, samþykkt á borgarráðsfundi 31.1.2019.

komulagi skulu Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt að 5% íbúða á lóðinni. Sjá nánar samkomulag lóðarhafa og Reykjavíkurborgar¹⁵.

Fjölbreytt og dreifð eigna- og leiguform

Til viðbótar við fjölbreyttan herbergjafjölda verður fjölbreytileika náð fram með breytileika í innra skipulagi og í heildarstærð íbúða í fermetrum talið. Skipulag lóðarinnar, með fjölbreyttum byggingarreitum og rúmunum byggingarreitum gerir þetta mögulegt.

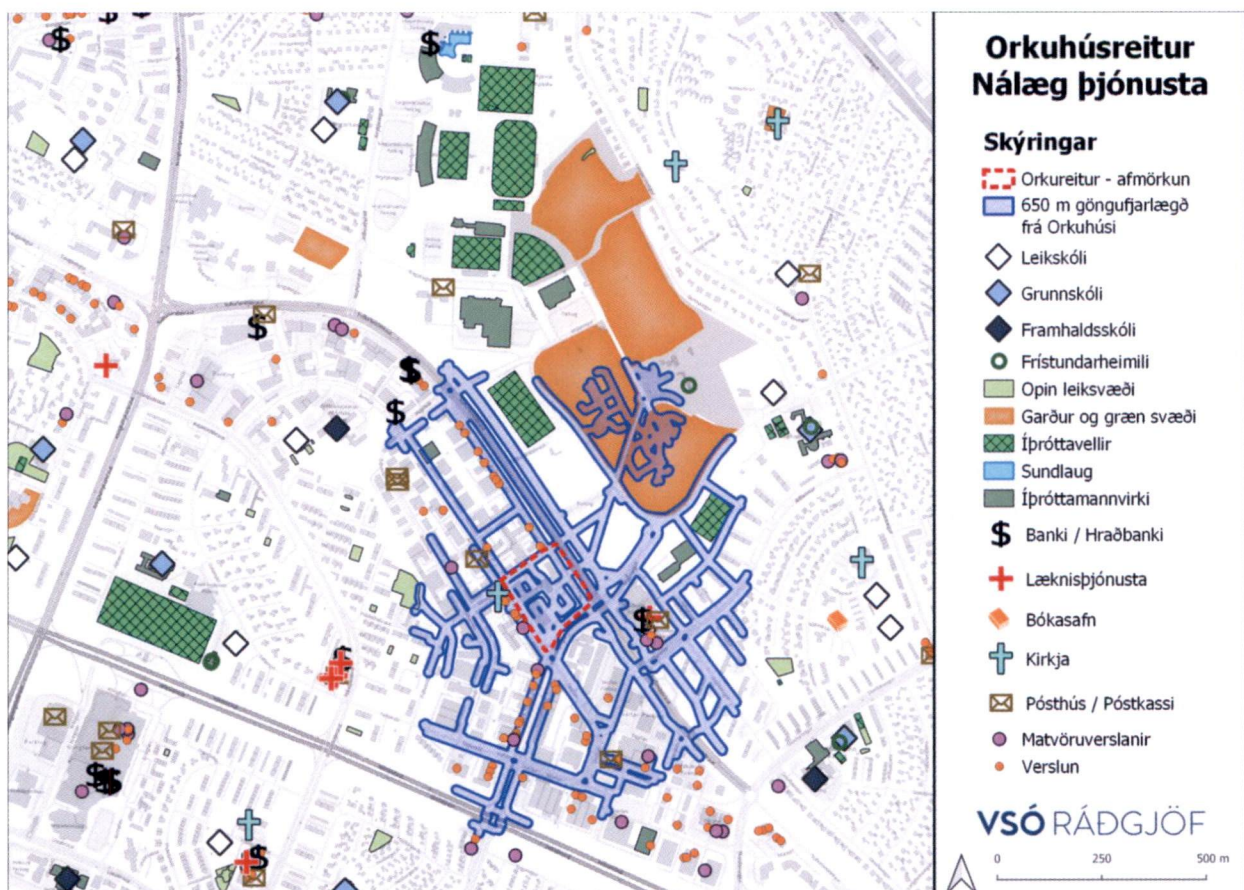
Með samkomulagi lóðarhafa og Reykjavíkurborgar er komið til móts við mat borgaryfirvalda um að vöntun sé á húsnæði af þessu tagi í borginni og viðkomandi borgarluta. Búast við að 5% íbúa búi í félagslegu húsnæði á reitnum, kjósi Félagsbústaðir að nýta kauprétt sinn, að framkvæmdum loknum.

Ólíkum eigna- og leiguformum, þ.e. leiguíbúðum, stúdentaíbúðum, búseturéttaríbúðum, íbúðum aldraðra og íbúðum Félagsbústaða (komi til kaupa Félagsbústaða á íbúðum á reitnum) verður dreift milli reita lóðarinnar.

1.6 Aðrar þarfir íbúa og nærsamfélags

Þarfir íbúa voru metnar sérstaklega í tengslum við deiliskipulagsbreytingu fyrir Orkureit. Sjá ítarlega greiningu á lýðfræðilegum þörfum¹⁶.

Fjölbreytt rými undir verslun og þjónustu nýtist íbúum vel. Þá er talið að uppbygging íbúðarhúsnæðis ýti undir aukna nærþjónustu. Rými á jarðhæðum við Orkutorg og Orkugarð eru sérstaklega hugsuð þannig að þar verði veitingasala eða kaffihús.



Mynd 21 - Fjarlægðakort sem sýnir hvað Orkureitur er vel í sveit settur með aðgengi að nærþjónustu í göngufæri. Blár litur sýnir 650 m fjarlægð frá Orkureit eftir viðurkenndum gönguleiðum.

Reiturinn er í dag hluti af atvinnu- og þjónustusvæði án íbúða. Nýjar íbúðir munu gera borgarbúum kleyft að búa í nánd við marga vinnustaði og mikið úrval þjónustu í göngufjarlægð. Ráð-

¹⁵ Samkomulag lóðarhafa og Reykjavíkurborgar. Febrúar 2021.

¹⁶ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Lýðfræðilegar þarfir. VSÓ Ráðgjöf. Desember 2019.

gert er að fjöldi íbúa á íbúð verði svipaður og er í hverfum næst Orkureit, um 2,37. Íbúðasamráð leiddi í ljós að íbúðir á reitnum muni svara kalli íbúa í nágrenninu um íbúðir sem þörf er fyrir¹⁷.

Úti- og innirými verða samkvæmt algildri hönnun um aðgengi fyrir alla. Gott aðgengi verður að íbúðum til þess að tryggja að fólk með skerta hreyfigetu geti búið og ferðast um án vandkvæða. Nærsvæði Orkureits hefur flest allt sem þörf er á innan viðunandi fjarlægðar. Gönguleiðir verði öruggar og möguleiki á að komast leiðar sinnar með öruggum þverunum með gönguljósum á nærliggjandi götum, sjá nánar kafla 1.5.8 um samgöngur.

Ráðgert er að húsfélag/lóðarfélag starfræki deilirými af ýmsum toga s.s. undir verkfæra- og húsgagnamiðlun. Slíkt félag semji við fyrirtæki um rekstur deilibíla og deilihjóla, ef við á, um að íbúar hljóti aðgang að slíkri þjónustu. Útfært nánar á hönnunarstigi. Þetta mun stuðla því að íbúar njóti víðtækrar einstaklingsbundinnar þjónustu (e. wide range of personal preference).

Næsti grunnskóli er Langholtsskóli. Ráðgert er að skólabörn á grunnskólaaldri sækji hann. Þau munu hafa kost á öruggri gönguleið í skólann með gönguljósum yfir Suðurlandsbraut, bæði í tengslum við Borgarlínustöð og endurbætt gatnamótum Suðurlandsbrautar og Grensásvegar. Skv. skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar er m.a. ráðgert að afnema hægribyggju-framhjálaup á biðskyldu og gera gönguleiðir algerlega varðar með umferðarljósum. Sjá nánar umsögn¹⁸.

Starfrækja má leikskóla á lóðinni. Er sérstaklega horft til þess að þar verði ungbarnaleiksskóli sem sjálfstæð eining eða sem hluti af nýjum leikskóla á þessu svæði. Tryggja þarf hæfilega stóran afnotaflöt utandyra fyrir slíka starfsemi.

1.6.1 Aðkomur, umferð og samgöngur

Aðkomugötur verða fjórar. Að norðan Suðurlandsbraut og Grensásvegur að austan. Að sunnan er Ármúli og ný húsagata tengir Suðurlandsbraut og Ármúla vestan reitsins.

Gert er ráð fyrir að hámarkshraði verði 30 km/klst í Ármúla og nýrri húsagötu, Orkumúla. Á Suðurlandsbraut og Grensásvegi er gert ráð fyrir í mesta lagi 50 km/klst hámarkshraða og mögulega verður hann enn lægri, eða 40 km/klst. Sjá umsögn Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar¹⁹ og tillögu að hámarkshraðaáætlun Reykjavíkurborgar²⁰. Meðfram Suðurlandsbraut verður einstefnu vistgata milli hennar og byggðarinnar á Orkureit. Í henni er gert ráð fyrir 10 km/klst hámarkshraða. Annars staðar verður almenn bílaumferð ekki heimil innan lóðarinnar.

Umferðarspár fyrir nærliggjandi götur, til grundvallar t.d. hljóðvistarútreikningum, taka tillit til uppbyggingarinnar á Orkureit.

Nærliggjandi umferðargötur munu taka miklum breytingum á næstu árum með áherslu að öryggi og skilvirkni fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og vistvænni ferðamáta. Ýmsar aðrar aðgerðir munu styðja við það að íbúar og gestir reitsins kjósi vistvæna ferðamáta. Skipulag reitsins vinnur markvisst í þá átt með áherslu á bestu mögulegu aðstæður fyrir gangandi og hjólandi auk sterkra tengsla við almenningssamgöngur. Mikið úrval nærþjónustu í göngu- og hjólaferi ýtir undir þetta, sjá skýringamynd 21 fyrir neðan sem sýnir þetta með skematískum hætti.

¹⁷ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Samráðsfundur með íbúum. VSÓ Ráðgjöf. Desember 2020.

¹⁸ Umsögn skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar. Umhverfis- og skipulagssvið Rvk. Mars 2020.

¹⁹ Umsögn skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar. Umhverfis- og skipulagssvið Rvk. Mars 2020.

²⁰ Hámarkshraðaáætlun Reykjavíkur, tillaga. Umhverfis- og skipulagssvið Rvk. 22. mars 2021.



Mynd 22 – Skýringarmynd, skematísk mynd. Fjarlægðir frá Borgarlínustöð við Orkureit á helstu áfangastaði í kring.. Gular stríkalínur sýna fjarlægðir fyrir gangandi vegfarendur. Rauð stríkalína sýnir fjarlægðir með Borgarlínu.

Sérstök áhersla er á greiða, örugga og græna gönguleið við Rafmagnsveituhúsið að Borgarlínu-stöð og þaðan, ef mögulegt er, yfir Suðurlandsbraut niður í útivistarsvæðin í Laugardal. Mælt er með þessari gönguleið sem grænni leið (e. greenway) og heppilegri mótvægisáðgerð við tapaðan gróður á Orkureit. Sjá nánar vistfræðimat og vistfræðistefnu²¹. Þessi sama gönguleið nýtist sem örugg leið í Langholtsskóla ef skólasókn er leidd þangað. Sjá myndir 22 og 23. Göngutenging þessi er háð samstarfi við Reykjavíkurborg og Vegagerðina og Betri samgöngur ehf.²² vegna Borgarlínu.

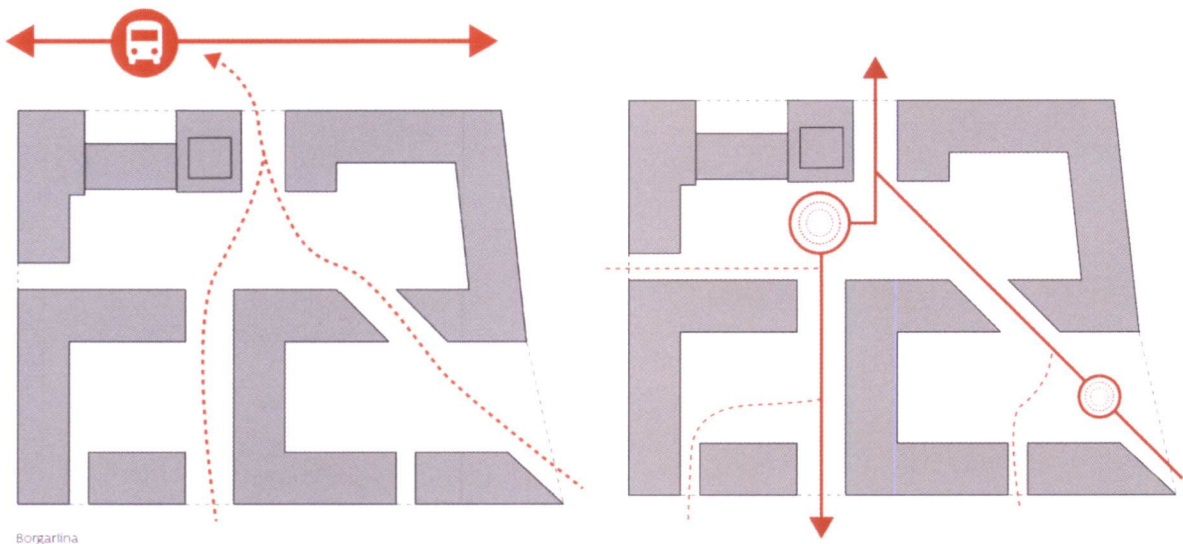
²¹ BREEAM flokkun á Orkureit. Vistfræðimat og vistfræðistefna. Mótvægisáðgerðir. Haraldur R. Ingvason, Kristján Ásgeirsson og Þráinn Hauksson. Mars 2020.

²² Félagið Betri samgöngur ehf. er félag í eigu sex sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu sem stofnað var í október 2020 til að hafa yfirumsjón með framkvæmdum vegna uppbyggingar samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 23 – Skýringarmynd. Möguleg götumynd Suðurlandsbrautar með Borgarlínustöð við Orkureit, séð úr Laugardal, með hugsanlegri göngutengingu úr Laugardal yfir á Orkureit við Rafmagnsveituhúsið.

Hjólreiðafólk deilir rými með gangandi innan reits. Í umlykjandi götum með mikla umferð má reikna með að til framtíðar verða sérstakir hjólastígar eða hjólareinar. Hjólreiðafólk mun hafa kost á að geyma hjól sín í lokuðum hjólageymslum. Þar verða þau í skjóli fyrir veðrum og vindum.



Mynd 24 - Skýringarmyndir. Flæði gangandi umferðar um lóðina ásamt áningarstöðum.

Innkeyrslur í bílgeymslu verða tvær, frá Grensásvegi og húsagötu. Gönguleiðir fram hjá þeim verða útfærðar með öryggi gangandi í fyrirrúmi.

Vörulosun fari fram á jaðri byggðar, í götukanti og/eða í sömu stæðum og ætluð eru sorpbílum. Sjá nánar kafla 2.9 um skilmála fyrir bíla- og hjólastæði. Óheimilt verður að losa vörur í bílgeymslu.

Sjá nánar kafla 2.9-10 og samgöngumat fyrir Orkureit²³.

²³ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Samgöngumat. Greinargerð. Febrúar 2020.

1.7 Hljóðvist

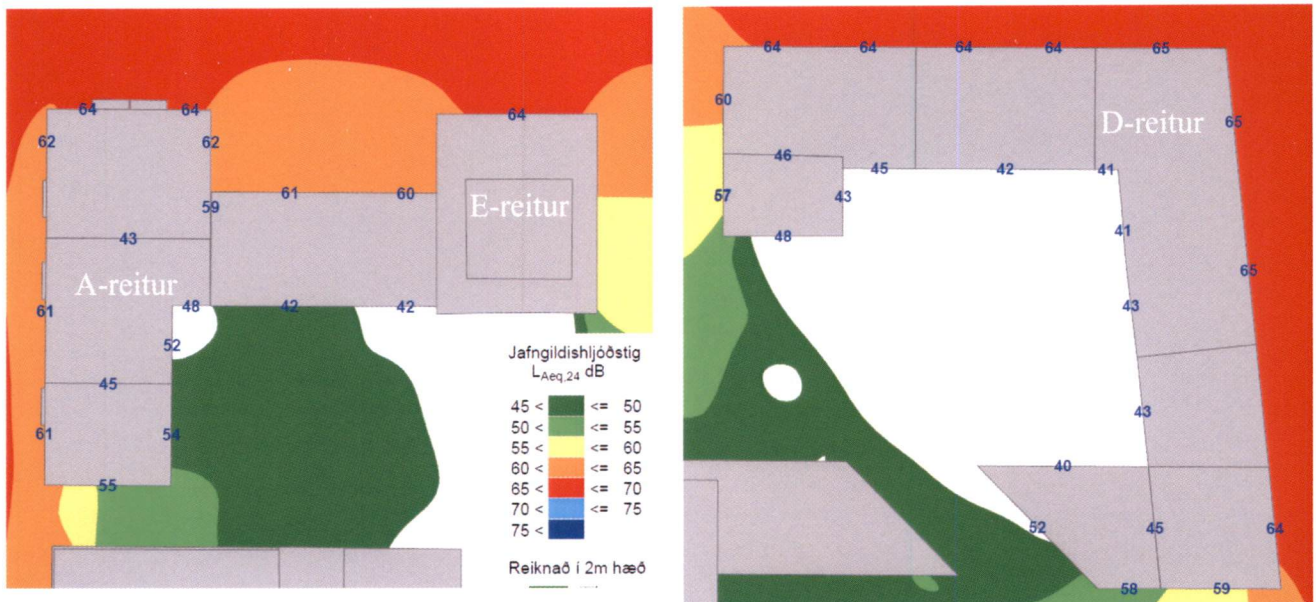
Skipulagshönnun miðaði gagnert að því að skapa hljóðláta inngarða og hljóðlátar húshliðar sem snúa inn í reitinn og því var hugað að því að skapa kyrrlátar aðstæður alveg frá upphafi. Vindbrjótur, sem hugsaður er milli vistgötu og Suðurlandsbrautar, mun einnig gagnast til að bæta hljóðvist á mikilvægum útisvæðum, s.s. Orkuás og Orkutorgi. Staðsetning dreifistöðvar Veitna, ásamt landslagsmótun í tengslum við hana, er einnig hugsuð til að skapa kyrrlátar aðstæður í Orkugarði, torgi næst gatnamótum Grensásvegar og Ármúla.

Fyrir liggur hljóðvistargreining á tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Hávaði frá bílaumferð er helsta uppspretta umhverfishávaða á svæðinu. Hún fer að mestu eftir umferðarhraða og magni umferðar í nærliggjandi götum. Í samráði við skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar hjá Reykjavíkurborg var ákveðið að miða hámarkshraða 50km/klst á Grensásvegi og Suðurlandsbraut og 30 km/klst í Ármúla og Orkumúla og áætlað umferðarmagn fyrir árið 2030 sem byggja á umferðarspá svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins skv. sviðsmynd 2, en hún gengur út frá miðlungs framkvæmdum á gatnakerfi, hágæða-almenningsamgöngum og að markmið um breyttar ferðavenjur gangi að mestu leyti eftir. Sjá nánar hljóðvistargreiningu fyrir Orkureit²⁴ og minnisblað um umferðarhraða og umferðarmagn við Orkureit²⁵.

Hljóðstigið var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og viðmiðunarmörk gefin sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring. Á miðsvæðum, eins og hér um ræðir, eru viðmiðunarmörkin sett sem 65dB (L_{Aeq24}) við húsvegg fyrir hávaða utandyrar. Á hljóðstigskorti hér fyrir neðan er sýnd hávaðadreifing í 2 m hæð yfir jörð á Orkureit og næsta nágrenni skv. hljóðvistargreiningu.



Á kortinu sést að aðstæður eru verstar næst Suðurlandsbraut og Grensásvegi, enda mestur umferðarhraði og mesta umferðarmagn. Götuhliðar á reitum A, D og E verða útsettar fyrir töluverðum umferðarhávaða. Til að meta þörf fyrir sértækar aðgerðir var til viðbótar reiknað hæsta hljóðstig við útvegg á A, D og E reitum. Hér fyrir neðan má sjá niðurstöður þeirra útreikninga.



Mynd 26 – Hávaðastig við húsveggi á A, D og E-reit þegar tekið er mið af frísviðsgildi sem útreiknuðu punktildi, en það er viðmiðið sem miðað er við í reglugerð og má ekki fara yfir 65dB ($L_{Aeq,24}$). á Orkureit.

Niðurstöður útreikninga á hæsta hljóðstigi við útvegg eru að hvergi sé farið yfir 65dB ($L_{Aeq,24}$) viðmiðunarmörk við húsveggi þegar tekið er mið af frísviðsgildi sem punktildi fyrir hvert hús, en það er gildið sem miðað skal við í reglugerð. Það er því ekki þörf fyrir sértækar aðgerðir s.s. undanþáguákvæði hávaðareglugerðar²⁶. Þó er eindregið mælt til þess að hönnuðir mannvirkja hugi að hljóðvist utandyra í hönnun bygginga, t.d. með að brjóta upp form eða efnisvali, einkum gagnvart umlykjandi götum.

Ný hámarkshraðaáætlun er í bígerð hjá Reykjavíkurborg sem hefur það að markmiði að bæta umferðaröryggi. Í fyrirliggjandi tillögu frá apríl 2021 lækkar hámarkshraði á Suðurlandsbraut og Grensásvegi niður í 40 km/klst. Gangi það eftir verður það til lækkunar á hávaða frá bílaumferð við m.v. það sem reiknað er með í hljóðvistargreiningunni og sýnt er á myndum 25 og 26.

Til að uppfylla ákvæði um hljóðvist innandyra verður það leyst á byggingartæknilegan hátt í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

1.8 Varðveisla og húsvernd

Skv. byggðakönnun frá 2014 nær ekkert mannvirki á reitnum 100 ára aldri. Sjá nánar byggðakönnun, Borgarhluti 5 - Háaleiti²⁷. Af því leiðir að ekkert mannvirki telst vera fornleifar þar sem ekkert þeirra fellur undir 100 ára aldursákvæði 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í samræmi við 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, gr. 5.2.2. & gr. 5.8.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og 16. gr. laga um menningarminjar nr. 12/2012 var unnin húsakönnun fyrir lóðina sem deiliskipulagsbreytingin nær til. Samkvæmt lögum um menningarminjar er niðurstaða húsakönnunar ráðgefandi og ekki bindandi. Samráð var haft við Borgarsögusafn Reykjavíkur og

²⁶ Hér er einkum vísað í undanþáguákvæði um 50 dB hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga a.m.k. einnar húshliðar ef hljóðstig er yfir 65 dB (L_{Aeq}) við aðra húsveggi.

²⁷ Byggðakönnun, Borgarhluti 5 – Háaleiti. Skýrsla nr. 164. Minjasafn Reykjavíkur. 2014.

Minjastofnun Íslands við gerð könnunarinnar og lá hún fyrir um mitt ár 2019. Sjá nánar húsa-könnun fyrir Orkureit²⁸.

Í húsakönnun er gerð tillaga að því að öll hús á lóðinni hljóti vernd í rauðum flokki sem einstök hús, húsaðir og götumyndir skv. varðveisluflokkum Húsverndarskrár Reykjavíkur og lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi.

Unnin var sérstök varðveisluáætlun fyrir byggingar á reitnum. Í henni er lagt mat á varðveislu húsa að teknu tilliti til niðurstöðu húsakönnunar og önnur markmið og áherslur verkefnisins, eins og þau voru sett fram í keppnislýsingu og skipulagslýsingu fyrir breytingu á deiliskipulagi og skipulagshugmyndar Alark arkitekta. Í fyrstu tillögu var einungis gert ráð fyrir að varðveita sex hæða aðalbyggingu Rafmagnsveituhússins án hliðarálma. Niðurstaða varðveisluáætlunar var að leggja til að vestari hliðarálman yrði einnig varðveitt. Sjá nánar varðveisluáætlun Orkureits²⁹. Var varðveisluáætlunin með þessari breytingu borin undir Minjastofnun Íslands sem gaf henni jákvæða umsögn og að með henni væri komið til móts við ábendingar úr fyrri umsögn vegna skipulagslýsingar fyrir breytingu á deiliskipulagi. Sjá nánar minnisblað Minjastofnunar³⁰.

Rafmagnsveituhúsið, sex hæða skrifstofubygging að Suðurlandsbraut 34 og vestari hliðarálma hennar munu njóta verndar í rauðum flokki: einstök hús, húsaðir og götumyndir. Fyrir vikið þarf að sýna sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Sjá nánari umfjöllun í kafla 3.1.5.

1.9 Breytingar á lóð og lóðarmörkum

Mörk lóðarinnar Suðurlandsbraut 34 – Ármúli 31 breytast og eru dregin inn að byggingarlínum Orkureits sem liggja samsíða aðliggjandi götum. Sjá mynd 27 á næstu blaðsíðu. Lóðin verður eftir það 18.749 fm (áætlað). Hæðar- og mæliblöðum verður breytt til samræmis. Af því leiðir að göturými sem umlykur Orkureit verður borgarland.

Verði lóðinni Suðurlandsbraut 34 – Ármúli 31 skipt upp í tvær eða fleiri lóðir kallar það á vandaða endurskoðun vegna sameiginlegra þátta, s.s. lóðarréttinda, eignarhalds og rekstur bílgeymslu, brunahólfun bílgeymslu á lóðarmörkum, rekstur sameiginlegra opinna svæða, skiptingu djúpgáma milli reita, rekstur blágrænna ofanvatnslausna, inntaksrýma Veitna og annars sem máli skiptir.

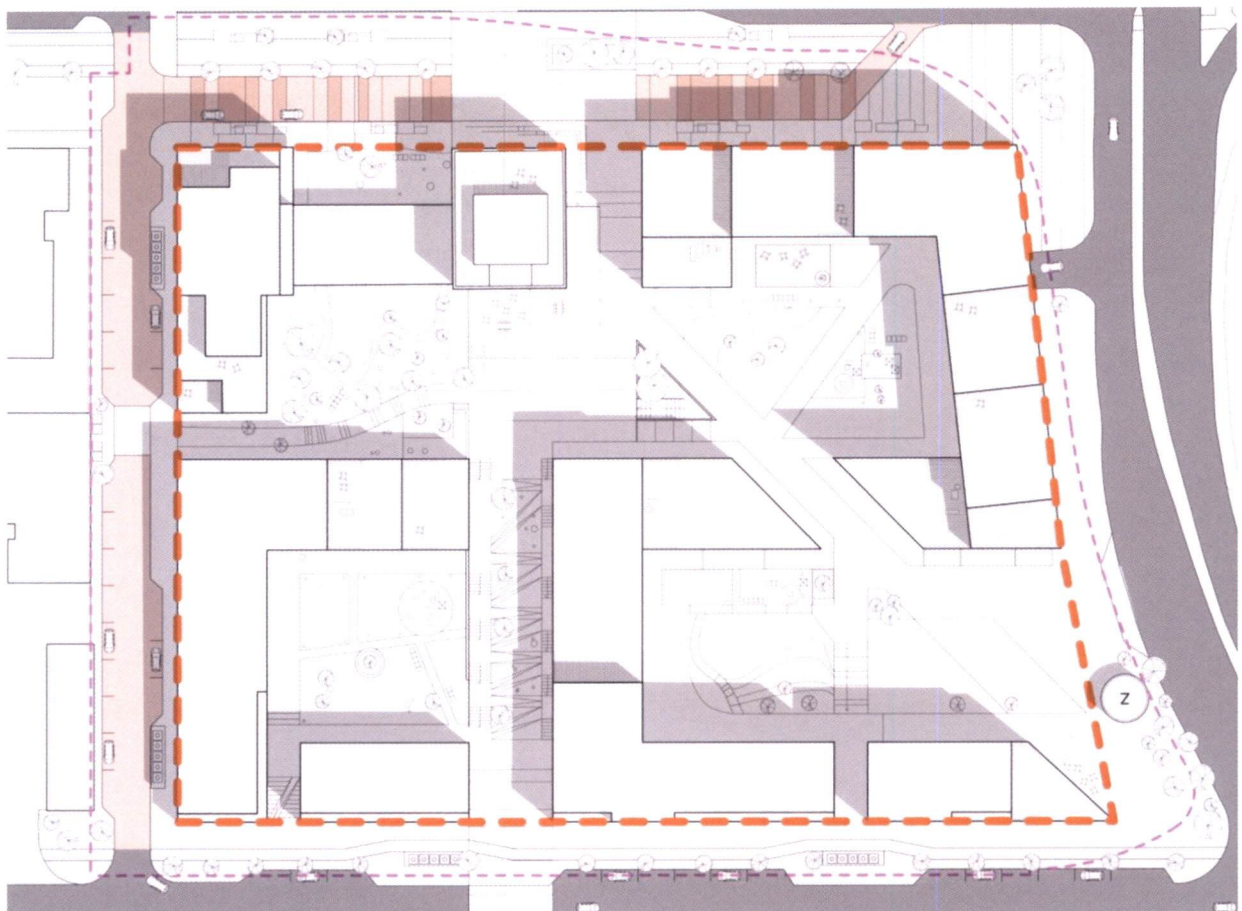
Afmörkuð verður ný lóð undir nýja dreifistöð Veitna sem ráðgerð er í austurhluta Orkureits, utan við ný lóðarmörk lóðarinnar Suðurlandsbraut 34 – Ármúli 31. Endanleg stærð og staðsetning verður ákvörðuð síðar og með aðkomu og samkomulagi við Veitur, sem byggja á endanlegri hönnun og öðrum þörfum Veitna.

Fyrirhugaðar djúpgámastöðvar fyrir sorplosun frá íbúðum eru fyrirhugaðar í göturými nær-
liggjandi gatna auk einnar djúpgámastöðvar sem verður innan lóðarinnar Suðurlandsbraut 34 – Ármúli 31. Fyrir þær djúpgámastöðvar þarf að búa til svokallaðar fylgilóðir utan um þær sem verða kvaðasettar á lóðina Suðurlandsbraut 34 – Ármúli 31 samkvæmt forskrift Reykjavíkurborgar.

²⁸ Húsakönnun Ármúli 31 / Suðurlandsbraut 34. Úrbanistan (ábm. Anna María Bogadóttir). 2019.

²⁹ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Varðveisluáætlun í tengslum við breytingu á deiliskipulagi. Alark og VSÓ Ráðgjöf. 2020.

³⁰ Suðurlandsbraut 34 / Ármúli 31. Minnisblað frá fundi 6. febrúar 2020. Minjastofnun Íslands (Pétur H. Ármannsson, sviðsstjóri umhverfis og skipulags).



Mynd 27 – Skýringarmynd sem sýnir ný lóðarmörk lóðarinnar Suðurlandsbraut 34 – Ármúli 31 (appelsínugul brotalína). Eldri lóðarmörk eru sýnd með fjólublárrí brotalínu. Stærð hinnar nýju lóðar er áætluð 18.749 fm. Að auki verða til svokallaðar fylgiloðir utan um djúpgámastöðvar sem lenda utan lóðar í göturými nærri Orkureit auk þess sem útbúin verður ný lóð undir dreifistöð Veitna (merkt með Z). Endanleg stærð og staðsetning þeirra er háð endanlegri staðsetningu og stærð djúpgámastöðvanna, sbr. umfjöllun í kafla 1.16 og 2.14.

1.10 Vistkerfisbreytingar

Lóðin er mjög gróin í dag vegna metnaðarfullrar stefnu Rafmagnsveitu Reykjavíkur upp úr 1980 um að skapa vistlegt umhverfi. Landslagsarkitektinn Reynir Vilhjálmsson útfærði lóðina og svo virðist sem markmiðið hafi verið skapa nokkurs konar herragarðsumhverfi þar sem ekki er hvatt til umferðar almennings inn á lóðina. Gróðurinn skapar skjól fyrir veðri og stuðlar að dýralífi, einkum fuglalífi. Við náttúruskoðun fundust hreiður í trjám og nokkur fjöldi stara og þrasta í fæðuleit á svæðinu.

Þar sem ekki eru malbikuð bílastæði skiptast opin svæði í grasi vaxin svæði og trjálundi sem ýmist eru vaxnir háum grenitrjám, alaskaösp, lerki eða furu. Að auki eru birki og reynir á stöku stað auk limgerða með smárunnum. Alls eru 588 tré á lóðinni og um helmingur er hávaxnar aspir og grenitré. Uppbyggingin mun hafa í för með sér að nær allur gróður á lóðinni mun víkja eða verður fluttur og gróðursettur annars staðar. Þó er horft er til þess að trjálundur í suðrhorni reitsins og mögulega hávaxin tré næst Suðurlandsbraut geti staðið áfram. Fyrir vikið mun fuglalíf á reitnum leggjast af, alla vega tímabundið, en ráðgert er að gróðursetja tré á lóðinni að framkvæmdum loknum, sbr. kafli 1.5.6 um gróður.

Hluti trjáanna, sem þurfa að hverfa eru hæf til flutnings og gróðursetningar annars staðar, en mörg stór tré s.s. aspir og greni er óraunhæft að varðveita og verður að fella. Við gróðursetningu nýrra plantna á lóðinni, sem hluti af lóðarfrágangi, verður hugað að því að laða að fuglalíf inn á reitinn á nýjan leik þótt ólíklegt sé að það nái fyrri styrk.

Fyrir liggur vistfræðimat og vistfræðiáætlun sem gerð voru vegna breytingar á deiliskipulagi. Tilgangur matsins var m.a. að greina mikilvæga vistfræðilega eiginleika og áhrif skipulagsbreytingarinnar á vistfræðilega þætti. Vegna takmarkaðrar stærðar lóðarinnar þarf að horfa til stærra svæðis svo hægt sé að tala um vistfræðilega heild og í þessu tilfelli séu það nærliggjandi

græn svæði í Laugardal. Til að draga úr neikvæðum áhrifum á hina vistfræðilegu heild er í matinu talið æskilegt að gróður í Laugardal verði aukinn og er sérstaklega tiltekið að hugmyndir í breytingu á deiliskipulagi, með nýrri göngutengingu af Orkureit á útivistarstíg í Laugardal (Þvottalaugaveg) geti hentað sem grænt línulegt svæði (e. greenway) með mikilli náttúru-upplifun. Hærri tré, sem henta til flutninga, verði gróðursett þar eða á öðrum reitum sem henta. Þetta, ásamt gróðurreitum í inngörðum innan byggðarinnar, sem henta há- og lággróðri, eiga skv. matinu að geta bætt upp fyrir þann gróður sem þarf að víkja. Það mun þó taka tíma á meðan gróður vex á ný. Sjá nánar vistfræðimat og vistfræðistefnu Orkureits³¹.

Lóðarhafi og Reykjavíkurborg, nánar tiltekið skrifstofa umhverfisgæða munu, ef samkomulag næst um slíkt, vinna að því í sameiningu að flytja hágróður af Orkureit, sem þolir slíkt, á önnur græn svæði í eigu lóðarhafa eða Reykjavíkur, t.d. í áðurnefnt grænt línulegt svæði, umhverfis mögulegan framlengdan útivistarstíg úr Laugardal að Suðurlandsbraut.

1.11 Mat á mengun og innbyggðu kolefni

Metið hefur verið í vistferilsgreiningu hve mikið er af innbyggðu kolefni (e. embodied carbon) í ytra byrði og undirstöðum núverandi húsa út frá áætluðu magni og skiptingu byggingarefna. Niðurstaða matsins er að mun meira kolefni er bundið í byggingunum við Suðurlandsbraut 34 en Ármúla 31 eða 610.000 kg af CO₂e á móti 365.000 kg CO₂e jafnvel þótt síðarnefnda byggingin sé meira en helmingi stærri að flatarmáli (CO₂e stendur fyrir jafngildi koltvísýrings (e. CO₂ equivalent)). Er það aðallega til komið af því að Suðurlandsbraut 34 er steinsteipt hús en Ármúli 31 stálgrindarhús á steiptum sökkli, en í steinsteypu er sement sem krefst mikillar losunar á koltvísýringi við framleiðslu.

Sjá nánar skýrslu um núverandi byggingar og innviði á Orkureit³².

Samkvæmt úttekt á fyrri landnotkun á lóðinni er ekki tilefni til að ætla að mengun sé í jarðvegi. Sjá mat á mengun í jarðvegi³³.

Fylgja skal umgengisreglum á byggingarstað sem er ætlað að hindra mengun grunnvatns, tryggja virkni ofanvatnslausna og engin mengun berist frá byggingarstað á framkvæmdatíma. Sjá nánar umgengisreglur á byggingarstað³⁴.

1.12 Endurnýting, endurvinnsla og förgun

Áhersla er lögð á að lágmarka eins og kostur er úrgang og soun á öllum stigum skipulags, hönnunar og uppbyggingar í samræmi við hugmyndafræði um hringrásarhagkerfi og leiðbeiningar þess efnis (e. best practice guidance principles for designing out waste). Undir það fellur t.d. að leita lausna til að lágmarka og helst útrýma úrgangi á byggingartíma og auðvelda sem mest endurvinnslu og endurnýtingu byggingarhluta við lok líftíma þeirra.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Orkureits kallar á förgun bygginga, byggingarhluta og ýmissa innviða s.s. malbiksplana auk þess sem farga þarf hluta af þeim gróðri sem fyrir er á svæðinu. Gera þarf áætlun um úrgangsstjórnun (e. waste management strategy) til að áætla magn og gerð byggingar- niðurrifs og jarðefnaúrgangs vegna þessa. Æskilegt er að allir hagsmunaaðilar séu upplýstir um úrgangsstjórnun verkefnisins strax í upphafi. Í slíkri áætlun verði stuðlað að endurnýtingu og endurvinnslu byggingarefna og gróðurs eins og hægt er og notast við ráðleggingar um meðhöndlun byggingarúrgangs sem unnin var samhliða deiliskipulagsbreytingunni. Horft er til stefnu um meðferð efna sem til falla við förgun

³¹ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Vistfræðimat og vistfræðistefna. Mótvægisaðgerðir. Haraldur R. Ingvason, Kristján Ásgeirsson og Þráinn Hauksson. Mars 2020.

³² Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Núverandi byggingar og innviðir. VSÓ Ráðgjöf. Mars 2020

³³ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Mat á mengun í jarðvegi. VSÓ Ráðgjöf. Janúar 2020.

³⁴ Umgengisreglur á byggingastað Orkureits. VSÓ Ráðgjöf. 2021.

byggingarefna vegna uppbyggingarinnar sem byggja m.a. á stefnu um úrgangsförvarnir 2016 – 2027 og möguleikum á endurvinnslu efna. Sjá nánar Stefnu um úrgangsförvarnir³⁵ og kafla 2.20.

Niðurrif og förgun húsa er leyfisskyld starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar.

Eftirfarandi er samantekt á niðurstöðum úttektar fyrir núverandi byggingar og innviði á Orkureit³⁶.

1.12.1 Ármúli 31

Ármúli 31 mun víkja samkvæmt deiliskipulagi þessu. Byggingin er 6.762 m² einlyft stálgrindarhús á steypum kjallara með töluverðu magni af heilum byggingarhlutum sem gætu hentað til endurnýtingar. Er þar um að t.d. hurðir, gluggar, ofnar, hreinlætistæki, gólfefni og ljósabúnaður. Einnig er hugsanlegt að endurnýta megi byggingarefni á borð við stálburðarvirki, járnklæðningar, timbur, hellur og annað sem er heilt og nýtilegt. Þar sem um stórt hús og mikið magn af endurnýtanlegum efnum er að ræða kemur til greina að starfrækja markað á staðnum tímabundið þar sem öðrum aðilum gefst kostur á að sækja sér efni til endurnýtingar annars staðar, gegn vægu gjaldi og/eða gegn því að taka niður og fjarlægja. Eins starfrækir Sorpa efnið tilun á þessum tilgangi á höfuðborgarsvæðinu.

Það sem ekki má koma í endurnýtingu verður reynt að flokka og endurvinnna eftir fremsta megni. Stálburðarvirki má t.a.m. selja til endurvinnslufyrirtækja sem vinnur stálið í aðra vöru á markað. Í úttekt um núverandi byggingar og innviði er fjallað nánar um byggingarmáta hússins og byggingarefni. Að auki eru helstu magntölur áætlaðar og fjallað um þær leiðir sem hægt er að fara til endurvinnslu á byggingarefnum sem ekki reynist unnt að endurnýta, og förgun á efnum sem ekki reynist unnt að endurvinnna. Sjá ná nánar Núverandi byggingar og innviði³⁷.

1.12.2 Suðurlandsbraut 34

Suðurlandsbraut 34 er steinsteyppt fimm hæða bygging með kjallara og einni inndreginni þakhæð og hliðarálmum á einni hæð. Byggingin mun standa áfram ef frá er talin önnur hliðarálman sem mun þurfa að víkja fyrir nýju Orkutorgi. Samtals eru þeir byggingarhlutar Suðurlandsbrautar 34, sem víkja vegna deiliskipulags 1.005 m².

Við Orkutorgið er inntakspró fyrir ferskloft sem einnig er listaverk eftir listakonuna Jóhönnu Þórðardóttur og mun inntakspróin standa áfram í óbreyttri mynd og henni gert hátt undir höfði í hönnun Orkutorgs, sjá kafla 3.1.5.

Ráðgert er að endurnýja allt innra byrði samhliða uppbyggingu lóðarinnar. Hluti byggingarhluta og búnaðar innandyrna gæti hentað til endurnýtingar, s.s. hurðir, ofnar, hreinlætistæki, gólfefni og ljósabúnaður. Efni sem ekki reynist unnt að endurnýta þarf að endurvinnna eftir fremsta megni og farga samkvæmt lögum og reglum. Sjá nánar Núverandi byggingar og innviði³⁸.

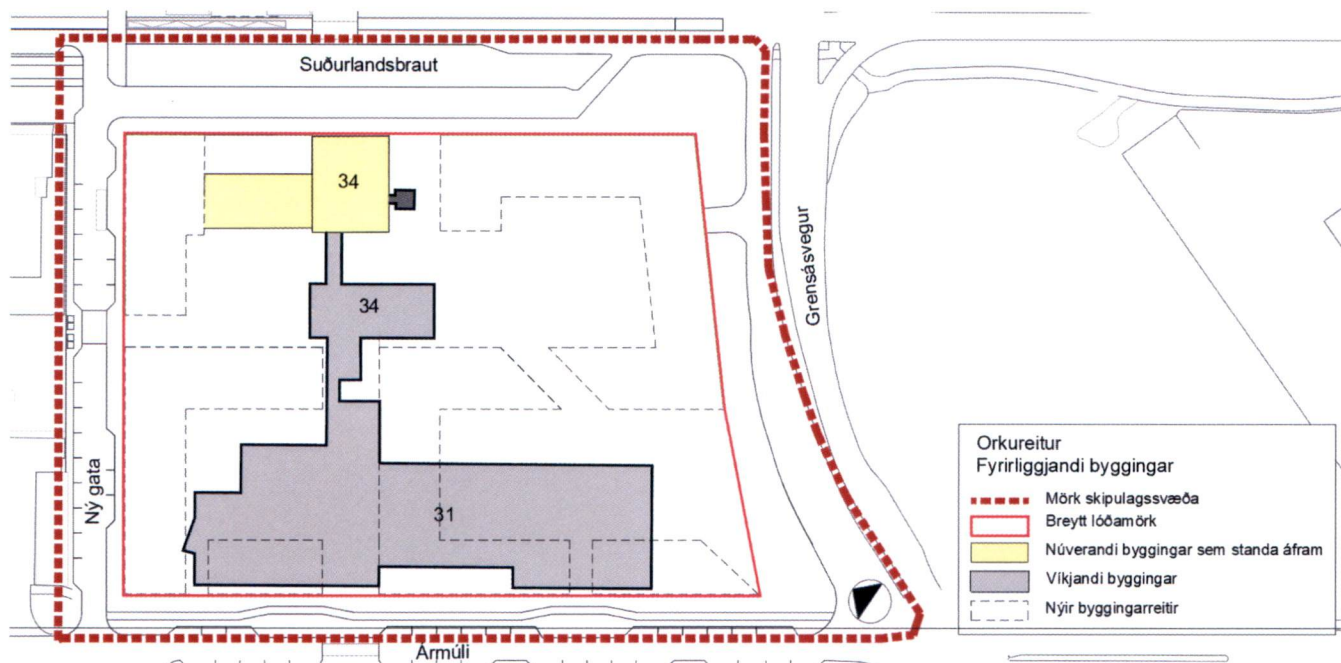
Samtals er stærð ofangreindra mannvirkja sem víkja vegna deiliskipulags á lóðum Ármúla 31 og Suðurlandsbrautar 34, 7.767 m².

³⁵ Stefna um úrgangsförvarnir 2016-2027. Umhverfis- og auðlindaráðuneytið. 2016.

³⁶ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Núverandi byggingar og innviðir. VSÓ Ráðgjöf. Mars 2020

³⁷ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Núverandi byggingar og innviðir. VSÓ Ráðgjöf. Mars 2020

³⁸ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Núverandi byggingar og innviðir. VSÓ Ráðgjöf. Mars 2020



Mynd 28a – Fyrirliggjandi byggingar á Orkureit.

1.12.3 Græn svæði og bílaplön

Allt núverandi malbik, um 9.000 m², þarf að endurvinnna eða farga samkvæmt lögum og reglum. Niðurfallsristar og ljósastaurar henta vel til endurnýtingar, innan reits eða annars staðar, en reikna þarf með að innviðir undir yfirborði, s.s. regnvatnslagnir og aðrar lagnir og strengir þurfi að farga.

Trjám á lóðinni, einkum hávöxnum sem þola flutning og endurplöntun, verður fundinn nýr staður í nágrenni lóðarinnar, til samræmis við umfjöllun um að draga úr neikvæðum áhrifum á vistfræðilega heild lóðarinnar með nærliggjandi svæðum í Laugardal. Sjá nánar kafla 1.10 um vistkerfisbreytingar. Mögulega má endurnýta gras með því að vinna túnþökur af lóðinni og verður það skoðað.

Efni úr felldum trjám verður notað í götugögn, s.s. borð og bekki í tengslum við lóðarfrágang svæðisins, eins og hægt er. Einnig verður efni úr felldum trjám notað í klæðningar á ytra byrði nýbygginga þar sem við á. Hér er einkum horft til klæðningar á nýrri dreifistöð Veitna við Grensásveg (sjá kafla 2.16) og völdum jarðhæðum annars staðar á reitnum.

1.12.4 Endurnýting klappar og fyllingarefna

Skv. mati þarf að losa þarf um 100.000 m³ af klöpp og verður hún flutt til mölunar innan 30 km. Þaðan verður henni ekið aftur í fyllingar að sökklum bílgeymslu og húsa á Orkureit eins og þarf. Allt annað jarðefni mun nýtast í fyllingar á öðrum þróunarreit innan 30 km fjarlægðar. Lausum jarðvegi verður ekið á svæði innan 30 km og geymt tímabundið. Við lóðarfrágang verður honum ekið aftur til að nota í jarðvegslag á Orkureit og afgangurinn nýttur í lóðarfrágang annars staðar innan höfuðborgarsvæðisins. Sjá nánar mat á uppgrefti og fyllingum³⁹.

1.13 Meðhöndlun vatns

Breyting á deiliskipulagi hefur í för með sér aukna vatnsnotkun og aukið skólp á reit innan núverandi byggðar. Loftslagsbreytingar geta haft áhrif á úrkomuákefð og aukið hættu á flóðum. Áhrif þessa hefur verið skoðað í tengslum við tillögu á breytingu á deiliskipulagi og áhersla er lögð á sjálfbæra nýtingu og meðhöndlun vatns innan skipulagssvæðis.

³⁹ Orkureitur Blikastaðir. Mat á uppgrof og fyllingum. VSÓ Ráðgjöf. 2020.

1.13.1 Vatnsnotkun

Með auknu byggingarmagni á lóð og íbúðarbyggð eykst neysluvatnsnotkun umtalsvert en stofnlagnakerfi Veitna ræður vel við þá aukningu. Þéttingarsvæði eru jákvæð að því marki að þau létta á ásókn í að brjóta nýtt land undir byggð nærri vatnsbólum.

Til að lágmarka vatnsnotkun verða nýbyggingar með búnaði sem uppfyllir nýjustu kröfur um vatnsnotkun. Garðsvæði verða hönnuð þannig að ekki þurfi vökvun.

Sjá nánar vatnsstefnu Orkureits⁴⁰.

1.13.2 Flóðahætta

Mat á flóðahættu leiddi í ljós að hverfandi líkur eru á að flóð geti átt sér stað á reitnum eða við hann. Grunnvatn er talið liggja í um 2 m dýpi og fylgja landhalla og hanna þarf kjallara þannig að álag frá grunnvatni valdi ekki tjóni á mannvirkjum. Ef álag er á fráveitulagnir, sem liggja umhverfis reitinn í 2-4 m dýpi getur verið hætt á bakflæði fráveituvatns í rýmum neðanjarðar. Því þarf við hönnun fráveitu húsa að tryggja að beintengja ekki kjallara við fráveitukerfið og hafa dælur með einstreymislokum fyrir afrennsli úr kjallara. Í kröftugum regnskúrum eða leysingum gæti runnið ofanvatn niður Selmúla að nýrri byggð ef niðurföll og fráveitukerfi gatna í Háaleiti og Múlum hefur ekki undan. Til að draga úr áhrifum þess er mælt með að móta yfirborð við lóðarmörk, neðan við Selmúla, þannig að ekki stafi hætt af. Ofanvatnslausnir innan reitsins hjálpa til við að koma regnvatni niður í jarðveg og tefja flæði regnvatns í fráveitukerfi og því mun ekki verða flóðahætta frá nýrri byggð.

Náttúrulegur landhalli innan lóðar er frá vestri til austurs en í skipulagi þarf að tryggja náttúrulegt rennsli yfirborðsvatns í regnbeð, hvort sem rennslið verður leitt á yfirborði eða í gegnum niðurföll og regnvatnslagnir. Regnbeð þarf að hanna þannig að þau geti tekið við miklu úrkomuvatni og leitt niður í jarðgrunn svæðisins eins mikið og hægt er, áður en umframvatni er hleypt í stofnlagnir Veitna. Sjá nánar flóðahættumat⁴¹.

1.13.3 Frárennslislausnir

Markmið með ofanvatnslausnum á deiliskipulagssvæðinu er fyrst og fremst að draga úr afrennsli í fráveitukerfi, en einnig að tryggja aukna velliðan fyrir fólk og dýr, með grænum og votum svæðum sem m.a. stuðla að líffræðilegum fjölbreytileika og betri loftgæðum. Ofanvatnslausnirnar hreinsa einnig vatnið áður en það rennur frá reitnum. Sjá nánar frárennslisáætlun Orkureits⁴².

Byggingarmagn og landnotkun sem heimiluð er í breytingu á deiliskipulagi mun ekki auka álag á nærliggjandi fráveitukerfi. Reiknað hefur verið að afrennsli af lóðinni muni ekki aukast við 5mm jafnfallið regn og að úrkoma með 100 ára endurkomutíma sem stendur í 6 klukkustundir mun ekki auka álag á nærliggjandi fráveitukerfi. Ofanvatnslausnir innan reits hreinsa yfirborðsvatn áður en það er leitt frá reitnum, svo engin mengun á að berast með ofanvatni frá reitnum.

Til að ná fyrrgreindri útkomu verða gerðar ráðstafanir í hönnun ofanvatnslausna innan svæðisins til að komast hjá, minnka eða tefja afrennsli vegna ofankomu og komast hjá flóðum á svæðinu og utan þess, sbr. umfjöllun að ofan. Til þess þarf að beita markvisst blágrænum ofanvatnslausnum (BGO) í lóðarhönnun. Þær felast í því að hluti yfirborðs lóðar er gegndræpt með söfnunarbeði í lágpunkti yfirborðs, auk þess sem græn þök og gróðursvæði á yfirborði lóðar bæði tefja rennsli regnvatns og auka náttúrulega uppgufun. Megin-söfnunarbeð verða í lágpunkti á A-reit og við Grensásveg, en þau safna regnvatni sem ekki gufar upp í kerfinu.

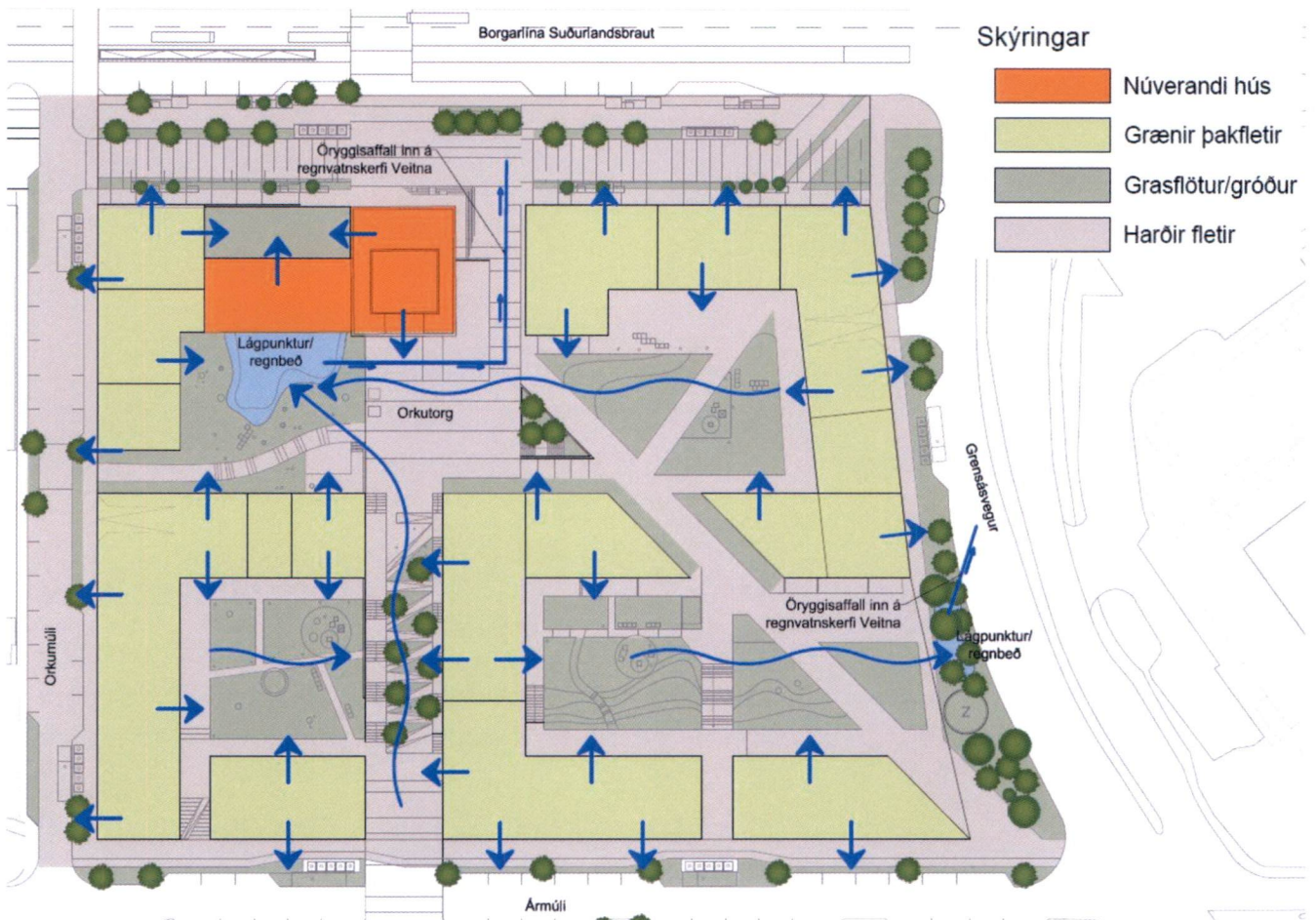
Græn þök og gróðursvæði á yfirborði lóðar stuðla að hægu og jöfnu rennsli regnvatns að gegndræpa hlutanum sem kemur regnvatninu niður í jarðgrunn. Ef þetta náttúrulega frárennsliskerfi

⁴⁰ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Vatnsstefna (RE03). Minnisblað. VSÓ Ráðgjöf. Maí 2020

⁴¹ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Flóðahættumat. Minnisblað. VSÓ Ráðgjöf. Apríl 2020

⁴² Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Frárennslisáætlun. VSÓ Ráðgjöf. Maí 2020.

hefur ekki að fullu undan er yfirfall inn á lokað kerfi Veitna, sem virkjust nokkru eftir að úrkoma og regnvatnsálag á stofnlagnir af ógegndræpum flötum í nágrenninu hefur náð hámarki. Til að tryggja virkni kerfisins á vorin, í vorleysingum samhliða frosinni jörð, verður horft til þess að setja hitalagnir með affallsvatni hitaveitu í lykil-söfnunarbeðum, sé þess talin þörf. Sjá mynd 28.



Mynd 28 – Fyrirhuguð græn svæði og kerfi blágrænna ofanvatnslausna á Orkureit.

Afrennslisstuðull fyrir tillögu að breytingu á deiliskipulagi er lægri en núverandi ástand lóðarinnar, eða 0,4 á móti 0,6. Til samanburðar er afrennslisstuðull umlykjandi svæðis áætlaður 0,72⁴³. Heildar-holrýmud fyrir ofanvatn innan lóðar er áætlað að verði um 900 m³ og á að geta annað úrkomu með 100 ára endurkomutíma og 6 klst. varanda.

Veitur hafa í hyggju að tvöfalda fráveitukerfið umhverfis Orkureit og aðskilja regnvatn og skólp, sem í dag er leitt í sameiginlegri blandlögn að dælustöð við Sæbraut. Breyting á deiliskipulagi mun hafa það í för með sér að færa þarf núverandi fráveitulögn í Grensásvegi þar sem hún liggur innan lóðar og munu Veitur nota tækifærið og leggja tvöfalda lögn sem hluti af þeirri aðgerð. Til lengri tíma litið mun yfirfallsvatn af lóðinni því enda í aðskilinni regnvatnslögn Veitna en ekki blandlögn, og meðhöndlað í stærra kerfi blágrænna ofanvatnslausna fyrir svæðið í heild.

Reykjavíkurborg mun sjá um umhirðu grænna svæða og blágrænna ofanvatnskerfa í göturýmum (Suðurlandsbraut með vistgötu, Ármúli, Orkumúli og Grensásvegur) umhverfis byggðina en lóðarfélag/húsfélag mun sjá um umhirðu grænna svæða og blágrænna ofanvatnskerfa innan byggðarinnar. Sjá nánar skilgreiningu um hvað flokkist innan og utan byggðar á Orkureit⁴⁴

Samráð skal haft við Veitur um lausn fráveitumála og blágrænar ofanvatnslausnir.

Sjá nánar frárennslisáætlun⁴⁵.

⁴³ Áætlun um meðhöndlun ofanvatns í Laugardal. Verkís. 2020.

⁴⁴ Með byggð á Orkureit er átt við það svæði sem byggingarreitir Orkureits mynda sameiginlega gagnvart hinu ytra göturými umhverfis hann. Sjá t.d. grálitaða strikálínu á myndum 37 og 38 á bls. 46 til nánari skýringar.

⁴⁵ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Frárennslisáætlun. VSÓ Ráðgjöf. Maí 2020.

1.14 Veitulagnir og -tengingar

Ekki þarf að leggjast í sérstakar aðgerðir til að tryggja fæðingu veitustofna að reitnum, lagnir og strengir liggja í götustæði umhverfis reitinn. Í greiningu Verkís fyrir Veitur vegna breytingar á deiliskipulaginu kemur fram að færa þurfi lagnir sem kunna að vera í uppnámi. Um er að ræða blandlagn fráveitu og kaldavatnslagn í Grensásvegi og hluta Ármúla. Sjá minnisblað Verkís⁴⁶. Breytingar á skipulagstillögunni í kjölfar samráðs við Veitur varðandi staðsetningar djúpgáma gera að verkum að ekki þarf að færa fleiri lagnir.

Í kjallara Ármúla 31 er dreifistöð rafmagns sem er hluti af raðtengdu kerfi Veitna í Múlunum. Ný dreifistöð verður við Grensásveg og hún tekin í notkun áður en núverandi dreifistöð er lögð niður. Sjá nánar nýja staðsetningu dreifistöðvar á skipulagsupprætti.

Hafa skal samráð við Veitur um fæðingu veitustofna að reitnum og nýja dreifistöð rafmagns.

Sjá nánar um innviði⁴⁷.

1.15 Orkunotkun og kolefnislosun

Mat á orkunotkun leiddi í ljós að fyrirkomulag byggðar gerir mjög vel í að lágmarka orkunotkun með því t.d. að hámarka dagsbirtu inn í íbúðir. Fyrirhugað er að nota vistvæna orkugjafa til upphitunar, til lýsingar og annarrar rafmagnsnotkunar.

Að auki verður gripið til ákveðinna ráðstafana til að spara orku og draga þar með enn frekar úr losun gróðurhúsalofttegunda. Græn þök verða á yfir 75% á nýjum þökum, en það er talið geta lækkað U-gildi skv. lágmarkskröfu byggingarreglugerðar úr 0,2 W/m²K í 0,11 W/m²K. Gler verður tvöfalt loftfyllt einangrunargler, en þar með lækkar U-gildi úr 2,0 W/m²K í 1,6 W/m²K. Að lokum verður varmaendurnýjun loftræsingar að lágmarki 80% og orkunotkun í viftum lækkuð úr 2,0 í 1,8 kW/m³/s. Alls munu þessar aðgerðir draga úr losun á CO₂ um 37,3% umfram lágmarksaðgerðir skv. Byggingarreglugerð., eða um 41 tonn af CO₂ á ári. Sjá nánar orkuáætlun⁴⁸.

Utanhúslýsing innan lóðar verður með góðri orkunýtingu og LED lömpum. Dregið verður úr lýsingu eftir miðnætti og mögulega verður lýsingin „snjöll“ þannig að hreyfiskynjarar auki birtu þegar fólk á leið um upplýst svæði. Sjá nánar lýsingarhandbók⁴⁹.

1.16 Meðferð úrgangs og endurnýting

Lögð er áhersla á að draga sem mest úr úrgangi, auka endurnýtingu og endurvinnslu. Er það til samræmis við umhverfis- og auðlindastefnu í AR2040. Horft er til þess og hvatt til að hús- eða lóðarfélag reki nytjamarkað fyrir íbúa og aðra notendur svæðisins þar sem má t.d. skiptast á húsgögnum.

Meðhöndlun sorps verður samkvæmt gildandi samþykkt Reykjavíkurborgar og gildandi reglugerðum. Sjá nánar hönnunarviðmið Reykjavíkurborgar⁵⁰ og reglugerð nr. 737⁵¹. Fyrir íbúðarhúsnæði verður gert ráð fyrir flokkun sorps í sex flokka: almennt, lífrænt, pappír, plast, málma og gler. Er það í samræmi við Aðgerðaráætlun Reykjavíkurborgar í úrgangsmálum til 2020.

Úrgangslausnir fyrir íbúðarhúsnæði verða alfarið leystar með djúpgámum. Þeir skulu staðsettir á svokölluðum djúpgámastöðvum. Á djúpgámastöðvum er nokkrum fjölda djúpgáma komið fyrir í hnapp, í einni eða fleiri samsíða röð slíkra gáma. Á Orkureit er gert ráð fyrir að allar djúpgáma-

⁴⁶ Orkureitur – færsla lagna. Minnisblað. Verkís hf. fyrir Veitur. Maí 2020.

⁴⁷ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Innviðir. VSÓ Ráðgjöf. Maí 2020.

⁴⁸ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Orkuáætlun – Energy Strategy. VSÓ Ráðgjöf. September 2020.

⁴⁹ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Lýsingarhandbók – Light Pollution. VSÓ Ráðgjöf. Júní 2019

⁵⁰ Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Útgáfa mars 2019.

⁵¹ Sjá t.a.m. reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003.

stöðvar verði ein röð af djúpgámum. Á hverri djúpgámastöð verði djúpgámar fyrir almennt sorp, lífrænt, plast, pappír og gler. Viðmiðið er 50 m göngufjarlægð að hámarki frá stigahúsum að djúpgámum fyrir almennt sorp, lífrænt, plast, pappír og gler. Djúpgámar fyrir aðra endurvinnsluflokka, s.s. málma verði á völdum djúpgámastöðvum og þurfa ekki að uppfylla kvöðina um 50 m göngufjarlægð þar sem þær gegna hlutverki sambærilegu við núverandi grenndarstöðvar í Reykjavík.

Aðgengi að djúpgámum verður stýrt með lyklum, kortum eða sambærilegu þannig að einungis íbúar Orkureits geti sett í þá úrgang. Djúpgámastöðvarnar tilheyra reitum A-D eins og sýnt er á mynd 33 í kafla 2.14 og ekki er heimilt að gera ráð fyrir því að hægt sé að samnýta djúpgámastöðvarnar millir reita A-D. Aðgengi að djúpgámum fyrir aðra endurvinnsluflokka skal vera almennt fyrir íbúa Orkureits.

Leiðbeinandi staðsetningar djúpgámastöðva eru sýndar á deiliskipulagsuppdraetti. Sorphirðubílar fá sérstök stæði til afnota vegna djúpgámastöðva á Grensásvegi og í Ármúla, en í Orkumúla og í vistgötu milli byggðar og Suðurlandsbrautar er gert ráð fyrir að sorpbílar stoppi í götukanti. Að auki þarf að tryggja rými við hlið djúpgámastöðva á Orkutorgi og austan vistgötu og á akstursleiðum þeirra. Sjá nánar kafla 2.14.

Úrgangslausnir fyrir atvinnuhúsnaði og íbúðarhúsnaði á lóðinni verða aðskildar. Fyrir atvinnuhúsnaði skulu vera sorpgeymslur innan byggingarreita á lóð þar sem það á við, með greiðu aðgengi fyrir sorphirðubíla frá götu.

Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfis- og úrgangsstjórnunar Reykjavíkurborgar um endanlega staðsetningu djúpgámastöðva og annað fyrirkomulag úrgangslausna. Hafa skal samráð við Veitur um staðsetningu djúpgámastöðva m.t.t. stofnlagna neðanjarðar. Hafa skal samráð við skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar Reykjavíkurborgar um staðsetningu djúpgámastöðva m.t.t. umferðaröryggis og aðgengismála.

Sjá nánar skilmála fyrir úrgangslausnir í kafla 2.14.

1.17 Hönnun utanhússlýsingar og ljósvist

Lýsingarhönnun utanhúss er hugsuð til að tryggja íbúum og gestum öruggt og þægilegt umhverfi, hámarka orkunýtni, upphefja arkitektúr og lágmarka óvelkomna lýsingu og ljósmengun. Í tengslum við tillögu að breytingu á deiliskipulagi var gerð lýsingahandbók til að veita leiðbeiningar um þessi atriði. Í henni kemur fram að fylgja skuli viðurkenndum stöðlum og leiðbeiningum s.s. IST EN 13201-1,3&4: 2004; Götu- og veglýsing – Reglur um lýsingu gatna og vega (Ljóstæknifélag Íslands) og Ljósvist – Skipulag ljósvistar í gömlum hverfum (Hverfisskipulag Reykjavíkur).

Við lýsingu útisvæða verður eingöngu notast við „full cut off“ lampa, en þeir hleypa engu ljósi upp á við. Eingöngu skal notast við orkusparandi LED lampa í útilýsingu. Vegna þess fjölda fólks sem gert er ráð fyrir að eigi leið um svæðið er gert ráð fyrir að útilýsing verði á fullum styrk frá rökkri til miðnætis, en eftir miðnætti verði dregið úr óþarfa lýsingu.

Sjá nánar lýsingarhandbók⁵².

1.18 Bíla- og hjólastæði

Í samgöngumati var gerð tillaga að fjölda bíla- og hjólastæða á Orkureit í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.

Tillaga bílastæðamatsins byggir á útreikningum út frá tegund og magni húsnaðis sem er í samræmi við stefnu skipulagstillögunnar sbr. kaflar 1.5.3 og 1.5.7. Reiknuð voru svokölluð viðmiðs- og hámarksgildi. Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar skal við mat á fjölda bílastæða

⁵² Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Lýsingarhandbók. VSÓ Ráðgjöf. Júní 2020

ávallt miða við viðmiðsgildið nema færð séu rök fyrir því þeim sé fjölgað. Í tilfelli Orkureits er horft til viðmiðsgilda vegna framúrskarandi staðsetningar hans við almenningssamgöngur, hjólastíga og nærþjónustu.

Orkureitur er á svæði 1 við mat á fjölda bílastæða og miða útreikningarnir við það. Í samræmi við reglur var lagt mat á mögulega fækkun bílastæða niður fyrir viðmiðsgildi vegna nokkurra atriða. Niðurstæða bílastæðamatsins er að leggja til að fjöldi bílastæða lækki vegna samnýtingar bílastæða á Orkureit, en vegna blandaðrar landnotkunar á Orkureit eru ágætar forsendur fyrir slíka samnýtingu. Einnig er lagt til að lækka fjöldann enn frekar vegna nálægðar reitsins við hágæða-almenningssamgöngur og Borgarlínustöð. Þó er lagt til að veittur verði ákveðinn slaki til hækkunar frá lágmarksgildinu sem fæst með þeirri aðferð sem lýst var hér að ofan, séu færð góð rök fyrir því, t.d. til að auka hagkvæmni bílgeymslu. Þ.e. að gólfllötur bílgeymslu nýtist betur ef stæðum er fjölgað lítillega.

Tillaga hjólastæðamats byggir á sambærilegum útreikningum. Hún gefur lágmarksfjölda hjólastæða sem meta má til hækkunar. Í matinu er lagt til að tekið verði tillit til mikillar og hraðrar þróunar á örflæði, þ.e. léttum samgöngutækjum sem oftast en ekki eru rafknúin, s.s. rafskútur og rafhjól. Einnig að tekið verði tillit til þeirrar byltingar sem orðin er í deiliþjónustu á slíkum farartækjum, einkum rafskútum. Talið er að þetta dragi úr þörf fyrir hjólastæði, en geri ríkari kröfur um að hugað sé að heppilegum stöðum, einkum nærri inngöngum í íbúðir og atvinnuhúsnæði þar sem hægt er að skilja við deili-rafskútur þannig að þær trufla ekki umferð gangandi og einkum og sér í lagi sjónskertra.

Sjá samgöngumat vegna Orkureits⁵³ og skilmála í kafla 2.9 og 2.10 ásamt skýringarmynd.

⁵³ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Samgöngumat. VSÓ Ráðgjöf. Desember 2020

2 Almennir skilmálar

2.0 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir lóðina Suðurlandsbraut 34 – Ármúla 31.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðarmörk, kóta við innganga, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit reitanna. Einnig skal gera grein fyrir útfærslu ofanvatnslausna. Í fyrirspurnarerindi og byggingarleyfisumsókn skal gera grein fyrir fjölbreytni íbúða í töflu fyrir hvern reit.

(Kynna skal uppbyggingu lóða á uppbyggingarvæði í tveimur áföngum:

1. Mælt er með að forhönnunarteikningar í formi fyrirspurnar verði fyrst lagðar inn til embættis skipulagsfulltrúa 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 er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.).

2.2 Byggingarlist

Gerðar eru ríkar kröfur um vandaða hönnun. Byggingarlist húsnaðis endurspeglir vandaða hönnun mannvirkja og umhverfis. Kröfur þessa eðlis eru í samræmi við stefnu AR2040, þar sem stefnt er að því að Reykjavík verði í forystuhlutverki um gæði manngerðs umhverfis, en þar segi m.a. um þetta: „Byggingarlist snýst um hönnun og byggingu mannvirkja og mótun umhverfis þar sem notagildi, ending og fegurð erum samofin í einu verki.“

Við hönnun bygginga á Orkureit skal fylgja stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist sem lýst er í menningarstefnu í mannvirkjagerð⁵⁴.

Í samræmi við ofangreint er gerð krafa um vandaða og metnaðarfulla byggingarlist á Orkureit.

2.3 Orkunotkun og einangrun

Gler skal vera að lágmarki tvöfalt loftfyllt einangrunargler, eða gler með sambærilegt einangrunargildi ($U=1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$), til að uppfylla markmið í Orkuáætlun. Sérstaklega skal einangra undir plötu á mörkum rýma sem verða upphituð, og annarra sem ekki eru upphituð, t.d. milli bílgeymslu og jarðhæðar.

Verði byggingar með loftræsikerfi skal varmaendurnýjun vera 80% að lágmarki og orkunotkun í viftum má mest vera $1,8 \text{ kW/m}^3/\text{s}$.

Útilýsing innan lóðar skal vera með góðri orkunýtingu og LED lömpum. Eftir miðnætti sé dregið úr lýsingu og lagt til að notaðir verði hreyfiskynjarar sem auki birtu þegar fólk á leið um. Orkunýtni útilampa skal vera 105 lm/W eða betri.

⁵⁴ Menningarstefna í mannvirkjagerð. Menntamálaráðuneytið: Rit nr. 34. 2007.

Fylgja skal leiðbeiningum í Orkuáætlun við hönnun lóðar og mannvirkja. Sjá nánar Orkuáætlun Orkureits⁵⁵.

2.4 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð eru í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðarmörk, nákvæma afmörkun lóðar, 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.

2.5 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 útveggir bygginga allra reita sem snúa að götum skulu vera í þeirri línu.

Byggingarlína að götu.

Útveggir bygginga að götum skulu fylgja bundinni byggingarlínu. Á 50% götuhliðar ákveðinna reita, sjá nánar sérskilmála, má þó byggja útbyggingar, yfir 1.hæð, allt að 180 cm.

Byggingarlína að garði, reitir A,B,C og D

Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera minni. Útbyggingar mega fara allt að 180 cm út fyrir reit á 50% hliðar ofan 1.hæðar á ákveðnum reitum, sjá nánar sérskilmála. Útbyggingar og útkragandi svalir má hvorki gera á húshliðum sem snúa að sundum á milli húskroppa né á milli reita.

Byggingarreitur

Heimilt er að byggja útbyggingar, svalir og flóttastiga út fyrir byggingarreit á ákveðnum stöðum, sjá nánar sérskilmála. Heimilt er að byggja hjólagerði og yfirbyggða endurvinnsluðstöðu í inngörðum utan skilgreindra byggingarreita og utan byggingaheimilda.

Kjallarar.

Heimilt er að gera kjallara undir húsum og inngörðum sem bilgeymslu og/eða geymslur og fylgirými. Sjá skilgreiningu á byggingareit neðanjarðar á deiliskipulagsupprætti. Kjallarar mega ná upp úr landi þar sem gólfkóti íbúða á fyrstu hæð er hærri en aðliggjandi götuhæð. Sjá skilmálasnið B-B, I-I og M-M.

Byggingarreitir á skipulagsupprætti og útbyggingarheimildir rúma stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra reita leyfir.

2.6 Húsagerðir

Húsagerðir eru tvennskonar á reitnum. Annars vegar er um að ræða 3-8 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hins vegar er um að ræða 5-6 hæða hreint atvinnuhúsnæði. Atvinnuhúsnæði er á hluta jarðhæða á reitum A,B,C og D og er heimilt að teygja sig upp á efri hæðir. Íbúðir eru á efri hæðum og á hluta jarðhæða.. eitur E er hreinn atvinnuhúsareitur, sjá einnig kafla 1.5.3

Þakform á uppbyggingarsvæði er í megin dráttum flatt með gróðurþekju, sjá nánar kafla 1.5.6 Stigahús/lyftuhús, reykháfar, tæknirými o.þ.h. mega fara upp fyrir hámarkshæð bygginga að því

⁵⁵ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Orkuáætlun – energy strategy. VSÓ Ráðgjöf. 2020

marki sem nauðsynlegt er og hvatt til þess að halda slíkum búnaði eins lítið áberandi og frekast er unnt.

Leita skal eftir fjölbreytni í útfærslum og milli reita, sjá nánar 2.7. 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.

Atvinnustarfsemi á 1.hæð á hluta lóða A,B, C og D skal vera með 4.0 m lágmarks salarhæð en viðmiðunarhæð (salarhæð) íbúðarhúsnæðis er 3.0m.

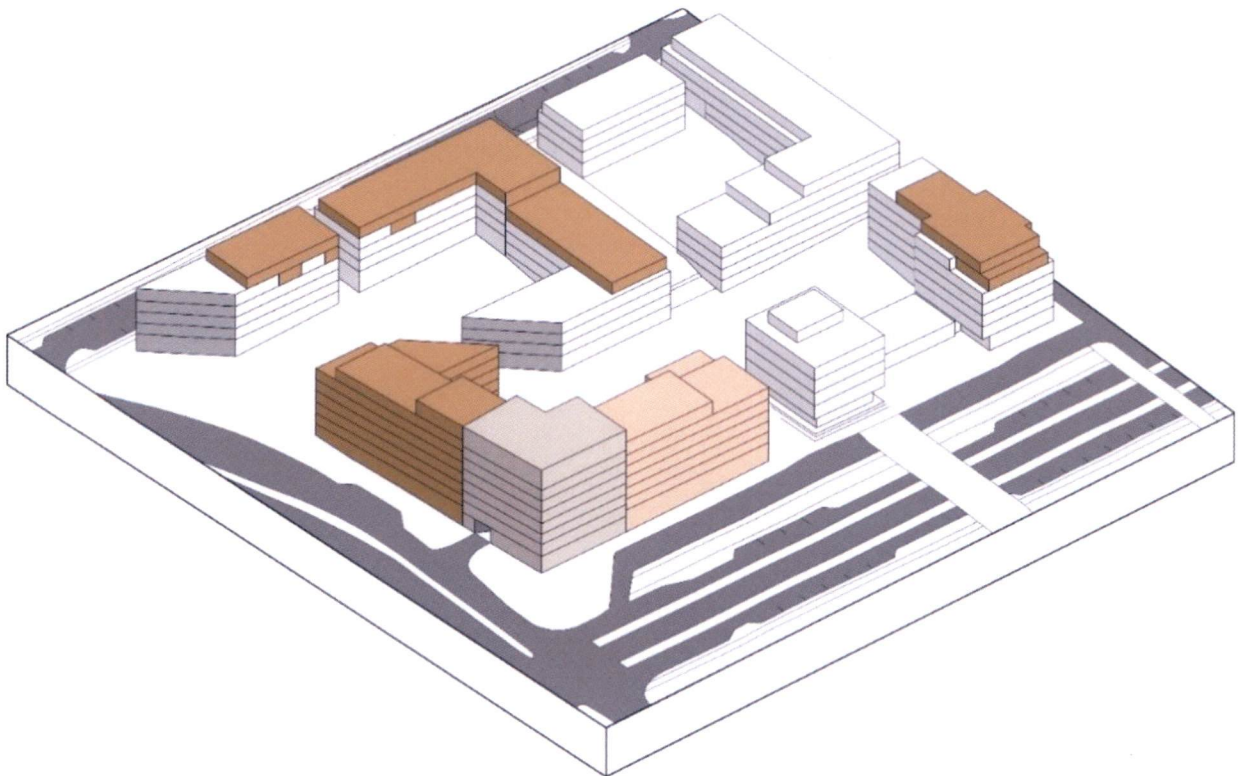
Vegna halla í landi, skulu hús stallast eftir götuhæð þ.a. inngangar húsa séu í gangstéttarhæð. Miðað er við að neðsta hæð atvinnurýma fylgi landhalla og þar með getur salarhæð verið breytileg, þó aldrei undir 4.0 m.

Ath. gerð verður grein fyrir húshæðum á hverjum reit fyrir sig í skilmálasniðum í kafla 3. Hæðarkótar gatna koma fram á hæðarblöðum.

2.7 Útlitshönnun bygginga

Tryggja skal fjölbreytileika í hönnun reita, ýmist með ólíku efnisvali á milli reita eða með mismunandi útfærslum á svölum, gluggasetningu og útbyggingum. Hver reitur hefur því sitt sjálfstæða yfirbragð, sjá nánar sérákvæði í kafla 3. Halda skal fjölda klæðningagerða í lágmarki fyrir hvern reit, að hámarki þrjár. Við hönnun og framkvæmd skal hafa umhverfissjónarmið að leiðarljósi. Endurunnin eða endurvinnanleg byggingarefni með umhverfisvottun eru æskileg og notkun byggingarefna úr þungmálmum (málmur með þéttleika yfir 5 g/cm^3) er óheimil.

Heildaryfirbragð bygginga skal taka mið af nánasta umhverfi, sólaráttum og útisvæðum. Efstu 1-2 hæðir einstakra reita skulu vera inndregnar og klæddar með öðru efni en hæðirnar fyrir neðan, krafan um efnisskil á þó ekki við um B-reit. Uppbroti og stöllum er nánar lýst í kafla 3.



Mynd 29 – Skýringarmynd sem sýnir áherslur í uppbroti byggðar.

2.8 Stigahús og svalagangar

Stigahús eru hefðbundin, upphituð og lokuð, en hugsanlega þarf stúkulausnir á þeim hlutum sem fara yfir 5 hæðir. Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum inn á móti inngörðum á reitum B og C, en ekki út á móti götum. Gera má ráð fyrir svalagöngum á reit D inn á móti inngarði og/eða á móti Grensásvegi. Við hönnun svalaganga skulu þeir vera þannig leystir að þeir verði eðlilegur hluti af heildaryfirbragði viðkomandi húshliðar og í raun þannig að ekki sé ljóst að um svalagangalausnir sé að ræða. Dæmi um slíkar lausnir má sjá á myndum 30 og 31.



Mynd 30 – Erdahús í Árósum. Arkitema arkitektar.



Mynd 31 – Ørstedshaver á Frederiksberg, endurgerð á gömlu svalgangshúsi, glætt nýju gjörbreyttu lífi og yfirbragði. Tegnestuen Lokal.

2.9 Bíla- og hjólastæði

Miðað er við **313** bílastæði en heimilt er að gera ráð fyrir **349** bílastæðum sé það rökstutt. Er þar átt við hagkvæmni við byggingu bílgeymslu, möguleikum á útleigu bílastæða til starfsemi í grennd og annað þess háttar. Byggir það á bílastæðamati fyrir 436 íbúðir, sbr. kafli 1.18. Skal bílastæðum komið fyrir að mestu leyti innan lóðar og að langmestu leyti í bílgeymslu neðanjarðar en hluti verður í formi samsíða bílastæða í Ármúla, Orkumúla og vistgötu meðfram Suðurlandsbraut. Samsíða bílastæði í yfirborðsgötum innan þess svæðis sem tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær yfir, teljast með í bílastæðabókhalði Orkureits þótt þau lendi utan lóðar vegna lóðarbreytinga, sbr. umfjöllun í kafla 1.9.

Einnig verður heimilt að fækka bílastæðum ef gerðir verði bindandi samnings við deilibílaþjónustu og/eða bindandi samgöngusamninga til samræmis við leiðbeiningar. Sjá nánar kafla 1.18.

Bílastæði á Orkureit verði almenn bílastæði ætluð íbúum og gestum. Bílastæði á lóð verða í sameign lóðarfélags og óheimilt að binda eða skilyrða notkun bílastæðis við tiltekinn eignarhluta eða starfsemi. Er það til að tryggja samnýtingu bílastæða á Orkureit til samræmis við umfjöllun í

kafla 1.18. Stýra skal notkun bílastæða með fullnægjandi hætti þannig að gott samræmi verði milli framboðs og eftirspurnar. Á það bæði við um bílastæði í bílgeymslu og yfirborðsbílastæði. Þetta megí gera með greiðslustýringu eða tímatakmörkunum svo dæmi séu tekin. Yfirborðsbílastæði utan lóðar verða á forræði Reykjavíkurborgar en öll yfirborðsbílastæði bæði innan lóðar og utan verði með samræmdu stýringu bílastæða sem Reykjavíkurborg mun sinna, en í nánú samráði við lóðarhafa. Lóðarhafi mun sinna stýringu bílastæða í bílgeymslu.

Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skal dreifa þeim um svæðið og í bílgeymslunni. Staðsetja skal þau þannig að slíkt stæði sé nærri hverjum inngangi og lyftuhúsi, og aðgengi sem best til og frá.

Til að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar, og af því að stæði á Orkureit verða almenn, skal gera ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla við öll bílastæði og settur upp tengibúnaður við fimmta hvert stæði. Að auki skal vera tengibúnaður við hvert stæði ætlað hreyfihömluðum. Greiðsla skal vera almenns eðlis, þannig að tiltekinn notandi greiði beint fyrir það rafmagn sem hann notar. Gera skal gein fyrir rafhleðslustæðum á aðaluppdráttum.

Viðmið um fjölda hjólastæða er á bilinu **956-1.057**, þar af verði **860-951** langtímastæði í lokuðum hjólageymslum en **96-106** skammtímastæði fyrir gesti. Byggir það á hjólastæðamati fyrir 436 íbúðir, sbr. kafla 1.18. Heimilt verði að hjólastæði í lokuðum og læstum geymslum séu á tveimur hæðum í rekkakerfi. Sjá staðsetningar hjólageymslna á skýringamynd í næsta kafla. Í hjólageymslum skal vera hjólapumpa og verkfæri. Gera skal ráð fyrir hjólastæðum undir þaki tengd hverju stigahúsi og bílgeymslu þar sem það á við. Að auki er gert ráð fyrir stórrí lokaðri og aðgangsstýrðri hjólageymslu við Orkuásinn, sem nýtist íbúum reitsins sem og gestkomandi eða þeim sem ætla að sækja þjónustu á reitnum. Auk þess er heimilt að staðsetja hjólageymslur/skýli í inngörðum utan byggingarreita. Staðsetja skal hjólaskýli og - stæði sem ætluð eru til skammtímanota í góðum sjónrænum tengslum við aðalinnganga íbúða og atvinnurýma, aldrei fjær en 60 m. Tryggt skal að hægt verði að læsa hjólum við boga eða grindur. Aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir er ekki leyfð. Hjólastæði í geymslu skulu vera að lágmarki 2 m á lengd og 2,5 m á breidd fyrir hver fjögur reiðhjól.

Útbúa sérstök stæði fyrir gámabíla til tæmingar við Grensásveg og í Ármúla. Að lágmarki 15 m löng og 3.5 m breið. Huga skal vel að innbyrðis staðsetningu þeirra gagnvart djúpgámastöðvum þannig að hún henti þeim lyftibúnaði sem notast verður við (þ.e. að stæðið sé ekki of framarlega eða aftarlega gagnvart lyftibúnaði gámabílsins). Sjá nánar kafla 2.16.

Losunarstæði djúpgáma eru einnig hugsuð sem vörulosunarsvæði fyrir atvinnustarfsemi á Orkureit en merkja skal losunartíma og er þá vörulosun óheimil innan þess tíma.

2.10 Bílgeymsla

Kvöð er um bílgeymslu í kjallara neðanjarðar á lóðinni og má gera ráð fyrir séreignageymslum íbúða tengdri henni. Stærð bílgeymslukjallara takmarkast af útlínum byggingarreita. Gert er ráð fyrir hjólageymslum í tengslum við bílgeymslu í kjallara og stigahús. Sjá mynd 32 á næstu blaðsíðu.

Bílgeymslan má vera opin upp í inngarð. Gera skal ráð fyrir greiðri leið úr bílgeymslu upp í inngarð tengd ljósopi á D-reit.

Gert er ráð fyrir aðkomu í bílgeymslu annars vegar frá Grensásvegi og hins vegar frá Orkumúla. Bílgeymsla má vera á tveimur hæðum undir reit B, en á einni hæð undir reitum C og D. Bílgeymslan skal vera samtengd og hægt að komast á milli allra hluta hennar. Bílgeymsla er ekki undir reitum A og E.



Mynd 32 – Skýringarmynd af bíla- og hjólageymslum, áætluðu fyrirkomulagi og staðsetningum.

2.11 Inngarðar

Vanda skal sérstaklega til frágangs á lóðum s.s. með gróðursvæðum, sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum og hellulögn. Hönnun inngarða skal taka mið af leiðbeiningum um algilda hönnun utandyra til að tryggja aðgengi fyrir alla.

Inngarðar eru fjórir talsins og eru þrír þeirra ofan á bílgeymslum, á reitum B, C og D. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur með þeim skilyrðum að gert verði ráð fyrir að sá hluti bílgeymslu sem ljósopið nær yfir sé gróðureitur neðanjarðar með jarðvegsundirlagi (ekki steipt plata), svipaðrar stærðar og ljósopið. Að lágmarki skal þetta gert á einum stað innan lóðarinnar. Í ljósopin skal planta trjágróði sem getur vaxið upp í inngarð. Hámarksstærð opunar niður í bílgeymslur er 15% af grunnfleti inngarðs.

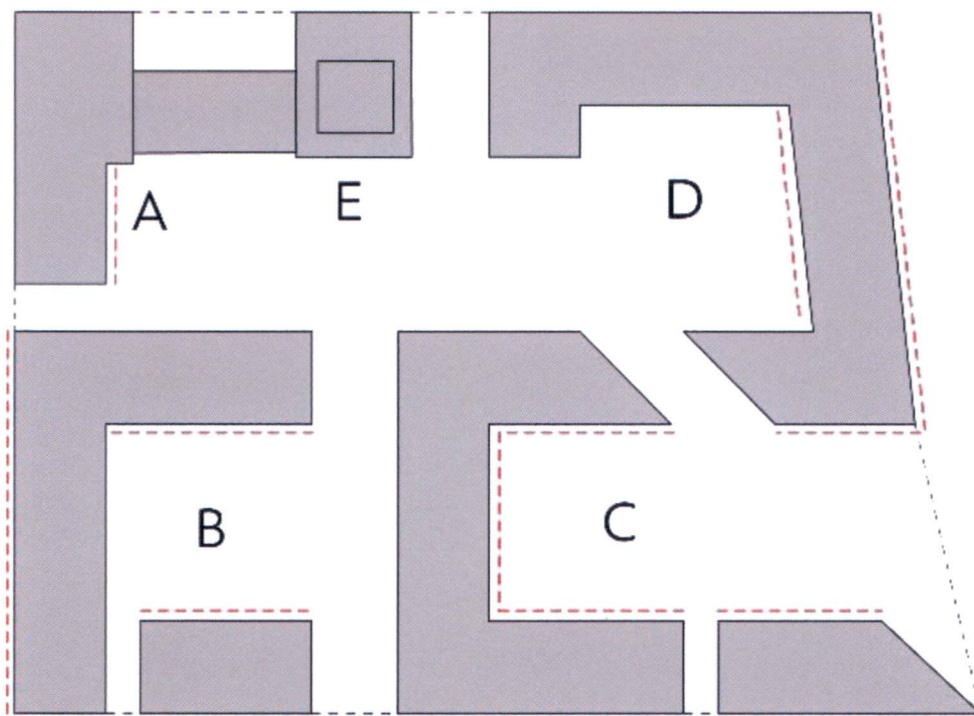
Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngörðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalar-svæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri, harðviði eða hellulögn. Skal undirlag jarðvegs fyrir gras og fyllingar undir hellulögn vera að lágmarki 30 cm að þykkt. Huga skal vel að samræmi þakóta bílgeymslu og yfirborðskóta gróðurs- og göngusvæða á yfirborði. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25 % af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu 60 sm að þykkt eða meira til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs. Auk þess verða að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangi inngarða skv. skilmálum þessum og samræma við hönnun ofanvatnslausna.

2.12 Frágangur göturýma

Frágangur göturýma (Suðurlandsbraut með vistgötu, Ármúli, Orkumúli og Grensásvegur) umhverfis byggðina er á hendi Reykjavíkurborgar, en frágangur inngarða, göngustíga og torgryma innan byggðarinnar er á hendi lóðarhafa. Yfirborðslýsing skal taka mið af gatnategund. Lóðarhönnun og hönnun göturýma og borgarlands skal samræmd áður en framkvæmdir hefjast og skal lóðarhafi leita eftir samvinnu og samráði við Reykjavíkurborg. Tryggja skal gott aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum.

2.13 Svalir, útbyggingar, þakgarðar

Byggja má útbyggingar og svalir út fyrir byggingarreit til að auka fjölbreytni í útfærslu. Svalir mega vera innan eða utan byggingarreits að hluta, þó ekki lengra út fyrir reit en sem nemur 120-180 cm. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum þó ekki efstu þakhæðar. Sjá skilmálasnið í kafla 3.0 tilvísun mögulegar útbyggingarhliðar. Á ákveðnum hliðum má byggja útbyggingar allt að 180 cm út fyrir byggingarreit, fyrir ofan jarðhæðir eða að lágmarki 250 cm frá aðliggjandi göngusvæði, sbr.lykilmynd hér að neðan. Útbyggingar efri hæða mega vera allt að 50% af húshlið.



Mynd 33 – lykilmynd sem sýnir á hvaða húshliðum verði heimilað að byggja útbyggingar allt að 180 cm út fyrir byggingarreit, sýnt með rauðum stríkalínun.

Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum úr timbri, hellum eða grasi. Afmarka skal þakgarða með öryggisgirðingum og skal útlit og efnisval taka mið af efnisvali viðkomandi byggingar. Þök nýbygginga eru almennt grasi lögð á öllu skipulagssvæðinu. Nota skal úthagatorf sem saman stendur að megninu til af mosa, vallarsveifargrasi og blávingli.

2.14 Úrgangslaussnir

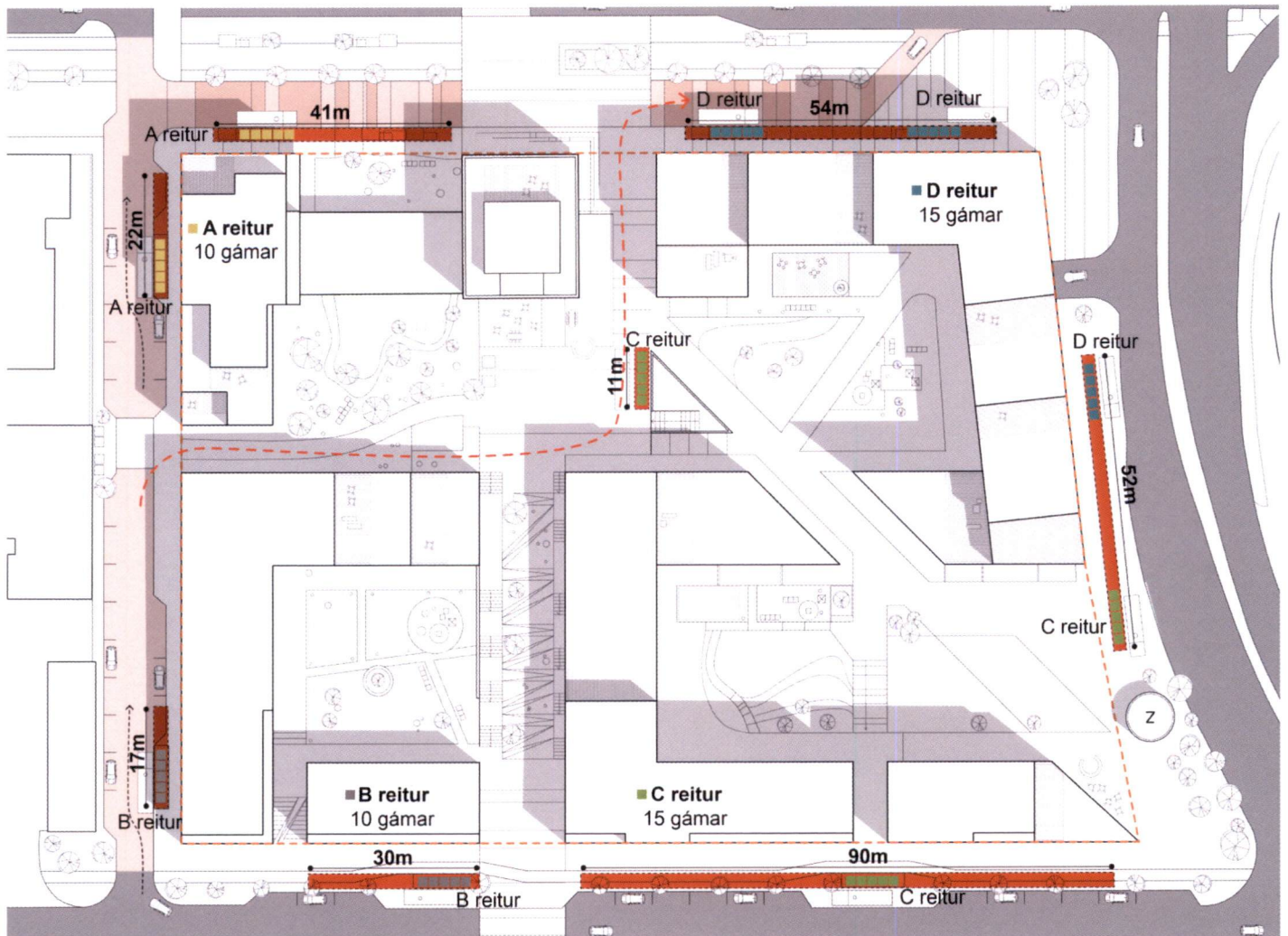
Í kafla 1.16 er almenn umfjöllun um úrgangslausnir á Orkureit. Hafa ber í huga samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík.⁵⁶

Djúpgámastöðvum fyrir íbúðir á Orkureit skal komið fyrir á jaðri Orkureits og ein við Orkutorg innan Orkureits. Fyrir þær sem verða á jaðrinum hafa verið skilgreindar ræmur sem liggja sam-síða byggingarlínunum Orkureits og innan þeirra er heimilt að staðsetja djúpgámastöðvar. Sjá mynd 33. Endanlegur fjöldi djúpgámastöðva og staðsetning þeirra innan hverrar ræmu ræðst af

⁵⁶ Sjá samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg. Janúar 2017.

þörf og hámarksfjarlægð frá aðalinngangi í stigahús. Almennt skal miða við að í hverri ræmu sé einungis ein djúpgámastöð en mega vera tvær. Miðað er við að á hverri stöð á jaðri Orkureits séu fimm djúpgámar en mega vera fleiri, þó ekki fleiri en átta. Á djúpgámastöð við Orkutorg mega mest vera fimm djúpgámar. Miða skal við 5 m³ djúpgáma almennt, þó að hámarki 3 m³ djúpgáma fyrir lífrænan úrgang og gler.

Ræmur, þar sem heimilt er að staðsetja djúpgámastöðvar eru eingöngu hugsaðar til að lýsa ákveðinni skilmálahugsun, en hafa að öðru leyti ekki þýðingu fyrir landslaghönnun í göturými. Þegar endanlegar staðsetningar djúpgámastöðva liggja fyrir má fella þær út og leyfa annarri notkun á yfirboði að taka yfir, svo sem bílastæði, blágræn beð, göngu- og hjólastígar.



Mynd 34 – Heimilaðar staðsetningar djúpgámastöðva í og við Orkureit. Með rauðum lit eru afmarkaðar ræmur og innan þeirra er heimilt að staðsetja djúpgámastöðvar. Í hverri ræmu er miðað við að hafa eina djúpgámastöð en heimilt er að hafa tvær í hverri slíkri ræmu. Miða skal við 5 djúpgáma á hverri stöð en mest 8 stk. Ræurnar eru ekki málsettar þar sem þær endanleg lóðarhönnun og ekki síst hönnun nærliggjandi göturýmis getur þýtt að þær flytjist eilítið til, en eiga að lýsa ákveðni hugsun sem leiðbeini hönnuðum um hvar og hvernig beri að staðsetja djúpgámastöðvar. Áður en send er inn byggingarleyfisumsókn skal vera búíð að bera endanlega tillögu að öllu fyrirkomulagi djúpgáma og djúpgámastöðva á Orkureit undir skrifstofu umhirðu og úrgangsstjórnunar, skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar hjá Reykjavíkurborg auk Veitna, vegna nærliggjandi stofnlagna undir yfirborði. Á myndinni hafa djúpgámar verið merktir tilteknum reit (A-D) til að ganga úr skugga um að fjöldi djúpgáma á djúpgámastöðvum sé nægilegur eins og er á skipulagsupprætti. Horft er til þess að djúpgámastöðvar tilheyri tilteknum reitum A-D eins og sýnt er á myndinni.

Meðfram hverri djúpgámastöð í Ármúla og Grensásvegi skal vera stæði fyrir losunarbíl samsíða og innan við götukant og þannig að almenn umferð geti farið óhindrað eftir þeim götum. Í Orkumúla og vistgötu meðfram Suðurlandsbraut er reiknað með að losunarbílar stöðvi í götukanti við hlið djúpgámastöðva og bílaumferð aki framhjá þeim, enda magn bílaumferðar lítið og hraði lágur. Gæta skal vel að rýmisþörf losunarbíla við hönnun losunarstæða og að aðgengi losunarbíla að djúpgámastöðum sé óhindrað. Tryggja þarf að losunarbílar geti stöðvað samsíða hverri djúpgámastöð og að fremsti hluti losunarbíls (bílstjórahús) geti staðið lengra (frammar) en djúpgámastöðin þar sem krani getur ekki híft fram fyrir sig (yfir bílahúsið).

Aðgengi fyrir losunarbíl inn að Orkutorgi skal vera án hindrana, úr Orkumúla inn milli A og B reits niður meðfram nyrstu húshlið B reits og inn á Orkutorg og mun samnýta gönguleið sem þar verður. Losunarbíll mun aka út af Orkutorgi til norðurs inn á vistgötu og samnýta gönguleið sem þar er. Tryggja þarf að leið losunarbílsins sé nógu breið fyrir ökutæki af þessari gerð og að ekki séu fyrirstöður, götugögn s.s. ljósastaurar eða bekkir, eða tröppur sem hindri ökuleið eða beygjuferil losunarbíls um Orkutorg. Þetta gildir einnig um djúpgámastöð sem verður mögulega austan við vistgötuna. Fyrir allar djúpgámastöðvar þarf að tryggja að ekki sé plantað hávöxnum trjágróðri nær djúpgámastöð en sem nemur 2 m til að hindra ekki hífingu djúpgáma.

Á hverri djúpgámastöð skulu vera djúpgámar fyrir almennt sorp, lífrænt, plast, pappír og gler. Mest mega vera 50 m frá aðalinngangi stigahúss að slíkri djúpgámastöð. Á völdum stöðum skal einnig koma fyrir djúpgámum fyrir aðra endurvinnsluflokka í samráði við skrifstofu reksturs og umhirðu Reykjavíkurborgar.

Samkvæmt hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir þarf eftirfarandi fjölda 5 m³ djúpgáma fyrir hvern reit með íbúðarhúsnæði:

A-reitur:	7 djúpgámar (1-1,5 djúpgámastöð) fyrir 70 íbúðir
B-reitur:	10 djúpgámar (2 djúpgámastöðvar) fyrir 106 íbúðir
C-reitur:	12 djúpgámar (2 djúpgámastöðvar) fyrir 113 íbúðir
D-reitur:	15 djúpgámar (2,5-3 djúpgámastöðvar) fyrir 147 íbúðir
Alls:	44 djúpgámar (7-8 djúpgámastöðvar) fyrir 436 íbúðir

Vegna fjarlægðarkrafna gæti þurft fleiri djúpgámastöðvar en kemur fram hér fyrir ofan, en mega ekki vera fleiri en tíu.

Skilyrt er að skilgreina svokallaðar fylgilóðir utan um djúpgámarstöðvarnar sem lenda í borgarlandi og þær kvaðasettar sem hluti af aðallóðinni. Skal lóðarhafi bera alla ábyrgð á góðu aðgengi og umhirðu við djúpgámastöðvarnar líkt og aðra hluta lóðarinnar. Sorpílát og búnaður sem tengist þeim eru einnig alfarið á ábyrgð lóðarhafa.

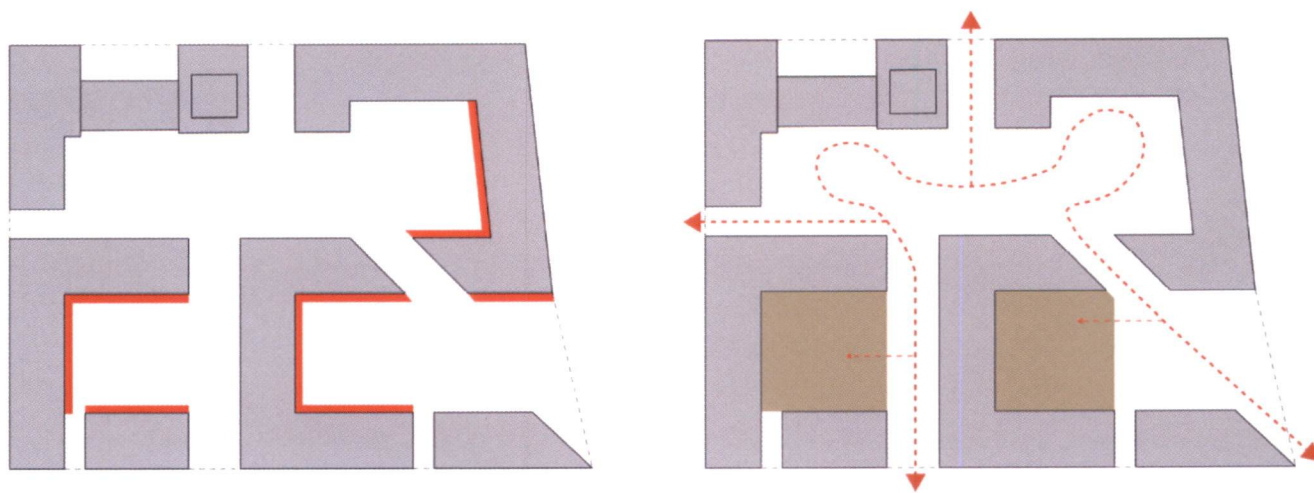
Lokaðar og læstar sorpgeymslur fyrir atvinnuhúsnæði skulu staðsettar eftir þörfum og skal tryggja gott aðgengi að þeim frá götu.



Mynd 35 – sýnir dæmi um sorphirðubíl með gálga sem tæmir djúpgám og dæmi um djúpgámastöð.

2.15 Aðrar kvaðir

Íbúðir er snúa að inngörðum mega hafa sérafnotarétt af lóð sem nær allt að 2,5 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa, þar sem því er viðkomið. Afmörkun sérafnotaflata skal útfæra og skilgreina á aðaluppdráttum.



Sérafnatafletir

Privat / public / semipublic

Mynd 36 – sýnir hvar heimilt er að staðsetja sérafnatafleti (til vinstri) og hvar reiknað sé með inngörðum (til hægri)

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 utanáliggjandi röra og stokka á seinni stigum, eftir að húsin hafa verið byggð, með tilheyrandi óþægindum og útlitslýti fyrir aðra húseigendur.

Kvöð verður um gönguleiðir um Orkuás, Orkugarð, Orkutorg og Grens-ás. Það sama á við um Orkumúla og vistgötu norðan við reitinn.

Gera skal ráð fyrir sturtuaðstöðu og fataskápum í tengslum við snyrtingar í hverju atvinnurými.

2.16 Eldvarnir

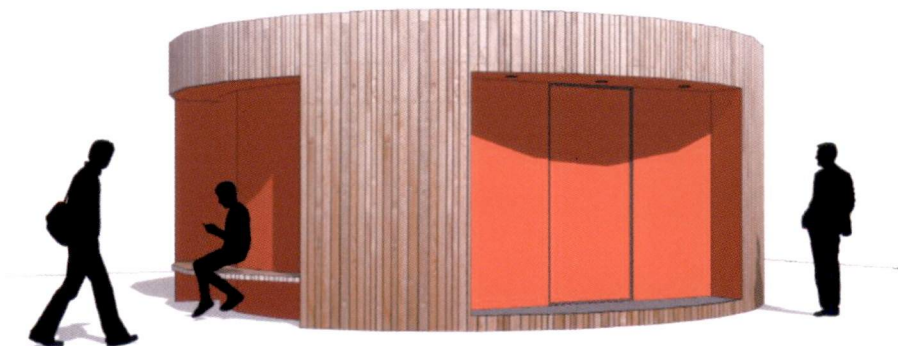
Ekki er gert ráð fyrir aðgengi körfubíla slökkviliðs að inngörðum. Gera skal ráð fyrir öryggis-stigahúsum í flokki 3 þar sem aðgengi körfubíla er skert með þessum hætti og ekki unnt að bregðast við kröfu um eldvarnir með öðrum og viðurkenndum hætti skv. byggingarreglugerð.

Sett er kvöð um stígleiðslu slökkvibúnaðar í stigahúsum. Merkja skal inntak fyrir slöngur á jarðhæð og úttök á hverri hæð. Gera skal ráð fyrir vatnsúðakerfi í lokuðum bílgeymslum.

2.17 Dreifistöðvar Veitna

Gera skal ráð fyrir einni dreifistöð rafmagns á skipulagsreitnum. Ekki er heimilt að staðsetja hana neðanjarðar. Gert er ráð fyrir henni nærri Grensásvegi á milli reita C og D. Endanleg staðsetning skal vera í samráði við Veitur.

Afmarka skal sérlóð fyrir dreifistöðina og mun lóðin Ármúli 31 / Suðurlandsbraut 34 minnka tilsvareandi.



Mynd 37 – dæmi um nýja dreifistöð Veitna

Gerð er krafa um sérhannaða dreifistöð á þessum stað. Vegna staðsetningar og samhengis við umhverfið er horft til þess að dreifistöðin verði stefnulaus, mögulega hringlaga og geti hugsanlega tekið þátt í innréttingu torgsins og virkað sem áningarstaður. Hámarkshæð dreifistöðvar er 3,5 m og hámarksstærð 60 m².

2.18 Skilti

Skilti og merkingar fyrir starfsemi jarðhæða skulu vera á efri hluta þeirra og merkt á aðal-uppdrætti. Ljósaskilti eru aðeins leyfð á jarðhæðum. Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur og háð samþykki byggingarfulltrúa.

2.19 Ofanvatnslausnir

Að lágmarki 75% af þakfleti nýbygginga skulu vera þakin gróðri og 50% af yfirborði inngarða skulu vera gróðursvæði og 25% af yfirborði inngarða skulu hafa jarðvegsþekju yfir 60 cm. Öll gróðursvæði og fyllingar undur þeim geta tekið við ofanvatni.

Afrennsli vatns af þökum, gróðurkerjum og öðru yfirborði á reitum A, B, C og E skal skilað í söfnunarbeð á A-reit. Afrennsli vatns af þökum, gróðurkerjum og öðru yfirborði á D-reit skal skilað í söfnunarbeð við Grensásveg. Heimilt er að gera breytingar þessu sé það rökstutt í hönnun.

Hönnun söfnunarbeða skal samræma við landslagshönnun og stefnu um gróður á lóðinni sbr. kafla 1.5.6 og kafla 2.10. Hönnun á ofanvatnslausnum skal uppfylla kröfur um afrennsli og hreinsun ofanvatns sem koma fram í kafla 1.13.3 og í frárennslisáætlun. Sjá frárennslisáætlun⁵⁷.



Mynd 38 – Skýringarmyndir. Dæmi um blágrænar lausnir í göturýmum, söfnunarbeð í vistgötu.

2.20 Byggingarúrgangur

Við hönnun bygginga ber að hafa til hliðsjónar aðferðarfræði sem hannar út úrgang (e. best practice guidance principle for design out waste) og lágmarka, eins og frekast er unnt að teknu tilliti til annarra þátta eins og kostnaðar, úrgang á hönnunar- og framkvæmdastigi.

Gera skal áætlun um úrgangsstjórnun við upphaf hönnunar, sbr. Leiðbeiningar um meðhöndlun byggingarúrgangs⁵⁸. Í slíkri áætlun þarf að tilgreina markmið um lágmörkun byggingarúrgangs, mælt í t.d. m³ eða tonnum af hættulausum byggingarúrgangi á hverja 100 m², lágmörkun notkunar á hættulegum (e. hazardous) byggingarefnum og mati á magni og tegund úrgangs.

Við niðurtekt Ármúla 31 skal horfa til endurnýtingaráætlunar þess húss og horfa til markmiða um endurnýtingu byggingarhluta og -efna sem þar eru sett⁵⁹.

⁵⁷ Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Frárennslisáætlun. VSÓ Ráðgjöf. Maí 2020.

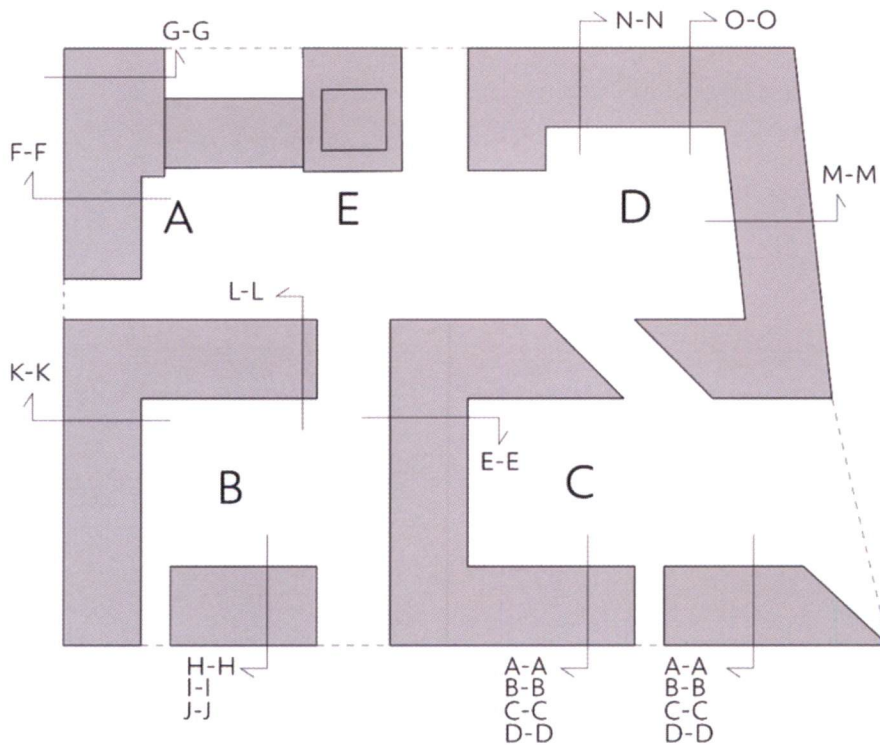
⁵⁸ Leiðbeiningar um meðhöndlun byggingarúrgangs. Grænni byggð, Mannvirkjastofnun og VSÓ Ráðgjöf. Desember 2019.

⁵⁹ Endurnýtingaráætlun Ármúla 31. VSÓ Ráðgjöf. Júní 2021

3.0 Almennt

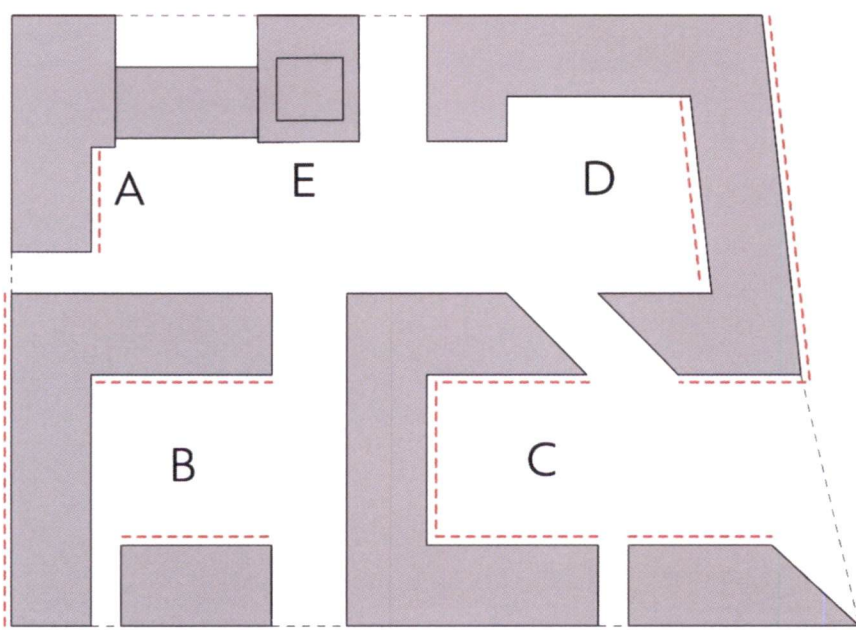
Hér er lýst sérstökum skilmálum sem gilda fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

TILVÍSUN SKILMÁLASNIÐA



Mynd 39 – Tilvísun skilmálasniða

TILVÍSUN MÖGULEGRA ÚTBYGGINGARHLIÐA



Mynd 40 – Tilvísun hliða með útbyggingarheimildum.

3.1 Sérákvæði reita

3.1.1 A-reitur

Starfsemi/notkun: íbúðahúsnæði og atvinnuhúsnæði

Hæð byggingar: 5-7 hæðir

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 5.700 m²

Byggingarmagn í kjallara er 875 m²

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð: 150-600 m².

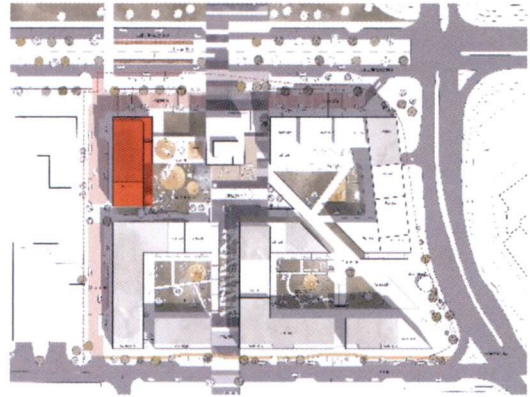
Fjöldi íbúða: 70

Utanálíggjandi svalagangar eru ekki heimilaðir.

Þakform: Flatt þak með gróðurþekju.

Útbyggingar leyfðar á 1 hlið, sjá skýringarmynd

Uppbrot og stöllum áskilin.



Tafla sem sýnir sundurliðað íbúðabókhalð skal fylgja byggingarleyfisumsókn.

Á A-reit er heimilt að byggja 5700 m² ofanjarðar auk geymslukjallara. Um er að ræða 5-7 hæða stallað hús með blöndu af íbúðum og atvinnuhúsnæði. Ekki er gert ráð fyrir sérstakri bílgeymslu í kjallara undir A-reit, en geymslukjallari er heimilaður undir byggingu.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum götuhliðar að Suðurlandsbraut og er stærð hennar áætluð 150-600 m².

Á þessum reit er áhersla á litlar íbúðir, mögulega undir formerkjum sambýlisforms með sameiginlegum dvalarrýmum (svokallað Co-living), allt að 70 talsins.

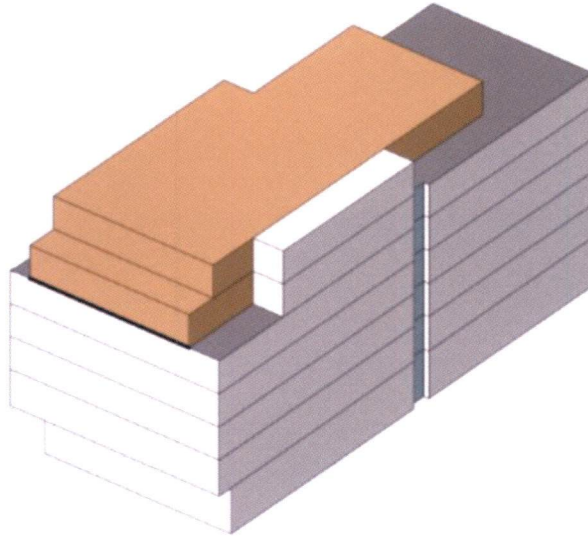
Heimilt er að byggja útbyggingar og svalir út fyrir bundna byggingarlínu. Á syðri hluta reits að inngarði má byggja útbyggingar út fyrir byggingarreit um allt að 120 cm sem nemur að hámarki 50% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð, sjá mynd 40 hér fyrir framan. Hæð undir útbyggingu frá aðliggjandi gangstétt skal að lágmarki vera 250 cm. Sjá deiliskipulagsuppdrátt, kafla 2.13 hér að framan og skilmálasnið í kafla 3.1.7. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum þó ekki efstu þakhæðar.

Uppbygging er tvískipt í fremri hluta og aftari hluta. Fremri hlutinn að Suðurlandsbraut fær punkthúsayfirbragð til norðurs mót Suðurlandsbraut til e-s konar samræmis við Rafmagnsveituhúsið. Syðri hlutinn fær stokkhúsayfirbragð til suðurs og vesturs mót Orkumúla. Innreginn skil eru ætluð á milli húshlutanna að Orkumúla. Jarðhæð punkthúsahlutans að Suðurlandsbraut er innreginn um 150 cm. Sjá skýringarmynd 39 á bls. 48.

Rafmagnsveituhúsið á E-reit er 5 hæðir auk innreginnar þakhæðar. Neðsta hæð þess er innreginn og næstu 4 hæðir hafa ákveðið yfirbragð, sem gefur mannvirkinu ákveðið sérkenni. A-reitur að Suðurlandsbraut mun, sem fyrr segir, sækja innblástur í þá byggingu. Þannig mun neðsta hæð hans verða innreginn og næstu 4 hæðir hafa ákveðinn samnefnara en efstu 2 hæðir innregnar að hluta og efnisáferð þeirra breytt.

Uppbrot byggingarmassans er mikilvægt og skilyrt. Efstu 1-2 hæðir beggja húshluta eru innregnar og klæddar með öðru efni en hæðirnar fyrir neðan, þó er gert ráð fyrir að ¾ hluti punkthúsahlutans, sem snýr að Orkumúla, verði ekki innreginn og er þar með fullra 7 hæða að Orkumúla á þeim kafla. Gera skal ráð fyrir að miðbik sjöttu hæðar punkthúsahluta mót Suðurlandsbraut verði innregið um 25-50 cm eða gerð annars konar skörp skil á milli hæða, útbyggður biti eða þess lags til þess að undirstrika efnisskil á milli hæða frekar. Breidd þessa hluta skal ekki vera meiri en 16 m og er því möguleiki á þaksvölum sitt hvoru megin við, annars

vegar að Orkumúla og hins vegar að Orkutorgi. Miðað er við að 7. hæðin sé 60 - 65% af grunnflatarmáli nýbyggingar og nær hún í raun yfir bæði for- og bakhús. Sjá mynd 41.



A reitur
massadiagram fyrir hæðir og stöllun

Mynd 41 – Skýringarmynd-massadiagram fyrir hæðir og stöllun A-reits

Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5° vatnshalli. Þakgarðar/svalir eru leyfðir. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahæðum en atvinnuhúsnæði á jarðhæð skal vera með 4.0 m salarhæð að lágmarki.

Bílastæði eru samkvæmt samgöngumati en ekki er bílgeymsla undir A-reit.

Viðmiðunarfjöldi íbúðaeininga er 70 talsins. Má fjölga um 5 íbúðir en þá þarf að draga úr fjölda íbúða á öðrum reitum tilsvarendi svo að hámarksfjöldi íbúða á lóðinni sé virtur, og að hæðir og umfang bygginga sé í samræmi við skilmála þar að lútandi.



Mynd 42 – Skýringarmynd. Horft áleiðis að A-reit séð frá Suðurlandsbraut. Rafmagnsveituhúsið og E-reitur á vinstri hönd.

3.1.2 B-reitur

Starfsemi/notkun: íbúðahúsnæði og atvinnuhúsnæði

Hæð byggingar: 3-5 hæðir

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 9.320 m²

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð: allt að 170-600 m².

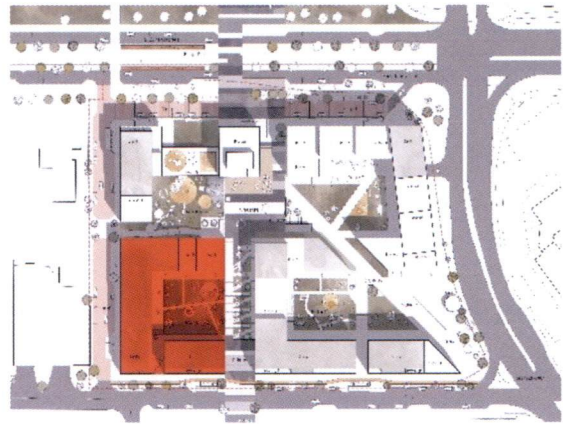
Fjöldi íbúða: 106

Svalagangar eru heimilaðir að hluta á reit B, inngarðsmegin.

Þakform: Flatt þak með gróðurþekju.

Útbyggingar leyfðar á 4 hliðum, sjá skýringarmynd.

Stöllun áskilin. Efsta hæð er inndregin að Ármúla.



Tafla sem sýnir sundurliðað íbúðabókhald skal fylgja byggingarleyfisumsókn.

Hér er heimilt að byggja 9.320 m² ofanjarðar auk geymslukjallara. Á reitnum eru tvær aðskildar byggingar. Um er að ræða 3-5 hæða stallaða húskroppa með íbúðum og atvinnuhúsnæði.

Atvinnustarfsemi er heimil á jarðhæðum götuhliðar að Ármúla og er stærð hennar áætluð 170 – 600 m².

Heimilt er að byggja útbyggingar og svalir út fyrir bundna byggingarlínu. Byggja má útbyggingar á langhlið að Orkumúla en að Ármúla bæði út að götu og inngarði auk suðurhliðar norðurálmú að inngarði um allt að 180 cm sem nemur að hámarki 50% af lengd viðkomandi húshliða, þó ekki á jarðhæð. Hæð undir útbyggingu frá aðliggjandi gangstétt skal að lágmarki vera 250 cm. Sjá deiliskipulagsuppdrátt, kafla 2.13 hér að framan og skilmálasnið í kafla 3.1.7. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum þó ekki efstu þakhæðar.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum að hluta inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Sjá nánar um svalaganga í kafla 2.8.

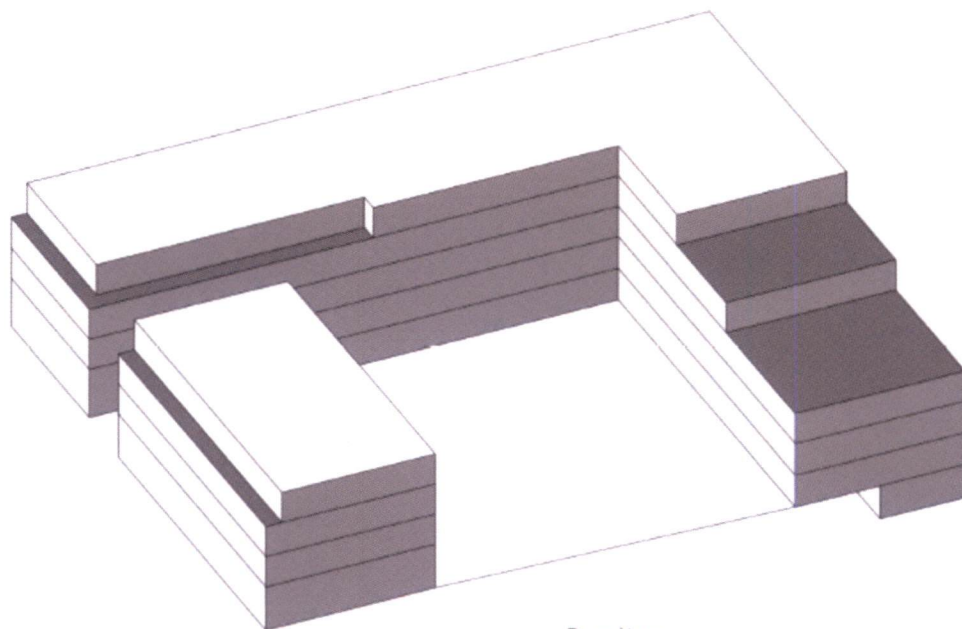
B-reitur er tvískiptur og samanstendur annars vegar af vinkilbyggingu sem stendur við Orkumúla og teygir sig inn að Orkutorgi og hins vegar af stakstæðri byggingu að Ármúla. Byggingarnar tvær umlykja inngarð sem opnast til austurs að Orkuásnum. Húshæð að Ármúla er 3 hæðir auk inndreginnar 4.hæðar. Efsta hæð að Ármúla er inndregin um 1.6 m. Vinkilbyggingin er að sama skapi 3 hæðir með inndreginni 4.hæð um 1.6 m að Ármúla en verður 5 hæðir til norðurs að A-reit vegna götuhalla Orkumúla. Þaðan stallast byggingin niður til austurs mót Orkutorgi og verður 3 hæðir (lágmark 12 m breidd) mót inngarði reitsins til þess að tryggja sem best birtuskilyrði á torgið. Þakgarðar eru mögulegir á þessum stöllum.

Uppbrot byggingarmassans er mikilvægt og skilyrt. Efstu hæðir beggja húshluta eru inndregnar að hluta. Gera skal ráð fyrir að efsta hæð að Orkumúla og inngarði A-reits verði inndregin um 25-50 cm eða gerð annars konar skörp skil á milli hæða, efnisskil þó ekki skilyrt. Sjá skýringarmynd hér að neðan. Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5°. Þakgarðar/svalir eru leyfðir. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði, sem heimilt er gera ráð fyrir á jarðhæð skal vera með 4.0 m salarhæð að lágmarki.

Íbúðir mega vera á fleiri en einni hæð.

Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum á hluta 1.hæðar að Ármúla, sjá nánar skilmálasnið.

Bílastæði eru samkvæmt samgöngumati og eru bæði í kjallara og á yfirborði.



B reitur
massadiagram fyrir hæðir og stöllum

Mynd 43 – Massadiagram fyrir hæðir og stöllum B-reits.

Viðmiðunarfjöldi íbúða er 106 talsins. Má fjölga um 5 íbúðir en þá þarf að draga úr fjölda íbúða á öðrum reitum tilsvarendi svo að hámarksfjöldi íbúða á lóðinni sé virtur, og að hæðir og umfang bygginga sé í samræmi við skilmála þar að lútandi.



Mynd 44 – Skýringarmynd. Horft til norðurs inn í inngarð B-reits frá Orkuási.

3.1.3 C-reitur

Starfsemi/notkun: íbúðahúsnæði og atvinnuhúsnæði

Hæð byggingar: 4-6 hæðir

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 12.900 m²

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð: 300-700 m².

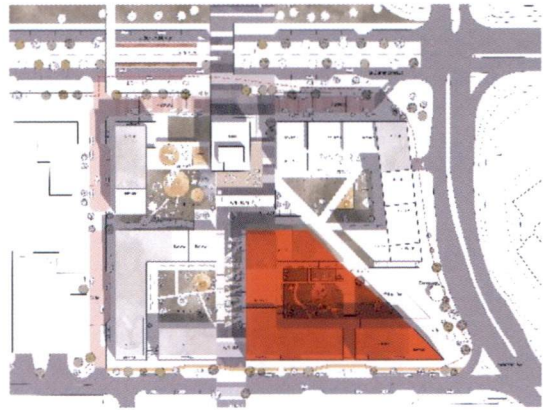
Fjöldi íbúða: 113

Svalagangar eru heimilaðir á reit C að inngarði.

Þakform: Flatt þak með gróðurþekju og þakgörðum.

Útbyggingar leyfðar á hliðum, sjá skýringarmynd.

Uppbrot og stöllum áskilin.



Tafla sem sýnir sundurliðað íbúðabókhald skal fylgja byggingarleyfisumsókn.

Hér er heimilt að byggja 12.900 m² ofanjarðar auk geymslukjallara. Á reitnum eru tvær aðskildar byggingar. Um er að ræða 4-6 hæða stallaða húskroppa með íbúðum og atvinnuhúsnæði.

Atvinnustarfsemi er heimil á hluta jarðhæðar að Ármúla og er stærð hennar áætluð 300-700 m².

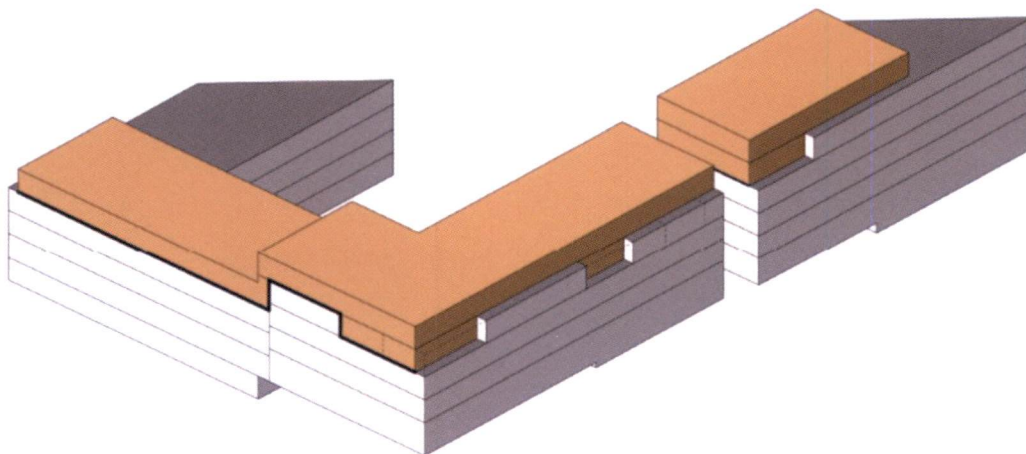
Heimilt er að byggja útbyggingar og svalir út fyrir bundna byggingarlínu. Byggja má útbyggingar að Ármúla um allt að 180 cm sem nemur að hámarki 50% af lengd viðkomandi húshliða, þó ekki á jarðhæð. Hæð undir útbyggingu frá aðliggjandi gangstétt skal að lágmarki vera 250 cm. Útbyggingar má einnig gera á öllum hliðum að Orkugarði, sjá deiliskipulagsuppdrátt, kafla 2.13 hér að framan og skilmálasnið í kafla 3.1.7. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum þó ekki efstu þakhæðar.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum inn á móti inngarði að hluta, ekki út á móti götum eða Orkuás. Sjá nánar um svalaganga í kafla 2.8.

C-reitur er tvískiptur og samanstendur annars vegar af U-laga byggingu sem stendur við Ármúla og Orkuás og álmu sem teygir sig til austurs að D-reit og hins vegar af stakstæðri byggingu að Ármúla. Byggingarnar tvær umlykja úthverfan inngarð, Orkugarð, sem opnast til austurs að Grensásvegi. Húshæð U- laga hluta að Ármúla er 4 hæðir auk inndreginnar 5.hæðar og að hluta 4.hæðar á horni Ármúla og Orkuáss. Húskroppurinn stallast niður eftir Orkuás til norðurs vegna landhalla að Orkutorgi og verður 4 ra hæða að Orkutorgi auk inndreginnar 5.hæðar. Álman sem teygir sig til austurs að D-reit er 4 ra hæða. Stakstæða byggingin að Ármúla er 5 hæðir með inndreginni 6.hæð að Ármúla.

Uppbrot byggingarmassans er mikilvægt og skilyrt. Efstu 1-2 hæðir beggja húshluta skulu inndregnar og klæddar með öðru efni en hæðirnar fyrir neðan. Gera skal ráð fyrir að efsta hæð að Orkuás og inngarði verði inndregin um 25-50 cm eða gerð annars konar skörp skil á milli hæða, útbyggður biti eða þess lags til þess að undirstrika efnisskil á milli hæða frekar. Þann hluta U- laga byggingar sem snýr að Ármúla skal brjóta upp þannig að tvær efstu hæðir hans skulu klæddar öðru efni en neðri hæðir á horni Ármúla og Orkuáss auk hluta við miðbik húskropps, samtals 40-50% af lengd húskropps. Þetta á einnig við um hina stakstæðu byggingu á horni Grensásvegjar. Þar skal draga þakhæð inn Ármúlamegin um 160 cm, annars vegar á hluta 5.hæðar sem nemur 1/3 af lengd húshliðar og hins vegar alla 6.hæðina og þessir fletir klæddir öðru efni en neðri hæða. Á norðurhlið stakstæðrar byggingar skal draga efstu 2 hæðir inn um 25-50 cm eða gera annars konar skörp skil á milli hæða, sem nemur u.þ.b. 50% af lengd beinnar húshliðar byggingarinnar. Sjá skipulagsuppdrátt og skýringarmynd.

Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5° þakhalla. Þakgarðar/svalir eru leyfðir. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem heimilt er á jarðhæð skal vera með 4.0 m salarhæð að lágmarki, háð aðliggjandi kóta í hallandi göturými Ármúla.



Mynd 45. Skýringarmynd-massadíagram fyrir hæðir og stöllun á C-reit

Þakgarðar eru mögulegir á stöllum.

Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum á hluta 1.hæðar að Ármúla, sjá nánar skilmálasnið.

Bílastæði eru samkvæmt samgöngumati og eru bæði í kjallara og á yfirborði.

Viðmiðunarfjöldi íbúða er 113 talsins. Má fjölga um 5 íbúðir en þá þarf að draga úr fjölda íbúða á öðrum reitum tilsvareandi svo að hámarksfjöldi íbúða á lóðinni sé virtur, og að hæðir og umfang bygginga sé í samræmi við skilmála þar að lútandi.



Mynd 46 – Skýringarmynd. Horft upp Ármúla til norðvesturs að C-reit.

3.1.4 D-reitur

Starfsemi/notkun: íbúðahúsnæði og atvinnuhúsnæði

Hæð byggingar: 5-8 hæðir

Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 16.480 m²

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð: 900 – 1.620 m².

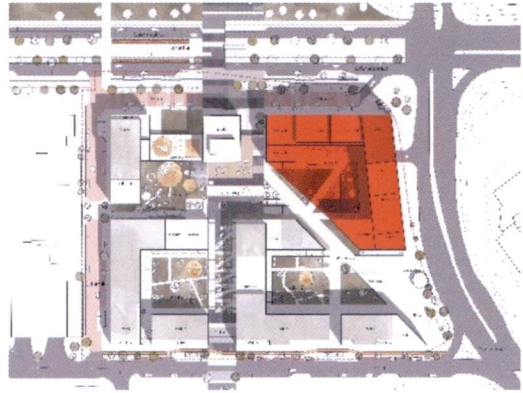
Fjöldi íbúða: 147

Svalagangar eru heimilaðir á reit D að inngarði og/eða mót Grensásvegi, sjá nánar kafla 2.8

Þakform: Flatt þak með gróðurþekju og þakgörðum.

Útbyggingar leyfðar á 3 hliðum, sjá skýringarmynd.

Uppbrot og stöllum áskilin.



Tafla sem sýnir sundurliðað íbúðabókshald skal fylgja byggingarleyfisumsókn.

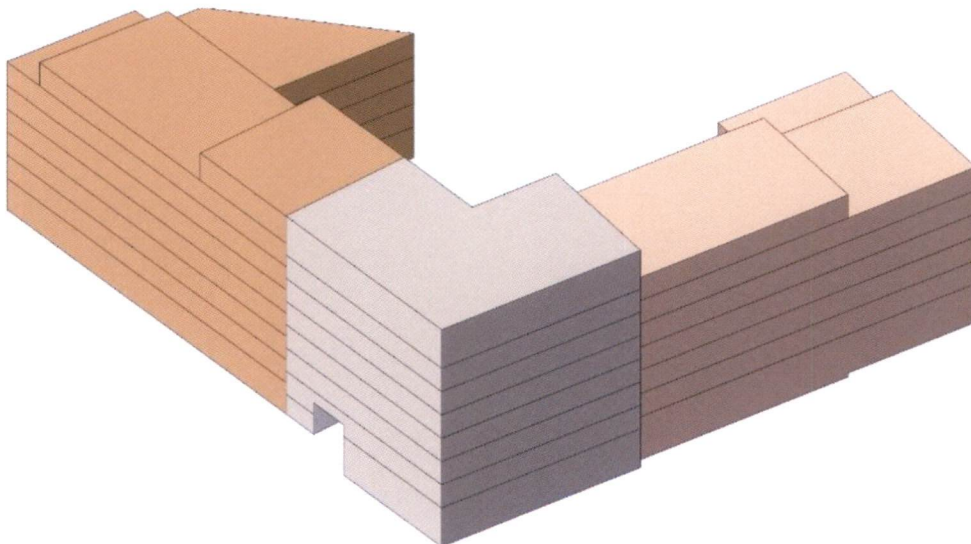
Hér er heimilt að byggja 16.480 m² ofanjarðar auk geymslukjallara. Um er að ræða 5-8 hæða stallað hús með íbúðum og atvinnuhúsnæði.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæð að Suðurlandsbraut og einnig er gert ráð fyrir mögulegri atvinnustarfsemi á hluta jarðhæðar að Orkugarði. Samanlögð stærð hennar er áætluð 900 – 1.620 m².

Heimilt er að byggja útbyggingar og svalir út fyrir bundna byggingarlínu. Byggja má útbyggingar á vesturhlið að inngarði, að Grensásvegi og að Orkugarði um allt að 180 cm sem nemur að hámarki 50% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð. Hæð undir útbyggingu frá aðliggjandi gangstétt skal að lágmarki vera 250 cm. Sjá deiliskipulagsuppdrátt, kafla 2.13 hér að framan og skilmálasnið í kafla 3.1.7. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum þó ekki efstu þakhæðar.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum inn á móti inngarði og/eða á móti Grensásvegi. Sjá nánar um svalaganga í kafla 2.8.

Á D-reit er U-laga bygging um inngarð, sem tengist Grensás og Orkutorgi. Mannvirkið rís hæst í 8 hæðir á horni Grensásvegar og Suðurlandsbrautar, þar sem landhæð er lægst, og trappast þaðan niður í sín hvora áttina til norð-vesturs og suð-austurs í 7, 6 og 5 hæðir. Sjá skipulagsuppdrátt.



Mynd 47 – Skýringarmynd-massadiagram fyrir hæðir og stöllum á D-reit.

Uppbrot byggingarmassans er mikilvægt og skilyrt. Massanum er skipt í 3 hluta, hornhluta sem rís hæst í 8 hæðir og til sitthvorrar handar, tvo hluta sem trappast niður í hvora átt úr 8 hæðum í 5 hæðir. Horneining er hlutfallslega í takt við form Rafmagnsveituhúss og A-reits. Gert er ráð fyrir tvöfaldri lofthæð á 8. hæð turnhluta. Viðmiðunarstærð 7.hæðar er 1.500m² og 8.hæðar 1.000m². Sjá skilmálasnið O-O bls. 70.

Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum að lágmarki en atvinnuhúsnæði á jarðhæð skal vera með 4.0 m salarhæð að lágmarki, háð aðliggjandi kóta í hallandi göturými Suðurlandsbrautar og verður að líkindum yfir 5 metra hátt að hluta. Gera má ráð fyrir beinu aðgengi af mögulegum efri palli atvinnurýmis út í inngarð D-reits.



Mynd 48 – Skýringarmynd. D -reitur við gatnamót Grensásvegur og Suðurlandsbrautar

Þakgarðar eru mögulegir á stöllum.

Bílastæði eru samkvæmt samgöngumati og eru bæði í kjallara og á yfirborði.

Viðmiðunarfjöldi íbúða er 147 talsins. Má fjölga um 5 íbúðir en þá þarf að draga úr fjölda íbúða á öðrum reitum tilsvarendi svo að hámarksfjöldi íbúða á lóðinni sé virtur, og að hæðir og umfang bygginga sé í samræmi við skilmála þar að lútandi.



Mynd 49 – Skýringarmynd. Dæmi um útbyggingar sem eru í anda þeirra skilmála sem settir eru í þessari skipulagstillögu.

3.1.5 E-reitur, Suðurlandsbraut 34

Starfsemi/notkun: atvinnuhúsnæði

Hæð byggingar: 5-6 hæðir

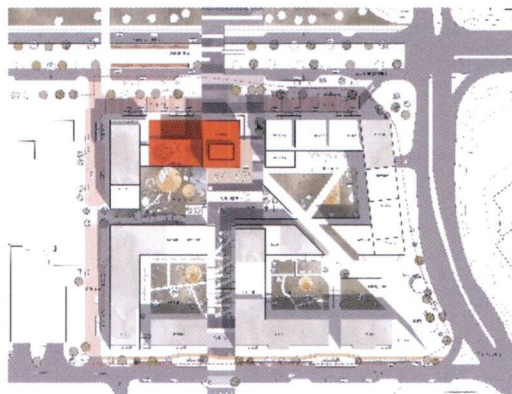
Byggingarmagn ofanjarðar A og B rými: 2.650 m²

Byggingarmagn í kjallara er 410 m²

Fjöldi íbúða: 0

Svalagangar eru ekki heimilaðir á reit E.

Þakform: flatt þak. Efsta hæð er inndregin á allar hliðar.

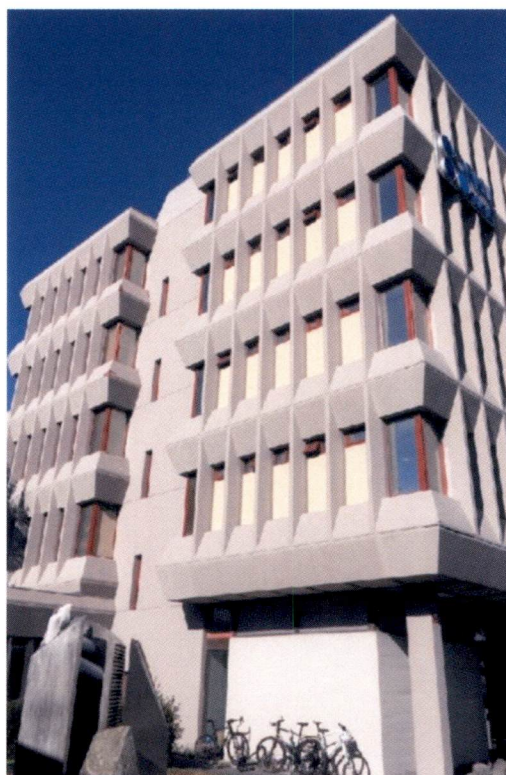


Á E-reit, á Orkuásnum, er Rafmagnsveituhúsið ásamt einnar hæðar hliðarálmu þess til vesturs. Stærð þess er samtals 3070 m².

Íbúðir eru ekki heimilaðar á E -reit.

Heimilt er að tengja lágbyggingu Rafmagnsveituhúss við 1.hæð A-reits. Heimilt er að halda núverandi tengigang á milli skrifstofubyggingar og syðri lágbyggingar að hluta, og mögulegt er að bæta við hann litlu anddyri. Einnig er heimilt er að gera minni háttar útlitsbreytingar á mannvirkinu, t.d. setja glugga á stigahús og mögulega neyðarstiga vegna starfsemi. Skilyrt er að samráð sé haft við Minjastofnun Íslands um breytingar á Rafmagnsveituhúsinu.

Rafmagnsveituhúsið og vestari hliðarálma hennar, meðfram Suðurlandsbraut, munu njóta verndar í rauðum flokki: einstök hús, húsaraðir og götumyndir. Fyrir vikið þarf að sýna sérstaka aðgát við hönnun breytinga og mögulegra viðbygginga og taka tillit til upprunans.



Mynd 50 – Tvær ljósmyndir af Rafmagnsveituhúsinu við Suðurlandsbraut 34. Ljósmyndir: Tröð arkitekta.

Sunnan við Rafmagnsveituhúsið er listaverk eftir Jóhönnu Vigdís Þórðardóttur, Lofthyrningur, sem er partur af loftræsikerfi hússins og mun samkvæmt skipulagi þessu halda upphaflegu hlutverki sínu, bæði út frá notagildis- sem og listfræðilegu sjónarhorni.



Mynd 51 – Listaverk Jóhönnu Vigdísar Þórðardóttur, Lofthyrningur.

3.1.6 Talnagrunnur

Skilmálatafla

Reitur	Lóðar- stærð ¹	Hæðir	Fjöldi íbúða, hámark ²	Íbúðir (m ²)	Atvinnu- rými (m ²)	A og B rými byggingarmagn ofanjarðar (m ²)	Þar af B rými (lágmark)	Nýtingar- hlutfall ofanjarðar ³	Kjallari ⁴ (m ²) A-/B rými	Heild (m ²)	Lóðar- nýting	Fjöldi bílastæða
A	18.749	5-7	70	5.100-5.550	150-600	5.700	250	2,51	410	62.700	3,51	Skv. bílastæða- mati fyrir reitinn í heild
B		3-5	106	8.720-9.150	170-600	9.320	500					
C		4-6	113	12.200-12.600	300-700	12.900	750					
D		5-8	147	14.860-15.580	900-1.620	16.480	900					
E		6	0	0	2.650	2.650	0					
Samtals	18.749		436	42.880	6.170	47.050	2.400	2,51	18.710	65.760	3,51	349

ATH hámarksbyggingarmagn í skilmálatöflu inniheldur bæði A og B rými

1. Án fylgilóða fyrir djúpgámastöðvar
2. má fara yfir tilgreint hámark á hverjum reit um 5 íbúðir en þá þarf að draga úr fjölda íbúðum á öðrum reitum tilsvarendi
3. Yfirbyggð hjólaskýli eða sorpgerði telja ekki til nýtingarhlutfalls
4. Almenn heimild er fyrir sorphirðukerfi neðanjarðar

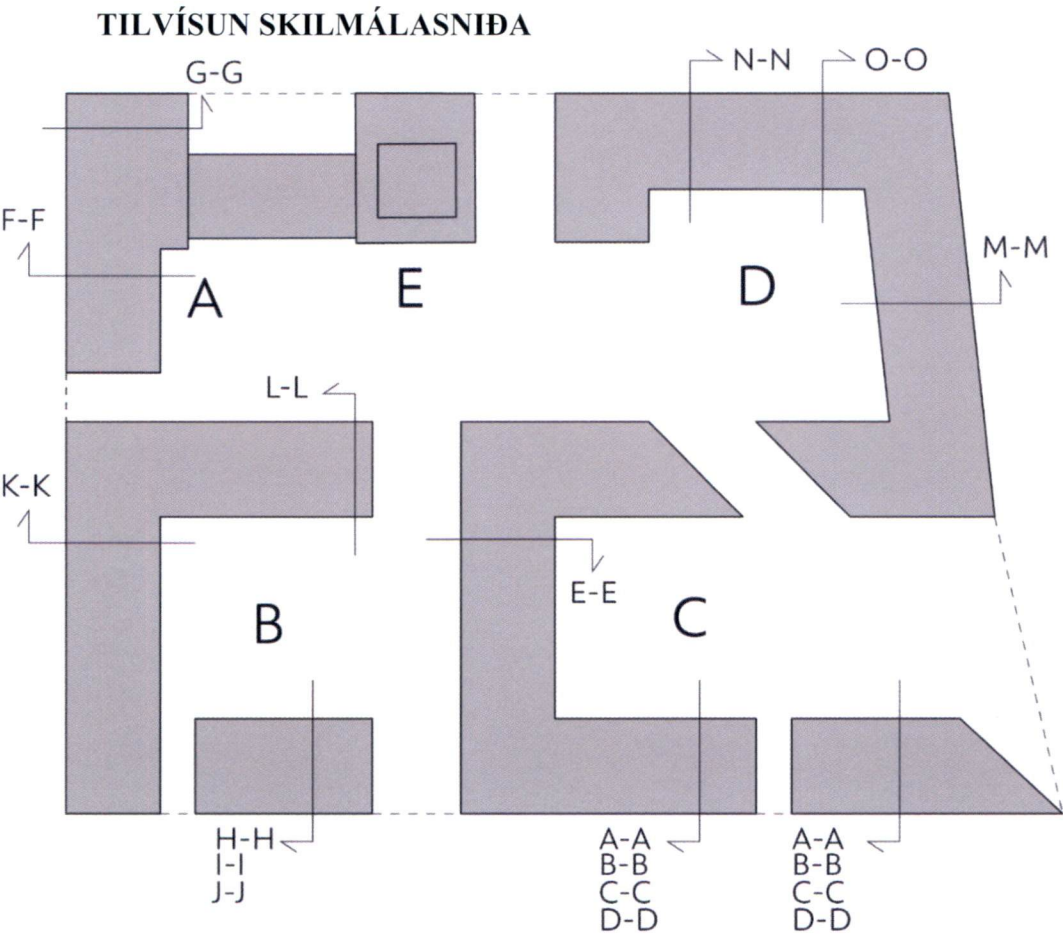
Fjöldi herbergja	lágmark	hámark
1-2 herbergi	15%	35%
3 herbergi	25%	45%
4 herbergi	15%	35%
5+ herbergi	5%	20%

Hlutdeild smærri íbúða	hámark
3ja herbergja íbúðir og minni	70%

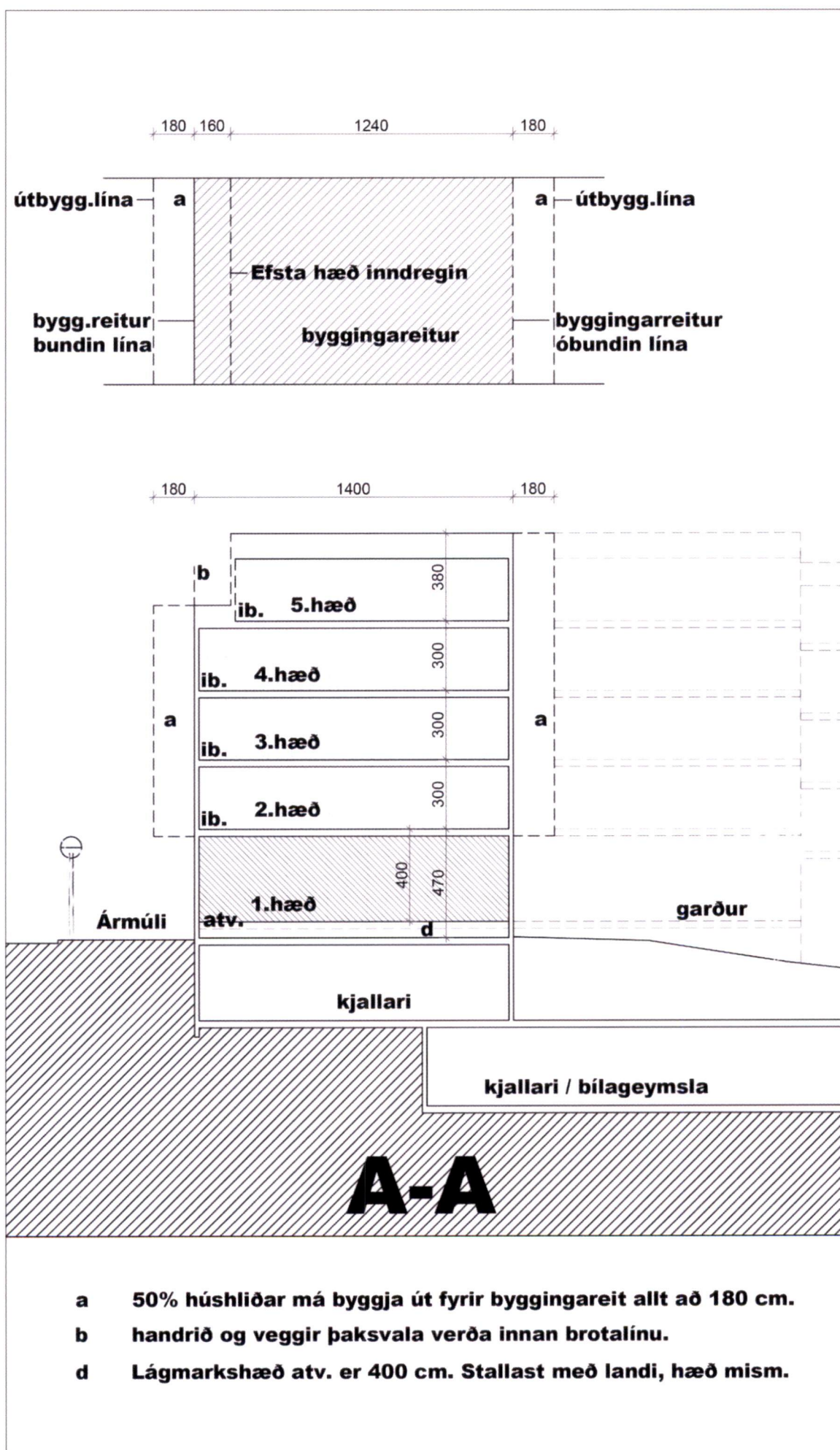
Hlutdeild stærri íbúða	lágmark
4ra herbergja íbúðir og stærri	30%

Flatarmál	lágmark
Meðaltalsflatarmál íbúða (birt)	85 m ²

3.1.7 Skilmálasnið

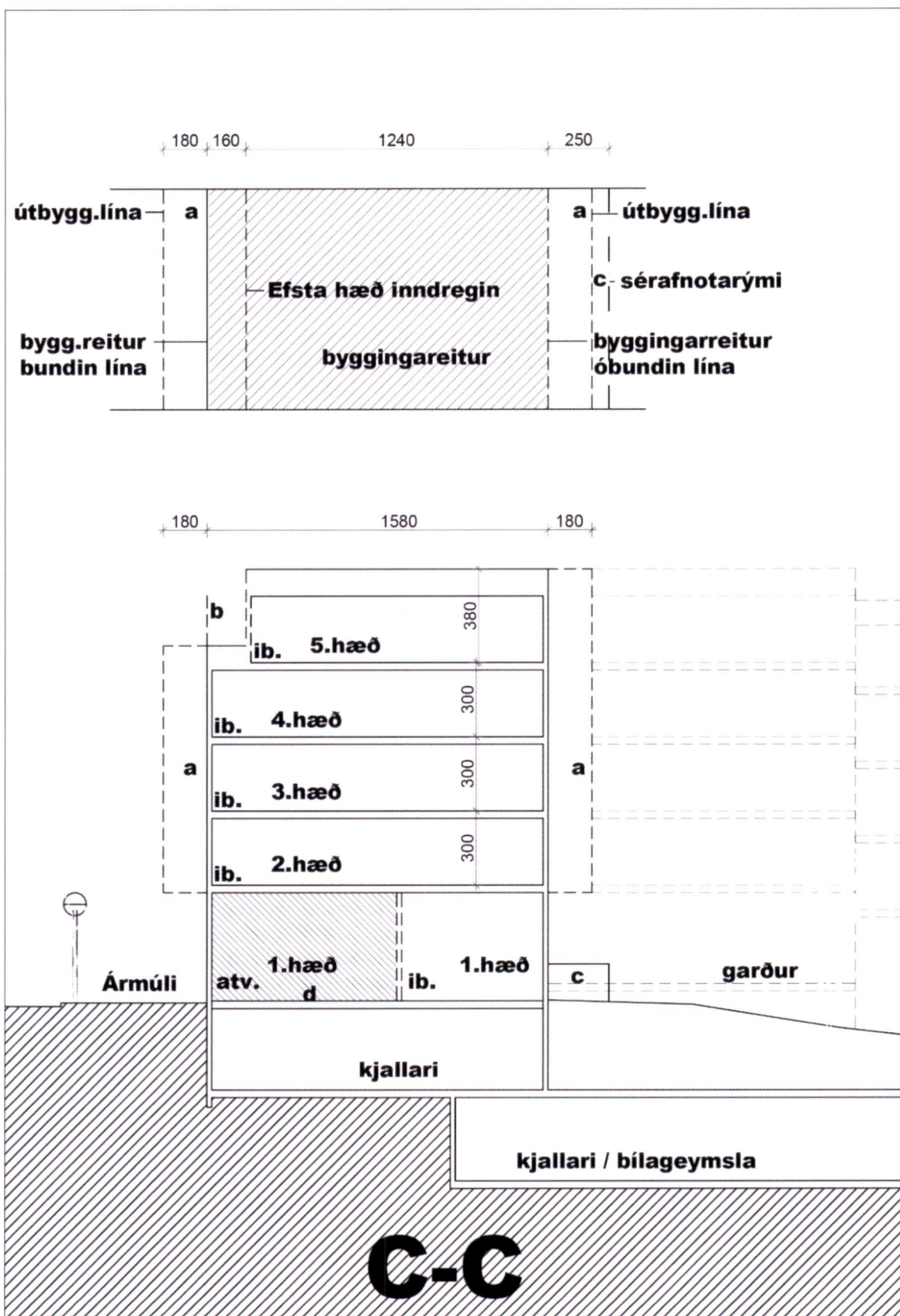


Mynd 52 – tilvísun skilmálasniða

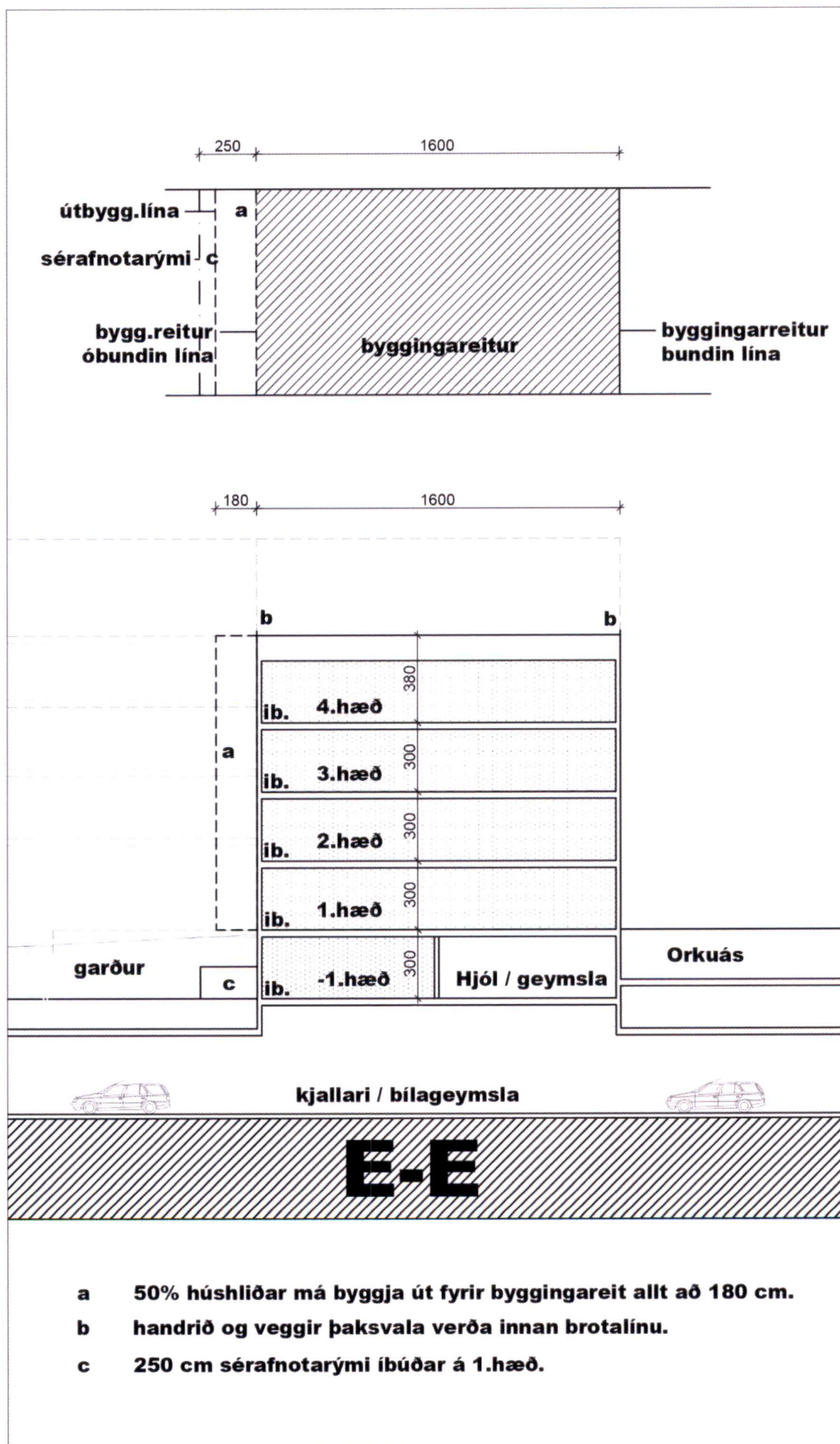


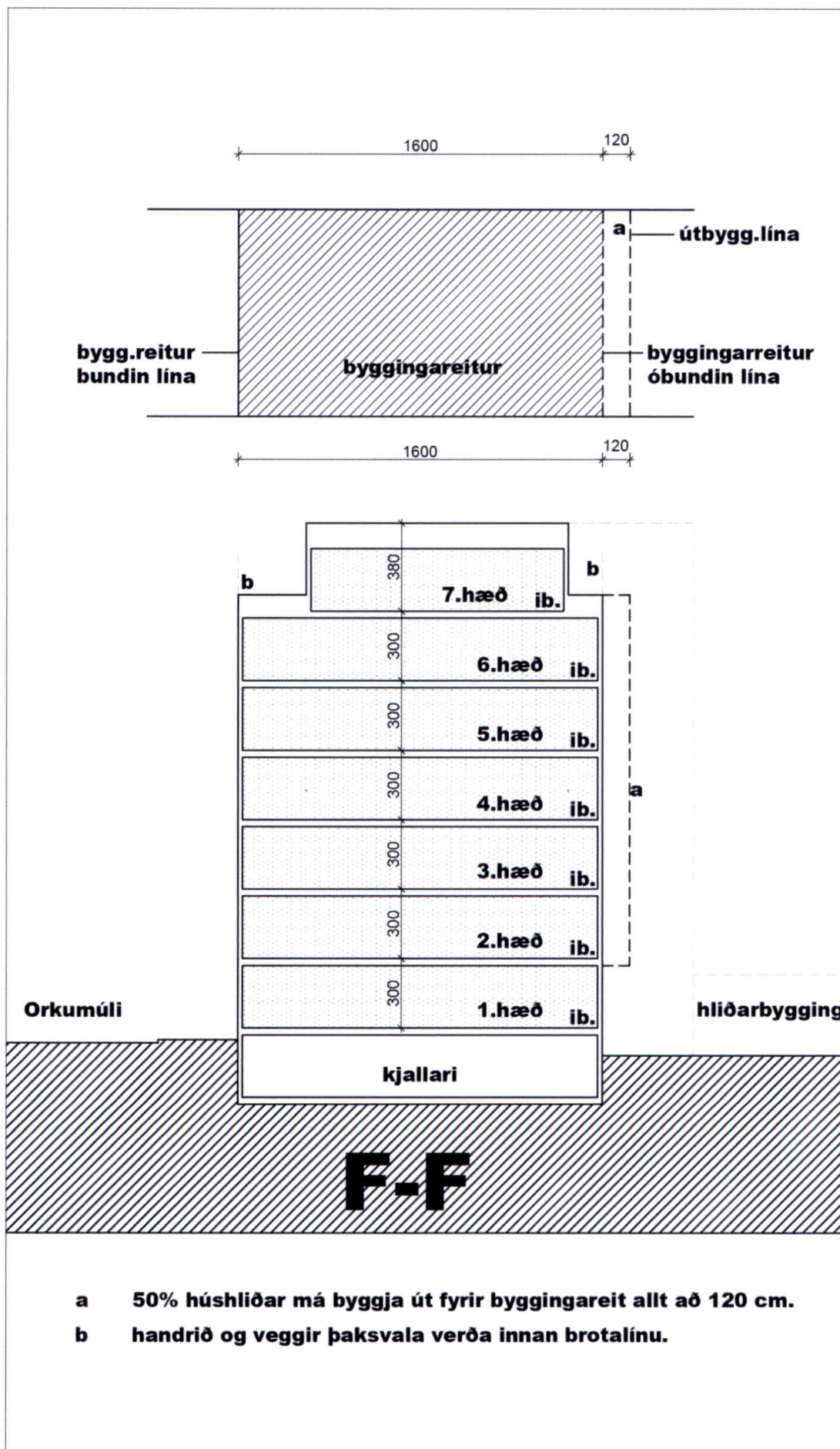
SKILMÁLASNÍÐ A-A

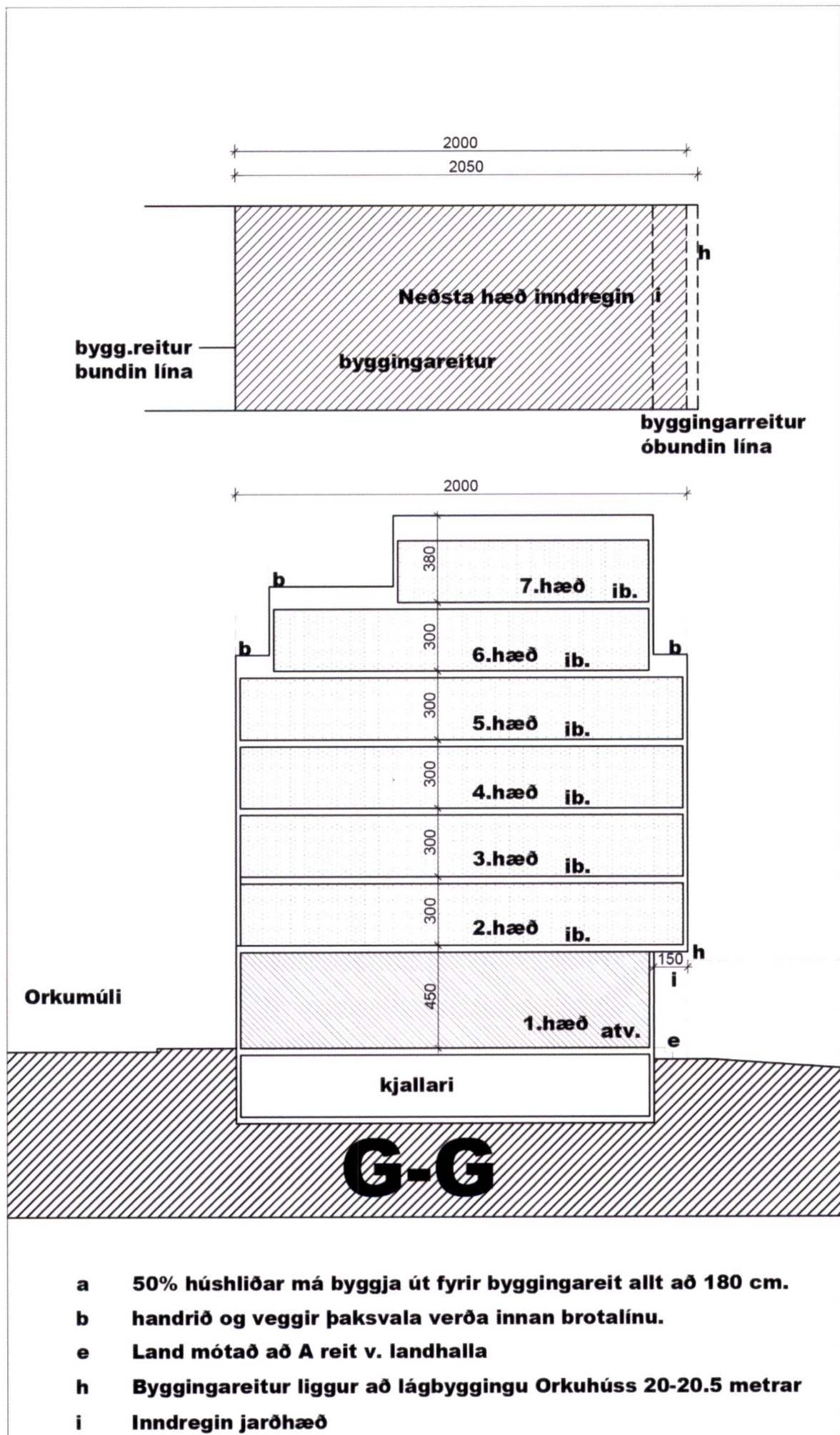
C - REITUR

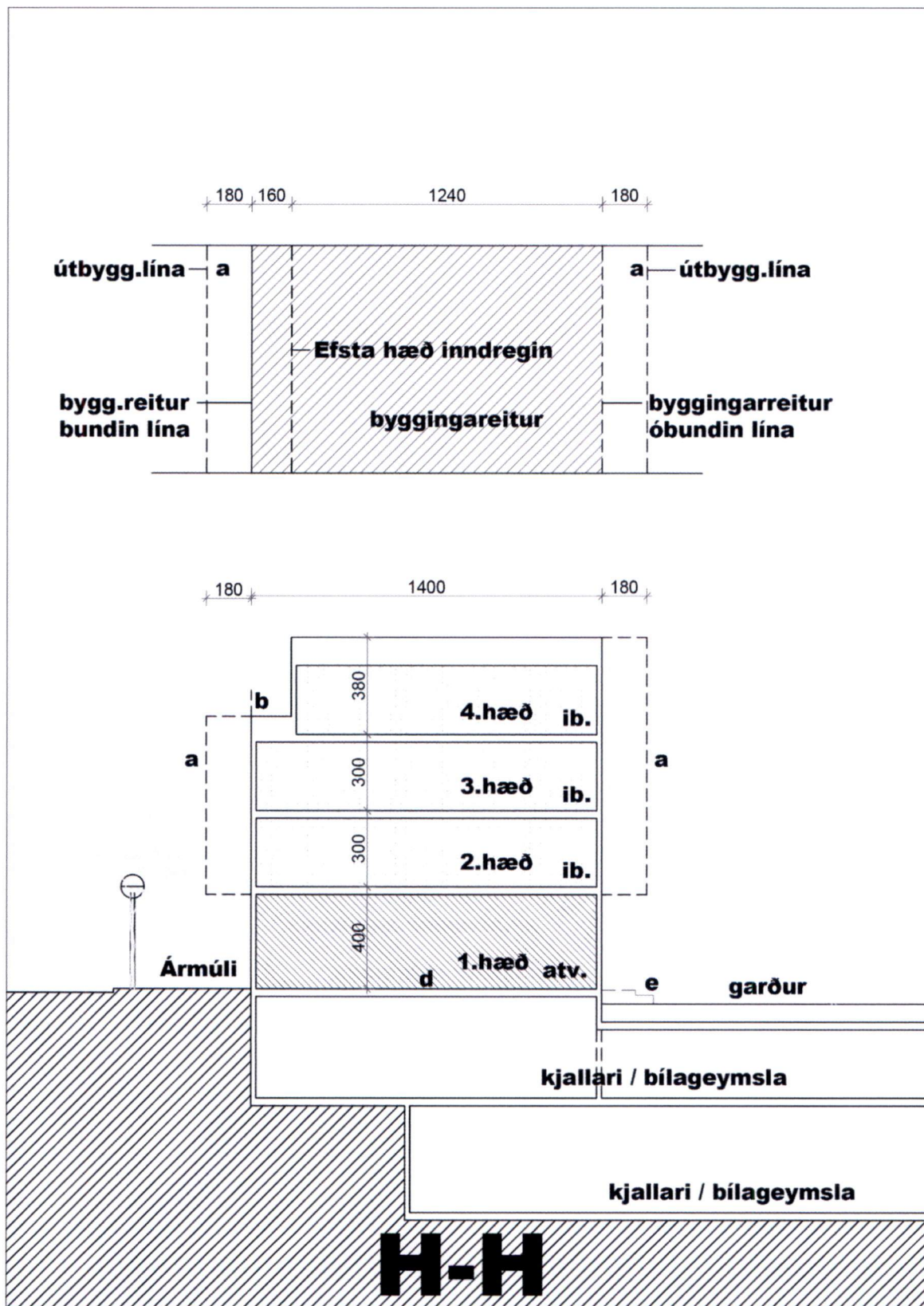


- a** 50% húshliðar má byggja út fyrir byggingareit allt að 180 cm.
- b** handrið og veggir þaksvala verða innan brotalínu.
- c** 250 cm sérafnotarými íbúðar á 1.hæð.
- d** Lágmarkshæð atv. er 400 cm. Stallast með landi, hæð mism.

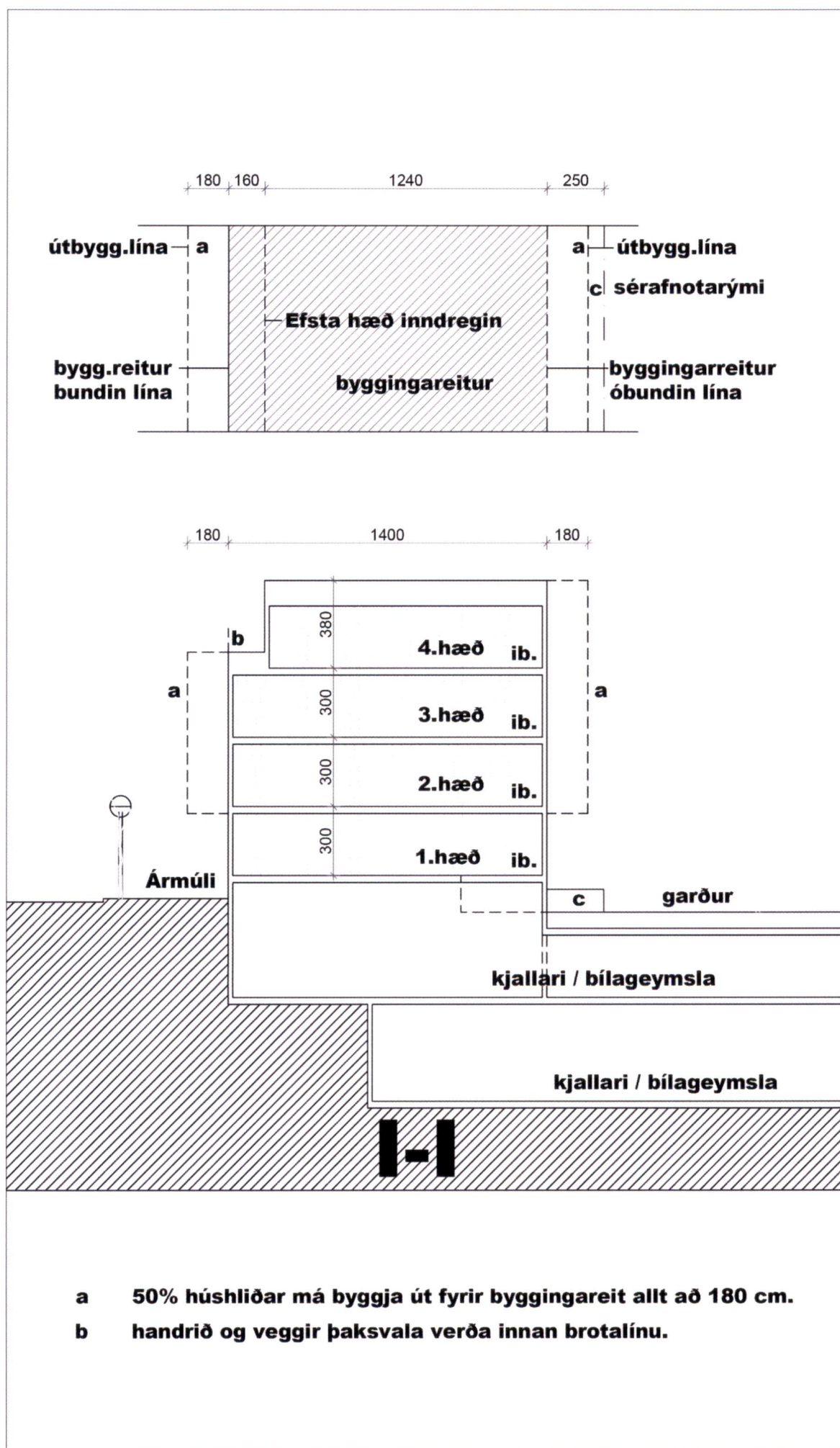


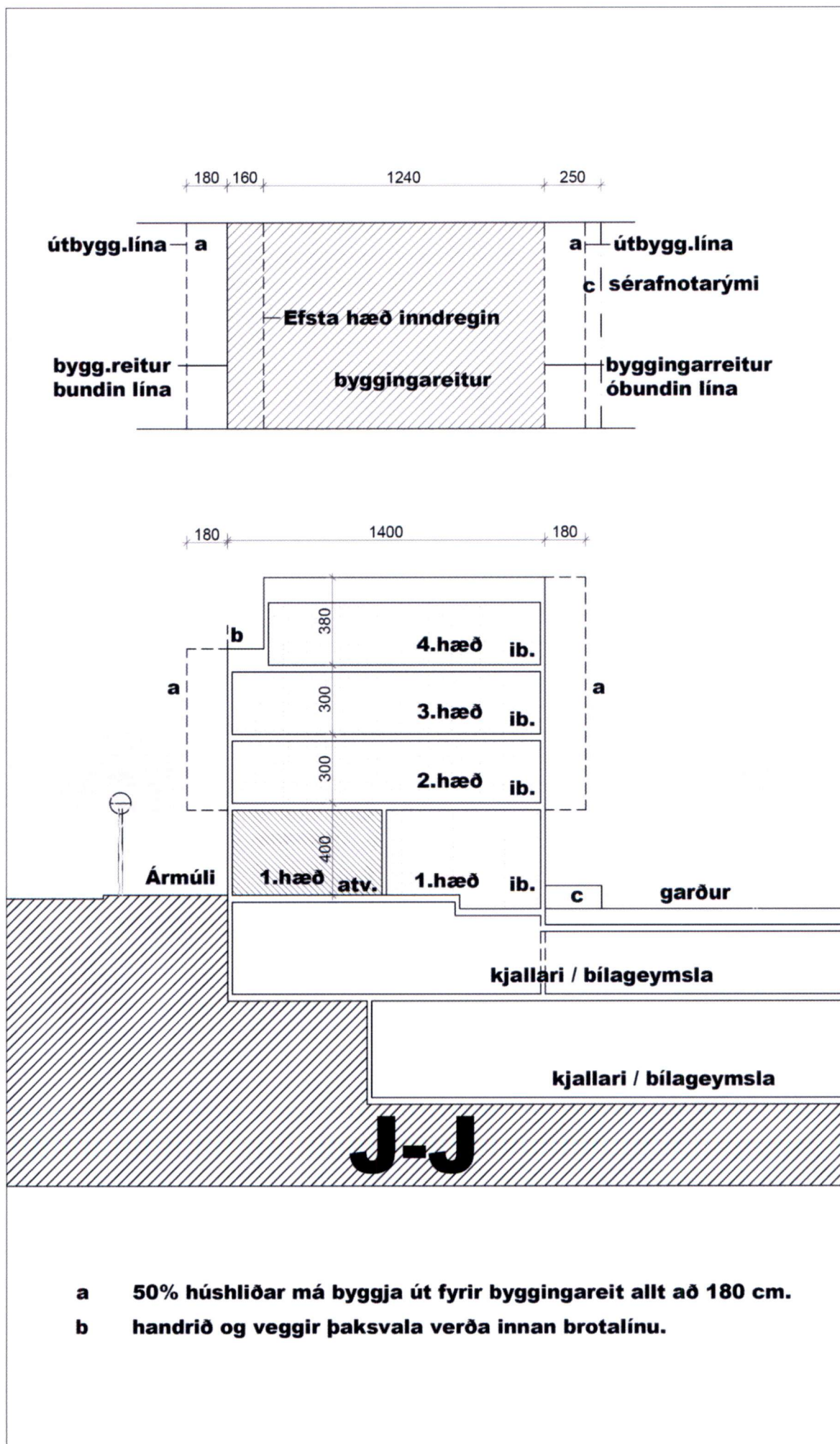


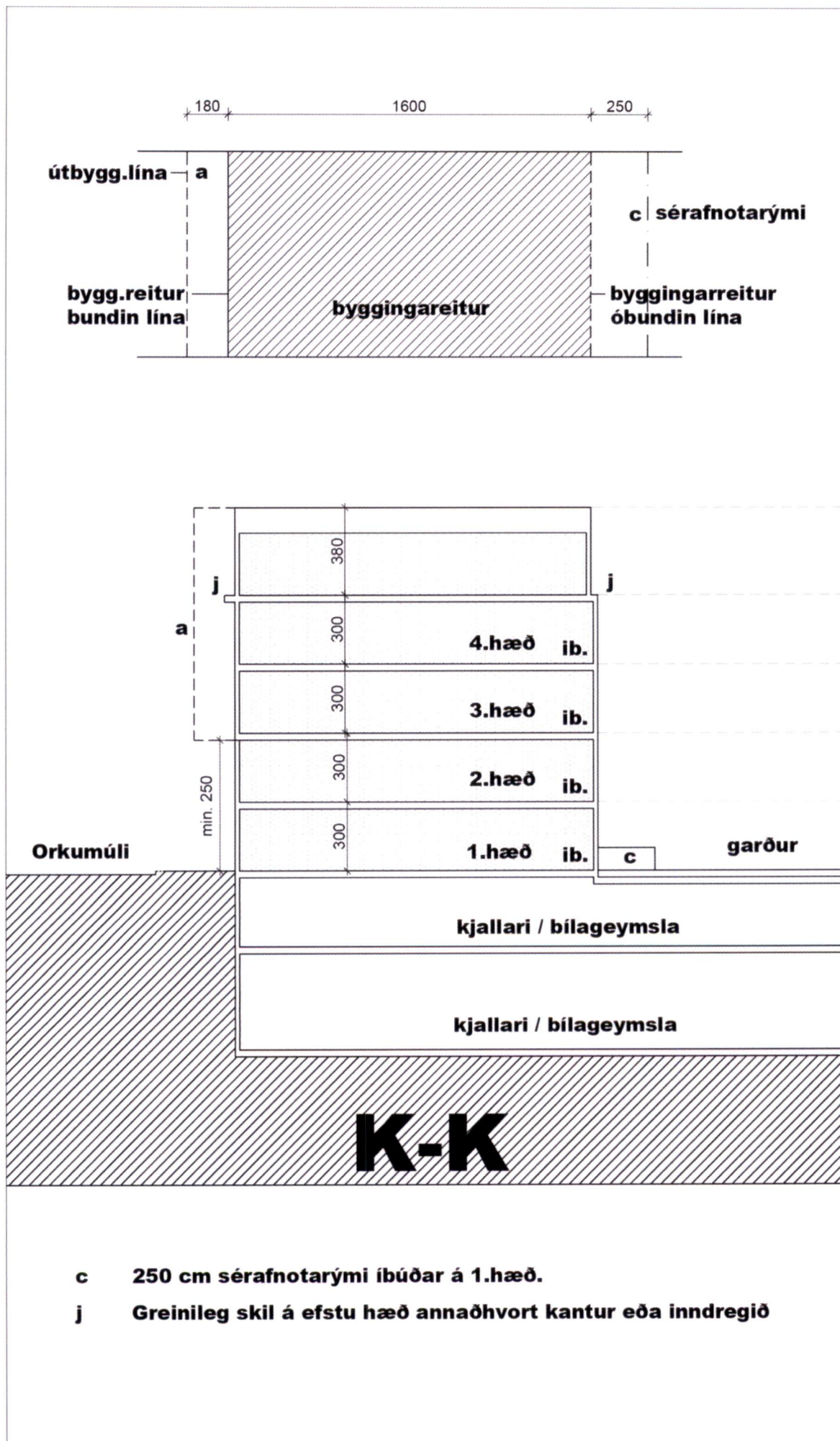


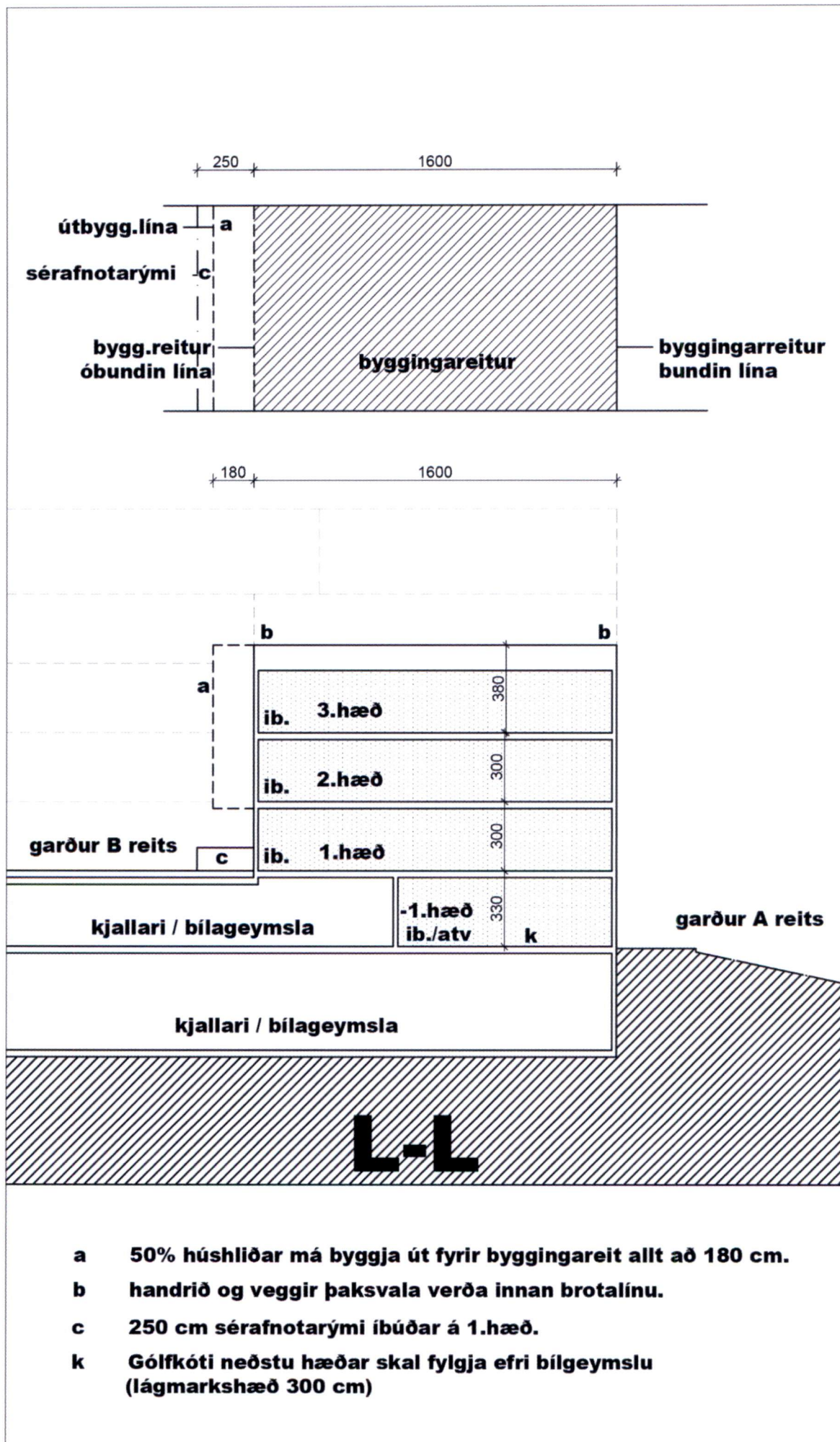


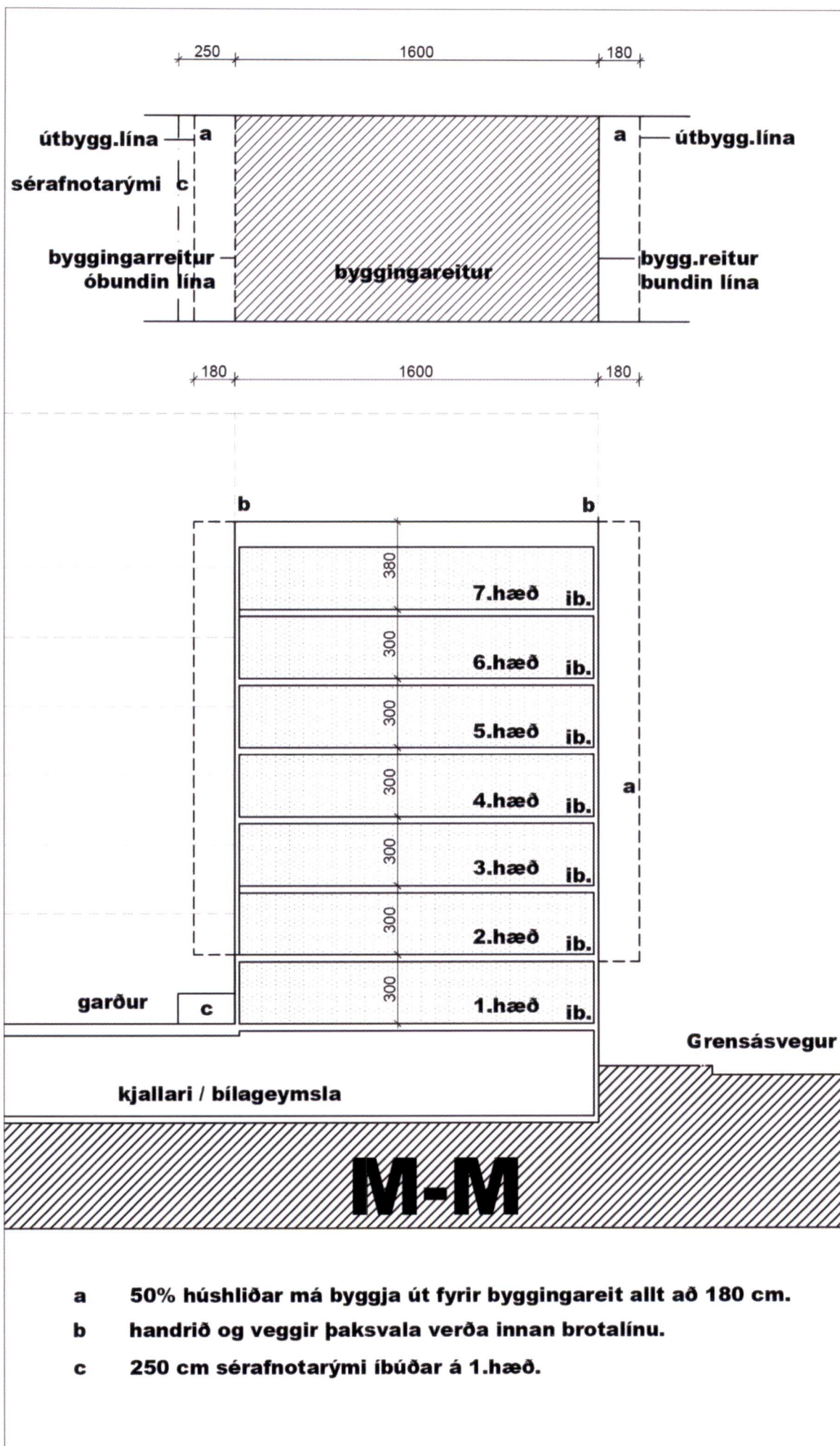
- a** 50% húshliðar má byggja út fyrir byggingareit allt að 180 cm.
- b** handrið og veggir þaksvala verða innan brotalínu.
- d** Lágmarkshæð atv. er 400 cm. Stallast með landi, hæð mism.
- e** Land mótað að byggingu

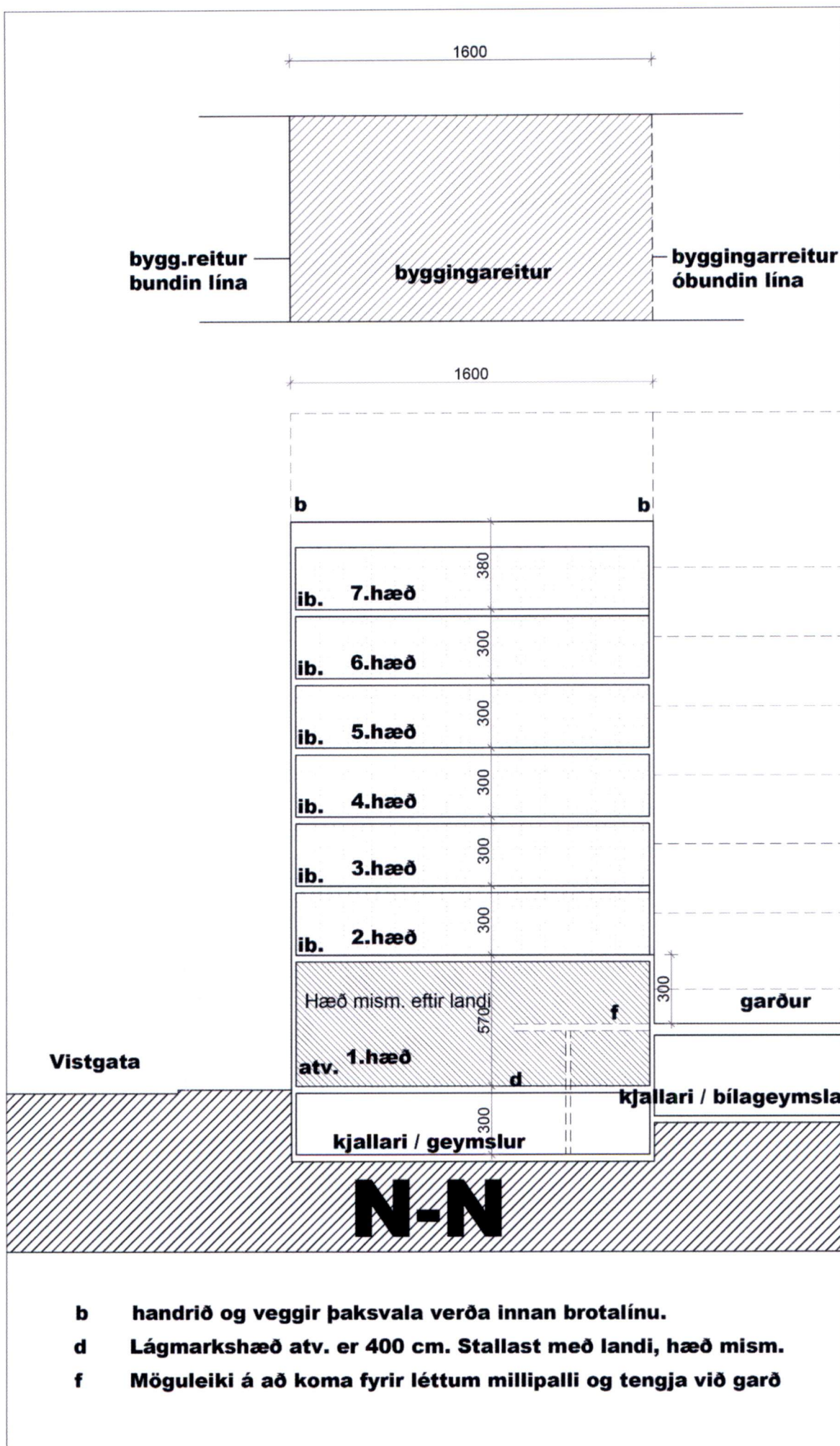


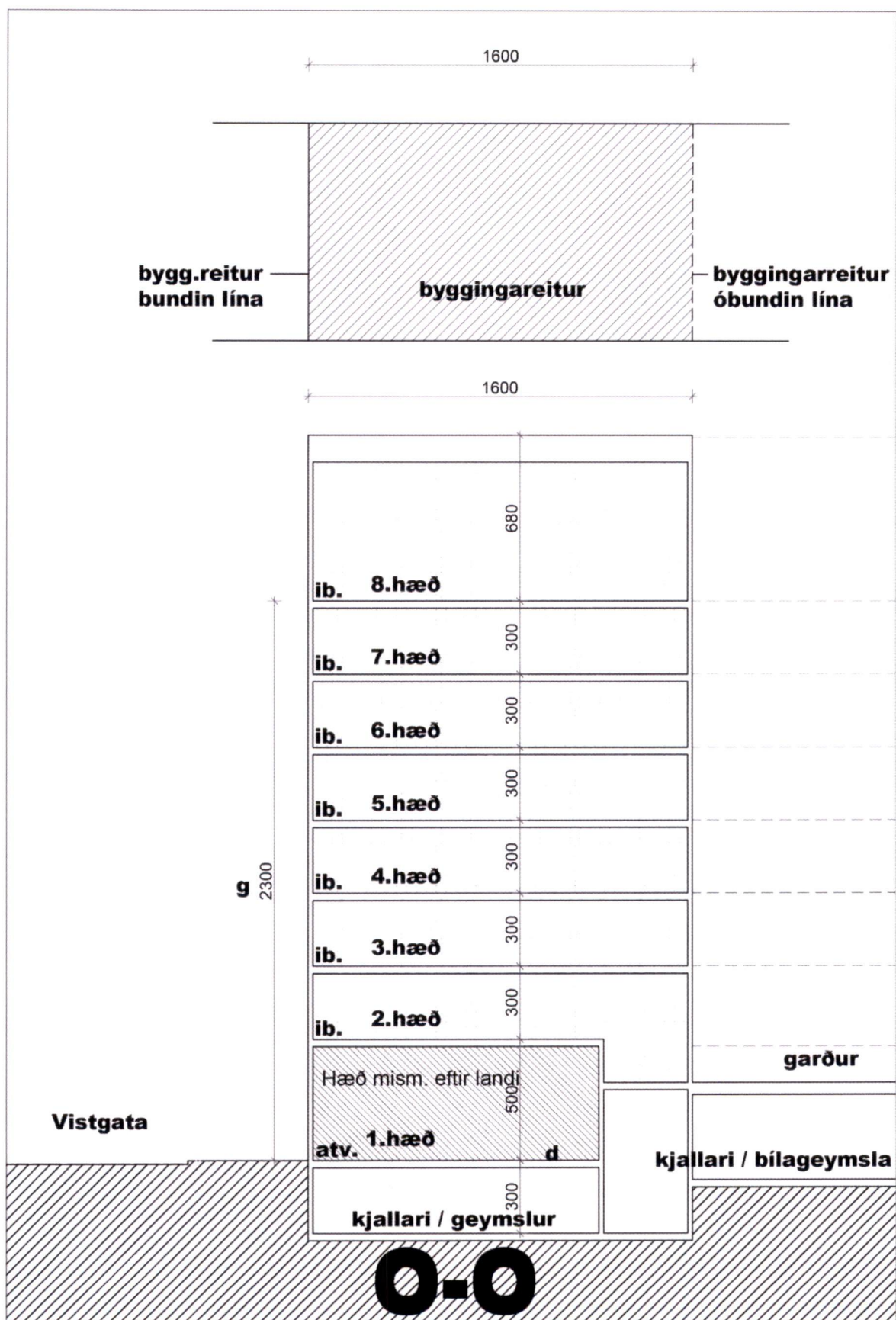












d Lágmarkshæð atv. er 400 cm. Stallast með landi, hæð mism.

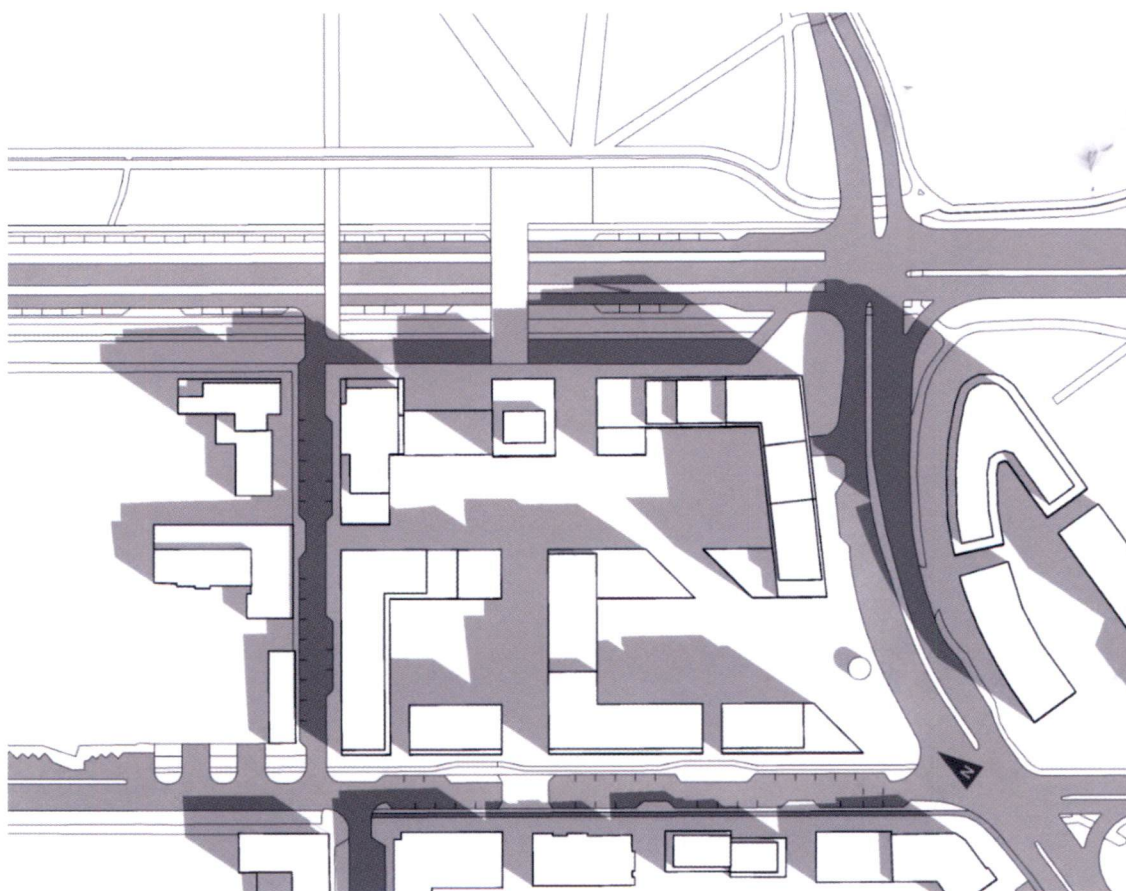
g 8. hæð, viðmið 23 metra hæð vegna brunaskilmála

3.2 Skuggavörp

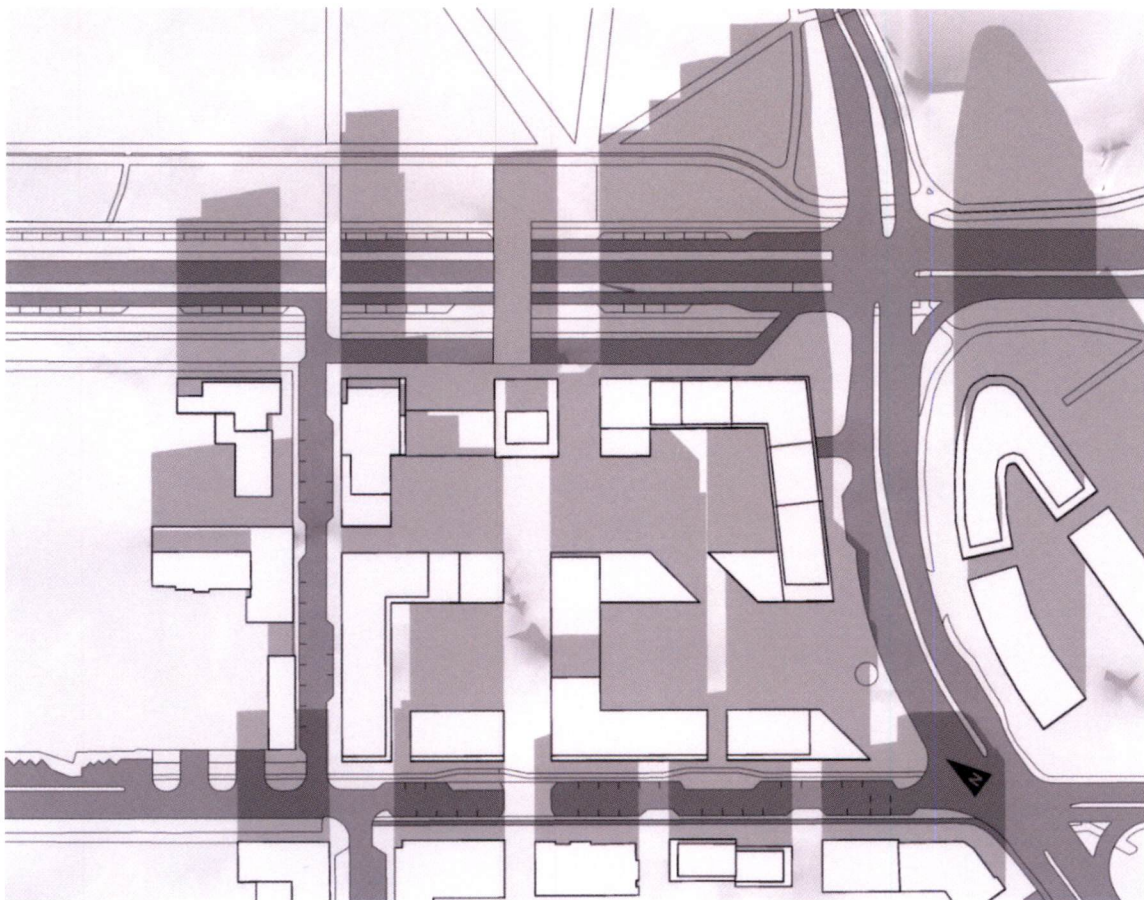
Jafndægri í mars og september



Skuggavarp 20. mars / 20. september kl. 10:00.



Skuggavarp 20. mars / 20. september kl. 13:30.



Skuggavarp 20. mars / 20. september kl. 17:00

Sólstöður í júní



Skuggavarp 21 júní kl. 10:00.

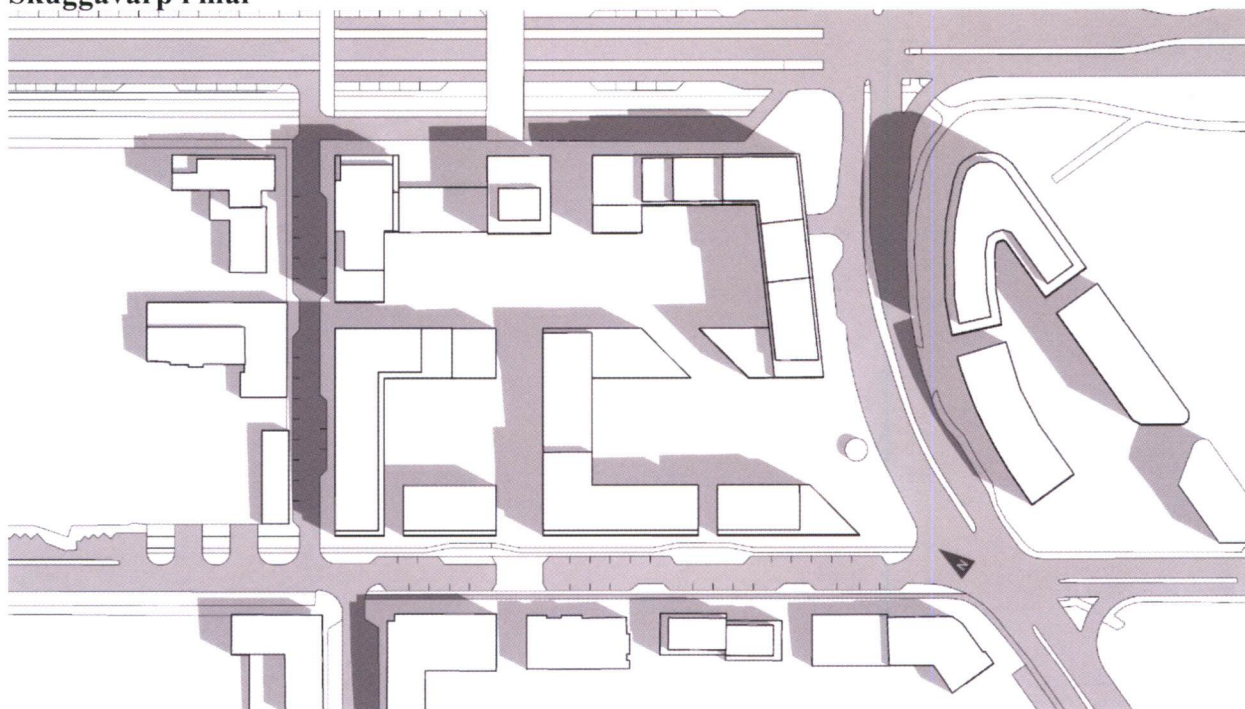


Skuggavarp 21 júní kl. 13:30.

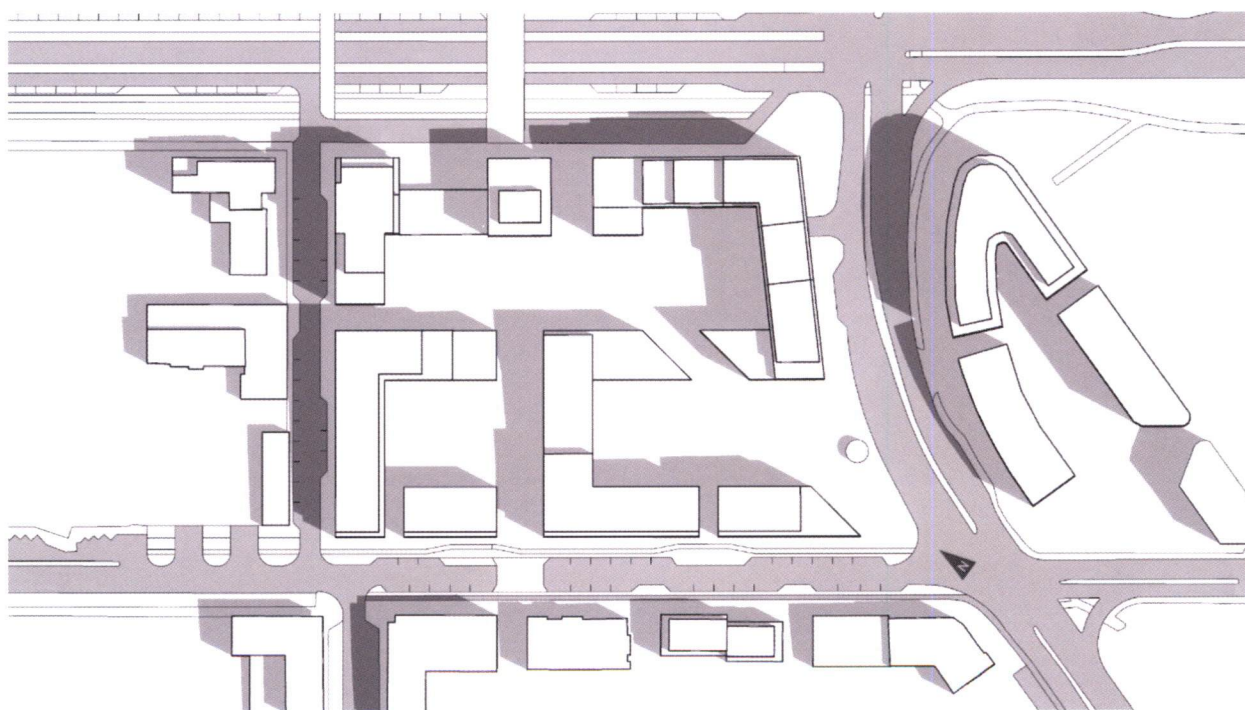


Skuggavarp 21 júní kl. 17:00.

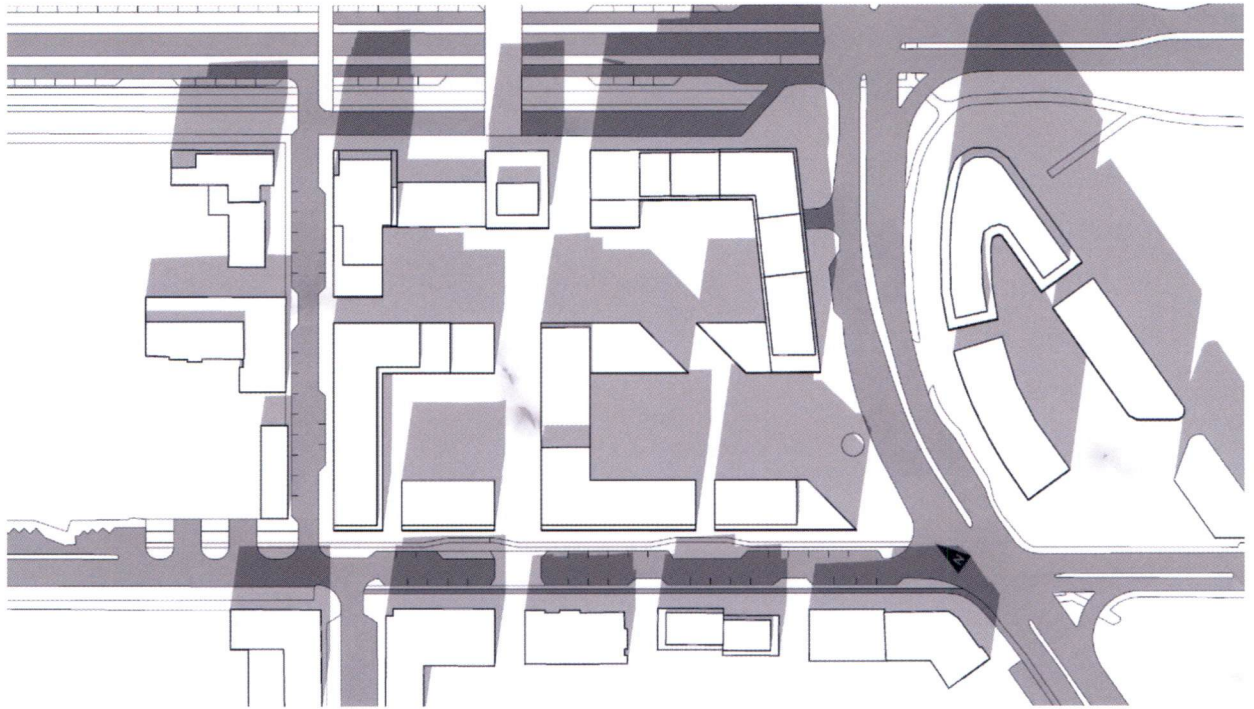
Skuggavarp í maí



Skuggavarp 1. maí kl. 10:00.



Skuggavarp 1. maí kl. 13:00.



Skuggavarp 1. maí kl. 17:00.

4 Umhverfismat – samantekt

Í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, var lagt mat á líkleg umhverfisáhrif fyrir tillögu að breytingu á deiliskipulaginu Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265 fyrir lóðina Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31. Í umhverfisskýrslunni er gerð grein fyrir umhverfismatinu, nánar tiltekið helstu áhrifaþáttum vegna breytingar á deiliskipulagi og þeim umhverfisþáttum sem líklegir eru til að verða fyrir áhrifum af fyrirhuguðum framkvæmdum. Gerð er grein fyrir umhverfisviðmiðum og umhverfisvísum sem lögð eru voru til grundvallar við umhverfimatið og niðurstöðum um líkleg umhverfisáhrif deiliskipulagsins

Í samanburði við gildandi deiliskipulag Orkureits er niðurstaða umhverfismatsins jákvæð. Einkum með tilliti til atriða eins og byggðamynsturs, samgangna og umferðar, samfélags- og skólamála auk málefna grunnvatns og yfirborðsvatns. Það er nokkuð jákvætt m.t.t. hljóðvistar og vindafars auk kolefnisspors en áhrif á loftgæði og skuggavarp eru metin óveruleg. Tillagan er heldur neikvæð með tilliti til varðveislugilda og grænna svæða og lífmassa, en kemur þó betur út en gildandi deiliskipulag. Á vinnslustigi tillögunnar var hugað að mótvægisáðgerðum s.s. aukning húsnæðis sem hlýtur hverfisvernd, áðgerðir til að bæta skjól og settar kvaðir um lágmarks-hlutföll fyrir græn svæði og blágrænar ofanvatnslausnir, svo það helsta sé nefnt.

Umhverfisþáttur	Tillaga að breytingu á deiliskipulagi	Núllkostur, óbreytt deiliskipulag
Hljóðvist	<i>jákvæð (+)</i>	<i>neikvæð (-)</i>
Skuggavarp	<i>engin/óveruleg (0)</i>	<i>engin/óveruleg (0)</i>
Vindafar	<i>jákvæð (+)</i>	<i>engin/óveruleg (0)</i>
Loftgæði	<i>engin/óveruleg (0)</i>	<i>neikvæð (-)</i>
Samgöngur og umferð	<i>mjög jákvæð (++)</i>	<i>neikvæð (-)</i>
Byggðamynstur	<i>mjög jákvæð (++)</i>	<i>jákvæð (+)</i>
Varðveislugildi	<i>neikvæð (-)</i>	<i>mjög neikvæð (--)</i>
Samfélags- og skólamál	<i>mjög jákvæð (++)</i>	<i>engin/óveruleg (0)</i>
Úrgangsstjórnun	<i>mjög jákvæð (++)</i>	<i>neikvæð (-)</i>
Græn svæði og lífmassi	<i>neikvæð (-)</i>	<i>mjög neikvæð (--)</i>
Grunnvatn og yfirborðsvatn	<i>mjög jákvæð (++)</i>	<i>neikvæð (-)</i>
Kolefnisspor	<i>jákvæð (+)</i>	<i>neikvæð (-)</i>