



Borgarráð

Reykjavík, 17. desember 2024

MSS22120052

### ***Ægisíða 102 – Frestun á tímamörkum rammasamkomulags og samkomulags um bensínstöð á lóðinni***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að veita frest til 1. maí 2025 á tímamörkum um afnám bensínafgreiðslu á lóð við Ægisíðu 102 og flutning þeirra á lóð við Fiskislóð 15-21.

Núverandi frestur er til 1. janúar 2025 en fjallað er um tímafresti í rammasamkomulagi vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1, dags. 27. maí 2021 og í samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægisíðu 102 í Reykjavík dags. 25. júní 2021, með síðari breytingum.

#### ***Greinargerð:***

Í 1. mgr. 3. gr. rammasamkomulagsins milli Reykjavíkurborgar og Festi hf. kemur fram að Festi hf. muni hætta rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 eigi síðar en 1. janúar 2023, en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á nýju deiliskipulagi fyrir Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21. Þegar rekstri eldsneytisstöðva er hætt á lóðinni skal vera heimilt að taka í notkun tvær dælur á lóð Festi hf. að Fiskislóð 15-21. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum hinn 1. janúar 2023 vegna atvika sem ekki meggi rekja til lóðarhafa muni aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvarinnar verði hætt.

Í 4. mgr. 1. gr. samkomulags milli Reykjavíkurborgar og Festi hf. um uppbyggingu á lóð við Ægisíðu 102 kemur m.a. fram að lóðarhafa sé heimilt að flytja tvær dælur á lóð Festi fasteigna ehf. (nú Yrkir eignir ehf.), kt. 581113-1100 að Fiskislóð 15-21 og hefja notkun þeirra þegar rekstri bensínstöðvar á Ægisíðu 102 sé hætt. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21 hinn 1. janúar 2023, vegna atvika sem ekki meggi rekja til lóðarhafa, muni aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 verður hætt.

Með viðauka við rammasamkomulagið og samkomulagið (viðauki 1) sem samþykktur var í borgarráði hinn 15. desember 2022 og staðfestur á fundi borgarstjórnar 20. desember s.á, var framangreindum tímamörkum frestað þannig að í stað 1. janúar 2023 kom 1. janúar 2024. Viðaukinn var gerður þar sem beðið var eftir niðurstöðu Borgarsögusafns um verndun bensínstöðva og minnisblaði skipulagsfulltrúa um uppbyggingu á þeim bensínstöðvalóðum sem samið hafði verið um að víki.

Með viðauka 2 við rammasamkomulagið og samkomulagið („viðauki 2“) sem samþykktur var í borgarráði hinn 9. nóvember 2023 var framangreindum tímamörkum frestað þannig að í stað 1. janúar 2024 kom 1. janúar 2025. Viðaukinn var gerður í kjölfarið á útgáfu fyrrgreindrar skýrslu borgarsögusafns en vegna niðurstöðu hennar um hátt varðveislugildi mannvirkisins á lóð við Ægisíðu 102 þurfti að fara í nánari útfærslu á fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni með tilheyrandi lengingu á hönnun, málsmeðferð og annarri vinnu í tengslum við tillögu að nýju deiliskipulagsvinnu.



**Reykjavík**



Skýrsla borgarsögusafns um húsakönnun og mat á varðveislugildi 12 bensínafgreiðslustöðva í Reykjavík lá fyrir í júlí 2023. Í skýrslunni var bygging bensínafgreiðslustöðvarinnar að Ægisíðu 102 metin með hátt varðveislugildi. Í kjölfar útgáfu skýrslunnar tóku fulltrúar Festi hf. upp viðræður við Reykjavíkurborg um útfærslu á fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni með það að markmiði að tillaga að nýju deiliskipulagði yrði lögð fram þegar niðurstaða þeirra viðræðna lægi fyrir.

Vegna fyrrgreindrar niðurstöðu Borgarsögusafns réðst Festi hf., sem lóðarhafi að Ægisíðu 102 í Reykjavík, í hugmyndasamkeppni varðandi hönnun og þróun lóðarinnar. Niðurstöður úr þeirri samkeppni lágu fyrir í maí 2024 þar sem arkitektastofan Trípólí bar sigur úr þitum. Frá þeim tíma hefur Trípólí unnið að áframhaldandi hönnun lóðarinnar á grundvelli vinningstillögunnar. Reykjavíkurborg hefur á öllum stigum verið upplýst um þá vinnu og stöðu mála varðandi þróun lóðarinnar enda kveðið á um í samkomulaginu, dags. 25. júní 2021, að lóðarhafi skuli vinna nýja deiliskipulagstillögu í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að tillaga Festi hf. sem lóðarhafa að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina verði lögð fram á næstu misserum.

Varðandi lóðina að Fiskislóð 15-21 þá samþykkti borgarráð á fundi þann 22. ágúst sl. breytingu á deiliskipulagi viðkomandi lóðar en til grundvallar lá bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 14 sama mánaðar. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. október sl. Samkvæmt tilgreindu deiliskipulagi hafa verið skilgreindir þrír byggingarreitir á lóð til að koma fyrir eldsneytisdeilum og rafhleðslustöðvum.

Samkvæmt framansögðu er ljóst að nýtt deiliskipulag vegna lóðarinnar að Ægisíðu 102 mun ekki verða samþykkt þegar núverandi frestur samkvæmt rammasamkomulaginu og samkomulagi um uppbyggingu á lóðinni rennur út hinn 1. janúar 2025. Ekki er um að ræða atvik sem rekja má til Festi hf. sem lóðarhafa.

Með vísan til þess sem hér segir er óskað eftir því að borgarráð samþykki að nýju frestun á tímamörkum rammasamkomulagsins og samkomulags vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni til 1. maí 2025.

Framlenging þessi hefur ekki áhrif á aðrar tímasetningar eða önnur ákvæði rammasamkomulagsins eða samkomulagsins.

Þorsteinn Gunnarsson  
borgarritari

Hjálagt:

Drög að viðauka 3 við rammasamkomulag vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1 og samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægisíða 102 í Reykjavík.

Minnisblað skipulagsfulltrúa – Ægisíða 102, bensínstöðvarlóð, dags. 16.12.2024.

Gögn úr hönnunarsamkeppni.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, og Krónan ehf., 711298-2239, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi (í sameiningu nefnd „samkomulagsaðilar“), gera með sér svohljóðandi:

### VIÐAUKA 3

#### **við rammasamkomulag vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1 og samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægisíða 102 í Reykjavík**

Þann 27. maí 2021 gerðu Reykjavíkurborg annars vegar og Festi hf. og Krónan ehf. hins vegar með sér rammasamkomulag vegna fyrirhugaðra breytinga á aðstöðu eldsneytisstöðva N1 („rammasamkomulagið“). Þann 25. júní 2021 gerðu Reykjavíkurborg og Festi hf. með sér samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Ægisíðu 102 í Reykjavík („samkomulagið“).

Í 1. mgr. 3. gr. rammasamkomulagsins kemur fram að Festi hf. muni hætta rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 eigi síðar en 1. janúar 2023, en þó eigi síðar en 12 mánuðum frá samþykkt borgarráðs á nýju deiliskipulagi fyrir Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21. Þegar rekstri eldsneytisstöðva sé hætt á lóðinni sé heimilt að taka í notkun tvær dælur á lóð Festi hf. að Fiskislóð 15-21. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum hinn 1. janúar 2023 vegna atvika sem ekki megi rekja til lóðarhafa muni aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvarinnar verði hætt. Í 4. mgr. 1. gr. samkomulagsins kemur m.a. fram að lóðarhafa sé heimilt að flytja tvær dælur á lóð Festi fasteigna ehf. (nú Yrkir eignir ehf.), kt. 581113-1100 að Fiskislóð 15-21 og hefja notkun þeirra þegar rekstri bensínstöðvar á Ægisíðu 102 sé hætt. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21 hinn 1. janúar 2023, vegna atvika sem ekki megi rekja til lóðarhafa, muni aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 verður hætt.

Með viðauka við rammasamkomulagið og samkomulagið („viðauki 1“) var framangreindum tímamörkum frestað þannig að í stað 1. janúar 2023 kom 1. janúar 2024. Viðauki 1 var gerður þar sem beðið var eftir niðurstöðu Borgarsögusafns um verndun bensínstöðva og minnisblaði skipulagsfulltrúa um uppbyggingu á þeim bensínstöðvalóðum sem samið hafði verið um að víki.

Skýrsla borgarsögusafns um húsakönnun og mat á varðveislugildi 12 bensínafgreiðslustöðva í Reykjavík lá fyrir í júlí 2023. Í skýrslunni var bygging bensínafgreiðslustöðvarinnar að Ægisíðu metin með hátt varðveislugildi. Í kjölfar útgáfu skýrslunnar tóku fulltrúar Festi hf. upp viðræður við Reykjavíkurborg um útfærslu á fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni með það að markmiði að tillaga að nýju deiliskipulagði yrði lögð fram þegar niðurstaða þeirra viðræðna lægi fyrir.

Með viðauka 2 við rammasamkomulagið og samkomulagið („viðauki 2“) sem samþykktur var í borgarráði hinn 9. nóvember 2024 var framangreindum tímamörkum frestað þannig að í stað 1. janúar 2024 kom 1. janúar 2025. Viðaukinn var gerður í kjölfarið á útgáfu fyrrgreindrar skýrslu borgarsögusafns en vegna niðurstöðu hennar um hátt varðveislugildi mannvirkisins á lóð við Ægisíðu 102 þurfti að fara í nánari útfærslu á fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni með tilheyrandi lengingu á hönnun, málsmeðferð og annarri vinnu í tengslum við tillögu að nýju deiliskipulagsvinnu.

Vegna fyrrgreindrar niðurstöðu Borgarsögusafns réðst Festi hf., sem lóðarhafi að Ægisíðu 102 í Reykjavík, í hugmyndasamkeppni varðandi hönnun og þróun lóðarinnar. Niðurstöður úr þeirri samkeppni lágu fyrir í maí 2024 þar sem arkitektastofan Trípólí bar sigur úr þítum. Frá þeim tíma hefur Trípólí unnið að áframhaldandi hönnun lóðarinnar á grundvelli vinningstillögunnar. Reykjavíkurborg hefur á öllum stigum verið upplýst um þá vinnu og stöðu mála varðandi þróun lóðarinnar enda kveðið á um í samkomulaginu, dags. 25. júní 2021, að lóðarhafi skuli vinna nýja deiliskipulagstillögu í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að tillaga Festi hf. sem lóðarhafa að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina verði lögð fram á næstu misserum.

Varðandi lóðina að Fiskislóð 15-21 þá samþykkti borgarráð á fundi þann 22. ágúst sl. breytingu á deiliskipulagi viðkomandi lóðar en til grundvallar lá bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 14 sama mánaðar. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. október sl. Samkvæmt tilgreindu deiliskipulagi hafa verið skilgreindir þrír byggingarreitir á lóð til að koma fyrir eldsneytisdælum og rafhleðslustöðvum.

Verði ekki ófyrirsjáanlegar tafir á frekara ferli í tengslum við útgáfu byggingarleyfis og annarra þátta er að mati Festi hf. raunhæft að unnt verði að ráðast í framkvæmdir og taka eldsneytisafgreiðslur til notkunar á lóðinni eigi síðar en í aprílmánuði 2025 og mun félagið við það tímamark hætta rekstri eldsneytisstöðvar á lóðinni við Ægisíðu 102 í samræmi við gildandi rammksamkomulag og samkomulag.

Samkvæmt framansögðu er ljóst að nýtt deiliskipulag vegna lóðarinnar að Ægisíðu 102 mun ekki verða samþykkt þegar núverandi frestur samkvæmt rammksamkomulaginu og samkomulaginu rennur út hinn 1. janúar 2025. Ekki er um að ræða atvik sem rekja má til Festi hf. sem lóðarhafa.

Með vísan til þess sem hér segir hafa samkomulagsaðilar komið sér saman um eftirfarandi breytingar á rammksamkomulaginu og samkomulaginu:

### **Breytingar á 1. mgr. 3. gr. rammksamkomulagsins**

Í stað 1. mgr. 3. gr., sbr. breytingar með viðauka 2: „Festi hf. mun hætta rekstri á lóðinni eigi síðar en 1. janúar 2025. Þegar rekstri er hætt á lóðinni er heimilt að taka í notkun tvær dælur á lóðinni Fiskislóð 15-21, sem er í eigi Festi fasteigna ehf. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum hinn 1. janúar 2025 vegna atvika sem ekki má rekja til lóðarhafa munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvarinnar verður hætt. Sjá nánar sérstakt samkomulag um Ægisíðu 102.“

Skal koma: „Festi hf. mun hætta rekstri á lóðinni eigi síðar en 1. maí 2025. Þegar rekstri er hætt á lóðinni er heimilt að taka í notkun tvær dælur á lóðinni Fiskislóð 15-21, sem er í eigu Yrkis eigna ehf. (áður Festi fasteignir ehf.). Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum hinn 1. maí 2025 vegna atvika sem ekki má rekja til lóðarhafa munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvarinnar verður hætt. Sjá nánar sérstakt samkomulag um Ægisíðu 102.“

Aðrar málsgreinar rammksamkomulagsins verða óbreyttar.

### **Breytingar á 4. mgr. 1. gr. samkomulagsins**

Í stað 4. mgr. 1. gr., sbr. breytingar með viðauka 2: „Lóðarhafi hefur gert tillögu um nýtingu lóðarinnar verði breytt, núverandi mannvirki rifin og á henni verði reist 2-4 hæða hús, hugsanlega með matvöruverslun á hluta jarðhæðar eða án, en íbúðum í öðrum hlutum hússins. Lóðarhafa er heimilt að flytja tvær dælur á lóð Festi fasteigna hf., kt. 581113-1100 að Fiskislóð 15-21 og hefja notkun þeirra þegar rekstri bensinstöðvar á Ægisíðu 102 er hætt. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum Ægisíðu 102 og Fiskislóð 15-21 hinn 1. janúar 2025, vegna atvika sem ekki megi rekja til lóðarhafa, munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 verður hætt.“

Skal koma: „Lóðarhafi hefur gert tillögu um nýtingu lóðarinnar verði breytt, nú verði unnið á grundvelli sigurtillögu Trípolí sem gerir ráð fyrir að á lóðinni verði reist 2-4 hæða hús, hugsanlega með matvöruverslun á hluta jarðhæðar eða án, en íbúðum í öðrum hlutum hússins. Lóðarhafa er heimilt að flytja tvær dælur á lóð Yrkis eigna ehf. (áður Festi fasteignir ehf., kt. 581113-1100 að Fiskislóð 15-21 og hefja notkun þeirra þegar rekstri bensinstöðvar á Ægisíðu 102 er hætt. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið samþykkt á lóðunum Ægisíðu 102 hinn 1. maí 2025, vegna atvika sem ekki megi rekja til lóðarhafa, munu aðilar taka upp viðræður um endurskoðun á því tímamarki sem rekstri eldsneytisstöðvar á Ægisíðu 102 verður hætt.“

Að öðru leyti er greinin óbreytt.

\_\_\_\_\_

f.h. Festi hf.

\_\_\_\_\_

f.h. Krónunnar ehf.

\_\_\_\_\_

f.h. Reykjavíkurborgar



## Ægisíða 102

Bensínstöðvarlóð

Minnisblað skipulagsfulltrúa

16. desember 2024 (SS)



### Staðan á deiliskipulagi

Skipulagsfulltrúi hefur fundað með ráðgjöfum lóðarhafa (Trípólí) og eru þeir að þróa verkefnið áfram í samræmi við meginforsendur vinningstillögunnar.

Sem stendur bíður skipulagsfulltrúi eftir að formleg umsókn um nýtt deiliskipulag berist embættinu. Þegar hún berst fer hún í formlegt lögbundið ferli þar sem skipulagslýsing verður kynnt, tillagan verður efnislega rýnd og síðan lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð til ákvörðunar um auglýsingu.

# ÆGISÍÐA 102

UPPBÝGGING OG ENDURNÝTING

## Ný byggð í gömlu hverfi

Vesturbærinn er eftirsóttur staður til að búa á. Nálægð við sjóinn gefur hverfinu einstakan karakter og þar sem hverfið byggðist upp á óvenju löngum tíma er mikil fjölbreytni í arkitektúr og húsaagerð allt um kring. Notalegur þorpsbragur er einkennandi fyrir hverfið þar sem fólk heilsast í Melabúðinni, spjallar í pottinum í Vesturbæjarlauginni og hvetur sitt lið áfram í Frostaskjól. Verslun og þjónusta er löngverð innan hverfisins en Vesturbærinn er jafnframt í góðum tengingum við miðbæ Reykjavíkur þar sem aðgengi að allskonar menningu er mikið. Þá eru Háskóli Íslands, Reykjavíkurbíó, Landspítali og BSI í næsta nágrenni.

Það er auðvelt að skilja af hverju margir kjósa að búa í þessu fallega og rótróna hverfi þar sem framboð á íbúðarhúsnæði hefur lengi verið mun minna en eftirspurn. Það blasir við að skynsamlegt er að þetta íbúðabyggð á svæðinu og þegar dagar brennibíla heyrja brátt sögunni til er gamla bensinstöðvarlóðin, í hjarta hverfisins, kjörin fyrir spennandi uppbyggingu.

## Einstök og fágæt byggingarlist

Bensinstöðin við Ægisíðu 102, sem reist var eftir teikningum Guðmundar Kr. Kristinssonar og Ferdinands Alfreðssonar á árunum 1977-78 er einstök á landsvísu og þó víðar væri leitað. Samkvæmt skýrslu Borgarsögusafns á húsið að njóta verndar í raðum flokki en það þýðir að húsið eigi að fá „hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögu-legrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu“.

Samkvæmt húsakönnun Borgarsögusafns hefur byggingin „hátt varðveislugildi sem einstök og fágæt byggingarlist og ein fárra bensínafgreiðslustöðva með slíka sérstöðu sem varðveittar eru í því sem næst upprunalegri mynd.“ Það væri því óráðlegt að rífa slíka byggingu. Mikil vitundarvakning hefur orðið undanfarið um neikvæð áhrif þess að rífa hús og sé horft til umhverfissjónarmiða ætti alltaf að reyna að endurnýta þau hús sem þegar hafa verið reist.

Umrædd bensinstöðvarbygging gæti með minni háttar breytingum þjónað nýju hlutverki sem hvers kyns menningarmiðstöð og kaffihús í miðju nýrri íbúðabyggð. Þannig fær 70 ára þjónustusaga á löðinni framhald, en þjónusta við okumenn sem og aðra íbúa hverfisins hefur verið þar allt frá árinu 1957.

## Ný íbúðabyggð

Lagt er til að gefa bensinstöðvarhúsinu nýtt hlutverk og byggja upp nýja íbúðabyggð á stórrí löðinni. Stíga þarf þó varlega til jarðar því nýja íbúðabyggðin þarf að falla vel inn í núverandi hverfismynstur og gæta þarf sérstaklega vel að íbúðarhúsum sem þegar umkringja löðina.

Í tillögunni er hugað sérstaklega vel að samtali milli þess nýja og gamla. Hæð nýrra húsa og þakform er í samræmi við eldri hús og reynt er að lágmarka útsýnisskerðingu og skuggavarp, bæði á eldri byggð og innan þeirrar nýju. Kröfur og þarfir nútímans eru hafðar að leiðarljósi, vistvænar lausnir nýttar og umhverfinu, náttúru og sögu synd virðing.

Uppbygging á löðinni er í grunninn hugsuð eins og randbyggð umhverfis löðina, með núverandi bensinstöðvarbyggingu í miðjum inngardinum. Randbyggðin er klippt niður í minni einingar sem kallast á við stærð nærliggjandi húsa. Að auki er gætt að því að ytri brún byggðarinnar sé dregin inn á við svo hæfileg fjarlægð sé frá nýjum húsum að löð nágretta og götu.

Nýju húsín eru almennt tveggja hæða og kallast þakform þeirra á við þök þeirra húsa sem standa þeim næst. Þannig eru húshlutar sem standa við Ægisíðu með bröttu mænispaki líkt og flest hús sem standa þar í kring. Þá eru húshlutar sem standa næst núverandi húsum við Hofsvallagötu með lægra mænispaki, líkt og þar tókast og aðrir húshlutar kallast á við einhalla- og flöt þök einbýlishúsa við Einimei.

Um er að ræða fimm lítil fjölbýlishús með samtals þrjátíu og einni íbúð og er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð í bílgeymslu í kjallara auk þriggja bílastæða fyrir atvinnurými. Kjallaranum er komið fyrir að mestu undir nýbyggingum meðfram Ægisíðu til að lágmarka jarðrask, lækka byggingarkostnað og tryggja gróðursæl útsvæði með blágrænum ofanvatnslausnum.

## Sameiginlegir garðar og torgrymi

Með því að staðsetja nýbyggingar í útjaðri löðarinnar verður til nokkuð stórt miðlægt garðrymi með nýri menningarstarfsemi í núverandi bensinstöðvarbyggingu í göðum tengslum við Ægisíðu. Þar verður til nýtt skjólsamt og sólríkt hverfistorg en auk þess verða til afmörkuð garðrymi þar sem íbúar löðarinnar gæta m.a. hist á góðvörðisdögum og grillað saman meðan börnin leika sér. Hver íbúð á jarðhæð hefur að auki sinn eigin séránotafloöt sem stúkaður er frá sameiginlegum svæðum með gróðri.

Lagt er til að núverandi birkitrjám umhverfis löðina verði haldið en þó grísað eftir þörfum og nýjum lægri trjágróðri blandað saman við. Auk þess er nýjum trjám og fjölbreyttum og fjölærum gróðri komið fyrir innan löðar. Flöt þök nýbygginga verða lögð torfi sem dregur í sig stærstan hluta regnvatns en umframvatni er veitt út í gróðurbeði í göðum. Yfirbyggð hjólastæði og sorpflokkun er vel staðsett innan garðsins. Samsíða bílastæði fyrir gesti og sleppistæði eru meðfram Ægisíðu auk þess sem ákært er inn á löðina fyrir neyðarbíla og sendibíla.

## Íbúðir

Við götu er fjölbýlishús með lyftu á tveimur til þremur hæðum auk kjallara. Þar er hægt að leggja bílum og hjólum neðanjarðar og taka lyftu beint upp í íbúðir. Innar á löðinni eru lyftulaus fjölbýlishús, og byggir fyrirkomulag þeirra að nokkru leyti á fjölbýlishúsum sem byggð voru á Melunum á fimmta áratugnum, þar sem hver íbúð hefur sérinnangang. Efní hæð hefur því andrymi á jarðhæð með eigin tröppur upp í íbúð. Þar með er engin sameign í þeim húsum og enginn kjallari en hvort tveggja lækkar byggingarkostnað og minnkar jarðrask á framkvæmdartíma.

Íbúðir eru skipulagðar með þeim hætti að alrými snúa almennt í suður eða vester en svefn- og baðherbergi í norður og austur. Allar íbúðir hafa glugga í þrjár áttir og eru stærðir íbúða nokkuð fjölbreyttar, allt frá 60 m<sup>2</sup> upp í 200m<sup>2</sup>. Geymslur íbúða eru staðsettar í tengslum við bílgeymslu og hjóla- og vagnageymslur í kjallara. Meirihluti íbúða er með með aðgengi fyrir alla, með lyftuadöngi úr bílgeymslu upp í garð eða beint upp í íbúð.

## Samantekt á helstu stærðum

-Hús A: 630m<sup>2</sup> / 4 íb. + 1 atv.  
-Hús B: 1090m<sup>2</sup> / 9 íb.  
-Hús C: 405m<sup>2</sup> / 4 íb.  
-Hús D: 590m<sup>2</sup> / 6 íb.  
-Hús E: 690m<sup>2</sup> / 8 íb.  
-Hús F: 560m<sup>2</sup> / 2 atv.  
Samtals: 3.965m<sup>2</sup> ofanjarðar / 31 íbúð + 3 atv.

-Bílgeymsla: 805m<sup>2</sup> / 34 stæði  
-Hjóla- og vagnageymslur: 130m<sup>2</sup>  
-Geymslur íbúða: 300m<sup>2</sup>  
Samtals: 1.235m<sup>2</sup> neðanjarðar

Nhl: 0,66 ofanjarðar / 0,87 m. kjallara



Uppdeiling Tillaga að byggingarreitum



Byggingarmassar Tillaga að þríviðum byggingarreitum



Uppbrot Tillaga að formun húskroppa og landslags



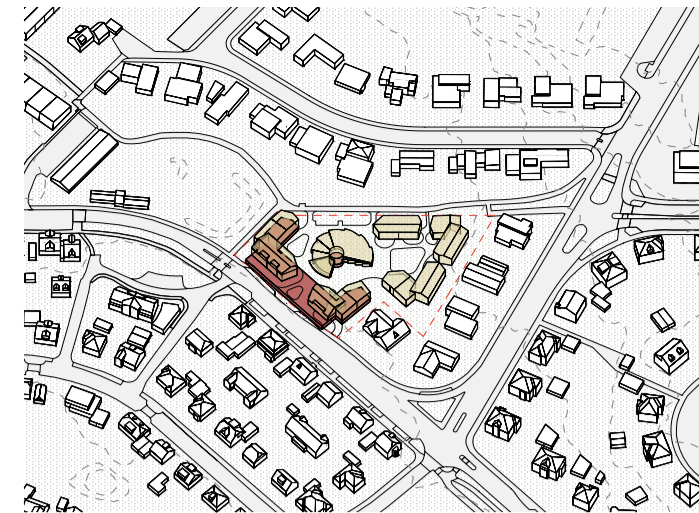
Núverandi ástand Bensinstöð með þvottaplani



1. áfangi Fjögur hús reist í stað þvottaplans



2. áfangi Tvö hús reist við götu og menningarmiðstöð



Rými neðanjarðar Bílar, hjól og geymslur í kjallara



Þakform Brött þök / Lág mænispök / Flöt þök og einhalla



Samgöngur Flæði bíla / Flæði hjólandi og gangandi



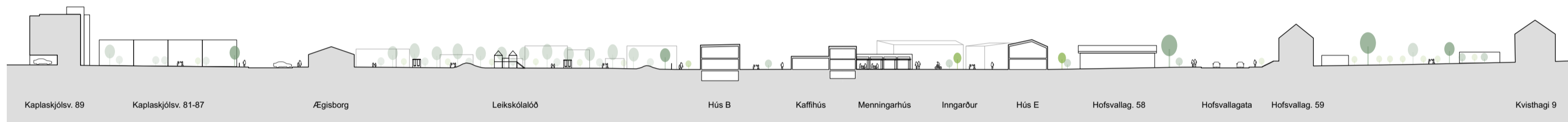
Gróður Núverandi tré í jaðri löðar og nýr gróður á löð



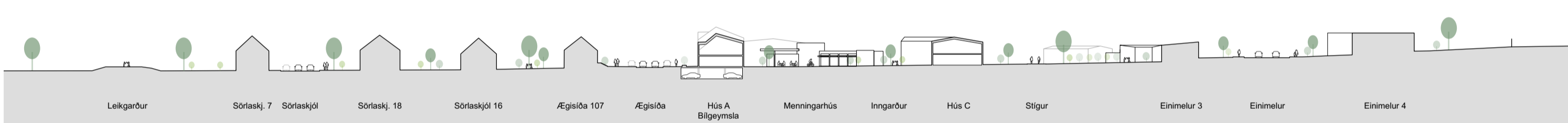
Dvalarsvæði Um 3000m<sup>2</sup> (50% af löðarstærð)



Sólarsvæði 50% dvalarsvæða njóta sólar 1. maí kl.11-16



Sneiðing AA // 1:1000



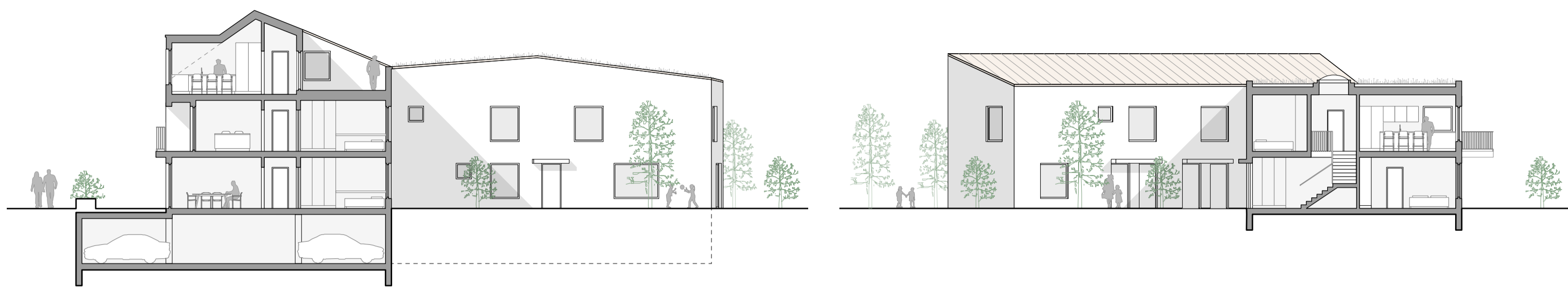
Sneiðing BB // 1:1000



Afstöðmynd // 1:1000 ☺



Fjarviddamynd // horft í norður frá götu



Grunnmynd og snið - hús B // 1:200

Grunnmynd og snið - hús E // 1:200



Ljósmynd af líkani // Horft í vestur



Ljósmynd af líkani // Horft í norður



Ljósmynd af líkani // Horft í austur



Ljósmynd af líkani // Horft í suður



Afstöðumynd // 1:500



Fjarviddarmynd // horft í austur að kaffihúsi og inngangi