



Góð borgarþróun

Leiðbeiningar fyrir
uppbyggingaraðila og
ráðgjafa þeirra um ferla
deiliskipulagsþróunar
hjá Reykjavíkurborg

1 Inngangur



Hlutverk leiðbeininganna

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Móðurskjalið sem við vinum eftir. Sett fram **bindandi ákvæði** og **markmið** um þróun byggðar og gæði umhverfis

Borgarhönnunarstefnan (í vinnslu)

Stefna sem skýrir og skilgreinir nánar markmið aðalskipulags og megináherslur

Leiðbeiningar Reykjavíkurborgar

(Almenningur – í stöðugri þróun)

Heildstætt safn **leiðbeininga** og **reglna**

Hér á meðal allar leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar fyrir uppbyggingaraðila (drög)

(Fagaðilar)

Leiðbeiningar, reglur og upplýsingar fyrir þróunaraðila, uppbyggingaraðila og aðra fagaðila sem koma að þróun borgarinnar og gerð skipulags



Góð borgarþróun

Leiðbeiningar fyrir
uppbyggingaraðila og
ráðgjafa um ferla deili-
skipulagsþróunar hjá
Reykjavíkurborg

Mart 2025



2 Tilgangur leiðbeininga



Tilgangur leiðbeininga

Tilgangur leiðbeininganna er að aðstoða þróunar- og uppbyggingaaðila í deiliskipulagsferlinu og þannig tryggja góða og skilvirka samvinnu við Reykjavíkurborg.

Leiðbeiningarnar þjóna eftirfarandi hlutverki:

- Gefa yfirsýn yfir deiliskipulagsferilinn og mismunandi áfanga hans
- Skýra hlutverka- og ábyrgðarskiptingu í ferlinu
- Hjálpa til við væntingastjórnun milli uppbyggingaraðila og Reykjavíkurborgar
- Upplýsa um afurðir sem uppbyggingaraðilar
- mega búast við að þurfa að skila af sér.

Markmiðin eru alltaf að huga að almannahagsmunum, langtímasýn, sjálfbærni, lýðheilsu, rekstrarhagkvæmni, skilvirkni og gegnsæi.

Byggt er á stefnum og markmiðum frá Aðalskipulagi Reykjavíkur (2040). Þá er horft stíft til nýgerðar Borgarhönnunarstefnu (2024) ásamt fjölmörgum leiðbeiningum frá Hverfisskipulagi Reykjavíkur, hjóla og bílastæðastefnu (2022) og leiðbeiningum um úrgangslosun (2023)

Fyrri hluti leiðbeininganna fer yfir fasaskiptingu deiliskipulagsferlisins í fimm hluta.

Seinni hlutinn er leiðbeiningar um hvaða gögn þurfa að fylgja og hvernig ber að setja þau fram.



3 ferlar og væntingar



Deiliskipulagsferlið

Til glöggvunar á eðli og framvindu deiliskipulagsvinnunnar er ferlinu skipt í fimm fasa:

Fasi 1: Fyrirspurnarstig (upphafsumræður)

Fasi 2: Frumgreining

Fasi 3: Deiliskipulagstillaga unnin

Fasi 4: Samráð og samþykki

Fasi 5: Gildistaka



Deiliskipulagsferlið

Fasi 1 - Fyrirspurnastig

Upphafsumræður

Ferlið hefst á því að uppbyggjaraðili sendir inn formlega fyrirspurn til skipulagsfulltrúa í gegnum „Minar síður“ með hugmyndum að uppbyggingu eða þróun löðva/svæðis.

Ekkilegt er að gerð sé grein fyrir samræmi hugmyndanna við gildandi aðalskipulag. Fyrirspurn getur varðað landnotkun, umfang, samgöngumál, innvið, græn svæði og margt fleira.

Skipulagsfulltrúi hvetur uppbyggjaraðila til þess að senda inn fyrirspurnareindi síns samræmi í ferlinu og hægt er til þess að bæta yfir grunnforsendur áður en verkefni er unnið lengra. Það getur sparad talsverðan tíma.

Meðferð: Þegar greitt hefur verið fyrir fyrirspurnareindi er því úthlutað til verkefnastjóra hjá skipulagsfulltrúa. Viðkomandi fer yfir gögnin, samræmi hugmynda við aðalskipulag og áhrif grunnforsendur. Skipulagsfulltrúi ber erindið undir áhrif skrifstofu borgarinnar, eftir atvikum. Ef um er að ræða stórt verkefni eða hátt flekjustig getur skipulagsfulltrúi haldið fund með umsækjanda til þess að fá kynningu og umræður áður en umsógn er veitt. Í sumum tilfellum er fyrirspurnareindi borið undir kjörna fulltrúa áður en því er svarað með umsógn.

Ef um er að ræða mjög stórt og/öðla flokið svæði getur þurft að vinna þróunaráttanna fyrst, áður en deiliskipulagstillagur er unnar. Skipulagsfulltrúi tekur afstöðu til þess á fyrirspurnastigi. (7)

Umsógn: Skipulagsfulltrúi svarar fyrirspurnareindi með umsógn sem afgreidd er á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa. Taki skipulagsfulltrúi jafnvætt í erindið getur uppbyggjaraðili sent inn formlega umsókn um gerð/breytingu deiliskipulags í gegnum „Minar síður“.

Umsógn skipulagsfulltrúa eru oft sett fram skilyrði, leiðbeiningar eða forsendur sem taka skal mið af í næstu áföngum.

Þegar fyrirspurnareindi hefur verið svarað með umsógn er erindinu lokið. Ef óskað er eftir áframhaldandi meðferð þarf að senda inn nýja fyrirspurn í gegnum „Minar síður“.

Samingsmarkmið RVK... upplýsa

- Í Fasa 1 skal eftirfarandi koma fram/kynna sér áður...
 - Samræmi við AK
 - Hugmyndir/áhrif fyrir þróun svæðisins
 - Grófar hugmyndir um ráðstöfun löðva
 - Stutt lýsing á væntingum til umfangs og innihalds bygginga
 - Samningsmarkmið borgarinnar

Fasi 2 - Frumgreining

Forsendur, innvið, þróunaráttun, áfangaskipting

Fasi 2 hefst á að uppbyggjaraðili sendir inn formlega umsókn um gerð/breytingu deiliskipulags í gegnum „Minar síður“.

Markmið með Fasa 2 er að leggja götan grunn að deiliskipulagsvinnunni og/öðla eftir atvikum þróunaráttun/rammhúta aðalskipulags.

Mörg svæði kröfjast þess að áður en drög að deiliskipulagi/rammhúta liggja fyrir þá þarf að skoða nýverandi innvið og „álagdröf“ þá. Til innviða teljast skólar og leikskólar, veitumennvirki, samfélagsþjónusta, menningar- og þróttastarfsæmi, umferðarþengingar o.þ. Gæna þarf forsendur, staðhætti, samhengi og þörf áður en formleg tillaga er mótuð. Kortleggja þarf blöndun byggðar, menningarafl, náttúrufar og þau þekifærni og gæði sem svæðið býr yfir.

Uppbyggjaraðili skilar af sér frumdrögum að verkefniinu sem tekur tillit til allra þeirra þátta sem fara inn í deiliskipulagssvæðisnið og markmiðum aðalskipulags. Stuðst er við frumdrögin við gerð skipulagslýsingar.

Reykjavíkurborg gerir skipulagslýsingu sem kynnt er opinberlega. Kynningin standur í 4 vikur og eru ábendingar kynntar fyrir umhverfis- og skipulagsráði og nýttar í áframhaldandi vinnu.

Þegar umgöngi og umfang verkefnisins er tekin að skýrast hefur skipulagsfulltrúi samband við samningadelið borgarinnar og í kjölfarið er uppbyggingarsamningur um innvið og uppbyggjagæði mótaður.

Í upphafi vinnunnar er skipaður verkefnahópur með fulltrúum allra stöðvalda innan borgarinnar ásamt þeim hagsðilum sem við á. Skipulagsfulltrúi boðar verkefnahópinu á upphafsfund þar sem drög að tímalínu eru kynnt.

Í Fasa 2 má uppbyggjaraðili búa við að þurfa að gera grein fyrir:

- Skipulagsleg stæða
- Greining nýverandi byggðar og stjólalag samhengi (vand/hsakáttunur/formlaskráning/ umhverftimat)
- Landfræðilegar ástæður (landhali/þróunarráttunir/íróð/skrifbur/jarðfræði/ náttúruningur)
- Væðingarmál (gróðurfar og dyralif)
- Væðingarmál (vindgreining)
- Mengun hávaðastreiklingar/mengun í jarðvegi/lykt
- Nýverandi tengingar og samgöngugreining
- Veitur - Frumgreining þeirra og regnvatnsskiptun
- Hagsmunaaflgreining
- Nýverandi kvæði
- Viðfangsefni (hugmyndir um landnotkun, umfang byggðar og helstu áherslur)

Uppbyggjaraðili skilar af sér frumdrögum að verkefniinu sem tekur tillit til allra þeirra þátta sem fara inn í deiliskipulagssvæðisnið og markmiðum aðalskipulags. Stuðst er við frumdrögin við gerð skipulagslýsingar.

Í Fasa 3 má uppbyggjaraðili búa við að þurfa að gera grein fyrir eftirfarandi atvikum og skila inn nauðsynlegum gögnum þeim tengdum:

- Deiliskipulagsgögn:
 - Deiliskipulagsgögn
 - Skýringarmyndir (t.a.m. blindandi sneiðingar, þrívíddarmyndir...)
 - Greiningar
 - Skilmálaflöki
 - Talla með helstu stærðum (Byggingarmagn, starfsmál, búafélagið, nýtingarkvæði, fjöldi bíla- og hjólastæða o.þ.)

Þyglög:

- Samgöngumat
- Þrívíddarflak af verkefniinu og umhverfi þess / massastúdur (Verður nýtt í borgarlíkan)
- Greiningar og staðaranda og fagurfræðilegar áherslur



Fasi 3 - Deiliskipulagstillaga unnin

Í Fasa 3 er unnin tillaga að deiliskipulagi í samræmi við forsendur skipulagslýsingar og frumgreiningar fyrir fasa.

Ráðgjafarteymi uppbyggjaraðila vinnur drög að tillögu ásamt öllum nauðsynlegum fylgigögnum og greiningum. Drögin eru send skipulagsfulltrúa til yfri. Skipulagsfulltrúi boðar ráðgjafarteymi á fundi eftir þörfum. Ráðgjafarteymi ber að senda skipulagsfulltrúa gögn fyrir fundi þannig að hann ná að fara yfir þau fyrir fundin. Mikilvægt er að uppfæra alltaf dagsetningar á gögnum sem send eru skipulagsfulltrúa.

Ráðgjafarteymi þarf að vera tilbúið til þess að kynna vinnuáttillögu um umhverfis- og skipulagsráð í ferlinu.

Í Fasa 3 má uppbyggjaraðili búa við að þurfa að gera grein fyrir eftirfarandi atvikum og skila inn nauðsynlegum gögnum þeim tengdum:

- Deiliskipulagsgögn:
 - Deiliskipulagsgögn
 - Skýringarmyndir (t.a.m. blindandi sneiðingar, þrívíddarmyndir...)
 - Greiningar
 - Skilmálaflöki
 - Talla með helstu stærðum (Byggingarmagn, starfsmál, búafélagið, nýtingarkvæði, fjöldi bíla- og hjólastæða o.þ.)

Þyglög:

- Samgöngumat
- Þrívíddarflak af verkefniinu og umhverfi þess / massastúdur (Verður nýtt í borgarlíkan)
- Greiningar og staðaranda og fagurfræðilegar áherslur

Í Fasa 3 er unnin tillaga að deiliskipulagi í samræmi við forsendur skipulagslýsingar og frumgreiningar fyrir fasa. Ráðgjafarteymi uppbyggjaraðila vinnur drög að tillögu ásamt öllum nauðsynlegum fylgigögnum og greiningum. Drögin eru send skipulagsfulltrúa til yfri. Skipulagsfulltrúi boðar ráðgjafarteymi á fundi eftir þörfum. Ráðgjafarteymi ber að senda skipulagsfulltrúa gögn fyrir fundi þannig að hann ná að fara yfir þau fyrir fundin. Mikilvægt er að uppfæra alltaf dagsetningar á gögnum sem send eru skipulagsfulltrúa.

- Hljóðvistaráskýrsla ásamt hljóðvistar kortum
- Skuggvarpamyndir
- Dagbirtugreiningar fyrir búðir
- Dagbirtugreiningar fyrir útviðbrú
- Steið, hlutfall og gæði dvalarsvæða
- Vindgreiningar
- Skýringar löða
- Yfirflit og hlutfall íbúðargerða
- Stíganar- og tengingar út fyrir svæðið (Gönguleiðir barna í skóla)
- Blágrannar ofanvatnslausni og regnvatnsskiptun
- Úrgangslausni
- Hjólstaðabanaálgun
- Bílastaðabanaálgun
- Rannsóknir á mengun í jarðvegi, eftir atvikum
- LCA greiningar samhliða skilningum (að gera LCA greiningar samhliða hönnun og leggja til grundvallar ákvarðanatöku með það að markmiði að leggja markaleysisgögn)
- Kvæði á löðum, eftir atvikum
- Umsagnir hagsðila, eftir atvikum (t.a.m. Minjastofnun lands)
- Listi yfir þau atviki sem þarf að gera grein fyrir á byggingarferlinum

Listinn er ekki tæmandi. Hafa þarf í huga að deiliskipulagstillaga er kynnt fyrir almenningi og því er mikilvægt að helstu kynningargögn séu skiljanleg og miðla á skýran hátt helstu eðlisstærðir tillögunnar.

Í seinni hluta þessa skals eru leiðbeiningar og upplýsingar varðandi framsetningu greininga og skilgreininga.

Þegar öll deiliskipulagsgögn eru tilbúin og boði er að ganga frá uppbyggjaraðilinum er tillagan tilbúin til lögformlegrar kynningar.

Fasi 4 - Samráð og samþykki

Samráð við almenning og samþykki sveitarstjórnar

Tillögu að deiliskipulagi skal bera undir almenning áður en endanleg ákvörðun er tekin um hana. Almenningi skal gefast kostur á að koma með ábendingar og ábendingar.

Þegar öll gögn eru fullnær til liggja þá lög fyrir umhverfis- og skipulagsráð til ákvarðunar um augsýningu. Mikilvægt er að yfirfara allar dagsetningar á gögnum þannig að þær séu réttar áður en málið er lagt fram.

Samþykki umhverfis- og skipulagsráðs að augsýna tillöguna er henni vísað til borgarráðs sem þarf að staðfesta afgreiðsluna áður en kynning getur hafist. Skrifstofa skipulagsfulltrúa birtir kynningargögnin í skipulagsráð og er hún opin í 6 vikur. Ábendingar birtast um leið og þær eru sendar inn í gittinu og eru opnar öllum svo uppbyggjaraðili getur fylgt með því hvort/hvaða ábendingar berast.

Ef óskað er eftir framlöngu á augsýningartíma verður skipulagsfulltrúi eftir atvikum við því.

Verkefnastjórn skipulagsfulltrúa tekur saman þær ábendingar og ábendingar sem berast á augsýningartímanum og vinnur úr þeim. Á kynningartíma geta alltaf komið fram atriði sem gæla tilfinni til þess að breyta tillögunni. Uppbyggjaraðili þarf að vera viðbúinn því.

Skipulagsfulltrúi leggur drög að svörum við athugasemdum fyrir umhverfis- og skipulagsráð. Ef svörin eru samþykkt er tillagan samþykkt samhliða (ymst með eða án breytinga í kjölfar augsýningar) og málinu vísað til borgarráðs, til staðfestingar á afgreiðslunni.

Þegar borgararáð hefur staðfest afgreiðsluna leggur samþykki sveitarstjórnar fyrir.

Í Fasa 4 gæti uppbyggjaraðili og ráðgjafarteymi hans þurft að:

- Taka þátt í að kynna tillöguna fyrir umhverfis- og skipulagsráði
- Taka þátt í búafundum
- Gæra breytingar á deiliskipulagstillögunni í ljósi athugasemda

Fasi 5 - Gildistaka

Þessi kafla lýsir næstu skrefum eftir að samþykkt sveitarstjórnar liggur fyrir.

Þegar samþykki sveitarstjórnar liggur fyrir er tillagan send til skipulagsstofnunar til yfirferðar.

Uppbyggjaraðili og ráðgjafar þurfa að skila inn samþykktum skipulagsgögnum þrívíddar í raun-stærð í tvíriti. Sláa skil gögnum til skipulagsfulltrúa.

Ef Skipulagsstofnun gerir athugasemdir við tillöguna eða framsetningu gagna þarf að bregðast við þeim. Ef ángar athugasemdir eru gerðar sendir skipulagsfulltrúa tillöguna til birtingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Í Fasa 4 gæti uppbyggjaraðili og ráðgjafarteymi hans þurft að:

- Taka þátt í að kynna tillöguna fyrir umhverfis- og skipulagsráði
- Taka þátt í búafundum
- Gæra breytingar á deiliskipulagstillögunni í ljósi athugasemda

Tillagan tekur gildi um leið og hún er birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Ef spurningar skrifta í Fasa 5 er hægt að senda tölvupóst á skrifstofu skipulagsfulltrúa: skipulag@reykjavik.is

- Mæliblað og hæðarblað - RVK útvegar/hefur frumkvæði að?
- Mennilisti yfir gögn/þengingar sem skila þarf inn á byggingarferlinum o.þ.
- Gatnagerðardæli

1	2	3	4	5
Formlega fyrirspurn til skipulagsfulltrúa	Úthlutað til verkefnastjóra	Fund með umsækjanda	Borið undir kjörna fulltrúa	Vinna þróunaráttanna
Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd

1	2	3	4	5
Formlega fyrirspurn til skipulagsfulltrúa	Úthlutað til verkefnastjóra	Fund með umsækjanda	Borið undir kjörna fulltrúa	Vinna þróunaráttanna
Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd

1	2	3	4	5
Formlega fyrirspurn til skipulagsfulltrúa	Úthlutað til verkefnastjóra	Fund með umsækjanda	Borið undir kjörna fulltrúa	Vinna þróunaráttanna
Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd

1	2	3	4	5
Formlega fyrirspurn til skipulagsfulltrúa	Úthlutað til verkefnastjóra	Fund með umsækjanda	Borið undir kjörna fulltrúa	Vinna þróunaráttanna
Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd

1	2	3	4	5
Formlega fyrirspurn til skipulagsfulltrúa	Úthlutað til verkefnastjóra	Fund með umsækjanda	Borið undir kjörna fulltrúa	Vinna þróunaráttanna
Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd	Umsógn afgreidd



4 Verkfæri



Verkfæri og nýjar áherslur í skipulagsumhverfi

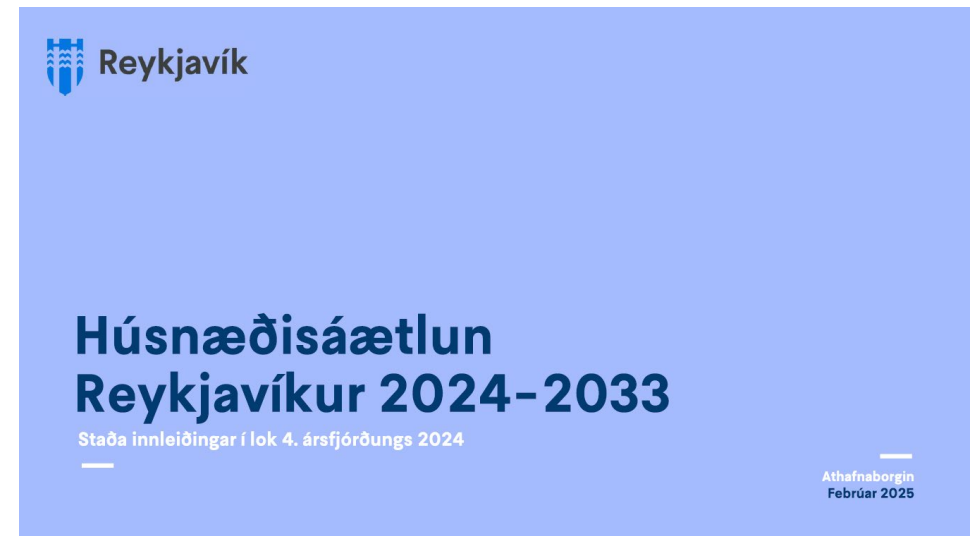
meiri áhersla á starfræn gögn sem kallar á auknar grunnupplýsingar (á ábyrgð borgar):

- 3d borgarmódel
- Landupplýsingagögn Teiknigrunnur, hæðalínur,
- 360° dialogsværktoj

fyrirliggjandi stefnur og samþykktir:

- hjóla og bílastæðastefna
- AR 2040
- lofslagsmarkmið borgarinnar
- <https://reykjavik.is/stefnur>

- innleiðing á **stafrænum deiliskipulags-áætlunum** þarf að leiða af sér ný verkfæri sem ætlað er að hjálpa til við yfirsýn, utanumhald og verkferla þvert á aðila.



4 Tæknilegar greiningar og fylgigögn



Tæknilegar greiningar og fylgigögn

Uppbyggingaraðili má reikna með að þurfa að vinna eftirfarandi gögn og greiningar:

1. DNA svæðisins – Greinargerð ráðgjafa (Arkitektúr?)
2. Dvalarsvæði íbúa: Stærð, hlutfall og notagildi (leiksvæði)
3. Skuggavarpsmyndir
4. Sólskinstímar á dvalar- og leiksvæðum
5. Vindgreiningar
6. Meðhöndlun ofanvatns
7. Gróður og grænt yfirbragð
8. Göngu- og hjólatengingar
9. Hljóðvistarskýrsla
10. Forathugun á birtustigi íbúða – birtustig á úthliðum
11. Íbúðargerðir
12. Úrgangslausnir
13. Mat á umhverfisáhrifum (Þar sem það á við)
14. LCA / Kolefnisspor og útreikningar
15. Staðsetning og fyrirkomulag hjóla- og bílastæða?

DNA svæðisins – Staðarandi

Greinargerð ráðgjafa þar sem útskýrt er hvernig unnið er með svæðið sem einstakt og út frá staðbundnum forsendum og eiginleikum.

Hvernig sjáum við að við erum í þessu hverfi en ekki öðru? Hvað einkennir það? Hér skal bæði ávarpa arkitektúr og sérkenni umhverfisins almennt.

(Ráðgjafi þarf að taka afstöðu til þessara atriða!)

Umfang

Prividdargreiningar og nánasta umhverfi (líka upplifun úr augnhæð)

alltaf nánasta umhverfi með!

hvernig er að ferðast um svæðið?

Dvalarsvæði íbúa: stærð og notagildi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, kafla 3.6 um gæði byggðar, kemur fram að lágmarkshlutfall lóðar skuli vera gróður og dvalarsvæði. Innan lóða skuli vera rúmgöð, sólrík og skjólgöð dvalar- og leiksvæði. Deiliskipulag skal vera nánari útfærsla á markmiðum og ákvæðum aðalskipulags og því ber að skilgreina lágmarkshlutfall dvalarsvæða og gæðakröfur til þeirra í skilmálum.

Miða skal við að lágmarkstærð skilgreindra dvalarsvæða á íbúðarlóðum samsvari 20% af samanlögðum fermetrum íbúðarhúsnæðis á lóðinni (ofanjarðar). Sé t.a.m. 2000 m² íbúðarhúsnæði á lóðinni skulu skilgreind dvalarsvæði innan lóðar vera lágmark 400 m².

Við mótnun deiliskipulagstillögu skal gera grein fyrir því að hægt sé að ná þessu viðmiði.

Vakin er athygli á að öll útsvæði geta ekki talist til dvalarsvæða, hér á meðal:

- Götur og akfærir stigar innan lóðar
- Hjólastæði/skýli
- Svæði sem uppfylla ekki kröfu um hljóðvist á dvalarsvæðum (hámark 55dB)
- Séráfnatælitur íbúða og svalir í séreign

Áður hefur verið fjallað um bæði skuggavarp, vindstúdiur og sólarstundir á lóðum.

Auk þessara atriða þarf að gera grein fyrir eftirfarandi við deiliskipulagsvinnuna:

- Leiðbeinandi staðsetningu leiksvæða innan lóðar
- Hlutfalli af lóð með gegndræpi
- Uppfylltum hljóðvistarkröfum (hámark 55 dB skv. reglugerð)
- Hvernig unnið verður með gróður og grænt yfirbragð
- Kvöðum og göngutengingum á lóð ef einhverjar eru

Í deiliskipulag ber að setja kröfur um eftirfarandi:

- Að meðhöndlun ofanvatns sé leyst innan lóðar
- Að aðgengi sé fyrir alla á lóðinni (ekki of brattar tengingar, eða þrep)
- Að íbúðir næstu hæða skulu hafa beina tengingu við garð
- Að unnið verði á fjölbreyttan hátt með gróður og græna ásýnd og hugað verði að öllum árstíðum
- Að lóðarhönnun sé unnin af landslagsarkitekt
- Lágmarksþykkt jarðvegs ofan á bílakjallara (þar sem það á við)

ath móta betur lokaúttækt vegna lóðarhönnunar



3. Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (2D).



4. Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (3D).



Tæknilegar greiningar og fylgigögn

Skuggavarsmyndir

Skuggavarsmyndir skulu fylgja tillöggunni. Allar myndir skal sýna bæði fyrir og eftir breytingar.

Á myndinni hér fyrir neðan má sjá þá tíma sem ber að sýna.

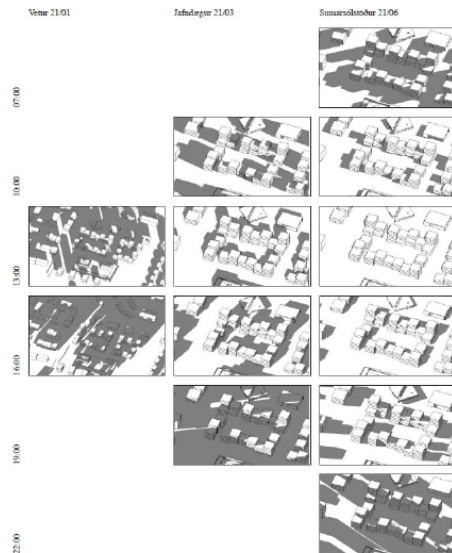
Skuggavarp má sýna í tvívið en alltaf þarf að sýna skuggavarp við jafndægur í þrívídd. Mikilvægt er að sjá hvernig skuggi fellur á húshliðar. Þá er einnig frjálst að senda inn þrívídd af fleiri tímum.

Sýna skal allar óbyggðar gildandi heimildir á skuggavarsmyndum, bæði innan svæðisins sem um ræðir og utan þess.

Ekki síður áhersla á skuggavarp í göturými (taka dæmi um overlap-samanburðarskuggavarp?)

Miða skal við að ekki varpið aukinn skuggi á svalir þeirrar byggðar sem fyrir er. (Ekki má heldur auka skugga verulega á dvalarsvæði nágretta yfir sumartímann. Þetta þarf að skilgreina betur.)

Skuggavarsstúdiu skal fylgja stutt greinargerð hönnuðar þar sem gögnin eru túlkuð og færð rök fyrir því að útkoman sé viðunandi, bæði m.t.t. áhrifa innan eigin svæðis og á nágrennið.



Sólskinstímar á dvalarsvæðum

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 skal miða við að meira en helmingur leiksvæða barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí milli klukkan 9 og 17.

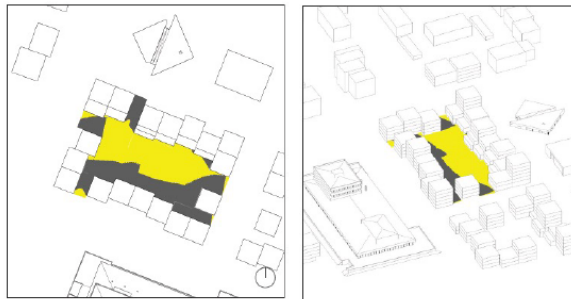
Sólskinstímar eru gefnir upp sem það **prósentu- hlutfall** af skilgreindu dvalarsvæði sem nýtur sólar í a.m.k. 5 klukkustundir á þessu tímabili. Með því að meta sólskinstíma á dvalarsvæðum fást meðal annars upplýsingar um notkunarmöguleika þeirra.

Hlutfallið segir ekki til um hvenær yfir daginn sólskins má vænta á dvalarsvæðum. Þess vegna er mikilvægt að hafa skuggavarp til hlífðsjónar til að greina hvenær sólskin er til staðar yfir solahringinn og eftir árstíðum.

Í sumum tilfellum.... má veita svigrúm og færa þennan tíma til? t.d. 12-20?

Vakin er athygli á að aðeins skal telja það svæði sem sannarlega er skilgreint og nothæft sem dvalarsvæði. Eftirfarandi telst ekki til dvalarsvæða:

- Götur og akfærir stigar innan lóðar
- Hjólaskýli
- Svæði sem uppfylla ekki kröfu um hljóðvist á dvalarsvæðum (hámark 55 dB)
- Sérfrötafletir íbúða og svalir í séreign



1. Skýringarmynd sem sýnir niðurstöður sólskinshæðinga á HÍÞUlagarhlíð (D).

2. Skýringarmynd sem sýnir niðurstöður sólskinshæðinga á skýringarhlíð (D).



Tæknilegar greiningar og fylgigögn

Vindgreiningar

Byggingar hafa áhrif á staðbundið veðurfar. Uppbygging ætti alltaf að hafa það að markmiði að búa til skjólgóð almenningsrymi og dvalarsvæði fyrir íbúa og gesti og lágmarka neikvæð áhrif vinds á umhverfið.

Við skipulag nýrrar byggðar eða breytingar á eldra skipulagi skal uppbyggingaraðili skila inn vindgreiningu þar sem sýnt er fram á viðunandi vindgæði, bæði innan svæðisins sem um ræðir og nágrenni þess.

Leggja skal sérstaka áherslu á vindgæði á dvalarsvæðum en ekkert svæði skal þó vera skilgreint hættulegt eða óviðunandi. skilgreind dvalarsvæði megi „hámark“ vera röleg ganga? búa til konkret viðmið. Ekki má skapast rautt („Hættulegt“)

Ef vindgreiningar sýna fram á slæmar eða verri aðstæður þarf að breyta verkefninu og/öð skilgreina raunhæfar mótvægisáðgerðir til þess að bæta þær.

Dæmi um leiðir til að draga úr neikvæðum áhrif vinds:

- Lata byggingar skarast og snúa þvert á ríkjandi vindátt
- Gera ráð fyrir vindbrjótum í grunnhönnun bygginga s.s. með uppbroti
- Hanna vindbrjóta á lóð
- Gróðurlausnir sem brjóta upp vind

Gróður ætti þó ekki að nota einan sér sem vindbrjót á vindasömum svæðum.

Skila þarf korti sem sýnir með skýrum hætti gæði vindafars á deiliskipulagssvæði og umhverfi þess. Sýna þarf kort yfir ríkjandi vindáttir hværrar árstíðar.

Kortin skulu sýna tíðni vinds sem fer yfir 5 m/s og 15 m/s sbr. töflur. Taka skal fram á hvaða gögnum greiningin byggir.

Vindgreining skal framkvæmd af viðurkenndum aðila.

Vindgreiningu skal fylgja stutt greinargerð hönnuðar þar sem gögnin eru túlkuð og færð rök fyrir því að útkoman sé viðunandi, bæði m.t.t. áhrifa innan eigin svæðis og á nágrennið.

Váðmið fyrir vindgæði sem þarf að uppfylla eru háð athöfnun á viðkomandi svæði, sem geta verið breytileg eftir árstímum (NEN109/2006)

Notkun	Lýsing	Þróðulegileiki fyrir vindhraða	Árleg tíðni	Litur
Síða langi	Svæði sem eiga að njóta lítið að slaga aft og lengi úti. T.d. kaffi- eða veitingahúsa, bakki, lékvaðir, svæði, o.s.frv.	5 m/s	< 2,5%	Bláur
Síða	Svæði þar sem stoppað er stutt og séð eða staðið í styttri stund. T.d. bíðarsvæði samgöngu eða svæði á göngugötum.	5 m/s	< 5%	Græn
Ríðaleg gönga	Hentar fyrir almennar gönguleiðir. T.d. gangavéir og sliga eða víð reysingis byggingar.	5 m/s	< 5-10%	Græn
Ríðak ganga	Svæði þar sem gangið er ríðilega milli staða, t.d. frá bílastæðum að byggingum.	5 m/s	< 10-20%	Oran
Óskæltalegt		5 m/s	>= 20%	Rautur

Váðmið fyrir vindöryggi sem þarf að uppfylla, mest allt árið (NEN109/2006)

Vindöryggi - Ríðkur	Þróðulegileiki fyrir vindhraða	Árleg tíðni vindhraða	Litur
Einhver hæða	15 m/s	>=0,05%	Rautur
Hættulegt	15 m/s	>=0,3%	Rautur



Meðhöndlun ofanvatns

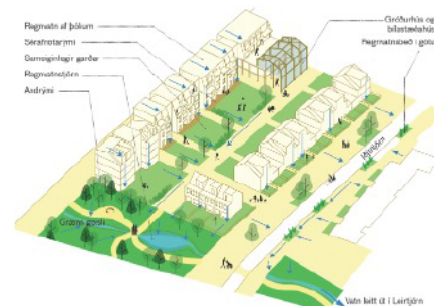
Gera þarf grein fyrir því hvernig meðhöndlun yfirborðsvatn er leyst innan lóðar í blágrænum ofanvatnslausnum. Mikilvægt er að draga úr afrennsli lóðar með því að hafa ógegndræpa fleti sem minnsta. Á deiliskipulagsstigi skal gera grein fyrir hvernig blágrænum ofanvatnslausnum verði háttáð í verkefninu miða skal við þriggja þræpa lausnir.

1. Litil úrkoma: gera skal grein hvernig minniháttar regn getur síast í jarðveg innan lóðar. Skilgreina skal umfang gegndræpa flata og gróðurbeða sem taka við úrkomu.
2. Meðal úrkoma: gera skal grein fyrir lausnum innan lóðar sem geta tekið við aukúrkomu og hægt á rennsli.
3. Mikil úrkoma og asahlaka: Tryggja skal öruggar flóðleiðir þar sem vatn flæðir á öruggan hátt án þess að valda skemmdum.

Stærð og umfang ofanvatnslausna fer eftir útfærslu lóðar. Fyrir hverja lóð þarf að reikna út stærðarþörf blágræna ofanvatnslausna út frá afrennismagni og rennlishraða.

Sjá leiðbeiningar um blágrænar lausnir í Reykjavík [Blágrænar ofanvatnslausnir í Alta ráðgjöf](#) | [alta.is](#)

Sjá einnig leiðbeiningar um útfærslur blágræna lausna [Blágrænar ofanvatnslausnir. Lausnir við innleiðingu ofanvatnslausna í grónu hverfi.pdf](#)



Tæknilegar greiningar og fylgigögn

Fyrirkomulag hjóla- og bílastæða

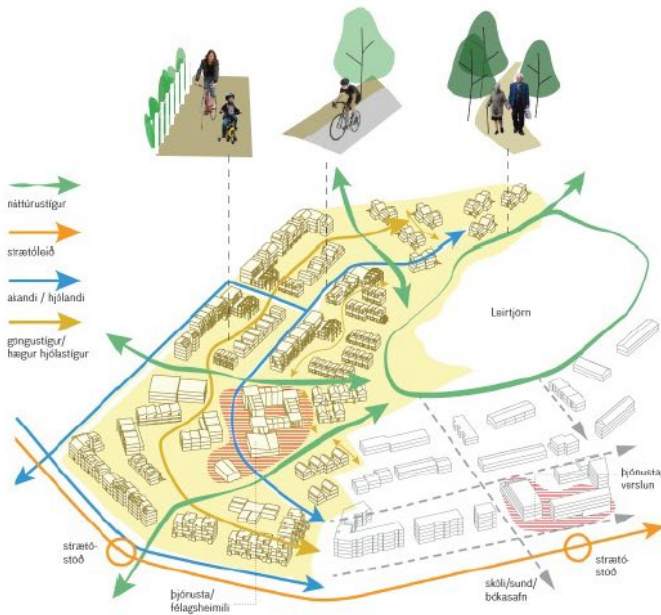
(vísa líka í bíla- og hjólastæðareglur)

Hjólastæði

- Útgangspunkturinn er að hjólastæði sé staðsett á götuhæð, í góðum tengslum við innganga íbúða.
- Skilgreina lágmarkshlutfall sem staðsetja má í kjallara? Séu hjólastæði staðsett í kjallara þurfi þau að vera í tengslum við stíghús. Ekki má þurfa að opna þungar brunahurðir eða labba langa ganga í kjallara til þess að komast að hjólastæðum.
- Hjólastæði sem sýnd eru innan sérgæmslna telja ekki til hjólastæða sem gerð er krafa um
- Opin gestastæði þurfa að vera á lofti.
- Skilgreina hlutfall hjólastæða sem þarf að vera í læstum hjólagæmslum?

Bílastæði

- Sem útgangspunktur ber að leysa bílastæði reits/ hverfis í bílastæðahúsum.
- Lágmarka ber bílakjallara
- Gera þarf grein fyrir fyrirhuguðu hlutfalli samnýtra bílastæða, eða hvort gert sé ráð fyrir að öll stæði verði seld með íbúðum
- Gestastæði þurfa alltaf að vera aðgengileg öllum
- o.s.frv.



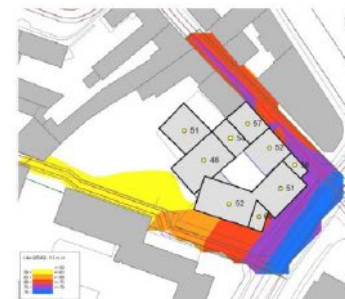
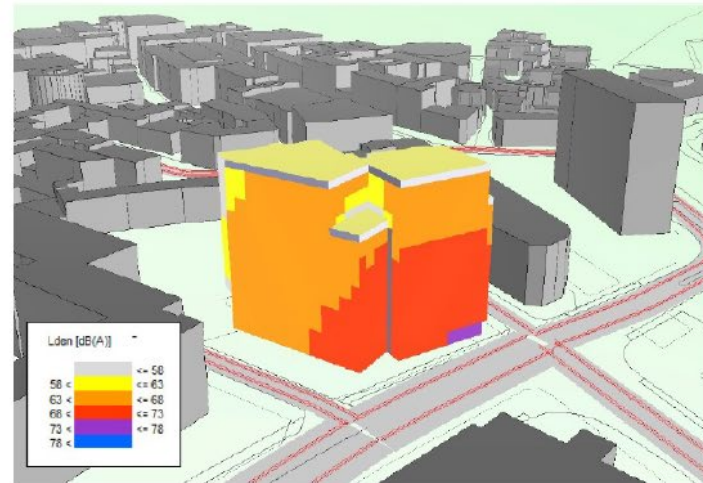
Hljóðvistarkeyrsla

Vinna þarf hljóðvistarkeyrslu og hljóðvistikort sem sýnir fram á að hægt sé að ná lágmarkskröfum skv. reglugerð.

Sýna þarf hljóðstig við útvegg og hljóðstig á dvalarsvæðum. Athugið að útisvæði sem hafa hljóðstig yfir 55 dB teljast ekki til dvalarsvæða íbúða.

Ef nýta á skjólhlíðarævið (a.m.k. ein hljóðlát hlíð íbúðar ef hljóðstig við útvegg er yfir mörkum) þarf að taka það sérstaklega fram í skilmálum deiliskipulags.

Í gögnum þarf að benda á staði sem eru áskorun að leysa m.t.t. hljóðvistar (ef einhverjir eru) og skilgreina mögulegar mótvægisáðgerðir eftir atvikum.





Reykjavík