



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 1432/2024 í skipulagsgátt - Hólmsheiði - Athafnasvæði - 2. áfangi - SN210147

Vísað er til máls nr. 1432/2024 í skipulagsgátt, Hólmsheiði - Athafnasvæði - 2. áfangi - SN210147. Reykjavíkurborg hefur í gegnum skipulagsgátt óskað eftir umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um málið. HER hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

HER telur mikilvægt að á deiliskipulagsupprætti og skýringarupprætti sé ekki einungis sýnd mörk núverandi vatnsverndarsvæðis heldur einnig hvaða tegund svæðis um er að ræða. Eins þarf að setja inn nýja afmörkun öryggissvæðis fyrir yfirborðsvatns í samræmi við niðurstöður skýrslu Vatnaskila, Athafnasvæði á Hólmsheiði 2. áfangi. Mat á mögulegri mengunarhættu gagnvart nærliggjandi vatnsbólum. Nr. 24.09., maí 2024. Fram kemur kafla um *Vatnsvernd og ofanvatn* í skipulagsforsendum, bls. 8, að svæðið verði meðhöndlað sem um sé að ræða öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn með tilliti til veitingu starfsleyfa. Eðlilegt er því að setja þessa afmörkun inn. HER telur einnig að hér þurfi að vísa til 56. gr. samþykktar um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, nr. 555/2015, þar sem segir að aðilar sem hug hafa á framkvæmdum eða rekstri á svæðinu skulu áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda skila inn til heilbrigðisnefndar áhættumati er nær bæði til framkvæmda og reksturs. Mikilvægt er að lóðarhafar, framkvæmdaaðilar og rekstraraðilar á svæðinu átti sig á þeim skilyrðum sem gilda á vatnsverndarsvæðinu.

Framkvæmdarstjórn um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu hefur tekið til umfjöllunar skýrslu Vatnaskila og tekur undir þá niðurstöðu að uppbygging á athafnasvæði 2 á Hólmsheiði kalli á nýja afmörkun á öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn. Framkvæmastjórnin hefur því vísað málinu til samráðshóps um vatnsvernd og nýtingu hjá Sambandi sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og óskað eftir að farið verði í formlega breytingu á afmörkun vatnsverndarsvæðisins og nauðsynlega uppfærslu á vatnsverndarupprætti.

Í kaflanum *Notkun* á bls. 12 í skipulagsskilmálum er tilgreint að þar eigi að vera landflek starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Í næstu setningu er tilgreint m.a. að þar megi vera léttur iðnaður, matvælaiðnaður, vörugeymslur og önnur umhverfisvæn iðnaðarstarfsemi. Léttur iðnaður er ekki skilgreining sem til er í reglugerð en er notuð í



skilmálum deiliskipulags nokkurra athafnasvæða í Reykjavík. Þar sem ekki er tekið fram hvað felst í þessari skilgreiningu hafa komið upp ýmis vandamál. T.d. hafa stór vinnuvélaverkstæði, bifreiðaverkstæði og sprautuverkstæði verið talin samræmast þessa skilmála þó svo að um mengandi og ónæðissama starfsemi sé að ræða sem illa samræmist nærliggjandi byggð. Slík starfsemi á ekki heima á vatnsverndarsvæði. Eins er ekki skýrt hvað er átt við með umhverfisvænni iðnaðarstarfsemi þar iðnaðarstarfsemi hefur oftast einhverja mengun í för með sér. HER leggst því gegn því að þetta orðalag sé notað. Í gr. 56. í samþykkt nr. 555/2015 um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu er tekið fram að starfsemi sem getur haft í för með sér mengun sé óheimil á öryggissvæðum. Heilbrigðisnefnd er heimilt að víkja frá ákvæði þessu ef metið er að lítil hættu sé á jarðvegs- eða grunnvatnsmengun og sýnt hefur verið fram á fyllstu mengunarvarnir. HER telur mikilvægt að vísað sé til þessa texta og einnig skilgreint betur hvaða starfsemi sé heimil.

Umfjöllun um ofanvatnsmál í skilmálum er góð en skerpa mætti á ábyrgð lóðarhafa á hreinsun ofanvatns innan eigin lóðar, sérstaklega þegar kemur að viðhaldi ofanvatnslausna. Algengt er að ofanvatnslausnum sé komið fyrir en nauðsynleg hreinsun og viðhald fer ekki fram og því virka þær ekki sem skyldi. Með því að skilgreina þessa ábyrgð með skýrum hætti er hægt að vísa til þess að þessar kröfur hafi legið fyrir frá upphafi. Tekið er fram í skilmálunum að samráð skuli haft við HER varðandi útfærslu ofanvatnslausna og mun þetta einnig vera ávarpað í þeim ferli.

HER vill benda á að sérstaklega mætti ávarpa verndun og vöktun Hólmsár í skilmálum. Skv. gr. 8.3 í reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns skulu sveitarstjórnir og heilbrigðisnefndir skulu grípa til aðgerða sem miða að því að viðhalda náttúrulegu ástandi vatns. Jafnframt skal grípa til úrbóta ef ástand vatns hrakar eða ef það er lakara en ástandsflokkun, sbr. 1. mgr. 9. gr. gerir ráð fyrir. Nauðsynlegt er að vakta möguleg áhrif uppbyggingarinnar á ána, bæði á framkvæmdatíma og eftir að svæðið hefur byggst upp. Borginni ber skylda til að grípa þegar til aðgerða ef vatnsgæði árinna rýrna.

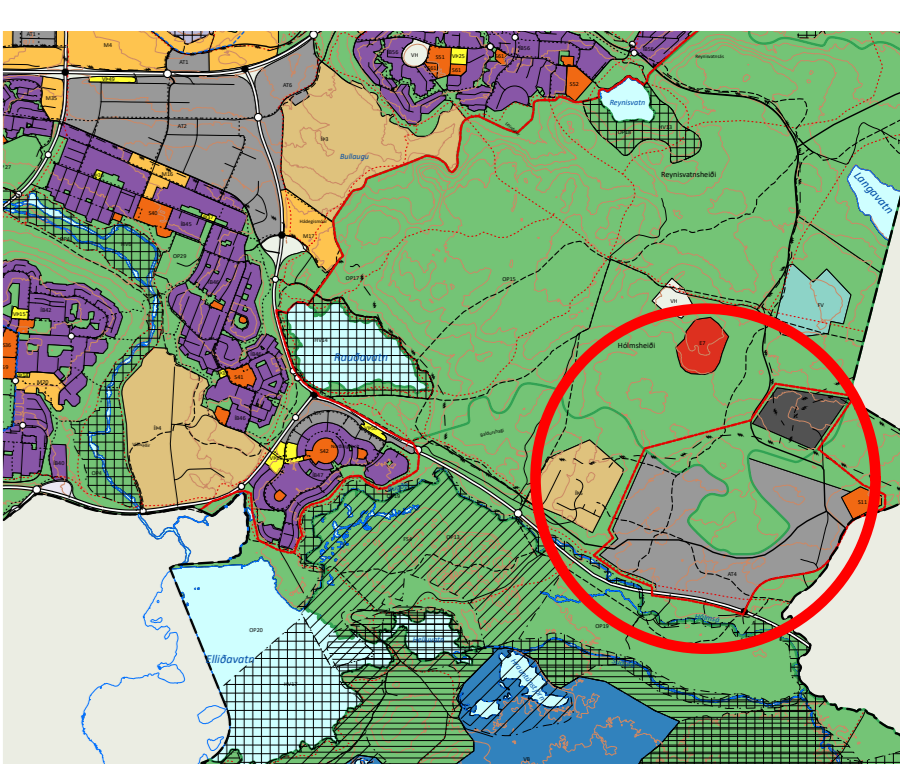
Eins og fram kemur í skilmálum er ekkert veitukerfi til staðar á skipulagssvæðinu í dag. Að mati HER er mikilvægt að fráveitukerfi sé til staðar áður en uppbygging hefst. Ekki er æskilegt að fyrirtæki séu með rotþrær inni á þessu svæði, landhali gerir það erfiðara að staðsetja t.d. siturbeð þannig að viðunandi hreinsun náist. Vatnsnotkun við þrif getur verið umtalsverð í sumum fyrirtækjum, mikið vatnsmagn getur sett álag á og minnkað hreinsigetu rotþróa. T.d. í stærri matvælafyrirtækjum getur vatnsnotkun verið það mikil að rotþró myndi ekki anna því.



Virðingarfyllt
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Hólmsheiði - athafnasvæði - áfangi 2



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

- Skulagsmörk
- Sveitafélagsmörk
- Löðarmörk
- Núverandi löðarmörk
- Byggingarleit
- Búndin byggingarlína
- Gangsmítt
- Gata
- Gómgusligur, leðbeinandi staðsetning
- Kvóð um gróðurbelti á lóð
- Innkeystur á lóð, leðbeinandi staðsetning
- Löðarhelti
- Fermetrastærð lóðar
- Skógur
- Leðbeinandi áherkustáðir fyrir tré
- Hólmsá
- Settjörn, leðbeinandi lögun
- Ofanvæðarsáir
- Mörk vatnsverndarsvæðis
- Mörk granna treflléins
- Háðalinnur
- Helgunarsvæði háspennulna og línuvæði
- Rafhlína Væðna
- Virk sprungusvæði
- Óvissprungusvæði
- Vinkar sprungur
- Óvinkar sprungur
- Væðhelgunarsvæði

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhlöða breytingu á aðalskipulagi er varðar breytta landnotkun og heimildir um fjölda íbúa.

Deiliskipulagstillaga þessi sem fengið hefur meðferð í samrámi 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__.

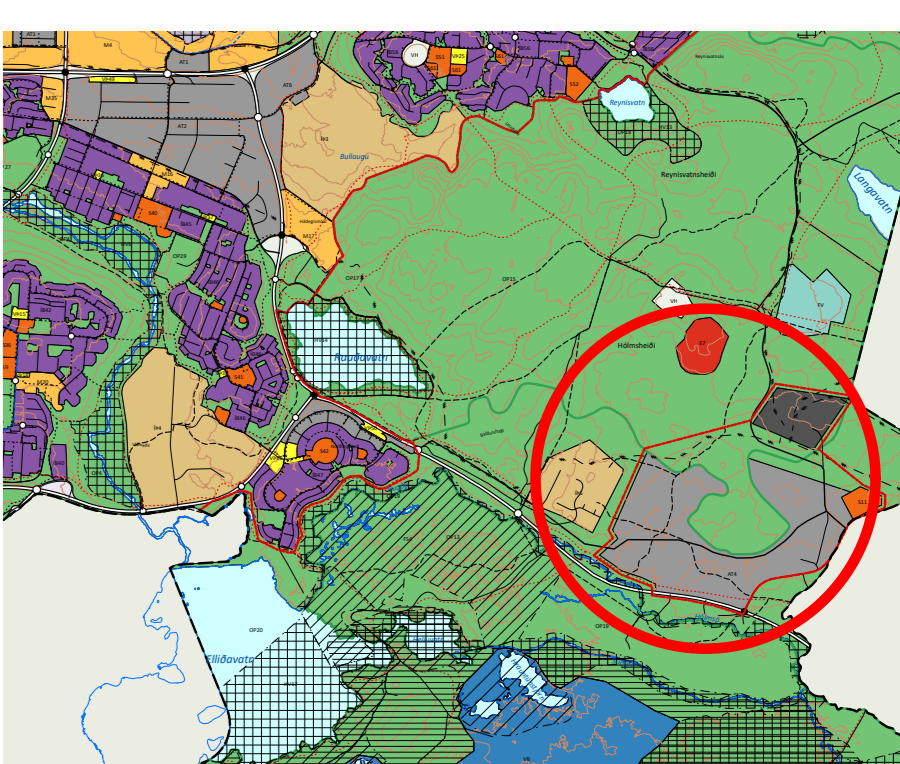
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deldi Stjórnartíðnda þann _____ 20__

A2F
 A2F arkitekt
 Laugavegi 178, 105 Reykjavík s. 571 5500 a2f@af2.is www.a2f.is
 Aðalheildur Arkitektúr arkitekt FAI
 Falk Kröger, arkitekt FAI

Hólmsheiði - athafnasvæði - áfangi 2
 Nýtt deiliskipulag
 Uppdráttur

Dagsetning: 31.10.2024 Mælskalan: 1:2000 Bláskauter: A0
 Númer: 1/2 Útgáfa: Teknað af BJ Yfirtekið af FK

Hólmsheiði - athafnasvæði - áfangi 2



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Sveitafélagsmörk
- Löðarmörk
- Núverandi löðarmörk
- Byggingarleitir
- Búndin byggingarlína
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur, leiðbeinandi staðsetning
- Kvöld um gróurbelti á lóð
- Innkeyslur á lóð, leiðbeinandi staðsetning
- Lóðarhelti
- Fermetrastærð lóðar
- Skógur
- Leiðbeinandi áherslustaðir fyrir tré
- Hólmisa
- Setjtóm, leiðbeinandi lögun
- Ofanvatsrásir
- Mörk vatnsveindarsvæðis
- Mörk grana trefllins
- Háðalinnur
- Helgungarsvæði háspennulna og línuvæði
- Rafhlina Veltta
- Virk sprungusvæði
- Óvissprungusvæði
- Virkar sprungur
- Óvirkar sprungur
- Byggingar til skýringar
- Fornleifar
- Veghelgungarsvæði

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhlöða breytingu á aðalskipulagi og varðar breytingu á landnotkun og heimildir um fjölda íbúa.

Deiliskipulagstillaga þessi sem fengið hefur meðferð í samrámi við ákvaði 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-deldi Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

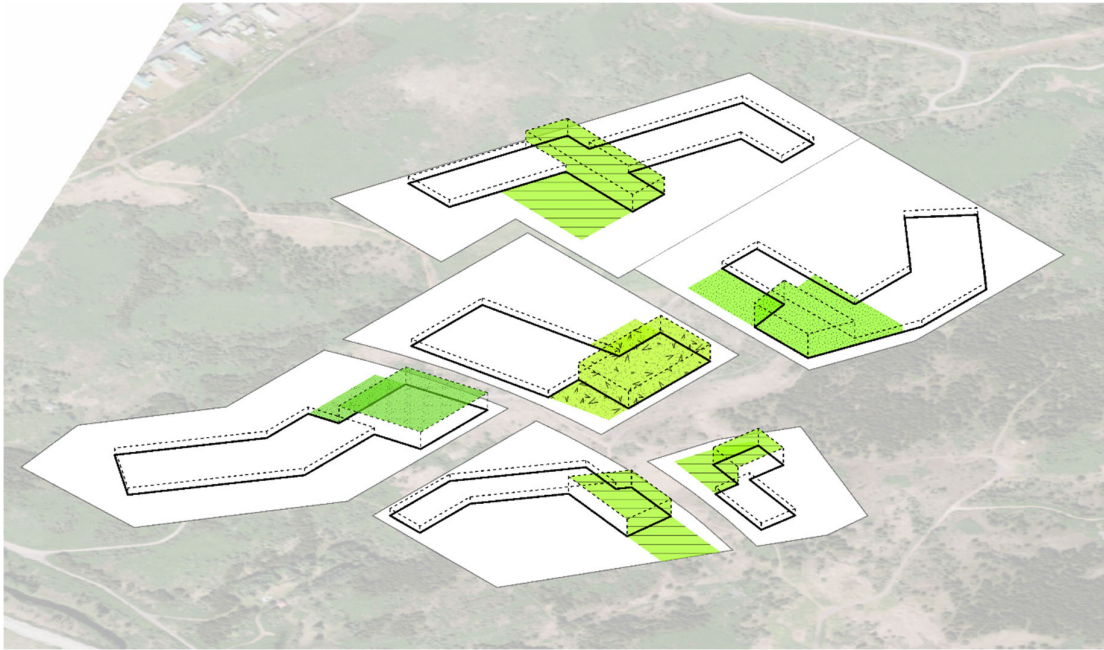
A2F
 A2F arkitekt
 Laugavegi 178, 105 Reykjavík s. 571 5500 a2f@af2.is www.a2f.is
 Aðalheildur Arkitektúr arkitekt FAI
 Falk Kröger, arkitekt FAI

Hólmsheiði - athafnasvæði - áfangi 2
 Nýtt deiliskipulag
 Skýringauppráttur

Dagsetning: 31.10.2024 Meðferð: 1:2000 Bláskauter: A0
 Númer: 2 / 2 Útgáfa: Teknað af BJ Yfirtekið af: FK

Hólmsheiði – Athafnasvæði - 2. áfangi

Nýtt deiliskipulag - skipulagsskilmálar



Reykjavíkurborg

A2F

31.10.2024
frumútgáfa

Efnisyfirlit

Inngangur

Skipulagssvæðið	4
Aðilar að gerð deiliskipulags	4
Kynning og samráð	4

Greining og forsendur

Skipulagsforsendur	6
Landslag	6
Græni trefillinn	7
Háspennulínur og aðrar raflínur	7
Vatnsvernd og ofanvatn	7
Jarðsprungur	8
Menningarminjar	8
Veðurfar	9
Núverandi aðstæður	9

Markmið skipulags

Megin hugmynd skipulagsins	10
Ásýnd og yfirbragð	10

Skipulagsskilmálar

Notkun	12
Aðlögun að umhverfi	12
- Skógrægt og gróður	12
- Ofanvatnslausnir	12
Almenningsrými	14
- Umferð og gatnakerfi	14
- Göngu og hjólatengingar	14
- Reiðleiðir	14
- Opín svæði	15
- Lýsing	15

Hólmsheiði – Athafnasvæði - 2. áfangi

Nýtt deiliskipulag - skipulagsskilmálar

31.10.2024



A2F arkitektar, Laugavegi 178, 105 Rkt
www.a2f.is

Byggingar og lóðir	15
- Mæli- og hæðarblöð	15
- Stærð lóða	16
- Byggingarreitir	16
- Byggingarmagn	17
- Gerð bygginga	17
- Hæð bygginga	18
- Byggingarefni	18
- Frágangur lóða	18
- Mengunarvarnir	20
- Skógrækt og gróður	20
- Blágrænar ofanvatnslausnir	20
- Bílastæði	21
- Hjólastæði	21
- Athafnasvæði	21
- Skilti og merkingar	21
- Lýsing	22
- Sorp	22
- Veitur, lagnir og spennistöðvar	22
- Hljóðvist	23
- Girðingar	23

Inngangur

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær yfir svæði sem er samanlagt um 50 ha að stærð. Svæðið afmarkast af Suðurlandsvegi og Hólmsá í suðri og væntanlegs athafnasvæðis (1.áfangi) til austurs. Að norðan nær svæðið að opnu svæði í námunda við tengivirki Landsnets og að svæði sem tileinkað er hestamennsku. Aðkoma að athafnasvæðinu er um Vegbrekkur vestanvert en um Nesjavallaleið að austan þegar 1. áfangi skipulagsins er byggður upp austanvert.



Aðilar að gerð deiliskipulags

Skipulagssvæðið er í eigu Reykjavíkurborgar sem stendur að baki gerð þessa skipulags.

Kynning og samráð

Töluvert samráð hefur átt sér stað á vinnslutíma deiliskipulagsins. Unnin var skýrsla af Cowi varðandi sprungur á svæðinu (Hólmsheiði, athafnasvæði 2 - sprunguathugun), ásamt því sem Vatnaskil hefur unnið Jarðgrunnsathugun (Athafnasvæði á Hólmsheiði 2. Áfangi - Mat á mögulegri mengunarhættu gagnvart nærliggjandi vatnsbólum). Þessi skjöl eru fylgiskjöl skipulagsins. Haldnir hafa verið vinnufundur með Veitum, Atvinnu- og þróunarsviði Reykjavíkur og Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur ásamt því sem Borgarsögusafn hefur verið í samráði við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur og unnið að fornleifaskýrslu sem jafnframt fylgir með skipulaginu (Hólmsheiði – athafnasvæði áfangi 2 - Fornleifaskráning og húsakönnun vegna deiliskipulags). Sú skýrsla er jafnframt lögð fram sem fylgiskjal með skipulaginu.

Hólmsheiði – Athafnasvæði - 2. áfangi

Nýtt deiliskipulag - skipulagsskilmálar

31.10.2024



A2F arkitektar, Laugavegi 178, 105 Rkt
www.a2f.is

Eftirfarandi gögn er fylgigögn þess deiliskipulags:

- Hólmsheiði – meðhöndlun ofanvatns af athafnasvæði áfangi 2, höfundur: Cowi, 22.10.2024

- Hólmsheiði – athafnasvæði áfangi 2 - Fornleifaskráning og húsakönnun vegna deiliskipulags, höfundur: Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir, 2024

Athafnasvæði á Hólmsheiði 2. Áfangi - Mat á mögulegri mengunarhættu gagnvart nærliggjandi vatnsbólum, höfundur: Verkfræðistofan Vatnaskil, maí 2024, 2. útgáfa

Hólmsheiði, athafnasvæði 2 – sprunguathugun, höfundur: Cowi, maí 2024

Eftirfarandi hagsmunaaðilum verður sent bréf til upplýsingar þegar tillagan fer í auglýsingu. Þegar skipulagsbreytingin verður auglýst gefst 6 vikna frestur til athugasemda.

- Hverfisráði Grafarholts/ Úlfarsárdals
- Vegagerðin
- Landsneti
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofan
- Borgarsögusafni Reykjavíkur
- OR/Veitum
- Skógaræktarfélag Reykjavíkur
- Framkvæmdastjórn Vatnsverndar á Höfuðborgarsvæðinu
- Veiðimálastofnun
- Reiðveganefnd í Kjalarnesþingi hinu forna
- Hestamannafélagið Fákur
- Mosfellsbær
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis

Greining og forsendur

Skipulagsforsendur

Skipulagið er unnið í nánu samstarfi við atvinnu- og þróunarsvið Reykjavíkurborgar og hefur verið leitast eftir að koma fyrir stórum athafnalóðum á svæðinu að mestu leyti. Hér að neðan má sjá helstu áhersluatriði sem unnið hefur verið með:

- *Að halda í og skapa græna ímynd byggðar og umhverfis m.a. með því að halda eins mikið í núverandi gróður og styrkja hana með nýrri gróðursetningu og landmótun og að taka tillit til skógræktar og þess gróður sem er á svæðinu í dag.*
- *Að innra gatnakerfi svæðis, ásamt göngu- og reiðleiðum verði einfalt og öruggt með góða tengingu við Suðurlandsveg.*
- *Að fella eins og hægt er lóðir, byggingar og götur að landi og náttúrulegum staðháttum.*
- *Að taka tillit til ákvæða um vatnsvernd sem eru í nálægð við svæðið (fjarsvæði skv. skilgreiningu vatnsverndar) og að koma í veg fyrir möguleg óæskileg áhrif af völdum starfsemi og umsvifa á svæðinu.*
- *Að leitast verði eftir að nota vistvænar ofanvatnslausnir þar sem því verður viðkomið.*

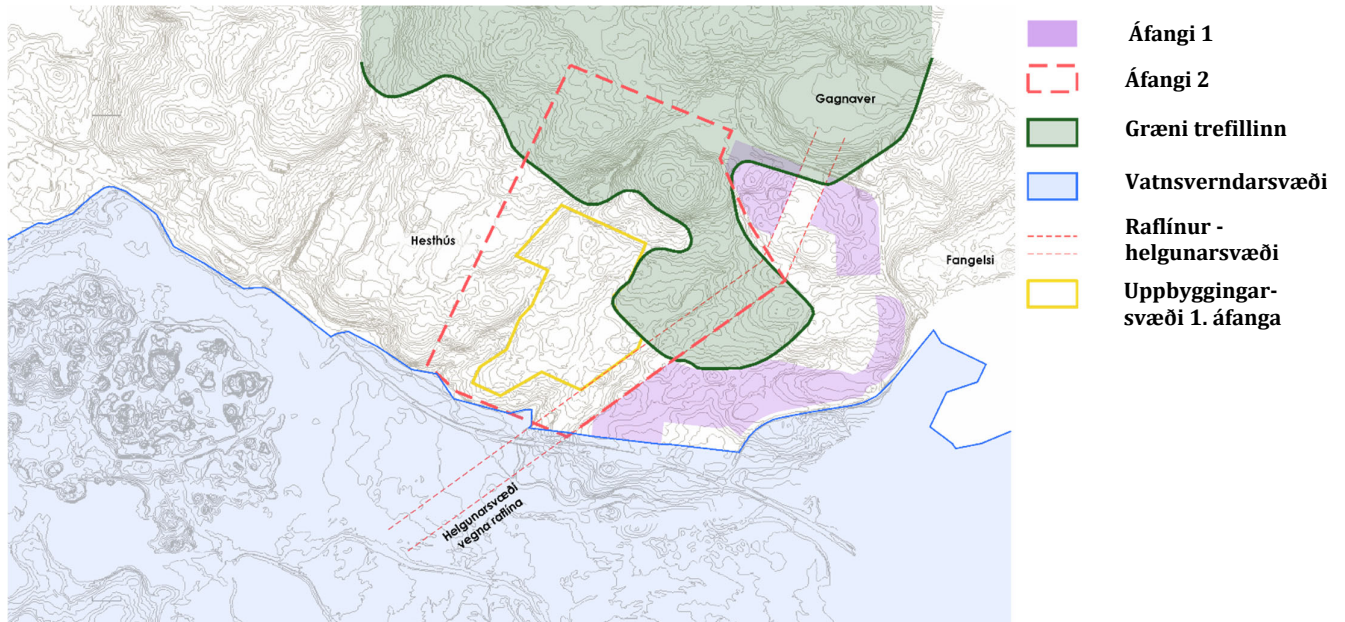
Landslag

Svæðið er í nokkrum halla, sem nær frá Suðurlandsvegi í um 85 metra y.s. til norðurs upp í allt að 110 metra y.s. Austan og suðaustanáttir eru ríkjandi á svæðinu. Veðurfarsmælingar sýna meiri úrkomu og lægri meðalhita á svæðinu en austar. Svæðið einkennist af frekar jarðgrunnum og grýttum holtum og melum, þar sem sjá má nokkur merki um jarðvegsrof, með mosa- og lyngivöxnum lögðum á milli. Talsvert hefur verið plantað af trjám á svæðinu. Mest ber á stafafuru, birki og víði en einnig má finna aðrar tegundir. Áætluð umferð á svæðinu um Suðurlandsveg á þessum kafla er um 12.000 bílar á sólarhring en umferð um Lynghólsveg er um 580 bílar.

Töluvert útsýni er af svæðinu til suðurs yfir Rauðhóla, Heiðmörk, Elliðavatn og til Bláfjalla. Hengill sést í austri og frá efsta hluta deiliskipulagssvæðisins sést til Esju í norðri. Töluvert er um vegslóða og stíga innan svæðis og eru sumir slóðanna akfærir. Hafa þeir einnig verið mikið notaðir af hestafólki. Engin starfsemi er innan athafnasvæðisins í Hólmsheiði dag en Landsnet er með starfsemi á Geithálsi norð-austan við svæðið. Hesthúsabyggð í Almannadal er vestan við svæðið.

Næsta íbúabyggð við fyrirhugað skipulagssvæði er í um 1,6 km fjarlægð. Á milli Norðlingaholts og athafnasvæðisins eru opin svæði til sérstakra nota, annars vegar Almannadalssvæðið og hins vegar Rauðhólar. Áformað athafnasvæði á Hólmsheiði er því ekki hluti af samfelldu þéttbýli borgarinnar, heldur stakt svæði, umkringgt svæðum sem eru lítið byggð eða óbyggð.

31.10.2024



Græni trefillinn

Skipulagssvæðið nær að hluta til inn á norðan- og austanverðan hluta Græna trefilsins en um hann segir í aðalskipulagi Reykjavíkur: “Græni Trefillinn: Myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaíðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum.”

Háspennulínur og aðrar raflínur

Háspennulína, 220 kV lína frá aðveitustöðin Landsnes, liggur alveg í austurjaðri svæðisins frá NA til SV. Núverandi lega á línu á ekki að hafa áhrif á uppbyggingu á svæðinu, en gera skal ráð fyrir að umrædd lína verði lögð í jörð og legu hennar breytt í framtíðinni. Alls eru þrjú stór stálmöstur á línunni innan skipulagsmarka. Tillagan gerir ráð fyrir að háspennulínan verði á óbreyttum stað, með alls 100 m breiðu helgunarsvæði.

Vatnsvernd og ofanvatn

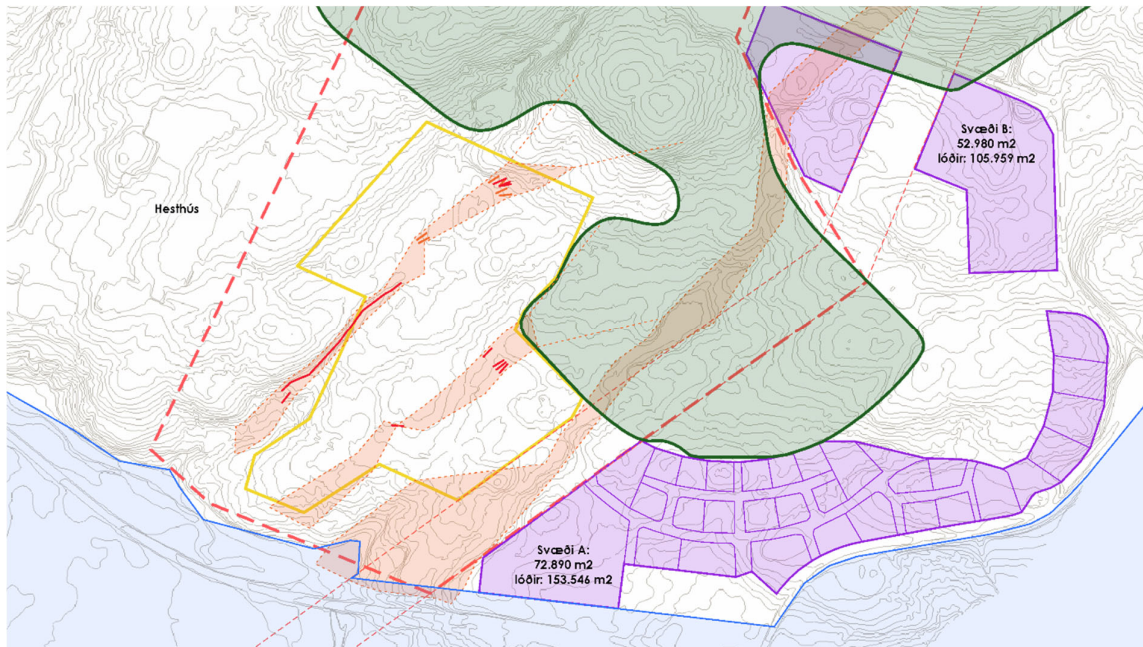
Í tengslum við gerð deiliskipulags fyrir 2. áfanga athafnasvæðisins fólu Veitur og Reykjavíkurborg Vatnaskilum í ljósi nálægðar fyrirhugaðs athafnasvæðis við vatnsból Veitna við Gvenndarbrunna að meta mögulega mengunarhættu frá athafnasvæðinu gagnvart vatnsbólum. Helstu niðurstöður skýrslunnar (Athafnasvæði á Hólmsheiði, 2. áfangi - Mat á

31.10.2024

mögulegri mengunarhættu gagnvart nærliggjandi vatnsbólum) eru m.a. þær að þó að lítil hætta sé á að mengun geti borist til vatnsbólanna þurfi engu að síður að gera ráðstafanir gagnvart mögulegum mengunarhættum. Því verður svæðið meðhöndlað eins og um sé að ræða öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn m.t.t. veitingu starfsleyfa.

Jarðsprungur

Eins og fram hefur komið hefur verið unnin jarðfræðiskýrsla af skipulagssvæðinu (Hólmsheiði, athafnasvæði 2 – sprunguathugun). Miðað við fyrirliggjandi gögn, jarðfræðigögn ISOR og eldri jarðfræðirannsóknir, er ljóst að eitthvað er af „óvirkum“ og „virkum“ sprungum á svæðinu, og/eða í nágrenni þess sem taka þarf tillit til í deiliskipulagi. Við ákvörðun á byggingarreitum á skipulagssvæðinu er stuðst við niðurstöður nýrrar jarðfræðiskýrslu ásamt eldri athuganir. Hinsvegar er ekki hægt að útiloka að fleiri sprungur finnist á skipulagssvæðinu við byggingarframkvæmdir sem taka þarf tillit til við grundun mannvirkja.



Skýringamynd af sprungusvæðum (appelsínugult).

Menningarminjar

Fornleifaskráning hefur farið fram innan skipulagssvæðisins á vegum Borgarsögusafns og eru niðurstöður hennar birtar í sérstakri skýrslu. Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Á deiliskipulagssvæðinu að finna fornleifar, gamla leið, nr. 213-32. Minjarnar á svæðinu er friðaðar (80/2012). Leita skal til Minjastofnunar Íslands með framkvæmdir á svæðinu.

31.10.2024

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verk megi halda áfram og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Veðurfar

Algengustu vindáttir eru austan og suðaustanátt, og er suðaustanátt að jafnaði hvassari. Eftir því sem vindstyrkur eykst verður suðaustanáttin algengari. Veðurfarsmælingar sýna meiri úrkomu og lægri meðalhita á svæðinu en austar.

Núverandi aðstæður

Innan deiliskipulagssvæðisins eru eftirtalin staðföng og núverandi byggingarmagn skv. fasteignaskrá:

L113451

Lóðastærð: 15.000 m² (skráð stærð)

Staða eignar: óviss

L113453

Lóðastærð: 15.401 m² (mæld stærð)

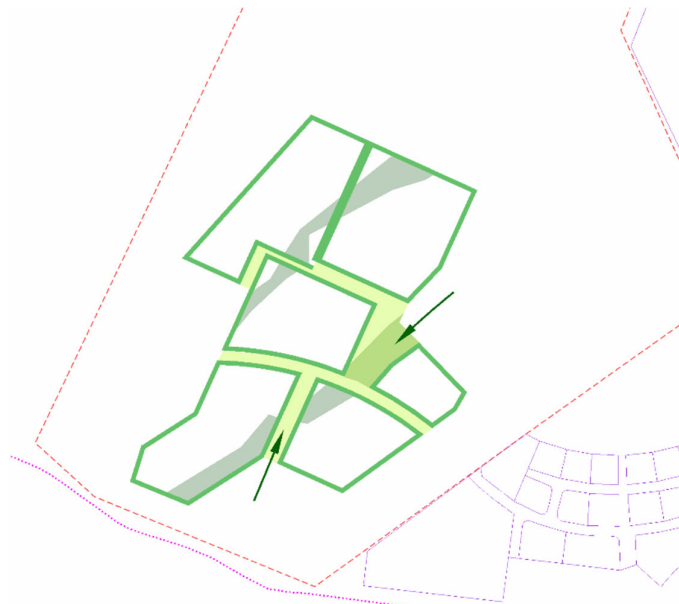
Staða eignar: óviss

Markmið skipulags

Megin hugmynd skipulagsins

Rík áhersla er lögð á að skipulagið aðlagist umlykjandi náttúru og myndi sterka tengingu við fyrsta áfanga skipulag athafnasvæðis á Hólmsheiði. Í því samengi er vestur-austur ás sem tengir saman 1. og 2. áfanga og leggur grunn að heildstæðu gatnafyrirkomulagi á svæðinu. Við þessa götu eru bundnar byggingarlínur að hluta svo skapa megi heildstætt yfirbragð á svæðinu.

Á sama tíma er myndaður grænn ás, suður til norðausturs, sem dregur náttúrulegt umhverfi staðarins inn á skipulagssvæðið á helgunarsvæði fyrir sprungur þar sem ekki er hægt að byggja hús.



Skýringamynd sem sýnir græna jaðra á lóðum ásamt grænum ás frá suður til norðausturs.

Ásýnd og yfirbragð

Í samræmi við forsendur skipulagsins, sem felur í sér að koma fyrir stórum lóðum á svæðinu, er vert að huga að því hvernig stór mannvirki falla að náttúru sem er rík af fjölbreytileika og miklum trjágróðri. Svæðið er í dag útivistarsvæði gangandi vegfarenda og útreiðafólks. Með tilliti til þess er mikilvægt að framtíðaruppbygging leiði af sér áhugaverða staði og svæði fyrir þessa hópa.

Mannvirki, byggingar og önnur manngerð inngrip á lóðum, skulu búa yfir áhrifaríkum arkitektúr sem skapar sterka tengingu við aðliggjandi náttúru. Horfa skal til tvenns lags nálgunar um hvernig hið manngerða og náttúran geti spilað saman:

31.10.2024

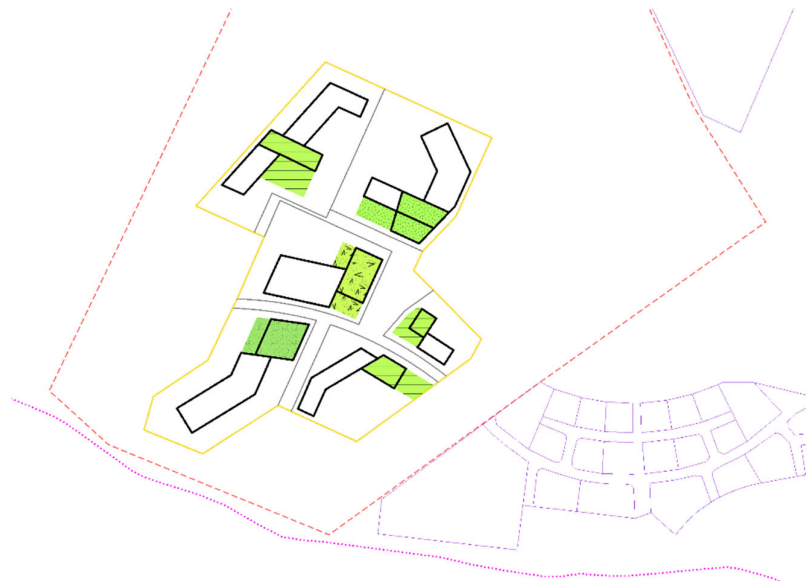
- 1) Stór mannvirki þurfa ekki að fela stærð sína heldur er jafn áhugavert að eðli þessara mannvirkja njóti sín með náttúrulegum hætti. Stórir fletir geta rammað inn náttúru og gróður með áhrifaríkum hætti.
- 2) Gróðurþök og gróðurveggir geta skapað áhugaverða brú á milli hins manngerða og náttúrunnar. Blágrænar ofanvatnslausnir geta í þessu samhengi styrkt alla upplifun af arkitektúr og náttúru. Leggja skal áherslu á þessa grænu ásýnd á aðkomusvæðum hverrar lóðar.



Dæmi um vandaðan arkitektúr stærri bygginga ásamt grænum veggflötum

Til að þessi markmið geti orðið að veruleika verður að hugsa alla lóðina með heildstæðum hætti, þ.e. hvernig bygging og lóðarfrágangur helst í hendur allt frá byrjun. Þessari heildstæðu sýn þarf að fylgja eftir í frágangi bygginga og lóða.

Hönnun bygginga skal jafnframt innifela viðurkennt umhverfsvottunarferli og miðast við að byggingar hljóti slíka vottun.



Skýringamynd sem sýnir grænar aðkomur inn á lóðir þar sem yfirborðsfléttir bygginga og lóða flettast saman og stuðlar að heildstæðu yfirbragði skipulagssvæðis.

Skipulagsskilmálar

Notkun

Í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR40) er notkun svæðisins skilgreind sem athafnasvæði. Þar segir eftirfarandi um athafnasvæði á Hólmsheiði við Suðurlandsveg:
Einkum gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrifalega og umhverfisvæna starfsemi, s.s. léttan iðnað, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverlanir og aðra umhverfisvæna iðnaðarstarfsemi.

Við skráningu á starfsemi, endurnýjun á starfsleyfum eða í umsóknum um starfsleyfi fyrir hvers kyns atvinnustarfsemi þarf að sýna fram á að starfsemi sé almennt ekki íþyngjandi fyrir nærumhverfi sitt á nokkurn hátt og að fylgt sé almennum viðmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur.

Aðlögun að umhverfi

Skógrækt og gróður

Mikið hefur verið ræktað af trjám á svæðinu sem sífellt verða meira áberandi í umgjörð borgarinnar eftir því sem trjágróðurinn vex og dafnar.

Sá trjágróður sem þarf að víkja vegna framkvæmda á svæðinu skal færa, eftir því sem hægt er og endurplanta annars staðar innan skipulagssvæðisins í samráði við borgaryfirvöld og Skógrækt Reykjavíkur. Halda skal bókhald yfir það skóglendi sem þarf að víkja vegna framkvæmda og tryggja að sambærilegt skóglendi verði ræktað upp innan skipulagssvæðisins.

Ofanvatnslausnir

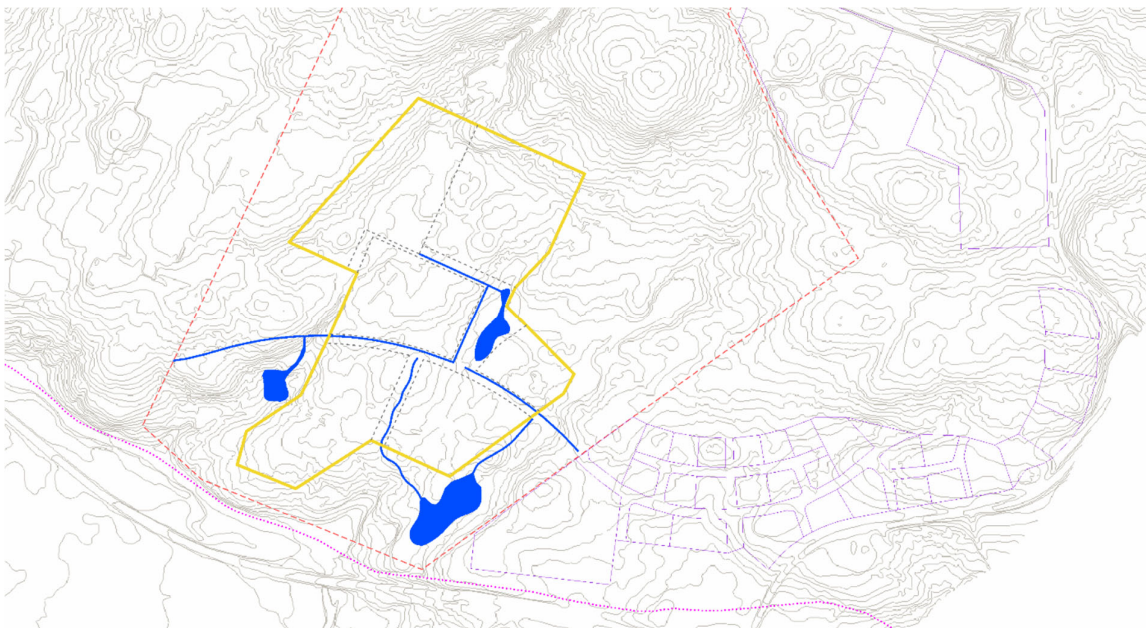
Innan hverfis skal vera bæði hefðbundið ofanvatnslagnakerfi í götum og ofanvatnslausnir meðfram götum. Leitast skal eftir því að nota vistvænar ofanvatnslausnir þar sem því verður viðkomið. Í deiliskipulaginu er gengið út frá því að ofanvatni verði almennt beint í ofanvatnslausnir sem liggja meðfram götum eða á milli lóða. Hlutverk ofanvatnslausna er annars vegar niðursig ofanvatns og hins vegar hreinsun mengunarefna úr ofanvatni. Staðsetning ofanvatnslausna er leiðbeinandi á skipulagsupprætti. Taka skal tillit til eftirfarandi við hönnun ofanvatnslausna:

31.10.2024

- Undirlag ofanvatnsrása sé gegndræpt til að auðvelda niðursig vatns í jarðveg. Hanna skal undirlag með tilliti til hámarks hreinsunar á ofanvatni.
- Gras er æskilegasta yfirborð ofanvatnsrása. Þar má einnig vera annar gróður, s.s. tré og runnar.
- Miðað er við breidd ofanvatnsrása sé u.þ.b. 2,5-3,5 m og má hún vera breytileg eftir götunni endilangri, svo framarlega sem heildarrúmmáli rásarinnar sé viðhaldið.
- Dýpt ofanvatnsrása miðast við 20 cm að lágmarki og skal neðri hluti rásarinnar vera flatur (láréttur) í þversniði. Langhalli ofanvatnsrása skal vera sem minnstur.
- Í ofanvatnsrásum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef ofanvatnsrásin yfirfyllist í leysingum og eða stórrigningum. Yfirföll skulu tengjast fráveitukerfi svæðisins.
- Á uppdráttum er sýnd leiðbeinandi staðsetning á þremur settjörnum. Nánari útfærsla á seinni stigum verður gerð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.
- Við gerð ofanvatnslausna er mælt til að minnisblað um meðhöndlun ofanvatns (Hólmsheiði – Meðhöndlun ofanvatns af athafnasvæði áfanga 2) sé haft til hliðsjónar. Þar þarf m.a. að horfa til þess að á neðri hluta lóðar E þarf að hreinsa ofanvatn að fullu innan lóðar.



Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.



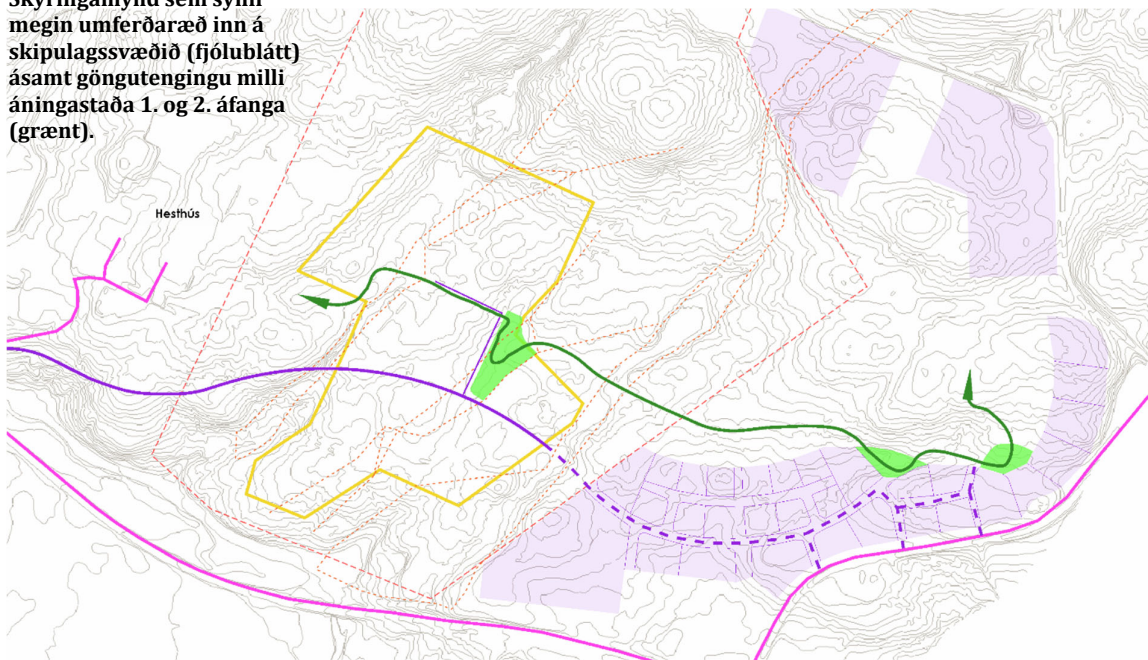
Skýringamynd sem sýnir ofanvatnsrásir fyrir blágrænar ofanvatnslausnir ásamt leiðbeinandi lögum að settjörnum á skipulagssvæðinu.

Almenningsrými

Umferð og gatnakerfi

Lögð er áhersla á einfalt gatnakerfi á skipulagssvæðinu þar sem ein megin gata mun tengjast Vegbrekku til vesturs. Lega þessarar megin götu tekur jafnframt mið að því að tengjast skipulagi 1. áfanga á Hólmsheiði með eðlilegum hætti og í jafnvægi við landslag staðarins. Út frá þessari megin götu liggur önnur gata til norðurs til að skapa tengingu við á efri hluta skipulagsins.

Skýringamynd sem sýnir megin umferðaræð inn á skipulagssvæðið (fjólublátt) ásamt göngutengingu milli áningastaða 1. og 2. áfanga (grænt).



Göngu og hjólatengingar

Gangstéttir eru öðrum megin við götur, en ofanvatnsrás hinum megin. Við settjörn er gert ráð fyrir að gangstétt verði löguð að landslagi. Gert er ráð fyrir sameiginlegum gangstéttum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Göngu- og hjólreiðastígar liggja utan deiliskipulagssvæðis meðfram Suðurlandsvegi og tengjast inn á aðalstígakerfi borgarinnar.

Jafnframt er heimilt að koma fyrir minni göngustígum um svæðið sem skulu þó vera lágstemmdir og ekki úr hörðu efni.

Reiðleiðir

Reiðleiðir eru í dag meðfram aðal-göngustíg samhlíða Suðurlandsvegi. Heimilt er að útbúa nýjar reiðleiðir á svæðinu sem að jafnaði liggja þó utan um þá nýju byggð sem fyrirhuguð er.

Opin svæði og áningarstaðir

Leitast verður við að viðhalda grænum einkennum svæðisins og er gert ráð fyrir nokkrum opnum svæðum innan skipulagssvæðisins. Þessir grænu geirar verða staðsettir, annars vegar við settjörn, miðlægt á uppbyggingarsvæðinu, og hins vegar milli tveggja lóða á sunnanverðu svæðinu.

Um leið er lagt upp með að skapa áningarstað fyrir fólk sem vinnur á svæðinu en einnig aðra borgarbúa sem hafa hug á að stunda útivist á grænum jöðrum borgarinnar. Áningarstaðurinn verður tengdur með gönguleiðum við áningastaði sem gert er ráð fyrir í 1. áfanga skipulagsins austanvert (sjá skýringamynd bls. 14). Þannig gefst tækifæri til að skapa heildstætt kerfi göngustíga á öllu svæðinu sem eflir almenna útivist almennings.

Vanda skal við gerð þessara svæða og skulu þau þannig búin að hægt sé að dveljast, t.d. á bekkjum eða með öðrum áþekktum hætti. Öll gróðurækt skal vera í samræmi við heildstæða gróðurækt á svæðinu.

Heimilt verður að koma fyrir 8 bílastæðum á borgarlandi í nánum tengslum við áningarstað, miðlægt á svæðinu. Útfærsla áningastaðsins skal eiga sér stað samhliða gatnagerð.

Lýsing

Götulýsing og önnur lýsing skal vera látlaus, óbein og glýjulaus. Alla lýsingu skal vinna í samræmi við leiðbeingar Reykjavíkurborgar (sjá nánar: Ljósvisstærðing - Skipulag ljósvisstærðing í grónum hverfum).

Byggingar og lóðir

Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna m.a. lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, bundnar byggingalínur, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns verða áréttaðar á mæliblöðum og inntök veitustofnana. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna m.a. hæð borgarlands á lóðarmörkum, leiðbeinandi landhæð milli aðliggjandi lóða, hæð á aðalgólfi bygginga, lægstu gólfhæð ef hún er önnur en aðkomuhæð, staðsetningu og hæðir á frárennslislögnum og staðsetningu annarra heimalagna inn á lóð.

31.10.2024

Stærð lóða

Óheimilt er að sameina lóðir eða breyta stærðum núverandi lóða. Ef ósk kemur um sameiningu lóða þá þarf að meta það í hverju tilfalli fyrir sig og breyta deiliskipulagi ef samþykkt.

Heimilt er að skipta lóðum upp í fleiri lóðir svo framarlega sem breytingarnar samræmist markmiðum skipulagsins að öðru leyti og að tekið sé tillit til þeirra jarðvegsrannsókna sem liggja fyrir á svæðinu. Allar skilmálar sem eru í gildi um ákv. lóð (græn belti, meðhöndlun ofanvatns, útfærslur um aðkomusvæði, o.s.frv.) verða áfram og gilda fyrir nýjum lóðum.

Byggingarreitir

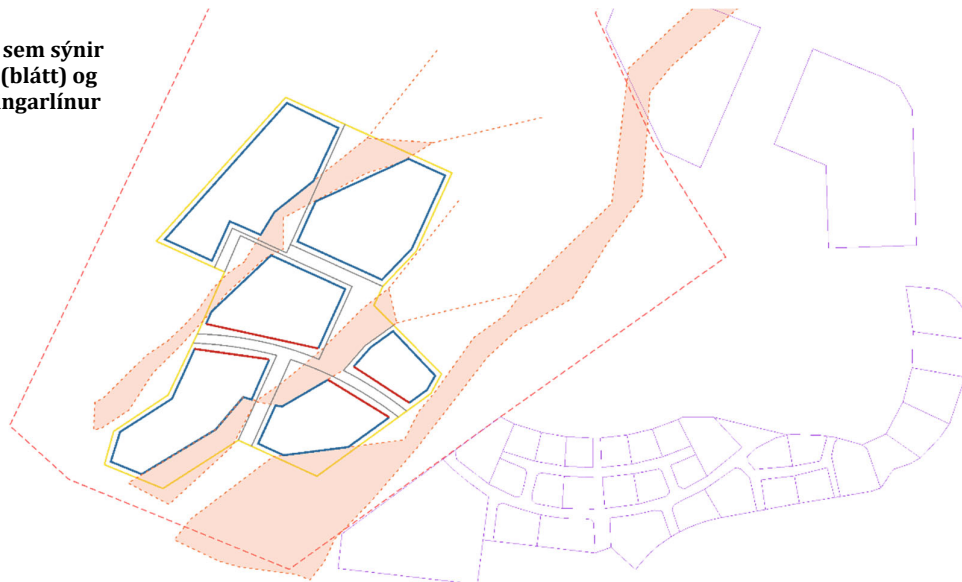
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og skulu allir byggingarhlutar vera innan þeirra, þar með talin sjálfstæð skilti. Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum viðkomandi lóða.

Á hluta byggingarreita er bundin byggingarlína sem snýr að megin götu svæðisins. Ekki þarf að byggja við alla þessa bundnu byggingarlínu, a.m.k. 60% hennar.

Heimilt er að nýta byggingarreitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur og ákvæði um hámarksnýtingu lóða segir til um. Heimilt er að hafa fleiri en eina byggingu innan hvers byggingarreits ef byggingarmagn er innan hámarksnýtingar lóðar. Óverulegar breytingar geta orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða.

Óheimilt er að útbúa kjallara. Ef byggingin er að hlutar til niðurgrafin vegna landhalla teljist sú hæð sem ein hæð.

Skýringamynd sem sýnir byggingarreiti (blátt) og bindandi byggingarlínur (rautt).



Hólmsheiði – Athafnasvæði - 2. áfangi

Nýtt deiliskipulag - skipulagsskilmálar

31.10.2024

A2F

A2F arkitektar, Laugavegi 178, 105 Rkt
www.a2f.is

Byggingarmagn

Heimilað byggingarmagn fyrir hverja lóð kemur fram í skilmálatöflu A.

Skilmálatöflu A:

Lóð	stærð lóðar	stærð byggingarreits	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn	Fjöldi hæða	Hámarkshæð
A	44.630	32.609	0,60	26.778	3 hæðir	16 m
B	45.614	30.406	0,70	31.930	7 hæðir	25 m
C	33.166	22.648	0,60	19.900	3 hæðir	16 m
D	13.105	8.928	0,60	7.863	3 hæðir	16 m
E	40.295	26.168	0,60	24.177	3 hæðir	16 m
F	28.328	17.446	0,71	20.113	3 hæðir	16 m

Gerð bygginga

Horfa skal heildstætt á hönnun bygginga og lóða. Aðkomusvæði skulu vera vönduð og aðlaðandi og með grænu yfirbragði. T.d. með grænum veggflötum og grænum þökum ásamt gróðri á lóð. A.m.k. 10% þakflata bygginga skulu vera græn.

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit og þakgerð varðar, enda sé vandað til hönnunar bygginga og þess gætt að þær falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi. Þó skal sýna fram á að unnið sé í samræmi við þau markmið sem skilgreind eru hér að framan í kaflanum „Ásýnd og yfirbragð“. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan sömu lóðar, skal samræma útlit þeirra og efnisval.

Skýringamynd sem sýnir grænar aðkomur inn á lóðir þar sem yfirborðsfléttir bygginga og lóða flettast saman og stuðlar að heildstæði yfirbragði skipulagssvæðis.



31.10.2024

Hæð bygginga

Almennt er heimilt er að byggja 1-3 hæða byggingar innan skipulagssvæðisins en á lóð B er einnig heimilt að byggja allt að 7 hæðir. Ef byggðir eru millipallar í einnar hæðar hús telst sá hluti vera tveggja hæða bygging.

Heimil hámarsvæðir eru í metrum miðað við fjölda hæða og eru settar í þeim tilgangi að stýra umfangi byggðarinnar, þannig að rúmmál og flatarmál haldist í hendur. Heimil hæð húss fer þá eftir því hversu mörg gólf eru í því húsi sem sótt er um að byggja hverju sinni þó svo að heimild sé til byggingar hærra húss á lóðinni. Sem dæmi getur verið heimilt að byggja hús á 1-3 hæðum á lóð og er heimil hámarsvæð húsa á lóðinni þá á bilinu 10-16 m allt eftir því hversu margar salarhæðir eru í hverri byggingu. Bygging gæti verið á einni hæð með 10 m hámarsvæð og skrifstofuhluti á 3 hæðum með 16 m hámarsvæð. Heimill fjöldi byggingarhæða á hverri lóð kemur fram í skilmálatöflu A. Almenn hámarsvæð bygginga (veggur/þak/mænir) skal vera sem hér segir:

Fjöldi hæða - Hámarsvæð byggingar

1. hæð 10 metrar
2. hæðir 12 metrar
3. hæðir 16 metrar

Á lóð B verður heimilaðar 7 hæðir að hluta til, að hámarki 25 metrar.

Heimil hæð spennistöðva inni á lóðum er 3,5 metrar.

Heimila má að einstakir byggingarhlutar, óverulegir að stærð, svo sem lyftuhús, möstur o.þ.h. fari hærra en framangreind mörk en þó ekki meira en 1,5 m.

Byggingarefni

Óheimilt er að nota byggingarefni sem getur haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- Þakefni og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Frágangur lóða

Vanda skal sérstaklega til frágangs á lóðum, svo sem með gróðursetningu, lýsingu og hellulögn. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða og skal deila þeim upp með gróðri. Hlutfall gróðurs á bílastæðum skal vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra. Að öðru leyti er gerð krafa um að gróður þekji að lágmarki 20% af heildarflatarmáli lóða. Hluti grænna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum að götu, en þar skulu vera að lágmarki 8 metra breidd gróðurbelti. Breidd gróðurbelta mun koma fram á hæðar- og mæliblöðum. Í gróðurbeltið skal planta trjám og runnum og móta landið á aðlaðandi hátt. Tilgangur gróðurbeltisins er að mynda skjól, græna götumynd og aðlaðandi aðkomu að fyrirtækjum.

31.10.2024

Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði innan hvernar lóðar sem skal þannig úr garði gert að þar sé notalegt að sitja, í góðu skjóli og í sterkum tengslum við gróður lóðarinnar.

Með aðaluppdráttum skal fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar, þ.m.t. landmótun, hæðarsetningu á lóð, frágangi bílastæða, gróðursetningu, megin plöntuvali og öðrum almennum frágangi á lóðinni, í samræmi við skilmála þessa. Sú teikning/uppdráttur skal unnin af landslagsarkitekt.

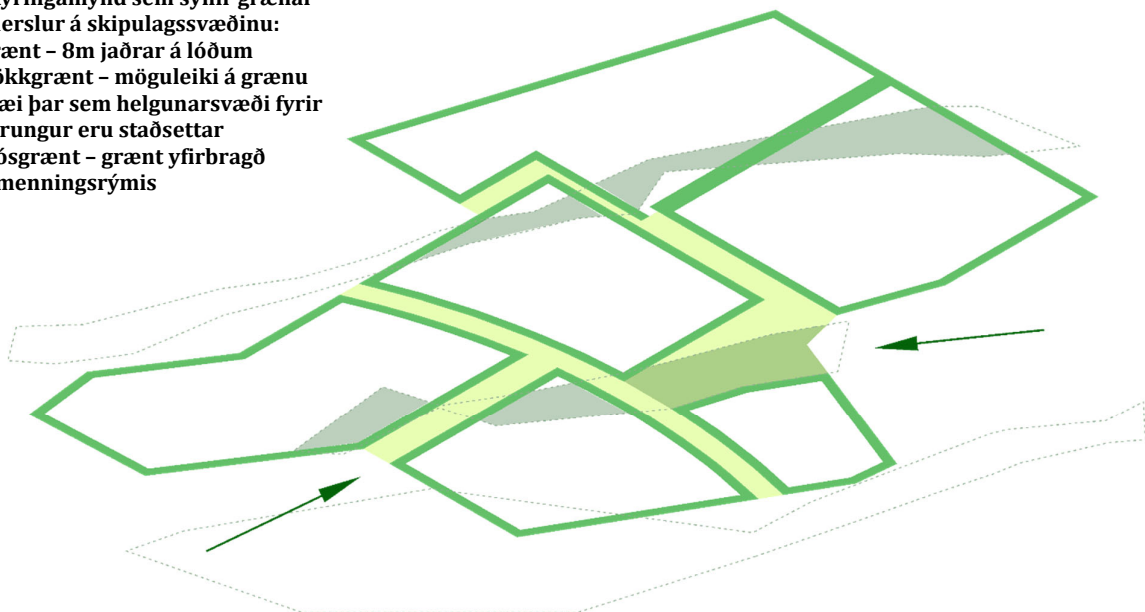
Með aðaluppdráttum skal einnig fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir meðhöndlun ofanvatns innan lóða. Æskilegt er að gróðurbelti séu notuð til meðhöndlunar á ofanvatni þar sem því verður við komið.

Lóðarhafar skulu vanda frágang lóðarmarka, bæði að ósnortnu landi og á milli lóða. Öllum frágangi lóðar að ósnortnu landi skal haga þannig að hann skaði það sem minnst. Óheimilt er með öllu að ryðja jarðvegi eða jarðvegsúrgangi út fyrir lóðarmörk. Jarðvegsfláar skulu byrja a.m.k. 3 metrum innan við lóðarmörk við ósnortið land. Hámarkshalli þeirra er 1:3, nema um steinhleðslu sé að ræða, en þá má flái vera 1:2. Ganga skal frá yfirborði jarðvegsfláa með gróðri og/eða steinhleðslu.

Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum. Að öðru leyti gilda lóðarhæðir á lóðarblaði.

Þar sem lóð liggur að götu með gangstétt, skal gera a.m.k. eina göngutengingu af lóðinni inn á stíginn.

Skýringamynd sem sýnir grænar áherslur á skipulagssvæðinu:
Grænt - 8m jaðrar á lóðum
Dökkgrænt - möguleiki á grænu svæi þar sem helgunarsvæði fyrir sprungur eru staðsettar
Ljósgrænt - grænt yfirbragð almenningsrýmis



31.10.2024

Mengunarvarnir

Skipulagssvæðið verður meðhöndlað eins og um sé að ræða öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn m.t.t. veitingu starfsleyfa. Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir fullkomnum mengunarvörnum s.s. olíu-, sand- og fituskiljur, loftræsingu og aðrar mengunarvarnir í samræmi við þá starfsemi sem fyrirhuguð er að vænta má að verði í húsinu og á lóð. Lóðarhafi skal tryggja að engin mengun berist í ofanvatnslausnir. Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur um mengunarvarnarbúnað.

Skógrækt og gróður

Við hönnun lóða skal reynt að hlífa trjágróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið, sér í lagi trjágróðri og verðmætum gróðurvistgerðum. Á skipulagssvæðinu finnast grasmóa- og lyngmóavistir sem eru metnar með hátt verndargildi samkvæmt viðmiðum Náttúrufræðistofnunar Íslands í umtalsverðu magni m.a. innan marka skilgreindra lóða. Leitast skal við að vernda og/eða endurnýta slíkan mólendisgróður fyrir gróðurfrágang innan lóða. Gera skal grein fyrir hvernig slíkur gróður er verndaður og/eða endurnýttur á aðaluppdráttum.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Meðhöndla skal ofanvatn innan lóða með blágrænum ofanvatnslausnum. Heildarafrennslisstuðull skal ekki vera hærri en 0,6. Útfærsla á meðhöndlun og hreinsun þarf að uppfylla ofangreind skilyrði, en lóðarhafa er í sjálfsvald sett hvernig hann uppfyllir þau, þ.e. með hvers konar blágrænum aðferðum.

Gegndræpi innan lóða skal vera hlutfallslegt og skal miða við að 30% af bílastæðum verði gegndræp. Ofanvatni af innkeyrslum og bílastæðum fyrir framan hús má beina í ofanvatnslausn meðfram götu.

Ekki er gerð krafa um olíuskiljur t.d. frá bílastæðum en fyrir ákveðna starfsemi getur verið krafa í starfsleyfi um ýmsan mengunarvarnarbúnað, t.d. olíuskiljur. Farið verður eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi. Ekki er tekið á sérstökum kröfum í starfsleyfi í skýrslu um meðhöndlun ofanvatns. Frekari útlistun á kröfum sem meðhöndlun ofanvatns skal uppfylla er að finna í áður nefndri skýrslu. Lóðarhafi skal tryggja að engin mengun berist í ofanvatnslausnir.

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðal uppdráttum vegna byggingaleyfis.

31.10.2024

Bílastæði

Við uppbyggingu á lóðum skal fylgja skilmálum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Öll bílastæði skulu vera innan lóðamarka hvernar lóðar ásamt athafnasvæðum og vera með þéttu yfirborði s.s. malbikuð eða steipt. Nota skal bestu fánlegu tækni varðandi frágang bílastæða og athafnasvæða til að lágmarka mengun og myndun úrgangs.

Bílastæði gesta má staðsetja á aðkomusvæði og vera sýnileg frá götu. Önnur bílastæði ásamt athafnasvæði skal staðsetja bakvið byggingar.

Ekki er heimilt að haga bílastæðum þannig að bakkað sé af þeim beint út á götu. Bílastæðin skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd og 2,5 m að breidd með 7 x 2,5 m frítt svæði til að bakka út í.

Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingum fyrir rafbíla, á hverri lóð.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar.

Hjólastæði

Við uppbyggingu á lóðum skal fylgja skilmálum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Hjólastæði skulu falla vel að heildaryfirbragði byggingar og lóðar og vera sem næst inngangi.

Athafnasvæði

Athafnasvæði skal staðsetja bakvið byggingar, ásamt bílastæðum fyrir starfsfólk. Athafnasvæði skulu vönduð að gerð og útliti. Búa skal um þessi svæði þannig að hvers hvers kyns efni, tæki og búnaður sem kann að rýra yfirbragð umhverfis sé ekki sýnilegur vegfarendum sem eiga leið um eða nálægt svæðinu.

Skilti og merkingar

Merkingar bygginga og skiltastandar skulu vera í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar og standa innan byggingareits. Gera skal grein fyrir hvernig merkingum verður háttað og sýna hvar sjálfstæð skilti eru staðsett á lóð. Skilti skulu vera í samræmi við gildandi Byggingareglugerð.

Stærð skilta skal vera hófleg og falla vel að heildstæðri hönnun bygginga og lóðar. Lýsing skal vera lágstemmd og þannig gerð að hún valdi ekki ljósmengun með nokkru móti. Alla lýsingu skal vinna í samræmi við leiðbeingar Reykjavíkurborgar (sjá nánar: Ljósvisst – Skipulag ljósvisstar í grónum hverfum).

31.10.2024

Lýsing

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus. Alla lýsingu skal vinna í samræmi við leiðbeingar Reykjavíkurborgar (sjá nánar: Ljósvisst – Skipulag ljósvisstar í grónum hverfum).

Sorp

Á tillöguteikningum og á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorpgeymsla, sorpgáma eða sorpíláta. Sorpgeymslur/ skýli skulu vera staðsett innan byggingareits. Þeim skal komið þannig fyrir innan reits á lóð að auðvelt sé að komast að þeim. Mikil áhersla er lögð á vel útlítandi og umhverfisvænan frágang á sorpgeymslum. Byggja skal skýli yfir eða umhverfis sorpílát og sorpgáma eða afmarka þá á annan hátt t.d. með gróðri eða jarðvegsfláum.

Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum gildandi samþykktar um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun og fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að gera breytingar á þeim reglum sem í gildi eru hverju sinni.

Veitur, lagnir og spennistöðvar

Engin fyrirliggjandi veitukerfi eru innan deiliskipulagssvæðis nema raflína í dreifikerfi veitna á austurhluta þess sem verður breytt. Öll lagnakerfi innan svæðisins verða ný. Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Veitna og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við borgaryfirvöld. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir og hlíta skilmálum þeirra um staðsetningu inntaka og heimataugar. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trúfli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými.

Ef talið er æskilegt að koma fyrir hreinsivirkjum á svæðinu skal það gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur og uppfylla ákvæði reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Sækja skal um leyfi fyrir rotþró til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Spennistöðvar skal hanna og útbúa á hverri lóð í nánú samstarfi við Veitur.

Hólmsheiði – Athafnasvæði - 2. áfangi

Nýtt deiliskipulag - skipulagsskilmálar

31.10.2024



A2F arkitektar, Laugavegi 178, 105 Rkt
www.a2f.is

Hljóðvist

Rík krafa er gerð um hljóðvist á svæðinu þar sem það er í nálægð við útivistarsvæði.

Hljóðstig á lóðarmörkum lóða og á milli aðliggjandi lóða skal ekki vera meira en LAeq 60 dB. Við skipulagningu innan lóðar ætti val á staðsetningu á byggingum og helstu hljóðgjöfum að vinna eftir þeirri hugmynd að leysa hljóðvist með afstöðu og lögum bygging gagnvart nærliggjandi svæðum. Við hönnun bygging ætti útfærsla mótvægisaðgerða að fara fram þar sem það á við.

Girðingar

Girðingar skulu vandaðar að gerð og látlausar í umhverfi sínu. Hæð þeirra má ekki vera hærri en 2,5 m.