



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 109/2025 í skipulagsgátt, Ártúnshöfði - Svæði 7A - USK24120060. Tillaga að nýju deiliskipulagi

Vísað er til máls nr. 109/2025 í skipulagsgátt, Ártúnshöfði - Svæði 7A - USK24120060. Tillaga að nýju deiliskipulagi. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

Á reitunum er m.a. gert ráð fyrir íbúðum og valkvæðri atvinnustarfsemi á jarðhæðum við Breiðhöfða. Að mati HER þarf að skilgreina hvernig starfsemi má vera undir "valkvæðri" starfsemi. Athuga þarf að ýmis starfsemi hentar mjög illa í sambland við íbúðarbyggð. Sem dæmi má nefna mengandi starfsemi sem getur haft hávaða, lyktarmengun og loftmengun í för með sér. Íslenskur hljóðvistarstaðall ÍST:45 bendir sérstaklega á að ekki sé æskilegt að hafa líkamsræktarstöðvar og skemmtistaði á jarðhæðum íbúðarhúsa. Ákvæði þurfa að vera í skilmálum um viðeigandi mengunarvarnir út frá því hvernig starfsemi verður heimil. Sé t.d. fyrirhugað að vera með veitingarekstur á jarðhæð þarf að tryggja að útblástur sé leiddur upp fyrir efstu þakbrún og staðsettur þannig að ekki sé hætta á lyktarmengun bæði í viðkomandi húsi og nærliggjandi húsum. Eins þarf að gera ráð fyrir plássu fyrir fitugildrur og/eða olíugildrur. Æskilegast er að takmarka starfsemi á jarðhæðum við ónæðislítinn rekstur og þjónustu og helst takmarka opnunartíma við dagvinnutíma til að draga úr líkum á ónæði og árekstrum milli íbúa og rekstraraðila.

Á svæðinu hefur verið mengandi iðnaðarstarfsemi í fleiri áratugi og því líkur á jarðvegsmengun umtalsverðar. Það þarf að setja það sem skilyrði í skipulagsskilmála að gerð verði heildstæð rannsókn á menguðum jarðvegi fyrir allt deiliskipulagssvæði, unnið í samræmi við staðal um rannsóknir á mengun í jarðvegi (ISO 18400, viðeigandi hlutar staðalsins). Hreinsun svæðis þarf að vera lokið áður en framkvæmdir hefjast á reitnum. Setja þarf ákvæði um að með byggingarleyfisumsókn beri að skila staðfestingu í formi rannsóknarniðurstæða um að lóðin uppfylli kröfur í gr. 15.1.2 í byggingarreglugerð og viðmið fyrir íbúðarlóðir í viðauka með reglugerð nr.1400/2020 um mengaðan jarðveg.

HER vekur athygli á því að ekki er fjallað um sérstaklega um loftgæði í greinargerð með deiliskipulagstillögunni. Umrætt skipulagssvæði liggur að stórum umferðargötum auk þess sem umferð um Ártúnsbrekku/Vesturlandsveg hefur áhrif inn á svæðið. HER hafði loftgæðafarstöð sína við bensínstöð N1 við Bíldshöfða 2 árið 2015 og sýndu mælingar að loftgæði þar væru sambærileg og við mælistöð UST við Grensásveg enda mikil og hröð umferð sem fer um svæðið. Fjalla mætti betur og markvisst um þennan umhverfispátt í sér kafla og taka fram



hávaða mótvægisáðgerðir er fyrirhugað að nota til að draga úr loftmengun á skipulagssvæðinu og í byggingum. HER mælir með því að settur sé gróður meðfram götuhlið reitsins til að draga úr rykmengun.

Fjallað er um hljóðvist í kafla 4.3. í deiliskipulagstillögunni og á mynd 3 er sýnd dreifing umferðarhávaða inn á skipulagsreitinn. HER vekur athygli á því að aðeins er miðað við umferð á Breiðhöfða og Bíldshöfða við útreikningana. Umferðarhávaði frá Vesturlandsvegi hefur skv. hávaðakortlagningu frá 2012 og 2017 áhrif inn á skipulagssvæðið. Gera þarf ráð fyrir samlegðaráhrifum á götum næst skipulagsreitnum við hávaða frá Vesturlandsvegi svo raunsönn mynd sé á hávaðaálagi á reitnum. Eigi að notast við undanþágu frá hávaðamörkum í 5. gr. reglugerðar nr.724/2008 um hávaða þarf að tilgreina það í skilmálum hvar það á við á reitnum. Þá ber að fara eftir kröfum í íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST:45, lágmarkskrafan er flokkur C og þurfa íbúðir þá að hafa eina hljóðláta hlið þar sem hljóðstig fer ekki yfir 50 dB(A). Sýna þarf fram á í fylgigögnum að það náist að uppfylla þau skilyrði við allar byggingar. HER vill einnig benda á að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð má hávaði ekki fara yfir 55 dB(A).

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A

Staðgreinir: 04.056.401 Landnúmer: 110564

Staðgreinir: 04.056.602 Landnúmer: 110566



Löfmynd Borgarvefsjá 1:1000 - sýnir breytingar á lóðarmörkum

Lóð A						
Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð A						
	A- rými ¹⁾			B- rými ²⁾	A+B	Fjöldi íb.
	Íbúðir/ sameign	Íbúðir/ Atv. valkvætt	Samtals	svalir, svatag. garðhýsi ofl.		hámark
Hús L-A	2.598	350	2.948	580,0	3.528	38
Hús L-B	2.584	442	3.026	494,0	3.520	39
Hús M	1.501	0	1.501	254	1.755	20
Hús P-A	2.344	0	2.344	182	2.526	27
Hús P-B	2.240	0	2.240	176	2.416	26
Samtals nýbygg:	11267	792	12059	1686	13745	150
Núverandi bygging - Breiðhöfði 3						191,5
Lóðarstærð lóð A (án borgarlands)					10.767	
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl					13.936,5	1,29
Byggingarmagn neðanjarðar (kjallari, bílagæmsla og stoðrymi) A+B rými					6.790	
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar* A+B rými / Nhl					20.726,5	1,93
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð A					1,29	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)
Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarð. lóð A					1,93	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)

SKÝRINGAR:
- Skipulagsmörk
- Gildandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk skv. tillögu

Lóð B						
Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð B						
	A- rými ¹⁾			B- rými ²⁾	A+B	Fjöldi íb.
	Íbúðir/ sameign	Íbúðir/ Atv. valkvætt	Samtals	svalir, svatag. garðhýsi		hámark
Hús P-C	1.915	0	1.915	120	2.035	17
Hús P-D	1.620	0	1.620	100	1.720	13
Samtals:	3.535		3.535	220	3.755	30
			15.594			
Lóðarstærð lóð B (án borgarlands)					3.150	
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl					3.755	1,19
Byggingarmagn neðanjarðar (kjallari og stoðrymi) A+B rými					800	
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar* A+B rými / Nhl					4.555	1,45
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð B					1,19	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)
Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarð. lóð B					1,45	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)

ÍBÚÐAMIX

Gerð	% af heild
1-2 herb.	15-35%
3. herb	25-45%
4. herb	15-35%
5 herb og stærri	5-20%

Hlutfall 1-3. herb. íbúða verði ekki hærra en 70%
Hlutfall 4. herb eða fleiri verði ekki minna en 30%

Lóð C						
Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð C						
Núverandi bygging - Breiðhöfði 3				377		
Lóðarstærð lóð C (án borgarlands)				1.607		
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl				377		0,23
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð C				0,23	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	

Samantekt svæði 7A - lóð A, B, C			
Lóðarstærð lóð A+B+C (án borgarlands)	15.524	Fjöldi íb.	180
Byggingarmagn nýbyggingar ofanjarðar lóðir A og B (A+B rými) ²⁾	17.500		
Byggingarmagn ofanjarðar lóðir A,B,C (A+B-rými) / Nhl	18.068,5		1,16
Byggingarmagn neðanjarðar lóðir A,B,C	7.590		
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar lóðir A,B,C / Nhl	25.658,5		1,65
Nýtingarhlutfall ofanjarðar samtals lóðir A,B,C	1,16	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	
Nýtingarhlutfall ofan- og neðan. Samtals lóðir A,B,C	1,65	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	

Núverandi lóðarstærð svæði 7A heild	20.500		
7A - lóðir A, B og C	15.524		
7A - svæði utan lóða A, B, C (nefnt borgarland/ Fomilundur)	4.976		

Bílastæðabókhald svæði 7A - lóð A, B, C og borgarlandi ⁴⁾		
Bílastæði neðanjarðar ³⁾	Bílastæði ofanjarðar lóðir	Bílastæði ofanjarðar borgarlandi
147	15	12
Samtals:		174 bílastæði

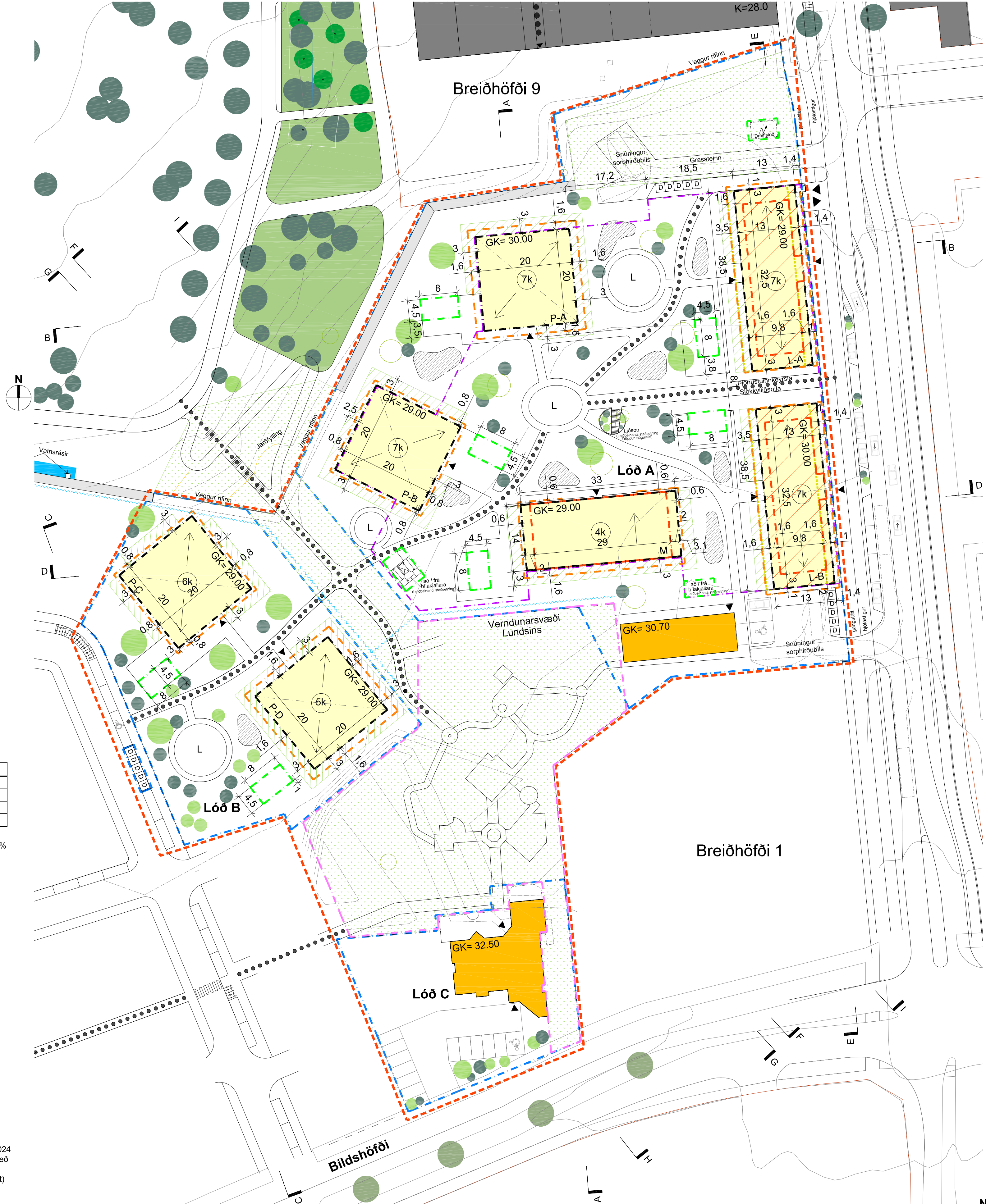
¹⁾ Innifalir A-rými vegna garðhýsa á lóð og útrúgningar byggingarhluta. Dreifistöð er ekki reiknuð með í byggingarmagni á svæðinu.

²⁾ Heimilt að auka B-rými á kostnað A-rýma í sömu byggingu innan hámarks A+B rýma

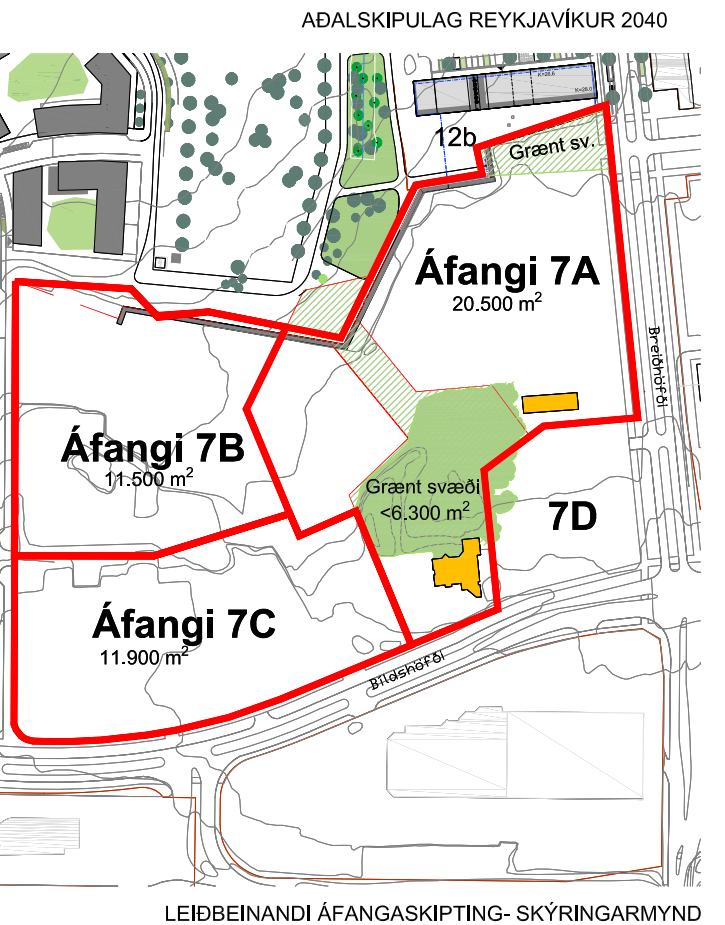
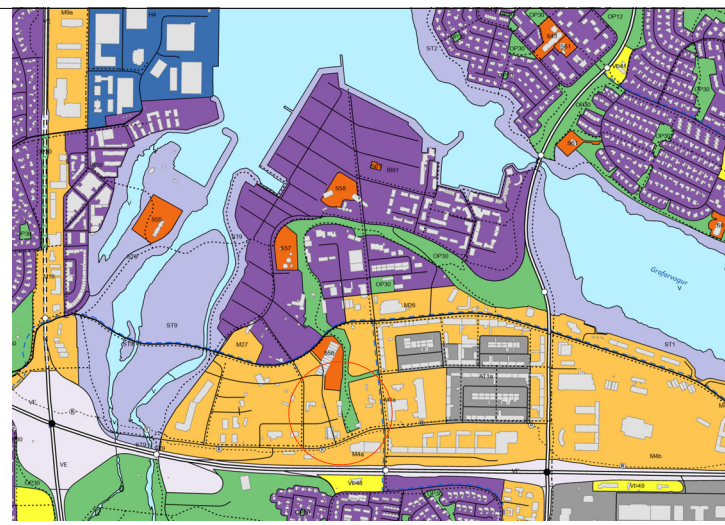
³⁾ Að lágmarki 27 bílastæði í bílarkjallara skulu vera sammykt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis

⁴⁾ bílastæði hreyfihlaðra skv. Bk, mega vera hvort sem er í bílarkjallara, eða ofanjarðar á lóð eða borgarlandi

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Öheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundu.



Deiliskipulag fyrir svæði 7A- Ártúnshöfði 1:500



- SKÝRINGAR:
- Mörk skipulagssvæðis
 - Ný lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Inndregin byggingarflina efsta hæð
 - Mörk verndunarsvæðis Fomilunds
 - Kvöð um gönguleið
 - Byggingarreitur bílagæmslu/ neðanjarðar
 - Svalalína
 - Byggingarreitur efstu hæðar
 - Byggingarreitur smáhýsi/ garðhýsi/ dreifistöð
 - Byggingarreitur 1.hæðar L-A og L-B
 - Nýbygging
 - Byggingarreitur jarðhæð/ valkvæð verslun
 - Kjallari
 - Bílarkjallari
 - Núverandi hús
 - Sérafnataflotur jarðhæð
 - Grænt svæði/ Borgarland
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - 5K Hæðir + kjallari
 - Bílastæði - leiðbeinandi
 - Inngangar - leiðbeinandi
 - Leiksvæði - leiðbeinandi
 - Inn- útkærsla - leiðbeinandi
 - Djúpgámar - leiðbeinandi
 - Hallar í þökum - leiðbeinandi
 - Regnvatnslaufr

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengili hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__.

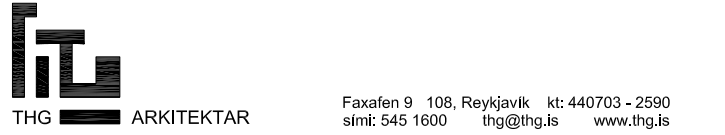
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrestil til _____ 20__.

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

Útg. Dags. Skýring Ytlat: Braut:

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A
DEILISKIPULAGSUPPDRAUTT

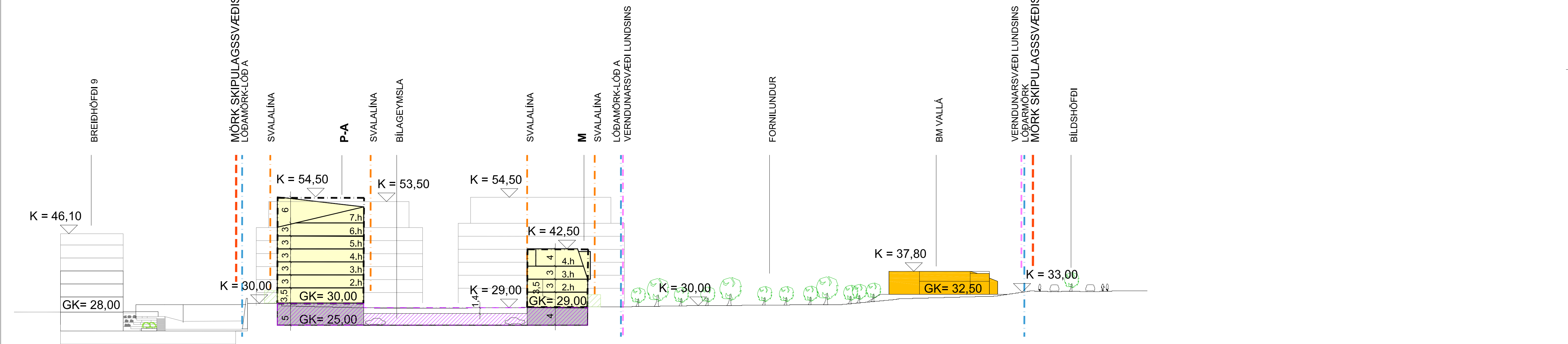
Telknað af: LL, SK	Dagsetning: 07.01.2025
Yfirfarið af: FF	Mælikvarði: 1:500, 1:1000
	Hallgr Guðmundsson
	Freyr Frostason
	Ólafur Kr. Finnþorsson
	Paolo Gianfrancesco
	Ragnar Auðinn Birgisson



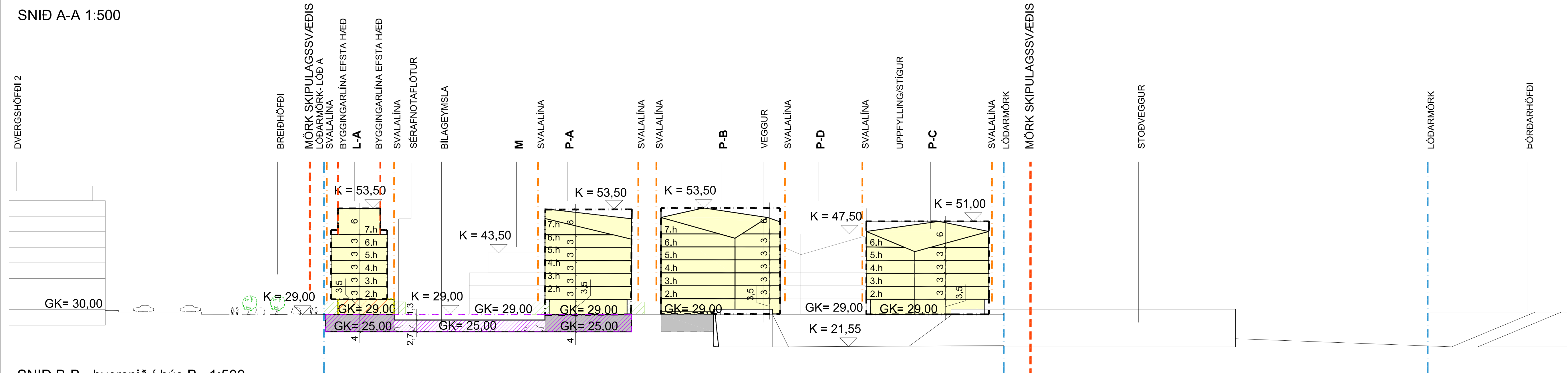
ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A

Staðgreinir: 04.056.401 Landnúmer: 110564

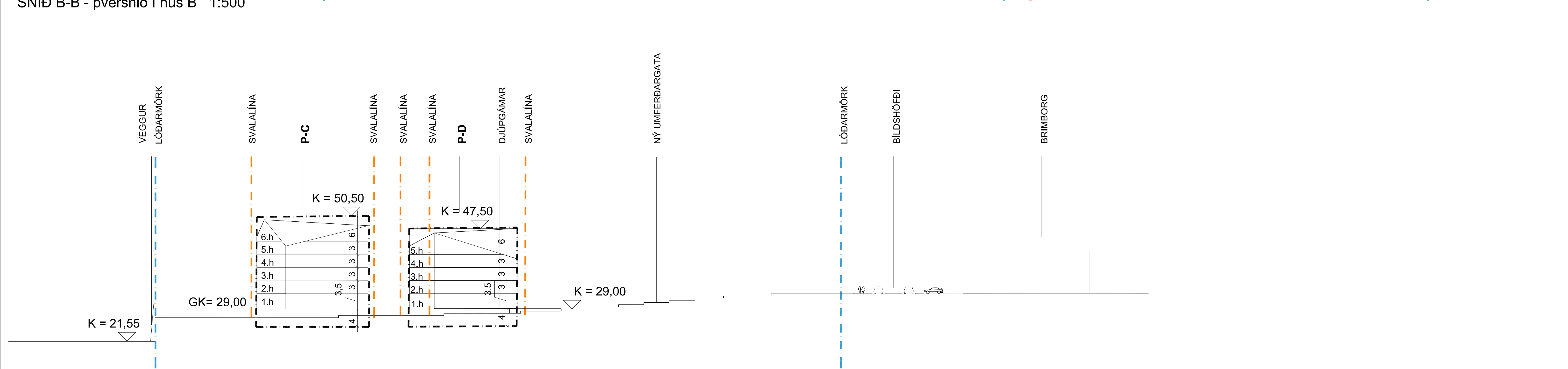
Staðgreinir: 04.056.602 Landnúmer: 110566



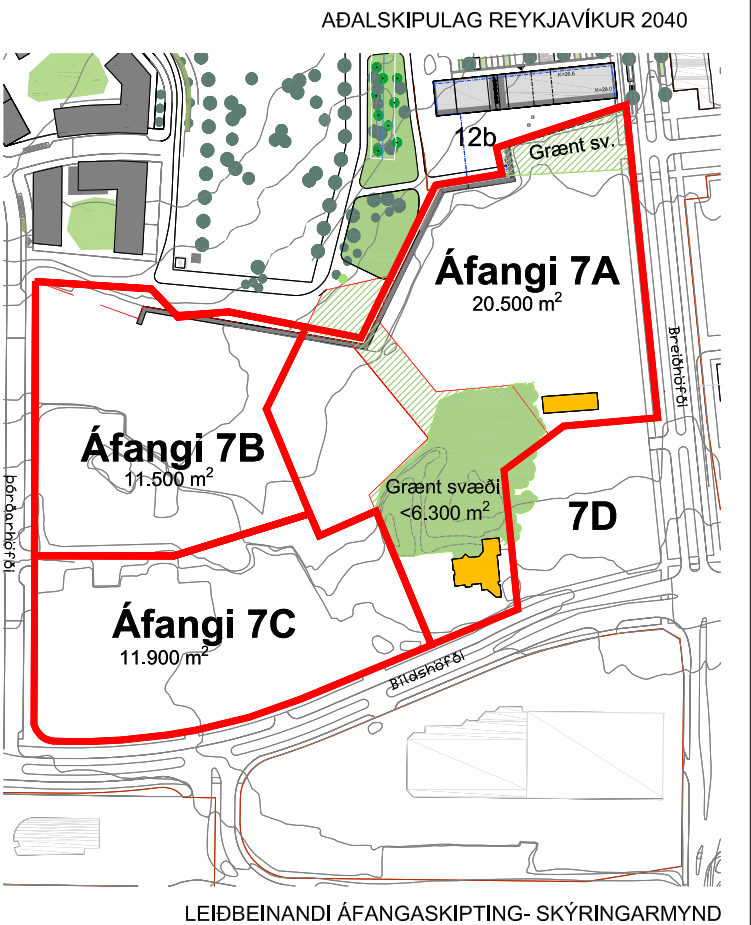
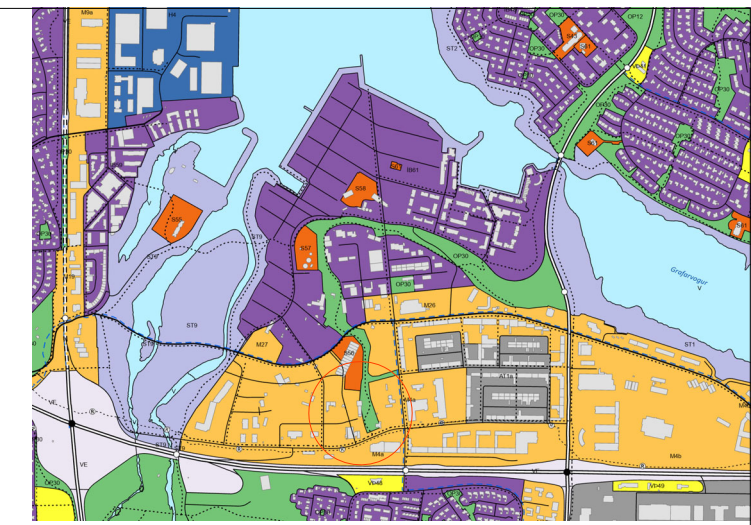
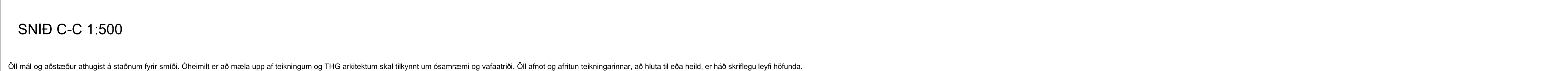
SNIÐ A-A 1:500



SNIÐ B-B - þversnið í hús B 1:500



SNIÐ C-C 1:500



- SKÝRINGAR:
- Mörk skipulagssvæðis
 - Ný lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Inndregin byggingarlína efsta hæð
 - Mörk verndunarsvæðis Fornalunds
 - Kvöð um gönguleið
 - Byggingarreitir bilageymslu/ neðanjarðar
 - Svalalína
 - Byggingarreitir efstu hæðar
 - Byggingarreitir smáhýsi/ garðhýsi/ dreifistöð
 - Byggingarreitir 1.hæðar L-A og L-B
 - Nýbygging
 - Byggingarreitir jarðhæð/ valkvæð verzlun
 - Kjallari
 - Bilakjallari
 - Núverandi hús
 - Sérafnataflötur jarðhæð
 - Grænt svæði/ Borgarland
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Hæðir + kjallari
 - Bílastæði - leiðbeinandi
 - Inngangar - leiðbeinandi
 - Leiksvæði - leiðbeinandi
 - Inn- útteyrsla - leiðbeinandi
 - Djúpgámar - leiðbeinandi
 - Hallar í þökum - leiðbeinandi
 - Regnvatnslautir

Delliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____

20__ og í _____ þann _____

20__.

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

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

Útg. Dags. Skýring Yfirl. Blað:

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

Teiknað af: LL, SK
Yfirfarið af: FF

Dagsetning: 07.01.2025
Mælikvarði: 1:500

Hallgrím Guðmundsson
Freyr Frostason
Ólafur Kjartanarson
Pablo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson

THG ARKITEKTAR

Faxaflöt 9 108, Reykjavík. Sími: 440703 - 2590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Blaðsíða 2/4

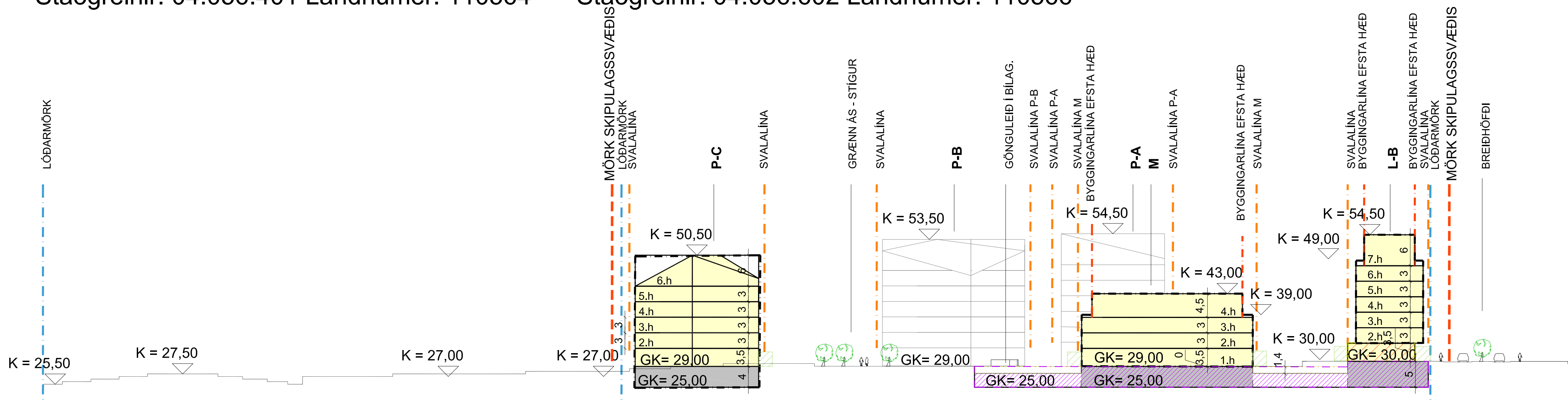
22-029-01 0402

Verknúmer Númer Útgáfa

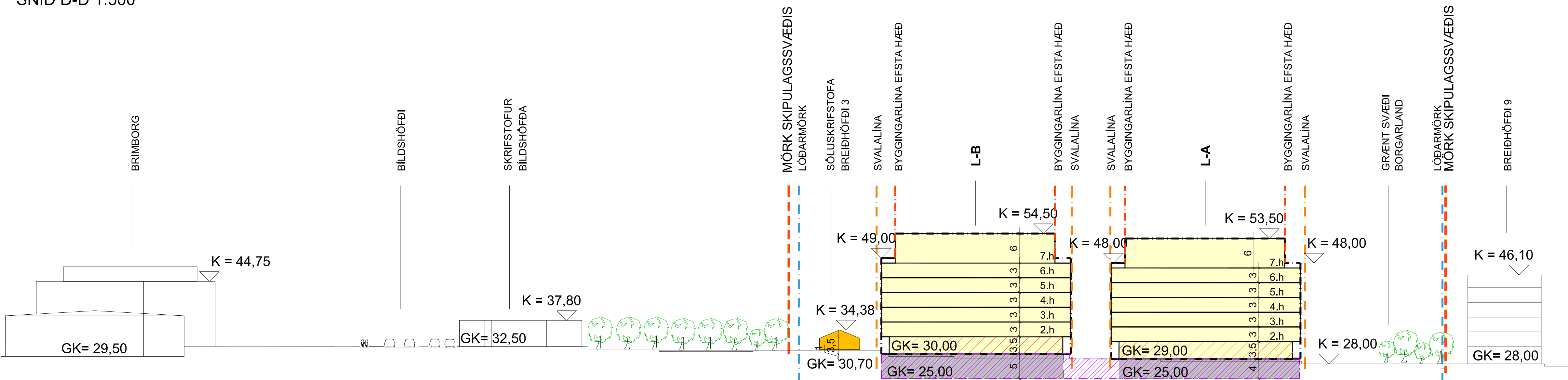
ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A

Staðgreinir: 04.056.401 Landnúmer: 110564

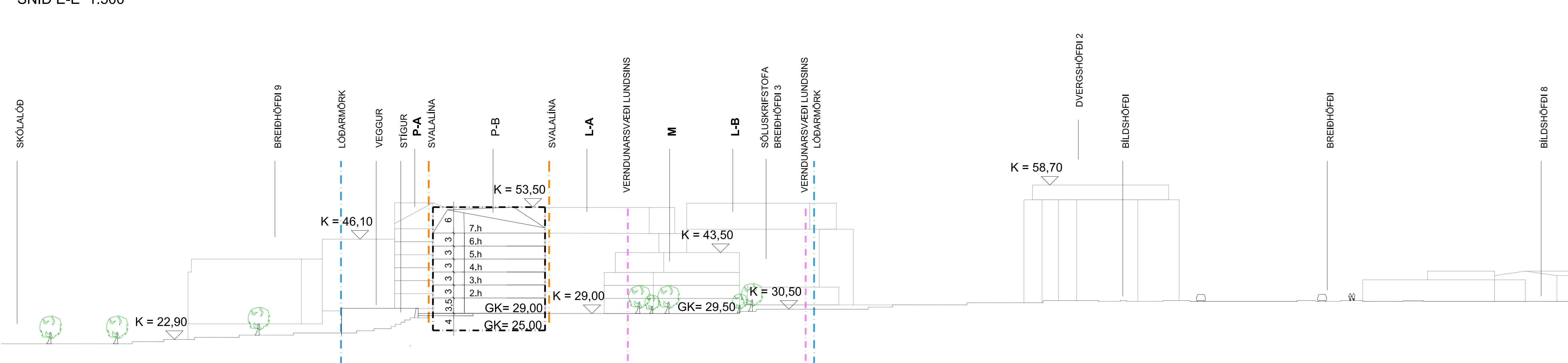
Staðgreinir: 04.056.602 Landnúmer: 110566



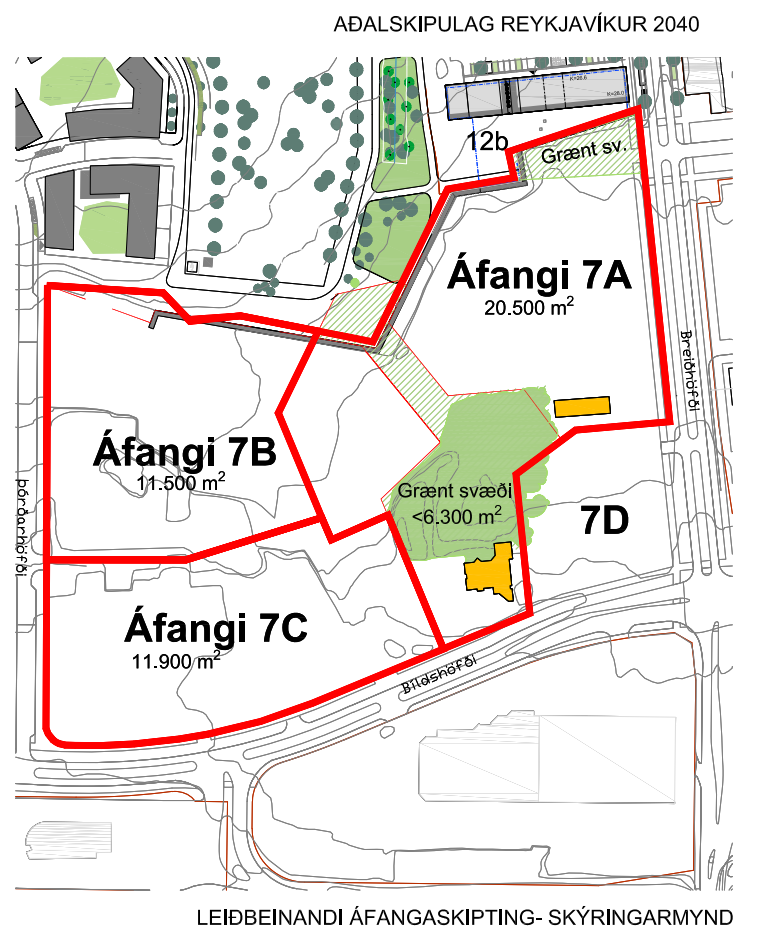
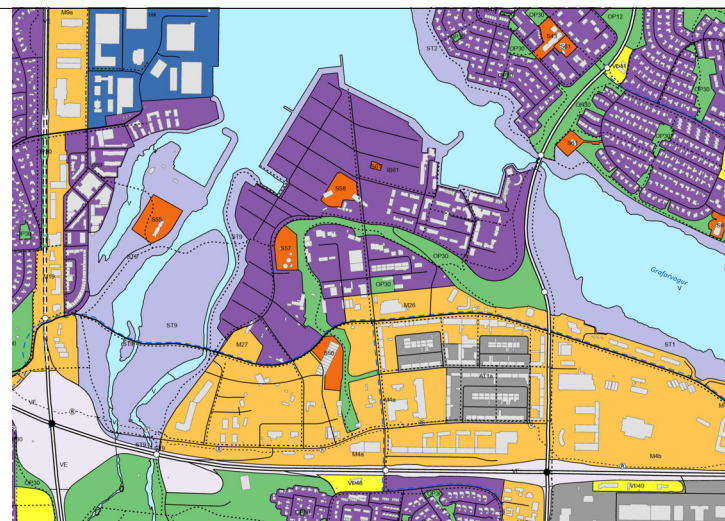
SNIÐ D-D 1:500



SNID E-E 1:500



SNID F-F 1:500



SKÝRINGAR

- | | |
|--|---|
| | Mörk skipulagssvæðis |
| | Ný lóðarmörk |
| | Byggingarreitur |
| | Blágrænar ofanvatnslausnir |
| | Inndregin byggingarlína efsta hæð |
| | Mörk vefundarnasvæðis Fomalunds |
| | Kvöð um gönguleið |
| | Byggingarreitur bílagæymstu/ neðanjarðar |
| | Svaltalína |
| | Byggingarreitur efstu hæðar |
| | Byggingarreitur smáhýsi/ garðhýsi/ dreifistöð |
| | Byggingarreitur 1. hæðar L-A og L-B |
| | Nýbygging |
| | Byggingarreitur jarðhæð/ valkvæð verslun |
| | Kjallari |
| | Bílakjallari |
| | Núverandi hús |
| | Séráfnatáflotur jarðhæð |
| | Grænt svæði/ Borgarland |
| | Blágrænar ofanvatnslausnir |
| | Hæðir + kjallari |
| | Bílastæði - leiðbeinandi |
| | Inngangar - leiðbeinandi |
| | Leiksvæði -leiðbeinandi |
| | Inn- útkerstla - leiðbeinandi |
| | Djúpgámar - leiðbeinandi |
| | Hallar í þökum - leiðbeinandi |
| | Regnvatnslautir |

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann
_____ 20__.

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

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

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Teiknað af: LL, SK Dagsetning: 07.01.2025
Yfirfarið af: FF Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson
Freyr Frostason
Oddur Kr. Finnbjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson

THG **ARKITEKTAR**

Faxafeli 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Blaðsíða 3/4 22-029-01 0403
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A

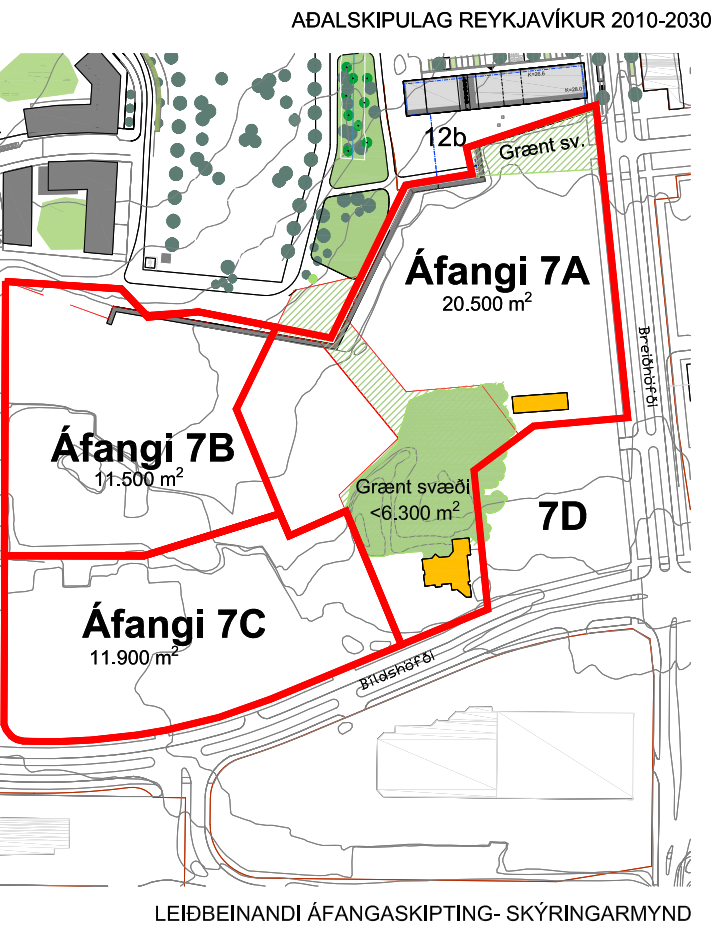
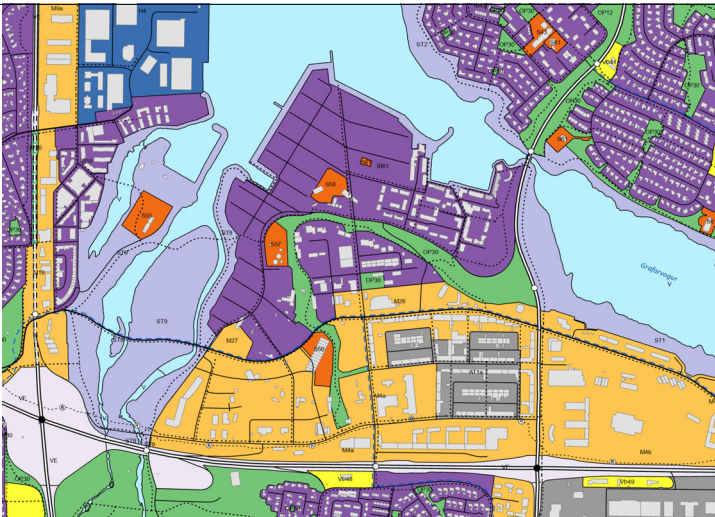
Staðgreinir: 04.056.401 Landnúmer: 110564

Staðgreinir: 04.056.602 Landnúmer: 110566

SNIÐ G-G 1:500

SNIÐ H-H 1:500

SNIÐ I-I 1:500



- SKÝRINGAR:
- Mörk skipulagssvæðis
 - Ný lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Inndregin byggingarlína efsta hæð
 - Mörk verndunarsvæðis Fornalunds
 - Kvöð um gönguleið
 - Byggingarreitir bilageymslu/ neðanjarðar
 - Svalalína
 - Byggingarreitir efstu hæðar
 - Byggingarreitir smáhýsi/ garðhýsi/ dreifistöð
 - Byggingarreitir 1.hæðar L-A og L-B
 - Nýbygging
 - Byggingarreitir jarðhæð/ valkvæð verzlun
 - Kjallari
 - Bilakjallari
 - Núverandi hús
 - Sérarnotaflötur jarðhæð
 - Grænt svæði/ Borgarland
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Hæðir + kjallari
 - Bílastæði - leiðbeinandi
 - Inngangar - leiðbeinandi
 - Leiksvæði - leiðbeinandi
 - Inn- útkeyrsla - leiðbeinandi
 - Djúpgámar - leiðbeinandi
 - Hallar í þökum - leiðbeinandi
 - Regnvatnslautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__.

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

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

Útg. Dags. Skýring Ylat: Braf:

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

Teiknað af: LL, SK
Yfirfarið af: FF
Dagsetning: 07.01.2025
Mælikvarði: 1:500
Hallgr Guðmundsson
Freyr Frostason
Ólafur Kr. Finnþjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson

THG ARKITEKTAR
Faxaflöt 9 108, Reykjavík, Ís. 440703 - 2590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Blaðsíða 4/4
22-029-01
Verknúmer
Númer
Útgáfa

Ártúnshöfði- Svæði 7A
Greinargerð og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð
Deiliskipulag
Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Greinargerð 07.01.2025



Efnisyfirlit

Samþykktar- og staðfestingaferli	2
Fylgigögn	3
Skil og skilmálar	4
1. Inngangur	6
2. Skipulagsáætlanir	6
2.1 Aðalskipulag	6
2.2 Rammaskipulag	7
2.3 Núgildandi og nærliggjandi deiliskipulag	8
3. Skipulagssvæðið	8
3.1 Afmörkun, lóðir og verndun	8
4. Umhverfi , samgöngur og aðkoma	11
4.1 Samgöngumat:	11
4.2 Umhverfismat:	12
4.3 Hljóðvist	13
4.4 Rafmagn dreifistöðvar, Veitur	14
5. Fornleifar, húsakönnun	14
6. Markmið Deiliskipulagstillagan :	17
6.1 Breyting á deiliskipulagi / lýsing á tillögu	20
6.2 Núverandi byggð og garður	20
6.3 Ný byggð:	21
7. Almennir skipulagsskilmálar	21
7.1 Byggingarreitir L-A og L- B	22
7.2 Byggingarreitir P	23
7.3 Byggingarreitir M	24
7.4 Byggingarreitur Bílakjallari	25
7.5 Byggingarreitir garðhýsa	25
7.6 Byggingarreitir og hæðir	25
7.7 Byggingarreitir Núverandi byggingar	25
7.9 Sérafnotareitir	26
7.10 Leiksvæði	26
7.11 Svalir, svalalokanir og svalagangar	27
8. Lóðarhönnun, Dvalar- og leiksvæði	27
8.1 Blágrænar ofanvatnslausnir	28
8.2 Jarðvegsfylling og landmótun við stoðvegg	29
8.3 Borgarland-grænn ás og Fornilundur	29
8.4 Garðsvæði	29
9. Samgöngur, bíla- og hjólastæði, úrgangslausnir	30
9.1 Hjólageymslur, hjólastæði	31
9.2 Úrgangslausnir	31
10. Skuggavörp	33
10.1 Skuggavarp- Sumarsólstöður 21. júní	33
10.2 Skuggavarp- Sumarsólstöður 21. júní -3D	34
10.3 Skuggavarp- 1 maí	35
10.4 Skuggavarp- 1 maí- 3D	36
10.5 Skuggavarp- Jafndægur- 21. mars	37
10.6 Skuggavarp- Jafndægur- 21. mars- 3D	38
11. Dagsljós	39
12. Vindstúdíur	40

Samþykktar- og staðfestingaferli

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræði við ákvæði 1. Mgr.41. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____.

Tillaga var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann _____ og í borgarstjórn þann _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann _____.



Mynd 1 – Skipulagsuppdráttur

Fylgigögn

Skipulagsáætlun fyrir svæði 7A í Ártúnshöfða er sett fram sem greinargerð, skilmálar og skipulagsuppdráttur A1. Greinargerðina þarf að lesa samhliða uppdráttunum. Hönnunarhandbók Elliðaárvogur-Ártúnshöfði er leiðbeinandi í allri framtíðarhönnun á svæðinu.

Fylgigögn með deiliskipulaginu:

Samgöngumat svæði 7, 21.júní 2024 - Verkís

Húsakönnun THG Arkitektar- samþykkt af Minjastofnun

Hljóðstig frá umferð- Cowi

Umhverfismatsskýrsla dags.15.ágúst 2024 – Verkís



Mynd 2 – Horft frá norðvestri yfir skipulagssvæðið - tillaga

Skil og skilmálar

Byggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála og deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla.

- Séruppdráttur unnin af landslagsarkitekt skal fylgja byggingarleyfisumsókn.
- Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu byggingaleyfisumsókna. 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.

Mæli- og hæðarblöð verða gefin út í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir sem við eiga.



Mynd 3 Lóðarskipting í áfanga 7A

Lóð A

Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð A						
	A- rými ¹⁾			B- rými ²⁾	A+B	Fjöldi íb.
	Íbúðir/ sameign	Íbúðir/ Atv. valkvætt	Samtals	svalir, svalag, garðhýsi ofl.	hámark	Nýtingahlutfall
Hús L-A	2.598	350	2.948	580,0	3.528	38
Hús L-B	2.584	442	3.026	494,0	3.520	39
Hús M	1.501	0	1.501	254	1.755	20
Hús P-A	2.344	0	2.344	182	2.526	27
Hús P-B	2.240	0	2.240	176	2.416	26
Samtals nýbygg:	11267	792	12059	1686	13745	150
Núverandi bygging - Breiðhófi 3					191,5	
Lóðarstærð lóð A (án borgarlands)						
					10.767	
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl					13.936,5	1,29
Byggingarmagn neðanjarðar (kjallari, bílagæymsla og stoðrymi) A+B rými					6.790	
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar* A+B rými / Nhl					20.726,5	1,93
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð A					1,29	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)
Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarð. lóð A					1,93	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)

Lóð B

Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð B						
	A- rými ¹⁾			B- rými ²⁾	A+B	Fjöldi íb.
	Íbúðir/ sameign	Íbúðir/ Atv. valkvætt	Samtals	svalir, svalag, garðhýsi	hámark	Nýtingahlutfall
Hús P-C	1.915	0	1.915	120	2.035	17
Hús P-D	1.620	0	1.620	100	1.720	13
Samtals:	3.535		3.535	220	3.755	30
15.594						
Lóðarstærð lóð B (án borgarlands)					3.150	
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl					3.755	1,19
Byggingarmagn neðanjarðar (kjallari og stoðrymi) A+B rými					800	
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar* A+B rými / Nhl					4.555	1,45
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð B					1,19	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)
Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarð. lóð B					1,45	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)

Lóð C

Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð C						
Núverandi bygging - Breiðhófi 3				377		
Lóðarstærð lóð C (án borgarlands)					1.607	
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl					377	0,23
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð C					0,23	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)

Samantekt svæði 7A - lóð A, B, C

Lóðarstærð lóð A+B+C (án borgarlands)	15.524	Fjöldi íb.	
Byggingarmagn nýbyggingar ofanjarðar lóðir A og B (A+B rými) ³⁾	17.500	180	
Byggingarmagn ofanjarðar lóðir A,B,C (A+B-rými) / Nhl	18.068,5		1,16
Byggingarmagn neðanjarðar lóðir A,B,C	7.590		
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar lóðir A,B,C / Nhl	25.658,5		1,65
Nýtingarhlutfall ofanjarðar samtals lóðir A,B,C	1,16	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	
Nýtingarhlutfall ofan- og neðan. samtals lóðir A,B,C	1,65	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	

Núverandi lóðarstærð svæði 7A heild	20.500		
7A - lóðir A, B og C	15.524		
7A - svæði utan lóða A, B, C (nefnt borgarland/ Fornilundur)	4.976		

Bílastæðabókhald svæði 7A - lóð A, B, C og borgarlandi ⁴⁾		
Bílastæði neðanjarðar ³⁾	Bílastæði ofanjarðar lóðir	Bílastæði ofanjarðar borgarlandi
147	15	12
Samtals: 174 bílastæði		

¹⁾ Ínifallin A-rými vegna garðhýsa í lóð og útköpunar byggingarhluta. Dreifistóð er ekki reiknuð með í byggingarmagni á svæðinu.

²⁾ Heimilt að euka B-rými á kostnað A-rýms í sömu byggingu innan hámarks A+B rýms.

³⁾ Áð útgáfu 27 bílastæði í bílarkjallara skulu vera sammykt milli íbúða og stívmuhúðastæði.

⁴⁾ Bílastæði hreyfingarmæðra skv. BK, mega vera hvort sem er í bílarkjallara, eða ofanjarðar í lóð eða borgarlandi.

Skilmálatafla fyrir Áfanga 7A

Ártúnshöfði - Svæði 7A

Rammaskipulag Elliðaársvogs- Ártúnshöfða var staðfest árið 2017

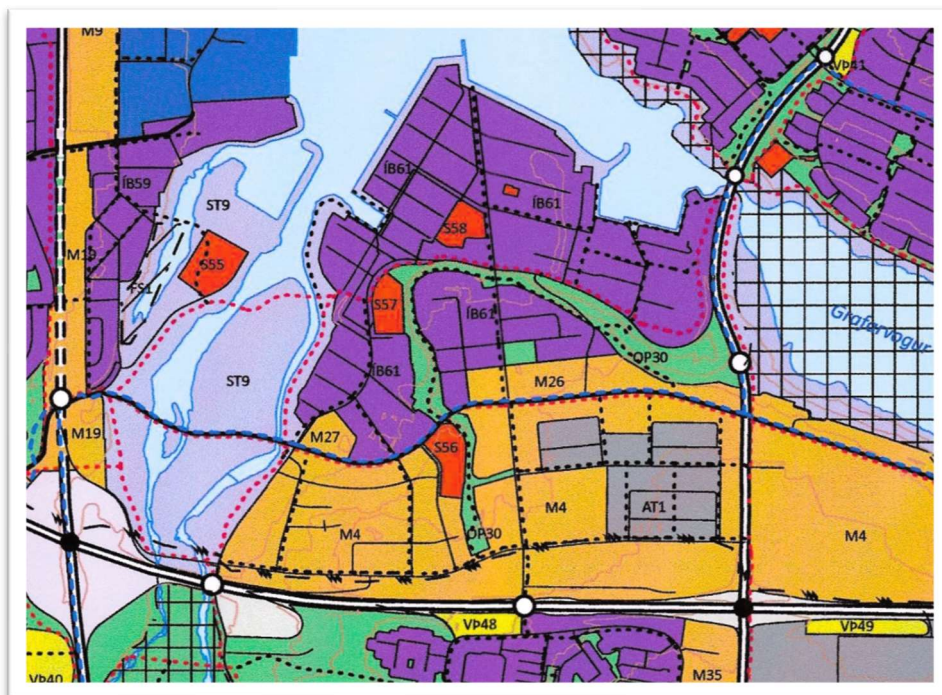
Greinargerð og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

1. Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir BM Vallá reitinn við Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3-5. Gert er ráð fyrir fjórum deiliskipulagsáföngum innan svæðisins og á þessi greinargerð og skilmálar við um nýtt deiliskipulag fyrir svæði 7A sem er staðsett við Breiðhöfða 3-5. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu og því um að ræða nýtt deiliskipulag.

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir íbúðum og valkvæðri atvinnustarfsæmi á jarðhæðum við Breiðhöfða, einnig er gert ráð fyrir varðveislu Fornalundar sem er gróðursælt útivistarsvæði í samræmi við kvöð um varðveislu hans.

2. Skipulagsáætlanir



Mynd 4 - Aðalskipulag 2022-2040

2.1 Aðalskipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur (AR2040) er svæðið skilgreint sem landnotkunarsvæði miðsvæði M4a og opið svæði OP30 og fellur undir svæðið Höfðar- Vestur. „**M4. Höfðar-Keldur (M4a, 4b, 4c, 4d)** Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótelum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. [...] Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.“

Um landnotkunarreit OP30 segir í AR2040: *OP30. Minni opin svæði innan þéttar byggðar Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis.* Fornilundur fellur undir skilgreininguna OP30 og er kvöð um varðveislu hans.



Mynd 5 - Yfirlitsmynd merk leiðbeinandi svæðaskiptingu úr Rammaskipulagi

2.2 Rammaskipulag

Fyrir liggur Rammaskipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða sem var staðfest árið 2017 og hefur í framhaldið verið unnið að minni deiliskipulögum innan þess. Á skipulagssvæði rammaskipulags er gert ráð fyrir blandaðri byggð, þar sem stærstur hluti verður íbúðir. Fyrirhuguð uppbygging á svæðinu verður liður í uppbyggingu sem styður við markmið og uppbyggingu Borgarlínu í Reykjavík. Áætlað er að það rísi 8.000 íbúðir innan rammaskipulagsins, tveir grunnskólar og einn safnskóli. Einnig verði þar þjónusta og atvinnustarfsemi í bland við íbúðabyggð. Krossmýratorg mun verða miðpunkturinn í hverfinu en þar verður aðal þjónustu- og verslunarkjarnarnir í hverfinu. Krossmýratorgið mun einnig verða helsta stoppistöð fyrirhugaðrar borgarlínu í hverfinu, en einnig er fyrirhuguð stoppistöð borgarlínu við Sævarhöfða.

Markmiðið er að byggja upp heildstæða og þetta borgarbyggð með bættri landnýtingu, hagkvæmri fjárfestingu í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með auknum þéttleika í rammaskipulagi mun draga úr vegalengdum, samgöngukostnaði og neikvæðum umhverfisáhrifum samgangna. Svæði 7 er staðsett á milli tveggja fyrirhugaðra borgarlínustöðva annars vegar við Sævarhöfðan og hins vegar við Krossmýratorg.

Grænn göngu- og útivistarás gengur í gegnum Ártúnshöfða sem mun tengja svæðin í hverfinu við Grafarvog, Elliðavogi og nærliggjandi hverfi. Ásinn mun leiða vegfarendur framhjá fjölbreytilegum leik- og dvalarsvæðum, útivistarsvæðum, gróðursvæðum o.s.frv. Þetta mun efla íbúa til vistvænna samgagna og hvetja til fjölbreytt mannlífs í hverfinu.

Stígarnir á svæði 7 munu tengjast við græna ásin og mun Fornilundur flæða inn á ásin með fyrirhugaðri starfsemi.

Samkvæmt rammaskipulaginu fellur BM Vallá undir svæði 7 og er gert ráð fyrir að hús séu að hámarki 2-8 hæðir ásamt kjallara.

2.3 Núgildandi og nærliggjandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið – nærliggjandi skipulagsáætlanir eru:

Gildandi áætlanir:

Bíldshöfði -Sævarhöfði, samþykkt 23.06.1987

Deiliskipulag Ártúnshöfða, athafna- og iðnaðarsvæði, samþykkt 10.03.1999

Elliðaárvogur/Ártúnshöfði, svæði 1, samþykkt 21.12.2021

Áætlanir í kynningar- og samþykktarferli:

Elliðaárvogur/Ártúnshöfði, svæði 2A.

Svæði 2B, 2C og svæði 6 (við Malarhöfða) er í skipulagsferli

Fyrir liggur samþykkt skipulagslýsing 25.01.23 fyrir svæði 7, unnin af Nordic Arkitektum. Hún var kynnt þann 08.02.2023 fyrir Umhverfis- og skipulagsráði. Skipulagslýsingin og nær yfir allt svæði 7, þar var meðal annars kynnt leiðbeinandi áfangaskipting á svæði 7.

3. Skipulagssvæðið

3.1 Afmörkun, lóðir og verndun

Skipulagssvæði 7 afmarkast af götunum Bíldshöfða til suðurs, Breiðhöfða til austurs, Þórðarhöfða til vesturs og núverandi stoðvegg til norðurs (sem afmarkar mikinn hæðarmun þar sem land lækkar verulega til norðausturs). Svæðið hallar til norðurs frá Bíldshöfða og á norðurhluta lóðarinnar er hlaðinn stoðveggur sem skapar c.a 5-6 m hæðarmun frá lóðinni norðan megin við Svæði 7.

Svæðið er mjög raskað, stærstu hluti þess er í dag nýttur undir starfsemi BM Vallár. Innan svæðisins er gróinn og vel hirtur trjálundur, Fornilundur, sem er í eigu og umsjón BM Vallár. Í góðum tengslum við Fornilund eru tvær byggingar sem munu standa áfram á lóðinni, önnur sem nú hýsir skrifstofur BM Vallár og hin söluskrifstofur BM Vallár. Tvö önnur hús, sem nú standa á lóðinni verða fjarlægð, annað norðan við söluskrifstofur BM Vallár og hýsir verslun og lager BM Vallár, hitt er vestantil á svæði 7A og hýsir verkstæði og starfsmannaðastöðu BM Vallár.



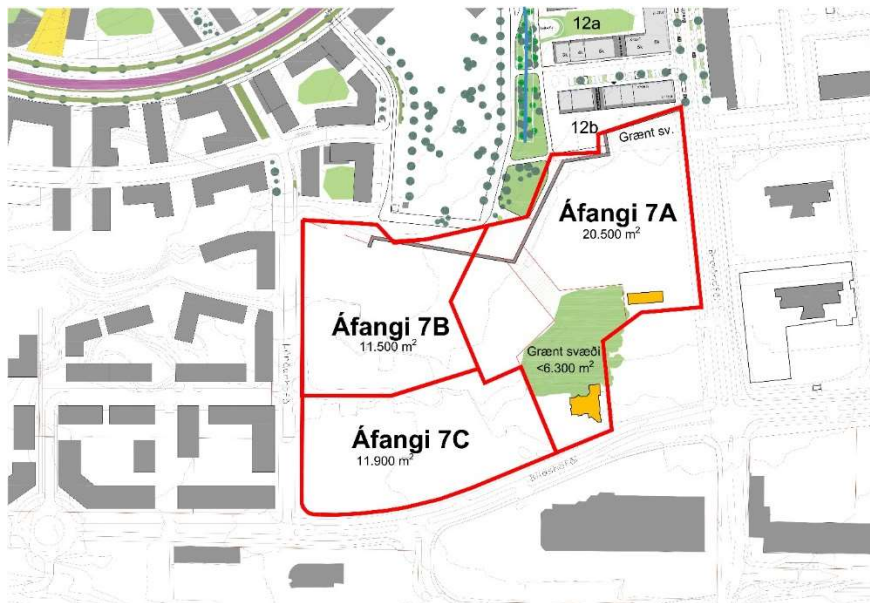
Mynd 6 - Deiliskipulagssvæði- loftmynd Borgarvefsjá- Deiliskipulagssvæði 7A er afmarkað með rauðri línu

Reiturinn hefur sérstöðu vegna staðsetningar sinnar við Fornalund og áætlaðs skólasvæðis norðvestan við lóðina.

Heildarstærð skipulagssvæðis 7 er 43.900 m² sem verður skipt niður í 4 smærri deiliskipulagssvæði, 7A, 7B, 7C og 7D. Áfangi 7A sem er 20.500 m², er núverandi deiliskipulagssvæði og hér til umfjöllunar. (Sjá skýringarmynd með áföngum 7A, 7B og 7C neðar).

Þessi deiliskipulagstillaga gildir fyrir svæði 7A sem verður fyrsti áfangi uppbyggingar á svæði 7. Í áfanga 7A verða þrjár nýjar lóðir A, B og C auk grænna svæða á borgarlandi og verndað grænt svæði Fornilundur (6.300m²). Einnig eru á svæðinu fjórar eldri byggingar; tvær við Breiðhöfða 3 og tvær við Bíldshöfða 7. Önnur byggingin (stálgrindarskemmi, nú lager BM Vallár) á lóð Breiðhöfða 3 verður fjarlægð, en hin (núv. söluskrifstofur BM Vallár) sem verður haldið, mun tilheyra lóð 1. Annarri byggingunni við Bíldshöfða 7 verður haldið og verður á sérlóð merkt lóð 3 (næst götunni Bíldshöfða), hin sem er verkstæði og starfsmannaaðstaða BM Vallár og stendur norðar á lóðinni verður fjarlægð. (Sjá skýringarmynd með lóðum neðar).

Nýrst á svæði 7A við Breiðhöfða er skilgreint grænt svæði sem verður hluti af Borgarlandi og mun tengja gangandi umferð frá gangstétt við Breiðhöfða og niður á grænt svæði norðaustan við skipulagssvæðið (fyrirhugaða skólalóð). Einnig verður grænt svæði með göngutenging á milli lóða A og B frá grænum ás sem nær að norðausturhluta áfanga 1. Þetta græna svæði milli lóða A og B mun tilheyra borgarlandi sem mun tengjast stígkerfinu, græna gönguásnum gegnum hverfið og mun flæða inn Fornalund og verður þannig til samfelld grænt útivistarsvæði með göngutengingum.



Mynd 7 - Áfangi 7 áfangaskipting í 7A, 7B og 7C

Áfangi 7A verður skipt niður í þrjár lóðir; annars vegar lóð A sem tilheyrir byggingarreitum L-A, L-B, M, P-A, P-B og sameiginlegum opnum bílakjallara undir þessum húsum. Lóð B sem er vestan megin á Áfangi 7A og eru þar byggingarreitirnir P-C og P-D sem hafa aðgang að bílageymslu á lóð A. Útitröppur og lyfta mun tengjast bílageymslu til vesturs til að stytta gönguleið frá bílakjallara til húsa P-C og P-D. Lóð C tilheyrir núverandi húsi BM Vallár sem stendur við Bíldshöfða 7.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð þar sem stærsti hluti bygginga verður íbúðarhúsnæði, einnig verður gert ráð fyrir valkvæðri atvinnustarfsemi á neðri hæðum íbúðarhúsa við Breiðhöfða. Atvinnustarfsemi mun verða bundin Breiðhöfða og Bíldshöfða og vera með í að skapa heildræna götummynd í hverfinu.



Mynd 8- Áfangi 7 með lóðaskiptingu í 7A

4. Umhverfi , samgöngur og aðkoma

Umhverfis reitinn eru mest lágreist hús til suðurs og vesturs en nokkur háreistari hús til austurs og norðausturs, 3-8 hæðir Dvergshöfði 2 og Bíldshöfði 4. Skv. gildandi deiliskipulagi Ártúnshöfða svæðis 1 norðan við svæði 7, er gert ráð fyrir 6-8 hæða húsum meðfram Breiðhöfða. Á samþykktu skipulagi fyrir Breiðhöfða 9, sem er næst skipulagssvæðinu sem hér um ræðir er sú bygging 6 hæða. Ágætt útsýni verður af áfanga 1 til norðvesturs.

Skipulagssvæði 7 er í dag nýtt undir starfsemi BM-Vallár. Í dag eru þar staðsett steypustöð, söluskrifstofur, lager og verksmiðja fyrir BM Vallá og hefur hún verið starfrækt frá árinu 1956 á Ártúnshöfðanum að Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3-5. Hár stoðveggur afmarkar lóðina norðan megin með 5-7 metra hæðarmismun í landinu. Gera má ráð fyrir að hæðarmismunurinn sé upphaflega landfylling sem hefur verið gerð þegar steypustöðin byrjaði rekstur sinn.

Steypustöð BM Vallár mun flytjast í nokkrum áföngum burt af svæðinu og mun það fylgjast að í samræmi við byggingaráfanga.

Akstursaðkoma að skipulagssvæði 7A er að austanverðu frá Breiðhöfða, sunnanverðu frá Bíldshöfða og vestan megin frá Þórðarhöfða. Komið verður fyrir nýrri götu sem mun liggja í sveig frá Bíldshöfða og að Þórðarhöfða og mun hún liggja að vestanverðu deiliskipulagssvæðinu. Þessi gata er ekki hluti af skipulagi 7A en mun verða hluti af skipulagi 7B. Í dag er núverandi þjónustugata fyrir núverandi lóð frá Bíldshöfða að vestanverðum 7A á þeim stað þar sem nýja gatan er áætluð og verður hún nýtt til aðkomu að lóð B að vestan og djúpgámum við lóð B, þar til endanleg gata verður lögð.

Akstursaðkoma í sameiginlegan bílakjallara fyrir deiliskipulagssvæðið (7A , sameiginlegur fyrir lóðir A og B) verður frá Breiðhöfða og er hann staðsettur á lóð A.

Aðkoma gangandi að/frá bílageymslunni frá húsum P-C og P-D verður um göngustíg sem liggur að tröppum og lyftu niður í bílageymslu.

Aksturaðkoma verður frá Breiðhöfða að bílastæði syðst á lóð A og að núverandi byggingu við Breiðhöfða 3 (nú söluskrifstofum BM Vallár) og þar verður einning akstursaðkoma að djúpgámum á lóð A.

Akstursaðkoma að djúpgámum norðan við lóð A verður frá Breiðhöfða og þar verður einnig gert ráð fyrir göngutengingu á grænu svæði með halla niður við stoðvegginn og mun stígkerfið frá Breiðhöfða þannig tengjast græna ásnum sem gengur í gengum um hverfið og fyrirhugaðri skólalóð norðvestan við deiliskipulagssvæðið.

4.1 Samgöngumat:

Bílastæðafjöldinn í tillögunni byggir á samgöngumati dags. 15.ágúst 2024 unnið af Verkís, þar sem fram kemur að gera þurfi ráð fyrir alls 464 bílastæðum og 1.224 hjólastæðum á svæðum 7A, 7B og 7C með fækkun vegna deilibíla (áfangi 7D er ekki innifalinn). Sjá fylgigögn „Samgöngumat svæði 7“, 21.júní 2024 unnið af Verkís

4.2 Umhverfismat:

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana sem tóku gildi seinna hluta árs 2021.

Í niðurstöðu umhverfismatsskýrslu Verkís dags. 15. ágúst 2024 kemur fram að: „Áhrif á íbúa og samfélag eru metin jákvæð eða verulega jákvæð og er tillagan líkleg til að stuðla að fjölbreyttu framboði húsnæðis og félagslegri fjölbreytni innan hverfis. Til lengri tíma er líklegt að íbúarnir njóti nærpjónustu í göngufæri. Skipulagið er metið hafa verulega jákvæð áhrif á gæði byggðar og almenningsrýma en á svæðinu verður fjölbreytt byggðamynstur og áhugavert borgarlandslag, með vönduðum almenningrýmum og áhersla á dagsbirtu í íbúðum og á dvalarsvæðum. Byggðin liggur auk þess vel við þjónustu- og atvinnusvæðum á Ártúnshöfða.

Ný byggð á svæði 7A er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á þá umhverfisþætti sem eru til umfjöllunar í samhengi við loftslagsmál og áhrifin eru bæði vegna útfærslu hins byggða umhverfis m.t.t. sjálfbærni og einnig óbein áhrif vegna vistvænna samgangna. Uppbyggingin er einnig líkleg til að hafa jákvæð áhrif á líffræðilegan fjölbreytileika og umfang græns yfirborðs eykst umtalsvert frá því sem nú er. Ítarleg fornleifaskráning hefur ekki farið fram og áhrif á menningarminjar eru óviss.

Áhrif á heilsu og öryggi eru líkleg til að verða verulega jákvæð, þ.e. hvað varðar þætti eins og umferðaröryggi, loftgæði og hljóðvist, möguleika til útivistar og að nýta vistvænnar samgöngur. Þessi áhrif munu þó ekki koma að öllu leyti fram fyrir en uppbygging á Ártúnshöfða í heild verður komin á skrið og uppbygging grænna innviða er lokið. Á uppbyggingartímanum kunna þó að verða ýmis áhrif, svo sem hljóðmengun og ryk frá uppbyggingarsvæðum. Óvissa er um jarðvegsmengun á svæðinu vegna fyrri starfsemi. Reiknað er með að úttekt verið gerð á mengun jarðvegs á svæðinu þegar núverandi starfsemi BM Vallár líkur, en áður en framkvæmdir hefjast samkvæmt deiliskipulagi.“

Sjá nánar fylgigögn „*Umvhverfismatsskýrsla*“

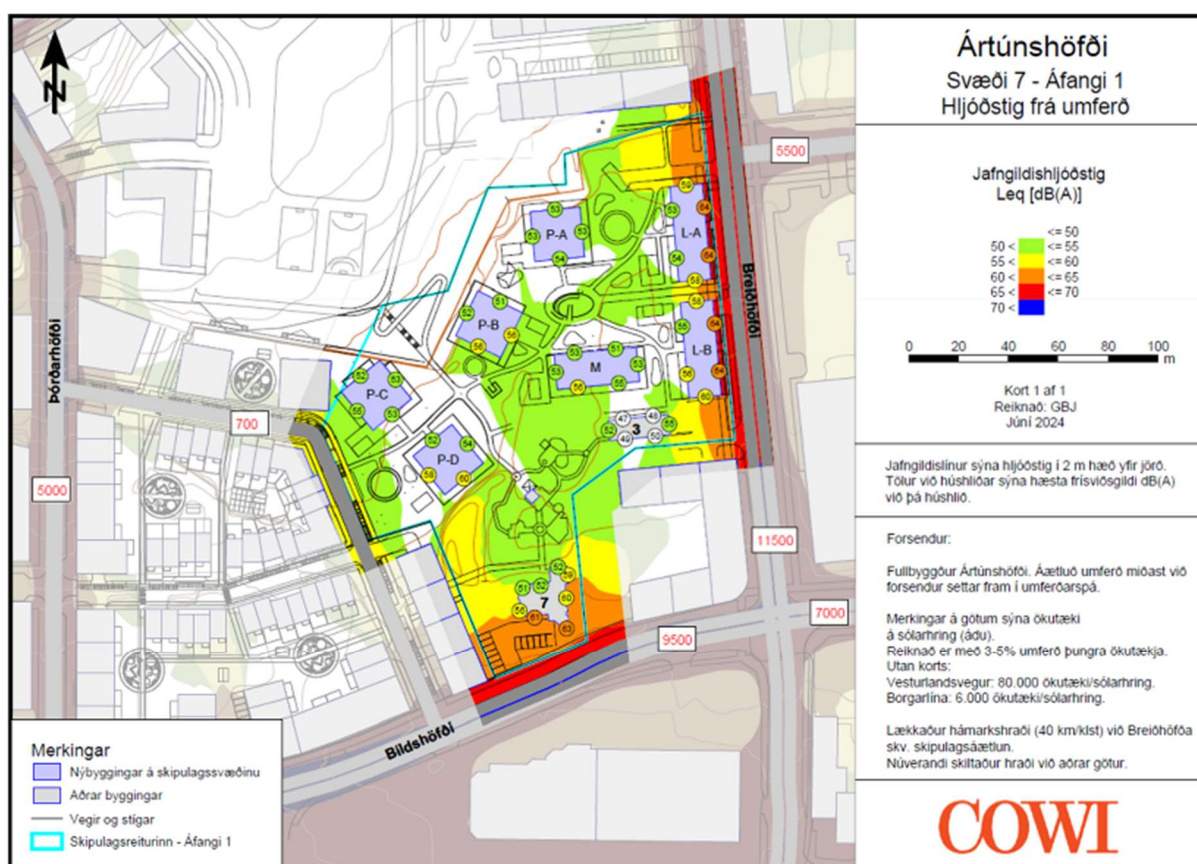
4.3 Hljóðvist

Gera skal grein fyrir hljóðvist bygginga og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka skv. reglugerð. Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr.724/2008. Samkvæmt lágmarks hljóðeinangrunargildir fyrir lofthljóð íbúðarhúsnæðis skv. ÍST 45 eru mörk vegna umferðar ökutækja 65 við húsvegg íbúðarog verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum. Ef hljóðstig reiknast yfir $L_{Aeq} = 65$ 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.

Skipulagið gerir ráð fyrir lækkun hámarkshraða við Breiðhöfða úr 50 km/klst í 40 km/klst.

Sjá nánar fylgigögn „Hljóðstig frá umferð“



Mynd 3: Útreiknað hljóðstig frá umferð í 2 m hæð, tölur við húshliðar sýna hæsta hljóðstig utan við viðkomandi hlið (frísviðsgildi).

Mynd 9 - Mynd 3 úr hljóðvistarskýrslu Cowi

4.4 Rafmagn dreifistöðvar, Veitur

Lagnir fyrir rafveitu og fjarskiptu verða 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.

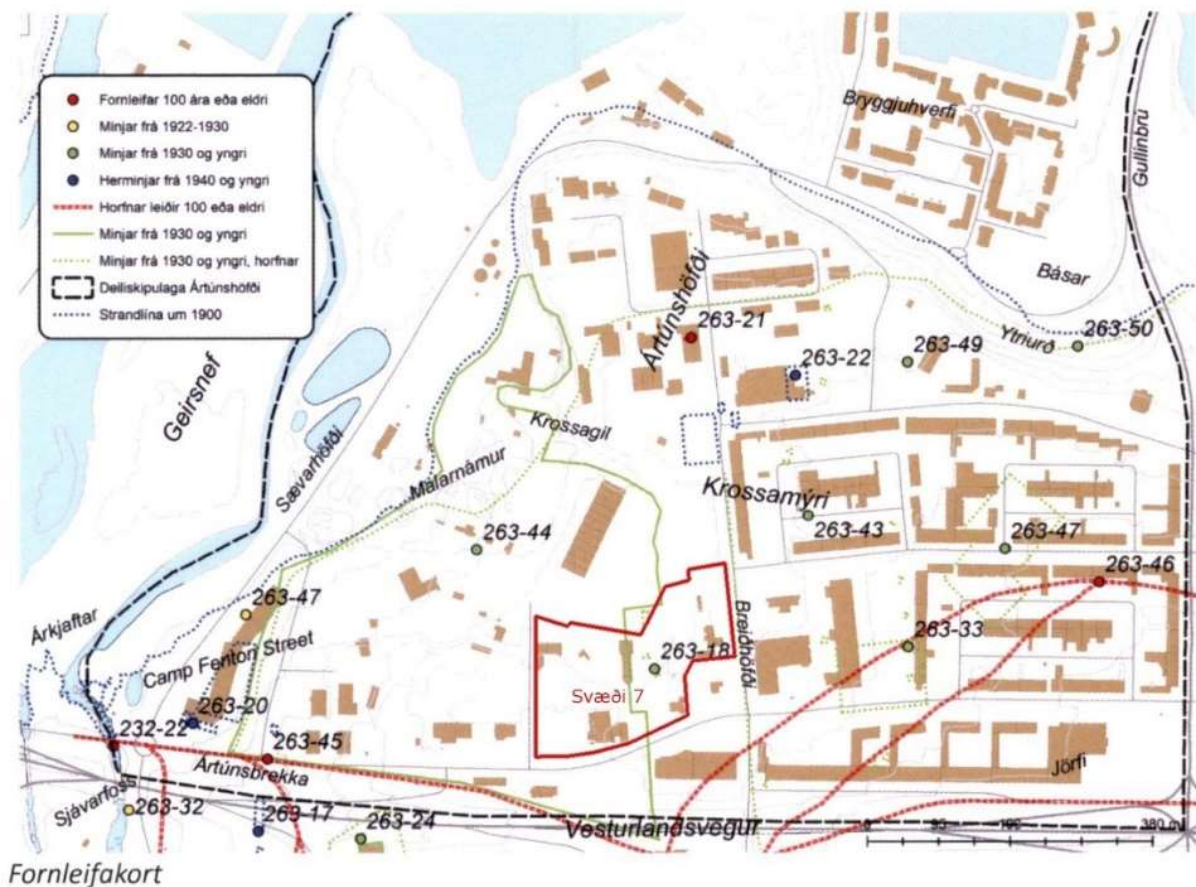
Í öllum bílageymslum skal gera ráð fyrir rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og við hönnun bílageymsla þarf að gera ráð fyrir rými fyrir hleðslubúnað.

Tveggja spenna stöð frá Veitum verður staðsett á lóð A nálægt Breiðhöfða, norðan við hús L-A og ásýnd hennar milduð með landmótun/landhalla upp að henni eða álíka (leiðbeinandi stærð 5,5 x 3,5 m). Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á DSK-uppdrætti. Nánari staðsetning og fyrirkomulag fer fram á byggingarnefndarstigi í samráði við Veitur. Fylgja þarf kröfum Veitna um útfærslu dreifistöðva í byggingu annarra sem koma fram í LAV-810 og LAV-811

<https://www.veitur.is/radgjafar-og-honnudir>. Starfsmenn Veitna skulu hafa óhindraðan aðgang að dreifistöðum með mannskap og tæki á öllum tímum sólarhrings þegar dreifistöðvar eru komnar í rekstur. Dreifistöðvarrymi sem heimilt verður að byggja 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 dreifistöðvarrymi 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 dreifistöðvar krefst hverju sinni. Lóðarhafi skilar rýminu til Veitna skv. kröfum Veitna eða eftir nánara samkomulagi um afnotarétt. Staðsetningar og umfangs dreifistöðva skal geitð í eignaskiptasamningi.

5. Fornleifar, húsakönnun

Húsakönnun var gerð af THG-Arkitektum og var hún yfirfarin af Minjastofnun móttokin 09.02.2023 og engar athugasemdir gerðar við hana. Fornleifaskráning fyrir svæði 7 kemur fram í „Ártúnshöfði Fornleifaskrá“ skýrslu nr. 212 sem Borgarsögusafn Reykjavíkur gaf út 2021. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra stofnuninni frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.



Mynd 10- Fornleifakort sem sýnir svæði 7

Byggingar sem deiliskipulagið kveður á um að varðveita eru:

Söluskrifstofur BM Vallá - Breiðhöfði 3- húsið er hannað af Jóni Þóri Þorvalssyni- Úti Inni árið 1999. Stærð húsnar er 191,5 m² brúttó, og er húsið á einni hæð. (mynd 11 til hægri)

Skrifstofuhúsnæði BM Vallá, Bíldshöfða 7 var reist árið 1992 af Teiknistofunni Óðinstorgi. Stærð húsnar er 377 m² þar af er 66 m² kjallari. (mynd 11 til vinstri)

Tvær aðrar byggingar eru á deiliskipulagsreitnum sem ekki á að varðveita;

Önnur er bygging á lóð Breiðhöfða 3, norðan við söluskrifstofur BM Vallár (mynd 12). Byggingin er hönnuð af Teiknistofunni Óðinstorgi, Hilmar Knudsen 1983 og er fyrrverandi einingaverksmiðja BM Vallár með steiptum berandi veggjum og báruþaki 347m² sem hýsir nú múrverslun og lager BM Vallár. Byggingin er ekki talin hafa varðveislu- og notagildi sem myndi gagnast skipulagssvæðinu og verður því ekki varðveitt.

Hin er byggingin er einnig hönnuð af Teiknistofunni Óðinstorgi (Vilhjálm Hjálmarssyni) og tilheyrir Bíldshöfða 7, athafasvæði BM-Vallár (mynd 13); Verkstæði, smurstöð og starfsmannaaðstaða. Byggingin samanstendur af þremur hlutum, upphaflegur hluti byggður 1971 (mhl.11- 472m²) sem verkstæði fyrir steypubíla, byggt var við húsið til suðurs 1996 (mhl.16 - 199m²) og aftur var byggt við húsið til norðurs 2010 (mhl.27- 565m²) þar sem komið var fyrir mótuneyti, starfsmannaaðstöðu og smurstöð. Byggingin er staðsteipt og einangruð að innan og máluð að utan, burðarvirki þaka er timbur. Byggingin er ekki talin hafa varðveislu- og notagildi sem myndi gagnast skipulagssvæðinu og verður því ekki varðveitt.



Mynd 11- Vinstri mynd sýnir húsnæði að Bíldshöfða 7. Hægri myndin sýnir húsnæði söluskrifstofu að Breiðhöfða 3, báðar byggingar varðveittar



Mynd 12 – Breiðhöfði 3-5, Múrverslun og lager, bygging sem verður fjarlægð.



Mynd 13 – Bíldshöfði 7 Verkstæði og starfsmannaðastaða, bygging sem verður fjarlægð.

6. Markmið Deiliskipulagstillagan :

Heildarmarkmið við skipulag svæðisins er að þetta byggð og nýta land og innviði borgarinnar betur með sjálfbærni að leiðarljósi. Markmiðið er að bjóða upp á fjölbreyttar íbúðir og byggðamynstur með grænum dvalarsvæðum fyrir íbúa og gesti. Tillögunni er ætlað að styrkja græna samgönguásinn sem gengur í gengum hverfið og efla íbúa til vistvænna samgangna, efla sjálfbærni og umhverfisvitund.

Samráð hefur verið haft við fjölda aðila við gerð skipulagsins, m.a. með samráðsfundum, samvinnu og umfjöllun í hönnunarfeli skipulagsins, meðal annars með stofnunum Reykjavíkurborgar svo sem Borgarskipulagi, Veitum og umferðarhönnuðum götunnar Breiðhöfða (Eflu), deiliskipulagshönnuðum svæðis 8 og eigendum nágrannalóðanna Breiðhöfða 1 og 9.

Félags- og efnahagsleg velferð er höfð að leiðarljósi með því að vinna að markmiðum húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar 2024-2033 (endurbætt útg. 21.mars 2024) þar kemur m.a. fram: „gæta þess að íbúðirnar séu byggðar á sjálfbæran hátt, séu í grennd við vistvæna samgönguinviði og staðsettar í hverfum þar sem þjónusta, útivistarsvæði og atvinnutækifæri eru í göngufæri. Jafnframt þarf að tryggja að íbúðirnar og íbúðarhverfin séu hönnuð af metnaði út frá kröfum um lýðheilsu og umhverfisgæði og þær séu staðsettar þar sem auðvelt er að lágmarka samgöngukostnað heimilisins.“ Og að „aukið framboð verði af húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir alla félagshópa“.

Auðlindir og orka.

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur sem liggur til grundvallar skipulagi Elliðaárvogs – Ártúnshöfða er leiðbeinandi við hönnun. Eftirfarandi kemur fram í stefnunni: „Vatn er takmörkuð auðlind og ber að nýta hana á ábyrgan hátt með langtímahagsmuni að leiðarljósi. Við skipulag uppbyggingar af öllum stærðum og gerðum þarf að huga að sjálfbærri nýtingu vatns með það að markmiði að draga úr vatnsnotkun og auka endurnýtingu vatns, meðal annars með regnvatnssöfnun til ýmissa nota“ einnig

„Byggingar og önnur mannvirki eru viðamestu notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarluta. Aðgæsla við val á byggingarefnum og byggingartæknilegum útfærslum getur stuðlað að bættu visthæfi bygginga og hverfa, bætt heilsu íbúa og aukið öryggi á byggingarstað. Við val byggingarefna á að taka tilliti til visthæfis og ýta undir framþróun í vistvænni byggingartækni. Góð einangrun byggingar hjálpar til við að draga úr orkuþörf og bætir hljóðvist í híbýlum.“ (Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Græna borgin). Lögð er áhersla á að val á byggingarefnum byggist á umhverfissjónarmiðum. Yfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er lykillinn að mati á visthæfi byggingarefna og forðast skal notkun efna sem eru óendurnýjanleg og/eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna er ákjósanleg.

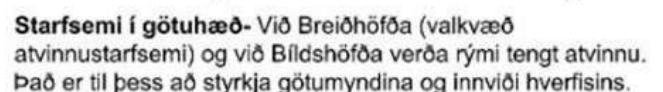
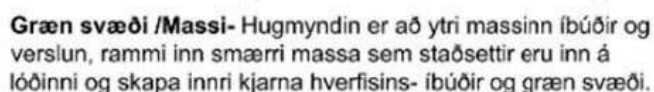
Lögð er áhersla á að dregið verði úr úrgangsmýndun og hlutfall endurvinnslu og endurnýtingar aukið. Við niðurrif mannvirkja skal fylgt verklagsreglum Reykjavíkurborgar og gera grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi.

Umhverfismatsskýrsla dags.15.ágúst 2024 unnin af Verkís fylgir skipulaginu.

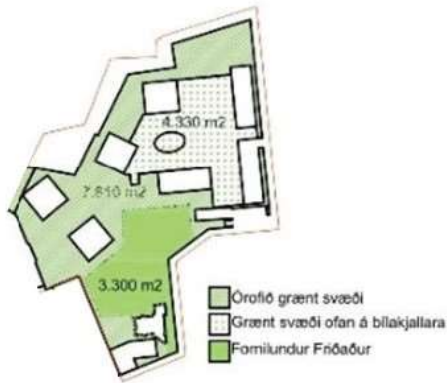
Landnotkun og vistfræði. „Tré veita ýmsa vistþjónustu, og er ein þeirra upptaka koldíoxíðs (CO₂) úr andrúmslofti og binding kolefnis (C) í lífmassa. Markviss ræktun trjá- og runnagróðurs, jafnt innan byggðarinnar og í jaðri hennar, er lykilatriði við skipulag byggðar“ Í kafla 8 í þessari greinargerð er farið yfir Lóðarhönnun, Dvalar- og leiksvæði og blágrænar ofanvatnslausnir.

Samgöngustefna Reykjavíkur, Samgöngustefna fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar, Loftslagsstefna Reykjavíkur, Umhverfis- og Auðlindastefna Reykjavíkur og Hjólreiðaáætlun kveða á um markmið og aðgerðir í samgöngumálum borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru skilvirkar og öruggar samgöngur án umfangsmikilla gatnaframkvæmda markmið sem var haft að leiðarljósi við gerð skipulagsins. *Samgöngumat svæði 7, 21.júní 2024 unnið af Verkís fylgir skipulaginu, sjá einnig kafla 4.1.*

- Hverfið skapi sérstæðu innan Ártúnshöfðans, með fjölbreytilegu byggðamynstri.
- Að mynda skjólríka garða og græn dvalasvæði. Sýna þarf vindáhrif byggingarnefndarstigi og þær mótvægisaðgerðir sem kunna að vera nauðsynlegar til að ná því markmiði.
- Að tryggja fjölbreytt framboð íbúða þar sem áhersla er lögð á: útisýni, góð birtuskilyrði íbúða, fjölbreyttar íbúðargerðir.
- Að leggja áherslu á hagkvæmni í byggingu og rekstri.
- Útfærsla hönnunar verði sem sjálfbærust og stuðli sem bestri nýtingu orku og auðlinda.
- Lögð verður áhersla á grænar tengingar og gæði almenningsrýma, og samþættingu opinna svæða og gönguleiða við Fornalund sbr. markmið í aðalskipulagi m.a. um dvalarsvæði.
- Stuðli að fjölbreyttri uppbyggingu sem m.a. styður við fjölbreyttar samgöngur og markmið um uppbyggingu Borgarlínu.
- Uppbygging og þróun sem tekur tillit til þriggja þátta sjálfbærni; samfélags, efnahags og umhverfis.
- Að skapa eftirsóknarvert, lifandi og skapandi umhverfi sem hvetur til mannlegra samskipta og blöndunar fjölbreyttra hópa.
- Blá grænar ofanvatnslausnir.

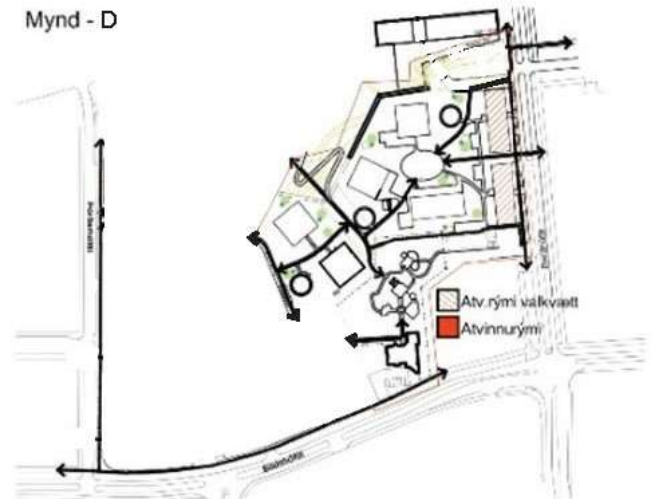


Mynd - C



Leik og Dvalarsvæði- Græn svæði og órofin svæði við jörð. Mikilvægt er að halda í gróður og grænt yfirbragð á dvalarsvæðum.

Mynd - D



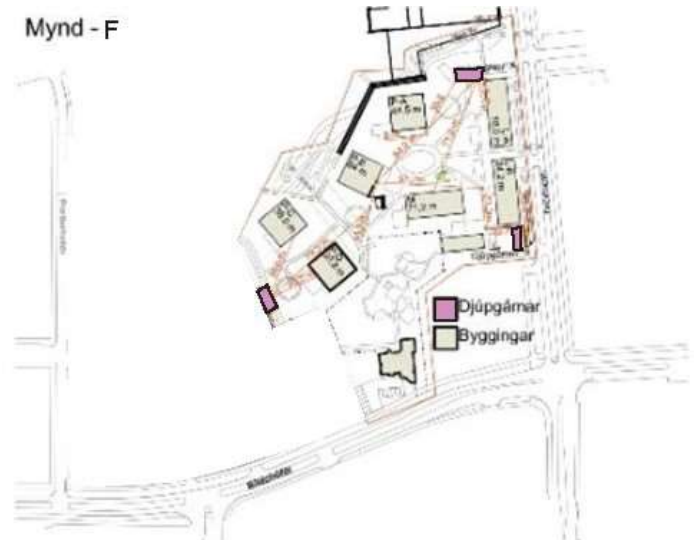
Gangandi umferð og stígnnet- Stígurinn tengir hverfið við græna ásinn og aðra hverfishluta á Ártúnshöfðanum. Innra-stígnnet hvetur fólk til hreyfingar og útivistar.

Mynd - E



Bilageymslur og aðkoma- Gert er ráð fyrir bilageymslum á ytri mörkum reitsins. Gestastæði eru áætluð ofanjarðar og í bílarkjallara.

Mynd - F



Sorphirða og flæði- Í áfanga 1 verða djúpgámar staðsettir á þrem stöðum; Norðan við Breiðhöfða- Djúpgámar A, sunnan við Breiðhöfða Djúpgámar B og svo inn í Hverfinu Djúpgámar C,



Mynd 14 - Séð frá göngustíg milli húsa L-A og L-B

6.1 Breyting á deiliskipulagi / lýsing á tillögu

Áfangi 7A er hugsaður sem rólegt íbúðarhverfi með víðsýni í grænu umhverfi. Bílaumferð verður takmörkuð og haldið frá leik- og dvalarsvæðum hverfisins. Tryggt verður að skólabörn þurfi sem minnst að fara yfir umferðargötur til og frá skóla. Sameiginlegri Bílageymslu sem er opin öllum yfir daginn verður komið fyrir miðlægt á reitnum og í henni er að hluta til hjólageymsla fyrir íbúa áfangans. Lóðrétt tenging verður fyrir gesti og gangandi frá bílageymslunni og upp á grænt yfirborð miðlægt á svæðinu. Mikilvægt er að huga að aðgengi fyrir alla.

Lögð verður áhersla á góða lóðarhönnun og áhersla er lögð á græna gróðurþekju á yfirborði bílageymslu og yfir rampa bílageymslu sem skal vera yfirbyggður og lagður gróðurþekju (nánar í kafla um lóðarhönnun). Til að uppfylla markmið Aðalskipulags um rúmgóð dvalarsvæði á lóð, skal samanlögð stærð dvalarsvæða á lóð skal samsvara a.m.k. 20% af birtri stærð íbúðarhúsnæðis á lóðinni (ofanjarðar).

Dvalarsvæði eiga að:

- Styrkja tengsl íbúanna á svæðinu.
- Hvetja íbúa til útiveru og samveru.
- Stuðla að grænni svæðum og skjólríkari útirýma með fjölbreyttum gróðri.

Mikilvægt er að hugsa til fjölbreytileika í byggðarformi og klæðningu bygginga svo hverfið verði ekki einsleitt. Skipulagið á að skapa eftirsóknarvert, lifandi og skapandi umhverfi með mismunandi dvalarsvæðum sem hvetur til mannlegra samskipta og blöndunar fjölbreyttra hópa. Byggðin skal hafa létt yfirbragð og vera björt og fjölbreytt í formum, lita og efnisvali.

6.2 Núverandi byggð og garður

Gert er ráð fyrir að allar núverandi byggingar á reitnum verði fjarlægðar að undanskildum Breiðhöfða 3 (núv. söluskrifstofa BM Vallá) og Bíldshöfða 7 (núv. Skrifstofuhúsnæði BM Vallá) (sbr. kafla um húsakönnun). Stærð þeirra skilgreind sem núverandi byggð í skilmálatöflu. Kanna

þarf ástand bygginganna og meta hvort þær þurfi viðhald o.s.frv. Mikilvægt er þó að þær haldi að mestu útliti sínu.

Gert er ráð fyrir aðvinnustarfsemi í þessum byggingum sem geti átt þátt í að skapa líf við Fornalund og styrkja þar með græna ásinn sem gengur í gegnum hverfið. Þessar byggingar geta m.a. innihaldið starfsemi s.s. ungbarnaleikskóla, skrifstofur, stúdíó/vinnustofur, kaffihús, verslun og/eða þjónustu. Mikilvægt er að starfsemin efli staðaranda Fornalunds með upplifunum og afþreyingu inni og úti.

Fornalund á að varðveita og ekki má raska svæðinu innan afmörkunar hans á uppdrætti og ekki er leyfilegt að byggja innan reitsins en aðlagga má jaðar lundarins lítillaga að nýrri byggð t.d. vegna sérafnotareita. Trjágróður innan reitsins verður verndaður og skal almenningur hafa fullt aðgengi að reitnum. Stærð Fornalunds er 3.664 m² í dag og er mikilvægt að græni gönguásinn tengist honum.

6.3 Ný byggð:

Byggðin er mótuð með tilliti til sólar, vindáttar, útsýnis og grænna dvalarsvæða. Byggðarmynstrið skal vera fjölbreytilegt, opið og aðlaðandi gestum og gangandi. Mikilvægt er að skapa aðlaðandi útsvæði til að styrkja staðarandann.

Byggðarmynstur á lóðinni myndast af 3 mismunandi húsformum sem verða 4-7 hæða byggingar.

Í áfanga 1 er gert ráð fyrir allt að 180 íbúðum með valkvæðri verslun og þjónustu á 1.hæð við Breiðhöfða (reitir L-A og L-B), sjá skilamátatöflu.

Heildarflatarmál Áfanga 1 er 20.500 m² en heildarbyggingarmagn nýbygginga er 16.240 m² (A+B rými) þar af 792 m² undir valkvæða verslun og þjónustu á 1.hæð við Breiðhöfða (Byggingarreitir L-A og L-B).

Göngu- og hjólastígar skulu tengja svæðið við umliggjandi hverfi og skapa fjölbreytilega upplifun við græna ásinn s.s með leikvöllum, gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum. Einnig mun hjólastígur tengjast bíla og hjólageymslu sem verður niðurgráfin innan lóðar A.

Bílastæði innan lóðar A verða að mestu neðanjarðar (fyrir íbúa og gesti) en einnig eru stæði í borgarlandi samsíða götum. Sameiginleg bílageymsla verður fyrir allar nýbyggingar í áfanga 1 í tengslum við byggingarreiti L-A, L-B, P-A, P-B og M. Hámarksfjöldi bílastæða í bílageymslu í Áfanga 7A er: 147 bílast, að lágmarki 27 bílastæði eru sameiginleg stæði (samtals eru áætluð 464 stæði alls fyrir svæði 7 Skv. samgöngumati) – sjá skilamátatöflu. Í tengslum við bílageymslurnar verða hjólageymslur, geymslur og stoðrými.

7. Almennir skipulagsskilmálar

Heildarbyggingarmagn nýbygginga sem leyft er í Áfanga 1 er 18.068,5m² A+B rými ofanjarðar. Meðalstærð íbúða er áætluð um 95-100 m² birt flatarmál.

Hámarksfjöldi bílastæða á deiliskipulagssvæðinu er 174 bílastæði. Þau skiptast þannig:

- Innan lóða A, B og C eru að hámarki 168 bílastæði; 147 bílastæði í bílajakallara lóð A + 3 bílastæði á yfirborði lóð A + 12 bílastæði á yfirborði lóð C.
- Á borgarlandi er áætlaður fjöldi bílastæða 12 bílastæði; 7 bílastæði samsíða Breiðhöfða við lóð A og 5 bílastæði samsíða götu við lóð B, en endanlegur fjöldi ræðst af frekari gatnahönnun.

Mikilvægt er að hönnun og útfærsla bygginganna sé fjölbreytt og í háum gæðaflokki. Byggingarreitir gefa svigrúm til frelsis í hönnun húsanna og eru efstu hæðir með háan byggingarreit sem hvetur til aukinnar lofthæðar, uppbrots í þakformi eða með hallandi þökum. Sérafnotarreitir verða á 1. hæð og eru þeir merktir á uppdrátt, allar íbúðir á neðstu hæðum skulu hafa beint aðgengi út í garð.

Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta. Undantekningar væri helst hægt að gera fyrir hluta minnstu íbúðanna svo framarlega sem þær snúa að sólríkri hlið og séu grunnar. Huga skal að góðum dagsbirtuskilyrðum við útfærslu þeirra, m.a. með lofthæð, stærð glugga og staðsetningu svala.

Markmið deiliskipulagsins í áfanga 7A er að skapa fjölbreytileika í byggðarformum og er tekið mið af 3 mismunandi týpum af fjölbýlishúsum:

7.1 Byggingarreitir L-A og L-B

Byggingar á reit L-A og L-B eru staðsettir á Lóð A næst Breiðhöfða og verða að hámarki 7 hæðir. Krafa er gerð um að efsta hæðin á báðum byggingum verði inndregin með þaksvölum. Íbúðir eiga að vera gegnumlýstar og hámarka skal birtu inn í íbúðirnar. Heimild er fyrir valkvæða lágværa atvinnustarfsemi, sem hentar með íbúðabygð, í báðum húsum á 1.hæð, skal hún hvorki hafa í för með sér hávaða, lyktar-, né loftmengun og opnunartími takmarkaður við dagvinnutíma.

Fókussinn á þessum byggingarreitum verður byggingarformið „Langhús“. Langhúsin eru leyfð upp í 7 hæðir en efsta hæðin verður að vera inndregin um amk. 1,6 m til austurs og vestur og 3m til norðurs og suðurs svo að myndist þaksvallir fyrir efstu hæðir.

Krafa er um að útlit þessara tveggja húsa L-A og L-B verði ólíkt t.d. með mismunandi efnisnotkun/svala-/ þakformum og inn/útskotum.

Flatt þak ekki leyfilegt (nema á þaksvahluta)

Á 1. hæð verður leyfilegt að byggja út í Svalalínu að vestan (alla húslengdina). Útkrag ásamt útdregnum veggsvölum má fara allt að 1,6 m frá byggingu að hámarki 60% veggflatar. Útkrag og svalir skulu alltaf vera innan svalalínu.

Fyrsta hæðin skal vera inndregin götumegin um 1,6m til að skapa útirými með yfirbyggðu þaki við gangstétt Breiðhöfða. (sjá sneiðingu B). 1. hæðin skal vera afgerandi s.s skera sig frá byggingamassanum með uppbroti í klæðningu og efnisvali. Á efstu hæðinni er gert ráð fyrir rúmri lofthæð til að hægt verði að ná fjölbreytileika í húspökum. Ekki er leyfilegt að byggja auka hæð á 7. Hæðinni þessa lofthæð má aðeins nýta fyrir hallandi þök, og aðeins er leyft mæni þaka að fara upp í hámarkshæð. Lágmarkshalli þaka er 6° og skal halli vera breytilegur innan sama hússins.

Svalalína afmarkar svæði sem eru ætluð fyrir útkrag, svalir og/eða byggingarhluta í útliti. Útkrag ásamt inn- og útdregnum veggsvölum má fara allt að 1,6 m út frá vesturhlið en 1m á austurhlið og að hámarki 60 % veggflatar (hverrar hliðar). Leyfilegt er fyrir einstaka byggingahluta s.s gluggaútskot eða byggingarhluta ná 1 m út frá göflum bygginganna. Ekki er leyfilegt að fara út fyrir svalalínu. Íbúðirnar á þessum reitum skulu verða gegnumlýstar en leyfilegt er að víkja frá því í smærri íbúðum húsanna. Sérafnotaflötur einnar íbúðar má ekki ganga fyrir glugga annarrar íbúðar.

Leyfilegt að hafa svalaganga að Breiðhöfða sem skulu hafa grænt/ létt yfirbragð og hleypa sem mestu ljósi inn að íbúðum og gefa möguleika á setplássi og gróðurkerjum.

Leyfilegt er að hafa verslanir/kaffihús/skrifstofur/ungbarnaleikskóla/snyrti-/hárgreiðslustofur eða aðra álíka rólega atvinnustarfsemi á 1.hæð að hluta til eða í heild, en íbúðir einnig leyðar. Hönnun á innra skipulagi 1. hæðanna skulu vera þannig að auðvelt sé að breyta íbúðum í atvinnustarfsemi ef þess er þörf í framtíðinni. Íbúðirnar á 1. Hæð hefðu möguleika að hafa sérinngang frá Breiðhöfða þar sem íbúðirnar yrðu dregnar inn frá götunni og grænt svæði fyrir framan íbúðirnar yrðu með að skapa „buffer“ frá almennu göturými. Óheimilt er að hafa vöruhúðir/ vörumóttöku að garði. Á 1. hæð skal salarhæðin vera amk 3,5 m og inniveggir/burður þarf að taka mið af því að þessi rými neðst geti verið mjög opin og með flex í herbergjaskipan, þannig að þau gætu orðið að t.d. verslun.

Kvöð er að rampur í bílakjallara sé staðsettur undir byggingarreit L-A eða L-B, staðsetning inn-/útkeyrslu á uppdráttum er leiðbeinandi en mikilvægt að hæð inn-/útkeyrslunnar að Breiðhöfða mæti götunni og tengist henni á sem bestan og eðlilegastan máta og brýnt er að tryggja sjónlínur þegar keyrt er upp.



Mynd 15 - Séð er inn á sameiginlegt grænt svæði á milli húsa

7.2 Byggingarreitir P

Húsform sem falla undir reiti P-A, P-B, P-C og P-D verða í formi „punkthúsa“. Punkthúsin verða staðsett inn á lóðum A og B á miðjum reit milli Breiðhöfða, stoðveggjarins og Fornalunds. Punkthúsin eru frá 5-7 hæða. Punkthúsin hafa ákveðna mænisstefnu og má halli þaksins ekki fara undir 14° gráður. Mænisstefnur eru til viðmiðunar leyfilegt er að flytja þær til en ávallt skal hafa í huga að hafa fjölbreytileika í húsgerðum amk. að inn/útskot og svalir séu mismunandi þannig að engin tvö punkthús verði eins. Útfærsla punkthúsanna skal taka mið af því að lágmarka skuggavarp bygginganna. Fjölbreytileika skal ná fram með mismunandi tegundum og áferðum klæðninga. Leyfilegt verður að gera þaksvalir í þakið, þannig að formið á húsinu haldi sé svo framanlega að það fari ekki yfir hámarkshæð.

Á efstu hæð punkthúsanna er leyfð hærri lofthæð svo hægt sé að vinna með fjölbreytileg þök. Gert er ráð fyrir grænum yfirborðslausnum við gerð þaka. Mikilvægt er að íbúðir fái dagsljós úr

tveimur áttum og njóti útsýnis eins og kostur er. Íbúðir á 1.hæð skulu vera í tengslum við séreignafleti og leyfilegt er að inngangar þeirra séu beint af lóð/sérafnofafleti íbúðar, en þá þarf að tryggja að aðgangur að inngangi íbúðar sé greiður og sem styst frá aðgengi að geymslum/hjólageymslum/bílakjallara og ekki nær gluggum annarra íbúða en sem nemur dýpt sérafnofafleta við húsið. Sérafnofaflötur einnar íbúðar má ekki ganga fyrir glugga annarrar íbúðar.

Byggingarreitur svara / svalalína er mismunandi milli þessara húsa sjá uppdrátt. Leyfilegt er að skyggni yfir inngöngum gangi 0,6m út fyrir byggingarreit.



Mynd 16 - Horft er á grænt svæði á milli bygginga P-B og M

7.3 Byggingarreitur M

Er á staðsettur syðst á lóð A næst Fornalundi, byggingarreitur merktur M - Miðhús. Leyfileg hæð á byggingarreit M er 4 hæðir, þar sem efsta hæðin er inndregin um amk. 2 m frá göflum hússins til austurs og vestur. Þar sem byggingin er inndregin á efstu hæð hússins skal gera ráð fyrir þaksvölum. Á efstu hæð hússins er leyfð hærri lofthæð svo hægt sé að vinna með fjölbreytileg þök. Íbúðirnar á þessum reit verða gegnumlýstar, undartekning á þessu eru smærri íbúðir ef þær snúa að sólriki hlið (þ.e. ekki bara til norðurs).

Flatt þak ekki leyfilegt (nema á þaksvahluta sem er á inndregnum hluta á efstu hæð hússins). Svalalína afmarkast 1,6 m út frá byggingarlínu til suðurs og er ætluð sem útkrag fyrir svalir. Leyfilegt svæði fyrir útkrag er afmarkað á austur, suður og vesturhliðum 0,6m út frá byggingarlínu og skulu útkrög og svalir takmarkast við 60% heildarveggflatar þeirrar hliðar sem það er á.

Leyfilegt að hafa inndregna svalaganga á norðurhlið. Svalagangarnir skulu hafa græna tengingu annað hvort með klifurplöntur, gróðurkerjum eða öðrum nátturulegum efnum.

Leyfilegt er að koma fyrir íbúðum með tilheyrandi séreignaflötum þannig að inngangar þeirra séu beint af lóð/sérafnofafleti íbúðar, en þá þarf að tryggja að aðgangur að inngangi íbúðar sé greiður og sem styst frá aðgengi að geymslum/hjólageymslum/bílakjallara og ekki nær gluggum annarra íbúða en sem nemur dýpt sérafnofafleta við húsið. Sérafnofaflötur einnar íbúðar má ekki ganga fyrir glugga annarrar íbúðar.

Leyfilegt er að skyggni yfir inngöngum gangi 0,6m út fyrir byggingarreit.

7.4 Byggingarreitur Bílakjallari

Sameiginlegur bílakjallari verður undir byggingarreitum L-A, L-B, M, P-A og P-B og miðju lóðar A og verður heimilt að byggja hann að byggingarlínu bílakjallara sjá uppdrátt. Íbúar húsa P-C og P-D hafa aðgengi að bílakjallaranum um stiga og lyftu frá útisvæði, lyftu sem tekur reiðhjól. Óheimilt að hafa opið upp úr rampa að bílakjallara á lóð og skal þak hans þakið gróðurþekju.

7.5 Byggingarreitir garðhýsa

Á lóðaruppdrætti eru sýndir nokkrir byggingarreitir garðhýsa sem eru ætlaðir fyrir yfirbyggðar hjólageymslur, geymslur fyrir garðáhöld og gler- og garðhýsi til sameiginlegra nota íbúa og verða sameign allra íbúa hússins. Öll garðhýsi skulu uppfylla skilgreiningu BR fyrir garðhýsi (grein 2.3.5. g.r liður f) og mega ekki vera hærri en 2,5 m. Garðhýsin mega þó vera með stærri opin yfirbyggt rými en 15m², eins og þak yfir hjólum, sem myndi teygja sig út frá leyfilegu garðhýsi. Garðhýsin geta verið hvort sem er A eða B rými (eða bland af báðum) og er stærð þeirra innifalin í stærðum A og B rýma skilmálatöflu. Leyft efnisval garðhýsa er stál/ál, gler og timbur og stefnt skal að því að hafa þau ljós og björt. Steypt gólf og sökklar eru leyfðir ef einingin uppfyllir að öðru leyti skilgreiningu BR og þessarar lýsingar. Þök á hjólageymslum og garðhýsum skulu hafa amk. 14° halla. Við hvert garðhýsi er gert ráð fyrir rúmgóðu dvalarsvæði. Dvalarsvæði liggja í beinni tengingu við garðhýsin og eiga að geta rúmað garðhúsgögn, ræktunarreiði, grillaðstöðu ofl. Áhersla er lögð á rýmis- og skjólmyndandi runnagróður við dvalarsvæðin og að þau liggi vel við sólu.

7.6 Byggingarreitir og hæðir

Byggingarreitir, láréttir og lóðréttir, eru sýndir á uppdrætti. Heimilt er að lyftur og annar tæknibúnaður fari upp fyrir hámarkspak kóta allt að 2m en þó þannig að hann sé dreginn amk. 2m inn frá úthlið, svo hann verði minna sýnilegur og varpi ekki auknum skugga.

Stærðir bygginga eru sýndar í töflum á uppdrætti.

Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdrætti/sneiðingum. Gólfkótar kjallara og bygginga á uppdráttum eru leiðbeinandi og verður kveðið nánar um þá á hæðarblöðum. Ef kótar breytast þá skal engu að síður fylgja því eftir hvernig byggingar mæta götu o.s.frv. Ekki er heimilt að víkja út frá megin skilmálum á sneiðingum.

Salarhæð jarðhæðar er að lágmarki 3,5 m í öllum húsunum til að tryggja góð birtuskilyrði. Þök skulu vera hallandi að öllu- eða einhverju leyti til að halda í fjölbreytileika.

7.7 Byggingarreitir Núverandi byggingar

Breiðhöfði 3 (núv.söluskrifstofa BM Vallá) og Bíldshöfði 7 (núv. Skrifstofuhúsnæði BM Vallá) eru núverandi byggingar í áfanga 1 og gert er ráð fyrir að þær verði óbreyttar með tilheyrandi viðhaldi. Ekki er heimilt að stækka, né byggja við þær. Þessar byggingar geta m.a. innihaldið starfsemi s.s. ungarnaleikskóla, skrifstofur, stúdíó/vinnustofur, verslun og þjónustu. Mikilvægt er að starfsemin efli staðaranda Fornalunds með upplifunum og afþreyingu inni og úti.

Leyfilegt er að hafa verslanir/kaffihús/skrifstofur/ungbarnaleikskóla/snyrti-/hárgreiðslustofur eða aðra álíka rólega atvinnustarfsemi í þessum byggingum, en íbúðir ekki leyfðar.

7.8 Íbúðargerðir

Miðað er við eftirfarandi íbúðarstærðir. Hlutfall tveggja herbergja íbúða eða minni verði á bilinu

15-35%. Hlutfall þriggja herbergja íbúða verði á bilinu 20-45%. Hlutfall fjögurra herbergja íbúða verði á bilinu 15-35%. Hlutfall fimm herbergja íbúða eða stærri verði á bilinu 5-20%. Samanlagt hlutfall þriggja herbergja íbúða eða minni má ekki vera hærra en 70%. Samanlagt hlutfall fjögurra herbergja íbúða og stærri má ekki vera lægri en 30%. – sjá íbúðarskilmálatöflu.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða” Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að eru hluti þessara íbúða.

Í húsum á byggingareitum L-A og L-B er valkvætt hvort 1. hæð verði nýttar fyrir atvinnustarfsemi eða íbúðir að hluta eða öllu leyti.

Nánari skipting íbúða á milli byggingareita og stærðir koma fram í skilmálatöflu.

7.9 Sérafnotareitir

Gert er ráð fyrir mögulegum sérafnotaflötum fyrir íbúðir sem eru á jarðhæð sem ganga allt að 2,5 – 3,5 m út í garð sjá uppdrátt. Sérafnotareiti má afmarka með lágvöxnum gróðri eða lágum timburveggjum (hámark 0,8m) og skal þá útlit þeirra samræmt við hvert hús. Yfirborðsefni má vera gróðurþekja og/eða timbur/pallaefni og skal þá pallaefni einnig hafa samræmt útlit í sama húsi.

Gert er ráð fyrir sérafnotareitum við á austurhlið húsa L-A og L-B næst Breiðhöfða þar sem valkvæð verslun/þjónusta eða önnur lágvær atvinnustarfsemi er möguleg á 1. hæð og geta þær einingar þá nýtt flötinn fyrir t.d. borð úti hjólastæði eða annað.

7.10 Leiksvæði

Leiksvæði barna bjóða upp á fjölbreyttan skapandi leik. Leiksvæðin eru þrjú og því þarf að gera ráð fyrir þremur mismunandi þemum fyrir leik. Náttúrulegur efniviður í leiktækjum er ákjósanlegur. Á leiksvæðunum er gert ráð fyrir börnum á öllum aldri og því þarf að velja leiktæki með það í huga. Þak á bílgeymslum skal vera þannig frágengið tækni- og burðarþolslega að það nýtist til útivistar fyrir sérafnotahlutar íbúða sem snúa að inngarði sem og sameignarlóð og leiksvæði fjölbýlishúsa".



Mynd 17 - Punkthús P-C og P-D sem staðsett eru vestast á reit í áfanga 1

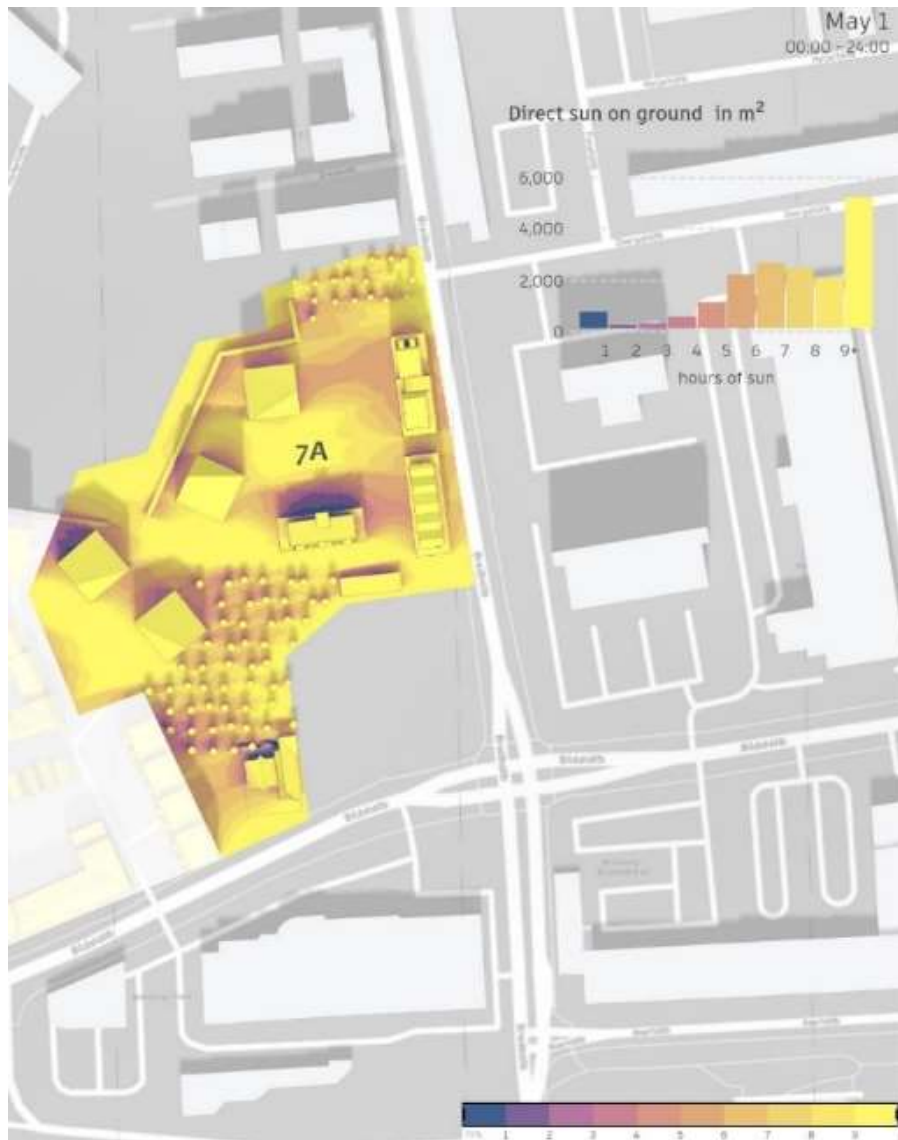
7.11 Svalir, svalalokanir og svalagangar

Taka skal mið að Svalalínunum á deiliskipulagsuppdráttum og er ekki heimild að fara út fyrir þær. Svalalína svalarganga er einnig afmörkuð á uppdráttum og er óheimilt að fara yfir hana. Ef hæðarmismunur á núverandi landkóta og 1.hæð er meiri en 1 m og því verður ekki komið við að setja sérafnotaföt er leyfilegt að koma fyrir svölum og skal þá tengja svalir með tröppum út í garðrýmið. Útkrög einstaka byggingahluta mega ganga að svalalínunni. Heimild er fyrir svalalokunum þar sem því verður við komið, en ávallt skal heildarmynd hússins höfð að leiðarljósi.

8. Lóðarhönnun, Dvalar- og leiksvæði

Við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar er lögð áhersla á að skapa góð, skjólrík og fjölbreytt dvalarsvæði. Samanber AR2040 skal meira en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geta notið sólar að lámarki í 5 klst þann 1. maí. Lágmarkshlutfall dvalarsvæða þarf að vera 20% af birtum fermetrum íbúðarhúsnæðis. Svalir, sérafnotafletir o.s.frv. í séreign teljast ekki til dvalarsvæða og ekki heldur svæði sem uppfylla ekki hljóðvistarkröfu fyrir dvalarsvæði. Í byggingarleyfisumsókn þarf að gera grein fyrir hvernig þessum kröfum er mætt.

Lóðahönnun skal fylgja aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Krafa er að lóðarhönnun sé gerð af Landslagshönnuði og að gróður og yfirborð sé valið í samráði við hann. Lóð skal hanna með aðgengi fyrir alla og skal gera ráð fyrir snjóbræðslu þar sem við á. Með byggingarleyfisumsókn skulu einnig fylgja skýringargögn sem sýna skilgreind dvalarsvæði á lóð og hvernig þau samræmast viðmiðum Reykjavíkurborgar varðandi stærð og önnur gæðaviðmið svo sem birtuskilyrði og hljóðvist.



Mynd 18- Autodesk forma- 77% sýndra dvalarsvæða innan deiliskiplagssvæðis njóta sólar að lágmarki 5 klst 1. maí á tímabilinu 9-17. Aðalskipulag gerir ráð fyrir að að 50% dvalarsvæða lóðar njóti sólar að lágmarki 5 klst 1. Maí á tímabilinu frá kl 9-17.

8.1 Blágrænar ofanvatnslausnir

Blágrænar ofanvatnslausnir skulu hafðar að leiðarljósi við hönnun útisvæða, til þess að styðja við heilbriggt, fallegt, grænt og fjölskrúðugt umhverfi fyrir íbúa og skapar þannig ný kjörsvæði fyrir lífverur. Gróðurþekja og rætur trjáa binda vatn í jarðvegi og hafa jákvæð áhrif á loftgæði og þ.a.l. lýðheilsu. Áhersla er lögð á sýnileika regnvatns á yfirborði í opnum rásum, lækjum, rennum og regnvatnslautum þar sem upplifun á náttúrulegu umhverfi verður í fyrirrúmi. Hámarka skal gegndræp yfirborð á lóðum t.d með grænum þökum, grassvæðum, grasstein og öðrum gegndræpum hellum, trjá og runnabeðum eða öðrum álíka lausnum sem halda aftur afrennsli af lóð. Gegndræp yfirborðsefni skulu útfærð með drenkerfi ofan á bílakjöllurum. Regnvatnslautir henta vel á bílakjöllurum þar sem takmarkað pláss er fyrir mótun ofanvatnsbeða. Um er að ræða graslautir með lágvöxnum harðgerðum gróðri sem liggja aðeins lægra en nærumhverfi sitt og taka á móti vatni frá stígum, dvalarsvæðum og þökum. Lautirnar tryggja hraða síun vatns ofan í jarðveginn. Regnvatnslautirnar þurfa að vera staðsettar þannig að vatn renni á yfirborði yfir í lautirnar. Í regnvatnslautirnar þarf að staðsetja svelgi sem taka á móti vatni ef um mikla

úrkomu/leysingar er að ræða. Hægt er að beina þakvatni yfir í lautirnar í stað þess að það fari ofan í niðurföll.

Stoðveggurinn og hæðarmismunurinn þar væri tilvalinn við frekari hönnunar á ofanvatnslausnum.

Við val á gróðri skal huga sérstaklega vel að rótargerð gróðurins svo hann hafi nægt vaxtar- og róttarrými sérstaklega ofan á bílageymslu.

8.2 Jarðvegsfylling og landmótun við stoðvegg

Gert er ráð fyrir að rjúfa hluta veggjarsins sem skilur að BM Vallá reitinn og grænan ás við skipulagða skólalóð. Þetta er gert til að tengja Fornalund, íbúðarbyggðina á Svæði 7A við græna ásin sem gengur í gegnum Ártúnshöfðann. Sá hluti veggjarsins sem stendur eftir mun fá nýtt hlutverk til að auka upplifun. Veggurinn er hugsaður sem hluti af græna umhverfinu og mun hafa grænt yfirbragð. Einnig mun vera gert ráð fyrir vatnsrásum sem tekur við ofanvatni sem mun renna niður vegginn eftir rásum og mun enda í tjörn við vegginn. Mikill hæðamismur er á milli Svæðis 7 og græna ássins við skólalóðina og því er nauðsynlegt að koma fyrir jarðvegsfyllingu sem nota skal til að tengja svæðin saman og væri þar æskilegt að nýta jarðveg úr grunni bygginga og bílakjallara á Svæði 7A. Gróðursetja skal tré og runna í þyrpingar og staðsetja þannig að þyrpingarnar hindri ekki útsýni yfir voginn á ákveðnum stöðum.

Rík áhersla er á að ólíkir notendahópar geti stundað útivist á svæðinu og því er gert ráð fyrir aflíðandi brekku með aðgengilegum stíg með langhalla undir eða í 1:20 (5%) en má vera allt að 1:12 (8,3%) á stuttum köflum. Stígurinn hlykkjast niður brekkuna og fellur vel að landslaginu. Stígurinn er mjög mikilvægur hlekkur í að tengja saman grænu svæðin í eina heild.

8.3 Borgarland-grænn ás og Fornilundur

Græni ásin sem teygir sig frá norðri og inn á lóðina til Fornalunds mun verða mikilvægur í tengingu við önnur svæði í hverfinu. Fornilundur gæti verið upphafs- eða endastöð græna ássins. Því er mikilvægt að starfsemi Fornalunds sé aðlaðandi og mikilvægt að skapa heilnæmt og fagurt umhverfi í þágu íbúa á lóðinni jafnt sem annarra sem fara um svæðið. Það má því segja að græni ásin sé nokkurskonar framlenging af Fornalundi.

Dvalarsvæði og stígar utan lóðar, grænn ás, skulu vera fjölbreytt og aðlaðandi, stuðla að bættri lýðheilsu og hvetja til útiveru og hreyfingar. Gróður endurspeglar árstíðir, myndar skjól og bætir loftgæði. Hugsað þarf að blágrænum ofanvatnslausnum á borgarlandi sem og landyfirborði yfir bílageymslum neðanjarðar.

8.4 Garðsvæði

Sameiginlegur garður liggur milli bygginganna sem nýtist íbúum jafnt sem hinum almenna borgara. Göngustígur liggur þvert í gegnum garðinn og tengir hann við aðliggjandi umhverfi. Hönnun garðsins þarf að uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Áhersla er lögð á líffræðilegan fjölbreytileika, græna ásynd og gróðurvænt yfirborð. Tryggja skal fjölbreytni í árstíðarlitum og blómum og sjá til þess að beð séu til prýði á öllum árstímum. Við val á runnum og trjám skal tryggja að góð reynsla sé af ræktun þeirra hérlandis. Trjágróður skal einnig valin með það í huga að hann geti þrífist ofan á bílakjallara þar sem takmarkað pláss er fyrir rætur og vaxtarlag.

Frágengið þak bílakjallara skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfhæð aðliggjandi íbúðar, þetta tryggir hagstætt rótarlag fyrir grasþekju og fjölæringa. Þak bílakjallara á garðsvæði skal vera með að minnsta kosti 70% gróðurþekju og skal 50% hennar vera með að lágmarki 60cm jarðvegsþykkt og 50% með að lágmarki 30cm jarðvegsþykkt.

Gera skal ráð fyrir að rótarlag fyrir runna sé 40-60cm og fer það eftir stærð runnagróðurs. Þakplata skal geta borið meðalstór tré og runna á völdum stöðum, ýmist sem upphækkað landslag eða niðurfelling í lofti kjallara. Þar skal rými fyrir mold vera a.m.k. 80 cm. Í byggingarleyfisumsókn þarf að gera grein fyrir hvernig þessum kröfum er mætt. Á jöðrum bílakjallara þar sem er að finna ótakamarkað pláss fyrir rótarlag þarf að gera ráð fyrir stærri trjám og staðsetja með tillit til skuggavarps og útsýnis.



Mynd 19 – Horft til suðveturs yfir garðsvæði, hús M til vinstri og Hús P-B til hægri, hús P-D sést fjær milli þeirra.

9. Samgöngur, bíla- og hjólastæði, úrgangslausnir

Unnið var samgöngumat af Verkís verkfræðistofu byggt á deiliskipulagstillögu og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Samkvæmt stefnunni er svæði 7 vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna. Hámarksfjöldi bílastæða í áfanga 7A er 174 bílastæði. Gert er ráð fyrir að bílastæði í bílastæðageymslu geti verið í séreign, þó aldrei fleiri en 120 bílastæði. Einnig eru stæði á yfirborð sem verða samnýtanleg. Bílastæði í bílakjallara skulu að hluta til vera samnýtt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis.

Bílageymslan í áfanga 1 verður aðgengileg öllum og opin á dagtíma, en læst á kvöldin og nóttinni. Afmörkun bílastæða er sýnd á skýringarupprætti.

Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og óheimilt er að merkja bílastæði fyrir hreyfihamlaða sem séreign íbúðar (selja með íbúðum).

Snúningshaus/-hringur sorpbíla er sýndur sem leiðbeinandi útfærsla.

Gert er ráð fyrir því að neyðarbílar komist inn í inngarð frá Breiðhöfða með aðkomu á milli bygginga L-A og L-B. Mikilvægt er að aðkomuleiðin sé greið, þannig að slöngur og léttur búnaður komist þar um. Þar sem hús fer yfir 3. hæðir verði hægt að koma tækjum slökkviliðs að svölum.

- Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum í götum þar sem hægt er.
- Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.
- Heimilt er að nýta neðanjarðarými fyrir bílakjallara, hjóla-/vagnageymslur, stoðrými, tæknirými og geymslur.
- Að lágmarki 27 Bílastæði í bílakjallara skulu vera samnýtt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis.
- Gera skal ráð fyrir hleðslutengingu fyrir rafbíla í hverju stæði í bílakjallara.

9.1 Hjólageymslur, hjólastæði

Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur hjólastæðum/íbúð, sem og 3 hjólastæðum per 100 fermetra verslunar- og þjónusturýma. Hluti þeirra skal vera inni í læstu rými, innanhúss eða í yfirbyggðum skýlum á lóð, en einnig skulu vera stæði á lóð sem eru aðgengileg gestum. Hjólageymslurnar skulu vera aðgengilegar og í góðum tengslum við innganga húsanna.

Læstar hjólageymslur eru í kjallara og eru þau hjólastæði langtímastæði íbúa. Þau skulu staðsett í góðum tengslum við innganga og stigahús og aðgengi að þeim skal vera auðvelt t.d með sjálfvirkum hurðaropnara.

Fjöldi bíla- og hjólastæða vegna nýrrar uppbyggingar byggir á reglum Reykjavíkurborgar (2018): Bíla- og hjólastæðastefna, sem samþykktar voru í skipulags- og samgönguráði í mars 2024 .

9.2 Úrgangslausnir

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, Umhverfis- og auðlindastefu Reykjavíkur og Loftslagsstefnu Reykjavíkur er stefna að minnkun úrgangs og aukinni endurvinnslu og endurnýtingu.

Úrgangslausnir frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs.

Gert er ráð fyrir djúpgamum og verður heildarfjöldi þeirra að vera í samræmi við íbúðarfjölda á svæðinu. Einnig þarf að tryggja að viðeigandi fjöldi gáma sé til staðar eftir því sem uppbyggingu á svæðinu vindur fram. Einnig skal gæta þess að aðgengi allra sé gott að gámunum, lýsing fullnægjandi og snjóbræðsla í gönguleiðum að gámunum. Á byggingarnefndaruppdráttum þarf að gera grein fyrir hvaða stigagangar eigi að nýta hvaða gámasett og hve margar íbúðir eru í hverjum stigagangi og tryggja fjarlægðir frá inngöngum séu skv. BR. Einnig þarf að sýna akstursferla losunarbíls á aðaluppdráttum og tryggja að þeir gangi upp. Djúpgámar við götu verða á sérstakri lóð og lóðarmörkin sýnd á uppdrætti.

Úrgangslausnir verða leystar með djúpgámum á 3 stöðum á lóðinni;

- Norðan byggingarreits L-A við Breiðhöfða með aðgengi frá Breiðhöfða,
- sunnan við byggignarreit L-B við Breiðhöfða með aðgengi frá Breiðhöfða, og
- vestamegin við Lóð B við fyrirhugaða götu vestast í áfanga 7A. Þessir djúpgámar munu þjónusta hús P-C, P-D .

Staðsetning djúpgáma á uppdrætti er leiðbeinandi og er mikilvægt að gæta að aðgengi fyrir alla.



Mynd 20 - Byggingar L-A og L- B séðar frá göngustíg sem liggur við Breiðhöfða.



Mynd 21 - Horft er frá Dvergshöfða og inn að húsi L-B og L-A sem standa við Breiðhöf

10. Skuggavörp

10.1 Skuggavarp- Sumarsólstöður 21. júní

Skuggavarp bygginga hefur verið skoðað með tilliti til skugga í inngörðum á jafndægnum, 1.maí og á sumarsólstöðum. Lögð er áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum, á götum og torgum. Sjá nánar kafla um vindgreiningu.



Sumarsólstöður 21. júní kl. 10:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 13:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 16:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 19:00

10.2 Skuggavarp- Sumarsólstöður 21. júní -3D



Sumarsólstöður 21. júní kl. 10:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 13:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 16:00

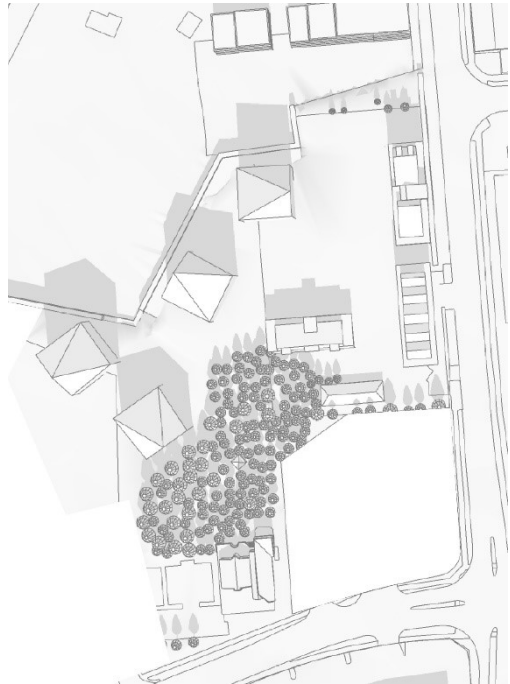


Sumarsólstöður 21. júní kl. 19:00

10.3 Skuggavarp- 1 maí



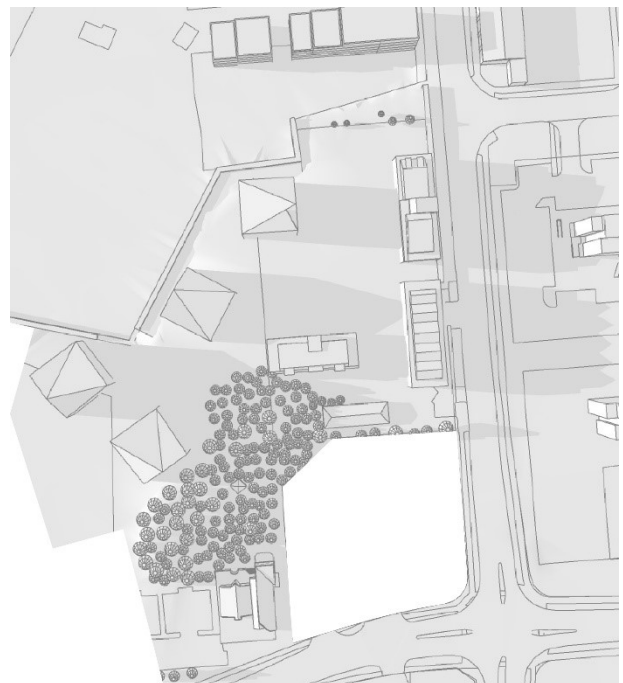
1.maí kl. 10:00



1. maí kl. 13:00



1. maí kl. 16:00



1. maí kl. 19:00

10.4 Skuggavarp- 1 maí- 3D



1.maí kl. 10:00



1.maí kl. 12:00



1.maí kl. 16:00



1. maí kl. 19:00

10.5 Skuggavarp- Jafndægur- 21. mars



21. mars kl 10:00



21. mars kl 13:00



21. mars kl 16:00



21. mars kl 19:00

10.6 Skuggavarp- Jafndægur- 21. mars- 3D



21. mars kl 10:00



21. mars kl 12:00



21. mars kl 16:00



21. mars kl 19:00

11. Dagsljós

Dagsbirtustig á Húshliðum



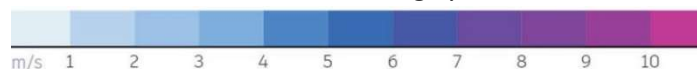
Mynd 22 - Dagsljós á dvalarsvæðum. ATH byggingar ljósgrænum lit utan deiliskipulagsreitar hafa ekki verið til meðferðar í DSK ferli og því óvíst um fyrirkomulag og áhrif þeirra.

Eins og sést á á mynd hér að ofan þá er fullnægjandi dagsbirtuskilyrðum á húsflatina fullnægt. Gott bil á milli húskroppa tryggir að sólarljós nær vel inn á dvalarsvæðin og að skuggar frá byggingum eru í lágmarki. Húshliðarnar skyggja ekki hvor á aðra nema í sundinu milli húsa LA og LB .

12. Vindstúdíur

Vindstúdíur fyrir svæðið voru gerðar í Autodesk forma og má sjá á myndum hér neðar. Vindáttir sjást á vindrósum efst í hægra horni myndanna. Algengasta vindáttin er austanátt (32% tilvika).

Forritið reiknar vindhraða í metrum á sekúndu m/s og sýnir vindhraða með litakóða sbr. stiku.



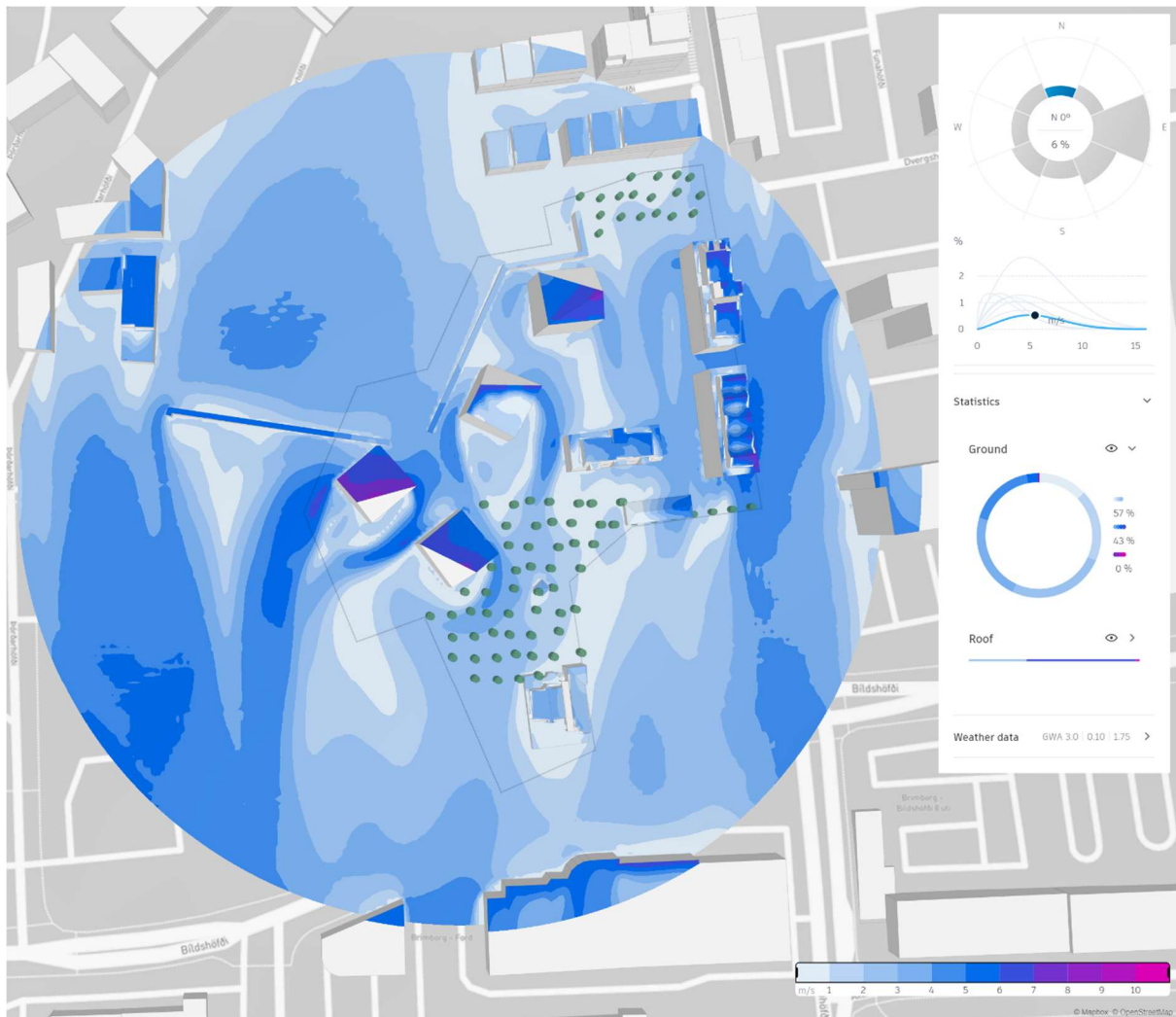
Á hægri hlið mynda er „Statistics“ hringur og prósentutölur sem sýna hve mörg prósent svæðis eru á þremur vindbilum; % ljósblátt = 0-3m/s, % blátt = 3-7m/sek, % fjólublátt = 7-11m/s (þaksvæði sýnt sér).

Til eru nokkrur viðmið til að túlka þægindaramma vegna vindhraða og fer það eftir hitastigi utanhúss ofl. þáttum. Til að nálgast raunhæfa túlkun er hægt að styðjast við Lawson kvarðann sem gefur eftirfarandi viðmið:

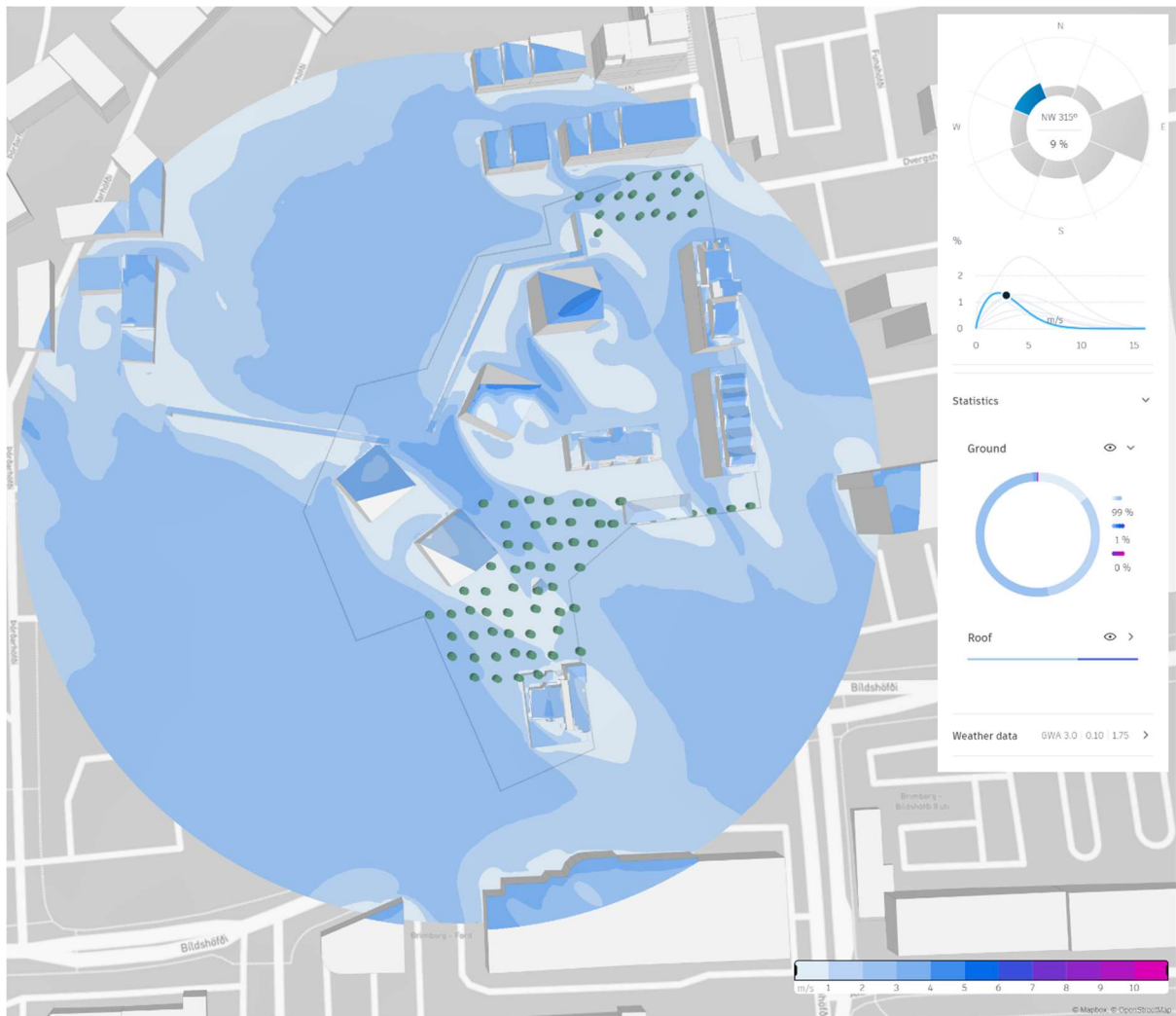
Sitja	Setjast stuttlega	Ganga hægt	Ganga hratt	Óþægilegt
0.0 - 2.5 m/s	2.5 - 4.0 m/s	4.0 - 6.0 m/s	6.0 - 8.0 m/s	> 10 m/s

Skv. myndum hér neðar má sjá að er vindur/ skjól er mismikið eftir vindáttum, en oft er meiri vindur/strengur við úthorn bygginga. Því þarf að huga að því á byggingarnefndarstigi og við nánari hönnun að nýta sér upplýsingar sem þessar vindstúdíur sýna, skapa mótvægi og huga að skjólmyndun, sértaklega þ.a. ekki myndist vindstrengir við úthorn bygginga. Uppbrot í byggingum og klæðningum gætu reynst hjálpleg. Á sérafnotaflötum þarf að huga að skjólmyndun svo vindhraði þar verði sem lægstur, t.d. með lágum veggjum og gróðri.

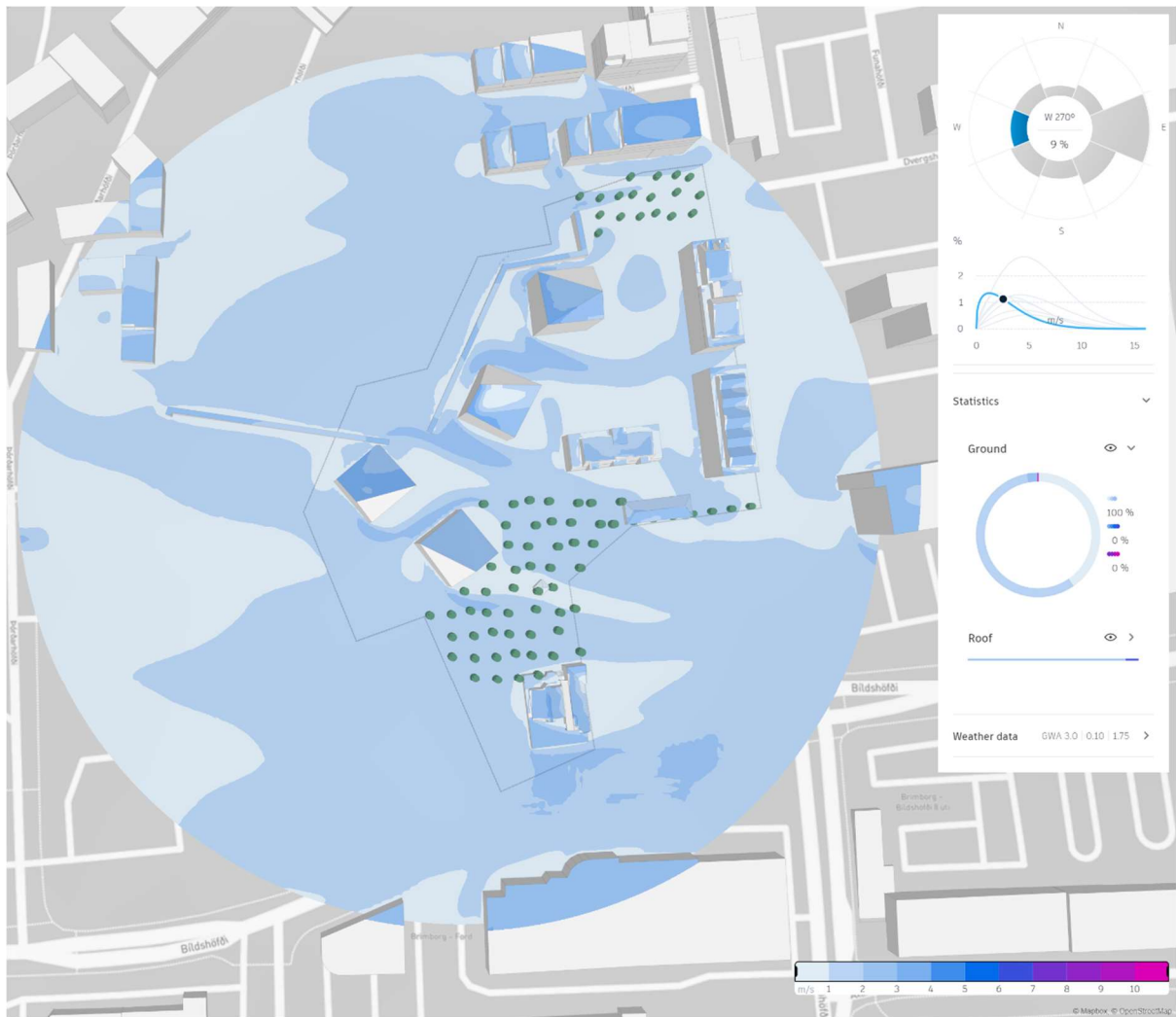
Vindstúdíur sýna að vindur við Breiðhöfða getur verið nokkur sérstaklega í norðanátt og því þarf að huga sérstaklega að aðgerðum meðfram Breiðhöfða til að lágmarka áhrif vindstrengja, t.d. með því að draga innganga LA og LB inn og/eða huga að skjólmyndun við þá, einnig með skjólveggjum, trjágróðri eða öðrum aðgerðum á sérafnotaflötum LA og LB við Breiðhöfða og við götuhönnun, gangstétt/hjólástíg meðfram húsunum svo það verði ánægjulegt að röltu meðfram húsunum.



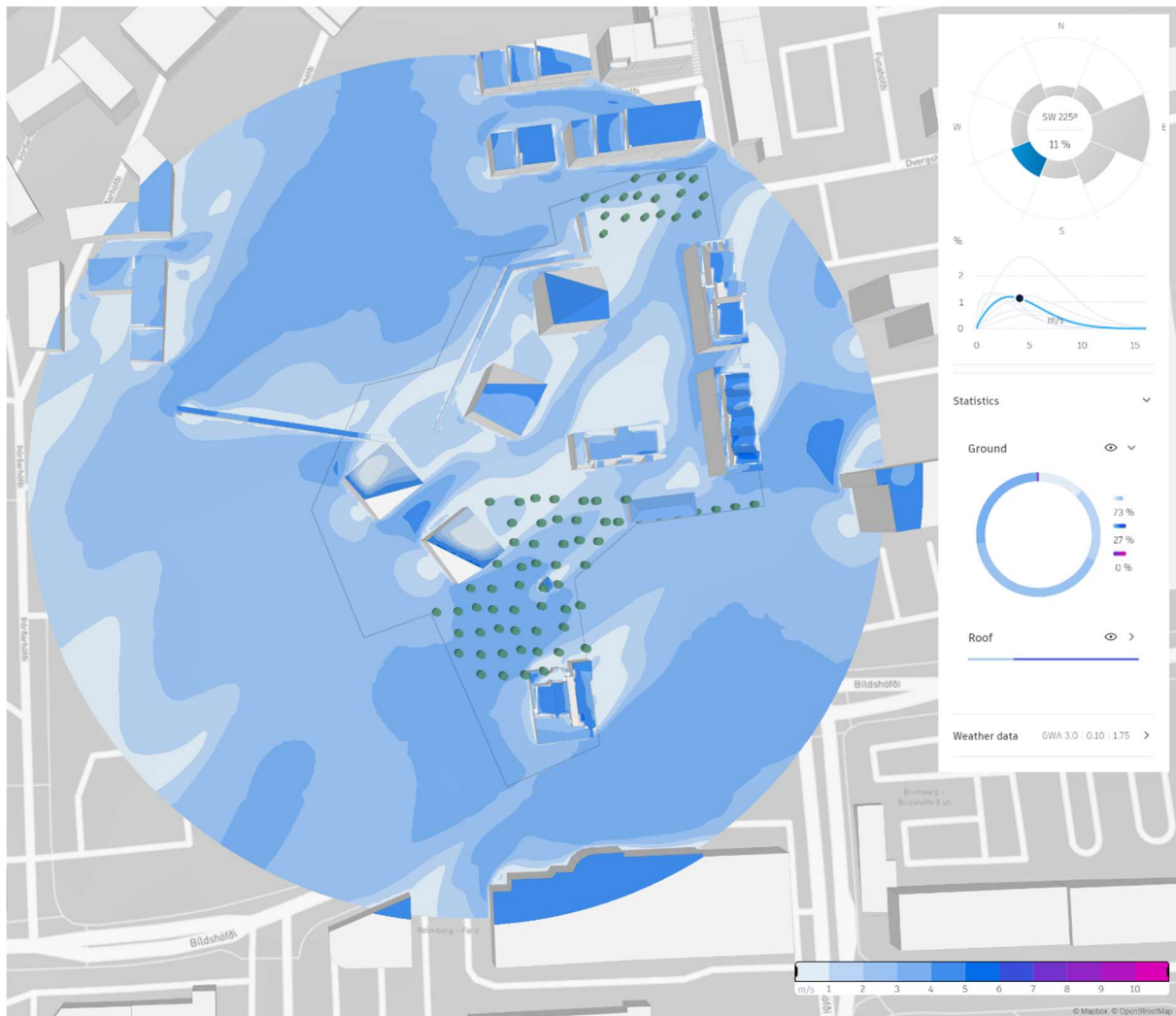
Mynd 23 - Autodesk forma - mynd sýnir norðanvind – ljósustu svæðin skjólbest



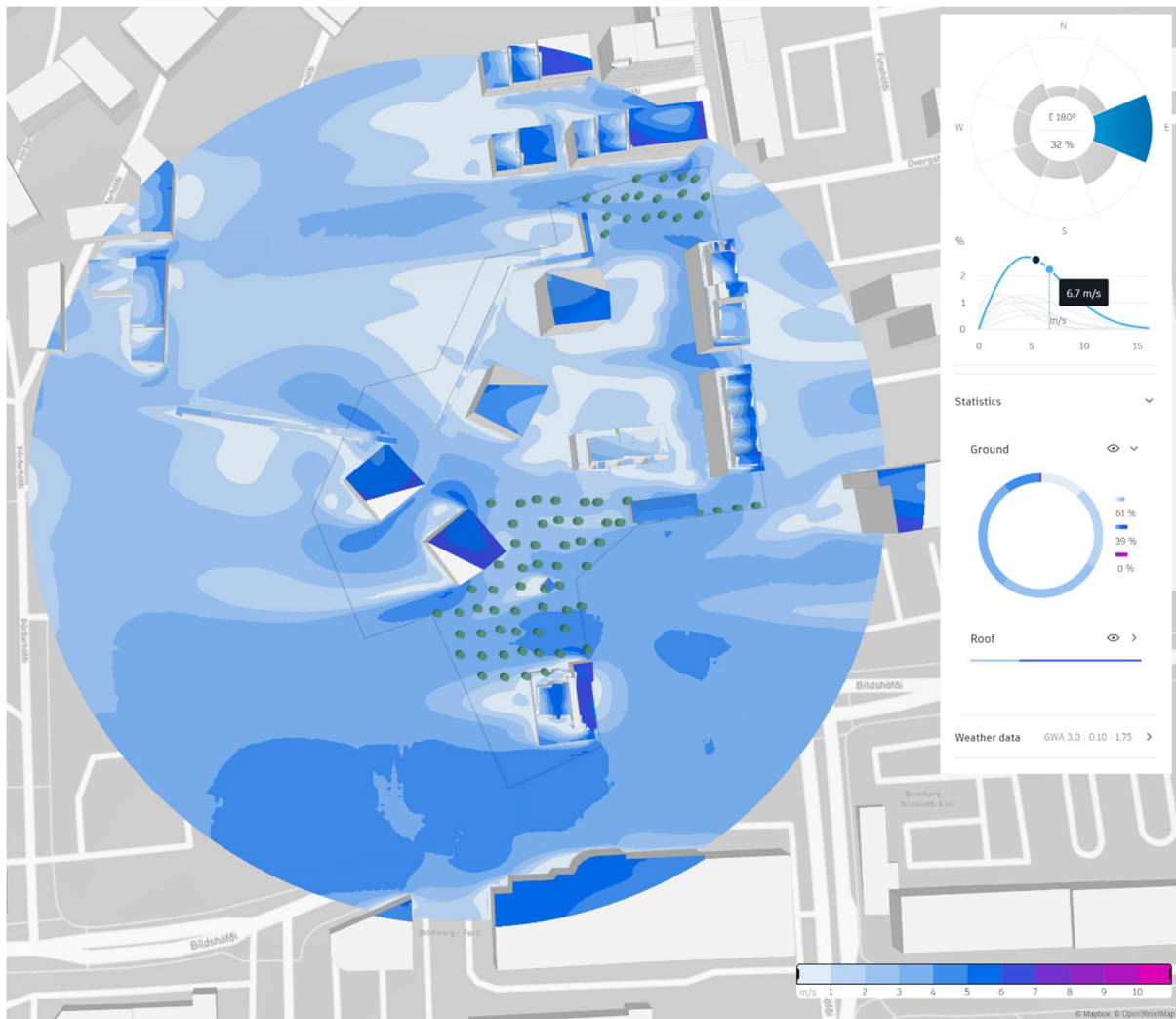
Mynd 24 - Autodesk forma - mynd sýnir norðanvestanvind – ljósustu svæðin skjólbest



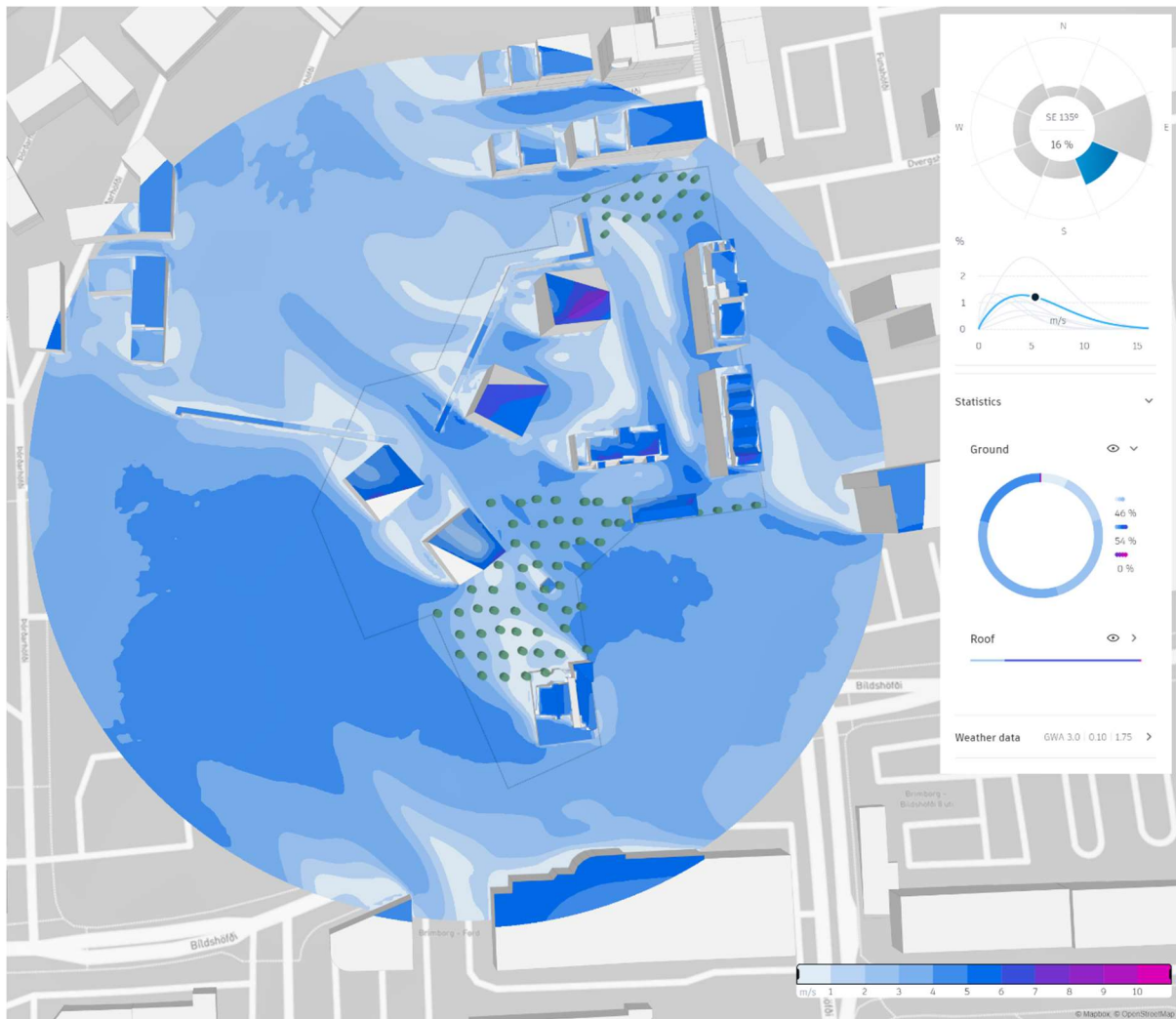
Mynd 25 - Autodesk forma - mynd sýnir vestanvind – ljósustu svæðin skjólbest



Mynd 26 - Autodesk forma - mynd sýnir suðvestan vind – ljósustu svæðin skjólbest



Mynd 27 - Autodesk forma - mynd sýnir austanvind – ljósustu svæðin skjólbest



Mynd 28 - Autodesk forma - mynd sýnir suðaustanvind – ljósustu svæðin skjólbest