



Skipulagsstofnun

Mótt.: -3 feb. 2025

Málnr.

ÁRTÚNSHÖFÐI VIÐ ELLIÐAÁRVOG, SVÆÐI 2A

Deiliskipulag: Greinargerð og skilmálar fyrir byggingar og lóðir



06.03.2024

Skilmálar og uppdættir uppfærðir í kjölfar auglýsingar 10.06.2024

ÁFANGASKIPTING DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag Ártúnshöfða við Elliðaárvog, svæði 2A er hluti af rammaskipulagssvæði Ártúnshöfða við Elliðaárvog. Svæði 2A er fyrsti deiliskipulagsáfangi á svæði 2. Þegar liggja fyrir deiliskipulagsáætlanir fyrir svæði 1 og svæði 4.

Heildstæð skipulagstillaga hefur verið unnin fyrir allt svæði 2. Deiliskipulagssvæði 2 verður skipt niður í minni deiliskipulagsáfanga, hversu marga áfanga er óljóst.

Aðrir skipulagsáfangar á svæði 2 eru deiliskipulag Borgarlínu Ártúnshöfði 2, áfangi 2B og áfangi 2C. Deiliskipulag Borgarlínu skiptir svæði 2 í norður og suður hluta. Svæði 2C liggur sunnan Borgarlínu en svæði 2B liggur norðan við svæði 2A.

Til skýringa, eru fyrirbyggjandi, óstaðfestar, tillögur að byggjandi skipulagssvæða sýndar í skýringagögnum fyrir svæði 2A. Slíkar tillögur að byggð utan skipulagssvæðis 2A eru eingöngu sýndar til að gera grein fyrir mögulegu samhengi byggðamynsturs við að byggjandi reiti.



EFNISYFIRLIT

Samþykktar- og staðfestingarferli	8
Almennar upplýsingar	9
1 DEILISKIPULAG	11
1.1 Hönnun og uppdrættir	11
1.2 Mæli- og hæðarblöð, lóðir og byggingarreitir	11
1.3 Skilmálatafla	12
2 FORSENDUR	15
2.1 Landnýting, byggingarmagn og þéttleiki	15
2.2 Umhverfisaðstæður - núverandi ástand	15
2.3 Fyrirliggjandi lóðir og núverandi byggingar	17
2.4 Núverandi byggingar og húsakönnun	17
2.5 Landmótun, efnistaka og efnalosun	19
3 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐARMYNSTUR	21
3.1 Markmið úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040	21
3.2 Yfirbragð byggðar og gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfi	21
3.3 Skuggavarp	21
3.4 Rýmin í hverfinu	28
3.5 Staðareinkenni innan hverfis	31
3.5.2 Vogur	31
3.5.3 Hlíð	33
3.6 Skólar og leikskólar	35
3.6.1 Hönnun sameiginlegra leik- og dvalarsvæða	37
3.7 Þjónusta innan hverfis og virkar framhliðar	39
3.8 Kennileiti	41
3.9 List	41
3.10 Heildaryfirbragð og efnisval	41
3.11 Gróður, trjáækt og líffræðilegur fjölbreytileiki	43
4 SAMGÖNGUR	45
4.1 Gata sem borgarrými	45
4.2 Samgöngukerfi og umferðamannvirki	47
4.3 Göngu- og hjólaleiðir	49
4.4 Stæði fyrir bíla og hjól í götum og almenningsrymum	51
5 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS	53
6 ALMENNIR SKILMÁLAR BYGGINGAR OG LÓÐIR	55
6.1 Hönnun bygginga	55
6.1.1 Hæðir húsa og dýpt húskroppa	57
6.1.2 Inngangur og aðgengi	57
6.1.3 Kjallarar og bílakjallarar	57
6.1.4 Byggingareitir og uppbrot í formi húsbygginga	58
6.1.5 Rof í randbyggðina	58
6.1.6 Útlitshönnun húsbygginga	58



6.1.7	Svalir, svalgangar og skyggni	59
6.1.8	Þök	59
6.1.9	Byggingarefni	59
6.1.10	Skilti	59
6.1.11	Loftræsing	59
6.1.12	Sneiðingar	60
6.2	Frágangur lóða	63
6.2.1	Sameiginleg leiksvæði	63
6.2.2	Sérafnatæfletir	63
6.2.3	Gróður og ofanvatnslausnir	65
6.2.4	Regngarðar	65
6.2.5	Gróður á þakflötum	65
6.2.6	Gróðurþekja	65
6.2.7	Bíla- og hjólastæði á lóð	67
6.3	Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla	69
6.4	Meðhöndlun úrgangs	69
6.5	Hljóðvist og ljósvist	71
6.6	Dreifistöðvar	71
6.7	Dælustöð fráveitu	71
7	SÉRSKILMÁLAR LÓÐA	72
	Lóð F	74
	Lóð G	78
	Lóð H	80
	Lóð I	82
	Lóð J	84
	Lóð K	86
	Lóð O	88
	Lóðir Ö	90
8	SKIPULAGSUPPDÆTTIR OG SKILMÁLAR	93



MYNDASKRÁ

Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar	9
Mynd 2. Deiliskipulagsuppráttur	10
Mynd 3. Lykilmynd lóða	12
Mynd 4. Núverandi lóðir og byggingar	14
Mynd 5. Landnotkun	15
Mynd 6. Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir	16
Mynd 7. Landmótun	18
Mynd 8. Skýringaruppráttur	20
Mynd 9. Skuggavarp jafndægur, kl.10:00	22
Mynd 10. Skuggavarp jafndægur, kl.13:00	22
Mynd 11. Skuggavarp jafndægur, kl.17:00	23
Mynd 12. Skuggavarp 1. maí, kl.10:00	24
Mynd 13. Skuggavarp 1. maí, kl.13:00	24
Mynd 14. Skuggavarp 1. maí, kl.17:00	25
Mynd 15. Skuggavarp sumarsólstöður, kl.10:00	26
Mynd 16. Skuggavarp sumarsólstöður, kl.13:30	26
Mynd 17. Skuggavarp sumarsólstöður, kl.17:00	27
Mynd 18. Stórhöfði - Borgarlína	28
Mynd 19. Elliðaárósar	28
Mynd 20. Sjávarsíða	28
Mynd 21. Gönguás	29
Mynd 22. Sameiginlegur garður milli bygginga	29
Mynd 23. Undir Ártúnshöfða	30
Mynd 27. Vogur	30
Mynd 28. Fyrirmyndir	31
Mynd 29. Vogur byggðarmynstur	31
Mynd 30. Hlíð	32
Mynd 31. Fyrirmyndir	33
Mynd 32. Hlíð byggðarmynstur	33
Mynd 33. Skólar og leikskólar	34
Mynd 34. Fyrirmyndir	35
Mynd 35. Skóli fyrir eldri nemendur	35
Mynd 36. Skóli fyrir yngri nemendur og leikskóli	35
Mynd 37. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði	36
Mynd 38. Fyrirmyndir leik- og dvalarsvæði	37
Mynd 39. Þjónusta innan hverfis og virkar framhliðar	38
Mynd 40. Dæmi um virkar framhliðar	39
Mynd 41. Kennileiti	40
Mynd 42. Fyrirmyndir kennileiti	41
Mynd 43. Gróðurþekja	42
Mynd 44. Fyrirmyndir gróður og trjárækt	43
Mynd 45. Gata sem borgarrými, Sævarhöfði	44
Mynd 46. Gatnakerfi	46
Mynd 47. Fyrirmyndir göturými	47
Mynd 48. Göngu- og hjólaleiðir	48
Mynd 49. Fyrirmyndir göngu- og hjólaleiðir	49
Mynd 50. Bíla- og hjólastæði á landi og neðanjarðar	50
Mynd 51. Fyrirmyndir bíla- og hjólastæði	51



Mynd 52. Ofanvatnslausnir	52
Mynd 53. Fyrirmyndir ofanvatnslausnir	53
Mynd 54. Fyrirmyndir settjarnir	54
Mynd 55. Skýringarmynd af regnvatnskassa í göturými	54
Mynd 56. Skýringarmynd tenging settjarna	54
Mynd 57. Byggðarmynstur	56
Mynd 58. Dæmigert snið - hæðir	57
Mynd 59. Dæmigert snið - bílakjallarar	57
Mynd 60. Dæmi um uppbrot og form	58
Mynd 61. Dæmi um uppbrot í litatónum og formi	58
Mynd 62. Fyrirmyndir húsbyggingar	59
Mynd 63. Lykilmynd snið	60
Mynd 64. Lóðir	62
Mynd 65. Fyrirmyndir lóðir	63
Mynd 66. Græn þök og gróður	64
Mynd 67. Fyrirmyndir regngarðar og gróðurpekja	65
Mynd 68. Bílastæði á lóðum	66
Mynd 69. Fyrirmyndir bílakjallarar	67
Mynd 70. Djúpgámar og fylgilóðir	68
Mynd 71. Fyrirmyndir djúpgámar	69
Mynd 72. Dreifistöðvar	70
Mynd 73. Byggðarmynstur í þrívídd	72

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Skilmálatafla	13
TAFLA 2. Yfirlit fyrirbyggjandi lóða	17
TAFLA 3. Yfirlit núverandi bygginga	17

SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGAFERLI

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 26. júní 2024 og
í borgarráði þann 11. júlí 2024.

Tillagan var auglýst frá 4. apríl 2024 með athugasemdafresti til 23. maí 2024

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2024.



ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Deiliskipulag er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og gildir einungis um Ártúnshöfða við Elliðaárvog, svæði 2A.

Skipulagsáætlun þessi er sett fram í greinargerð, skilmálum og á skipulagsupphráttum. Greinargerðin skiptist upp í tvö hefti sem þarf að lesa samhliða.

- **Almenn greinargerð fyrir svæði 2A**

Lýsir núverandi umhverfisaðstæðum, sameiginlegum innviðum hverfisins, strandlínu ásamt sorphirðu, veitukerfum, landmótun, gróðri, frágang, efnisvali, lýsingu, auglýsingaskiltum og aðgengismálum o.fl..

- **Greinargerð og skilmálar fyrir byggingar og lóðir, svæði 2A**

Sértæk greinargerð fyrir innviði á svæði 2 og skilmálar fyrir byggingar og lóðir. Lýsir umhverfisaðstæðum, gæði byggðar, innviðum, almenningsrýmum, gatnakerfi, göngu- og hjólastígakerfi og meðhöndlun ofanvatns. Settir eru skilmálar um landmótun, húsbyggingar, gróður, frágang, efnisval, lýsingu, skilti, aðgengismál o.fl. Kröfur til einstakra lóða, en innan hvernar lóðar í íbúðarbyggð er gert ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði í garði ásamt leiksvæði.

Skipulagsupphráttur sýnir í meginatriðum afstöðu byggingareita til götu og lóða við ólíkar aðstæður.

Skýringarupphráttur sem fylgir skilmálum þessum gefur til kynna hvernig hugsanleg byggð gæti litið út. Skýringarmyndir í þessu hefti eru til upplýsinga.

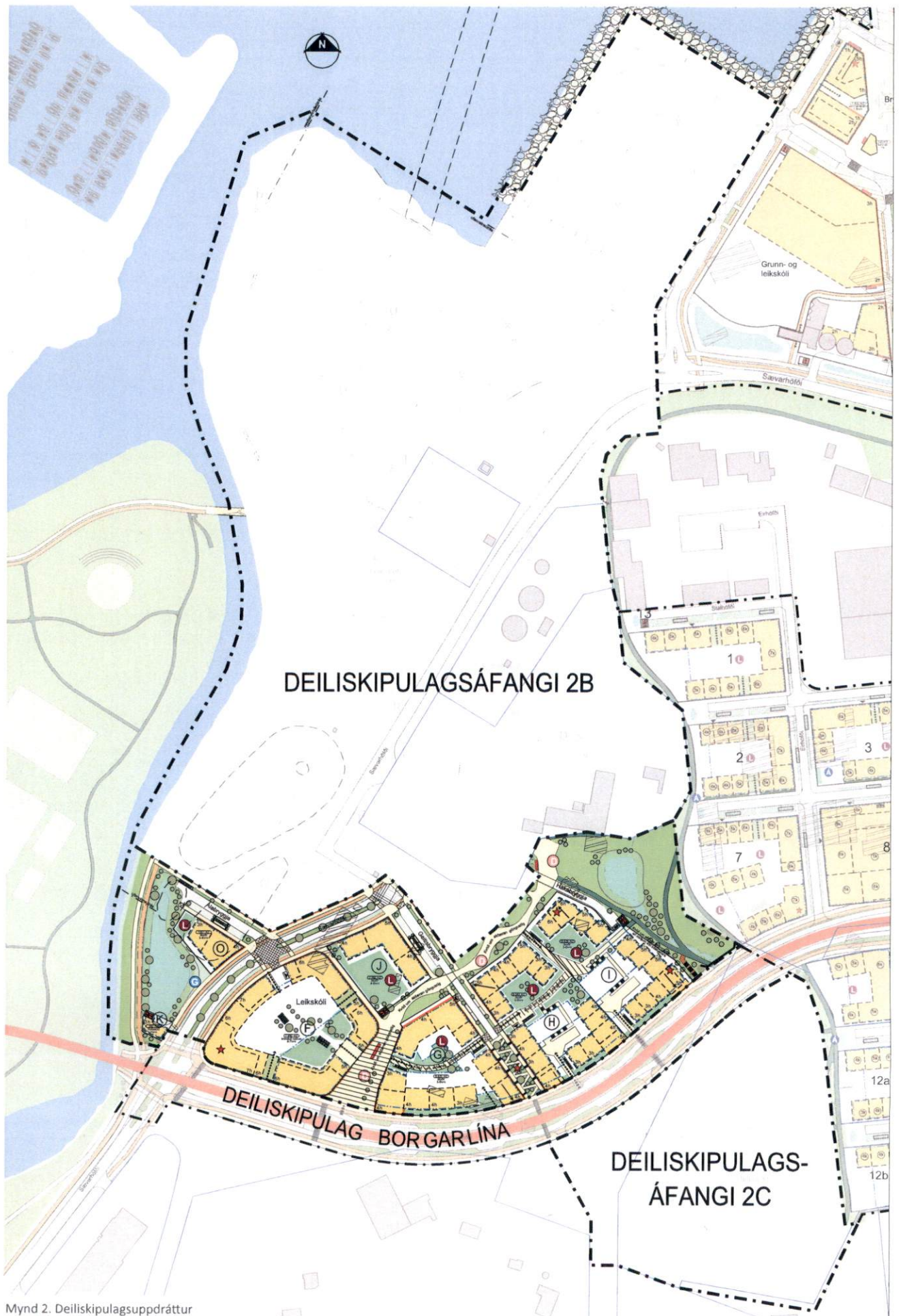
Visað er til Hönnunarhandbókar Elliðaárvog Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningsrýma, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

Í kjölfar auglýsingar voru upphráttir uppfærðir með tilliti til djúpgáma og skilmálar uppfærðir með tilliti til lagfæringa ásláttarvillna auk þess sem sérskilmálar á lóðum F, G, H og I voru lagfærðir og samræmdir skilmálatöflu og skerpt á framsetningu.

Almenn greinargerð var auk þess uppfærð til að bregðast við framkomnum ábendingum Heilbrigðiseftirlits.



Mynd 1. Byggðarmynstur fyrirhugaðar byggðar



Mynd 2. Deiliskipulagsuppráttur

1. DEILISKIPULAG

Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru í almennum skilmálum ásamt í sérskilmála fyrir hverja lóð. Gerð er þar grein fyrir notkun og starfsemi, hæðum húsa, byggingarreitum, uppbroti o.fl.

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, bls.11 ásamt stærð lóða, hæð húsa, nýtingu og starfsemi, fjölda íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð.

1.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

Mælst er til þess að uppbyggingu á lóðum verði kynnt með eftirfarandi hætti:

- Sem undanfari aðaluppdráttar er fyrirsagnarerindi lagt fyrir skipulagsfulltrúa – frumhönnun uppdráttir í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa, fyrirkomulagi lóða, inngöngum, innkeyrslum í bílarkjallara og tengsl við almenningsrými. Þar skal koma fram val á byggingarefnum. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt. Fyrirsagnarerindi þarf að berast nokkru áður en endanleg hönnun.
- Samhliða aðaluppdráttum og í byggingarlýsingu er gerð grein fyrir því hvernig ýmis almenn ákvæði skilmála skila sér í tillögunni. Átt er við t.d. að byggingareitur sé sýndur greinilega á grunnmyndum og sneiðingum, hvernig íbúðir skiptast hlutfallslega í íbúðagerðir, útkrögun húshliða og stærð regngarðar. Varðandi þessa þætti væri gott að gera skýringarmyndir og /eða töflur þannig að góð yfirsýn sé um þessa þætti við afgreiðslu umsókna.
- Séruppdráttur unnin af landslagsarkitekt fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Á uppdrátti landslagsarkitekt skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt. Séruppdráttur af skipulagi lóðar er bindandi fyrir lokafrágang og útfærslu hennar.

Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir öllum framkvæmdum, einnig minniháttar framkvæmdum utanhúss sem undanþegnar eru byggingarleyfi skv. liðum d-j í gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar.

1.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ, LÓÐI OG BYGGINGARREITIR

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á svo sem lagnakvaðir veitustofnanna og umferða- og aðkomukvaðir.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera að öllu leiti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum. Almenn hafa lóðir byggingarreit upp að lóðarmörkum og eru með bindandi byggingarlínu. Byggingarreitir eru rofnir frá öllum hliðum lóða til að auðvelda aðgengi inn í inngarða og draga úr skuggavarp í götu- og garðrými.

Bindandi byggingarlína þýðir að ekki megi rjúfa byggingu á því svæði sem bindandi byggingarlína afmarkar nema annað sé tilgreint í skilmálum.

Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Gerður er fyrirvari um að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk. Viðeigandi kvaðir koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk (G). Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Lóðarhafi ber að fylgja G tölum sem sýnd eru á hæðarblaði.

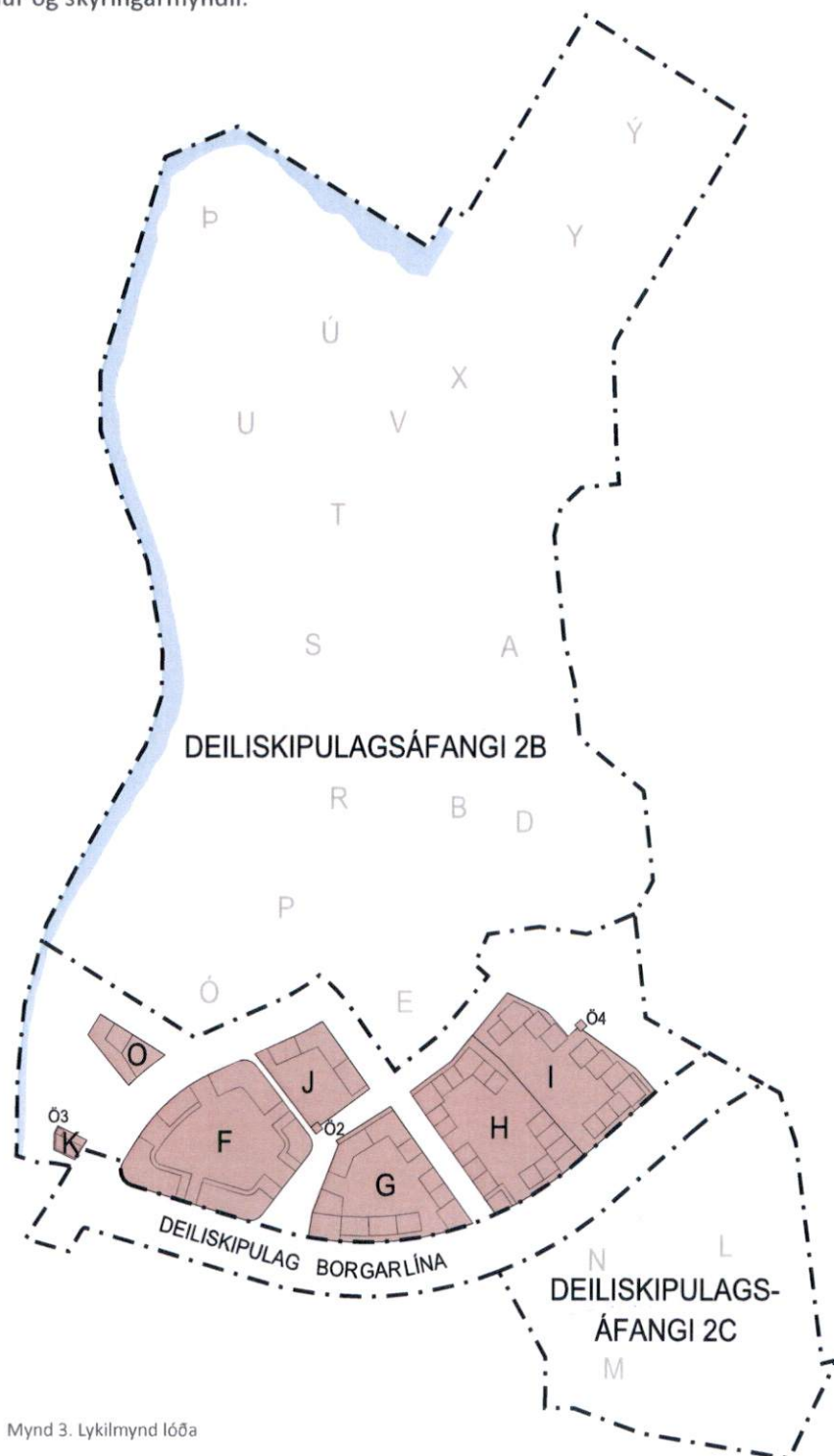
SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Lóðarmörk
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur rofnir, leiðbeinandi
	Byggingarreitur kjallara og bílarkjallara
	Bundin byggingarlína
	Einhalla þak
	Lóðarmörk, núverandi
	Núverandi byggingar
	Núverandi byggingar, má fjarlægja
	Kvöð um gönguleið
	Inn- og útkeyrsla úr bílarkjallara, leiðbeinandi
	Götu
	Upphækkað yfirborð
	Göngustigur
	Hjólástigur
	Náttúrustigur
	Tröppur á náttúrustig
	Gangbraut
	Bílastæði
	Hjólástæði, leiðbeinandi
	Djúpgámar
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Lóðanúmer
	Leik- og dvalarsvæði
	Grendarstöð - staðsetning
	Áningastaður
	Kennileiti
	Gróður, leiðbeinandi
	Regngarðar, leiðbeinandi
	Votlendi
	Opið svæði
	Vatnsrás í götu
	Sjór/vatn
	Strandlína í AR
	Bráðabirgða sjávarkantur
	Útrás

1.3 SKILMÁLATAFLA

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, ásamt stærð lóða, hæð húsa, bygginarmagn og starfsemi, fjölda íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými. Hins vegar er byggingarmagn neðanjarðar skilgreint fyrir A+B rými og er þar átt við bílakjallara, geymslur og stoðrymi. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð koma fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.



Mynd 3. Lykilmynd lóða

SKILMÁLATAFLA 1

ELLIÐAÁRVOGUR - SVÆÐI 2A

Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals (A rými)	B-rými hámark (svalir / skyggni)	Samtals: (A+B rými)	NHL ofan-jarðar	Kjallari (A+B rými) (4)	Heild (A+B rými)	NHF lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5)	Bílastæði samnýtanleg lágmark (5)	Hjólástæði lágmark (6)
	m²		m²	m²	m²	m²	m²	m²		m²	m²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
F	7.950	7	16.560	6.240	0	22.800	3.710	26.510	3,3	6.400	32.910	4,1	184	92	83	335
G	5.620	5	9.709	900	0	10.609	1.458	12.067	2,1	5.000	17.067	3,0	108	75	68	216
H	6.343	5	9.889	500	0	10.389	1.485	11.874	1,9	5.550	17.424	2,7	110	96	86	220
I	5.526	6	9.177	0	0	9.177	1.377	10.554	1,9	6.950	17.504	3,2	102	144	130	204
J	2.473	5	4.905	0	0	4.905	743	5.648	2,3	940	6.588	2,7	55	0	0	110
O	1.001	4	2.040	0	0	2.040	311	2.351	2,3	550	2.901	2,9	23	0	0	46
K/Ö3	282	1	0	180	0	180	0	180	0,6	0	180	0,6	0	1	0	0
Ö2	25	1	0	16	0	16	0	16	0,6	0	16	0,6	0	0	0	0
Ö4	30	1	0	16	0	16	0	16	0,5	0	16	0,5	0	0	0	0
Alls	29.250		52.280	7.852	0	60.132	9.084	69.216		25.390	94.606		582	408	366	1.131

- Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mæliblaða
- Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi
- Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi.
- Séreignarkjallarar, bílarkjallarar og opin bílastæðahús
- Að lágmarki skal byggja 50% leyfilegra stæða innan hverrar lóðar. Ef t.d. leyfilegur fjöldi er að hámarki 100 stæði innan viðkomandi lóar skal að lágmarki byggja 50 stæði.
- Heimildir í töflu eiga við bílastæði innan lóða. Auk þess er g.r.f. um 30 gjaldskyldum stæðum í götum, sem samnýtast fyrir allt hverfið, s.s. fyrir gesti, gestastæði fyrir hreyfihamlaða og aðgengi fyrir flutninga við innganga húsa.
- Á reitum B,D,F,G,I,K er 90% hluti bílastæðaheimildar áætlaður fyrir opin bílastæðahús með tilheyrandi samnýtingu.
- Lágmarksfjöldi hjólástæða er reiknaður m.v. forsendur bíla- og hjólástæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.

Stæði í götu viðmið (gjaldskyld):	30
Heildarfjöldi stæða S2A:	438
Þar af samnýtanleg ca.:	396
Hlutfall samnýtanlegra stæða:	90%
Íbúðir með séreignasta	42 7%



Mynd 4. Núverandi lóðir og byggingar

2 FORSENDUR

2.1 LANDNÝTING, BYGGINGARMAGN OG ÞÉTTLEIKI

Deiliskipulagssvæðið Ártúnshöfða við Elliðaárveg, svæði 2A er 5,48 ha að stærð og gerir ráð fyrir íbúðabyggð og blandaðri byggð ásamt tilheyrandi nærbjónustu.

Gert er ráð fyrir 69.216 m² nýbygginga ofanjarðar (A + B rými). Auk þess má gera ráð fyrir allt að 25.390 m² í niðurgröfnum eða hálf-niðurgröfnum kjöllum sem nýta má sem bílageymslur og stoðrymi. Gert er ráð fyrir að 7.860 m² fari í atvinnustarfsemi (verslun og þjónusta). Heildarfjöldi íbúða á skipulagssvæðinu er 582.

Núverandi byggingar á svæðinu eru 1.125,5 m² og er reiknað með að þær víki.

Í sérskilmálum hvernar lóðar kemur fram hámarks byggingarmagn, hæð húsa, fjöldi íbúða og bílastæða, starfsemi, kröfur um útfærslu garðryma, uppbrot bygginga og aðrar kvaðir.



Mynd 5. Landnotkun

2.2 UMHVERFISAÐSTÆÐUR - NÚVERANDI ÁSTAND

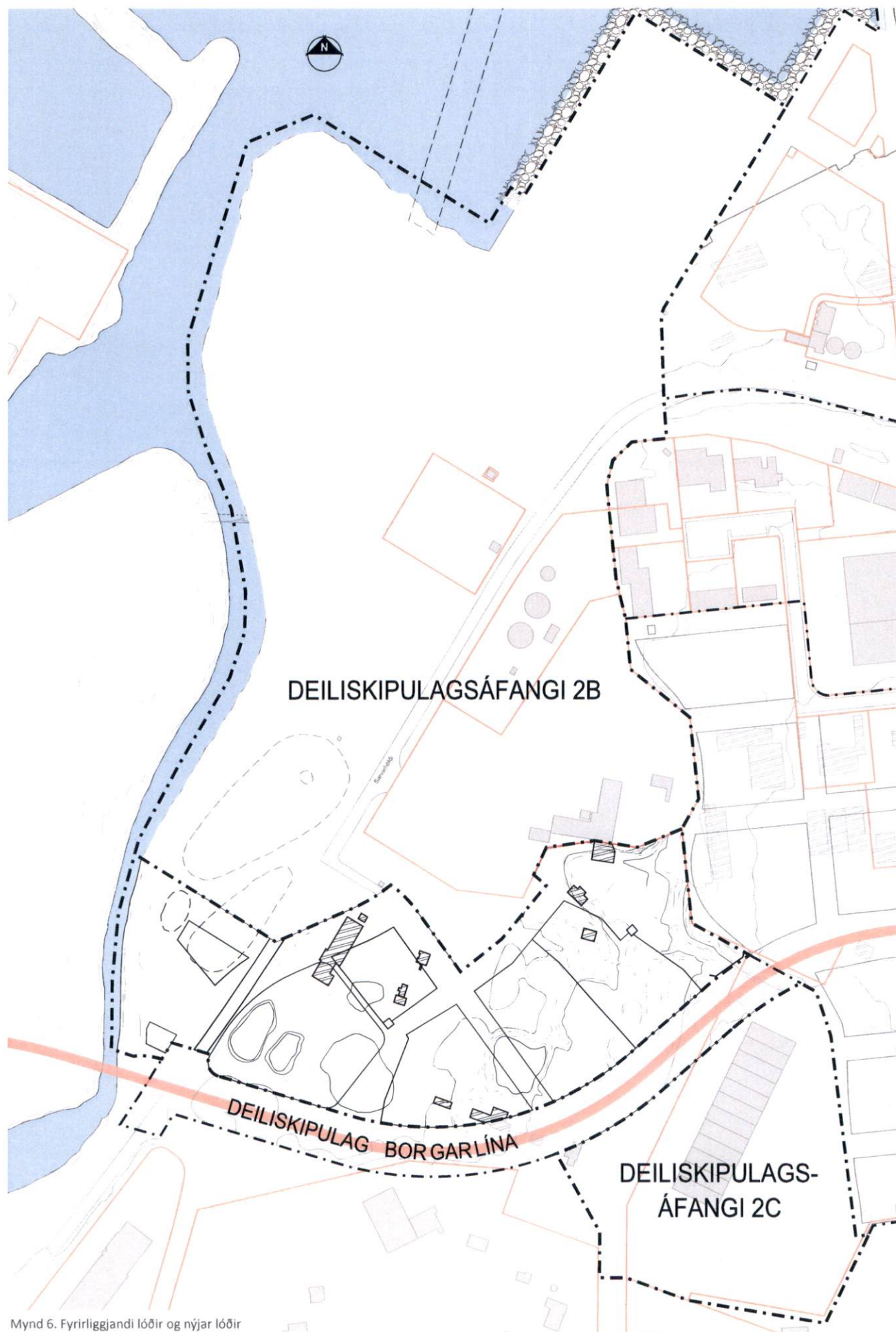
Deiliskipulagssvæði 2A er á núverandi landi, en þó er gert ráð fyrir landfyllingum við norðurenda svæðis 2B.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af núverandi Ártúnshöfða til austurs, Elliðaárm til vesturs og Stórhöfða (deiliskipulag Borgarlínu) til suðurs. Til norðurs afmarkast deiliskipulagssvæðið út frá lóðamörkum sem afmarka lóð Sævarhöfða 12.

Norðan við deiliskipulagssvæði 2B er fyrirhuguð frekari landfylling samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur og rammaskipulagi Elliðaárvegs - Ártúnshöfða.

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Núverandi lóðir, skv. LUKR
-  Loftmynd 2018 af Borgarvefsjá



Mynd 6. Fyrirliggjandi lóðir og nýjar lóðir

2.3 FYRIRLIGGJANDI LÓÐIR OG NÚVERANDI BYGGINGAR

Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi. Í TÖFLU 2 og 3 má sjá yfirlit fyrirbyggjandi lóða og núverandi bygginga á svæðinu samkvæmt fasteignaskrá. Ný götuheiti og húsnumur verða til við gildistöku deiliskipulags og gerðir verða nýir lóðarleigusamningar við lóðarhafa.

TAFLA 2 - Yfirlit fyrirbyggjandi lóða samkv. fasteignaskrá

Landeignanúmer	Heiti staðfangs	Staðgreinir	Notkun	stærð m2
L110554	Sævarhöfði 6-10	0-1-405--99	lðnaðar og athafnalóð	0,0

SAMTALS: 0,0

TAFLA 3 - Yfirlit núverandi bygginga samkv. fasteignaskrá

Fasteignanúmer	Heiti staðfangs	Merking	Notkun	Bygg.ár	Birt stærð m2
F2042829	Sævarhöfði 6-10	55 0101	Efnissiló	1965	300,5
		54 0101	Geymsla	1966	175,6
		48 0101	Vigtarhús/skrifst.	1982	607,3
		50 0101	Efnisgeymir	1981	6,5
		51 0101	Efnisgeymir/dæluhús	1981	13,9
		53 0101	Vörugeymsla	1984	21,9

SAMTALS: 1.125,7

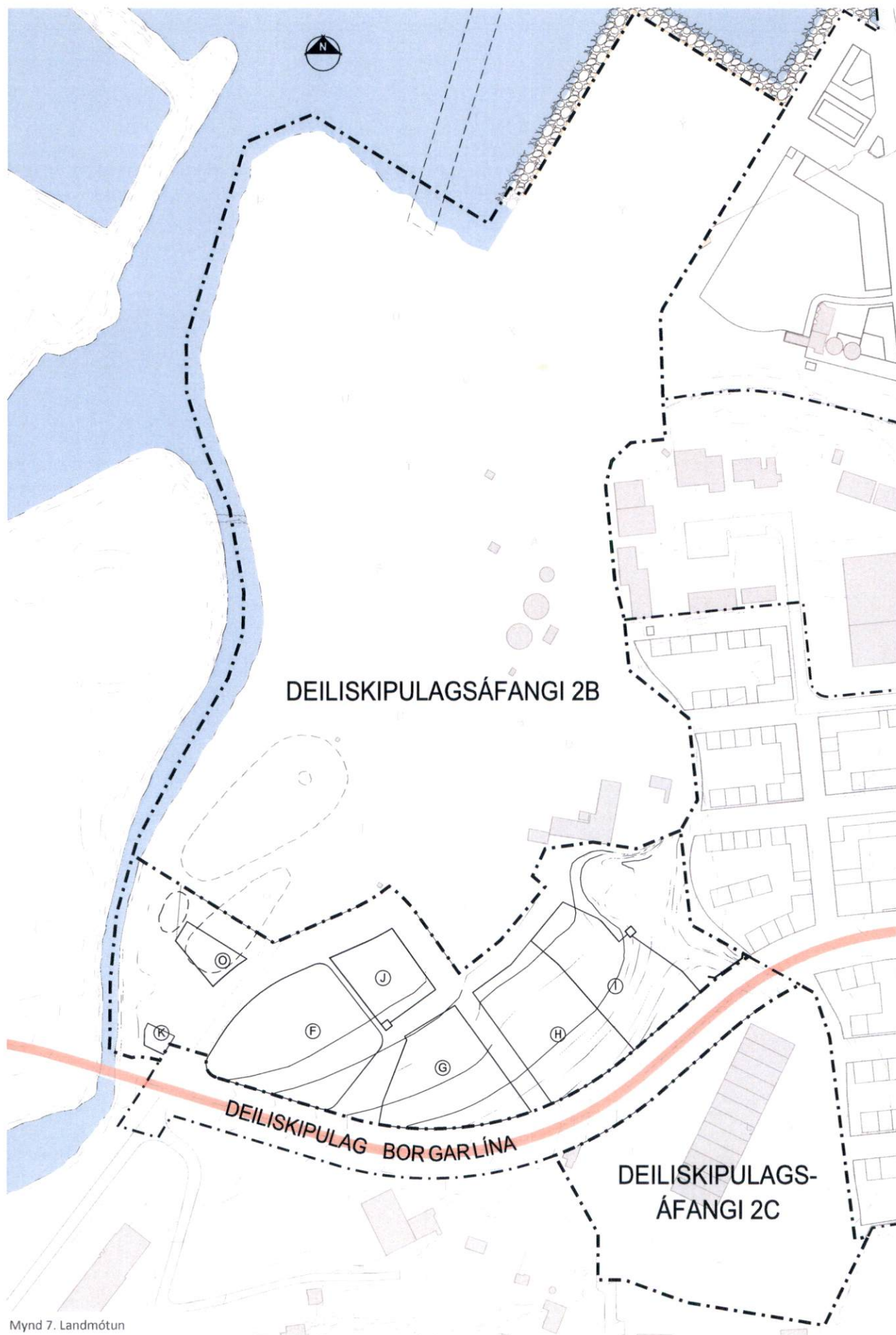
2.4 NÚVERANDI BYGGINGAR OG HÚSAKÖNNUN

Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags þurfa allar núverandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu að víkja.

Samkvæmt húsakönnun Ártúnshöfði, svæði 1-4 (2021) er lagt til að röð grjótmulningshúsa við Sævarhöfð 6-10, njóti verndar í gulum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi. Umrædd húsaröð liggur þvert á fyrirhugaða legu Stórhöfða og göturými Borgarlínu og getur því ekki staðið á upprunalegum stað, sjá nánar kafla 1.5 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2.

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi lóðir, skv. LUKR
-  Núverandi byggingar
-  Núverandi byggingar, má fjarlægja
-  Grjótmulningshús við Sævarhöfða 6-10 samstæður húsa og heildir með hverfisvernd
-  Sjór/vatn
-  Strandlína í AR
-  Bráðabirgða sjávarkantur



Mynd 7. Landmótun

2.5 LANDMÓTUN, EFNISTAKA OG EFNALOSUN

Deiliskipulagið gerir grein fyrir landmótun, hæðarsetningum og endanlegum frágangi yfirborðs. Gefin verða út hæðar- og mæliblöð fyrir allar lóðir. Hæðarlínur gatna eru leiðbeinandi og fylgja hæðarbreytingum í landi með nauðsynlegri aðlögun til að tryggja afrennsli yfirborðsvatns og uppfylla kröfur með tilliti til ferlimála.

Deiliskipulagssvæðið er á núverandi landi og landfyllingu. Gera má ráð fyrir að núverandi fyllingu verði raskað vegna veitukerfa í jörðu, bílakjallara og kjallar

Á deiliskipulagssvæði 2B er gert ráð fyrir nýrri landfyllingu sem er um 3 ha. að stærð. Sú landfylling er að öllu leyti utan skipulagsmarka svæðis 2A.

Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal gera viðeigandi rástafanir til hreinsunar, sjá nánar kafla 1.6 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2.

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguáð
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Lóðanúmer
-  Sjór/vatn
-  Strandlína í AR
-  Bráðabirgða sjávarkantur



Mynd 8. Skýringaruppráttur

3 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐARMYNSTUR

3.1 MARKMIÐ ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

Hönnun íbúðarhúsnæðis þarf að skoða í samhengi við heildarskipulag viðkomandi hverfis, þau umhverfisgæði og þjónustu sem í boði eru í næsta nágrenni og þá byggð sem er fyrir eða áformuð er á nærliggjandi svæðum.

Við mótun byggðar þarf að huga að gæðum sem eru innan íbúða og utandyra í þeim rýmum sem myndast milli húsa og ætluð eru til útiveru, samveru og leiks.

Umfang uppbyggingar, ákvarðanir um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi, þurfa ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem snerta umhverfisgæði; svo sem dagsbirtu inni sem úti, skuggavarpi, útsýni, loftræstingu, loftgæðum, hljóðvist og sólrikra og skjólgóðra garðsvæða og annarra útisvæða.

Hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna í samfélaginu. Lýðheilsan er einnig háð því að umhverfið sé fjölbreytt, litríkt og iði af mannlífi og að verslun, grunnþjónusta, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið og örvi þannig hreyfingu og samveru í almenningsrýmum hverfisins (úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040).

3.2 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR OG GÆÐI ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS OG NÆRUMHVERFI

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningssýma, borgarmiðað gatnakerfi og heildstæðar götumyndir með vistvænum áherslum. Borgarlínan er helsta lífæð hverfisins, en umhverfis biðstöðina er gert ráð fyrir að blöndun verslunar, þjónustu og íbúðarhúsnæðis skapi vettvang mannlífs og menningar innan hverfisins.

Skipulagið gerir almennt ráð fyrir 3 - 5 hæða randbyggð með skjólgóðum inngörðum og fjölbreyttum almenningssýmum. Íbúðarhúsnæði skal hafa aðalinngang frá götu og útgengi úr stigahúsi að garði. Aðgengi skal almennt vera inn í garð frá öllum áttum. Þakform eru almennt flöt og lögð gróðurþekju. Yfirbragð bygginga skal vera fjölbreytt í áferð, hæðum húsa og uppbroti. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Því er ekki heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni í sama lit. Gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi.

Almenningssými er mikilvægur þáttur í samfélagi þar sem ásýnd og hönnun þeirra hafa áhrif á upplifun og öryggistilfinningu okkar.

Grunn- og leikskólalóðir verða áberandi í hverfinu og gegna margþættu hlutverki.

3.3 SKUGGAVARP

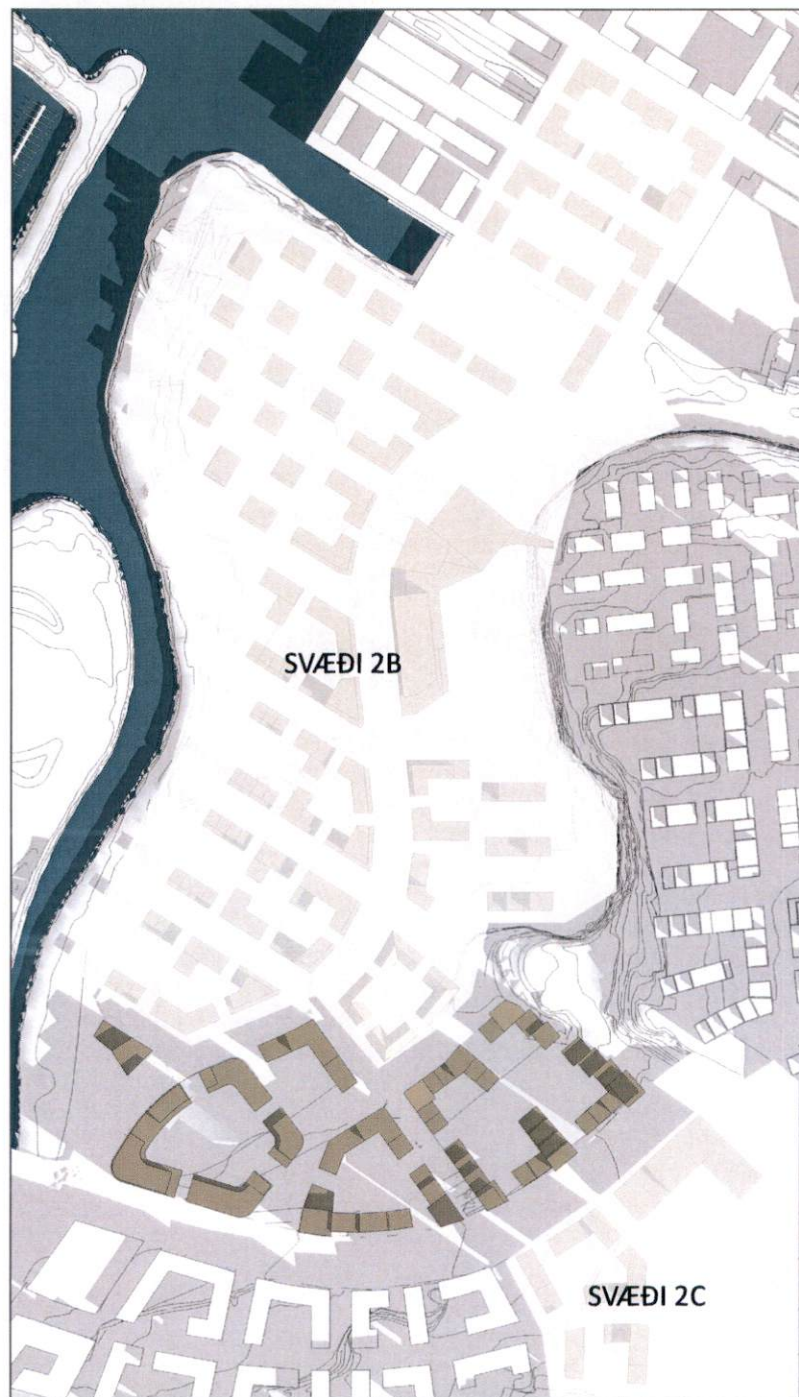
Byggingar eru að mestu 3 - 5 hæða, flestar umhverfis skjólgóða og inngarða. Hugað var að stað- og hæðarsetningu húsa til að takmarka skuggamyndun á lóðum á þeim tíma árs þegar sólar nýtur helst. Lögð er áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja lægstu byggðina í suðvestur horni hvers reits. Byggð rís því frá suðvestri til norðausturs. Á völdum stöðum rís byggðin hærra, allt að 7 hæðum en þar eru hæðir inndregnar til að minnka skuggavarp.

Skuggavarp bygginga hefur verið skoðað með tilliti til skugga í inngörðum á jafndægnum, 1.maí og á sumarsólstöðum eins og myndir á næstu síðum sýna.

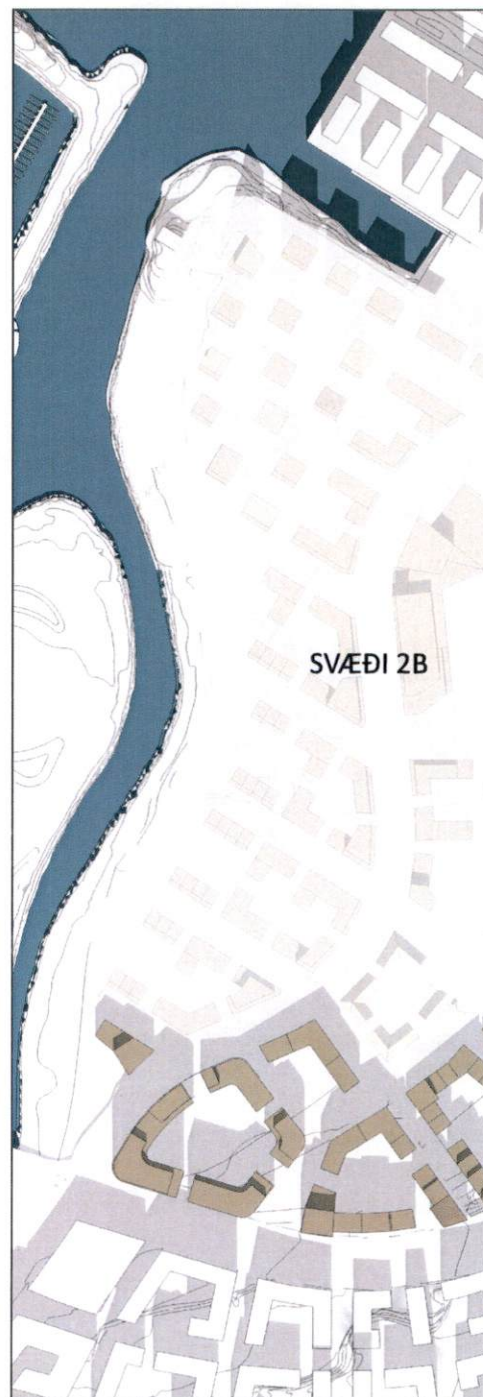
SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Einhalla þak
	Núverandi byggingar
	Núverandi byggingar, má fjarlægja
	Kvæði um gönguleið
	Inn- og útkrysla úr bíllakjallara, leiðbeinandi
	Götur
	Upphækkað yfirborð
	Göngustígur
	Hjólástígur
	Náttúrustígur
	Tröppur á náttúrustig
	Gangbraut
	Bílastæði
	Hjólástæði, leiðbeinandi
	Djúpgámar
	Spennustöðvar
	Leiksvæði
	Lóðanúmer
	Leik- og dvalarsvæði
	Grendarstöð - staðsetning
	Áningastaður
	Kennileiti
	Nýbyggingar, leiðbeinandi
	Gróðurþekja á þökum
	Grunn- og/eða leikskóli
	Gróður, leiðbeinandi
	Regngarðar, leiðbeinandi
	Vottendi
	Opið svæði
	Vatnsrás í götu
	Sjór/vatn
	Bráðabirgða sjávarkantur

SKUGGAVARP JAFNDÆGUR MILLI KL. 10:00 - 17:00



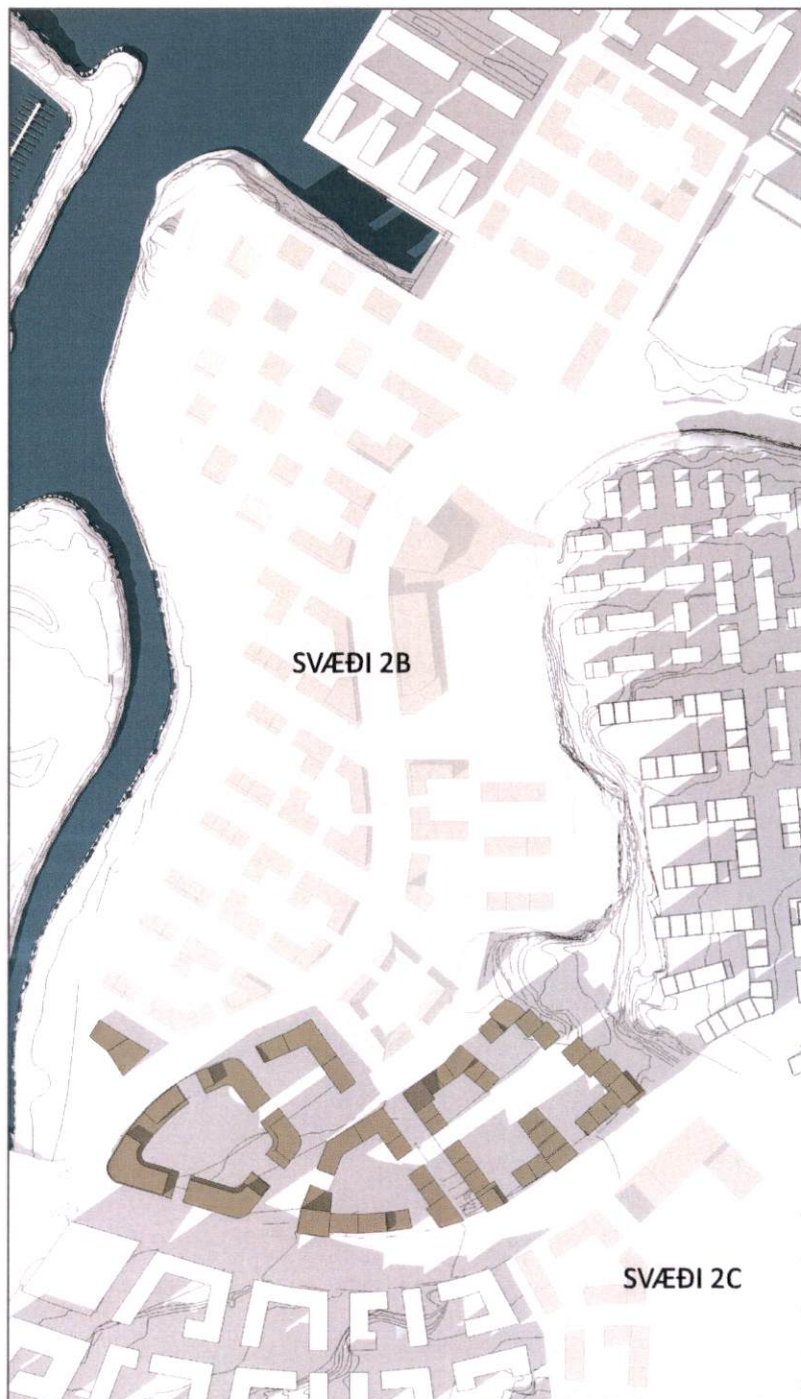
Mynd 9: Skuggavarp jafndægur, kl.10:00



Mynd 10: Skuggavarp jafndægur, kl.13:30

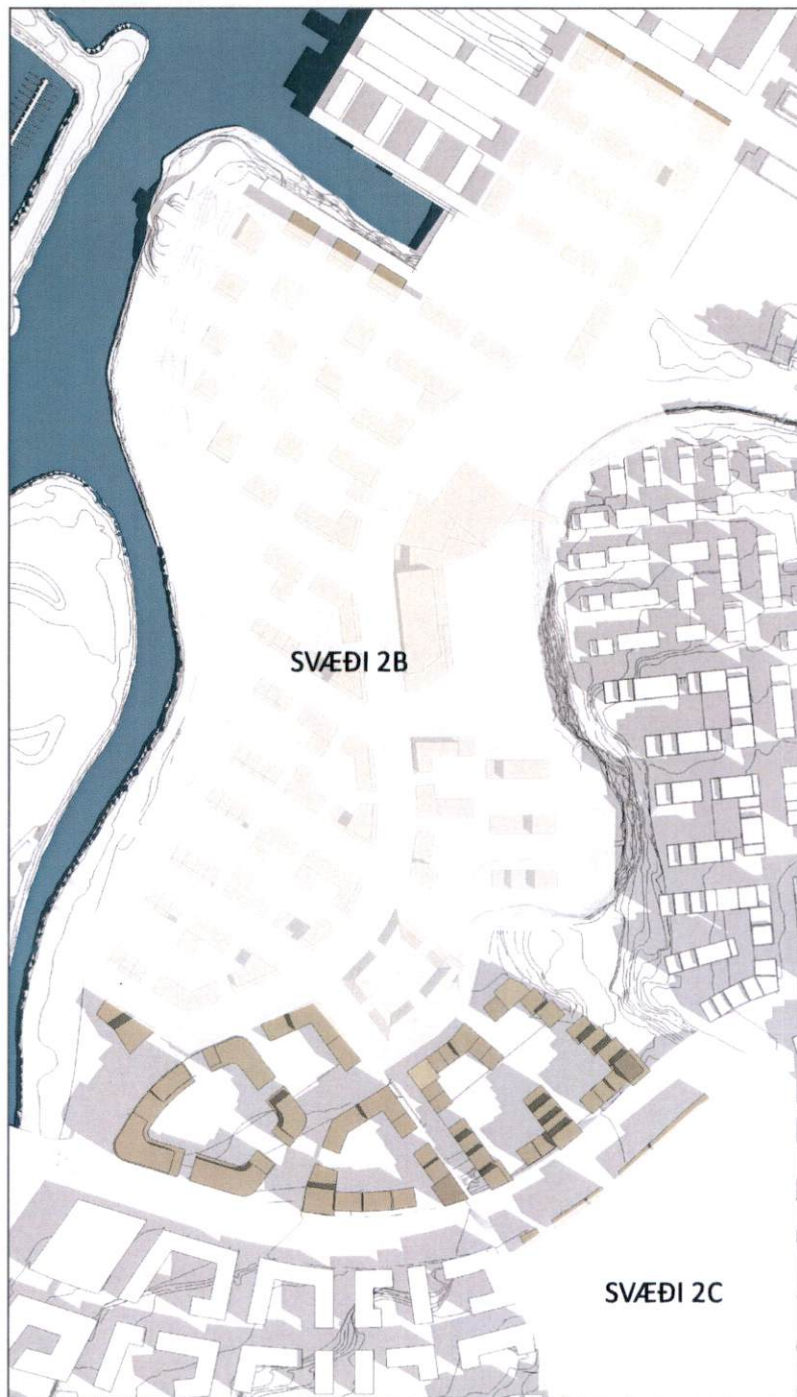


Framhald af Mynd 10

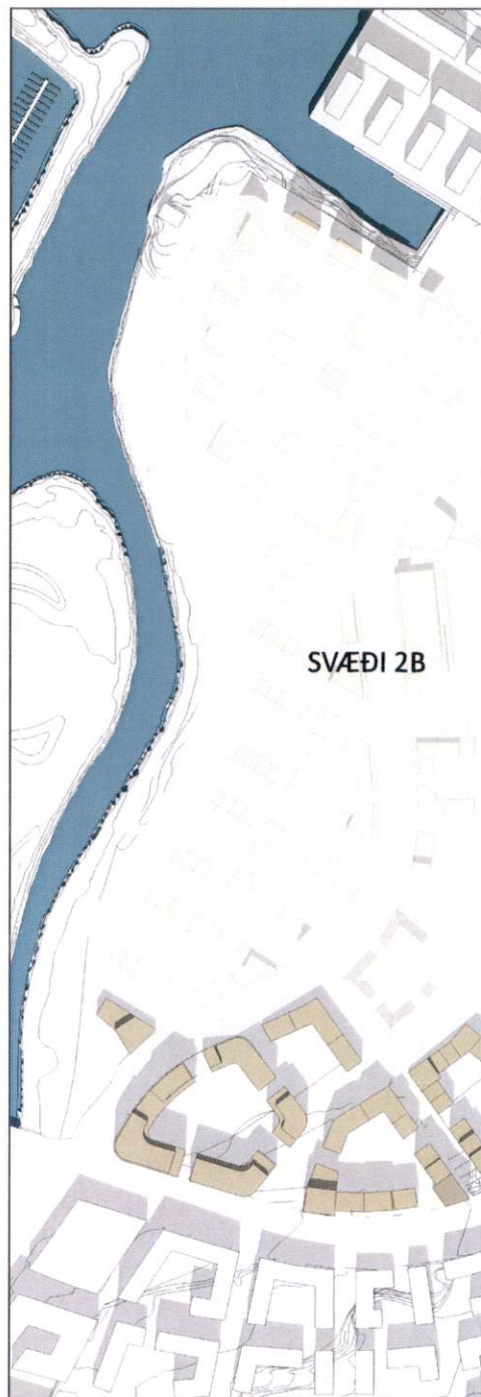


Mynd 11: Skuggavarp jafndægur, kl.17:00

SKUGGAVARP 1. MAÍ MILLI KL. 10:00 - 17:00



Mynd 12: 1. Maí, kl.10:00



Mynd 13: 1. Maí, kl.13:30

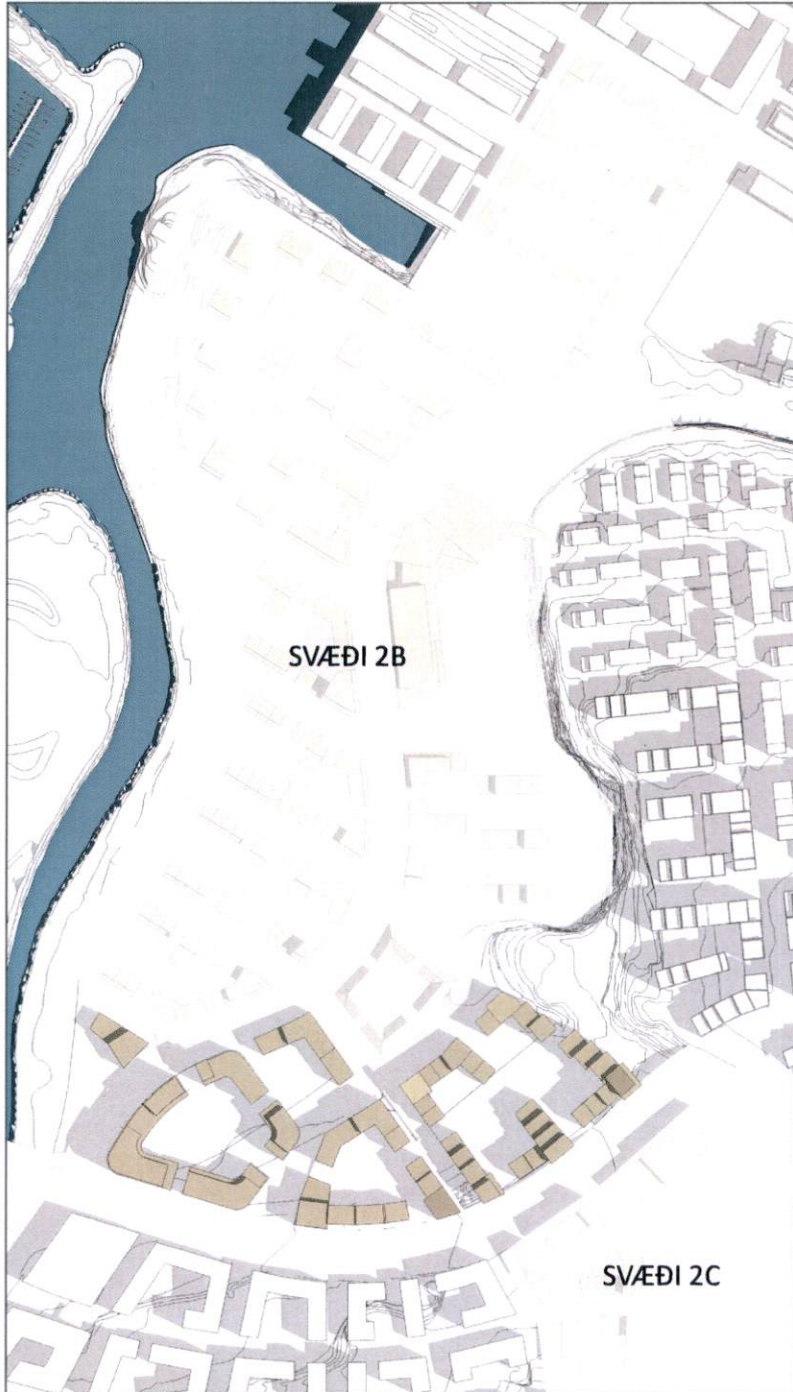


Framhald af Mynd 13

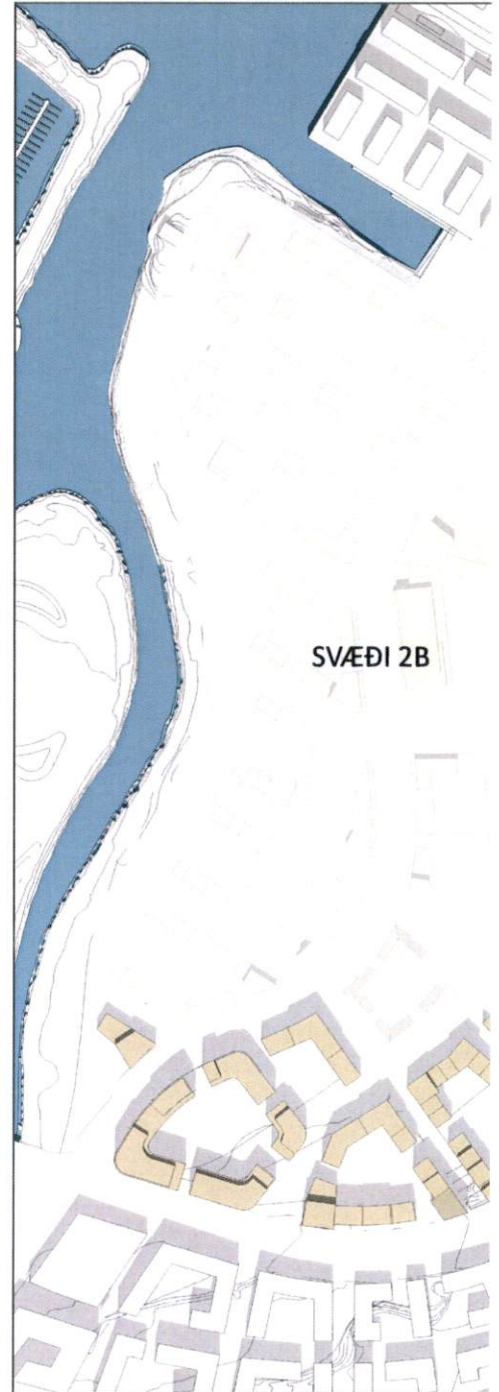


Mynd 14: 1. Maí, kl.17:00

SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR MILLI KL. 10:00 - 17:00



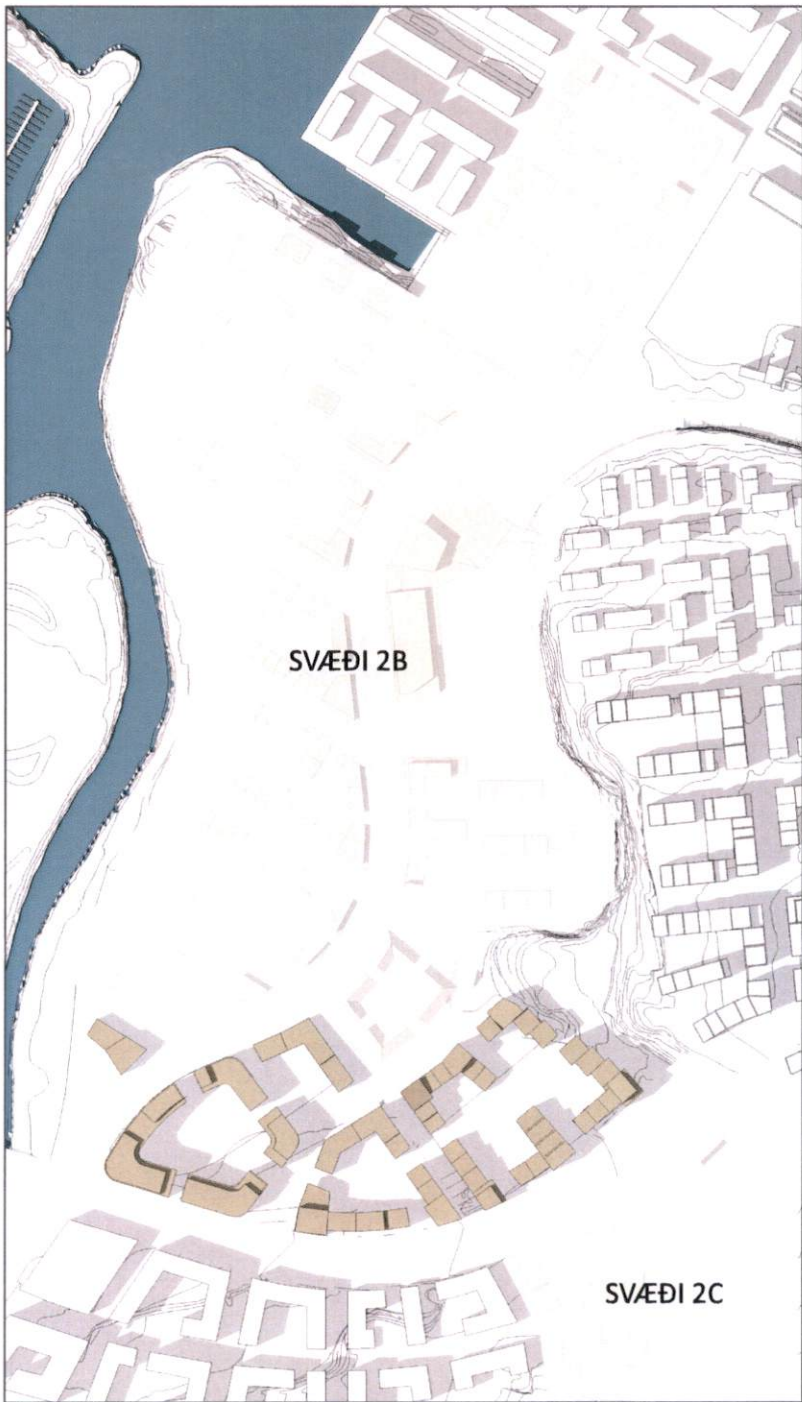
Mynd 15: Skuggavarp sumarsólstöður, kl.10:00



Mynd 16: Skuggavarp sumarsólstöður, kl.13:30



Framhald af Mynd 16



Mynd 17: Skuggavarp sumarsólstöður, kl.17:00

3.4 RÝMIN Í HVERFINU

Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verða gæði húsnaðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Lýðsheilsa borgarbúa skal vera höfð að leiðarljósi og að skipulagið örvi hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningssvæðum. Metnaður þarf að vera í hönnun stærri og minni torga, göngugatna, smærri andrýma og gróðursvæða, stærri útivistarsvæða, leik- og íþróttasvæða og almennt dvalarsvæða fyrir alla alders- og félagsþóp. Áhersla er lögð á aðgengi fyrir alla og algilda hönnun í almenningssvæðum.

STÓRHÖFÐI - BORGARLÍNA

Við biðstöð Borgarlínu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum, auk þess sem grunn- og leikskóli er í næsta nágreinni við samgöngu- og þróunarás. Safnskóli efri deilda sem staðsettur er á norðurhluta deiliskipulagssvæðisins tengist biðstöð Borgarlínu um göngugötu innan hverfis.

SJÓR OG STRANDSVÆÐI

Lögð er rík áhersla á aðgengi almenningssvæða sjó, sem er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur. Þá er möguleiki á að fara í manngerða fjöru, ganga um og virða fyrir sér lífríkið í fjöruborðinu.

Strandlengju meðfram Elliðaárósum verður ekki raskað, en stígakerfi meðfram strandlengjunni verður styrkt, hjóla- og göngustígar aðskildir jafnframt því sem votlendis- og gróðursvæði verður útfært á milli stíga.

Áninga- og útsýnisstaðir eru aðallega við Elliðaár og sjó. Þannig eru skapaðir möguleikar og tækifæri til að íbúar og gestir hverfisins geti notið samvista og fjölbreytileika mannlífs í návist við sjóinn.



Mynd 18. Stórhöfði - Borgarlína



Mynd 19. Elliðaárósar



Mynd 20. Sjávarsíða



Mynd 21. Gönguás



Mynd 22. Sameiginlegur garður milli bygginga



Mynd 23. Undir Ártúnshöfða

GÖNGUÁS

Gönguás leiðir gangandi og hjólandi vegfarendur í gegnum hverfið meðfram aðliggjandi inngörðum og tengir því borgarlínu og skólalóð efri deilda grunnskóla saman.

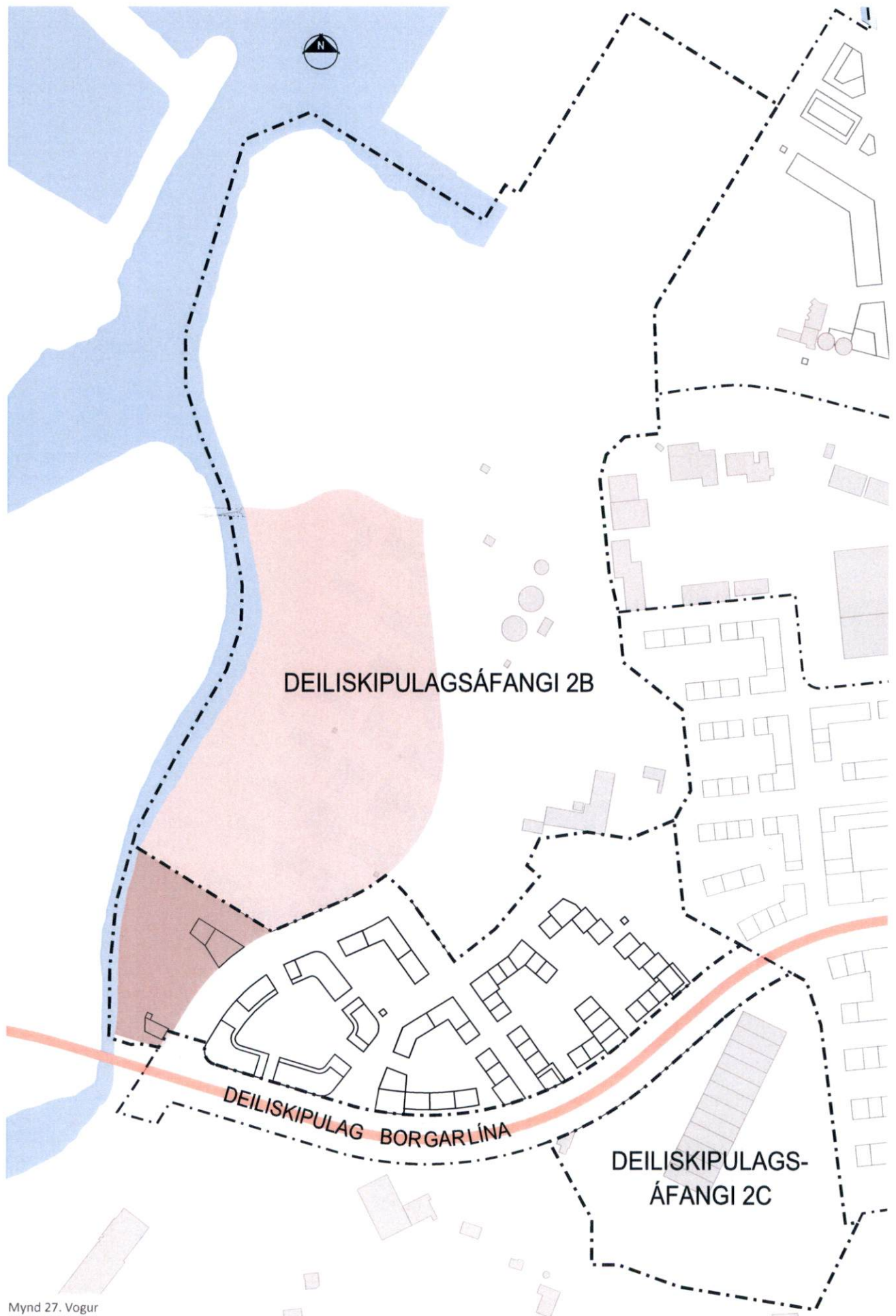
Við útfærslu stígsins skal móta umhverfi sem gefur kost á lek og hreyfingu en stíginn skal jafnframt móta með grænu yfirbragði og vanda útfærslur gróðursvæða. Velja skal trjategundir sem veita sjónræna fyllingu án þess að hamla umferð gangandi.

VOTLENDI VIÐ ÁRTÚNSHÖFÐA

Undir Ártúnshöfða er belti votlendis sem er mikilvægur hlekkur í blágrænum ofanvatnslausnum á rammaskipulagssvæðinu öllu, sjá nánar kafla 5.

Í tengslum við settjarnir og rásir ofanvatns skal móta fjölbreytt opin græn svæði og stuðla að verndun vistkerfis. Vinna skal með gróður sem þema í tengslum við blágrænar ofanvatnslausnir.

Votlendis- og gróðursvæði verða útfærð milli stíga samkvæmt Hönnunarhandbók Elliðaársvogs Ártúnshöfða og í samráði við Reykjavíkurborg og Veitur.



Mynd 27. Vogur

3.5 STAÐAREINKENNI INNAN HVERFIS

Deiliskipulagssvæðið skiptist í svæði út frá legu og byggðarmynstri. Hvert svæði hefur sín staðareinkenni.

3.5.2 VOGUR

Vogur samanstendur af þétttri 3 - 5 hæða randbyggð næst Sævarhöfða sem verður smágerðari þegar nær dregur Elliðaám.

Byggingar næst Elliðaám geta verið úfærðar sem fjölbýli eða raðhús.

Lögd er áhersla á aukinn finleika og uppbrot í útfærslum bygginga eftir því sem vestar dregur og forgarða.

Garðrymi skulu útfærð þannig að samfelld landslag myndist milli lóðar og aðliggjandi borgarlands við árbakkann. Vísað er til Hönnunarhandbók Elliðaárvog Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur.

Gert er ráð fyrir félagslegu húsnaði syðst við voginn.



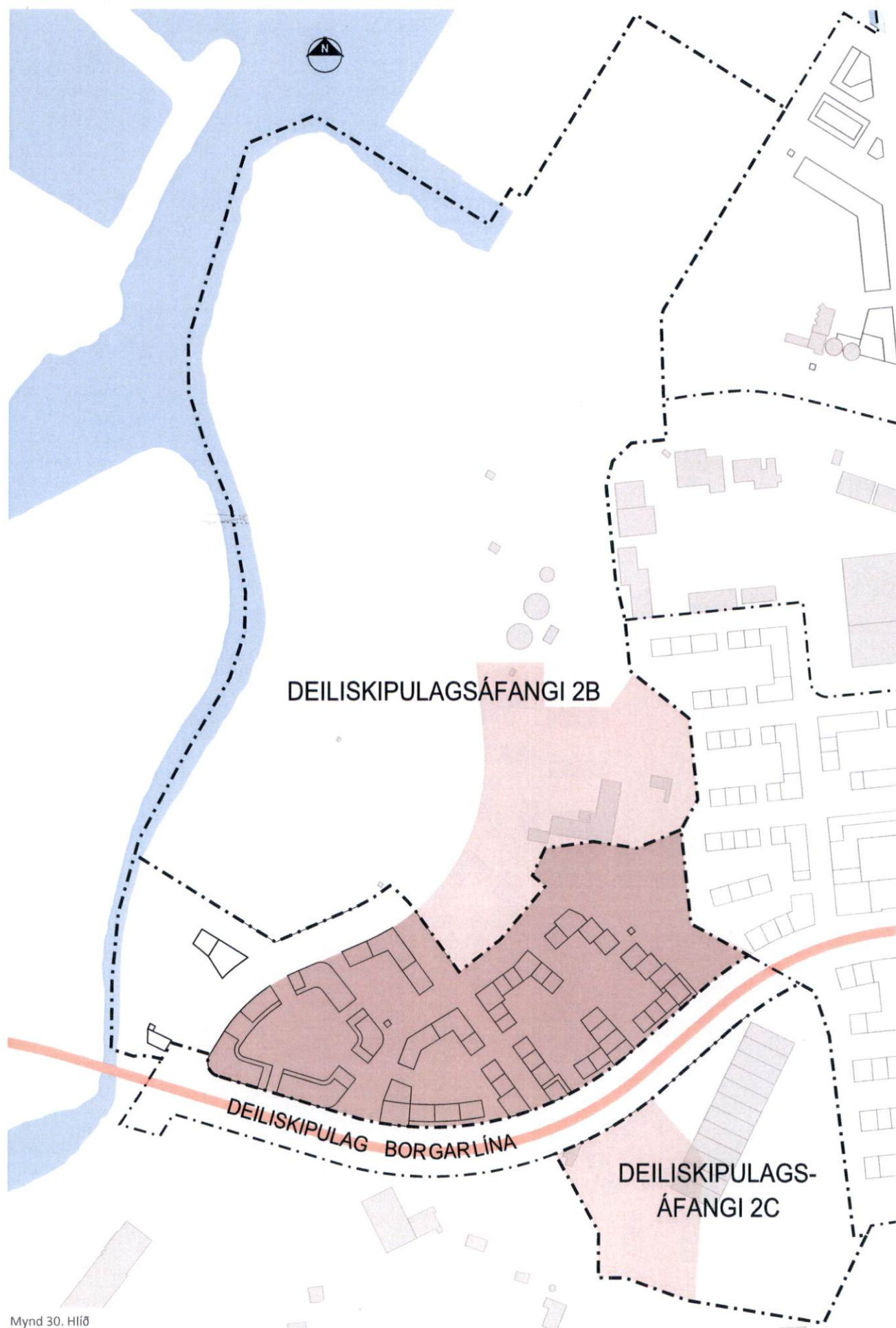
Mynd 28. Fyrirmyndir

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Hverfishlutar
-  Sjór/vatn



Mynd 29. Vogur byggðarmynstur



Mynd 30. Hlíð



Mynd 31. Fyrirmyndir

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Hverfishlutar
-  Sjór/vatn

deiliskipulagshöfundar: ARKÍ arkitektar og LANDSLAG
verkræðiráðgjöf: VERKÍS

3.5.3 HLÍÐ

Hlíð er þétt 3 - 7 hæða randbyggð sem nýtur góðs af nálægð við stoppistöð Borgarlínu. Byggðin einkennist af þeim landhalla sem er á svæðinu og trappast niður til norðvesturs.

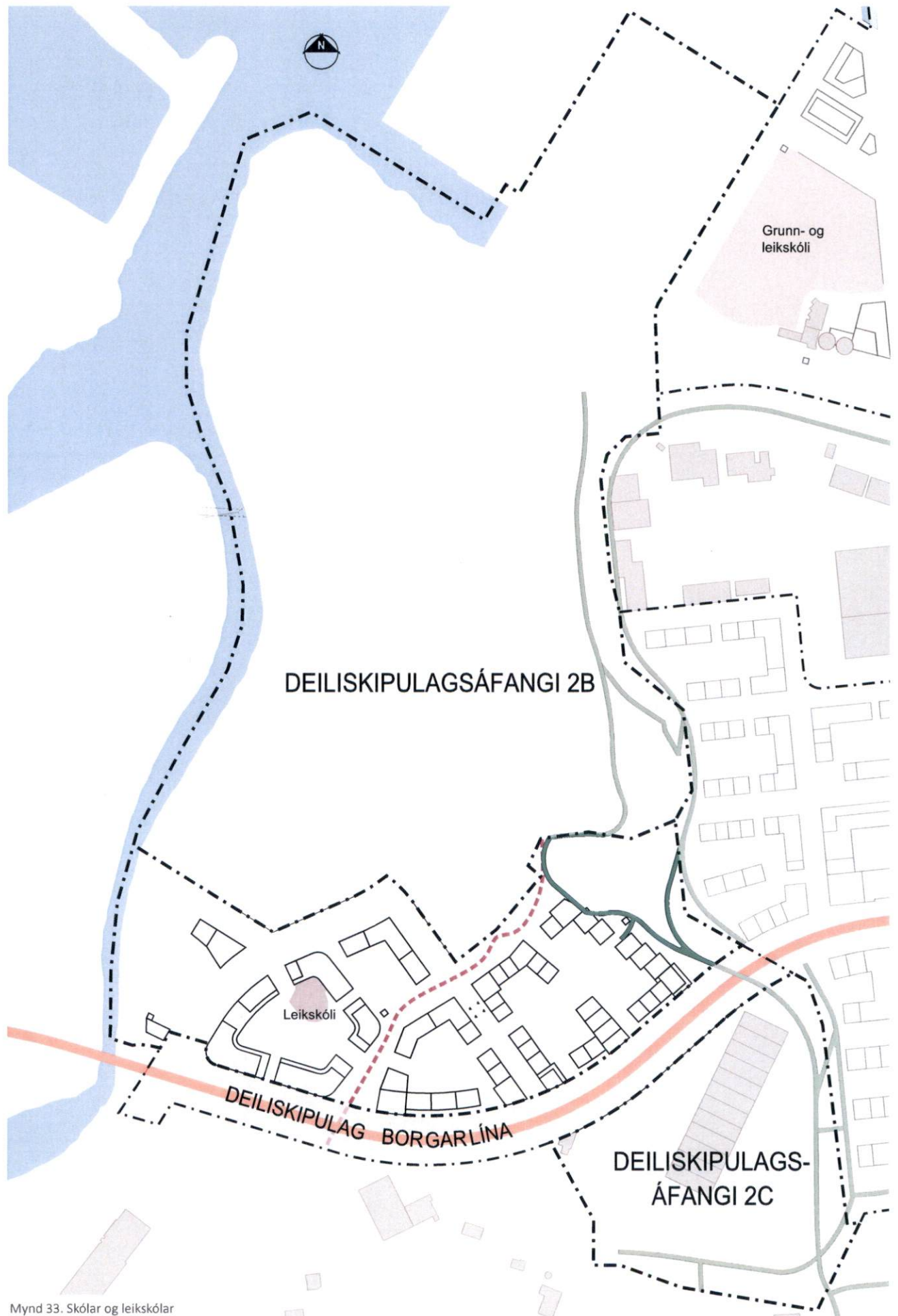
Í ljósi þéttleika og landhalla er sérstaklega mikilvægt að útfærslur bygginga hámarki gæði með tilliti til aðgengi að dagsbirtu, aðgengismála og gæða garðrýma, sjá nánar kafla 3.6.1.

Bílastæði eru að mestu leiti neðanjarðar og eru í bílastæðakjallara fyrir almenning.

C40 reitur 'O' laga bygging, íbúðir hússins mun hýsa fjölbreyttan hóp fólks, fjölskyldur, námsmenn og eldri borgara. Auk þess verða veitingastaðir, verslanir og leikskóli í byggingunni. Í miðju hennar er stór garður með staðbundnum plöntutegundum, grjóti og landslagi.



Mynd 32. Hlíð byggðarmýnstur



Mynd 33. Skólar og leikskólar

3.6 SKÓLAR OG LEIKSKÓLAR

Á aðliggjandi skipulagssvæðum eru skólalóðir. Lóðirnar tengjast saman með samfelldu grænu svæði meðfram Ártúnshöfða. Á græna svæðinu er náttúrustígur sem gegnir lykilhlutverki fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur til að geta farið á milli skólana í öruggu umhverfi án bílaumferðar.

Gert er ráð fyrir leikskóla á lóð F, en sú lóð hefur blandaða notkun íbúða, verslunar og þjónustu við biðstöð Borgarlínu.



Mynd 34. Fyrirmyndir

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Núverandi byggingar
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Náttúrustígur
-  Gönguás
-  Grunn- og/eða leikskóli
-  Sjór/vatn

deiliskipulagshöfundar: ARKÍS arkitektar og LANDSLAG
verkfræðiráðgjöf: VERKIS



Mynd 35. Skóli fyrir eldri nemendur



Mynd 36. Skóli og leikskóli fyrir yngri nemendur



Mynd 37. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði



Mynd 38. Fyrirmyndir leik- og dvalarsvæði

3.6.1 HÖNNUN SAMEIGINLEGRA LEIK- OG DVALARSVÆÐA

Tryggja verður að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Dvalar- og leiksvæði séu rúmgóð og sólrík og falli vel að markmiðum um bættu lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi. Gætt verði sérstaklega að því að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og við mótun byggðar verði hugað sérstaklega að skjólmyndun.

Leiðarljós úr Aðalskipulagi Reykjavíkur sem huga þarf að er að helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17), sjá kafla 3.3.

Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla og falli vel að Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Kvöð um leiksvæði er innan flestra lóða, auk þess sem gert er ráð fyrir leiksvæðum á borgarlandi við göngugötu og á áherslustöðum við ströndina. Jafnframt er gert ráð fyrir að grunn- og leikskólalóðir þjóni sem leiksvæði.

Áninga- og torgsvæði á borgarlandi eru einnig í tengslum viðstöð Borgarlínu og áherslustaði við sjóinn.

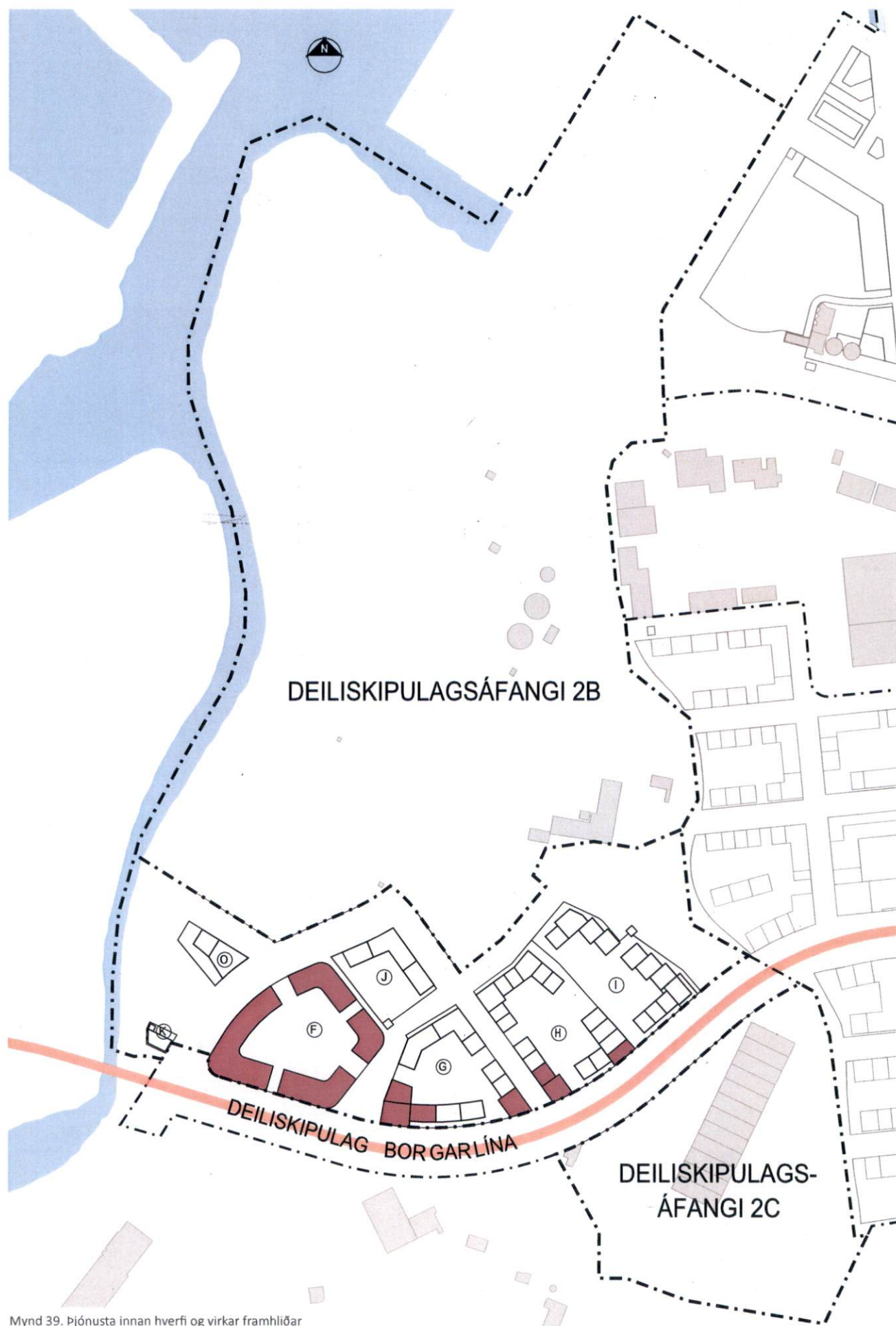
Í Rammaskipulagi Elliðaársvogs og Ártúnshöfða er gert ráð fyrir stórum hverfisgarði á Geirsnafi en það tilheyrir ekki þessu skipulagi.

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaársvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningsrýma, gatna, stíga og opinna svæða sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Einnig skal fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg.

Fylgja skal reglugerð 1025/2022 (eða síðari útgáfu) um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim. Leiktæki þurfa að uppfylla kröfur í stöðlum ÍST En 1176 og Íst En 1177 sjá nánar kafla 5.1 í Almennri greinargerð.

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Núverandi byggingar
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Leik- og dvalarsvæði
-  Gönguás
-  Grunn- og/eða leikskóli
-  Vottlendi
-  Opil svæði
-  Sjór/vatn



Mynd 39. Þjónusta innan hverfi og virkar framhliðar

3.7 ÞJÓNUSTA INNAN HVERFIS OG VIRKAR FRAMHLIÐAR

Eitt af markmiðum Aðalskipulag Reykjavíkur er að flétta saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð til að draga almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila. Með blöndun byggðar er verið að glæða íbúðahverfi meira lífi og skapa fjölbreytni innan hverfisins. Mikilvægt er því að íbúðarbyggð sé í nágrenni við atvinnukjarna sem heimila atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og að skapa rýmri heimildir um starfsemi og þjónustu innan íbúðarhverfa.

Heimild er fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum bygginga innan deiliskipulagssvæðisins. Þjónusturými eru bindandi á jarðhæðum lóða F, G, J, R, S og Y, sjá nánar sérskilmála hverra lóðar. Á lóð F sem er staðsett við biðstöð Borgarlínu er gert ráð fyrir fjölbreyttu atvinnuhúsnæði með matvöruverslun að lágmarki 1000 m² að stærð.

Taka skal sérstakt tillit til möguleika á útfærslu virkra, gagnsærra framhliða og aðgengis frá götu meðfram Stórhöfða, Sævarhöfða og við lóð Y.



Mynd 40. Dæmi um virkar framhliðar

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguáð
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Lóðanúmer
-  Reitur fyrir þjónustu og verslun
-  Sjór/vatn



Mynd 41. Kennileiti



Mynd 42. Fyrirmyndir kennileiti

3.8 KENNILEITI

Kennileiti er ýmist staður með séreinkenni í hverfinu eða bygging. Ef um byggingu er að ræða skal hún fara í hámarkshæð og vanda skal sérstaklega efnisval og útfærslu þeirra bygginga.

Í sérskilmálum hverrar lóðar þar sem kennileiti er skal nefna kvaðir sem fylgir kennileiti.

3.9 LIST

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar, skal list vera veigamikill og afgerandi hluti heildarhönnunar almenningssvæða Ártúnshöfða við Elliðaárvog.

Gerð er krafa um að listamenn verði hluti hönnunarteyma arkitekta, landslagsarkitekta og verkfræðinga sem útfæra hönnun almenningssvæða og gatna. Með það að markmiði að listaverkin verði náttúrulegur og aðgengilegur hluti heildaryfirbragðs almenningssvæða. Gera skal ráð fyrir að list verði samofin útfærslu gönguás.

Listasafn Reykjavíkur mun hafa umsjón með listaverkum á deiliskipulagssvæðinu og kemur að vali listamanna í hönnunarteymi, auk þess að veita ráðgjöf við undirbúning og framkvæmd.

3.10 HEILDARYFIRBRAGÐ OG EFNISVAL

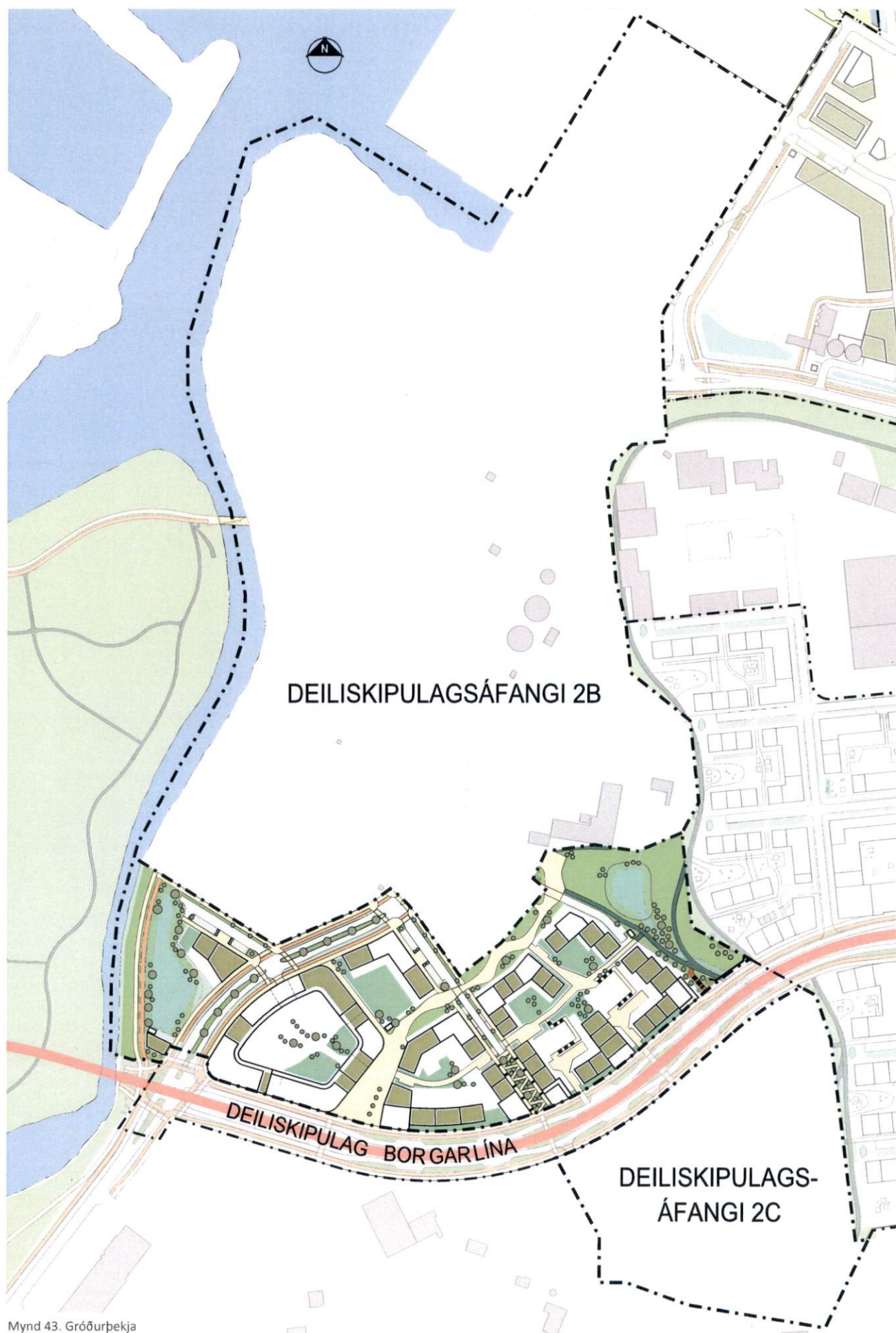
Lögð er áhersla á að heildaryfirbragð almenningssvæða í hverfinu öllu tvinnist saman í heildstæða mynd og að samfella sé á milli götugagna, yfirborðsefna og lýsingar.

Nýta skal yfirborðsefni, götugögn og lýsingu til að styrkja rýmiskennd, staðaranda og skynjun umhverfis.

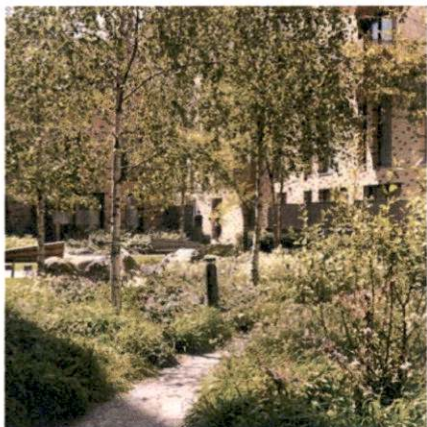
Visað er til Hönnunarhandbókar Elliðaárvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningssvæða, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Einnig skal fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Kennileiti
- Sjór/vatn



Mynd 43. Gróðurpekja



Mynd 44. Fyrirmyndir gróður og trjárækt

3.11 GRÓÐUR, TRJÁRÆKT OG LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

Innan skipulagssvæðisins er allt frá votlendi, til borgargróðurs og þaðan til fjöru og því einstakt tækifæri til að vinna með líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs.

Í þéttari og samfelldri byggð þarf að huga sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.

Götutré og blágrænar ofanvatnslausnir gegna mikilvægu hlutverki í að skapa aðlaðandi götumyndir í hverfinu og styðja vistfræðilega fjölbreytni. Þannig eru götutré í öllum götum en einnig í tengslum við almenningsrými.

Gróðurbelti verða í regnkössum með markvissu millibili milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Þá er gróður, tré og runnar í húsagörðum.

Unnið skal á markvissan hátt með gróður sem þema í votlendisbelti undir Ártúnshöfða og gönguásum. Ennfremur skal unnið með gróður við strandlengju, en þar skal sérstaklega unnið með strandtegundir.

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaársvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningsrýma, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Núverandi byggingar
-  Götur
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Tröppur á náttúrustíg
-  Bílastæði
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Gróðurpekja á þökum
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Regngarðar, leiðbeinandi
-  Votlendi
-  Opið svæði
-  Vatnsrás í götu
-  Sjór/vatn



Mynd 45. Gata sem borgarrými, Sævarhöfði

4 SAMGÖNGUR

Uppbygging sjálfbærra borgarhverfa og vistvænna samgönguinnviða haldast í hendur við ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum. Nálægð við almenningssamgöngur, vistvænna samgönguinnviði og fjölbreytta atvinnukjarna eru til grundvallar við mat á þéttleika og yfirbragði íbúðarbyggðar á nýjum byggingarsvæðum (Aðalskipulag Reykjavíkur).

Helstu umferðaásar inn á skipulagssvæðið er um Stórhöfða og Sævarhöfði. Stórhöfði verður samgöngu- og þróunarás Borgarlínu og tengir hann þannig byggðina á Ártúnshöfða og Elliðaárvog saman. Umferðarhraði hverfisins verði takmarkaður. Á Sævarhöfða og Stórhöfða er miðað við 40 km/klst. Lítill umferðarhraði eykur til muna umferðaröryggi sem hvetur til notkunar vistvænna ferðamáta sem gerir götur meira aðlaðandi.

Skipulagssvæðið liggur vel að samgöngukerfum Reykjavíkurborgar, Borgarlína liggur í gegnum svæðið og stofnstígakerfi tengist til austurs og vesturs. Auk ofangreindra samgöngumáta, eru möguleikar á að þróa samgöngur á sjó í tengslum við síðari deiliskipulagsáfangu rammaskipulags Elliðaársvogs og Ártúnshöfða.

Í Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur eru settar fram reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík eftir svæðum. Samkvæmt stefnunni er deiliskipulagssvæðið á SVÆÐI I og viðmiðin 0.25 - 0.75 stæði/íbúð, gildið fer eftir fjölda herbergja og starfsemi. Unnið var að samgöngumat fyrir Elliðaárvogur - Ártúnshöfði (mars 2021) samhliða deiliskipulagi. Í samgöngumati er gerlegur lokafjöldi bílastæða ákvarðaður þar sem tekið er tillit til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingar samgöngustefnu (Bíla- og hjólastæðastefna, 2018).

Vísað er í Hönnunarhandbók Elliðaársvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningsrýma, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

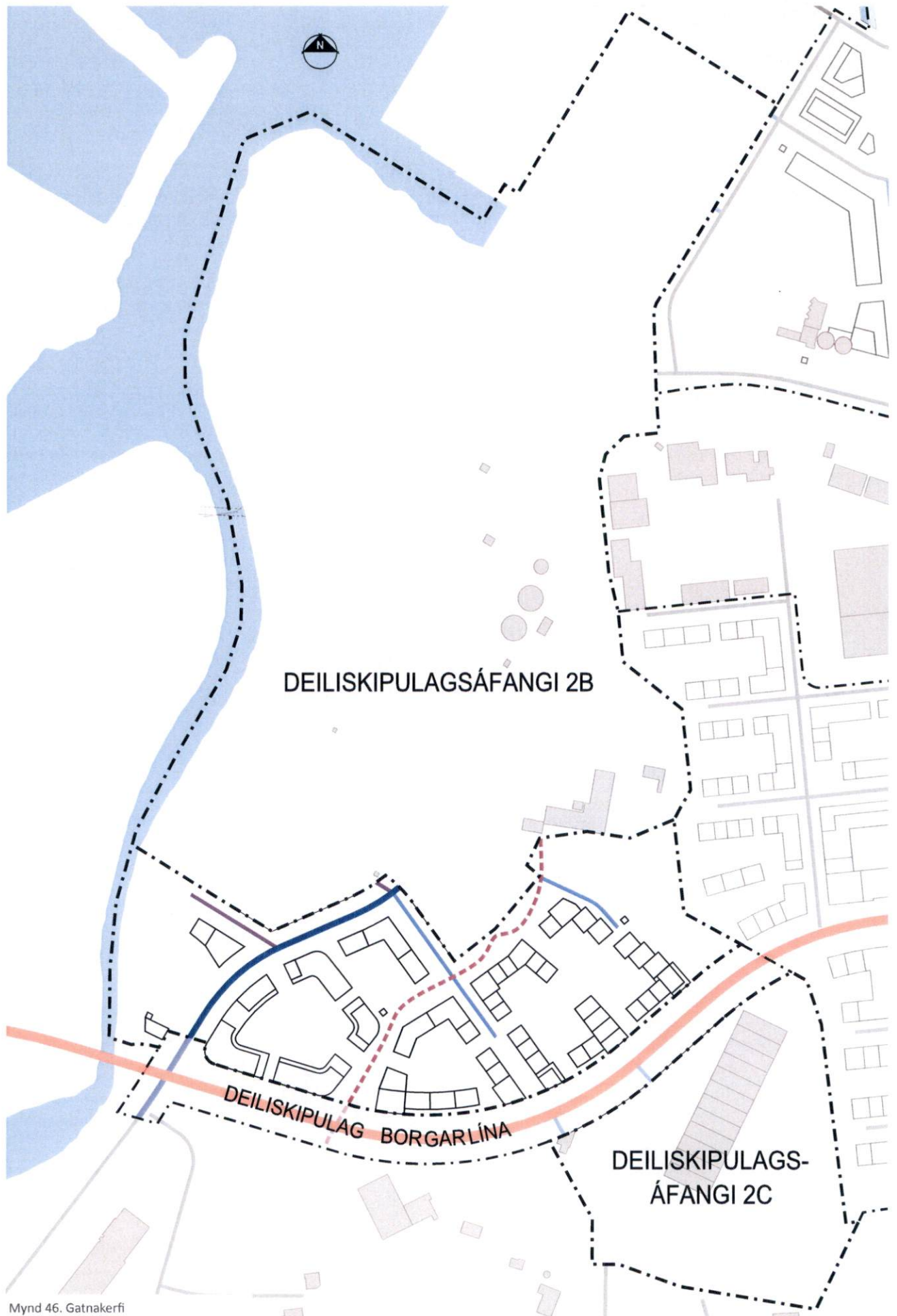
4.1 GATA SEM BORGARRÝMI

Göturýmið innan hverfisins er skýrt afmarkað af 3 - 7 hæða byggingum með húshliðum að gangstétt, þar er áhersla lögð á aðlaðandi göturými og aðgerðir til að draga úr umferðarhraða. Þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda eru settar í forgang við hönnun gatna og hugað er sérstaklega að aðgengi fyrir alla.

Mikilvægt er að götur hverfisins séu vistlegar, gróðursælar, öruggar og þjóni öllum ferðamátum.

Gróðurbelti verða með markvissu millibili milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Gert er ráð fyrir að hverfið geti stutt við félagslegan fjölbreytileika og mun aðlaðandi rými sem fyrst og fremst er ætlað fólki, auka líkurnar á félagslegum samskiptum.

Stórhöfði er bæði breiðgata og samgönguás sem tengir deiliskipulagssvæðið við byggð á Ártúnshöfða jafnframt því að tengjast vesturhluta borgarinnar með hágæða almenningssamgöngum. Sævarhöfði er borgargata sem tengir Bryggjuhverfi við Bíldshöfða og Vesturlandsveg annars vegar og Gullinbrú hins vegar. Gönguás tengir biðstöð borgarlínu við skólalóð safnskóla eldri deilda. Aðrar götur innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar sem húsagötur eða vistgötur.



Mynd 46. Gatnakerfi



Mynd 47. Fyrirmyndir göturými

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Núverandi byggingar
-  Nýbyggingar, leiðbeinandi
-  Borgargata
-  Húsagata
-  Húsagata
-  Ytra gatnanet
-  Vistgata
-  Gönguás
-  Sjór/vatn

deiliskipulagshöfundar: ARKÍ arkitektar og LANDSLAG
verkefnaðráðgjöf: VERKÍS

4.2 SAMGÖNGUKERFI OG UMFERÐARMANNVIRKI

Útfærsla skipulagsins einkennis af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningssýma, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur.

Sævarhöfði og Stórhöfði eru megin umferðarleiðir í gegnum svæðið, en öll umferð bíla og almenningssamgangna inn og út af skipulagssvæðinu fer um þessar tvær götur. Umferðarhraði á Sævarhöfða og Stórhöfða verður 40 km/klst. Gatnamót Stórhöfða og Sævarhöfða eru stærstu gatnamót innan svæðisins og verða þau ljósastýrð.

Borgargötur eru lykilgötur í hverfinu og hafa margþætt hlutverk. Þær njóta forgangs sem almenningssými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Sævarhöfði og Stórhöfði eru borgargötur með gróðurbeltum sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns. Hjólastígur er beggja vegna Sævarhöfða og Stórhöfða, en auk þess liggur hjólastígur meðfram Elliðaáam.

Aðrar götur innan hverfissins eru ýmist húsagötur, botnlangar eða vistgötur með 10 - 30 km/klst hámarkshraða, bílastæðum í götu, samsíða og/eða þvert á götu, trjágróðri, hjólastæðum og gangstéttum næst byggingum. Gróðurbelti eru með markvissu millibili á milli bílastæða sem munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns.

Útfærslur botnlangagatna skulu taka mið af snjómokstri og að á vetrum verði mögulegt að ryðja snjó út á græn svæði í borgarlandi við enda botnlanga.

Öll helstu gatnamót verða upphækkuð og með öðru efni en göturnar sjálfar. Það auðveldar þverun gangandi og hjólandi auk þess sem það lækkar umferðarhraða.

Nota skal lýsingu við götu sem veitir vegfarendum öryggistilfinningu, um leið og ljósmengun er haldið í lágmarki. Byggt skal á viðmiðum sem gefin eru upp í kafla 6 um ljósvist í almennri greinargerð fyrir svæði 1 og 2.

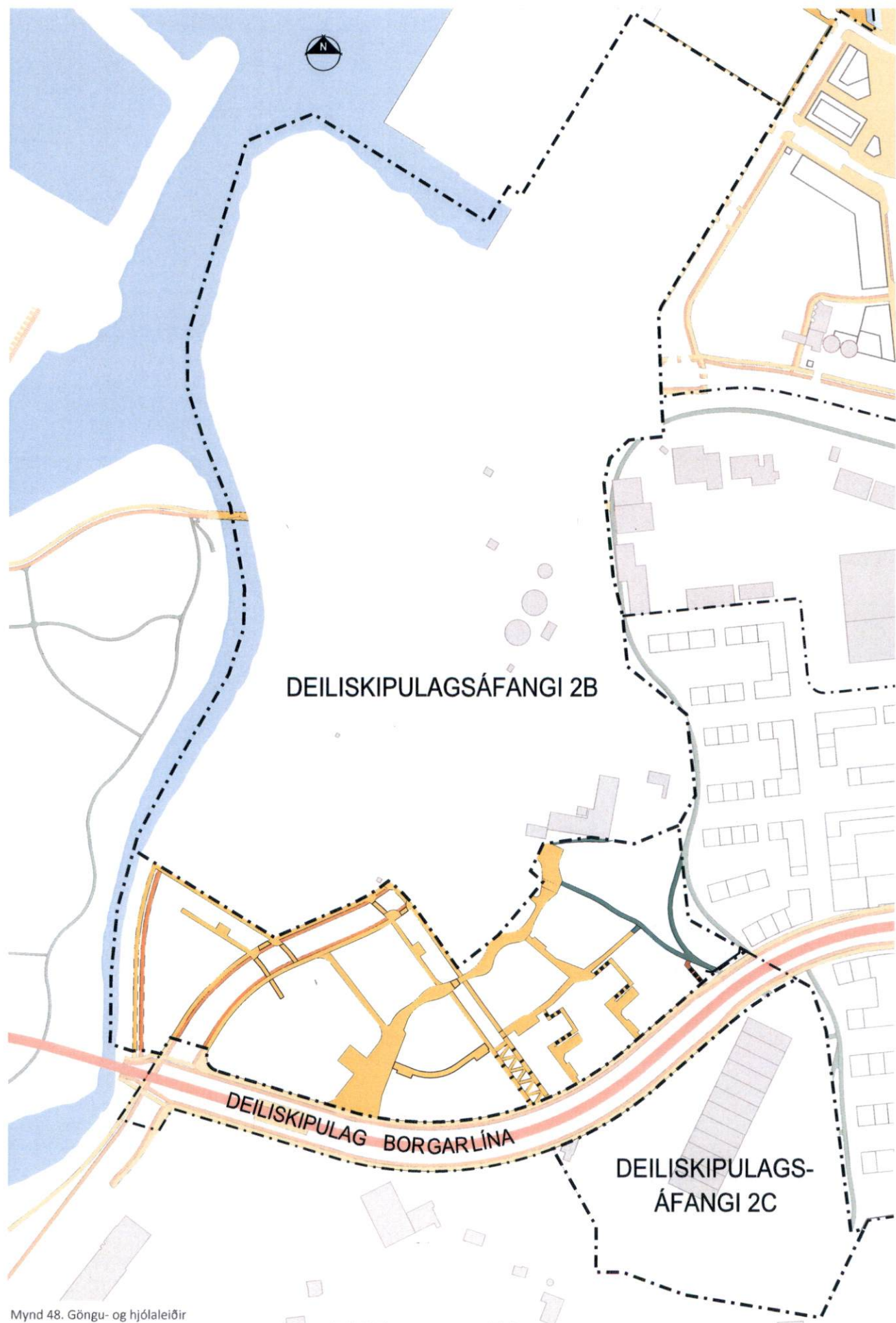
Þess er gætt að stórir bílar, svo sem rútur og strætisvagnar, hafi greiðan aðgang umhverfis skóla.

Svæði fyrir vörumóttöku og aðkomu sorphirðubíla skal útfæra með þeim hætti að öryggi vegfarenda sé tryggt og að athafna- og snúningssvæði stórra ökutækja þveri ekki eða samnýti göngu- og hjólaleiðir. Athafna- og snúningssvæði stórra ökutækja skal ekki vera inni á almennum bílastæðum.

Við hönnun gatna skal hafa eftirfarandi að leiðarljósi:

- Gönguþveranir og yfirborðsmerkingar skuli hannaðar samkvæmt reglum um algilda hönnun
- Draga skal úr hávaðamengun vegna umferðar með vali á viðeigandi yfirborðsefni og lágum umferðarhraða.
- Rætur og krónur trjáa skulu fá fullnægjandi pláss í göturýminu.
- Götulýsing skal vera vönduð og tryggja góða lýsingu almenningssýma án þess að trufla íbúa.

Skilmálar um inn- og útakstur á lóðir koma fram í sérskilmálum lóða og á mæliblaði.



Mynd 48. Göngu- og hjólaleiðir

4.3 GÖNGU OG HJÓLALEIÐIR

Göngu- og hjólatengingar innan hverfis og yfir Elliðaárvog eru eins og best verður á kosið. Göngu- og hjólatengingar innan hverfis munu bjóða upp á stystu leið á milli staða til að hvetja til notkunar virkra ferðamáta og gangandi og hjólandi umferð verður í forgangi.

Gert er ráð fyrir sérstökum hjólastígum í göturýmum borgargatna og að almennt verði upphækkaðar göngu- og hjólaþveranir yfir götur.

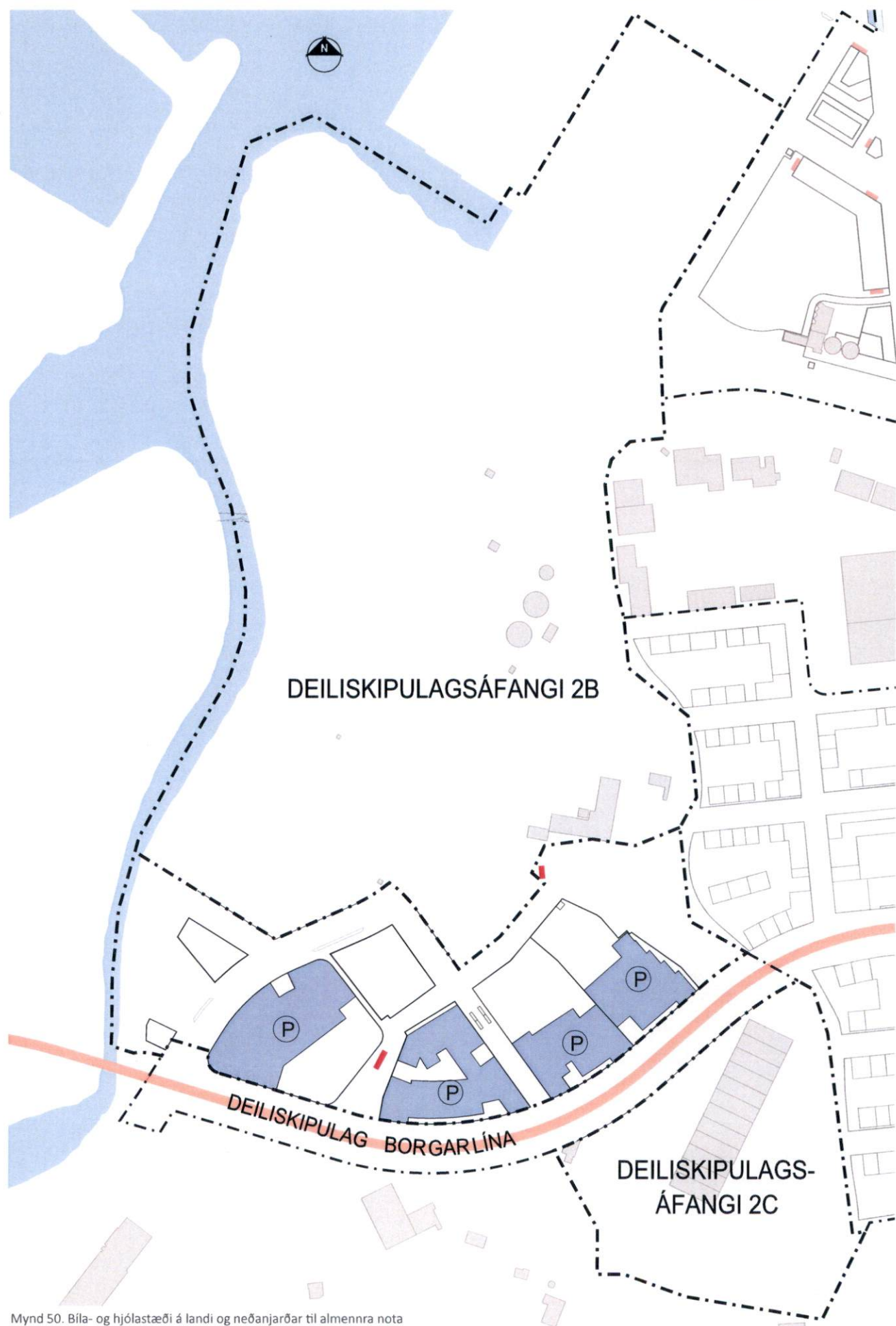
Við hönnun göngu- og hjólaleiða skal taka tillit til veðurfarslegra aðstæðna allra árstíða, til að mynda með tilliti til halla og mögulegrar snjósöfnunar.



Mynd 49. Fyrirmyndir göngu- og hjólaleiðir

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Núverandi byggingar
-  Göngustígur
-  Hjólastígur
-  Náttúrustígur
-  Tröppur á náttúrustig
-  Sjór/vatn



Mynd 50. Bíla- og hjólastæði á landi og neðanjarðar til almennra nota

4.4 STÆÐI FYRIR BÍLA OG HJÓL Í GÖTUM OG ALMENNINGSRÝMUM

Aðalskipulag Reykjavíkur leggur áherslu á vistvænar samgöngur og að draga úr vægi einkabílsins. Þeirri stefnu er framfylgt með því að takmarka fjölda bílastæða á skipulagssvæði Ártúnshöfða við Elliðaárvog, svæði 2.

Gert er ráð fyrir gjaldskyldum bílakjöllurum, opnum almenningi, á 6 lóðum á deiliskipulagssvæðinu. Þessi bílastæðakjallarar þjóna stórum hluta bílastæðaparfar deiliskipulagssvæðisins en vegna þeirra er ekki gert ráð fyrir bílastæðum innan skilgreindra lóða sem eru í nálægð við ofangreind bílastæðakjallari. Gerð er krafa um deilibíla í samræmi við Bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur í öllum bílakjöllurum sem aðgengilegir eru almenningi. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til rafhleðslu í bílakjöllurum í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

Almennt er gert ráð fyrir bílastæðum í göturýmum og kjöllurum undir húsagörðum og þannig dregið úr fyrirferð einkabílsins.

Gert er ráð fyrir að bílastæði við götur geti orðið gjaldskyld og verða þau í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Þau eru hugsuð sem almenn bílastæði viðskiptavina, gesta og íbúa hverfisins. Hluti þeirra reiknast þó inn í bílastæðabókhaldaðliggjandi lóða. Bílastæði í göturými skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn, grassteini eða öðrum slitsterkum, hripandi einingum. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætta er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum.

Óheimilt er að sérmerkja bílastæði í götu ákveðnum lóðum eða fasteignum. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílakjallara eða viðkomandi götureit. Skilmálar um kvaðir bílastæða koma fram í sérskilmálum lóða.

Hjólastæði verða í göturýmum við bílastæði en auk þess er kvöð um hjólastæði innan lóða. Nánar er fjallað um hjólastæði innan lóða í skilmálum um mannvirki á lóð.



Mynd 51. Fyrirmyndir bíla- og hjólastæði

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Bílastæði
-  Hjólastæði, leiðbeinandi
-  Bílastæðakjallari opnum almenningi
-  Sjór/vatn



Mynd 52. Ofanvatnslausnir

5 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Samkvæmt aðferðafræði aðferðafræði blágrænna ofanvatnslausna er ofanvatn meðhöndlað með fjölbreyttum hætti í keðju svæða áður en það er leitt í viðtaka.

Ofanvatnskeðjunni er skipt í þrjá meginhlekk:

- Hlekkur 1 - meðhöndlun innan lóðar
- Hlekkur 2 - innan hverfis
- Hlekkur 3 - í jaðri byggðarinnar.

Hlekkur 1 - Innan lóðar:

Lóðir skulu vera hannaðar með það að markmiði að regngarðar, gróðurþök og önnur gróðurþekja sé nýtt til þess að lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði lóða, sjá nánar kafla 6.2.3.

Almennt fá lóðir eina heimæðatengingu sem tekur við yfirfalli stærri rigningarviðburða að undanskildum lóðum vestan Sævarhöfða næst Elliðaánum en þar er miðað við að öll meðhöndlun ofanvatns verði án neðanjarðarregnvatnskerfis, sjá hlekk 2 – innan hverfis.

Sjá nánari umfjöllun um gróðurþekju og lágmarks jarðvegsþykkt ofan á þakplötum bílakjallara í kafla 6.

Hlekkur 2 - Innan hverfis:

Hreinsun ofanvatns frá götum og gangstéttum fer fram í tvenns konar blágrænum ofanvatnslausnum staðsettum í göturýminu:

Regnbeð: Regnbeð eru staðsett með jöfnu millibili í lágpunktum í göturýmum og safna yfirborðsvatni sem síast í gegnum gróður og sandlög niður í jarðveg eða í drenrör sem er tengt í brunn. Brunnurinn er svo einnig með yfirfalli sem er tengt við ofanvatnslögn í götu og tekur við stærri úrkomuviðburðum.

Ofanvatnsrásir: gróðurrásir/dældir meðfram langhalla gatna, í miðdeilum eða neðan við þverhalla gatnasniða. Afrennsli af götum er hleypt inn í ofanvatnsrásirnar í niðurfelldum kantsteini og rennur á yfirborði og síast í gegnum gróður eða niður í jarðveg þar sem vatn hreinsast áður því er hleypt í viðtaka eða næsta hlekk í ofanvatnskeðjunni.

Miða skal við að fyrstu 5mm af afrennsli frá götum, gangstígum og öðrum hörðum flötum séu leiddir í regnbeð og ofanvatnsrásir. Stærri úrkomuviðburðir eru leiddir í regnvatnslagnir sem eru lagðar í helstu götur svæðisins. Gert er ráð fyrir að engar regnvatnslagnir verði staðsettar í götum vestan Sævarhöfða. Afrennsli af þeim götum og lóðum verður leitt á yfirborði í lautum, rásam og stokkum/rásam undir gangstéttir og aðrar þveranir að lautum á grænum svæðum í jaðri byggðarinnar við Elliðaárna. Sjá nánar mynd 52. Skýringarmynd af regnvatnskassa í göturými.

Landmótun og gróður í regngörðum og miðeyjum tekur mið af íslenskum aðstæðum og álagi frá óhreinindum frá götum, salti og snjó og getur verið blanda af mól, steinum, harðgerum fjölærum plöntum, runnum og trjám.



Mynd 53. Fyrirmyndir ofanvatnslausnir

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurþekja á þökum
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Vottlendi
- Regnvatnslagnir og útrásir
- Regnvatnslagnir og útrásir
- Yfirborðsvatn á götum
- Regnkassar, ofanvatnshreinsun
- Sjór/vatn

Hlekkur 3 – í jaðri byggðar:

Regnvatnslagnir í Sævarhöfða og Geislabryggju taka við afrennsli úr yfirfallstengingum frá lóðum og blágrænum ofanvatnslausnum í göturýmum vegna stærri úrkomuatburða og leiðir í settjarnir og votlendissvæði í jaðri byggðarinnar. Tvær útrásir úr settjörnunum/votlendissvæðunum hleypa ofanvatni út í viðtaka; útrás 1 út í sjó í Elliðaárvognum og útrás 2 sem fer í Elliðaárnar. Útrásir verða felldar inn í landslagshönnun meðfram strandlengju og árbakka.

Græn svæði meðfram göngustíg við Elliðaárnar taka við afrennsli af yfirborðsvatni frá svæðinu vestan Sævarhöfða. Um er að ræða lautir og dældir sérhannaðar til þess að vera síðasti hlekkurinn í ofanvatnskeðjunni, eru allajafna þurrar en við stærri úrkomuviðburði fyllast af vatni og seytla hægt ofan í jarðvegin og út í Elliðaárnar. Sérstaklega skal huga að aðkomu að vatnsyfirborði og sjá til þess að öryggi vegfarenda og barna sé í hávegum haft við hönnun og útfærslu á settjörnum.

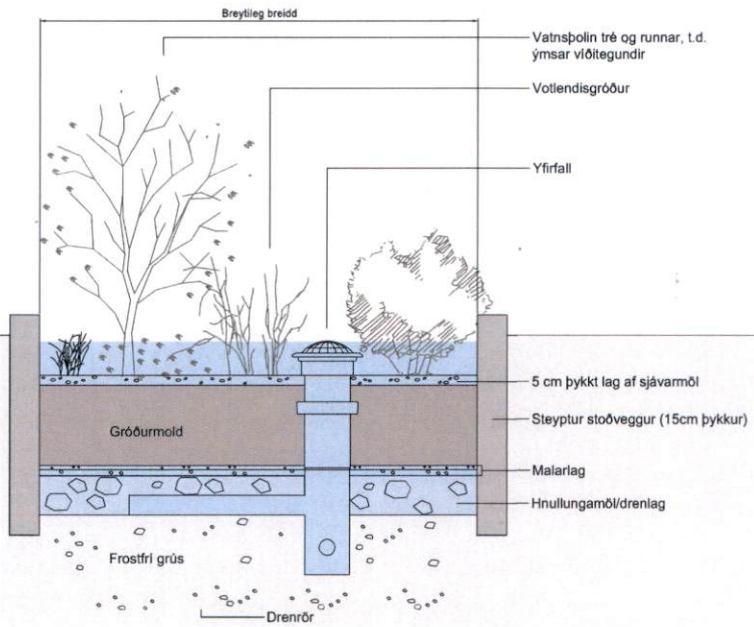
Keðja ofanvatnslausna af efri svæðum

Ofanvatn úr regnvatnskerfum frá efri byggðum, Ártúnshöfða og Ártúnsholti, er leitt í keðju af ofanvatnstjörnum í grænum geira undir Ártúnshöfða. Mikilvægt er að ofanvatnslausnir verði hannaðar og byggðar áður en uppbygging svæðisins hefst þar sem regnvatnslagnir og núverandi settjarnir sem taka við þessu ofanvatni eru í uppnámi á framkvæmdatíma.

„Notast skal við drög að leiðbeiningum Orkuveitu Reykjavíkur um settjarnir og miðlunartjarnir við hönnun á settjörnum. Einnig skal styðjast við frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns fyrir Rammaskipulag Ártúnshöfða og Elliðaárvogs.



Mynd 54. Fyrirmyndir settjarnir

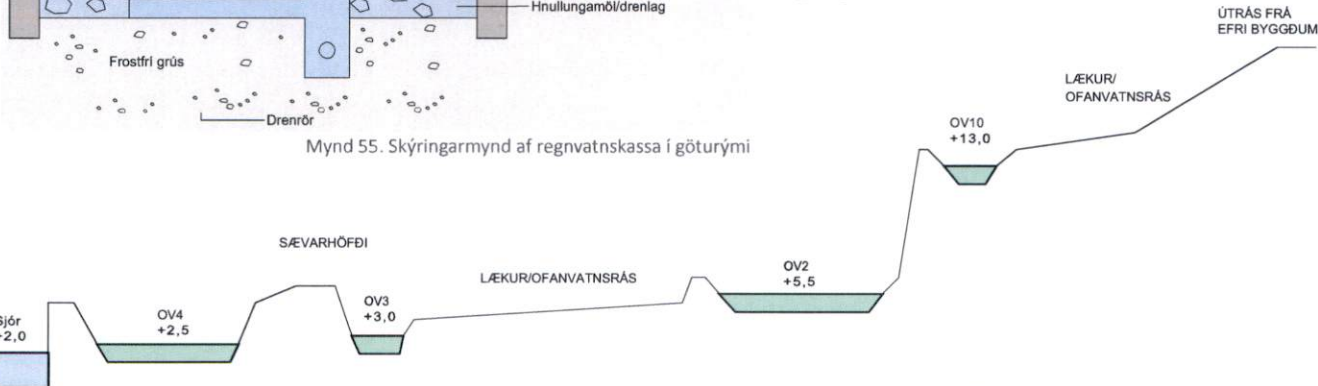


Mynd 55. Skýringarmynd af regnvatnskassa í göturými

Eftirfarandi stærðir og hæðarsetningar skulu hafðar að leiðarljósi við hönnun á settjörnum:

Vatnsyfirborð		
hæð flatarmál		
(Kóti m.ý.s.) (m2)		
Ofanvatnstjörn OV1	13	550
Ofanvatnstjörn OV2	5,5	1250
Ofanvatnstjörn OV3	3	1350
Ofanvatnstjörn OV4	2,5	1600
Ofanvatnstjörn OV10	2,5	1700

Settjarnir skulu tengdar saman með yfirfallsbrunnum og grænum rásum eftir því sem unnt er en notast skal við ræsi og/eða brýr fyrir innkeyrslur, þveranir á götum og gönguleiðir.



Mynd 56. Skýringarmynd tenging settjarna

6 ALMENNIR SKILMÁLAR BYGGINGAR OG LÓÐIR

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar og skilmála fyrir innviði.

Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit. Bygðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og starfsemi eru skilgreind fyrir hverja lóð í sérskilmálum.

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaársvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur inngarða, leik- og dvalarsvæða innan lóðar, almenningsrýma, götur, stíga og opin svæði sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.

6.1 HÖNNUN BYGGINGA

Krafa er gerð um viðeigandi fagmenntun hönnuða bygginga, innviða og mannvirkja samkvæmt gildandi byggingarreglugerð og lögum um mannviki. Gilda sömu ákvæði fyrir hönnunarstjóra bygginga, mannvirkja og dreifstöðva.

Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi. Gerð er krafa um að sami hönnuður eða hönnunarstofa fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðliggjandi lóðum innan deiliskipulagssvæðisins. Byggt er til langs tíma og byggðina þarf að hanna með það í huga að hún standist tímans tönn og æskilegt að hún hafi innbyggðan sveigjanleika.

Almennt er um 3 - 5 hæða randbyggð að ræða þar sem húsaröð er í jaðri lóðar sem umlykur garðrými. Byggt rís almennt frá suðvestri til norðausturs, en mikill landhalli einkennir byggðina á svæði 2A. Fylgja skal markmiðum úr Aðalskipulagi Reykjavíkur sem nefnd eru í kafla 3.1.

Tryggja þarf samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða. Einkarými og almenningsrými séu í nánnum tengslum með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými á fjölbýlishúsalóðum og góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða. Lóðir sem standa við strandlínu til norðurs hafa garðrými sem opnast til sjávar.

Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á skilgreindum stöðum, meðfram Stórhöfða og Sævarhöfða, en almennar heimildir eru fyrir verslun- og þjónustu á jarðhæðum á deiliskipulagssvæðinu. Jafnframt er gert ráð fyrir leikskóla á neðstu hæð á lóð F og grunn- og leikskóla á lóðum A og L. Hámarks hæð húsa er skilgreind með málsetningu og fjölda hæða og skal ekki vera hærri en kemur fram í sérskilmálum.

Gerð krafa um vandaða hönnun bygginga og að öll hönnun innri rýma, hvort sem atvinnuhúsnæðis eða íbúða, verði vel af hendi leyst og uppfylli kröfur um gott húsnæði. Birtuskilyrði í íbúðum skulu vera góð. Óheimilt er að hanna gluggalaus svefn- og dvalarrými.

Áherslur í skipulagi um hönnun bygginga:

Fjölbreytt íbúðarhúsnæði:

- Fjölbýli, hæðir.
- Litlar, miðlungs- og stórar íbúðir, einstaklings- og fjölskylduíbúðir.
- Félagslegt húsnæði, leiguhúsnæði, séreignaríbúðir.
- Alls konar íbúðir.

Almennt viðmið um íbúðir í nýbyggingum á lóðum eru eftirfarandi nema annað komi fram í sérskilmálum:

- Gerð íbúða. Krafa er um mismunandi tegundir íbúða m.v. eftirfarandi; 15% íbúða 2 herbergi og minna; 30-40% íbúða 3 herbergi; 20-35% íbúða 4 herbergi; 10-20% íbúða 5 herbergi og stærri.
- Leiguhúsnæði, í byggingum/á lóðum með fleiri en 20 íbúðum á lóð skulu leiguíbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að 20-25% húsnæðis sé leiguíbúðir og stúdentaíbúðir.
- Félagsbústaðir, í byggingum/á lóðum með fleiri en 40 íbúðum á lóð skulu íbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar að Félagsbústaðir hafi kauprétt að 5% íbúða.

Fjölbreytt atvinnuhúsnæði:

- Einkafyrirtæki, opinber fyrirtæki, stofnanir, öldrunarþjónusta.
- Verslanir, veitingastaðir, þjónusta, skrifstofur



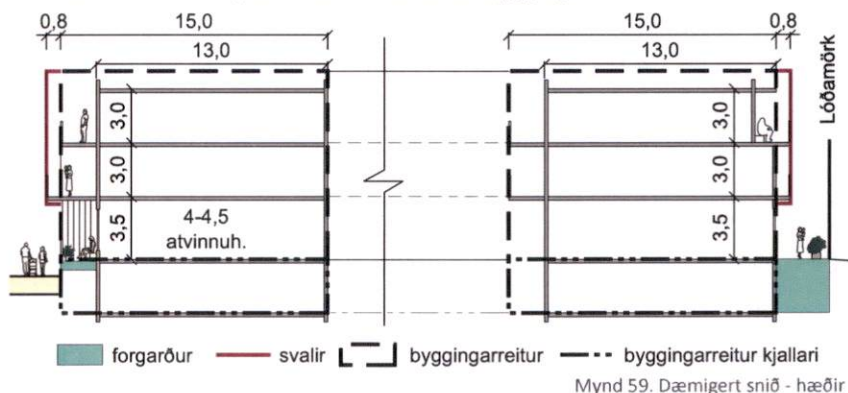
Mynd 57. Byggðamynstur

6.1.1 HÆÐIR HÚSA OG DÝPT HÚSKROPPA

Lágmarks gólfkóti íbúðahæða er 5,5 m y.s.. Salarhæð í íbúðarhúsnæði skal ekki vera minni en 3,0 m á efri hæðum en ekki minni en 3,5 m á jarðhæð. Aukin salarhæð á jarðhæð skal endurspegluð með aukinni stærð glugga á þeirri hæð. Salarhæð atvinnuhúsnæðis skal vera a.m.k. 4,0 - 4,5 m en skal þó vera í hæð sem hentar til aðgengis beint frá götu, sjá kafla 3.7. Fyrstu hæð íbúðahúsa sem ekki eru með atvinnurýmum á jarðhæð skal lyft frá götu, þó ekki meira en um 1,2 m.

Dýpt húskroppa má ekki vera meira en 13,0 m fyrir utan svalir nema annað komi fram í sérskilmálum lóðar.

Í sérskilmálum eru gefnar upp hámarks hæðir húsa og mega efstu brúnir og þakkantar ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss. Slíkar þakbyggingar skulu vera í að lágmarki 2 m fjarlægð frá útvegg og skulu vera að hámarki 5% þakflatar viðkomandi byggingar.



6.1.2 INNGANGUR OG AÐGENGI

Allt íbúðarhúsnæði í randbyggð skal hafa aðalinngang frá götu og allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang við innganga húsnæðis.

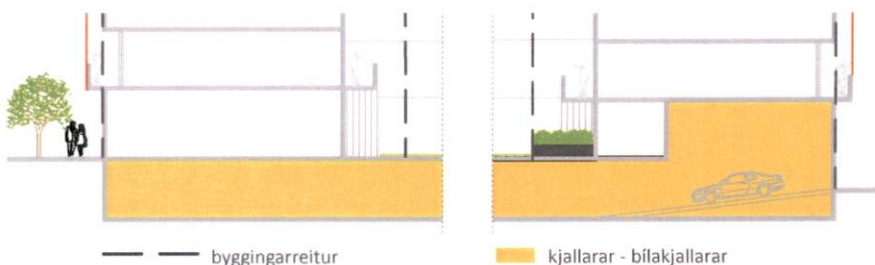
Þar sem gerð er krafa um virkar framhliðar skal 60% götuhliðar atvinnuhúsnæðis hafi glugga að götu sem henti fyrir atvinnustarfsemi eins og verslun og þjónustu, sjá nánar í sérskilmálum lóðar. Gerð er krafa um að rými á jarðhæð sem snúi út að biðstöð borgarlínu við Stórhöfða hýsi verslun eða þjónustu.

6.1.3 KJALLARAR OG BÍLAKJALLARAR

Bílakjallarar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilmálum. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál bílajakjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílajakjallara, stoðrými, tæknirými og geymslur en ekki fyrir íverurými. Kjallarar skulu þéttir upp að sem nemur hæstu flóðastöðu eða 4,7 m y.s. Sjá nánar í sérskilmálum lóðar.

SKÝRINGAR:

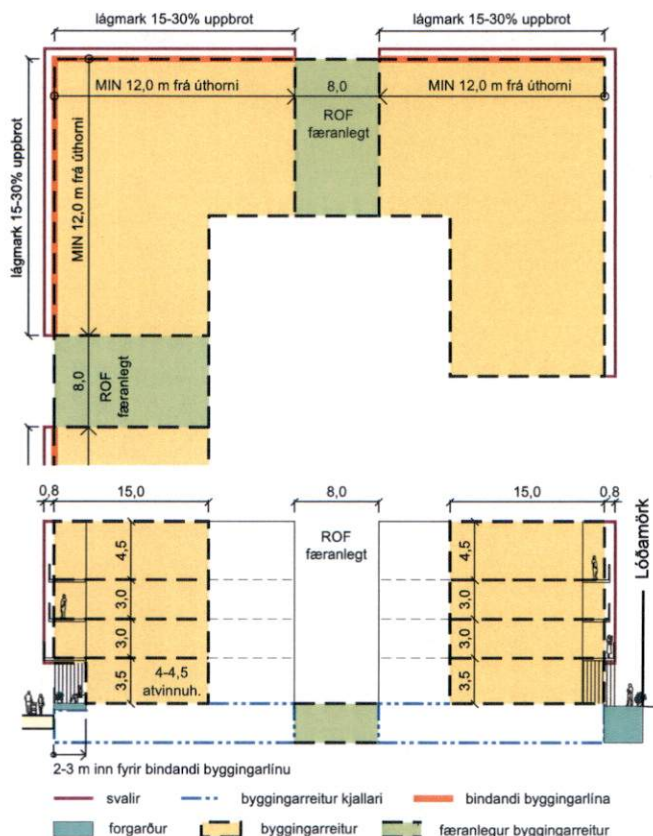
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Einhalla þak
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurþekja á þökum
- Sjór/vatn



6.1.4 BYGGINGAREITIR OG UPPBROT Í FORMI HÚSBYGGINGA

Byggingar skulu vera innan 15 m byggingareita, sjá nánar kafla 6.1.1 og fylgja bindandi byggingarlínunum að götu að lágmarki 70% meðfram hverri hlið lóðar. Til að byggingar myndi ekki einsleitan og samfelldan flöt skal víkja frá bindandi byggingarlínunum meðfram götu með útskotum eða innskotum samkvæmt eftirfarandi:

- Á jarðhæð skal víkja frá bindandi byggingarlínu meðfram götu með innskoti að lágmarki 15 - 30% hverrar úthliðar bygginga. Innskot skal vera að lágmarki 0,8 m frá bindandi byggingarlínu að götu til að teljast til ofangreindrar prósentu.
- Á jarðhæð má víka frá bindandi byggingarlínu fyrir forgarða. Innskot skal vera að lágmarki 2,0 - 3,0 m frá bindandi byggingarlínu að götu til að teljast til ofangreindrar prósentu. Á ákveðnum stöðum er krafa um forgarðar, sjá sérskilmála hverrar lóðar.
- Á efri hæðum skal víkja frá bindandi byggingarlínu meðfram götu með útskoti að lágmarki 15 - 30% hverrar úthliðar bygginga. Útskot mega að hámarki fara útfyrir bindandi byggingarlínu 0,8 m að götu.
- Almennt skal leitast við að staðsetja ofangreind innskot á jarðhæð og útskot á efri hæðum við úthorn húsa við gatnamót.
- Svalir geta talist til ofangreindra frávika frá bindandi byggingarlínu að götu. Nánar er fjallað um svalir í kafla 6.1.7.



Mynd 60. Dæmi um uppbrot og form

6.1.5 ROF Í RANDBYGGÐINA

Gerð er krafa um rof í byggingarformum randbyggðarinnar þannig að aðgengi verði að görðum innan lóða frá öllum hliðum lóða. Lágmarksbreidd rofs í byggingarformum er 8 m. Roft í hliðar randbyggðarinnar skulu vera 1 - 2 á hverri hlið. Óheimilt er að staðsetja svalgang í rofi. Kvöð er um þreplaust aðgengi fyrir gangandi vegfarenda inn í inngarða, heimildir til að víkja frá slíkum kvöðum vegna landhæðar eru tilgreindar í sérskilmálum.

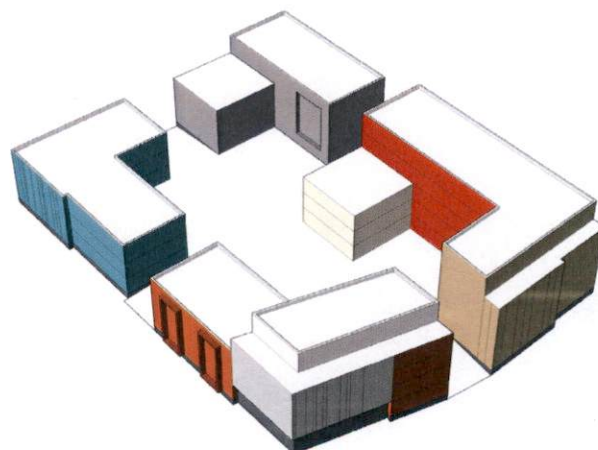
Staðsetning rofs er leiðbeinandi, en þó má ekki staðsetja rof nær úthorni lóðar en 12 m, sjá mynd 60. Roft í byggingarformum skulu ná frá fyrstu hæð og upp úr nema annað sé tekið fram í sérskilmálum, þannig að birtu verði hleypt á milli bygginga, ýmist út í aðliggjandi götu eða í inngarða. Sjá nánar á deiliskipulagsuppdætti og á skilmálauppdætti lóðar.

6.1.6 ÚTLITSHÖNNUN BYGGINGA

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali á milli húsa innan hverrar lóðar. Sökkul skal meðhöndla með dekkri klæðningu, dekkri lit, eða grófari áferð en efri hæðir. Sjá nánar um hæð sökkuls í sérskilmálum.

Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og í sama lit. Gæta skal samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun á öllum byggingum innan hverrar lóðar.

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.



Mynd 61. Dæmi um uppbrot í litatónum og formi



Mynd 62. Fyrirmyndir húsbyggingar

6.1.7 SVALIR, SVALGANGAR OG SKYGGNI

Gæta skal samræmis við heildarútlit bygginga við útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skyggnum og skal útfærsla koma fram á aðaluppdráttum. Svalgangar, og svalalokanir/gustlokanir skulu vera að mestu gegnsæjar, falla vel að heildarútliti hússins og reiknaðar í nýtingarhlutfall sbr. staðal ÍST50. Svalir og skyggni mega ná 0,8 m út fyrir byggingareit og skulu svalir vera inndregnar að öðru leiti nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Lágmarkshæð frá jörðu undir slík útskot skal ekki vera lægri en lágmarkshæð undir svalir skv. byggingarreglugerð. Sólskálar og svalalokanir eru óheimil á jarðhæð.

Svalgangar eru óheimilir meðfram götuhliðum bygginga. Heimilt er að staðsetja svalgang á norð- og austlægum húshliðum sem snúa inn í inngarða. Þó aðeins á 50% þeirra húshliða sem snúa til norðurs eða austurs, nema annað komi fram í sérskilmálum.

6.1.8 ÞÖK

Almennt er gert ráð fyrir þökum með litlum halla og gróðurþekju á þakflötum á skipulagssvæðinu, sjá nánar kafla 6.2.5. Hallandi þök eru heimil, en þó með þeim takmörkunum sem settar eru með kröfum um gróðurþekju og hámarkshæðir. Önnur þakform eru á hluta svæðisins og kemur það fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

6.1.9 BYGGINGAREFNI

Lögð er áhersla að við val á byggingarefnum sé unnið útfrá umhverfissjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er haft að leiðarljósi til að meta visthæfi þeirra.

Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhráefna og óendurvinnanlegra efna. Æskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfissvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrífum.

Notkun mengandi og heilsuspillandi byggingarefna sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma er óheimil. Einnig er óheimilt að nota utanhússklæðningar og útmálningu sem innihalda zink, blý og kopar.

Forðast skal notkun á speglandi gleri og endurvarpandi fleti sem auka hættu á áflugi fugla, sérstaklega á hliðum húsa sem vísa út að grænum opnum svæðum.

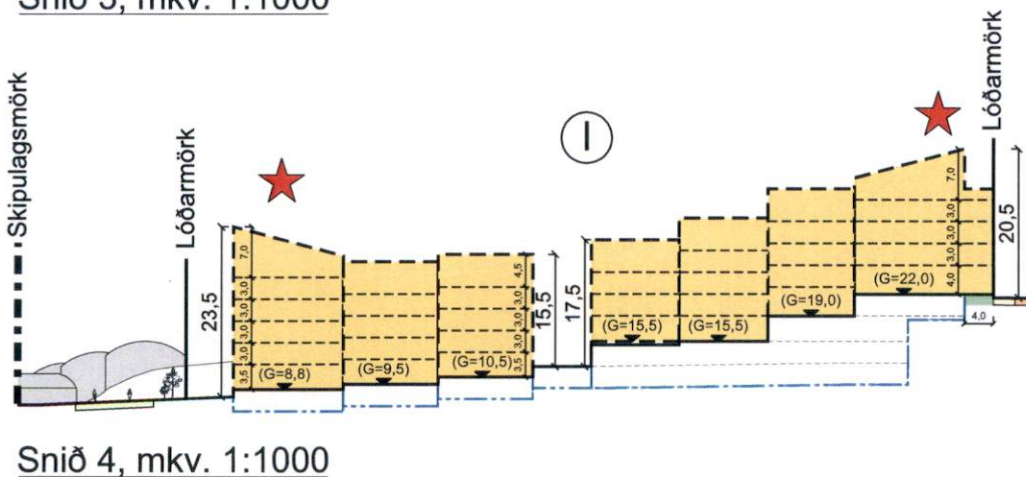
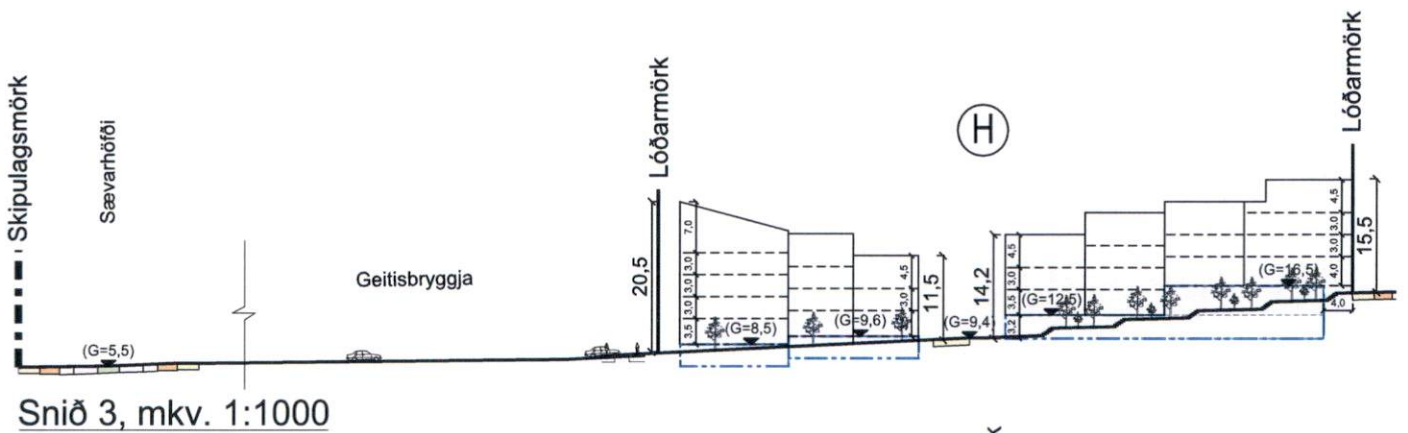
6.1.10 SKILTI

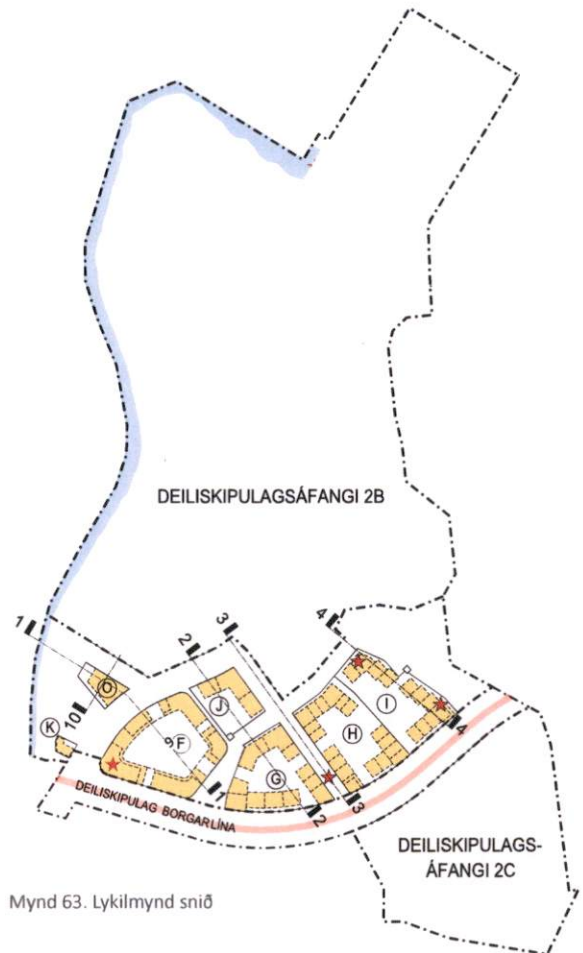
Skilti eru aðeins leyfð á fyrstu hæð atvinnuhúsnæðis. Skiltaflötur hvers atvinnuhúsnæðis má að hámarki vera 2m². Blikkandi ljósaskilti, LED skjáir og/eða baklýst skilti bjartari en viðeigandi ljómi svæðisins eru óheimil, sjá staðal CIE-S-015:2005, tafla 2 viðeigandi ljómi á lóðréttum fleti. Gera skal ítarlega grein fyrir skiltum og merkingum atvinnuhúsnæðis á aðaluppdráttum. Að öðru leyti skal styðjast við þau viðmið sem gefin eru upp í kafla 6 um ljósvist í almennri greinargerð.

6.1.11 LOFTRÆSING

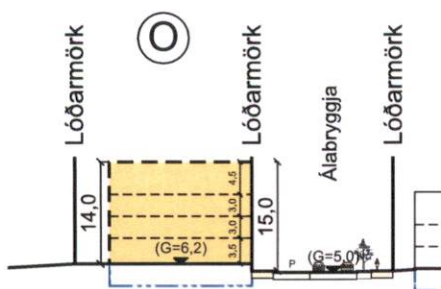
Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunnar, frá jarðhæð og upp úr þakivegna mögulegrar starfsemi á líftíma byggingar. Utanálíggjandi rör og stokkar sem ekki falla að heildarhönnun húsa eru óheimil. Við frágang loftræsisbúnaðar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þakgörðum í a.m.k. 10 m fjarlægð. Gera skal grein fyrir loftræsing, lagnaleiðum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

6.1.12 SNEIÐINGAR





Mynd 63. Lykilmynd snið



Snið 10, mkv. 1:1000

deiliskipulagshöfundar: ARKÍŚ arkitektar og LANDSLAG
verkfræðiráðgjöf: VERKÍŚ



Mynd 64. Lóðir

6.2 FRÁGANGUR LÓÐA

Skipulagsvæðið er að mestu leyti byggt á 3 - 5 hæða randbyggð þar sem samfelld húsaröð í jaðri lóðar umlykur garð sem er nýttur sem leik- og dvalarsvæði. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við útgefin byggingarleyfi og uppgefnar hæðartölur, sjá nánar kafla 1.2. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk eða raska meira landi en nauðsyn krefur. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður, leik- og dvalarsvæði, djúpgáma, sorpgeymslur, sérafnotafleti, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt fyrir byggðina. Þar sem gert er ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum fyrir bílakjallara skulu þeir staðsettir og hannaðir sem hluti af byggðinni og þeir falli vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Hönnun, útfærsla og frágangur stoðveggja skal vera þannig að ekki stafi hætta af vegna hæðarmunar. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð. Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn lóðaruppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Lóðaruppdráttur, unnin af landslagsarkitekt, sem sýnir skipulag og hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Á lóðaruppdrætti skal koma fram: Hvernig unnið er með land aðlögun/ hæðar mun, svo sem hvort notast er við stoðveggi, yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðs bílageymslna og lýsing ofanvatnslausna. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkubíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kveðið er á um í byggingarreglugerð. Lóðaruppdráttur er bindandi fyrir endanlega útfærslu lóðar.

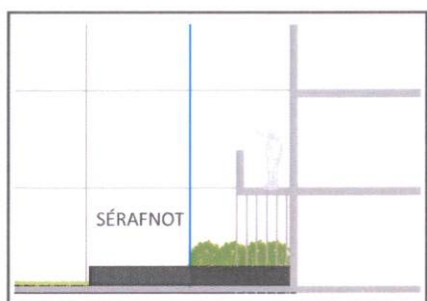
Djúpgáma skal staðsetja samkvæmt uppdrætti en nánar er fjallað um djúpgáma í kafla 6.4. Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagsvæðisins skal gera viðeigandi rástafanir til hreinsunar, sjá nánar kafla 1.6 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2.

6.2.1 SAMEIGINLEG LEIK- OG DVALARSVÆÐI

Gera skal ráð fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum innan lóða og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Leiksvæði skal staðsetja í inngörðum lóða og vera aðgengileg öllum íbúum viðkomandi lóðar. Huga þarf að greiðum aðgangi barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Helmingur leik- og dvalarsvæðis þarf að geta notið sólar að lágmarki í 5 klst. þann 1. maí (milli kl. 09 til 17), sjá nánar kafla 3.6.1. Leik- og dvalarsvæði þurfa að uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla, hafa skal til hliðsjónar Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar. Fara skal eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla, sjá nánar kafla 3.6.1. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni.

6.2.2 SÉRAFNOTAFLETIR

Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotaréttur sem hluti af lóð eða þakgarði í sama gólfleti og viðkomandi íbúð. Sérnotafletir á jarðhæð mega ýmist ná 3 m út frá útvegg inn í inngarð eða vera forgarður inn í byggingarreit (innskot) sjá kafla 6.1.4 um innskot. Sjá nánar sérskilmála lóðar. Sérnotafleti og skjólveggi skal sýna á aðaluppdráttum og skulu skjólveggir samofnir heildarútliti viðkomandi húss og þá einungis frá 2 hliðum, þ.e. hliðum sem snúa að aðliggjandi sérafnotafloðum og/ eða hornrétt á bygginguna. Skjólveggir mega ekki ná lengra út en sem nemur ystu brún svala viðkomandi húss. Ef ekki eru svalir á viðkomandi húshlið mega skjólveggir að hámarki ná 1,6m út frá húshlið. Skjólveggir mega að hámarki vera 1,5m háir.



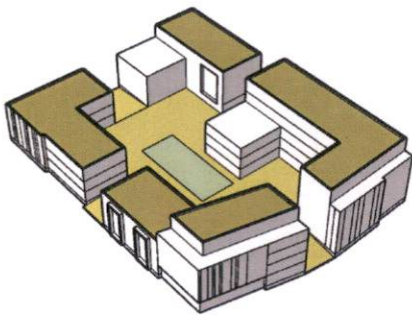
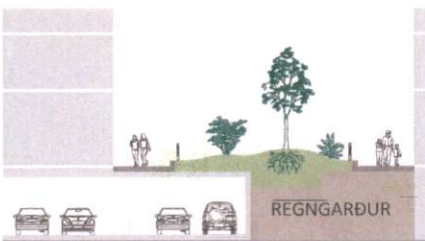
Mynd 65. Fyrirmyndir lóðir

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Núverandi byggingar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Lóðarmörk
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurþekja á þökum
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Sjór/vatn



Mynd 66. Græn þök og gróður



Mynd 67. Fyrirmyndir regngarðar og gróðurpekja

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Núverandi byggingar
- Lóðarmörk
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Gróðurpekja á þökum
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Sjór/vatn

Ekki er heimilt að girða sérafnotaflöt eða forgarð af frá inngarði eða borgarlandi, en heimilt er að skerma sérafnotaflöt eða forgarð með gróðurkeri, allt að 0,6 m háu. Mögulegt skal að ganga frá sérnotafelti og út á aðliggjandi lóð eða borgarland. Aðrir skjólveggir eru óheimilir. Gera skal grein fyrir og sýna sérnotafleti í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

6.2.3 GRÓÐUR OG OFANVATNSLAUSNIR

Mest allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu skal vera meðhöndlað í ofanvatnslausnum bæði innan lóðar og utan og er á ábyrgð lóðarhafa. Í kafla 5, meðhöndlun ofanvatns, er farið yfir hvernig útfærslu ofanvatns er skipt niður í þrjá meginhlekk; meðhöndlun innan lóðar, innan hverfis og í jaðri bygðarinnar.

Innan lóðar er miðað er við að lóðir verði hannaðar með það að marki að regngarðar, gróðurþök og önnur gróðurþekja sé nýtt til þess að lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði lóða.

Gróður, regngarðar og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði. Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntutegundum. Mikilvægt er að regngarður verði hluti af gróðurþekju og sé í beinni tengingu við jarðveg. Gróðurþekja og rætur trjáa binda vatn í jarðvegi og hafa jákvæð áhrif á loftgæði.

Lögd er áhersla á gróðurval sem laðar að sér lífríki t.d. fugla og frævandi skordýr. Forðast skal ágengar plöntutegundir.

6.2.4 REGNGARÐAR

Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífverur.

Innan hvernar lóðar skal vera regngarður. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílakjöllurum. Í sérskilmálum er skilgreind lágmarksstærð regngarðs sem hlutfall af heildarstærð inngarðs viðkomandi lóðar. Staðsetning regngarða er leiðbeinandi.

6.2.5 GRÓÐUR Á ÞAKFLÖTUM

Þakfletir bygginga þaktir gróðri geta gegnt mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, geta stutt við lífríki og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ásynd hverfisins. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi. Gróðurþekja á þaki getur safnað allt að 90% þess vatns sem lendir á því.

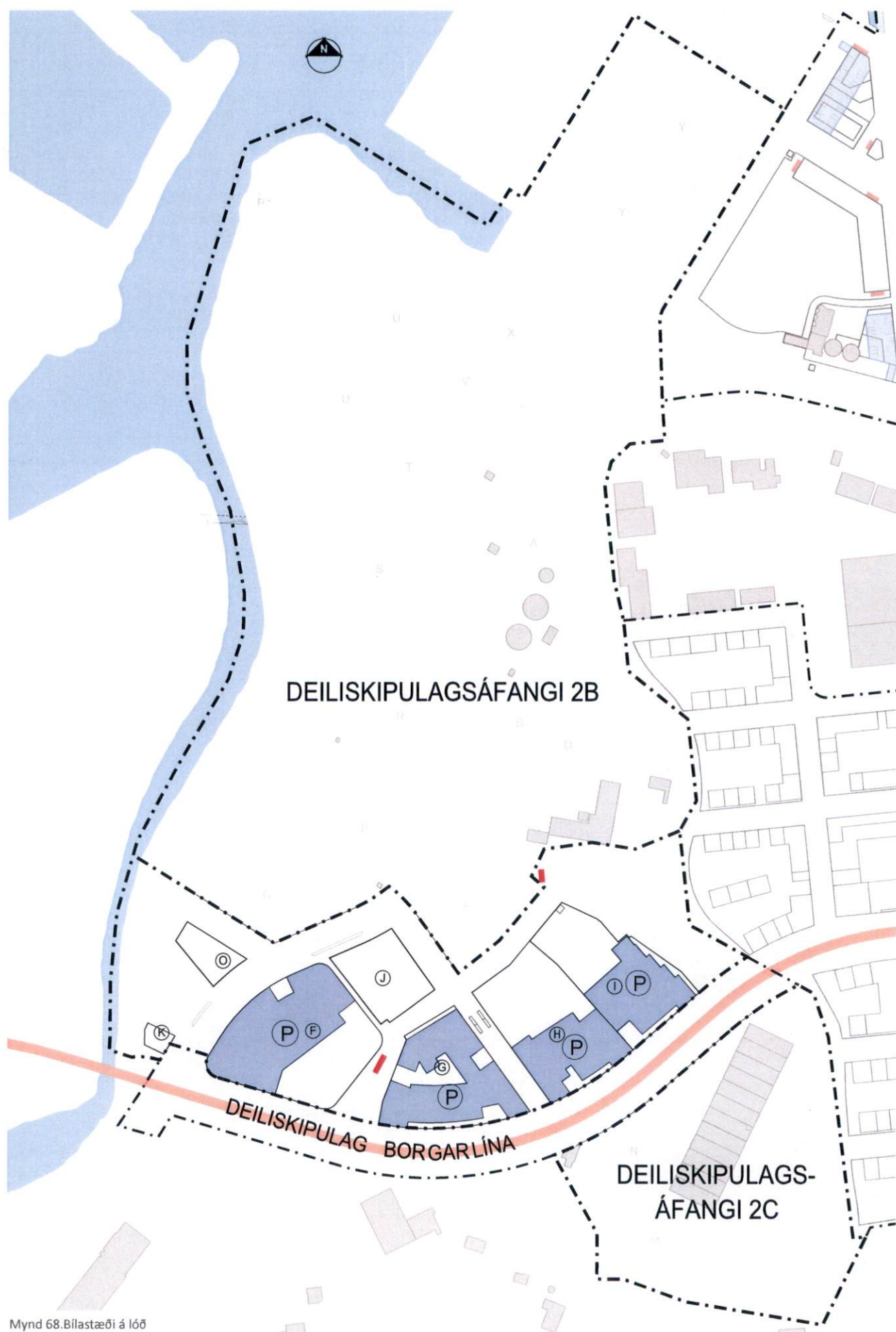
Gert er ráð fyrir gróðri á flötum þökum húsbygginga, skal hann vera að lágmarki 75% þakflatar.

6.2.6 GRÓÐURPEKJA

Regngarðar í inngörðum skulu hafa beina jarðtengingu og er lágmarks stærð þeirra skilgreind í sérskilmálum.

Þök bílakjallara sem ná inn í inngarð skulu vera með að minnsta kosti 60% gróðurþekju og skal 30% hennar vera með að lágmarki 60 cm jarðvegsþykkt og 70% með að lágmarki 30 cm jarðvegsþykkt.

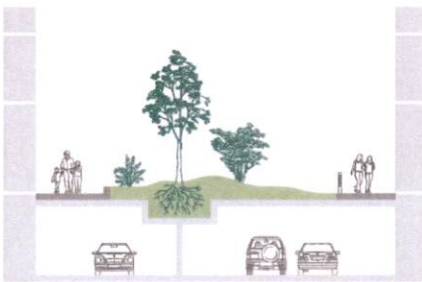
Frágengið þak efstu bílakjallara skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfhæð aðliggjandi íbúðar. 30% þakflatar bílakjallara skal geta borið 60 cm jarðvegsþykkt fyrir runnagróður og minni tré, t.d. í gróðurkerjum sem geta náð 30 cm upp fyrir gólfhæð aðliggjandi íbúðar.



Mynd 68. Bílastæði á lóð

6.2.7 BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI Á LÓÐ

Á skipulagssvæðinu er beitt þríþættri nálgun við útfærslu bílastæða. Bílastæðaparfir lóða leysast ýmist í götustæðum í borgarlandi og í bílakjöllurum opnum almenningi. Afgangurinn er leystur innan lóða samkvæmt sérskilmálum, í hálfniðurgröfnum eða niðurgröfnum bílakjöllurum, sjá nánar kafla 4.4. Öll hjólastæði skulu vera aðgengileg beint frá götu eða inngarði



Mynd 69. Fyrirmyndir bílakjallarar

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Lóðanúmer
- Bílastæði
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Bílastæðakjallari opnum almenningi
- Bílastæðakjallari
- Sjór/vatn

deiliskipulagshöfundar: ARKÍ arkitektar og LANDSLAG
verktæðiráðgjöf: VERKIS

Bílastæði í borgarlandi

Götustæði í borgarlandi verða í eigu Reykjavíkurborgar og eru þau stæði til sameignlegra afnota fyrir allt hverfið. Óheimilt er að sérmerkja götustæði nema bílastæði fyrir hreyfihamlað fólk. Bílastæði við götu skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn eða grassteini. Þó skal útfærsla vera með þeim hætti að ekki verði hætt á að fólk hrasir. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætt er á að dreifist á akbrautum og bílastæðum.

Bílastæði

Í samgöngumati Elliðaársvogur - Ártúnshöfði (mars 2021) eru sett viðmið um fjölda bílastæða í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur og áherslur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur, sjá nánar kafla 4.

Bílakjallarar

Staðsetning innkeyrslu inn í bílakjallara er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti og á skýringauppdraetti og er leiðbeinandi. Hæðarsetningar í sérskilmálum eru einnig leiðbeinandi. Skábraut niður í bílakjallara skal vera undir húsi, lokuð og falla inn í form byggingar. Gerð er krafa um innkeyrsludyr á húshlið framan við skábraut niður í bílakjallara. Bílakjallarar skulu aðgangsstýrðir eða vaktaðir með myndavélakerfum til að tryggja öryggi notenda.

Gerð er krafa um deilibíla í samræmi við Bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkur í öllum bílakjöllurum sem aðgengilegir eru almenningi. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til rafhleðslu í bílakjöllurum í samræmi við kröfur byggingareglugerðar.

Aðkoma stórra bíla að vörumóttökum skal ekki vera um almenn bílastæði eða deila rými með hjóla- og gönguleiðum

Bílakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðrými og gróðurþekju, sjá nánar kafla 6.2.3 og kafla 6.2.6. Við hönnun og útfærslu á bílakjallara skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingareglugerð sem hlutfall heildarfjölda bílastæða í viðkomandi bílakjallara eða viðkomandi göturými.

Hjólageymslur, hjólaskýli og hjólastæði

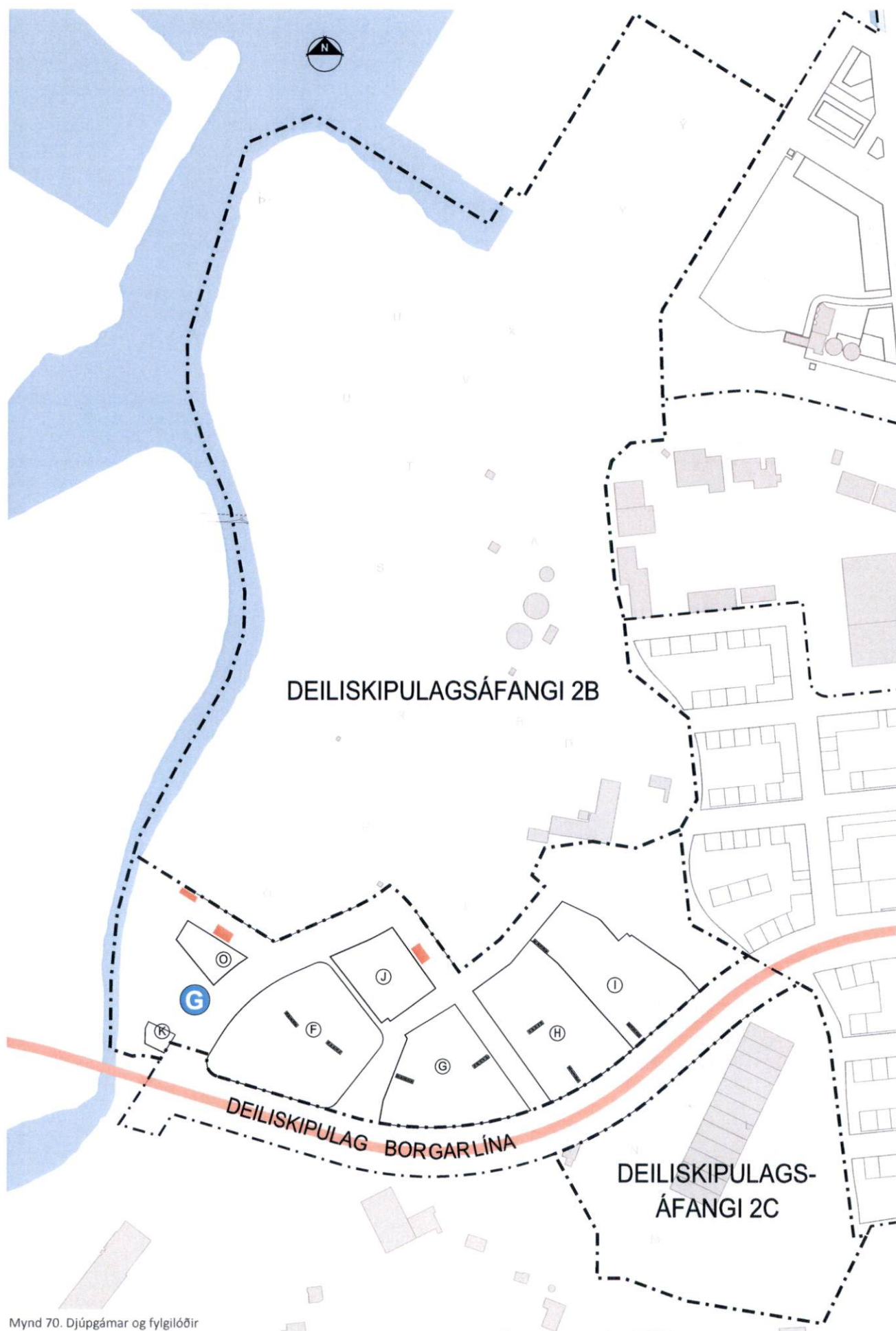
Uppfylla skal kröfur byggingareglugerðar og sérskilmála um hjólageymslur innan byggingarreits. Hjólageymslur í byggingum skulu vera innan byggingareits á jarðhæð og vera sýnilegar frá aðkomu.

Heimilt er að staðsetja eitt hjólaskýli í garði utan byggingarreits að hámarki 15 m². Ekki er heimilt að reisa önnur smáhýsi á lóð. Hjólaskýli skulu vel staðsett innan lóðar og vera sýnileg frá aðkomu og aðliggjandi byggingum. Auk þess skal staðsetja hjólastæði í inngarði sem þjónar viðkomandi lóð. Meirihluti hjólastæða skal vera í innan við 100m fjarlægð frá inngöngum bygginga. Gera skal grein fyrir hjólastæðum á aðaluppdráttum og í byggingarlýsingu. Hjólastæði skulu vera örugg, yfir-/innbyggð, njóta góðrar lýsingar og vera sem næst inngangi bygginga eða innan bygginga. Hjólaskýli og hjólastandar skulu vera kyrfilega fest við varanlega byggingarhluta eða steypit yfirborð. Aðgengi að hjólum innan skýlis og milli hjólastanda skal vera gott og auðvelt að sækja hvert og eitt hjól. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til rafhleðslu í hjólageymslum

Lágmarks rýmisþörf í hjólageymslu er eftirfarandi:

- 1 hjól: 2 m langt × 0.75 m breitt
- 2 hjól: 2 m langt × 1.5 m breitt
- 4 hjól: 2 m langt × 2.5 m breitt

Ef hjólaskýli er staðsett á lóð skal að lágmarki 1m² rýmisins tileinkaður geymslu garðverkfæra. Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka fót.



Mynd 70. Djúpgámar og fylgilóðir



Mynd 71. Fyrirmyndir djúpgámar

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Borgarlína, samgönguáás
-  Lóðarmörk
-  Núverandi byggingar
-  Grendarstöð - staðsetning
-  Djúpgámar
-  Djúpgámar - fylgilóð
-  Sjór/vatn

6.3 AÐGENGI SLÖKKVILIÐS OG NEYÐARBÍLA

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærra en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim sakl samræmast kröfum SHS. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubíls. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

6.4 MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal uppfylla gildandi reglugerðir samþykktir um meðhöndlun úrgangs. Staðsetning djúpgáma-samstæðna er þó í sumum tilvikum lóðir í göturýminu fyrir þær í stað þess að setja þær inn á lóðir.

Tryggja skal gott aðgengi að grenndarstöðvum og djúpgámum Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu á heimilisúrgangi og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva.

Úrgangur frá heimilum

Á skipulagssvæðinu verður sorpflokkun og hirða úrgangs frá heimilum útfærð með djúpgámum nema annað komi fram í sérskilmálum. Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum, en til að byrja með verða þeir 4: blandaður úrgangur, pappír, plast og lífrænn úrgangur.

Djúpgámar eru staðsettir ýmist innan lóða eða á sérstökum fylgilóðum. Staðsetning fylgilóða fyrir djúpgáma er bindandi, en staðsetning djúpgáma innan lóða er leiðbeinandi. Fylgilóðir og djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og skýringaupprætti.

Útfærsla djúpgáma skal koma fram á aðaluppdráttum og þar skal koma fram útlistun á hvaða húsnaði hver djúpgámaeining muni koma til með að þjónusta og fjöldi íbúða á bak við hverja djúpgámaeiningu. Aðgengi frá aðliggjandi götu skal vera greitt. Djúpgámar skulu uppfylla kröfur ÍST-EN13071 og vera aðgangsstýrðir.

Hafa skal samráð við Skrifstofu umhverfissvæða hjá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar varðandi útfærslu djúpgáma.

Tryggja skal að nægt rými verði til staðar fyrir sorphirðubíl þannig að hann standi ekki út á gangstétt. Jafnframt skal akstursleið að djúpgámum þola 25 tonna bíl.

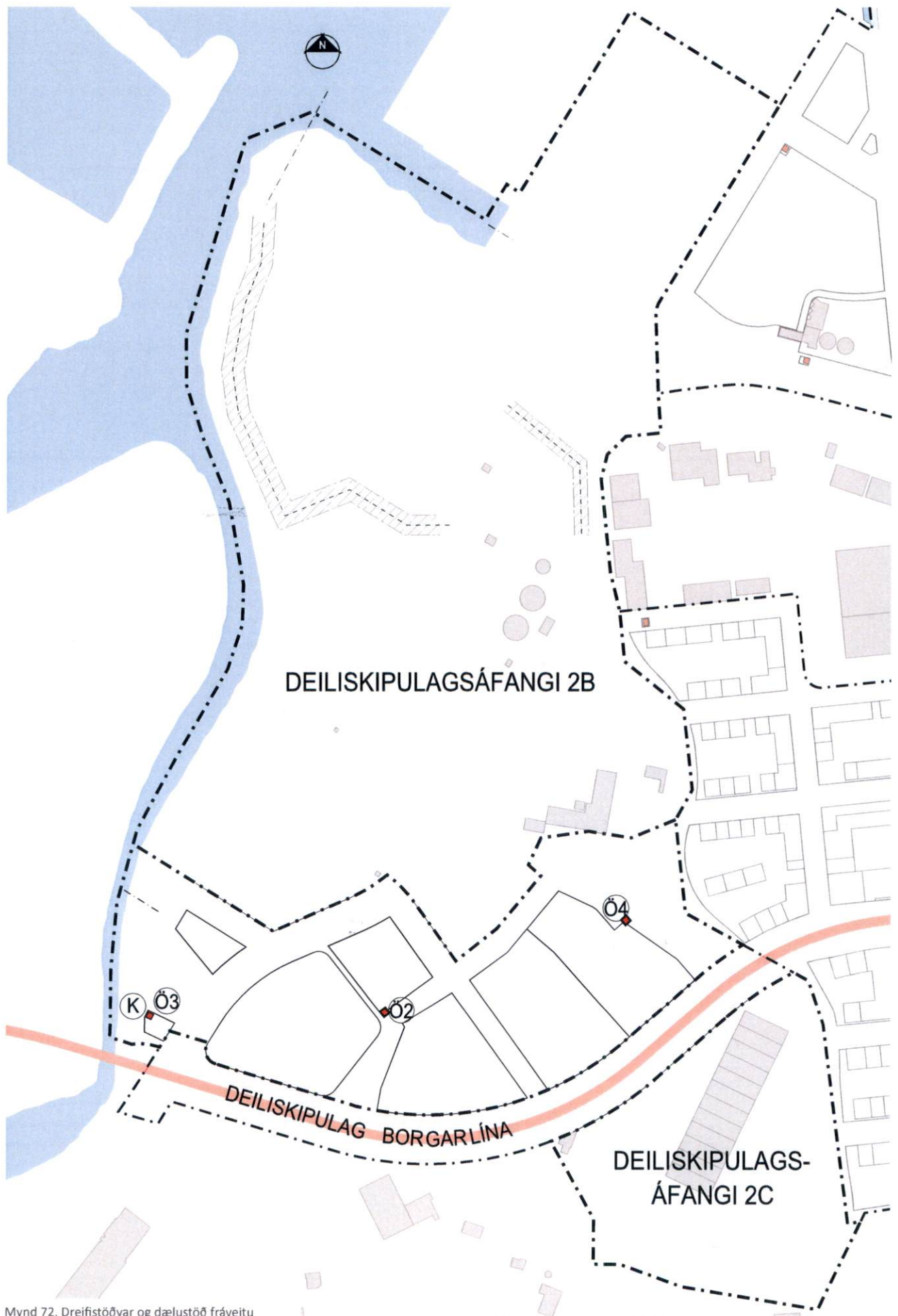
Úrgangur frá atvinnuhúsnaði

Við allt atvinnuhúsnaði á deiliskipulagssvæðinu skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Sorpgeymslur atvinnuhúsnaðs skulu vera innan byggingareits og í aflokuðum rýmum sem skulu innbyggðar í byggingar. Sorpgeymslur skulu rúma nægilegan fjölda flokkunariláta sbr. lágmarkskröfur í rg. 803/2023 um meðhöndlun úrgangs og aðstaðan þarf að vera rúmgóð til flokkunar á úrgangi og til að þjónustuaðili geti athafnað sig við tæmingu.

Rekstraraðilar atvinnuhúsnaðs bera ábyrgð á eigin sorphirðu og skulu tryggja sér þjónustu viðeigandi sorphirðufyrirtækis.

Grenndarstöðvar

Á skipulagssvæðinu er ein grenndarstöð.



Mynd 72. Dreifistöðvar og dælustöð fráveitu

6.5 HLJÓÐVIST OG LJÓSVIST

Svæði 2 er að stærstum hluta innan skilgreinds íbúðasvæðis í tillögu að breytingu aðalskipulags og þar af leiðandi eru mörk umferðarhávaða 55 LAeq samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Auk þess kveður reglugerðin á um að þar sem dvalarsvæði á lóð eru skilgreind skuli þess gætt að hljóðstig sé undir 55 LAeq.

Í skilmálum deiliskipulagstillögu fyrir svæði 2 segir að við hönnun gatna verði haft að leiðarljósi að draga sem mest úr hávaðamengun vegna umferðar með vali á viðeigandi yfirborðsefni og lágum umferðarhraða, göngu- og hjólatengingar verði eins og best verður á kosið til að hvetja til notkunar virkra ferðamáta og gangandi og hjólandi umferð verður í forgangi.

Niðurstöður hljóðvistarreikninga sýna að hljóðstig við framhliðar nokkuð margra húsa við Sævarhöfða og Stórhöfða reiknast yfir mörkum reglugerðar (áður nefnd 55 LAeq). Hins vegar eru kröfur um kyrrláta hlið, sem og kröfur um hljóðstig á dvalarsvæðum á lóðum uppfylltar að mestu. Hafa skal í huga að samkvæmt reglugerð 724/2008 má hávaði utan við húsvegg vera meiri en uppgæfið hámark ef notaðar eru hljóðgildir við loftun.

Vísað er í kafla 1.9 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2 til frekari glöggvunar hvað varðar hljóðvist. Vísað er í kafla 6 í Almennri greinargerð fyrir svæði 1 og svæði 2 hvað varðar ljósvist.

6.6 DREIFISTÖÐVAR

Skipulagið gerir ráð fyrir 4 nýjum dreifistöðvum rafmagns og afmarkar lóðir fyrir þær.

Útfærsla dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af. Dreifistöðvar skulu vera metnaðarfullar byggingar og hönnun þeirra skal taka mið af umhverfinu. Verði byggð dreifistöð skal hún fylgja skilmálum og sérskilmálum lóðar. Útfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal vera í samræmi við sérskilmála og gerð í samráði við Veitur.

6.7 DÆLUSTÖÐ FRÁVEITU

Gert er ráð fyrir að dælustöð fráveitu verði á svæði 2B.

SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Lóðarmörk
	Núverandi byggingar
	Lóðanúmer
	Útrás
	Dælustöð
	Spennustöðvar
	Lagnabelti
	Sjór/vatn



Mynd 73. Byggðarmynstur í þrívidd

7 SÉRSKILMÁLAR LÓÐA

Sérskilmálar hversrar lóðar skilgreina stærð bygginga, hámarks byggingarmagn ofanjarðar annars vegar og byggingarmagn neðanjarðar hins vegar. Jafnframt skilgreina sérskilmálar hæðafjölda, íbúðafjölda, hámarks hæðarkóta bygginga, þakgerð, fjölda bílastæða, fjölda hjólastæða, umfang gróðurþekju á þakflötum, regngarða og aðrar kvaðir og skilmálar sem kunna að eiga við. Aðlaga skal aðkomu bifreiða að landslagi og kröfum um algilda hönnun.

Útreikningur á A og B rýmum er reiknað útfrá skilgreiningu ÍST 50 um lokunarflokka A og B.



Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ F

Stórhöfði

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði, skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, þjónusta og veitingarekstur, menningarhús / gallerí, líkamsræktarstöð, stofnanir/öldrunarþjónusta, leikskóli

Hæð bygginga: 5 - 7 hæðir

Heildarstærð lóðar: 7.950 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 22.800 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 3.710 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 6.400 m²

Stærð atvinnuhúsnæðis: 6.240 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 184

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 335

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 92 þar af 83 samnýtanleg.

Sértækir skilmálar:

Sjá bls. 80-81.



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útteksrása úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Svigrúm Borgarlínu
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Lóðanúmer
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opilð svæði
- Vatnsrás í götu

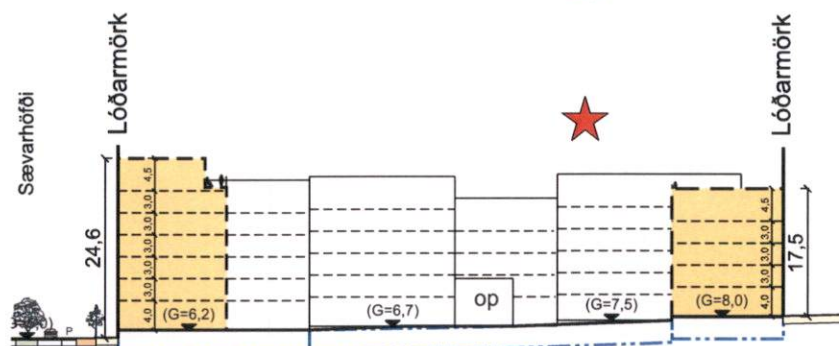


Skýringarmynd

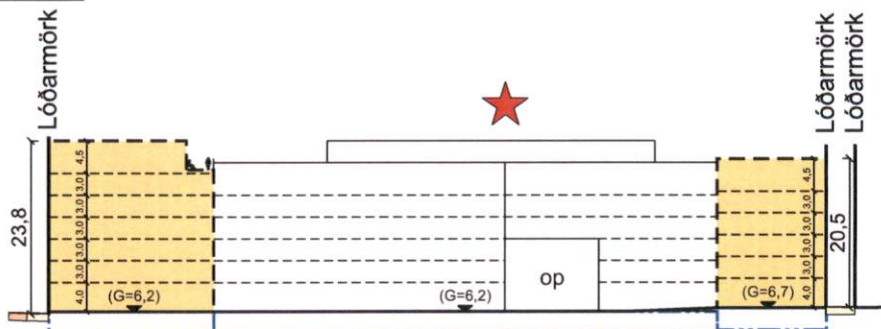
SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ



Lóð F, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávík frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ F

Stórhöfði

Sértækir skilmálar:

Vinna skal með sérstöðu lóðarinnar sem hornlóðar og kennileitis sbr. kafla 3.8.

Sýna skal fram á arkitektóníska sérstöðu byggingarinnar.

Sýna skal fram á umhverfshæfi og kolefnishlutleysi byggingarinnar, enda skal byggingin vera í sérflokki hvað varðar umhverfisgæði. Gert er ráð fyrir því að byggingin fái "very good" einkunn úr BREEAM vottun eða sambærilega einkunn úr öðru sambærilegu matskerfi á sjálfbærni.

Burðarvirki byggingarinnar skal samanstanda af krosslímdum timburgrindum, stífuðum með gegnheilum krosslímdum timbureiningum (e. CLT) og stálvirki eftir þörfum og í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. En hluti byggingar, t.a.m. kjarnar, verði úr umhverfisvænni steypu (e. Low Carbon Concrete).

Orkunotkun:

Leggja skal fram útreikninga sem sýna orkusparnað miðað við hefðbundna byggingu í Reykjavík. Orkunotkun skal að jafnaði vera innan við 150 kWh/m² fyrir húshitun, loftræsing, heitt neysluvatn, dælubúnað, lýsingu og hústækibúnað.

Loftræsing:

Hver íbúð skal búin sjálfstæðu, notendastýrðu loftræsikerfi með varmaendurvinnslu.

Einangrun:

U-gildi útveggja skal vera á bilinu 0,25 - 0,30 W/m²K.

Lyftur og annar búnaður:

Velja skal það lyftukerfi að undangenginni samanburðarkönnun. Velja skal það lyftukerfi sem þarf minnstu orkunotkunina.

Setja skal upp sameiginleg þurrkrými fyrir þurrkun á þvotti bæði innanhúss og utan.

Stýribúnaður fyrir orku- og vatnsnotkun:

Útilýsing skal vera sjálfstýrð (útbúin sólúri, birtuskynjara eða hreyfiskynjara) til að koma í veg fyrir ljósanotkun í björtu.

Lýsing í umferðarrýmum í sameign skal tengd hreyfiskynjurum.

Fylgjast skal með orku- og vatnsnotkun með aðgengilegum skjáum sem sýna orkunotkun, vatnsnotkun, kostnað orkunotkunar og áætlaða CO₂ losun.

Líftímakostnaður:

Beita skal útreikningum á líftímakostnaði (e. LCC) byggingarefna til þess að velja þau byggingarefni sem eru fjárhagslega sjálfbærust hverju sinni. Í þessum tilgangi skal greina hjúpleti, tæknibúnað, yfirborðsefni og lóðarfráganga. Huga skal sérstaklega að því að byggingarefni séu endurnýtanleg.

Meðferð úrgangs á byggingartíma:

Útfæra skal sérstakt úrgangsstjórnunarkerfi með það að markmiði að lágmarka urðun byggingarúrgangs og draga úr myndun skaðlegs úrgangs. Byggingarúrgangur skal flokkaður í minnst 5 flokka. Stefnt skal að því að 95% af öllum byggingarúrgangi verði enduruninn eða endurnýttur og að aðeins 5% fari í urðun.

Allur byggingarúrgangur skal mældur og skráður í m³ eða tonnum á hvern brúttó fermeter byggingar. Skráning skal einnig ná til þess hvert skaðlaus byggingarúrgangur hefur verið fluttur og hversu stórt hlutfall af úrgangi fer til urðunar.

Skrá skal öll mannvirki á lóð sem þarf að fjarlægja áður en framkvæmdir hefjast. Athuga skal hvort mögulegt er að nýta það byggingarefni út frá umhverfis-, tæknilegum eða fjárhagslegum sjónarmiðum.

Fela skal óháðum aðila eftirlit með framkvæmd og framvindu meðhöndlunar úrgangs á framkvæmdatíma.

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ

Lágmörkun á CO₂ losun farartækja:

Útbúa skal aðstöðu fyrir reiðhjólaleigur og samnýtingu á reiðhjólum í sérstökum skýlum á lóðinni. Aðstaða skal vera til staðar til að deila hjólum, hlaupahjólum og umhverfisvænum bifreiðum.

Ylrækt:

Gróðurhús fyrir ylrækt skulu vera innan byggingareits á þaki byggingarinnar. Íbúar, veitingastaðir og leikskóli sem staðsett verða á lóðinni skulu hafa aðgang að þeirri aðstöðu.

Byggingarreitur er 15 - 18 m breiður sem má nýta allan undir húskropp. Óheimilt er að fara út fyrir byggingarreit s.s. útskot, svalir ofl. 7. hæð skal vera inndreginn.

Heimilt er að tengja byggingareiti saman á efri hæðum yfir rof en frí hæð á porti skal þó aldrei vera minni en sem nemur 2 hæðum.

Krafa er um virkar framhliðar jarðhæða sem snúa að Stórhöfða og hluta Sævarhöfða, sjá kafla 3.7 og kafla 6.1.1. Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 95 stæðum og aðgengilegur almenningi sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð.

Þakform er frjálst.

Kvöð er um þakgarð.

Kvöð er um 1000 m² matvöruverslun.

Kvöð er um gönguás í gegnum lóð.

Kvöð er um hjólageymslur fyrir almenning á lóð.

Lágmarksstærð regngarðs: 800 m²

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ G

Stórhöfði / Geitibryggja

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði.

Hluti jarðhæðar skal staðsetja rými fyrir atvinnuhúsnæði samkvæmt kafla 3.7.

Hæð bygginga: 2 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 5.620 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 10.609 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.458 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 5.000 m²

Stærð atvinnuhúsnæðis: 900 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 108

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 216

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 75 þar af 68 samnýtanleg.

Sértækir skilmálar:

*Hæðafjöldi vísar til íbúðahæða ofan á kjallara eða bílakjallara sbr. skilmálasnið. Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 75 stæðum sem aðgengilegur er almenningi. sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð nema bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á Stórhöfða.

Heimilt er að fullnýta byggingareit við suðvestur horn.

Þakform:

Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Hallandi þakflötur á afmörkuðum stað skv. skilmálauppdrætti.

Kvaðir:

Krafa er um virkar framhliðar á þeim hluta jarðhæða þar sem heimilt er að staðsetja atvinnuhúsnæði, sjá nánar kafla 3.7 og kafla 6.1.1.

Kvöð er um forgarða meðfram Stórhöfða, torgi og göngugötu til norðvesturs sbr. kafla 6.1.4.

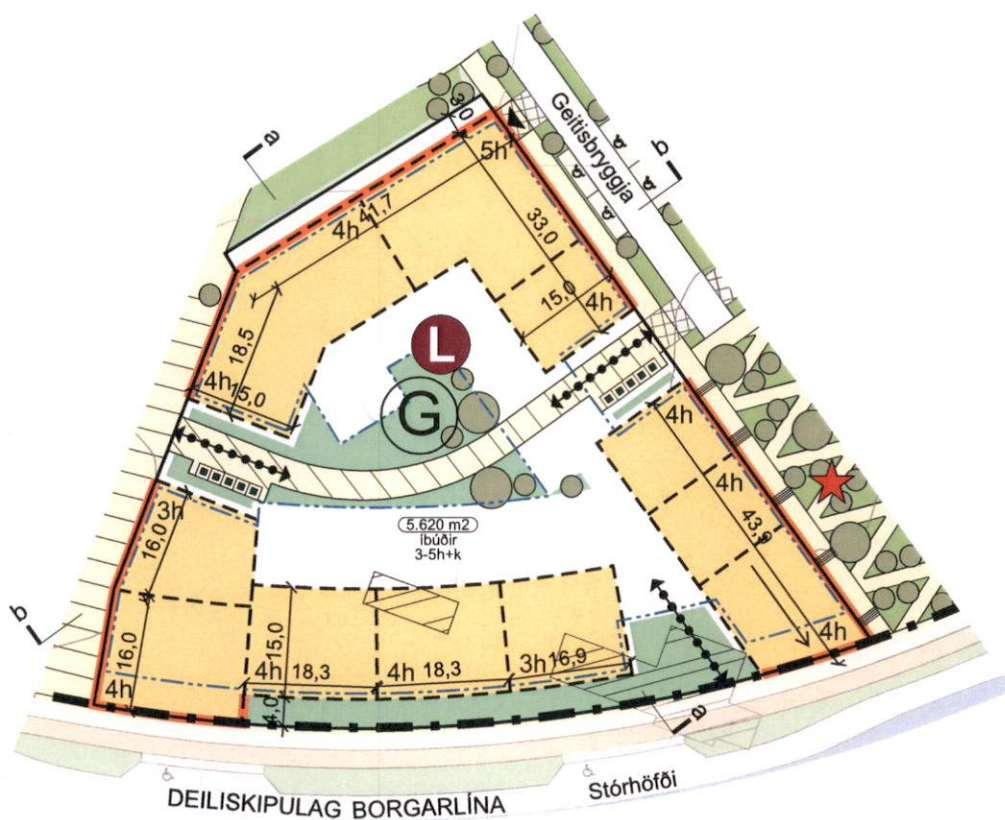
Lágmarksstærð regngarðs: 800 m²



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Svigrúm Borgarlínu
- Bílastæði í götu
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu





délliskipulagshöfundar: ARKÍS arkitektar og LANDSLAG
verkfræðiráðgjöf: VERKÍ

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ H
Stórhöfði / Geitisbryggja

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði.

Hæð bygginga: 4 - 5 hæðir
Heildarstærð lóðar: 6.343 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 10.389 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.485 m²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 5.550m²
Hámarksfjöldi íbúða: 110
Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 220
Fjöldi bílastæða á lóð: 96

Sértækir skilmálar:

*Hæðafjöldi vísar til íbúðahæða ofan á kjallara eða bílakjallara sbr. skilmálasnið. Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 96 stæðum sem aðgengilegur er almenningi. sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð nema bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á Stórhöfða. Staðsetja skal hjólageymslur og innganga þar sem bílakjallari stingst út úr landi og draga markvisst úr sýnileika bílakjallara.

Heimilt er að fullnýta byggingareit við norð austur horn og úthorn við suðurs.

Þakform:

Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8. Hallandi þakfletir á afmörkuðum stöðum skv. skilmálauppdrætti.

Kvaðir:

Kvöð er um að bílakjallari fyrir lóð H og I sé samtengdur fyrir umferð.

Kvöð er um að bílastæði í bílakjallara séu opin fyrir almenning. Krafa er um virkar framhliðar á þeim hluta jarðhæða þar sem heimilt er að staðsetja atvinnuhúsnæði sjá nánar kafla 3.7 og kafla 6.1.1.

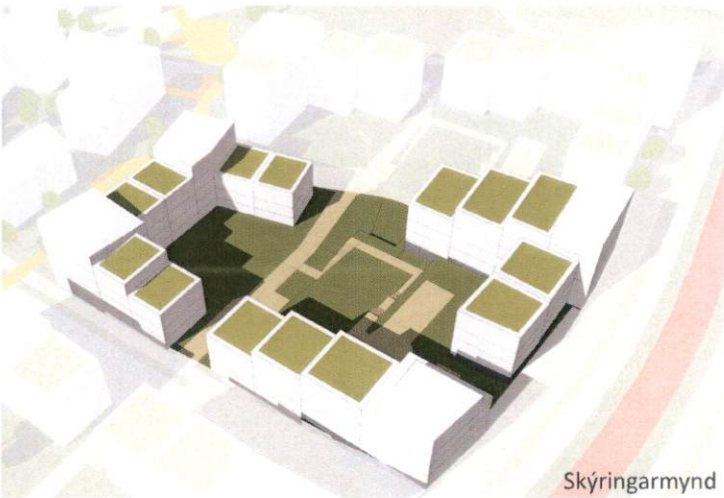
Kvöð er um forgarða meðfram Stórhöfða og göngugötu til norðvesturs sbr. kafla 6.1.4.

Lágmarksstærð regngarðs: 1.000 m²



SKÝRINGAR:

- Almörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Svigrúm Borgartínú
- Bílastæði í götu
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Leik- og dvalarsvæði
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu



Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ I

Stórhöfði / Hakabryggja

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði.

Hæð bygginga: 4 - 6 hæðir

Heildarstærð lóðar: 5.526 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 9.177 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.377 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 6.950 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 102

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 204

Fjöldi bílastæða á lóð: 144

Sértækir skilmálar:

*Hæðafjöldi vísar til íbúðahæða ofan á kjallara eða kjabílakjallara sbr. skilmálasnið. Á lóðinni skal reisa bílakjallara með 144 stæðum sem aðgengilegur er almenningi. sbr. kafla 6.2.7. Óheimilt er að merkja bílastæði á lóð nema bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á Stórhöfða. Staðsetja skal hjólageymslur og innganga þar sem bílakjallari stingst út úr landi og draga markvisst úr sýnileika bílakjallara.

Heimilt er að fullnýta byggingareit meðfram norð austur hlið.

Þakform:

Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8. Hallandi þakfletir á afmörkuðum stöðum skv. skilmálauppdrætti.

Kvaðir:

Kvöð er um að bílakjallari fyrir lóð H og I sé samtengdur fyrir umferð.

Kvöð er um að bílastæði í bílakjallara séu opin fyrir almenning. Krafa er um virkar framhliðar á þeim hluta jarðhæða þar sem heimilt er að staðsetja atvinnuhúsnæði sjá nánar kafla 3.7 og kafla 6.1.1.

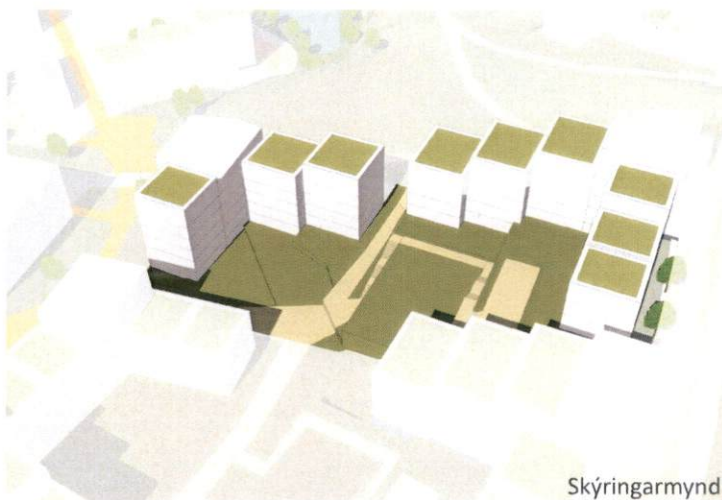
Kvöð er um forgarða meðfram Stórhöfða og göngugötu til norðvesturs sbr. kafla 6.1.4.

Lágmarksstærð regngarðs: 800 m²



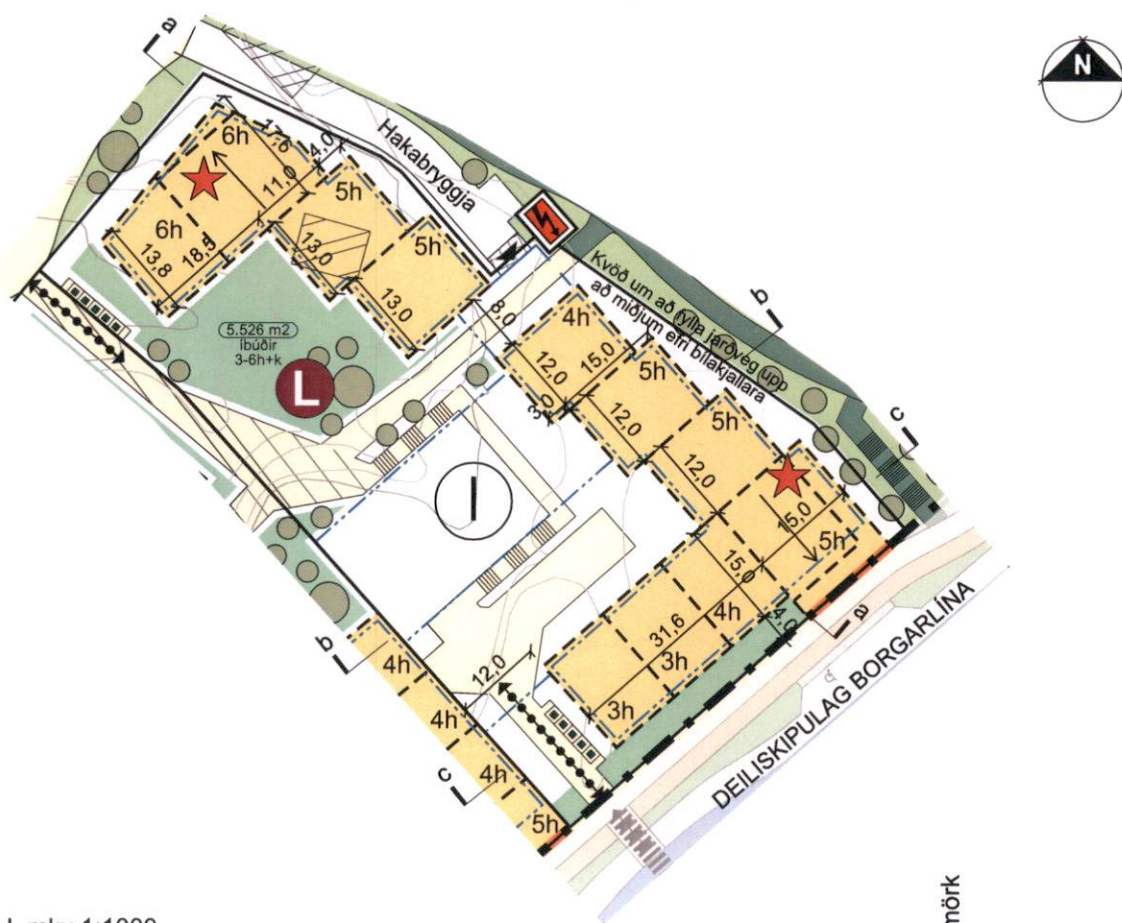
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Borgarlína, samgönguás
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvöð um gönguleið
- Inn- og útkeyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Svigrúm Borgarlínu
- Bílastæði í götu
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Kennileiti
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opíð svæði
- Vatnsrás í götu

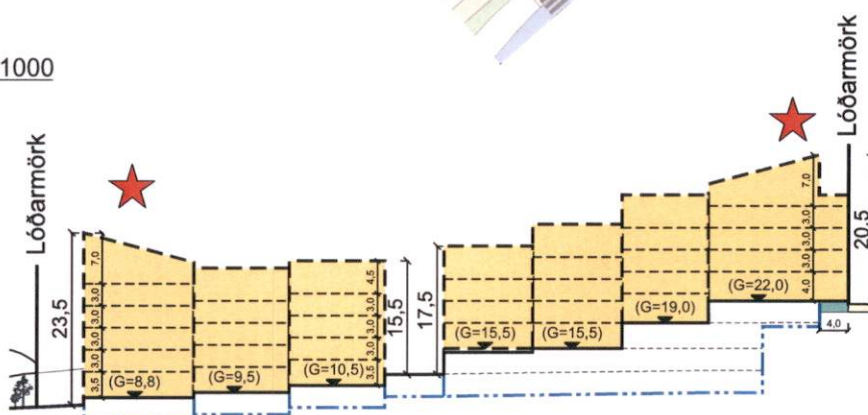


Skýringarmynd

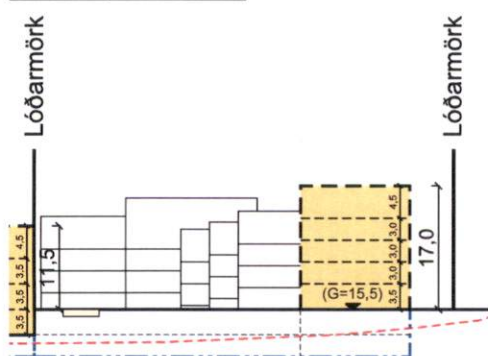
SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ



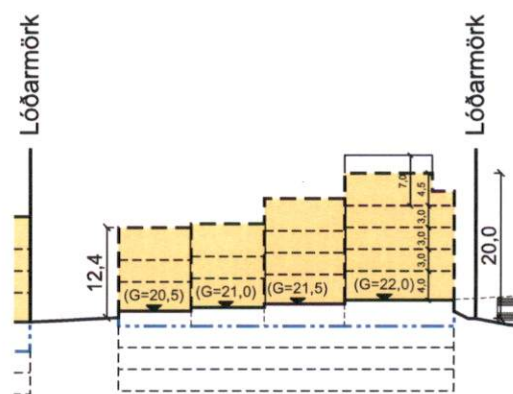
Lóð I, mkv.1:1000



Snið a-a, mkv.1:1000



Snið b-b, mkv.1:1000



Snið c-c, mkv.1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ J

Geitisbryggja

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 4 - 5 hæðir

Heildarstærð lóðar: 2.473 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 4.905 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 743 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 940 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 55

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 110

Fjöldi bílastæða á lóð: 0, heimilt er þó að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða á lóð næst aðalinngangi byggingar eða í götu í samráði við Reykjavíkurborg.

Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 41

Sértækir skilmálar:

Engin bílastæði eru á lóð og nýtir lóðin bílastæði í borgarlandi og í nálægum bílakjöllurum opnum almenningi.

Pakform:

Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8

Lágmarksstærð regngarðs: 1.100 m²

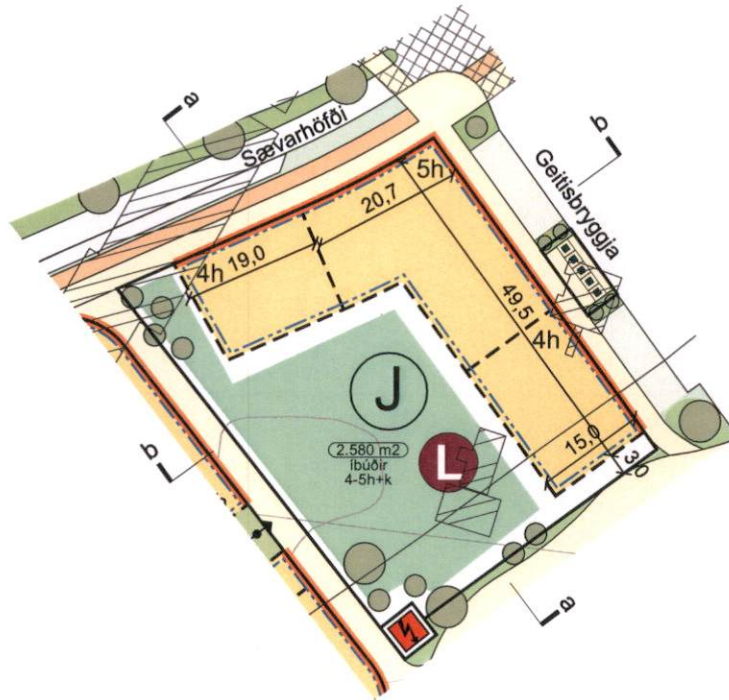


Skýringarmynd

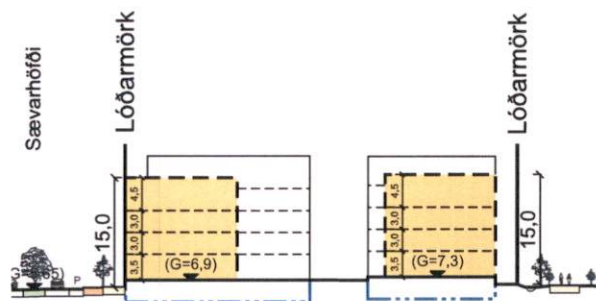
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Spennustöðvar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

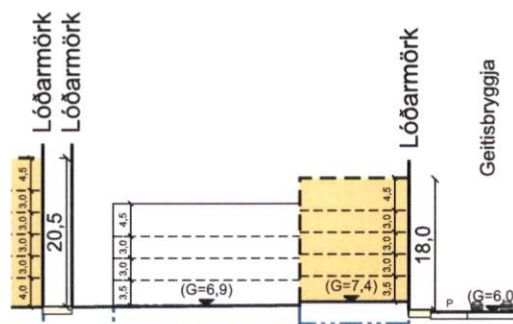
SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ



Lóð J, mkv. 1:1000



Snið a-a, mkv. 1:1000



Snið b-b, mkv. 1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐ K og dreifistöð (Ö3) Sævarhöfði

Starfsemi / notkun: Rofastöð og dreifistöð rafmagns (Ö3)
Hámarkshæð byggingar: 3,2 m, hluta til niðurgráfin
Heildarstærð lóða: 282 m², sjá nánar skilmálatöflu.
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 180 m²
Bílastæðafjöldi skv. samg.mati: 1 stæði
Fjöldi bílastæða á lóð: 1

Sértækir skilmálar:

Vanda skal útfærslu útlits byggingar og taka sértaklega tillit til þess að byggingin er staðsett í mikilli nálægð við íbúðarbyggð og á megin ítvistarsvæði hverfisins.

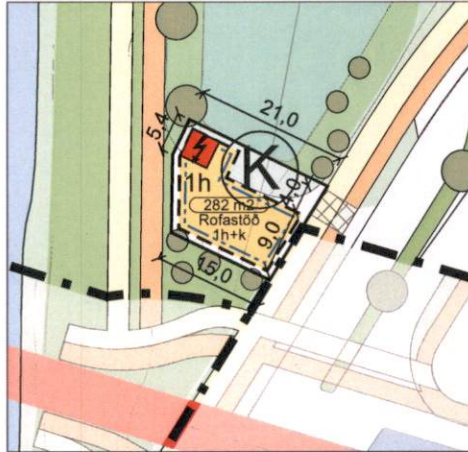
Byggingin skal vera hluta til grafin inn í land og/eða hulin með gróðurþekju á 2 hliðum og á þaki. Hylja skal hlið sem snýr til suðurs og austurs að Sævarhöfða.



SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Borgarlína, samgönguás
	Lóðarmörk
	Byggingarreitur
	Götur
	Upphækkað yfirborð
	Göngustígur
	Hjólástígur
	Spennustöðvar
	Lóðanúmer
	Gróður, leiðbeinandi
	Regngarðar, leiðbeinandi
	Opið svæði
	Vatnsrás í götu

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ



Lóð K, mkv. 1:1000

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum.

LÓÐ O

Álabryggja

Starfsemi / notkun: Íbúðarhúsnæði

Hæð bygginga: 3 - 4 hæðir

Heildarstærð lóðar: 1001 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 2.040 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 311 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 550 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 23

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 46

Fjöldi bílastæða á lóð: 0, gert er ráð fyrir merktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða verði í Álabryggju næst aðalinngangi byggingar.

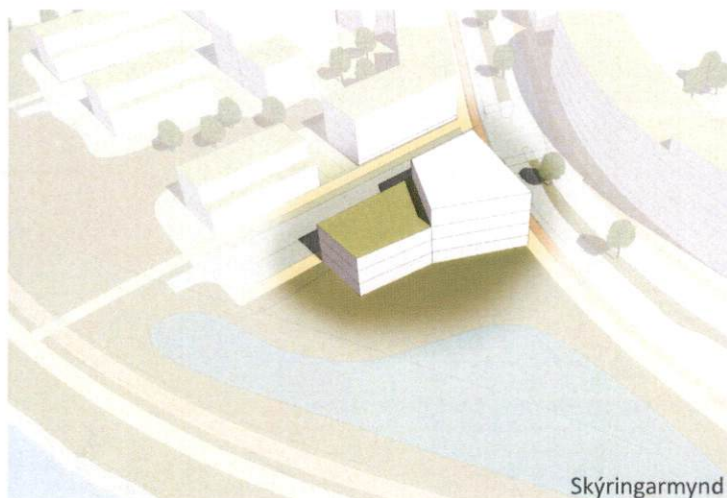
Fjöldi bílastæða í borgarlandi og nálægum bílakjöllurum opnum almenningi talin til þarfa lóðar: 17

Sértækir skilmálar:

Pakform:

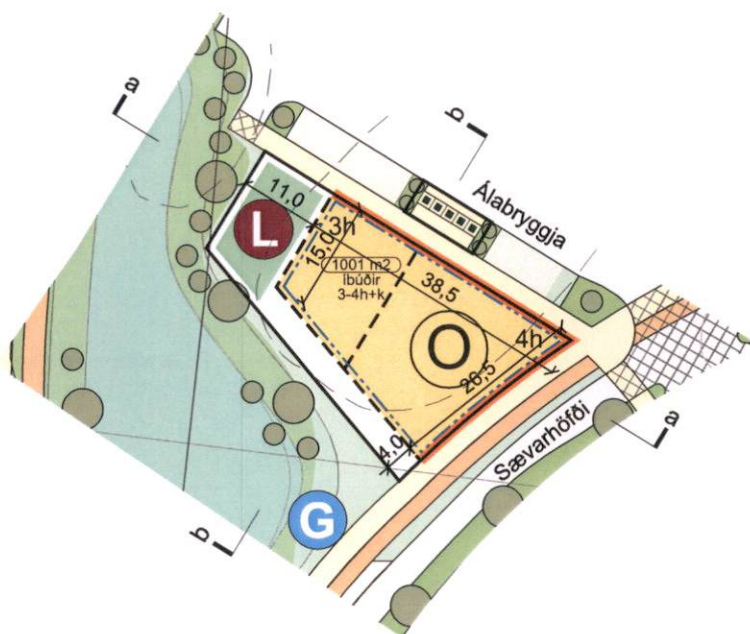
Flatt þak samkvæmt uppdrætti og kafla 6.1.8.

Lágmarksstærð regngarðs: 260 m²



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Bílastæði
- Djúpgámar
- Leiksvæði
- Lóðanúmer
- Grendarstöð - staðsetning
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Votlendi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu



délliskipulagshöfundar: ARKIS arkitektar og LANDSLAG
verkfræðiráðgjöf: VERKIS

Í kafla 6.1 koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun húsa og í kafla 6.2. koma fram almennir skilmálar varðandi hönnun lóða. Miklvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Hér að neðan koma einungis fram skilmálar sem eru sértækir og/eða frávik frá almennum skilmálum. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi.

LÓÐIR Ö

LÓÐIR Ö2 OG Ö4

Starfsemi / notkun: Dreifistöð rafmagns

Hámarkshæð bygginga: 3,2 m

Heildarstærð lóða: 25-42 m² sjá nánar skilmálatöflu.

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar (A+B rými): 16 m²

Sértækir skilmálar:

Vanda skal útfærslu útlits.



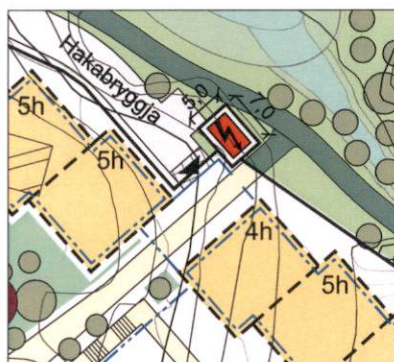
SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur rofin, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Kvæði um gönguleið
- Inn- og útteyrsla úr bílakjallara, leiðbeinandi
- Götur
- Upphækkað yfirborð
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Náttúrustígur
- Hjólastæði, leiðbeinandi
- Spennustöðvar
- Lóðanúmer
- Gróður, leiðbeinandi
- Regngarðar, leiðbeinandi
- Votlendi
- Opið svæði
- Vatnsrás í götu

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ



Lóð Ö2, mkv.1:1000



Lóð Ö4, mkv.1:1000

5 SKIPULAGSUPPDRAETTIR OG SKILMÁLAR

- Deiliskipulagsuppdráttur og sneiðingar
- Skýringauppdráttur sem sýnir mögulegar útfærslur.
- ÁRTÚNSHÖFÐI VIÐ ELLIÐAÁRVOG, SVÆÐI 2A: Almenn greinagerð og skilmálar fyrir innviði.