



NÝI SKERJAFJÖRÐUR

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI

SÉRSKILMÁLAR

26. JÚNÍ 2020

Breytt 5. MARS 2021

Breytt 4. MARS 2022

Breytt 18. ÁGÚST 2022 og 2. FEBRÚAR 2023 eftir auglýsingu



Skipulagsstofnun

Móttu:

11 maí 2023

Málar.

Unnið af ASK arkitektum, EFLU verkfræðistofu og Landslagi
fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - USK

Samþykktar- og staðfestingarferli

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 ____

og í _____ þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____ með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

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

Efnisyfirlit

Samþykktir og staðfestingarferli	2
Efnisyfirlit.....	3
Deiliskipulagsuppdráttur	4
Um þetta hefti	5
Sérskilmálar - Lóðir 1a - 1e	6-7
Sérskilmálar - Lóðir 1f - 1h	8-9
Sérskilmálar - Lóðir 2a - 2d	10-11
Sérskilmálar - Lóðir 3a - 3b	12-13
Sérskilmálar - Lóðir 4a 4b	14-15
Sérskilmálar - Lóð 5	16-17
Sérskilmálar - Lóðir 6a - 6b	18-19
Sérskilmálar - Lóð 7	20-21
Sérskilmálar - Lóð 8	22-23
Sérskilmálar - Lóð 9	24-25
Sérskilmálar - Lóðir 10a -10b	26-27
Sérskilmálar - Lóð 11	28-29
Sérskilmálar - Lóð 16	30-31
Sérskilmálar - Lóð 17	32-33

Þetta hefti er hluti af skipulagsgögnum fyrir nýja byggð í Skerfjafirði. Í heftinu koma fram sérskilmálar sem gera grein fyrir skipulagi lóða innan hverfisins. Með skipulaginu fylgja einnig skipulagsuppráttur, skýringaruppráttur, sneiðingar, hönnunarleiðbeiningar og fylgigögn.



byerit indelingsplan 2018/2019														
nr	navn	ansattid	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt	tidspunkt
1	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
5	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
6	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
9	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
10	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
12	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
13	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
14	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
15	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
16	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
17	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
18	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
19	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
20	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
21	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
22	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
23	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
24	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
25	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
26	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
27	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
28	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
29	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
30	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
31	Andersen, Ole	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

02.02.2023 - Breytingar eftir auglýsingu:
 Aktsúðstíttirlærsgæðar af uppdætti til að forðast ósamræmi við frekari
 gagnahönnun.
 Listaverkið Náttúra liggur undir fjöru aðeins utan við ramma
 deiliskipulagsbreytingar þessarar en nákvæmari staðsetning listaverkins
 sést á fyrri uppdætti með stærri samhengi.

LÓÐIR 1A - 1E

Leiðarlíós:

Stök hús sem mynda samfellda lágreista byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsaðhönnun

- Hámarksmaðnishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta nema á lóð 1a þar sem hámarkshæð takmarkast vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Óheimilt er að byggja kjallara á lóðinni.
- Svallir og útskot skulu vera innan byggingarhelms.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðaðhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk við græna á sinn austan lóða.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Þök

- 40-45° risþök. Þök samlit útveggjum.
- Kvistir heimilaðir að allt að 20-30% þakflatar.
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Lágvaðinn runnagróður við græna á sinn t.d. Koparreyrir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjamir græna ássins.

Kvaðir

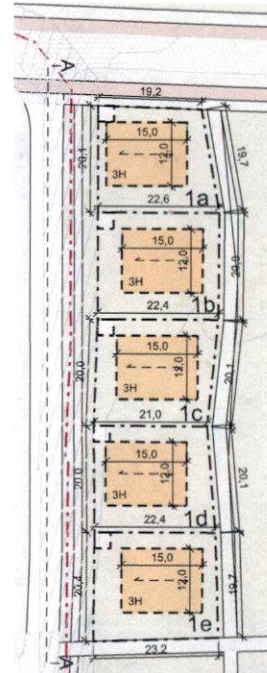
- Háspennustengur liggur meðfram Skeljanesi og eru lóðarmörk í 5 fjarlægð frá streng.
- Löð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝTINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvæð um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Aformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérarfnatöflur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrót hæða
- Mænisstefna
- Almenningssými í borgarlandi
- Grænn á / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvæð um aðfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallara
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bílastæði almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöva



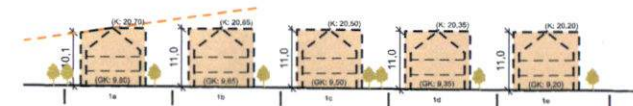
Skýringarmynd



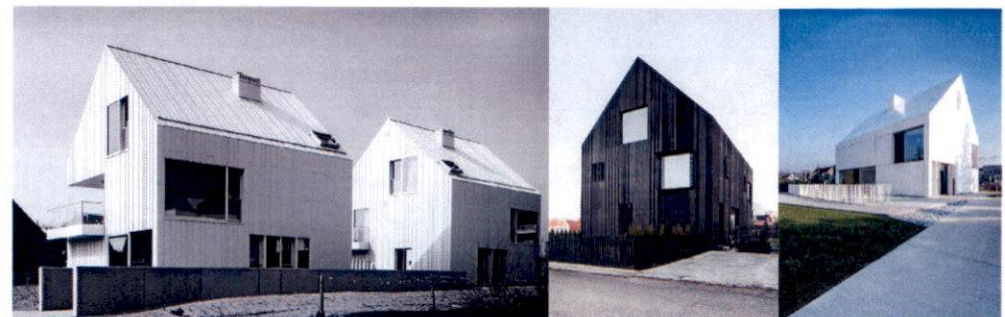
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasníð A - 1:1000



Húsforn og útlit

LÓÐIR 1F- 1H

Leiðarlíjós:

Stök hús sem mynda samfellda lágreista byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsaðhönnun

- Hámarksmaenishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta nema á lóð 1a þar sem hámarkshæð takmarkast vegna hindrunarfatar flugvallar.
- Óheimilt er að byggja kjallara á lóðinni.
- Svallir og útskot skulu vera innan byggingarrelts.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðaðhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk við græna á sinn austan lóða.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki nærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Þök

- 40-45° rispök. Þök samlit útveggjum.
- Kvistir heimilaðir að allt að 20-30% þakflatar.
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Lágvaxinn runnagróður við græna á sinn t.d. Koparreyrir, Sirena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjanir græna ássins.

Kvaðir

- Háspennustrengur liggur meðfram Skeljanesi og eru lóðarmörk í 5 fjarlægð frá streng.
- Lögd er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarfatar flugvallar.

SKYKINGAK:

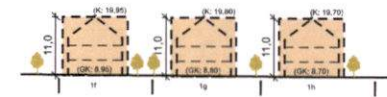
- Afmörkun deiliskipulagsrelts
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvóð um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Afmörkuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgúnarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarfötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta +42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreltur
- Byggingarreltur kjallara (sníð)
- Byggingarreltur þaks
- Sérarfnatöflur
- Lóð / Byggingarreltur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreltur fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreltur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbotr hæða
- Mænisstefna
- Almenningarsými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvóð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamganga - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Lykilmynd - 1:10000



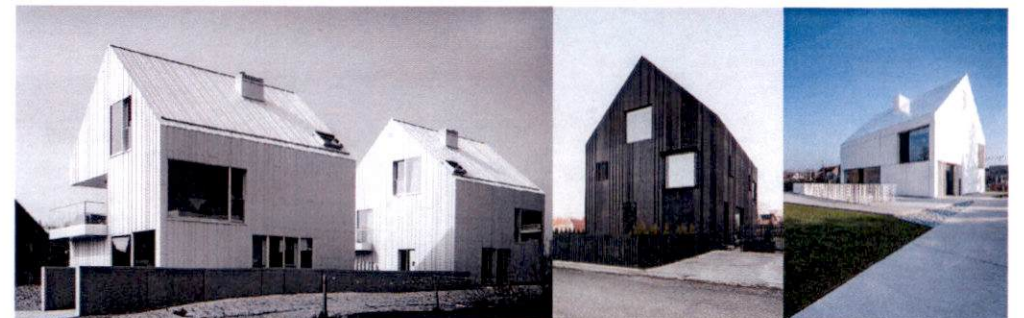
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skýringarmynd



Húsiform og útlit

LÓÐIR 2A - 2D

Leiðarljós:

Raðhúsabyggð að grænu beltí. Skipting raðhúsa frjáls.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsaðhönnun

- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Fjölbreytt útlit raðhúsa.
- Hámarksænishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarkshæð 10,2 m.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Heimilt er að byggja svalir og útskot allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit.
- Inngangar frjálssir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðarhönnun

- Hanna skal stígakerfi innan lóða.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotaflatar raðhúsa og ekki hærri en 1,6 m.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Þök

- Mænisstefna er frjáls.
- Þök skulu vera um 50% grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), að öðru leyti eru þakform frjáls.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Lágvaxinn runnagróður við græna á sinn t.d. Koparreyrnir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

Kvaðir

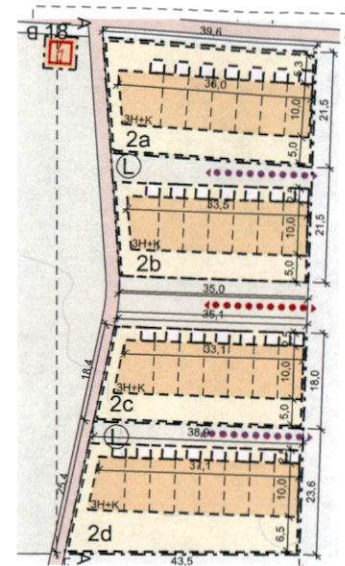
- Akfær stigur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Löð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝTINGAK:

- Almörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvæð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérafnotafötur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningssvæði í borgarlendi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkad yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvæð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöva



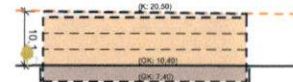
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasníð A - 1:1000



Skilmálasníð B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Húsform og útlit



LÓÐIR 3A - 3B

Leiðarlíjós:

Blönduð byggð, raðhús og fjölbýlishús.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR RAÐHÚSA

Húsaðhönnun

- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Fjölbreytt útlit raðhúsa.
- Hámarksmanishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarkshæð 10,2 m.
- Inngangar frjálssir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þök skulu vera um 50% grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), að öðru leyti eru þakform frjáls.

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaðhönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og úbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreis að inngörðum.
- Við port og sund skal vera uppbot í útvegg og vandaður frágangur.
- Hámarksmanishæð húsa við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séráðgengi í inngarða og með séringgangi frá götu, í inndregnum séráfnataflenni að lágmarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Suðurhlíð reits er dregin inn 2 m með séráfnataflöt fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

Lóðarhönnun

- Inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Óheimilt er að gríða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggr heimilir innan séráfnataflata og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólastýfi á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskur.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirk.

Kvaðir

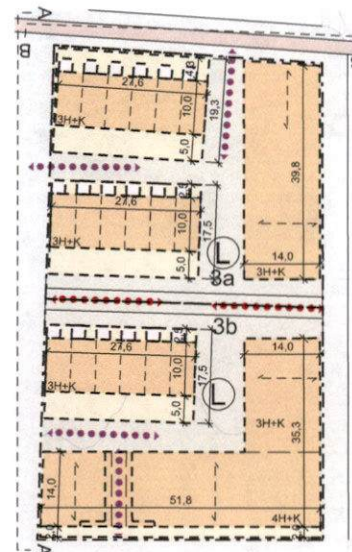
- Akfær stigur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKYTKINGAK:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvóð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Átömuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m heilunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta -42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Séráfnataflötur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mannistefna
- Almenningssými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvóð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Blöðtöð almenningssamganga - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



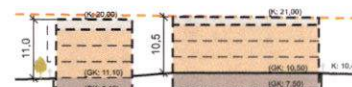
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



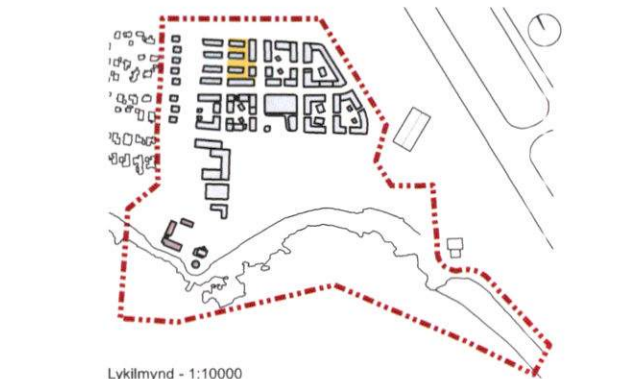
Skilmálasníð A - 1:1000



Skilmálasníð B - 1:1000



Húsform og útlit



Lykilmynd - 1:10000



LÓÐIR 4A - 4B

Leiðarljós:

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimildir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreiðs að inngöðum.
- Við port og sund skal vera uppbot í útvegg og vandaður frágangur.
- Hámarksænishæð húsa við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séragengi í inngarða og með sérinngangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Suðurlíð reits er dregin inn 2 m með sérafnotaflet fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimildir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsaönnun

- Kjallarar eru óheimildir.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksænishæð húsa er 4 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Hallandi þök. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

Lóðarönnun

- Inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólvegir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarkna og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólastýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskur.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

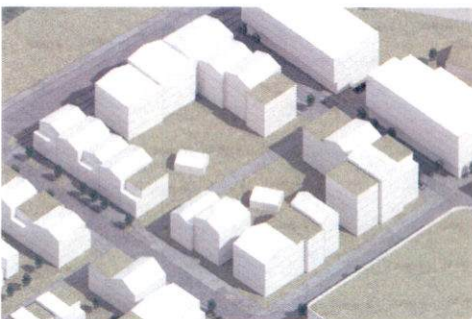
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

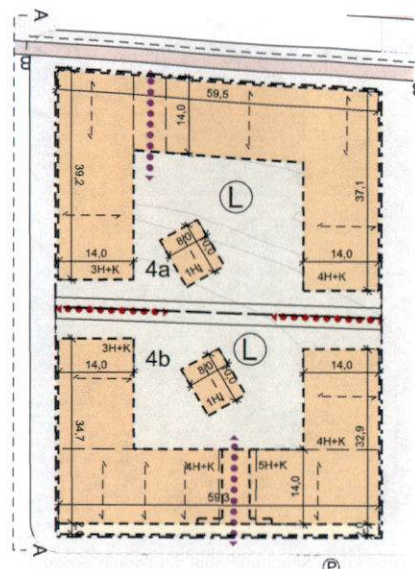
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Löð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝTINGAK:

- Almörkun deiliskipulagsreiðs
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarfötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérafnotafötur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningssými í borgarlendi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



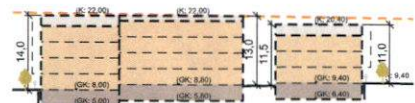
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Húsform og útlit - fjölbýli



Húsform og útlit - stök hús



Port - bjart og vandað efnisval.

LÓÐ 5

Leiðarlíjós:

Fjölþýlishús umhverfis garð. Stakt hús í garði.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaðhönnun

- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbýggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreis að inngörðum.
- Við port og sund skal vera uppbot í úttegg og vandaður frágangur.
- Áhersla lögð á hámarksænishæð húsa við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjáls.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKS HÚSS Í INNGARÐI

Húsaðhönnun

- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Hámarksænishæð húss er 4 m yfir gölfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Hallandi þök. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

Lóðarhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

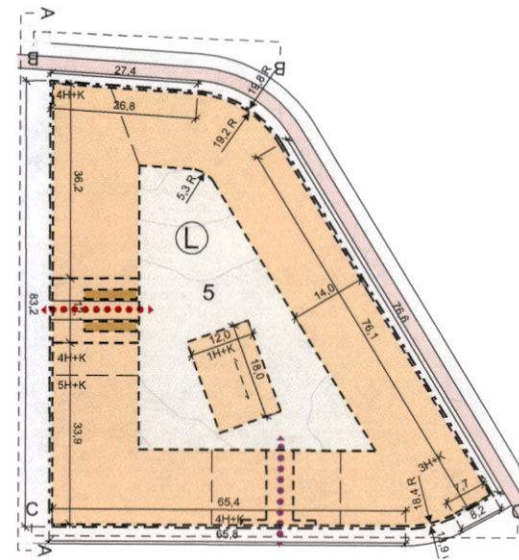
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRNINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargröningar
- Kvóð um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssnes
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Átömuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m heilgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi bygging
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérarfnafötur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorperði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningssými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvóð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamganga - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



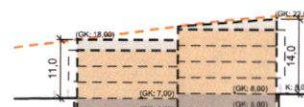
Skýringarmynd



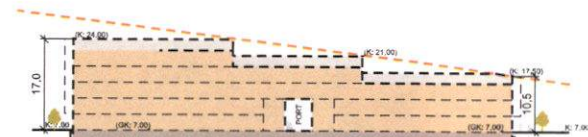
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasníð A - 1:1000



Skilmálasníð B - 1:1000



Skilmálasníð C - 1:1000



Lýkilmynd - 1:10000



Húsforn og útlit - svalagangar



Húsforn, útlit, efnis- og litaval

LÓDIR 6A - 6B

Leiðarljós:

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaþönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimildir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séráðgengi í inngarða og með sérinngangi frá götu, í inndregnum séráfnatafeti að lágmarki 1,5 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimildir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsaþönnun

- Kjallara óheimildir.
- Kótar eru leiðbeinandi.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksmanishæð húsa er 4 m yfir gölfkóta.

Þök

- Hallandi þök. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

Lóðarþönnun

- Inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólvegir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólastýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

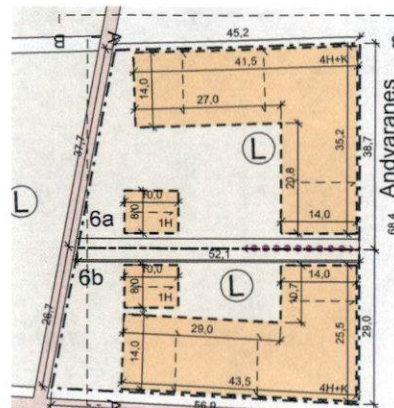
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Co-living íbúðagerð heimil.

SKYNGAK:

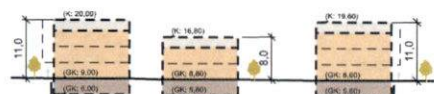
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvóð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta -42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Séráfnatafletur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvóð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsför, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000



LÓÐ 7

Leiðarlíós:
Námsmannaíbúðir umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

- Húsaöðnnun**
- Húsaöðnnun að hámarki 13 m djúplir.
 - Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
 - Heimilt að byggja svalir og útbýggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
 - Svalagangar heimildir í inngarði.
 - Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngöðrum.
 - Leitast skal við að skapa forgarða við íbúðir á jarðhæð til suðurs.
 - Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
 - Öheimilt er að grafa frá kjallara.
 - Öheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
 - Kótar eru leiðbeinandi.

- Þök**
- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
 - Þakgarðar heimildir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

- Húsaöðnnun**
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
 - Öheimilt er að grafa frá kjallara.
 - Öheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
 - Fjölbreytt útlit.
 - Hámarksmanishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
 - Kótar eru leiðbeinandi.

- Þök**
- Þakform frjálst. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

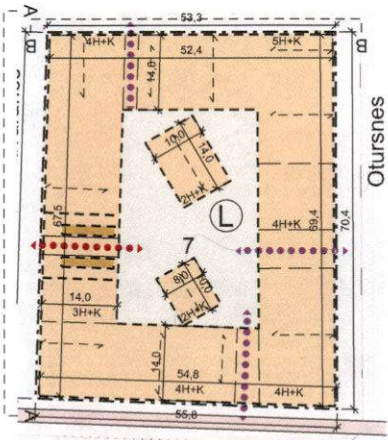
- Lóðarhönnun**
- Öheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
 - Skjólveggir heimildir innan sérarnotafatar og ekki nærri en 1,6 m.
 - Heimilt er að byggja hjólskýli á lóð.
 - Öheimilt er að byggja bílskur á lóð.
 - Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru öheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja öheimil mannvirk.

- Gróður og ofanvatnslausnir**
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

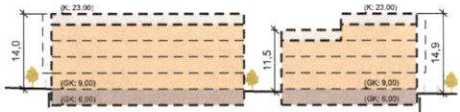
- Kvaðir**
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbílla.

SKÝRINGAR:

- ■ ■ Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðing
- Kvóð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Nuverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Aformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m heigunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Nuverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérarnotafötur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorperði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrymi í borgarlandi
- Grænn ás / grænn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Góngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Góngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn góngutengsl - leiðbeinandi
- Kvóð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Ⓣ Torg
- Ⓛ Leiksvæði
- Ⓟ Bílastæðahús
- Ⓢ Blóðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Ⓜ Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



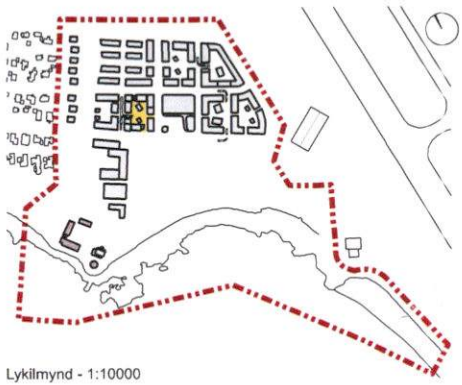
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skýringarmynd



Húsaform, útlit, efnis- og litaval



LÓDIR 8A - 8B

Leiðarlíós:
Blandaður reitur. Bílastæðahús með verslun og þjónustu. Torg með náttúrulegu yfirbragði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatölflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatölflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatölflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

SÉRSKILMÁLAR

- Húsaönnun**
- Bílastæðahús með 400-450 bílastæði, um 1000 m² matvöruverslun á jarðhæð auk annarar þjónustu með góðum tengslum við torgið með skrifstofum og þjónustu á efri hæðum verslunarhluta.
 - Tröppur skulu liggja utan á húsi með aðgengi á þak verslunarhluta og uppá efstu hæð bílastæðahúss.
 - Garðskáli og minni verslunarrými á torgi, sjá byggingarrell 8b. Heimili eru verslun, veitingastaður og þjónusta. Útlit skal vera létt og opið gagnvart torgi.
 - Útlit með náttúrulegu yfirbragði, efnis- og litavali.
 - Heimilt er að byggja kjallara.
 - Óheimilt er að hafa íbúðir á reitnum.
 - Stíga- og lyftuhús mega fara upp fyrir uppgefna kóta.
 - Kótar eru leiðbeinandi.

- Þök**
- Flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl) á verslunar- og þjónustubyggingum.
 - Þök bílastæðahúss og verslunar- og þjónustubygginga skulu vera aðgengileg, með góðum og setusvæðum.
 - Þak garðskála sé flatt grasþak (eða mýrargróður, sjávarmöl).

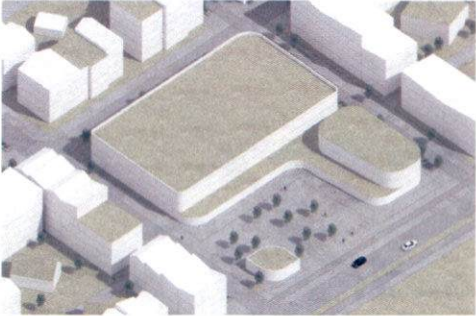
- Lóðarhönnun**
- Náttúrulegt grænt yfirbragð torgs.
 - Gera skal ráð fyrir grenndargámum.
 - Ákvæði um að frágangur lóðar í kringum garðskála sé í samráði við borgarhönnun.

- Gróður og ofanvatnslausnir**
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

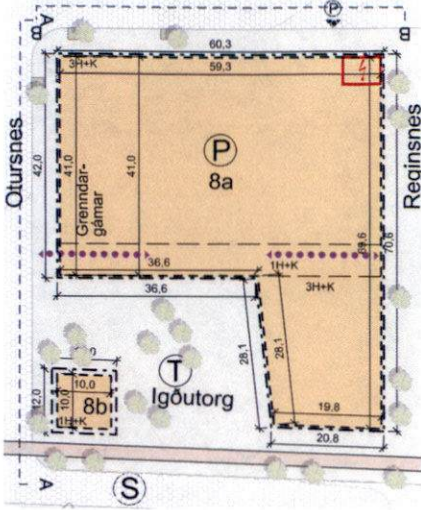
- Kvaðir**
- Gera skal ráð fyrir spennistöð í bílastæðahúsi.

SKÝRINGAR:

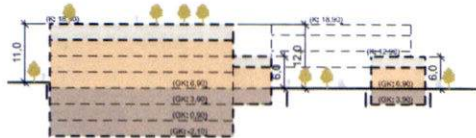
- Almörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargröðir
- Kvöð um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta -42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Viklandi byggingar
- Byggingarrellur
- Byggingarrellur kjallara (sníð)
- Byggingarrellur þaks
- Sérstökflötur
- Lóð / Byggingarrellur djúpgama, Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarrellur fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarrellur djúpgama, Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrót hæða
- Mænisteina
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Gótur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkuð yfirborð gatna
- Almenn göngulengsi - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Blöðstöð almenningsamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



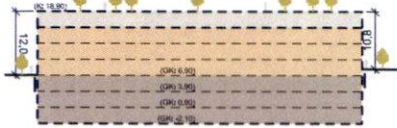
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



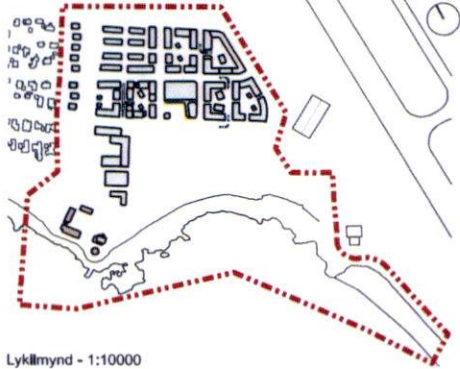
Skilmálasníð A - 1:1000



Skilmálasníð B - 1:1000



Húsaform, útlit, efnis- og litaval



Lykillmynd - 1:10000



LÓÐ 9

Leiðarljós:

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húshönnun

- Húsaþroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og úbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreis að inngöðrum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húshönnun

- Húsaþroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Hámarksmaenishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakform frjáls. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

Lóðarhönnun

- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotafatar og ekki hærr en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólastýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr á lóð.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

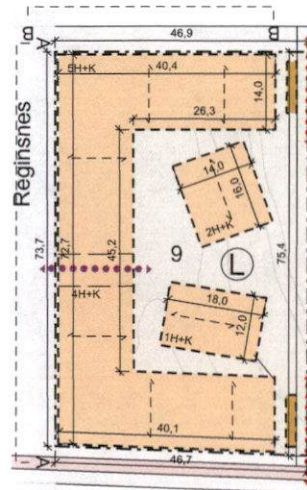
- Akfær stlgur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Co-living íbúðagerð heimil.

SKÝRINGAR:

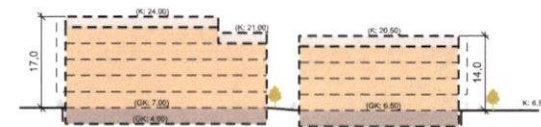
- Atmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvóð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Aformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta -42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérafnotafötur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengal - leiðbeinandi
- Kvóð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



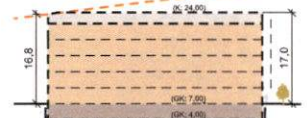
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



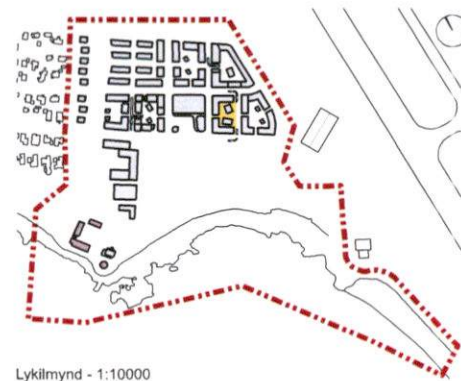
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsfarm, þök, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000



LÓÐIR 10A - 10B

Leiðarlíjós:

Fjölþýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimildir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreis að inngöðrum.
- Við port og sund skal vera uppbrót í útvegg og vandaður frágangur.
- Hámarksænishæð húsa við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með sérinngangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðamörkum.
- Suðurhlíð reits er dregin inn 2 m með sérafnotafleti fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimildir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsaönnun

- Kjallarar eru óheimildir.
- Fjölþýtt útlit.
- Hámarksænishæð húsa er 4 m yfir gölfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Hallandi þök. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

Lóðarönnun

- Inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólastýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

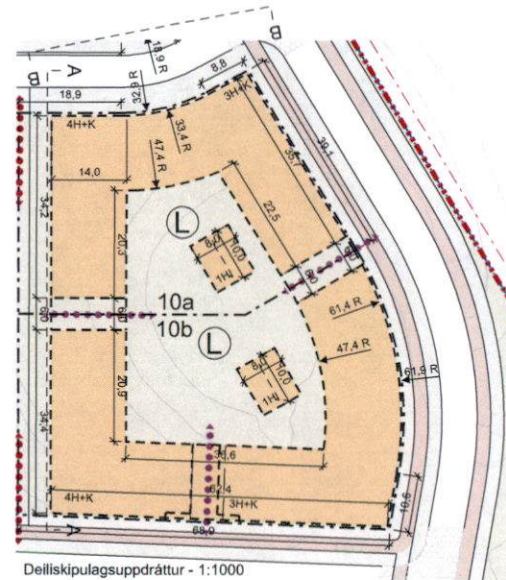
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Löð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKYKINGAK:

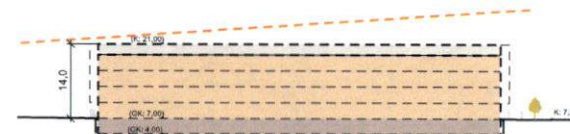
- Almörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýja 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarfötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta -42 sm lægni)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (sníð)
- Byggingarreitir þaks
- Sérarafnotafötur
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgama. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrót hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirbrot gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- T Torg
- L Leiksvæði
- P Bílastæðahús
- S Blástöð almenningssamganga - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsför, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000



LÓÐ 11

Leiðarlíós:

Leik- og grunnskóli og frístundastar fyrir 0-15 ára gömul börn, tengt íþróttastarsemi, Hönnunarsamkeppni verður haldin fyrir hönnun skólans.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatölflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatölflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatölflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasníð

SÉRSKILMÁLAR

Húsaðhönnun

- Húsaþroppar frjálslir en þó er kvð um bundna byggingarlínu að hluta. Sjá kafla 5.14 í almennum skilmálum varðandi bundna byggingarlínu.
- Útlit með náttúrulegu efnis- og litavali með sterka götmynd við nýtt skólastræti.
- Heimill er að byggja kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þakgarðar og leiksvæði á þökum heimill.
- Þakform frjáls.

Lóðarhönnun

- Grænt umhverfi með náttúrulegum lausnum með tengsl við strönd.
- Reikna skal með yfirbyggðum hjólagæmslum fyrir starfsfólk og nemendur samkv. bíla- og hjólastaðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Aðgengi að hjólagæmslum skal vera beint af götu.
- Hjólagæmslur í kjallara einungis heimilaðar með tröppulausu aðgengi að gangstétt jarðhæðar. Aðkoma þarf að vera björt, allíðandi og hluti af heildarhönnun, en ekki sem hlíðarrými sem sé einnig nýtt undir vörumóttöku.
- Hönnun götu skal vera hluti af hönnunarsamkeppni skólans.
- Gatan hefur engin langtímabilastæði, einungis slepptæði til að ferja nemendur til og frá skóla og fyrir vörumóttöku.

Gróður og ofanvatnslausnir

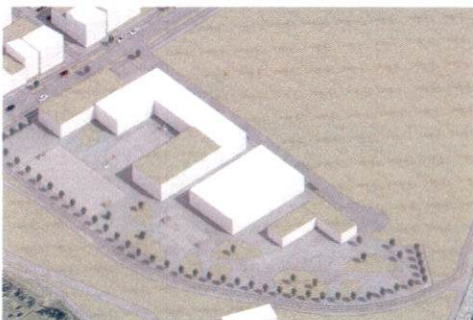
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóðar.

Kvaðir

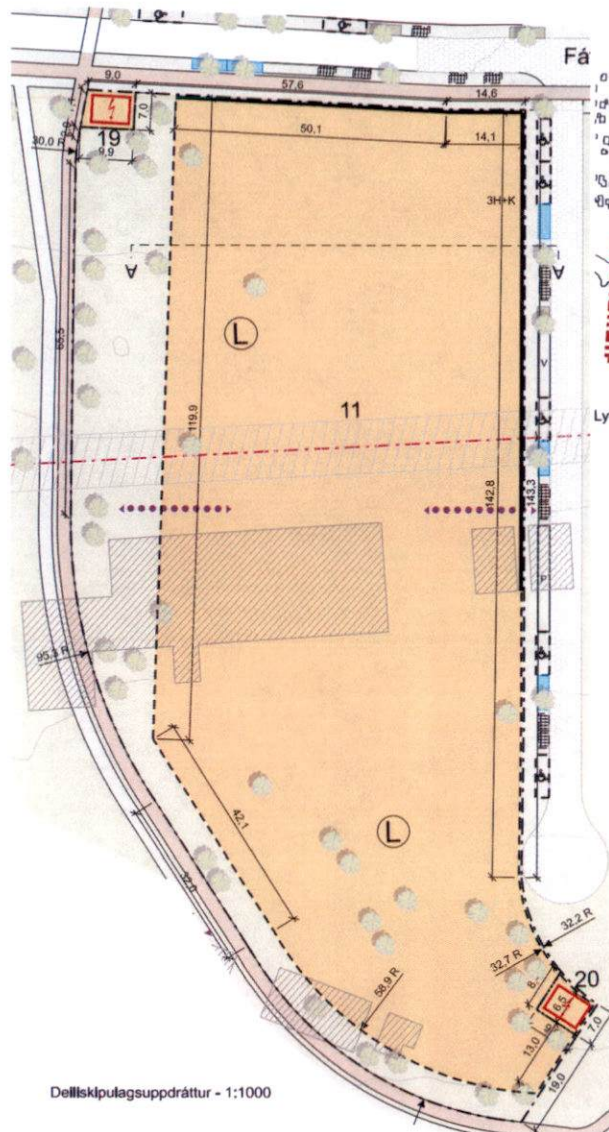
- 10 m helgun háspennustrengs. Háspennustrengur verður færður utan lóðar í síðasta lagi í seinni áfanga deiliskipulags og því er um tímabundna legu að ræða.
- Kvð um sérstaka gatnastýringu til að draga úr umferð um skólastrætið á skólatímum.
- Gæta þarf sérstaklega að menguðum jarðvegi á svæðinu og skal hann hreinsaður og fjarlægður samkvæmt ströngustu kröfum.

SKÝRINGAR:

- Almörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvð um lagir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Alfornuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta -42 sm lægri)
- Númer rella
- Númerandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarrellur
- Byggingarrellur kjallara (sníð)
- Byggingarrellur þaks
- Séráfnafötur
- Lóð / Byggingarrellur djúpgama, Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarrellur fyrir sorperði
- Lóð / Byggingarrellur djúpgama, Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisteina
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



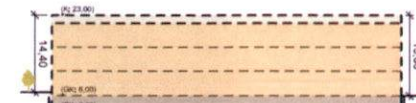
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykillmynd - 1:10000



Skilmálasníð A - 1:1000



Húsforn, útlit, efnis- og litaval



LÓÐ 16

Leiðarlíjós:

Varðveittar byggingar sem eru gerðar upp og nýttar fyrir blandaða frístundastarfsemi gjarnan í tengslum við siglingar og útlíst.

Lóðarstærð:

Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsaþönnun

- Heimilt er að rífa byggingar ef burðarvirki telst óbjargandi.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Koma skal þökum í upprunalegt form.

Lóðarþönnun

- Leitast skal við að skapa grænt umhverfi með nátturulegum lausnum.
- Reikna skal með yfirbyggðum hjólaskýlum fyrir starfsfólk og nemendur.

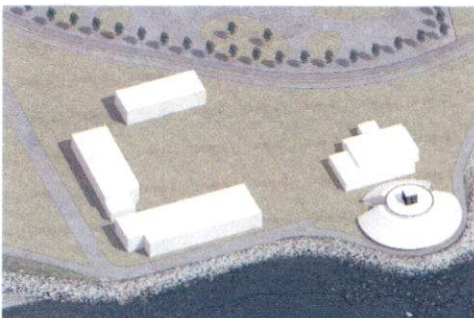
Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

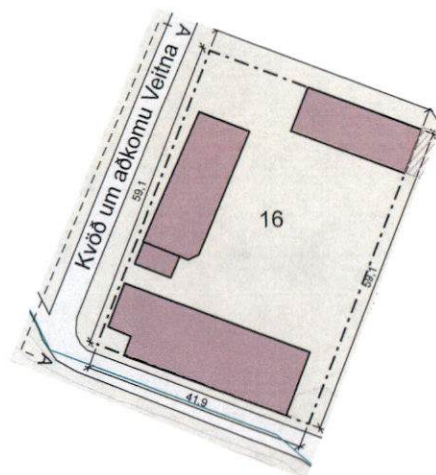
Kvaðir

SKYTINGAR:

- ■ ■ Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Nuverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Afmörkuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Nuverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (sníð)
- Byggingarreitur þaks
- Sérfrötaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrymi í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur flarægður
- Breytt eða upphækkad yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um aktæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- Ⓣ Torg
- Ⓛ Leiksvæði
- Ⓟ Bílastæðahús
- Ⓢ Bíðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Ⓛ Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Núverandi húsnæði

LÓÐ 17

Leiðarlíjós:

Dælustöð Veitna. Heimild til tvöföldunar byggingarmagns.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsaðhönnun

- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök

- Þök skulu að mestu vera flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Útsýnispallar þar sem við á.

Lóðarhönnun

- Dæld er á lóðinni sem nýtt sem tjörn til hreinsunar regnvatns frá götum og lóðum norðar á svæðinu. Vatninu er síðan dælt frá tjörnni út í sjó sem hreinsuðu regnvatni.
- Lóð skal ekki vera afgirt.
- Lóðarhönnun geri ráð fyrir dvalarsvæðum fyrir gangadí og að upplifun lóðar sé á þann veg að lóðin sé hluti af grænum á i hverfinu.
- Athafnasvæði fyrir mannvirkj skulu vera lágstemmd, landslagshönnuð og taka mið af staðsetningu i grænum ás i hverfinu.

Gróður og ofanvatnslausnir

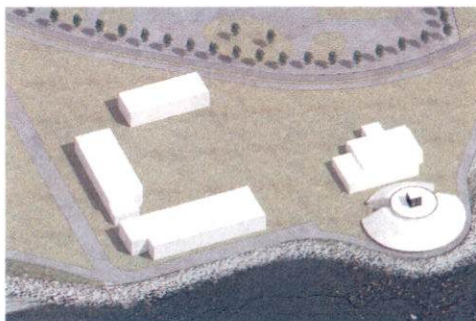
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

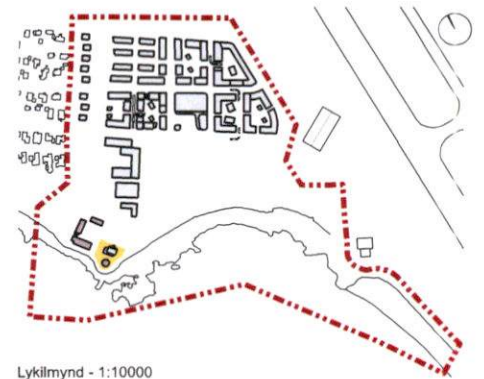
- Akfær stígur og aðkoma frá Skeljanesi.

SKYKINGAR:

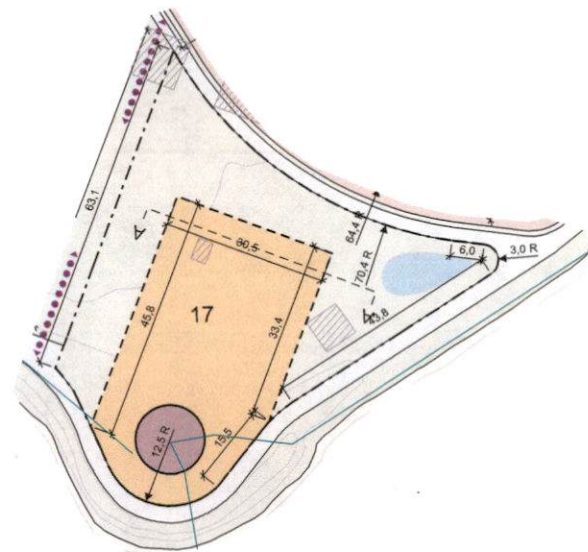
- Atmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargröngur
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja i framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Aformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m heilgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 i RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (sníð)
- Byggingarreitur þaks
- Séráfnatöflur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgæði
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými i borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- Fjöldi hæða + kjallara
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamganga - leiðbeinandi lega i skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



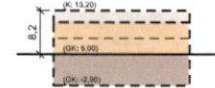
Skýringarmynd



Lykilmynd - 1:10000



Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Núverandi húsnæði

NÝI SKERJAFJÖRÐUR

SAMANTEKT BREYTINGA 1. ÁFANGA 4. MARS 2022

ERINDI

BREYTINGAR FYRSTA ÁFANGA SAMÞYKKTS DEILISKUPULAGS
NÝS SKERJAFJARÐAR.

HELSTU BREYTINGAR ERU:

1. FJÖLGUN SPENNISTÖÐVA
2. KAFLA 5.10 VEGNA LÓÐAR 5 Í GREINARGERÐ BREYTT.
3. BREYTTAR LAUSNIR FYRIR ÚRGANGSLOSUN ÍBÚÐALÓÐA.
4. STÍGAKERFI LÓÐAR 5 BREYTT.
5. HAUGSVÆÐI UNDIR MENGAÐAN JARÐVEG SKILGREIND Á
UPPDRAETTI.
6. OFANVATNSTÁKN UPPFÆRÐ.
7. BYGGINGARREITUM Á LÓÐ 2 BREYTT.
8. BYGGINGARREITIR Á LÓÐUM 1A - 1H STÆKKADIR.
9. LÓÐUM 2, 3, 4, 6 OG 10 SKIPT UPP Í SMÆRRI EININGAR.
10. REIT 10 BREYTT Í ÍBÚÐALÓÐ.
11. LÓÐIR VIÐ MIÐSVÆÐI OG VIÐ AUSTUR / VESTUR GÖTUR FÁ HEIMILD
FYRIR ATVINNURÝMI Á JARÐHÆÐUM.
12. STÖKUM HÚSUM Í INNGÖRÐUM FÆKKAD VEGNA BIRTUSKILYRÐA.
13. GÖTUHEITUM NAFNANEFNDAR BÆTT INN Á UPPDRAETTI.
14. KVÖÐ UM UPPBROT VIÐ PORT OG SUND Á LÓÐUM 3, 4, 5 OG 10.

BREYTING 18. ÁGÚST 2022 EFTIR AUGLÝSINGU

15. SPENNISTÖÐVAR FÆRÐAR OG SETTAR Á SÉRLÓÐIR AÐ ÓSK VEITNA.

BREYTING OG ÁRÉTTING 2. FEBRÚAR 2023 EFTIR AUGLÝSINGU

16. AKSTURSTEFNUR FJARLÆGDAR AF UPPDRAETTI.
17. ÁRÉTTING VARÐANDI AÐGERÐIR TIL AÐ TEMPRA VINDSTRENGI
VEGNA FLUGÖRYGGIS REYKJAVÍKURFLUGVALLAR BÆTT Í
GREINARGERÐ.

