



Reykjavík



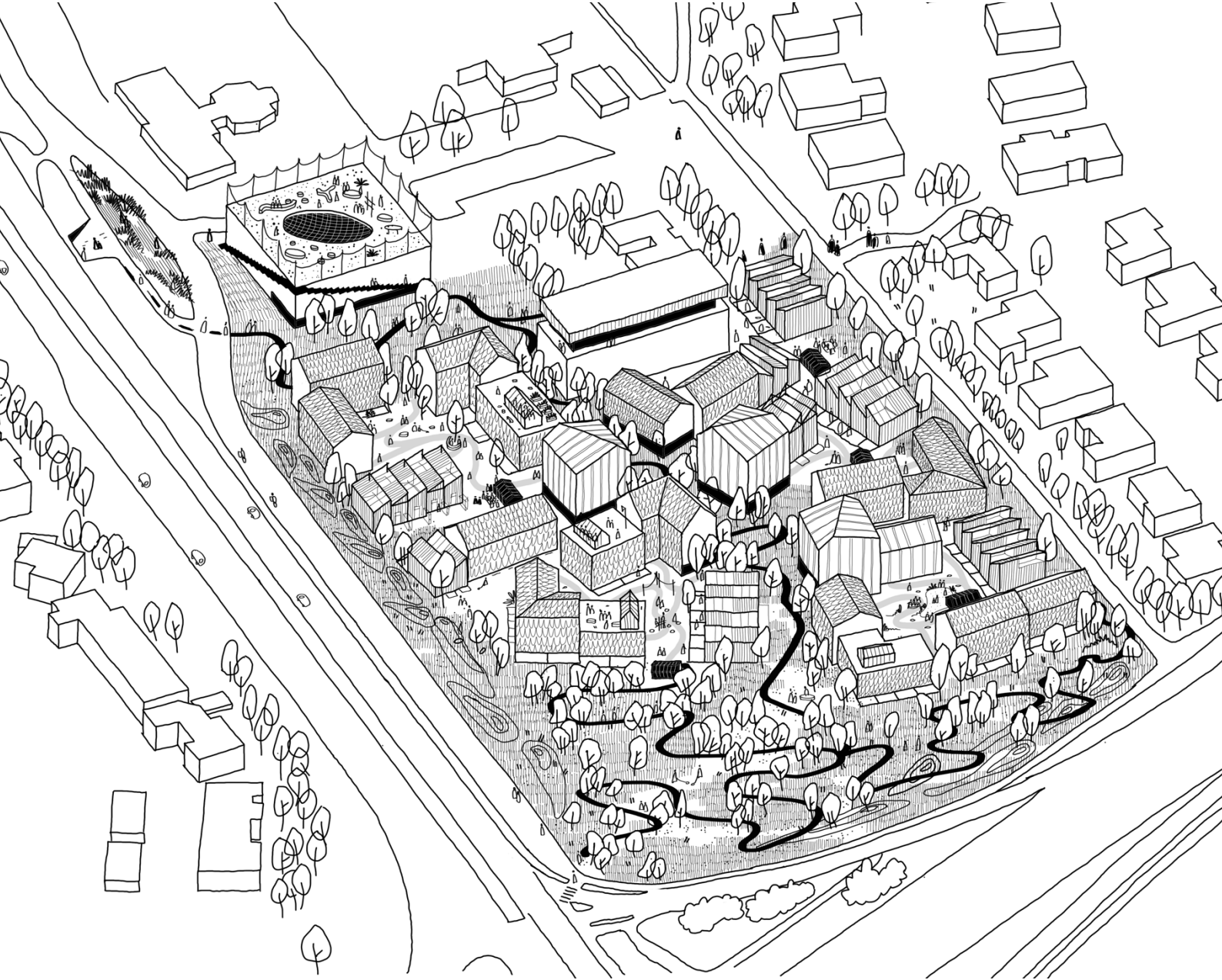
TILLAGA

# Deiliskipulag á Veðurstofuhæð

## Skilmálar

Unnið af Lendager fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Dags. 13.06.2024



## Veðurstofuhæðin sem hringrásarhverfi

Hugmyndin um hringráshverfið er grunnurinn undir samkeppnistillögu Lendager sem þetta deiliskipulag byggir á og snýst um nútímalegt hverfi, innblásið af náttúrulegum hringrásum eins og veðrinu til að skapa hverfi morgundagsins. Markmiðið er að búa til hverfi sem er ekki aðeins sjálfbært heldur endurskapar líka náttúrulegar hringrásir og verður þannig lifandi og endurnýjanlegt hverfi sem getur aðlagast og þróast með tímanum.

Umgjörð og innviðir verða hannaðir þannig að hægt sé að hámarka notkun staðbundinna lífrænna efna eins og timburs, steins og torfs og á sama tíma er markmiðið að endurnýta byggingarefni og úrgang til að lágmarka umhverfisáhrif enn frekar. Innviðir svæðisins eru einnig hannaðir til að bregðast við náttúrulegri hringrás veðurfarsins.

Græn svæði fléttast inn í allar útfærslur sem veitir íbúum aðgang að náttúrunni og stuðlar að líffræðilegri fjölbreytni. Þessi grænu svæði þjóna einnig sem náttúrulegt vatnssöfnunarkerfi, sem veitir stórflóðavörn fyrir svæðið sjálft en einnig aðliggjandi svæði.

Heildarmarkmiðið með þessum áherslum er að skapa borgarhönnun sem byggir á hringrásarhagkerfinu, náttúrulegum lífrænum efnum og staðbundnum endurnýttum úrgangi frá höfuðborgarsvæðinu, sem einnig er innblásin af náttúrulegum hringrásum eins og veðrinu skapa þannig hverfi morgundagsins sem býr yfir frábærum aðlögunarhæfileikum tengt sjálfbærni, veðurfari og náttúrunni.

# Hugmyndafræði





# Hugmyndafræðin fyrir Hringrásarhverfið

## Sjálfbærni nálgun



### Heilsa og samfélag

Hringrásarhverfið er borgarhverfi framtíðarinnar innblásin af hringrásum náttúrunnar. Skipulagið setur stefnu og umgjörð um borgarþróun þar sem gert er ráð fyrir jafnvægi milli þarfa manna og umhverfis – og setur þannig ný viðmið.

Hringrásarhverfið er sjálfbært borgarumhverfi sem getur orðið alþjóðleg fyrirmynd á sama tíma sem verkefnið er í samræmi við lands- og heimsmarkmiðin í loftslagsmálum og hvetur til grænni framtíðar. Þessi þróun sýnir hvernig fjölgun húsnæðis í Reykjavík getur tvinnast saman við uppbyggingu náttúru og aukinn líffræðilegan fjölbreytileika. Verkefnið miðar einnig að því að draga verulega úr losun koltvísýrings í tengslum við nýbyggingar.

Endanlegt markmið er að skapa samfélag sem hlúir að heilsu og vellíðan íbúa á sama tíma sem það ýtir undir tilfinnguna að heyra til og samfélagslegar tengingar. Með þessari nálgun er leitast við að koma á jafnvægi milli þarfa fólks og umhverfisins og tryggja að hvort tveggja geti lifað



### Sjálfbærar auðlindir

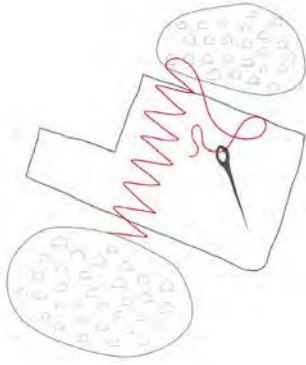
saman á samfelldan og sjálfbæran hátt. Með verkefninu Hringrásarhverfið er leitast við að sýna fram á að með vandaðri skipulagningu og hönnun sé hægt að skapa lifandi og blómlegt þéttbýli sem eykur lífsgæði allra.

Hringrásarhverfið er hannað sem rólegt, nánast bíllaut íbúðarhverfi með grænum húsgörðum og göturýmum sem stuðla að líffræðilegri fjölbreytni og náttúrulegri hringrás vatns. Yfirborðs efni eru gegndræp, öll þök eru með torfi og öllu regnvatni er stjórnað með opnum hætti í grænum regnbeðum sem ferðast í gegnum húsagarða og göturými.

Þeir þræðir sem ganga í gegnum heildarhugmyndafræðina og skipta mestu máli til að styðja við heildræna nálgun á sjálfbærni á svæðinu er skipt í eftirfarandi flokka:

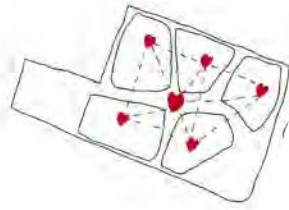
- 1. Fólk : Heilsa og samfélag**
- 2. Byggingar: Sjálfbærar auðlindir**
- 3. Borgarrými: Náttúra og líffræðilegur fjölbreytileiki**

## Útfærsla á þéttbýli



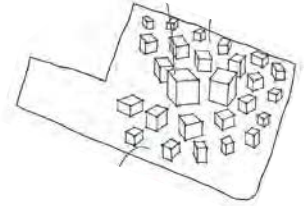
**Tenging og samfella**

Við tengjum svæðið við nánasta umhverfi, sköpum betri ferðaleiðir fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur á og gerum ráð fyrir nánast bíllausu hverfi



**Að skapa lítið samfélag**

Við skiptum svæðinu í smærri einingar, sköpum sameignileg svæði og fjölbreyttar tegundur af húsa-gerðum til að skapa frjóan jarðveg fyrir sterkt og fjölbreytt samfélag.



**Þéttleiki og örloftslag**

Byggingum er ráðað þannig að til verður skjól fyrir ríkjandi vindátt og til að skapa örloftslag á útisvæðum. Þannig er einnig geislun sólar háþyrkuð á sem flestar húshliðar.





# Heilsa og samfélag

## Útfærslur sem ýta undir samveru, útvíst og lífsgæði



Græn sameiginleg svæði með gróskumiklum gróðri með góðu örloftslagi, þar sem þú vilt staldra við og hitta nágroannana.



Íþrótt- og leikjaaðstaða, t.d. ofan á fjölnotahúsinu og á útisvæðum.



Húsagarður með áherslu á lífsgæði, beinan aðgang frá íbúðareiningum, góðri dagsbirtu og algildri hönnun



Gróðurhús í húsagörðum, þar sem íbúar geta hist, ræktað grænmeti og þannig framlengt útiveru til dæmis á vori og hausti.



Hönnun borgarrýmis sem stuðlar að göngu og hjólréiðum og hefur pláss fyrir alla.



Lítil fyrirtæki og verslanir, eins og matvöruverslun og bakarí, Aðstoða við að skapa borgarumhverfi og einfaldar daglegt líf



Samfélagsgarðar þar sem íbúar geta ræktað grænmeti saman



Bílar fjarlægðir af götum og svæðum sem eru ætluð gangandi og hjólandi



Náttúrulegar varnir gegn umferðarhávaða gera íbúðahverfið að rólegri, grænni vin



Sameiginleg aðstaða, svo sem sauna, verkstæði, þvottahús, bókasafn eða eldhús í sameignarhúsi svæðisins







# Sjálfbærar auðlindir

## Útfærslur sem ýta undir lægra kolefnisspor hverfisins



Aðlögun núverandi byggingar fyrir nýja notkun í stað niðurrifs



Notkun endurunninna burðarlega í öll mannvirki undir girðingum og pöllum og endurnýting á þeim.



Hönnun til niðurrifs og ákveðnar stærðir nýbygginga opna fyrir breytingar og betri nýtingu á byggingum og byggingarefnum.



Lífrænt efni fyrir nýbyggingar þar sem ekki er notað endurunnið efni



Endurunnið og endurnotað efni fyrir allar nýbyggingar.



Nýting jarðvegs á svæðinu aftur í staðinn fyrir að keyra hann burtu. En hægt er að nota aukajarðveg til dæmis til að byggja upp skíðabrekkur og gróðursvæði svæði.



Sérstök útfærsla á byggingarmössum í skipulaginu eykur sólargeislun á framhliðar bygginga og dregur úr upphitunarþörf í byggingum.



Sameiginlegt eldhús, þvottahús, verkstæði og tækjasalir sem stuðla að lægri framfærslukostnaði og eykur lífsgæði.



Stærðir bygginga bjóða uppá húsnaði þar sem ekki þarf lyftu sem dregur úr losun koltvísýrings



Fækkun afmarkaðra svæði er haldið í lágmarki til að draga úr efnisnotkun.





# Náttúra og líffræðilegur fjölbreytileiki

## Útfærslur með áherslu á að varðveita og græða náttúru á svæðinu



Fjölbreytilegur gróður sem gagnast líffræðilegum fjölbreytileika og hækkar líffræðilega þætti svæðisins miðað við núverandi aðstæður.



Kyrrsetningu og töf á öllu regnvatni frá staðnum upp í 100 ára atburð.



Varðveisla og frekari uppbygging á núverandi gróðursetningu svæðisins og stofnun plöntuhótels á meðan á framkvæmdum stendur.



Möguleiki á að nota regnvatn til að vökva garða



Fjölbreytt landskápagerðir allt frá villtri viðhaldsfríri náttúru til ræktaðra garða fyrir íbúana



Opið regnvatnssöfnun, sem gagnast dýralífi, fuglum, skordýrum og borgarlífi - og bjargar kápunni frá álagi



Græn þök sem nýtast líffræðilegum fjölbreytileika og safna regnvatni



Afbreyngarsvæði, íþróttastaða og náttúruleikvellar sem gera útivist skemmtilega



Náttúran fléttast inn í borgarrými og byggingar til að skapa gott örloftslag



Góðar afbreyngartengingar um svæðið fyrir fólk sem ekki býr á svæðinu til að nýta



# Svæðið í dag





 Veðurstofa  
Íslands

# Veðurstofuhæð fyrr og nú

## Svæðið í dag og sögulegar tengingar



Veðurstofan er hér á 3ha svæði í grýttri hæð austan Öskjuhlíðar og í suðausturjaðri íbúðabyggðarinnar Hlíða. Hæðin hefur verið þekkt undir mismunandi nöfnum í gegnum tíðina, svo sem Litlahlíð, Litla-Öskjuhlíð eða Minni-Öskjuhlíð og um tíma einnig sem Golfskálhæð.

Í dag er hæðin þekkt og tengd við Veðurstofu Íslands. Hæðin er 60 metrar á hæð, mótuð af ísaldarjökulum. Hér er einstakt útsýni yfir borgina. Hæðin hefur verið notuð bæði til beitar og útivistar. Frá 1937 var svæðið á jaðri golfvallar fyrir Golfklúbb Reykjavíkur. Um svæðið liggur hitalögn úr steinsteypu sem var lögð á árunum 1939-1943.

Elsta brautin er Gamli Bustaðavegur sem liggur meðfram svæðinu en hluti hennar sést austan við mælistofuna. Á svæðinu austan við mælifræðihúsið hefur frá upphafi verið mælifræðilegt mælisvið þar sem samfelldar veðurathuganir hafa verið gerðar í áratugi. Nú er verið að flytja mælireitinn á nýjan stað á vesturhluta svæðisins, norðvestur af vatnsgeymi Vatnveitunnar, þar sem áður var húsnæði fyrir Golfklúbb Íslands.



Vestan við hæðina, þar sem hún rís hæst, er opið óbyggt svæði þar sem ummerki eru um rof ísaldarjökla. Svæðið hefur lengi þjónað sem útivistarsvæði íbúa Hlíðahverfis, útsýnisstaður og leikvöllur.

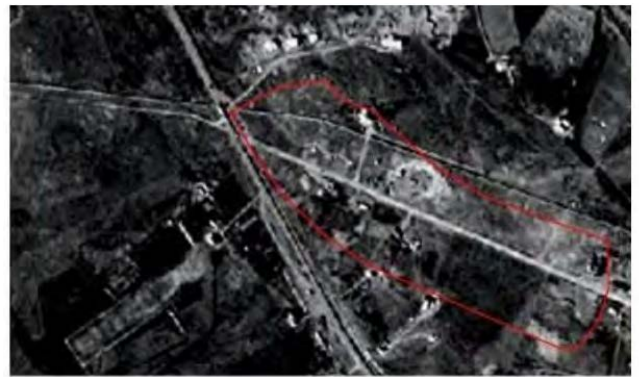
Á svæðisskipulagi Reykjavíkur eru 35 friðlýstir minjasvæði og þar af eru fimmtán sýnilegir. Sú elsta er skíðabrekka norðan svæðisins og að öðru leyti eru 26 yngri minjar frá 3. áratug 20. aldar og síðar, sem tengjast samgöngum, minjum, mannlífi, eins og umhverfislistaverkið Streymi tímans, eftir Sólveigu Aðalsteinsdóttur, frá 2012. Þá eru átta skráðar minjar frá hernámstímanum.



Heimild: Veðurstofuhæð Húsakönnun 2021 og fornleifaskráning 2022, Borgarsögusafn Reykjavíkur



1947



1954



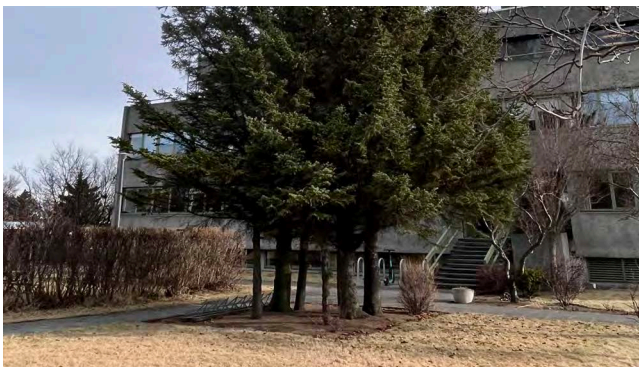
1979



1990



2024



2024



# Veðurstofuhæðin fyrr og nú

## Núverandi byggingar

Í dag eru sjö hús og mannvirki á svæðinu sem mynda þyrpingu. Þær voru byggðar á 50 ára tímabili og þó að engin bygginganna sé friðuð þá geyma þær umtalsvert menningar- og sögulegt gildi. Helstu byggingar eru höfuðstöðvar Veðurstofu Íslands, Stjórnstöð Landsvirkjunar og vatnstankur Veitna.



1. Veðurstofan frá 1970-1973 var teiknuð af Skarphéðni Jóhannssyni arkitekt og fullgerð af arkitektunum Guðmundi Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson eftir lát Skarphéðins. Um er að ræða hraunsteypubygggingu sem er hönnuð í mórernískum anda með hreinum flötum og láréttum gluggum og var reist á árunum 1995-1996 viðbyggingar sem eru framlengingar á upprunalegri hönnun. Það rís hærra en nærliggjandi byggingar í næsta nágrenni og er í dag kennileiti svæðisins. Árið 1990 hlaut það fegrunarverðlaun Reykjavíkurborgar.

2. Stjórnstöð Landsvirkjunar (Landsnets) hönnuð af Guðmundi Kr. Kristinsson og Ferdinand Alfredsson voru fluttir 1988-1989. Það er dæmi um vel virka hagnýta hönnun fyrir sérhæfða virkni sína og inniheldur í dag fjarstýringu og eftirlitsbúnað.

3. Vatnsgeymirinn, hluti af Vatnsveitu Reykjavíkur, er 10.000 m<sup>3</sup> steinsteypt mannvirki sem er að mestu niðurgrafið og þakið mold og torfi. Það var byggt árið 1963 og gegndi lykilhlutverki í að bæta vatnsgetu borgarinnar.

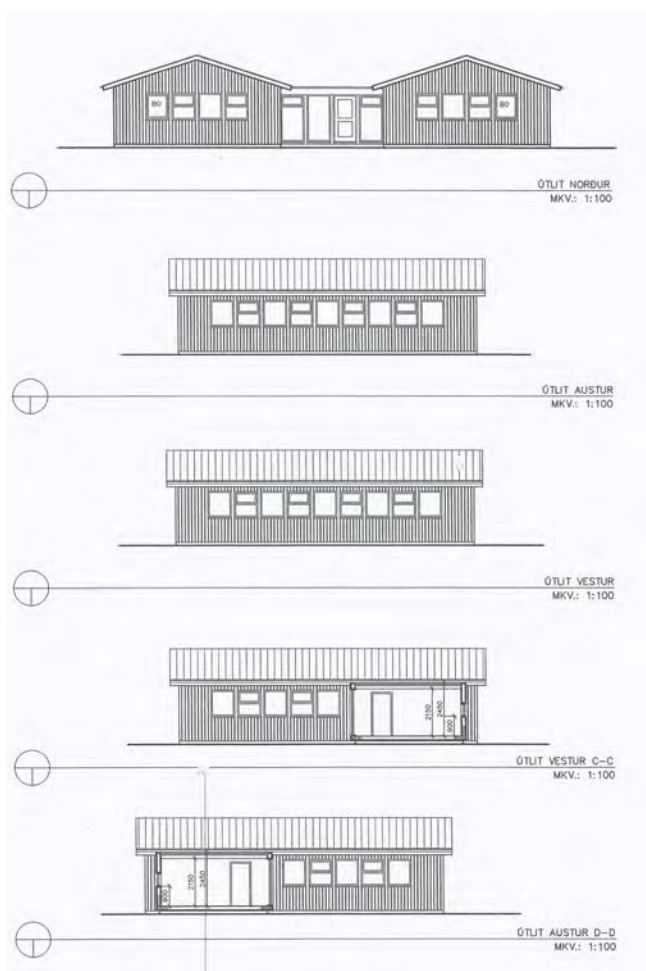
Meðal viðbótarmannvirkja má nefna tækjahús Póst- og fjarskiptastofnunar, tímabundið einingahús sem reist var árið 2000, hljóðfærahús fyrir norsku geislavarnir ríkisins og tækjahús hannað af Jósef Reynis fyrir Póst- og fjarskiptastofnun, sem stendur við hlið tveggja háa fjarskipta. möstur. Þar er einnig jarðstöð, hönnuð af Skúla Skúlasyni verkfræðingi, innbyggð í landslag.

Á árunum 1939-1943 var mikið átak lagt í uppbyggingu svæðisins, meðal annars með stofnun kaldvatnstanks árið 1962. Síðar bættust við starfsemi Landsvirkjunar og Veðurstofunnar.

Árið 2000 var reist lágt timburhús á lóðinni vestan við mælifræðihúsið sem ætlað var sem bráðabirgðaskrifstofuhús en stendur enn á lóðinni.

Auk þess er mælahús sem hýsir mælitæki fyrir norsku geislavarnir ríkisins, staðsett austan við aðalbyggingu mælistofu. Það var byggt úr forsmíðaðum timbureiningum að hönnun Ragnars Ómarssonar arkitekts.





Auk þess er tækjahús hannað af Jósef Reynis arkitekt fyrir Póst- og fjarskiptastofnun frá 1986, sem stendur saman með tveimur háum fjarstýrum. Jarðstöð Skúla Skúlasonar verkfræðings hefur einnig verið felld inn í landhalla svæðisins. Byggt um árið 2000.

Heimild: Veðurstofuhæð Húsakönnun 2021 og fornleifaskráning 2022, Borgarsögusafn Reykjavíkur

Á heildina litið er heildaryfirbraðg bygginga á svæðinu sundurslitið og samanstendur af stökum byggingum sem eru umkringd stórum grasflötum og trjám í litlum þyrpingum.

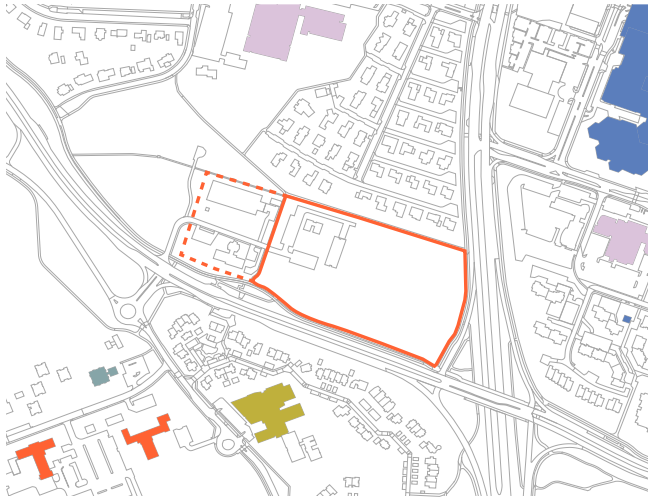
Umferð fólks um svæðið hefur markað stíga í grasið Þessir stígar tengjast jöðrum svæðisins og hafa myndast sem náttúruleg hreyfing fólks um svæðið. Þessi hreyfimylnstur ætti að varðveita og nota við mótun nýrra stíga á svæðinu eins og hægt er.






# Greiningar á svæðinu

## Núverandi aðstæður

### Notkun

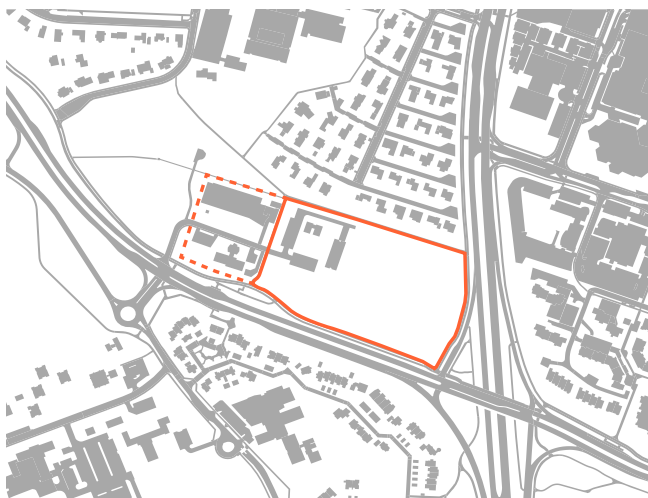
Í nágrenni svæðisins er stór verslunarmiðstöð - Kringlan, skólar, leikskólar auk auk lítils verslunar- og þjónustukjarna. Inná svæðinu er Veðurstofa Íslands með starfsemi sína auk mælitækja í næsta nágrenni.



- |  |   |
|--|---|
|  Verslun-þjónusta     |  Leikskóli   |
|  Trúarlegar byggingar |  Grunnskóli  |
|  |  Menntaskóli |

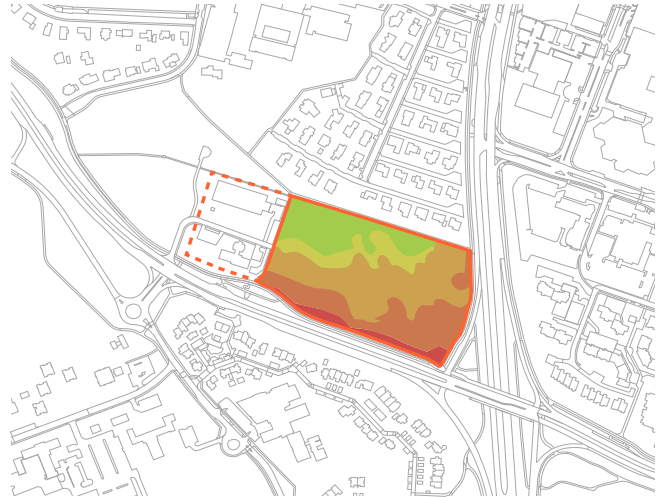
### Hart yfirborðsefni

Svæðið er að mestu ómalbikað, og sker það sig þannig út úr aðliggjandi svæðum. Eina malbikuðu svæðin eru aðkomuleiðir frá Bústaðarvegi, bílastæði og bílaplön við byggingar Veðurstofunnar.



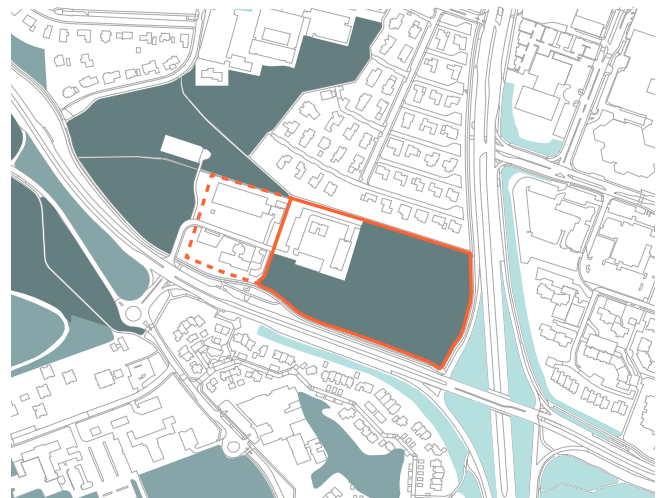
### Umferðarhávaði

Hávaði er frá aðliggjandi vegum inn á lóðinni. Sérstaklega frá Bústaðarvegi og Kringlumýrarbraut sem liggja meðfram austur- og suðurbrún lóðarinnar. Það er lítil náttúruleg dempun frá gróðri og landslagi á svæðinu sjálfu þar sem lóðin hallar aðeins lítillega frá veginum.



### Græn svæði

Lóðin samanstendur að mestu af stóru, opnu grænu svæði með lágum runnum, litlum trjám og löngum grasflötum. Lítið magn af trjám hefur verið gróðursett í kringum húsnæði Veðurstofunnar en almennt virkar svæðið opið fyrir vindi og gróðursnautt.



## Tengingar

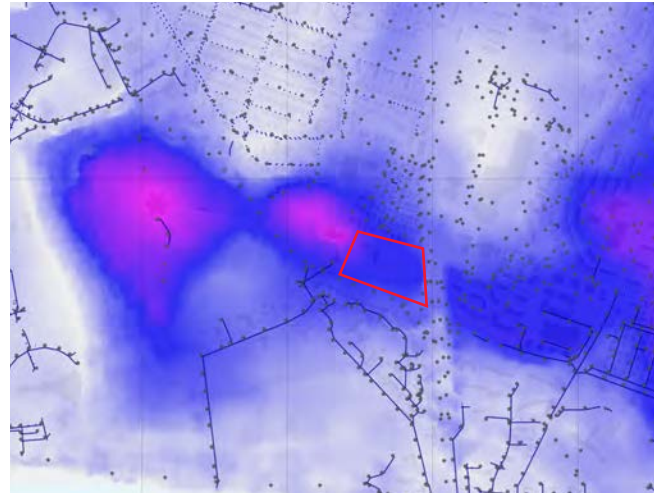
Um lóðina liggja skilgreindir stígar fyrir gangandi og hjólandi en einnig eru á svæðinu minna skilgreindar og óformlegar tengingar sem notaðar eru af vegfarendum. Einnig eru gangstéttar og göngustígar tengdir aðliggjandi svæðum m.a. um undirgöng.



## Vatnafræði

Grunnvatnsdýpi á svæðinu er djúpt þar sem það stendur á hæð. Landið er því almennt vel til þess fallið að sía í regnvatn.

Mynd: Ísor, Íslenskar Orkuruyöllinir Iceland Geosurvey. "Vatnafarskort af Reykjavík vestan Elliðaáa - Blágrénar ofanvatnslausnir".



## Hæðir bygginga

Lóðin er staðsett á milli íbúðahverfa á 2-3 hæðum til suðurs og norðurs, en austanmegin við svæðið er hverfi með hærri mannvirkjum á 4 til 5 hæðum. Innan svæðissins eru byggingar á 2- hæðum.



height
2>
3
4
5+

## Landfræði og jarðfræði

Svæðið er staðsett ofan á jökulmynduðum hól þar sem er óhindrað útsýni í margar áttir, einkum til suðurs.

Kort er tekið af Borgarvefsjá.



1	Tilgangur og tildrög .....	5
2	Svæði.....	5
2.1	Afmörkun svæðis.....	5
3	Notkun.....	6
3.1	Almennt um svæðið.....	6
3.2	Hlutfall íbúðarhúsnæðis.....	6
3.3	Hlutfall verslunar- og þjónustu .....	6
3.4	Verslun- og þjónusta í íbúðarhúsnæði.....	6
3.5	Stærðir íbúða.....	6
3.6	Sameiginleg svæði .....	6
4	Umferðarleiðir .....	7
4.1	Umferðarleiðir almennt .....	7
4.2	Vegir .....	7
4.3	Gönguleiðir almennt .....	7
4.4	Aðkomuleiðir íbúða.....	7
4.5	Stígar og slóðar .....	7
4.6	Hjólástígar .....	7
4.7	Innkeyrsla að bílastæðum í fjölnotahúsinu .....	7
4.8	Upphitun stíga og vega.....	7
5	Bíla- og hjólástæði .....	8
5.1	Bílastæði almennt.....	8
5.2	Yfirlit yfir staðsetningu og fjölda bílastæða:.....	8
5.3	Hjólástæði.....	8
5.4	Hjólástæði fyrir hjól sem þurfa pláss.....	8
5.5	Yfirbyggð hjólástæði .....	8
6	Stærðir og útfærslur bygginga .....	9
6.1	Yfirlit yfir stærðir.....	9
6.2	Staðsetning bygginga .....	9
6.3	Hæð bygginga .....	9
6.4	Hallandi hæðartakmörkun .....	9
6.5	Tæknirými.....	10
6.6	Dýpt bygginga.....	10
6.7	Sökklar.....	10
6.8	Smáhýsi.....	10
6.9	Yfirbyggt sameiginlegt rými, vetrarskáli eða gróðurhús.....	10
6.10	Þak á losun CO2 .....	10
7	Efnisval og tegundir bygginga.....	11
7.1	Tegundir bygginga .....	11
7.2	Útveggjaglæðning.....	11
7.3	Gólfhæðir á jarðhæðum.....	11

7.4	Gluggar, hurðir og inngangar.....	12
7.5	Þök .....	12
7.6	Svalir og útskotsgluggar .....	12
8	Ákvæði um einstakar lóðir.....	13
8.1	Lóðir 1-6 .....	13
8.2	Lóð 7.....	13
9	Óbyggð svæði.....	13
9.1	Almennt um opin svæði .....	13
9.2	Landslagshæðir .....	13
9.3	Skipulag á óbyggðum svæðum .....	13
9.4	Úrgangsmál .....	13
9.5	Aðgengi viðbraðgsaðila .....	13
9.6	Efnisval .....	14
10	Gróður.....	14
10.1	Almennt .....	14
10.2	Miðsvæði .....	14
10.3	Sameiginleg garðrými.....	14
10.4	Kantsvæði við hús - Raðhús.....	15
10.5	Sameignarhús .....	15
10.6	Punkthús.....	15
10.7	Kantsvæði við atvinnurými- og sameignarrými.....	15
10.8	Gróður við húshliðar og gafla innan lóða.....	15
10.9	Almennt um gróðursetningu .....	16
10.10	Tré.....	16
10.11	Jarðvegur.....	17
11	Veitukerfi og lýsing.....	17
11.1	Upphitun vega og stíga.....	17
11.2	Staðbundið frárennsli regnvatns – Grænbláar yfirborðslausnir. ....	17
11.3	Lýsing .....	18
12	Algild hönnun .....	18
12.1	Almennt .....	18
12.2	Snúningssvæði .....	19
12.3	Yfirborð og yfirborðsefni .....	19
12.4	Hallir í landslagi.....	19

## 1 Tilgangur og tildrög

Tilgangur þessa deiliskipulags er að skapa ramma fyrir uppbyggingu nútímalegs framtíðarhverfis á grundvelli hringrásarhagkerfis og sjálfbærni í samræmi við niðurstöður hönnunarsamkeppni fyrir svæðið sem var haldin vorið 2023.

Í skipulagslýsingu fyrir verkefnið sem dagsett er 07.03.2023 kemur meðal annars fram:

*„Eitt helsta markmiðið við gerð nýs deiliskipulags Veðurstofureits á Veðurstofuhæð er að byggja undir heildstætt nýtt íbúðahverfi á miðsvæði ásamt þjónustu með sterkum vistvænum áherslum í sátt við núverandi umhverfi“. Fyrir liggur “Samkomulag um Veðurstofuhæð”, samþykkt í borgarráði 12. okt. 2017 og lagt fram undirritað í borgarráði 5. apríl 2018 ásamt bréfi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 2. Apríl 2018, varðandi vinnu, markmið og lóðavilyrði. Í samkomulaginu segir m.a.: Samkomulagið byggir á viljayfirlýsingu sem borgarstjóri og fjármála- og efnahagsráðherra undirrituðu 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík sem eru ýmist í eigu eða umráðum ríkisins. Reykjavíkurborg úthlutaði ríkinu á sínum tíma landsvæði á leigu vegna uppbyggingar Veðurstofu Íslands. Með umræddu samkomulagi hafa aðilar sammælt um að ríkið skili nú þeim hluta leigulóðarinnar sem Veðurstofan þarf ekki að nota undir starfsemi sína til framtíðar. Í framhaldi af umræddum skilum á hluta lóðarinnar í ofangreindu samkomulagi hefur Reykjavíkurborg hafið undirbúning á gerð deiliskipulags fyrir Veðurstofureit svo þar megi koma fyrir íbúabygð sem hentar námsmönnum, tekjulágum, ungu fólki til fyrstu kaupa og fólki á almennum fasteignamarkaði.“*

## 2 Svæði

### 2.1 Afmörkun svæðis

Svæðið er staðsett miðsvæðis í Reykjavík og er lóð Veðurstofunnar tæplega 30.600m<sup>2</sup> að stærð. Einungis er byggt á henni norðvestanverðri. Mælitæki og helgunarsvæði kringum þau hafa verið færð á norðvesturhluta svæðisins en enn sjást ummerki eftir fyrri staðsetningu á grasi grónu svæði mitt á lóðinni.

Svæðið er nokkuð flatt að norðanverðu, en hallar til suðurs og austurs. Á suðaustur hluta lóðarinnar er gróið svæði með birki- og holtagróðri sem er vinsæll áningarstaður íbúa í nágrenninu og þeirra sem starfa á svæðinu. Göngustígur liggur í gegnum lóðina frá norðri til suðurs og tengir m.a. Suðurhlíðar og Hlíðahverfi um undirgöng undir Bústaðaveg. Göngu- og hjólastígur liggur meðfram svæðinu við Kringlumýrarbraut og Bústaðaveg og áfram í vesturátt gegnum ný undirgöng undir Litluhlíð. Einnig er göngustígur meðfram og ofaná hitaveitustokki sem liggur í gegnum lóðina. Akstursaðkoma er frá Bústaðavegi og tengist hún kaldavatnsgeymi Veitna ohf. og skrifstofum Veðurstofu Íslands sem er til húsa í byggingum að Bústaðarvegi 7 og 9. Svæðið allt skiptist í 12 minni svæði, þar af eru 8 lóðir, 2 þróunarsvæði og 2 sameiginleg svæði og gróður:

- Svæði 1 til 6 eru lóðir með þyrpingu af mismunandi húsagerðum.
- Svæði 7 er lóð fyrir fjölnotabyggingu sem m. a er ætluð fyrir íbúðir, þjónustu og bílastæði.
- Svæði 8 og 9 eru þróunarreitir og þar verður unnið sérstakt deiliskipulag þegar þarfagreining Veðurstofu Íslands liggur fyrir.
- Svæði 10 er sameiginlegt gatna- og vegrými milli lóða.
- Svæði 11 er grænt svæði með núverandi gróðri.

Sjá yfirlit yfir svæði á teikningu <sup>1</sup>.

## 3 Notkun

### 3.1 Almenn um svæðið

Almennt er svæðið skipulagt fyrir íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á 1. hæð. Dæmi um starfsemi getur verið verslanir, veitingastaðir, kaffihús, listir og menning o.fl.

**Athugasemd:** Með blandaðri byggð er fólki gert auðveldara að ganga og hjóla í flest það sem það þarf í daglegu lífi. Þannig viljum við skapa virkt borgarumhverfi með því að tryggja að á svæðinu sé meira en bara íbúðarhúsnæði.

### 3.2 Hlutfall íbúðarhúsnæðis

Hluti íbúðarhúsnæðis skal vera að minnsta kosti 85% af brúttó gólfplatarmáli og ekki meira en 95%.

### 3.3 Hlutfall verslunar- og þjónustu

Hluti verslunar- og þjónustu skal að hámarki vera 15% af gólfleti.

Verslunarhúsnæði skal að hámarki vera 200m<sup>2</sup> í klösum I-V (íbúðarsvæði) og 1000 m<sup>2</sup> í klasa VI (fjölnotabygging).

1-3 rými fyrir atvinnuhúsnæði verða á jarðhæð punkthúss í klasa II.

### 3.4 Verslun- og þjónusta í íbúðarhúsnæði

Þar sem íbúðir eru staðsettar á jarðhæð og eru að lágmarki 90m<sup>2</sup> að stærð má nota allt að 50% af flatarmáli hennar fyrir verslun- og þjónustu.

### 3.5 Stærðir íbúða

Útreikningar á meðalstærðum eru gerðir fyrir hvern klasa fyrir sig.

Íbúðir eiga að vera að meðaltali um 85 m<sup>2</sup> og 95 m<sup>2</sup>.

Íbúðir mega ekki vera minni en 40 m<sup>2</sup>, nema stúdentaíbúðir og „micro íbúðir“ á lóðum 1,2 og 3.

Íbúðir mega ekki vera stærri en 120 m<sup>2</sup> nema raðhús.

**Athugasemd:** Áhugavert hverfi ætti að bjóða upp á fjölbreyttar húsagerðir og stærðir til að mæta mismunandi búsetuaðstæðum. Þess vegna viljum við tryggja að það sé pláss fyrir bæði stór og lítil heimili á svæðinu. Einnig þarf að vera hægt að sameina eða skipta íbúðum upp með tímanum til að auka sveigjanleika húsanna til lengri tíma litið.

### 3.6 Sameiginleg svæði

Í hverjum klasa þarf að koma fyrir og innrétta yfirbyggt sameiginlegt rými, vetrarskála eða gróðurhús fyrir íbúa hússins sem samsvarar minnst 0,8% af heildar gólfleti klasans.

Óháð þessu er leyfilegt koma fyrir viðbótarsameign fyrir t.d. sameiginlegt þvottahús, verkstæði, gestaherbergi o.fl. á jarðhæðum án takmarkana.

Einnig þarf að koma fyrir og innrétta sameiginlegt rými fyrir allt svæðið, að minnsta kosti 180m<sup>2</sup>. Þetta svæði á að vera staðsett á jarðhæð punktbodyggingar á lóð 2.

**Athugasemd:** Sameiginleg svæði veita samfélögum svigrúm til að vaxa, og eru sérstaklega gagnleg yfir vetrarmánuðina, þegar útivist er áskorun og geta hugsanlega virkað sem fyrirbyggjandi aðgerð gegn einmanaleika. Því tökum við frá pláss fyrir stórt sameiginlegt rými sem nýtist öllum íbúum svæðisins. Þá hefur hver klasa einnig gróðurhús eða vetrargarð nálægt fyrir félagsstarf eða litlar samkomur, sérstaklega yfir sumarmánuðina.



## 4 Umferðarleiðir

### 4.1 Umferðarleiðir almennt

Innra umferðarflæði svæðisins er skipt upp í almenna vegi og stíga eins og sýnt er á teikningu <sup>ii</sup>. Allir vegir eru einstefna og gert er ráð fyrir eins miklu samrými og hægt er. Við útfærslur á vegum og stígum þarf að gera ráð fyrir að skapa eins gott rými á gatnamótum og aksturssvæðum og hægt er fyrir öruggt flæði umferðar óháð fyrirskrifuðum breiddum á stígum og vegum í vegsniði.

### 4.2 Vegir

Gerð a – innri vegir á svæðinu eru að jafnaði með hámarks akstursbreidd 3,5 – 4,5 m. Hanna skal vegi með reglulegum breikkunum sem gerir bílum kleift að komast framhjá hver öðrum. Þessir staðir verða að hafa 6,5m akstursflöt á breiddina og að lágmarki 9m lengd. Áætlaðar staðsetningar eru sýndar á teikningum.

Gerð b – Vegurinn fyrir framan fjölnotahúsið er skilgreindur með 6,5 m breitt aksturssvæði.

Gerð c – Vegur um svæði IV að austan er skilgreindur með 3,5 m breitt aksturssvæði.

Hönnun vega skal unnin í samræmi við útfærslur á sneiðingum á teikningu <sup>iii</sup>.

Þar sem vegir fara yfir regnbeð þarf að koma fyrir viðeigandi lögnum undir veginn.

### 4.3 Gönguleiðir almennt

Allir stígar verði mótaðir þannig að þeir geri ráð fyrir náttúrulegu hreyfimyndi fólks yfir svæðin, fylgi landslagi svæðisins, skerði ekki núverandi gróður og verði ekki lagðir sem beinar línur.

### 4.4 Aðkomuleiðir íbúða

Aðkomuleiðir að íbúðum skulu vera 1,2 - 1,5 m breiddar. Þar sem aðkomuleið liggur að fleiri en einni íbúð skal hún vera ekki minna en 2,5 m breidd. Þar sem aðkomustígur liggur yfir regnbeð þarf að koma fyrir „brú“ yfir beðið. Brýrnar skulu hafa sömu breidd og stígurinn og vera úr gegnheilu efni án gata. Ekki má nota brúnna sem lagnaleið. Ekki má fara inn á kantsvæði raðhúsa með stíga sem eru aðgangur að öðrum íbúðum. Breidd gönguleiða við bekkni á að vera 1,8-2,0 m. Sjá staðsetningu gönguleiða á teikningu <sup>ii</sup>.

### 4.5 Stígar og slóðar

Stígar og slóðar skulu vera með 0,7 – 1,0 m breidd. Sjá staðsetningu á teikningu <sup>ii</sup>.

### 4.6 Hjólastígar

Hjólastíg sem liggur norður-suður um svæðið þarf að hanna sem hjólastíg í báðar áttir með 2,5m breidd. Sjá teikningu <sup>ii</sup> fyrir staðsetningu.

### 4.7 Innkeyrsla að bílastæðum í fjölnotahúsinu

Aðkoma að fjölnotahúsinu og bílastæðum sem þar eru er frá Bústaðarvegi að norðan. Sjá nánar á teikningu <sup>ii</sup>. Gangstétt meðfram veginum heldur áfram þvert yfir innkeyrsluna að bílastæðum til að tryggja gott og öruggt flæði fyrir alla umferð.

### 4.8 Upphitun stíga og vega

Í stíga verður hægt að nota bakvatn hitaveitu frá húsum innan lóða. Sjá nánar í leiðbeiningum um frágang svæða.

**Athugasemd :** Vegir og innviðir taka mikið pláss í borgum, með tilheyrandi kostnaði og eru oft hannaðir fyrst og fremst til að koma til móts við akstur bíla. Þess vegna höldum við vegakerfi svæðisins í algjöru lágmarki, skipuleggjum vegi sem einstefnu og samrými og leyfum náttúrunni að flæða í kring.

## 5 Bíla- og hjólastæði

### 5.1 Bílastæði almennt

Koma þarf upp stæðum fyrir bíla samkvæmt „Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“. Gert er ráð fyrir stærstum hluta bílastæði í fjölnotahúsi á lóð 7.

### 5.2 Yfirlit yfir staðsetningu og fjölda bílastæða:

Að minnsta kosti 85% stæða eru staðsett í fjölnotahúsinu.

Allt að 15% stæða eru staðsett meðfram vegum, þessi stæði skal skilgreina sem skammtímastæði. Sjá teikningu <sup>iv</sup> fyrir skematíska staðsetningu þeirra og stæða fyrir hreyfihamlaða.

Fjöldi og staðsetning bílastæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við kröfur í byggingarreglugerð.

**Athugasemd:** *Bílastæði taka mikið pláss og það er mikill kostnaður fólgin í því að útbúa þau. Þau takmarka möguleikann á regnvatnssvæðum og grænum svæðum. Því er markmiðið að halda bílastæðaviðmiðum í lágmarki, koma meirihluta þeirra fyrir í fjölnotahúsinu sem hægt er að aðlaga með tímanum en staðsetja stök bílastæði inni á svæðinu til að auðvelda íbúum daglegt líf.*

### 5.3 Hjólastæði

Fjöldi og útfærslur hjólastæða skulu vera í samræmi við „Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“ og eftirfarandi ákvæði.

Hjólastæði þarf að staðsetja við þá starfsemi eða íbúðir sem þau eiga að þjóna eins og við innganga bygginga.

Að minnsta kosti 50% af hjólastæðum hvers klasa þarf að koma fyrir innan hans. Stæði umfram það verður komið fyrir í almennu vegrými.

Þar sem eru gluggalausir gaflar bygginga á jarðhæð skal koma fyrir hjólastæðum í föstum standi meðfram að minnsta kosti 50% lengd gafls nema rýmið sé nýtt til sorphirðu.

Þegar hjólastæði snúa í 90 gráður þarf að gera ráð fyrir 60 cm fyrir hvert reiðhjól á breiddina.

Þegar hjólastæði snúa í 45 gráður þarf að gera ráð fyrir 50 cm fyrir hvert reiðhjól á breiddina.

Auk hjólastæða við gafla bygginga skal setja upp að hámarki 10 m af línulegum hjólastæðum. Gera þarf ráð fyrir 1,5 m umferðar- og gangsvæði meðfram hjólastæðinu.

90% af öllum hjólastæðum verða hafa þann möguleika að hægt sé að læsa hjólinu.

### 5.4 Hjólastæði fyrir hjól sem þurfa pláss

Gera þarf ráð fyrir a.m.k. 1 stæði fyrir hverja 1000 m<sup>2</sup> af gólfleti fyrir stórt reiðhjól stæði í hverjum klasa fyrir sig. Hver reitur verður að vera 2,5 m x 1,1 m að stærð (lengd x breidd) og vera tengdur við stíg. Það þarf að vera hægt að læsa reiðhjólum við hvert hjólastæði.

### 5.5 Yfirbyggð hjólastæði

Að minnsta kosti 50% af hjólastæðum innan hvers klasa skulu vera yfirbyggð.

Yfirbyggð hjólastæði skulu vera í skúrum eða hluti hússins á jarðhæð. Mikilvægt er að hönnun þessara húsa sé metnaðarfull og í samræmi við hugmyndafræði svæðisins.

**Athugasemd:** *Til þess að skapa aðlaðandi aðstæður fyrir fólk til að nota hjólin þá þarf að gera ráð fyrir góðum hjólastæðum sem eru vel staðsett í nálægð við þá staði sem ferðast er til. Til dæmis við innganga íbúða eða við verslanir. Því eru hér settar fram kröfur um ákveðin fjölda hjólastæða og hvernig og hvar þeim er komið fyrir.*

## 6 Stærðir og útfærslur bygginga

### 6.1 Yfirlit yfir stærðir

Heildarbyggingarmagn A rýma má ekki vera meiri en 25.713m<sup>2</sup> fyrir svæðið í heild og skiptist eftirfarandi:

A rými hámarks byggingarmagn: 25.060 m<sup>2</sup>

B rými hámarks byggingarmagn: 653 m<sup>2</sup>

Eftirfarandi heildarstærðir gilda fyrir hverja og eina lóð:

- Lóð 1: 2.378 m<sup>2</sup>
- Lóð 2: 3.918 m<sup>2</sup>
- Lóð 3: 2.236 m<sup>2</sup>
- Lóð 4: 2.222 m<sup>2</sup>
- Lóð 5: 3.668 m<sup>2</sup>
- Lóð 6: 6.477 m<sup>2</sup>
- Lóð 7 (hluti bílastæða) 1.225 m<sup>2</sup>
- Þróunarsvæði 8: Í vinnslu
- Þróunarsvæði 9: Í vinnslu

### 6.2 Staðsetning bygginga

Byggingar skulu staðsettar innan byggingarreita eins og sýnt er á teikningu <sup>v</sup>.

Útveggir/gaflar bygginga skulu fylgja þeim heilu línnum sem sýndar eru á teikningu <sup>v</sup>.

Svalir og útskotsgluggar mega stingast út fyrir byggingarreit.

### 6.3 Hæð bygginga

Byggingar skulu byggðar í samræmi við hámarksfjölda hæða á teikningu <sup>vi</sup>.

Fjöldi hæða	Hámarks salarhæð leyfilegra hæða án þaks
2	7 m
3	10 m
4	13 m
5	16 m

Heildarhæð þakútfærslu miðast við leyfilegan halla sem kemur fram í lið 7.5. Salarhæð bygginga er mæld í samræmi við ÍST-21.

**Athugasemd :** Háar byggingar hafa umfangsmeiri undirstöður en lægri byggingar en þær hafa í staðinn hlutfallslega stórar undirstöður miðað við fjölda íbúa. Háar byggingar skapa skugga og vandamál með vind og örloftslag á meðan litlar byggingar þýða minni þéttleika svæðisins. Því er svæðið byggt upp með fjölbreyttum byggingum í mannlegum skala sem bjóða upp á töluverðan þéttleika byggðar.

### 6.4 Hallandi hæðartakmörkun

Hallandi hæðartakmörkun er notuð til að stýra hæð bygginga í hlutfalli við fjarlægð þeirra að gagnstæðum byggingarhlutum.

Hæð byggingarinnar má ekki fara yfir 1x fjarlægðina við aðrar byggingar.

Undantekningar frá reglunni eru í eftirfarandi tilvikum:

- Ef einn hluti byggingarinnar er gafl má hæð hússins ekki vera meiri en 1,5 x fjarlægðin til annarra bygginga (það samsvarar því að fjarlægðin til annarra bygginga fari ekki yfir hæð hússins x 0,66)
- Ef báðir byggingarhlutar eru gaflar þarf fjarlægðin að vera minnst 5 m.
- Þegar um punkthús er að ræða þarf aðeins hálf lengd hveftrar framhliðar að uppfylla a- eða b-lið.

Sjá teikningu <sup>vii</sup> og teikningu <sup>viii</sup> fyrir frekari skýringar.

**Athugasemd :** Til að skapa borg með gott örloftslag, góða sólargeislun á húshliðar og birtu í húsagörðum og göturýmum þarf að vera rými á milli húsa. Þess vegna notum við hallandi hæðartakmörkun til að skilgreina ytri ramma bygginganna, þannig opnast fyrir birtu alla leið niður að götu.

## 6.5 Tæknirými

Tæknirými og búnað skal staðsetja að lágmarki 2m innan við þakbrún, mælt frá útveggjaklæðningu. Undantekning frá þessu eru sólarpanelar. Heimilt er að setja lyftu- og stigahús á veggkliðar. Lyftustokkar og tæknirými, til dæmis vegna sólarpanella mega fara allt að 2m upp fyrir hæð útveggja.

## 6.6 Dýpt bygginga

Byggingarmassar fyrir íbúðarhúsnæði mega að hámarki vera 12m djúpir, 10m fyrir raðhús, 18m fyrir verslun- og þjónustu og 34m fyrir starfsemi í fjölnotahúsinu. Undantekningin eru punkthús þar sem dýpt beggja vegna má að hámarki vera 15m.

**Athugasemd :** Djúpar byggingar skapa léleg dagsbirtuskilyrði fyrir íbúa. Þess vegna setjum við kröfur um hámarks byggingardýptir.

## 6.7 Sökklar

Sökklar bygginga skulu vera að hámarki 1 m mælt frá gólfhæð niður að aðliggjandi jarðvegi. Ef hæðarmunur í landslaginu meðfram byggingunni er meiri en þetta þá þarf að skipta byggingarmassanum í smærri einingar og hæðarstetja í samræmi við það. Íbúar á jarðhæð skulu alltaf hafa möguleika á að ganga beint út á opin svæði eða í garð.

## 6.8 Smáhýsi

Heimilt er að reisa smærri byggingar á einni hæð, hver að hámarki 20m<sup>2</sup> og hámarkshæð þ.m.t. þak 3,5m. Smáhýsin geta verið hjólaskúrar, leiksvæði o.fl.

## 6.9 Yfirbyggt sameiginlegt rými, vetrarskáli eða gróðurhús

Á hverri lóð skal reisa yfirbyggt sameiginlegt rými sem samsvarar minnst 0,8 % af heildar gólfleti lóðarinnar.

## 6.10 Þak á losun CO<sub>2</sub>

CO<sub>2</sub> losun bygginga skal reiknuð með LCA greiningu samhliða hönnun þeirra með það að markmiði að takmara sem mesta losun við val á efnum og útfærslum. Gera skal grein fyrir niðurstöðum við lokaúttekt byggingarinnar. Þak verður á losun og viðmiðunarmörk þess verða í samræmi við forsendur sem settar verða í byggingarreglugerð og í samræmi við íslenska innleiðingu EN15978.

**Athugasemd :** Þegar byggt er á grænu, grónu svæði þarf að bera virðingu fyrir því að verið er að rjúfa skarð í náttúruna og umbreyta því svæði í borg - oft að eilífu. Með það í huga er gert ráð fyrir því að byggðin verið staðsett vestan megin á svæðinu í nálægð við núverandi byggingar og þar af leiðandi er hægt að halda í og verja gróid grænt svæði austan megin á lóðinni.

## 7 Efnisval og tegundir bygginga

### 7.1 Tegundir bygginga

Gera skal ráð fyrir eftirfarandi byggingartegundum, sem staðsetja skal eins og sýnt er á teikningu<sup>ix</sup>:

#### Punkthús

- Skilgreint sem fjölbýlishús formað sem ferningur með fótspor að hámarki 15m x 15m. Hægt er að tengja það við sameignarhús. Ef húsin eru sambyggð skal útveggjalína við sameignarhúsið dýpka eða stingast fram um 2m.
- Íbúðir á jarðhæð mega hafa sérinngang.

#### Sameignarhús

- Skilgreint sem fjölbýlishús þar sem aðgengi að íbúðum er annaðhvort í gegnum einn eða fleiri sameiginlega innganga eða sérinnganga.
- Hámarkslengd framhliðar er 30m. Ef tvö sameignarhús eru tengd saman skal útveggjalína þar sem þau mætast dýpka eða stingast fram um 2m.
- Íbúðir á jarðhæð mega hafa sérinngang.

#### Raðhús

- Skilgreint sem íbúðarhús þar sem hvert heimili hefur sér inngang.
- Byggja þarf raðhúsaröð með hámarkslengd framhliðar 30m. Fyrir að minnsta kosti þriðju hverja íbúð skal útveggjalína dýpka eða stingast fram um 2m.

### 7.2 Útveggjaklæðning

Aðalefnisval útveggja innan hvers klasa skal útfæra á eftirfarandi hátt:

- Endurunnið efni: 80% annað hvort bein endurvinnsla t.d. úrgangsefni, afgangsefni eða afskurður frá iðnaðarframleiðslu eða niðurrifi eða að minnsta kosti 70% endurvinnsla sé í vörinni, t.d. ál.
- Nýtt lífrænt efni: 10-20% (t.d. timbur, korkur)

Gefnar verða út hönnunarleiðbeiningar og ráðgefandi upplýsingar í tengslum við útfærslu á þessum efnislið.

Efni mega ekki vera með sterkt endurskin eða blindandi.

Sink og kopar má ekki nota vegna útskolunar og mengunar út í umhverfið.

Hver byggingareining á lóð verður að hafa sitt sérstaka aðalefni á útveggjum eða annan lit en aðrar einingar innan hversrar lóðar.

Hver byggingareining má ekki innihalda fleiri en tvö aðalefni á útveggjum.

Útveggir á jarðhæð í sameignar- og punkthúsum verða að vera frábrugðnir hinum hæðunum með skýrum breytingum í útfærslum milli þessara tveggja hluta hússins.

**Athugasemd :** Útveggir bygginga eru andlit þeirra sem snúa að borgaumhverfinu og því mikilvægur staður til að sýna sjálfbærara efnisval. Því þarf meirihluti allra útveggja að vera annað hvort endurunnið eða endurnýtt efni sem styður við sýn verkefnisins um hringrásarborg.

### 7.3 Gólfhæðir á jarðhæðum

Vanda skal til við útfærslur og afmörkun fyrir framan glugga þar sem íbúðir snúa að götum og gönguleiðum með gróðri og landslagshönnun til að minnka beina innsýn í íbúðir. Leyfilegt er að hækka gólfkóta 1. hæðar að götuhlið allt að 1 m yfir aðliggjandi gangstétt og hækkar þá hámarkshæðarkóti þess hluta sambærilega. Gólfhæð í átt að garði getur verið lægri ef hæðarmunur er brúaður með stiga inni í íbúðum. Íbúðir á jarðhæð mega hafa séringgang.

**Athugasemd :** Gott jafnvægi milli þéttleika og innsýnar frá götu verður að vera til staðar í íbúðum á jarðhæð.

## 7.4 Gluggar, hurðir og inngangar

Íbúðarhús skulu vera með innganga á báðum hliðum, aðalinngang að götu og útgang í garð eða að baksvæði.

Gluggar íbúða þurfa að snúa að minnsta kosti í tvær mismunandi áttir nema í mögulegum „micro íbúðum“ á lóð 1,2 og 3.

Inngangar skulu vera inndregnir, ýtt fram eða yfirbyggðir á skýran hátt.

Inngangshurðir íbúða skulu vera í öðrum lit en aðallitur útveggja og glugga sem eru í augnhæð.

Glugga í íbúðarhúsnæði á jarðhæð má ekki staðsetja lægra en 0,9 m yfir gólfhæð nema þeir séu tengdir svölum eða að byggingin sé skilgreind sem blanda af íbúðarhúsnæði og verslun og þjónustu.

Gluggakarmar og hurðarkarmar skulu vera í sama lit á hverri byggingu.

Gluggar mega ekki vera úr plaströmmum/körmum.

Verslunar- og þjónusturými verða að hafa glugga sem hægt er að sjá í gegnum. Ekki má loka eða líma í glugga.

Í verslunar- og þjónusturýmum auk sameiginlegra rýma verður að minnsta kosti 50% af lengd útveggja jarðhæða að vera gegnsætt gler. Hæð gagnsæja hlutans verður að samsvara að minnsta kosti 70% af hæð rýmisins.

## 7.5 Þök

Öll þök skulu hafa halla á milli 15 og 25 gráður nema punkthús en þakhalli þar miðast við hámarks leyfilega hæð. Sjá teikningu.<sup>ix</sup>

Smáhýsi hafa frjálst þakform

Öll þök skulu vera torflögð þök með tvöföldu lagi af viðeigandi torfi með fjölbreyttum gróðurtegundum, best væri ef hægt er að nýta torf sem þarf að fjarlægja á svæðinu í þökin. Torfið væri þá geymt á „plöntuhóteli“ á svæðinu þangað til hægt er að nota það aftur. Útfærslur fyrir þetta eru skilgreindar í leiðbeiningum um frágang svæða.

Á raðhúsum skal þakklæðning fylgja hverju húsi en ekki fljóta sem heild yfir alla raðhúsallengjuna.

50% af þakflatarmáli yfir 2. hæð í raðhúsum má nota undir þakverönd. Sjá nánar útfærslur á teikningu<sup>ix</sup>.

## 7.6 Svalir og útskotsgluggar

Aðeins má setja innbyggðar eða franskar svalir á jarðhæðum ef ekki er gert ráð yfir sérafnotafleti á jörðu.

Íbúðir frá 2. hæð og uppúr skulu vera með a.m.k einum svölum sem ekki snúa í norðvestur, norður og norðaustur. Svalir takmarkist við 1-2 í hverri íbúð. Svalir mega ekki ná yfir fleiri en einn glugga þar sem íbúðir eru fyrir neðan.

Svaladýpt í átt að götu

Fjarlægð í gagnstæða byggingu	Dýpt á svölum
< 14 m	90 cm
14 m >	110 cm

Svaladýpt út í garð

Fjarlægð í gagnstæða byggingu	Dýpt á svölum
< 14 m	110 cm
14 m >	130 cm

Hámarkssvaladýpt gildir fyrir alla hliðina.

## 8 Ákvæði um einstakar lóðir

### 8.1 Lóðir 1-6

Á lóðum 1-6 eru:

- 2-3 mismunandi byggingartegundir.
- Byggingar með mismunandi fjölda hæða, t.d. 2,5 hæðir, 3 hæðir og 4 hæðir.

Sjá nánari skýringar á byggingagerðum í kafla 7.

### 8.2 Lóð 7

Fjölnotahús. Skilmálar fyrir fjölnotahúsið eru í vinnslu.

## 9 Óbyggð svæði

### 9.1 Almennt um opin svæði

Opin svæði er sá hluti svæðisins þar sem ekki eru byggingar, bílastæði eða aðkomusvæði fyrir bíla en til svæðisins telst sá hluti sem er ætlaður gangandi og hjólandi. Á opnum svæðum þarf að útbúa útirými fyrir íbúa og gesti á svæðinu.

### 9.2 Landslagshæðir

Hæð landslags takmarkast við hámark +/- 1 m miðað við núverandi aðstæður nema þar sem kröfur um algilda hönnun, hljóðvarnir eða meðhöndlun regnvatns krefjast annars.

### 9.3 Skipulag á óbyggðum svæðum

Staðsetning húsgarða, borgarrýmis og kantsvæða skal útfæra eins og sýnt er á teikningu <sup>x</sup> og er lýst hér fyrir neðan.

Borgarrými og húsgarðar skulu vera aðgengileg almenningi og má ekki skilgreina þau eingöngu fyrir íbúa eða tiltekna notendur til dæmis með skiltum eða girðingum.

### 9.4 Úrgangsmál

Úrgangi er komið fyrir á sorpstöðvum í djúpgámum meðfram vegum. Göngulengd frá inngangshurðum íbúða að djúpgámastöð skal vera að hámarki 60 m í samræmi við gildandi staðla og reglur Reykjavíkurborgar um staðsetningu niðurgrafins úrgangs, stærð og fjölda íláta og tæmingu þeirra.

### 9.5 Aðgengi viðbraðgsaðila

Tryggja þarf aðkomu viðbragðsaðila um svæðið og aðgengi að byggingum í samræmi við reglugerðir og fyrirmæli slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins.

## 9.6 Efnisval

Allar girðingar, þar með talið við vegi, stíga og í kringum borgarrými skulu vera úr endurunnum efnum.

Allir vegir af gerð a og gerð b og stígar við borgarrými skulu vera með að minnsta kosti 80% endurunnum flísum úr steinsteypu, hellum eða náttúrusteini. Nota þarf að minnsta kosti 30% steinsteypu og hellur og að minnsta kosti 30% náttúrustein.

Bílastæði sem ekki eru í borgarrými skulu vera með grassteini með að minnsta kosti 50% grasflatarmáli.

Vegur af gerð c skal vera með grassteini með minnst 50% grasflatarmáli.

Kantar í kringum vegi og stíga skulu vera samsettir úr fjölbreyttum hellustærðum byggt á því sem er aðgengilegt til endurnýtingar en ávallt skal gæta lágmarksbreiddar. Fyrir vegi og borgarrými skal lengsti hluti flísanna vera að hámarki 30 cm. Fyrir aðkomustíga og aðalstíga skal lengsti hluti flísar að hámarki vera 50 cm. Sjá teikningu <sup>x</sup>fyrir meginreglu.

Afmarkaðar einkaverandir við raðhús og íbúðir á jarðhæð skulu skilgreindar með mismunandi stærð, lit eða efni girðinga fyrir hverja íbúð ef þau eru staðsett beint við aðkomustíg.

Aukastígar verða að vera með malarfleti.

Eftir því sem unnt er skal setja girðingar í afturkræfar festingar og burðarkerfi.

**Athugasemd:** Vegir, stígar og girðingar hafa stórt fótspor í notkun á auðlindum og koma oft í veg fyrir gegndræpi regnvatns. Þess vegna viljum við nota endurunnið efni eins og hægt er og endurunnið undirlag. Að auki er gert ráð fyrir að hægt sé að gera við, breyta og endurnýta með því að festingar og burðarkerfi séu afturkræf.

## 10 Gróður

### 10.1 Almennt

Gefnar verða út sérstakar leiðbeiningar um gróður og útfærslur hans á svæðinu.

### 10.2 Miðsvæði

Opið rými á miðju svæðisins sem verður einskona hjarta hverfisins. Svæðið er þar sem mælitæki Veðurstofunnar voru áður staðsett og því tilvalið að vísa í þær mælingar, veður og hringrás náttúrunar á einhvern hátt við hönnun leiksvæða og landslagsútfærslur. 25-35% af því svæði sem sýnt er á teikningu <sup>x</sup> skal vera með fjölbreyttum tegundum gróðurs sem er náttúrulegur fyrir svæðið.

- Gróðursetja skal að minnsta kosti 4 stofntré á lóðinni.
- Á svæðinu skulu vera að lágmarki 4 fastir bekkir sem er dreift jafnt um borgarrýmið.

### 10.3 Sameiginleg garðrými

Gera skal ráð fyrir sameiginlegu garðrými fyrir hvern klasa eins og sýnt er á teikningu <sup>x</sup>.

Að minnsta kosti 80% af flatarmáli húsgarðsins að frádregnum stígum og litlum byggingum verða að vera gróðursett með fjölbreyttum tegundum gróðurs og trjáa.

- Koma þarf upp sameiginlegum nytjagarði fyrir íbúa að lágmarki 20m<sup>2</sup> í tengslum við vetrarskála/gróðurhús.
- Koma þarf upp að minnsta kosti tveimur stöðum með sameiginlegum bekkjum og borðum sem eru á afmörkuðu svæði.



## 10.4 Kantsvæði við hús - Raðhús

Inngangur/framgarður innan lóðar. Þetta svæði er skilgreint sem afmörkun við innganga fyrir raðhúsin.

- Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 2m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.
- Afgirt, afmörkuð svæði mega ekki vera meira en 75% af flatarmáli svæðisins. Gróðursetja skal plöntur og runna annarsstaðar á svæðinu.
- Koma þarf upp stæði fyrir tvö reiðhjól.
- Afgirt, afmörkuð svæði þarf að útfæra í samræmi við lýsingar undir liðnum 10 f) „Efnisval“.
- Koma þarf upp þéttvöxnu limgerði/gróðri sitt hvoru megin við garða íbúðareiningar. Kantsvæðið má ekki girða af.

Bakgarður innan lóðar. Þetta svæði virkar sem bakgarður fyrir raðhúsin og verður að hafa yfirbragð einkasvæðis fyrir íbúa hússins svo hægt sé að nýta svæðið til útiveru og afþreyingar.

- Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 4m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.
- Afgirt, afmörkuð svæði mega ekki vera meira en 50% af flatarmáli svæðisins, að meðtaldri verönd. Gróðursetja skal plöntur og runna annarsstaðar á svæðinu.
- Afgirt, afmörkuð svæði þarf að útfæra í samræmi við lýsingar undir liðnum 10 f) „Efnisval“.
- Koma þarf upp þéttvöxnu limgerði/gróður sitt hvoru megin við garða íbúðareiningar.
- Kantsvæðið má ekki girða af.

## 10.5 Sameignarhús

Inngangur/framgarður innan lóðar. Þetta svæði er aðkomusvæði fyrir margar íbúðir og er venjulega götumegin. Svæðið verður að tryggja ákveðna friðhelgi einkalífs.

- Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 1,5 m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.
- Afgirt, afmörkuð svæði mega ekki vera meira en 30% af flatarmáli svæðisins. Gróðursetja skal plöntur og runna annarsstaðar á svæðinu. Hæð gróðurs verður að vera að lágmarki 1,5 m hæð.
- Afgirt, afmörkuð svæði þarf að útfæra í samræmi við lýsingar undir liðnum 10 f) „Efnisval“.
- Kantsvæðið má ekki girða af.

## 10.6 Punkthús

Bakgarður/verönd innan lóðar. Þetta svæði er framlenging á íbúðarrými íbúða á jarðhæð á góðviðrisdögum.

- Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 2,5-3,5m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.
- Afgirt, afmörkuð svæði mega ekki vera meira en 30% af flatarmáli svæðisins. Gróðursetja skal plöntur og runna annarsstaðar á svæðinu.
- Allar íbúðir á jarðhæð verða að hafa beinan aðgang að bakgarði/verönd með stiga úti.
- Afgirt, afmörkuð svæði þarf að útfæra í samræmi við lýsingar undir liðnum 9.6 „Efnisval“.
- Kantsvæðið má ekki girða af.

## 10.7 Kantsvæði við atvinnurými- og sameignarrými

Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 2m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.

- Kantsvæðið má ekki girða af.

## 10.8 Gróður við húshliðar og gafla innan lóða

Við 50% af lengd allra framhliða, sem snúa ekki til norðvesturs, norðurs og norðausturs (op á útveggjum ekki tekin með) skal gera ráð fyrir svæði með klifurplöntum. Við gaflveggi skal planta klifurplöntum og öðrum gróðri eftir allri lengd gaflins. Röð fyrir klifurplöntur verða að vera að minnsta kosti 30 cm mælt hornrétt frá framhlið eða gafl og 50 cm á breidd. Klifurplöntum er komið stökum fyrir í jörðu þannig að aðeins þarf beð þar sem hver planta stendur en ekki á heilu svæði. Ef valdar eru

klifurplöntur sem ekki festa sig sjálfar þarf að koma upp hentugu kerfi, t.d stálvíra, sem gerir plöntunni kleift að vaxa upp eftir framhliðinni.

Gera þarf rekstraráætlun sem tryggir líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins og uppbyggingu þess. Sjá nánar í leiðbeiningum um gróður.

**Athugasemd :** Þegar borgir vaxa er náttúran oft aðþrengd og við gleymum því að við erum hluti af stærra vistkerfi og að okkar lífsgrundvöllur byggir á vel starfandi vistkerfum. Því munum við byggja á núverandi vistkerfi svæðisins til að draga úr rekstrarþörf og tryggja áframhaldandi búsvæði fyrir gróður og dýralíf á staðnum.

## 10.9 Almennt um gróðursetningu

Gróðursetning verður að vera með náttúrulegu yfirbragði. Gróður skal skipuleggja eins og sýnt er á teikningu <sup>xii</sup>.

Einungis skal nota innlendar tegundir og helst tegundir sem eru þegar til staðar á svæðinu. Við val á nýjum gróðurtegundum þarf að hafa í huga að blómgun, lauffall og/eða litabreytingar verði á mismunandi tímum ársins.

Ekki á að snerta núverandi tré eða gróður sem til staðar er á svæðinu nema ýtrasta nauðsyn krefji þess. Ef nauðsynlegt telst að fjarlægja gróður sem er nú þegar á svæðinu vegna húsbýgginga, vega eða annara framkvæmda skal færa gróðurinn á bráðabirgða á plöntuhótel í grenndinni þangað til hægt er að setja hann aftur niður inni á svæðinu. Til dæmis á þök bygginga. Gefnar verða út sérstakar leiðbeiningar um þetta og almennt um gróður á svæðinu.

Þar sem fjarlægja þarf núverandi gróður alveg, þarf að koma fyrir jarðþekju, misstórum runnum og trjám, bæði sem ein,- tví, - og fjölrærum plöntur.

Brúnir gróðurbeðs mega ekki fara yfir nærliggjandi afmörkun, og ef það gerist skal koma fyrir holum af hæfilegri stærð þar sem vatn getur runnið inn í regnvatnskerfið svo það safnist ekki upp við gróðurbeðið. Kantar í kringum gróðurbeð mega aldrei vera hærri en 5 cm.

**Athugasemd :** Það getur tekið mörg ár að koma upp vel virku vistkerfi sem virkar ekki bara ofanjarðar, heldur einnig neðanjarðar. Því er mikilvægt að sem mest af núverandi gróðri sé látin vera og það sem þarf að flytja þarf að passa og færa til baka eins og hægt er.

## 10.10 Tré

Planta skal nýjum trjám á svæðin. Trjánur er dreift eins og sýnt er á teikningu <sup>xii</sup>.

Tré verða að vera tegundir sem heyra til og henta á svæðinum. Tegundir og endanlegur fjöldi verða sérstaklega tilgreindar í leiðbeiningum um gróður.

Til að tryggja gæði og styrk við gróðursetningu verða ný tré að hafa stofn ummál eins og sýnt er í töflunni hér fyrir neðan þegar þau eru gróðursett:

Staður	Ummál stofns
Borgarrými	10-18 cm
Garðrými	12-14 cm
Vegrými	16-18 cm

Á þeim svæðum þar sem tré eru gróðursett þarf að vera að minnsta kosti 10 m<sup>2</sup> af vatnsgegndræpu yfirborði í kringum hvert tré, t.d. grasssteinn. Ef gróðursett eru 3 eða fleiri tré á samliggjandi svæði getur svæði pr. tré minnkað í að minnst 8 m<sup>2</sup>.

Tré skulu gróðursett í holu sem er að minnsta kosti 1 m djúp og losa þarf um þéttan jarðveg undir gróðurholunni. Gera þarf ráð fyrir rótaravænu burðarlagi og mögulega umgjörð sem beinir rótum í rétta átt svo þær færast ekki upp í lagnir eða að yfirborði. Frekari skýringar verða tilgreindar í leiðbeiningum um gróður.

## 10.11 Jarðvegur

Jarðvegur sem grafin er upp á svæðinu skal endurunninn á staðnum eftir því sem hægt er til að skapa gott jafnvægi í jarðveginum.

Greina þarf jarðveg sem fyrir er og flokka eftir samsetningu og næringarinnihaldi og aðlaga plöntuhönnun að því magni sem til er til að hámarka endurvinnsla innan svæðis.

**Athugasemd :** Með því að forðast óhóflegan flutning jarðvegs til og frá svæðinu minnkar losun CO2 frá t.d. vörubílaflutningum.

## 11 Veitukerfi og lýsing

### 11.1 Upphitun vega og stíga

Bakvatn frá hitaveitu skal nota til að hita upp vegi og stíga á svæðinu.

### 11.2 Staðbundið frárennsli regnvatns – Grænbláar yfirborðslausnir.

Meðhöndla þarf allt regnvatn á yfirborði á svæðinu áður en það er sent áfram í frárennslikerfi borgarinnar og miða þar útreikninga og viðbragð við möguleikann á að 100 ára atburði.

Veitur koma á „opnum“ tengingum fyrir regnvatn í hverjum klasa í formi regnbeða.

Hámarksrennslistuðull fyrir allt svæðið má ekki vera hærri en 0,5 eða meðaltal til að fá sambærilegt afrennsli. Mun skoðast með Veitum fyrir útgáfu skilmála

Skilt er að sjá um og meðhöndla frárennsli regnvatns innan svæðis svo það fari ekki áfram í fráveitukerfi utan svæðis. Svæðið þarf að leyfa að hámarki 25 l/s ha fyrir 5 ára atburð og 28,75 l/s ha fyrir 10 ára rigningu, sem samsvarar 0,5 frárennslistuðli.

Blágrænar yfirborðslausnir eru settar fram í formi regnbeða meðfram vegum með 2-3m breidd, halla 1:3 og að minnsta kosti 25cm dýpi . Hægt er að breyta breidd yfirborðslausnarinnar svo framarlega sem nauðsynlegt þversnið og þar með afkastageta er tryggð. Þar sem frágangur vegarins gefur svigrúm til þess skal koma fyrir framlengingu á regnbeðum sem geta tafið vatnið enn frekar áður en það er leitt áfram.

Undirlagið í regnbeðum verður að vera gegndræpt til að auðvelda flæði vatns inn í jarðveginn. Í beðunum skal koma fyrir plöntum sem henta til þess. Neðri hluti beðsins ætti að vera láréttur ef hægt er.

Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsagarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Regnbeðið þarf að vera að minnsta kosti x m2 fyrir hvern m2 þakflatar sem rennur í átt að garðinum og vera 25-50cm dýpi.

Regnbeð/seinkunarlaug húsagarða skal tengja almennri regnsöfnun í opnu regnvatnsbeði nema það sé ekki hægt vegna lágmarksbreiddar á aðkomustígum og kantsvæðum. Í því tilviki verður að leggja það í lögn þar til næg breidd er til að koma upp regnbeði.

Allar yfirborðslausnir verða að vera með yfirfalli sem taka við vatni ef það flæðir yfir t.d. í mikilli rigningu og bera vatnið lengra inn í regnvatnskerfi svæðisins.

Komið verður fyrir sameiginlegri regntjörn í suðausturhorni lóðarinnar með útfærslum í samræmi við greiningar Veitna eins og kemur fram í "Minnisblaði - Veðurstofureitur - Frumhönnun fráveitu" (kt. 365021). Regntjörnin þarf að rúma 160 m2 en einnig má koma upp nokkrum minni svæðum til að ná sama markmiði. Tenging regnvatnskerfi Veitna er við regntjörnina og þjónar sem yfirfall.

Regnvatni frá þakflötum lítilla bygginga skal safna í ílát ofanjarðar til notkunar fyrir garðvökvun. Sjá nánar í leiðbeiningum um gróður.

**Athugasemd :** Þegar áður óþróuð græn svæði eru byggð upp eykst afrennsli frá þeim vegna ógegndræps yfirborðs gatna og þaka. Yfirborðsvatn safnast af þessum flötum í stað þess að síast niður í jörðu. Þess vegna gerum við ráð fyrir blágrænum yfirborðslausnum sem leysa vandann með því að hreinsa yfirborðsvatnið og minnka rennsli í átt að fráveitukerfinu. Þessar lausnir líkja eftir náttúrulegu afrennsli vatnsins, skapa fallegt og grænt umhverfi sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika.

## 11.3 Lýsing

Við útfærslu á lýsingu á stígum, vegum og borgarrými skal leggja áherslu á að hafa færri og smærri ljósgjafa vegna glampa. Fara skal eftir ljósvistarstefnu Reykjavíkurborgar en almennt skal hafa eftirfarandi í huga:

Lýsing verður að vera stefnumiðuð og vísa niður í átt að jörðinni og skal skerma lýsingu að minnsta kosti við 180 gráður upp á við.

Ljósgjafar verða að hafa litahita að hámarki 2700 kelvin og Ra gildi að lágmarki 80.

Vegir og borgarrými auk aðalstíga skulu upplýstir með ljósastaurum.

Aðkomustígar innan klasa skulu upplýstir með lýsingu niður frá pollum/stólpum.

Aukastígar þurfa ekki að vera upplýstir.

Inngöngusvæði verða að vera vel upplýst ofan frá og niður og skal skerma lýsingu að minnsta kosti við 180 gráður upp á við.

Framhliðar mega ekki vera upplýstar. Einungis má nota áhrifalýsingu á miðsvæðinu, hún skal vísa niður á við og má ekki blinda.

Lýsing á vegum þarf að vera nægjanleg svo allir aldurshópar geti ferðast þar um af öryggi.

Lýsing og merkingar á öllum göngustígum, hjólastígum, akbrautum og bílastæðum skulu henta þeirri umferð sem gert er ráð fyrir á svæðinu.

Við neðri stiga og innganga í stiga skal vera lýsing og birta sem hentar fólki með skerta sjón- eða hreyfigetu.

Lýsingin á að vera þannig að bæði sjónskertir og fólk með skerta hreyfigetu geti auðveldlega greint á milli mismunandi yfirborðs og að heyrnarskertir geti greint á milli tákna máls og munnlestrar.

**Athugasemd :** Lýsing skapar öryggi allt árið um kring en á sama tíma er ljósmengun stórt vandamál fyrir dægursveiflu bæði manna og dýra. Þess vegna er mikilvægt að nota aðeins það sem við teljum nauðsynlega lýsingu á réttum stöðum og gætum þess að oflýsa ekki eða nota óstefnubundna ljósgjafa án hlífar. Röng staðsetning ljósgjafa getur verið ruglingsleg eða villandi og dregið úr getu fólks til að komast leiðar sinnar, auk þess að auka slysa hættu.

## 12 Algild hönnun

### 12.1 Almennt

Svæðið á að skipuleggja, hanna og framkvæma með virðingu fyrir þeim meginreglum sem gilda um algilda hönnun. Vísað er í byggingarreglugerð og þær leiðbeiningar sem eiga við í þessu tilfalli fyrir útfærslur og viðmið. Til dæmis „Hönnun fyrir alla“ og „Algild hönnun utandyra“ auk annara leiðbeiningarrita.

**Athugasemd :** Markmið algildrar hönnunar er að sem flestir geti ferðast á milli staða og að komið verði til móts við þarfir allra. Oft hugsar fólk bara um aðgengi fyrir hjólastólafólk þegar rætt er um aðgengi, en algild hönnun snýst líka um að sem flestir geti ratað. Þannig er alhliða hönnun einnig

beint að þeim sem eru með ferðatöskur, barnavagna, fólk með tímabundna skerðingu (t.d. gífs), sjónskerta, heyrnarskerta o.fl.

## 12.2 Snúningssvæði

Nægilegt rými þarf að vera á göngu- og hjólastígum til að snúa við, t.d. á hjólastól með reglulegu millibili.

## 12.3 Yfirborð og yfirborðsefni

Útivistarsvæði þarf að hanna og viðhalda með gangandi vegfarendur í huga, með og án fötlunar.

Göngu- og hjólastígar skulu vera samfelldir (ekki stoppa skyndilega) og vera aðgengilegir frá upphafi til enda.

Yfirborð þarf að vera laust við hindranir og slétt, en ekki svo hált að það verði hættulegt í rigningu eða þegar mörg laufblöð eru á götum og stígum sem dæmi.

Þar sem mismunandi yfirborðsefni mætast verða samskeyti að vera samfelld og án hindrana.

Ef koma skal fyrir skábrautum og tröppum þarf yfirborðið að vera nægilega gróft til að það verði ekki hált í bleytu.

Ekki má staðsetja brunnlok eða frárennslisristar á stígum.

## 12.4 Halli í landslagi

Allir aðkomustígar og aðkomuleiðir á svæðinu skulu hannaðar með halla í samræmi við byggingarreglugerð og kaflann um aðgengi fyrir alla.

Aðrir stígar og vegir skulu hannaðir með eins lágum halla og hægt er, nema það hafi í för með sér miklar breytingar á landslagið eða ósnertu landi.

**Athugasemd :** Brekkur geta haft mikil áhrif á möguleika fólks til að nota stíga. Of mikill þverhalli getur valdið því að einstaklingur í hjólastól verði óstöðugur og of mikill langshalli veldur því að stígar verða erfiðir fyrir einstaklinga með göngugrund eða í hjólastól. Þess vegna verður lengdar- og þverhalli að vera eins lítill og mögulegt er.





Reykjavík



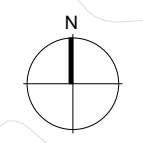
TILLAGA

# Deiliskipulag á Veðurstofuhæð

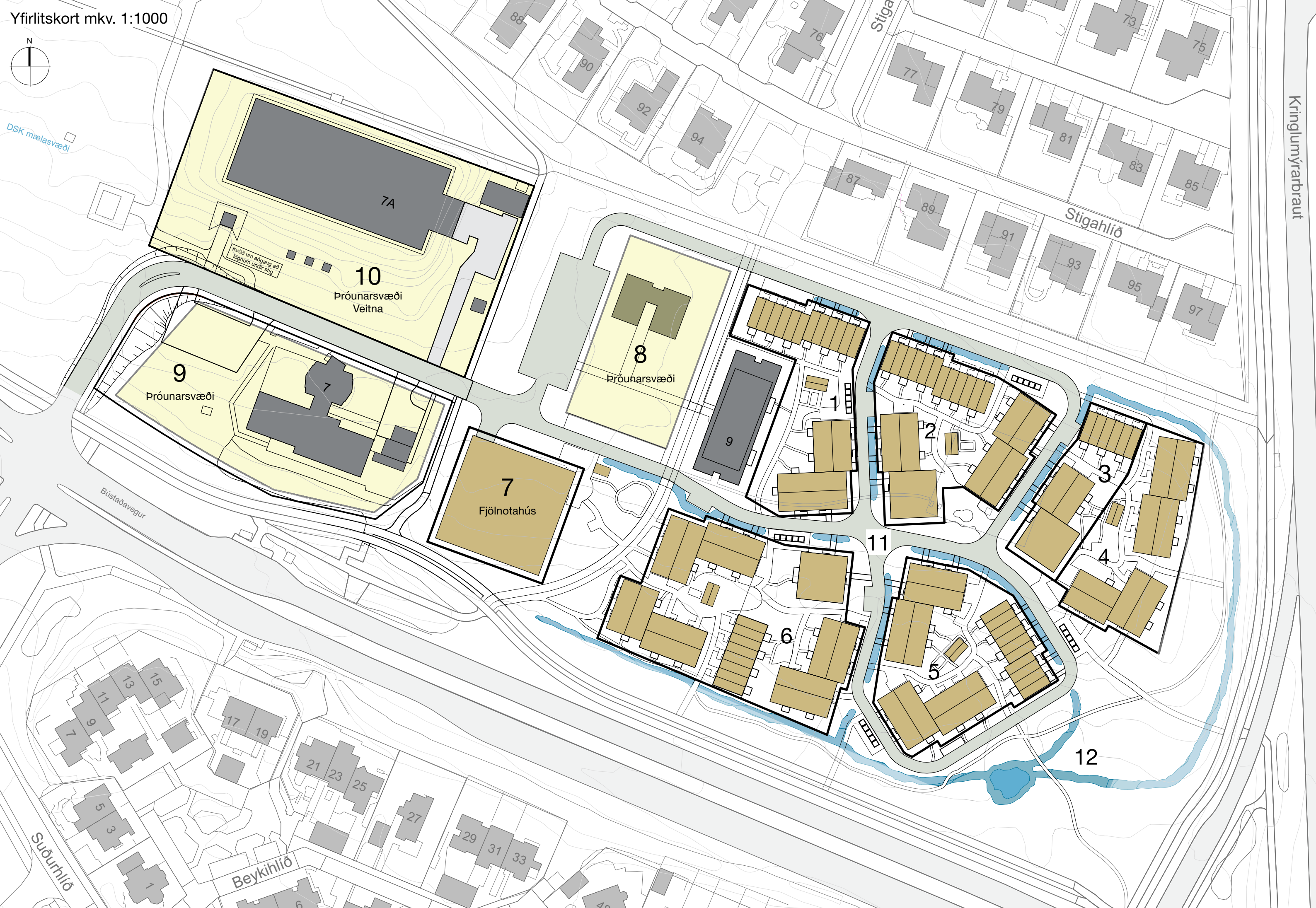
## Uppdrættir og skýringarmyndir

Unnið af Lendager fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Dags. 13.06.2024



DSK mælasvæði



7A

10  
Próunarsvæði  
Veitna

Kvæð um aðgang að lögnum undir stíg

9  
Próunarsvæði

7

7  
Fjölnotahús

8  
Próunarsvæði

9

1

2

3

4

6

5

11

12

7 9 11 13 15

17 19

21 23 25

27

29 31 33

Suðurhlíð

Beykihlíð

Stiga

Stigahlið

88

90

92

94

76

77

79

81

83

85

87

89

91

93

95

97

73

75

6

42



		Areal (m <sup>2</sup> )								Áætlaður	
Svæði	Byggingargerðir	Nr.	m <sup>2</sup>	Gróðurhús	Þjónusta/verslun	Bílastæði	Samtals A-rými	Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Samtals B-rými	íbúðafjöldi
1	Raðhús	1.1	900							27	6
	Fjölbýlishús	1.2	586							18	6
	Fjölbýlishús	1.3	792							27	9
	Gróðurhús	1.4		28						-	-
	<b>Samtals</b>		<b>2278</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2306</b>	<b>3075</b>	<b>1</b>	<b>72</b>	<b>21</b>
2	Raðhús	2.1	900							27	6
	Fjölbýlishús	2.2	663							27	9
	Fjölbýlishús	2.3	674							27	9
	Fjölbýlishús	2.4	384							9	4
	Punkthús	2.5	934		191					54	12
	Gróðurhús	2.6		28						-	-
<b>Samtals</b>		<b>3.555</b>	<b>28</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>3.774</b>	<b>2.314</b>	<b>1,63</b>	<b>144</b>	<b>40</b>	
3	Raðhús	3.1	450							13,5	3
	Fjölbýlishús	3.2	575							18	6
	Punkthús	3.7	934		191					54	12
	<b>Samtals</b>		<b>1.959</b>	<b>-</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>2.150</b>	<b>1.102</b>	<b>1,95</b>	<b>86</b>	<b>21</b>
4	Fjölbýlishús	3.3	540							18	6
	Fjölbýlishús	3.4	450							13,5	6
	Fjölbýlishús	3.5	676							27	9
	Fjölbýlishús	3.6	456							13,5	6
	Gróðurhús	3.8		28						-	-
<b>Samtals</b>		<b>2.122</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.150</b>	<b>1.886</b>	<b>1,14</b>	<b>72</b>	<b>27</b>	
5	Raðhús	4.1	750							22,5	5
	Fjölbýlishús	4.2	899							27	8
	Fjölbýlishús	4.3	720							27	9
	Fjölbýlishús	4.4	674							27	9
	Fjölbýlishús	4.5	480							13,5	6
	Gróðurhús	4.6		28						-	-
<b>Samtals</b>		<b>3.523</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.551</b>	<b>2.385</b>	<b>1,49</b>	<b>117</b>	<b>37</b>	
6	Raðhús	5.1	600							18	4
	Fjölbýlishús	5.2	698							27	9
	Fjölbýlishús	5.3	931							40,5	12
	Fjölbýlishús	5.4	806							27	8
	Fjölbýlishús	5.5	683							27	9
	Fjölbýlishús	5.6	683							27	9
	Fjölbýlishús	5.7	675							27	9
	Punkthús	5.8	934		191					54	12
	Gróðurhús	5.9		28						-	-
<b>Samtals</b>		<b>6.010</b>	<b>28</b>	<b>191</b>	<b>-</b>	<b>6.229</b>	<b>3.702</b>	<b>1,68</b>	<b>248</b>	<b>72</b>	
7	Fjölnotahús / Bílastæðahús	6.1			1.225	3.675					
	<b>Samtals</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.225</b>	<b>3.675</b>	<b>4.900</b>	<b>1.521</b>	<b>3,22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Samtals		Án fjölnotahúss		Með fjölnotahúsi							
	<b>Samtals</b>	<b>19.447</b>	<b>140</b>	<b>1.607</b>	<b>3.675</b>	<b>25.060</b>	<b>14.883</b>	<b>1,68</b>	<b>653</b>	<b>197</b>	

# Vegir og stígar

## Teikning II

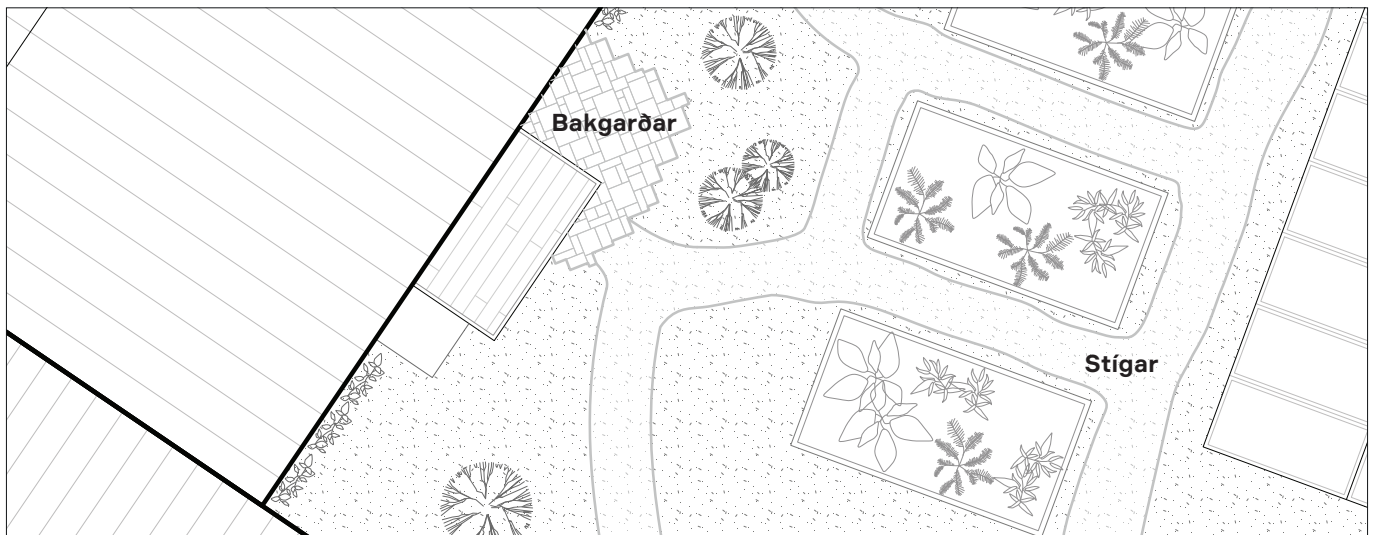
- Upphitaðir vegir ( er í skoðun)
- Vegur gerð A
- Vegur gerð B
- Vegur gerð C
- Hjólástígar
- Aðkomustígar og aðal gönguleiðir
- Aukaleiðir



# Útfærslur

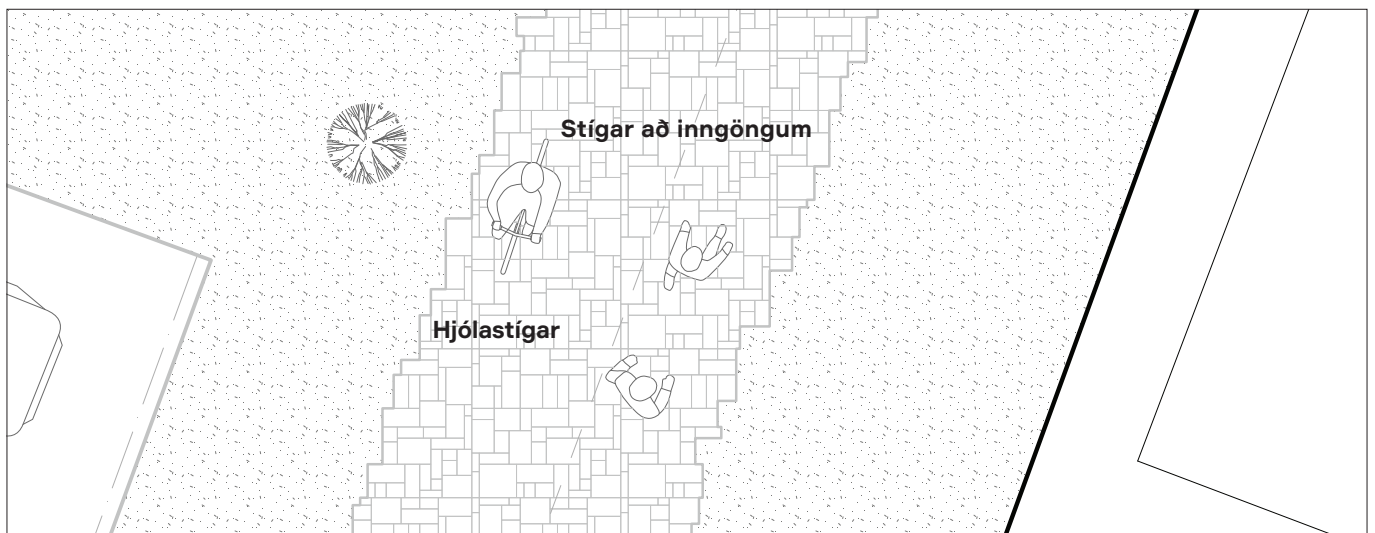
## Teikning

- Grunnmynd stígar  
1:100



Bakgarðar og stígar-slóðar

Sólpallar íbúða séu í efni eins og endurnýttum hellum, flísum, timbri eða náttúrusteini. Hellur séu ekki lengri en 50 cm á lengd. Stígar og slóðar eru með mól.



Hjólástígar og stígar að aðalinnngöngum

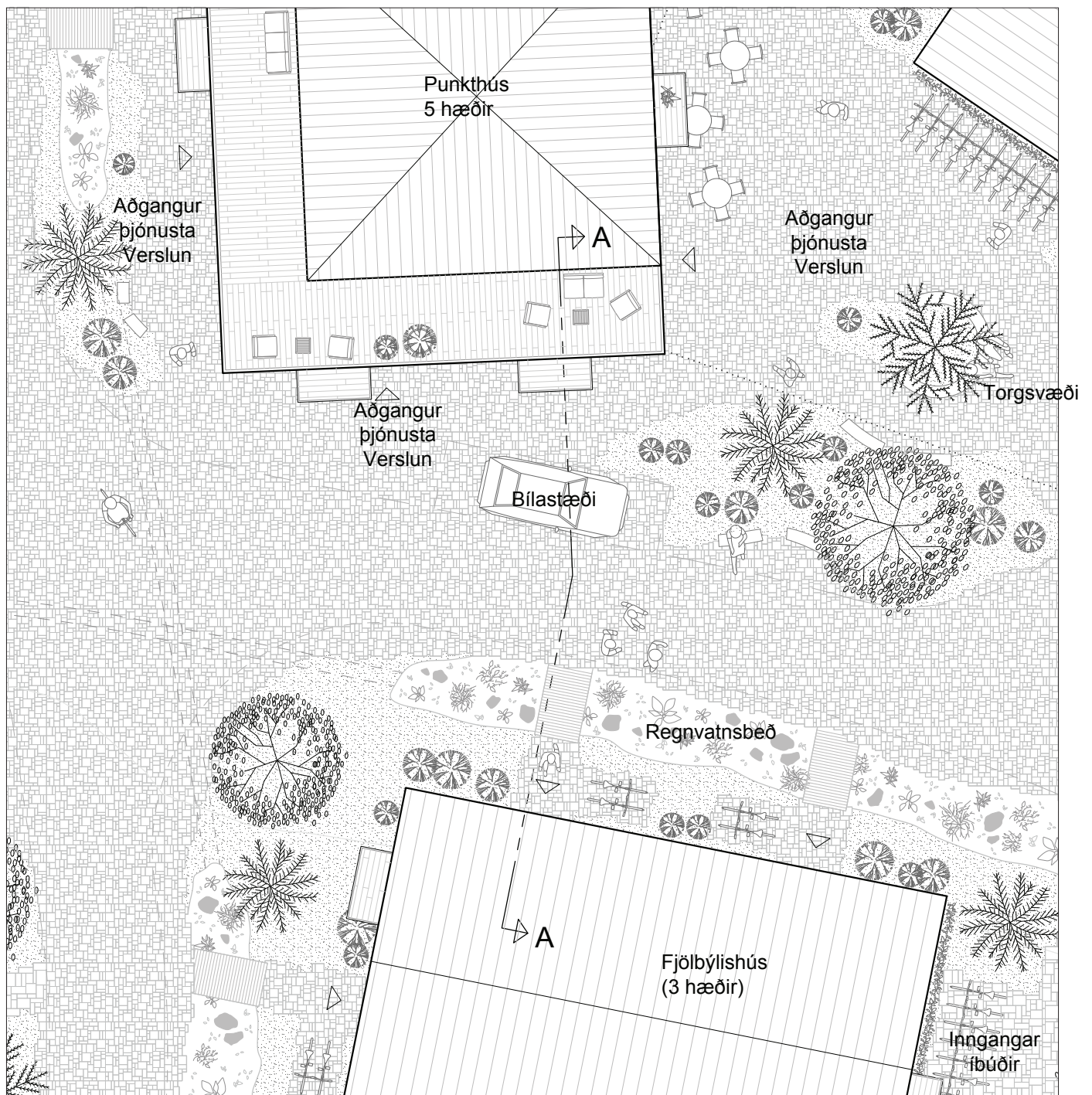
Hjóla- og stígar að aðalinnngöngum séu í efni eins og endurnýttum hellum, flísum, eða náttúrusteini. Hellur séu ekki lengri en 50 cm á lengd.

# Útfærslur

## Teikning

- Grunnmynd veggerð A  
1:200

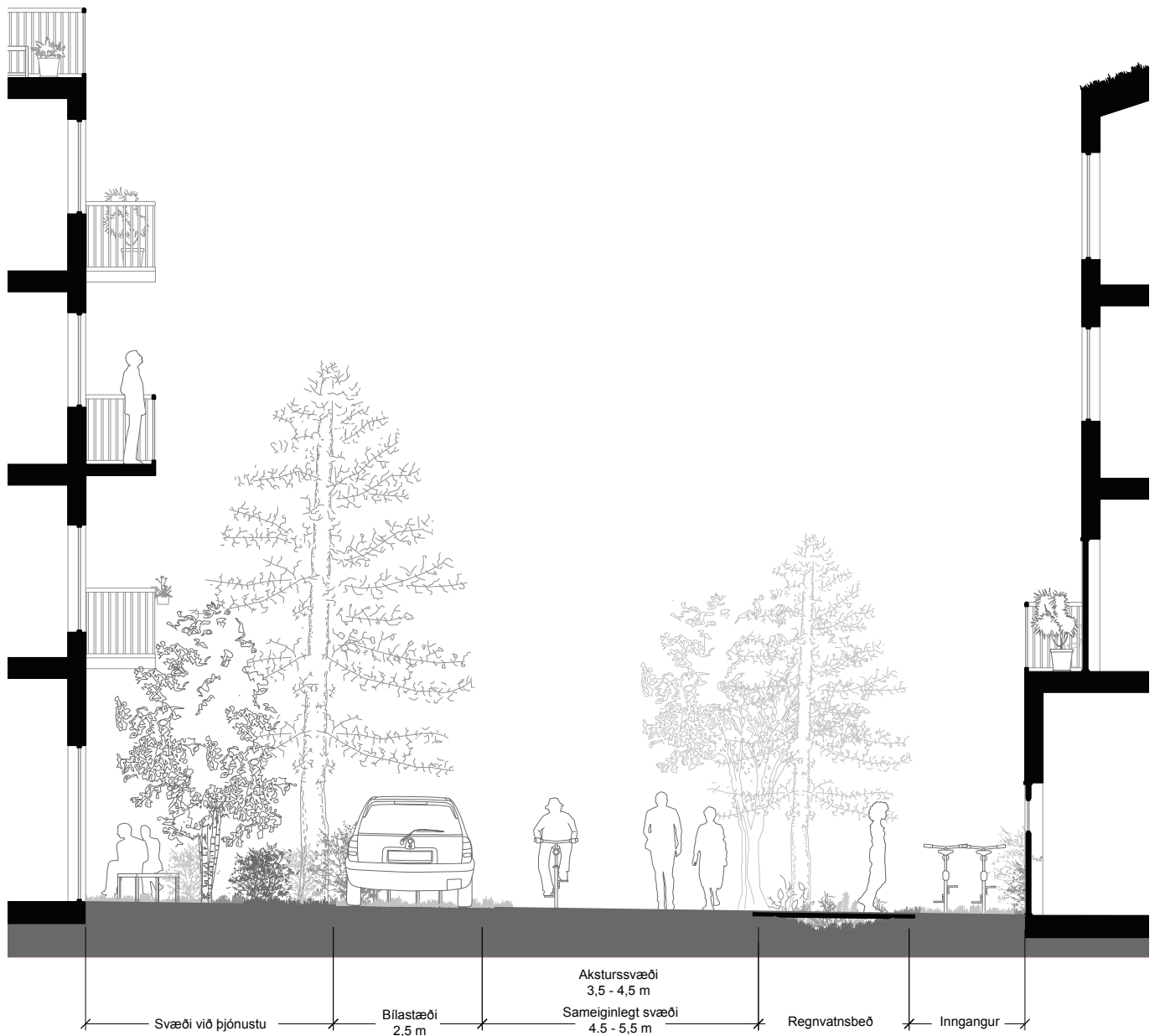
Veggerð A er með endurnýttum steinflísum, steypuafskurðri eða náttúrusteini. Lengsta lengd flísa má mest vera 30 cm



# Vegsnið

## Teikning

- Snið í gegnum veg gerð A  
1:100

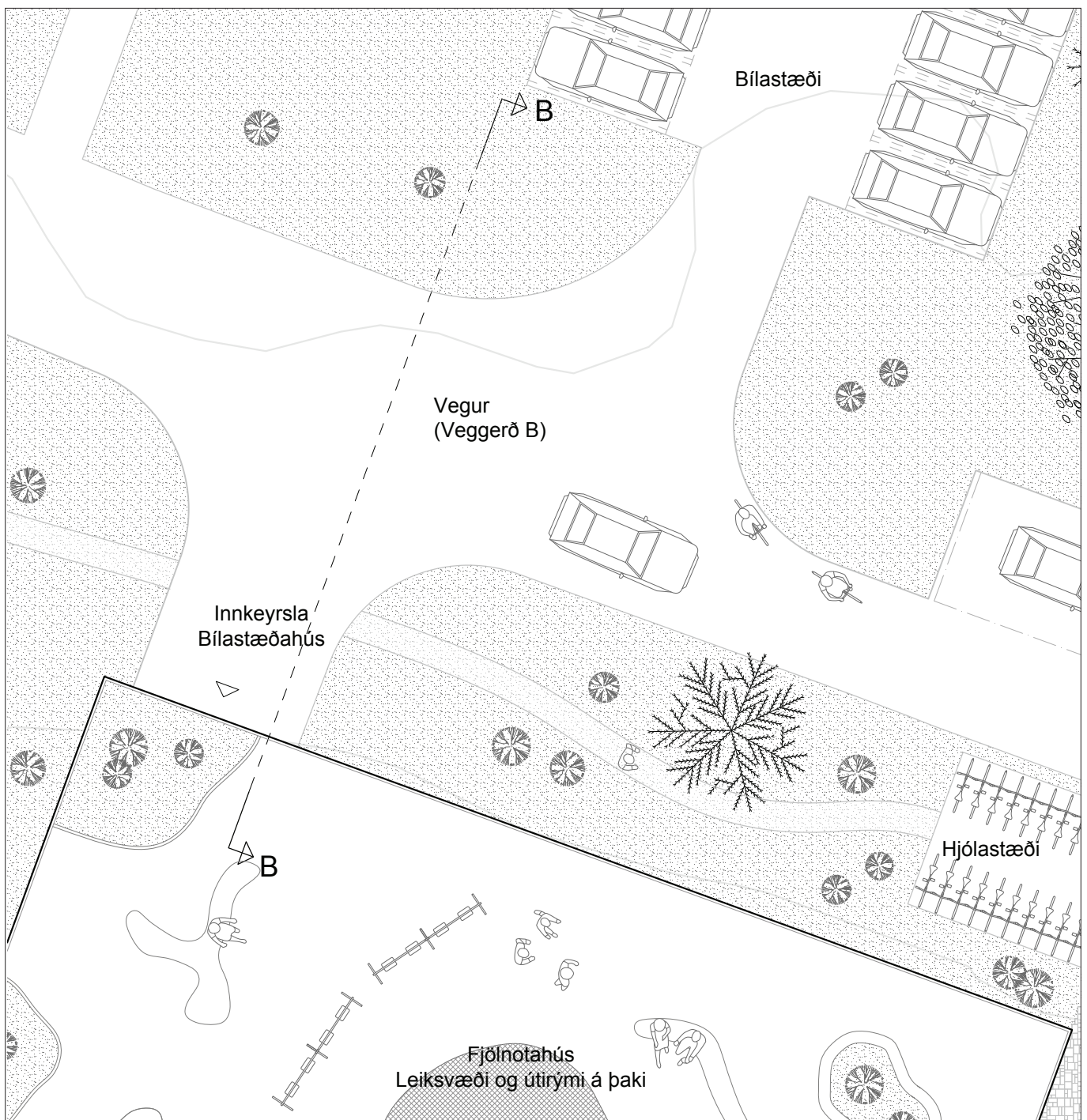


# Útfærslur

## Teikning

- Grunnmynd veggerð B  
1:200

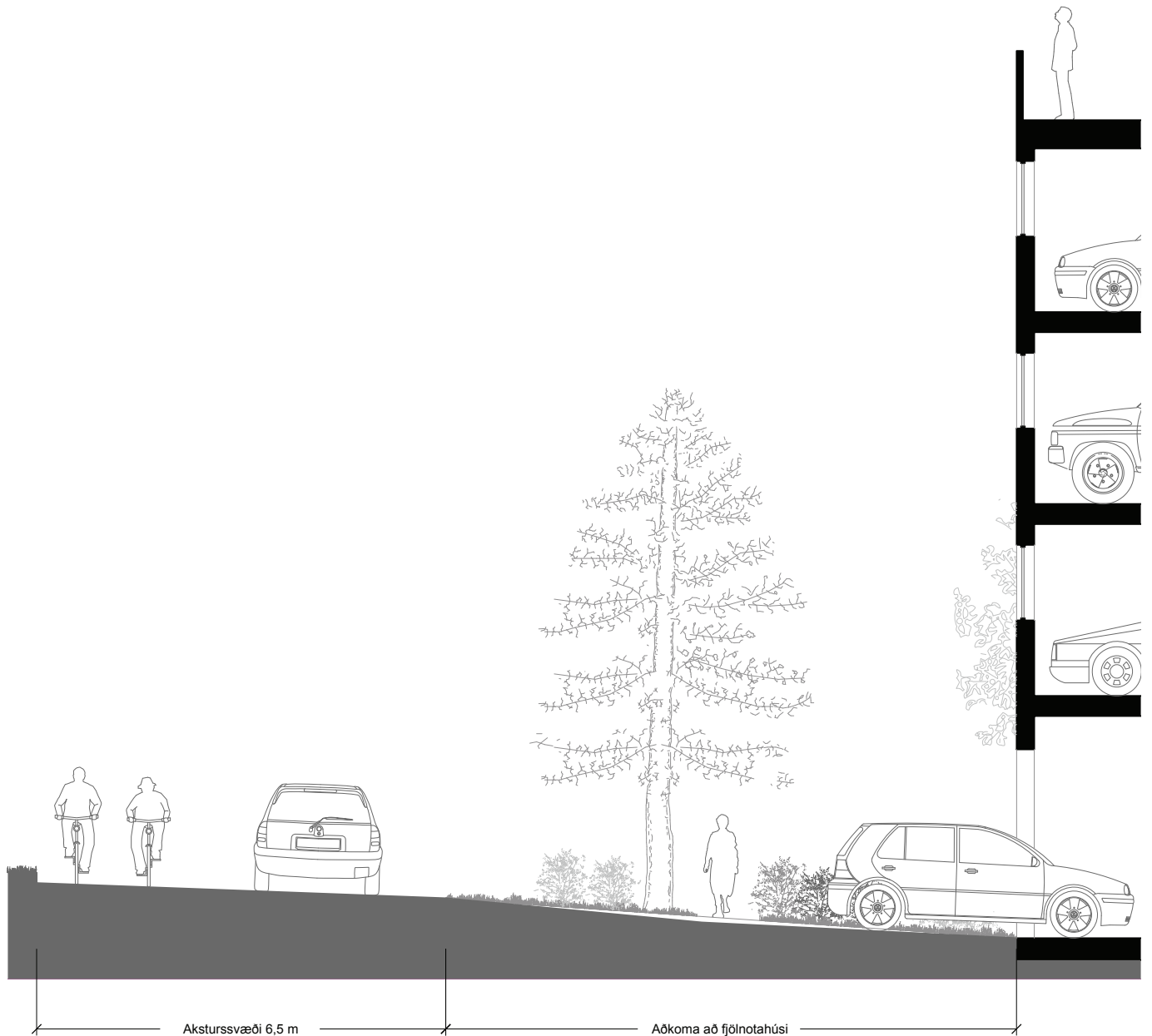
Veggerð B byggir á núverandi malbiki



# Vegsnið

## Teikning

- Snið í gegnum veggerð B  
1:100

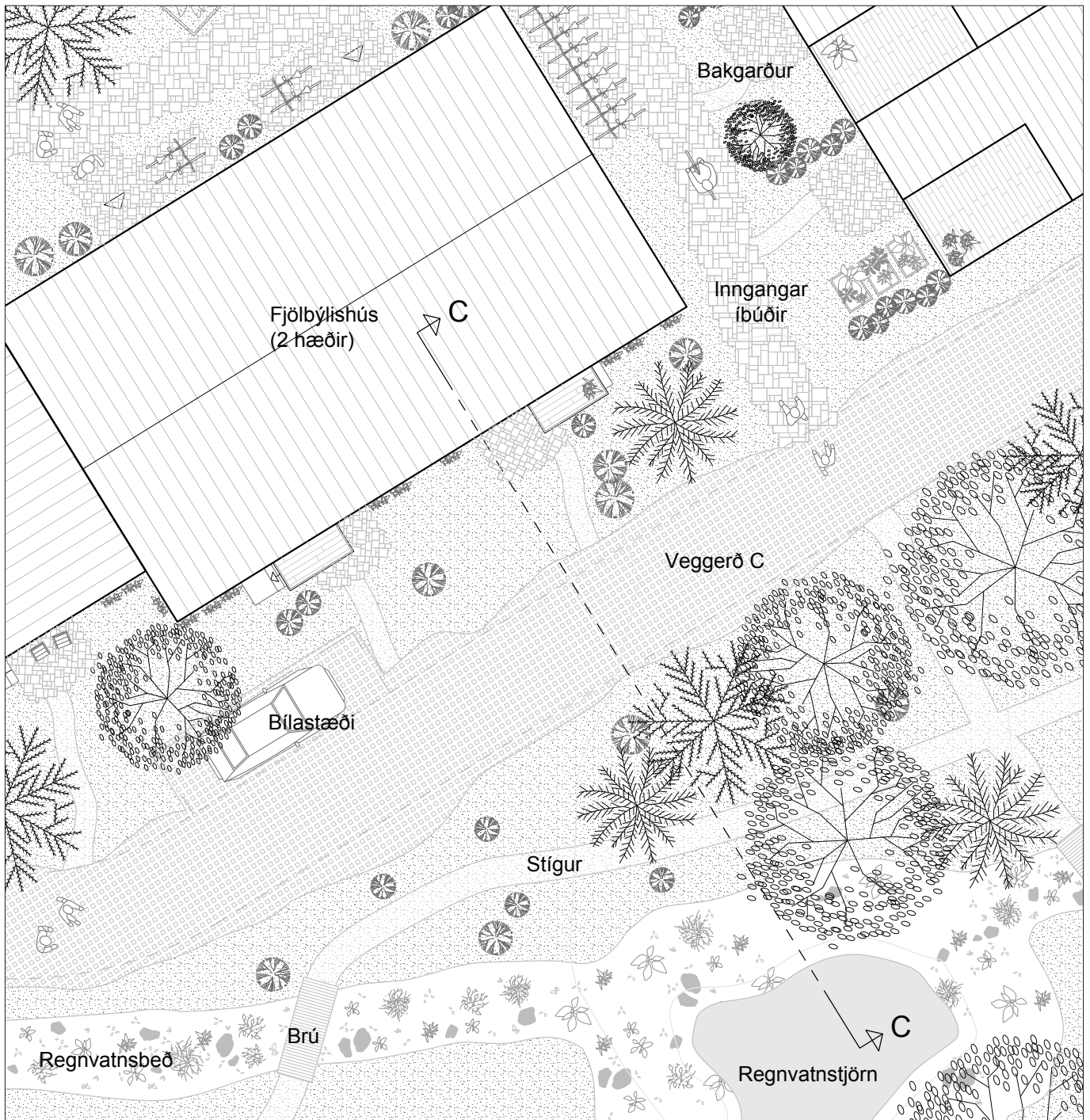


# Útfærslur

## Teikning

- Grunnmynd veggerð C  
1:200

Veggerð C er með grassteini þar sem minnst 50% er grassvæði





# Vegsnið

## Teikning

- Snið í gegnum veggerð C  
1:100





# Bílastæði

## Teikning

- Endanleg staðsetning á bílastæðum innan svæðis eru í vinnslu en tillögur sýna eftirfarandi:

192 bílastæði í fjölnota/bílastæðahúsi

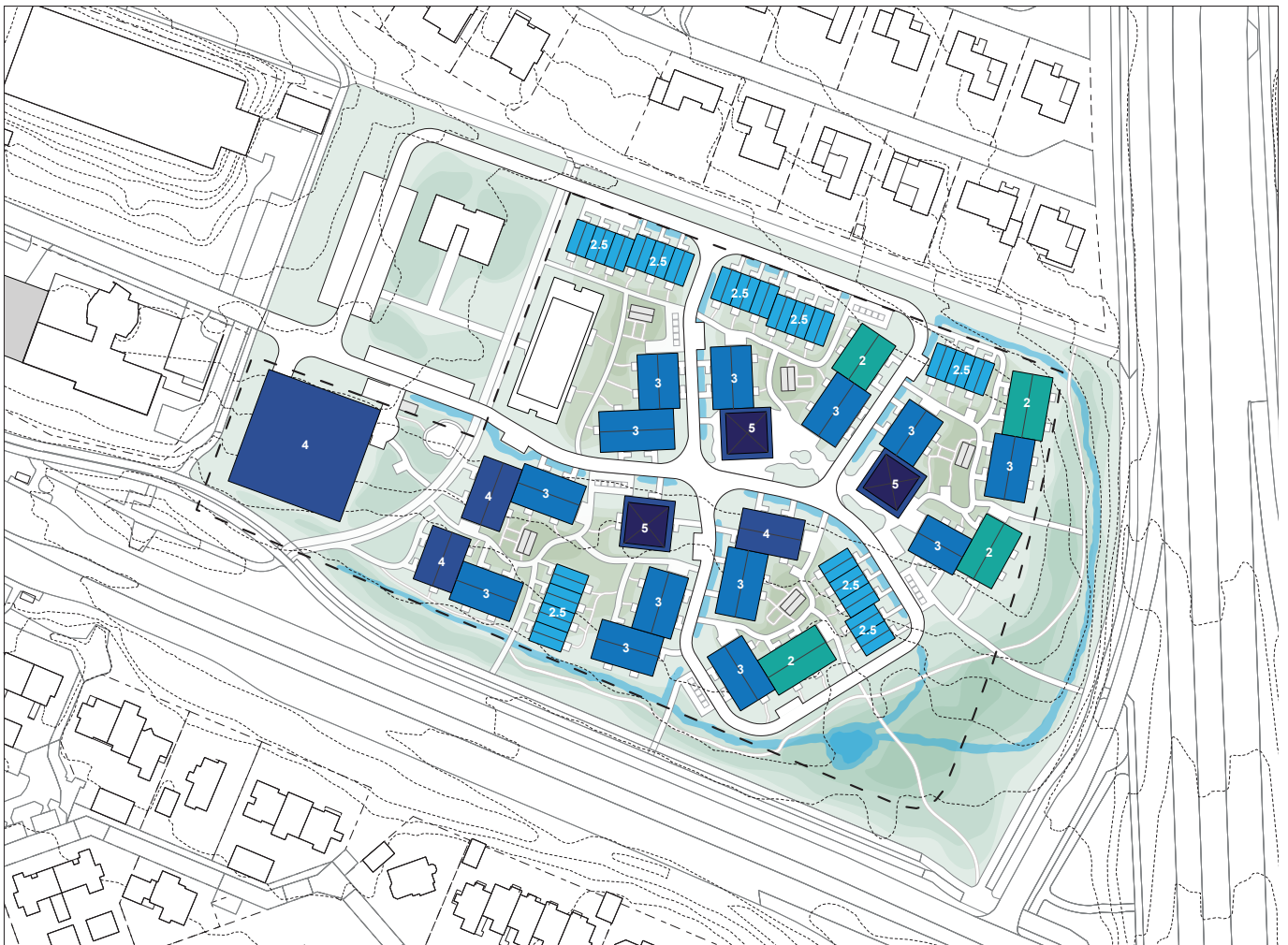
46 bílastæði innan svæðis, þar af 5 fyrir hreyfihamlaða (endanlegur fjöldi ákvarðast í samræmi við útfærslur og gildar reglugerðir)

-  Bílastæði innan svæðis
-  Bílastæði í fjölnota/bílastæðahúsi



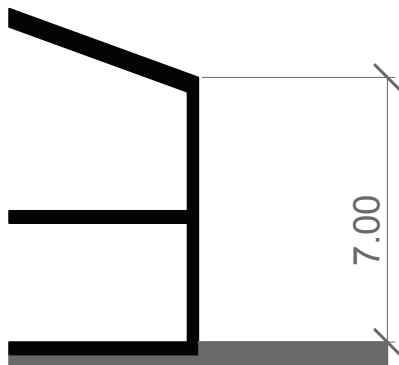
# Hæðir bygginga

## Teikning

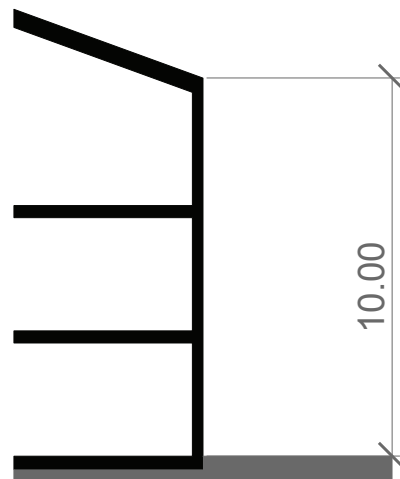


# Hæðir bygginga

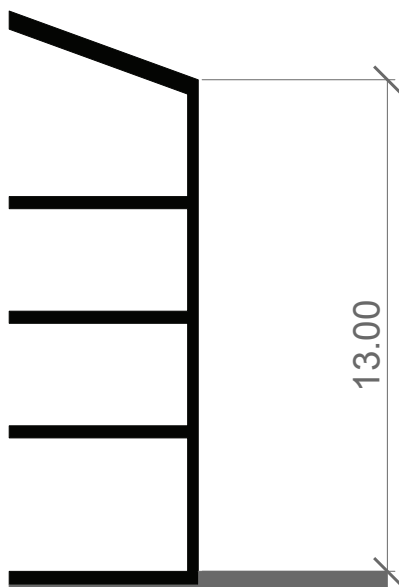
## Teikning



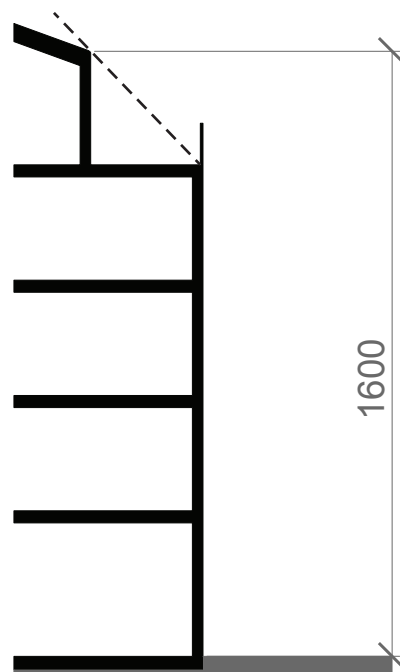
a) 2 hæðir - hámarkshæðir veggja



b) 3 hæðir - hámarkshæðir veggja



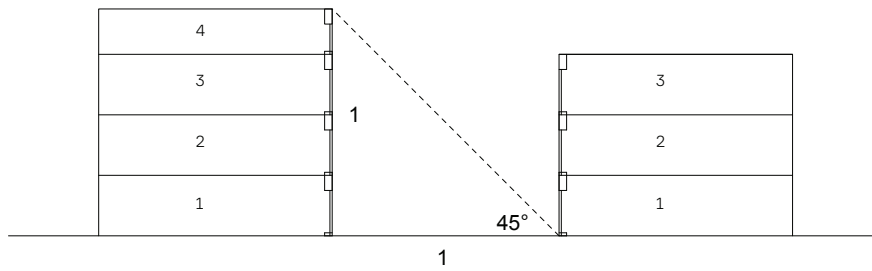
c) 4 hæðir - hámarkshæðir veggja



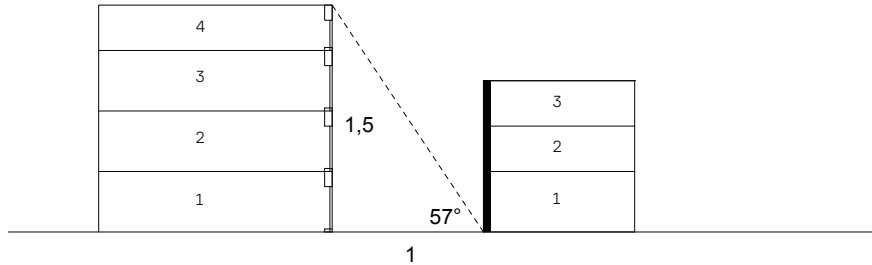
d) 5 hæðir - hámarkshæðir veggja  
Inndregin eða hallandi  
efsta hæð

# Hallandi hæðatakmarkun - sneiðingar

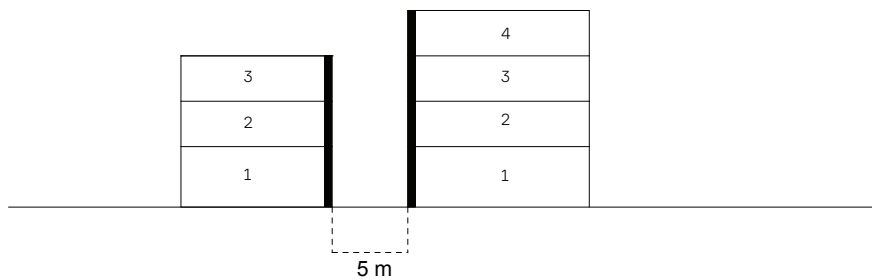
## Teikning



Grunnur: Útveggur að útvegg - 1:1 (fjarlægð/hæð byggingar)



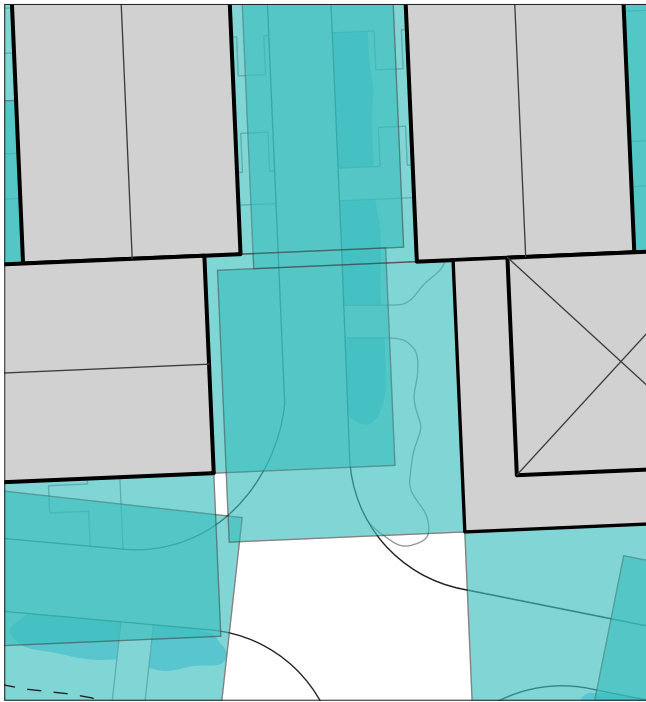
a) Gafi að útvegg - 1:1.5 (fjarlægð/hæð byggingar)



b) Gafi að gafi - >5m

# Hallandi hæðatakmarkun - grunnmynd

## Teikning



Útveggur til útveggjar - 1:1 (fjarlægð/hæð byggingar)



a) Gavfl til útveggjar - 1:1.5 (fjarlægð/hæð byggingar)



b) Gavfl til gafls - >5m

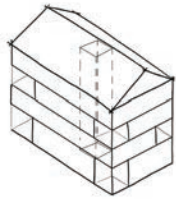


c) Punkthús - helmingurinn af lengd hvers útveggjar skal uppfylla annaðhvort punkt a) eða b)

# Húsagerðir

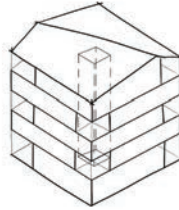
## Dæmi um útfærslur

① Fjölbýlishús



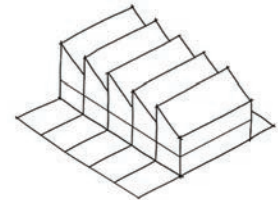
- 2-4 hæðir
- Mögulega sameiginleg rými á jarðhæð

② Punkthús

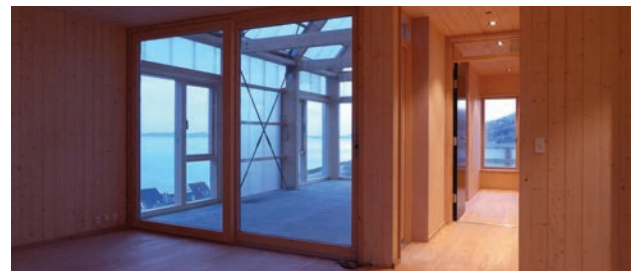


- 4-5 hæðir
- Þjónusta eða sameiginleg rými á jarðhæð

③ Raðhús







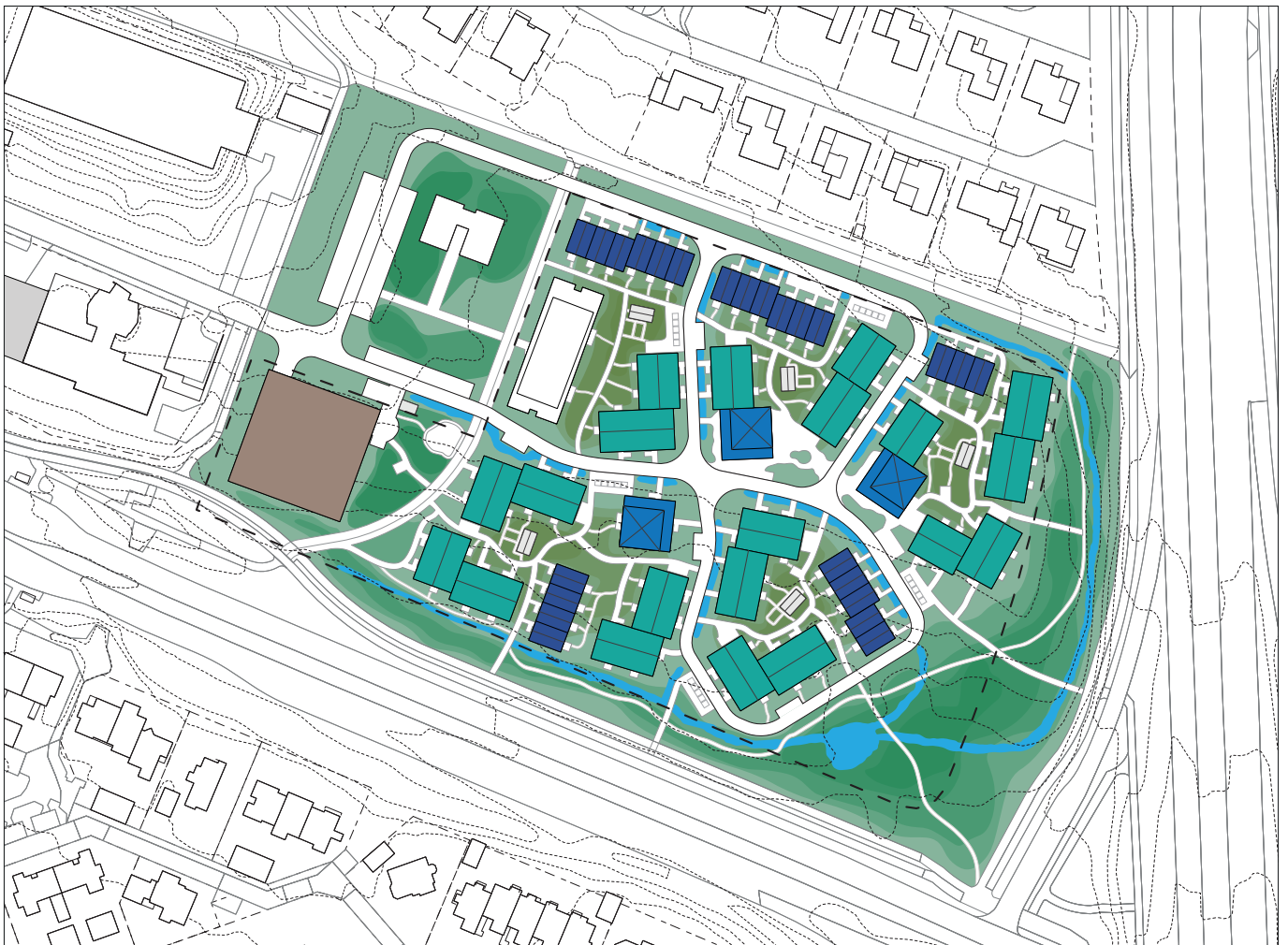
- 2-2.5 hæðir



# Húsagerðir

## Teikning







-  Raðhús
-  Fjölbýlishús
-  Punkthús
-  Fjölnota/bílastaðahús

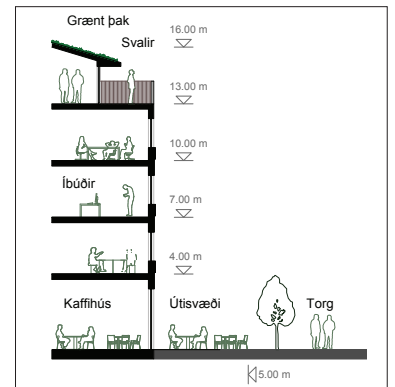




# Kantsvæði

## Teikning

-  a) raðhús inngangar
-  b) raðhús bakgarðar
-  c) Fjölbýlishús inngangar
-  d) Fjölbýlishús bakgarðar
-  e) grænir gavlar
-  f) þjónusta og/eða samvera



f) þjónusta og/eða samvera



# Hugmyndir fyrir landslagsútfærslur (í vinnslu)

## Teikning



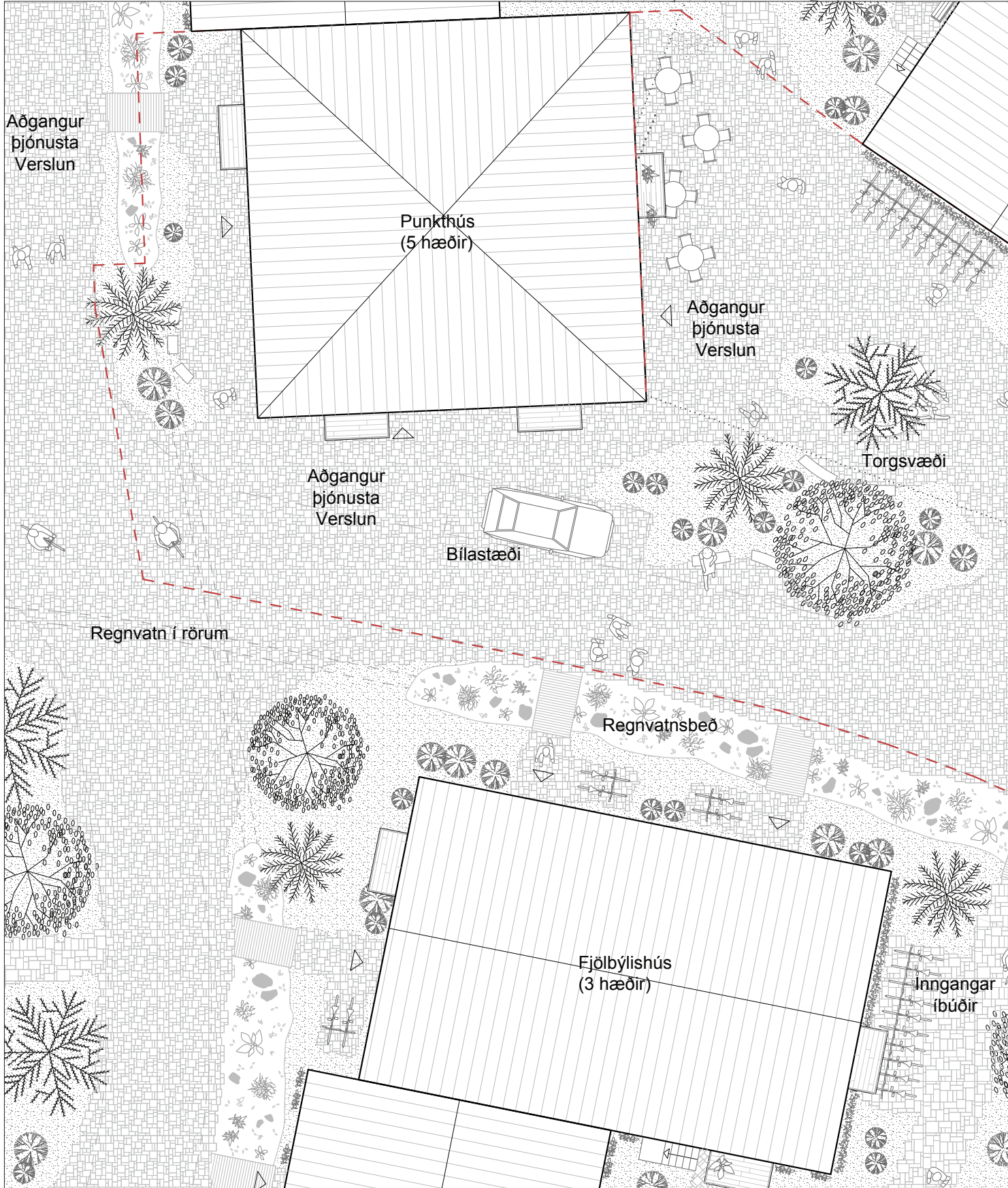
Dæmi um útfærslur

 Torgsvæði



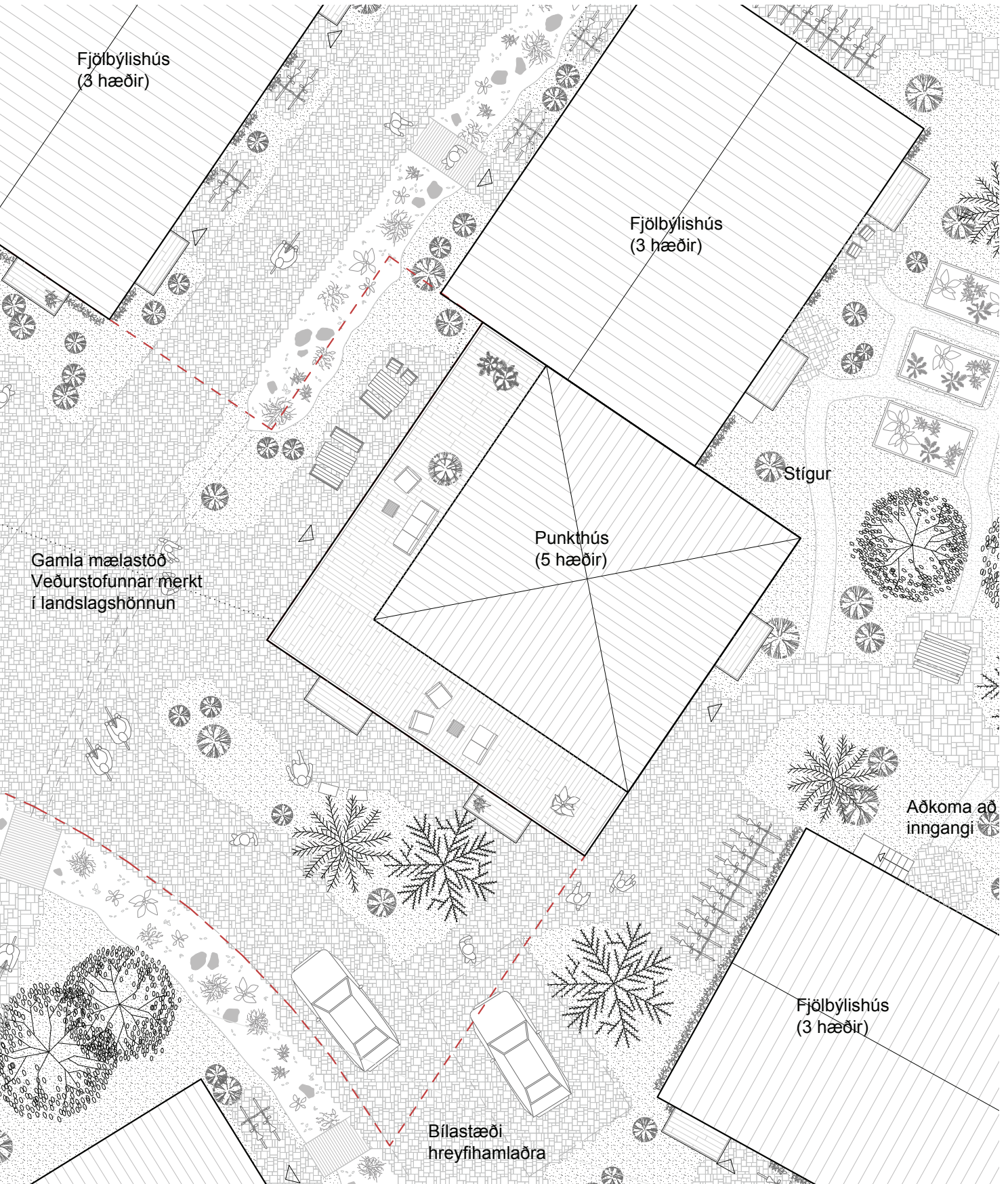
# Útfærslur

## Teikning



# Útfærslur

## Teikning



# Gróður og plöntur

## Teikning

- (í vinnslu)



hjemmehørende flora



# Ofanvatn og blágrænar lausnir

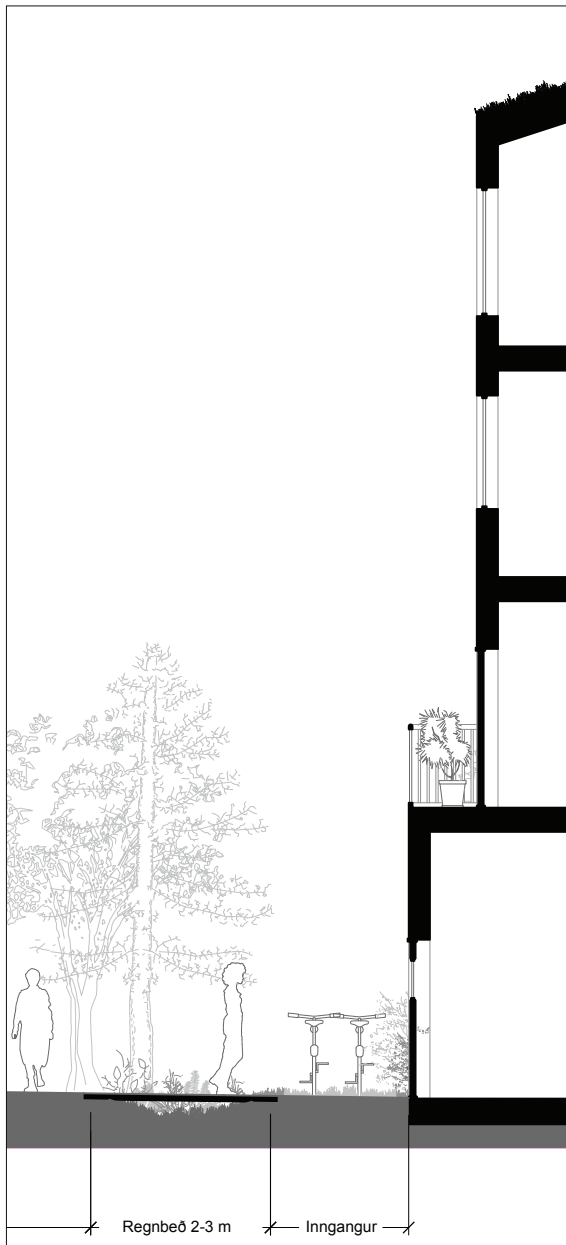
## Teikning

- Blágrænar lausnir ofanjarðar
- Í röri

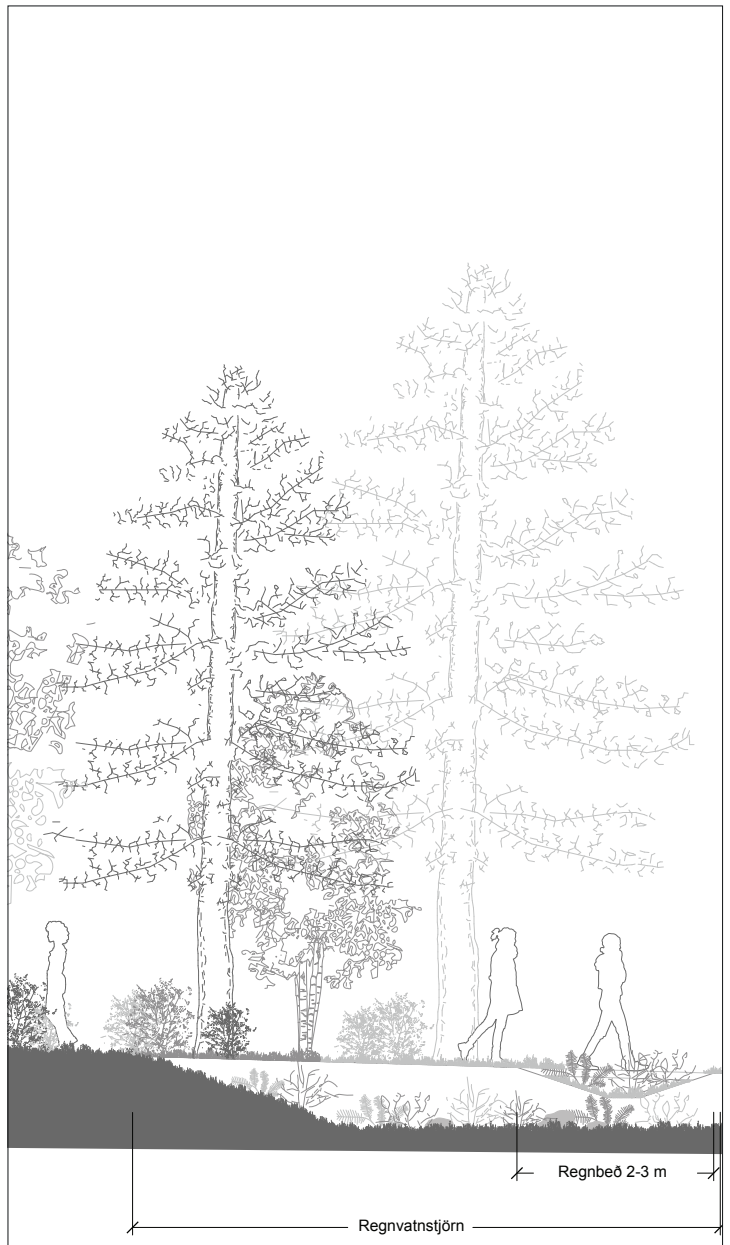


# Regnvatnsmeðhöndlun

- Snið í gegnum regnvatnsbeð og söfnunarsvæði - regnvatnstjörn  
1:100



Regnbeð



Regnvatnstjörn



# Reykjavík

**LENDAGER**

Klapparstigur 25-27  
101 Reykjavík  
Ísland

[lendager.com](http://lendager.com)



# Veðurstofuhæð - Yfirlitskort yfir svæði og lóðir



## Yfirlit yfir lóðir og svæði

1. Grænt húsnæði ehf
2. Grænt húsnæði ehf
3. Grænt húsnæði ehf
4. Bjarg íbúðafélag
5. Bjarg íbúðafélag
6. Dumli ehf
7. Lóð fyrir fjölnotabyggingu sem m. a er ætluð fyrir íbúðir, þjónustu og bílastæði.
8. Þróunarsvæði - Deiliskipulag unnið þegar þarfagreining Veðurstofu Íslands liggur fyrir.
9. Þróunarsvæði - Deiliskipulag unnið þegar þarfagreining Veðurstofu Íslands liggur fyrir.
10. Sameiginlegt gatna- og vegrðmi milli lóða.
11. Grænt svæði með núverandi gróðri.

Verkheiti:

## Veðurstofuhæð Drög að deiliskipulagi

### YFIRLITSKORT YFIR SVÆÐI OG LÓÐIR

Dagsetning: 21.05.2024

Mælikvarði: 1:1500

Teiknað af: AP

Yfirfarið af: MS

Aðalhönnuður:

Arnhildur Pálmadóttir

kt. 220772-5949

# LENDINGUR

Verknúmer:

002

## A-VH-DSK-001

Yfirlitskort mkv. 1:1000

