



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 29. apríl 2026
USK25110152

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 29. apríl 2026 um eftirfarandi mál:

Ellidaárvog/Ártúnshöfða – Svæði 2C – Nýtt deiliskipulag

Lögð fram umsókn Nordic Office of Architect ehf., dags. 11. nóvember 2026 um nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða svæði 2C, Þórðarhöfða. Í tillögunni sem lögð er til felst skilgreining nýrrar skólalóðar fyrir u.þ.b. 300 grunnskólabörn (1.-4. bekk) og 180 leikskólabörn. Auk skólalóðar er nýr íbúðarreitur með allt að 185 nýjum íbúðum. Fjölbreytt dvalarsvæði eru í inngarði, bílakjallari er undir reitnum og möguleiki er á starfsemi á götuhæð út að Stórhöfða, samkvæmt uppdrætti Nordic Office of Architecture, dags. 14. apríl 2026, ásamt greinargerð og skilmálum. Einnig er lögð fram hljóðvistarýrsla COWI dags. 10. apríl 2026.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Ártúnshöfðinn er mikilvægt uppbyggingarsvæði til að vinna á húsnæðisvanda borgarinnar og mikilvægt að svæðið verði þróað áfram. Þó er rétt að taka fram að huga þarf sérstaklega að hljóðvist og birtu í ljósi þess að þarna stendur til að byggja eitt þéttasta svæði borgarinnar. Mikilvægt er að betri mynd sé gefin af hljóðvist á reitnum á næsta stigi umfjöllunar og ákvörðunar. Jafnframt er nauðsynlegt að mótuð verði skýr og raunhæf bílastæðastefna sem tekur mið af þörfum íbúa, gesta og starfsemi. Með hliðsjón af framangreindu styður fulltrúi Sjálfstæðisflokksins að tillagan verði auglýst til að kalla fram athugasemdir hagaðila á svæðinu.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
*Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Uppdrættir Nordic Office of Architecture, dags. 14. apríl 2026, greinargerð og skilmálar og hljóðvistarýrsla COWI dags. 10. apríl 2026.

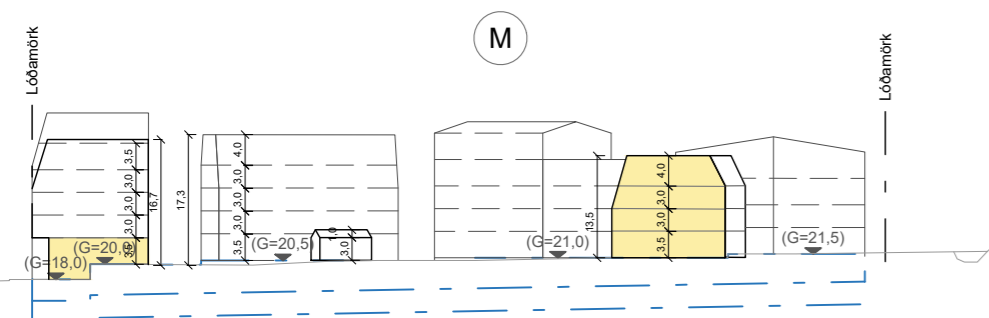


Reykjavík

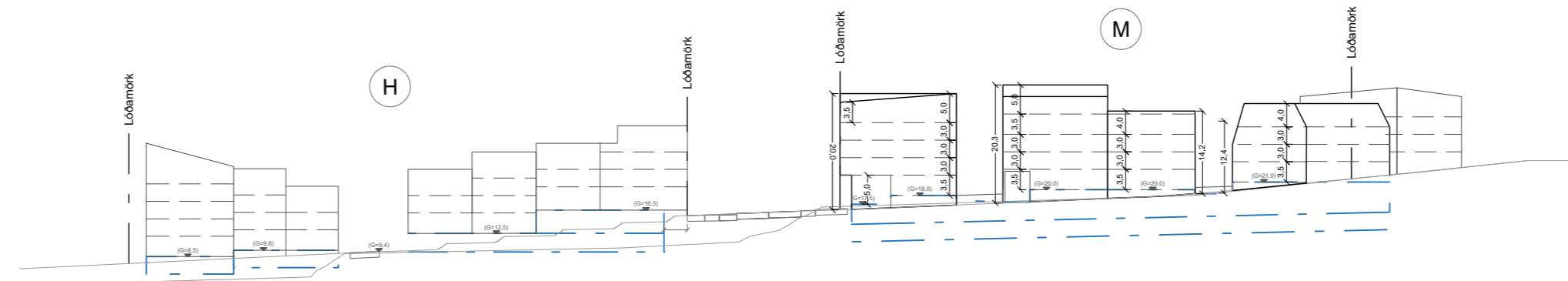
ELLIÐAÁRVOGUR, SVÆÐI 2C - DEILISKIPULAG



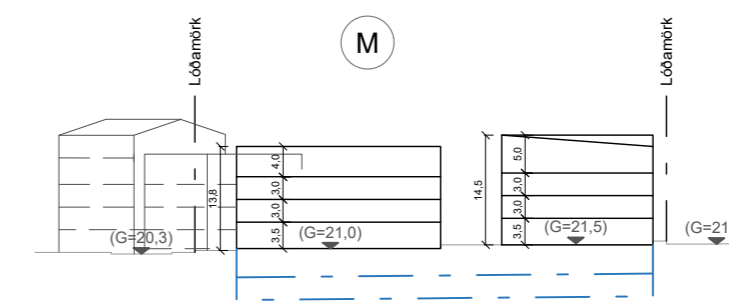
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - MKV 1:1000



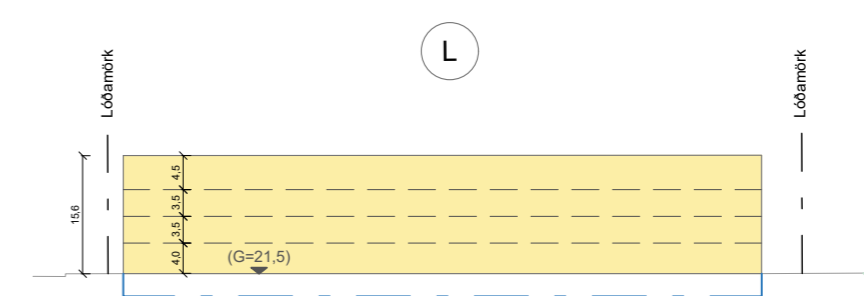
SNEIDING AA - MKV 1:1000



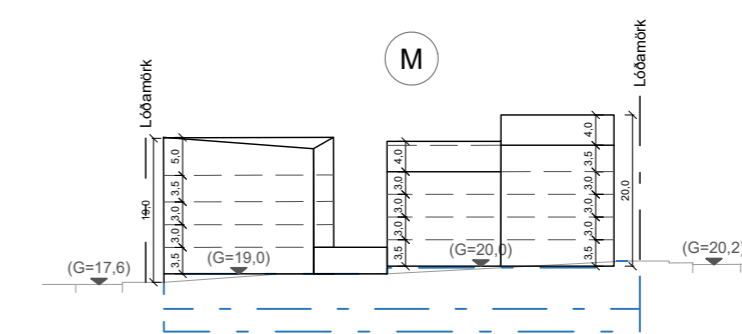
SNEIDING EE - MKV 1:1000



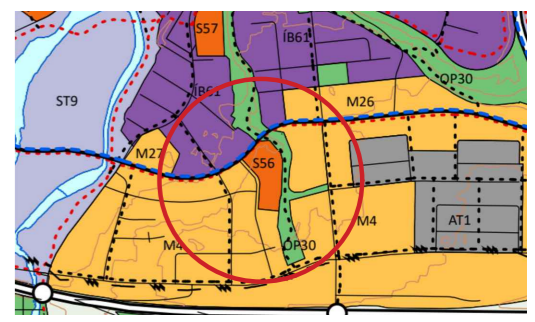
SNEIDING BB - MKV 1:1000



SNEIDING CC - MKV 1:1000



SNEIDING DD - MKV 1:1000



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Eldri lóðamörk sem falla úr gildi
- Byggingareitur
- Byggingareitur meðanjarðar
- Vistgata
- Blástæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Góngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur - lega leiðbeinandi
- Náttúrustígur
- Gegndræpt yfirborð - forgarðar og regngarðar
- Upphækkaðar göngupveranir
- Stærð lóða í m²
- Heiti lóða
- 2h Hæðir bygginga
- Vikiandi byggingar
- Innregin fyrsta hæð
- Skipting hæða leiðbeinandi
- Dreifistöð rafmagns
- L Dvalar-, leik-, og leða hreyfissvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Regngarðar - útfærsla leiðbeinandi
- Kvöð um aðkomu neyðarbíla
- Inn- og útkeyrsla bílajakallara - leiðbeinandi
- Votlendi - leiðbeinandi
- Gróður - til skýringar
- Stoðveggur

Með deiliskipulagsuppdrætti þessum fylgir skýringaruppdráttur og greinargerð - Artúnshefði við Elliðaárveg, Svæði 2C. Deiliskipulag, greinargerð og skilmálar, dagsett 13.04.2026

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

þann _____ 2026 og í _____

þann _____ 2026. Tillagan var auglýst frá _____ 2026

með athugasemdafresti til _____ 2026.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

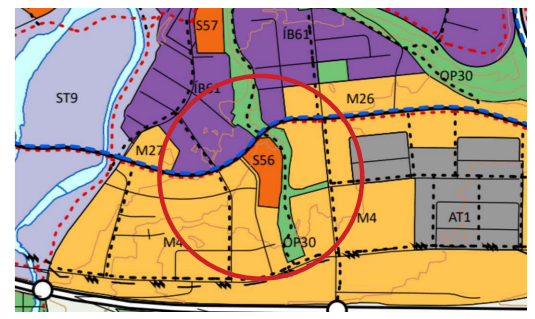
Stjórnartíðinda þann _____ 2026

Verkefni:	PÓRDARHÖFÐI		
Verkhiut:	Nýtt deiliskipulag		
Mælikvarði:	1:1000	Teiknað:	DH
Samþykkt:		Yfirfarir:	JH
Útgáfudagur:	13.04.2026	Verknúmer:	24107



**Nordic
Office of
Architecture**

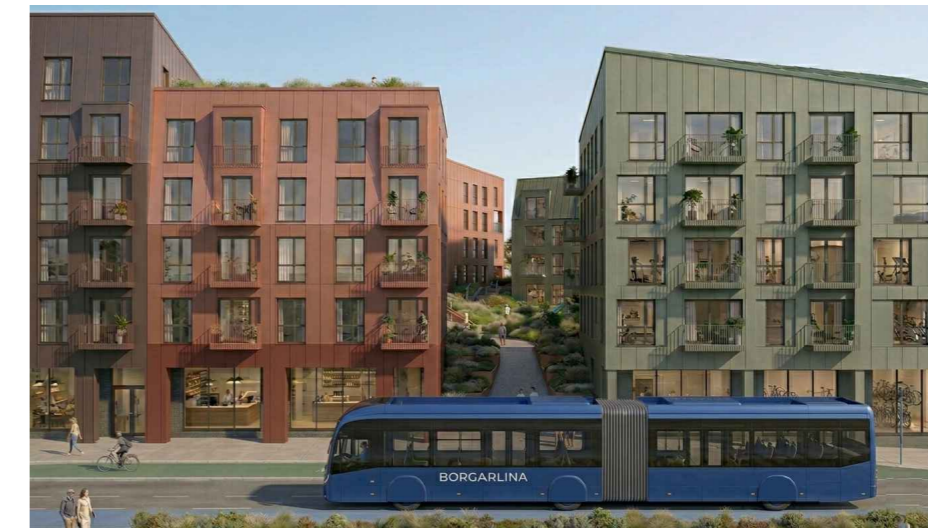
ELLIDAÁRVOGUR, SVÆÐI 2C - DEILISKIPULAG



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



Möguleg útfærsla á inngangi



Frá Stórhöfða



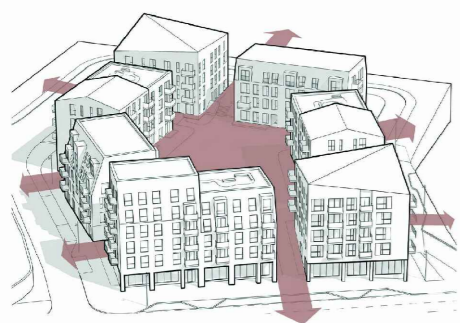
Yfirflitsmynd úr norðvesturátt

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Skólalóð
- Nybyggingar - leiðbeinandi
- Byggingareitur
- Þakgarðar
- Vistgata
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Akfær stígar - lega leiðbeinandi
- Náttúrustígar
- Gegndræpt yfirborði - forgarðar og regnarðar
- Upphækkaðar gönguveranir
- 0.000 Stærð lóða í m²
- A Heiti lóða
- 2h Hæðir bygginga
- Vikjandi byggingar
- Dreifistöð rafmagns
- L Dvalar-, leik-, og/eða hreyfivæði - útfærsla leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Heimild fyrir sémtareit
- Regnarðar - útfærsla leiðbeinandi
- Kvöð um aðkomu neyðarbíla
- Inn- og útkeyrsla bílakjallara - leiðbeinandi
- Vottlendi - leiðbeinandi
- Gróður - til skýringar
- Stöðveggur

Með skýringarupprætti þessum fylgir deiliskipulagsuppráttur og greinargerð - Ártúnshöfði við Elliðaárdrog, Svæði 2C. Deiliskipulag, greinargerð og skilmálar, dagsett 13.04.2026

SKÝRINGAUPPDRÁTTUR - MKV 1:1000



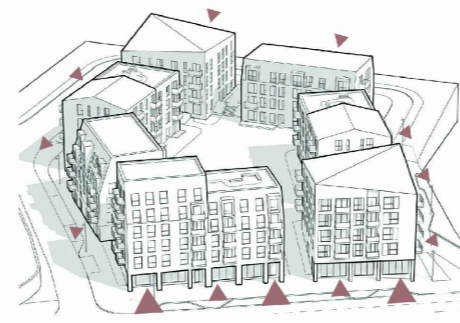
Opinn reitur



Fjölbreytni



Kantsvæði



Inngangur



Uppbrot



Dvalarsvæði

SKÝRINGAMYNDIR

Verkefni: ÞÓÐARHÖFÐI

Verkefni:	Nýtt deiliskipulag
Mælikvarði:	1:1000
Samþykkt:	Yfirfarið: JH
Útgáfudagur:	13.04.2026
	Verknúmer: 24107



Ártúnshöfði við Elliðaárvog, Svæði 2C

Dagsett: 13.04.2026

Deiliskipulag, greinargerð og skilmálar



Nordic
Office of
Architecture

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2026 og í _____ þann _____ 2026. Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ 2026 með athugasemdafresti til _____ 2026.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppráttur og skýringaruppráttur dags. _____ 2026.



Efnisyfirlit

SAMÞYKKTIR.....	2	4	Skilmálar.....	15
1 Inngangur.....	4	4.1	Gæði og val á byggingarefnum.....	15
1.1 Almennt.....	4	4.2	Skuggavarp.....	16
1.2 Kynning og samráð.....	5	4.3	Vindgreiningar.....	20
1.3 Deiliskipulag og gögn.....	5	4.4	Reitur M – Íbúðarhúsnæði.....	21
1.4 Markmið skipulagsgerðar.....	6	4.5	Reitur L – Leik- og grunnskóli.....	30
2 Forsendur.....	8	4.6	Reitur Ö1 – Dreifistöð.....	31
2.1 Staðhættir og umhverfi.....	8	4.7	Lóðir.....	32
2.2 Afmörkun svæðis og núverandi byggingar.....	8	4.8	Almennings- og dvalarsvæði í borgarlandi.....	37
2.3 Minjar.....	8	4.9	Meðhöndlun ofanvatns.....	37
2.4 Veðurfar.....	9	4.10	Samgöngur.....	40
2.5 Náttúruvá.....	9	4.11	Ljósvist.....	43
2.6 Jarðvegur og mengun.....	9	4.12	Hljóðvist.....	44
2.7 Samgöngur.....	10	4.13	Landmótun, efnistaka og efnalosun.....	45
2.8 Veitur og lagnir.....	10	4.14	Orka og auðlindir.....	45
3 Tengsl við aðrar áætlanir.....	12	4.15	Veitur og lagnir.....	46
3.1 Aðalskipulag.....	12	5	Skilmálatafla.....	48
3.2 Rammaskipulag, Elliðaárvogur við Ártúnshöfða.....	13	6	Mat á umhverfisáhrifum.....	49
3.3 Gildandi deiliskipulagsáætlanir.....	13	7	Skipulagsuppdrættir.....	50
3.4 Aðrar áætlanir.....	13			
3.5 Önnur gögn.....	14			



1 Inngangur

1.1 Almennt

Greinargerð þessi gildir um Ártúnshöfða við Elliðaárvog, 2C. Svæðið er hluti af rammaskipulagssvæði Elliðaárvogs – Ártúnshöfða og er annar deiliskipulagsáfanginn á svæði 2. Nú þegar liggja fyrir deiliskipulagsáætlanir fyrir svæði 1, svæði 4, svæði 2A og 7A auk sérstaks deiliskipulags fyrir Borgarlínu á neðri hluta Stórhöfða.

Á svæði 2C, sem hér verður fjallað um, má finna reiti L og M ásamt dreifistöð á reit Ö1. Reitur L er ætlaður fyrir grunnskóla, frístundastarf og leikskóla en á reit M er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum.

Deiliskipulagsáætlunin er unnin í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, Rammaskipulag Ártúnshöfða við Elliðaárvog, skipulagslög og skipulagsreglugerð. Samhliða skipulagsvinnunni er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlananna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Greinargerð þessi byggir að hluta til á drögum Arkís að deiliskipulagi fyrir svæði 2 á Ártúnshöfða við Elliðaárvog.



1.2 Kynning og samráð

1.2.1 Skipulagslýsing

Lýsingar á svæðum 1 og 2 við Ártúnshöfða /Elliðaárvog byggðu á forsendum rammaskipulagsins. Lýsingarnar voru auglýstar frá 29. desember 2017 til 26. janúar 2018 og voru þær sendar til umsagnar. Á grundvelli lýsingarinnar og rammaskipulagsins voru gerðar tillögur að deiliskipulagi fyrir svæði 1 og 2.

1.3 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1.000, skýringaupprætti í mkv. 1:1.000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum. Skýringarupprættir gefa til kynna hvernig hugsanleg byggð gæti litið út. Skýringarmyndir eru til upplýsinga. Nánar er fjallað um mannvirki og lóðir í skilmálum í kafla 4. Helstu stærðir koma fram í skilmálatöflu.

1.3.1 Hönnun og upprættir

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

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Byggingarreitir skulu merktir inn á bæði grunnmyndir og sneiðingar í samræmi við deiliskipulag.

1.3.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir ef einhverjar eru. Á hæðarblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga, viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Hæðarblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa.

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

1.3.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á deiliskipulagsupprætti. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram.



1.3.4 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga ofanjarðar (a og b rýma) á lóð og flatarmáls lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

1.3.5 Byggingaráform

Áður en aðalteikningar bygginga á deiliskipulagssvæðinu eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagfulltrúa til kynningar.

Með fyrirspurninni væri æskilegt að fylgi uppdrættir í mkv. 1:200 eða 1:100 með frumhönnun, þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu, útliti og frágangi bygginga og lóða.

Í byggingaráformunum skal sýna svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari.

Byggingar innan sömu lóðar skulu byggjast upp samtímis. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum á skipulagssvæðunum ljúki innan 10 ára frá gildistöku deiliskipulags.

1.4 Markmið skipulagsgerðar

Megináherslur deiliskipulagsins skulu vera í samræmi við markmið í samþykktu rammaskipulagi fyrir svæðið (*Ellidáárvogur við Ártúnshöfða-Rammaskipulag*). Jafnframt skal horfa á svæði 2C í samhengi við aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir, þau umhverfisgæði og þjónustu sem í boði eru í næsta nágrenni og þá byggð sem er fyrir eða áformuð er á nærliggjandi svæðum.

Markmið skipulags á svæði 2C er að hugað verði að gæðum innan bygginga sem og utandyra og í þeim rýmum sem myndast á milli húsa. Eftirtalin markmið byggja á áherslum rammaskipulags og verða höfð að leiðarljósi í skipulagi og hönnun bygginga:

- *Byggðamynstur.* Hagkvæm nýting lands, vandaðar og vistvænar lausnir t.d. í efnisvali og útfærsluatriðum í hönnun. Byggingar taki tillit til aðliggjandi umhverfis og staðhátta; vindátta, afstöðu sólar, dagbirtu, loftgæðum, útsýnis og skuggavarpi. Hönnun ýti undir félagsleg samskipti og jákvæða upplifun allra aldurs-og þjóðfélags hópa.



- *Tenging við umhverfi og náttúru.* Byggð falli vel að landslagi og náttúru og umhverfi styðji við líffræðilegan fjölbreytileika. Fjölbreytt, vistleg og góð dvalarsvæði/íverurými og aukin gróðurþekja frá því sem fyrir er. Vandað og fjölbreytt gróðurval í inngörðum, götum og sameiginlegum rýmum. Góðar göngutengingar við nálæg græn svæði. Umhverfi styðji við blágrænar ofanvatnslausnir og mótun settjarna og rása ofanvatns. Vernda skal fyrirliggjandi vistkerfi eins og kostur er.
- *Lýðheilsa.* Lýðheilsa borgarbúa skal vera höfð að leiðarljósi og að skipulagið ýti undir hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur. Gott aðgengi að almenningssamgöngum, skilvirkt stígakerfi og tengingar við aðliggjandi svæði. Áhersla lögð á aðgengi fyrir alla og algilda hönnun í almenningsrýmum.

Með uppbyggingu Ártúnshöfða við Elliðaárvog breytist grófgert iðnaðarsvæði í þetta blandaða byggð. Deiliskipulagsáætlunin er liður í blómlegri endurnýjun Elliðaárvogs - Ártúnshöfða samhliða því að tengjast strandlengju og nálægum útivistarsvæðum við ósa Elliðaáa.

Lögð er áhersla á að skapa staðaranda og vandaða umgjörð um heilbriggt samfélag íbúa og gesta hverfisins.



2 Forsendur

2.1 Staðhættir og umhverfi

Ártúnshöfðinn er eins konar háslétta og einkennist af miklum landhalla niður til vesturs og norðurs í átt að Elliðaárvogi og Bryggjuhverfi.

Elliðaárvogur var áður ós þar sem land mætti sjó en einkennist nú af landfyllingu sem hefur byggst upp í áföngum. Deiliskipulagssvæði 2C er staðsett rétt neðan við höfðann og er aflíðandi til norðvesturs. Við sunnanverð skipulagsmörkin, upp við höfðann, er landhallinn meiri og er þar hlaðinn stoðveggur sem skapar 5-6 metra hæðarmun milli lóða.

Í dag er á svæðinu röð af bröggum sem hafa verið nýttir sem geymslur og athafnarými. Heimild er til staðar til að rífa braggana. Yfirborð lands á skipulagssvæðinu einkennist annars af malahaugum og malarplönum og lítið er um gróður. Ekki er að finna friðlýstar náttúruminjar á svæðinu.

2.2 Afmörkun svæðis og núverandi byggingar

Skipulagssvæðið er 3,2 ha að stærð og afmarkast af Stórhöfða (Deiliskipulagi Borgarlínu) til norðurs. Til austurs afmarkast deiliskipulagssvæðið af skipulagssvæði 1 (og Breiðhöfða). Að öðru leyti afmarkast skipulagssvæðið í grófum dráttum af núverandi lóðamörkum

Þórðarhöfða 4. Núverandi byggingar (braggar) á svæðinu eru 4.464 m² og munu þær víkja.



Skýringarmynd. Eldri lóðarmörk falla úr gildi. Braggar og grjótmulningshús víkja fyrir nýjum byggingum.

2.3 Minjar

Hverfið í kring um og á deiliskipulagssvæði 2C hefur síðustu áratugi verið athafnasvæði og nýtt fyrir ýmsa iðnaðarstarfsemi. Fyrir liggur húsakönnun Ártúnshöfða (Ártúnshöfði. Svæði 1-4, dags. 2021). Þar var lögð vernd í gulum flokki á röð grjótmulningshúsa sem ná að hluta til inn á svæði 2C.



Húsin munu þó víkja þar sem þau liggja þvert á fyrirhugaða Borgarlínu. Ekki var lögð vernd á aðrar byggingar á svæði 2C.

Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.



Ljósmynd af svæði 2C

2.4 Veðurfar

Ellidaárvogur er talinn eitt veðursælasta svæðið í Reykjavík því þar gætir ekki norðanstrengs og mun Ártúnshöfðinn skýla byggðinni fyrir suðaustanátt.

Veðurvaktin vann fyrir Reykjavíkurborg skýrslu um veðurfar á Ártúnshöfða með hliðsjón af drögum að deiliskipulagi sem lágu fyrir á þeim tíma (*Skipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða, svæði 1 og 2 - minnisblað um veður og skipulagshönnun, dags. 11.06.2020*).

2.5 Náttúruvá

Reitur 2C er í góðri fjarlægð frá strandlengju og því er ekki flóðahætta á reitnum. Hætta er á jarðskjálftum á öllu höfuðborgarsvæðinu. Flestir jarðskjálftar sem mælast í Reykjavík eru undir 5,0 á Richter. Skemmdir á mannvirkum og mengun vatnsbóla eru helstu áhættuþættir í jarðskjálfta (sjá skýrslu VSÓ Ráðgjöf dags. júlí 2013, *Aðalskipulag Reykjavíkur, C1 – Umhverfisskýrsla*).

2.6 Jarðvegur og mengun

Um langa tíð hefur verið starfrækt ýmiss konar iðnaðar- og athafnastarfsemi á svæðinu. Þar sem að á umræddu svæði eiga að vera skólahúsnæði, leiksvæði og íbúðarhúsnæði þarf jarðvegur á svæðinu að uppfylla skilyrði fyrir íbúðarsvæði. Það þýðir að alls staðar þar sem breyta á landnotkun, m.a. raska á yfirborði og vera með uppbyggingu, þarf að fara í ítarlegar jarðvegsrannsóknir ef grunur er um mengaðan jarðveg á



framkvæmdasvæðinu. Útbúa þarf áætlun um sýnatöku og leita álit
Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur á henni.

Fyrir liggur mengunarrannsókn á jarðvegi (DSK. Elliðaárvogur/Ártúnshöfði
svæði 2, dags. í nóvember 2021). Rannsóknir á jarðvegi voru gerðar í maí
2020 og júní 2021 sýna að gildi ýmissa málma og olíufna eru yfir þeim
viðmiðum sem reglugerð um mengaðan jarðveg nr. 1400/2020 gefur upp
sem hámarksgildi. Hreinsun eða förgun jarðvegs samkvæmt
viðurkenndum aðferðum og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur er
skilyrði fyrir uppbyggingu. Fara skal eftir ákvæðum byggingarreglugerðar
varðandi mengun í jarðvegi.

2.7 Samgöngur

Í dag eru engar götur/stígar fyrir almenna umferð, hvorki bíla né
gangandi, innan reitsins en aðkoma er frá Þórðarhöfða og frá
iðnaðarsvæði vestan við Braggana. Frá svæðinu er stutt í
meginstofnæðar borgarinnar.

Í gildandi rammaskipulagi fyrir svæðið eru hagkvæmar og vistvænar
samgöngur ásamt Borgarlínu (sem mun þjóna sem megin samgönguæð
fyrir svæðið) forsenda fyrir uppbyggingu hverfisins. Unnið var
samgöngumat fyrir svæðið (*Elliðaárvogur – Ártúnshöfði*, dags. mars 2021)

samhliða skipulagsvinnu á aðliggjandi svæðum. Í samgöngumati er fjöldi
bílastæða ákvarðaður þar sem tekið er tillit til aðgengis að
almenningsamgöngum, samnýtingar bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/
hjól og innleiðingar samgöngustefnu (*Bíla- og hjólastæðastefna*, 2024).

2.8 Veitur og lagnir

Leggja þarf nýtt stofnkerfi fyrir innviði Veitna á skipulagssvæði við
Ártúnshöfða og Elliðaáa, jafnhliða er nauðsynlegt er að halda rekstri
áfram á núverandi veitukerfi sem liggur um svæðin. Á skipulagssvæðinu
sem rammahlutinn nær til eru mikilvægir fráveitu- og vatnsveitustofnar í
Sævarhöfða, settjarnir til hreinsunar ofanvatns meðfram Elliðaám,
skólpdælustöð við Sorpu og metangasveitustofn úr Álfnesi til staðar á
svæðinu sem taka þarf tillit til við uppbyggingaráform. Lífríki Elliðaánna og
Elliðaárvogs er viðkvæmt fyrir menguðu afrennsli af götum og lóðum og
eru núverandi settjarnir sem hreinsa ofanvatn í uppnámi vegna
uppbyggingaráforma á svæðinu. Þá eru breytingar á regnvatnskerfi
svæðisins nauðsynlegar vegna nýrrar legu Sævarhöfða og uppbyggingar
Stórhöfða/ Borgarlínu.



Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Veitna ohf. og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við borgaryfirvöld. Við hönnun í gatnarými þarf að samræma að nægt pláss sé fyrir veitukerfi, trjágróður við götur, blágrænar ofanvatnslausnir og djúpgáma fyrir sorp.

Nauðsynlegt er að tryggja rekstraröryggi veitukerfa á framkvæmdatíma og ber framkvæmdaraðila að grípa til tímabundinna ráðstafanir þar sem þörf krefur.



3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Þar er svæði 2C skilgreint sem miðsvæði M4a, Höfðar vestur (reitur M):

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 hótélum, 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. Sjá nánar kafla 6 í greinargerð aðalskipulags.

og svæði fyrir samfélagsþjónustu S56, Grunnskóli Ártúnshöfða (reitur L):

Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar. Sjá Viðauka 5 með ítarlegri lista yfir svæði sem skilgreind eru sem samfélagsþjónusta.

Einnig má finna grænt opið svæði á reit 2C.

Eitt af markmiðum Aðalskipulag Reykjavíkur er að flétta saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð til að draga almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila. Með blöndun byggðar er verið að glæða

íbúðahverfi meira lífi og skapa fjölbreytni innan hverfisins. Áherslur aðalskipulagsins byggja jafnframt á að aðgengi að grænum svæðum, útivist og þjónustu sér tryggt í 15 mínútna göngu- eða hjólafæri. Það ásamt gott aðgengi að fjölbreyttum og vistvænum samgöngum gerir hverfi sjálfbærari og vistvænni. Deiliskipulag þetta skal vera í samræmi við áherslur og ákvæði aðalskipulags.



Skjáskot. Landnotkunarflokkar Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



3.2 Rammaskipulag, Elliðaárvogur við Ártúnshöfða

Reykjavíkurborg og Arkitektafélag Íslands efndu í febrúar 2015 til hugmyndasamkeppni um rammaskipulag fyrir Elliðavog - Ártúnshöfða í Reykjavík. Eitt af meginmarkmiðum samkeppninnar var „að leita vistvænna skipulagslausna fyrir svæðið sem lykilþróunarsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur“. Tillaga Arkís, Landslags og Verkís (2015) varð hlutskörpust í samkeppninni og lögð til grundvallar tillögu að rammaskipulag fyrir svæðið í heild sinni. Vinna við tillögu að rammaskipulagi hófst á vormánuðum 2016 og lauk þeirri vinnu í janúar 2017.

Í rammaskipulaginu var landslagið ráðandi þáttur í skiptingu hverfisins í tvö svæði. Neðri byggðin undir Ártúnshöfða við Elliðaárvog nýtur góðs af nálægð við strandlengju og er meginkjarni neðra svæðisins Bryggjutorg við Sævarhöfða. Hagkvæmar og vistvænar samgöngur voru leiðarljós í rammaskipulaginu og mun Borgarlínan þjóna sem megin samgönguæð fyrir svæðið. Umhverfis Borgarlínuna var einnig gert ráð fyrir þéttri byggð með háu þjónustustigi, verslun, menningu og afþreyingu með það að markmiði að ýta undir vistvæna ferðamáta og skaða vettvang fyrir mannlíf og menningu. Í rammaskipulaginu var jafnframt lögð mikil áhersla á að skapa ný umhverfisgæði, græn gróðuræð svæði og þétt net stíga.

3.3 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Engar gildandi deiliskipulagsáætlanir ná yfir reit 2C. Fyrir liggja deiliskipulagsáætlanir fyrir eftirtalin aðliggjandi og/eða nálæg svæði:

- Deiliskipulag Elliðaárvogs, Ártúnshöfða, svæði 2A – samþykkt 11.07.2024
- Deiliskipulag Elliðaárvogs- Ártúnshöfða, svæði 1 – samþykkt 21.12.2021
- Bryggjuhverfi vestur, svæði 4 – samþykkt 30.08.2018
- Deiliskipulag Ártúnshöfða, athafna og iðnaðarsvæðis – samþykkt 10.03.1999, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Elliðaárdals – samþykkt 19.05.1994, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Sæ varhöfða 2-2a – samþykkt 27.09.1994, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Bíldshöfða-Sævarhöfða – samþykkt 26.06.1987, með síðari breytingum.

3.4 Aðrar áætlanir

Við gerð og útfærslu skipulags og hönnun mannvirkja verður litið til eftirfarandi áætlana:

- Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna
- Samgöngustefna Reykjavíkurborgar



- Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar
- Hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur
- Menningarstefna í mannvirkjagerð
- Líffræðileg fjölbreytni – Stefna Reykjavíkur
- Húsnæðisstefna Reykjavíkur
- Skýrsla starfshóps um aðlögun vegna loftslagsbreytinga
- Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2021-2025
- Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur

3.5 Önnur gögn

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaársvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur á leik- og dvalarsvæðum innan lóða, almenningsrýmum, götum, stígum og opnum svæðum sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Svæði 2C tilheyrir svæði sem kallast Elliðavogur - Hlíðin. Fjallað er nánar um hverfið, helstu einkenni, gróður og götugögn á bls. 12-15.

Fjölda skýrsla/athugana hafa verið gerð samhliða skipulagsvinnu á Ártúnshöfða við Elliðaárvog sem hafa ber til hliðsjónar við deiliskipulagsvinnu:

- Aðalskipulag Reykjavíkur ásamt fylgigögnum.
- Umhverfisskýrsla: Deiliskipulag Ártúnshöfða við Elliðaárvog - Svæði 1 og 2, VERKÍS (maí 2021).
- Húsakönnun Ártúnshöfði, svæði 1-4, skýrsla nr. 211. Borgarsögusafn Reykjavíkur (apríl 2021).
- Mengunarrannsókn á jarðvegi Dsk. Elliðaárvogur/Ártúnshöfði. Svæði 2 (nóvember 2021).
- Deiliskipulag Ártúnshöfða – SVÆÐI 2, 3 og 4. Jarðfræðilegar og jarðtæknilegar forsendur (maí 2020)
- Elliðaárvogur-Ártúnshöfði: Ferðaáætlun (júní 2021)
- Elliðaárvogur-Ártúnshöfði: Samgöngumat (01. desember. 2021)
- Skipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða -svæði 1 og 2- minnisblað um veður og skipulagshönnun (11. júní. 2020).
- Ártúnshöfði við Elliðaárvog - Hljóðvistarskýrsla, VERKÍS (maí 2021).
- Lýsingaráætlun fyrir myrkurgæði, VERKÍS (september 2021).
- Ártúnshöfði. Orkuáætlun vegna BREEAM, VERKÍS (september 2021).
- Vistfræðilegt áhrifamat og vistfræðiáætlun: Deiliskipulag Ártúnshöfða - Svæði I of II, Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar (mars 2021).
- Ártúnshöfði – Breeam vottun fyrir hverfi/samfélög - Úrgangsaætlun, VERKÍS (19. maí. 2021)
- Elliðaárvogur – Svæði 2C Deiliskipulag - Hljóðvistarskýrsla COWI (10. apríl. 2026)

4 Skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Húsagerðir og útfærslur annara rýma og mannvirkja eru frjálssar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðarblöð, og lög og reglugerðir segja til um.

Á svæði 2C eru þrjár lóðir, lóð M sem er fjölbýlishúsalóð, lóð L sem er skóla- og leikskólalóð og lóð Ö1 sem er fyrir dreifistöð rafmagns. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu lögð fram sem ein heild.



Skýringamynd: Lóðir og byggingarreitir

4.1 Gæði og val á byggingarefnum

Hafa ber í huga við uppbyggingu svæðisins að byggt er til langs tíma og að mannvirki standist tímans tönn. Uppbygging þarf því að einkennast af gæðum og vanda skal til við hönnun og frágang bygginga og lóða. Lögð er áhersla á að val á byggingarefnum byggist á umhverfissjónarmiðum og forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum.

Við val á yfirborðsefnum bygginga skal velja efni sem eru vönduð, endingargóð og hafa fágað og hlýlegt yfirbragð s.s. steipt yfirborð, þússningu, vandaðar málmklæðningar, timbur eða flísaklæðningar. Ekki er heimilt að notast við klæðningar s.s. plastklæðningar, þunnar málmklæðningar sem verpast eða klæðningar sem endurkasta eða magna ljós o.þ.h. Jafnframt er mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrifum. Gera skal grein fyrir efnisvali í byggingarlýsingu.

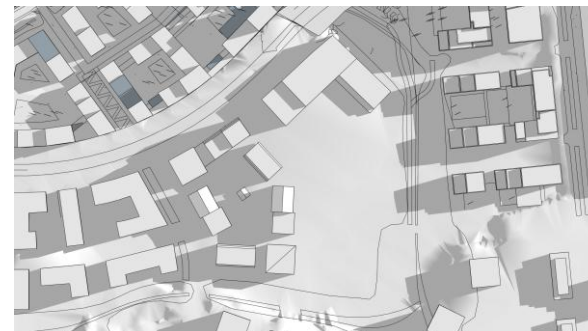
Á skipulagssvæðinu við Ártúnshöfða og Elliðaárvog er lögð áhersla á að heildaryfirbragð almenningsrýma í hverfinu öllu tvinnist saman í heildstæða mynd og að samfella sé á milli götugagna, yfirborðsefna og lýsingar. Nýta skal yfirborðsefni, götugögn og lýsingu til að styrkja rýmiskennd, staðaranda og skynjun umhverfis.



4.2 Skuggavarp

Við mótun byggðar var horft til fjölda þátta, þar á meðal afstöðu bygginga gagnvart sólu og skjólmyndun. Gerðar voru greiningar á sólarstundum og skuggavarp og byggð látin rísa frá suðvestri til norðausturs.

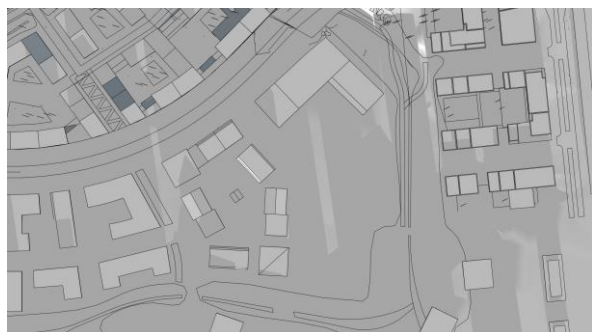
Á einhverjum stöðum eru hæðir inndregnar með þeim hætti að hafa hallandi útvegg eða þak, til að hámarka birtuskilyrði og minnka skuggavarp í inngörðum.



07:00



10:00



Vetur 21.01



Jafndægur 21.03



Sumarsólstöður 21.06

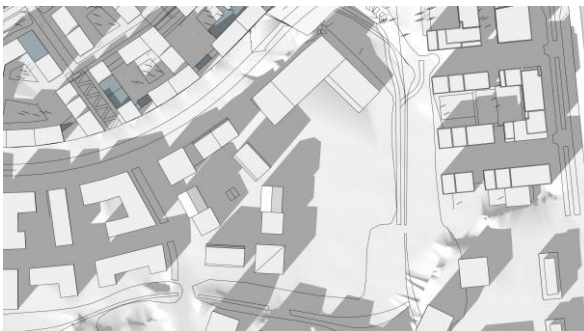
13:00



Vetur 21.01



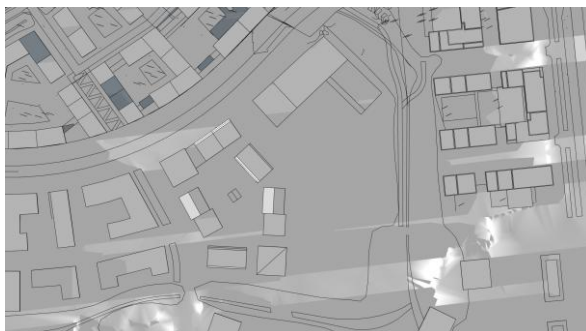
Jafndægur 21.03



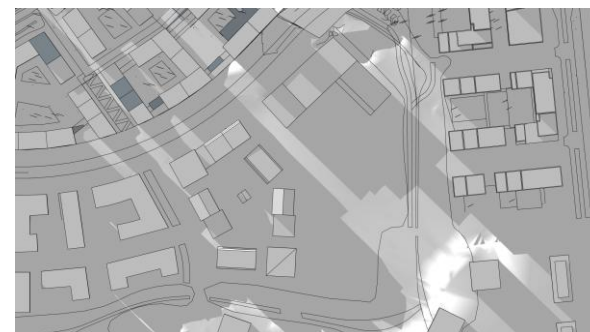
Sumarsólstöður 21.06



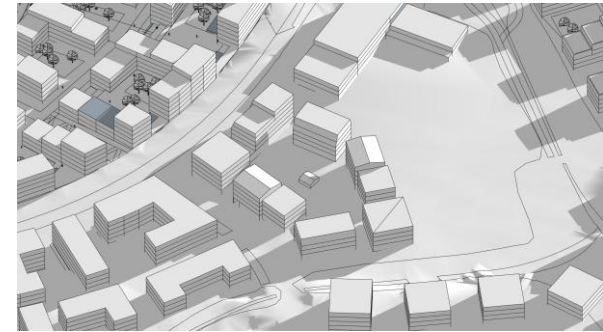
16:00



19:00



22:00



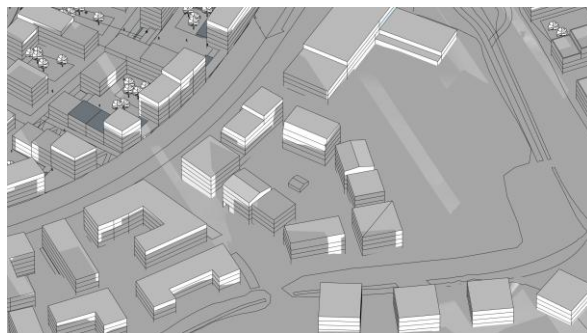
07:00



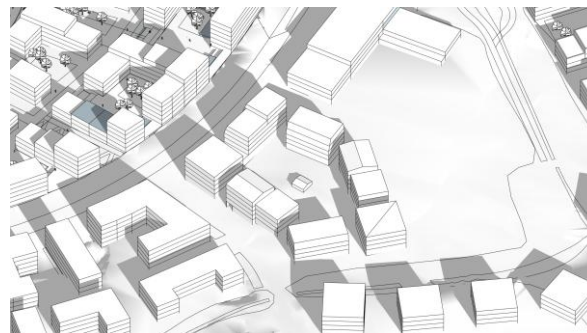
10:00



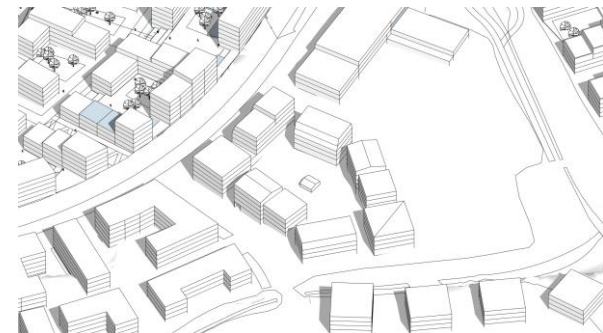
13:00



Vetur 21.01

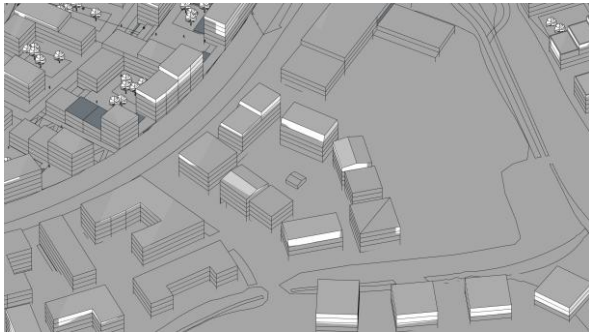


Jafndægur 21.03

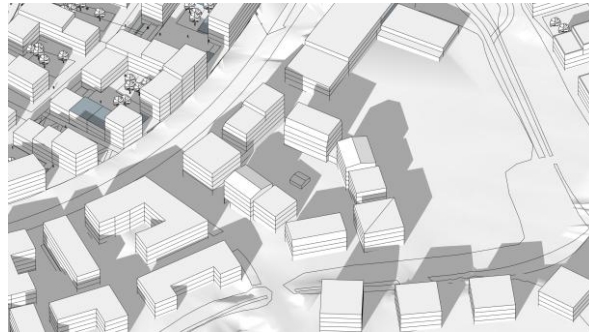


Sumarsólstöður 21.06

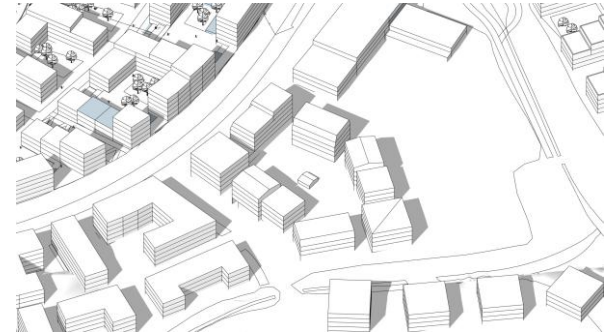
Vetur 21.01



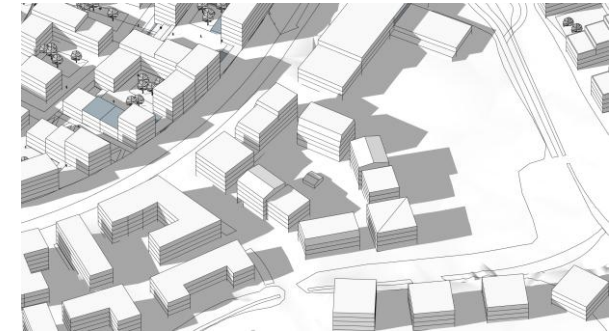
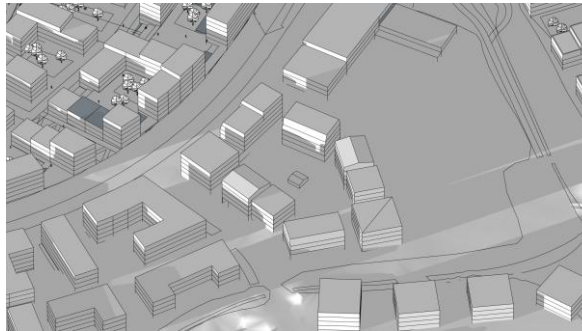
Jafndægur 21.03



Sumarsólstöður 21.06



16:00



19:00



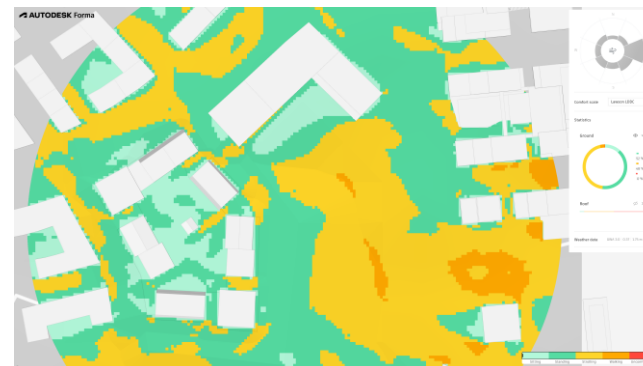
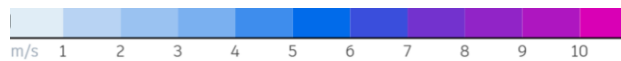
22:00

4.3 Vindgreiningar



- sitjandi
- standandi
- röltandi
- gangandi
- óþægilegt

Skýringarmyndir. Vindgreiningar



Skýringarmynd. Þægindaviðmið fyrir vind

4.4 Reitur M – Íbúðarhúsnæði

Lóð M

Notkun: Íbúðarhúsnæði. Atvinnurými valvætt á jarðhæðum meðfram Borgarlínu

Hæð bygginga: 1-6 hæðir

Heildarstærð lóðar: 6.938 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 13.540 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 1.200 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 7.500 m²

Hámarksfjöldi íbúða: 185

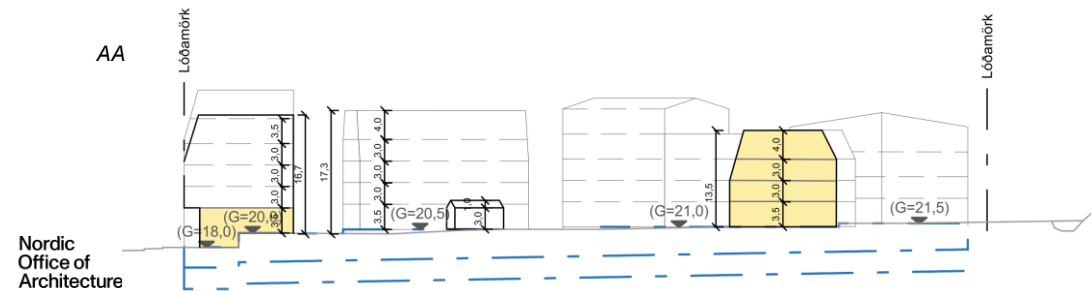
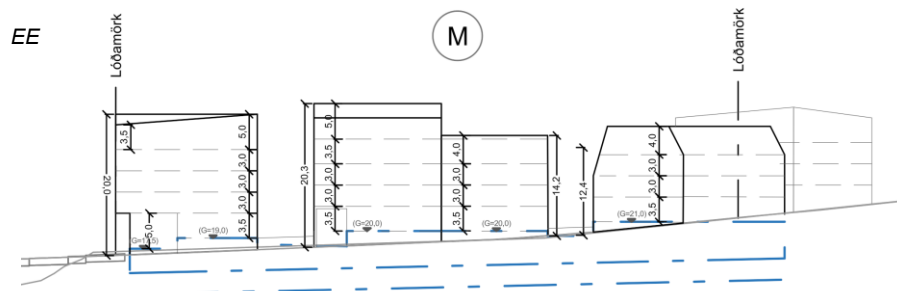
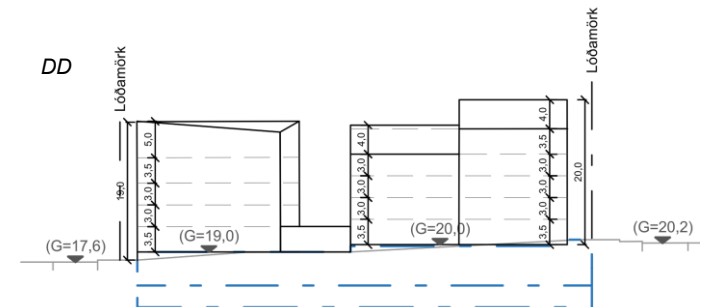
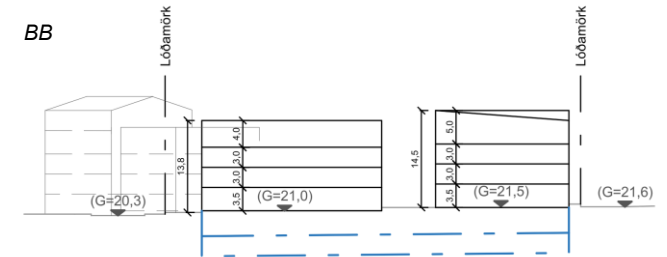
Lágmarksstærð gegndræps yfirborðs: 900 m²

Par af skal lágmarksstærð regngarða vera í heild: 300 m²

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð (2 per íbúð): 370

Hámarksbílastæði: 139 stæði

Fjöldi bílastæða í kjallara á lóð: 139



Nordic
Office of
Architecture

Á lóð M er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 1-6 hæðum.

Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar verður 14.740 m² (A + B rými), auk allt að 7.500 m² í kjöllurum.

Byggðarmynstur á lóð M mun einkennast af fjölbreyttum stakstæðum húsgerðum ólíkum í stærð og formi. Uppróðun bygginga mun jafnframt ekki miða við beina línu heldur skapa lítil frávik í jaðri lóðarinnar. Er það gert til að skapa áhugaverða og fjölbreytta byggð ólíkra húsa sem umlykja skjólsælan inngarð eins og í randbyggð á aðliggjandi svæðum. Húsin hafa ólíkar þakgerðir og form til að skapa hlýleika og mannlegan skala gagnvart götu og inngarði. Þrátt fyrir ólíkar útfærslur bygginga er miðað við að byggingarnar myndi heildstæða borgarmynd í góðum tengslum við nærumhverfið.

4.4.1 Heimildir fyrir starfsemi

Á jarðhæðum bygginga meðfram Borgarlínu er heimild fyrir atvinnustarfsemi. Mikilvægt er að unnið sé með góð tengsl milli mannlífs á götum úti og þeirrar starfsemi/notkunar sem er inni fyrir. Tengsl þessi geta verið uppfyllt með fjölbreyttum hætti. Þau geta verið sjónræn, þar sem notkun innandyra þjónustar einungis íbúa reitsins en lífgar upp á umhverfið með opnum gluggahliðum. Tengslin geta einnig verið leyst með

starfsemi/rekstri sem er meira til þess fallin að auka mannlíf í almenningsrymum og laða gesti og gangandi að svæðinu.

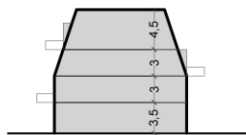
Jarðhæðir í hústýpum C2 og A2 meðfram Borgarlínu skulu því byggðar í samræmi við að atvinnustarfsemi geti þar þrífst, m.a. varðandi salarhæð og aðkomu frá götu.

Starfsemi skal vera í samræmi við aðalskipulag, vera þrífaleg og valda lágmarks óþægindum hvað varðar umferð, hávaða, lykt eða annað ónæði.

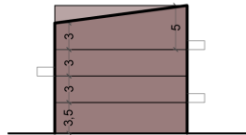


Möguleiki á starfsemi á jarðhæðum meðfram Borgarlínu

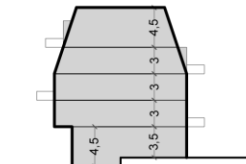




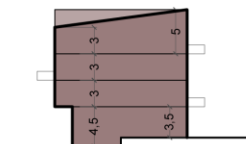
Hús A1
Stöng með hallandi vegg á efstu/ 2 efstu hæðum
4-5 hæðir
15m á dýpt



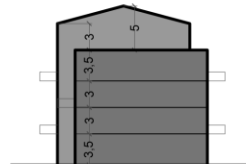
Hús C1
Punkthús með hallandi þaki horna á milli
4 hæðir
20m x 20m



Hús A2
Stöng með hallandi vegg á efstu/ 2 efstu hæðum
Inndregin jarðhæð við Stórhöfða
5-6 hæðir - 15m á dýpt



Hús C2
Punkthús með hallandi þaki horna á milli
Inndregin jarðhæð við Stórhöfða
5 hæðir - 20m x 20m

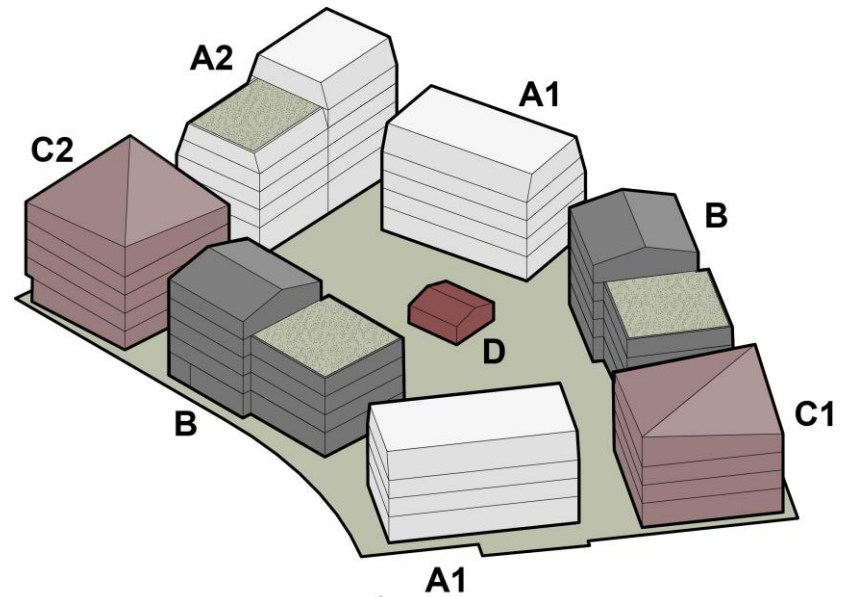


Hús B
Stölluð stöng með mænisþaki (frjáls mænisstefna)
og þakgarði
4-5 hæðir - 15m á dýpt



Hús D
Garðhús með frjálsu þakformi
að hámarki 7x7m - 1 hæð

Skýringamynd: Skilmálasneiðingar



Skýringamynd: Hústýpur

4.4.2 Íbúðir

Vinna skal með fjölbreytni í stærð og gerð íbúða. Miða skal við eftirfarandi íbúðadreifingu:

- 1.-2. herb: 30-40%
- 3. herb: 40-50%
- 4. herb: 10%-15%
- 5. herb: a.m.k. 5%

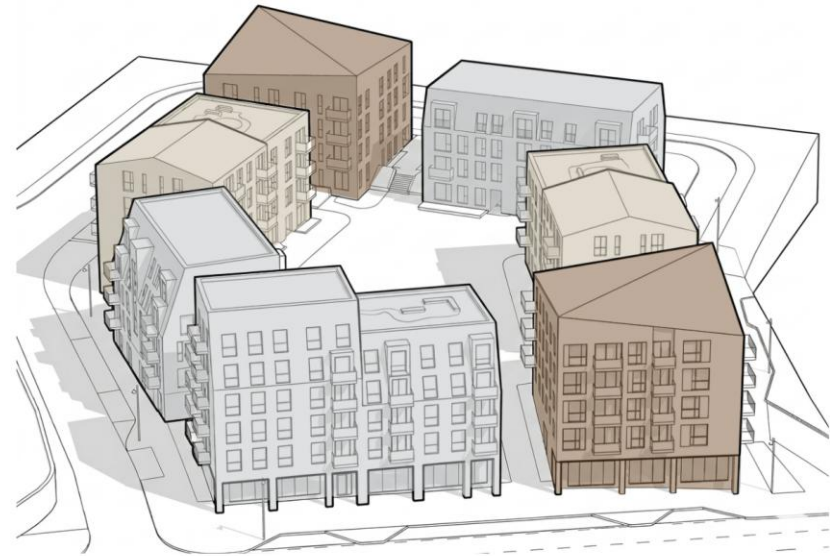


Um íbúðir gildir einnig eftirfarandi:

- Leiguhúsnæði: Í byggingum/á lóðum með fleiri en 20 íbúðum á lóð skulu leiguíbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Stefnt er að því að 20-25% húsnæðis sé leiguíbúðir og stúdentaíbúðir.
- Félagsbústaðir: í byggingum/á lóðum með fleiri en 40 íbúðum á lóð skulu íbúðir vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Félagsbústaðir hafa kauprétt að 5% íbúða.

Birtugæði í íbúðum. Tryggja skal góða birtu inn í íbúðum.

- Íbúðir skulu hafa glugga til a.m.k. tveggja hliða, en minnstu íbúðirnar geta verið með eina úthlið svo framarlega sem hún snýr í sólríka átt.
- Engin íbúð skal aðeins snúa í beint norður eða norðaustur.
- Engin íbúð skal aðeins hafa glugga að rofi milli byggingarreita
- Hámarksdýpt dvalarrýma/vistarvera, þ.m.t. eldhús, er 8 m frá gluggavegg. Ef svalir hanga yfir glugganum skal dýpt rýmisins mæld frá frambrún svalanna.
- Salarhæð, staðsetning svala, stærð glugga og önnur atriði sem hafa áhrif á dagsbirtu vistarvera skulu útfærð með það að markmiði að hún verði sem mest.



Skýringarmynd. Fjölbreyttar húsgerðir og þök

4.4.3 Byggingarefni

Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali á milli húsa innan hvernar lóðar. Sökkul skal jafnframt meðhöndla með uppbroti í klæðningu, lit eða áferð. Þó skal gæta samræmis og heildaryfirbragðs í efnisnotkun á öllum byggingum innan hvernar lóðar. Efnisval á svölum, handriðum og svalalokunum/gustlokunum skal falla vel að útliti bygginga.



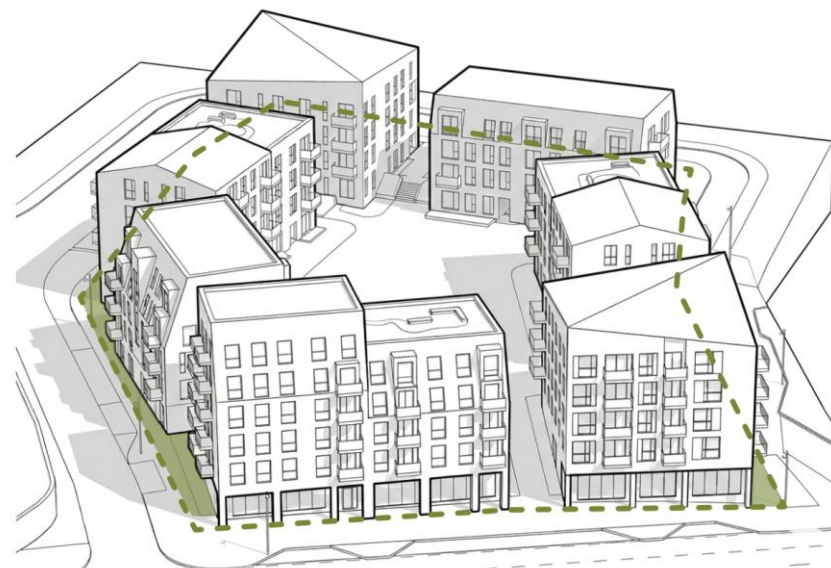
4.4.4 Byggingarreitir og dýpt húskroppa

Byggingarreitir sem sýndir eru á deiliskipulagsupprætti eru rúmí, en umhverfis byggingar er gert ráð fyrir kantsvæði, svo að laga megi byggingar að umhverfi sínu. Hæðaskipting byggingarreits er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Svigrúm er til að hliðra skiptingu/línum 1,5 m í hvora átt

Kantsvæði. „Kantsvæði er svæði sem liggur meðfram byggingum og tengir saman einkarými og borgarrými. Þau gegna lykilhlutverki í því hvernig byggingar mæta götu og hvernig borgarrými verður mannvænt, lifandi og notalegt.“¹ Lágmarksdýpt kantsvæða á reit M er 0,7 m frá húshlið. Kantsvæði eru nánar tilgreind á deiliskipulagsupprætti. Heimild er fyrir forgörðum á völdum svæðum sbr. deiliskipulagsupprátt.

Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit svo lengi sem hlutfallið milli hæðar og útveggjar sé 1:1. Svalir mega ná út fyrir byggingarreit á völdum stöðum samanber kafla 4.4.9.

Dýpt húsa. Grunnflötur punkthúsa er að hámarki 20x20 m. Dýpt annara húskroppa/stanga er að hámarki 15 m fyrir utan svalir á völdum stöðum. Hámarksdýpt rýma skal ekki vera dýpra en 8 m frá gluggavegg (eldhús meðtalin) og ef svalir hanga yfir glugganum telst dýptin frá frambrún svalanna. Kvöð er um inndregna jarðhæð meðfram Borgarlínu að lágmarki 2 metra.



Skýringarmynd. Kantsvæði

¹ Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur. 2025. Sótt: borgarhonnunarstefna-lokaskjal-efir-samadsgatt_lett_skjal.pdf



4.4.5 Hæðir bygginga

Gólfkóti á hæðarblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, gólfkóti fyrstu hæðar skal taka mið af hæðarsetningu nærliggjandi gatna/aðkomugötu og skal aðlaga byggingar að landi. Heimilt er að lyfta fyrstu hæð íbúðahúsa sem ekki eru með atvinnurýmum frá götu, þó ekki meira en um 1,5 m. Jarðhæðir meðfram borgarlínu (hústýpur C2 og A2) skulu miða við gangstéttarhæð. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi og þarf að laga að endanlegri hæðarsetningu gatna þegar hún liggur fyrir.

Hæðir bygginga. Hæðir bygginga eru sýndar á deiliskipulagsupprætti og er hæðarskipting leiðbeinandi. Salarhæð í íbúðarhúsnæði miðast við 3,0 m á efri hæðum og 3,5 m á jarðhæð. Aukin salarhæð á jarðhæð skal endurspegluð með aukinni stærð glugga á þeirri hæð. Salarhæð jarðhæða út að Stórhöfða skal vera á bilinu 4,0 - 4,5 m en skal þó vera í hæð sem hentar m.t.t. aðgengi beint frá götu.

4.4.6 Þök

Þakform. Lögð verður áhersla á fjölbreytt þakform á lóðinni til að skapa lífligt borgarumhverfi. Samblanda af hallandi þökum, flötum þökum lögð gróðurþekju og mænisþökum er ætlað aðlaga byggingar að manneskjulegum skala, hleypa birtu í dvalarrými og auka hlýlega ásýnd.

Heimilt er að vera með kvista og útbyggingar í þökum að hámarki 40% hverrar húshliðar. Kvistir skulu ekki vera nær þakbrún en 1 m og 1 m neðan hæstu þaklínu. Kvistir skulu ekki vera breiðari en 3,5 m.



Skýringarmynd. Uppbrot í byggingum, lóðrétt og lárétt

Þakgarðar eru almennt heimilaðir, þar sem þeim er viðkomið. Þakgarðar skulu vera aðgengilegir öllum íbúum á reitnum. Heimilt er að hafa handrið á þakgörðum og skal það ekki vera hærra en 1,2 m. Sýnileg flöt þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar eru þakin með gróðuryfirborði. Notast skal



við gróður sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika, s.s. blómplöntur, hnoðra, lyng, mosa, lága runna o.þ.h. Forðast skal ofnotkun á ágengum grastegundum á þökum. Þakgarðar skulu vera nýttir sem sameiginleg dvalarsvæði íbúa. Heimilt er að koma fyrir gróðurhúsi, saunu, pergola og eða öðrum sameinlegum smáhýsum undir 15m² á þakgörðum. Smáhýsi skulu staðsett að minnsta kosti 2m frá veggbrún til að auka ekki skuggavarp. Hæð smáhýsa skal vera í samræmi við fjarlægð frá þakbrún, miðað við hæðarhlutfallið 1:1 frá þakbrún.

4.4.7 Kjallarar

Byggingarreitur neðanjarðar er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Bílakjallarar skulu vera neðanjarðar í samræmi við snið. Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrymi, tæknirými, hjólageymslur og geymslur en ekki fyrir íverurými. Bílakjallari skal vera með samnýtanleg bílastæði með stigahúsi upp á yfirborð fyrir almenning. Sjá nánar kafla 4.7.3.1 varðandi þök bílakjallara.

4.4.8 Inngangar og aðgengi

Inngangar. Lögð er áhersla á að inngangar séu sýnilegir, þeir séu hluti af heildaryfirbragði hverfis, götumynd og götulífi og skulu vera staðsettir í góðum tengslum við inngarða, gönguleiðir og/eða torg/almenningrými.

Þar sem gólfkóti jarðhæðar er hærri en götukóti skal inngangur vera í sama kóta og gangstétt og æskilegt er að nýta aukna lofthæð til þess að skilgreina inngang, s.s. með hærri gluggum. Gott aðgengi skal vera í og úr bílakjallara fyrir gangandi og tryggja örugga göngutengingu að skóla.



Sameiginlegur inngarður

Aðgengi að garðrymi. Tryggja skal aðgengi almennings að inngarði frá a.m.k. þremur hliðum lóðar. Einnig skal tryggja aðgengi að garðrymi í hverju og einu húsi. Uppfylla skal kröfur um algilda hönnun



og leitast við að hafa þreplaust aðgengi fyrir gangandi vegfarendur inn í inngarða á sem flestum stöðum.



Skýringarmynd. Opinn reitur sem tryggir flæði og tengingar við aðliggjandi svæði

4.4.9 Svalir, svalagangar og skyggni

Heimilt er að hafa inndregnar, hálf inndregnar og útbyggðar svalir ofar jarðhæðar. Í rofum milli húsa skal lágmarksvegalengd milli svala og húshliðar aðliggjandi húss vera 7m. Að öðru leyti mega svalir og skyggni

ná 2 m út fyrir byggingareit að uppfylltum skilyrðum um birtugæði íbúða sbr. kafla 4.4.2.

Út á móti Stórhöfða mega svalir standa 0,8 m út fyrir lóðamörk ofan jarðhæðar. Lágmarkshæð þeirra frá jörðu verður 4,5 m.

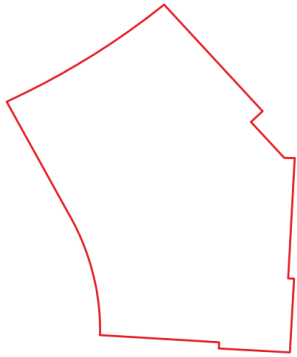
4.4.10 Skilti

Skilti eru aðeins leyfð á fyrstu hæð atvinnuhúsnæðis. Merkingum og skiltum skal stillt í hóf og skal við hönnun þeirra gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum. Sjá nánar í kafla 4.11 um ljósvist.

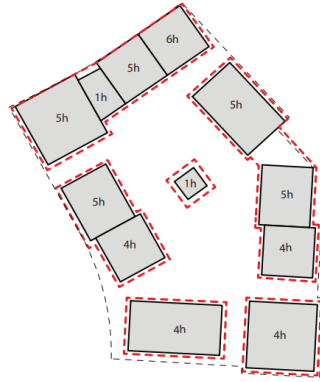
4.4.11 Loftræsing

Huga skal að lagnaleiðum til útloftunnar, frá jarðhæð þar sem gert er ráð fyrir atvinnuhúsnæði og upp úr þaki vegna mögulegrar starfsemi á líftíma byggingar. Útloftun lyktarmengunar skal ávallt vera fyrir ofan hæsta dvalarflöt lóðar, þ.m.t. þakgarða. Utanálíggjandi rör og stokkar sem ekki falla að heildarhönnun húsa eru óheimil. Við frágang loftræsibúnaðar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þakgörðum. Gera skal grein fyrir loftræsingu, lagnaleiðum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

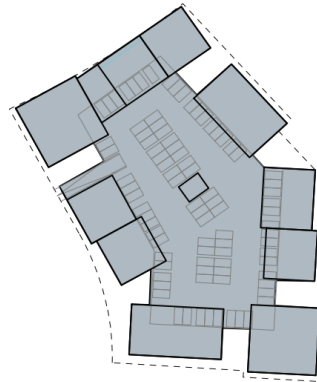




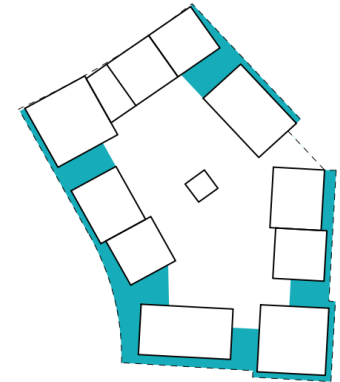
Lóð
6.938m²



Byggingarreitr
Byggingarreitr eru rúmir en grunnflotir bygginga er ákveðinn. Punkthús eru 20*20m að hámarki og stangir eru að hámarki 15m djúpar og 36m langar.



Kjallari
7.500m² & 2 hæðum / 139 stæði



Kegndræpt yfirborð
Mögulegt svæði 1.130m² (16% af grunnflieti lóðar)



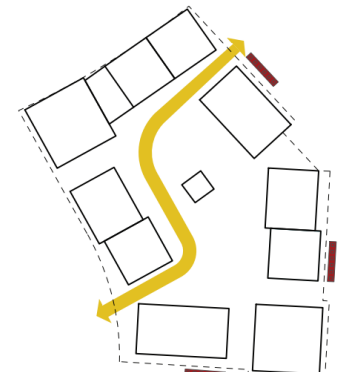
Dvalarsvæði
Á lóð: 2.770m² Þakgarðar: 650 m²
Samtals 3.420m² (24% af byggingarmagni ofanjarðar)



Sólarstundir á dvalarsvæði
Svæði sem ná +5 tímum af sóli milli 9-17 þann 1. maí
Á lóð: ca 1.271m² / Þakgarðar: 650 m²
Samtals 1.921m² (56% af dvalarsvæðum)



Kantsvæði
650 m²

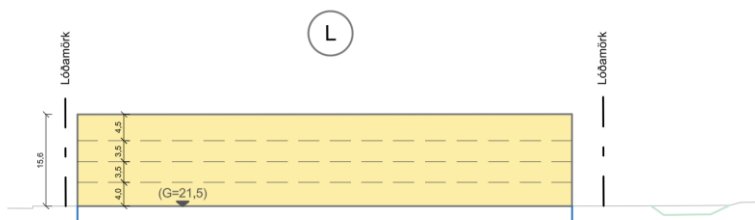
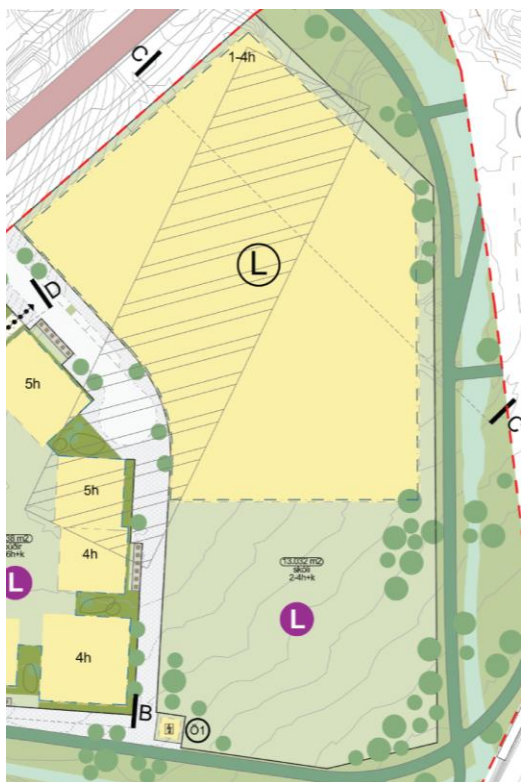


Akstursleið neyðarbíla og djúpgámar

Skýringarmyndir. Lóð M



4.5 Reitur L – Leik- og grunnskóli



Á lóð L er gert ráð fyrir leikskóla og grunnskóla fyrir yngri deildir grunnskóla sem mun þjóna borgarhlutanum öllum. Skólalóðin tengist safnskóla eldri deilda á svæði 2B með samfelldu grænu svæði meðfram Ártúnshöfða. Á græna svæðinu er náttúrustígur sem gegnir lykilhlutverki fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur til að geta farið á milli skólana í öruggu umhverfi án bílaumferðar. Nýta skal þakfleti að hluta sem skólalóð, og gróðursvæði. Þakform er frjálst.

Lóð L

Notkun: Skóla- og leikskólabygging ásamt frístundarheimili

Hæð bygginga: 2-4 hæðir og kjallari

Heildarstærð lóðar: 13.032 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - A rými: 8.000 m²

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar - B rými: 720 m²

Hámarks byggingarmagn neðanjarðar: 2.500 m²

Lágmarksfjöldi hjólastæða á lóð: 183

Fjöldi bílastæða á lóð: 0. Heimilt er að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða á lóð næst aðalinngangi byggingar eða í götu í samráði við Reykjavíkurborg. Bílastæði verða staðsett í borgarlandi og nálægum bílajakjöllurum opnum almenningi



4.6 Reitur Ö1 – Dreifistöð



Lóð Ö1

Notkun: Dreifistöð rafmagns

Hámarkshæð bygginga: 3,2 m

Heildarstærð lóðar: 49 m² Sjá nánar skilmálatöflu

Hámarks byggingarmagn ofanjarðar – A+B rými: 17 m²

Skilmálar:

Vanda skal útfærslu og skal útlit taka tillit til bygginga í nærumhverfinu.

Fylgja skal skilmálum s.s. varðandi byggingarefni, þakform og frágang lóða.



4.7 Lóðir

Leggja skal ríka áherslu á ásýnd lóða og vandaða lóðarhönnun með tilliti til frágangs, landmótunar, vals á gróðri og samspil ólíkra rýma. Rýmin milli húsanna skulu bera með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð, styðja við virkan lífstíl, félagslegt samneyti og bættu lýðheilsu.

4.7.1 Frágangur lóða

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Leggja skal lóðahönnun allra bygginga fyrir byggingafulltrúa samhliða byggingarleyfisuppráttum.

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður, leik- og dvalarsvæði, djúpgáma, sorpgeymslur, sérafnotafleti, skjólveggi, ofanvatnslausnir, bíla- og hjólastæði, stoðveggi, fláa og annað sem hönnuðir og lóðarhafi telja mikilvægt fyrir byggðina.

Lóðaruppráttur, unnin af landslagsarkitekt, sem sýnir skipulag og hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Á lóðarupprætti skal m.a. koma fram: Hvernig unnið er með land aðlögun/hæðarmun, svo sem hvort notast er við stoðveggi, yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar

tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðs bílageymslna og lýsing ofanvatnslausna. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla. Lóðaruppráttur er bindandi fyrir endanlega útfærslu lóðar.

Leik- og dvalarsvæði þurfa að uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla, hafa skal til hliðsjónar Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar. Vísað er í hönnunarhandbók Elliðaárvogs – Ártúnshöfða varðandi frágang lóða. Einnig skal fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg.

Gegndræpi lóða og gróðurþekja. Lóðir M og L eru ólíkar. Á lóð M eru 900 m² af gegndræpu yfirborði. Innan þess veða útfærðir regngarðar, gróðursvæði með beina tengingu við jarðveg. Ofan á bílakjallara verður 60% lágmarksgróðurþekja (sjá nánar í kafla 4.7.3.1).

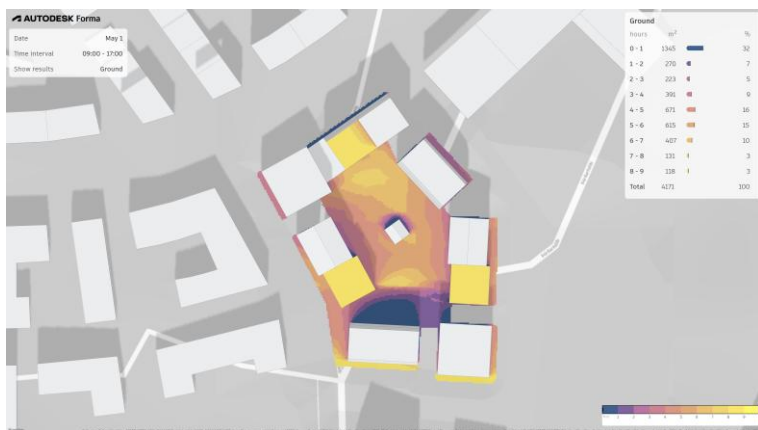
Lóð L er skólalóð sem býður upp á fjölbreyttari lausnir er varðar gegndræpi og gróðurþekju og tengist grænu samfelldu svæði undir höfðanum. Nánar verður fjallað um hvora lóð fyrir sig hér neðar. Vísað er í kafla 4.9 varðandi ofanvatnslausnir og kafla 4.13 varðandi landmótun, efnistöku og efnislosun.



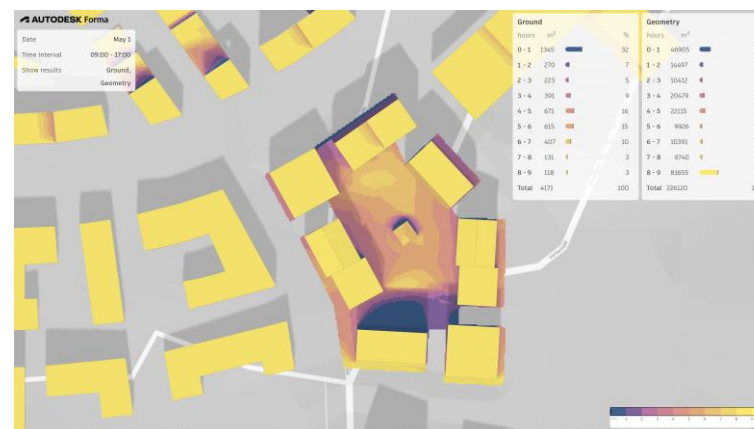
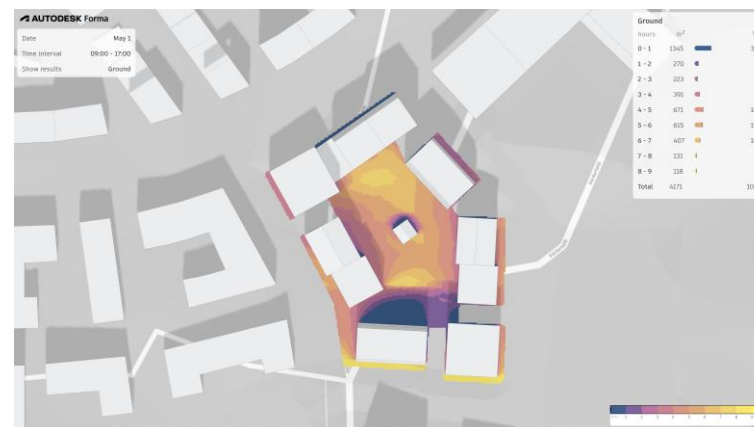
4.7.2 Sameiginleg leik- og dvalarsvæði

Gera skal ráð fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum innan lóða og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Huga ber að því að ásýnd og hönnun allra sameiginlegra leik- og dvalarsvæða sé vönduð og ýti m.a. undir öryggistilfinningu og jákvæða upplifun gesta og gangandi. Mikilvægt er að leik- og dvalarsvæði séu staðsett með tilliti til ríkjandi vindátta, skjóls og sólar. Framkvæmdaraðili skal gera ráð fyrir föstum leiktækjum, bekkjum o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leik utandyra.

Leiksvæði skal staðsetja í inngarði lóðar og á skólalóð og vera aðgengileg öllum. Huga þarf að greiðum aðgangi barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Helmingur leik- og dvalarsvæðis þarf að geta notið sólar að lágmarki í 5 klst. þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).



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



Skýringarmyndir. Sólarstundir

4.7.3 Lóð M

Forgarðar. Kvöð er um forgarða á völdum stöðum. Hlutverk þeirra er að búa til aðgreiningu milli göturýmis og íbúða á jarðhæð þar sem ekki er sérnotareitur. Kvöð er um gróður í forgörðum til þess að milda ásýnd göturýmis og fela mögulegan hæðarmun milli jarðhæðar og götu eftir aðstæðum. Kvöð um forgarð/regngarð er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Heimilt er að víkja frá kvöð um forgarð/regngarð í stað sérnotareits og skal þá uppfylla skilmála um sérafnotareiti sbr. eftirfarandi.



Skýringamynd. Sameiginleg leik og dvalarsvæði

Sérafnotareitir. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotaréttur sem hluti af lóð til að tryggja næði. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun bygginga, afstöðu þeirra á lóð og vera hluti af hönnun og frágangi byggingar. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má almennt ná að hámarki 2 m frá útvegg byggingar.

Ekki er heimilt að girða sérafnotaflöt/forgarð frá inngarði eða borgarlandi nema með gróðurkeri eða bekk, allt að 0,6 m háum. Hinsvegar er heimilt að reisa skjólveggi þvert á húshlið, milli sérafnotareita, að hámarki 1,5 m hæð (sjá nánar um skjólveggi hér neðar). Gera skal ráð fyrir göngutengingu frá sérafnotafleti og út á sameiginlega lóð eða borgarland. Ef sérafnotaflötur eru svalir nokkrum þrepum yfir jarðhæð skal tengja þær lóðinni með þrepum. Gera skal grein fyrir og sýna sérafnotafleti í fyrirspurnarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

Skjólveggir. Byggingar skulu hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga. Skjólveggi skal sýna á aðaluppdráttum og skulu skjólveggir samofnir heildarútliti viðkomandi húss og þá einungis frá 2 hliðum, þ.e. hliðum sem snúa að aðliggjandi sérafnotaflötum og/eða hornrétt á bygginguna. Skjólveggir mega ekki ná lengra út en sem nemur ystu brún svala viðkomandi húss. Ef ekki eru svalir á viðkomandi húshlið mega skjólveggir að hámarki ná 1,8 m út frá



húshlið. Skjólveggir mega að hámarki vera 1,5 m háir. Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita sömu byggingar skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi byggingar.

Aðgengi ofan í bílakjallara. Á lóðinni er gert ráð fyrir stigahúsi fyrir miðju inngarðs. Æskilegt er að nýta mannvirkið í tengslum við inngarð/dvalarsvæði svo það hafi fjölbreytta notkun s.s. skjól, bekkir eða annað sem nýtist íbúum og gestum. Skal útlit og efnisnotkun vera vandað og í samræmi við heildarútlit bygginga og inngarðs.

4.7.3.1 Bílakjallarar

Innkeyrsla og skábraut. Staðsetning innkeyrslu inn í bílakjallara er sýnd á deiliskipulagsupprætti og á skýringaupprætti og er leiðbeinandi en bindandi við þá götuhlið þar sem innkeyrslan er sýnd. Skábraut niður í bílakjallara skal vera undir húsi, lokuð og falla inn í form byggingar. Gerð er krafa um innkeyrsludyr á húshlið framan við skábraut niður í bílakjallara. Jafnframt skal huga að öryggi og tryggja sjónlínur við innkeyrslu bílakjallara. Innkeyrsludyr skulu vera bíllengd frá gangstétt og tryggja skal öryggi gangandi og hjólandi eftir fremsta megni.

Aðstaða í bílakjallara. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til rafhleðslu í bílakjöllurum í samræmi við kröfur byggingareglugerðar. Við hönnun og

útfærslu á bílakjallara skal uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda íbúða á reit.

Ef þvottaaðstaða fyrir bíla verður sett upp í bílakjöllurum skal fullnægjandi mengunarvarnarbúnaður til staðar. Búnaðurinn þarf að uppfylla staðla þar um sbr. viðauka II í reglugerð nr. 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi.

Þök bílakjallara. Bílakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum sjá nánar kafla 4.9. Auk ofanvatnslausna skal gera ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum nýtist sem útvistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa og gesti og skulu þakin yfirborðsefnum s.s. grastorfi, hellum, eða tréþöllum og fallvarnarnefni við leiktæki.

Þak bílakjallara sem nær inn í inngarð skal vera með að minnsta kosti 60% gróðurþekju. Gróðurþekjan skal miða við eftirfarandi jarðvegsþykkt:

- 20% með að lágmarki 60 cm jarðvegsþykkt
- 80% með að lágmarki 30 cm jarðvegsþykkt

Huga þarf því að 12% þakflatar bílakjallara geti borið 60 cm jarðvegsþykkt fyrir runnagróður og minni tré, t.d. í gróðurkerjum sem geta náð 30 cm upp fyrir gólfhæð aðliggjandi íbúðar.



4.7.3.2 Sorphirða

Djúpgámar. Sorpflokkun og hirða úrgangs frá heimilum útfærð með djúpgámum. Djúpgámar verða staðsettir innan lóðar og er staðsetning þeirra á deiliskipulagsupprætti leiðbeinandi.

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

Hafa skal samráð við Skrifstofu umhverfisgæða hjá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar varðandi útfærslu djúpgáma. Tryggja skal að nægt rými verði til staðar fyrir sorphirðubíl þannig að hann standi ekki út á gangstétt. Gera skal ráð fyrir viðunandi beygjuradíusum og landhalla á athafnasvæði hirðubíls. Jafnframt skal akstursleið að djúpgámum þola 25 tonna bíl. Skrifstofa umhverfisgæða leggur áherslu á að endanleg útfærsla úrgangslausranna verði unnin í samræmi við *Hönnunarviðmið um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík*².

² Hönnunarviðmið um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík. 2019. <https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/honnunarvidmid.pdf>

Úrgangur frá atvinnuhúsnæði. Við allt atvinnuhúsnæði á

deiliskipulagssvæðinu skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingareits og í aflokuðum rýmum sem skulu innbyggðar í byggingar. Sorpgeymslur skulu rúma nægilegan fjölda flokkunaríláta sbr. lágmarkskröfur í rg. 803/2023 um meðhöndlun úrgangs og aðstaðan þarf að vera rúmgóð til flokkunar á úrgangi og til að þjónustuaðili geti athafnað sig við tæmingu. Rekstraraðilar atvinnuhúsnæðis bera ábyrgð á eigin sorphirðu og skulu tryggja sér þjónustu viðeigandi sorphirðufyrirtækis.

4.7.4 Lóð L – Skólalóð

Grunn- og leikskólalóðir í hverfinu gegna margþættu hlutverki. Huga skal að því að á skólalóðum verði sköpuð örvandi leikaðstaða sem nýtist íbúum allan ársins hring.

4.7.5 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig



að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim skal samræmast kröfum SHS. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubíls. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

4.8 Almennings- og dvalarsvæði í borgarlandi

Lögð er áhersla á að heildaryfirbragð almenningsrýma í hverfinu öllu tvinnist saman í heildstæða mynd og að samfella sé á milli götugagna, yfirborðsefna og lýsingar. Nýta skal yfirborðsefni, götugögn og lýsingu til að styrkja rýmiskennd, staðaranda og skynjun umhverfis.

Tryggja þarf gott samspil bygginga og almenningsrýma, fjölbreytni og gæði dvalarsvæða og sameiginlegra íverurýma ásamt góðum tengingum við nærliggjandi náttúru. Einnig skal lögð áhersla á öryggi gangandi vegfarenda með góðum stígatengingum og öruggum þverunum, sérstaklega í tengslum við skóla og leikskóla.

Við hönnun borgarlands skal forgangsraða plássi í samræmi við samgöngupíramída í AR 2040. Leiðarljós úr Aðalskipulagi Reykjavíkur sem huga þarf að er að helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði

utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).

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

Vísað er til Hönnunarhandbókar Elliðaárvogs Ártúnshöfða hvað varðar útfærslur almenningsrýma, gatna, stíga og opinna svæða sem eru í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar. Einnig skal fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg. Fylgja skal reglugerð 1025/2022 (eða síðari útgáfu) um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim. Leiktæki þurfa að uppfylla kröfur í stöðlum ÍST En 1176 og ÍST En 1177.

4.9 Meðhöndlun ofanvatns

Á svæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Megintilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns. Hlutverk þeirra er því margþætt s.s. meðhöndlun á mengun ofanvatns, hægja á rennsli og létta þannig á veitukerfinu og draga úr flóðahættu. Auk þess styðja blágrænar ofanvatnslausnir við líffræðilegan



fjölbreytileika, hlúa að vistkerfum borgarinnar, gleðja augað og auðga umhverfið sem og stuðla að sjálfbærum vatnsbúskap í heild.

Allt uppbyggingarsvæðið við Ártúnshöfða og Elliðaárvog, götur, almenningsrými og lóðir er metið sem ein heild þegar kemur að hönnun og útfærslu ofanvatnslausna. Þær fléttast inn í hönnun allra mannvirkja, þ.e. byggingar útfærslu lóða. Útfærslur á ofanvatnslausnum eru einnig ein af forsendunum við hönnun gatnarýmis, stíga og almenningsrýma og eru nánar útfærðar í þeirri hönnun.

Samkvæmt aðferðafræði blágrænna ofanvatnslausna er ofanvatn meðhöndlað með fjölbreyttum hætti í keðju svæða áður en það er leitt í viðtaka. Ofanvatnskeðjunni er skipt í þrjá meginhlekk:

- Hlekkur 1 - **meðhöndlun innan lóðar**. Lóðir skulu vera hannaðar með það að markmiði að regngarðar, gróðurþök og önnur gróðurþekja sé nýtt til þess að lágmarka magn ofanvatns sem rennur af yfirborði lóða. Almennt fá lóðir eina heimæðatengingu sem tekur við yfirfalli stærri rigningarviðburða. Sjá nánari umfjöllun um gróðurþekju og lágmarks jarðvegsþykkt ofan á þakplötum bílakjallara í kafla 4.7.3.1
- Hlekkur 2 - **innan hverfis**. Hreinsun ofanvatns frá götum og gangstéttum fer fram í tvenns konar blágrænum ofanvatnslausnum staðsettum í göturýminu, regnbeðum og ofanvatnsrásum. Sjá undirkafla 4.9.1

- Hlekkur 3 - í **jaðri byggðarinnar**. Ofanvatn úr regnvatnskerfum frá efri byggðum, Ártúnshöfða og Ártúnsholti, er leitt í keðju af ofanvatnstjörnum í grænum geira undir Ártúnshöfða. Þaðan er regnvatn á endanum leitt út í Elliðaár og Elliðavog.

Á svæði 2C er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í samræmi við framangreint, á lóðum og í göturými. Einnig er votlendi undir Ártúnshöfða sem nær til svæðis 2C og fellur undir hlekk 3. Votlendið er einskonar keðja af ofanvatnstjörnum og tekur við ofanvatni frá regnvatnskerfum í efri byggðum Ártúnshöfða. Því skal sérstaklega huga að aðkomu að vatnsyfirborði og sjá til þess að öryggi vegfarenda og barna sé í hávegum haft við hönnun og útfærslu á settjörnum.

Mikilvægt er að ofanvatnslausnir verði hannaðar og byggðar áður en uppbygging svæðisins hefst þar sem regnvatnslagnir og núverandi settjarnir sem taka við þessu ofanvatni eru í uppnámi á framkvæmdatíma.

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



4.9.1 Regngarðar og aðrar ofanvatnslausnir

Regngarðar. Regnvatn getur stuðlað að fjölskrúðugu og áhugaverðu umhverfi fyrir íbúa og skapað ný kjörsvæði fyrir lífverur. Innan hvernar lóðar skal vera regngarður. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílakjöllurum. Staðsetning regngarða er leiðbeinandi á deiliskipulagsupprætti.

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

Miða skal við að fyrstu 5mm af afrennsli frá götum, gangstígum og öðrum hörðum flötum séu leiddir í regnbeð og ofanvatnsrásir. Stærri úrkomuviðburðir eru leiddir í regnvatnslagnir sem eru lagðar í helstu götur svæðisins.

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

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

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



Skýringamynd. Þakfletir



4.10 Samgöngur

Lögð er áhersla á borgarmiðað gatnakerfi og vistvænar samgöngur í samgöngukerfi Ártúnshöfða við Elliðaárvog. Borgarlínan mun liggja meðfram svæði 2C og tryggja aðgengilegar og áreiðanlegar almenningssamgöngur fyrir skipulagssvæðið. Umferð gangandi og hjólandi er jafnframt í forgangi en mismunandi stígar fléttast inn á reitinn og tengja hann við aðliggjandi útivistar- og íbúðarsvæði, Ártúnshöfða, Elliðaárvog, Grafarvog, Elliðaárdal og Vogabyggð.

Göturými svæðisins skal vera aðlaðandi, öruggt og þjóna öllum ferðamáttum. Þarfir gangandi og hjólandi vegfarenda eru settar í forgang við hönnun gatna með áherslu á öryggi og aðgengi fyrir alla.

Mikilvægt er að götur hverfisins séu vistlegar og gróðursælar. Gróðurbelti verða með markvissu millibili milli að hámarki 3-4 bílastæða í röð, og munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns sjá kafla 4.9. Götutrjám og blágrænum ofanvatnslausnum er ætlað að vera liður í að skapa aðlaðandi götumyndir.

³ Skipulagsstofnun og SSH. 2023. Mannlíf byggð og bæjarrými. Sótt af: <https://www.ssh.is/static/files/frettir/2024/mannlifbyggdogbajarrymi.pdf>

4.10.1 Gatnakerfi

Á reit 2C má finna ólík göturými.

Skólagata. Ný gata skilur að skólalóð L og íbúðarlóð M. Gatan er einskonar skólagata og er tvístefna frá Stórhöfða og inn að skólanum. Hún breytist í einstefnu **vistgötu** við snúningsásinn þar sem gegndræpt hellulagt yfirborð tekur við og akrein ekki afmörkuð. Hér er átt við vistgötu í samræmi við skilgreiningu SSH á vistgötum:

Vistgötur eru gjarnan hagnýttar innan íbúðargatna eða þéttar blandaðrar byggðar, þar sem ætlunin er að heimila akandi umferð án þess að hvetja til hennar. Um vistgötu ber að aka hægt og eigi hraðar en 15 km á klst. Heimilt er að dveljast og vera að leik á vistgötu, og má útfæra göturými svo allir ferðamátar deili því. Til að svo geti orðið þarf gatnahönnun að fyrirbyggja hraðakstur ökumanna og tryggja forgang gangandi notenda, til dæmis með þrengingum, beygjum, grófu yfirborðsefni eða með því að fyrirbyggja gegnumakstur. Ökutækjum er óheimilt að leggja í vistgötu nema á sérmerktum stæðum.³

Til suðurs tengist vistgatan græna náttúrustígnum (sjá kafla 4.10.2) og verður þannig hluti af umhverfinu og auðveldar aðgengi, öryggi og leik á svæðinu.



Þess skal gætt að stórir bílar, svo sem rútur og strætisvagnar, hafi greiðan aðgang að skóla sem og nægt rými til að beygja fyrir horn í suð-austur horni lóðar M. Yfirborðefni á vistgötu skal jafnt miða við að þola umferð stærri ökutækja.

Akfær stígur. Í gegnum lóð M er akfær stígur, eingöngu fyrir neyðarbíla.

Þórðarhöfði verður **húsagata** með hægari bílaumferð, bílastæðum í götu þar sem þeim verður viðkomið, trjágróðri og gangstéttum næst byggingum.

Útfærslur og hönnun. Hafa skal eftirfarandi atriði í huga við hönnun og útfærslu gatna:

- Öll helstu gatnamót verða upphækkuð og með öðru efni en göturnar sjálfar. Það auðveldar þverun gangandi og hjólandi auk þess sem það lækkar aksturshraða.
- Rætur og krónur trjáa skulu fá fullnægjandi pláss í göturýminu.
- Nota skal lýsingu við götur sem veitir vegfarendum öryggistilfinningu, um leið og ljósmengun er haldið í lágmarki. Byggt skal á viðmiðum sem gefin eru upp í kafla 4.11 um ljósvist.

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

4.10.2 Stígakerfi

Í hverfinu er gert ráð fyrir þéttu neti fjölbreyttra göngu- og hjólastíga. Göngu- og hjólatengingar innan hverfis munu bjóða upp á stystu leið á milli staða til að hvetja til notkunar virkra ferðamáta. Aðgreindur hjólastígur verður meðfram Borgarlínu/Stórhöfða (utan svæðis 2C). Nákvæm lega stíga á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar á hönnunarstigi.

Náttúruleið er göngutenging sem fléttast umhverfis votlendi og græn svæði í hverfinu. Náttúruleiðin liggur meðfram jaðri svæðis 2C og tengist öðrum aðliggjandi skipulagssvæðum. Votlendis- og gróðursvæði verða útfærð milli stíga samkvæmt Hönnunarhandbók Elliðaársvogs Ártúnshöfða og í samráði við Reykjavíkurborg og Veitur.

Útfærsla og hönnun stíga. Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal halli gönguleiða ekki vera meiri



en 5%. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu. Aðkoma stórra bíla að vörumóttökum skal ekki deila rými með hjóla- og gönguleiðum.

4.10.3 Bílastæði

Götustæði í borgarlandi verða í eigu Reykjavíkurborgar og eru þau stæði til sameiginlegra afnota fyrir allt hverfið. Gert er ráð fyrir að bílastæði við götur geti orðið gjaldskyld. Þau eru hugsuð sem almenn bílastæði viðskiptavina, gesta og íbúa hverfisins.

Bílastæði við götu skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. hellulögn eða grassteini eða örðum slitsterkum, hripandi einingum. Þar sem gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða má nota annað yfirborðsefni. Þó má ekki nota mól eða annað yfirborðsefni þar sem hættu er á að fólk hrasi eða að dreifist um akbrautir og bílastæði. Gróðurbelti verða í regnkössum með markvissu millibili milli bílastæða og munu nýtast til meðhöndlunar ofanvatns (sbr. kafli 4.9).

Óheimilt er að sérmerkja götustæði nema bílastæði fyrir hreyfihamlaða Óheimilt er að sérmerkja bílastæði í götu ákveðnum lóðum eða fasteignum. Aðkoma stórra bíla að vörumóttökum skal ekki vera um bílastæði.

Fjöldi bílastæða. Í *samgöngumati Elliðaárvogur - Ártúnshöfði* (mars 2021) eru sett viðmið um bílastæði per íbúð í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur og áherslur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur. Almenn er stefnt að því að draga úr vægi og fyrirferð einkabíla í hverfinu.

Fjöldi og gerð bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð sem hlutfall heildarfjölda íbúða á viðkomandi reit.

4.10.4 Hjólastæði, hjólskýli og hjólageymslur

Á svæði 2C skal gera ráð fyrir aðgengilegum hjólastæðum og hjólageymslum.

Hjólageymslur á lóð M. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

Meirihluta hjólastæða skal staðsetja á jarðhæð bygginga. Hjólageymslur í byggingum skulu vera innan byggingareits. Ekki er heimilt að reisa smáhýsi á lóð. Hjólaskýli skulu vel staðsett innan lóðar og vera sýnileg frá aðkomu og aðliggjandi byggingum.



Útfærsla og hönnun. Hjólasteræði skulu vera örugg, að stærstum hluta yfir-/innbyggð, njóta góðrar lýsingar og vera sem næst inngangi bygginga eða innan bygginga. Hjólaskýli og hjólasterandar skulu vera kyrfilega fest við varanlega byggingarhluta eða steipt yfirborð. Aðgengi að hjólum innan skýlis og milli hjólasteranda skal vera gott og auðvelt að sækja hvert og eitt hjól. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til rafhleðslu í hjólageymslum.

4.11 Ljósvisit

Nálgast skal lýsingu á heildrænan hátt svo hún sé í samhengi við umhverfi sitt og virki sem samþættandi þáttur í næturásýnd byggðarinnar.

Skipulagsvæðið fellur í svæðisflokk E3 sem meðalupplýst svæði í úthverfi. Verkís hefur unnið lýsingaráætlun fyrir myrkurgæði í hverfinu, dagsett september 2021. Einnig skal styðjast við ljósvistarstefnu Reykjavíkur.

Framhliðar húsa. Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum. Lýsing á framhliðar húsa og aðrar útstillingar skal vera í samræmi við svæðisflokkunina CIE-S-015:2005.

Skilti Skiltaflötur hvers atvinnuhúsnæðis má að hámarki vera 2m².

Blikkandi ljósaskilti, LED skjáir og/eða baklýst skilti bjartari en viðeigandi ljómi svæðisins eru óheimil, sjá staðal CIE-S-015:2005.

Götulýsing. Evrópustaðlaröðin ÍST-EN 13021 1-5:2014/15 skal notuð sem grunnviðmið við flokkun götulýsingar. Hins vegar skal lýsing fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur vera að minnsta kosti jafnmikil eða meiri en á aðliggjandi samsíða vegum í samræmi við Ljósvisitastefnu Reykjavíkur.

Önnur útilýsing. Notast skal við Evrópustaðalinn ÍST-EN 12464-2:2014 fyrir utanhússlýsingu sem grunnviðmið fyrir alla aðra útilýsingu. Opin svæði eins og t.d. torg, stígar og græn svæði bjóða uppá möguleika fyrir skapandi lýsingu sem hægt er að nýta til að auka umhverfisgæði og gera með því umhverfið aðlaðandi fyrir íbúa og aðra vegfarendur.

Litarhitastig (CCT) er hægt að nýta til að greina á milli mismunandi svæða og stigskiptra götutegunda. Almennt er mælt með 2700K, sem hæfir grænni hönnun og ef draga skal ákveðin svæði fram skal notast við 3000K eða meira. Viðhafa skal góða litarendurgjöf (CRI) sem er að minnsta kosti Ra70 eða hærri til að tryggja fullnægjandi sjónræn áhrif.



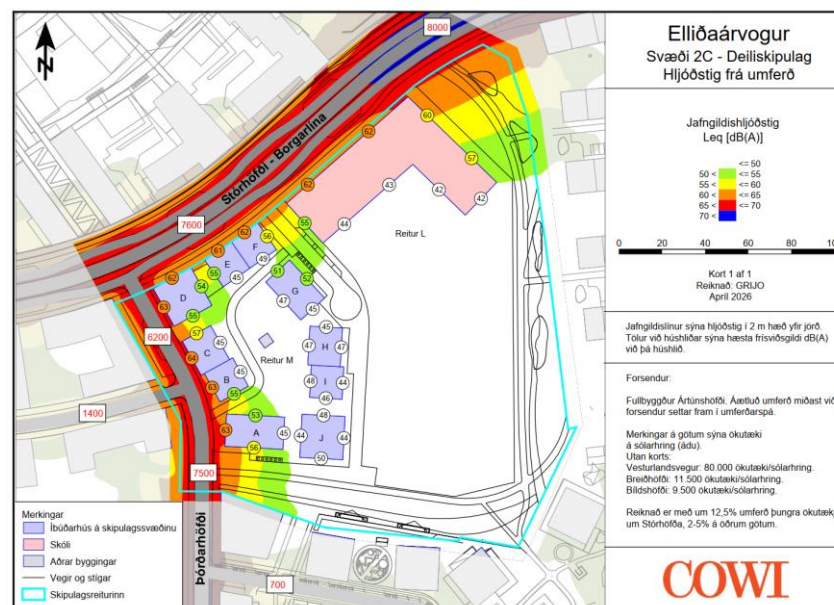
4.12 Hljóðvist

Með skipulagi sem setur velferð notenda í forgang er ýtt undir að heilsa og öryggi séu í forgrunni. Hluti þess er að tryggja að hljóðvist svæðisins sé nægjanlega góð.

Fyrir liggur hljóðvistarskýrsla COWI, *Ellidáárvogur – Svæði 2C Deiliskipulag - Hljóðvistarskýrsla* dags. 10. apríl. 2026. Þar reiknaðist hljóðstig undir mörkum á lóð M en við skólalóð L reiknast hljóðstig yfir skilgreindum hávaðamörkum. Þar sem útreikningar sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk er lagt til að gerðar verði viðeigandi ráðstafanir á húsum, líkt og hljóðgildirur o.þ.h., þannig gæði innivistar séu tryggð. Hafa skal í huga að samkvæmt reglugerð 724/2008 má hávaði utan við húsvegg vera meiri en uppgengið hámark ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildirur.

Lóð M á svæði 2C er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi og þar af leiðandi eru mörk vegna umferðar ökutækja 65 LAeq samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Samkvæmt hljóðkorti uppfyllir reiturinn viðmið um hljóðstig á miðsvæði, þar sem hljóðstig fer ekki yfir 65 dB við húshliðar, og ekki þörf á sértækum lausnum. Í inngarði myndast jafnframt gott skjól frá umferðarhávaða.

Lóð L á svæði 2C er á skilgreindu svæði fyrir samfélagsþjónustu skv. aðalskipulagi. Viðmiðunarmörk vegna umferðar ökutækja við leik- og grunnskóla eru 55 LAeq. Um hávaðamörk við leik- og grunnskóla gildir einnig að hávaði utan við húsvegg má vera meiri en uppgengið hámark ef notaðar eru hljóðgildirur við loftun samkvæmt reglugerð 724/2008. Við hönnun skólans skal huga sérstaklega að hljóðvist með tilliti til umferðarhávaða upp við Stórhöfða. Á skólalóð sunnan skólhúss myndast hinsvegar gott skjól fyrir umferðarhávaða.



Skjáskot af hljóðvistarkorti

Almennt skal hafa það að leiðarljósi að draga úr hávaðamengun á 2C t.d. með viðeigandi yfirborðsefnum, lágum aksturshraða og áherslu á vistvænar samgöngur gangandi og hjólandi.

4.13 Landmótun, efnistaka og efnalosun

Uppgröftur skal lágmarkaður eins og hægt er. Nýta skal jarðefni sem mest innan svæðis eða sem næst upprunastað. Við nýtingu jarðefna skal taka tillit til eiginleika og gæða þeirra. T.d. má nýta burðarhæft efni sem burðarlag í vegagerð eða landfyllingu og ræktanlegan ómengaðan jarðveg sem slíkan þar sem þörf er á honum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk eða raska meira landi en nauðsyn krefur.

Lögð er áhersla á að sýnilegar jarðmyndanir Ártúnshöfða, sem endurspeгла jarðsögu svæðisins, verði varðveittar og að útfærslur landmótunar dragi fram jarðfræði og náttúruleg einkenni svæðisins.

Reynist vera mengaður jarðvegur á lóðum skipulagssvæðisins skal gera viðeigandi ráðstafanir til hreinsunar.

4.14 Orka og auðlindir

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 liggur til grundvallar skipulagi Elliðaárvogs - Ártúnshöfða. Eftirfarandi kemur fram í

stefnunni: „Byggingar og önnur mannvirki eru viðamestu notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda er frá byggingum og framleiðslu byggingarluta. Val á byggingarefnum og byggingartæknilegum útfærslum getur stuðlað að bættu visthæfi bygginga og hverfa, bætt heilsu íbúa og aukið öryggi á byggingarstað. Val á byggingarefnum á að taka tillit til visthæfis og ýta undir framþróun í vistvænni byggingartækni.“ (Reykjavík 2040).

Niðurrif mannvirkja er starfsleyfisskyld starfsemi hjá Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sbr. reglugerð nr. 830/2022. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi. Endurnýta skal þau byggingarefni og jarðefni á svæðinu, sem mögulegt er að endurnýta, innan svæðis eða innan höfuðborgarsvæðisins. T.d. má endurnýta bæði steypubrot og malbik með takmörkunum sbr. leiðbeiningar Umhverfisstofnunar þar að lútandi. Sé endurnýting ekki möguleg skal koma byggingarefnum í hefðbundinn farveg endurvinnslu.

Fyrir liggur Úrgangsáætlun fyrir Ártúnshöfða (Verkís dags. 19.05.2021). Fara skal eftir þeim leiðbeiningum sem settar eru fram í úrgangsáætluninni við meðhöndlun byggingarúrgangs.



4.15 Veitur og lagnir

Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Veitna ohf. og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við borgaryfirvöld. Við hönnun í gatnarými þarf að samræma að nægt pláss sé fyrir veitukerfi, en skerði ekki trjágróður við götur, blágrænar ofanvatnslausnir og líffræðilega fjölbreytni. Helstu lagnaleiðir fyrir veitur og fjarskipti eru í gangstéttum og götum. Huga þarf sérstaklega að vernd veitukerfa meðfram lóðamörkum.

4.15.1 Fráveita – skólperfi

Ný dælustöð fráveitu við Elliðaárvog mun taka við hlutverki núverandi dælustöðvar við Sævarhöfða. Útbúin hefur verið lóð fyrir dælustöðina nyrst á skipulagssvæði Ártúnshöfða Elliðaárvogs, út við strönd Elliðaárvogs, nálægt tengingu við núverandi þrýstilögn undir Elliðaárnar. Dælustöðin verður hönnuð, útfærð og framkvæmd með umhverfis- og öryggissjónarmið í fyrirrúmi og hún útbúin neyðarflsstöð og tvískiptri þró til þess lágmarka rekstrarstöðvanir og neyðarútrás sem mun mæta kröfum fráveitureglugerðarinnar. Miðað er við að lágmarka sjónræn áhrif af byggingunni og við hönnun verður haft að leiðarljósi að láta hana falla inn í umhverfið.

4.15.2 Vatnsveita

Ný stofnlögn vatnsveitu verða lögð í Stórhöfða og Sævarhöfða sem mun tengjast fyrirbyggjandi aðveitustofnum og þjóna dreifikerfum á deiliskipulagssvæðinu. Almennt er miðað við eitt inntak fyrir kalt neysluvatn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda inntaka á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum. Inntaksrými vatns- og hitaveitu á byggingarreitum skulu vera við útvegg, götumegin og á jarðhæð.

4.15.3 Hitaveita

Nýjar stofnlagnir hitaveitu verða lagðir í Stórhöfða og Sævarhöfða sem munu tengjast fyrirbyggjandi aðveitustofnum og þjóna dreifikerfum á deiliskipulagssvæðinu. Tvöfalt dreifikerfi hitaveitu verður lagt í allar götur og varmi í bakrás hitaveitu endurnýttur á sjálfbæran máta. Inntaksrými vatns- og hitaveitu á byggingarreitum skulu vera við útvegg, götumegin.

4.15.4 Rafmagn

Lagnir fyrir rafveitu og fjarskipti eru 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 vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og við hönnun bílgeymslna þarf að gera ráð fyrir plássi fyrir hleðslubúnað. Útfærslur skulu vera samkvæmt algildri hönnun. Jafnframt skal gera ráð fyrir að hægt sé að setja upp hleðslubúnað við öll bílastæði á yfirborði. Þarf að tryggja lagnaleiðir og mögulegar tengingar við öll bílastæði.

4.15.4.1 Rafdreifikerfi

Leggja þarf nýtt dreifikerfi rafmagns innan skipulagssvæðisins til að uppfylla megi markmið skipulagsins um að í öllum bílageymslum skuli vera aðgangur að rafhleðslukerfi og hleðslubúnaði. Eins til að hægt verði að setja upp hleðslubúnað við öll bílastæði á yfirborði.

4.15.4.2 Dreifistöðvar rafmagns

Skipulagið gerir ráð fyrir 1 nýrri dreifistöð rafmagns á reit 2C (lóð Ö1) og afmarkar lóðir fyrir hana.

Staðsetning dreifistöðvar er sýnd á deiliskipulagsupprætti og er staðsetningar bindandi. Útfærsla og nákvæm staðsetning dreifistöðva skal gerð í samráði við Veitur ohf á hönnunarstigi. Tryggja skal aðgengi að

dreifistöðvum vegna reksturs og viðhalds. Dreifistöðvar eru staðsettar á 1 hæð/jarðhæð bygginga skulu vera aðgengilegar frá götu.

Útfærsla dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af. Dreifistöðvar skulu vera metnaðarfullar byggingar og hönnun þeirra skal taka mið af umhverfinu.



5 Skilmálatafla

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmátöflu, ásamt stærð lóða, hæð húsa, byggingarmagn og starfsemi, fjölda íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð. Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými. Hins vegar er byggingarmagn neðanjarðar skilgreint fyrir A+B rými og er þar átt við bílakjallara, geymslur og stoðrými. Í skilmálum fyrir hverja lóð má finna leiðbeinandi útfærslur, skýringarmyndir og skýringarsnið.

LÓÐ	STÆRÐ LÓÐAR (1)	HÆÐIR HÚSA	ÍBÚÐIR A RÝMI	STARF- SEMI A RÝMI (2)	VAL- KVÆTT A RÝMI (3)	A RÝMI HÁMARK	B RÝMI HÁMARK (SVALIR/ SKYGGNI)	SAMTALS A+B RÝMI	NHL OFAN- JARÐAR	KJALLARI A+B RÝMI (4)	HEILD A+B RÝMI	NHL LÓÐA	FJÖLDI ÍBÚÐA HÁMARK	BÍLA- STÆÐI HÁMARK (5)	BÍLA- STÆÐI SAM- NÝTING (5)	HJÓLA- STÆÐI LÁGMARK (6)
	M ²		M ²	M ²	M ²	M ²	M ²	M ²		M ²	M ²		FJÖLDI	FJÖLDI	FJÖLDI	FJÖLDI
L	13.03	2-4	0	8.000	0	8.000	720	8.720	0,7	2.500	11.22	0,9	0	0	0	183
M	6.938	1-6	13.240	0	300	13.540	1.200	14.740	2,1	7.500	22.24	3,2	185	139	139	370
Ö1	49	1	0	17	0	17	0	17	0,35	0	17	0,35	0	0	0	0
ALLS	19.78		1	0.41	300	21.557	1.720	23.277		7.500	30.77		185	139	139	467

- (1) Endanleg stærð lóða getur breyst við gerð mæliblaða
- (2) Verslun, þjónusta, skrifstofur, stofnanir og önnur atvinnustarfsemi
- (3) Notkunarflokkur er valkvæður, ýmist sem íbúðir eða fyrir atvinnustarfsemi
- (4) Séreignarkjallarar, bílakjallarar og opin bílastæðahús
- (5) Heimildir í töflu eiga við bílastæði innan lóða. Öll bílastæði skulu vera samnýtanleg og gert er ráð fyrir að þau geti nýst skólanum einnig. Auk þess er gert ráð fyrir gjaldskyldum stæðum í götum, sem samnýtast fyrir allt hverfið, s.s. fyrir gesti, gestastæði fyrir hreyfihamlaða og aðgengi fyrir flutninga við innganga húsa
- (6) Lágmarksfjöldi hjólastæða er reiknaður miðað við forsendur bíla- og hjólastæðastefnu Rvk. og er áætlaður út frá fullri nýtingu byggingarheimilda.



6 Mat á umhverfisáhrifum

Vinna við deiliskipulag á Ártúnshöfða hefur haft það að leiðarljósi að draga úr mögulegum umhverfisáhrifum, líkt og getið er í markmiðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Verkís vann umhverfisskýrslu fyrir svæði 1 og 2 í heild sinni, *Deiliskipulag Ártúnshöfða við Elliðaárdvög, Svæði 1 og 2. Umhverfisskýrsla*, dagsett í maí 2021.

Þar voru eftirtaldir umhverfisþættir metnir:

- Atvinna og samkeppnishæfni
- Gæði byggðar og nýting lands
- Náttúra, landslag og menningarminjar
- Lýðheilsa og öryggi

Heilt á litið er það niðurstaða umhverfisskýrslunnar að ný byggð á svæðinu muni almennt hafa verulega jákvæð eða jákvæð áhrif á umhverfið. Uppbygging meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu sé til þess fallin að efla og hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf og samkeppnishæfni. Borgarlínan skapi jafnframt grundvöll fyrir verslun og þjónustu, vistvænar samgönguvenjur og þétta byggð. Nýtist land þannig betur og efli gæði

byggðar. Slíkt samgöngumiðað skipulag hafi jafnframt jákvæð áhrif á markmið stjórnvalda í loftslagsmálum og losun gróðurhúsalofttegunda.

Mengaður jarðvegur er á svæðinu frá fyrri starfsemi en talið er að aðgerðir í tengslum við uppbyggingu og áhersla á sjálfbærar ofanvatnslausnir muni stuðla að heilnæmi umhverfisins. Einnhver hætta er talin á sjávarflóðum og flóðum í Elliðaám á svæði 2. Einnig hefur fyrirhuguð landfylling á svæði 2 fengið mat á umhverfisáhrifum. Svæði 2C sem greinargerð þessi tekur til er utan áhrifasvæðis landfyllingar og flóða. Áhrif deiliskipulagsins á náttúru og menningarminjar eru talin óveruleg.

Ný uppbygging á svæðinu mun samkvæmt skýrslunni hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu og öryggi í ljósi þess að gott aðgengi er að grænum svæðum. Útfærsla á grænum svæðum er talin veita góða umgjörð fyrir útiveru, hreyfingu og daglegt líf. Fyrirnefnd áhersla á sjálfbærar samgöngur, bætt hljóðvist og sjálfbærar ofanlausnir styrki einnig heilnæmi umhverfisins. Einnig auki áherslan á græn svæði líffræðilegan fjölbreytileika.

Þegar umhverfisáhrif deiliskipulagsvinnu á svæðinu voru metin var núllkostur talinn hafa í heildina neikvæð eða verulega neikvæð áhrif á umhverfisþætti. Að óbreyttu verði ekki gerðar úrbætur á ásynd svæðis eða á menguðum jarðveg sem og að atvinnulíf, samkeppnishæfni eða gæði byggðar muni ekki aukast.



7 Skipulagsuppdrættir

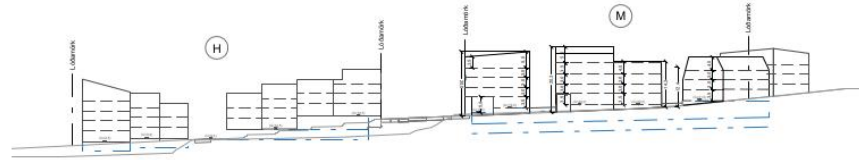
ELLIDAÁRVOGUR, SVÆÐI 2C - DEILISKIPULAG



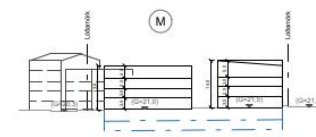
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - MKV 1:1000



SNEIDING AA - MKV 1:1000



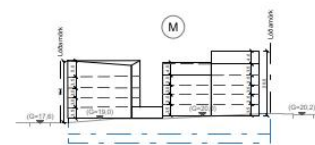
SNEIDING EE - MKV 1:1000



SNEIDING BB - MKV 1:1000



SNEIDING CC - MKV 1:1000



SNEIDING DD - MKV 1:1000



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- MKV deiliskipulagsreitts
- Lötamörk
- Eðki lötamörk sem falla úr gildi
- Byggingarætur
- Byggingarætur neðargætur
- Vöngata
- Blásaði á yfirborð - útstans lötbeinandi
- Borgarfla - laga lötbeinandi
- Öngungstígur - laga lötbeinandi
- Aftar stígur - laga lötbeinandi
- Náttúrustígur
- Gagndrætt yfirborð - forgætur og regngætur
- Upphækkar gínguveganir
- Stað lóða í m²
- Hæð lóða
- Hæð bygginga
- Vísiradí byggingar
- Innirægn fyrsta hæð
- Skipting hæða lötbeinandi
- Dreifisóst ráttmagns
- Dúlar, leik, spáða troyfvaði - útstans lötbeinandi
- Djúgámar
- Regngætur - útstans lötbeinandi
- Kúð um alkomu reyðarbla
- Inn- og úthvæna bílagata - lötbeinandi
- Vöfrend - lötbeinandi
- Gróður - lí skýringar
- Stóvæggur

Hæð deiliskipulagsuppdrættis beittum fylgir skýringarupplýsingar og grennargrenn - Árnúshöfði við Ellidaárvogur, Svæði 2C. Deiliskipulag, grennargrenn og skilmálar, dagsetti 13.04.2026.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við skvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 2026 og í _____

þann _____ 2026. Tillegun var auglýst frá _____ 2026

með afgangendafrestri til _____ 2026.

Aufgáning um gildistöku breytinga var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

Verkefni:		ÞÖRDARHÖFÐI	
Verkefni:		Nýtt deiliskipulag	
Málestær:	1:1000	Tekni:	DH
Samþykkt:	Virkislaus	Ást:	...
Útgáfudagur:	13.04.2026	Verkefni:	24107





Dags. 10.04.2026
Verkkaupi: Norfic Office of Architecture

Elliðaárvogur – Svæði 2C Deiliskipulag

Hljóðstig frá umferð

COWI Ísland ehf.
Urðarhvarf 6
203 Kópavogur

Sími.: 422 3000
www.cowi.com/iceland-is

Kt. 430572-0169

Elliðaárvogur – Svæði 2C Deiliskipulag

Hljóðstig frá umferð

Verknúmer

A290834

Skjalanúmer

A290834-H-0001

Útgáfa

1.0

Útgáfudagur

10.04.2026

Lýsing

Hljóðvist

Skrafað af

GBJ

Yfirfarið af

KG

Samþykkt af

GBJ

Efnisyfirlit

1	Inngangur	4
2	Skipulagssvæðið	5
3	Forsendur	6
3.1	Umferð	7
4	Niðurstöður hljóðstigsútreikninga	8
4.1	Útreiknað hljóðstig á reit eftir uppbyggingu	8
4.2	Hljóðstig innanhúss.....	9
5	Mótvægisáðgerðir	10
6	Samantekt	11
Viðauki A	- Umferðarhávaðakort	12

1 Inngangur

Hér verður greint frá helstu niðurstöðum kortlagningar á umferðarhávaða fyrir deiliskipulagstillögu Norfic Office of Architecture af svæði 2C á Ártúnshöfða við Elliðaárvog. Hljóðvistarútreikningar byggja á tillögum arkitekta dagsettu 06.03.2026.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Stórhöfða (Deiliskipulagi Borgarlínu) til norðurs. Til austurs afmarkast það af skipulagssvæði 1 (og Breiðhöfða). Að öðru leyti afmarkast skipulagssvæðið í grófum dráttum af núverandi lóðarmörkum Þórðarhöfða 4.

Svæðið skiptist í tvo reiti L og M ásamt dreifstöð á reit Ö1. Reitur L er ætlaður fyrir grunnskóla, frístundastarf og leikskóla. Á reit M er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 1-6 hæðum með atvinnurýmum (verslun/þjónustu) á jarðhæðum meðfram Borgarlínu (Stórhöfða). Heimild er fyrir 1 hæðar húsi í húsaröð sem snýr að Stórhöfða en skipulagsáform gera einnig ráð fyrir að því gæti verið sleppt.

Allar núverandi byggingar á skipulagsreitnum munu víkja.

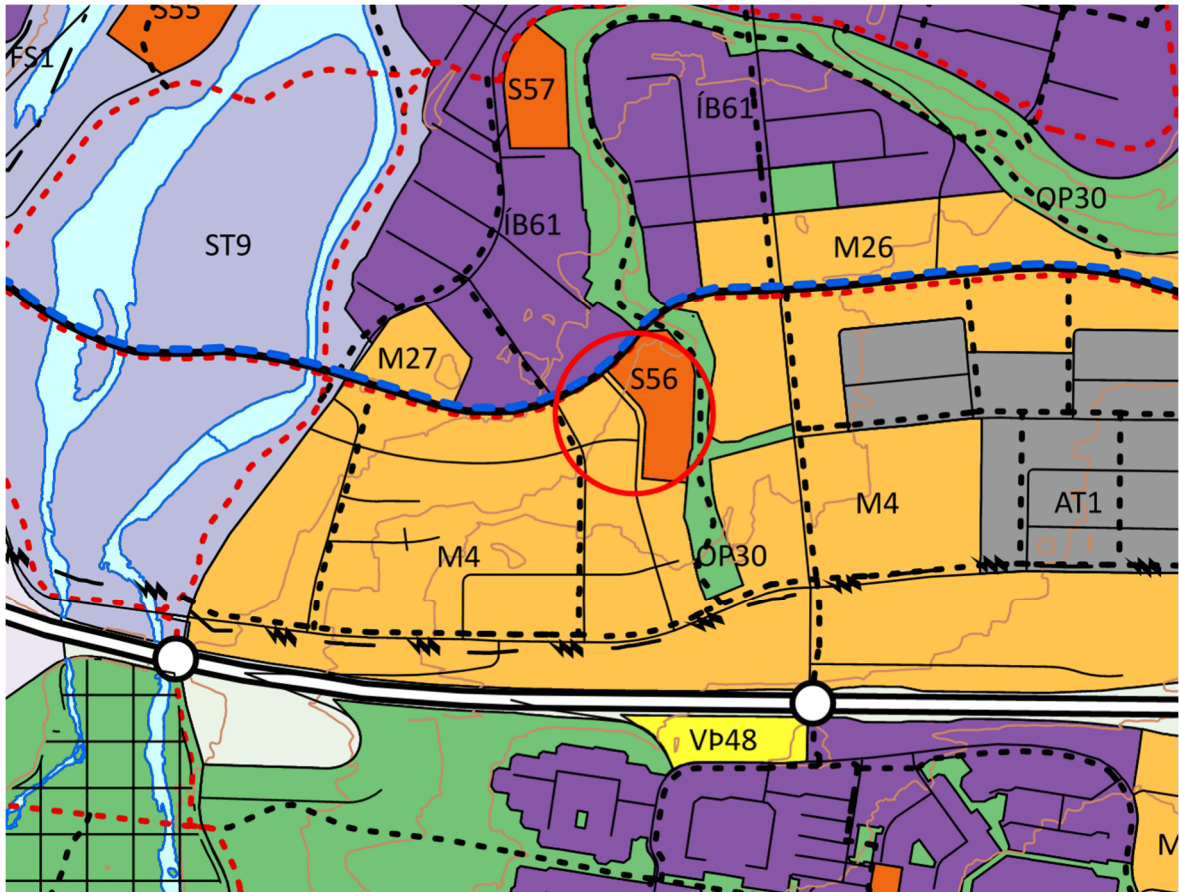
Tillagan gerir ráð fyrir að halda núverandi grænu svæði á reitnum, víkka það enn frekar út og tengja það grænum samgönguás í gegnum reitinn. Áhersla verður á gangandi og hjólandi um reitinn. Bílastæði verða flest í bílastæðahúsum, fá stæði verða á yfirborði og í götum.



Mynd 1: Skýringaruppráttur með deiliskipulagstillögu. Sýnir mörk skipulagssvæðisins og hæðir húsa. Teikning arkitekta (Nordic Office of Architecture).

2 Skipulagssvæðið

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er skipulagssvæðið að mestu skilgreint á tvennan hátt. Vestari hluti svæðisins (reitur M) er skilgreint sem miðsvæði M4. Skal þar rúmast íbúðarbyggð og blönduð starfsemi, verslun og þjónusta. Austari hluti svæðisins (reitur L) er skilgreint sem svæði fyrir samfélagsþjónustu S56 og er hugsað fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu. Austast á skipulagssvæðinu er svo opið svæði, OP30, sjá mynd 2.



Mynd 2: Samkvæmt Aðalskipulagi er deiliskipulagsreiturinn að mestu skilgreindur sem miðsvæði M4 og samfélagsþjónustusvæði S56

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir 1-6 hæða íbúðarbyggingum auk skólahúsnæðis. Heimild sé fyrir léttum atvinnurekstri á jarðhæðum íbúðarhúsa sem snúa að Stórhöfða, að bílastæði séu almennt í bílajakjöllurum og að engin eiginleg bílaumferð sé innan reitsins. Núverandi byggingar á reitnum muni víkja.

Í skipulaginu er miðað við að allt útisvæðið sé opið svæði fyrir almenning að undanskildum merktum sérafnotafliötum íbúða á jarðhæðum.

Skipulagið gerir ráð fyrir lækkun hámarkshraða við Stórhöfða/Borgarlínu úr 50 km/klst í 40 km/klst, að umferðarhraði sé 40 km/klst í borgargötum og 30 km/klst í húsagötum.

3 Forsendur

Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis, sjá töflu 1.

Tafla 1: Lágmarks hljóðeinangrunargildi fyrir lofthljóð í íbúðarhúsnæði skv. ÍST 45.

Tegund húsnæðis	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) L_{Aeq24}	
	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum.	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma.	55*	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði.		35
Frístundabyggð.	45	
Leik- og grunnskólar.	55*	30
Kennslurými framhaldsskóla.		35
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt.		40

*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildur.

Reiturinn er skilgreindur sem miðsvæði (M4) og eiga kröfur um íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum því hér við.

Í 4. grein reglugerðarinnar segir auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „*Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 L_{Aeq} . Á kyrrlátu svæði skal hljóðstig í þéttbýli ekki fara yfir L_{den} 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir L_{den} 40 dB(A)*“.

Þá segir í 5. grein: „*Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirlögd geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.*“

Í staðlinum eru ákvæði um hljóðstig utanhúss vegna umferðarhávaða við íbúðarhús, sjá töflu 2. Þar segir að hljóðstig „á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bilaumferð“ megi ekki fara yfir 50 dB(A).

Sé farið eftir staðlinum má hljóðstig utan við glugga íbúðar því vera meira en almennt er krafist sé það tryggt að viðkomandi íbúð eigi einnig glugga sem snúi að hljóðlátara svæði.

Krafa um að hljóðstig innan íbúða og innan kennslurýma í leik- og grunnskólum fari ekki yfir 30 dB(A) gildir, eftir sem áður, í samræmi við kröfur staðalsins. Þar með má gera ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða þar sem hávaðinn er mestur þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

Tafla 2: Hámarksgildi fyrir hljóðstig í íbúðarhúsnæði vegna umferðar ökutækja skv. ÍST 45.

Gerð notendasvæðis	Hámarksgildi hljóðstigs
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24}$ 30 dB $L_{p,Amx}$ 45 dB
Á útisvæðum* og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð.	$L_{p,Aeq,24}$ 50 dB
*Útisvæði: Svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.	

Tafla 3: Hámarksgildi fyrir hljóðstig í skólabyggingum vegna umferðar ökutækja skv. ÍST 45.

Gerð notendasvæðis	Hámarksgildi hljóðstigs
Í kennslurýmum og fyrirlestrarsölum. Öll rými í leikskólum þar sem kennsla fer fram.	$L_{p,Aeq,24}$ 30 dB
Í öðrum vinnuherbergjum og bókasöfnum.	$L_{p,Aeq,24}$ 35 dB
Í öðrum rýmum ¹⁾ svo sem matsölum og leikfimisölum.	$L_{p,Aeq,24}$ 40 dB
¹⁾ Sé rýmið fyrir blandaða starfsemi skal flokka það eftir viðmiðunargildum fyrir fyrirlestrarsali.	

3.1 Umferð

Umferð á svæðinu hefur verið áætluð í samgöngumati vegna skipulagsbreytinganna.

Gerð er grein fyrir umferðarforsendum í skýrslum Verkís: "Elliðaárvogur- Ártúnshöfði, Samgöngumat, dags. 07.06.2021".

Er þar lagt mat á núverandi aðstæður, umferð og aðgengi að öðrum samgöngumátum skoðað ítarlega auk áhrifanna sem nýja byggðin á Ártúnshöfða mun hafa á núverandi samgöngukerfi.

Allar umferðartölur sem notaðar eru við útreikninga á umferðarhávaða byggja á þessari greiningu. Áætluð umferð miðast við fullbyggðan Ártúnshöfða og breyttar ferðavenjur.

Upplýsingar um umferðarmagn koma fram á umferðarhávaðakortum. Miðað er við að umferðarhraði sé 40 km/klst á Borgarlínu og í borgargötum og 30 km/klst í húsagötum í samræmi við áform skipulagsins.

4 Niðurstöður hljóðstigsútreikninga

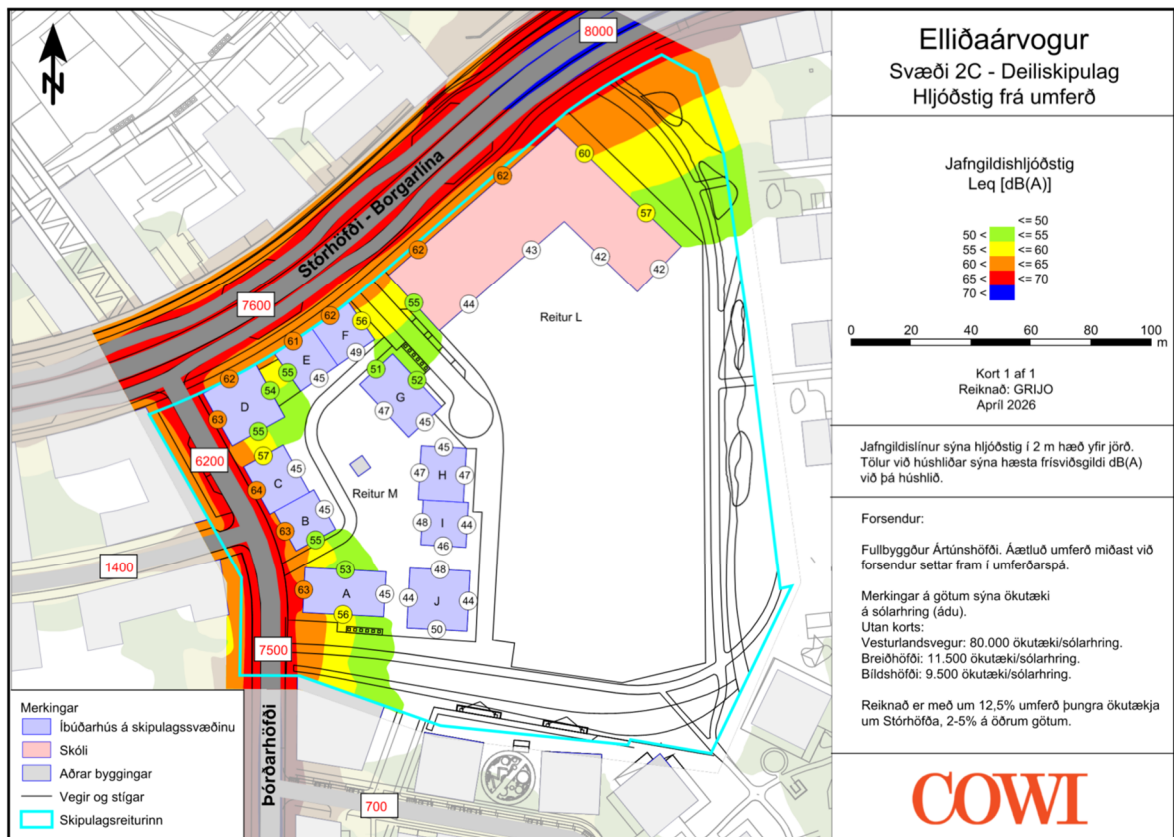
Umferðarhávaði í hverfinu var reiknaður með norræna reiknimódelinu út frá gefnum forsendum í forritinu SoundPlan 9.1.

Í viðauka er kort sem sýnir hljóðstig frá umferð á skipulagsreitnum í 2 m hæð. Sýna þau einnig hæsta útreiknaða gildi jafngildishljóðstigs (frísviðsgildi) utan við húsvegg hvorrar húshliðar á reitnum. Sýnir kortið framtíðarástand í fullbyggðu hverfi.

Kortið er reiknað miðað við útlínur og hæðir húsa eins og þær koma fram í deiliskipulagstillögu. Þar sem skipulagstillagan miðast við að einnar hæðar húsi við Stórhöfða (á reit M) geti verið sleppt er það ekki haft með inni í útreikningunum. Ekki er tekið sérstaklega tillit til indreginna hæða eða þ.h. sem gæti haft áhrif á hljóðstig á ákveðnum stöðum. Ekki er gert ráð fyrir neinum sérstökum mótvægisáðgerðum.

4.1 Útreiknað hljóðstig á reit eftir uppbyggingu

Á mynd 3 má sjá útreiknað hljóðstig frá umferð á reitnum í 2 m hæð miðað við fullbyggt hverfi (sjá einnig kort í viðauka A). Tölur við húshliðar gefa til kynna hæsta frísviðsgildi dB(A) við þá húshlið.



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

Gert er ráð fyrir íbúðum í öllum nýju húsunum á reit M, (merkt A-J á hljóðkortu). Eins og sjá má reiknast hljóðstig í öllum tilvikum innan skilgreindra 65 dB(A) marka fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum.

Hæst reiknast hljóðstig við götuhliðar húsa A, B, C og D sem snúa að Þórðarhöfða eða 63-64 dB(A). Hljóðstig við götuhliðar húsa D, E og F sem snúa að Stórhöfða reiknast hæst 61-62 dB(A), sjá nánar í töflu 4. Hljóðstig við aðrar hliðar þessara húsa og utan við hús G, H, I og J reiknast umtalsvert lægra.

Utan við götuhlið skólahúss, sem snýr að Stórhöfða reiknast hljóðstig 62 dB(A) og utan við norðausturhlið sama húss reiknast það 57-60 dB(A). Þetta er yfir skilgreindum 55 dB(A) mörkum utan við húshliðar leik- og grunnskóla en reglugerð heimilar að þau mörk séu yfirstigin sé tryggð bein aðfærsla útilofts um hljóðgildirur. Þarf því að tryggja það við hönnun skólahússins að öll rými séu loftræst á fullnægjandi hátt í gegnum hljóðdeyfðar loftrásir.

Inni á miðjum reit, á milli húsa A-J, myndast nokkuð gott skjól frá umferðarhávaða. Sama má segja um skólalóð sunnan skólahússins. Reiknast hljóðstig í 2 m hæð undir 55 dB(A) á nær öllum þessum svæðum og uppfyllir því viðmið fyrir dvalarsvæði á lóð.

Tafla 4: Hæsta útreiknaða hljóðstig utan við þær hliðar íbúðarhúsa sem eru mest útsettar fyrir umferðarhávaða.

Hús	Hæð	Hlið	Hljóðstig dB(A)	Hús	Hæð	Hlið	Hljóðstig dB(A)
A	1	V	62,6	D	1	NV	61,7
A	2	V	62,5	D	2	NV	61,7
A	3	V	62,1	D	3	NV	61,4
A	4	V	61,6	D	4	NV	61,0
B	1	SV	62,5	D	5	NV	60,6
B	2	SV	62,3	E	1	NV	61,4
B	3	SV	61,8	E	2	NV	61,4
B	4	SV	61,3	E	3	NV	61,2
C	1	SV	63,8	E	4	NV	60,8
C	2	SV	63,3	E	5	NV	60,5
C	3	SV	62,5	F	1	NV	61,6
C	4	SV	61,8	F	2	NV	61,6
C	5	SV	61,1	F	3	NV	61,3
D	1	SV	63,4	F	4	NV	60,9
D	2	SV	63,1	F	5	NV	60,6
D	3	SV	62,4	F	6	NV	60,3
D	4	SV	61,7				
D	5	SV	61,0				

4.2 Hljóðstig innanhúss

Í öllum tilvikum, þ.e. í öllum íbúðum og skólarýmum á svæðinu og óháð öðrum aðgerðum, skal tryggja að hljóðstig innanhúss vegna umferðar sé innan skilgreindra marka $L_{Aeq} = 30$ dB.

Þarf þá að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utanhúss við ákvörðun hljóðeinangrunar glugga, úthliða og loftrása þannig að jafngildishljóðstig innanhúss sé innan við 30 dB(A), eins og gerð er krafa um. Huga þarf sérstaklega vel að þessu þar sem hljóðstig utan við íbúðir er um eða yfir 60 dB(A).

Kröfur fyrir þjónustu- og atvinnuhúsnæði fara eftir eðli starfseminnar en mikilvægt er að hafa hljóðstig frá umferð í huga við hönnun slíkra rýma einnig.

5 Mót vægisaðgerðir

Hljóðstig á svæðinu reiknast í öllum tilvikum innan skilgreindra marka og eru kröfur reglugerðar um hávaða uppfylltar án frekari aðgerða.

Afstaða húsa við umferðargötur er þá vel til þess fallin að skerma hávaða frá opnum dvalar- og útivistarsvæðum fyrir innan. Með byggingu mögulegs einnar hæðar húss við Stórhöfða, sem heimild er fyrir í skipulagstillögunni, mætti draga úr hljóði sem berst inn á miðsvæðið frá Stórhöfða. Þá væri einnig hugsanlega hægt að verja útisvæði á lóð enn betur með hljóðskermandi veggjum eða þ.h. á milli annarra húsa eða meðfram götu.

Þar sem hljóðstig reiknast hæst, við götuhliðar húsa við Þórðarhöfða og Stórhöfða, þarf að gæta vel að því að hljóðeinangrun húsanna sé þannig að kröfur um hljóðstig innandyra séu uppfylltar.

Vegna nálægðar við götu er ekki talið raunhæft að lækka hljóðstig utan við húshliðar á þessum stöðum með hljóðvörnum svo sem veggjum eða mönum, sérstaklega fyrir efri hæðir húsanna.

Útreikningar byggja á þeirri forsendu að hámarkshraði við götur næstar reitnum sé ekki meiri en 40 km/klst, eins og skipulagið gerir ráð fyrir. Sé umferðarhraði lækkaður enn frekar niður í 30 km/klst má reikna með lítillegri lækkun á hljóðstigi við hús næst veginum.

Áhrif hraðalækkunna fara þó minnkandi eftir því sem hraðinn er lægri fyrir og frekari hraðatakmarkanir umfram það myndu hafa mjög takmörkuð áhrif. Lækkun á umferðarhraða um aðrar götur í nágrenninu gæti þá mögulega haft einhver smávægileg áhrif til hávaðaminnkunar.

6 Samantekt

Reiknað hefur verið hljóðstig á reitnum fyrir framtíðarástand með fullbyggðum Ártúnshöfða.

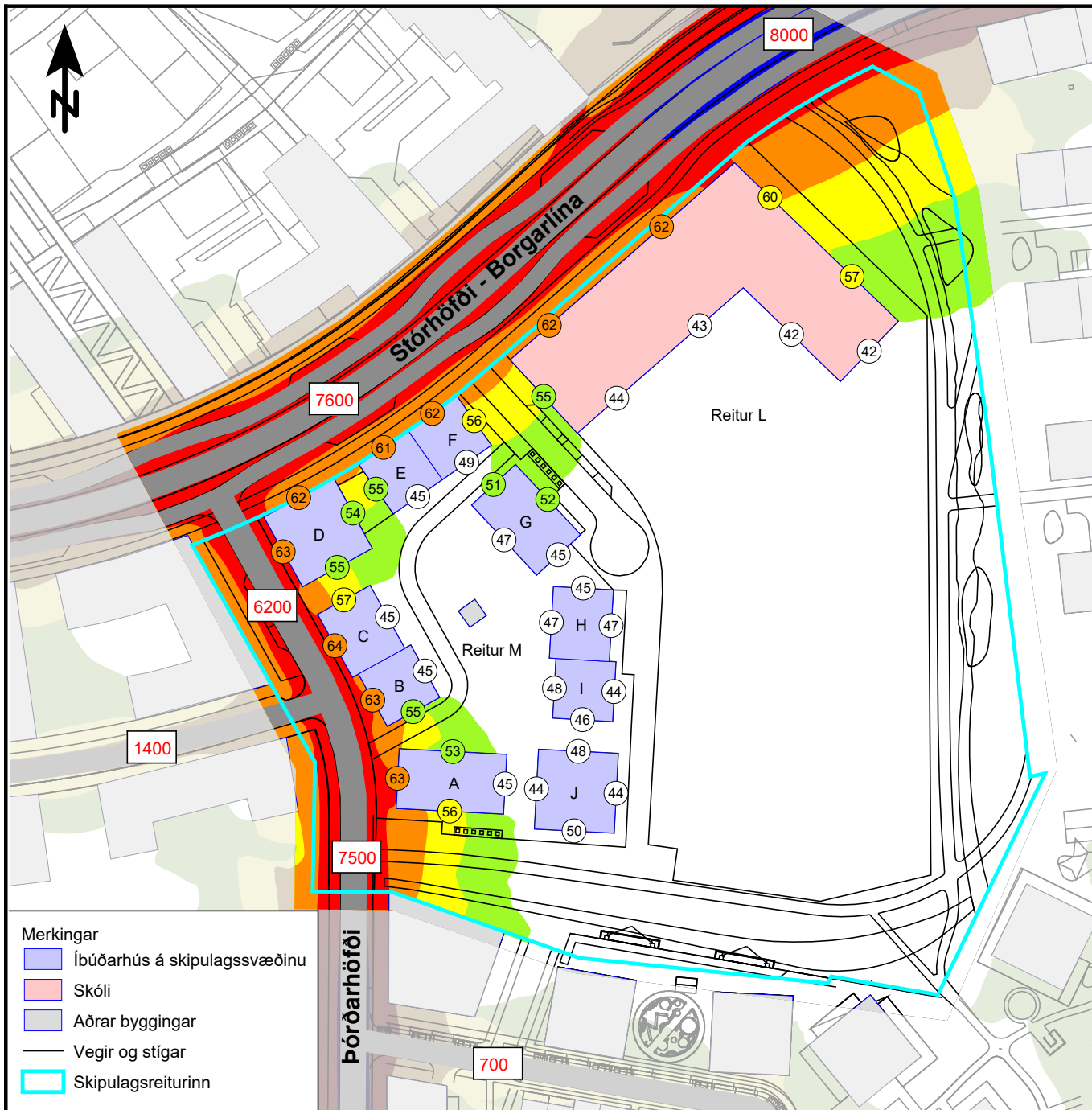
Hljóðstig utan við húshliðar allra íbúðarhúsa reiknast undir skilgreindum viðmiðunarmörkum í öllum tilvikum.

Hljóðstig utan við skólahús reiknast yfir skilgreindum 55 dB(A) mörkum en reglugerð um hávaða nr. 724/200 heimilar að þau mörk séu yfirstigin sé tryggð bein aðfærsla útilofts um hljóðgildirur. Þarf því að tryggja það við hönnun skólahússins að öll rými séu loftræst á fullnægjandi hátt í gegnum hljóðdeyfðar loftrásir.

Hönnuðir húsa á svæðinu skulu gera grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðstigi er náð innanhús í íbúðum og kennslurýmum á svæðinu þegar byggingarumsókn er lögð inn til byggingarulltrúa.

Hljóðstig á útisvæðum í miðju skipulagsreitsins og við skóla reiknast innan skilgreindra marka reglugerðar fyrir hljóðstig á dvalarsvæðum á lóð.

Viðauki A - Umferðarhávaðakort

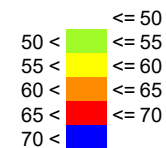


Elliðaárdalur

Svæði 2C - Deiliskipulag

Hljóðstig frá umferð

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]



Kort 1 af 1
Reiknað: GRIJO
Apríl 2026

Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.
Tölur við húshliðar sýna hæsta frísviðsgildi dB(A) við þá húshlið.

Forsendur:

Fullbyggður Ártúnshöfði. Áætluð umferð miðast við forsendur settar fram í umferðarspá.

Merkingar á götum sýna ökutæki á sólarhring (ádu).

Utan korts:

Vesturlandsvegur: 80.000 ökutæki/sólarhring.

Breiðhöfði: 11.500 ökutæki/sólarhring.

Bíldshöfði: 9.500 ökutæki/sólarhring.

Reiknað er með um 12,5% umferð þungra ökutækja um Stórhöfða, 2-5% á öðrum götum.

Merkingar

- Íbúðarhús á skipulagssvæðinu
- Skóli
- Aðrar byggingar
- Vegir og stígar
- Skipulagsreiturinn

COWI