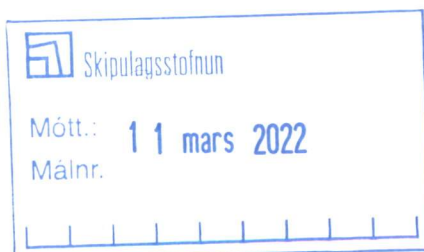


# ÁRTÚNSHÖFÐI VIÐ ELLIÐAÁRVOG - SVÆÐI 1

Deiliskipulag: Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð



ASK arkitektar fyrir  
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
4. júní 2021



Síðast uppfært 28. febrúar 2022

## Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á greinargerð í nóvember 2021 í kjölfar athugasemda eftir auglýsingu

- Aðalskipulagsuppráttur hefur verið uppfærður til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- Ný götunöfn hafa verið sett inn á viðeigandi staði samanber tillögu sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði þann 3. nóvember 2021.
- Sérskilmálar fyrir reiti 9A, 9B og 9C lagfærðir og samrýmdir hvað varðar möguleika á tilfærslu bílastæðaheimilda milli reita, vindgreiningu og kynningu aðaluppdráttar.
- Sérskilmálar fyrir reiti 10A, 10B og 10C lagfærðir til að skerpa á rýmri skilgreiningu þeirrar starfsemi sem þar má þróa.
- Umfjöllun um regngarða lagfærð í greinargerð og kröfur samræmdar milli reita í sérskilmálum.
- Ítarlegri hönnunarviðmiðum fyrir djúpgáma bætt við og heimild fyrir grenndarstöð við lðjugarð sett í sérskilmála fyrir reit 4.
- Ákvæði um burðarvirki bílakjallara undir inngörðum gerð skýrari til að þola m.a. gróðurkassa með meiri jarðvegsdýpt.
- Framsetning heilmilda fyrir bílastæði og krafna um samnýtingu þeirra er lagfærð og hámarksfjöldi stæða lækkaður lítillega til samræmis við endurskoðað samgöngumat.
- Í kafla 4.4, bílastæði, er bætt við ítarlegri lýsingu á hugmyndafræði bílastæðamála fyrir svæðið og samræmi hennar við endurskoðað samgöngumat.
- Tilvísanir í hönnunarleiðbeiningar Reykjavíkurborgar hvað varðar hjólreiðar og hámarkshraða bætt við.
- Ýmsar minniháttar lagfæringar á uppdráttum til samræmis við ofangreint og framsetningu bílastæða í götu breytt.
- Atriði varðandi uppgröft, enduvinnslu og vistfræðigreiningu áréttuð í texta.
- Lóð fyrir dreifistöð bætt inn í skilmálatöflur og texti í kafla 6.6 lagfærður í kjölfar athugasemda frá Veitum.
- Dagsetningar á skýrslum og fylgigögnum uppfærðar m.t.t. breytinga á þeim gögnum.

## Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á greinargerð í febrúar 2022 í kjölfar ábendinga Skipulagsstofnunar

- Á uppdráttum: Texta um fylgigögn deiliskipulags bætt inn.
- Í greinargerð: Hæðir húsa í skilmálatöflu samræmdar uppdráttum.



# EFNISYFIRLIT

<b>1 DEILISKIPULAG</b> . . . . .	<b>10</b>
1.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR	10
1.2 MÆLI-OG HÆÐABLÖÐ	10
<b>2 FORSENDUR</b> . . . . .	<b>12</b>
2.1 LANDNÝTING, BYGGINGARMAGN OG ÞÉTTLEIKI	13
2.2 UMHVERFISAÐSTÆÐUR - NÚVERANDI ÁSTAND	13
2.3 FYRIRLIGGJANDI LÓÐIR OG NÚVERANDI BYGGINGAR	14
2.4 NÚVERANDI BYGGINGAR, NOTKUN OG BYGGINGARÁR - HÚSAKÖNNUN	15
2.5 LANDMÓTUN, EFNISTAKA OG EFNALOSUN	15
<b>3 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR</b> . . . . .	<b>16</b>
3.1 AÐALSKIPULAG	16
3.2 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR OG GÆÐI ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS OG NÆRUMHVERFI	17
3.3 SKUGGAVARP	18
3.4 RÝMIN Í HVERFINU - DEILISKIPULAG ÁRTÚNSHÖFÐA SVÆÐI 1	21
3.5 STAÐAREINKENNI INNAN HVERFIS (HVERFIN)	22
3.5.1 HAMARINN	22
3.5.2 HOLTÍÐ	23
3.5.3 KROSSAMÝRARTORG	24
3.5.4 ÞRÓUNARREITUR	25
3.6 ALMENNINGSRÝMI, HVERFISTORG, ÁNINGASTAÐUR, LEIK- OG DVALARSVÆÐI	26
3.6.1 ALMENNINGSRÝMI	26
3.6.2 LEIK- OG DVALARSVÆÐI	27
3.6.3 TORG	27
3.6.4 GÖTUR SEM BORGARRÝMI	27
3.6.5 STÍGUR Á HAMARSBRÚN	27
3.6.6 HVERFISGARÐUR	28
3.7 VIRKAR GÖTUHLIÐAR	29
3.8 KENNILEITI	30
3.9 LIST	31
3.10 STARFSEMI	32
3.11 ÁFANGASKIPTING	33
<b>4 SAMGÖNGUR</b> . . . . .	<b>35</b>
4.1 BORGARLÍNA	37
4.2 DEILIBÍLAR-ÖRFERÐAMÁTI	37
4.3 GÖNGU- OG HJÓLALEIÐIR	38
4.4 BÍLASTÆÐI	39
4.5 HJÓLASTÆÐI	41
4.6 BÍLASTÆÐI Í GÖTUM	41
4.7 BÍLASTÆÐAHÚS, BÍLGEYMSLUR	42
<b>5 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS</b> . . . . .	<b>43</b>
<b>6 BYGGINGAR OG LÓÐIR</b> . . . . .	<b>44</b>
6.1 HÖNNUN BYGGINGA	44
6.1.1 HÆÐIR HÚSA	44

6.1.2	BÍLAKJALLARAR INNAN ÍBÚÐAREITA	45
6.1.3	BYGGINGAREITIR	45
6.1.4	ROF Í BYGGINGAR	45
6.1.5	INNGANGAR	46
6.1.6	SVALIR, ÚTBYGGINGAR OG SVALGANGAR ÍBÚÐAHÚSA	47
6.1.7	ÞÖK	48
6.1.8	ÞAKGARÐAR OG ÞAKHÝSI	48
6.1.9	SKILTI OG LÝSING	48
6.1.10	BYGGINGAREFNI, LITIR	49
6.2	LÓÐIR	50
6.2.1	SÉRAFNOTAFLETIR	50
6.2.2	FORGARÐAR VIÐ GÖTU	50
6.2.3	INNGARÐAR	51
6.2.4	REGNGARÐAR	51
6.3	AÐKOMA NEYÐARBÍLA	51
6.4	HLJÓÐVIST	51
6.5	ÚRGANGSMÁL	52
6.6	RAFMAGN - DREIFISTÖÐVAR	53
<b>7</b>	<b>UPPDÆTTIR</b>	<b>54</b>
7.1	YFIRLITSMYND	54
7.2	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR	56
7.3	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	58
7.4	SNIÐ	60
7.5	ÁSÝNDIR	62
<b>8</b>	<b>SÉRSKILMÁLAR</b>	<b>64</b>
	<b>REITUR 2.</b>	<b>68</b>
	<b>REITUR 5.</b>	<b>74</b>
	<b>REITUR 6.</b>	<b>76</b>
	<b>REITUR 7.</b>	<b>78</b>
	<b>REITUR 8.</b>	<b>80</b>
	<b>REITUR 9A.</b>	<b>82</b>
	<b>REITUR 9B.</b>	<b>84</b>
	<b>REITUR 9C.</b>	<b>86</b>
	<b>REITUR 10A.</b>	<b>88</b>
	<b>REITUR 10B.</b>	<b>90</b>
	<b>REITUR 10C.</b>	<b>92</b>
	<b>REITUR 11.</b>	<b>94</b>
	<b>REITUR 12A.</b>	<b>96</b>
	<b>REITUR 12B.</b>	<b>98</b>



# MYNDASKRÁ

Skipulagsuppráttur . . . . .	8
Deiliskipulagssvæðið . . . . .	9
Deiliskipulagssvæðið - lóðir. . . . .	11
Skilmálatáfla . . . . .	11
Deiliskipulagssvæðið - loftmynd. . . . .	12
Fornleifakort . . . . .	13
Upplýsingar úr þjóðskrá . . . . .	15
Horft til austurs yfir Ártúnhöfðann . . . . .	16
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 . . . . .	17
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 . . . . .	17
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR . . . . .	18
Sumarsólstöður 21. júní kl. 10.00 . . . . .	18
Sumarsólstöður 21. júní kl. 13.30 . . . . .	18
Sumarsólstöður 21. júní kl. 17.00 . . . . .	18
SKUGGAVARP 1. MAÍ . . . . .	19
1.maí kl. 10.00 . . . . .	19
1.maí kl. 13.30 . . . . .	19
1.maí kl. 17.00 . . . . .	19
SKUGGAVARP JAFNDÆGUR . . . . .	20
Jafndægur 21. september kl. 10.00 . . . . .	20
Jafndægur 21. september kl. 13.30 . . . . .	20
Jafndægur 21. september kl. 17.00 . . . . .	20
Rýmin í hverfinu . . . . .	21
Hamarinn . . . . .	22
Fjölbýlishús við Hamarinn. Horft austur Stórhöfða. . . . .	22
Holtið . . . . .	23
Horft austur eftir nýrri götu. Núverandi byggingar til vinstri á myndinni.. . . .	23
Við Krossamýrartorg. Horft austur Stórhöfða. . . . .	24
Krossamýrartorg . . . . .	24
Menningarhús við Krossamýrartorg . . . . .	25
Atvinnustarfsemi, íbúðir og/eða menntastofnun . . . . .	25
Leiksvæði og áfangastaðir . . . . .	26
Dæmi um minni dvalarstaði við torg og stíga . . . . .	27
Við Hamarstíg . . . . .	27
<b>Horft austur eftir Steinhöfða. Iðjugarður til vinstri á myndinni . . . . .</b>	<b>28</b>
Iðjugarður, hverfisgarður samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. . . . .	28
Dæmi um virkar götuhliðar . . . . .	29
Virkar götuhliðar . . . . .	29
Dæmi um kennileiti . . . . .	30
Kennileiti og mikilvægar hliðar . . . . .	30
Dæmi um list í almenningsrými . . . . .	31
Hugsanlegar staðsetningar listaverka. . . . .	31
Skýringarmyndir-leiðbeinandi landnotkun. . . . .	32

Fyrirhuguð áfangaskipting . . . . .	33
Stórhöfði við Krossamýrartorg-horft í vestur . . . . .	35
Stórhöfði horft í vestur . . . . .	36
Stórhöfði við Krossamýrartorg-horft í austur . . . . .	36
Krossamýrartorg - Borgarlína á Stórhöfða . . . . .	37
Krossamýrartorg . . . . .	38
Göngu og hjólaleiðir . . . . .	38
Bílastæði neðanjarðar . . . . .	40
Hjólástæði . . . . .	42
Opnar bílgeymslur . . . . .	42
Ofanvatnslausnir-frumhönnun . . . . .	43
Inngangar eru mikilvægir í heildaryfirbragði hverfis og götulífi. . . . .	46
Aðalinngangar eru frá götum - aðgengi að inngörðum. Leiðb. staðsetning . . . . .	46
Dæmi um útfærslu svala . . . . .	47
Dæmi um útskot . . . . .	47
Dæmi um útfærslu þakkgarða. . . . .	48
Dæmi um þakbyggingar . . . . .	48
Dæmi um efni og liti . . . . .	49
Sérafnotareitir . . . . .	50
Dæmi um forgarða við götur . . . . .	50
Dæmi um útfærslu inngarða . . . . .	51
Djúpgámar . . . . .	52
Dreifistöðvar rafmagns . . . . .	53
Stórhöfði horft í norður . . . . .	64
Deiliskipulagssvæði . . . . .	64
Skilmálatafla . . . . .	65



# SAMÞYKKTAR OG STAÐFESTINGAFERLI

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var auglýst frá 7. júlí 2021 með athugasemdafresti til 31. ágúst 2021.

Tillagan var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 8. desember 2021 og í borgarstjórn þann 21. desember 2021.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

*Björn Aulason*  
SÍMULAGSFULLTRÚI



Skipulagsuppráttur

## ALMENNT

Skipulagsáætlun þessi fyrir svæði 1, Ártúnshöfða við Elliðaárvog, er sett fram í greinargerð, skilmálum og á skipulagsuppráttum. Greinargerðin skiptist upp í tvö hefti sem þarf lesa samhliða. Hönnunarhandbók Elliðaárvogs Ártúnshöfða, sýnir leiðbeinandi útfærslu á lóðum og almenningsrýmum.

- Almenn greinargerð (Ártúnshöfði við Elliðaárvog, svæði 1 og svæði 2) og skilmálar fyrir innviði lýsir innviðum skipulagssvæðisins, almenningsrýmum, gatnakerfi, göngu- og hjólastígakerfi, strandlínu ásamt sorphirðu- og veitukerfum. Settir eru skilmálar um landmótun, gróður, frágang, efnisval, lýsingu, auglýsingaskilti, aðgengismál o.fl.
- Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru settar fram sem kröfur til einstakra lóða.
- Hönnunarhandbók Elliðaárvogs og Ártúnshöfða.

### Fylgigögn með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Elliðaárvogur - Ártúnshöfði Samgöngumat. Júní 2021, síðast uppfært 1. desember 2021

Elliðaárvogur - Ártúnshöfði Ferðaáætlun. Júní 2021

Ártúnshöfði, Fornleifaskrá og húsakönnun. 13.04.2021

Deiliskipulag Ártúnshöfða við Elliðaárvog. Umhverfisskýrsla. Maí 2021



Deiliskipulagssvæðið



# 1 DEILISKIPULAG

## 1.1 HÖNNUN OG UPDRÆTTIR

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

Kynna skal uppbyggingu á lóðum með eftirfarandi hætti:

- Fyrirspurnarerindi – frumhönnun uppdrættir í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa og fyrirkomulagi lóða, inngöngum, innkeyrslum í bílakjallara og tengsl við almenningsrými. Þar skal koma fram val á byggingarefnum. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgöörðum, gróðurfari og trjárækt. Fyrirspurnarerindi þarf að berast nokkru áður en endanlegri hönnun er lokið.
- Byggingarleyfisumsókn er heimilt að skila inn að fenginni jákvæðri umsögn við fyrirspurnarerindi.
- Séruppráttur unnin af landslagsarkitekt fyrir skipulagi lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn.

Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum. Sækja skal um byggingaleyfi 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 HÆÐABLÖÐ

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera að öllu leyti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum. Almenn hafa lóðir byggingarreit upp að lóðamörkum til að auðvelda aðgengi inn í innigarða og auka birtuflæði í götu- og garðrými.

Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Við gerð mæliblaða geta orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðastærðir, lóðamörk, byggingarmagn og kvaðir. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis-og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Kvaðir koma fram á mæliblöðum.



Deiliskipulagssvæðið - lóðir

Ártúnshöfði svæði 1, Krossmýrartorg - Skilmálatafla

Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHF lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Bílastæði: samnýtanleg lágmark (5):	Hjólástæði lágmark (6):
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
1	4.808	4-7 h+3K	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.000	19.600	4,1	145	85	0	280
2	3.735	4-7 h+3K	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	0	210
3	4.327	3-6 h+3K	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	0	263
4	735	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0	0
5	3.690	3-6 h+2K	8.600	0	600	9.200	800	10.000	2,7	4.000	14.000	3,8	105	40	0	203
6	3.824	4-6 h+2K	9.900	0	600	10.500	800	11.300	3,0	4.000	15.300	4,0	120	50	0	223
7	5.997	4-7 h+3K	12.200	0	1.400	13.600	1.000	14.600	2,4	6.500	21.100	3,5	150	90	0	297
8	5.463	4-9 h+3K	11.000	5.000	7.800	23.800	1.400	25.200	4,6	17.500	42.700	7,8	160	340	306	360
9A	5.546	3-7 h+3K	0	11.900	2.000	13.900	100	14.000	2,5	8.000	22.000	4,0	10	140	126	506
9B	5.254	4-12 h+3K	12.500	7.000	3.300	22.800	1.100	23.900	4,5	11.500	35.400	6,7	150	250	225	547
9C	4.513	2-11 h+3K	11.000	6.000	2.800	19.800	900	20.700	4,6	11.500	32.200	7,1	140	250	225	396
10A	2.817	4-5 h+2K	7.200	0	0	7.200	600	7.800	2,8	3.000	10.800	3,8	90	0	0	170
10B	5.734	1-6 h+2K	0	18.300	0	18.300	400	18.700	3,3	10.000	28.700	5,0	0	121	109	544
10C	5.184	2-6 h+2K	0	8.400	3.400	11.800	300	12.100	2,3	7.000	19.100	3,7	0	64	58	132
11	4.347	5-8 h+3K	6.600	6.800	0	13.400	600	14.000	3,2	8.000	22.000	5,1	80	140	126	223
12A	4.351	3-7 h+3K	9.600	6.000	500	10.700	800	11.500	2,6	5.000	16.500	3,8	115	70	0	236
12B	2.801	4-6 h+3K	4.600	300	0	4.900	400	5.300	1,9	3.000	8.300	3,0	55	30	0	106
13 (7)	16	1	0	16	0	16	0	16	1,0	0	16	1,0	0	0	0	0
Alls	73.142		126.700	64.316	23.000	214.016	12.000	226.016		115.000	341.016		1.570	1.820	1.175	4.696

Stæði í götu (gjaldskyld):	200
Heildarfjöldi stæða S1:	2.020
Þar af samnýtanleg ca.:	1.375
Hlutfall samnýtanlegra stæða:	68%

- (1) Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mæliblaða
- (2) Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi
- (3) Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi.
- (4) Sérignarkjallarar, bílarkjallarar og opin bílastæðahús
- (5) Að lágmarki skal byggja 50% leyfilegra stæða innan hvernna lóðar. Ef t.d. leyfilegur fjöldi er að hámarki 100 stæði innan viðkomandi lóðar skal að lágmarki byggja 50 stæði.
- (6) Heimildir í töflu eiga við bílastæði innan lóða. Auk þess er gert ráð fyrir um 200 gjaldskyldum stæðum í götum, sem samnýtast fyrir allt hverfið, s.s. fyrir gesti, gestastæði fyrir hreyfihamlaða og aðgengi fyrir flutninga við innganga húsa.
- (7) Á reitum 8, 9, 10 og 11 er um 90% hluti bílastæðaheimildar áætlaður fyrir opin bílastæðahús með tilheyrandi samnýtingu.
- (8) Lágmarksfjöldi hjólástæða er reiknaðum m.v. forsendur bíla- og hjólástæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.
- (9) Lóð fyrir dreifistöð. Sjá kafla 6.6.

Skilmálatafla



## 2 FORSENDUR

Deiliskipulag Ártúnshöfða, svæðis 1 er unnin á grunni rammaskipulags Elliðaársvogs-Ártúnshöfða dags. 11.1.2017.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 gerir ráð fyrir að 90% allra nýrra íbúða sem reistar verða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Stefnan er að skapa heildstæða og þetta byggð og nýta þar með land og fjárfestingar í innviðum borgarinnar betur. Með þéttri byggð er dregið úr kostnaði og umhverfisáhrifum vegna samgangna.



*Deiliskipulagssvæðið - loftmynd.*

Deiliskipulagssvæði afmarkað með rauðri línu - Borgarvefsjá 27.07.2020



## 2.1 LANDNÝTING, BYGGINGARMAGN OG ÞÉTTLEIKI

Landnotkun á skipulagssvæðinu samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er miðsvæði (M26); svæði fyrir verslun og þjónustu, skrifstofur, stofanir og íbúðir. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótél og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil.

Deiliskipulagssvæðið, Ártúnshöfði við Elliðaárvog, svæði 1, er um 13 ha. að stærð og er gert ráð fyrir íbúðabyggð, blandaðri byggð, starfsemi ásamt tilheyrandi nærþjónustu. Gert er ráð fyrir um 226.000 m<sup>2</sup> nýbygginga ofanjarðar (A+B rými). Auk þess má gera ráð fyrir allt að 115.000 m<sup>2</sup> í kjöllum, bílastæðahúsum og bílageymslum. Í sérskilmálum og skilmálatöflu hvernar lóðar kemur fram hámarks byggingarmagn, hæðir húsa, fjöldi íbúða og bílastæða, starfsemi, kröfur um útfærslu garðrýma, uppbrot bygginga og aðrar kvaðir.

Hámarksfjöldi íbúð íbúða á skipulagssvæðinu eru 1.570.

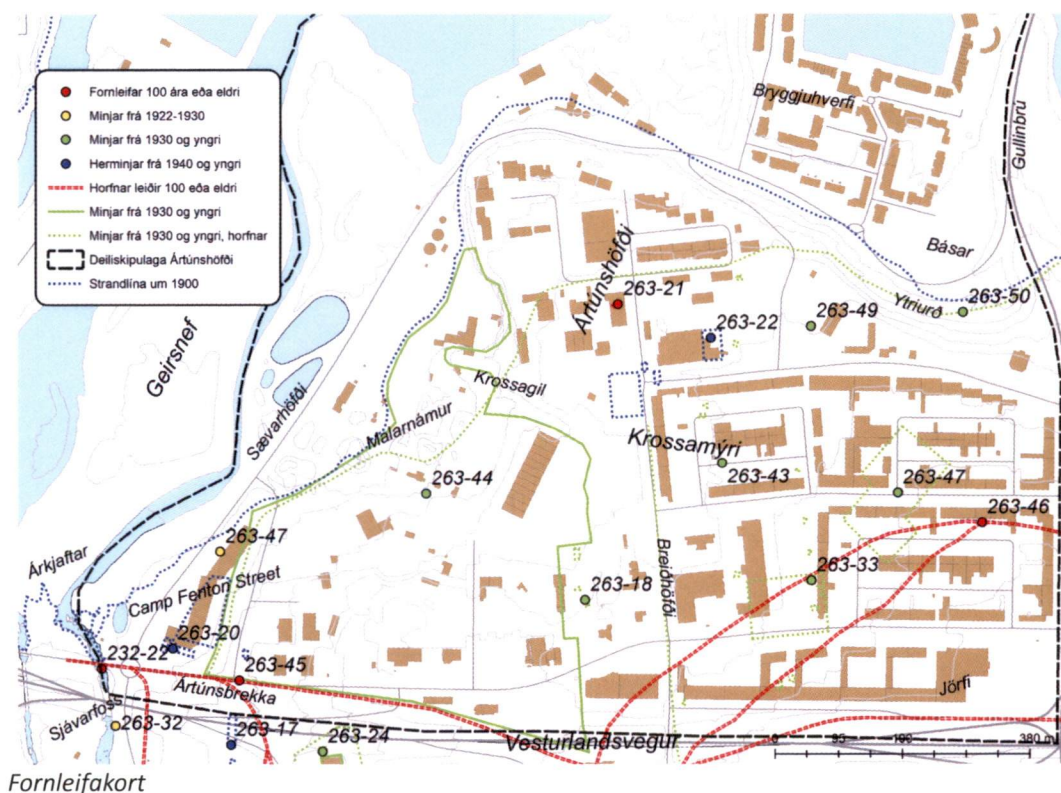
Núverandi byggingarmagn á svæðinu er um 14.100 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir að allar byggingar víki með nýju deiliskipulagi.

## 2.2 UMHVERFISAÐSTÆÐUR - NÚVERANDI ÁSTAND

Ártúnshöfðinn er eins konar háslétta og einkennist af miklum landhalla niður til vesturs og norðurs í átt að Elliðaárvogi og Bryggjuhverfi. Á svæðinu er í dag iðnaðarstarfsemi sem einkennt hefur Ártúnshöfðann í áratugi. Í Krossamýri var úthlutað lóðum til leigu eða erfðafestu á árunum 1936-1938. Lóðirnar nefndust Krossamýrarblettir. Krossamýrarvegur var lagður þar sem nú er Breiðhöfði. Bærinn Hvammur stóð við Krossamýrarblett 1.

Deiliskipulagssvæðið hefur síðustu áratugi verið athafna- og iðnaðarstarfsemi, en stærstu lóðir innan þess hafa verið nýtar af Einingaverksmiðjunni, sem sérhæfir sig í framleiðslu forsteypra eininga til byggingaframkvæmda og ISAGA (nú Linde), með þjónustu sem tengist notkun á iðnaðargasi og alhliða þjónustu hvað gas varðar. Einnig eru bílasölur á stórum hluta svæðisins. Þessi starfsemi er víkjandi og er að hluta horfin af svæðinu. Starfsemin og byggðin vikur fyrir blandaðri byggð atvinnu- og íbúða í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Húsakönnun var framkvæmd af Borgarsögusafni (2021) og segir m.a.: "Ekkert þeirra húsa eða mannvirkja sem standa innan deiliskipulagssvæðisins í dag (2021) er friðlýst eða fellur undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs."





## 2.3 FYRIRLIGGJANDI LÓÐIR OG NÚVERANDI BYGGINGAR

Núverandi byggð á svæði er að mestu iðnaðar- og þjónustumannvirki. Þau eru að mestu byggð á árunum 1960-1970.



Loftmynd-lóðamörk merkt inn



Núverandi byggð innan deiliskipulagssvæðis



## 2.4 NÚVERANDI BYGGINGAR, NOTKUN OG BYGGINGARÁR - HÚSAKÖNNUN

Yfirlit fyrir þær fasteignir sem eru innan deiliskipulagssvæðisins

Fasteignanúmer	Heiti staðfangs	Merking	Notkun	Bygg.ár	Birt stærð m <sup>2</sup>
F2042844	Breiðhöfði 11	01 0101	Afgreiðsla	1972	753,8
F2042844	Breiðhöfði 11	03 0101	Súrverk	1984	645,7
F2042846	Breiðhöfði 11A	01 0101		1964	422,9
F2042846	Breiðhöfði 11A	02 0101		1964	52,0
F2042909	Breiðhöfði 10	01 0101	Spennistöð	1968	33,0
F2042900	Breiðhöfði 10	01 0101	Verksmiðjuhús	1967	3.411,7
F2042900	Breiðhöfði 10	02 0101	Skrifstofa/mötuneyti	1997	472,9
F2042848	Eirhöfði 11	01 0101	Skrifstofa	1973	1.018,0
F2042848	Eirhöfði 5	02 0101	Vörugeymsla	1972	387,0
F2042848	Eirhöfði 9	03 0101	Vörugeymsla	1972	732,0
F2042848	Eirhöfði 5	04 0101	Vörugeymsla	1972	387,0
F2042848	Eirhöfði 7	05 0101	Járnsmiðaverkstæði	1994	1.460,0
F2042848	Eirhöfði 5	06 0101	Verkstæði	1987	615,0
F2042899	Eldshöfði 4	01 0101	Bílskúr-vörugeymsla	1992	482,6
F2042897	Eldshöfði 6-8	01 0101	Iðnaðarh-skrifstofa	1986	679,7
F2042910	Svarthöfði 1	01 0101	Þjónustumiðstöð	1987	621,3
F2042910	Svarthöfði 1	01 0101	Þjónustumiðstöð	2001	1.821,6
F2042859	Stórhöfði 13	01 0101	Iðnaðarhús	1978	110,1

Upplýsingar úr þjóðskrá

**Samtals m<sup>2</sup>**

**14.106,3**

Ný götuheiti (Steinhöfði, Stálhöfði og Iðjugarður) verða til við gerð deiliskipulags og gerðir verða nýir lóðarleigusamningar í framhaldi á grundvelli nýs deiliskipulags.

Til þess að framfylgja megi áætlun deiliskipulags þurfa allar núverandi byggingar á deiliskipulagssvæðinu að víkja. Samkvæmt húsakönnun Borgarsögusafns "Ártúnshöfði Svæði 1-4 skýrsla 211 Reykjavík 2021" eru engar byggingar deiliskipulagsins í verndarflokki.

## 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.

Uppgröftur skal lágmarkaður eins og hægt er og reynt að nýta jarðefni sem mest innan svæðis eða sem næst upprunastað. Við nýtingu jarðefna skal taka tillit til eiginleika og gæða þeirra. T.d. nýta burðarhæft efni sem burðarlag í vegagerð eða landfyllingu og ræktanlegan ómengaðan jarðveg sem slíkan þar sem þörf er á honum.

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



## 3 GÆÐI BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR

### 3.1 AÐALSKIPULAG

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og eru áherslur þar m.a.:

- Hagkvæm nýting lands
- Græn svæði og vistkerfi
- Samgöngur
- Atvinna
- Blöndun byggðar
- Lýðheilsa

Nýtt deiliskipulag tekur gildi samhliða nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Þar segir m.a. í inngangi: *“Það er brýnt að ráðast í heildræna skoðun á stefnu um íbúðabyggð nú vegna mótunar skipulags fyrir nýjan Borgarhluta í Ártúnshöfða og Elliðavogi.”*

Enn fremur segir: *“Önnur lykil ástæða fyrir endurmati á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, eru áformin um byggingu Borgarlínu. Vegna skipulags Borgarlínu er mikilvægt að þétta byggðina ennfrekar í þágu hennar, almennt við biðstöðvar og sérstaklega við skilgreindar kjarnastöðvar.”*

[...] *“Við endurmat á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, um þéttleika byggðar, húsagerðir og staðsetningu uppbyggingar, eru markmið í loftslagsmálum lögð til grundvallar, sem og markmið um líffræðilega fjölbreytni, megin markmið gildandi aðalskipulags og heimsmarkmið SP.”*

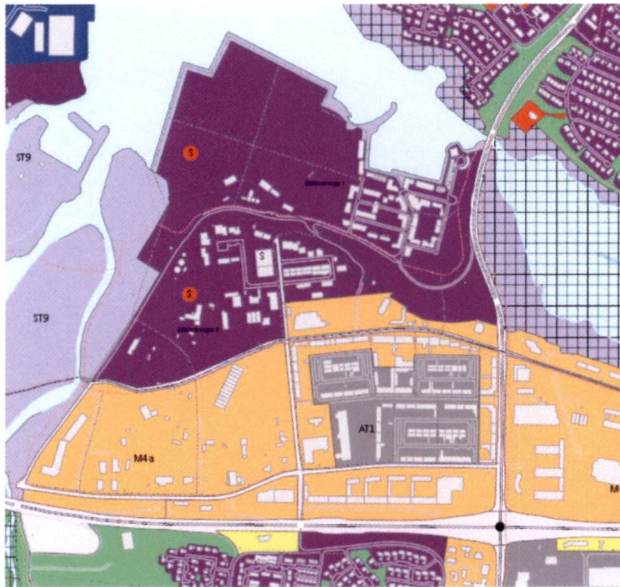
[...] *“Leiðarljós við mótun nýrrar stefnu er að spyrða betur saman áform um uppbyggingu og þéttleika, það er fjölgun íbúa og starfa, við byggingu og styrkingu vistvænna samgöngukerfa, Borgarlínu, stofnleiða Strætó bs, hjólastígakerfi og gönguleiðir. Það er í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040 og megin markmið gildandi aðalskipulags. Einnig er lögð áhersla á að setja fram ákveðnari markmið og viðmið um gæði íbúðarbyggðar og almenningsrýma borgarinnar. Auk þess fela tillögurnar í sér breytingar á einstökum megin markmiðum aðalskipulagsins, s.s. varðandi breyttar ferðavenjur og almenningsamgöngur, loftslagsmál, húsæðisstefnu og stefnu um Kaupmanninn á horninu.”*



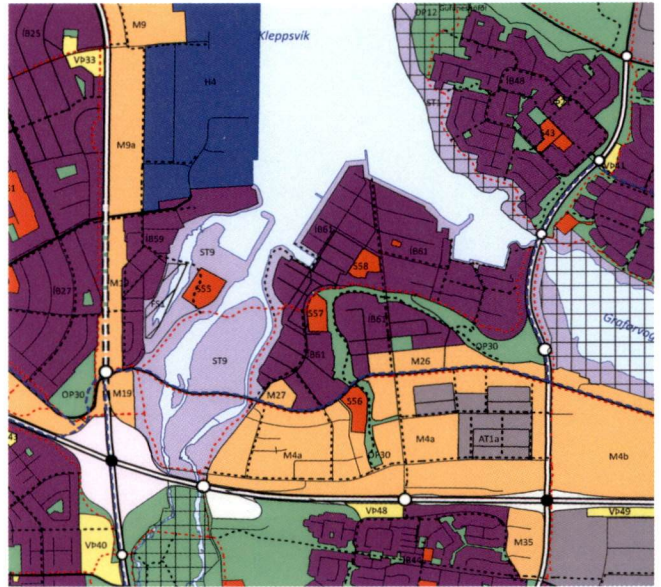
Horft til austurs yfir Ártúnshöfðann

Deiliskipulagssvæðið merkt á mynd





Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

### 3.2 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR OG GÆÐI ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS OG NÆRUMHVERFI

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningsrýma, borgarmiðað gatnakerfi og heildstæðar götummyndir með vistvænum áherslum. Borgarlínan er samgöngukostur sem mun styrkja hverfið mikið, en umhverfis biðstöð við Krossamýrartorg er gert ráð fyrir að blöndun verslunar, þjónustu og íbúðarhúsnæðis skapi vettvang mannlífs og menningar innan hverfisins.

Skipulagið gerir almennt ráð fyrir 4ja-6 hæða randbyggð með skjólgóðum inngörðum og fjölbreyttum almenningsrýmum. Íbúðarhúsnæði skulu hafa aðalinngang frá götu og útgengi úr stigahúsi að garði. Aðgengi skal vera inn í garð frá öllum áttum.

Þar sem byggt er til langs tíma er mikilvægt að byggðin hafi innbyggðan sveigjanleika til að bregðast við breyttum þörfum á líftíma sínum

Þakform eru almennt flöt og að hluta lögð gróðurþekju. Yfirbragð bygginga skal vera fjölbreytt í áferð, hæðum húsa og uppbroti. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi. Almenningsrými er mikilvægur þáttur í samfélagi þar sem ásýnd og hönnun þeirra hafa áhrif á upplifun og öryggistilfinningu okkar.

Í markmiðum um gæði íbúðabyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir m.a. :

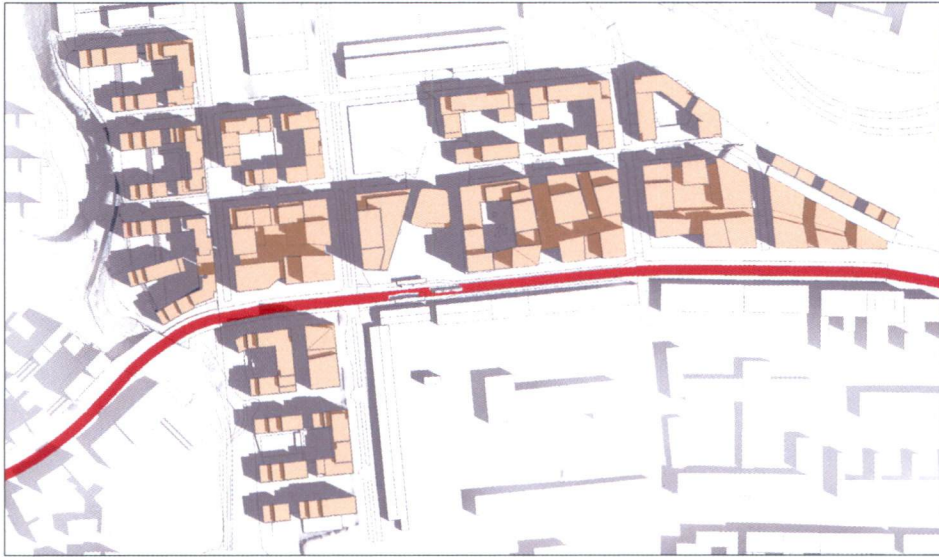
- Meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17). Mögulegt er þó að víkja frá þessu viðmiði ef sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útisvæði í næsta nágrenni.
- Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs, að lágmarkshlutfall lóðar ségróður-og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun.
- Leitast verði við að tryggja náið samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánum tengslum við virk almenningsrými,
- Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.
- Við hönnun íbúðarhúsnæðisverði tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfðað leiðarljósi.



### 3.3 SKUGGAVARP

Skuggavarp bygginga hefur verið skoðað með tilliti til skugga í inngörðum á jafndægum, 1.maí og á sumarsólstöðum. Lögð er áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum, á götum og torgum.

#### SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR



Sumarsólstöður 21. júní kl. 10.00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 13.30



Sumarsólstöður 21. júní kl. 17.00

SKUGGAVARP 1. MAÍ



1.mái kl. 10.00



1.mái kl. 13.30



1.mái kl. 17.00



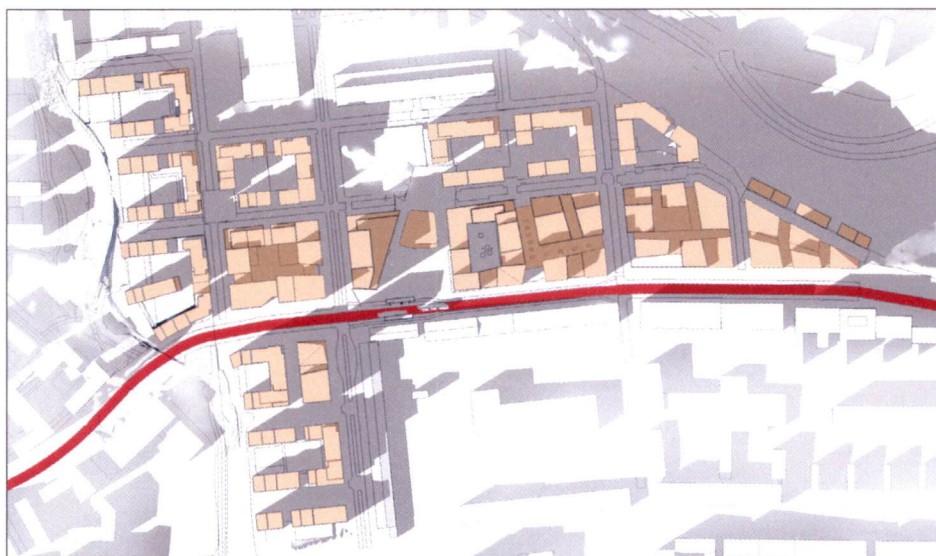
SKUGGAVARP JAFNDÆGUR



*Jafndægur 21. september kl. 10.00*



*Jafndægur 21. september kl. 13.30*



*Jafndægur 21. september kl. 17.00*

### 3.4 RÝMIN Í HVERFINU - DEILISKIPULAG ÁRTÚNSHÖFÐA SVÆÐI 1

Tilgangur deiliskipulags er að styrkja íbúða- og atvinnustarfsemi í austurborg Reykjavíkur og móta nýjan borgarkjarna í tengslum við eina af meginbiðstöðvum Borgarlínu.

Markmið er einnig að umbreyta iðnaðarhverfi í nútímalega blandaða byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Lögð er áhersla á að skapa umgjörð fyrir menningu, listir, menntun og nýsköpun.

**Stórhöfði.** Stórhöfði er einn megin ás austur/vestur á svæðinu. Þar er Borgarlínan með sína biðstöð, verslanir og önnur þjónusta. Stórhöfðinn tengir skipulagssvæðið Elliðaárdalnum til vesturs og Höfðabakka til austurs.

**Breiðhöfðinn** er hinn megin ásinn; liggur norður/suður. Breiðhöfðinn tengir skipulagssvæðið við Bryggjuhverfi til norðurs og Vesturlandsveg til suðurs.

**Krossamýrartorg.** Krossamýrartorgið er hjarta hverfisins. Þar er svæði fyrir samkomur og annað borgarlíf. Verslanir og veitingastaðir snúa að torginu og Menningarhús er í öndvegi.

**Menningarhús.** Á Krossamýrartorgi, milli almenningsgarðs og aðaltorgs, er menningarmiðstöðin. Í menningarmiðstöð er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi.

**Almenningsgarður.** Um miðbik svæðis er gert ráð fyrir almenningsgarði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar er hið græna lunga hverfisins. Hluti almenningsgarðs er utan deiliskipulagssvæðis.

**Hamarstígur.** Útivistarstígur liggur á brún Hamars umhverfis byggðina. Hluti stígs er utan skipulagssvæðis.



Rýmin í hverfinu



### 3.5 STAÐAREINKENNI INNAN HVERFIS (HVERFIN)

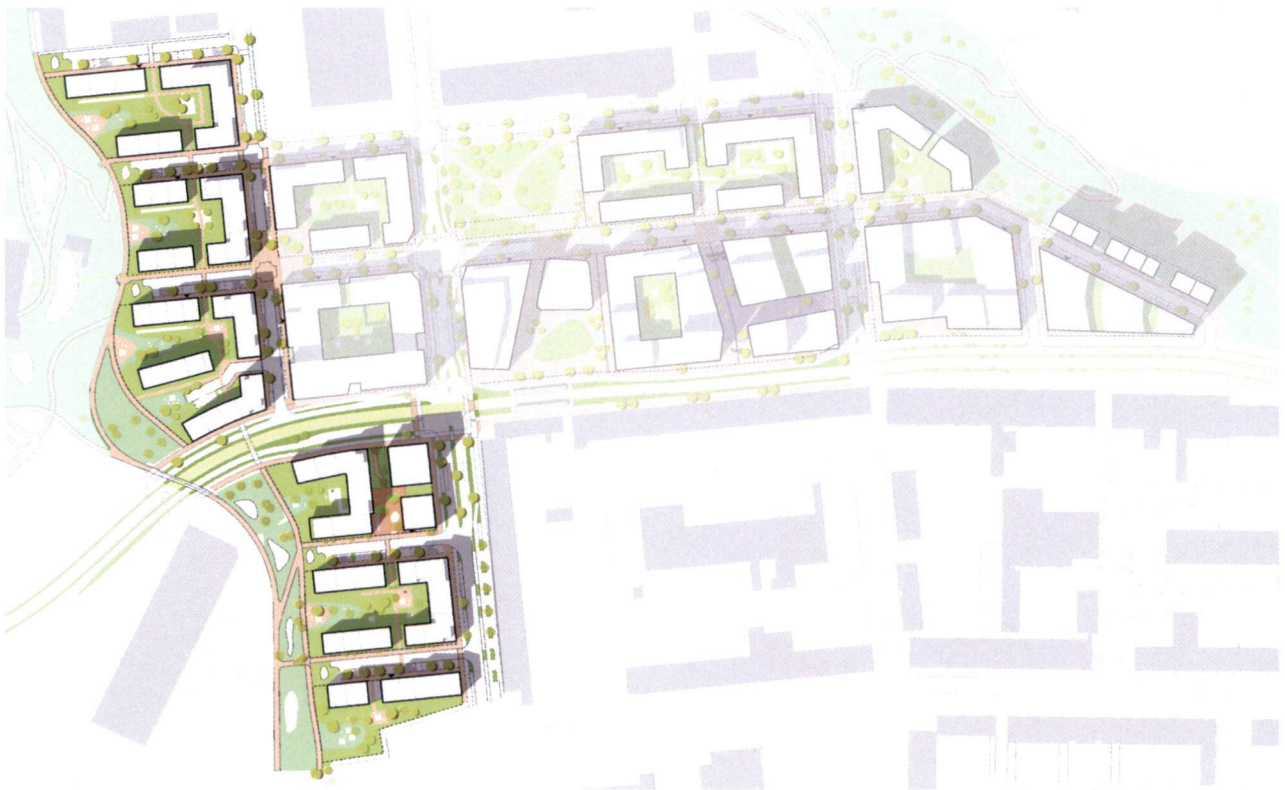
Deiliskipulagsvæðinu er í meginatriðum skipt í fjögur svæði.

Á vesturhluta svæðisins, Hamrinum, eru íbúðir með einstaka legu til vesturs. Annar hluti er íbúðabyggð, Holtið, norðan tengigötu milli Breiðhöfða og Svarthöfða. Þriðja svæðið er miðsvæðið, Krossamýrartorg, sem er blönduð byggð íbúða af fjölbreyttum gerðum, atvinnutækifærum, þjónustu og menningu. Vestast og austast á miðsvæði er gert ráð fyrir þróunarreitum, t.d. hjúkrunarheimili og atvinnustarfsemi eða menntastofnun.

Lögð er áherlsa á vandaðan frágang borgarrýma í samræmi við Hönnunarhandbók Elliðaárvogs Ártúnshöfða

#### 3.5.1 HAMARINN

Byggðin við Hamarinn er í meginatriðum íbúðabyggð. Inngarðar opna sig til vesturs og tengjast útvistarstíg og hamrabelti. Íbúðir njóta útsýnis af Hamrinum til vesturs. Íbúðarhús á Hamrinum verða eitt af sérkennum svæðisins og mikilvægt að vandað sé til hönnunar þeirra.



*Hamarinn*



*Fjölbýlishús við Hamarinn. Horft austur Stórhöfða.*



### 3.5.2 HOLTÍÐ

Holtið er íbúðabyggð norðan við Krossamýrartorg. Byggist upp af randbyggð með lokuðum inngörðum en kvöð um þreplausa almenna umferð um garðana. Hér er gert ráð fyrir fjölbreyttri gerð íbúða ma. íbúðum fyrir stúdenta og möguleika á ungbarnaleikskóla á jarðhæð. Iðjugarður (almenningsgarður) er að hluta utan skipulagssvæðis.



Holtið



Horft austur eftir nýrri götu. Núverandi byggingar til vinstri á myndinni.



### 3.5.3 KROSSAMÝRARTORG

Krossamýrartorg er hjartað í hverfinu, sannkölluð blönduð byggð. Hér eru blanda af íbúðum af fjölbreyttum gerðum, atvinnutækifærum, þjónustu og menningu. Hugsanlegt er að hjúkrunarheimili og starfsemi tengd þjónustu við eldri borgara (reitur 8) verði á þessi svæði.

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir byggingu fjölnota menningarhúss við Krossamýrartorg. Menningarhúsið á að þjóna alhliða menningarstarfsemi s.s. fyrir tónleikahald, listsýningar, bókasafn, tónlistarskóla ofl..

Torg, menningarhús, fjölbreyttar verslanir og stoppistöð Borgarlínu eru í lykilhlutverki á Krossamýrartorgi.



Við Krossamýrartorg. Horft austur Stórhöfða.



Krossamýrartorg





*Menningarhús við Krossamýrartorg*

### 3.5.4 ÞRÓUNARREITUR

Á austursvæði deiliskipulags er gert ráð fyrir þróunarreitum sem hugsaðir eru ma. fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi, menntastofnanir, nýsköpun og slíka starfsemi. Gert er ráð fyrir reit fyrir íbúðir námsmanna og ungbarnaleikskóla í tengslum við þær. Gert er ráð fyrir að reiturinn geti tekið breytingum við nánari útfærslu. Mikilvægt er að form og gerð bygginga lagi sig að heildarmynd Krossamýrartorgs og tengist umferðarkerfi svæðisins.



*Atvinnustarfsemi, íbúðir og/eða menntastofnun*



## 3.6 ALMENNINGSRÝMI, HVERFISTORG, ÁNINGASTAÐUR, LEIK- OG DVALARSVÆÐI

### 3.6.1 ALMENNINGSRÝMI

Í þéttri byggð gegna almenningssvæði veigamiklu hlutverki. Skipulagið gerir almennt ráð fyrir randbyggð, með skjólgóðum inngörðum og bæjarrýmum.

Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götummyndir og vistvænar áherslur í samræmi við áherslur í Hönnunarhandbók Ártúnshöfða og Elliðaavogs.

Sjálfbær meðhöndlun ofanvatns er einn af megin þráðum rammaskipulags Elliðaársvogs og Ártúnshöfða. Vefur grænna svæða gegnir lykilhlutverki við að safna vatni af þökum, götum og bílastæðum, hægja á rennsli þess, hripa því niður og brjóta niður óhreinindi í gegnum gróður og jarðlög og fleyta því til sjávar sem ekki skilar sér niður.

Almenningssvæði, götur, stígar og opin svæði eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Við hönnun og útfærslu allra almenningssvæða og gatna skal lögð sérstök áhersla á:

- Heildaryfirbragð hverfisins og efnisval
- List í almenningssvæðum
- Leiksvæði, þemavelli og áfangastaði
- Gróður, trjárækt og líffræðilegan fjölbreytileika
- Útivistarstíg á brún Höfðans
- Borgar- og leiktorg

Unnin var sérstök hönnunarhandbók almenningssvæða og er hún sérstakt fylgiskjal deiliskipulags.

Við hærri byggingar og við mikilvæg almenningssvæði skal sérfræðimat á áhrifum hönnun byggingarinnar á vindafar í götuhæð fylgja byggingarleyfisumsókn. Ef matið sýnir að hönnun byggingarinnar eykur vind á dvalarsvæðum og í göturýmum skal sýna fram á hvernig dregið verður úr þeim áhrifum með mótvægisáðgerðum eða aðlögun á hönnun hússins.



Leiksvæði og áfangastaðir

 Leiksvæði

 Áfangastaðir



### 3.6.2 LEIK- OG DVALARSVÆÐI

Gera skal ráð fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum innan lóða og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Vanda skal í hönnun leiksvæða. Einnig er gert ráð fyrir leiksvæðum á borgarlandi og í Hverfisgarði.

Í kafla 5 í innviðahefti er fjallað um almenningsrými.

Rammaskipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða gerir ráð fyrir stórum almenningsgarði á Geirsnefi.



*Dæmi um minni dvalarstaði við torg og stíga*

### 3.6.3 TORG

Torg og áfangastaðir eru víða á svæðinu. Þau eru hugsuð sem afdrep og dvalarstaðir með mismunandi útfærslum. Við nýja götu austur/vestur eru þrjú afmörkuð torgsvæði innan íbúðareita með gróðri og leikaðstöðu fyrir börn. Kvöð er um almenna nýtingu þessara torga. Víða er gert ráð fyrir lifandi starfsemi í rýmum sem liggja að torgum.

### 3.6.4 GÖTUR SEM BORGARRÝMI

Mikil áhersla er lögð á vandaða hönnun göturýma. Fjallað er um hana í Hönnunarhandbók almenningsrýma. Í götum er gert ráð fyrir gróðri, gönguleiðum, regnbeðum, hjólastæðum og einstaka bílastæðum.

### 3.6.5 STÍGUR Á HAMARSBRÚN

Á brún Höfðans er gert ráð fyrir útvistarstíg fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Stígnum tengjast opin leiksvæði og aðrir áfangastaðir. Hluti stígs er utan deiliskipulagssvæðis.

Hamarsvæðið er mikilvæg græn tenging á milli grænna svæða og er henni er viðhaldið í nýju deiliskipulagi.



*Við Hamarstíg*



### 3.6.6 HVERFISGARÐUR

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er gert ráð fyrir hverfisgarði, miðsvæðis í tengslum við fyrirhugað menningarhús og Krossamýrartorg. Garðurinn hefur fengið nafnið Iðjugarður. Í tengslum við garðinn verður vandað leiksvæði sem mun nýtast öllu hverfinu.

Til þess að tryggja að Iðjugarður sé eftirsóknarverður til útivistar á öllum árstíðum og í öllum veðrum skal vanda til hönnunar, með eftirsóknarverðum leiktækjum og gróðri.

Iðjugarður er að mestu utan deiliskipulagssvæðis.



*Horft austur eftir Steinhöfða. Iðjugarður til vinstri á myndinni*



*Iðjugarður, hverfisgarður samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040*



### 3.7 VIRKAR GÖTUHLIÐAR

Tveir meginásar umferðar eru um skipulagssvæðið; Breiðhöfði og Stórhöfði. Að þessum götum er gert ráð fyrir smærri einingum verslunar- og þjónustuhúsnæðis til þess að gera götuhliðar fjölbreyttar og stuðla að lífligu götulífi meðfram byggingum. Þetta gildir einnig um húshliðar að Krossamýrartorgi.

Í skipulaginu er lögð áhersla á tengsl milli almenningsrýmis og þeirrar starfsemi sem á sér stað innan bygginga. Deiliskipulagið gerir kröfu um að á ákveðnum svæðum verði götuhæðir virkar. Virkar, lifandi götuhliðar styrkja öryggistilfinningu vegfarenda.

Virkar götuhæðir eru verslun og þjónusta sem aðgengileg er almenningi. s.s. smávöruverslun, veitinga- og kaffihús o.s.frv. Þar er gerð krafa um að starfsemi skuli vera opin og aðgengileg almenningi á hefðbundnum verslunartímum. Á götuhæðum allra íbúðarbygginga er þó heimil nærþjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu.

Þar sem götuhæðir eru skilgreindar sem virkar er markmiðið að skapa lifandi heildargötumynd. Starfsemi eða hluti hennar skal vera opin með aðgengi beint frá viðkomandi almenningsrými og óheimilt er að hylja glugga með auglýsingum, merkingum, gluggatjöldum o.s.frv.

Á götuhæðum er þó heimil nærþjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu



Dæmi um virkar götuhliðar



Virkar götuhliðar

Virkar götuhlið-kvöð



Virkar götuhlið-æskileg





### 3.8 KENNILEITI

Þær byggingar sem merktar eru sem kennileiti er áskorun fyrir hönnuði bygginga til að leggja sérstaka alúð við hönnun og skapa eftirminnileg sérkenni. Þar sem byggingar eru merktar með stjörnu er í hæðarsetningu efstu hæðar gert ráð fyrir yfirhæð á hluta byggingareits og eru mikilvægt að hönnuðir nýti sér þá heimild.

Menningarhúsið verður tákn hverfisins og krefst sérstakrar alúðar við hönnun.

Byggingar við Hamarinn eru andlit hverfisins til vesturs og eru mikilvægar fyrir heildarsvip svæðisins. Sama gildir um byggð að austanverðu sem snýr að Bryggjuhverfi. Þessar byggingar er þó ekki stjörnumerktar.

Staðsetning kennileita og mikilvægra húshliða er merkt inn á uppdrátt.



Dæmi um kennileiti



Kennileiti og mikilvægar hliðar

Kennileiti ★ Mikilvægar hliðar —

### 3.9 LIST

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar skal list vera veigamikill í hluti heildarhönnunar almenningsrýma Ártúnshöfða. Tilgangurinn er er að færa menningu og listir út í bæjarrýmið með því að bjóða upp á fjölbreytt úrval almenningsrýma þar lista- og menningarlíf fléttast saman við götulífið og gefur svæðinu sérstöðu. Listasafn Reykjavíkur mun hafa umsjón með listaverkum á deiliskipulagssvæðinu og kemur að vali listaverka, auk þess að veita ráðgjöf við undirbúning og framkvæmd.



*Dæmi um list í almenningsrými*



*Hugsanlegar staðsetningar listaverka*



### 3.10 STARFSEMI

Starfsemi á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Nánari skilgreining á landnotkun kemur fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð.

Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem samræmist búsetu og ekki veldur ónæði.

Á deiliskipulagssvæðinu eru m.a. eftirfarandi heimildir fyrir atvinnustarfsemi:

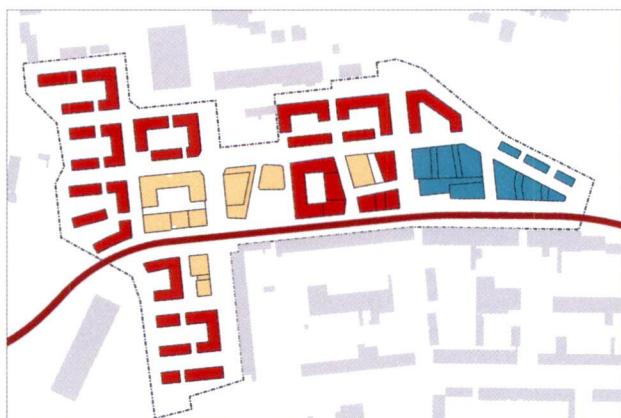
- Skrifstofur
- Opinber grunnþjónusta
- Menntastofnanir
- Verslanir, þjónusta og veitingarekstur
- Stærri matvöruverslanir, allt að 2000 m<sup>2</sup>
- Menningarhús / gallerí
- Líkamsræktarstöð
- Stofnanir/öldrunarþjónusta
- Ungbarnaleikskólar
- Hótel og gistiheimili
- Matvöruverslun



Fyrsta hæð



Önnur hæð



Efri hæðir

- Atvinnustarfsemi
- Íbúðir
- Þróunarreitir-menntun, atvinnustarfsemi

*Skýringarmyndir-leiðbeinandi landnotkun*

### 3.11 ÁFANGASKIPTING

Í skipulagsreglugerð segir: „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að framkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“

Gert er ráð fyrir að uppbygging deiliskipulagssvæðisins hefjist næst Hamrinum og síðan þróunarsnum og út frá honum í takt við eftirspurn og efnahagsaðstæður.

Gert er ráð fyrir að uppbygging svæðisins verði lokið á 10 árum m.v. eðlilegar efnahagsaðstæður.



Fyrirhuguð áfangaskipting

- Fyrsti áfangi ■
- Annar áfangi ■
- Þriðji áfangi ■



## 4 SAMGÖNGUR

Í gildi er Samgöngustefna Reykjavíkur, Samgöngustefna fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar, Loftslagsstefna Reykjavíkur, Umhverfis- og Auðlindastefna Reykjavíkur og Hjólreiðaáætlun þar sem nánar er kveðið á um markmið og aðgerðir í samgöngumálum borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru skilvirkar og öruggar samgöngur án umfangsmikilla gatnaframkvæmda markmið.

Lögð er megin áhersla á vistvænar samgöngur í samgöngukerfi deiliskipulagssvæðisins. Umferð gangandi og hjólandi er í forgangi og almenningssamgöngur skulu vera aðgengilegar, áreiðanlegar og öruggar. Stígakerfi tengist stígakerfi aðliggjandi útivistar- og íbúðarsvæða.

Göturýmið innan hverfisins er skýrt afmarkað af 4ra - 6 hæða byggingum með húshliðum að gangstétt, þar sem lögð er áhersla á aðlaðandi göturými og aðgerðir til að draga úr umferðarhraða. Hærri byggingar eru við Stórhöfða. Þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda eru settar í forgang við hönnun gatna og hugað er sérstaklega að aðgengi fyrir alla.

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 samgöngu- og þróunarás sem tengir deiliskipulagssvæðið við byggð á Ártúnshöfða jafnframt því að tengjast vesturhluta borgarinnar með hágæða almenningssamgöngum. Miðað er við að umferðarhraði hverfisins verði takmarkaður. Lítil umferðarhraði eykur til muna umferðaröryggi og hvetur til notkunar vistvænna ferðamáta sem gerir götur meira aðlaðandi. Reykjavíkurborg hefur sett sér hámarkshraðaáætlun (mars 2021) og verða hraðatakörk sett í samræmi við hana.

Aðrar götur innan hverfisins 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.

Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru sett fram í samgöngumati dags. júní 2021, síðast uppfært 1. desember 2021 og eru í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Í deiliskipulaginu er gerð krafa um virka samgöngustefnu fyrirtækja og gerð krafa til fyrirtækja sem flytja inn á svæðið að þau bjóði upp á samgöngusamninga fyrir starfsmenn sína. Nánar er vísað í samgöngustefnu í kafla 3.4 í samgöngumati.

Svæði fyrir vörumóttöku og aðkomu sorphirðubíla skal útfæra með þeim hætti að öryggi vegfarenda sé tryggt, og að athafna- og snúningssvæði þveri ekki helstu göngu og hjólaleiðir og almenn bílastæði.



Stórhöfði við Krossamýrartorg-horft í vestur





*Stórhöfði horft í vestur*



*Stórhöfði við Krossamýrartorg-horft í austur*



## 4.1 BORGARLÍNA

Krossamýrartorg er lifandi borgartorg. Umhverfis torgið verður framboð af verslun, menningu, þjónustu og íbúðir. Torgið hefur alla burði til að vera lifandi staður í hjarta austurborgarinnar. Borgarlínan, með biðstöð við suðurhluta torgs, verður öflugur samgöngukostur fyrir hverfið. Umhverfis biðstöðina skapar blöndun verslunar, þjónustu og íbúðahúsnæðis vettvang öflugs mannlífs í hjarta þess.

Vandaðar borgarlínustöðvar stuðla að auknu öryggi og þægindum farþega, óháð veðri. Þær verða kennileiti sem falla vel inn í umhverfið, skapa spennandi bæjarrými, boðberar nýrra tíma. Áhersla verður lögð á góða aðstöðu fyrir reiðhjól við stöðvar Borgarlínu sem auðveldar fólki að ferðast síðustu metrana á umhverfisvænan hátt. Borgarlína er grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og við línuna og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð. Samhliða innleiðingu Borgarlínu er unnið að breytingum á leiðaneti Strætó og verður Krossamýrartorg einn af tengipunktum nýs leiðakerfis. Einnig er lögð áhersla á uppbyggingu stígakerfis fyrir gangandi og hjólandi á samgöngu- og þróunarásum á höfuðborgarsvæðinu. Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til þess að tryggja farþegagrunn Borgarlínu. Gert er ráð fyrir að byggð verði þéttust umhverfis lykil borgarlínustöðvar. Krossamýrartorg verður ein slíkra stöðva.



*Krossamýrartorg - Borgarlína á Stórhöfða*

## 4.2 DEILIBÍLAR-ÖRFERÐAMÁTI

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir deilibílum í samræmi við kafla 3.3 í samgöngumati. Deilibílar eru aðgengilegir í opnum bílageymslum og mögulega með sérstök stæði í götum. Fjöldi deilibíla er skilgreindur í samgöngumati. Í hjóla- og bílastæðakröfum Reykjavíkurborgar er ekki sérstaklega rætt um áhrif deilihjóla (rafmagns eða venjulegra), rafmagns deilihlaupahjóla og annan örferðamáta, en gera má ráð fyrir að við frekari hönnun almennings- og göturýma verði örferðamáta gert hátt undir höfði.





Krossamýrartorg

### 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 sem eru í forgangi.

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

Megin göngustígar og gönguleiðir á Krossamýrartorgi verða upphitaðar.



Göngu og hjólaleiðir

Göngustígur    ————    Hjólastígur    ————



## 4.4 BÍLASTÆÐI

### Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur

Útfærsla og heimildir um fjölda bílastæða innan deiliskipulagssvæðisins taka mið af bíla- og hjólastæðastefnu Aðalskipulags Reykjavíkur.

Reglur þessar lýsa kröfum um fjölda bíla- og hjólastæða, innan lóða, í Reykjavík vegna nýbygginga og/eða endurnýjunar byggðar og eru hluti af bíla- og hjólastæðastefnu Aðalskipulags Reykjavíkurborgar. Reglurnar skal leggja til grundvallar við gerð hverfis- og deiliskipulags og við umsókn byggingarleyfa.

Fjöldi bílastæða er áætlaður út frá viðmiðunargildi sem tekur mið af staðsetningu en borginni hefur verið skipt upp í tvö svæði. Bílastæðum getur fjölgað eða fækkað frá viðmiðunargildinu eftir aðstæðum og skal það rökstutt sérstaklega. Þar skiptir mestu aðgengi að almenningssamgöngum, tækifæri til samnýtingar bílastæða, aðgengi að deilibílum og sú samgöngustefna sem fyrirhuguð er á uppbyggingarreit.

Tækifæri til að fækka bílastæðum eru helst á:

1. Stærri byggingareitum eða hverfum.
2. Byggingarreitum með blandaðri landnotkun.
3. Byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur.

Þegar uppbygging fellur undir þessar skilgreiningar skal vinna samgöngumat þar sem meðal annars er áætlað hvernig endurskoða megi heildarfjölda bílastæða.

### Samgöngumat fyrir deiliskipulagssvæðið

Við gerð deiliskipulagsáætlunar þessarar var unnið samgöngumat þar sem m.a. voru metin áhrif uppbyggingar á ferðasköpun, ferðadreifingu og bílastæðapörf fyrir svæðið og áætlað hvernig draga megi úr þeirri þörf með ýmsum aðgerðum (sjá samgöngumat í fylgiskjali, unnið af Verkís, dags. 7. júní 2021, uppfært 01. desember 2021).

Tilgangur samgöngumats er meðal annars að meta, með markvissum hætti, hvernig umsóknir um byggingarleyfi og deiliskipulagstillögur leitast við að ná markmiðum Reykjavíkurborgar um breyttar ferðavenjur á nýjum uppbyggingarsvæðum. Í samgöngumati eru allir þættir sem snerta ferðir til og frá skipulagsreit skoðaðir í þeim tilgangi að stuðla að því að auðveldara sé að ferðast til og frá áfangastað með sem vistvænustum hætti. Því er mikilvægt að samgöngumat sé unnið samhliða skipulagsvinnu en ekki eftir á.

Í upphafi skipulagsvinnu er fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá viðmiðunartöflum 1 og 2. Í samgöngumati er lokafjöldi bílastæða ákvarðaður þar sem tekið er tillit til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingar samgöngustefnu, svo dæmi séu tekin.

Í forsendum samgöngumatsins fyrir skipulagssvæðið (svæði 1) er gert ráð fyrir allt að 1.570 íbúðum og allt að 84.500 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis miðað við fullbyggt svæði. Í eftirfarandi töflu má sjá viðmið samgöngumatsins fyrir bílastæðapörf svæðisins og hina fjóra þætti sem reikna má til fækkunar bílastæða skv. samgöngumati:

Bílastæðapörf skv. samgöngumati	Fækkun	Bílastæðafjöldi
<b>Viðmið um heildarfjölda bílastæða</b>		<b>1961</b>
1. Fækkun vegna samnýtingar	-393	1568
2. Fækkun vegna deilibíla	-51	1517
3. Fækkun vegna samgöngustefnu	-67	1450
4. Fækkun vegna nálægðar við almenningssamgöngur	-136	1314
<b>Heildarfjöldi bílastæða m.v. fækkunarþætti 1-4</b>		<b>1314</b>

Í deiliskipulagsáætlun þessari er gert ráð fyrir að allir fjórir möguleikar til fækkunar skv. samgöngumati verði nýttir og því er gert ráð fyrir að bílastæðapörf fyrir fullbyggt svæði 1 verði (um) 1.314 stæði.

## Heimildir fyrir bílastæði

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir bílastæðum í göturýmum, bílakjöllurum á fjölbýlishúsalóðum og stærri bílageymsluhúsum fyrir almenn bílastæði. Innan skipulagssvæðisins verður blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Heildarskipulag bílastæðamála miðast við að nýta kosti þessarar samsetningar með samnýtingu bílastæða eins og kostur er m.a. með opnum bílastæðahúsum miðsvæðis.

Gert er ráð fyrir að heimildir fyrir opnum bílastæðahúsum næst Krossamýrartorgi komi til með að mæta að hluta bílastæðapörf nærliggjandi svæða þegar þau verða endurskipulögð enda er kvöð um að 90% þeirra stæða verði samnýtanleg. Því er gert ráð fyrir að heildarfjöldi bílastæða á deiliskipulagssvæðinu geti að hámarki orðið um 700 stæðum fleiri en áætluð þörf innan skipulagssvæðisins m.v. fækkunarþætti 1-4 í samgöngumati (eða um 5% fleiri en viðmið). Umfram bílastæðin munu að auki nýtast núverandi starfsemi á aðlægum reitum við skipulagssvæðið auk þess að nýtast íbúum og atvinnustarfsemi á svæði 1 áður en það er fullbyggt.

Bílastæðapörf deiliskipulagsins skv. samgöngumatinu byggir á fullbyggðu svæði og að allir fækkunarþættir samgöngumatsins séu virkjaðir. Þar á bakvið liggja ákveðnar forsendur en vegna stærðar svæðisins má reikna með að uppbygging þess verði í nokkrum áföngum. Virkni fækkunarþáttanna mun því koma í skrefum, m.a. með tilkomu hágæða almenningssamgangna um svæðið og aukinni blöndun á svæðinu af íbúðum og atvinnustarfsemi.

Alls er því gert ráð fyrir allt að 2.020 bílastæðum á skipulagssvæðinu sem skiptast í aðalatriðum skv. eftirfarandi:

- Bílastæði á yfirborði (í götum): ~ 10% - um 200
- Bílageymslur í séreign: ~ 30% - um 645
- Bílastæðahús: ~ 60% - um 1.175

Nánar er fjallað um heimildir og skilmála fyrir bílastæði í skilmálatöflu og sérskilmálum. Í skilmálatöflu kemur fram sá hámarksfjöldi bílastæða sem heimilt er að byggja innan hvernar lóðar. Auk þess er gert ráð fyrir allt að 200 gjaldskyldum stæðum í götum, sem samnýtast fyrir allt hverfið, fyrst og fremst skammtímastæði, bílastæði fyrir hreyfihamlaða og aðgengi fyrir flutninga við innganga húsa.



Bílastæði neðanjarðar

Opin bílastæðahús

Bílageymslur

Innakstur í bílageymslur-leiðbeinandi



## 4.5 HJÓLASTÆÐI

Hugað er sérstaklega að ferlimálum og aðgengi á deiliskipulagssvæðinu. Tryggja skal greitt aðgengi gangandi og hjólandi um hverfið, en stígakerfi hverfisins tengist stofnstígakerfi borgarinnar og stígum aðliggjandi hverfa. Á skipulagssvæðinu skulu vera öruggar, læstar hjólageymslur með góðri aðstöðu, t.d. með hleðslu fyrir rafmagnshjól, aðgengi að pumpu og verkfærum. Gerð er krafa um aðgengi starfsfólks í atvinnuhúnæði að sturtum og búningaþstöðu. Hjólastæðum er komið fyrir í almenningssvæðum í samræmi við leiðbeiningar í Hönnunarhandbók almenningssvæða. Einnig er mikilvægt að góð hjólastæði séu í tengslum við innganga. Í samgöngumati kemur fram að áætlaður fjöldi hjólastæða geti orðið um 4.600-6.300 á deiliskipulagssvæðinu. Í skilmálatöflu kemur fram fjöldi hjólastæða á hverri lóð.

Á lóðum íbúa og atvinnustarfsemi skal gera ráð fyrir að reiðhjólstæði undir þaki verði hluti af sérhverju húsi eða tengd bílageymslum. Auk þess má geyma hjól í yfirbyggðum hjólaskýlum. Hjólaskýli á lóð skal vera á steypum undirstöðum og með öruggum festingum til að læsa hjólum við. Hjólaskýli skal staðsett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og /eða gluggahlið íbúða. Lágmarks stærðir fyrir hjólastæði innan hjólageymslu, þar sem hjólastæði eru á gólfi eru eftirfarandi: 1 hjól: 2 m × 0.75 m, 2 hjól: 2 m × 1.5 m og 4 hjól: 2 m × 2.5 m. Þar sem hjól eru hengd upp er stærð hjólastæða frjáls að því tilskildu að hægt sé að nálgast hvert hjól fyrir sig án þess að hreyfa önnur hjól. Koma skal fyrir stæðum fyrir hjól við götur í tengslum við græn svæði og nálægt bíðskýlum almenningssvagna / borgarlínustöðva.



Hjólastæði

## 4.6 BÍLASTÆÐI Í GÖTUM

Bílastæði við götur verða gjaldskyld og í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Þau eru hugsuð sem almenn bílastæði viðskiptavina, gesta og íbúa hverfisins. Bílastæði í göturými skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn, grassteini eða öðrum slitsterkum, hripandi einingum.

Óheimilt er að sérmerkja bílastæði í götu ákveðnum lóðum eða fasteignum. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð. Við innganga skal gera ráð fyrir þjónustustæðum sem ætluð eru til skammtíma stöðvunar bíla.

Á uppdrætti eru bílastæði ekki sýnd við götur. Í stað þess merkt svæði við götur sem tákna ýmsa notkun götujaðra; s.s. bílastæði, hjólastæði, djúpgáma, regnbeð ofl.

## 4.7 BÍLASTÆÐAHÚS, BÍLGEYMSLUR

Gert er ráð fyrir gjaldskyldum bílastæðahúsum, opnum almenningi, miðlægt á svæðinu, nánar tiltekið á reitum 8,9,10 og 11. Bílastæðahúsin þjóna hluta bílastæðaparfar deiliskipulagssvæðisins. Hluti bílastæðaparfar íbúðahúsa er leyst í þessum opnu bílastæðahúsum og öll þörf bílastæða fyrir atvinnustarfsemi. Almennt er ekki heimilt að sérmerkja stæði í opnum bílageymslum.

Opin bílastæðahús skulu vera björt, aðgangsstýrð eða vöktuð með myndavélum. Í öllum bílastæðahúsum og bílageymslum skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og við hönnun bílageymsla þarf að gera ráð fyrir rými fyrir hleðslubúnað. Jafnframt skal gera ráð fyrir að hægt sé að setja upp hleðslubúnað við bílastæði nærri inngöngum.



*Opnar bílageymslur*



## 5 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Ofanvatnskerfi deiliskipulagssvæðisins verður sambland af ofanvatnslögnum í götum og blágrænum ofanvatnslausnum. Megintilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur til jarðar og á húspök og leyfa eins miklu vatni og hægt er að síast í jörðu eins nálægt þeim stað þar sem það féll og skila í nálægar regnvatnsrásir á þeim hraða, í því magni og með þeim gæðum sem einkenndi svæðið fyrir byggð.

Miðað er við að mest allt yfirborðsvatn og regnvatn sem fellur til á svæðinu verði meðhöndlað í ofanvatnslausnum bæði innan lóðar og utan og er á ábyrgð lóðarhafa. Horfa þarf til fjölbreytni við val á gróðurgerð og plöntu-tegundum. Mikilvægt að regngarðir verði hluti af gróðurpekju og sé í beinni tengingu við jarðveg. Gróðurpekja og rætur trjáa binda vatn í jarðvegi og hafa jákvæð áhrif á loftgæði.

Lögð er áhersla á að nýta græn svæði undir Ártúnshöfðanum fyrir hreinsun ofanvatns frá efri byggðum svæðisins og var sérstök frumáætlun um meðhöndlun ofanvatns útbúin sem útlistaði leiðbeiningar fyrir stærðarákvörðun, hönnun og útfærslur á ofanvatnslausnum. Megin hluti þessa græna geira liggur í gegnum deiliskipulagssvæðið undir Hamrinum (svæði 2) og tekur ma. við ofanvatni ofan af Ártúnshöfða.

Hreinsun ofanvatns innan lóða: Lóðir skulu vera hannaðar með það að markmiði að regngarðar, gróðurpök og önnur gróðurpekja sé nýtt til þess að lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði lóða. Almennt fá lóðir eina heimæðatengingu sem tekur við yfirfalli stærri rigningarviðburða. Reitir fyrir regngarða eru sýndir á skipulagsupprætti. Stærð þeirra skal vera 100 - 200 m<sup>2</sup> og er staðsetning þeirra leiðbeinandi.

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.



Ofanvatnslausnir-frumhönnun

Regnvatnsrásir og útrásir



regngarðar leiðbeinandi





## 6 BYGGINGAR OG LÓÐIR

Meginháhersla deiliskipulagsins er að mannlíf sé sett í forgrunn með áherslu á hönnun umhverfis í augnhæð. Sérstaklega skal vanda til hönnunar á götuhæðum svo byggingar gefi til umhverfisins og tengist almenningssvæðum með virkum og opnum hætti. Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð. Byggðamynstur, byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og starfsemi eru skilgreind fyrir hverja lóð/reit í sérskilmálum og skilmálatöflu.

### 6.1 HÖNNUN BYGGINGA

Annars vegar er gert ráð fyrir á 4ra-6 hæða randbyggð sem umlykur garðrými og hins vegar hærri og þéttari byggð við Krossamýrartorg. Áhersla er lögð á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum með því að staðsetja lægstu byggðina í suðvesturhorni hvers reits. Lóðir sem standa við græn opin svæði eru opnar að þeim.

Gert er ráð fyrir íbúðum, atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu miðsvæðis í tengslum við hverfistorg og Krossamýrartorg. Þar verður m.a. biðstöð Borgarlínu. Æskilegt er að nýbyggingar hafi innbyggðan sveigjanleika og svigrúm fyrir mismunandi notkun á líftíma þeirra sem gefur íbúum kost á að búa lengur á heimili sínu þótt hagur breytist. Við hönnun íbúða ber að hafa í huga að heimilið myndar umgjörð um fjölbreyttar, daglegar athafnir, t.a.m. samveru, hvíld, leik og heimavinnu. Gæta skal sérstaklega að dagsbirtuskilyrðum í íbúðum. Æskilegt er að íbúðir séu gegnumgangandi eða hafi glugga til a.m.k. tveggja hliða. Stærð og staðsetning glugga skal taka mið af dýpt rýmisins og öðrum atriðum sem geta haft áhrif á birtuskilyrði, t.d. svalir yfir gluggum. Ákjósanlegt er að hver íbúðagerð sé mismunandi í stærðum og útfærslum og að auðvelt sé að breyta herbergjafjölda innan íbúðar. Gera skal gera ráð fyrir loftræsingu, fitugildrum og öðum tækniþúnaði vegna starfsemi neðri hæða innan bygginga. Óheimilt er að vera með gluggalaus svefn- og dvalarrými í íbúðum.

Í almennum skilmálum (Kafli 4 Samfélag) fyrir deiliskipulagssvæðin eru settar fram áherslur og viðmið um stærðir og gerðir íbúða. Þetta er m.a. gert til að stuðla að félagslegum fjölbreytileika hverfisins og fjölbreyttu framboði íbúða hvað varðar stærð og gerð. Íbúðir á götuhæðum ber að útfæra með það í huga að einkalíf og næði frá umferð sé tryggt. Miðað er við að íbúðum á götuhæðum sé lyft upp eða þær dregnar til baka frá götu, t.d. með því að koma fyrir forgarði.

Á lóðum með fleiri en 30 íbúðir er miðað við eftirfarandi íbúðastærðir:

- Hlutfall tveggja herberga íbúða eða minni verði á bilinu 15-35%
- Hlutfall þriggja herberga íbúða verði á bilinu 20-45%
- Hlutfall fjögurra herberga íbúða verði á bilinu 15-35%
- Hlutfall fimm herberga íbúða eða stærri verði á bilinu 10-20% - en verði næst Krossmýrartorgi og Breiðhöfða 5- 20%
- Samanlagt hlutfall þriggja herberga íbúða og minni má ekki vera hærra en 70%
- Samanlagt hlutfall fjögurra herberga íbúða og stærri má ekki vera lægra en 30%

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðum að um 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar hafa Félagsbústaðir hf. kauprétt á 5% íbúða í húsum á hverri lóð.

#### 6.1.1 HÆÐIR HÚSA

Almennt skal miðað við að salarhæð í íbúðarhúsnæði sé 3,0 m. Salarhæð húsnæðis sem nýta má sem atvinnuhúsnæði verði 3,5 m en skal þó vera í hæð sem hentar til aðgengis beint frá götu. Götuhæðir við borgargötur og/eða þar sem starfsemi er heimil á jarðhæð skulu vera með aukinni salarhæð. Í sérskilmálum eru gefnar upp hámarkshæðir húsa og mega efstu brúnir útveggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir. Heimilt er að lyftuhús, tækniþúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss. Slíkar þakbyggingar skulu vera í að lágmarki 2 m fjarlægð frá úthlið og skulu vera að hámarki 5% þakflatar viðkomandi byggingar. Vanda skal ásýndir tækjabúnaðar.

Kótar á sneiðingum eru leiðbeinandi þar sem hönnun gatna hefur ekki farið fram. Hæðarkótar geta því breyst, en hámarkshæð húsa er bindandi.



## 6.1.2 BÍLAKJALLARAR INNAN ÍBÚÐAREITA

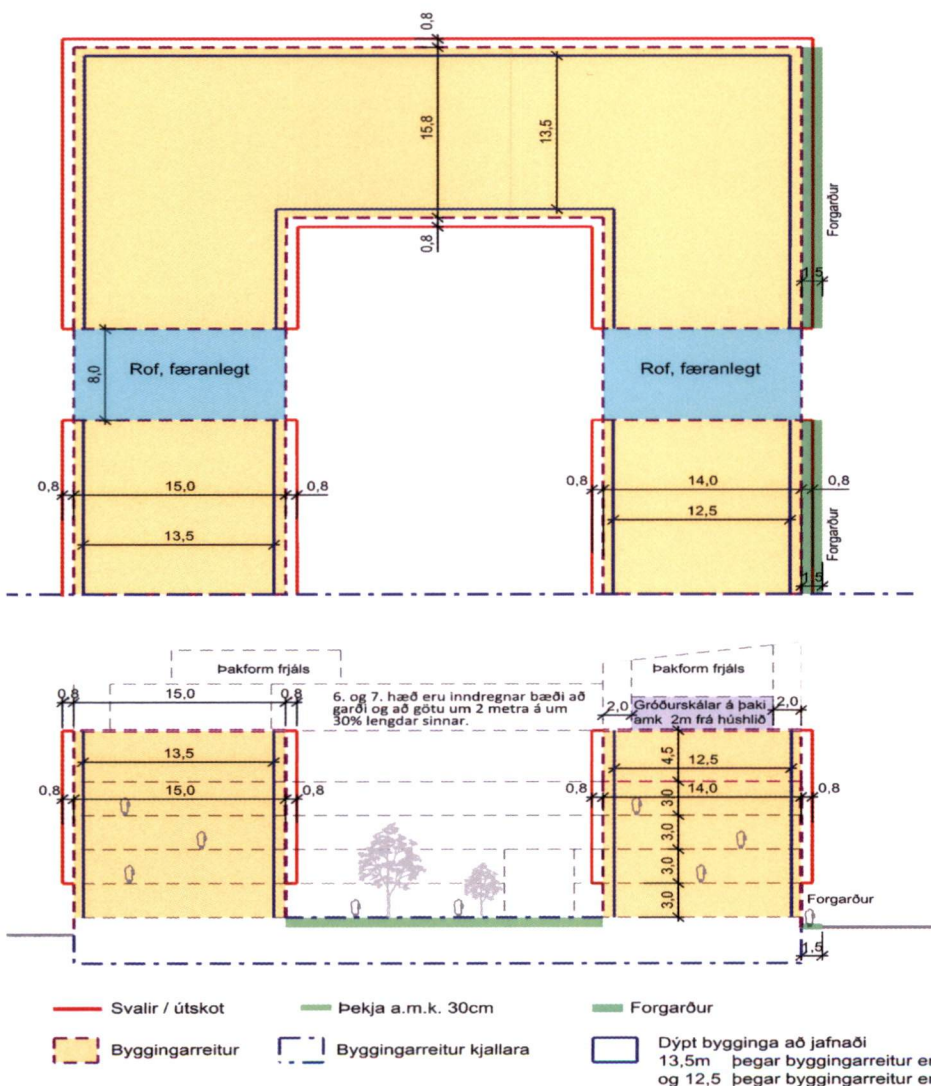
Heimilt er að nýta rými í kjallara fyrir bílageymslur, stoðrými, tæknirými, geymslur og önnur sameignarrými. Bílakjallarar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilmálum. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál bílakjallara. Leiðbeinandi staðsetningar innkeyrsla í bílakjallara á húshliðum er sýnd á deiliskipulagsupprætti og á skýringarupprætti. Skábraut niður í bílakjallara skal vera lokuð og falla inn í form byggingar. Bílakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum, kröfum um garðrými og gróðurþekju. Burðarvirki bílakjallara þarf að taka mið af því að geta að hluta borið aukna jarðvegsdýpt, að lágmarki 60 cm, í gróðurkössum og upphækkunum á tilteknum stöðum innan lóðar.

## 6.1.3 BYGGINGAREITIR

Um er að ræða randbyggð, svo gert er ráð fyrir að flestar byggingar séu byggðar í lóðamörk. Byggingarreitir innan lóða eru afmarkaðir rúmum. Þeir sýna ekki endanlegt fótspor mannvirkja og er ekki gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir. Byggingarreitir eru endanlega afmarkaðir á mælibleiðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan og samfelldan flöt meðfram götu og er því æskilegt að víkja frá byggingareit með út- og/eða innskotum (sjá kafla 6.1.7). Byggingareitir íbúðahúsa eru almennt 14 m eða 15 m. Þar sem byggingareitir eru 14 m er gert ráð fyrir að dýpt bygginga sé að jafnaði 12,5 m og þar sem þeir eru 15 m er gert ráð fyrir dýpt bygginga sé að jafnaði 13,5 m. Svalir og minni útskot mega fara út fyrir byggingareiti.

## 6.1.4 ROF Í BYGGINGAR

Til að tryggja aðgengi og hleypa að birtu í inngarða eða út í aðliggjandi götu er gerð er krafa um rof í byggingarmassann. Lágmarksbreidd er 6 metrar og er staðsetning á skipulagsupprætti leiðbeinandi. Rof í byggingarmassann skulu ná frá jörðu og upp úr nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Heimilt er að vera með rof á öllum hliðum byggingar. Kvöð er um þreplausa almenna umferð gangandi um inngarða.



## 6.1.5 INNGANGAR

Aðalinngangar íbúðahúsnæðis eru frá götum en einng skal vera aðgengi um sameign frá inngörðum.

Lögð er áhersla á að inngangar séu gagnsærir, vel hannaðir og sýnilegir enda mikilvægt atriði í heildaryfirbragði hverfis og götulífi. Inngangur er hluti af virkri götuhæð, skrifstofuhúsnæðis eða samfélagslegu rými íbúða og skulu vera vel afmarkaðir og staðsettir nálægt helstu gönguleiðum á svæðinu.

Inngangar almennings að opnum bílakjöllum sem staðsettir eru innan nýbygginga, skulu vera hannaðir sem hluti af heildarhönnun byggingar en þeir skulu vera vel afmarkaðir og skýrt gefið til kynna til hverra nota þeir eru.



Inngangar eru mikilvægir í heildaryfirbragði hverfis og götulífi.



Aðalinngangar eru frá götum - aðgengi að inngörðum. Leiðb. staðsetning

Aðalinngangur  Aðgengi að inngarði 



## 6.1.6 SVALIR, ÚTBYGGINGAR OG SVALGANGAR ÍBÚÐAHÚSA

Heimilt er að svalir standi allt að 0,8 m út fyrir byggingareit. Almennt er heimilt og æskilegt að gera þaksvalir á þökum bygginga þar sem aðstæður leyfa og þar sem stöllum er í formi bygginga. Handrið þaksvala skulu almennt vera gegnsæ.

Heimilt er að setja upp svalalokanir sem eru hluti af heildarútliti bygginga og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

Íbúðir sem hafa hlið að inngarði skulu ávallt hafa svalir og/eða franskar svalir sem snúa að inngarði.

Fjallað er um svalganga í sérskilmálum hverrar lóðar. Svalganga eru óheimilir meðfram götuhliðum bygginga. Gerðar eru ríkar kröfur um góða hönnun og vandað efnisval þar sem notast er við svalganga. Mikilvægt er að svalganga nýtist sem setusvæði/dvalarsvæði þar sem sólar gætir.

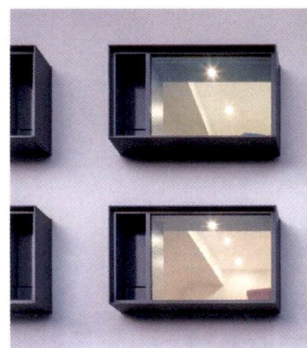
Heimilt og æskilegt er að vera með útbyggingar/útskot sem ná út fyrir byggingareit. Hvert útskot má ekki vera breiðara en um 5 m og dýpra en 0,8 m og ekki á meira en 20% húshliða. Útskot og svalir eru óheimilar á jarðhæð nema innan byggingareits. Taka skal tilliti til aðgengi við tæmingu djúpgáma við staðsetningu úskota. Leggja skal sérstaka alúð við útlit norðurhliða með útskotum eða svölum.



*Dæmi um útfærslu svala*



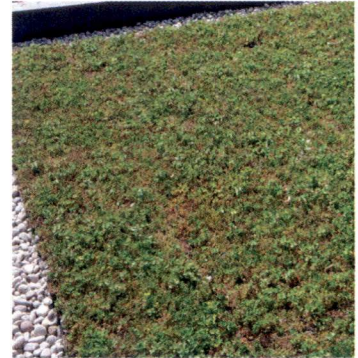
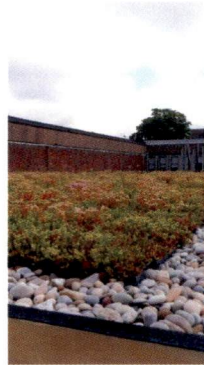
*Dæmi um útskot*





### 6.1.7 ÞÖK

Gert er ráð fyrir blöndu af flötum þökum og hallandi á skipulagssvæðinu. Almennt gert ráð fyrir gróðurþekju á flötum þökum. Þakform eru frjáls á hluta svæðisins og er frekar fjallað um þök í sérskilmálum hvernar lóðar. Vakin er athygli á heimild til yfirhæðar efstu hæða þar sem eru kennileiti.



Dæmi um útfærslu þakgarða

### 6.1.8 ÞAKGARÐAR OG ÞAKHÝSI

Heimilt er að útbúa sameiginlega þakgarða í hverfinu til að bæta gæði íbúða og hvetja til félagslegra samskipta.

Heimilt er að koma fyrir þakhýsum á þökum sem gætu verið sameiginleg rými fyrir íbúa og gróðurskálar til ræktunar. Þakhýsi skulu vera hluti af arkitektúr húsanna, vera inndregin um 2 m frá úthlið húsa og mega ekki rýra gæði vegna skuggamyndunar. Þakhýsi skulu vera innan byggingareits. Fermetrar þakhýsa skulu rúmast innan A fermetra.



Dæmi um þakbyggingar

### 6.1.9 SKILTI OG LÝSING

Við hönnun skilta skal gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir nærliggjandi íbúðabyggð. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ ljósmengun sé í lágmarki. Skilti eru einungis heimiluð fyrir þá starfsemi sem er innan reitsins. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti.

Lýsing í inngörðum og svalagöngum íbúðarhúsa skal vera hófsöm og lágstemmd svo hún verði ekki til ónæðis.

Vakin er athygli á því að í gildi er skiltareglugerð Reykjavíkur og skal hún höfð til hilðsjónar við uppsetningu skilta.



### 6.1.10 BYGGINGAREFNI, LITIR

Almennt skal nota ljósa liti í hverfinu og á það á sérstaklega við um þar sem þéttleikinn er mestur.

Lögð er áhersla á að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfissjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er höfð að leiðarljósi til að meta visthæfi þeirra. Nota skal hlýlega og náttúrulega liti og efni.

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

Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun enduruninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhráefna og óendurvinnanlegra efna.

Lögð er áhersla á að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum hönnunar og uppbyggingar í samræmi við þar til bæra hugmyndafræði (e. Designing out waste principles).

Gluggar og gler í byggingum skal almennt vera gegnsætt, sérstaklega á götuhæðum, til að auka gegnsæi milli bygginga og almenningsrýma. Við almenningsrými er gert ráð fyrir amk. 80% gegnsæi á götuhæðum. Þar er gerð krafa um stóra gluggafleti og gagnsæi og ekki heimilt að hylja glugga alfarið með merkingum.

Þar sem eru stórir gluggar og gler í tengslum við almenningsrými þar sem gera má ráð fyrir fuglalífi skal taka



Dæmi um efni og liti



## 6.2 LÓÐIR

Samhliða deiliskipulaginu hefur verið unnin handbók “Hönnunarhandbók Ártúnshöfða og Elliðaársvogs” með leiðbeiningum um hönnun almenningsrýma og hönnun inngarða og lóða. Hafa skal handbókina til hliðsjónar við hönnun útisvæða.

### 6.2.1 SÉRAFNOTAFLETIR

Íbúðum getur fylgt sérafnotaréttur sem er hluti af lóð eða í sama gólfleti og viðkomandi íbúð. Sérnotafletir á götuhæð mega ná að hámarki 3 m inn í inngarð viðkomandi lóðar frá útvegg. Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á aðaluppdráttum og samofnir heildarútliti viðkomandi húss og þá einungis frá tveimur hliðum, þ.e. hliðum sem snúa að aðliggjandi sérnotaflötum. Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma sérafnotaflöt með gróðri, allt að 0,6 m háu. Aðrir skjólveggir eru óheimilir. Gera skal grein fyrir sérnotaflötum í fyrirsurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn. Tenging skal vera frá íbúðum á götuhæð við sérafnotaflöt (inngangur, þrep frá svölum).



*Sérafnotareitir*

### 6.2.2 FORGARÐAR VIÐ GÖTU

Heimilt er að gera litla forgarða við íbúðir. Mikilvægt er að forgarðar tengist íbúðum með hurð/inngangi og minni útbyggingum og gróðri. Heimilt er að girða af forgarð á sama hátt og sérafnotafleti.

Á lóðum sem sérstaklega eru merktar á deiliskipulagsupprátt er kvöð um forgarða.



*Dæmi um forgarða við götur*



### 6.2.3 INNGARÐAR

Lóðir/inngarða skal hanna sem leik- og dvalarsvæði með aðgengi fyrir alla (gangandi, hjólandi og hreyfihamlaða). Kvaðir um aðgengi inn á lóðir eru merktar með bindandi og leiðbeinandi skýringum.

Gera skal ráð fyrir að þök bílajakjallara í inngörðum verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti. Að frádregnum regngarði skal að minnsta kosti 50% inngarðs lagður gróðurþekju. Þakplata kjallara undir inngörðum skal vera amk 30 sm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju

Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Almennt skal staðsetja leiksvæði í inngörðum lóða og skulu þau vera aðgengileg öllum íbúum viðkomandi lóðar.

Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun.

Hafa skal Handbók Ártúnshöfða og Ellíðaársvogs til hliðsjónar við hönnun inngarða og útisvæða.



Dæmi um útfærslu inngarða

### 6.2.4 REGNGARÐAR

Regngarðar taka við ofanvatni og halda því tímabundið á meðan það seitlar ofan í jarðveginn. Þeir eru öflugir viðtakar skaðlegra mengunarefna. Í regngörðum skal setja fjölbreyttar, vatnspólnar plöntur. Helstu staðsetningar eru götum og torgum og inngörðum hverfisins.

Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílajakjöllurum. Í sérskilmálum eru kröfur um regngarða skilgreindar nánar fyrir hvern reit. Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífverur og aukið lífrænan fjölbreytileika vistkerfa borgarinnar.

## 6.3 AÐKOMA NEYÐARBÍLA

Á lóðum þarf að gera ráð fyrir aðkomu sjúkra- og slökkviliðs. Sérstaklega skal gerð grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar í notkunarflokki 3 sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin þurfa að vera útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi þangað greiða aðkomu og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. 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, svo sem punktálag frá undirstöðum körfubíls.

## 6.4 HLJÓÐVIST

Gera skal grein fyrir hljóðvist við byggingar og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka samkvæmt gildandi reglugerð.

Ef hljóðstig reiknast yfir LAeq = 65 dB við húshliðar íbúðarhúsnæðis gildir hljóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.)."

Íbúðir uppfylla undanþágu, snúi ein hlið að kyrrlátri hlið. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að kyrrlátri hlið.



## 6.5 ÚRGANGSMÁL

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, Umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur og Loftslagsstefnu Reykjavíkur er stefnt að minnkun úrgangs og aukinni endurvinnslu og endurnýtingu.

Lögð er áhersla á að dregið verði úr úrgangsmyndun og hlutfall endurvinnslu og endurnýtingar aukið. Skilvirkt, einfalt og aðgengilegt kerfi til flokkunar og meðhöndlunar úrgangs er lykillinn að bættri meðhöndlun úrgangs.

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs. Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva.

Heimilt er að koma fyrir grenndarstöð við jaðar eða innan lðjugarðs á reit 4.

### Atvinnustarfsemi

Við allt atvinnuhúsnæði á deiliskipulagssvæðinu skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingareits og í aflokuðum rýmum sem skulu innbyggðar í byggingar. Rekstraraðilar atvinnuhúsnæðis bera ábyrgð á eigin sorphirðu og skulu tryggja sér þjónustu viðeigandi sorphirðufyrirtækis

### Íbúðarhúsnæði

Á deiliskipulagssvæðinu verður sorpflokkun og hirða útfærð með djúpgámum við íbúðarhús. Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum, en til að byrja með verða þeir þrjár: Blandaður úrgangur, pappír og plast.

Forðast skal að djúpgámar séu staðsettir beint fyrir framan fyrir innganga húsa eða innganga inngarða heldur hafðir til hliðar við þannig að þeir skerði ekki eðlilegar gönguleiðir. Rökstyðja þarf frávik sérstaklega.

Hafa skal samráð við Skrifstofu umhverfisgæða hjá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar varðandi útfærslu djúpgáma. Djúpgámar verða á fylgilóðum bygginga. Þær eru sýndar á deiliskipulags- og skýringarupprætti og er lega þeirra leiðbeinandi. Djúpgámar skulu uppfylla kröfur ÍSTEN13071.



Djúpgámar

Leiðbeinandi staðsetning fylgilóða/djúpgáma

Leiðbeinandi staðsetning grenndargáma



Í hönnunarhandbók er fjallað um frágang umhverfis djúpgáma. Mikilvægt er að gróður við djúpgáma sé notaður til að afmarka göturýmið. Einnig er mikilvægt að djúpgámum sé komið fyrir þar sem halli er minnstur svo ekki verði stallar við aðlæga gáma.

Fylgilóðir djúpgáma á uppdrætti eru leiðbeinandi, en þær verða endanlega staðsettar við hönnun göturýma.

## 6.6 RAFMAGN - DREIFISTÖÐVAR

Lagnir fyrir rafveitu og fjarskipti eru almennt í gangstéttum.

Almennt er miðað við eina heimtaug fyrir rafmagn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda heimtauga á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfis. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Í öllum bílageymslum skal gera ráð fyrir rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og við hönnun bílgeymsla þarf að gera ráð fyrir rými fyrir hleðslubúnað.

Sjö dreifistöðvar rafmagns á svæði 1, þar af eru sex staðsettar í byggingum annarra, auk einnar smádreifistöðvar (2 m x 2 m) sem verður á eigin lóð. Kröfur Veitna um útfærslu dreifistöðva í byggingu annarra er að finna í handbók Veitna ([https://www.veitur.is/sites/veitur.is/files/atoms/files/handbok\\_um\\_dreifistodvar\\_i\\_byggingum\\_annarra\\_0.docx](https://www.veitur.is/sites/veitur.is/files/atoms/files/handbok_um_dreifistodvar_i_byggingum_annarra_0.docx)). Þar kveður m.a. á um mögulega staðsetningu, öryggiskröfur, kröfur um aðgengi og hönnun stöðvanna. Nánari skilmálar fyrir dreifistöðvar í byggingum annarra koma fram í skilmálahefti. Starfsmenn Veitna skulu hafa óhindraðan aðgang að dreifistöðum með mannskap og tæki öllum tímum sólarhrings þegar dreifistöðvar eru komnar í rekstur.

- Dreifistöðvarýmin sem heimilt verður að byggja verða á reitum 8, 9A, 9B, 9C, 10B og 11 verða hluti af byggingunni sem þau tilheyra og munu Veitur ekki eiga rýmið né eignast það. Þess í stað verður gerður samningur milli aðila um afnotarétt Veitna. Aðkoma vinnutækja og starfsmanna skal vera tryggð frá götu á jarðhæð á öllum tímum sólarhringsins fyrir rekstur og viðhald. Afnotaréttur af dreifistöðvarými og umferðarréttur um lóðina og réttur til að grafa niður jarðstrengi, er kvöð á húsi og lóð og í gildi allan þann tíma sem Veitur starfrækja dreifistöð í húsinu. Veitur hafa heimild til að setja niður og viðhalda lögnum og strengjum á lóð og ganga um sameign eins og rekstur dreifistöðvarinnar krefst hverju sinni.

- Lóðarhafi skilar rýminu til Veitna samkvæmt kröfum Veitna eða eftir nánarra samkomulagi um afnotarétt.

- Staðsetningar og umfangs dreifistöðva skal getið í eignaskiptasamningi.

- Dreifistöð á reit 1 verður á eigin lóð. Lóðin verður 4 x 4 m að stærð og verður aðkoma að vera tryggð frá götu svo hægt sé að sinna viðhaldi.



Dreifistöðvar rafmagns  
Fyrirhuguð dreifistöð rafmagns ●

Núverandi dreifistöðvar rafmagns (víkjandi) ●



## 7 UPPDRÆTTIR

- Yfirlitsmynd
- Skýringaruppdráttur
- Deiliskipulagsppdrættir
- Skilmálatæfla

### 7.1 YFIRLITSMYND









## 7.2 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR






























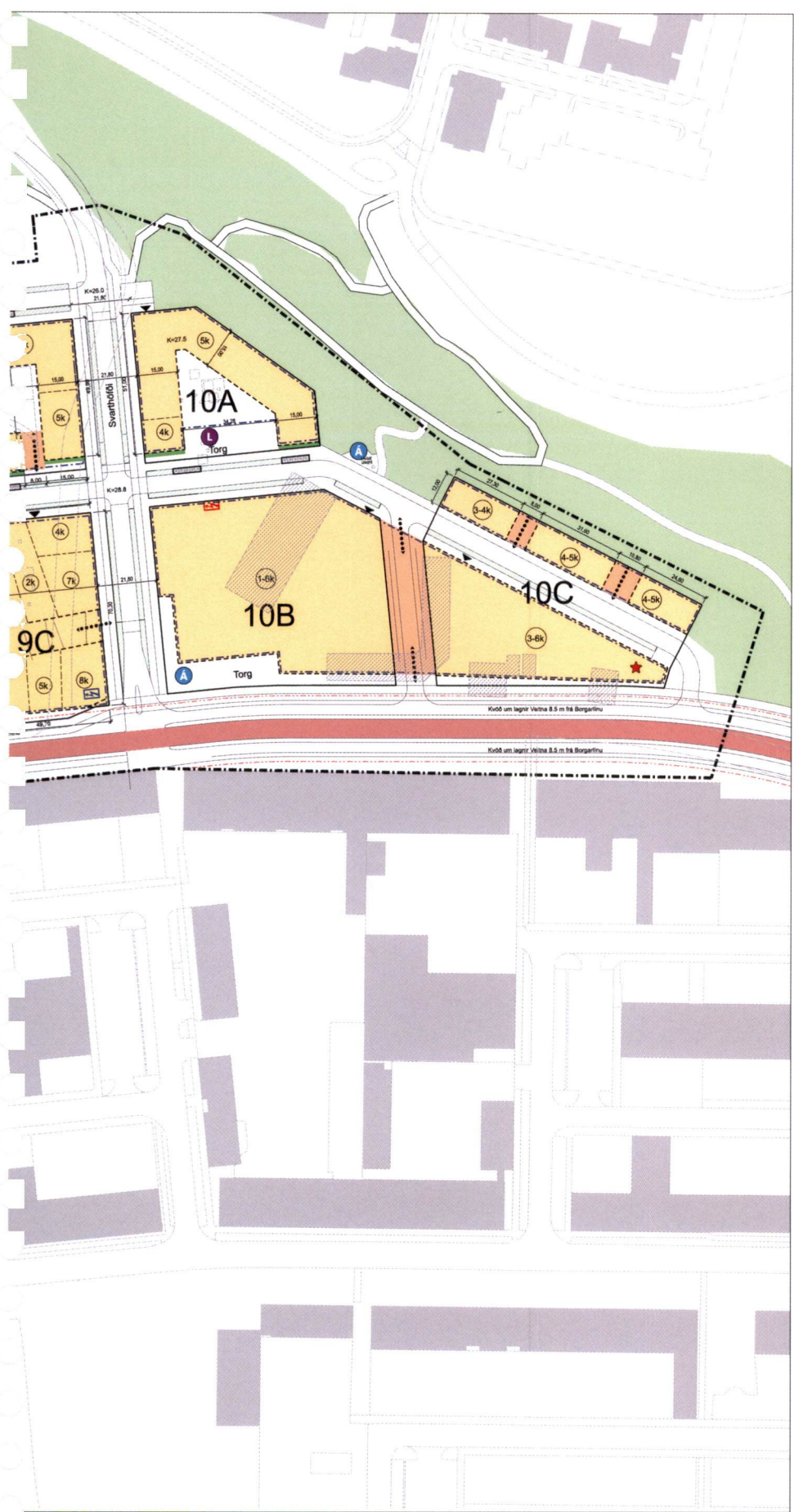
### 7.3 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR





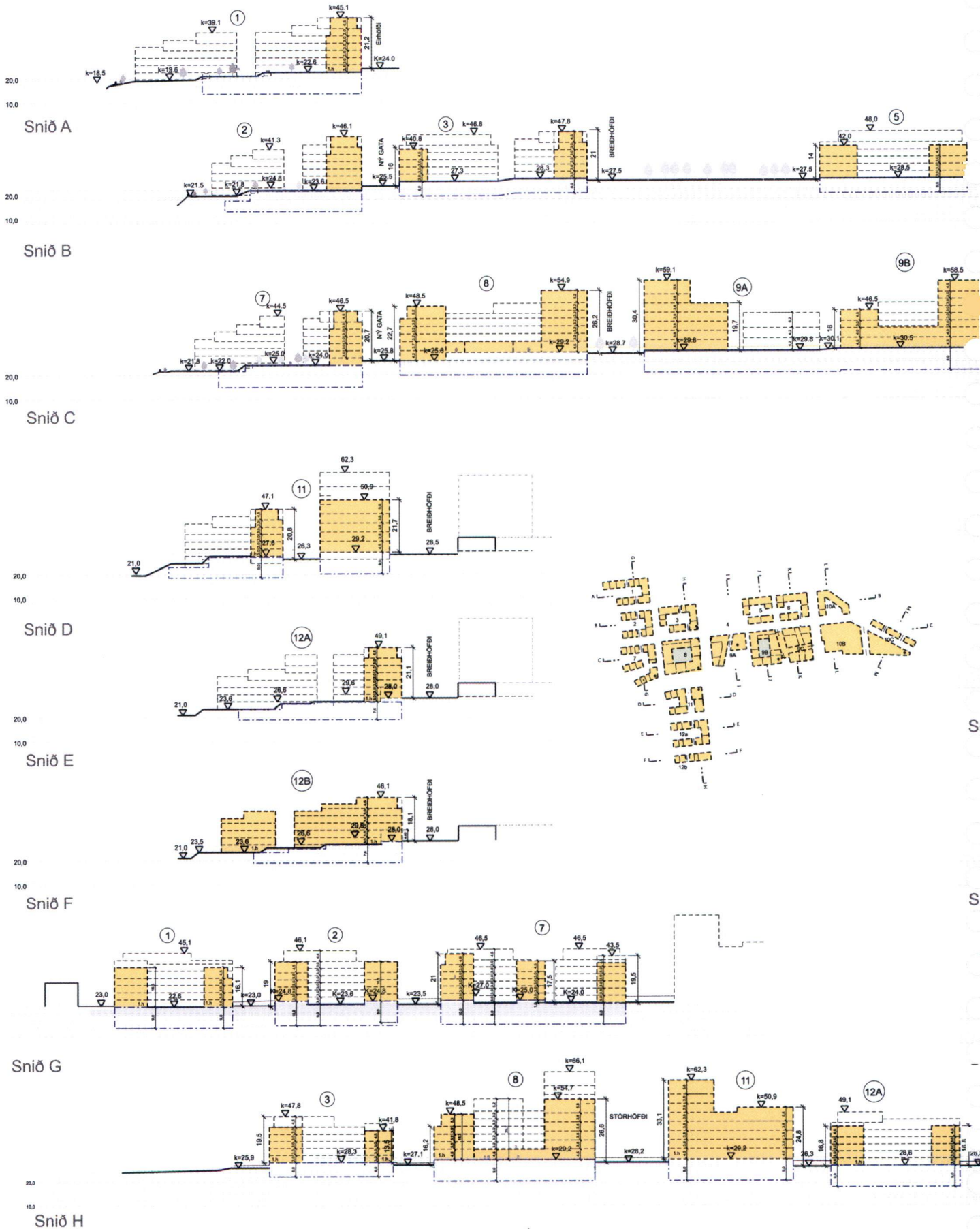
**SKÝRINGAR:**

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Víkjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði


























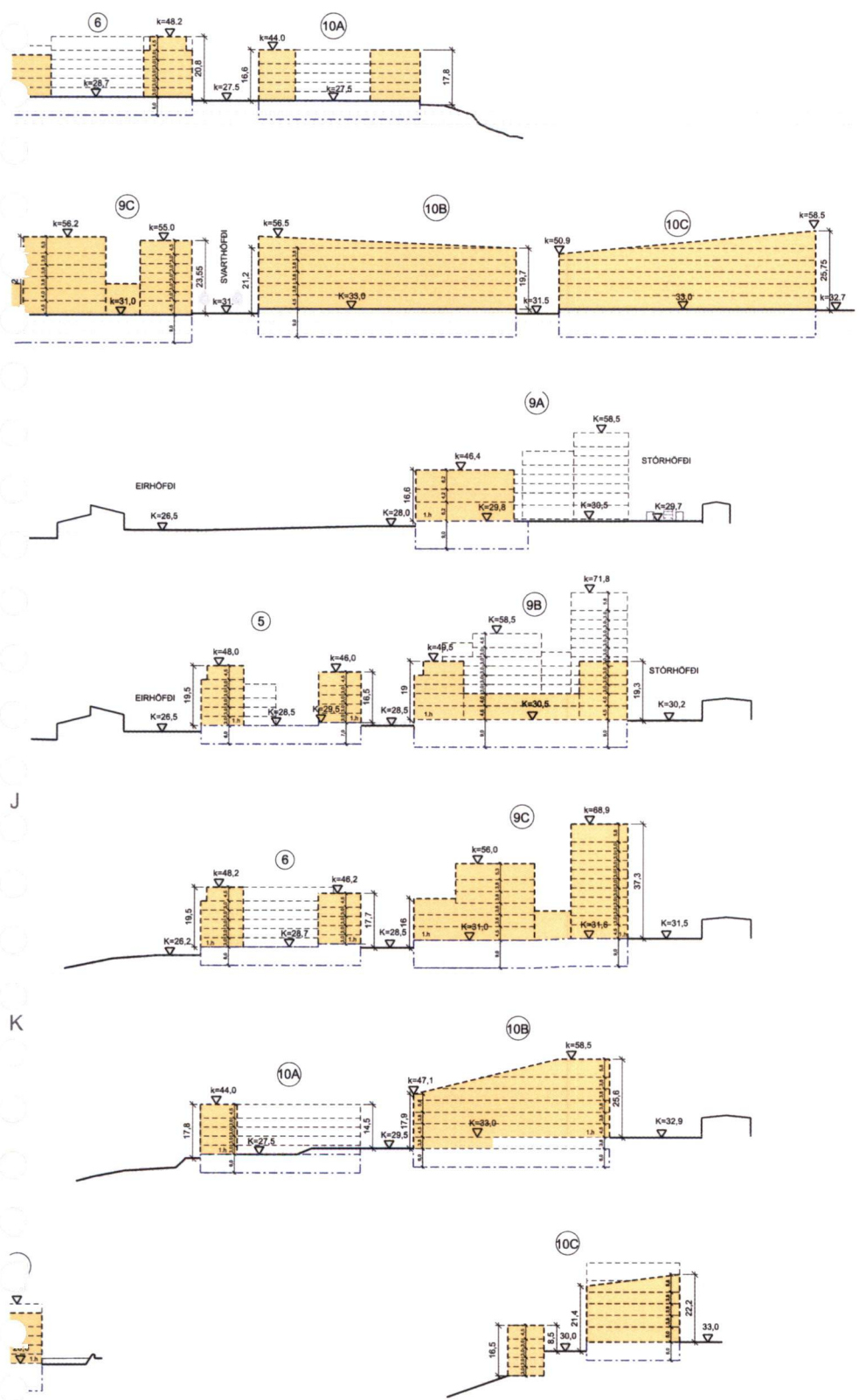
## 7.4 SNIÐ





**SKÝRINGAR:**

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Víkjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeysla í bílakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgardar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirleggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði

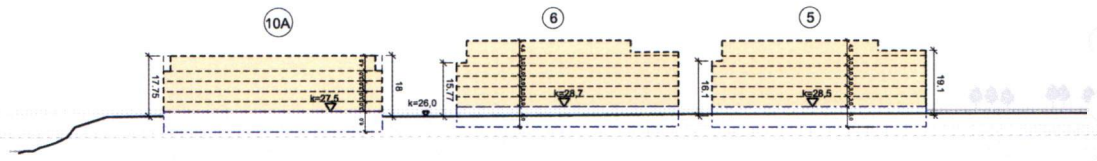


Kótar á sneiðingum eru leiðbeinandi þar sem hönnun gatna hefur ekki farið fram. Hæðarkótar geta því breyst, en hámarkshæð húsa er bindandi.

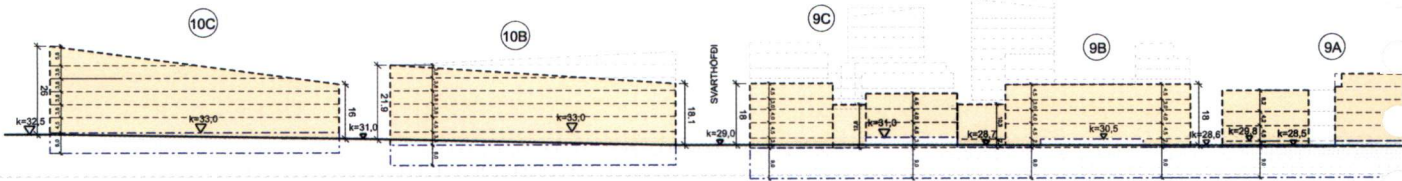
Snið M



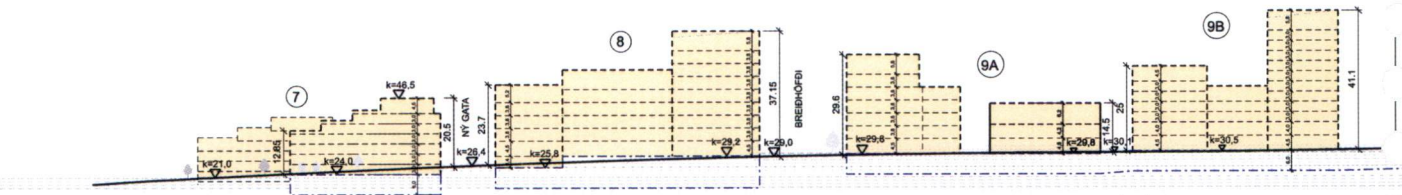
# 7.5 ÁSÝNDIR



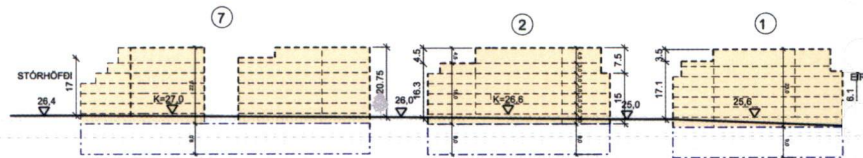
sýnd A



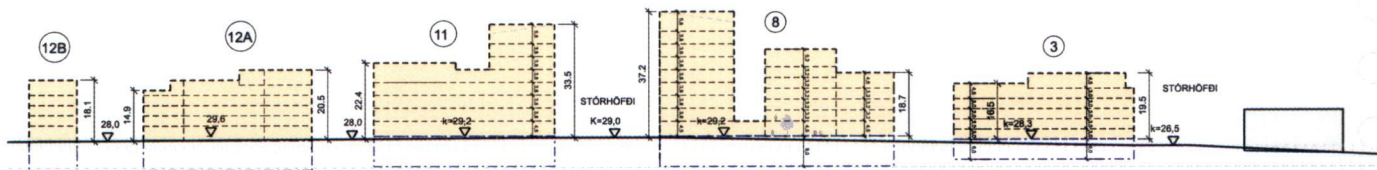
sýnd B



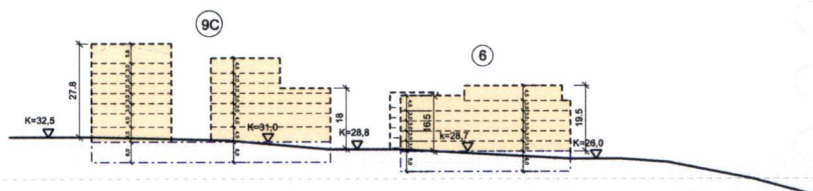
sýnd C



Ásýnd D









Ásýnd E

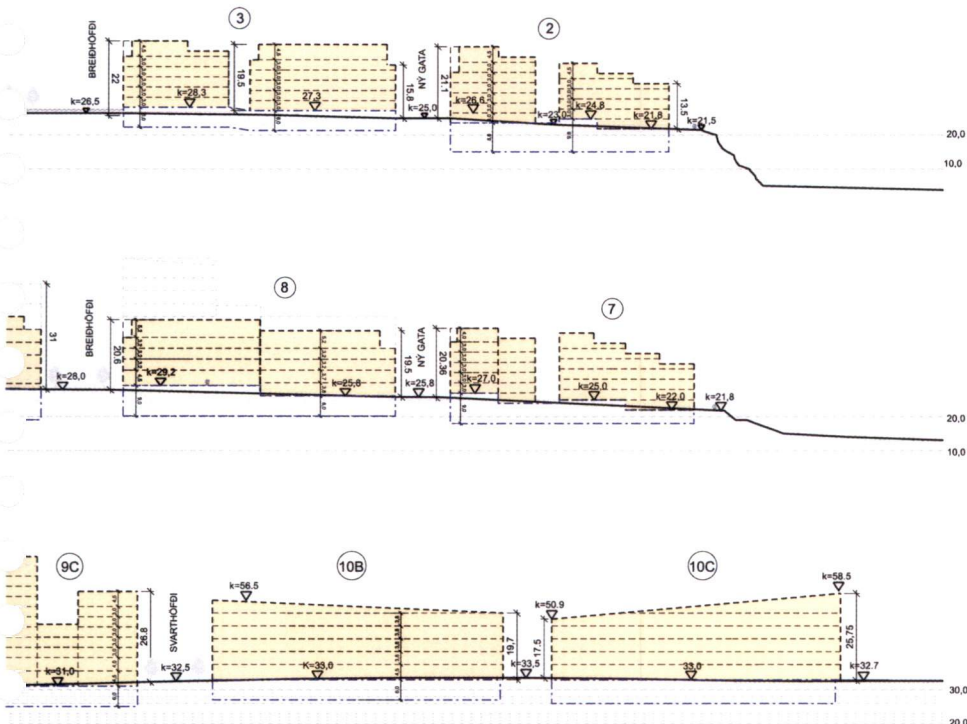


Ásýnd F



**SKÝRINGAR:**

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Víkjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvæð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvæð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirleggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði

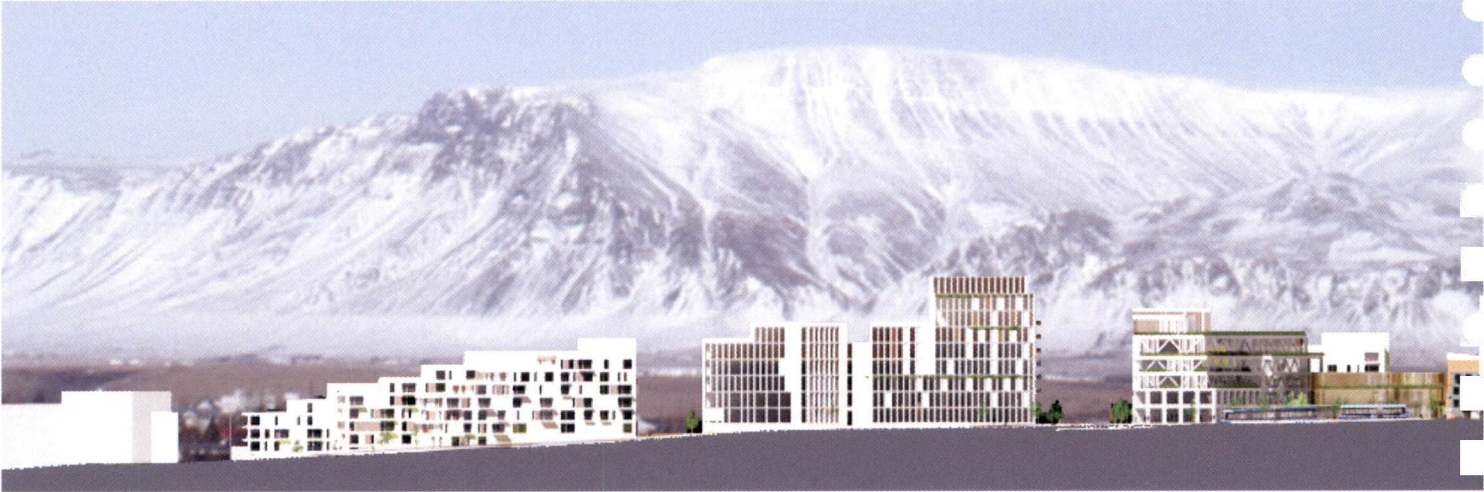


Kótar á sneiðingum eru leiðbeinandi þar sem hönnun gatna hefur ekki farið fram. Hæðarkótar geta því breyst, en hámarkshæð húsa er bindandi.



## 8 SÉRSKILMÁLAR

Í sérskilmálum lóða/reita koma fram stærðir bygginga, hámarksbyggingarmagn ofanjarðar og neðanjarðar. Einnig koma fram hæðafjöldi, fjöldi íbúða, leiðbeinandi hæðarkótar bygginga, þakgerð, fjöldi bílastæða og fjöldi hjólastæða, umfang gróðurþekju á þakflötum, regngarða og aðrar kvaðir og skilmálar kunna að eiga við. Flestar upplýsingar um stærðir, magn og starfsemi er að finna í skilmálatöflu.

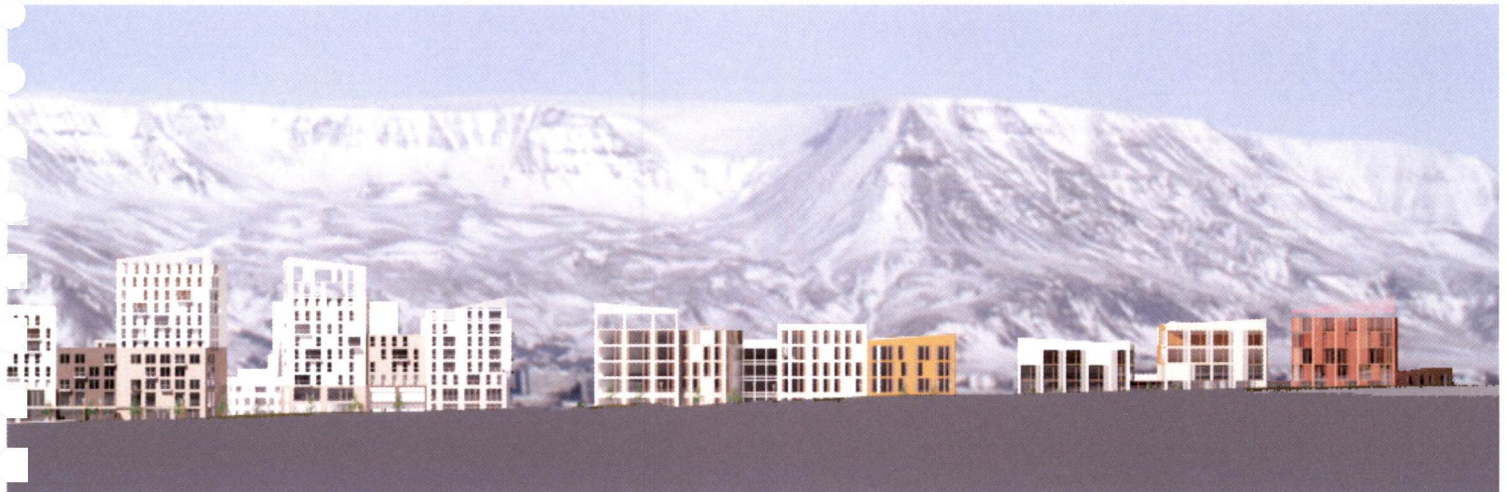


Stórhöfði horft í norður



Deiliskipulagssvæði





### Ártúnshöfði svæði 1, Krossmýrartorg - Skilmálatafla

Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHF lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Bílastæði: samnýtanleg lágmark (5):	Hjólataæði lágmark (6):
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
1	4.808	4-7 h+3K	12.600	0	0	12.600	1.000	13.600	2,8	6.000	19.600	4,1	145	85	0	280
2	3.735	4-7 h+3K	9.500	0	0	9.500	800	10.300	2,8	4.500	14.800	4,0	110	65	0	210
3	4.327	3-6 h+3K	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	0	263
4	735	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0	0
5	3.690	3-6 h+2K	8.600	0	600	9.200	800	10.000	2,7	4.000	14.000	3,8	105	40	0	203
6	3.824	4-6 h+2K	9.900	0	600	10.500	800	11.300	3,0	4.000	15.300	4,0	120	50	0	223
7	5.997	4-7 h+3K	12.200	0	1.400	13.600	1.000	14.600	2,4	6.500	21.100	3,5	150	90	0	297
8	5.463	4-9 h+3K	11.000	5.000	7.800	23.800	1.400	25.200	4,6	17.500	42.700	7,8	160	340	306	360
9A	5.546	3-7 h+3K	0	11.900	2.000	13.900	100	14.000	2,5	8.000	22.000	4,0	10	140	126	506
9B	5.254	4-12 h+3K	12.500	7.000	3.300	22.800	1.100	23.900	4,5	11.500	35.400	6,7	150	250	225	547
9C	4.513	2-11 h+3K	11.000	6.000	2.800	19.800	900	20.700	4,6	11.500	32.200	7,1	140	250	225	396
10A	2.817	4-5 h+2K	7.200	0	0	7.200	600	7.800	2,8	3.000	10.800	3,8	90	0	0	170
10B	5.734	1-6 h+2K	0	18.300	0	18.300	400	18.700	3,3	10.000	28.700	5,0	0	121	109	544
10C	5.184	2-6 h+2K	0	8.400	3.400	11.800	300	12.100	2,3	7.000	19.100	3,7	0	64	58	132
11	4.347	5-8 h+3K	6.600	6.800	0	13.400	600	14.000	3,2	8.000	22.000	5,1	80	140	126	223
12A	4.351	3-7 h+3K	9.600	600	500	10.700	800	11.500	2,6	5.000	16.500	3,8	115	70	0	236
12B	2.801	4-6 h+3K	4.600	300	0	4.900	400	5.300	1,9	3.000	8.300	3,0	55	30	0	106
13 (7)	16	1	0	16	0	16	0	16	1,0	0	16	1,0	0	0	0	0
Alls	73.142		126.700	64.316	23.000	214.016	12.000	226.016		115.000	341.016		1.570	1.820	1.175	4.696

Stæði í götu (gjaldskyld):	200
<b>Heildarfjöldi stæða S1:</b>	<b>2.020</b>
Þar af samnýtanleg ca.:	1.375
Hlutfall samnýtanlegra stæða:	68%

- (1) Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mæliblaða
- (2) Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi
- (3) Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi.
- (4) Sérignarkjallarar, bílarkjallarar og opin bílastæðahús
- (5) Að lágmarki skal byggja 50% leyfilegra stæða innan hvernar lóðar. Ef t.d. leyfilegur fjöldi er að hámarki 100 stæði innan viðkomandi lóðar skal að lágmarki byggja 50 stæði.
- (5) Heimildir í töflu eiga við bílastæði innan lóða. Auk þess er gert ráð fyrir um 200 gjaldskyldum stæðum í götum, sem samnýtast fyrir allt hverfið, s.s. fyrir gesti, gestastæði fyrir hreyfihamlaða og aðgengi fyrir flutninga við innganga húsa.
- (5) Á reitum 8, 9, 10 og 11 er um 90% hluti bílastæðaheimildar áætlaður fyrir opin bílastæðahús með tilheyrandi samnýtingu.
- (6) Lágmarksfjöldi hjólataæða er reiknaður m.v. forsendur bíla- og hjólataæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.
- (7) Lóð fyrir dreifistöð. Sjá kafla 6.6.

### Skilmálatafla



# REITUR 1

**Yfirbragð reits:** Byggðin er hæst að Eirhöfða en stallest til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að Hamarsstíg.

**Starfsemi /notkun:** Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærbjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Svalagangar** eru heimilir að inngarði en þó ekki meira en 20% af húshlið.

**Gróðurþekja** skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

**Regngarður.** Koma skal fyrir regngarði á vesturhluta reitsins.

**Þök** á reitnum eru almennt flöt en þakform er frjálst að Eirhöfða

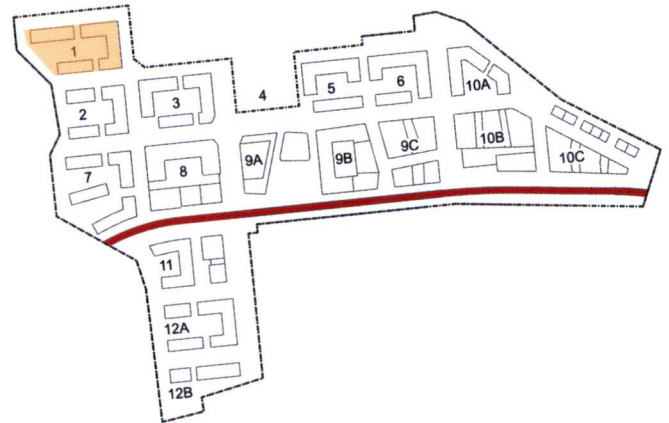
**Paksvalir** eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

**Sérafnotareitir** skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

**Kvöð** er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

**Húshönnun:** Byggingareitir eru 14 og 15 m djúpir. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir eru 15 metrar er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallest eftir landhalla eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 6. og 7. hæð séu inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

**Lóðarhönnun:** Óheimilt er að girða af lóð að Hamarsstíg til vesturs. Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérafnotaflið af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.

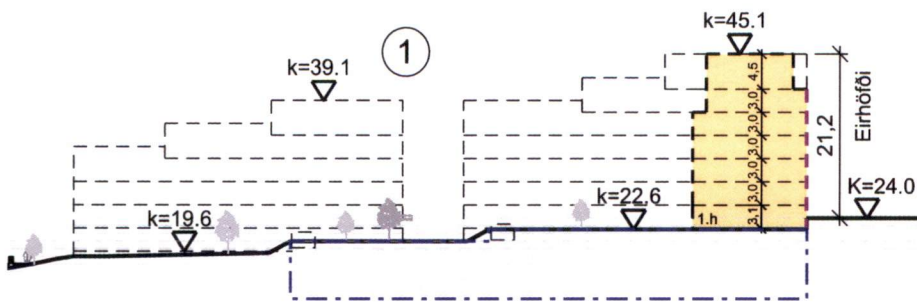


Horft frá Hamarsstíg

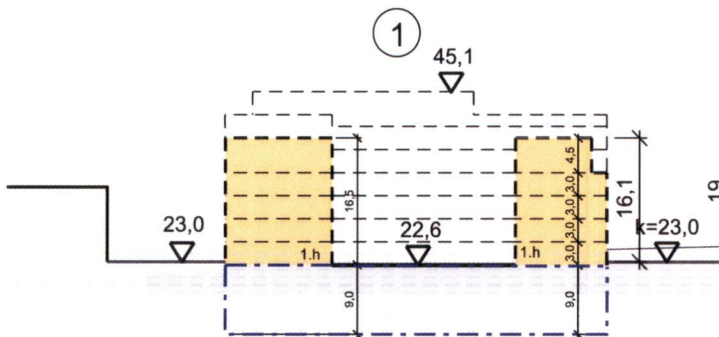


Skýringarmynd

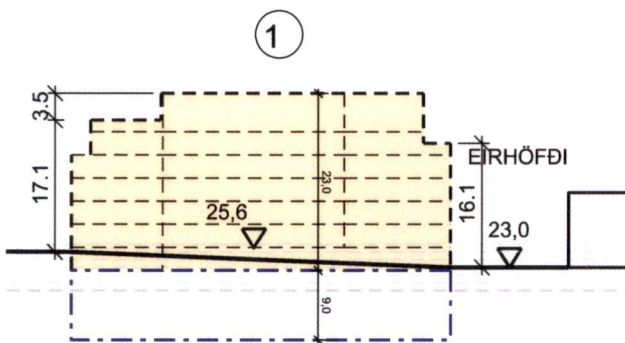




Snið A mkv. 1:1000



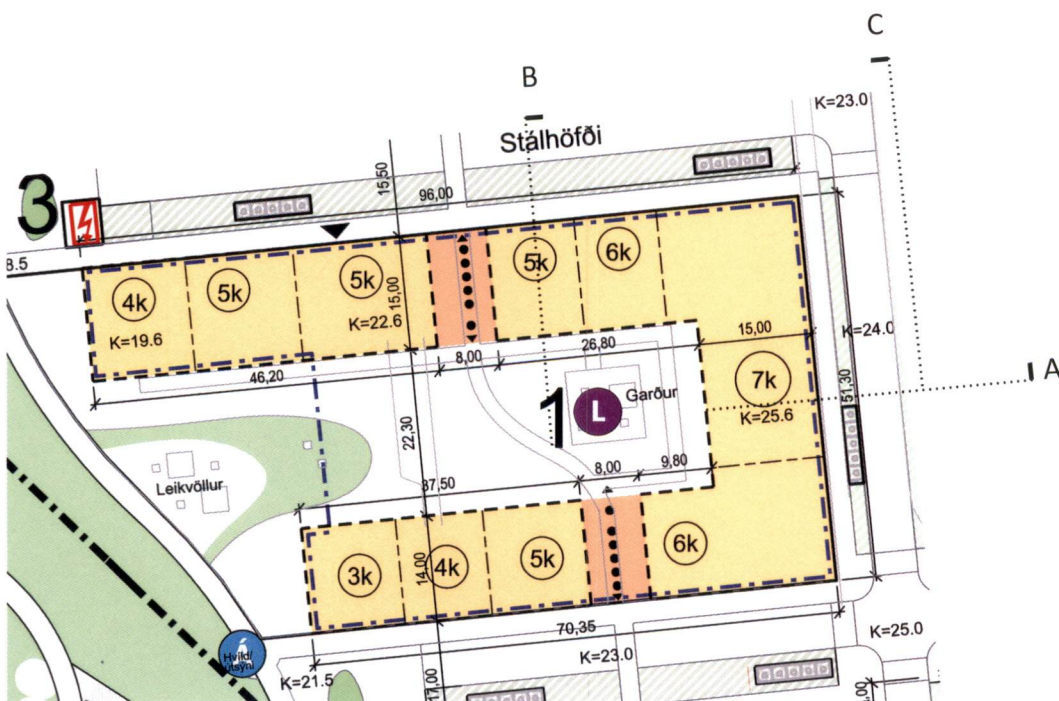
Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000



## REITUR 2

**Yfirlit reits:** Byggingin er hæst að Eirhöfða en stöðugt til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að Hamarsstíg.

**Starfsemi /notkun:** Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærbjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Svalagangar** eru heimilir að inngarði en þó ekki meira en 20% af húshlið.

**Gróðurþekja** skal vera a.m.k 60% af garðsvæði.

**Regngarður.** Koma skal fyrir regngarði á vesturhluta reitsins.

**Þök** á reitnum eru almennt flöt en þakform er frjálst að Eirhöfða

**Þaksvalir** eru heimilir á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

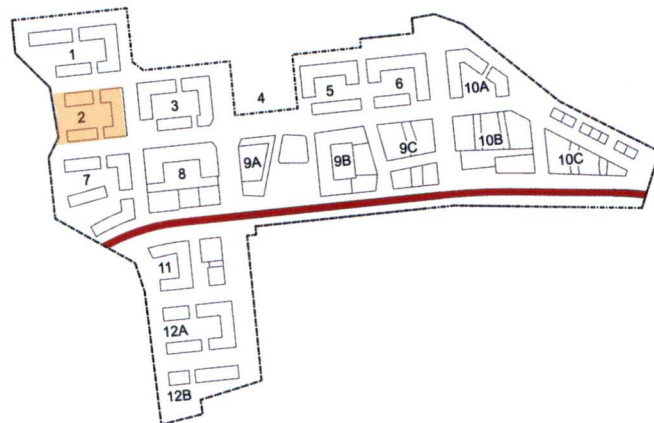
**Sérafnotareitir** skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

**Kvöð** er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

**Húshönnun:** Byggingareitir eru 14 og 15 m djúpir. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir eru 15 metrar er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stöðugt eftir landhalla eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 6. og 7. hæð séu inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

**Forgarður:** Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki er heimilt að girða af forgarð.

**Lóðarhönnun:** Óheimilt er að girða af lóð að Hamarsstíg til vesturs. Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérafnotaflið af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.



Skýringarmynd







## REITUR 3

**Yfirbragð reits:** Randbyggð með inngarði. Lægst til suðurs og vesturs.

**Starfsemi /notkun:** Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærbjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Að litlu torgi er heimil starfsemi í samræmi við yfirlitsmynd um virkar götuhæðir.

Heimilt er að starfsrækja umgarnaleikskóla á lóðinni.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Svalagangar** eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hverrar húshliðar.

**Gróðurþekja** skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

**Regngarður.** Koma skal fyrir regngarði á torgi.

**Þök:** Þakform er frjálst.

**Þaksvalir** eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

**Kvöð** er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

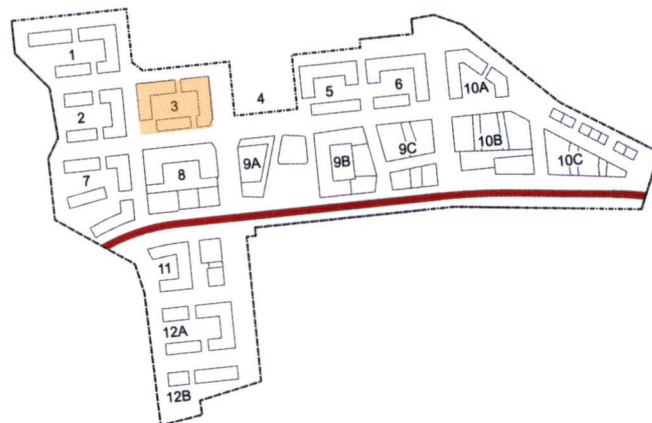
**Húshönnun:** Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. og 6. hæð sé inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

**Lóðarhönnun:** Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.

**Forgarður:** Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki er heimilt að girða af forgarð.

**Torg:** Hönnun torgs á suðvesturhluta lóðar skal taka mið af áherslum hönnunarhandbókar og hönnun aðliggjandi gatna.

**Kennileiti.** Gert er ráð fyrir kennileiti á horni Breiðhöfða og Stálhöfða.

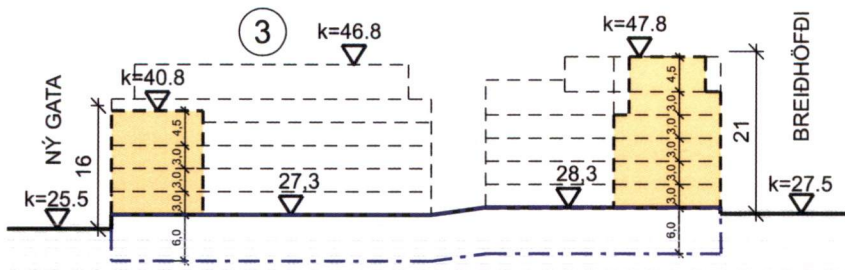


Dæmi um útfærslu

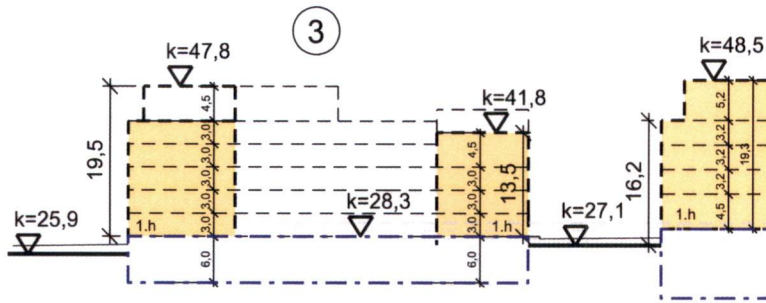


Skýringarmynd

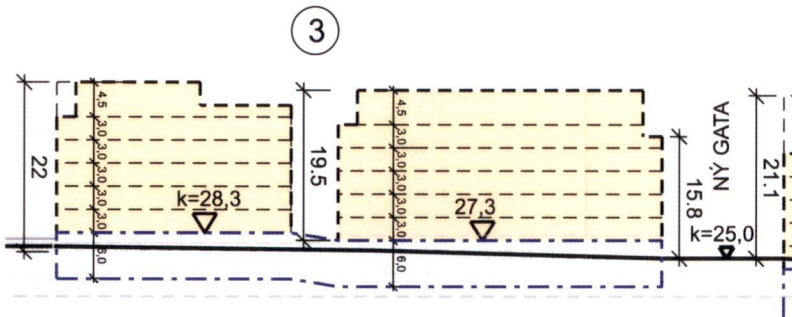




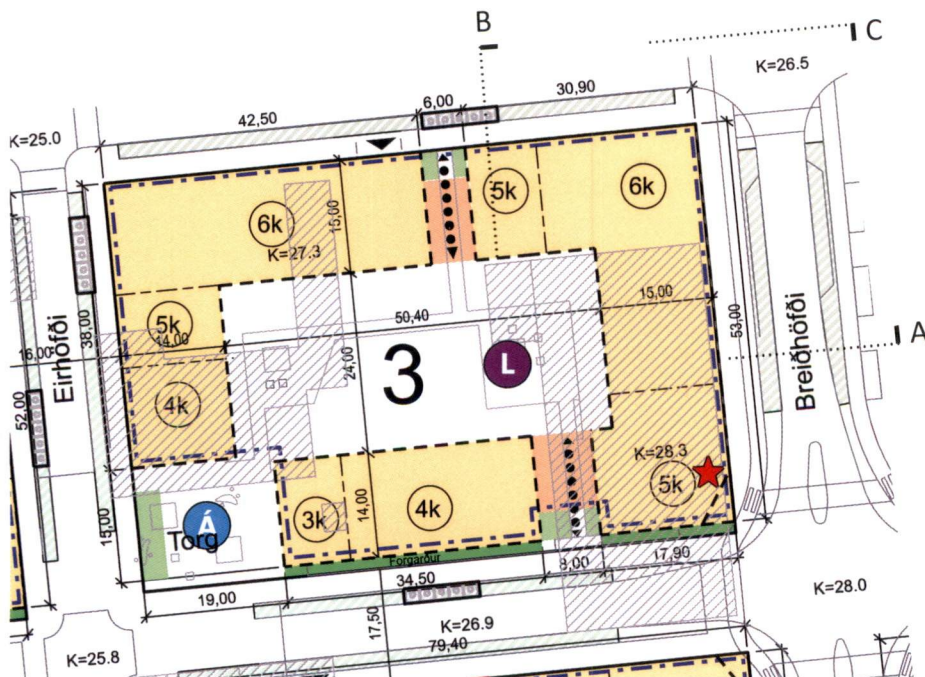
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000



Grunnmynd mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgarðar
- Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirleggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði

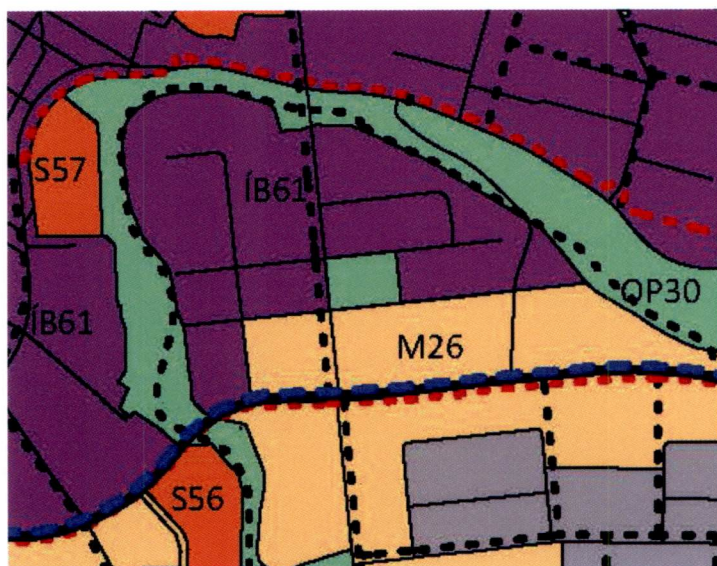
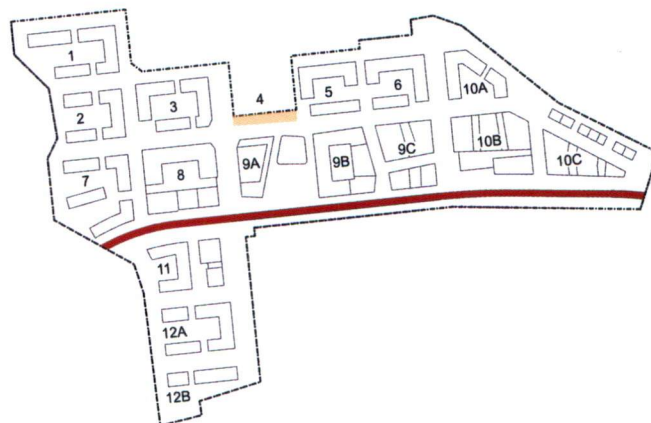


# REITUR 4-ÍÐJUGARÐUR

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er gert ráð fyrir Hverfisgarði á reit 4.

Almenningsgarður að meginhluta utan deiliskipulagssvæðis.

Heimild er fyrir grenndarstöð í eða við Íðjugarð.




















Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Grunnmynd mkv. 1:1000



## SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Núverandi byggingar
	Vikjandi byggingar
	Byggingarreitur nýbygginga
	Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
	Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
	Lóðamörk
	Skipting hæða - leiðbeinandi
	Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
	Kvöð um almenna umferð gangandi
	Hæðir / kjallari
	Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
	Gróður - leiðbeinandi
	Forgarðar
	Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
	Kennileiti
	Hæðarkótar - leiðbeinandi
	Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
	Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
	Áfangastaðir
	Leiksvæði



## REITUR 5

**Yfirbragð reits:** Randbyggð með inngarði. Lægst til suðurs og vesturs.

**Starfsemi /notkun:** Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærþjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Að Hverfisgarði er heimil starfsemi í samræmi við yfirlitsmynd um virkar götuhæðir.

Heimilt er að starfsrækja umgarnaleikskóla á lóðinni.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Svalagangar** eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hvernar húshliðar.

**Gróðurþekja** skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

**Regngarður.** Koma skal fyrir regngörðum á jaðarsvæðum lóðar.

**Þök:** Þakform er frjálst.

**Þaksvalir** eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

**Kvöð** er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

**Húshönnun:** Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. og 6. hæð sé inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

**Lóðarhönnun:** Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.

**Forgarður:** Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki er heimilt að girða af forgarð.

**Torg:** Hönnun torgs á suðvesturhluta lóðar skal taka mið af áherslum hönnunarhandbókar og hönnun aðliggjandi



Dæmi um útfærslu



Skýringarmynd





## REITUR 6

**Yfirbragð reits:** Randbyggð með inngarði. Lægst til suðurs og vesturs.

**Starfsemi /notkun:** Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærþjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Heimilt er að starfsrækja umgbarnaleikskóla á lóðinni.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Svalagangar** eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hvernar húshliðar.

**Gróðurþekja** skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

**Regngarður.** Koma skal fyrir regngörðum á jaðarsvæðum lóðar.

**Þök:** Þakform er frjálst.

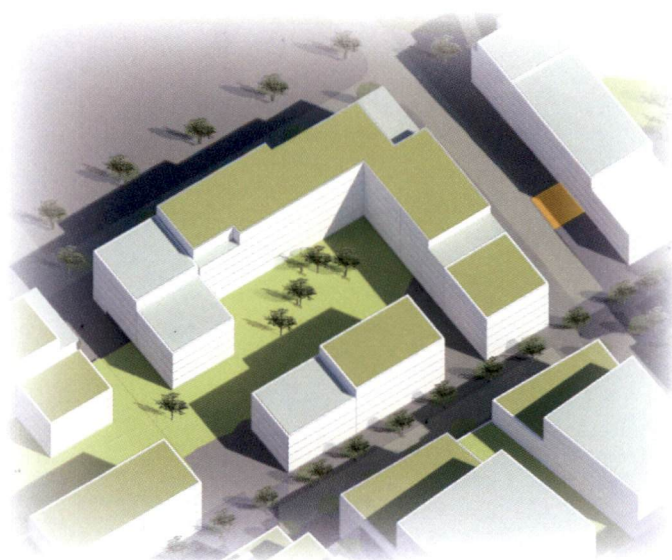
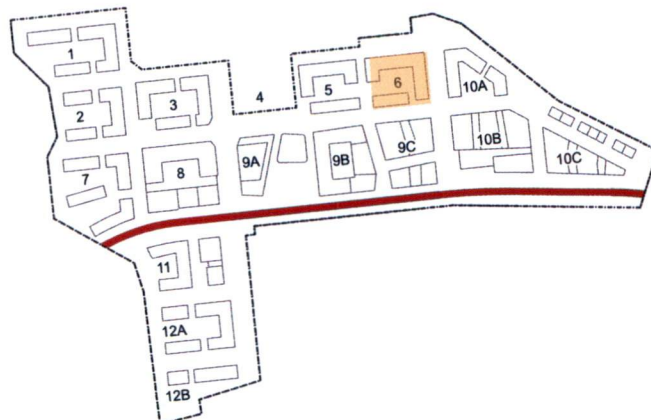
**Þaksvalir** eru heimilir á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

**Kvöð** er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

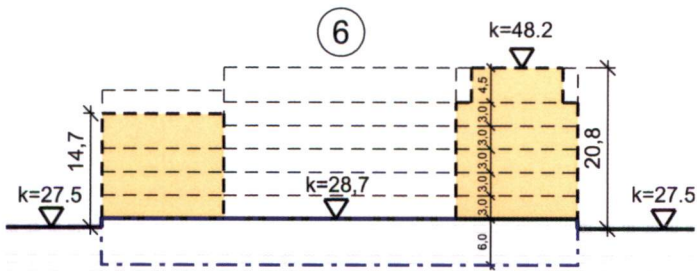
**Húshönnun:** Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. og 6. hæð sé inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

**Lóðarhönnun:** Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflið af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.

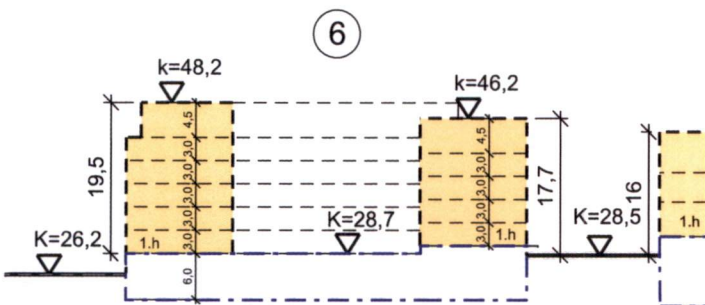
**Forgarður:** Gert er ráð fyrir forgarði að götu til suðurs. Ekki



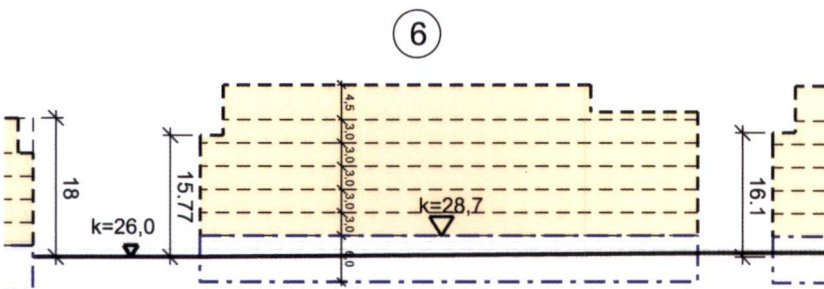
Skýringarmynd



Snið A mkv. 1:1000



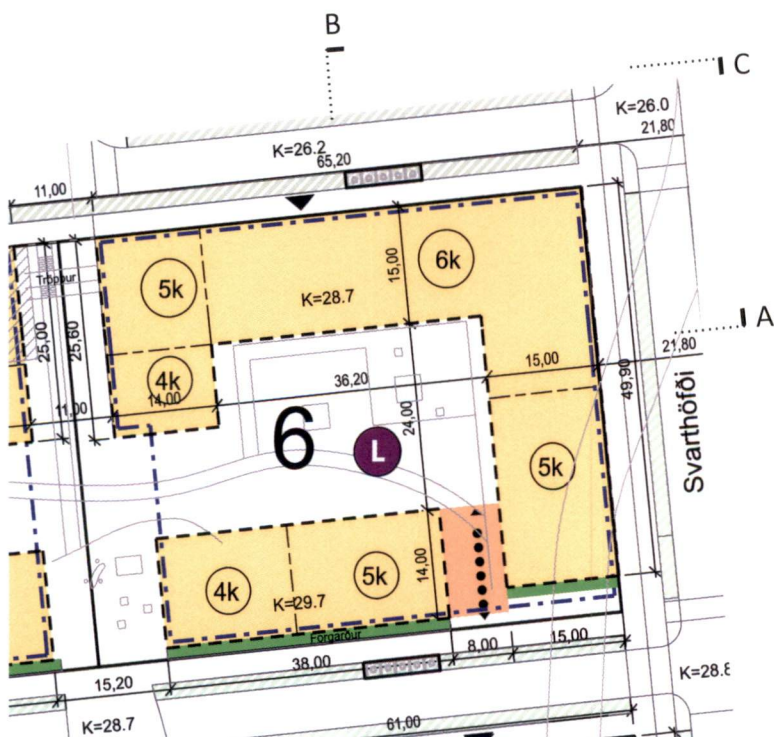
Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Víkjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlinu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000



## REITUR 7

**Yfirbragð reits:** Byggðin er hæst að Eirhöfða en stallast til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að Hamarsstíg.

**Starfsemi /notkun:** Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærpjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Svalagangar** eru heimilir að inngarði en þó ekki meira en 20% af húshlið.

**Gróðurþekja** skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

**Regngarður.** Koma skal fyrir regngarði á vesturluta reitsins.

**Þök** á reitnum eru almennt flöt en þakform er frjálst að Eirhöfða

**Paksvalir** eru heimilar á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

**Sérafnotareitir** skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

**Kvöð** er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

**Húsa hönnun:** Byggingareitir eru 14 og 15 m djúpir. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir eru 15 metrar er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eftir landhalla eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 6. og 7. hæð séu inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

**Lóðarhönnun:** Óheimilt er að girða af lóð að Hamarsstíg til vesturs. Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérafnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.

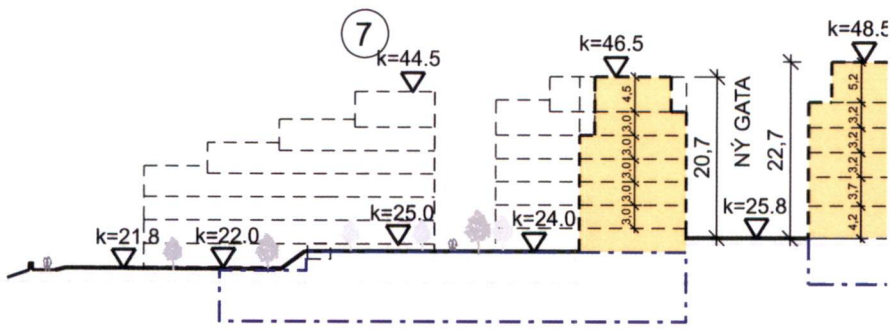
Heimilit er innan lóðar að gera ráð fyrir aðkomu fyrir neyðarbíla og þjónusu við íbúðir og um leið tryggja aðgengi fyrir alla.

**Kennileiti.** Gert er ráð fyrir kennileiti á horni Stórhöfða og Eirhöfða.

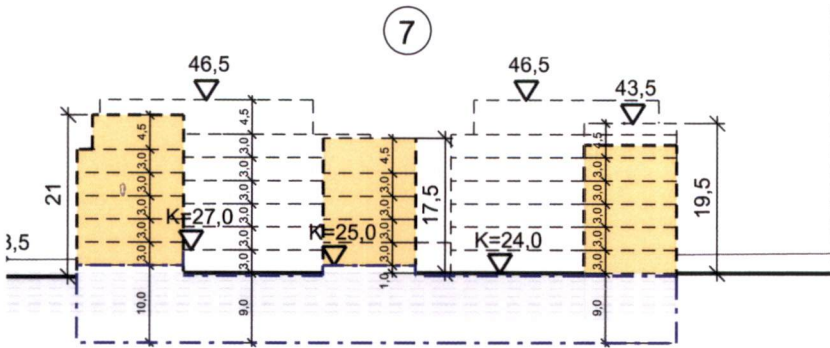


Skýringarmynd

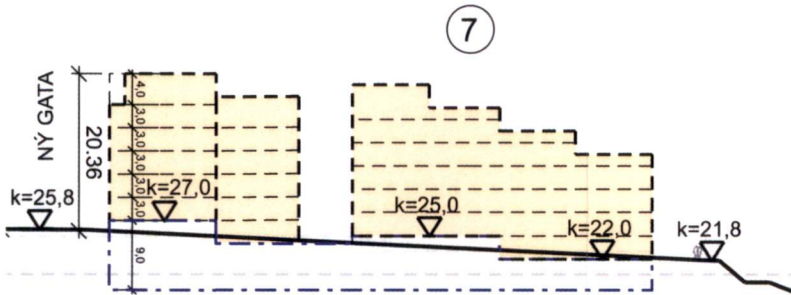




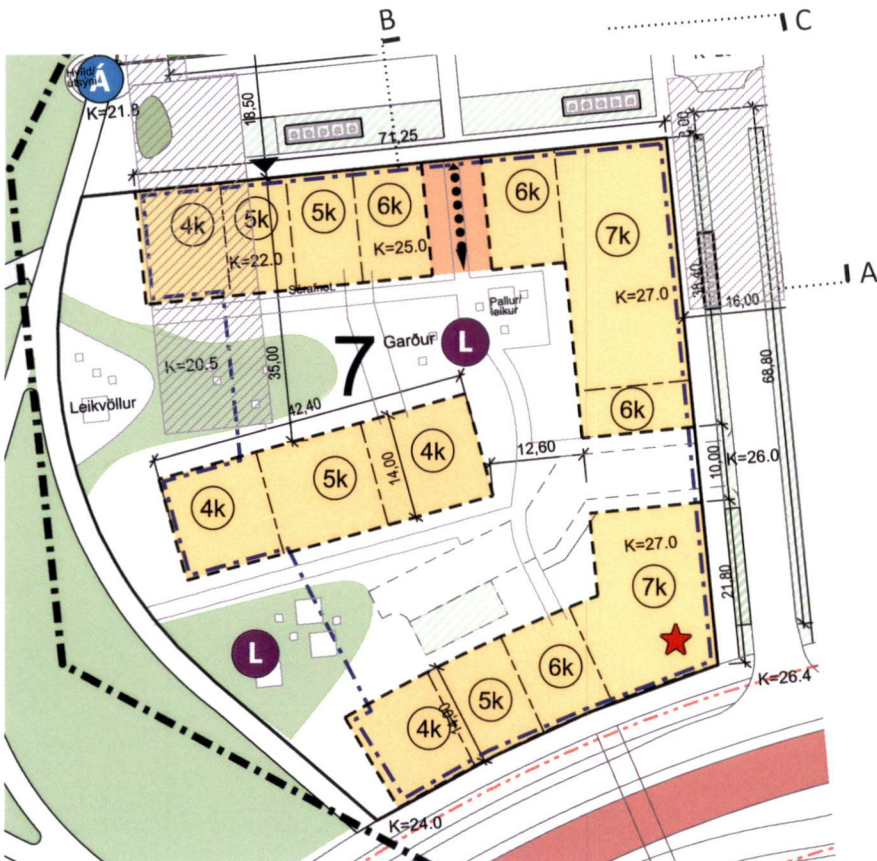
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000
























Útlit C mkv. 1:1000



Grunnmynd mkv. 1:1000

**SKÝRINGAR:**

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílajakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílajakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirleggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



## REITUR 8

**Yfirbragð reits:** Miðbæjarhús með blandaðri starfsemi.

**Starfsemi /notkun:** Blönduð starfsemi, íbúðir, atvinna, opin bílageymsla. Gert er ráð fyrir möguleika á hjúkrunarheimili, þjónustuíbúðum og almennri þjónustu við aldraða.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Gróðurþekja** skal vera á uppbyggðum garði. Gróðurþekja skal vera amk. 40% af garði.

**Þök** þakform eru frjáls. Þaksvalir eru heimilar/æskilegar.

**Bílastæðishús:** Gert er ráð fyrir gjaldskyldu bíla- og hjólastæðahúsi/kjallara á reitnum. Bílastæðahúsið þjónar hluta bílastæðaparfar byggðar í næsta umhverfi.

**Húsa hönnun:** Byggingar stallast eftir landhalla eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. 6. og 7. hæð séu inndregnar bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

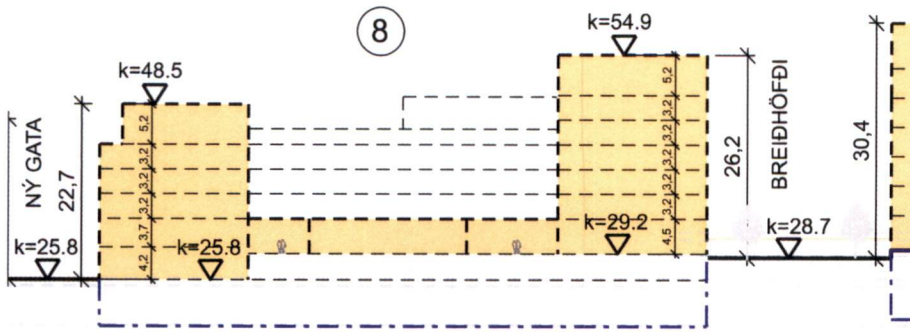
**Lóðarhönnun:** Gert er ráð fyrir að öll 1. hæð sé byggð í lóðamörk og eiginleg lóð á þaki hennar um miðbik lóðar. Mikilvægt að inngarður þjóni íbúum/starfsmönnum byggingarinnar.

**Kennileiti.** Gert er ráð fyrir kennileiti á horni Stórhöfða og Breiðhöfða.

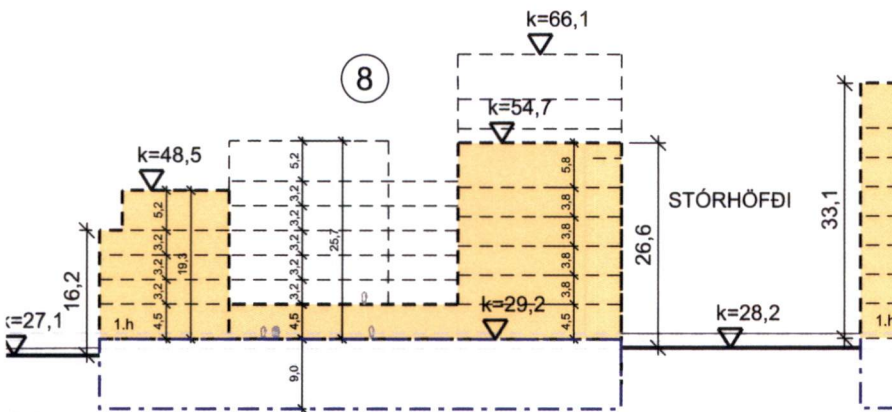
**Kvaðir:** Inndregin 1. hæð á horni Stórhöfða og Breiðhöfða.



Skýringarmynd
























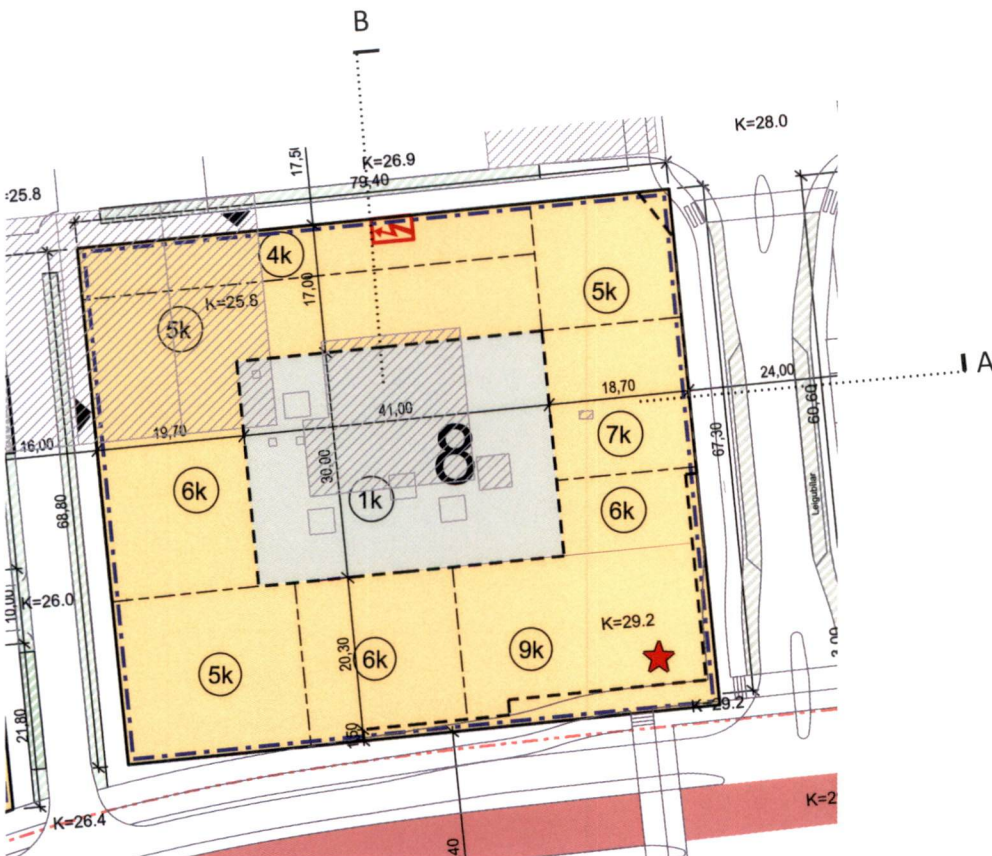
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirleggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000



# REITUR 9A

**Yfirbragð reits:** Borgarhús.

**Starfsemi /notkun:** Blönduð starfsemi, verslanir, skrifstofur og menningarstarfsemi við hverfistorg.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Torg:** Krossamýrartorg, hverfistorgið. Fjölbreyttir nýtingarmöguleikar. Hönnun torgs skal taka mið af leiðbeiningum hönnunarhandbókar.

**Regngarður.** Koma skal fyrir regngarði á torgi.

**Þök:** Þakform er frjálst.

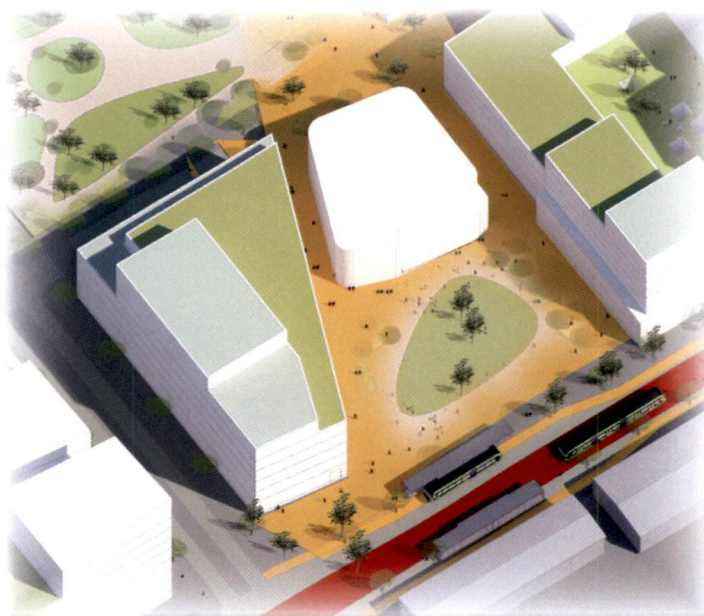
**Kvaðir:** Kvöð er þreplausa umferð gangandi og hjólandi um torgið. Heimilt að koma fyrir spennistöð í bílakjallara. Gera þarf sérstaklega grein fyrir því hvernig byggingarnar hafa áhrif á vindafar og skuggamyndun. Sýna að það sé viðunandi auk þess að tilgreindar séu nauðsynlegar mótvægisáðgerðir.

**Húshönnun:** Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Hönnun húsa á reitnum skal kynnt í skipulags- og samgönguráði áður en áform eru samþykkt hjá byggingarfulltrúa.

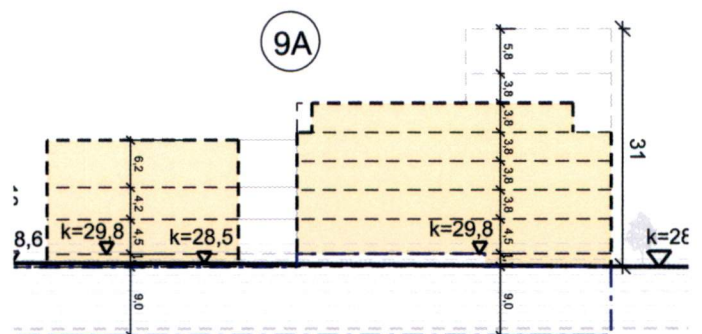
**Bílastæðishús:** Gert er ráð fyrir gjaldskyldu bíla- og hjólastæðahúsi/kjallara á reitnum. Bílastæðahúsið þjónar hluta bílastæðaparfar byggðar í næsta umhverfi. Heimilt er að færa bílastæðaheimilidir milli reita 9A, 9B og 9C í þeim tilgangi að auka möguleika á jarðtengdum gróðri á torgi.

**Kvaðir:** Fyrsta hæð er ínnadregin á norð vestur horni lóðar.

**Kennileiti:** Menningarhús verður kennileiti í umhverfi sínu.

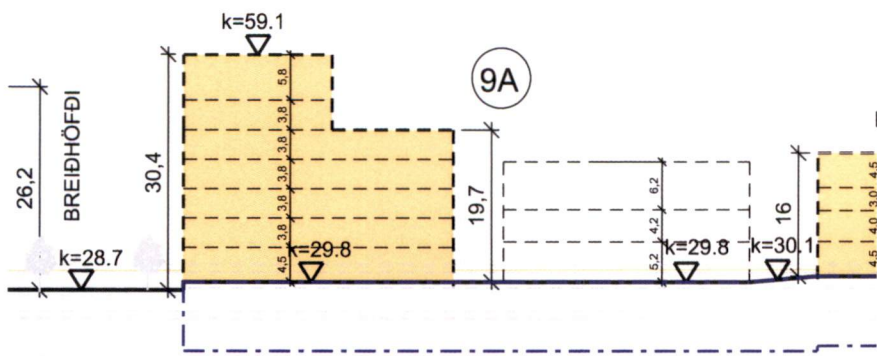


Skýringarmynd

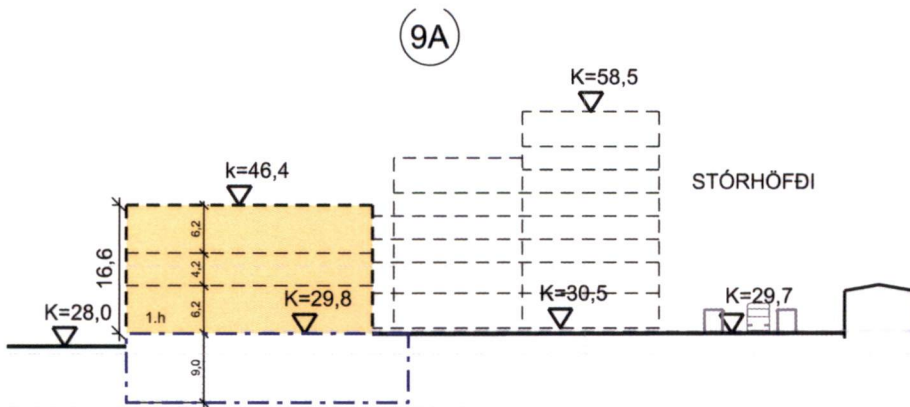


Útlit C mkv. 1:1000






















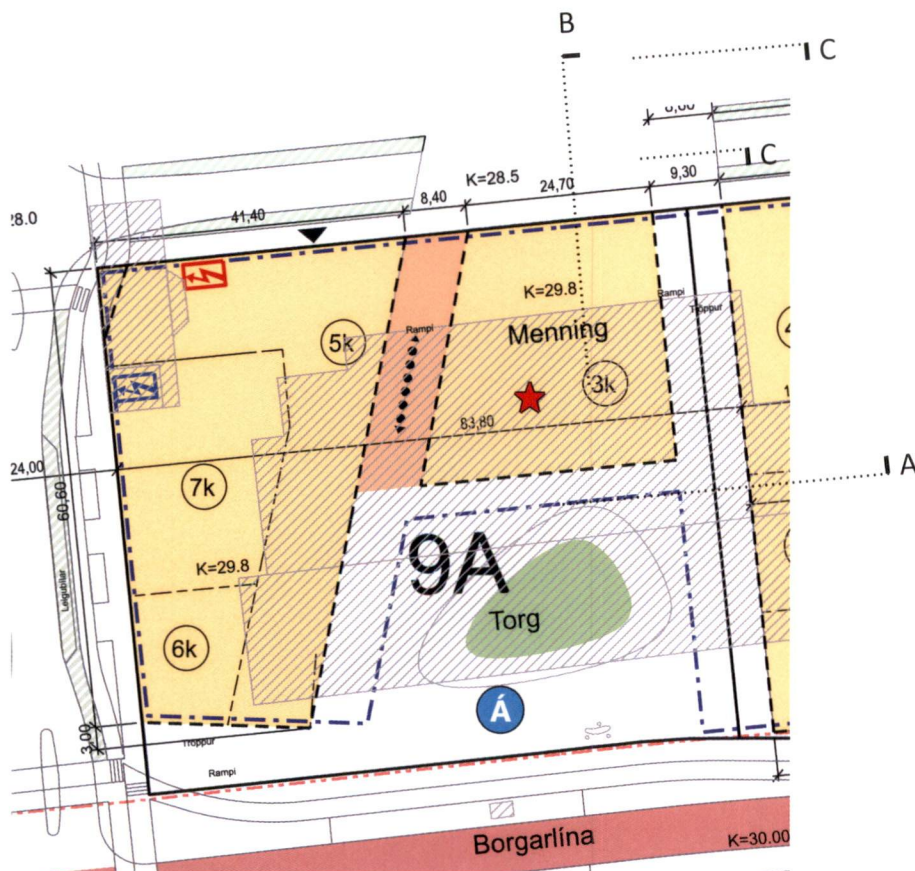
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000



# REITUR 9B

**Yfirbragð reits:** Þétt borgarbyggið með lifandi starfsemi að torgi. Heimilt er að byggja yfir götu milli reita 9B og 9C.

**Starfsemi:** Blönduð starfsemi, verslun, þjónusta og skrifstofur. Íbúir á efri hæðum. Heimilt er að starfrækja matvöruverslun allt að 2.000 m<sup>2</sup> á lóðinni.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Kvaðir:** Gera þarf sérstaklega grein fyrir því hvernig byggingarnar hafa áhrif á vindafar og skuggamyndun. Sýna að það sé viðunandi auk þess að tilgreindar séu nauðsynlegar mótvægisáðgerðir.

Heimilt er fyrir spennistöð í bílarkjallara.

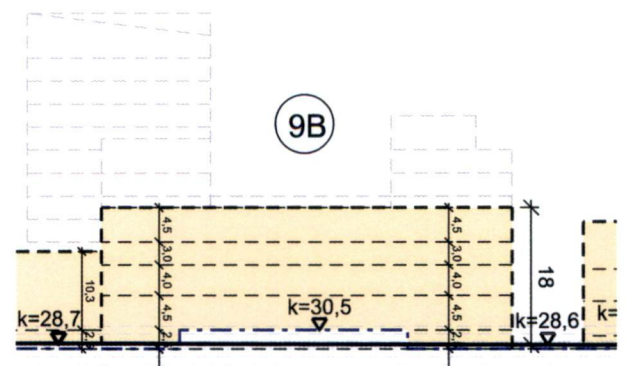
**Bílastæðishús:** Í kjallara er opið bíla- og hjólastæðahús sem er sambyggt bílastæðahúsi undir reitum 9A og 9C. Bílastæðahúsið þjónar byggingum og starfsemi á reitnum auk þess að vera opið almenningi. Heimilt er að færa bílastæðaheimilidur milli reita 9A, 9B og 9C í þeim tilgangi að auka möguleika á jarðtengdum gróðri á torgi.

**Húsa hönnun:** Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Hönnun húsa á reitnum skal kynnt í skipulags- og samgönguráði áður en áform eru samþykkt hjá byggingarfulltrúa.

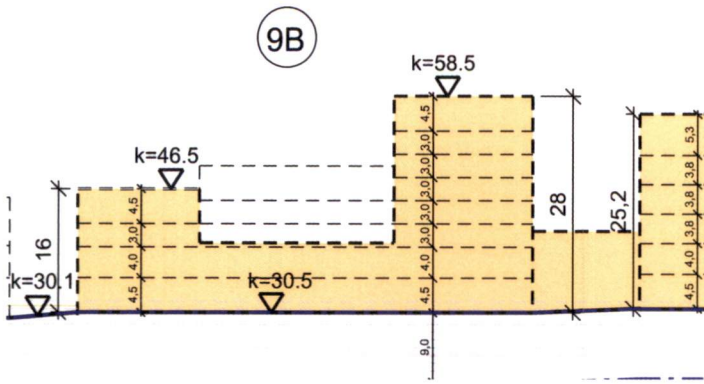
**Lóðarhönnun:** Gert er ráð fyrir að öll 1. og 2. hæð séu byggðar í lóðamörk og eiginleg lóð á þaki 2. hæðar. Mikilvægt að inngarður þjóni íbúum/starfsmönnum byggingarinnar.



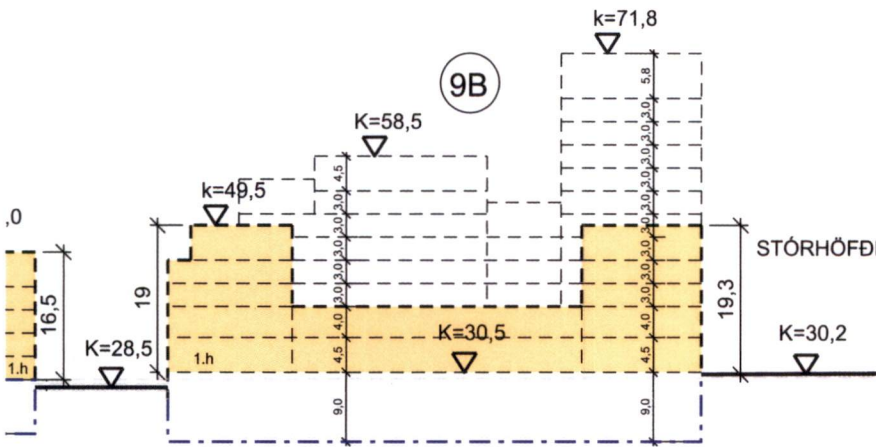
Skýringarmynd




























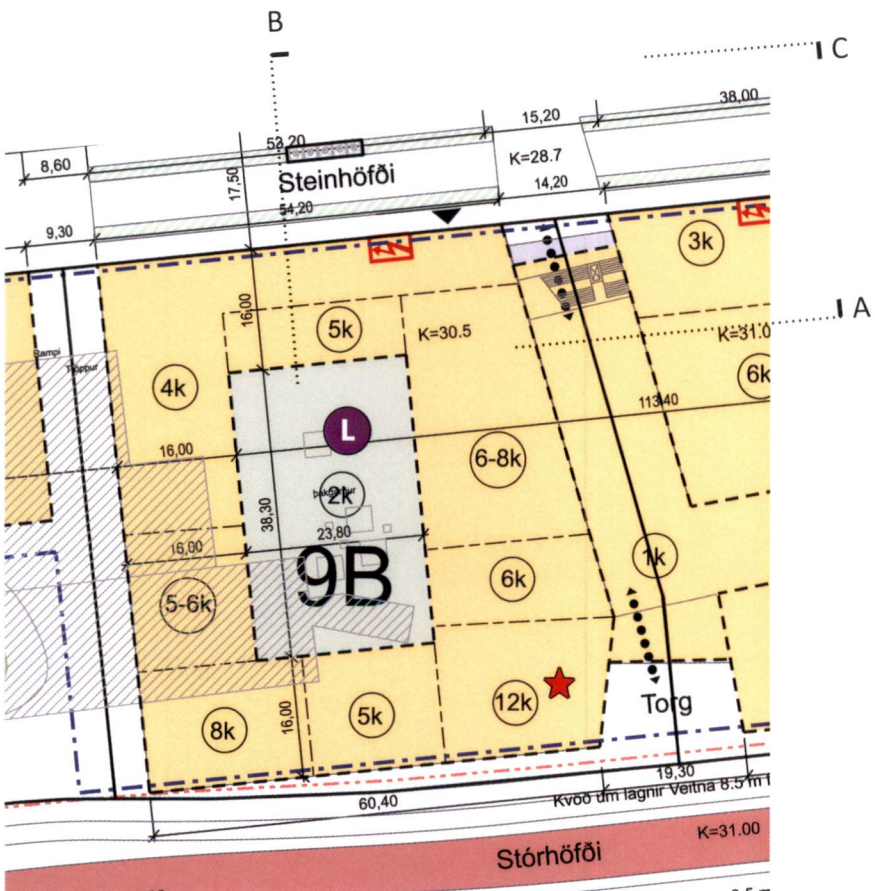
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílarkjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000



# REITUR 9C

**Yfirbragð reits:** Þétt borgarbyggð með lifandi starfsemi að torgi. Heimilt er að byggja yfir götu milli reita 9B og 9C. **Starfsemi:** Blönduð starfsemi, verslun, þjónusta og skrifstofur. Íbúir á efri hæðum. Heimilt er að starfrækja matvöruverslun allt að 2.000 m<sup>2</sup> á lóðinni.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

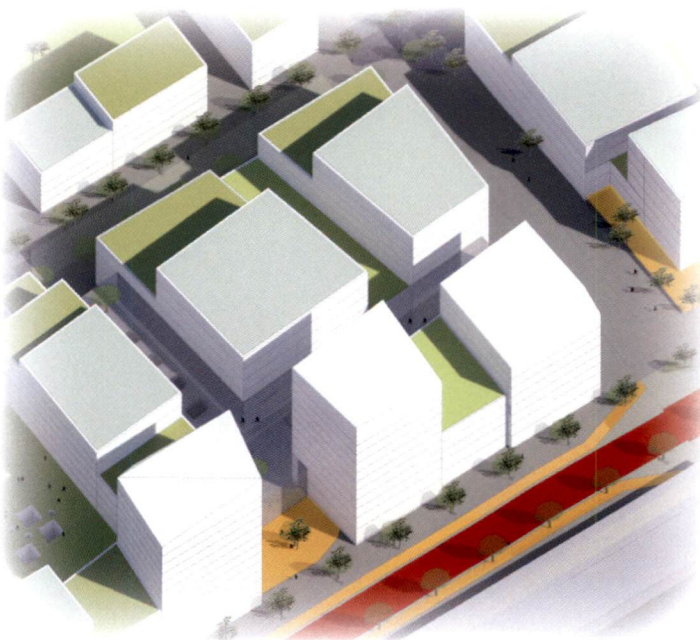
**Kvaðir:** Gera þarf sérstaklega grein fyrir því hvernig byggingarnar hafa áhrif á vindafar og skuggamyndun. Sýna að það sé viðunandi auk þess að tilgreindar séu nauðsynlegar mótvægisáðgerðir.

Heimilt er fyrir spennistöð í bílakjallara.

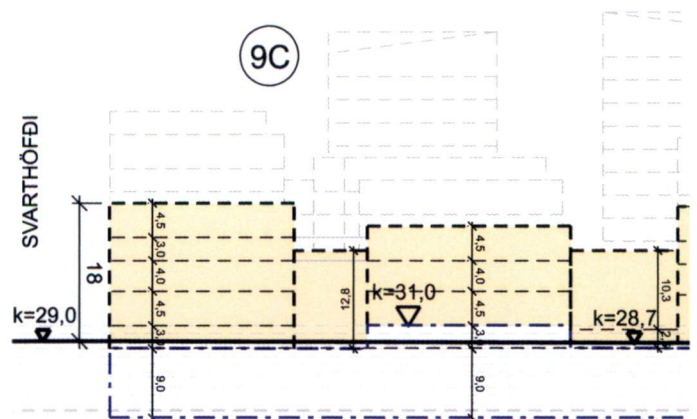
**Bílastæðishús:** Í kjallara er opið bíla- og hjólastæðahús sem er sambyggt bílastæðahúsi undir reitum 9A og 9C. Bílastæðahúsið þjónar byggingum og starfsemi á reitnum auk þess að vera opið almenningi. Heimilt er að færa bílastæðaheimilidur milli reita 9A, 9B og 9C í þeim tilgangi að auka möguleika á jarðtengdum gróðri á torgi.

**Húsa hönnun:** Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti.

**Lóðarhönnun:** Heimilt er byggja yfir göngugötu innan reits.

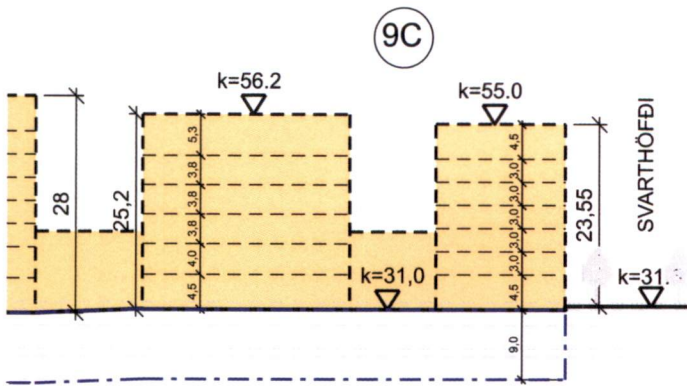


Skýringarmynd

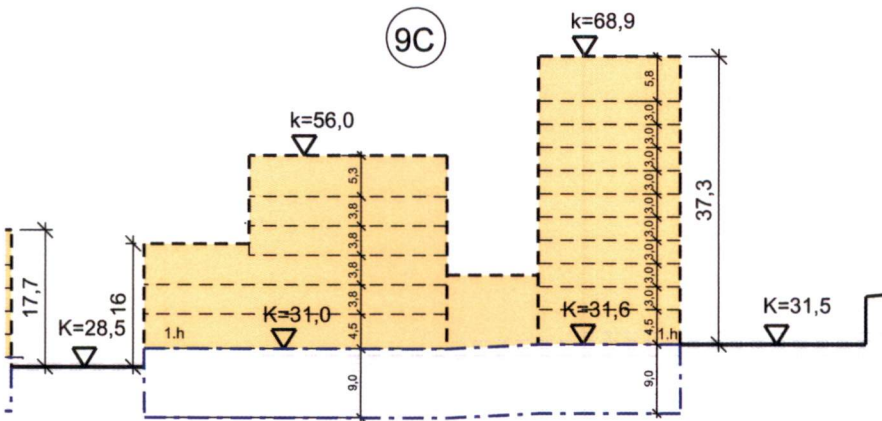


Útlit C mkv. 1:1000

























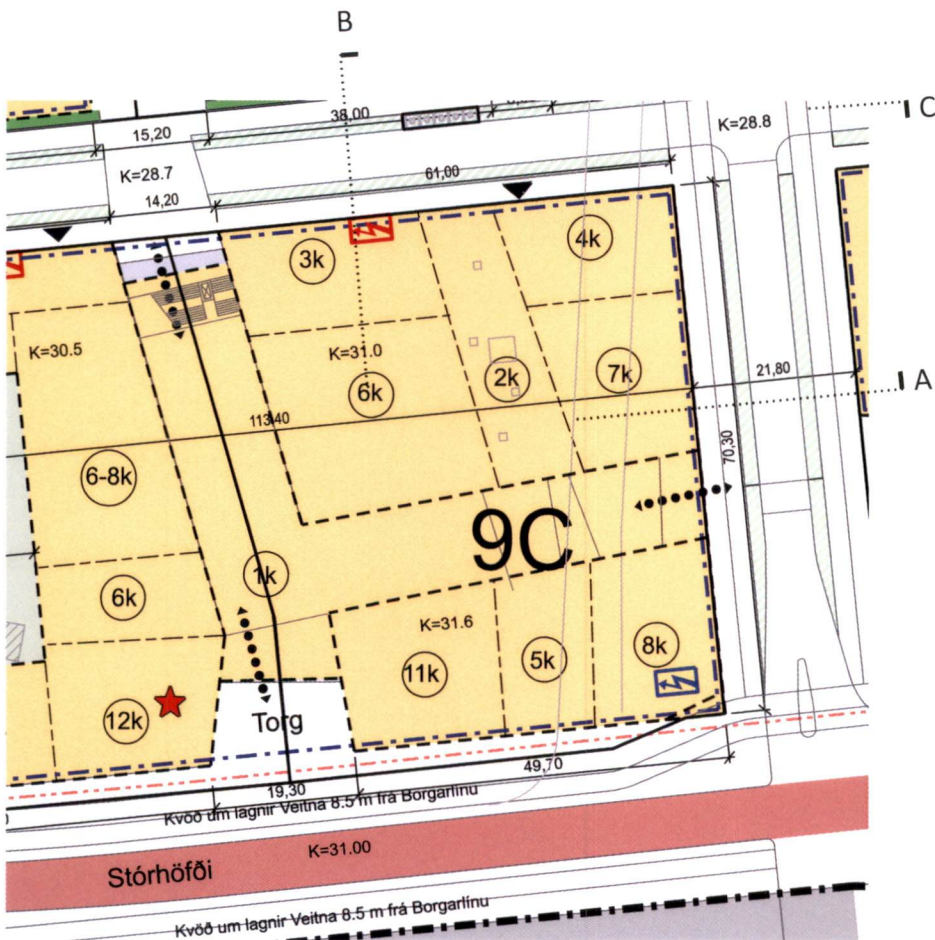
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Víkjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og blakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeysla í blakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarrðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirleggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000



# REITUR 10A

**Yfirbragð reits:** Randbyggð með inngarði.

**Starfsemi /notkun:** Íbúðir. Á götuhæðum er þó heimil nærbjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Heimilt er að starfsrækja umgbarnaleikskóla á lóðinni. Gert er ráð fyrir að á lóðinni geti verið byggðar íbúðir fyrir stúdenta. Verði ekki byggðar íbúðir fyrir stúdenta gilda skilmálar deiliskipulags hvað varðar fjölbreytni íbúða.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Svalagangar** eru heimilir að inngarði.

**Gróðurþekja** skal vera a.m.k 60 % af garðsvæði.

**Regngarður.** Koma skal fyrir regngörðum á suðurhluta lóðar.

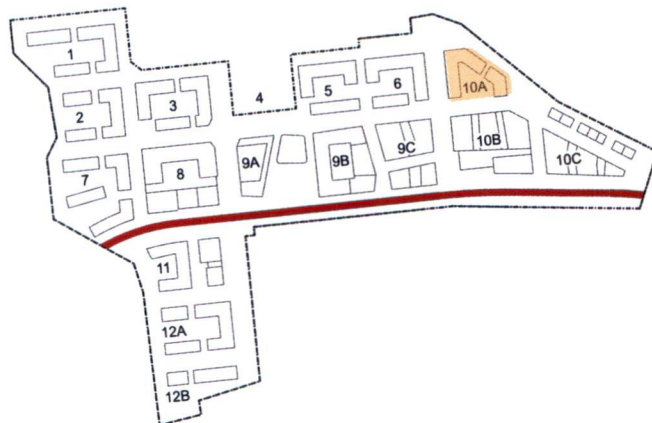
**Þök:** Þakform er frjálst.

**Þakvalir** eru heimilir á öllum húsum. Svalahandrið við útbrún veggja skulu vera gagnsæ.

**Kvöð** er um þreplausa umferð gangandi og hjólandi í gegnum reitinn.

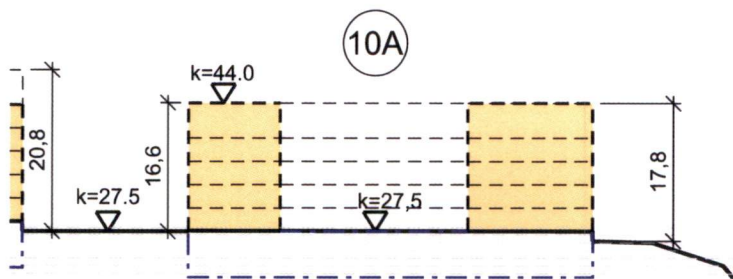
**Húshönnun:** Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Byggingar stallast eins og sýnt er á uppdrætti. Auk þess er kvöð er um að 5. sé inndregin bæði að garði og að götu um 2 metra á um 30% lengdar sinnar.

**Lóðarhönnun:** Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflet af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með gróðurkeri, allt að 0,6 m háu.

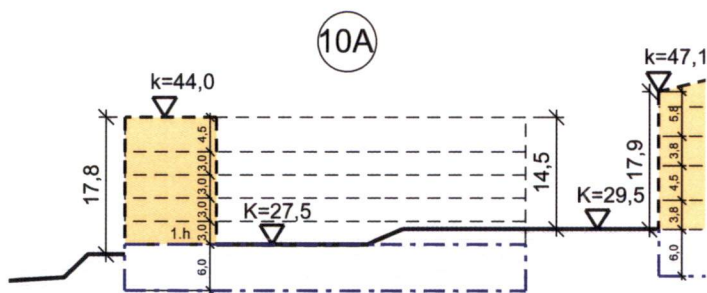


Skýringarmynd

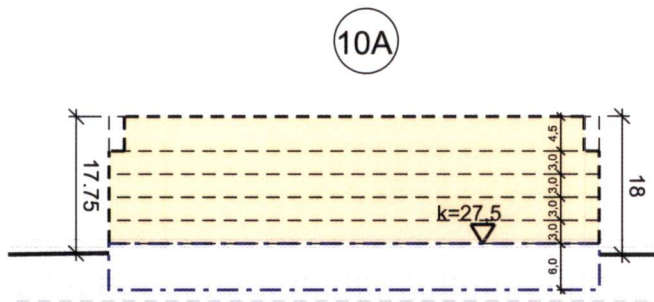




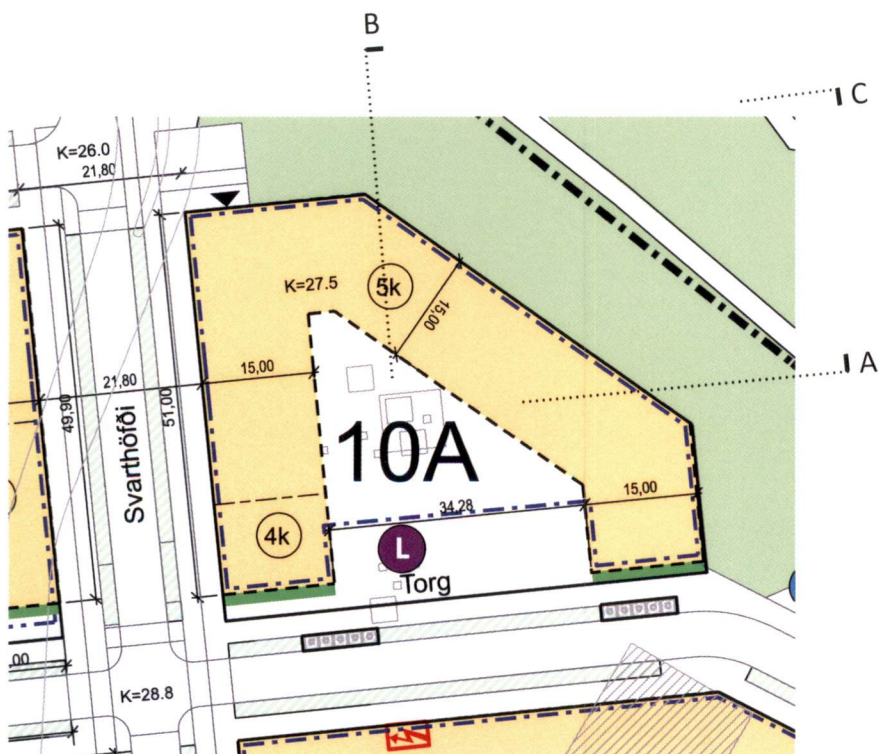
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000
























Útlit C mkv. 1:1000



Grunnmynd mkv. 1:1000

#### SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og blakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í blakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



# REITUR 10B

**Yfirbragð reits:** Miðbæjarhús.

**Starfsemi:** Atvinnuhúsnæði/menntastofnun

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu

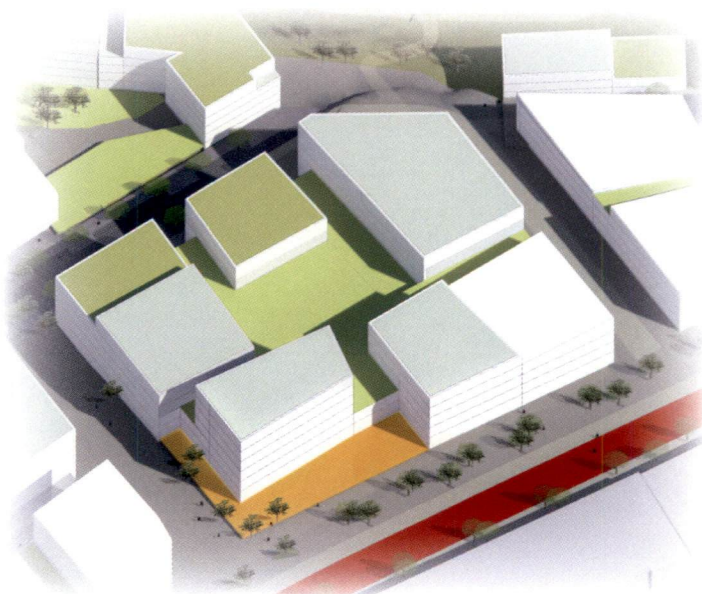
**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu.

**Kvaðir:** Kvöð er um lifandi götuhæð að Stórhöfða í samræmi við skýringarmynd um virkar götuhæðir.

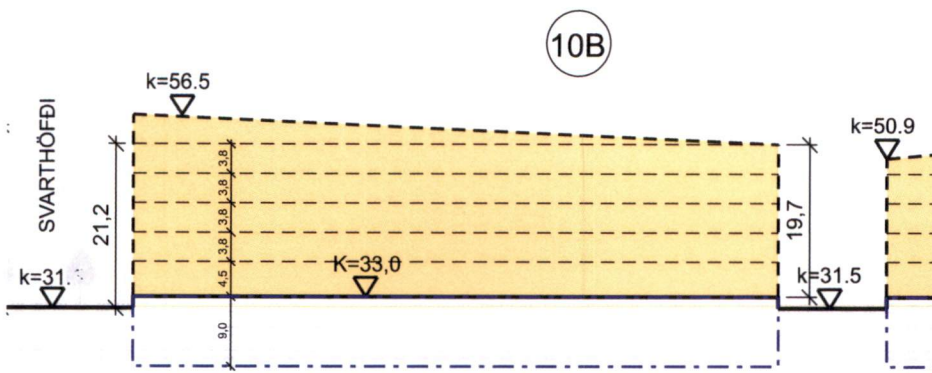
**Bílastæðishús:** Í kjallara er opið bíla- og hjólastæðahús sem getur verið sambyggt bílastæðahúsi undir reitum 9A-9C. Bílastæðahúsið þjóni byggingum og starfsemi á reitnum auk þess að vera opið almenningi.

**Lóðarhönnun:** Kvöð er um lítið torg að Stórhöfða.

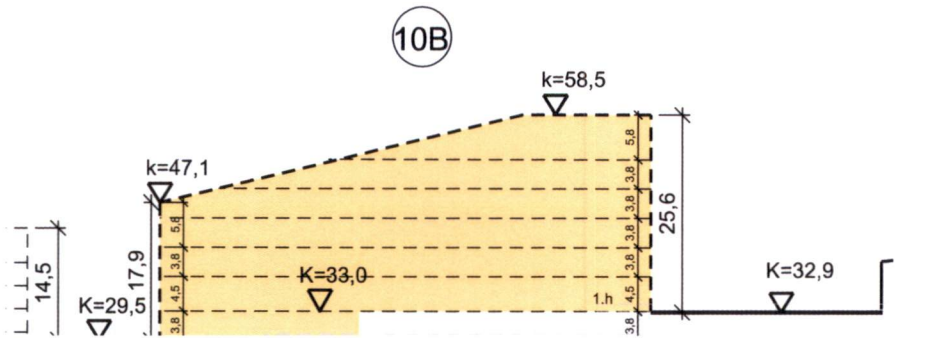


Skýringarmynd

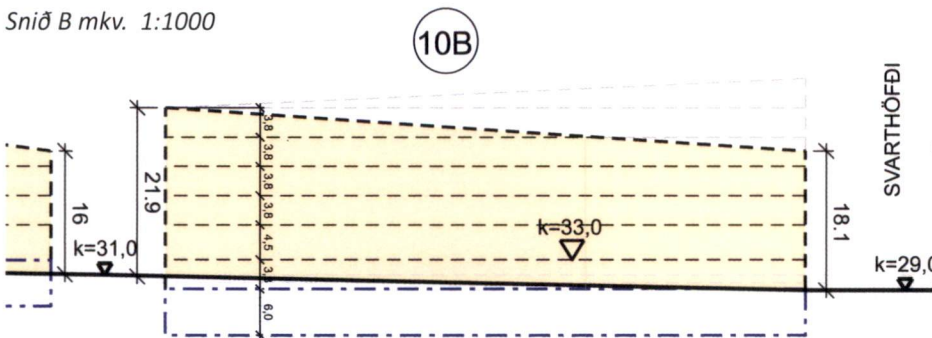




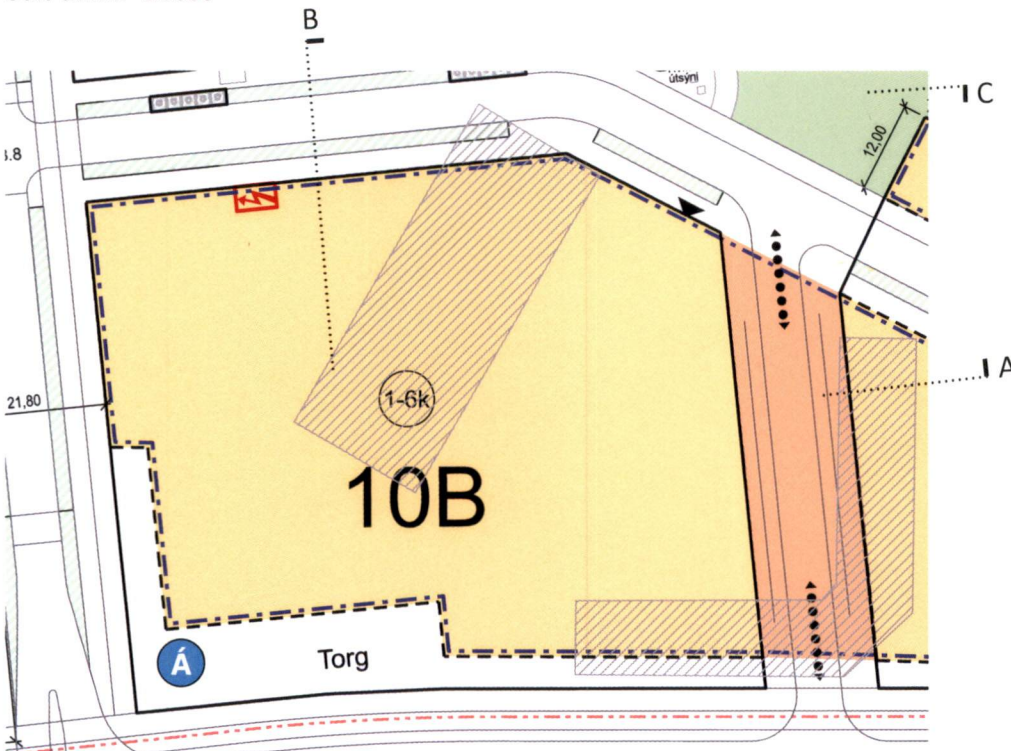
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000
























Útlit C mkv. 1:1000



Grunnmynd mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeysla í bílakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



# REITUR 10C

**Yfirbragð reits:** Miðbæjarhús með blandaðri starfsemi.

**Starfsemi:** Atvinnustarfsemi, þjónusta, menntastofnun íbúðir

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

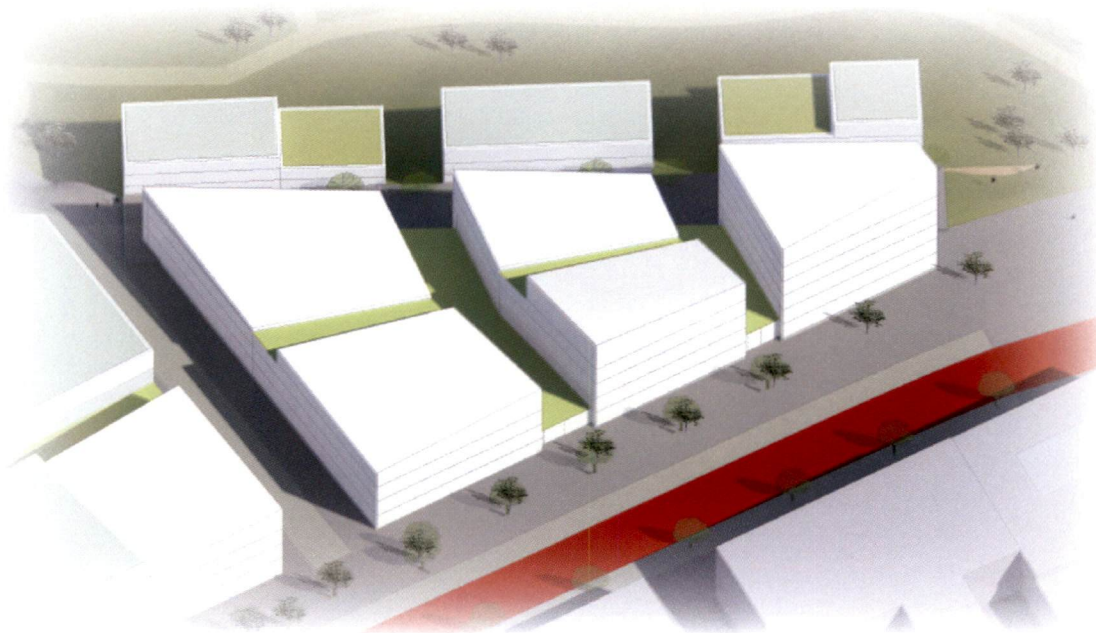
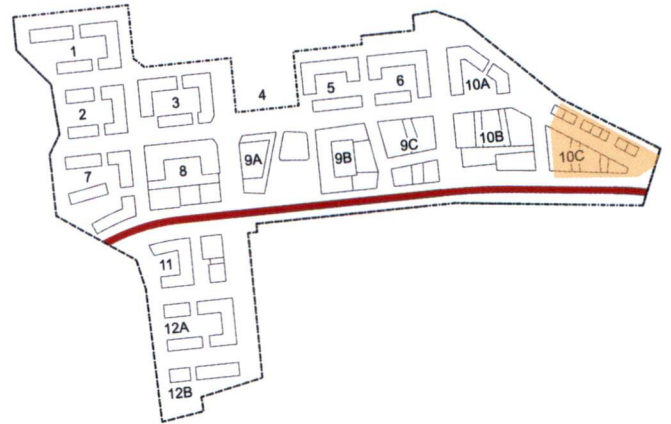
**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu.

**Kvaðir:** Kvöð er um lifandi götuhæð að Stórhöfða í samræmi við skýringarmynd um virkar götuhæðir.

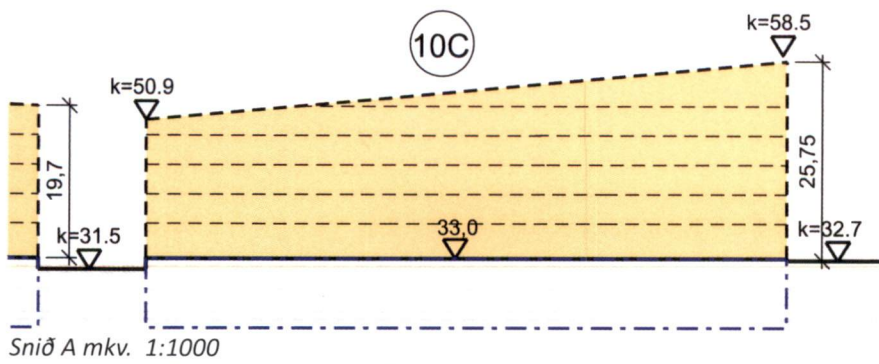
**Bílastæðishús:** Í kjallara bíla- og hjólastæðahús sem þjónar byggingum og starfsemi á reitnum.

**Kennileiti:** Gert er ráð fyrir að hornbygging við innkomu á svæðið verði kennileiti.

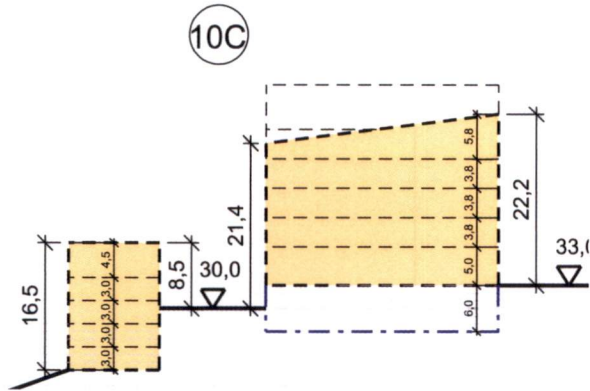


Skýringarmynd

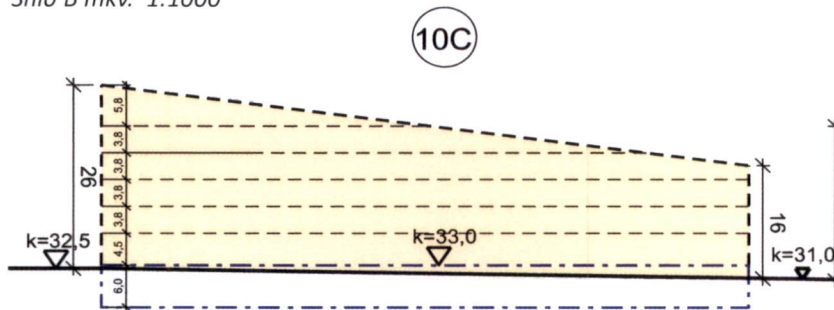




Snið A mkv. 1:1000
























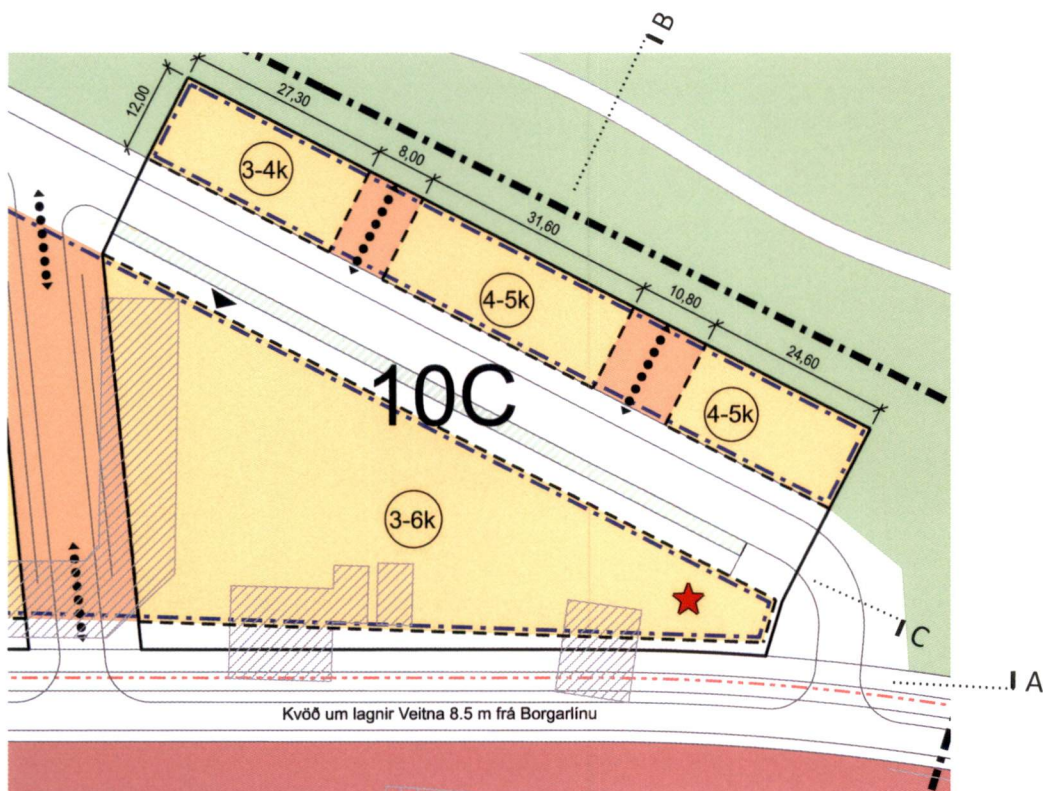
Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



Grunnmynd mkv. 1:1000



# REITUR 11

**Yfirbragð reits:** Miðbæjarhús með blandaðri starfsemi.

**Starfsemi /notkun:** Blönduð starfsemi, íbúðir, atvinna.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu

**Svalagangar** eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hvernar húshliðar.

**Gróðurþekja** skal vera á uppbyggðum garði. Þar skal vera hægt sé að koma fyrir trjágróðri. Gróðurþekja skal vera amk. 40% af garði.

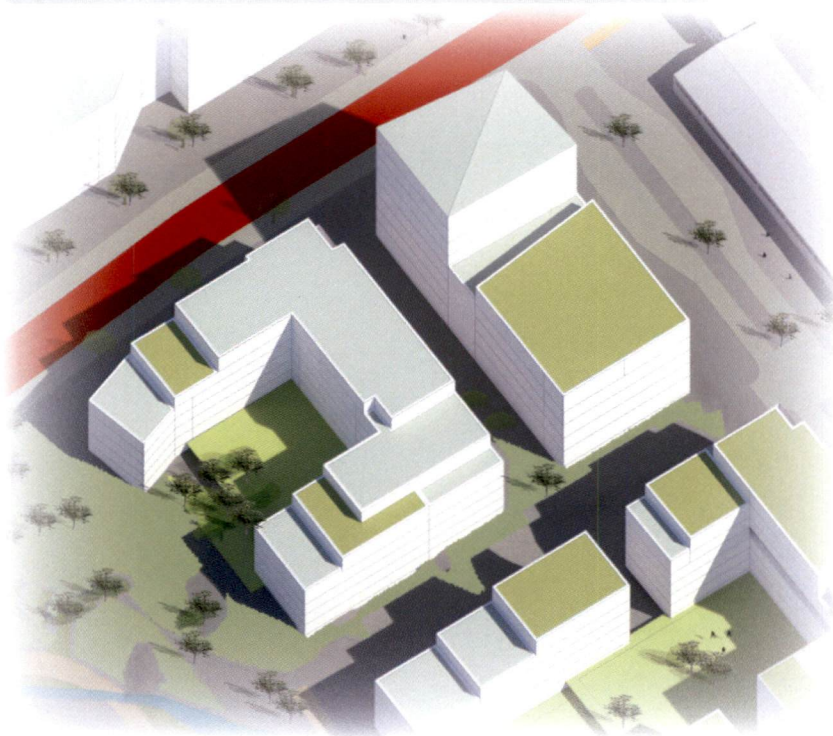
**Regngarðar.** Koma skal fyrir regngarði á vesturhluta reitsins.

**Þök** þakform er frjálst.

**Bílastæðishús:** Gert er ráð fyrir gjaldskyldu bíla- og hjólastæðahúsi/kjallara á reitnum. Bílastæðahúsið þjónar hluta bílastæðaparfar byggðar í næsta umhverfi.

**Húshönnun á íbúðareit:** Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Kvöð um inndregnar 6. og 7. hæðir. 6. hæðin má ekki vera meira en 70% af fleti 5. hæðar neðri hæðar og 7. hæðin 50% af fleti 5. hæðar

**Lóðarhönnun:** Óheimilt er að girða af lóð að opnu svæði til vesturs. Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnotaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma hann með lágum gróðri.



Skýringarmynd







# REITUR 12A

**Yfirbragð reits:** Byggðin er hæst að Breiðhöfða en stallest til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að grænu svæði. Á reitnum skal notast við ljósa liti og áhersluliti í jarðtónum.

**Starfsemi:** Íbúðir. Heimild fyrir starfsemi á 1. hæð næst Breiðhöfða.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu.

**Svalagangar** eru heimilir að inngarði en þó ekki stærri en 20% af lengd hvernar húshliðar.

**Gróðurþekja** skal vera a.m.k 60 % af lóð.

**Regngarðar.** Koma skal fyrir regngarði á vesturhluta reitsins.

**Þök** á reitnum eru flöt.

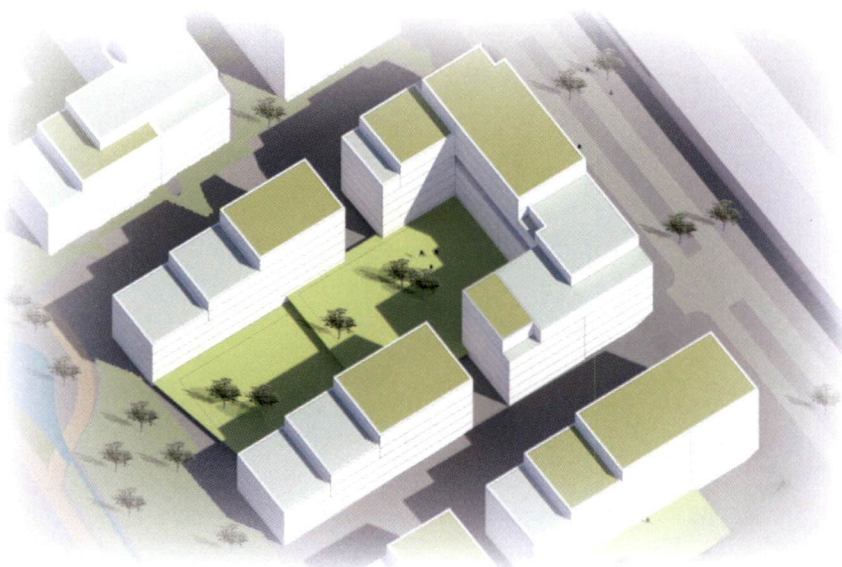
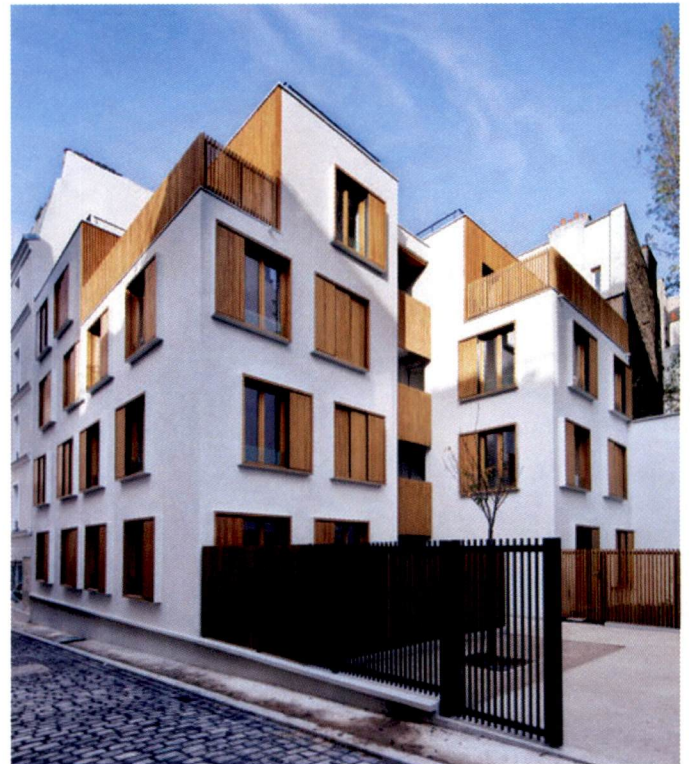
**Þaksvalir** eru heimilar á öllum húsum. Yfirbragð svalahandriða skal vera gagnsætt, og handrið a.m.k. 200 sm frá útbrún veggja.

**Sérafnotareitir** skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

**Kvöð** er um umferð gangandi í gegnum reitinn.

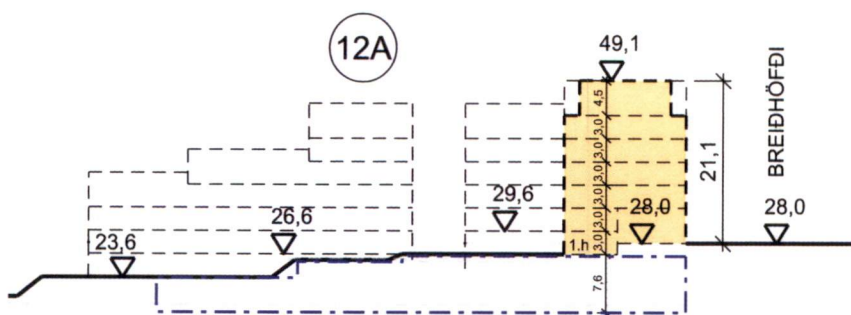
**Húshönnun:** Byggingareitir eru 14 og 15 metrar. Þar sem byggingareitir eru 14 m er að jafnaði gert ráð fyrir 12,5 m djúpri byggingu og þar sem byggingareitir er 15 metra er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Kvöð um inndregnar 6. og 7. hæðir. 6. hæðin má ekki vera meira en 70% af fleti 5.hæðar neðri hæðar og 7. hæðin 50% af fleti 5. hæðar

**Lóðarhönnun:** Óheimilt er að girða af lóð að opnu svæði til vesturs. Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir á milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérnoflaflöt af frá inngarði en heimilt er að skerma

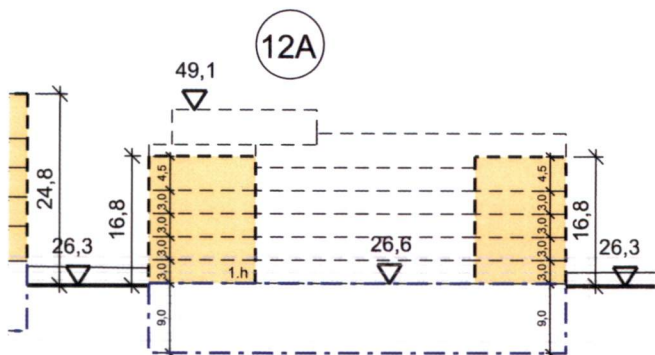


Skýringarmynd

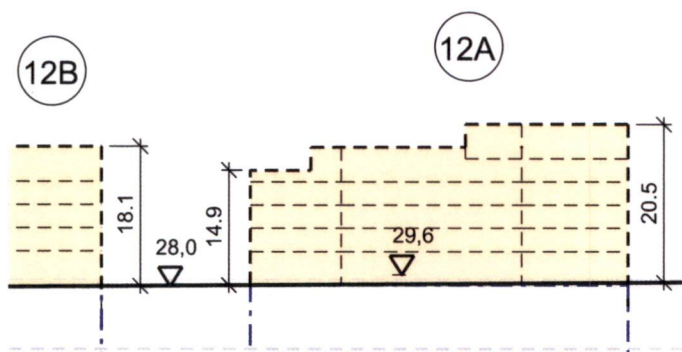




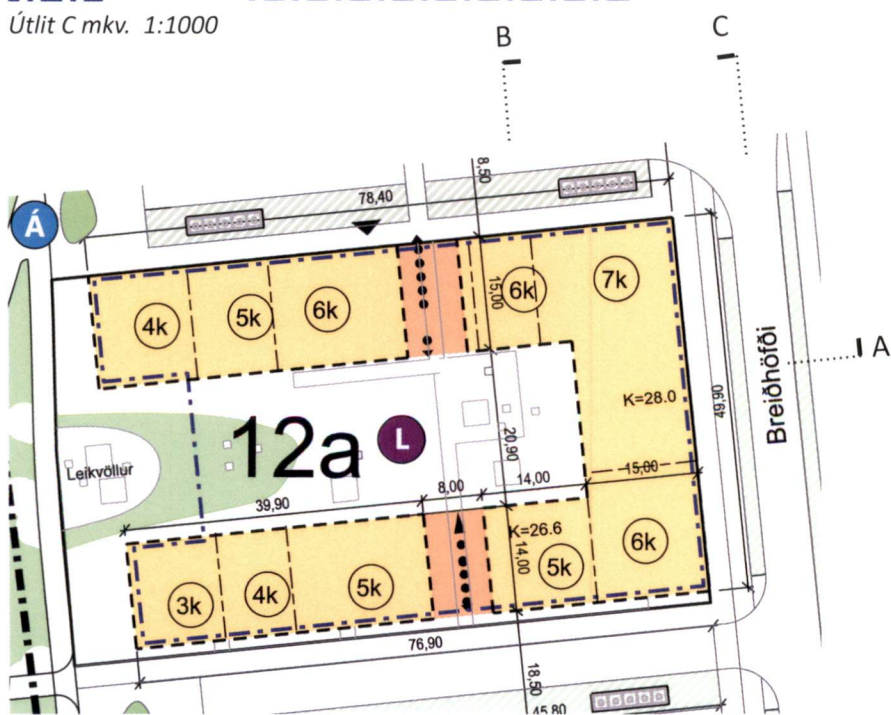
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000
























Útlit C mkv. 1:1000



Grunnmynd mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Núverandi byggingar
-  Vikjandi byggingar
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og blakjallara
-  Lóðamörk
-  Skipting hæða - leiðbeinandi
-  Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
-  Kvöð um almenna umferð gangandi
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeysla í blakjallara - leiðbeinandi
-  Gróður - leiðbeinandi
-  Forgarðar
-  Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
-  Kennileiti
-  Hæðarkótar - leiðbeinandi
-  Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
-  Dreifistöðvar rafmagns fyrirleggjandi
-  Áfangastaðir
-  Leiksvæði



# REITUR 12B

**Yfirbragð reits:** Bygðin er hæst að Breiðhöfða en stallest til vesturs eftir landhalla. Inngarður opnast til vesturs að grænu svæði. Á reitnum skal notast við ljósa liti og áhersluliti í jarðtónum.

**Starfsemi:** Íbúðir. Heimild fyrir starfsemi á 1. hæð næst Breiðhöfða.

**Stærðir:** Sjá skilmálatöflu.

**Byggingarmagn:** Sjá skilmálatöflu.

**Bílastæði:** Sjá skilmálatöflu.

**Svalagangar** eru ekki heimilaðir.

**Gróðurþekja** skal vera a.m.k 60 % af lóð.

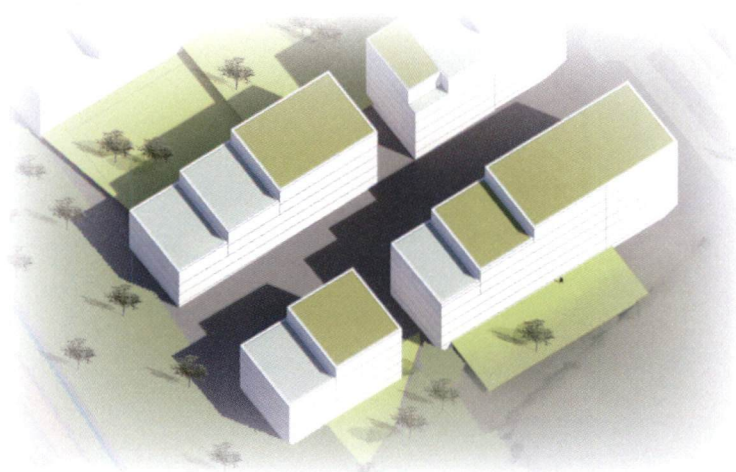
**Regngarðar.** Koma skal fyrir regngarði á vesturhluta reitsins.

**Þaksvallir** eru heimilar. Yfirbragð svalahandriða skal vera gagnsætt, og handrið a.m.k. 200 sm frá útbrún veggja.

**Sérafnotareitir** skulu vera í inngarði fyrir íbúðir á götuhæð.

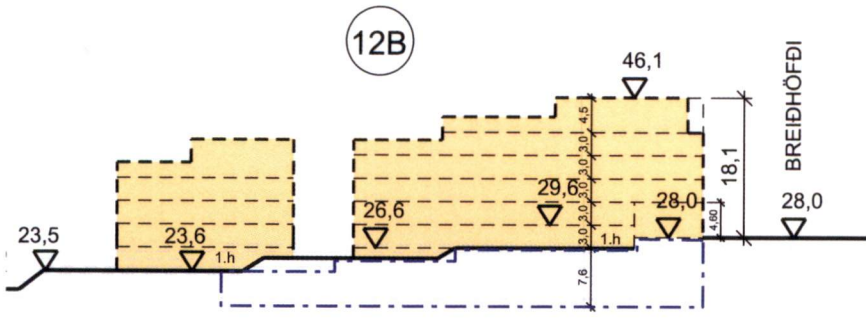
**Húshönnun:** Byggingareitir 15 metrar og er gert ráð fyrir að jafnaði 13,5 m djúpri byggingu. Kvöð um inndregnar 6. og 7. hæðir. 6. hæðin má ekki vera meira en 70% af fleti 5. hæðar neðri hæðar og 7. hæðin 50% af fleti 5. hæðar

**Lóðarhönnun:** Óheimilt er að girða af lóð að opnu svæði til vesturs. Skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir milli íbúða en hæð þeirra er að hámarki 120 sm. Ekki er heimilt að girða sérafnotaflöt af frá garði en heimilt er að skerma

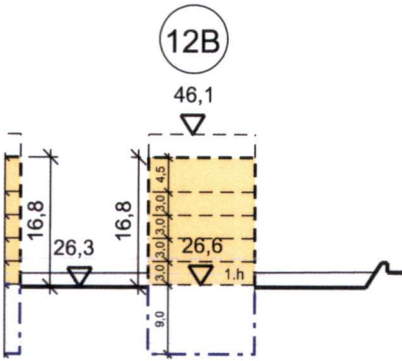


Skýringarmynd

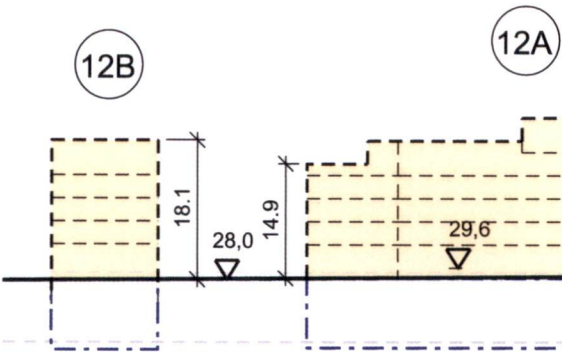




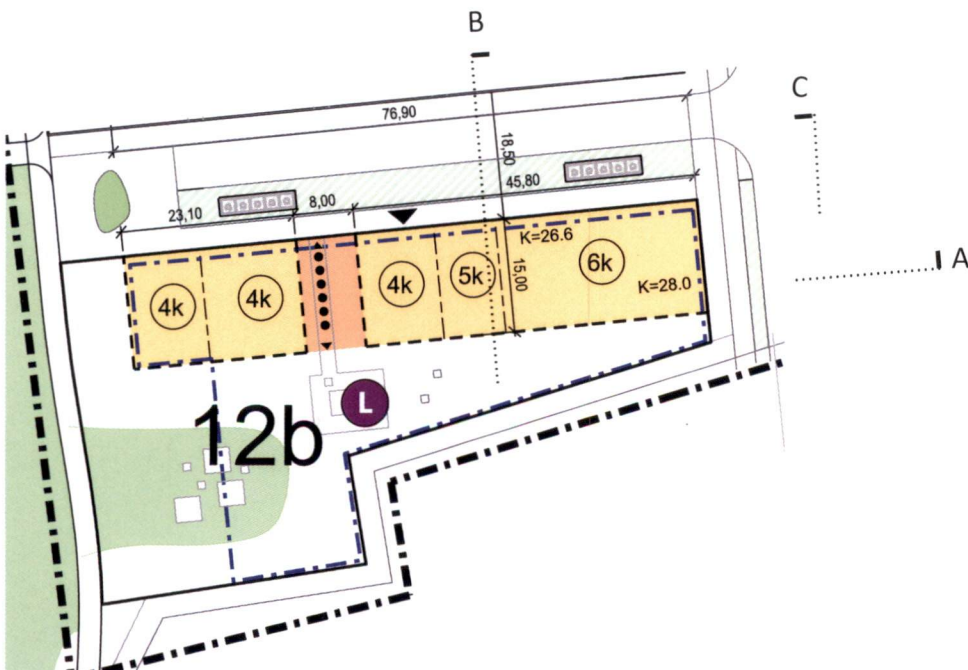
Snið A mkv. 1:1000



Snið B mkv. 1:1000



Útlit C mkv. 1:1000



Grunnmynd mkv. 1:1000

**SKÝRINGAR:**

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur rofinn leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir kjallara og blakjallara
- Lóðamörk
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kvöð um lagnir Veitna 8.5 m frá Borgarlínu
- Kvöð um almenna umferð gangandi
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í blakjallara - leiðbeinandi
- Gróður - leiðbeinandi
- Forgardar
- Djúpgámar, bílastæði, hjól, gróður.
- Kennileiti
- Hæðarkótar - leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns - leiðbein. staðsetn.
- Dreifistöðvar rafmagns fyrirbyggjandi
- Áfangastaðir
- Leiksvæði