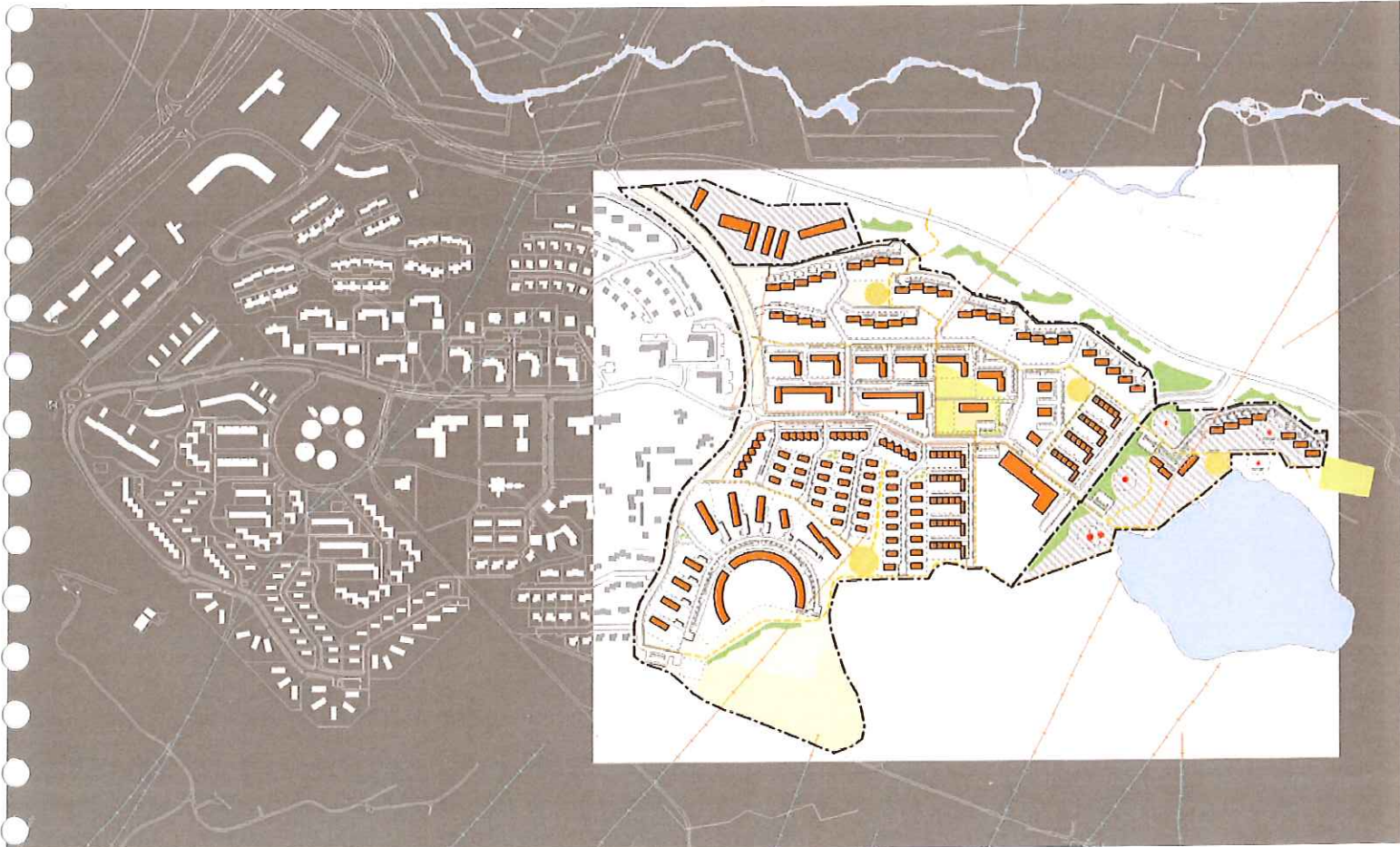


Skipulagsnúmer Sveitarfélag Undirnúmer
5018 0000 572

Dagsetning
19.7.2002



GRAFARHOLT AUSTURSVÆÐI GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

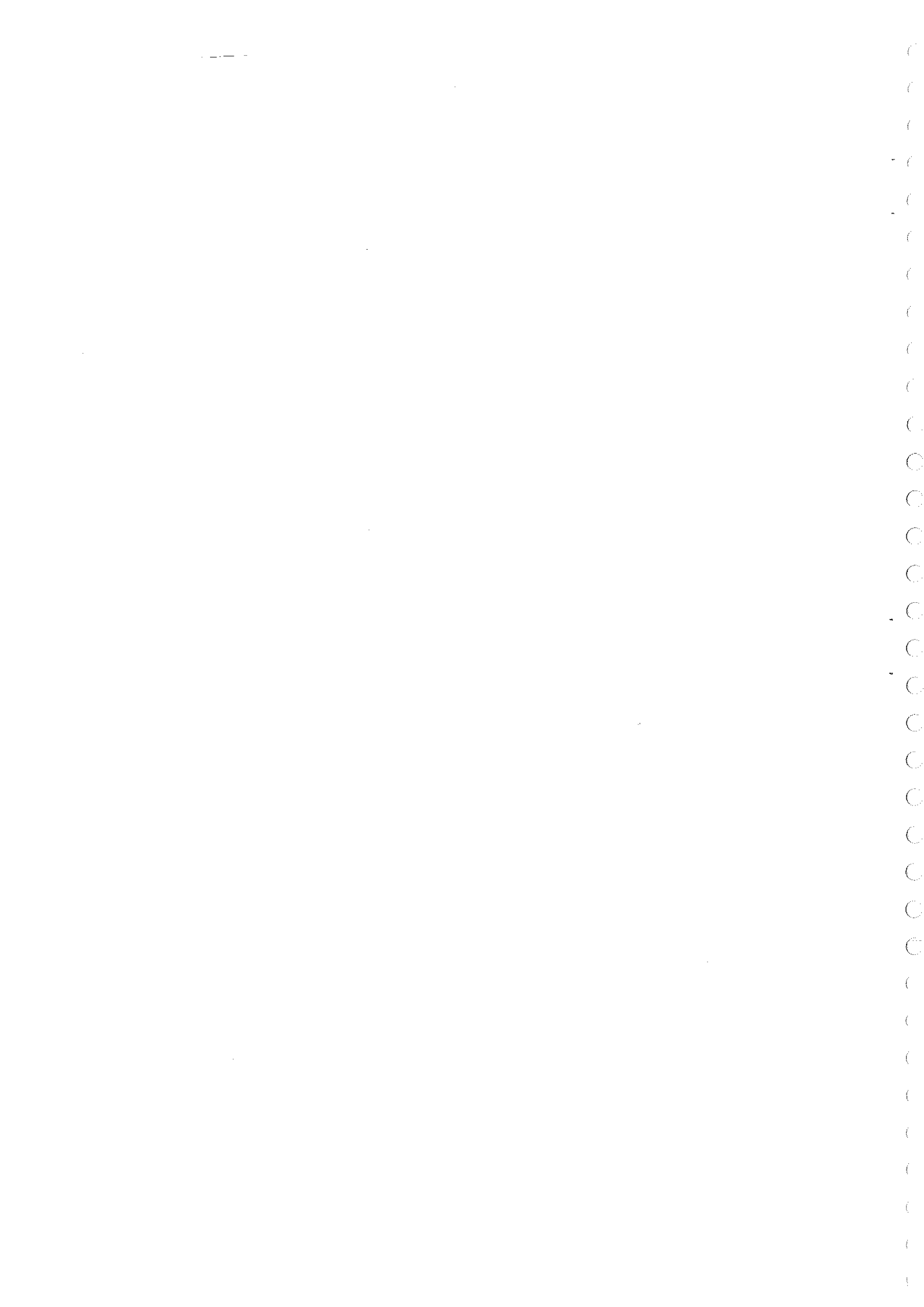
30. 10. 2000	endurskoðað	júlí 2002
samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd		10.1. 2001
samþykkt í borgarráði		16.1. 2001

kanon arkitektar ehf

Laugavegi 28
101 Reykjavík

sími: 552 6166
fax: 562 8253







- SKIPULAGI FRESTAO
- SKOGBELTI
- OPIN SVÆÐI
- OPIN SVÆÐI T/L DEFTAKNA NOTA
- NIÐERANDI UNDRASKAÐI
- GRINDARVALLUR
- BYGGINGAR
- LOGANOKK
- LOGARVEGUR
- NOKK DEILEKPIPLAGS
- SPRUNGUR
- STOPSTIGAR, LEGA ELLI LEIÐENANDI
- TENGISTIGUR, LEGA ELLI LEIÐENANDI



emi: YFIRLITSMYND
 mkv.: 1:4000
 dags: 30.10.2006
 ár: 10.10.2001
 br.: 11.2.2002
 br.: 11.2.2002

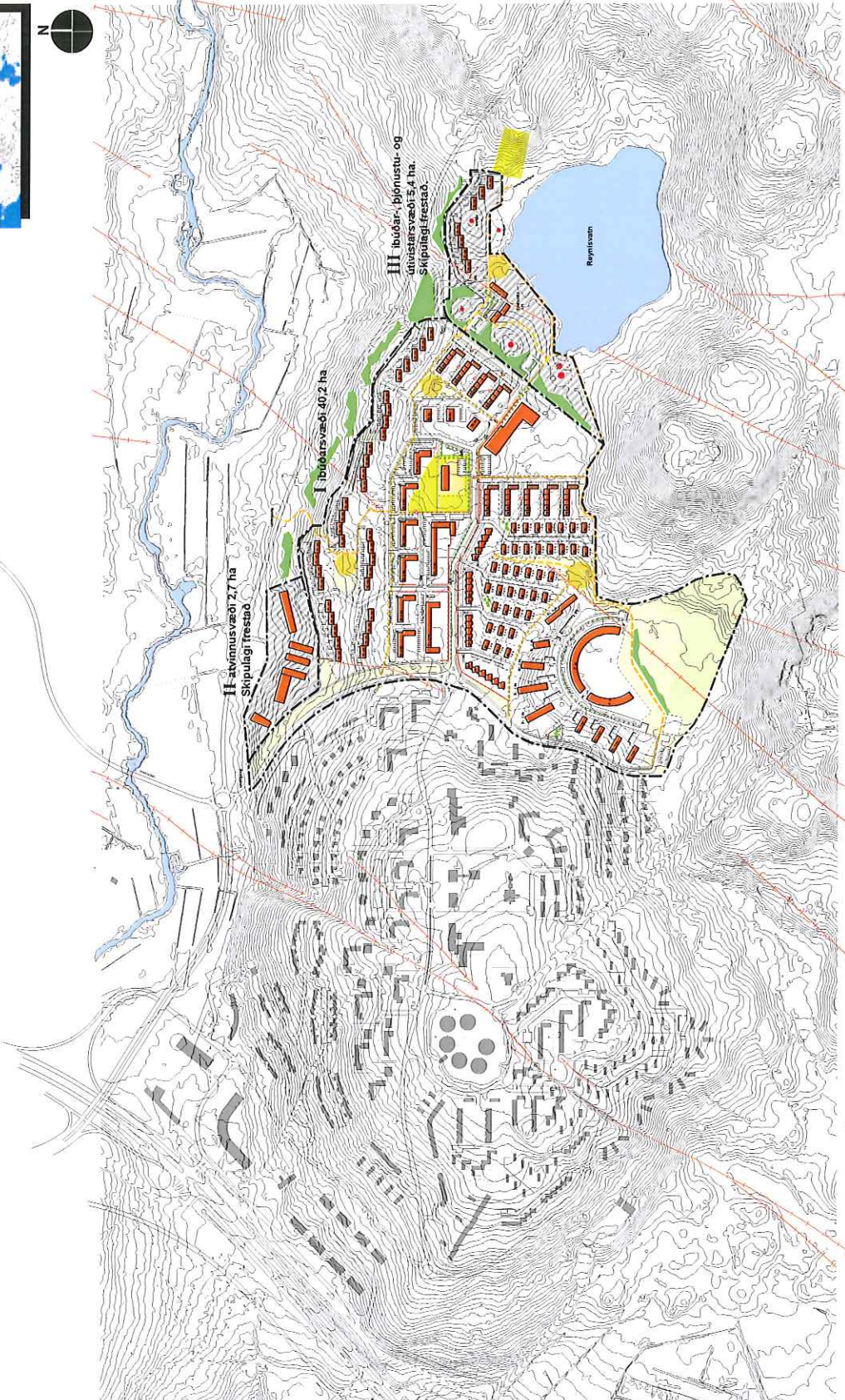
kanon arkitektar ehf

Laugavegi 28 101 Reykjavík
 sími 552 6166
 fsk 562 8253
 netfang kanon@kanon.is

teikn. nr.



1



GRAFARHOLT YFIRLITSUPPDRÁTTUR

- I Íbúðarsvæði
- II Atvinnusvæði (deiliskipulagi frestað)
- III Íbúðar-, þjónustu- og útivistarsvæði við Reynisvatn (deiliskipulagi frestað)

GREINARGERÐ

• Inngangur	bls. 3
• Aðkoma, afmörkun og kvaðir	bls. 3
• Skipulagssvæðið og umhverfi þess	bls. 3
• Markmið / leiðarljós	bls. 4
• Leiðir að markmiðum	bls. 4

YFIRLIT HÚSAGERÐA

I ÍBÚÐARSVÆÐI	bls. 5
---------------	--------

SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

• Úthlutun	bls. 5
• Almennir úthlutunarskilmálar	bls. 5
• Hönnun mannvirkja	bls. 5
• Húsagerðir og lóðir	bls. 5
• Mæliblöð og hæðarblöð	bls. 5
• Byggingar	bls. 6
• Bílgeymslur og bílastæði	bls. 6
• Frágangur lóða	bls. 6
• Opin svæði til sameiginlegra nota	bls. 6
• Trjábelti	bls. 7
• Sorp	bls. 7
• Hljóðvist	bls. 7
• Umferð	bls. 7
• Jarðfræði og sprungur	bls. 7

SÉRÁKVÆÐI

• Markmið og leiðarljós	
• Aðkoma og lóð	
• Húsagerð	
• Hönnun húsa og lóða	
• Byggingarlína	
• Byggingarflötur	
• Húshæð og þak	
• Bílgeymslur og bílastæði	
• Lóðarfrágangur	
• Kvaðir á lóð	
• A Fjölbýli við Andrésbrunn, Katrínarlind og Marteinslaug 1-7 / 8-16	bls. 9
• B1 Fjölbýli við Þórðarsveig 11-21 og 14-30	bls. 10
• B2 Fjölbýli við Þórðarsveig 32-36	bls. 12
• B3 Fjölbýli við Gvendargeisla 17-21	bls. 13
• C1 Fjölbýli við Þórðarsveig 1-9	bls. 14
• C2 Fjölbýli/þjónusta við Þórðarsveig 2-12	bls. 15
• D1 Fjölbýli við Gvendargeisla 20-28, 44-52 og 78-86	bls. 17
• D2 Fjölbýli við Gvendargeisla 2-12	bls. 18
• E1 Fjölbýli við Þorláksgæisla 43-49	bls. 19
• E2 Fjölbýli við Þorláksgæisla 1-11	bls. 20
• E3 Fjölbýli við Þorláksgæisla 13-17	bls. 21
• F Fjölbýli við Þorláksgæisla 19-41	bls. 22

- **G** Raðhús við Gvendargeisla 118-166 og Biskupsgötu 1-39 bls. 23
 - **H** Einbýlishús við Gvendargeisla bls. 24
- ANNAÐ**
- **Grunnskóli, leikskóli og félagsaðstaða** bls. 25
 - **Almenningsgarður og grenndarstöð** bls. 26
- **TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR** bls. 27
- **TÍÐLEIKI VINDÁTTA**
- **YFIRLITSUPPDRÁTTUR**
- **DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR**



GRAFARHOLT AUSTURSVÆÐI

GREINARGERÐ

Deiliskipulag

Inngangur:

Austursvæði Grafarholts er sá hluti heildarskipulags Grafarholts, sem liggur austan þess hluta sem deiliskipulagður var árið 1999. Svæðið myndar útvörð byggðar til austurs og nær allt að Reynisvatni. Gerð er grein fyrir heildarskipulagi Grafarholts í greinargerð dags. 14.8.1998, útgefna af Borgarskipulagi Reykjavíkur. Á austursvæði er lögð áhersla á fremur þétta byggð og fjölbýli í jaðri náttúru.

Austursvæði skiptist í þrjá hluta, I-Íbúðarsvæði, II-Atvinnusvæði og III-Íbúðar-, þjónustu- og útivistarsvæði við Reynisvatn. Deiliskipulagi II-Atvinnusvæðis og III-Íbúðar-, þjónustu- og útivistarsvæðis við Reynisvatn er frestað og gilda ákvæði skilmála þessa um I-Íbúðarsvæði.

Aðkoma, afmörkun og kvaðir:

Aðalaðkoma að austursvæði er um Krosstorg. Að Krosstorgi liggja fjórar götur. Jónsgeisli liggur til norðurs og tengir hverfið við Reynisvatnsveg. Til austurs myndar Gvendargeisli meginæð í hverfið og teygir sig í átt að Reynisvatni. Þorlaksgeisli liggur til suðurs frá Krosstorgi, en um hann er aðkoma í Leirdal, syðsta hluta austursvæðis. Að lokum tengist Krosstorg vesturhluta Grafarholts um Kristnibraut til vesturs. Auk aðalaðkomu um Krosstorg er önnur aðkoma austar á skipulagssvæðinu um Biskupsgötu frá Reynisvatnsvegi.

Austursvæði afmarkast til vesturs af vesturhluta Grafarholts, til norðurs af Reynisvatnsvegi og til austurs af Reynisvatni. Nónás rís í suðausturjaðri svæðisins. Leirdalur myndar suðurmörk skipulagssvæðis.

Í norðvesturhorni austursvæðis er gert ráð fyrir atvinnusvæði með aðkomu um Klausturstíg frá Reynisvatnsvegi.

Heildarstæð austursvæðis er 48,3 ha. Þar af er I-Íbúðarsvæði 40,2 ha, II-Atvinnusvæði (deiliskipulagi frestað) 2,7 ha og III-Íbúðar-, þjónustu- og útivistarsvæði við Reynisvatn (deiliskipulagi frestað) 5,4 ha. Mörk svæða I og III liggja norðvestan Bæjarhóls.

Miðsvæðis á austursvæði verður grunnskóli og leikskóli. Báðir skólarnir liggja að megingötu hverfisins, Gvendargeisla. Þar er einnig gert ráð fyrir hverfisþjónustu (matvöruverslun), almenningsgarði og grenndarstöð fyrir flokkað sorp. Grenndarstöðvar sorps eru ennfremur fyrirhugaðar við tvær aðkomur hverfis (utan deiliskipulagssvæðis), Jónsgeisla og Biskupsgötu. Við vestari grenndarstöð við Jónsgeisla eru hugmyndir um að koma upp skilti með upplýsingum og fróðleik um hverfið (t.d. götunöfnum, leiðarlýsingum o.fl.).

Í syðri hluta Leirdals er jarðvegisdýpt mikil (um og yfir 3 m) og er ekki gert ráð fyrir byggð þar. Þar er gert ráð fyrir opnu svæði til sérstakra nota. Einnig er gert ráð fyrir félagsaðstöðu við suðurenda Þorlaksgeisla.

Nokkuð er um sprungur á svæðinu, einna helst í Leirdal og á norðurhluta svæðis og er ekki gert ráð fyrir byggingum yfir þeim. Þekktar sprungur koma fram á deiliskipulagsupprætti. Sjá einnig kaflann Jarðfræði og sprungur, bls. 8.

Gert er ráð fyrir leið almenningsvagna um Gvendargeisla frá Krosstorgi með endastöð austast á skipulagssvæði.

Austast á svæðinu, þar sem hugmyndir eru um III-Íbúðar-, þjónustu- og útivistarsvæði við Reynisvatn, eru minjar (bæjarstæði o.fl.) og kemur staðsetning þeirra fram á deiliskipulagsupprætti. Þessar minjar ber að umgangast af varúð og er jarðrask ekki leyft á svæði í 20m fjarlægð umhverfis þær.

Skipulagssvæðið og umhverfi þess:

Í heildarskipulagi Grafarholts er jarðfræði, veðurfari og gróðurfari heildarskipulagssvæðisins lýst.

Land íbúðarsvæðis liggur í 65-89 m hæð yfir sjávarmáli, lægst í norðvesturhorni en hæst austast, næst Bæjarhóli.

Land er allslétt eftir miðbiki svæðis milli vesturs og austurs, en hallar niður til norðurs og suðurs og að Reynisvatni. Halli eykst eftir því sem norðar dregur og er verulegur í norðurjaðri skipulagssvæðis. Land rís nokkuð til austurs og stendur hæst við Bæjarhól, en hallar svo niður að Reynisvatni. Land er aflíðandi til suðurs að Leirdal. Dalurinn er skýrt afmarkaður syðst á skipulagssvæði og er botn hans (71 h.y.s.) töluvert lægri en land umhverfis hann.

Nálægt miðju skipulagssvæði setur trjáræktarreitur svip á umhverfið og hefur trjágróður þar náð allnokkurri hæð. Í skipulaginu er leitast við að aðlaga byggð að þessum trjágróðri þ.a. varðveita megi hann og viðhalda sem frekast er kostur. Gert er ráð fyrir leikskóla og almenningsgarði í reitnum. Almenningsgarður myndar þannig hjarta hverfisins í tengslum við hverfisþjónustu og skólabyggingar, skjólríkan reit sem auðgar hverfið.

Gögn sem til eru um veðurfar frá nærliggjandi stöðum, þ.á.m. Grafarholti, Korpu og Úlfarsfelli benda til þess að austlægar áttir séu mjög tíðar á svæðinu. Í mjög hvassri suðaustanátt er líklegt að einna hvassast verði næst Bæjarhóli.

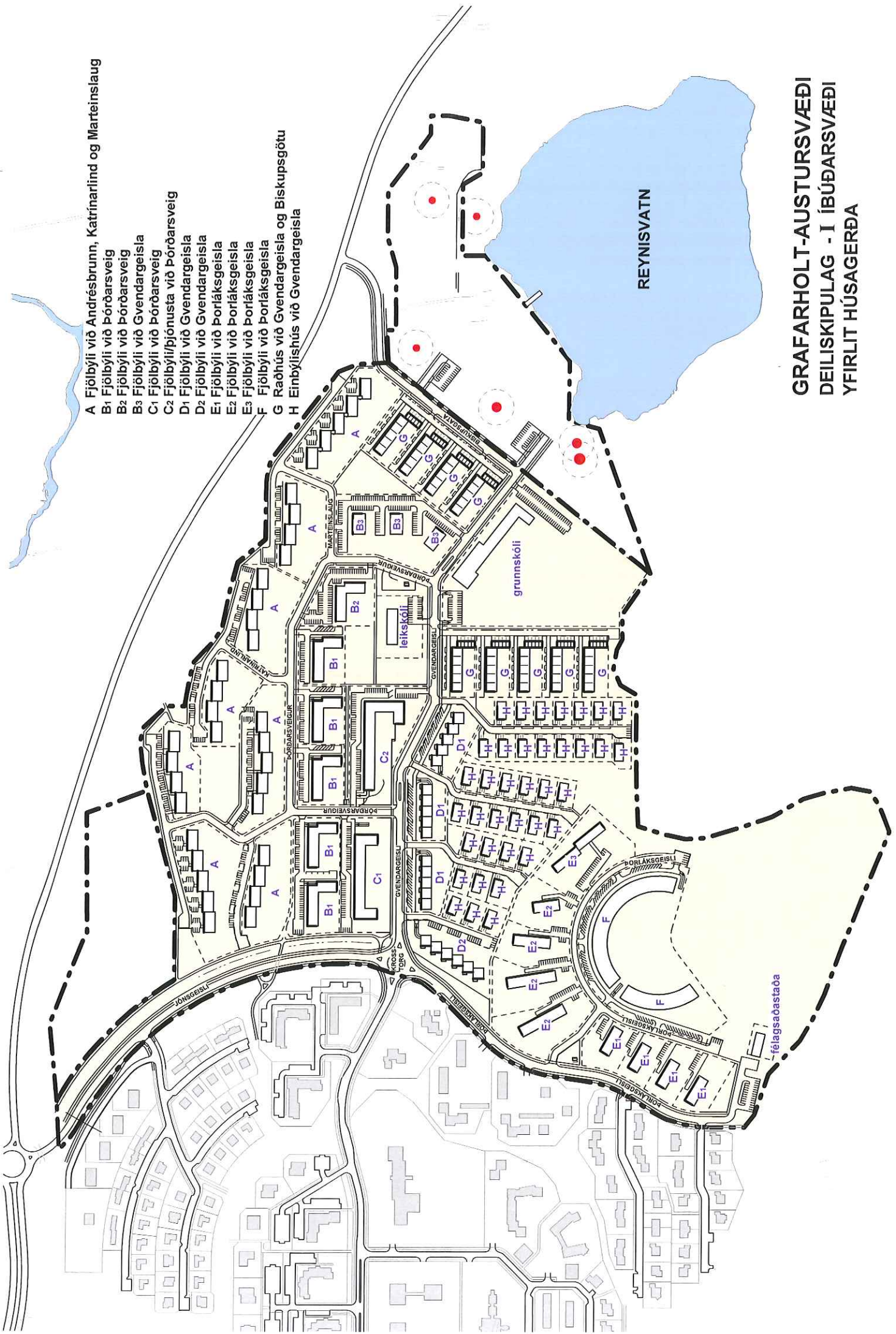
Markmið / leiðarljós:

- Að nýta vel kosti og einkenni lands, hverfinu í hag. Dæmi:
Norðurjaðar hverfis – útsýni
Leirdalur - skjól
trjáræktarreitur - gróðursælt yfirbragð og skjól
umhverfi Reynisvatns - náttúrufegurð og útivist
suðurhluti – heppileg lega gagnvart sólaráttum
- Að byggð undirstriki og endurspegli landslagseinkenni, svo hverfið fái einkennandi yfirbragð og ásjónu.
- Að mynda vistleg, falleg, skjólrík og áhugaverð göturými, sem afmarkast að miklu leyti af byggingum og/eða trjágróðri.
- Að draga úr truflandi veðuráhrifum, svo sem miklu vindálagi og snjósöfnun eftir því sem kostur er.
- Að stuðla að umferðaröryggi.

Leiðir að markmiðum:

- Staðsetning og fyrirkomulag bygginga stuðli að áhugaverðu bæjarrými og skjólmyndun.
- Trjágróður sé markvisst notaður til skjólmyndunar og afmörkunar göturýmis.
- Húsagerðir taki ávallt mið af landi og séu aðlögunarhæfar.
- Þök séu lágreist svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa að þarflausu.
- Útfærsla og umhverfi gatna stuðli markvisst að hæfilegum ökuhraða.

- A Fjölbýli við Andrésbrunn, Katrínarlind og Marteinslaug
- B1 Fjölbýli við Þórðarsveig
- B2 Fjölbýli við Þórðarsveig
- B3 Fjölbýli við Þórðarsveig
- C1 Fjölbýli við Þórðarsveig
- C2 Fjölbýli/þjónusta við Þórðarsveig
- D1 Fjölbýli við Gvendargeisla
- D2 Fjölbýli við Gvendargeisla
- E1 Fjölbýli við Þorláksgæisla
- E2 Fjölbýli við Þorláksgæisla
- E3 Fjölbýli við Þorláksgæisla
- F Fjölbýli við Þorláksgæisla
- G Raðhús við Gvendargeisla og Biskupsgötu
- H Eimbýlishús við Gvendargeisla



GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
YFIRLIT HÚSAGERÐA

Grafarholt austursvæði

Úthlutun:

I-Íbúðarsvæði, skiptist eftir húsagerðum samkvæmt eftirfarandi:

A	Fjölbylí (Andrésbr., Katrínarl., Marteinst.)	8 keðjur	alls 210-245 íbúðir	3 hæðir + bílg.
B1	Fjölbylí (Þórðarsveigur 11-21 og 14-30)	5 hús	alls 110-130 íbúðir	3-5 hæðir + bílg.
B2	Fjölbylí (Þórðarsveigur 32-36)	1 hús	alls 26-33 íbúðir	3-5 hæðir
B3	Fjölbylí (Gvendargeisli 17-21)	3 hús	alls 52-60 íbúðir	5 hæðir
C1	Fjölbylí (Þórðarsveigur 1-9)	1 hús	alls 40-46 íbúðir	3-5 hæðir + bílg.
C2	Fjölbylí/þjón. (Þórðarsveigur 2-12)	1 hús	alls 50-58 íbúðir	4-5 hæðir + bílg.
D1	Fjölbylí (Gvendargeisli 20-28,44-52,78-86)	3 hús	alls 45 íbúðir	3 hæðir + bílg.
D2	Fjölbylí (Gvendargeisli 2-12)	1 hús	alls 18 íbúðir	3 hæðir + bílg.
E1	Fjölbylí (Þorláksgæisli 43-49)	4 hús	alls 20-30 íbúðir	3 hæðir með bílg.
E2	Fjölbylí (Þorláksgæisli 1-11)	4 hús	alls 38-48 íbúðir	3-4 hæðir með bílg.
E3	Fjölbylí (Þorláksgæisli 13-17)	1 hús	alls 12-18 íbúðir	2-4 hæðir með bílg.
F	Fjölbylí (Þorláksgæisli 19-41)	2 hús	alls 60-72 íbúðir	3 hæðir + bílg.
G	Raðhús (Gvendarg. 118-166, Biskupsgata)	9 hús	alls 45 íbúðir	2 hæðir
H	Einbýlishús (Gvendargeisli)	37 hús	alls 37 íbúðir	1-2 hæðir

Á I-Íbúðarsvæði eru alls 763-885 íbúðir, þar af 681-803 íbúðir í fjölbylí og 82 íbúðir í sérbylí. Íbúðir í fjölbylí eru fjölbreytilegar að stærð og gerð sbr. sérákvæði húsagerða og tölulegar upplýsingar bls. 25. Sérbylísíbúðir skiptast í 45 íbúðir í raðhúsi (við Gvendargeisla og Biskupsgötu) og 37 einbýlishúsi (við Gvendargeisla).

Austan I-Íbúðarsvæðis, eru hugmyndir um frekari uppbyggingu III-Íbúðar-, þjónustu- og útivistarsvæðis við Reynisvatn (deiliskipulagi frestað). Þar er gert ráð fyrir um 42-49 íbúðum í fjölbylí. Á austursvæði fullbyggðu gætu því orðið um 805-934 íbúðir.

Almennir úthlutunarskilmálar:

Um almenna skilmála vísast til heftisins Almennir úthlutunarskilmálar frá Borgarverkfræðingnum í Reykjavík frá nóvember 1999.

Hönnun mannvirkja:

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar), sem lagðar eru fyrir skipulags- og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.

Með aðalteikningum fjölbylísúsa skulu fylgja uppdraettir, sem sýna skipulag lóða.

Samtengd hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem ein heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

Í fjölbylísúsum skal gert ráð fyrir lokuðum stigahúsum.

Á jarðhæðum skal tryggja aðgengi að gördum frá stigahúsum/anddyrum.

Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð þess efnis að a.m.k ein íbúð fjölbylísúss skuli hönnuð þannig að hún henti hreyfihömluðum.

Við hönnun fjölbylísúsa skal tekin afstaða til þess, hvort gera megir ráð fyrir yfirbyggðum svölum (svalaskýlum) eftir að byggingu er lokið. Geri hönnuður ráð fyrir slíkum möguleika, skal gerð grein fyrir með hvaða hætti slíkt skuli gert.

Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði), mæliblöð og hæðarblöð.

Við hönnun húsa og lóða skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem gert er ráð fyrir lóðarveggjum skulu þeir reistir um leið og íbúðarhús.

Mæliblöð og hæðarblöð:

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarlínur húsa og bílgeymslna, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennslislagna. Hámarkshæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í þessum skilmálum (sérákvæðum). Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L). L-tölur að opnu landi lýsa hæð borgarlands,

milli lóða sýna þær leiðbeinandi hæð í lóðamörkum. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Byggingar:

Í upphafi sérákvæða hvernar húsagerðar eru sett fram *markmið og leiðarljós* til þess að skýra skipulagssjónarmið.

Sérákvæðum hvernar húsagerðar fylgja tvennskonar teikningar: *Skilmálateikningar og skýringarteikningar*.

Á *skilmálateikningum* er gerð grein fyrir sérákvæðum skilmála.

Á *skýringarteikningum* eru dæmi um útfærslur. Dæmin eru sett fram til glöggvunar og eru ekki bindandi.

Sérákvæði húsagerða eru tvíþætt, bindandi og leiðbeinandi eftir vægi, sett fram á skilmálateikningu:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og stígahús mega skaga út fyrir byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða.

Byggingarflötur er leiðbeinandi og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu.

Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

Húshæð er gefinn upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta.

Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð).

Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Þakgerð ásamt áætlaðri húshæð kemur fram á sniði skilmálateikninga á sama hátt og byggingarflötur og er leiðbeinandi, ef frá er talin húsgerð A en þar er þakgerð bindandi.

Í samræmi við markmið deiliskipulagsins er mælt til þess að þök verði lágrest, svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa að þarflausu. Því er ávallt gert ráð fyrir möguleika á flötum þökum í öllum húsgerðum. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarksvatnshalla eftir því sem tæknilegar útfærslur krefjast.

Íbúðafjöldi á lóð fjölbýlis er gefinn í sérákvæðum, sem lágmarks - hámarksfjöldi og er bindandi. Þó er heimilt að fjölga íbúðum um allt að 5% umfram uppgefinn hámarksfjöldi í nokkrum fjölbýlishúsum (A, B1, C, E, F) enda sé aukinn fjöldi bílastæða sem af því hlýst leystur í bílgeymslum neðanjarðar. Þessi fjölgun gildir þó ekki fyrir lóðir ætlaðar leiguhúsnæði (B2 og B3).

Bílgeymslur og bílastæði:

Í fjölbýli er almennt gert ráð fyrir bílgeymslum undir íbúðarbyggingum sbr. sérákvæði. Í sérbýli verður ein bílgeymsla fyrir hverja íbúð.

Fyrir húsagerðir A, B og C skal gera ráð fyrir 1,7 bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar af skal fjöldi stæða í bílgeymslukjallara vera skv. sérákvæðum viðkomandi húsagerða. Fyrir aðrar húsagerðir er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (stæði í bílgeymslukjallara telst annað tveggja í fjölbýli).

Fyrir hverja íbúð í sérbýli er gert ráð fyrir einu gestabílastæði á borgarlandi.

Frágangur lóða:

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Lóðarveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

Með aðaltekningum fjölbýlishúsa skulu fylgja uppdrættir, sem sýna skipulag lóða.

Ekki er getið sérlega um girðingar, að frátöldum lóðarveggjum, í skilmálum þessum. Ef gert er ráð fyrir girðingum sem snerta eða liggja í lóðamörkum, skal fylgja umsóknum skriflegt samþykki viðkomandi nágretta. Bent skal á 67. grein byggingarreglugerðar.

Fjarlægð milli lóðarveggjar og götukants skal vera a.m.k. 2,5m.

Einnig vísast í kafla 3 í byggingarreglugerð: "Lóðir". Þar sem sérkenni í landi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komið.

Opin svæði til sameiginlegra nota:

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins, þ.e. grenndarvellir, almenningsgarður (trjáræktarreitir), ásamt leikskóla og grunnskóla (sjá bls. 3-4), bindast með stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Reykjavíkurborgar. Ómeðhöndluð opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er, þ.a. ekki verður gert ráð fyrir grasslætti eða sérstöku viðhaldi gróðurs. Lóðarhafar lóða sem liggja að slíkum svæðum skulu umgangast þau af varkárni og virðingu. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

Trjábelti:

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á borgarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun á götum. Gróðursetning og viðhald trjágróðurs utan lóða á borgarlandi verður á vegum Reykjavíkurborgar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti:

- Stærsta trjábeltið verður norðvestan Reynisvatns við austurmörk I-íbúðarsvæðis og er ætlað að draga úr áhrifum ríkjandi suðaustanáttar. Skjóbeltið nær milli suðurmarka skólalóðar og Reynisvatnsvegjar, en opnast við Gvendargeisla og rammur inn útsýni að Reynisvatni.
- Í Leirdal verður skjóbelti sunnan íbúðarbyggðar, sem dregur úr áhrifum suðaustanáttar yfir dalinn.
- Meðfram Gvendargeisla, á kafla milli Krosstorgs og núverandi trjareits, verður svæði milli götu og gangstéttar breitt og þar plantað stofntrjám með jöfnu millibili. Trjáróðinni er ætlað að styrkja göturými og fegra bæjarmynd. Trjáplöntur syðst í núverandi trjareit mynda eðlilegt framhald trjábeltis til austurs.
- Meðfram Þorlaksgeisla í Leirdal verður plantað trjá- / runnagróðri í grænt belti milli götu og lóðar.
- Í norðurbrekkum milli Reynisvatnsvegjar og norðurjaðars byggðar er trjábeltum ætlað að draga úr skaflamyndun á húsagötum norðan bygginga.

Sorp:

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85.2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými.

Í sorpgeymslum í sérbýli (einbýlishúsum og raðhúsum) skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi.

Gert er ráð fyrir grenndarstöð miðsvæðis fyrir allt I-íbúðarhverfi skv. deiliskipulagsupprætti. Þar verði gert ráð fyrir gámum fyrir flokkað sorp. Ennfremur verður gert ráð fyrir grenndarstöðvum sorps við aðkomur í hverfið frá Reynisvatnsvegi (utan I-íbúðarsvæðis)

Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

Hljóðvist:

Til þess að hægt sé að nýta land sem best í skipulagi Grafarholts er ekki einungis horft til þess að fjarlægð húsa ein og sér dugi til að uppfylla kröfur mengunarvarnarreglugerðar um hljóðstig utan við hús. Fjarlægð húsa frá götu er miðuð við að hægt sé að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig utan við húsvegg á jarðhæð með hljóðskermami lóðarveggjum (húsgerðir B, C og D og grunnskóli). Meðfram Jónsgeisla verður gert ráð fyrir hljóðmön. Að öðru leyti skal ekki gert ráð fyrir jarðvegsmönum.

Miðað er við að hægt sé að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig utan við opnanlega glugga með sértækum aðgerðum við frekari hönnun húsa.

Útreikningar á hljóðstigi í skipulagstillögum að Grafarholti sýna að hægt er að uppfylla kröfur um hljóðvist. Huga þarf þó að staðsetningu opnanlegra glugga og sums staðar að frekari skermun þeirra við hönnun húsa (húsgerðir B, C og D og grunnskóli).

Umferð:

30 km svæði verða afmörkuð með upphækkuðum gangbrautum yfir götur. Aðkomur að 30 km svæðum koma fram á deiliskipulagsupprætti.

Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum/upphækkunum.

Jarðfræði og sprungur:

Á Grafarholti er vel þekkt sprungusvæði, sprungusveimur með allmörgum sprungum. Þessi sprungusveimur nær allt frá Reykjaneskaga vestan Kleifarvatns og norður í Mosfellssveit. Sprungurnar eru gamlar og “óvirkar”, þ.e. engin augljós hreyfing hefur átt sér stað um þessar sprungur á “nú tíma”. Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðmyndana á þessu svæði. Ekki er hægt að útiloka að einhver hreyfing geti orðið um þessar “óvirku” sprungur ef veruleg umbrot verða á Krisuvíkur-Trölladyngjusvæðinu. Við skipulagningu svæðisins hefur verið tekið tillit til legu sprungna, þannig að engar byggingar eru staðsettar á þekktum sprungum.

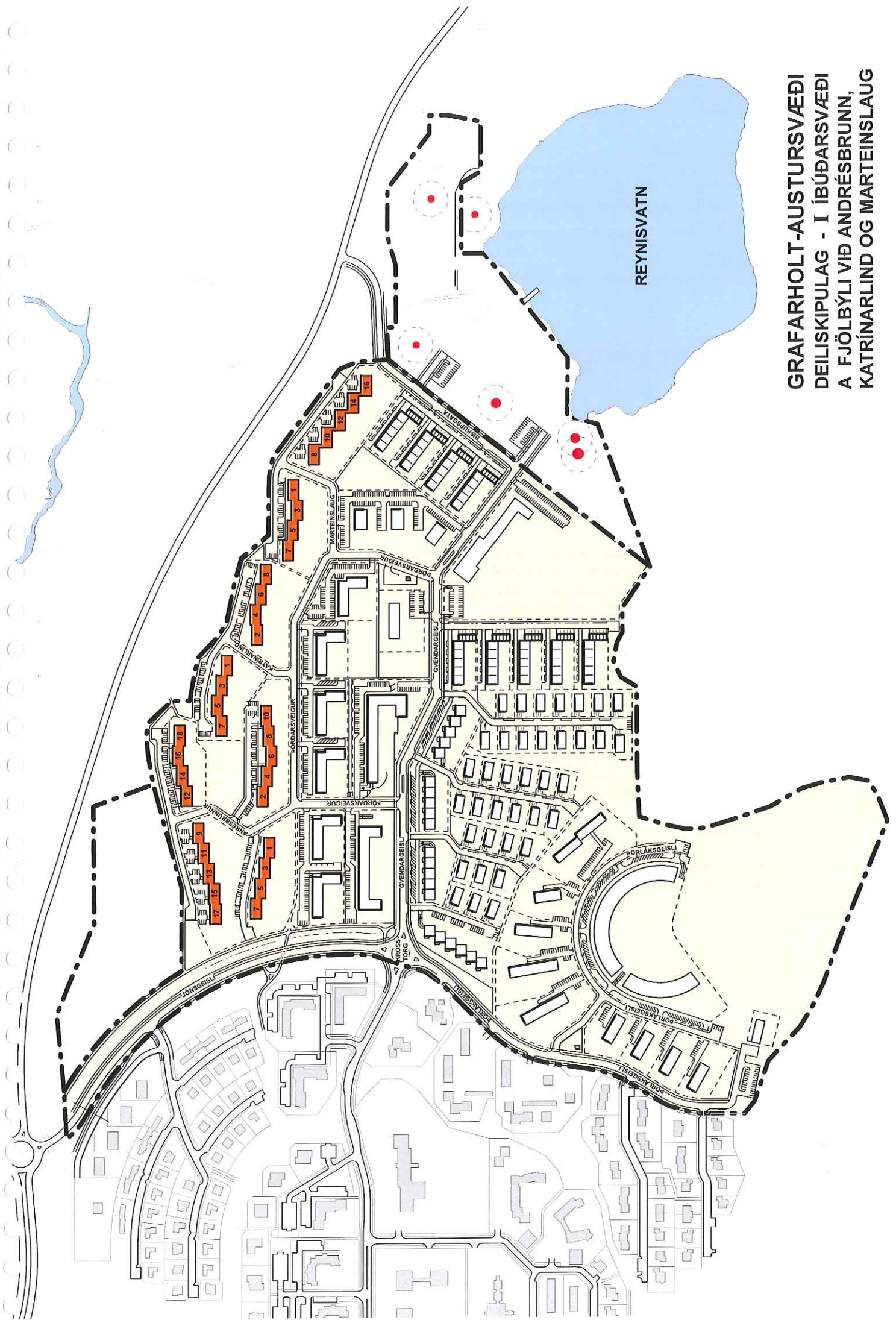
Við úttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í grunni. Þar sem sprungur finnast á byggingarreit, verður fengið álit jarðfræðings og verkfræðings, en byggingarfulltrúi metur hvort ráðlegt sé að byggja á sprungunni enda teljist hún óvirk. Heimili byggingarfulltrúi að byggja á slíkri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

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

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

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

**GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - Í ÍBÚÐARSVÆÐI
A FJÖLBÝLI VIÐ ANDRÉSBRUNN,
KATRÍNARLIND OG MARTEINSLAUG**



Markmið og leiðarljós:

- *Nær samfelld keðja fjölbýlishúsa gefi byggð austursvæðis sterka og einkennandi aðalásjónu til norðurs.*
- *Útfærsla byggðar með uppbrotnu formi keðjanna, vinni gegn áhrifum ríkjandi vindstrengs úr norðaustri.*

Aðkoma og lóð:

Lóðir hafa aðkomu um Andrésbrunn, Katrínarlind og Marteinslaug. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Þriggja hæða fjölbýlishús, auk bílgeymsluhæðar, sem myndar aðkomuhæð.

Hvert hús er myndað úr 4-5 grunneiningum. Í hverri einingu eru alls sex til sjö íbúðir.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Bent er á möguleika á innbyrðis stöllum húsakeðju með því að fella hverja grunneiningu að landi, ef slíkt auðveldar góða landaöflögun.

Í hverri 6-7 íbúða einingu skal gera ráð fyrir einu stigahúsi. Staðsetning stigahúss innan hverrar einingar er ekki bundin.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, en aðkomuhæð (bílgeymsluhæð) má vera inndregin.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Aðalanddyri og stigahús ásamt skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítils háttar útkrögun.

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Miðað er við að meðalstærð íbúða (fyrir utan sameign/bílgeymslu) sé um 100 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Þrjár hæðir íbúðarhúsnæðis, auk bílgeymsluhæðar á aðkomuhæð.

Hámarkshæð byggingar er 12,5m yfir gólfi aðkomuhæðar. Lyftuhús o.fl. mega ná upp fyrir hámarkshæð sbr. sameiginleg ákvæði bls. 6 (Byggingar).

Þök skulu vera flöt eða einhalla. Einhalla þök skulu vera hæst til norðurs. Allar einingar sama húss skulu vera jafnháar frá gólfi íbúðarhæðar og hafa sama þakhalla.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymslur undir neðstu íbúðarhæð mynda aðkomuhæð að norðan, en eru niðurgrafnar að sunnanverðu. Gera skal ráð fyrir 1,7 stæði fyrir hverja íbúð. Þar af skal a.m.k. helmingur vera í bílgeymslu.

Lóðarfrágangur:

Í suðurmörkum lóða meðfram götum eða gangstígum skal gera ráð fyrir trjábelti. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða línggerði. Þess skal gætt að halda óskertu útsýni frá bílastæðum í yfir 1 m hæð á beltí, sem nemur þremur metrum frá götukantí.

Íbúðir neðstu íbúðarhæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

Kvaðir á lóð:

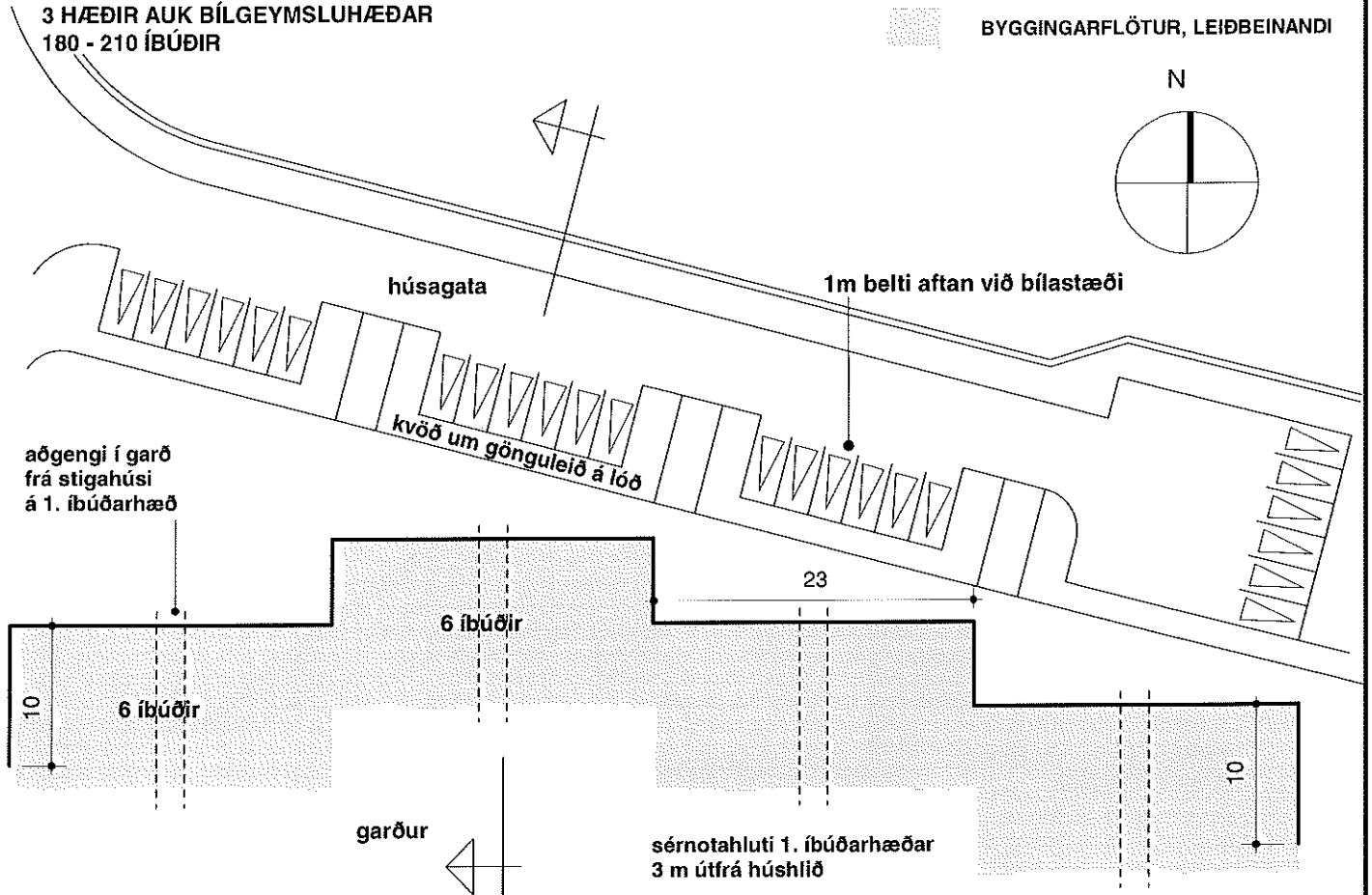
Þar sem bílastæði liggja beint að húsagötu er kvöð um gönguleið milli stæða og byggingar.

A - FJÖLBÝLI VIÐ ANDRÉSBRUNN, KATRÍNARLIND OG MARTEINSLAUG 1-7

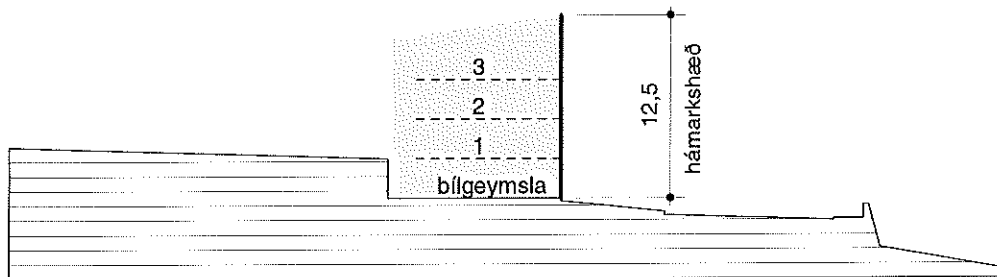
skilmálateikning

7 KEDJUR FJÖLBÝLISHÚSA
 3 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLUHÆÐAR
 180 - 210 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 ■ BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI



GRUNNMYND



SNIÐ



Deiliskipulag
 Grafarholt, austursvæði
 skilmálateikning 1:500

kanon arkitektar ehf

Laugavegi 28
 sími
 fax
 nefnang

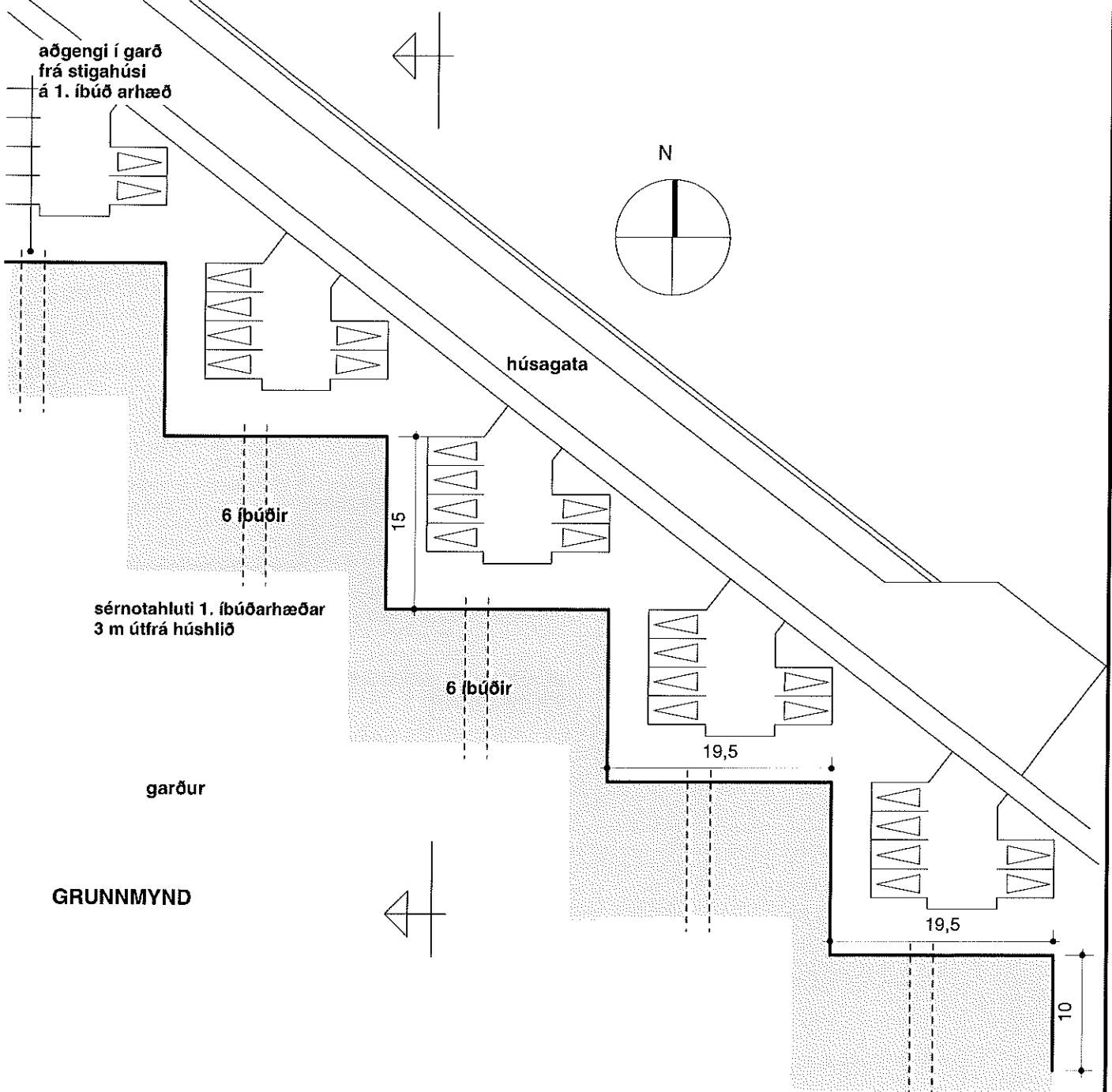
101 Reykjavík
 552 6166
 562 8253
 kanon@kanon.is

A - FJÖLBÝLI VIÐ MARTEINSLAUG 8-16

skilmálateikning

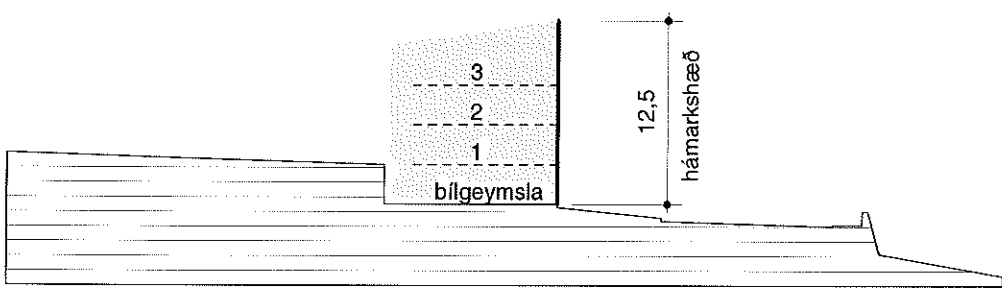
1 KEÐJA FJÖLBÝLISHÚSA
3 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLUHÆÐAR
30 - 35 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI



sérnotahluti 1. íbúðarhæðar
3 m út frá húshlið

GRUNNMYND



SNID

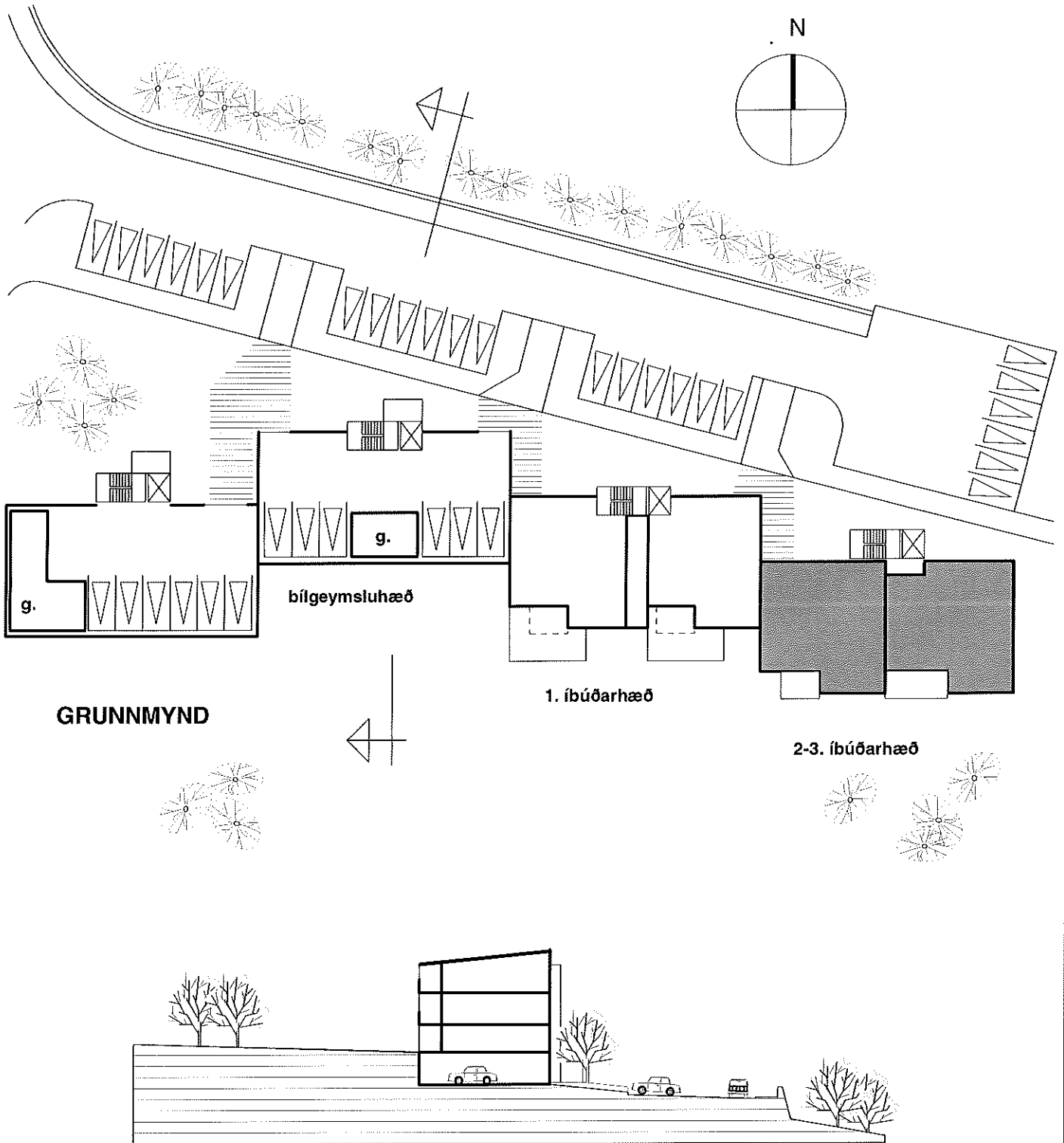


Deiliskípulag
Grafarholt, austursvæði
skilmálateikning 1:500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 562 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

A - FJÖLBÝLI VIÐ ANDRÉSBRUNN, KATRÍNARLIND OG MARTEINSLAUG 1-7 / 8-16

skýringarteikning 1



GRUNNMYND

1. íbúðarhæð

2-3. íbúðarhæð

SNIÐ



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

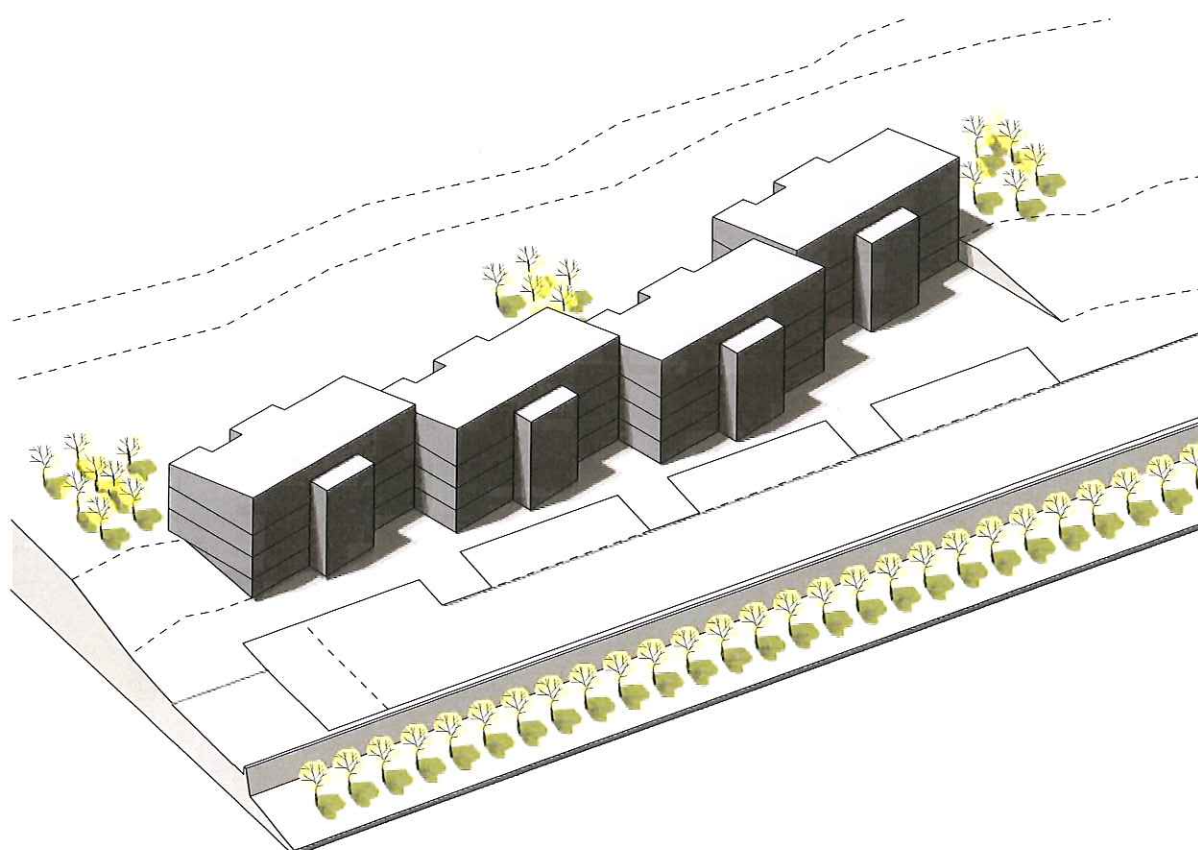
kanon arkitektar ehf

Laugavegi 28
sími 552 6166
fax 562 8253
nefng

101 Reykjavík
552 6166
562 8253
kanon@kanon.is

A - FJÖLBÝLI VIÐ ANDRÉSBRUNN, KATRÍNARLIND OG MARTEINSLAUG 1-7 / 8-16

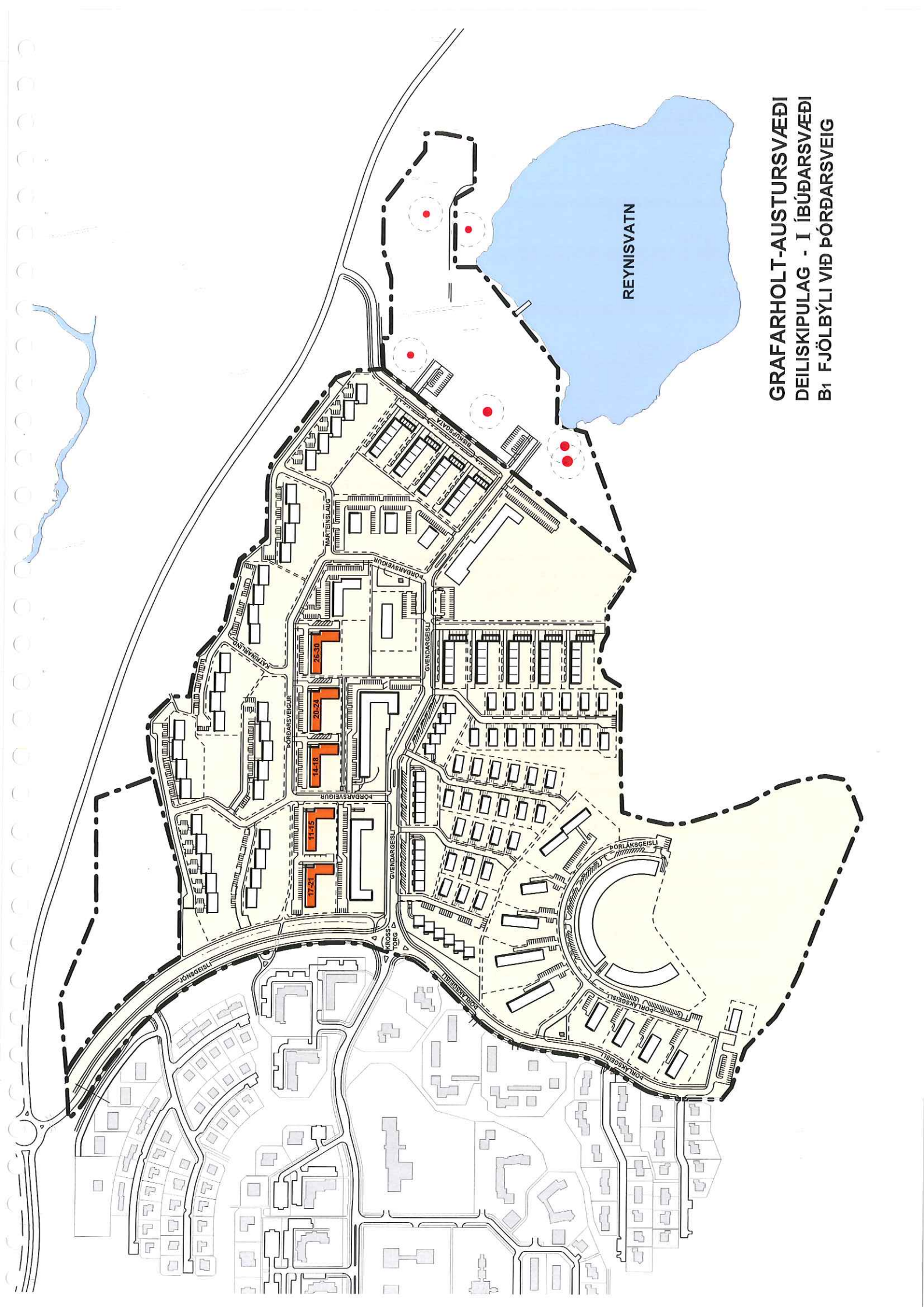
skýringarteikning 2



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

**GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
B1 FJÖLBÝLI VIÐ ÞÓRÐARSVÆIG**



Markmið og leiðarljós:

- Vinkillaga byggingar gefi skjól fyrir ríkjandi austanáttum og skapi þægileg garðrými.
- Áhersla á háa byggð með útsýni, sem styrki þéttan miðkjarna hverfis.

Aðkoma og lóð:

Lóðirnar hafa aðkomu um Þórðarsveig. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Þriggja til fimm hæða vinkillaga fjölbýlishús með 22-26 íbúðum hvert, auk bílgeymslukjallara.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Staðsetning stíga húsa er ekki bundin.

Bílgeymslur eru í kjallara undir aðkomuhæðum með aðkomu um skábraut. Lega skábrauta er ekki bundin.

Gera þarf ráð fyrir hljóðskermendi lóðarvegg á lóðunum nr. 11-21 og 14-18 við Þórðarsveig sbr. deiliskipulagsupprátt, svo kröfum mengunarvarnarreglugerðar um hámarkshljóðstig utan við húsvegg á jarðhæð sé fullnægt. Við hönnun bygginga á þessum lóðum þarf enn fremur að huga að staðsetningu opnanlegra glugga til þess að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig við húshliðar að Þórðarsveig.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Efurfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Aðalanddyri.
- Skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítills háttar útkrögun.
- Skábrautir og tilheyrandi stoðveggir (flokast undir lóðarfrágang).

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal sérlega hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Miðað er við að meðalstærð íbúða (fyrir utan sameign/bílgeymslu) sé um 100 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Þrjár (lengri armur) / fimm (styttri armur) hæðir íbúðarhúsnæðis, auk bílgeymslukjallara.

Hámarkshæð byggingar er 10m yfir gólfi aðkomuhæðar í þriggja hæða hluta og 15,2m í fimm hæða hluta. Lyftuhús o.fl. mega ná upp fyrir hámarkshæð sbr. sameiginleg ákvæði bls. 6 (Byggingar). Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir flötu þaki á lægri hluta og einhalla þaki, hæstu til austurs (til suðurs á byggingu við Gvendargeisla) á hærri hluta, þ.e. lægstu inn að garðrými.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymsla í kjallara undir neðstu íbúðarhæð hefur aðkomu um skábraut. Skábraut skal staðsett skv. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir 1,7 stæði fyrir hverja íbúð. Þar af skal a.m.k. helmingur vera í bílgeymslu.

Lóðarfrágangur:

Gera skal ráð fyrir trjábelti í lóðarræmum milli bílastæða og lóðamarka. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði (sjá þó næsta kafla, Kvaðir á lóð). Lóðarmörk lóðanna nr. 11-21 (austurmörk) og 14-18 (vesturmörk) sem liggja að Þórðarsveig, skulu afmörkuð með 1,2-1,5m háum lóðarvegg sbr. deiliskipulagsupprátt. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

Íbúðir neðstu íbúðarhæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg.
Á lóð austasta B1 húss, Þórðarsveig 26-30, er nú þegar trjágróður á reit sem getið er um á bls. 3, Skipulagssvæðið og umhverfi þess (Greinargerð). Þar skal kappkosta að varðveita og viðhalda trjá- og runnagróðri eftir fremsta megni.
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

Kvaðir á lóð:

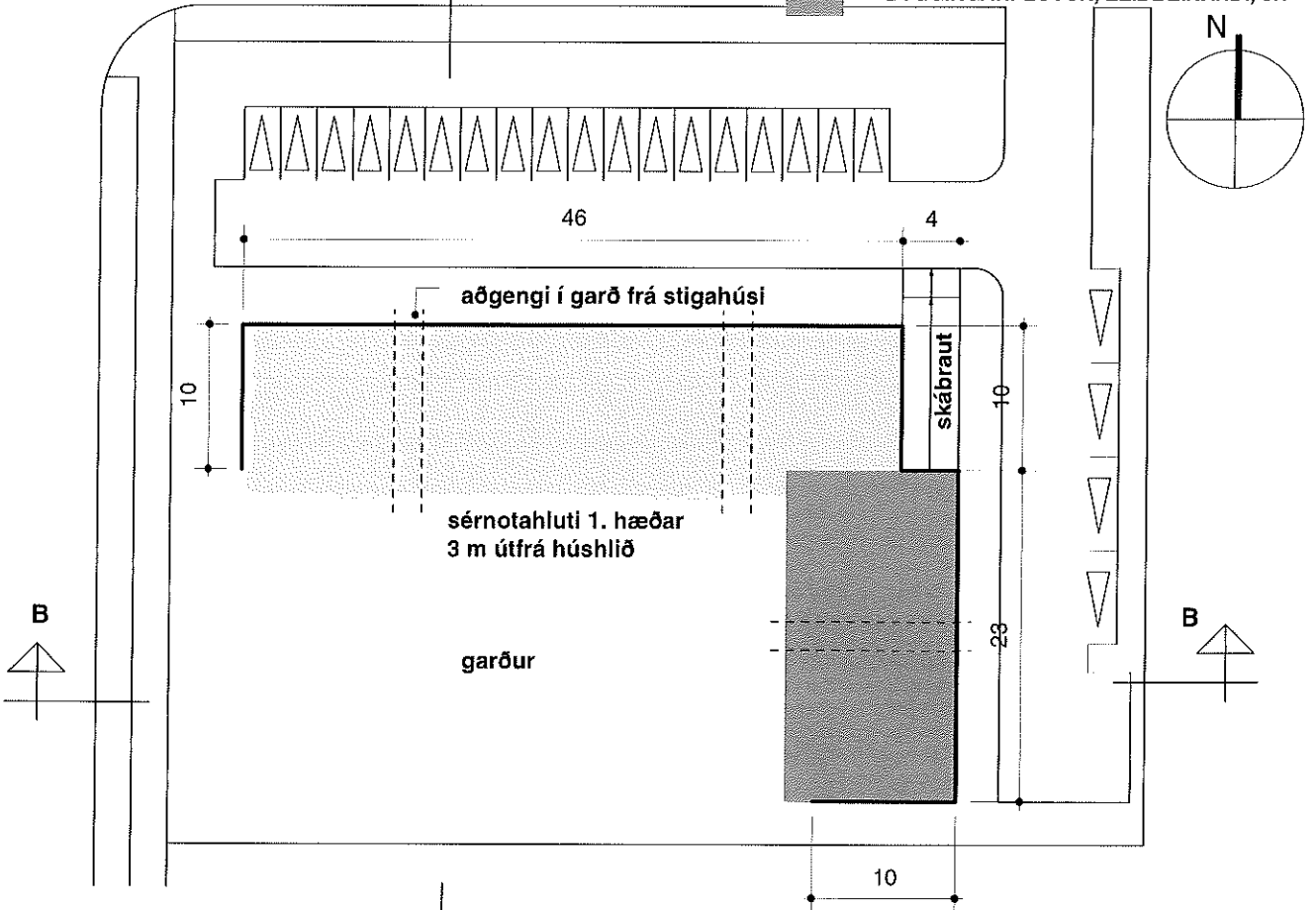
Gera þarf ráð fyrir björgunarsvæði á lóð við hærri húshluta skv. gr. 63.3 í byggingarreglugerð. Kvöð er um óhindrað aðgengi að björgunarsvæðum aðliggjandi lóða skv. deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum.

B1 - FJÖLBÝLI VIÐ ÞÓRÐARSVEIG 11-21 OG 14-30

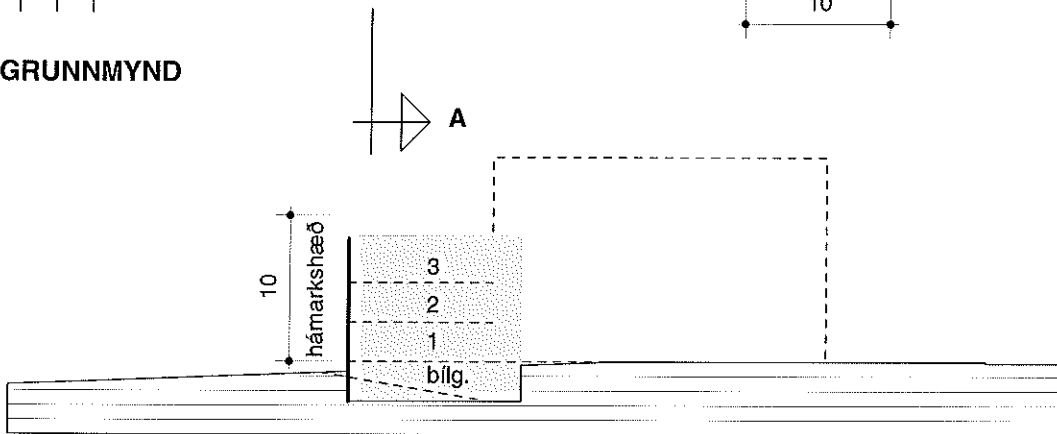
skilmálateikning

5 HÚS Á 3 OG 5 HÆÐUM AUK BÍLGEYMSLUKJALLARA
110 - 130 ÍBÚÐIR

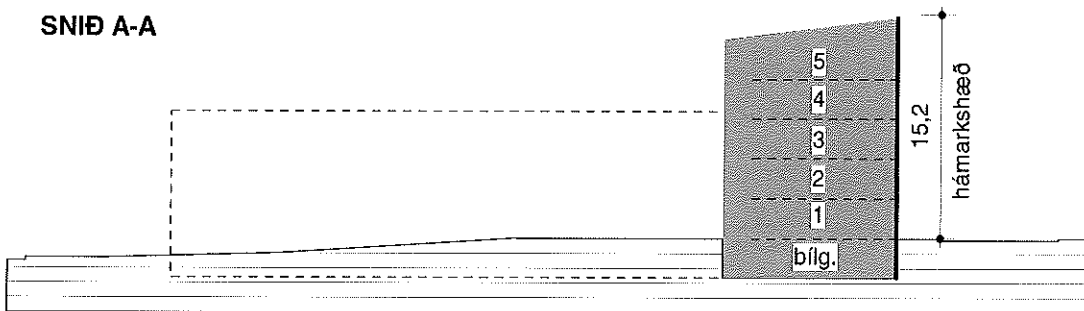
- BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
- ▨ BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI, 3H
- ▩ BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI, 5H



GRUNNMYND



SNID A-A



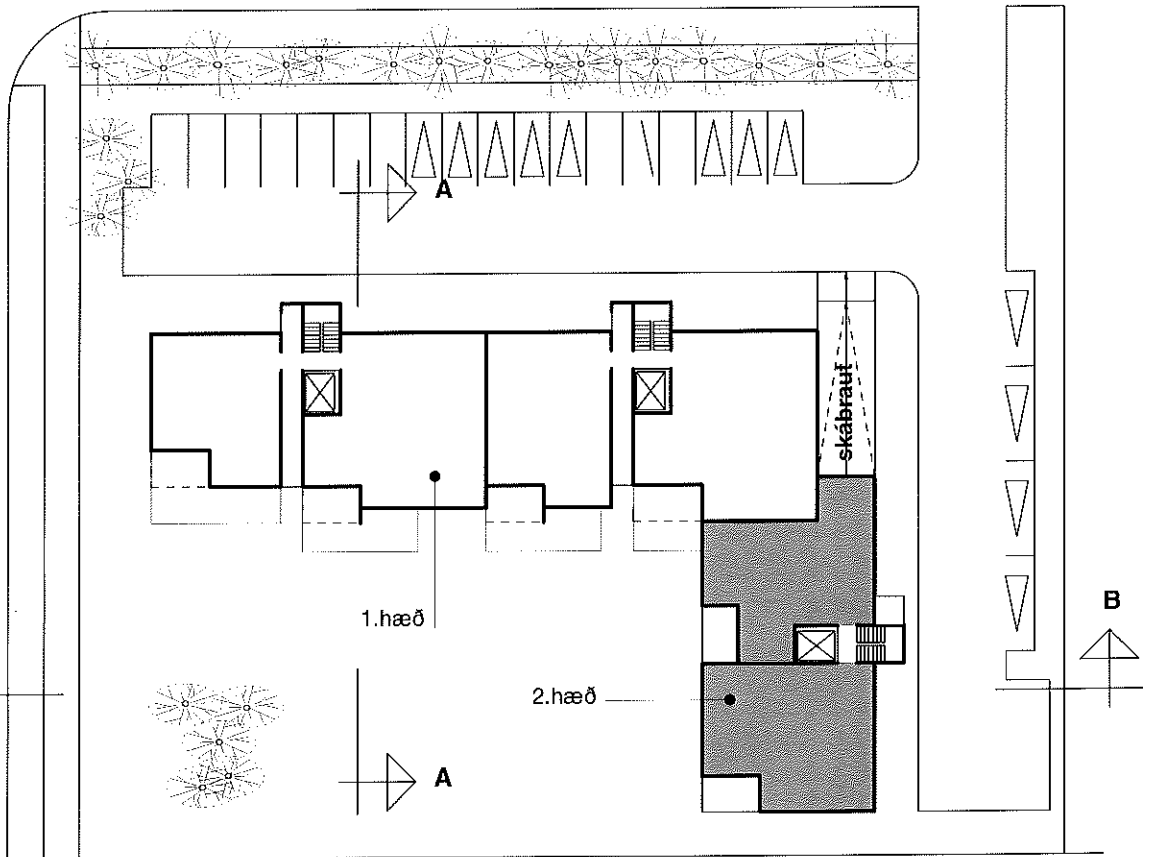
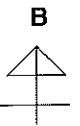
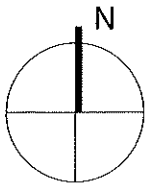
SNID B-B



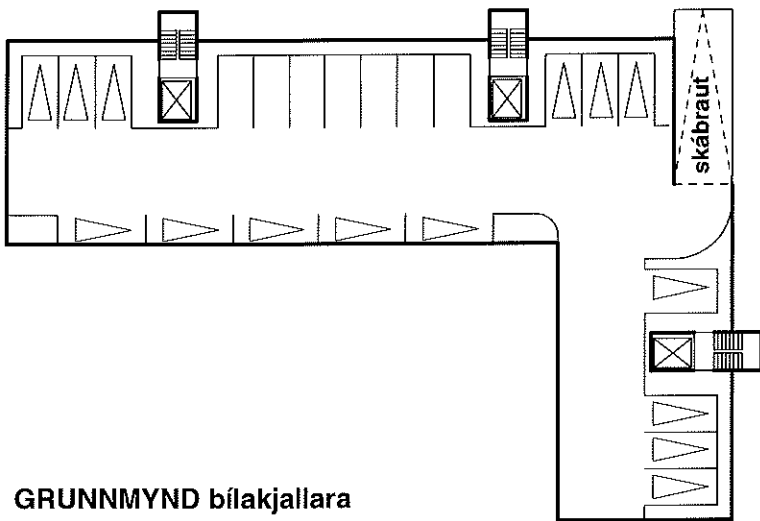
Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skilmálateikning 1:500

kanon arkitektar ehf
Lougavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 552 8253
netfang kanon@kanon.is

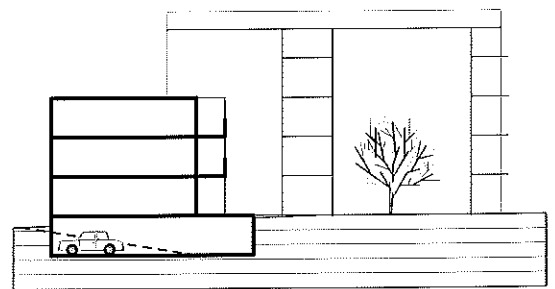
B1- FJÖLBÝLI VIÐ ÞÓRÐARSVEIG 11-21 OG 14-30
 skýringarteikning 1



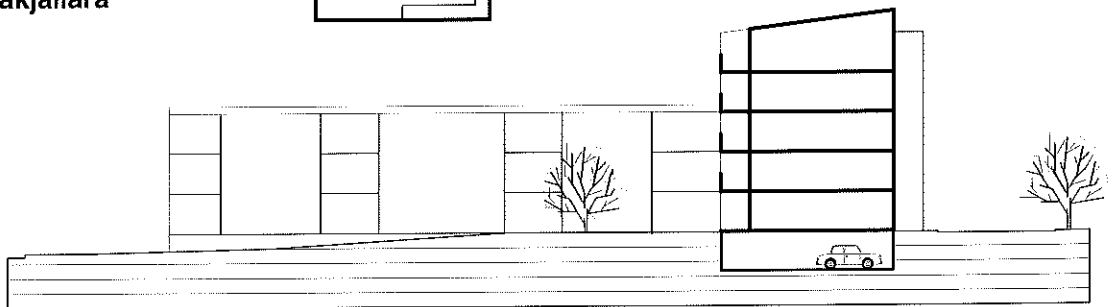
GRUNNMYND 1. -2. hæðar



GRUNNMYND bílakjallara



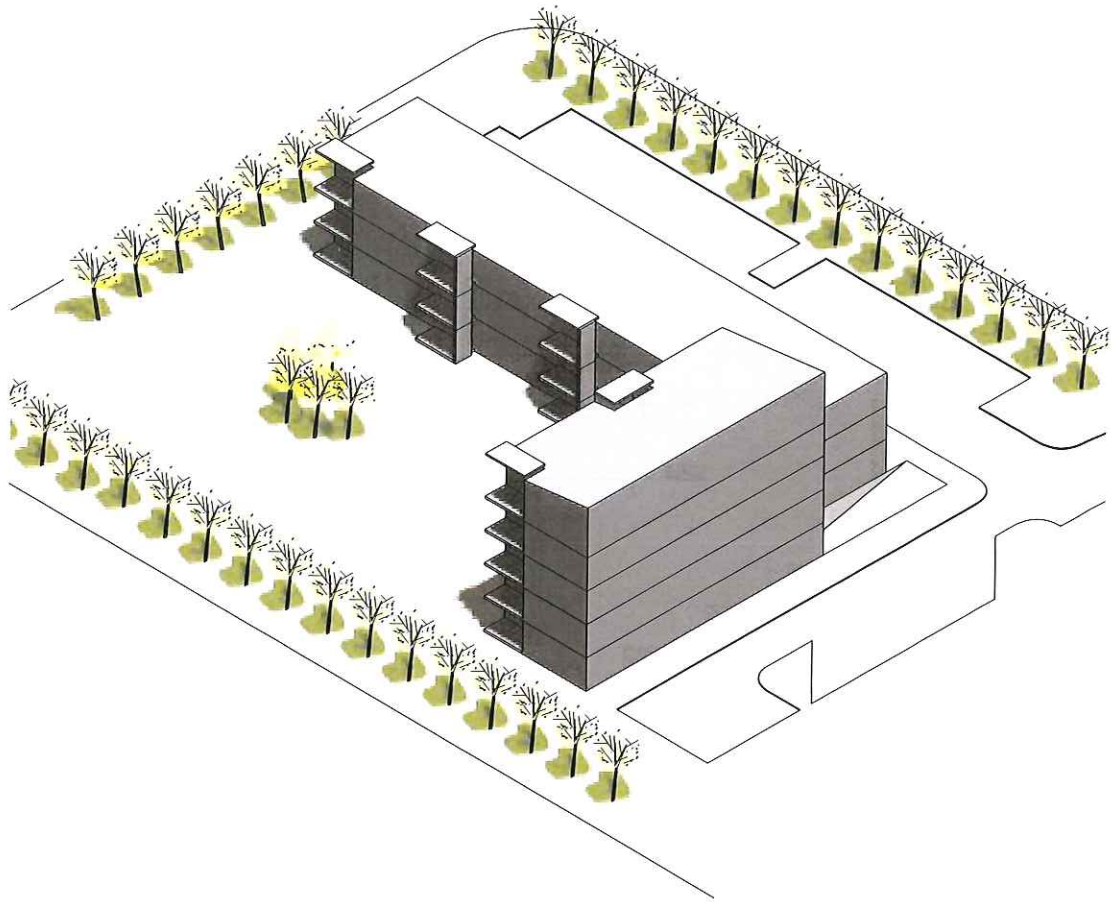
SNÍÐ A-A



SNÍÐ B-B



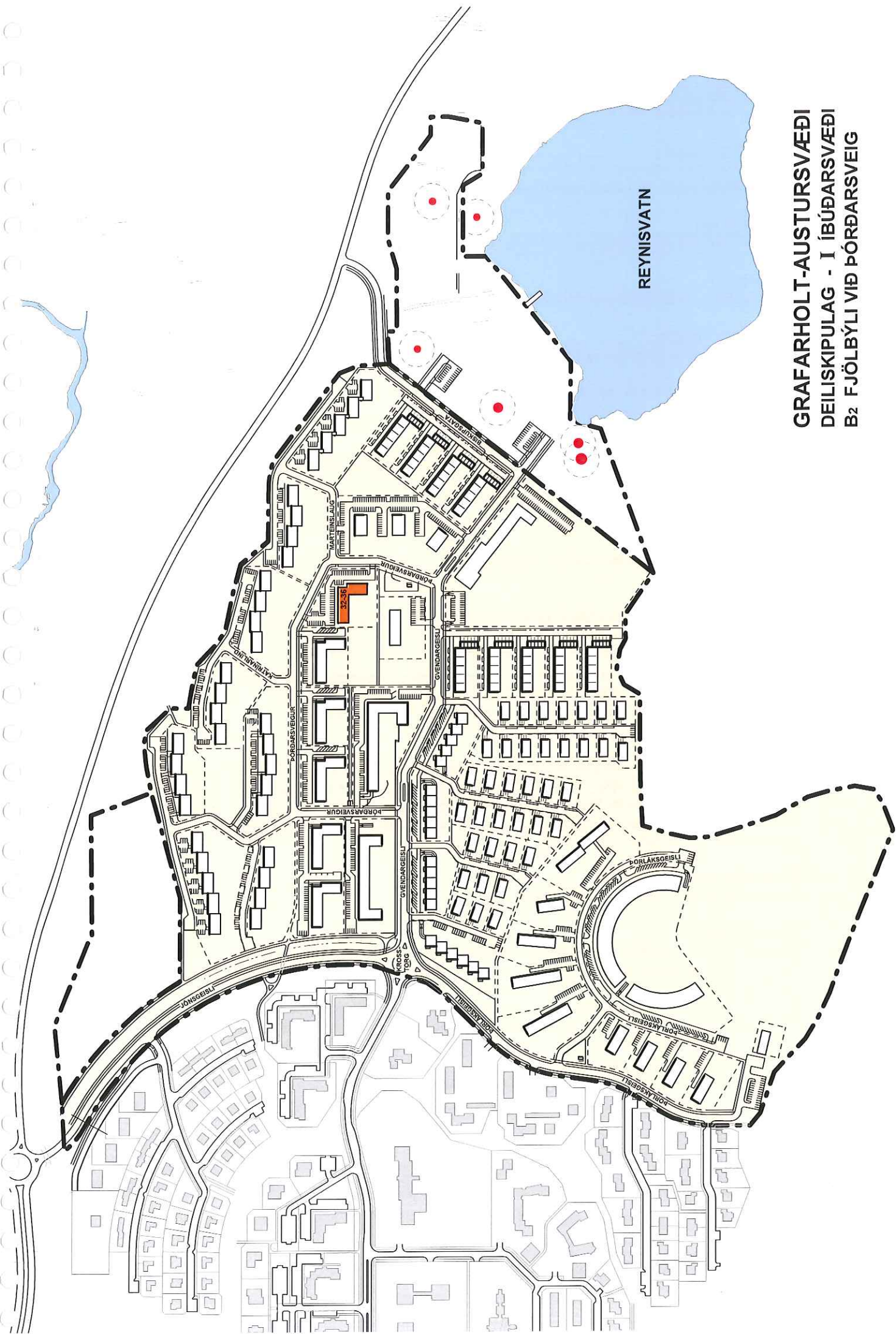
B1 - FJÖLBÝLI VIÐ PÓRÐARSVEIG 11-21 OG 14-30
skýringarteikning 2



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8263
netfang kanon@kanon.is

**GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
B₂ FJÖLBÝLI VIÐ PÓRÐARVEIG**



1 hús á 3 og 5 hæðum, alls 26-33 leiguíbúðir

Markmið og leiðarljós:

- Vinkillaga byggingar gefi skjól fyrir ríkjandi austanáttum og skapi þægileg garðrymi.
- Áhersla á háa bygð með útsýni, sem styrki þéttan miðkjarna hverfis.

Aðkoma og lóð:

Lóðin hefur aðkomu um Þórðarsveig. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Þriggja til fimm hæða vinkillaga fjölbýlishús með 26-33 íbúðum. Möguleiki er á geymslukjallara.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Staðsetning stigahúsa er ekki bundin.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Aðalanddyri.
- Skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítils háttar útkrögun.

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal sérlega hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Míðað er við að meðalstærð íbúða (fyrir utan sameign) sé um 65 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Þrjár til fimm hæðir íbúðarhúsnæðis skv. skilmálateikningum. Auk þess möguleiki á geymslukjallara.

Hámarkshæð byggingar er 10m yfir gólfi aðkomuhæðar í þriggja hæða hluta og 15,2m í fimm hæða hluta. Lyftuhús o.fl. mega ná upp fyrir hámarkshæð sbr. sameiginleg ákvæði bls. 6 (Byggingar). Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir flötu þaki á lægri hluta og einhalla þaki, hæstu til austurs (til suðurs á byggingu við Gvendargeisla) á hærri hluta, þ.e. lægstu inn að garðrymi.

Bilgeymslur og bílastæði:

Gera skal ráð fyrir 1,7 stæði fyrir hverja íbúð á lóð.

Lóðarfrágangur:

Gera skal ráð fyrir trjábelti í lóðarræmum milli bílastæða og lóðamarka. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afnörkuð með trjábelti eða limgerði. Íbúðir neðstu íbúðarhæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg.

Á lóð B2 húss er nú þegar trjágróður, á reit sem getið er um á bls. 3, Skipulagssvæðið og umhverfi þess (Greinargerð). Þar skal kappkostað að varðveita og viðhalda trjá- og runnagróðri eftir fremsta megni.

Gera þarf ráð fyrir björgunarsvæði á lóð við 5 hæða húshluta skv. gr. 63.3 í byggingarreglugerð og þarf að tryggja óhindrað aðgengi að því.

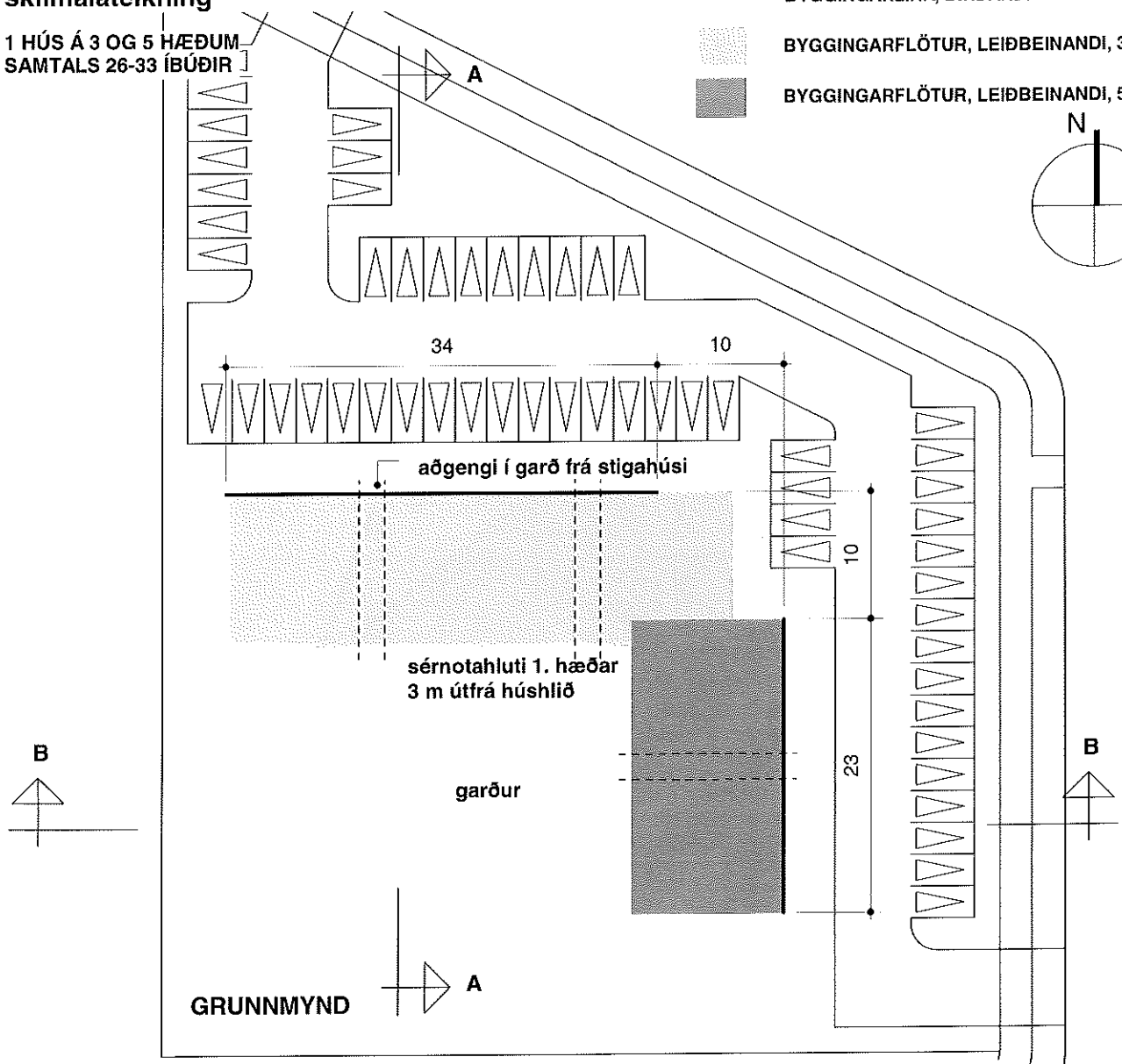
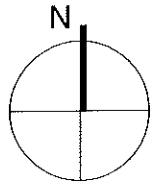
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

B₂ - FJÖLBÝLI VIÐ ÞÓRÐARSVEIG 32-36

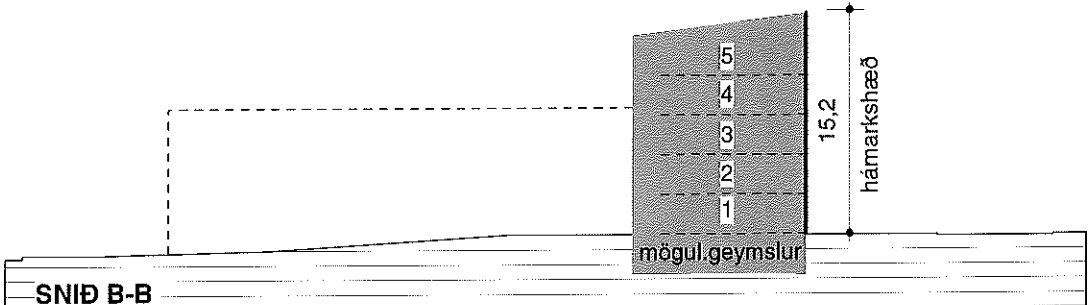
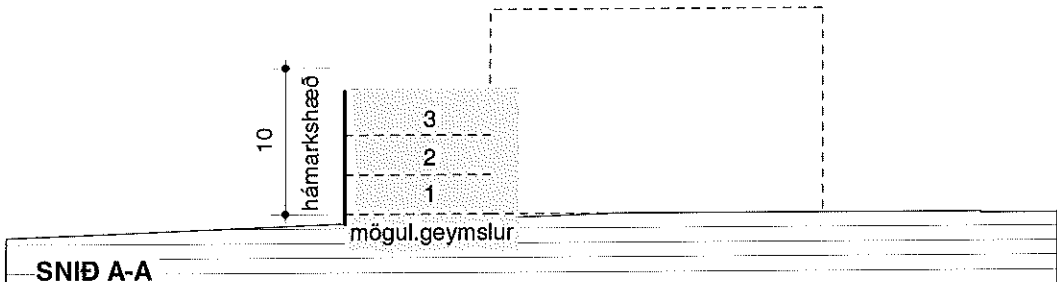
skilmálateikning

1 HÚS Á 3 OG 5 HÆÐUM
SAMTALS 26-33 ÍBÚÐIR

- BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
- ▨ BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI, 3H
- BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI, 5H

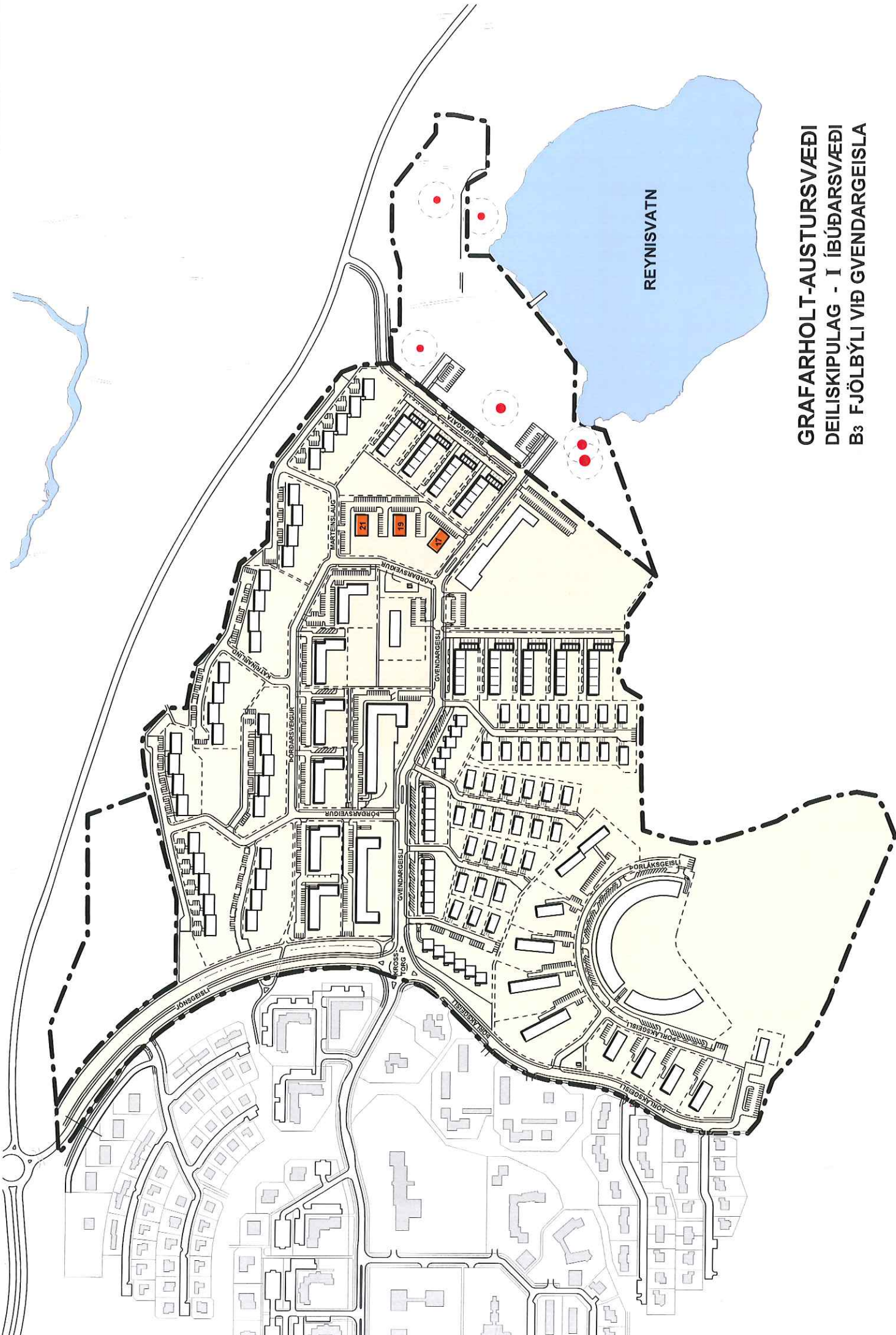


GRUNNMYND



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skilmálateikning 1:500

kanon arkitektar ehf
Laugavegl 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
nefngan@kanon.is



**GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
B3 FJÓLBÝLI VIÐ GVENDARGEISLA**

Markmið og leiðarljós:

- Byggingar gefi skjól fyrir ríkjandi austanáttum og skapi þægileg garðrymi.
- Syðsti hluti loki sjónlínu Gvendargeisla til austurs, afmarki göturými og styrki götumynd.
- Áhersla á háa byggð með útsýni, sem styrki þéttan miðkjarna hverfis.

Aðkoma og lóð:

Lóðin hefur aðkomu um Marteinslaug og Gvendargeisla. Möguleiki er á að skipta lóð í tvær minni lóðir, þ.a. tvö hús standi á einni lóð og eitt á hinn. Þannig hefði önnur lóðin aðkomu frá Marteinslaug og hin frá Gvendargeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Fimm hæða fjölbýlishús með samtals 52-60 íbúðum. Möguleiki er á geymslukjallara.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Staðsetning stigahúsa er ekki bundin.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Aðalanddyri og stigahús ásamt skyggni yfir anddyri.
- Þakskegg.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítills háttar útkrögun.

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal sérlega hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Miðað er við að meðalstærð íbúða (fyrir utan sameign) sé um 65 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Fimm hæða íbúðarhúsnæði. Auk þess möguleiki á geymslukjallara.

Hámarkshæð byggingar er 15,2m yfir gólfi aðkomuhæðar. Lyftuhús o.fl. mega ná upp fyrir hámarkshæð sbr. sameiginleg ákvæði bls. 6 (Byggingar).

Bílgeymslur og bílastæði:

Gera skal ráð fyrir 1,7 stæði fyrir hverja íbúð á lóð.

Lóðarfrágangur:

Gera skal ráð fyrir trjábelti í lóðarræmum milli bílastæða og lóðamarka. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Íbúðir neðstu íbúðarhæðar hafa sénotahluta meðfram garðhlið íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg.

Gera þarf ráð fyrir björgunarsvæði á lóð skv. gr. 63.3 í byggingarreglugerð og þarf að tryggja óhindrað aðgengi að því.

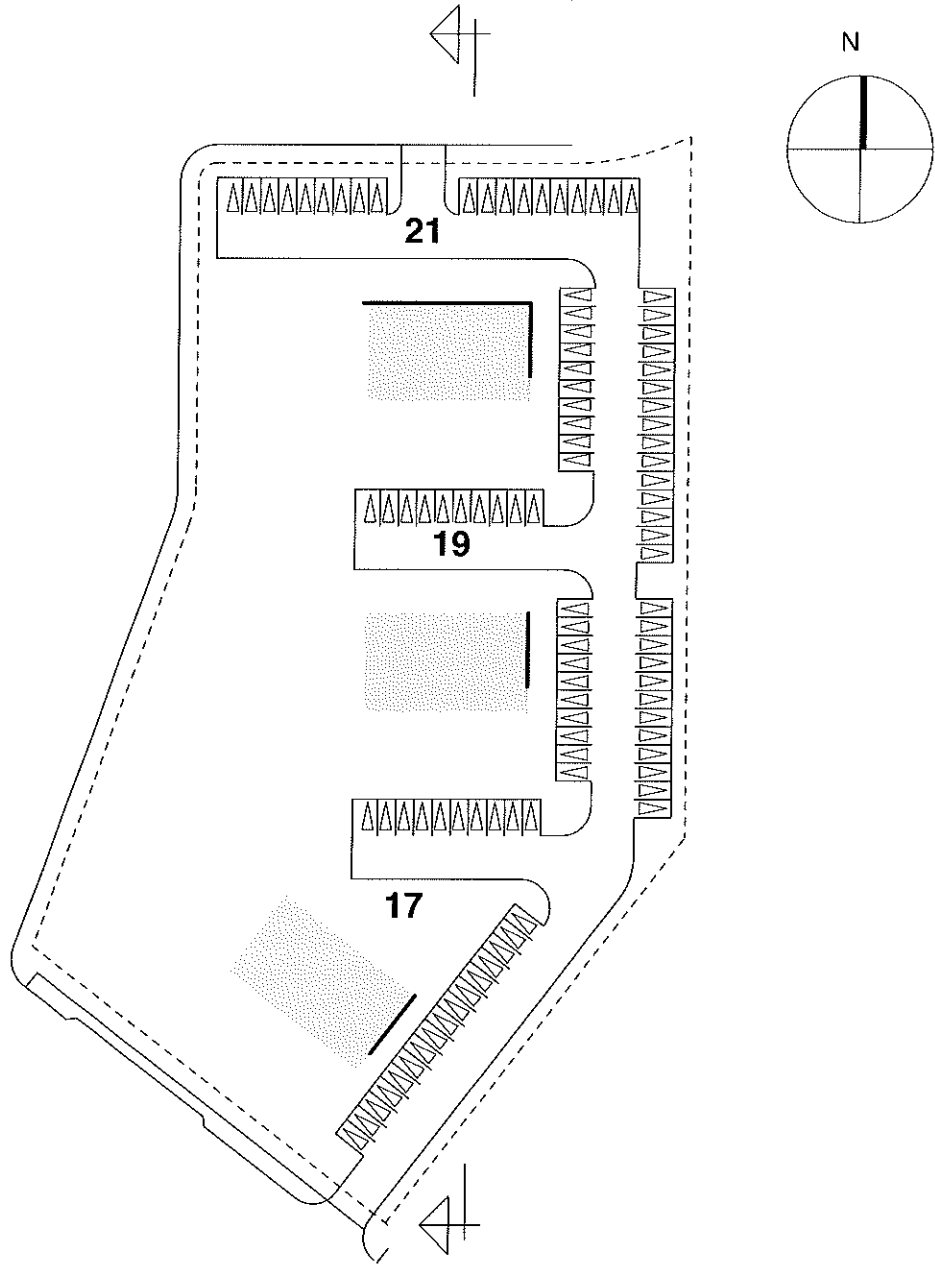
Ef lóðinni yrði skipt í tvær lóðir, skal öll útfærsla og frágangur, þ.m.t. afmörkun lóðamarka, gróður, leiksvæði og bílastæði, leyst sem ein heild.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

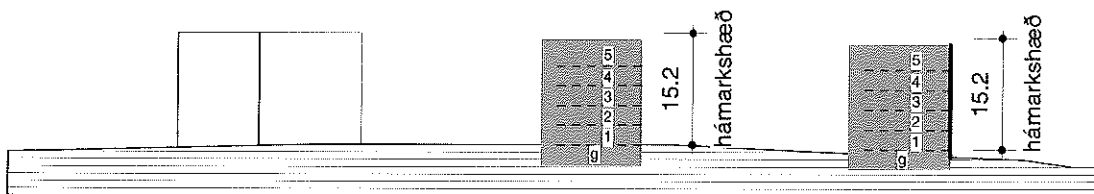
B3 - FJÖLBÝLI VIÐ GVENDARGEISLA 17-21
skilmálateikning

3 HÚS Á 5 HÆÐUM
 SAMTALS 52-60 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 ■ BYGGINGARFLÓTUR, LEIÐBEINANDI



GRUNNMYND



SNID



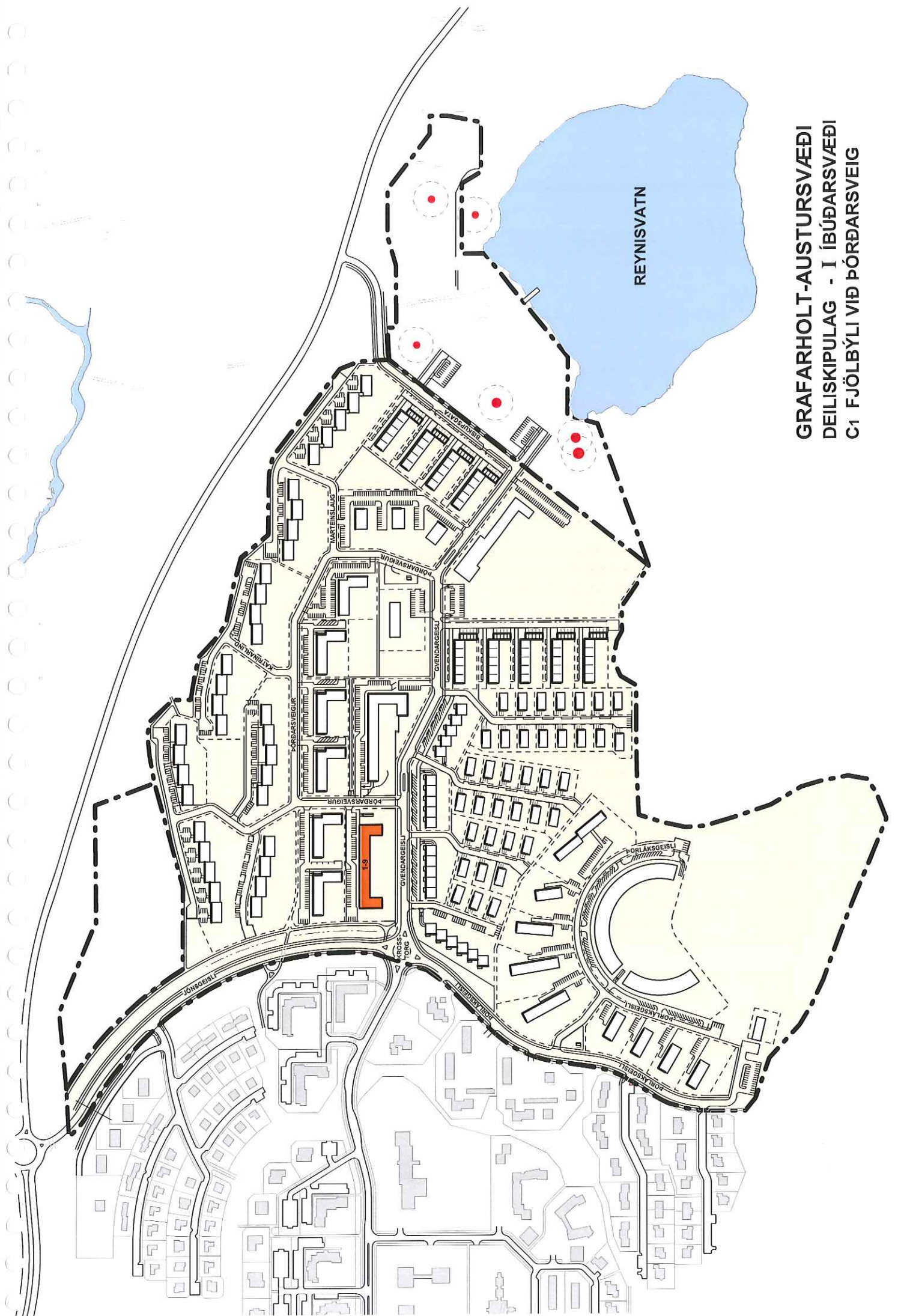
Deiliskipulag
 Grafarholt, austursvæði
 skilmálateikning 1:1000

kanon arkitektar ehf

Laugavegi 28
 sími
 fax
 netfang

101 Reykjavík
 552 6166
 562 8253
 kanon@kanon.is

GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
C1 FJÖLBÝLI VIÐ ÞÓRÐARSVÆIG



1 hús á 3-5 hæðum auk bílgeymslukjallara, alls 40-46 íbúðir**Markmið og leiðarljós:**

- Bygging myndi áberandi meginaðkomu í hverfið og efla þéttan miðkjarna.
- Form undirstriki stefnu miðáss (Gvendargeisla) og styrki götumynd.

Aðkoma og lóð:

Lóð hefur aðkomu um Þórðarsveig frá Gvendargeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Þriggja til fimm hæða fjölbýlishús með 40-46 íbúðum, auk bílgeymslukjallara.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Staðsetning stigahúsa er ekki bundin.

Bílgeymslur eru undir neðstu íbúðarhæð með aðkomu um skábraut. Lega skábrauta er ekki bundin.

Gera þarf ráð fyrir hljóðskermandi lóðarvegg til suðurs, vesturs og austurs sbr. ákvæði um lóðarfrágang, svo kröfum mengunarvarnarreglugerðar um hámarkshljóðstig utan við húsvegg á jarðhæð sé fullnægt.

Við hönnun byggingar þarf að huga að staðsetningu opnanlegra glugga til þess að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig við vesturhlíð og suðurgafla húss.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Aðalanddyri og skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítills háttar útkrögun.
- Skábrautir og tilheyrandi stoðveggir (flokkast undir lóðarfrágang).
- Svalir við suðurgafla og á vesturhlíð.

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal sérlega hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Miðað er við að meðalstærð íbúða (fyrir utan sameign/bílgeymslu) sé um 105 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Þrjár, fjórar og fimm hæðir íbúðarhúsnæðis sbr. skilmálteikningu, auk bílgeymslukjallara.

Hámarkshæð byggingar er 9,8m yfir gólfi aðkomuhæðar í þriggja hæða hluta, 12,5m í fjögurra hæða hluta og 15,2m í fimm hæða hluta. Lyftuhús o.fl. mega ná upp fyrir hámarkshæð sbr. sameiginleg ákvæði bls. 6 (Byggingar). Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir flötu þaki.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymsla í kjallara undir neðstu íbúðarhæð hefur aðkomu um skábraut.

Gera skal ráð fyrir 1,7 stæði fyrir hverja íbúð. Þar af skal a.m.k. helmingur vera í bílgeymslu.

Lóðarfrágangur:

Lóðarmörk til suðurs og að hluta til vesturs og austurs, skulu afmörkuð með 1,2-1,5m háum lóðarvegg sbr. skilmálteikningu. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Afmarka skal bílastæði á lóð norðan húsa með trjábelti. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Íbúðir neðstu íbúðarhæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlíð íbúðar sem nemur 3m frá húsvegg.

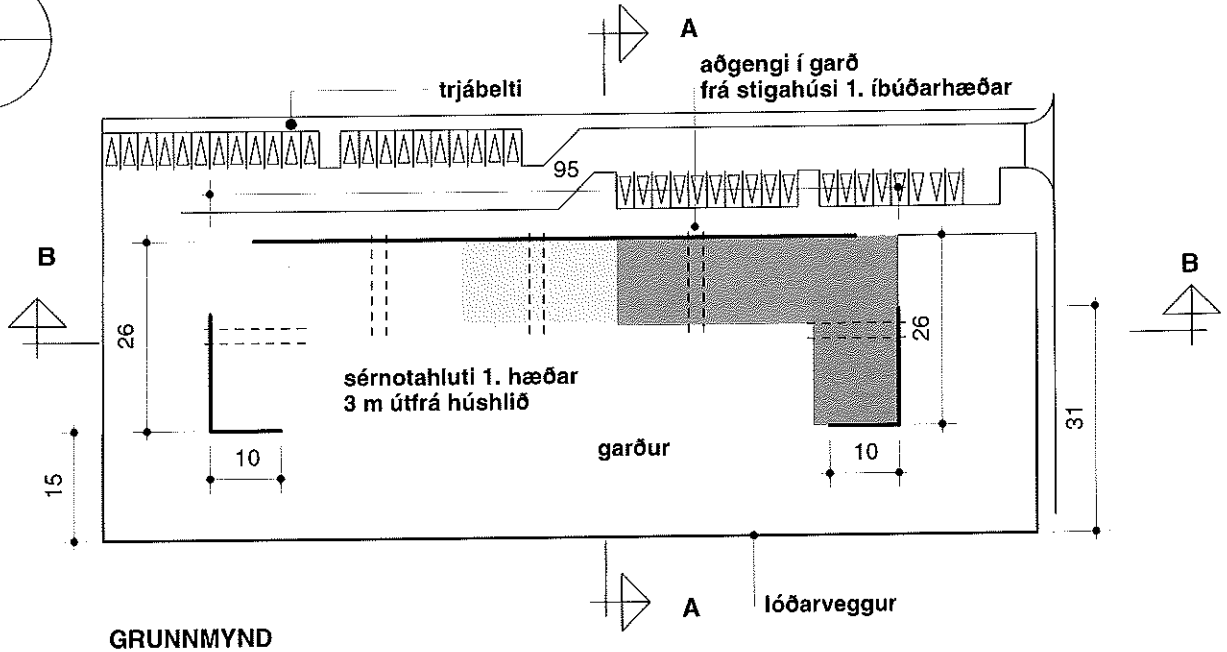
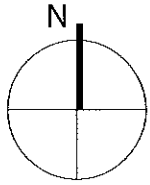
Gera þarf ráð fyrir björgunarsvæði á lóð skv. gr. 63.3 í byggingarreglugerð og þarf að tryggja óhindrað aðgengi að því. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

C1 - FJÖLBÝLI VIÐ ÞÓRÐARSVEIG 1-9

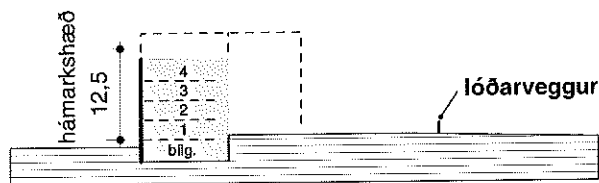
skilmálateikning

1 FJÖLBÝLISHÚS
3-5 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLUKJALLARA
40 - 46 ÍBÚÐIR

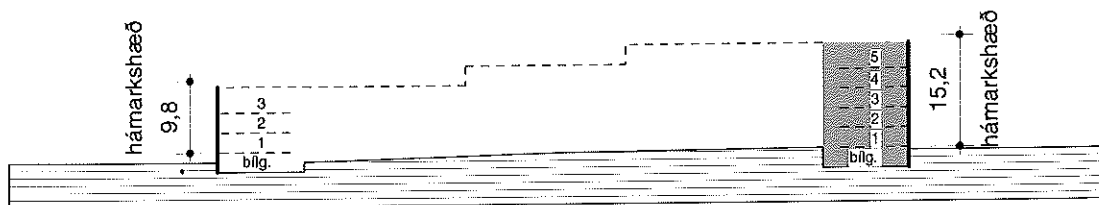
- BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
- BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI 3 H
- BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI 4 H
- BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI 5 H



GRUNNMYND



SNIÐ A-A



SNIÐ B-B



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skilmálateikning 1:1000

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

Markmið og leiðarljós:

- Bygging íbúða og þjónustu efli þéttan miðkjarna.
- Form undirstriki stefnu miðáss (Gvendargeisla) og styrki götumynd.
- Syðsti hluti loki sjónlínu Gvendargeisla til austurs og afmarki göturými.

Aðkoma og lóð:

Lóð hefur aðkomu um Þórðarsveig frá Gvendargeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Fjögurra til fimm hæða fjölbýlishús með 50-58 íbúðum og þjónustueiningu á jarðhæð, auk bílgeymslukjallara. Í þjónustueiningu skal vera hverfistengd þjónusta, t.d. matvöruverslun, bakarí eða sambærilegt.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Staðsetning stíghúsa er ekki bundin.

Bílgeymslur eru undir neðstu íbúðarhæð með aðkomu um skábraut. Lega skábrauta er ekki bundin.

Gera þarf ráð fyrir hljóðskermendi lóðarvegg til vesturs og suðurs sbr. ákvæði um lóðarfrágang, svo kröfum mengunarvarnarreglugerðar um hámarkshljóðstig utan við húsvegg á jarðhæð sé fullnægt. Við hönnun byggingar þarf að huga að staðsetningu opnanlegra glugga til þess að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig við vesturgöfl.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Suðurhlíð þjónustuhæðar má vera inndregin frá byggingarlínu.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Aðalanddyri og skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítills háttar útkrögun.
- Svalir á suðurvegg ofan við þjónustueiningu.
- Skábrautir og tilheyrandi stoðveggir (flokkast undir lóðarfrágang).

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal sérlega hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Míðað er við að meðalstærð íbúða (fyrir utan sameign/bílgeymslu) sé um 105 m².

og þjónustueining um 250 m² (viðmiðunartölur). Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Fjórar og fimm hæðir íbúðarhúsnæðis sbr. skilmálateikningu, auk bílgeymslukjallara.

Hámarkshæð byggingar er 12,5m í fjögurra hæða hluta og 15,2m í fimm hæða hluta. Lyftuhús o.fl. mega ná upp fyrir hámarkshæð sbr. sameiginleg ákvæði bls. 6 (Byggingar).

Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir flötu þaki.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymsla í kjallara undir neðstu íbúðarhæð hefur aðkomu um skábraut.

Gera skal ráð fyrir 1,7 stæði fyrir hverja íbúð. Þar af skal a.m.k. helmingur vera í bílgeymslu.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 25 m² þjónusturým á sérnotahluta þjónustu (sjá Lóðarfrágangur).

Lóðarfrágangur:

Lóðarmörk til suðurs og vesturs skulu afmörkuð með a.m.k. 1,2 m háum lóðarvegg sbr. skilmálateikningu. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Afmarka skal bílastæði á lóð norðan húsa með trjábelti. Hvatt er til þess að önnur lóðarmörk séu afmörkuð með trjábelti eða língerði.

Íbúðir neðstu íbúðarhæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar sem nemur 3m frá húsvegg. Gert er ráð fyrir fyllingu að neðstu íbúðarhæðum í vesturhluta byggingar, þar sem land er lægst (sjá snið skilmála-/skýringarteikninga). Heimilt er að taka upp hæðarmun með stoðveggjum. Um stoðveggi gildir það sama og um aðra lóðarveggi.

Þjónustueining á jarðhæð syðsta hluta byggingar hefur sérnotahluta götumegin við húshlið sbr. skilmálateikningu. Þar er gert ráð fyrir bílastæðum/vörumóttöku til austurs og torgrými til suðurs og vesturs.




Gera þarf ráð fyrir björgunarsvæði á lóð skv. gr. 63.3 í byggingarreglugerð og þarf að tryggja óhindrað aðgengi að því.

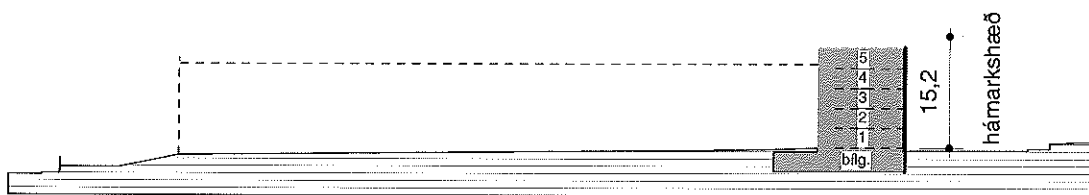
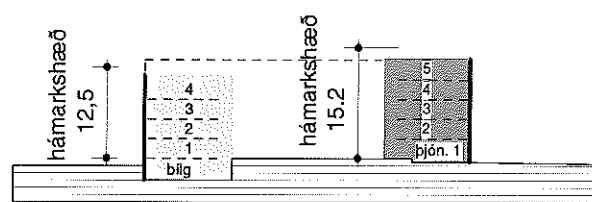
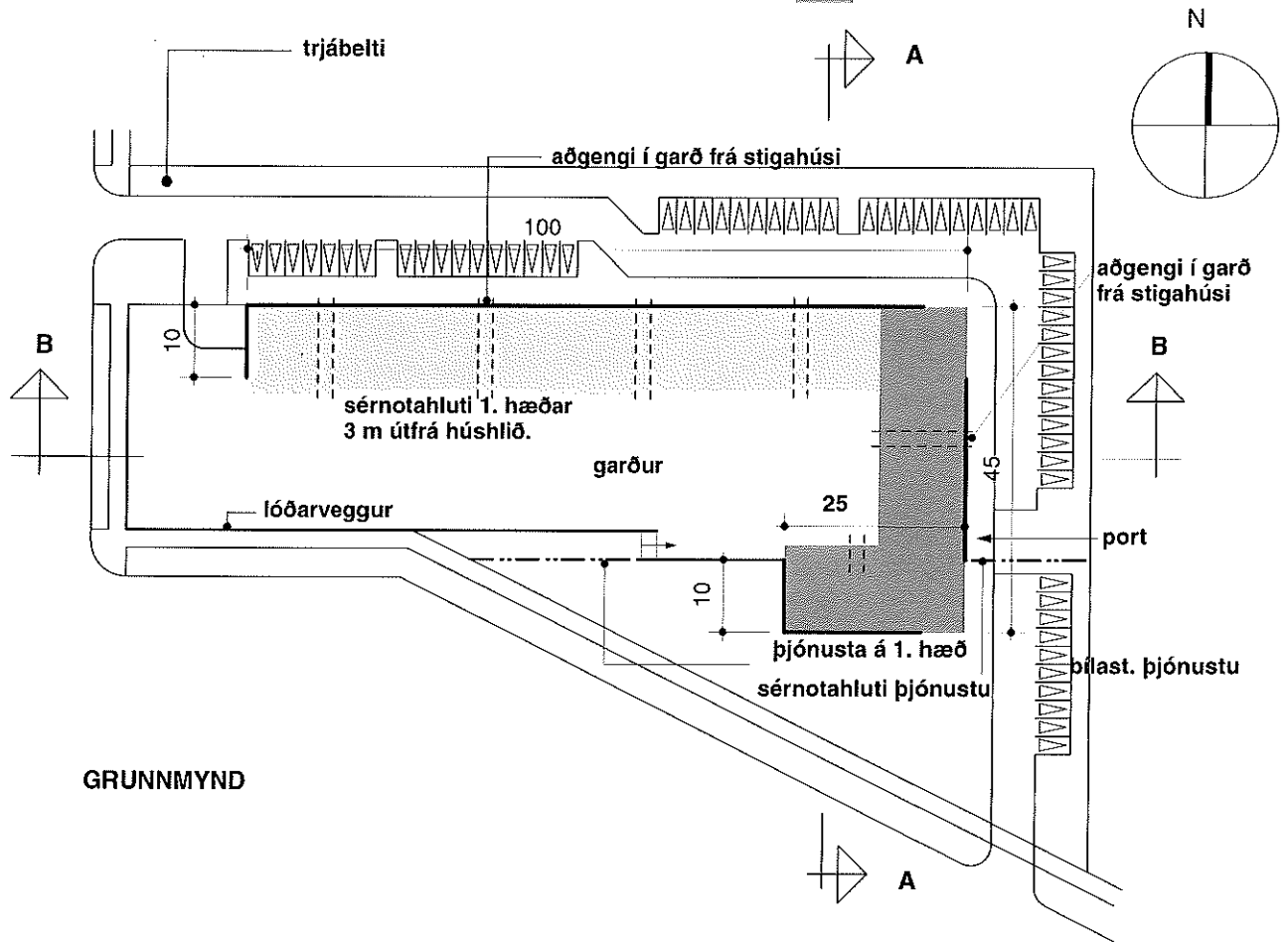
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

C2 - FJÖLBÝLI/ÞJÓNUSTA VIÐ ÞÓRÐARSVEIG 2-12

skilmálateikning

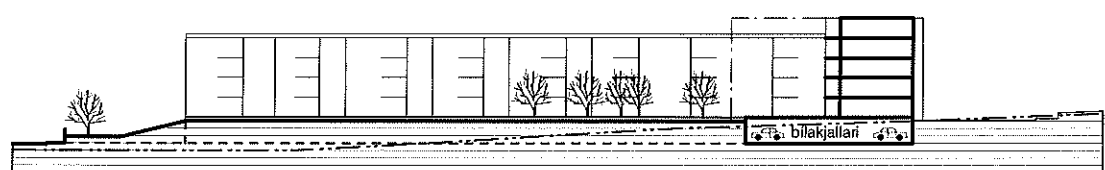
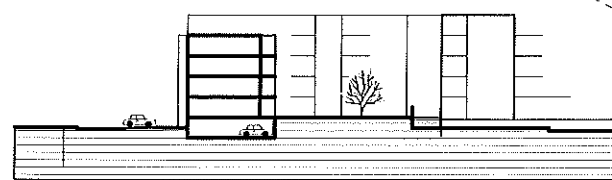
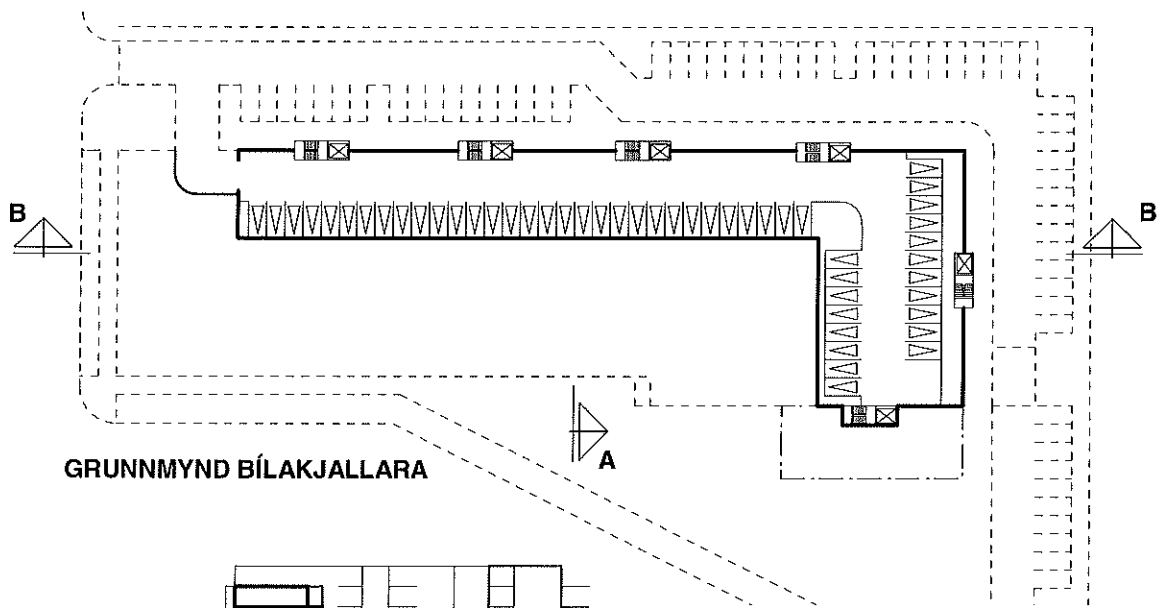
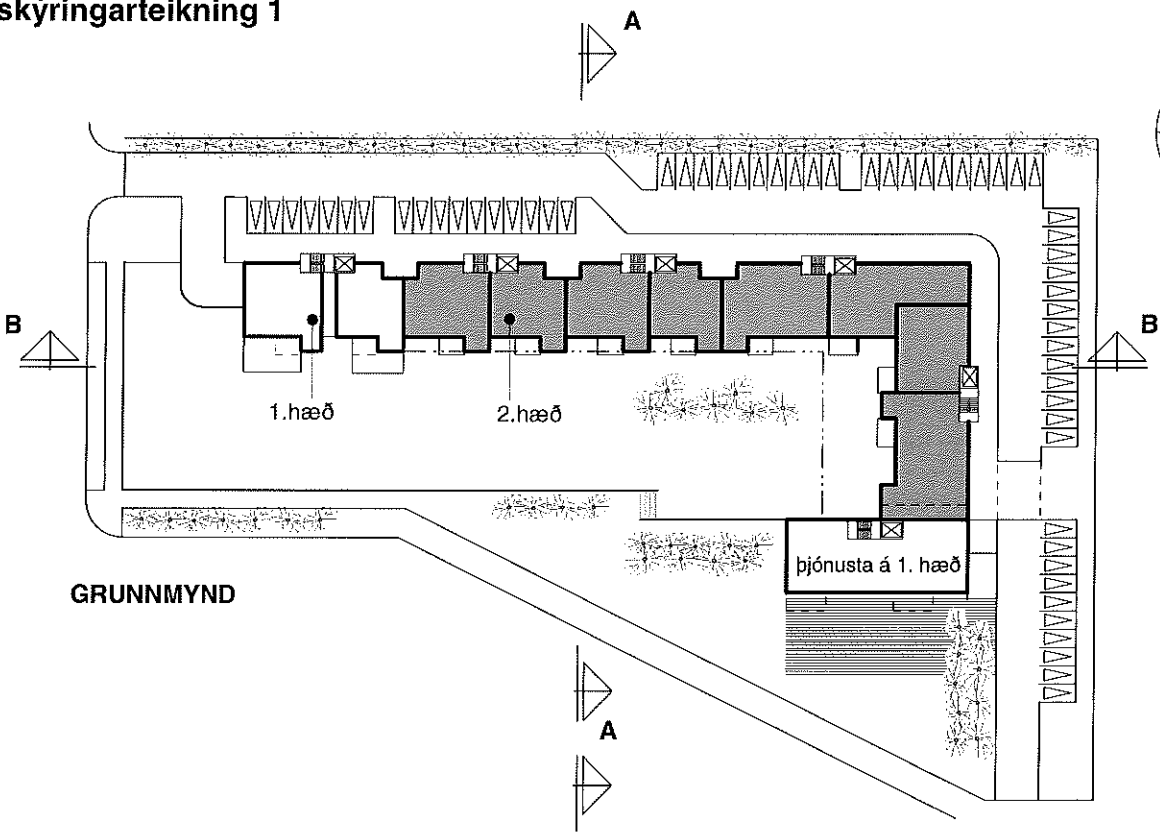
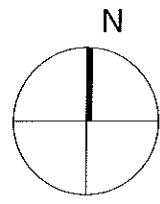
1 FJÖLBÝLISHÚS AUK ÞJÓNUSTURÝMIS
4-5 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLUKJALLARA
50 - 58 ÍBÚÐIR OG ÞJÓNUSTA

-  BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
-  BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI 4 H
-  BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI 5 H

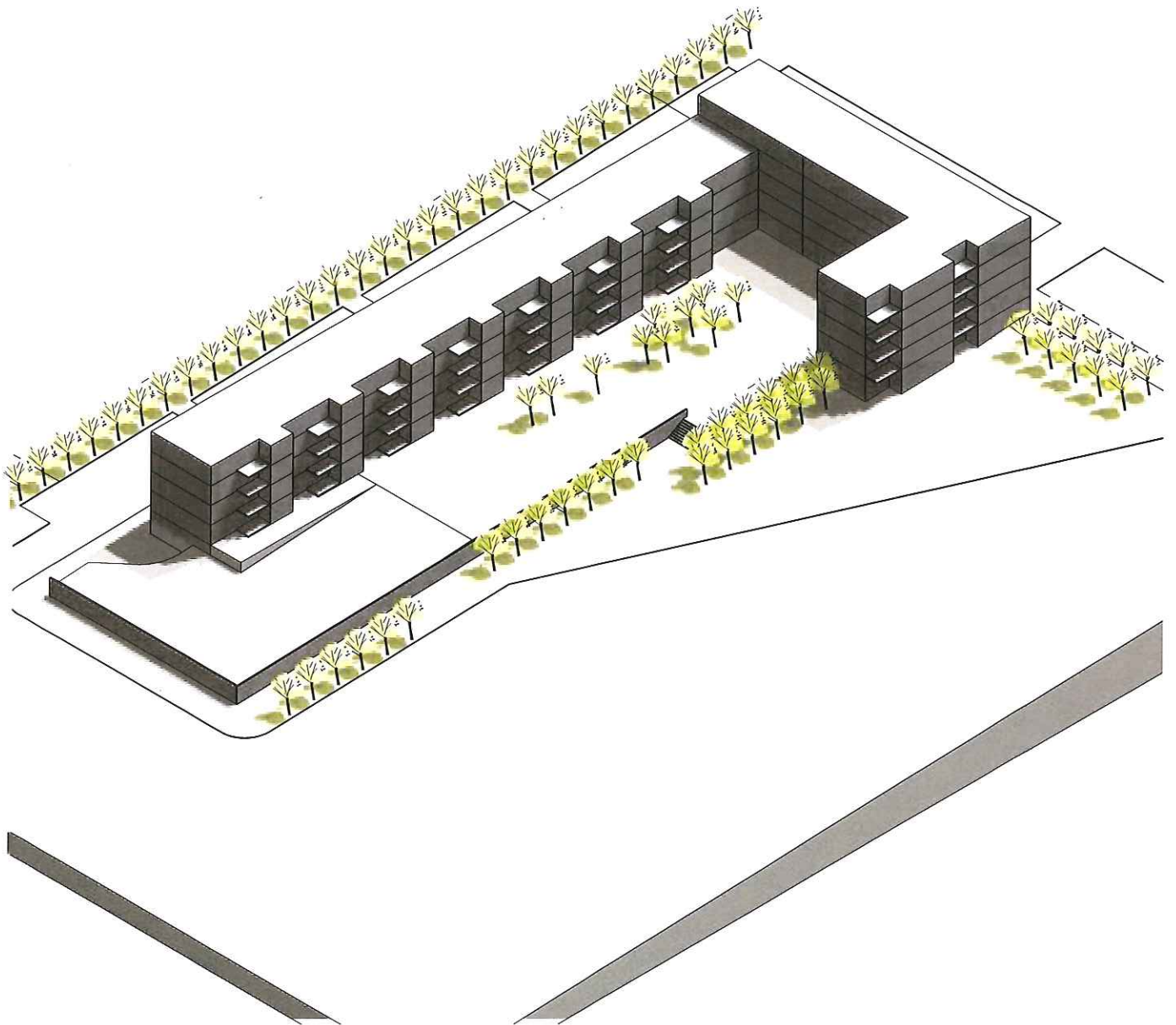


C2 - FJÖLBÝLI/ÞJÓNUSTA VIÐ ÞÓRÐARSVEIG 2-12

skýringarteikning 1



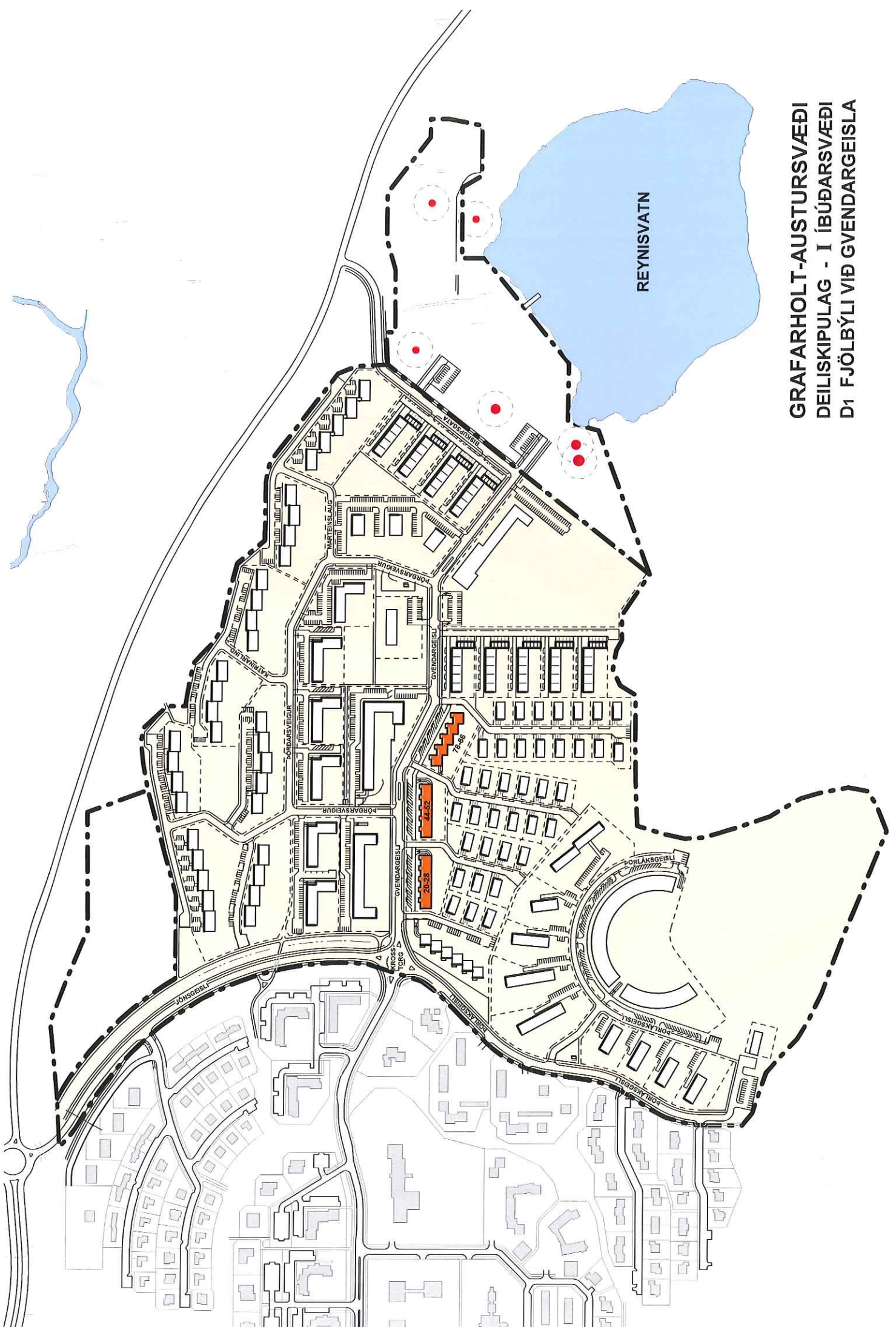
C2 - FJÖLBÝLI/ÞJÓNUSTA VIÐ ÞÓRÐARSVEIG 2-12
skýringarteikning 2



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

**GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
D1 FJÓLBÝLI VIÐ GVENDARGEISLA**



Markmið og leiðarljós:

- Byggingar undirstriki stefnu miðáss (Gvendargeisla) og styrki götumynd.
- Húsagerð gefi kost á rúmgóðum fjölbýlisíbúðum með sérinnngöngum.

Aðkoma og lóð:

Lóðir hafa aðkomu um Gvendargeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Þriggja hæða fjölbýlishús með fimm íbúðum á hæð eða 15 íbúðum hvert, auk bílgeymslukjallara.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Í hverju húsi skal gera ráð fyrir fimm stigahúsum, einu fyrir hverja íbúð á hæð, þ.a. hver íbúð fái sérinngang frá stigahúsi. Staðsetning stigahúsa innan hverrar íbúðareiningar er ekki bundin.

Bílgeymslur eru undir neðstu íbúðarhæð með aðkomu um skábraut. Lega skábrauta er ekki bundin.

Gera þarf ráð fyrir hljóðskermandi lóðarvegg til norðurs sbr. ákvæði um lóðarfrágang, svo kröfum mengunarvarnarreglugerðar um hámarkshljóðstig utan við húsvegg á jarðhæð sé fullnægt. Við hönnun byggingar þarf að huga að innra skipulagi íbúða og staðsetningu opnanlegra glugga til þess að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig við norðurhlíð húsa.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Húsveggur skal fylgja byggingarlínu.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Aðalanddyri og stigahús (sbr. leiðbeinandi byggingarflöt).
- Skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítils háttar útkrögun.
- Skábrautir og tilheyrandi stoðveggir (flokkast undir lóðarfrágang).

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal sérlega hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Gert er ráð fyrir að viðmiðunarstærð íbúða (fyrir utan sameign/bílg.) sé um 130 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Þrjár hæðir íbúðarhúsnæðis, auk bílgeymslukjallara.

Hámarkshæð byggingar er 10m yfir gólfi aðkomuhæðar (sjá þó bls. 6: Byggingar).

Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir einhalla þaki, hæstu til suðurs.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymsla í kjallara undir neðstu íbúðarhæð hefur aðkomu um skábraut.

Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð í bílgeymslu og einu á lóð.

Lóðarfrágangur:

Lóðarmörk til norðurs skulu afmörkuð með 1,2-1,5m háum lóðarvegg sbr. skilmálateikningu. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Hvatt er til þess að önnur lóðarmörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Íbúðir neðstu íbúðarhæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlíð (suðurhlíð) íbúðar sem nemur 3m frá húsvegg.

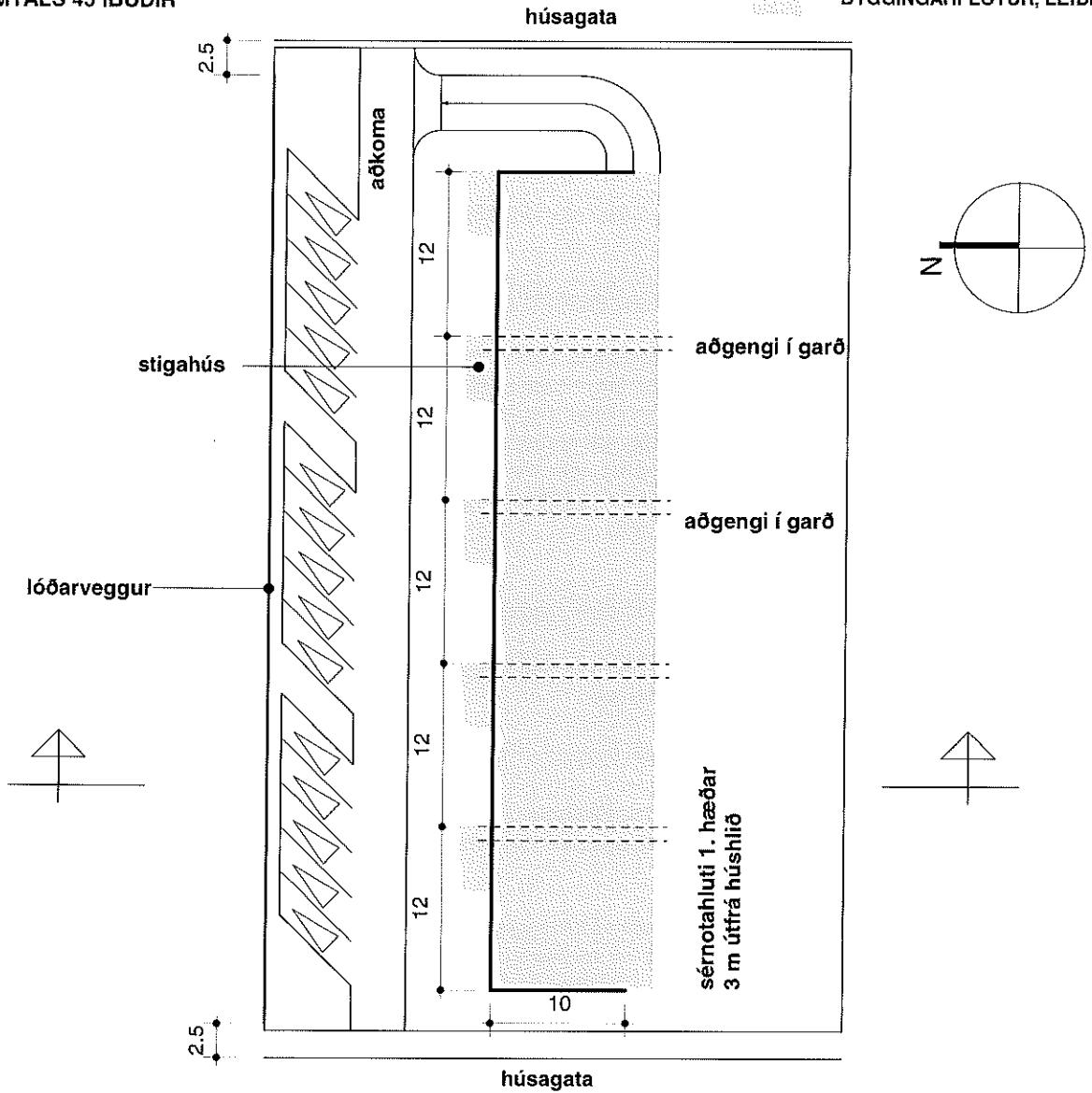
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

D1 - FJÖLBÝLI VIÐ GVENDARGEISLA 20-28, 44-52 OG 78-86

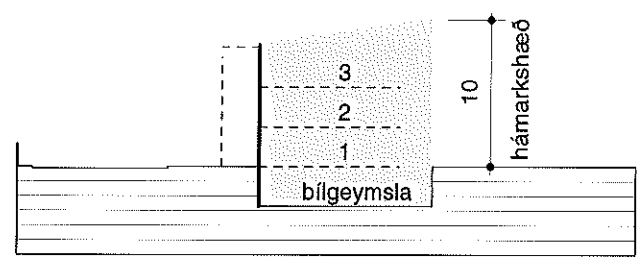
skilmálateikning

3 FJÖLBÝLISHÚS
 3 HÆÐIR ÁSAMT BÍLGEYMSLUKJALLARA
 SAMTALS 45 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 ■ BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI

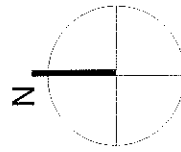


GRUNNMYND

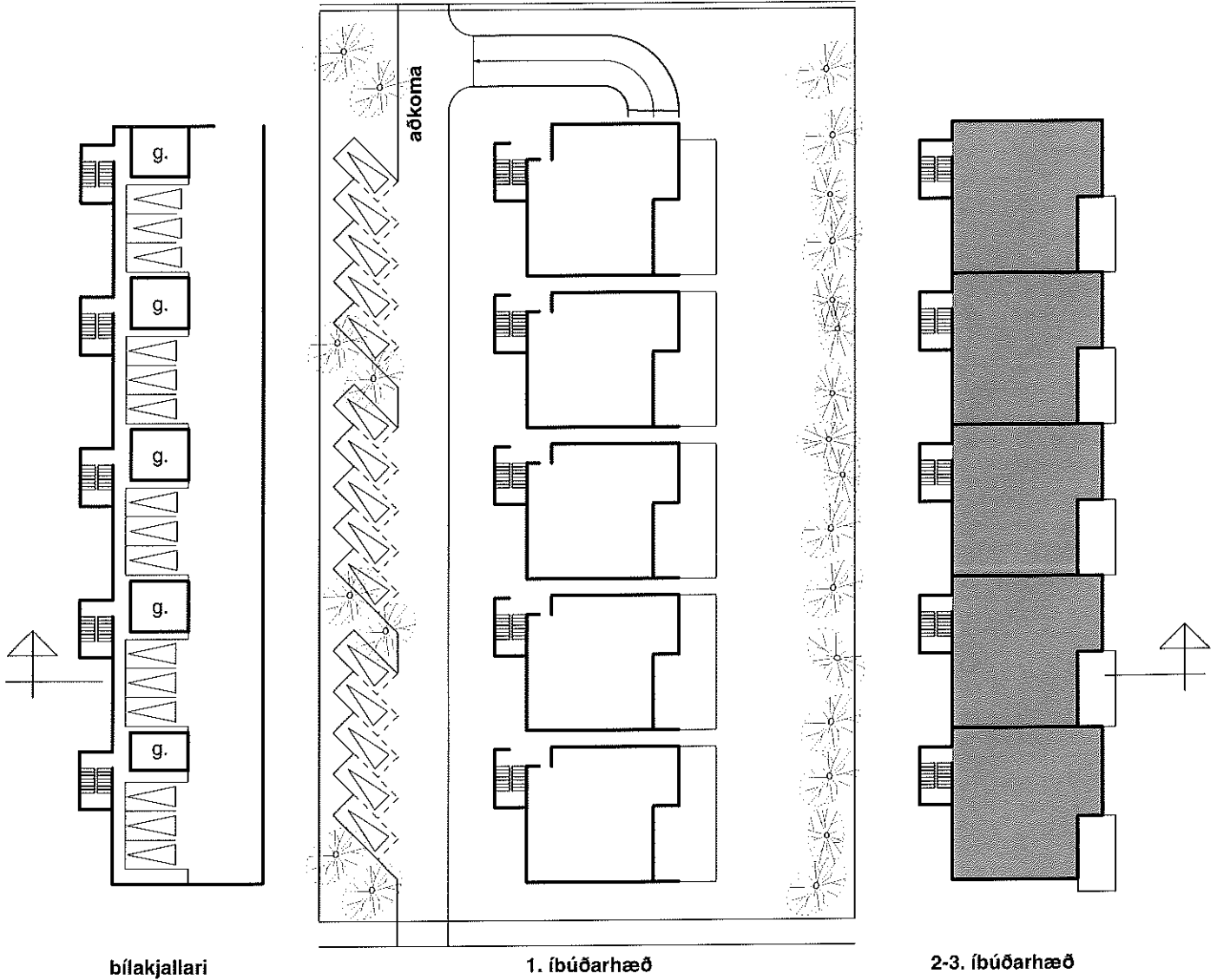


SNIÐ

D1 - FJÖLBÝLI VIÐ GVENDARGEISLA 20-28, 44-52 OG 78-86
 skýringarteikning 1



húsagata

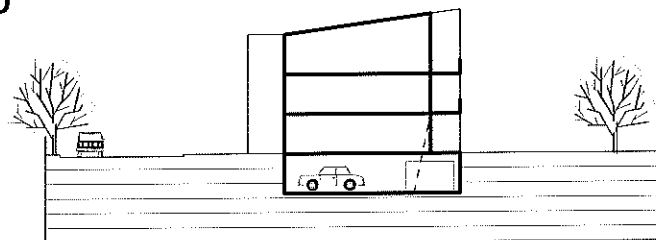


bílakjallari

1. íbúðarhæð

2-3. íbúðarhæð

GRUNNMYND



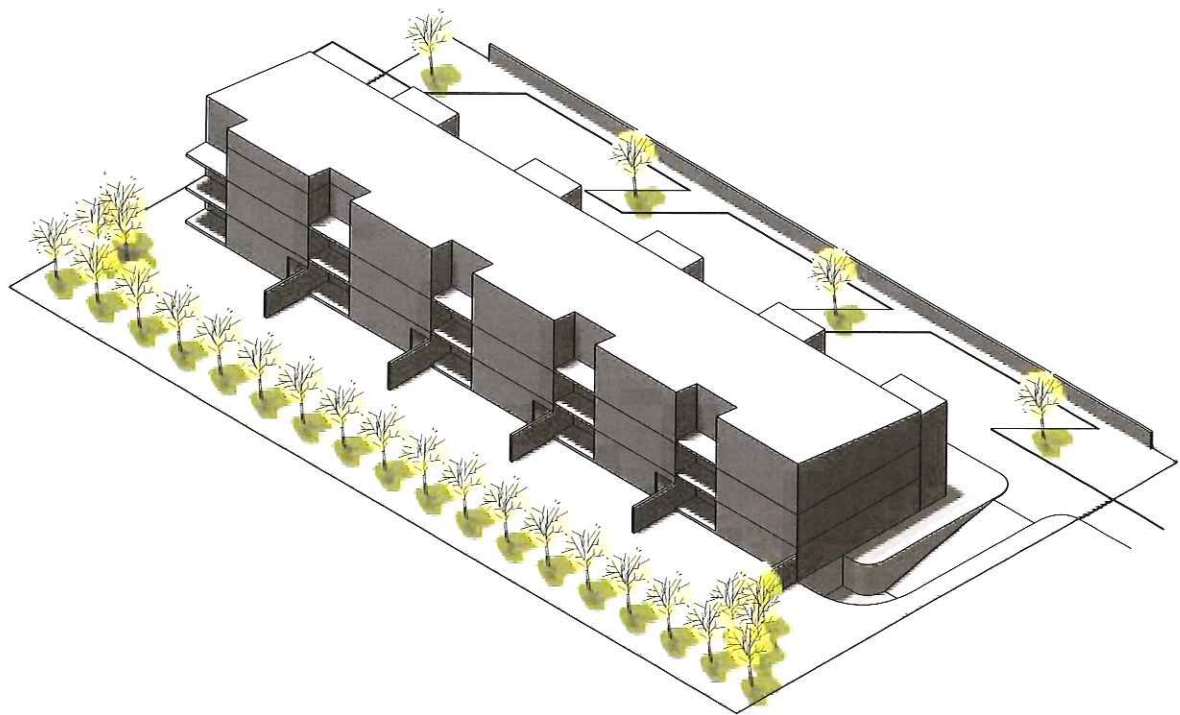
SNID



Deiliskipulag
 Grafarholt, austursvæði
 skýringarteikning 1: 500

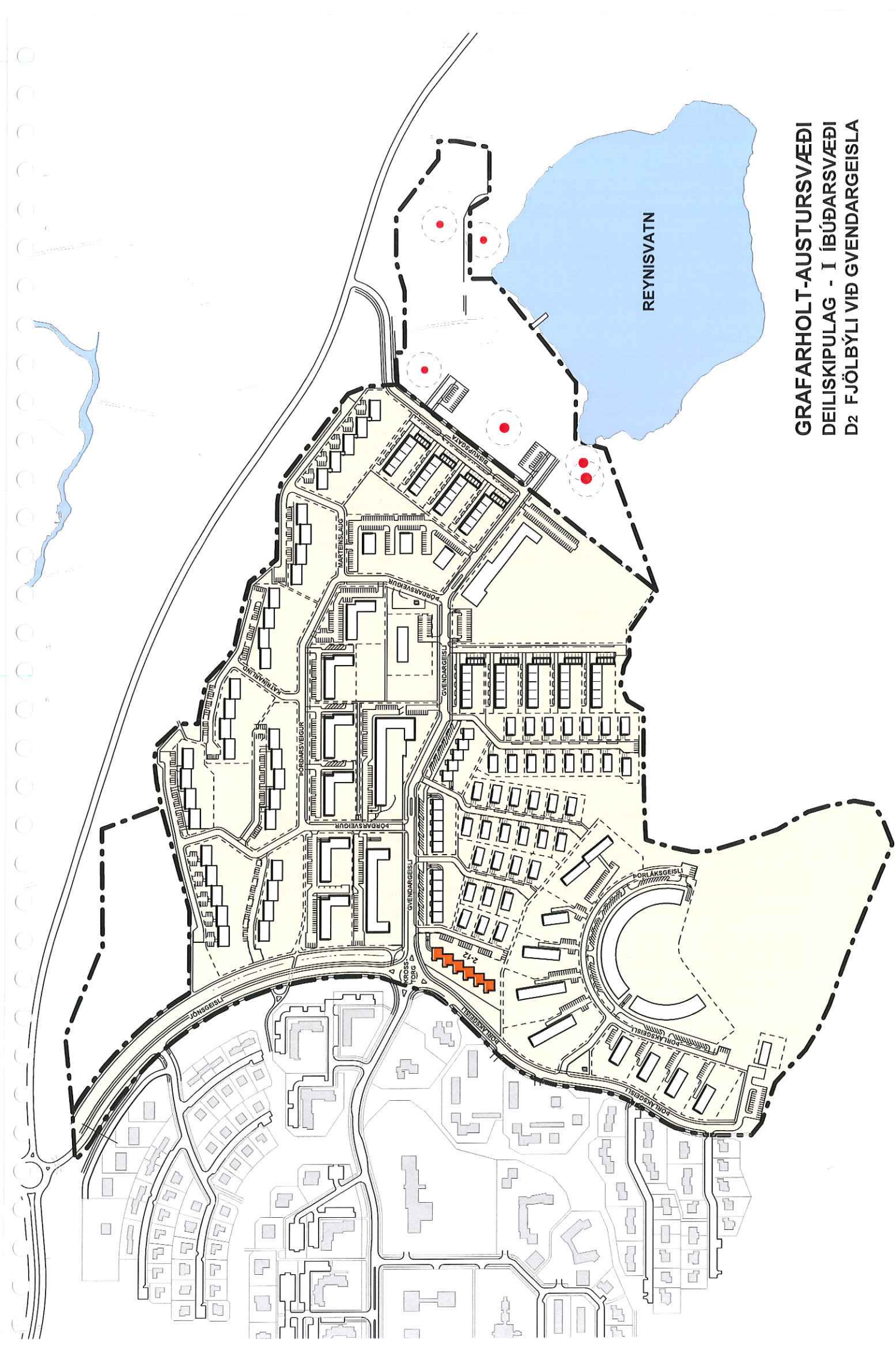
kanon arkitektar ehf
 Laugavegi 28
 sími 562 6166
 fax 562 8263
 netfang kanon@kanon.is

D1 - FJÖLBÝLISHÚS VIÐ GVENDARGEISLA 20-28, 44-52 OG 78-86
skýringarteikning 2



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

kanon arkitektur ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is



GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
D₂ FJÖLBÝLI VIÐ GVENDARGÆISLA

1 hús á 3 hæðum auk bílgeymslukjallara, alls 18 íbúðir**Markmið og leiðarljós:**

- Bygging undirstriki meginaðkomu í hverfið.

Aðkoma og lóð:

Lóð hefur aðkomu um Gvendargeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Þriggja hæða fjölbýlishús með sex íbúðum á hæð, auk bílgeymslukjallara.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Gera má ráð fyrir sex stigahúsum, einu fyrir hverja íbúð á hæð, þ.a. hver íbúð fái sérinnangang frá stigahúsi, eða þremur stigahúsum, þ.a. hvert stigahús þjóni tveimur íbúðum á hæð. Staðsetning stigahúsa innan hverrar íbúðareiningar er ekki bundin. Stigahús geta verið við vesturhlið húsa, þrátt fyrir bílaaðkomu að austan við húsagötu, enda skal tryggja aðgengi á jarðhæðum milli garða og stigahúsa sbr. kaflann Hönnun mannvirkja á bls. 5.

Bílgeymslur eru undir neðstu íbúðarhæð með aðkomu um skábraut. Lega skábrauta er ekki bundin.

Gera þarf ráð fyrir hljóðskermendi lóðarvegg til norðurs og vesturs sbr. ákvæði um lóðarfrágang, svo kröfum mengunarvarnarreglugerðar um hámarkshljóðstig utan við húsvegg á jarðhæð sé fullnægt. Við hönnun byggingar þarf að huga að innra skipulagi íbúða og staðsetningu opnanlegra glugga til þess að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig við vesturhlið og norðurgafli húss.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Húsveggur skal fylgja byggingarlínu.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Aðalanddyri og stigahús (sbr. leiðbeinandi byggingarflöt).
- Skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítills háttar útkrögun.
- Svalir til vesturs

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal sérlega hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Gert er ráð fyrir að viðmiðunarstærð íbúða (fyrir utan sameign/bílg.) sé um 130 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Þrjár hæðir íbúðarhúsnæðis.

Hámarkshæð byggingar er 10m yfir gólfi aðkomuhæðar (sjá þó bls. 6: Byggingar).

Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir einhalla þaki yfir hverri íbúðareiningu, hæstu til suðurs.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymsla í kjallara undir neðstu íbúðarhæð hefur aðkomu um skábraut.

Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð í bílgeymslu og einu á lóð.

Lóðarfrágangur:

Lóðarmörk til norðurs og vesturs skulu afmörkuð með 1,2-1,5m háum lóðarvegg sbr. skilmálateikningu. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Hvatt er til þess að önnur lóðarmörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Íbúðir neðstu íbúðarhæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið (austurhlið) íbúðar sem nemur 3m frá húsvegg.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

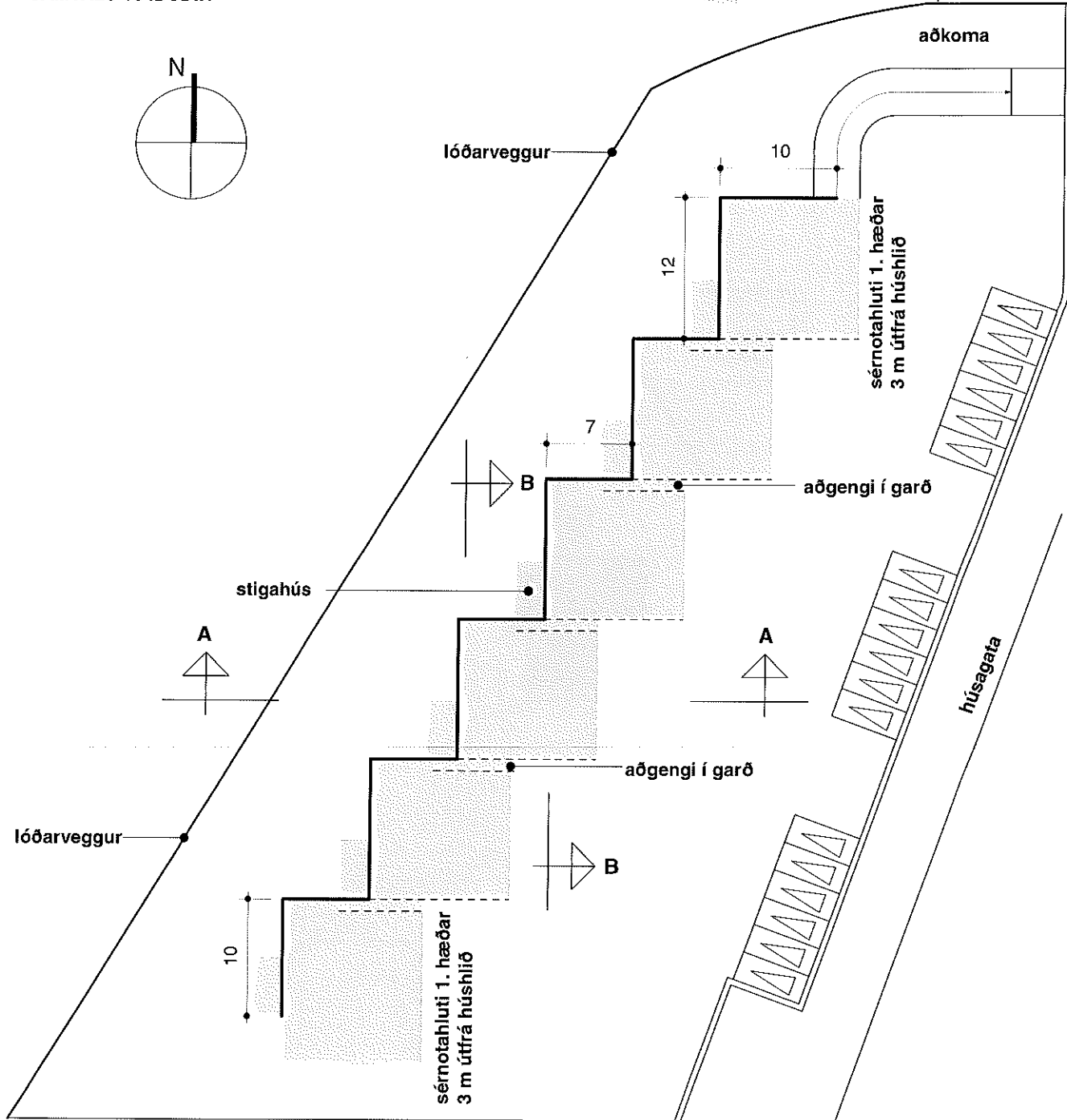
D2 - FJÖLBÝLISHÚS VIÐ GVENDARGEISLA 2-12

skilmálateikning

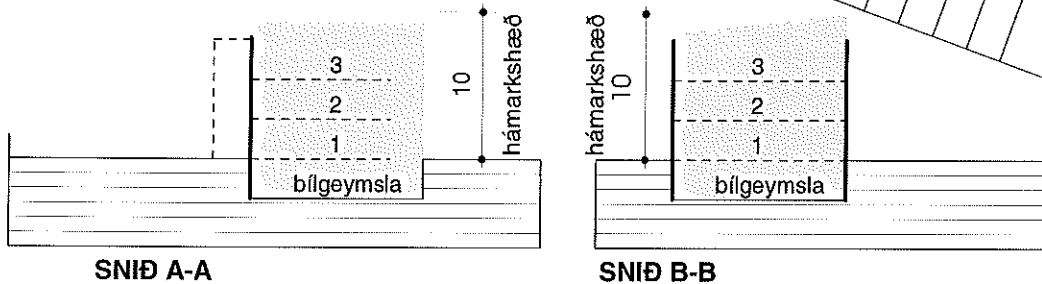
1 KEÐJA FJÖLBÝLISHÚSA
3 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLUKJALLARA
SAMTALS 18 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI

▨ BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI



GRUNNMYND



SNÍÐ A-A

SNÍÐ B-B

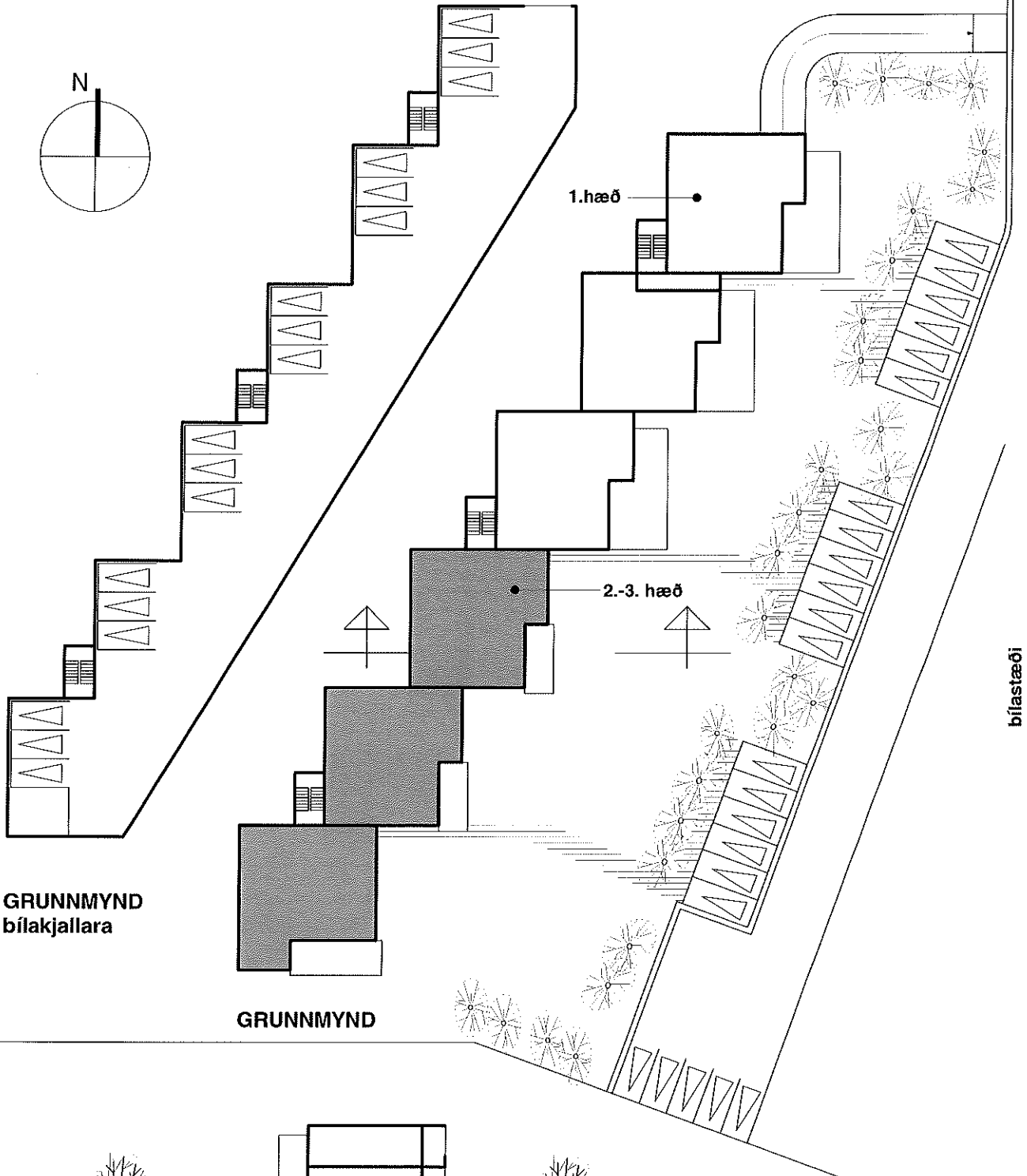
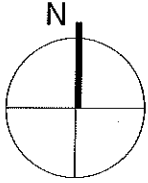


Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skilmálateikning 1:500

kanon arkitektar ehf

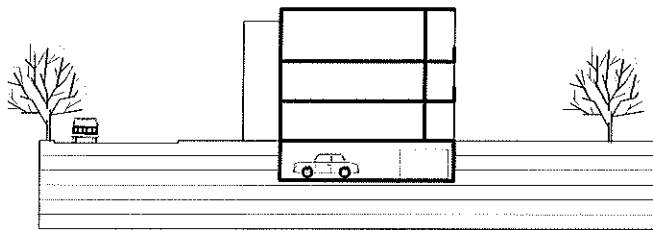
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

D2 - FJÖLBÝLI VIÐ GVENDARGEISLA 2-12
 skýringateikning 1



GRUNNMYND
 bílakjallara

GRUNNMYND



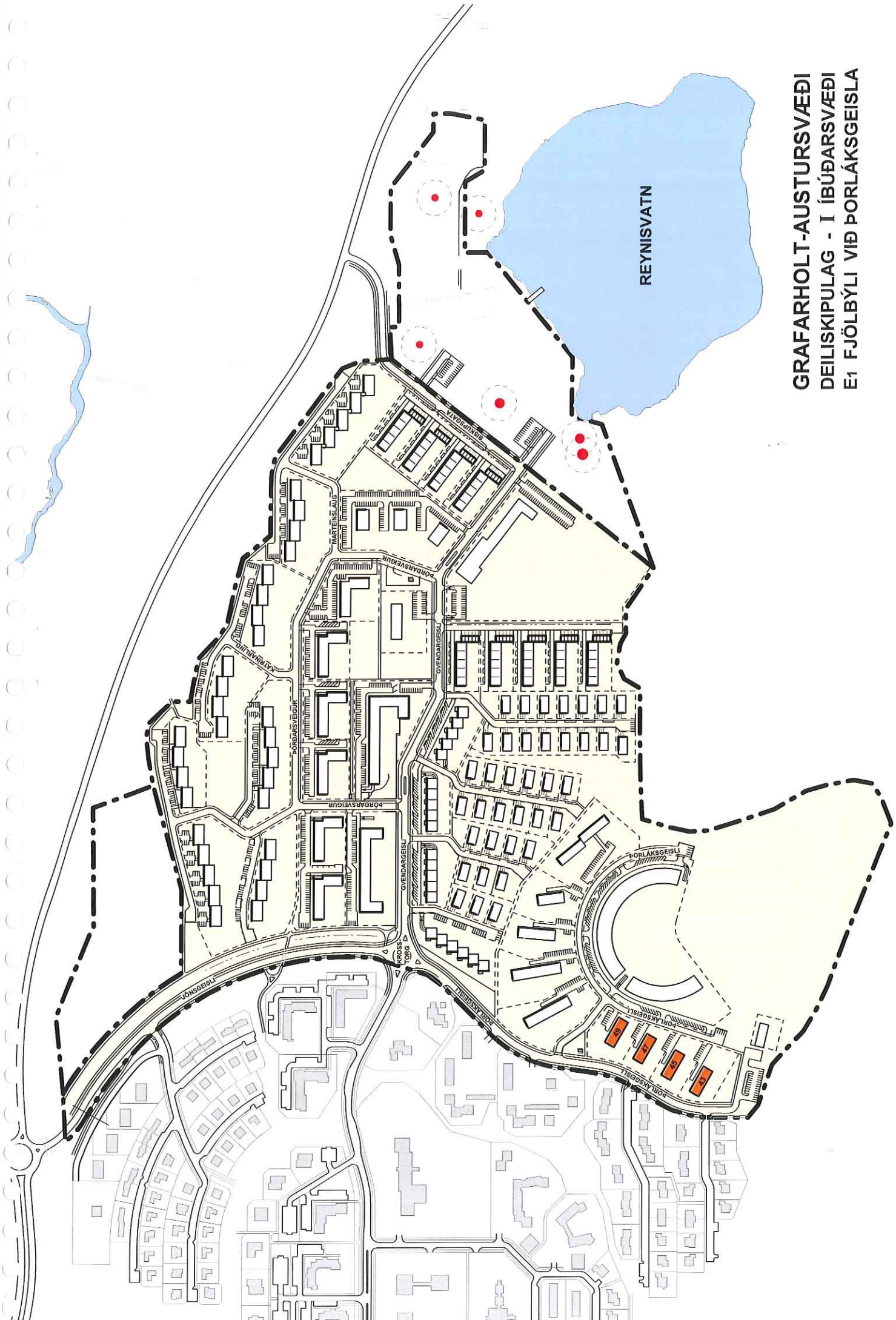
SNIÐ



Deiliskipulag
 Grafarholt, austursvæði
 skýringateikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
 Laugavegi 28
 sími 101 Reykjavík
 552 6166
 fax 562 8263
 netfang kanon@kanon.is

**GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
E1 FJÖLBÝLI VIÐ PORLÁKSGEISLA**



4 hús á 3 hæðum, alls 20-30 íbúðir

Markmið og leiðarljós:

- Einkennandi byggð, þvert á halla, undirstriki landslag.
- Byggingar rammi inn útsýni milli húsa niður að Leirdal.

Aðkoma og lóð:

Lóðir hafa aðkomu um Þorlaksgeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Þriggja hæða fjölbýlishús, sem fleygast í land. Um helmingur jarðhæðar er neðanjarðar og nýttist fyrir bílgeymslur.

Á lóðum númer 43 og 45 verða fimm til átta íbúðir í hvoru húsi auk bílgeymslu. Á lóðum númer 47 og 49 verða fimm til sjö íbúðir í hvoru húsi auk bílgeymslu.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Staðsetning stigahúss er ekki bundin.

Öll fjögur húsin skulu teiknuð af sama hönnuði.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Húsveggur skal fylgja byggingarlínu.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Aðalanddyri og stigahús.
- Skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítills háttar útkrögun.
- Tröppur og stoðveggir (flokkast undir lóðarfrágang).

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Miðað er við að meðalstærð íbúða (fyrir utan sameign/bílgeymslu) sé um 100 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Þrjár hæðir sem fleygast í landhalla, þ.a. fjær aðkomu verða tvær hæðir ofanjarðar.

Hámarkshæð byggingar er 10,5m yfir gólfi aðkomuhæðar (sjá þó bls. 6: Byggingar).

Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir einhalla þaki, hæstu til suðvesturs. Öll húsin skulu vera jafnhá frá aðkomuhæð og hafa sama þakhalla.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymslur eru á jarðhæð, að hluta niðurgrafnar með aðkomu norðaustan húsa sbr. skilmálateikningu.

Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð í bílgeymslu og einu á lóð norðaustan húss.

Lóðarfrágangur:


Mörk milli lóða E1 húsa skulu ekki afmörkuð með girðingu, en þess í stað bent á trjábelti eða limgerði. Bílastæði á lóð skulu afmörkuð með 1m háum lóðarvegg sbr. skilmálateikningu. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

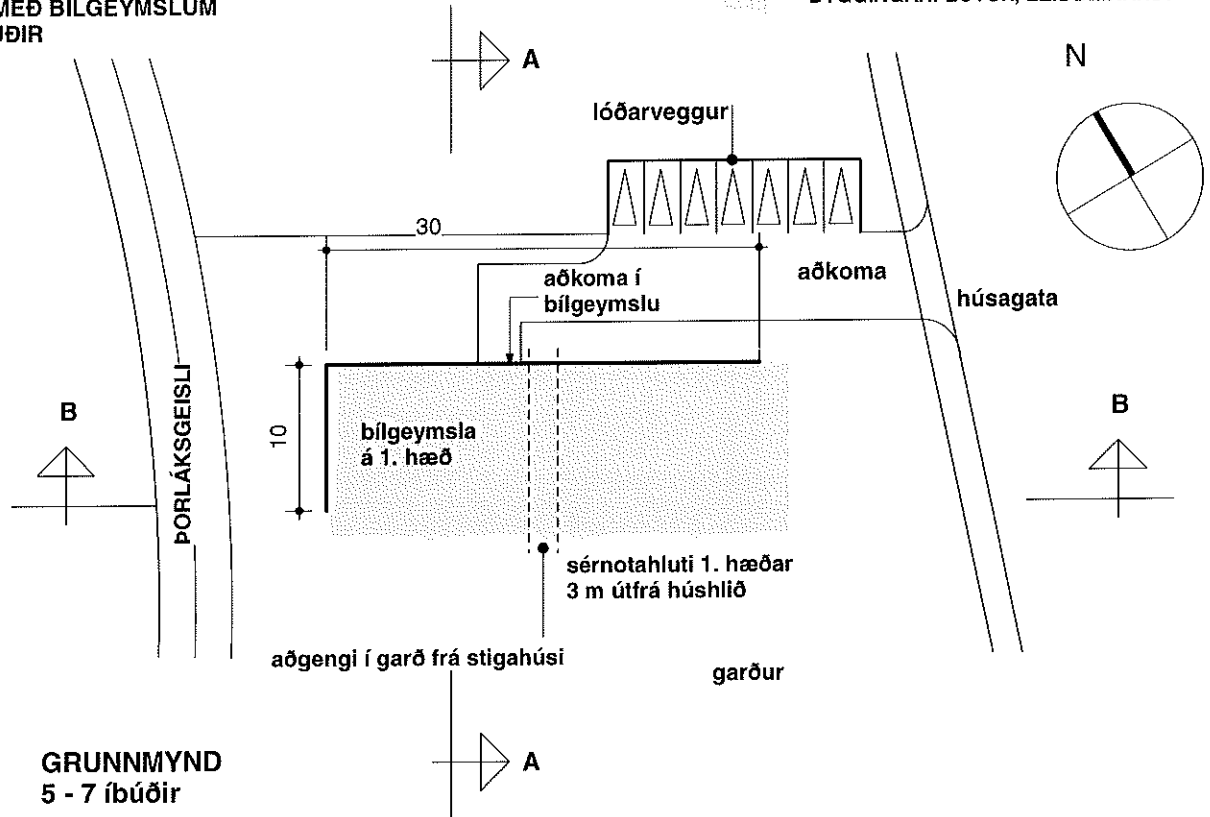
Íbúðir neðstu íbúðarhæða (íbúð á aðkomuhæð og íbúð yfir bílgeymslu) hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar til suðvesturs sem nemur 3 m frá húsvegg. Gera má stoðveggi út frá langhliðum og stalla land, svo jafna megi land utan við íbúðir í brekku. Gera skal ráð fyrir stoðveggjum, þar sem aðkoma í bílgeymslu sker sig í land. Lóðarveggir/stoðveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

E1 - FJÖLBÝLI VIÐ PORLÁKSGEISLA 43-49

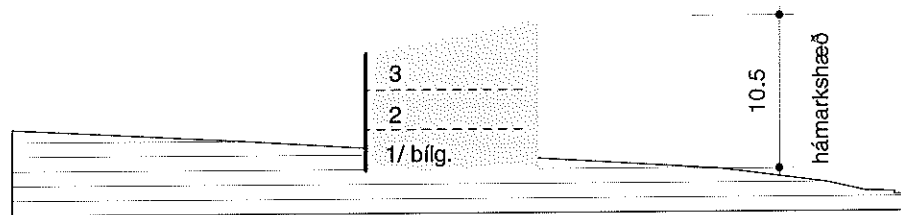
skilmálateikning

4 FJÖLBÝLISHÚS
3 HÆÐIR MEÐ BÍLGEYMSLUM
20 - 30 ÍBÚÐIR

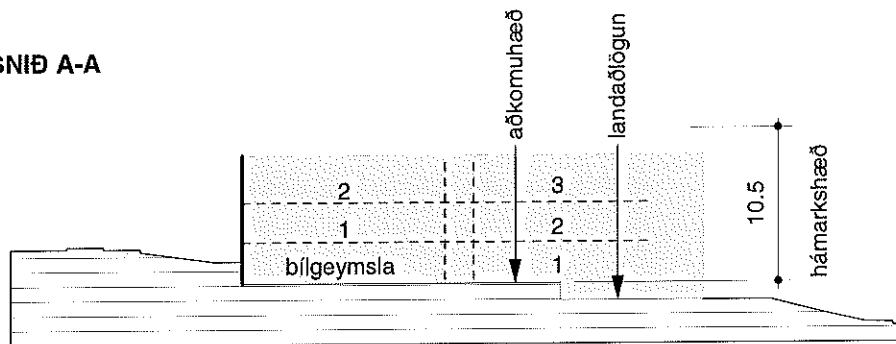
— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI



GRUNNMYND
5 - 7 íbúðir



SNIÐ A-A



SNIÐ B-B



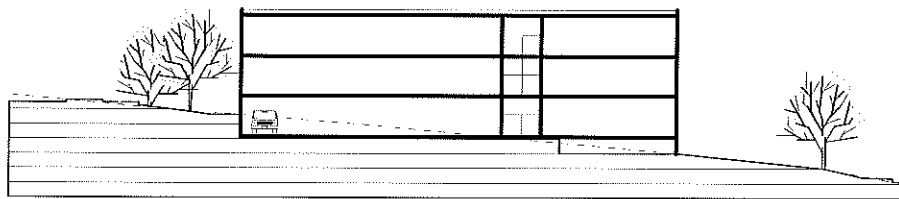
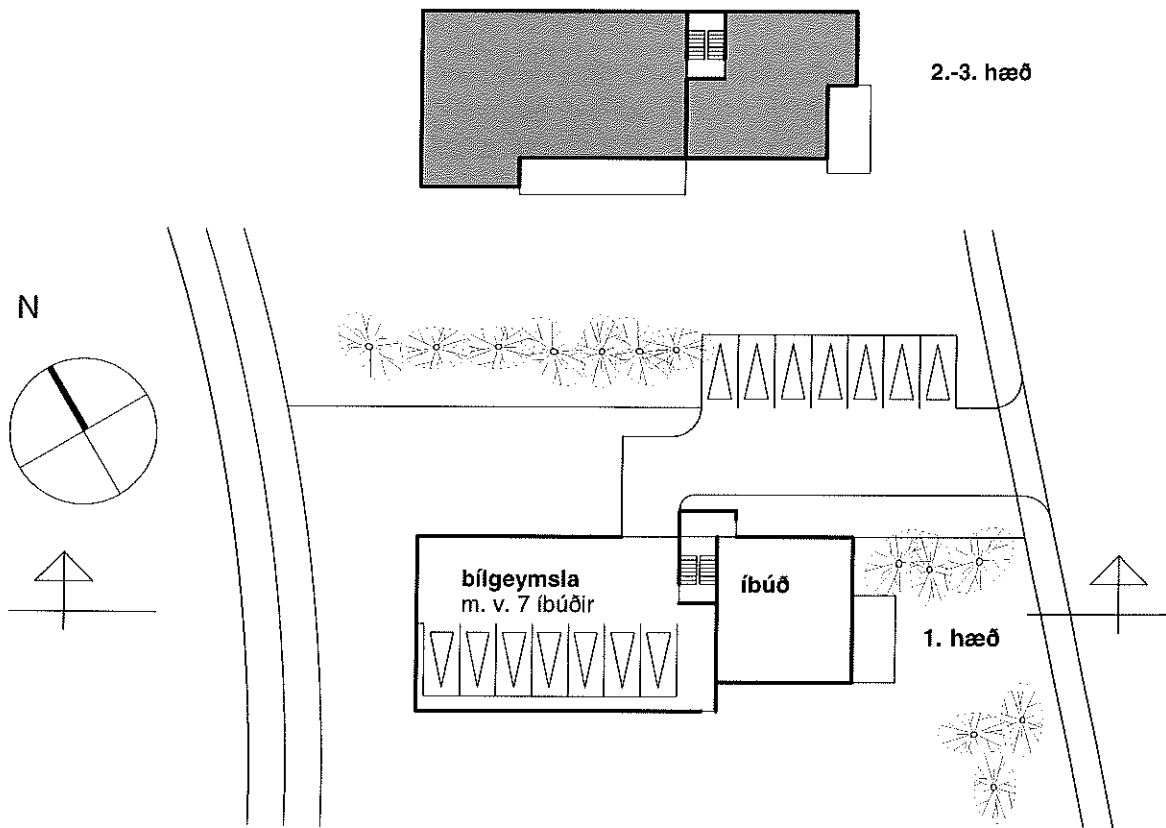
Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skilmálateikning 1:500

kanon arkitektar ehf

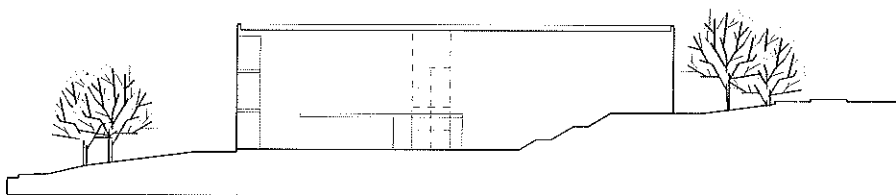
Laugavegi 28
sími
sími
netfang

101 Reykjavík
552 6166
562 8253
kanon@kanon.is

E1 - FJÖLBÝLI VIÐ ÞORLÁKSGEISLA 43-49
 skýringarteikning 1

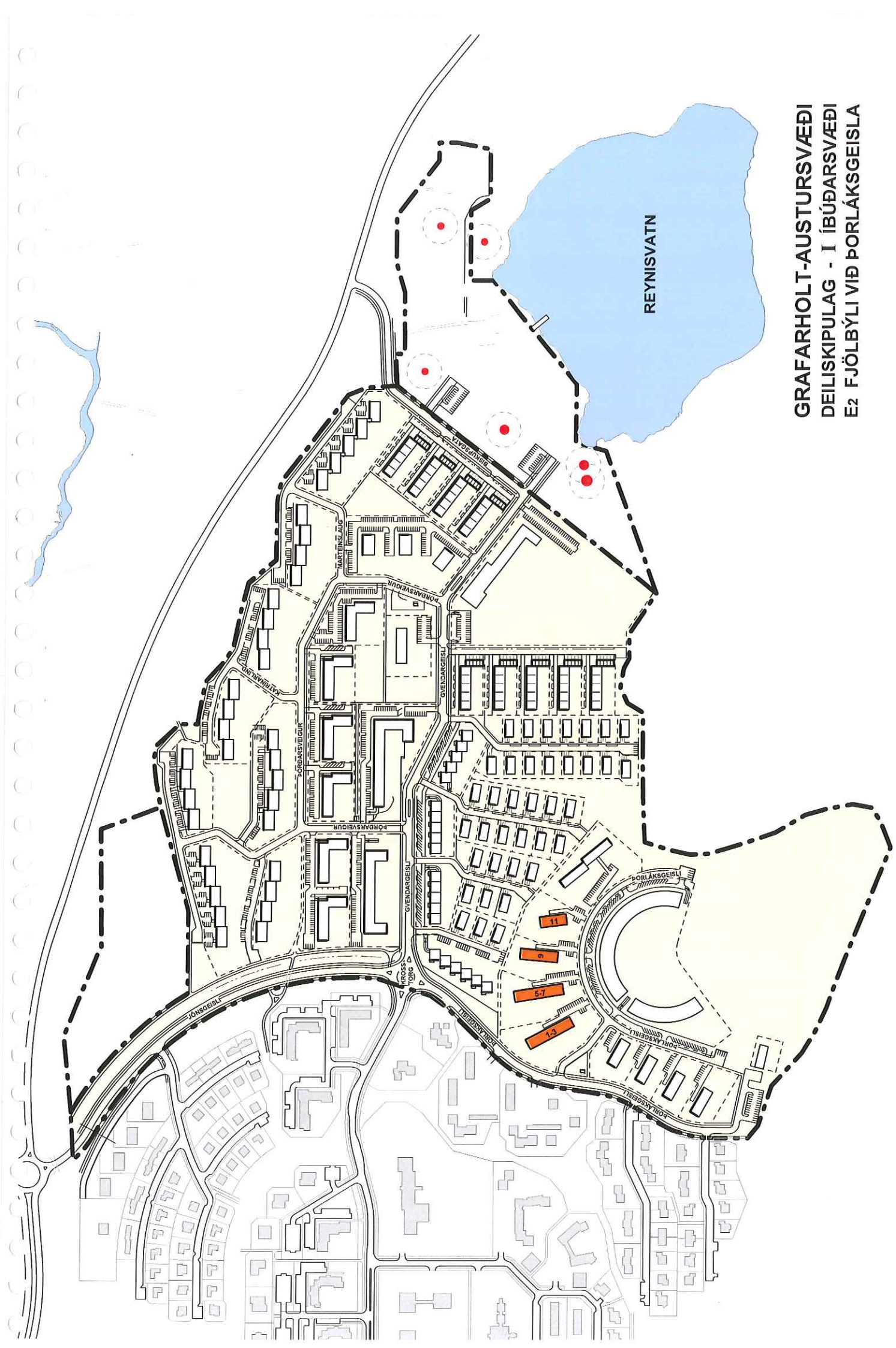


SNID



ÚTLIT





**GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
E2 FJÖLBÝLI VIÐ PORLÁKSGEISLA**

4 hús á 3-4 hæðum, alls 38-48 íbúðir

Markmið og leiðarljós:

- Einkemandi byggð, þvert á halla, undirstriki landslag.
- Byggingar rammi inn útsýni milli húsa niður að Leirdal.

Aðkoma og lóð:

Lóðir hafa aðkomu um Þorlaksgeisla. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt 1:2000.

Húsagerð:

Þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús, sem fleygast í land. Hluti neðstu hæða er neðanjarðar og nýttist fyrir bílgeymslur o.fl.

Húsin eru misstór, 5-6, 7-10 og 13-16 (2 st.) íbúða ásamt sameiginlegum bílgeymslum.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Staðsetning stíghúsa er ekki bundin.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Aðalanddyri og stíghús.
- Skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítils háttar útkrögun.
- Tröppur og stoðveggir (flokkast undir lóðarfrágang).

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Miðað er við að meðalstærð íbúða (fyrir utan sameign/bílgeymslu) sé um 115 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Þrjár/fjórar hæðir sem fleygast í landhalla, þ.a. fjær aðkomu verða tvær/þrjár hæðir ofanjarðar.

Hámarkshæð byggingar er 10,5m (3 hæðir) og 13,2m (4 hæðir) yfir gólfi aðkomuhæðar. Lyftuhús o.fl. mega ná upp fyrir hámarkshæð sbr. sameiginleg ákvæði bls. 6 (Byggingar).

Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir einhalla þaki, hæstu til vesturs.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymslur eru á jarðhæð, að hluta niðurgrafnar með aðkomu austan húsa.

Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð í bílgeymslu og einu á lóð sunnan húsa.

Lóðarfrágangur:

Mörk milli lóða E2 húsa skulu ekki afmörkuð með girðingu, en þess í stað bent á trjábelti eða limgerði. Bílastæði á lóð skulu afmörkuð með 1m háum lóðarvegg sbr. skilmálateikningu. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Íbúðir neðstu íbúðarhæða (íbúðir á aðkomuhæð og íbúðir yfir bílgeymslu) hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúða til vesturs sem nemur 3 m frá húsvegg. Gera má stoðveggi út frá langhliðum og stalla land, svo jafna megi land utan við íbúðir í brekku. Gera skal ráð fyrir stoðveggjum, þar sem aðkoma í bílgeymslu sker sig í land. Lóðarveggir/stoðveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það.

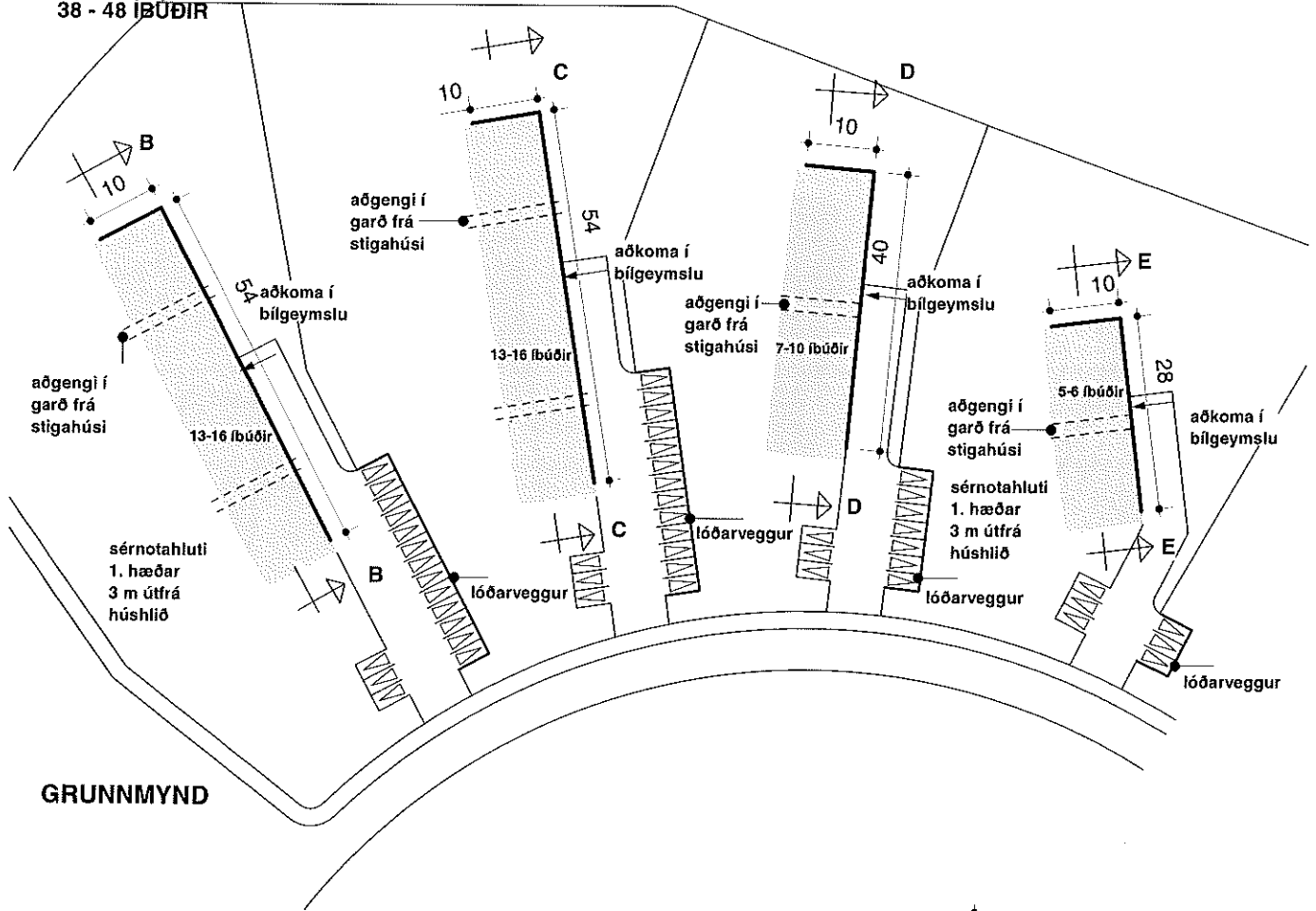
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

E2 - FJÖLBÝLI VIÐ ÞORLÁKSGEISLA 1-11

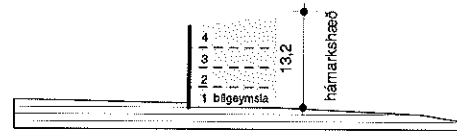
skilmálateikning

4 FJÖLBÝLISHÚS
3-4 HÆÐIR MEÐ BÍLGEYMSLUM
38 - 48 ÍBÚÐIR

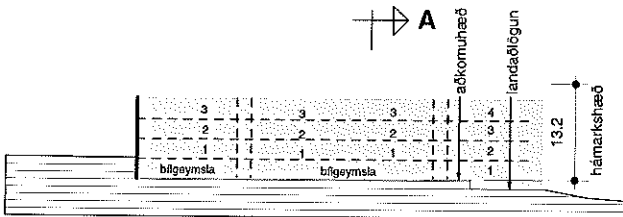
— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI



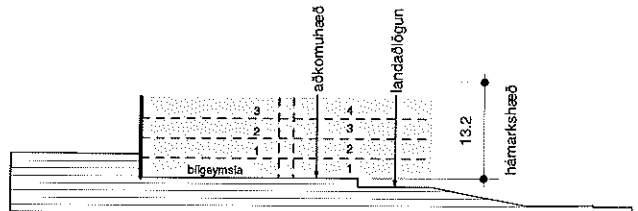
GRUNNMYND



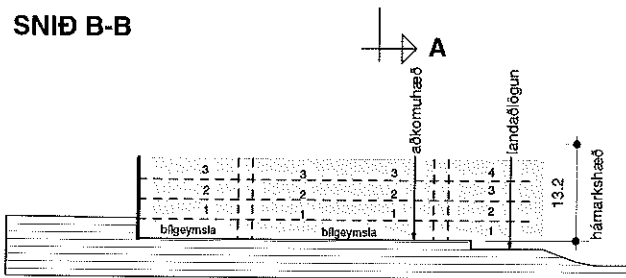
SNID A-A



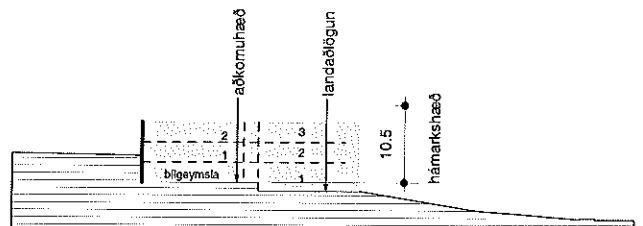
SNID B-B



SNID D-D



SNID C-C



SNID E-E



Deiliskipulag

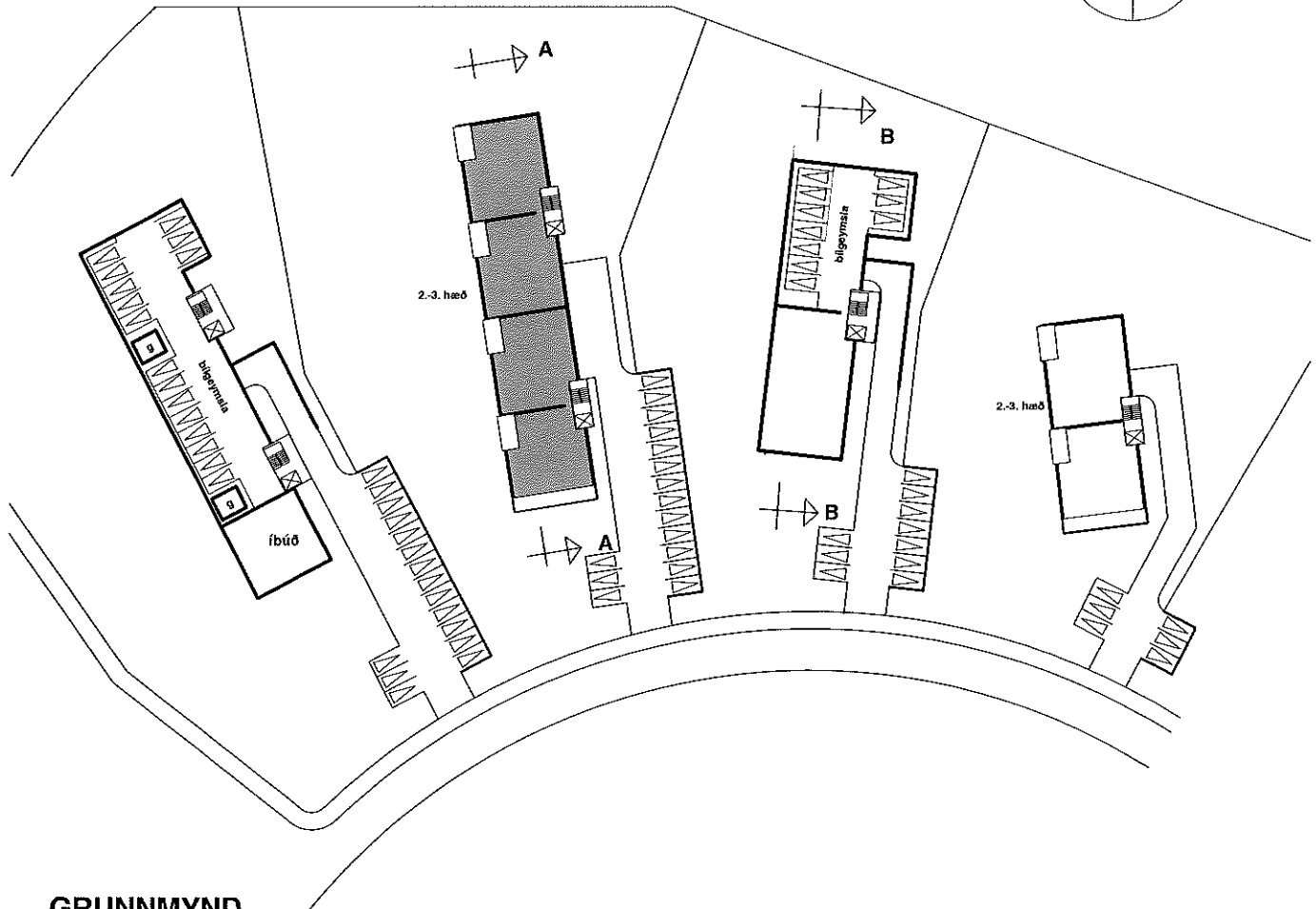
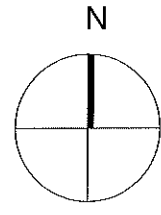
Grafarholt, austursvæði
skilmálateikning 1:1000

kanon arkitektar ehf

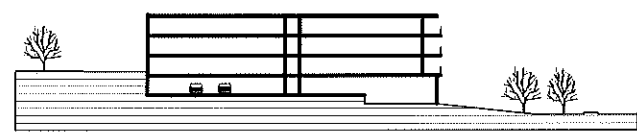
Laugavegi 28
sími 552 6166
fax 562 8233
netfang kanon@kanon.is

101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8233
netfang kanon@kanon.is

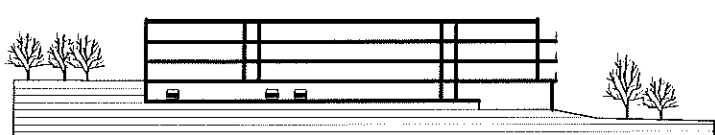
E2 -FJÖLBÝLI VIÐ PORLÁKSGEISLA 1-11
 skýringarteikning 1



GRUNNMYND



SNÍÐ B-B



SNÍÐ A-A

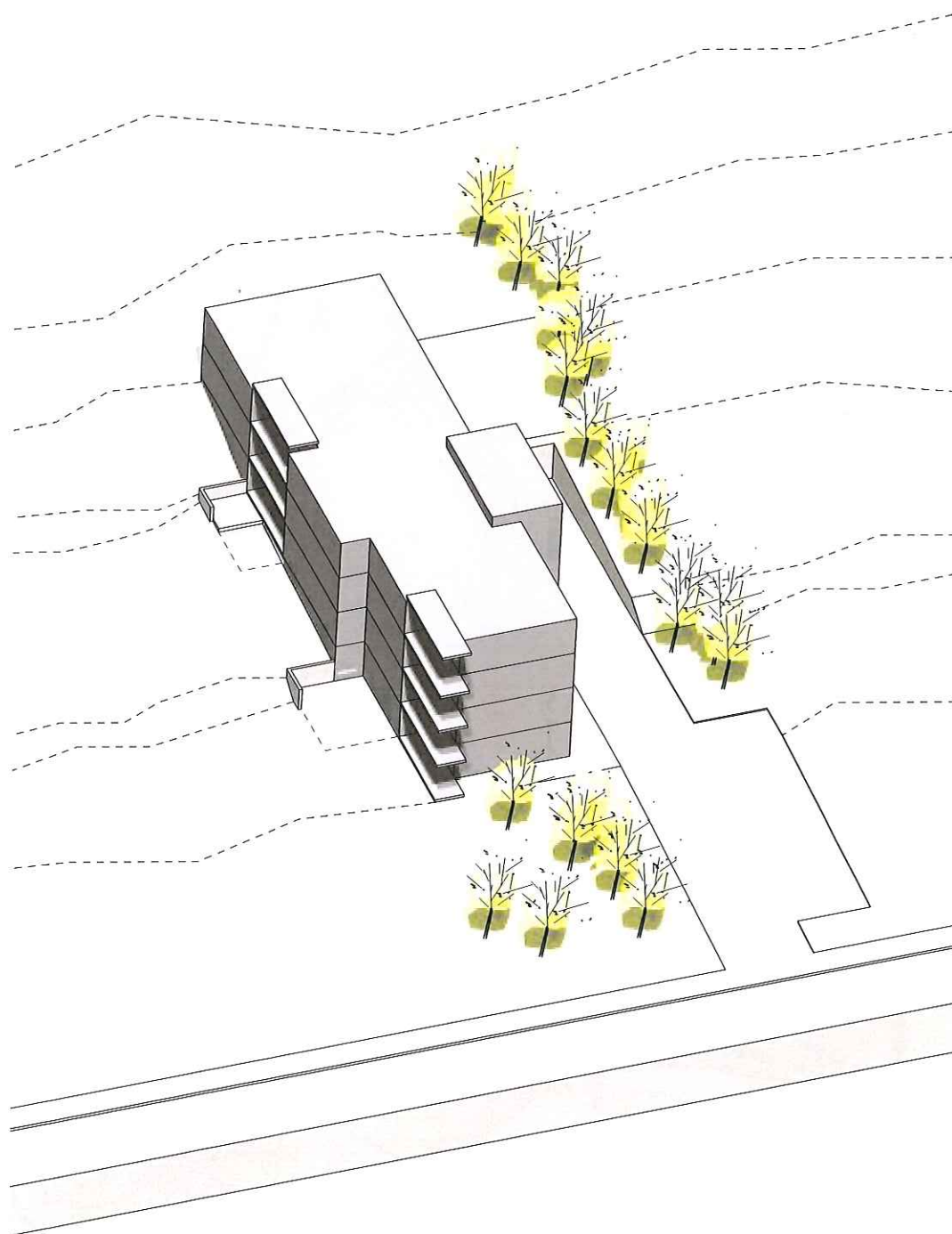


Deiliskipulag
 Grafarholt, austursvæði
 skýringarteikning 1: 1000

kanon arkitektar ehf
 Laugavegi 28
 sími 592 6166
 fax 562 8253
 netfang kanon@kanon.is

E2 - FJÖLBÝLI VIÐ ÞORLÁKSGEISLA 1-11

skýringarteikning 2



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28
sími 101 Reykjavík
552 6166
fax 562 8283
netfang kanon@kanon.is

1 hús á 2-4 hæðum, alls 12-18 íbúðir**Markmið og leiðarljós:**

- Einkennandi byggð, þvert á halla, undirstriki landslag.
- Bygging ramma inn útsýni milli húsa niður að Leirdal.

Aðkoma og lóð:

Lóðir hafa aðkomu um Þorlaksgeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishús, sem fleygast í land. Hluti neðstu hæðar er neðanjarðar og nýttist fyrir bílgeymslu o.fl.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Staðsetning og fjöldi stigahúsa er ekki bundin.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Aðalanddyri og stigahús.
- Skyggni yfir anddyri.
- Svalir við suðausturgöfl.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítills háttar útkrögun.
- Tröppur og stoðveggir (flokast undir lóðarfrágang).

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Miðað er við að meðalstærð íbúða (fyrir utan sameign/bílgeymslu) sé um 105 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Tvær til fjórar hæðir sem fleygast í landhalla.

Hámarkshæð byggingar er 13m yfir gólfi aðkomuhæðar. Lyftuhús o.fl. mega ná upp fyrir hámarkshæð sbr. sameiginleg ákvæði bls. 6 (Byggingar).

Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir einhalla þaki, hæstu til suðvesturs.

Bílgeymslu og bílastæði:

Bílgeymsla er á jarðhæð, að hluta niðurgráfin.

Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð í bílgeymslu og einu á lóð sunnan húsa.

Lóðarfrágangur:

Mörk milli lóða E3 húss og austasta E2 húss skulu ekki afmörkuð með girðingu, en þess í stað bent á trjábelti eða limgerði. Bílastæði á lóð skulu afmörkuð með 1m háum lóðarvegg sbr. skilmálateikningu. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Íbúðir neðstu íbúðarhæða hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúða sem nemur 3 m frá húsvegg. Gera má stoðveggi út frá suðurhlið svo jafna megi sérnotahluta í brekku. Lóðarveggir/stoðveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það.

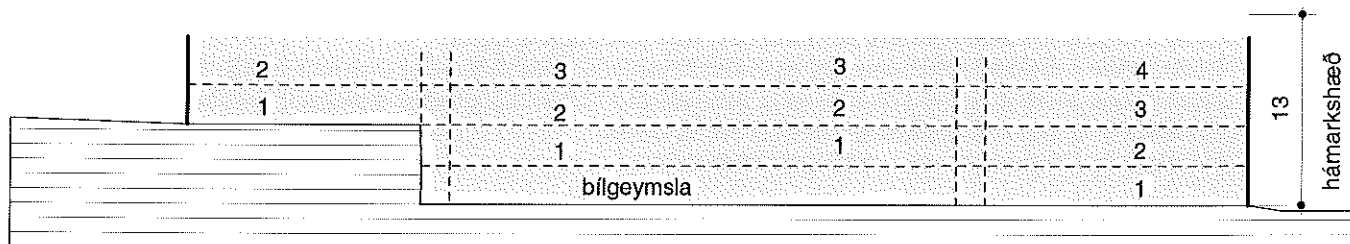
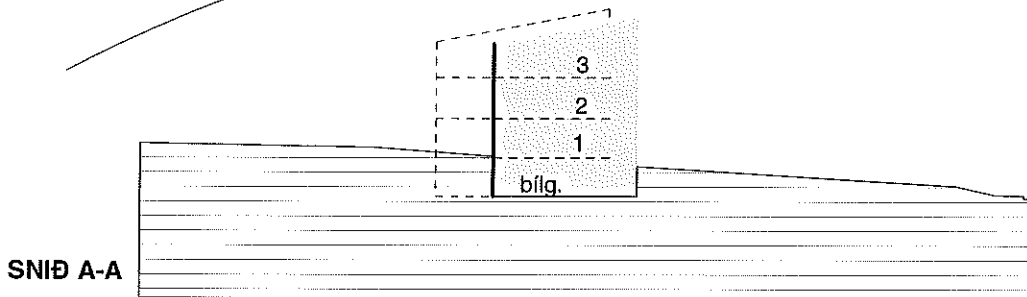
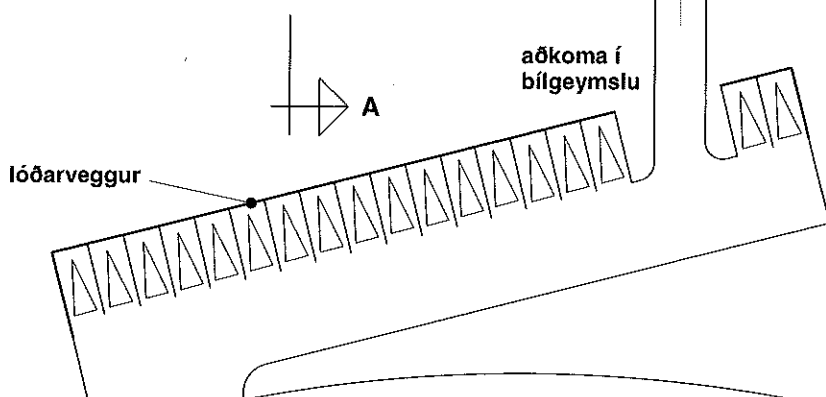
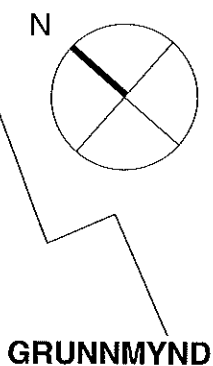
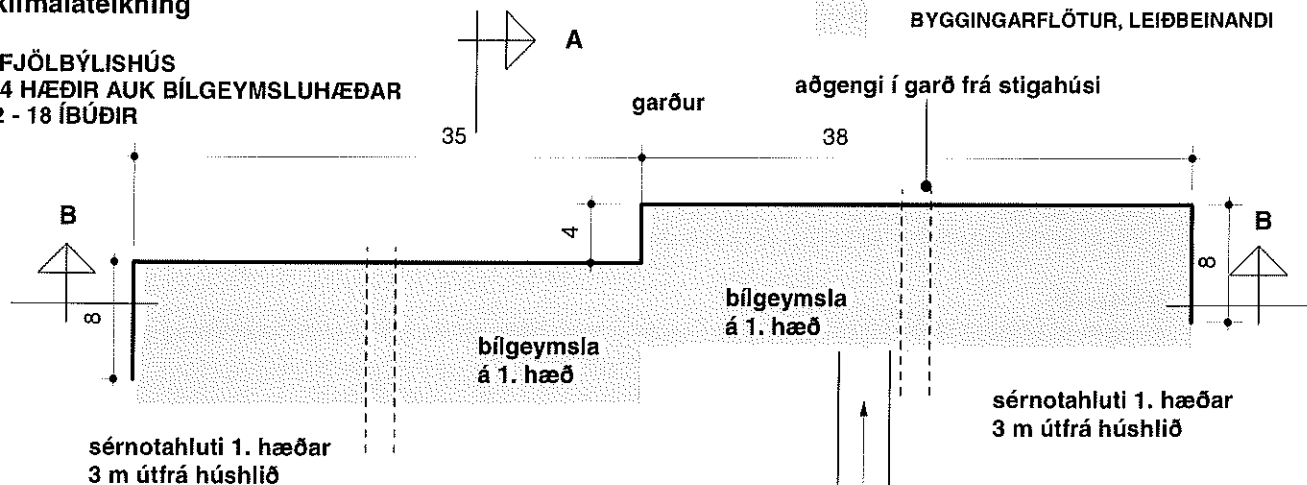
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

E3 - FJÖLBÝLI VIÐ ÞORLÁKSGEISLA 13-17

skilmálateikning

1 FJÖLBÝLISHÚS
2-4 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLUHÆÐAR
12 - 18 ÍBÚÐIR

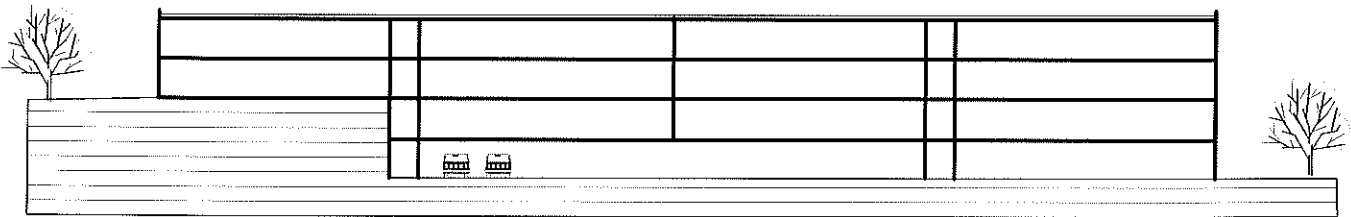
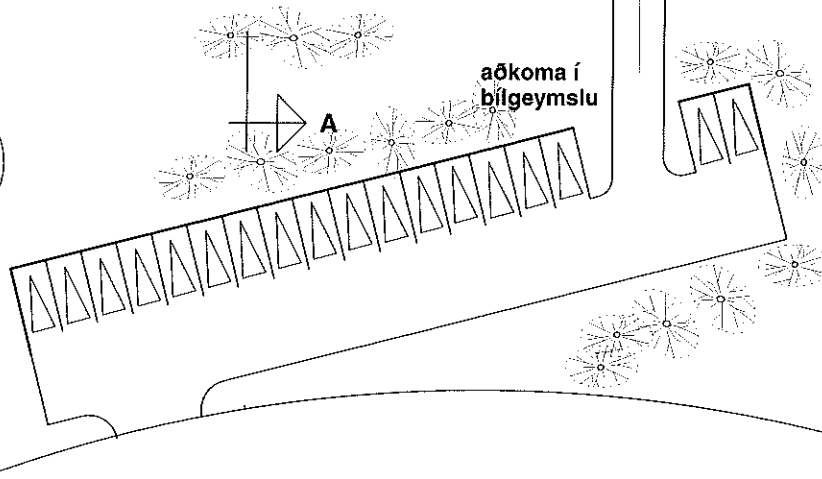
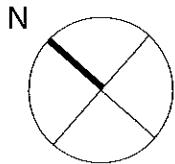
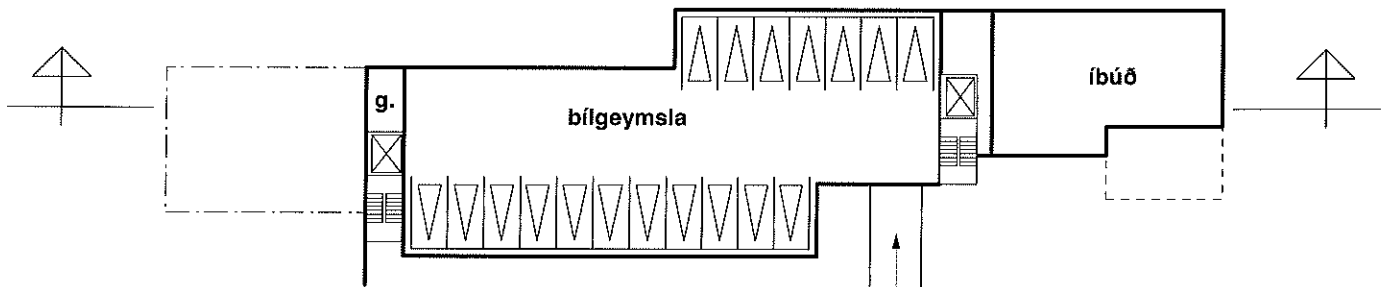
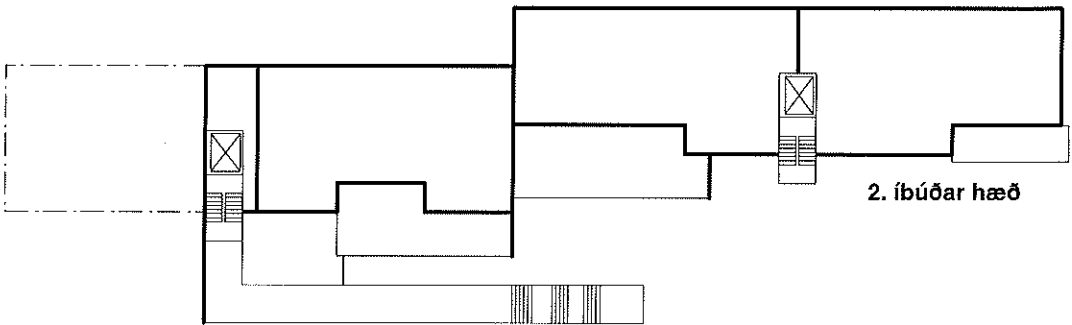
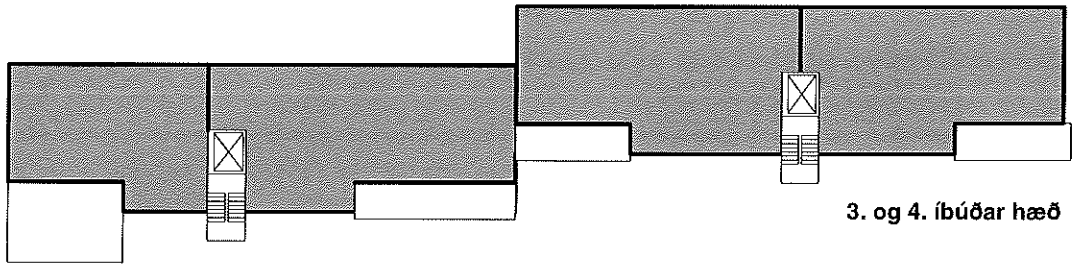
— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI



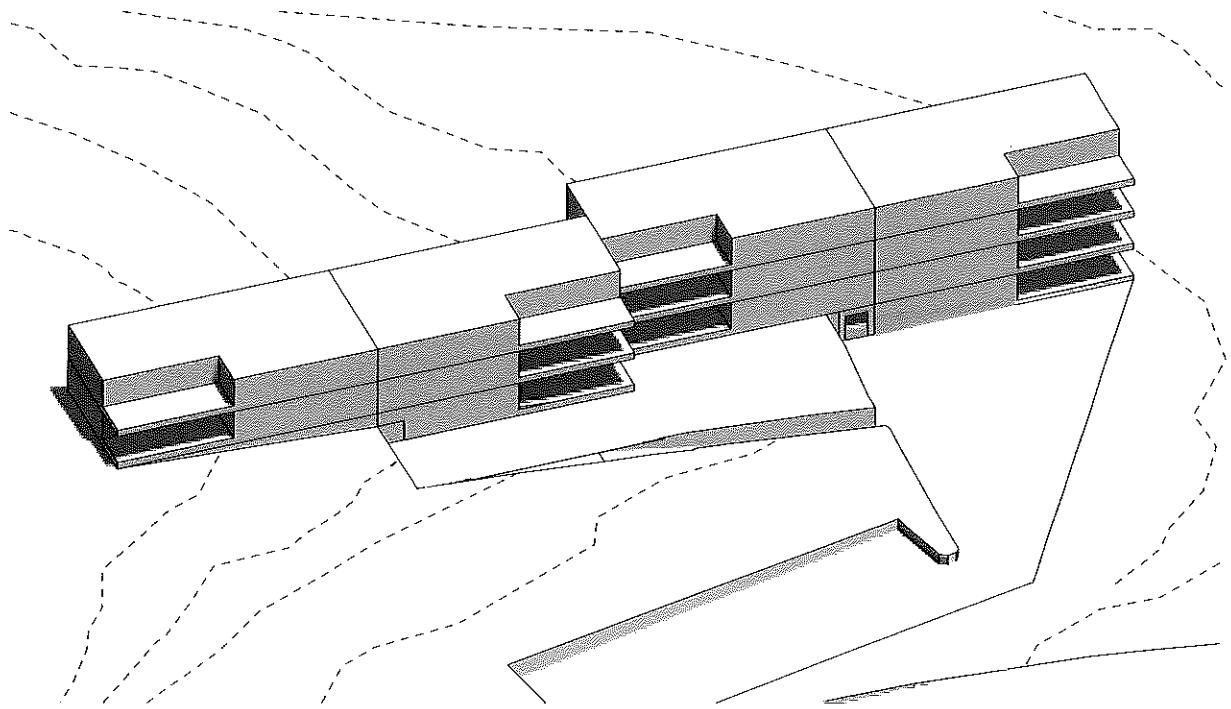
Deiliskipulag
 Grafarholt, austursvæði
 skilmálateikning 1:500

kanon arkitektar ehf
 Laugavegi 28 101 Reykjavík
 sími 552 6166
 fax 562 8253
 netfang kanon@kanon.is

E3 - FJÖLBÝLI VIÐ ÞORLÁKSGEISLA 13-17
 skýringarteikning 1



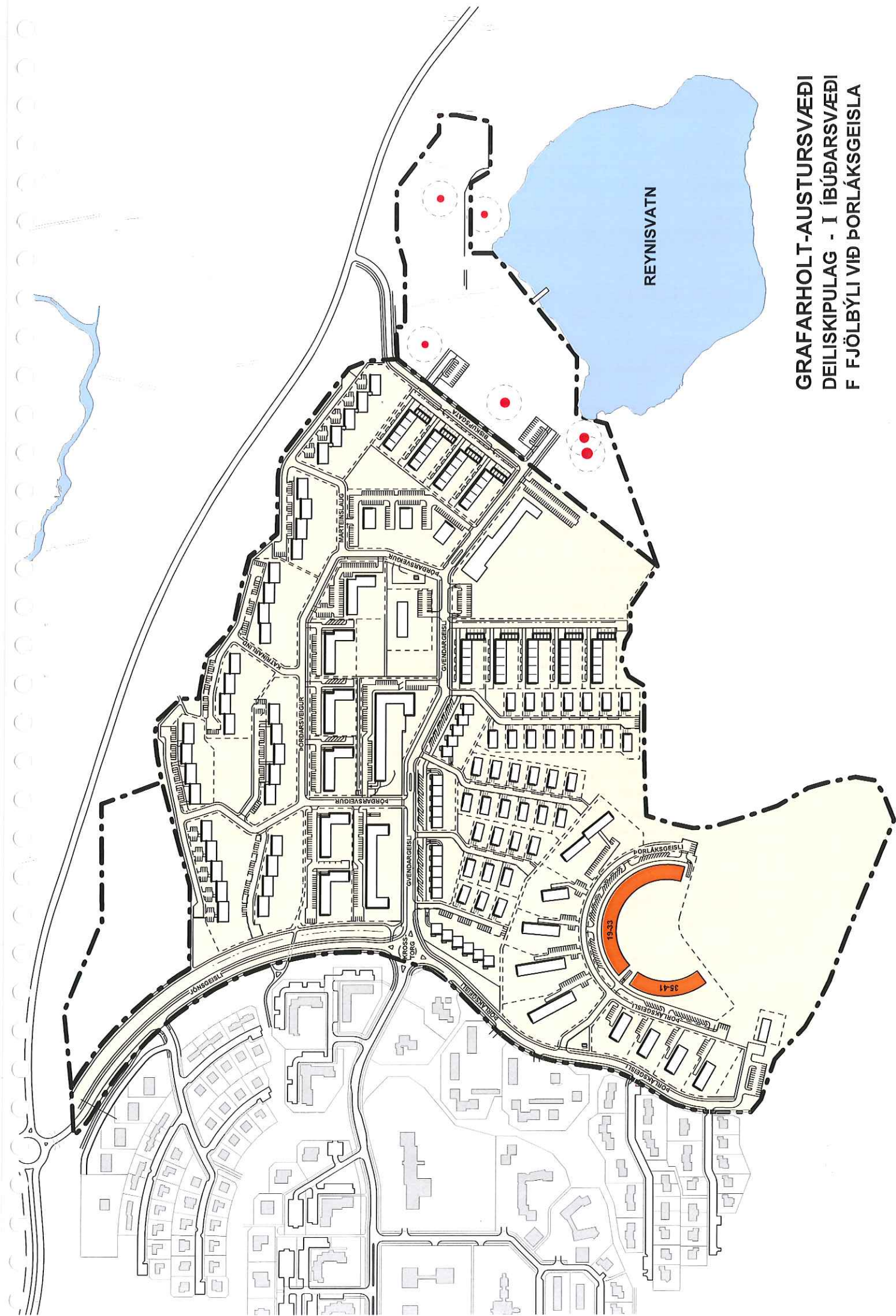
E3 - FJÖLBÝLI VIÐ ÞORLÁKSGEISLA 13-17
skýringarteikning 2



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegl 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI F FJÖLBÝLI VIÐ PORLÁKSGEISLA



Markmið og leiðarljós:

- Einkennandi og sterkt byggingarform, undirstrikar landslag og myndar útvörð byggðar að náttúru.

Aðkoma og lóð:

Lóðir hafa aðkomu um Þorlaksgeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Tvö þriggja hæða fjölbýlishús, auk bílgeymslukjallara. Í minna húsi til vesturs er gert ráð fyrir 18-24 íbúðum og í því stærra til austurs 42-48 íbúðum.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Staðsetning stigahúsa er ekki bundin.

Bílgeymsla er í kjallara undir aðkomuhæð með aðkomu um skábraut.

Skv. kaflanum Hönnun mannvirkja bls. 5 (sameiginleg ákvæði) skulu hús innan sömu lóðar teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem ein heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Húsveggur skal fylgja byggingarlínu.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Aðalanddyri og skyggni yfir anddyri.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítills háttar útkrögun.
- Svalir til vesturs á vestara húsi (minna).
- Skábrautir og stoðveggir (flokkast undir lóðarfrágang) ásamt bílgeymslu sbr. skýringarmynd.

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar. Við ákvörðun húsdýptar skal sérlega hugað að góðu dagsbirtuflæði íbúða og skal bent á grein 78.3 í byggingarreglugerð í því sambandi.

Á leiðbeinandi sniði skilmála- og skýringateikninga grynast íbúðarhæðir eftir því sem ofar dregur. Þannig fær garðhlið byggingar stórar opnar svalir að sameiginlegum garði.

Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Miðað er við að meðalstærð íbúða sé um 110 m², stærstar á neðstu hæð og minnstar á efstu hæð. Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Þrjár íbúðarhæðir auk bílgeymslukjallara.

Hámarkshæð byggingar er 9,5m yfir gólfi aðkomuhæðar, þ.e. neðstu íbúðarhæðar (sjá þó bls. 6: Byggingar).

Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir flötu þaki (flöt þök, sjá sameiginleg ákvæði, bls. 6).

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymslur í kjallara undir neðstu íbúðarhæðum hafa aðkomu um skábrautir.

Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð í bílgeymslu og einu á lóð.

Lóðarfrágangur:

Lóðarmörk til suðurausturs að Leirdal skulu ekki afmörkuð með girðingu, en þess í stað bent á trjábelti eða limgerði. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Milli lóðar og götu (Þorlaksgeisla) er grænt belti (borgarland). Þar er gert ráð fyrir trjá-/runnagróðri. Gróðursetning trjáa og viðhald lands verður á vegum Reykjavíkurborgar.

Íbúðir neðstu íbúðarhæða hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúða sem nemur 3 m frá húsvegg.

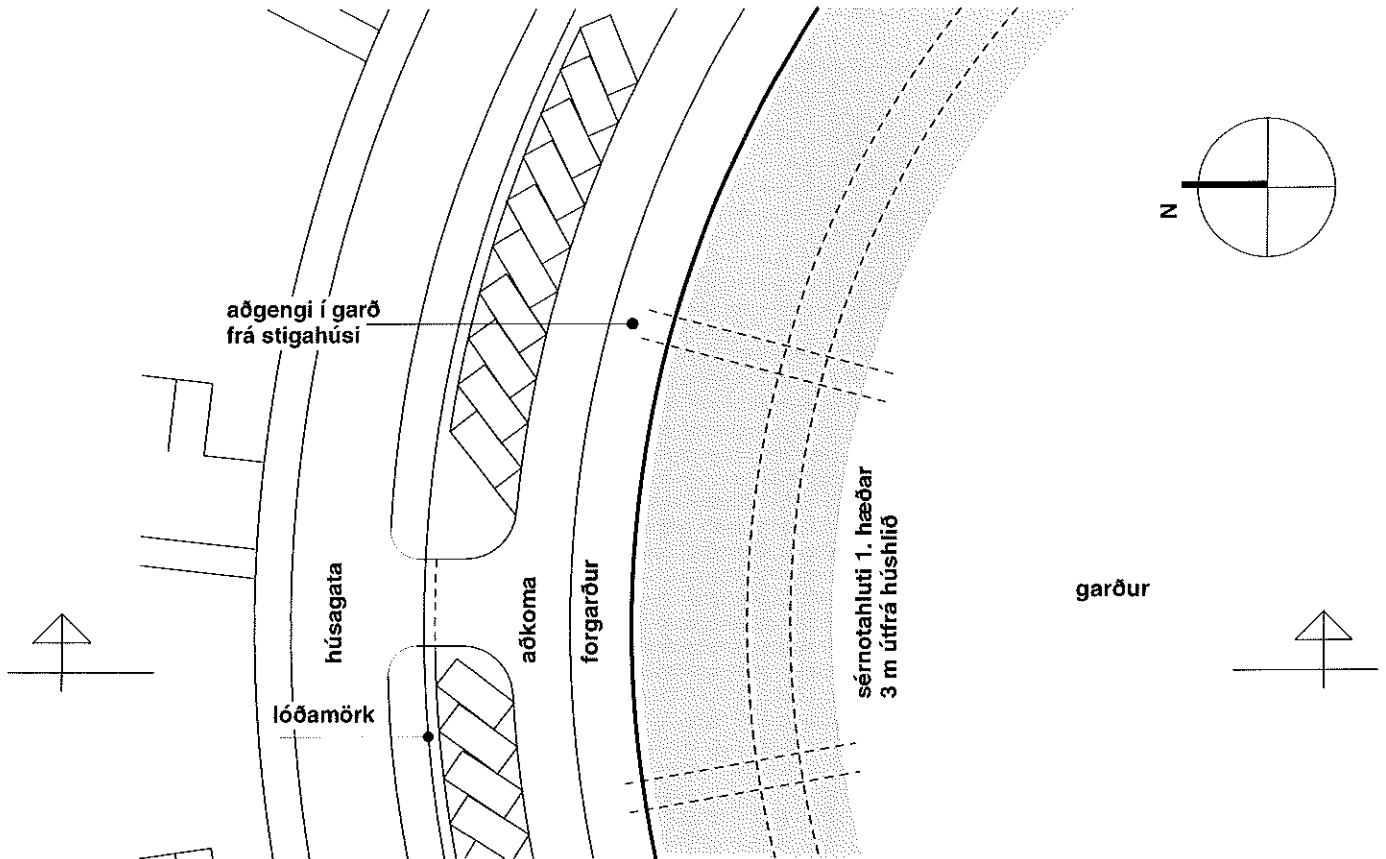
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

F - FJÖLBÝLI VIÐ ÞORLÁKSGEISLA 19-41

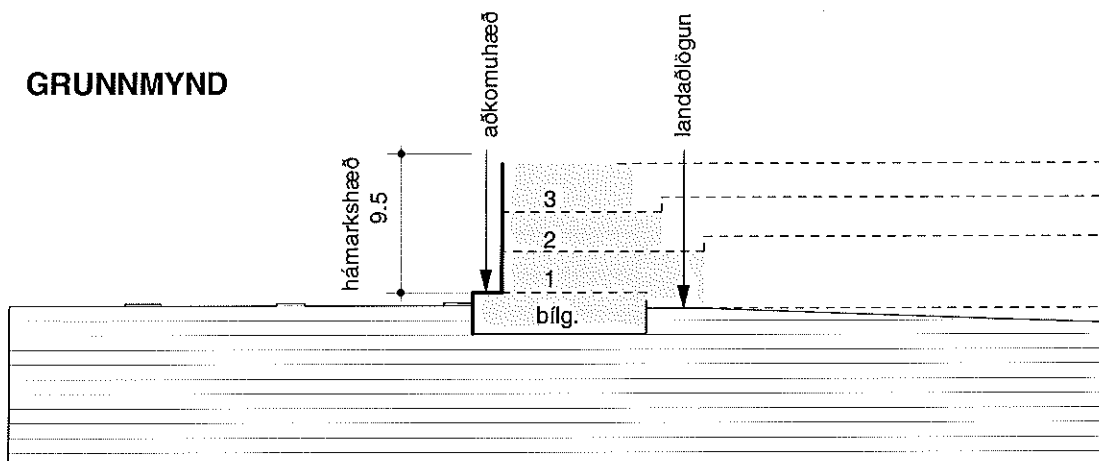
skilmálateikning

2 FJÖLBÝLISHÚS
 3 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLUKJALLARA
 60 - 72 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 ■ BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI



GRUNNMYND



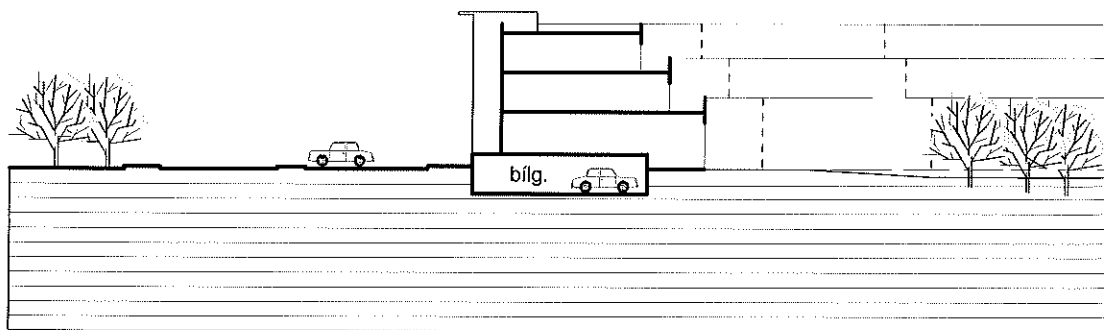
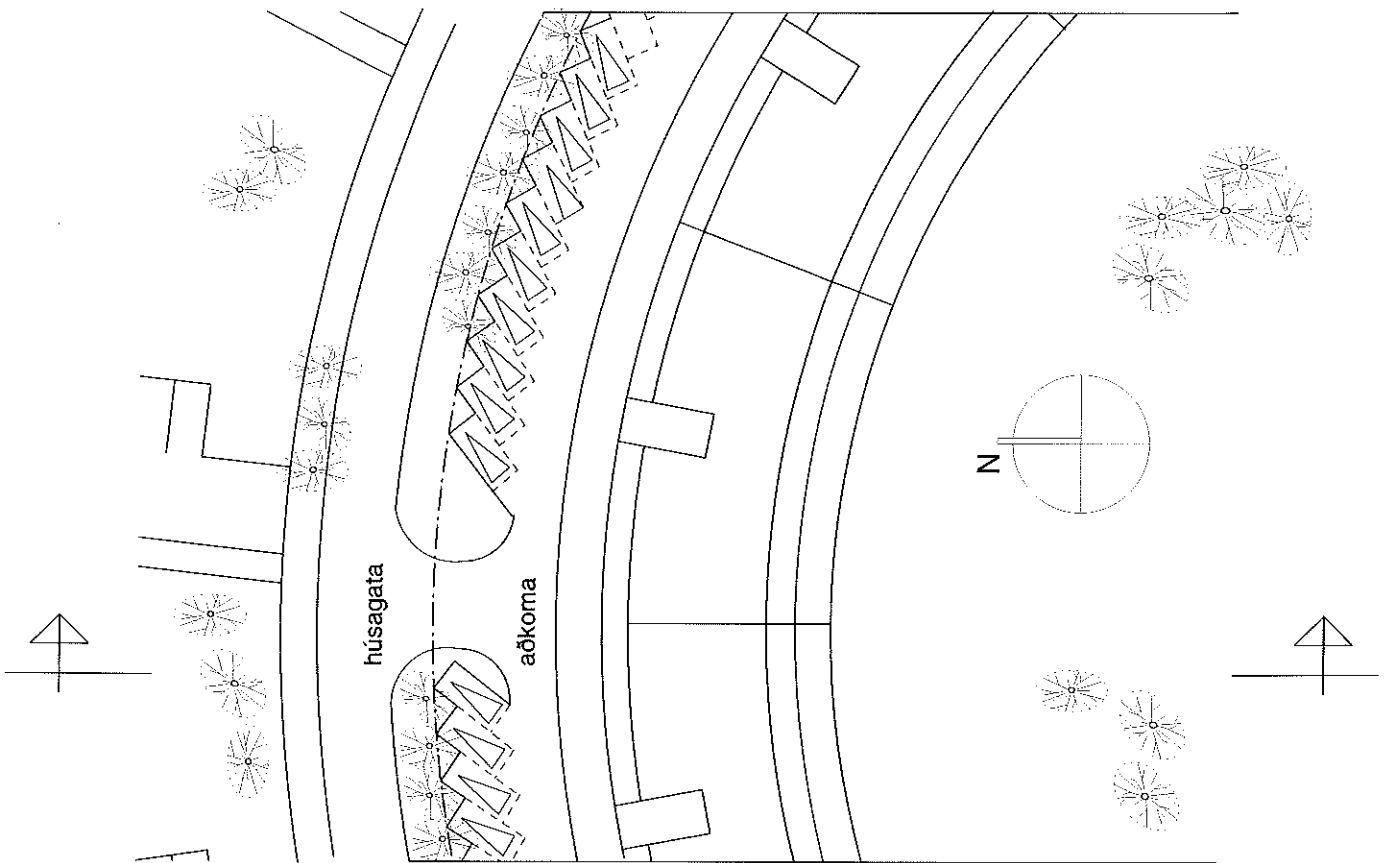
SNIÐ



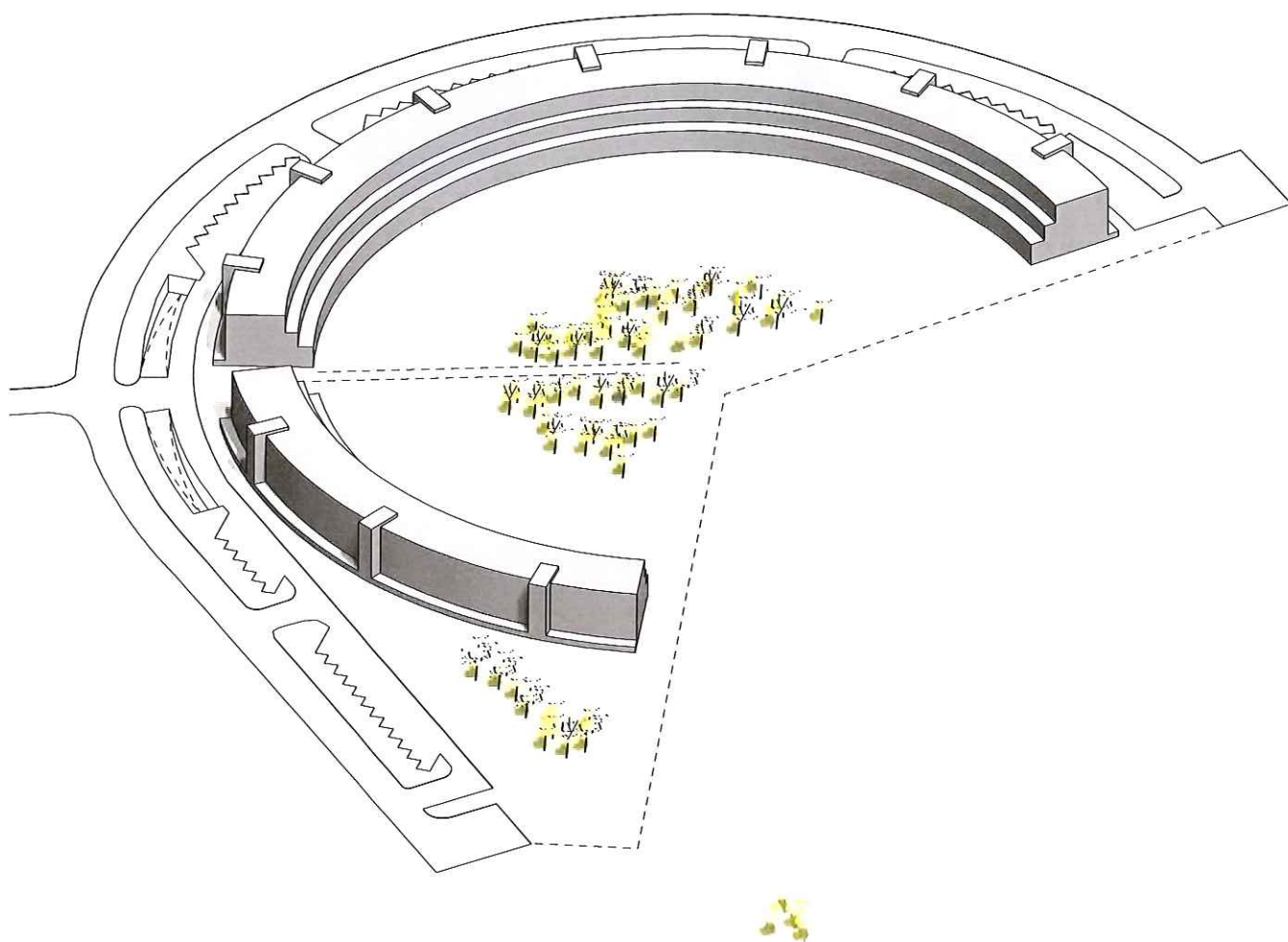
Deiliskipulag
 Grafarholt, austursvæði
 skilmálateikning 1:500

kanon arkitektar ehf
 Laugavegi 28
 sími 552 6166
 fax 562 8253
 netfang kanon@kanon.is

F - FJÖLBÝLI VIÐ ÞORLÁKSGEISLA 19-41
skýringartekning 1



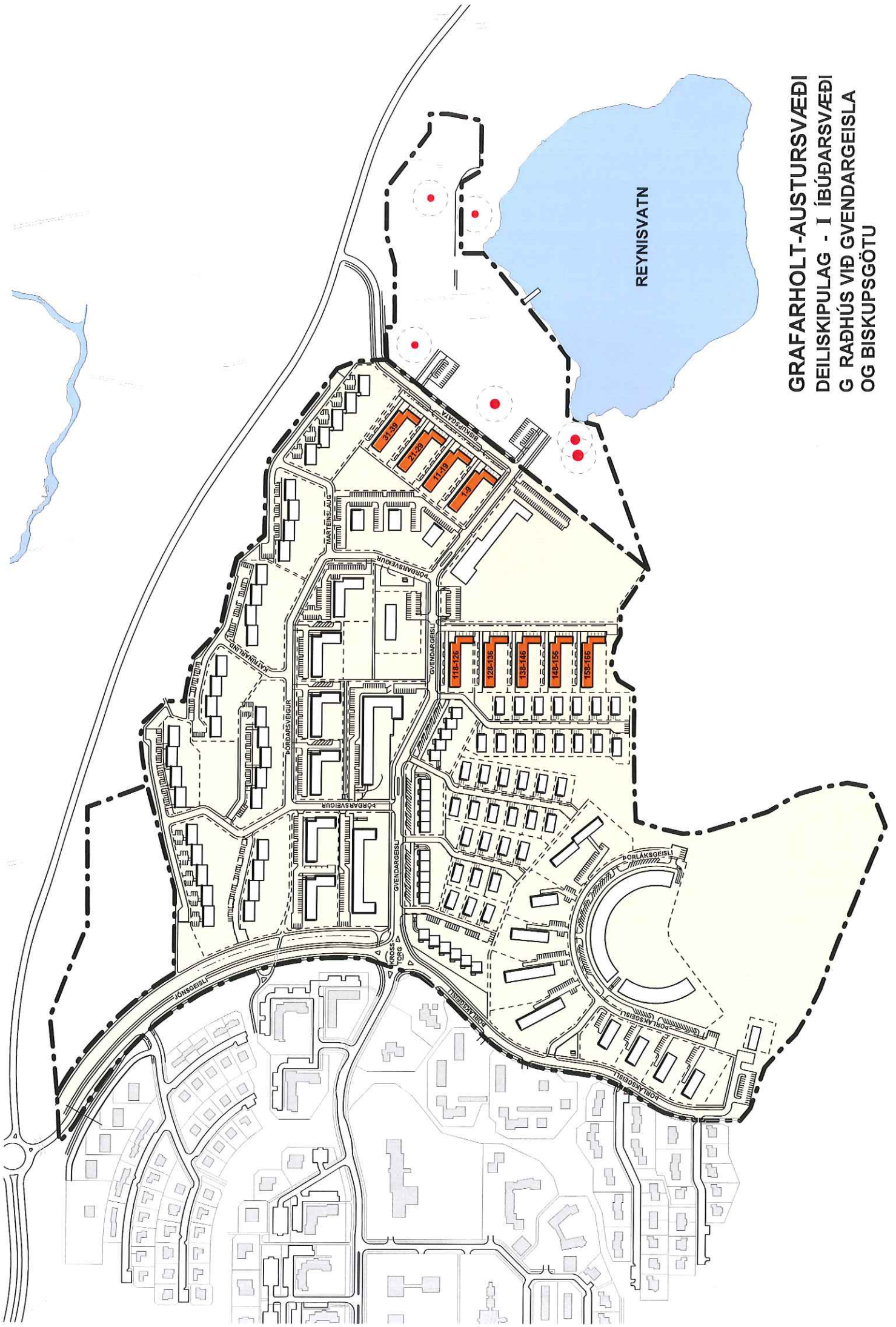
F - FJÖLBÝLI VIÐ ÞORLÁKSGEISLA 19-41
skýringarteikning 2



Deiliskipulag
Grafarhólfundurinn, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

kanon arkitekta ehf
Laugavegi 28
101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

**GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
G RAÐHÚS VIÐ GVENDARGEISLA
OG BISKUPSGÖTU**



9 byggingar á 2 hæðum með 5 íbúðum hvert, alls 45 íbúðir

Markmið og leiðarljós:

- Endurtekin form raðhúsa myndi skýra afmörkun íbúðarbyggingar til austurs.
- Staðsetning samtengdra bílgeymslna skýli fyrir austanáttum, afmarki íbúðarbyggð að opinni náttúru/grunnskólalóð og skapi þægileg garðrými.

Aðkoma og lóð:

Raðhús eru á tveimur stöðum í hverfinu, vestan grunnskólalóðar með aðkomu um Gvendargeisla og norðvestur af Reynisvatni með aðkomu um Biskupsgötu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Tveggja hæða raðhús með samtengdum bílgeymslum austast á lóð, einni fyrir hverja íbúð.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Skyggni yfir anddyri.
- Tröppur við inngang.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítils háttar útkrögun.

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu, sólpalli o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal hugað að góðu dagsbirtuflæði. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Gert er ráð fyrir að viðmiðunarstærð íbúða (fyrir utan bílgeymslu) sé um 200 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Tvær hæðir. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð).

Hámarkshæð byggingar er 7,7m yfir gólfi aðkomuhæðar (sjá þó bls. 6: Byggingar).

Á leiðbeinandi sniði er gert ráð fyrir einhalla þaki, hæstu til suðurs / suðvesturs.

Bílgeymslur og bílastæði:

Samtengdar bílgeymslur fyrir hverja íbúð verða í austurhluta hverrar raðhúsalóðar.

Auk bílastæða framan við bílgeymslur er gert ráð fyrir stæðum meðfram aðkomuleið innan lóðar, eða samtals tveimur stæðum fyrir hverja íbúð á lóð auk bílgeymslu.

Gestastæði eru við húsagötur á borgarlandi, eitt fyrir hverja íbúð

Lóðarfrágangur:

Gera skal ráð fyrir trjábelti í lóðarræmum milli bílastæða meðfram aðkomuleið og lóðamarka til norðurs/norðausturs (sjá þó Kvaðir á lóð). Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði. Þess skal gætt að halda óskertu útsýni frá bílastæðum framan við bílgeymslur í yfir 1 m hæð á belt, sem nemur þremur metrum frá götukanti.

Hver íbúð raðhúss hefur sérnotahluta garðmegin framan við íbúð skv. skilmálateikningu.

Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.


Kvaðir á lóð:

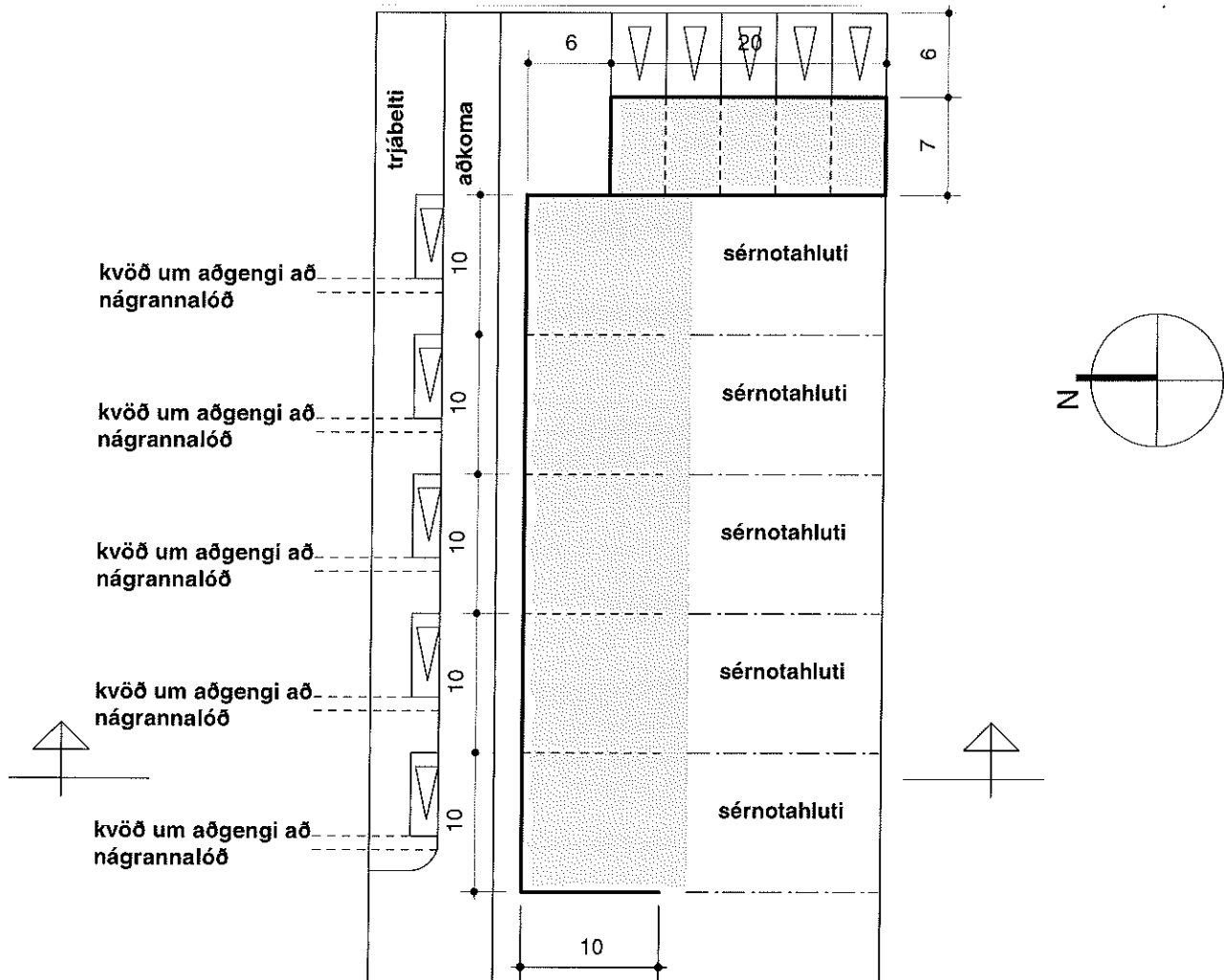
Kvöð er um aðgengi að lóðum aðlægra raðhúsa sbr. skilmálateikningu og deiliskipulagsupprátt.

G - RAÐHÚS VIÐ GVENDARGEISLA 118-166 OG BISKUPSGÖTU 1-39

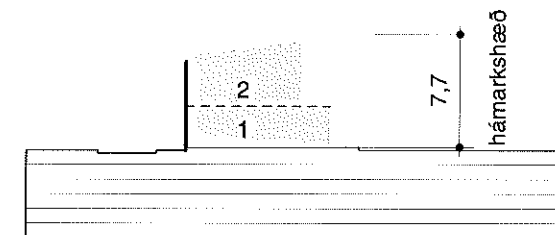
skilmálateikning

9 RAÐHÚS Á 2 HÆÐUM MEÐ
SAMBYGGÐUM BÍLGEYMSLUM
SAMTALS 45 ÍBÚÐIR

— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI



GRUNNMYND

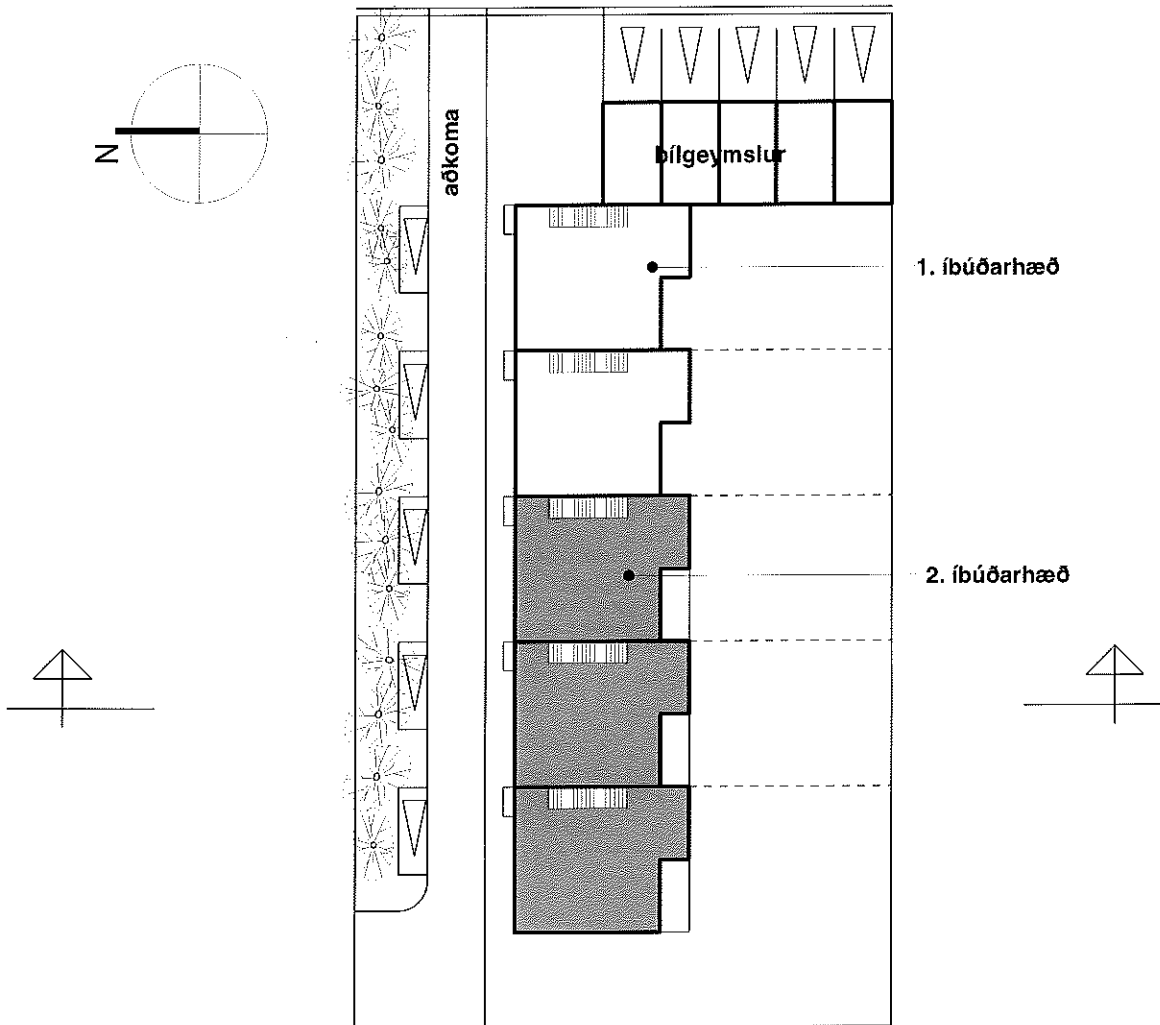


SNID

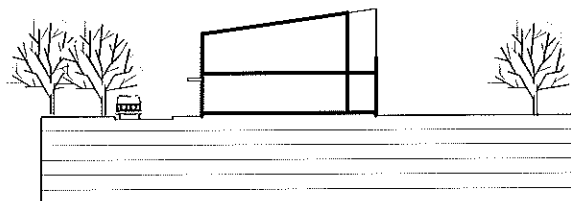


G - RAÐHÚS VIÐ GVENDARGEISLA 118-166 OG BISKUPSGÖTU 1-39

skýringarteikning 1



GRUNNMYND



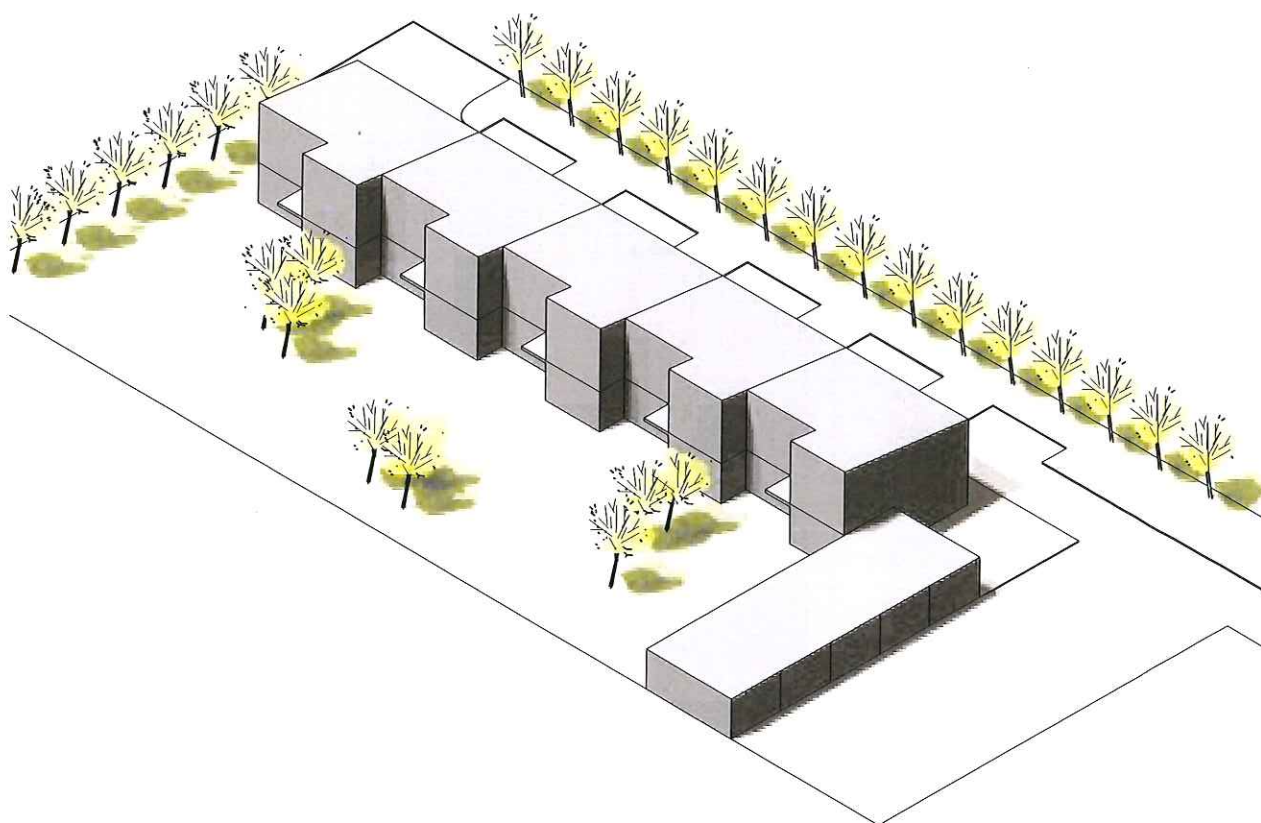
SNID



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

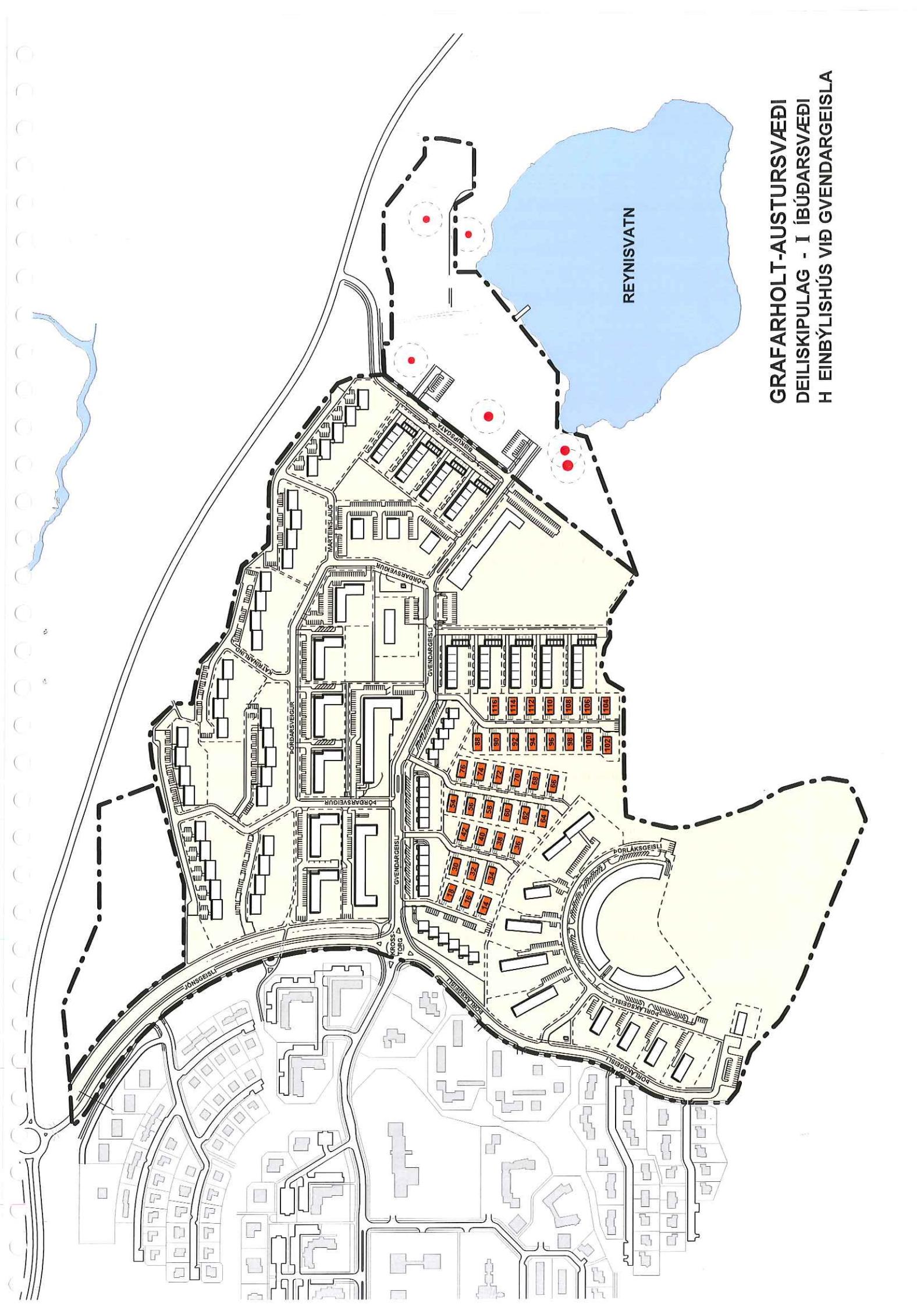
kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

G - RAÐHÚS VIÐ GVENDARGEISLA 118-166 OG BISKUPSGÖTU 1-39
skýringarteikning 2



Deiliskipulag
Grafarholt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

kanon arkitektur ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is



REYNISVATN

GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
H EINHÉLIÐHÚS VÍÐ GVENDARGEISLA

37 hús á 1-2 hæðum**Markmið og leiðarljós:**

- Margbreytileg byggð sérbýlis með rólegri og heilsteyptri götumynd. Heildaryfirbragð götu væðst fyrst og fremst af afstöðu húsa til götu.
- Sveigjanleiki í hæðafjölda auðveldi aðlögun bygginga og lóðarfrágangs að landi, auk þess að auka á fjölbreytileika byggðar.

Aðkoma og lóð:

Lóðir hafa aðkomu um Gvendargeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Húsagerð:

Einnar til tveggja hæða einbýlishús með innbyggðum bílgeymslum.

Hönnun húsa og lóða:

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Húsveggir til norðurs skulu uppfylla skilyrði um húsveggi í 3 m fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. grein 75.1.

Byggingarlína:

Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi.

Húsveggur skal fylgja byggingarlínu.

Eftirfarandi byggingarhlutar mega ná út yfir eða vera utan byggingarlínu, enda skal þess gætt að þeir séu ekki fyrirferðarmiklir og rýri ekki heildaryfirbragð:

- Þakskegg.
- Skyggni yfir anddyri.
- Tröppur við inngang.
- Gluggafrágangur sem felur í sér lítils háttar útkrögun.

Byggingarflötur:

Byggingarflötur sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu og er leiðbeinandi.

Hann gefur til kynna heildarumfang íbúðar að meðtöldum svölum, garðstofu, sólpalli o.s.frv. Við ákvörðun húsdýptar skal hugað að góðu dagsbirtuflæði. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Gert er ráð fyrir að viðmiðunarstærð íbúða (fyrir utan bílgeymslu) sé um 215 m². Sjá töflu bls. 25.

Húshæð og þak:

Ein eða tvær hæðir. Bent er á möguleika á pallaskiptu húsi þar sem landhalli býður upp á. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð).

Hámarkshæð byggingar er 7,7m yfir gólfi aðkomuhæðar (sjá þó bls. 6: Byggingar). Meðalhæð húsveggjar til norðurs má þó aldrei vera hærri en 6 m og skal hann uppfylla skilyrði um húsveggi í 3 m fjarlægð frá lóðarmörkum sbr. grein 75.1.

Á leiðbeinandi sniði eru bæði sýnd flöt þök og einhalla þök. Lögð er áhersla á fjölbreytileika en forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Bílgeymslur og bílastæði:

Í hverju húsi skal vera innbyggð bílgeymsla, sem snýr að húsagötu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð framan við bílgeymslu sbr. skilmálateikningu.

Gestastæði eru við húsagötur á borgarlandi, eitt fyrir hverja íbúð

Lóðarfrágangur:

Lóðamörk má afmarka með limgerði/trjábelti. Suðurmörk syðstu lóða að gangstíg skal afmarka með limgerði/trjábelti.

Þess skal gætt að halda óskertu útsýni frá bílastæðum í yfir 1 m hæð á belt, sem nemur þremur metrum frá götukanti.

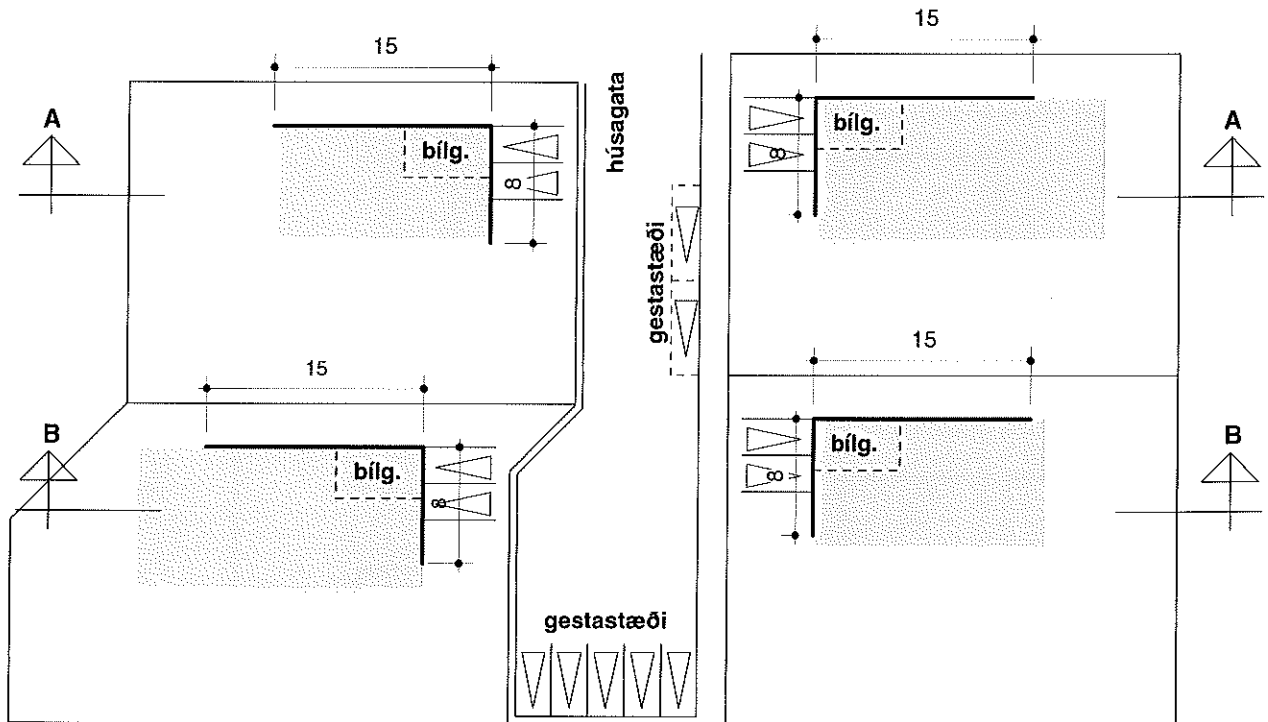
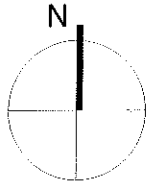
Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

H- EINBÝLISHÚS VIÐ GVENDARGEISLA

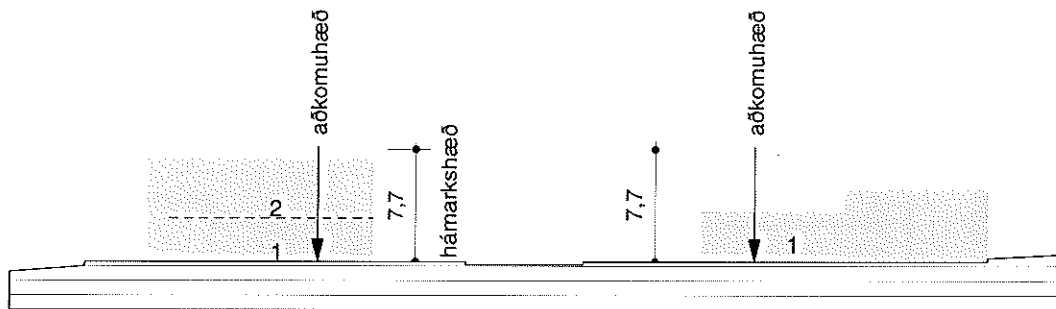
skilmálateikning

37 HÚS Á 1- 2 HÆÐUM MEÐ INNBYGGÐUM BÍLGEYMSLUM

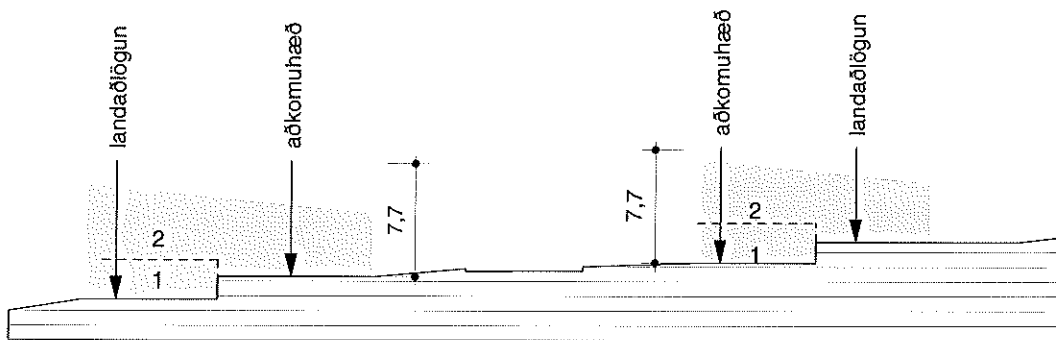
— BYGGINGARLÍNA, BINDANDI
 ■ BYGGINGARFLÖTUR, LEIÐBEINANDI



GRUNNMYND



SNÍÐ A-A



SNÍÐ B-B

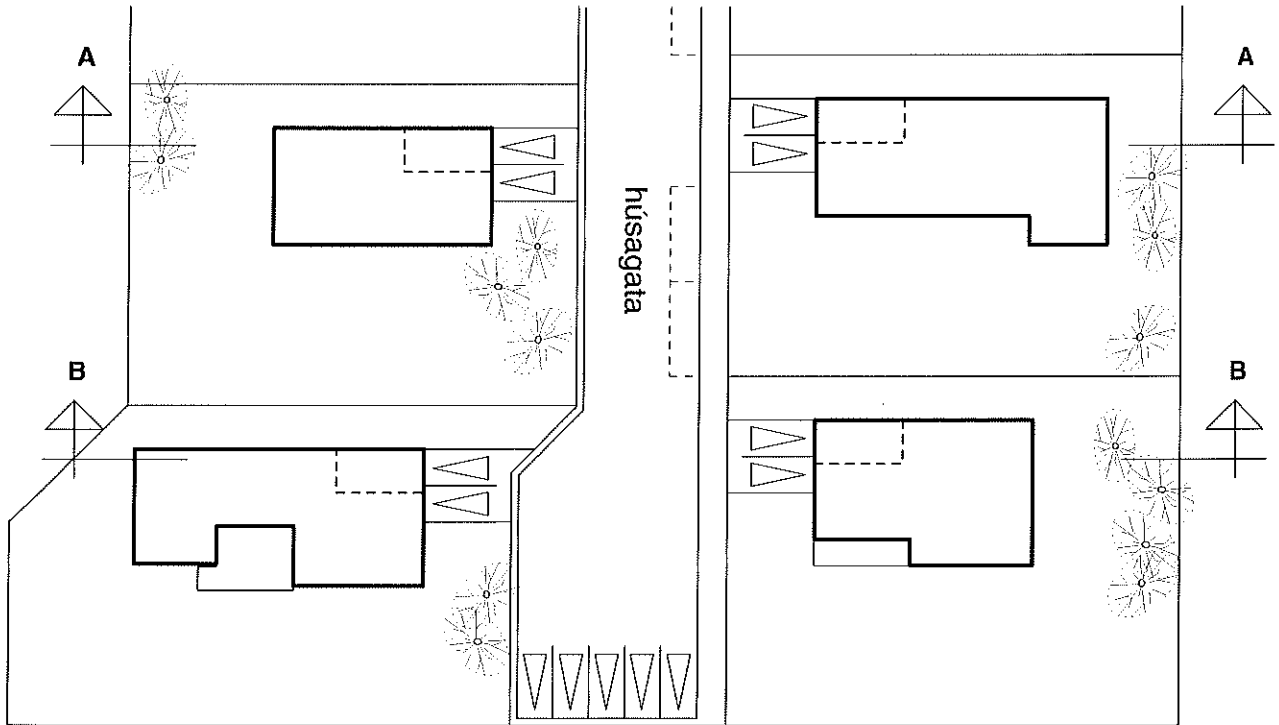
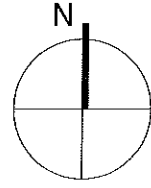


Deiliskipulag
 Grafarholt, austursvæði
 skilmálateikning 1:500

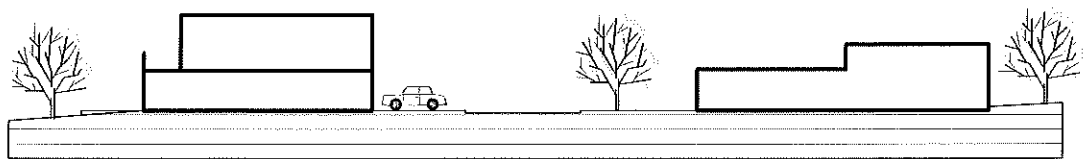
kanon arkitektar ehf
 Laugavegi 28 101 Reykjavík
 sími 552 6166
 fax 562 8253
 netfang kanon@kanon.is

H- EINBÝLISHÚS VIÐ GVENDARGEISLA

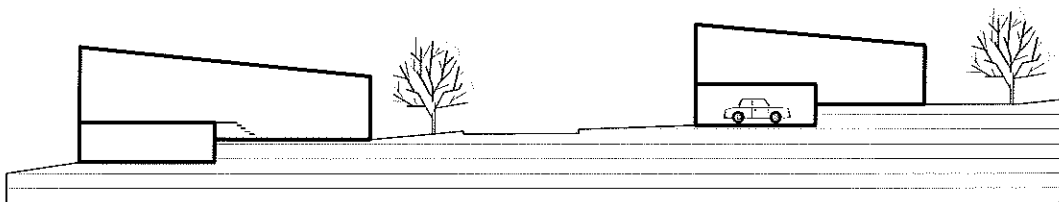
skýringarteikning 1



GRUNNMYND



SNID A-A

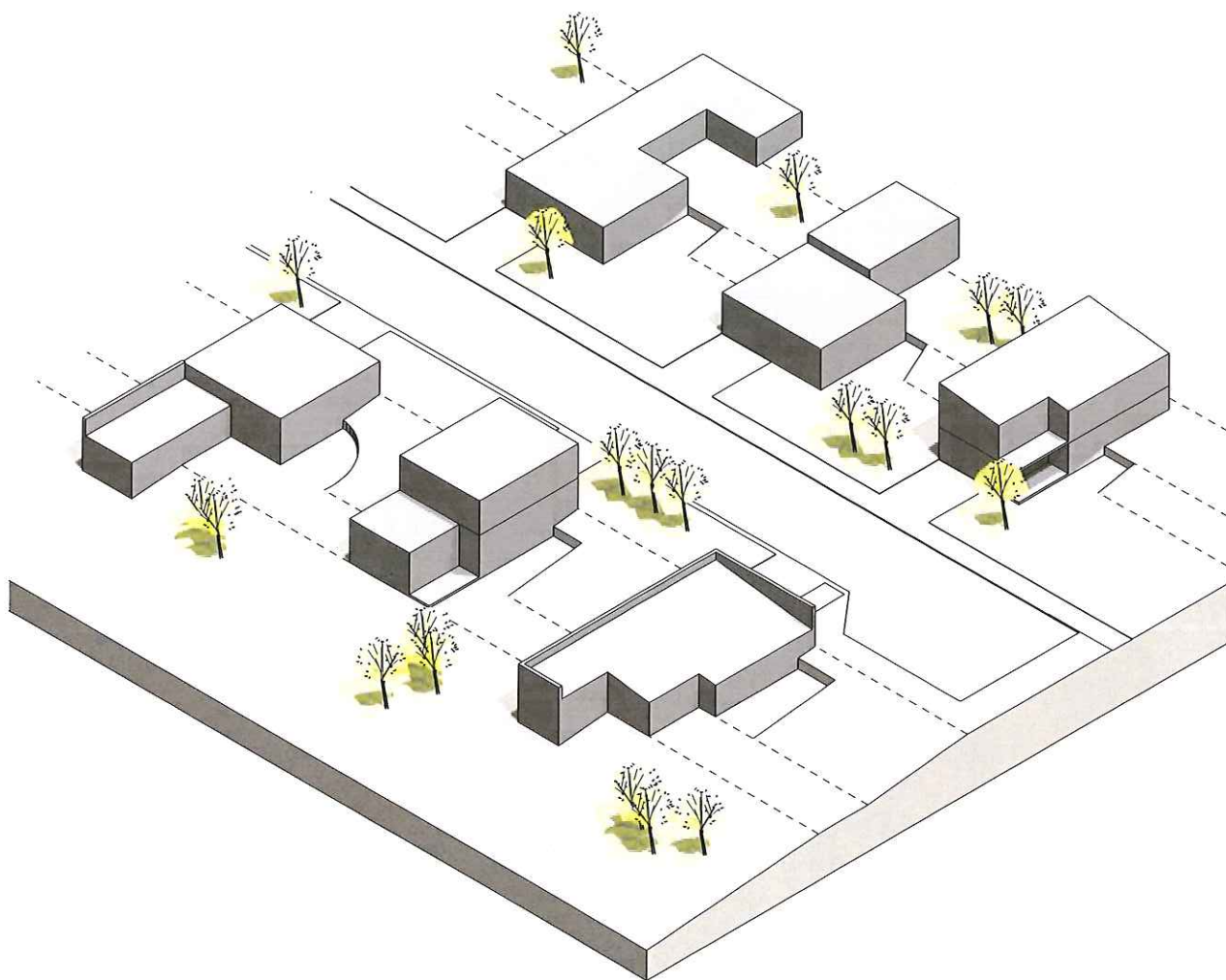


SNID B-B



H - EINBÝLISHÚS VIÐ GVENDARGEISLA

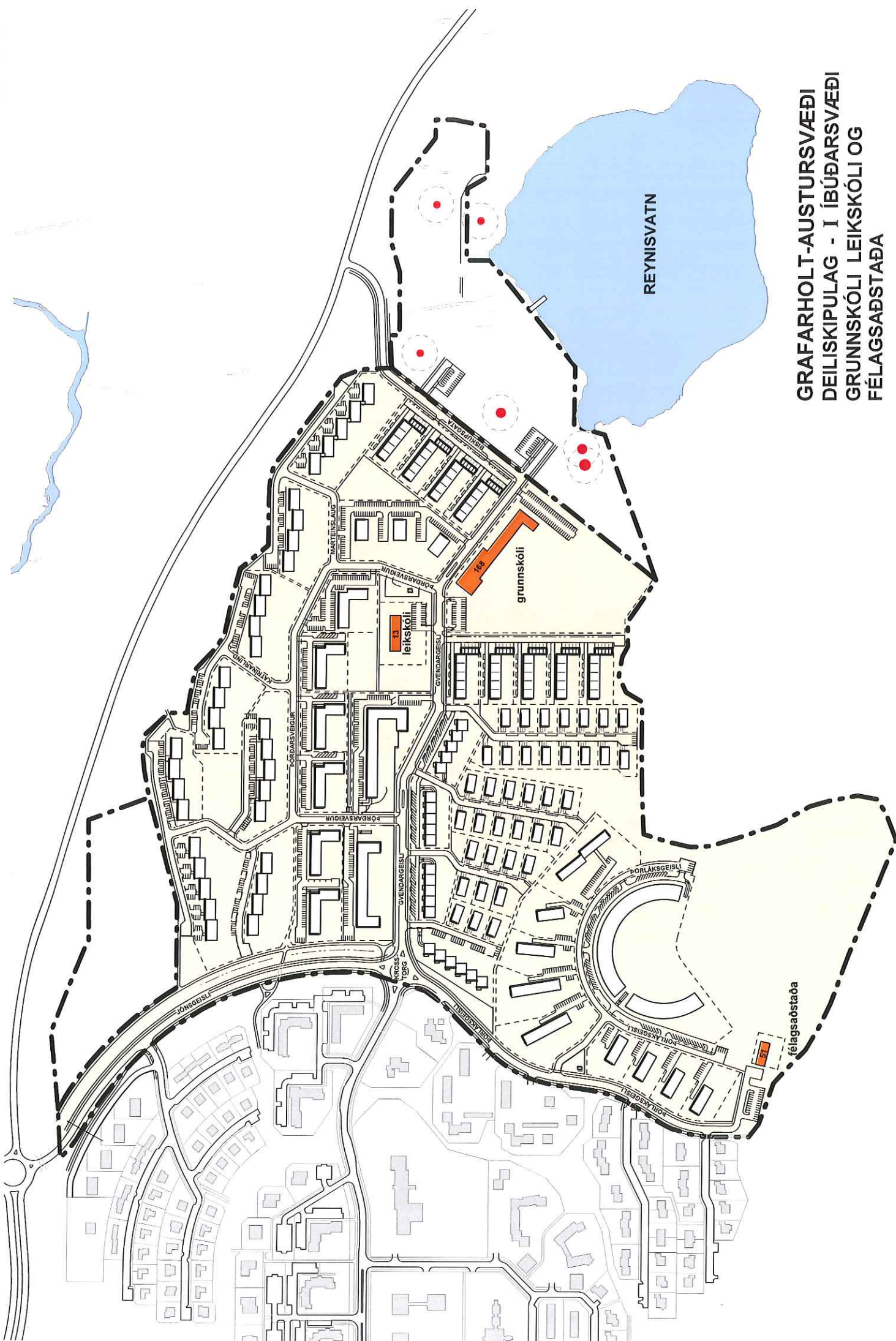
skýringarteikning 2



Deiliskipulag
Grafarhólt, austursvæði
skýringarteikning 1: 500

kanon arkitektar ehf
Laugavegi 28 101 Reykjavík
sími 552 6166
fax 562 8253
netfang kanon@kanon.is

**GRAFARHOLT-AUSTURSVÆÐI
DEILISKIPULAG - I ÍBÚÐARSVÆÐI
GRUNNSKÓLI LEIKSKÓLI OG
FÉLAGSÁÐSTAÐA**



Markmið og leiðarljós:

- Staðsetning grunnskóla og leikskóla sé með þeim hætti að íbúar hverfisins eigi sem greiðastan aðgang að þeim, gangandi, hjólandi eða akandi.
- Skólabyggingar styrki bæjarmynd hverfisins og mannlíf sem þeim fylgir glæði hverfið lifi við miðás (Gvendargeisla).
- Aðstaða til félagsstarfs njóti nálægðar við náttúrusvæði í jaðri byggðar og bjóði upp á sérstöðu með fjölbreyttu og uppbyggilegu starfi í tengslum við útivist og gróðurækt.

GRUNNSKÓLI Gvendargeisli 168

Tveggja hliðstæðna, heildstæður skóli.

Aðkoma:

Lóð hefur aðkomu um Gvendargeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Bygging og lóð:

Tveggja hæða skólabygging. Viðmiðunarstærð byggingar er 5000m².

Stærð lóðar er um 2,5 ha. Gert er ráð fyrir samtals 80 bílastæðum á lóð. Bílaaðkomur á lóð eru í vestur- og austurhorni lóðar út frá Gvendargeisla. Vestari aðkoma hefur aðskilinn inn- og útakstur (skammtímastæði/rútur). Staðsetning bílastæða við austari aðkomu býður upp á samnýtingu með útivistarsvæði Reynisvatns.

Hönnun húss og lóðar:

Gera þarf ráð fyrir 1,2-1,5 m háum hljóðskermandi lóðarvegg meðfram Gvendargeisla sbr. deiliskipulag, svo kröfum mengunarvarnarglugerðar um hámarkshljóðstig utan við húsvegg á jarðhæð sé fullnægt. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Við hönnun byggingar þarf að huga að innra skipulagi s.s. staðsetningu skólastofa og opnanlegra glugga til þess að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig við vestrhlið og norðurgafi húss.

Bent er á ríkjandi suðaustanátt á svæðinu sbr. bls. 3, Skipulagssvæðið og umhverfi þess (Greinargerð). Dregið verður úr neikvæðum áhrifum vinds með skjólbelti handan SA-marka skólalóðar. Engu að síður er ástæða til að hvetja til þess að útfærsla skólabyggingar sé með þeim hætti að hún stuðli að skjólmyndun gagnvart austanáttum á skólalóð.

LEIKSKÓLI Gvendargeisli 13**Aðkoma:**

Lóð hefur aðkomu um Gvendargeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Bygging og lóð:

Einnar hæðar leikskólabygging. Viðmiðunarstærð byggingar er 630 m².

Stærð lóðar er um 0,36 ha. Gert er ráð fyrir 20 bílastæðum á lóð. Bílaaðkoma á lóð eru að sunnan frá Gvendargeisla.

Hönnun húss og lóðar:

Leikskólalóð er staðsett í núverandi trjálandi sbr. kaflann Skipulagssvæðið og umhverfi þess, bls. 3 (Greinargerð). Leitast skal við að fella byggingu og lóð sem best að gróðri sem fyrir er. Bent skal á að trjáplöntur sem umlykja fyrirhugaða lóð leikskólans, gefa nú þegar gott skjól. Því er mikilvægt að varðveita gróður og viðhalda sem kostur er, starfsemi leikskólans í hag, auk þess sem það gefur gróðursælt og hlýlegt yfirbragð.

FÉLAGSADSTADA Þorlaksgeisli 51**Aðkoma:**

Lóð hefur aðkomu frá Þorlaksgeisla. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt 1:2000.

Bygging og lóð:

Einnar hæðar bygging ætluð fyrir félagsstarf. Viðmiðunarstærð byggingar er 250 m².

Stærð lóðar er um 0,1 ha og liggur hún að opnu svæði til sérstakra nota í Leirdal. Við suðurenda Þorlaksgeisla er gert ráð fyrir 24 bílastæðum á borgarlandi í tengslum við útivistarsvæði í jaðri byggðar, sem jafnframt nýtast félagsstarfseminni.

ALMENNINGSGARÐUR OG GRENNARSTÖÐ

ALMENNINGSGARÐUR

Nálægt miðju skipulagssvæði er nú trjáræktarreitur. Trjágróður hefur þar náð allnokkurri hæð. Mikilvægt er að varðveita hann og viðhalda, enda feerrar hann hverfið, styrkir götumynd Gvendargeisla og gefur skjól. Gert er ráð fyrir almenningsgarði í þeim hluta reitsins. Í miðjum reit er grasflöt og er þar gert ráð fyrir leikskólalóð sbr. bls. 23 (LEIKSKÓLI).

Almenningsgarður myndar hjarta hverfisins nálægt hverfisþjónustu og skólabyggingum.

GRENNARSTÖÐ FYRIR FLOKKAÐ SORP

Austan við almenningsgarð/leikskóla er gert ráð fyrir grenndarstöð fyrir flokkað sorp. Þar verða söfnunargámar fyrir blöð, dósir, plast, fernur o.s.frv.

Aðkoma að grenndarstöð verður frá Þórðarsveig skv. deiliskipulagsupprætti.

Ennfremur verður gert ráð fyrir grenndarstöðvum sorps við aðkomur í hverfið (við Jónsgeisla og Biskupsgötu) frá Reynisvatnsvegi (utan í íbúðarsvæðis).

Frágangur grenndarstöðva verður á þann veg að gámar verði ekki áberandi í ásýnd hverfisins. Gert verður ráð fyrir að þeir verði skermaðir af með veggjum, girðingu eða gróðri.

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

- Uppgefnar fermetratölur eru viðmiðunartölur. Bílgeymsla/sameign reiknast ekki með íbúðarstærðum.
- Uppgefið nýtingarhlutfall er viðmiðunarnýtingarhlutfall (nhl.) og miðast við heildarstærð bygginga (bílgeymsla/sameign meðtalin).

A	Fjölbylí	8 keðjur	210-245 íb.	3 hæðir+bílg.	meðalst. íb. 100m ²	nhl. 0,6-0,9*
B1	Fjölbylí	5 hús	110-130 íb.	3-5 hæðir+bílg.	meðalst. íb. 100m ²	nhl. 1,0
B2	Fjölbylí	1 hús	26-33 íb.	3-5 hæðir	meðalst. íb. 65m ²	nhl. 0,7
B3	Fjölbylí	3 hús	52-60 íb.	5 hæðir	meðalst. íb. 65m ²	nhl. 0,6
C1	Fjölbylí	1 hús	40-46 íb.	3-5 hæðir+bílg.	meðalst. íb. 105m ²	nhl. 0,9
C2	Fjölbylí/þjón.	1 hús	50-58 íb.	4-5 hæðir+bílg.	meðalst. íb. 105m ²	nhl. 1,0
D1	Fjölbylí	3 hús	45 íb.	3 hæðir+bílg.	viðm.st. íb. 130m ²	nhl. 0,8
D2	Fjölbylí	1 hús	18 íb.	3 hæðir+bílg.	viðm.st. íb. 130m ²	nhl. 0,7
E1	Fjölbylí	4 hús	20-30 íb.	3 hæðir	meðalst. íb. 100m ²	nhl. 0,4
E2	Fjölbylí	4 hús	38-48 íb.	3-4 hæðir	meðalst. íb. 115m ²	nhl. 0,4-0,5**
E3	Fjölbylí	1 hús	12-18 íb.	2-4 hæðir	meðalst. íb. 105m ²	nhl. 0,4
F	Bogahús	2 hús	60-72 íb.	3 hæðir+bílg.	meðalst. íb. 110m ²	nhl. 0,6
G	Raðhús	9 hús	45 íb.	2 hæðir	viðm.st. íb. 210m ²	nhl. 0,5
H	Einbýlishús	37 hús	37 íb.	1-2 hæðir	viðm.st. íb. 215m ²	nhl. 0,3
	Grunnskóli			2 hæðir	viðm.st. 5000m ²	nhl. 0,2
	Leikskóli			1 hæð	viðm.st. 630m ²	nhl. 0,2
	Félagsaðstaða			1 hæð	viðm.st. 250m ²	nhl. 0,2

* Andrésbrunnur 9-17, Katrínarlind 2-8: nhl. 0,6; Andrésbrunnur 1-7 og 2-10, Marteinslaug 1-7 og 8-16: nhl. 0,7; Andrésbrunnur 12-18, Katrínarlind 1-7: nhl. 0,9.

** Þorláksgæisli 1-7: nhl. 0,5; Þorláksgæisli 9-11: nhl. 0,4.

Skipting eftir íbúðargerðum:

• Fjölbylí	(A, B, C, D, E, F)	681-803 íbúðir
• Sérbylí	(G, H)	82 íbúðir

Sérbylí skiptist í:

• Raðhús	(G)	45 íbúðir
• Einbýlishús	(H)	37 íbúðir

I - Íbúðarsvæði: SAMTALS 763-885 ÍBÚÐIR

Skv. kaflanum Sameiginleg ákvæði, byggingar (bls. 6), er heimilt að fjölga íbúðum um allt að 5% umfram uppgefninn hámarksfjölda í nokkrum fjölbylíshúsum enda sé aukinn fjöldi bílastæða sem af því hlýst leystur í bílgeymslum neðanjarðar. Fjölgunin gæti orðið skv. eftirfarandi töflu:

Fjöldi íbúða m.v. 5% fjölgun:

húsagerð	skýringar	uppg. hámarksfj.	m.v. 5% fjölgun	viðbót/hús	viðbót alls
A	4 eininga hús (5 st.)	28	29	1 x 5	5
A	5 eininga hús (3 st.)	35	37	2 x 3	6
B1	hvert hús (5 st.)	26	27	1 x 5	5
C1	1 hús	46	48		2
C2	1 hús	58	61		3
E1	heildarfjöldi	30	31		1
E2	heildarfjöldi	48	50		2
E3	1 hús	18	19		1
F	2 hús á lóð	72	76		4
Samtals fjölgun					29

Deiliskípulagi frestað:

II - Atvinnusvæði

III - Íbúðar-, þjónustu- og útivistarsvæði við Reynisvatn: 42-49 íbúðir

Fjöldi íbúða miðað við hugmyndir að uppbyggingu austurssvæðis: 805-934 íbúðir

Unnið fyrir Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur

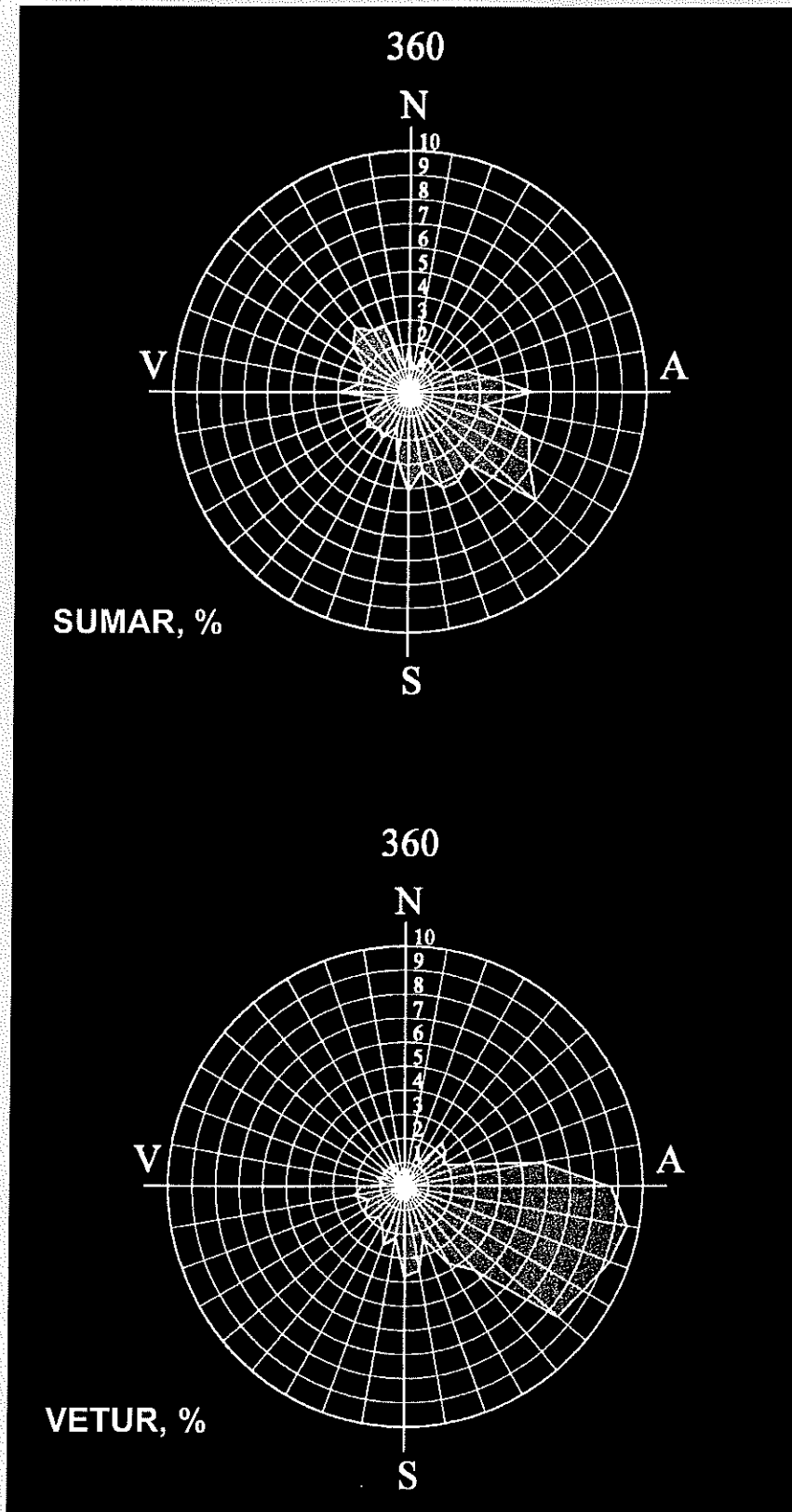
Dags. 30.10.2000. Síðast breytt 9.1.2001.

Breytt vegna athugasemda Skipulagsstofnunar og götunöfn færð inn 14.2.2001.

Endurskoðað í mars 2002. Breytt í samræmi við athugasemdir í júlí 2002.

Kanon arkitektar ehf

GRABARHOLT TÍÐVINDAINDAFTA



MÖTTEKIÐ

24 JÚLÍ 2002

 **BORGARSTJÓRNUNEYTIÐ**
REYKJAVÍKUR

