



Reykjavík



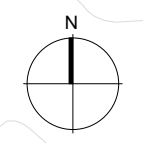
TILLAGA

Deiliskipulag á Veðurstofuhæð

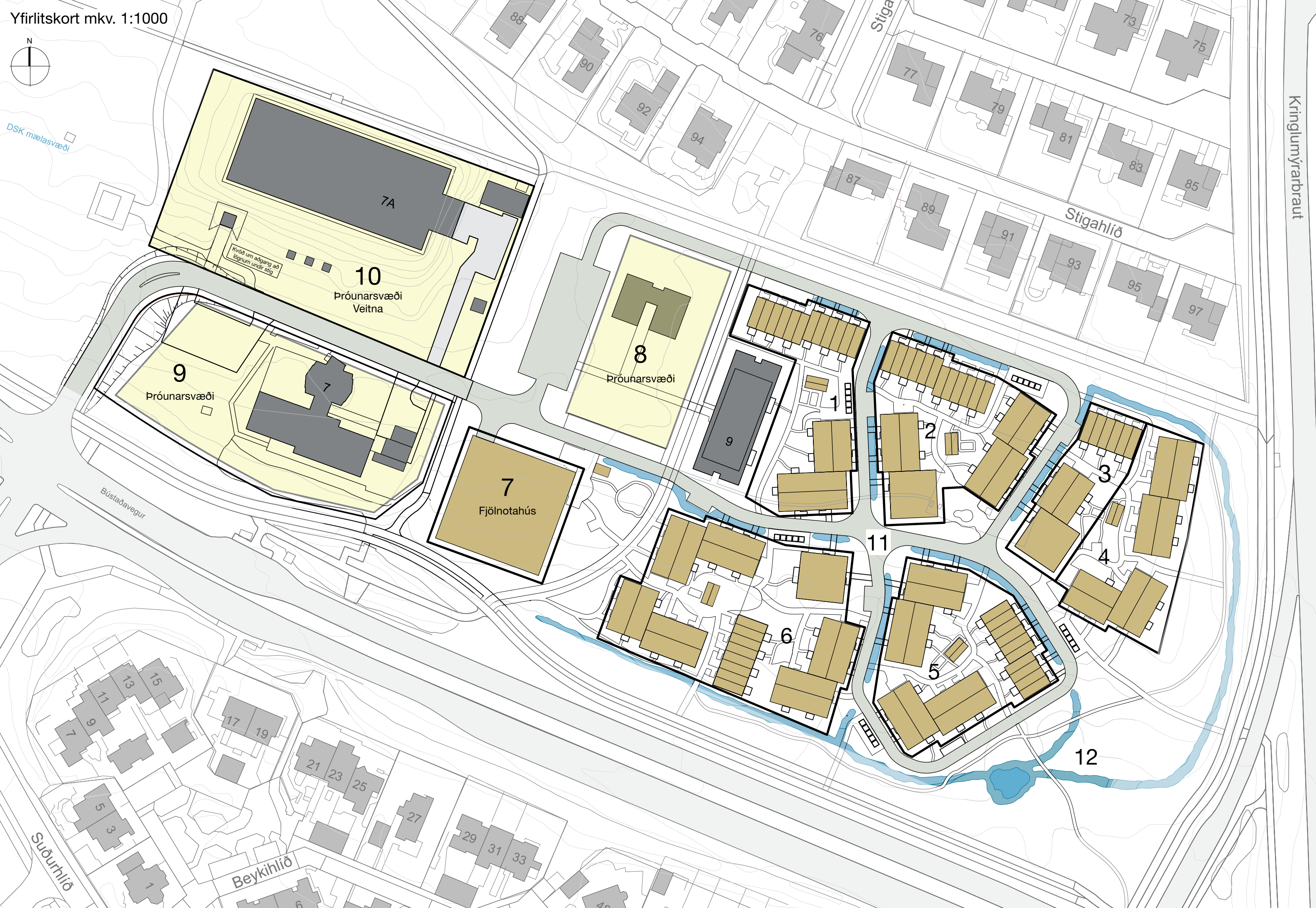
Uppdrættir og skýringarmyndir

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

8
Próunarsvæði

9
Próunarsvæði

7
Fjölnotahús

1

2

3

6

5

4

11

12

7 9 11 13 15

17 19

21 23 25

27

29 31 33

Suðurlíð

Beykihlíð

Stiga

Stigahlíð

Bústaðvegur

		Areal (m ²)									
Svæði	Byggingargerðir	Nr.	m ²	Gróðurhús	Þjónusta/verslun	Bílastæði	Samtals A-rými	Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Samtals B-rými	Áætlaður íbúðafjöldi
1	Raðhús	1.1	900							27	6
	Fjölbýlishús	1.2	586							18	6
	Fjölbýlishús	1.3	792							27	9
	Gróðurhús	1.4		28						-	-
	Samtals		2278	28	0	0	2306	3075	1	72	21
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						-	-
Samtals		3.555	28	191	-	3.774	2.314	1,63	144	40	
3	Raðhús	3.1	450							13,5	3
	Fjölbýlishús	3.2	575							18	6
	Punkthús	3.7	934		191					54	12
	Samtals		1.959	-	191	-	2.150	1.102	1,95	86	21
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						-	-
Samtals		2.122	28	-	-	2.150	1.886	1,14	72	27	
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						-	-
Samtals		3.523	28	-	-	3.551	2.385	1,49	117	37	
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						-	-
Samtals		6.010	28	191	-	6.229	3.702	1,68	248	72	
7	Fjölnotahús / Bílastæðahús	6.1			1.225	3.675					
	Samtals		-	-	1.225	3.675	4.900	1.521	3,22	-	-
Samtals		Án fjölnotahúss		Með fjölnotahúsi							
Samtals		19.447	140	1.607	3.675	25.060	14.883	1,68	653	197	

Vegir og stígar

Teikning II

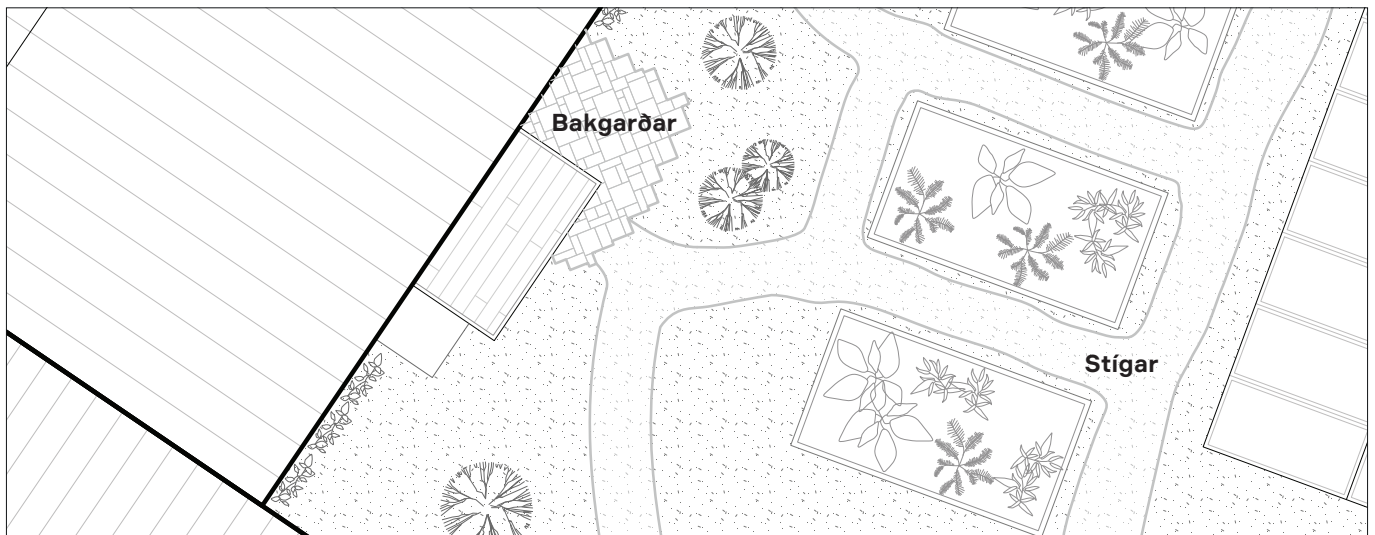
- Upphitaðir vegir (er í skoðun)
- Vegur gerð A
- Vegur gerð B
- Vegur gerð C
- Hjólástígar
- Aðkomustígar og aðal gönguleiðir
- Aukaleiðir



Útfærslur

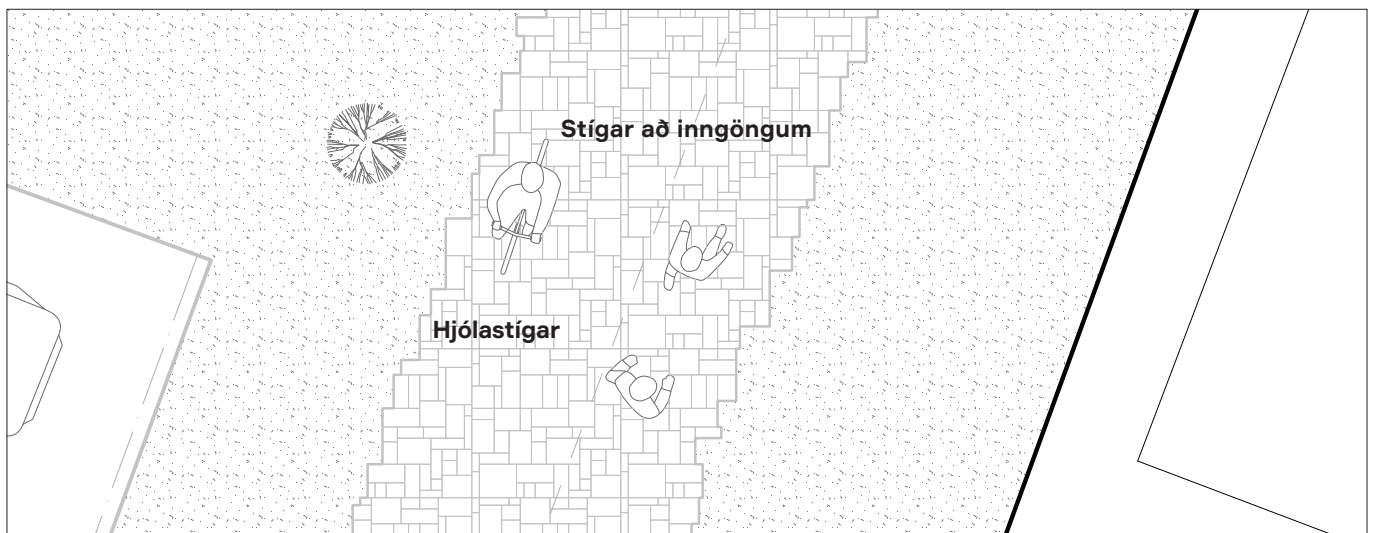
Teikning

- 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

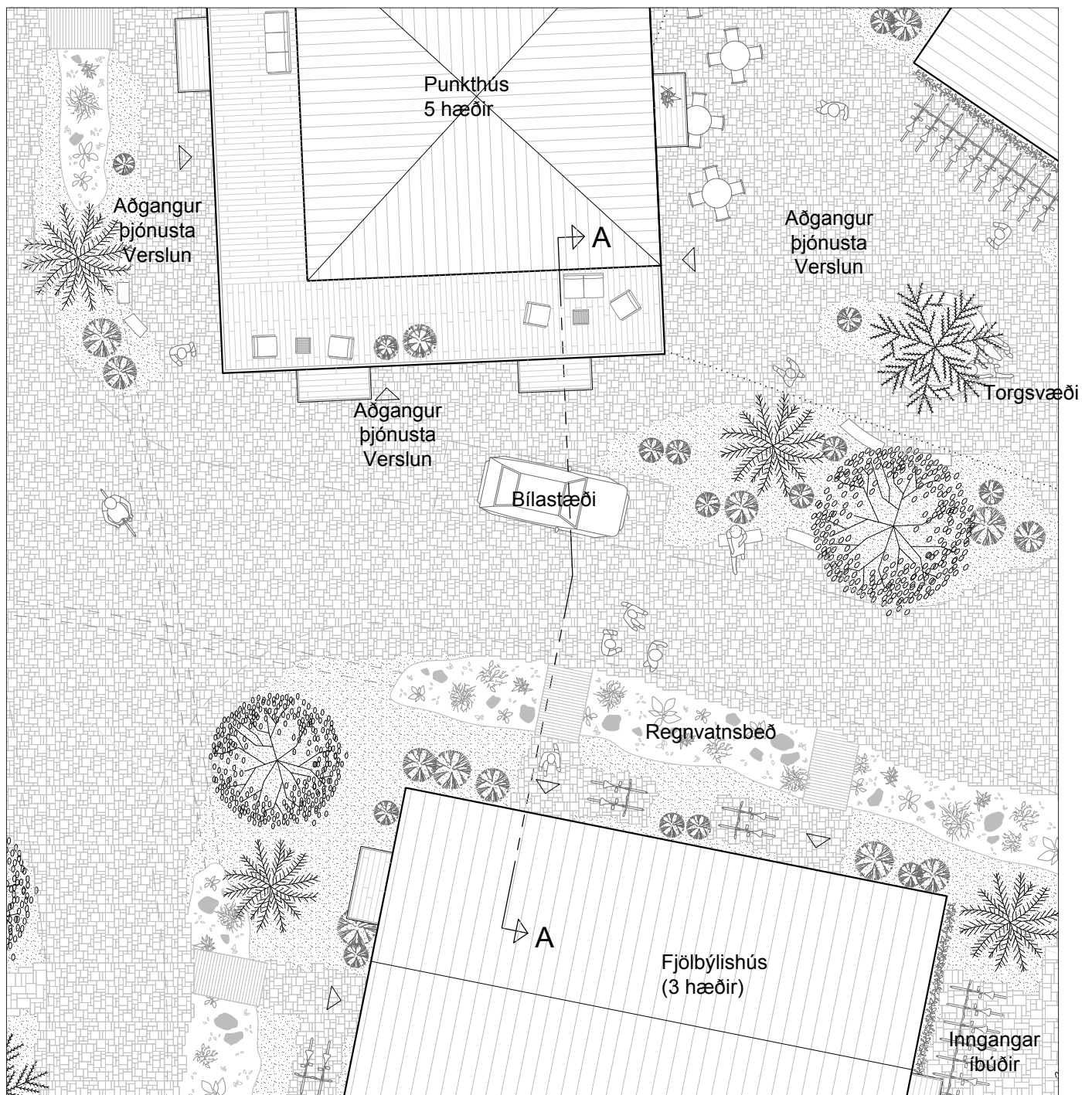
Hjóla- og stígar að aðalinnngöngum séu í efni eins og endurnýttum hellum, flísum, eða náttúrusteini. Hellur séu ekki lengri en 50 cm á lengd.

Útfærslur

Teikning

- Grunnmynd veggerð A
1:200

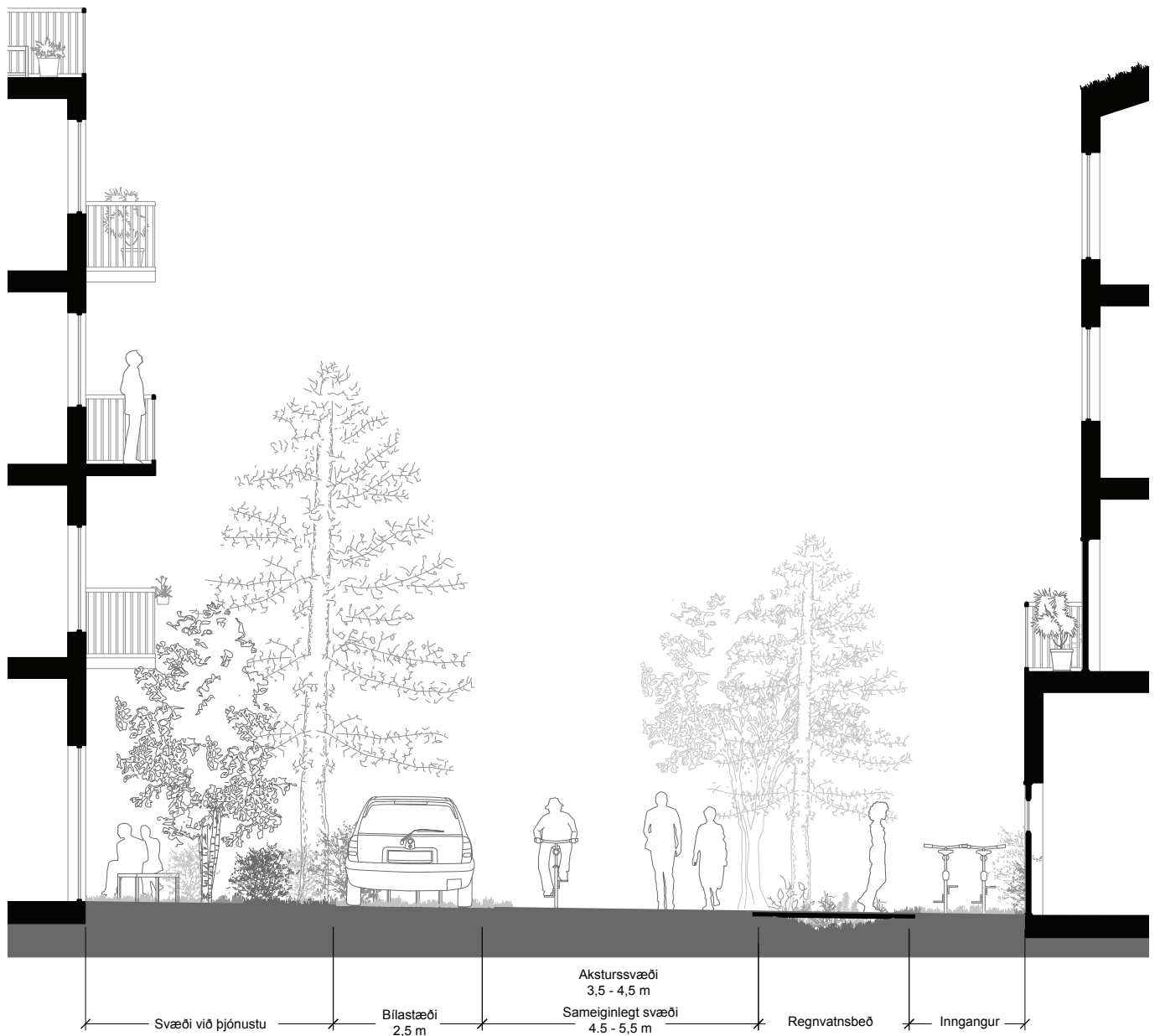
Veggerð A er með endurnýttum steinflísum, steypuafskurðri eða náttúrusteini. Lengsta lengd flísa má mest vera 30 cm



Vegsnið

Teikning

- Snið í gegnum veg gerð A
1:100

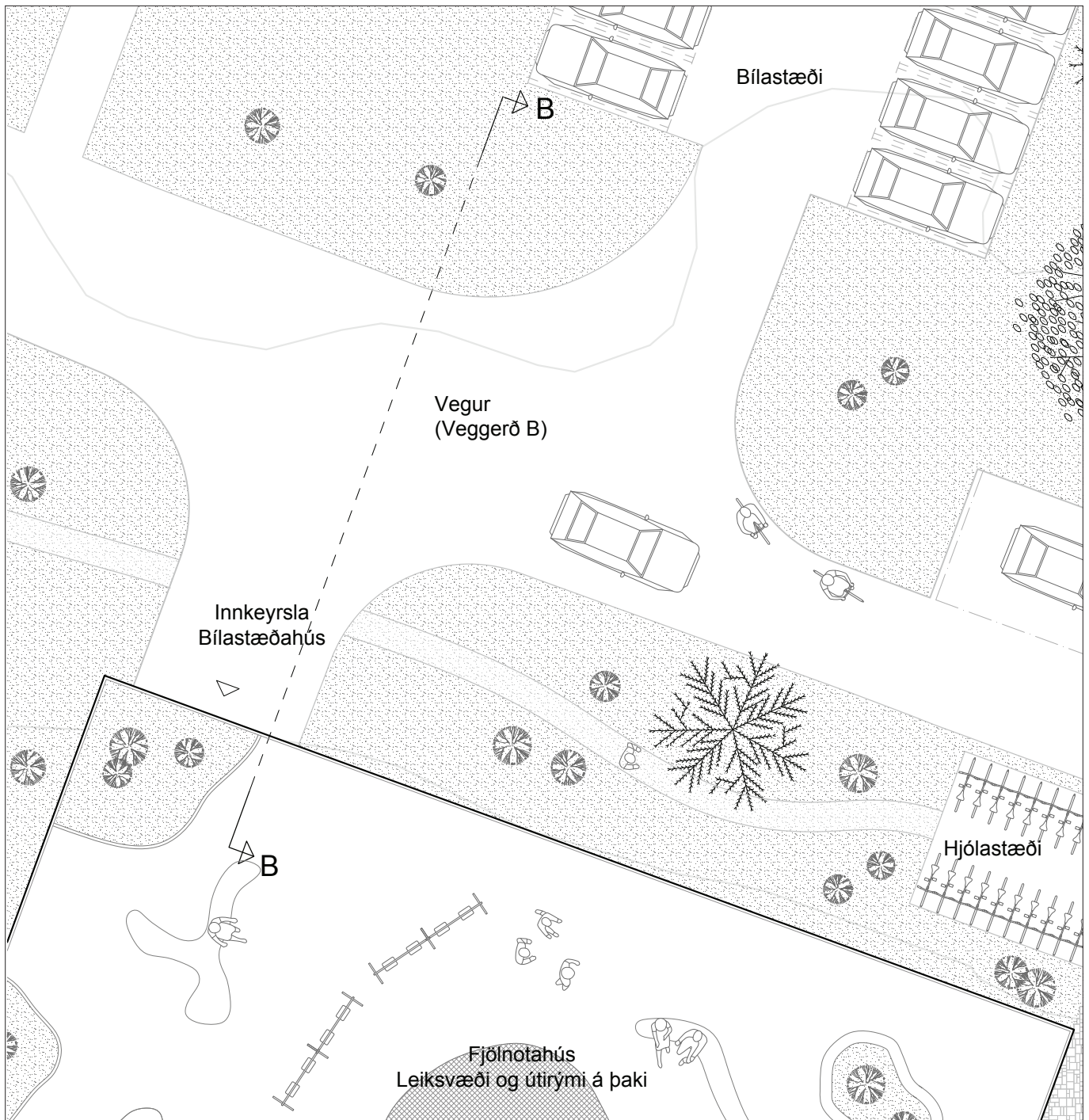


Útfærslur

Teikning

- Grunnmynd veggerð B
1:200

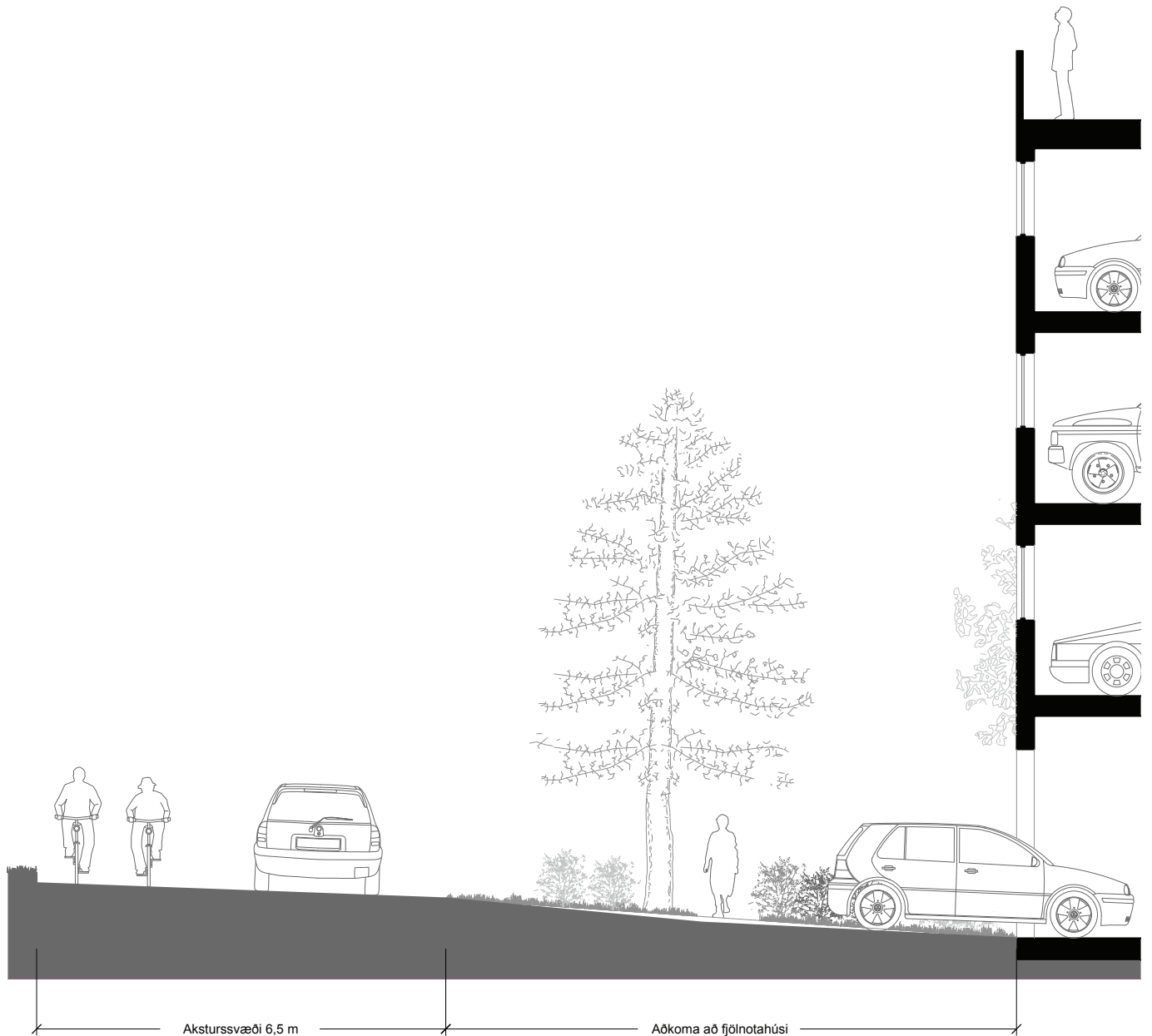
Veggerð B byggir á núverandi malbiki



Vegsnið

Teikning

- Snið í gegnum veggerð B
1:100

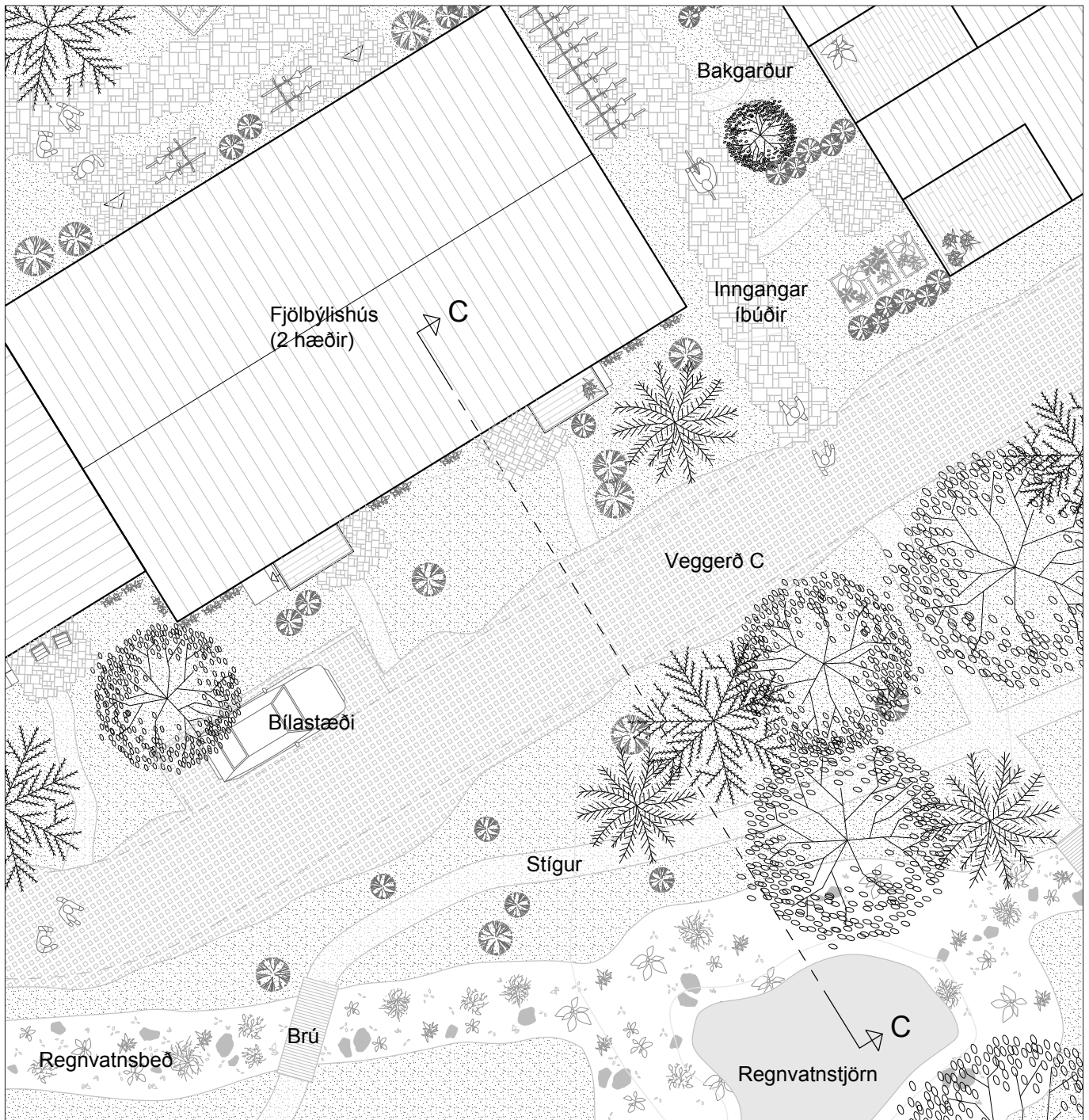


Útfærslur

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

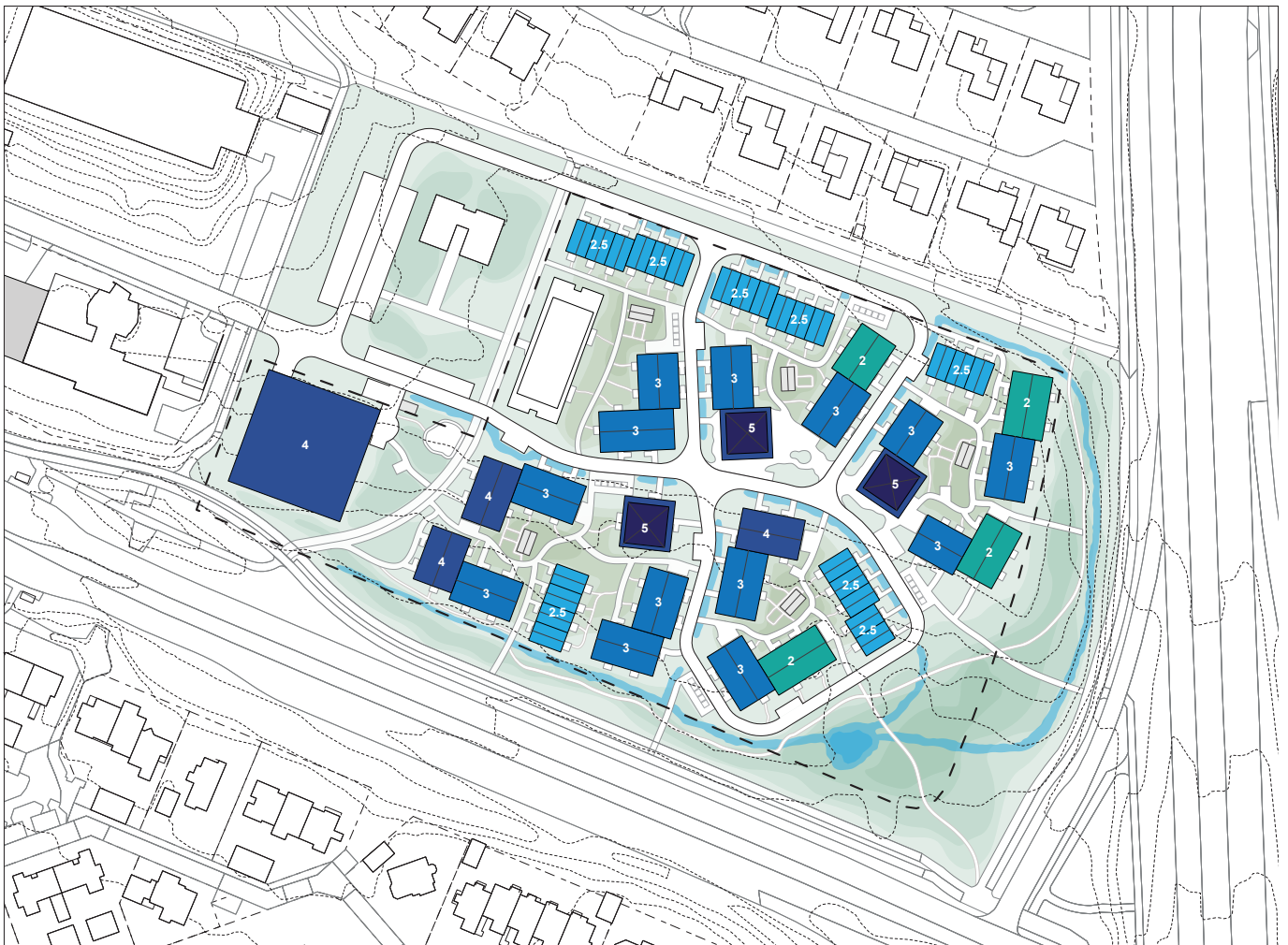
46 bílastæði innan svæðis, þar af 5 fyrir hreyfihamlaða (endanlegur fjöldi ákvarðast í samræmi við útfærslur og gildar reglugerðir)

-  Bílastæði innan svæðis
-  Bílastæði í fjölnota/bílastæðahúsi



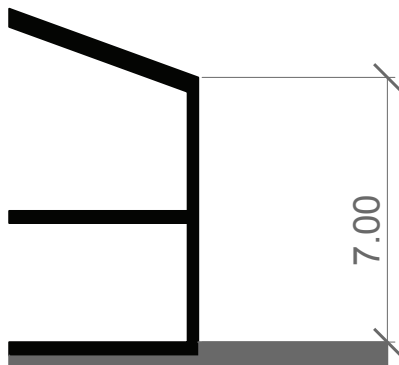
Hæðir bygginga

Teikning

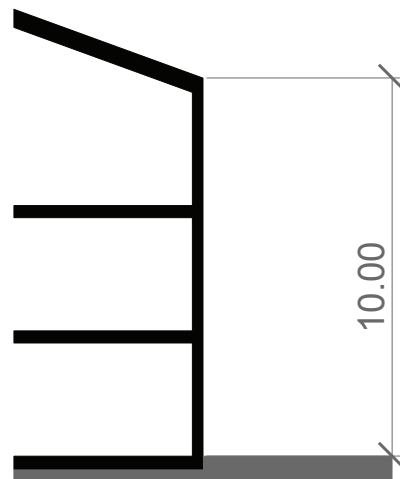


Hæðir bygginga

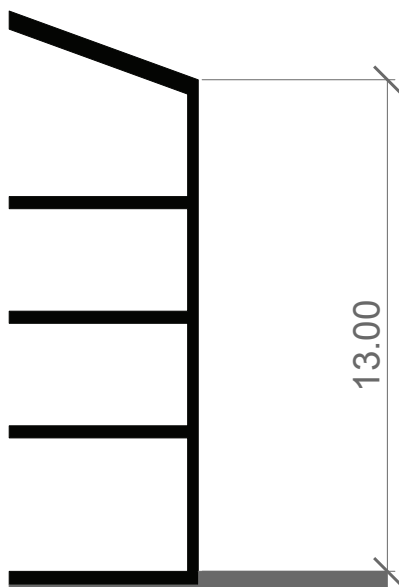
Teikning



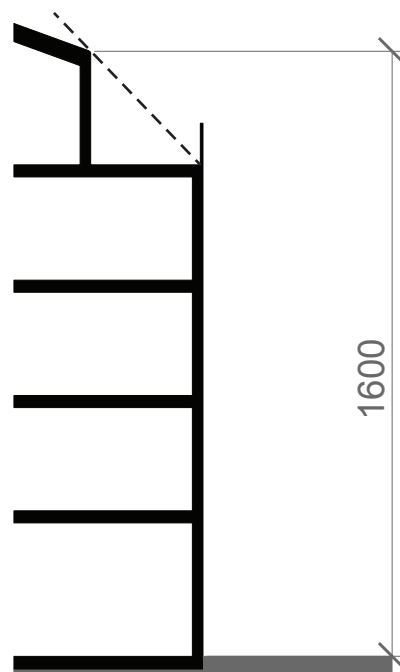
a) 2 hæðir - hámarkshæðir veggja



b) 3 hæðir - hámarkshæðir veggja



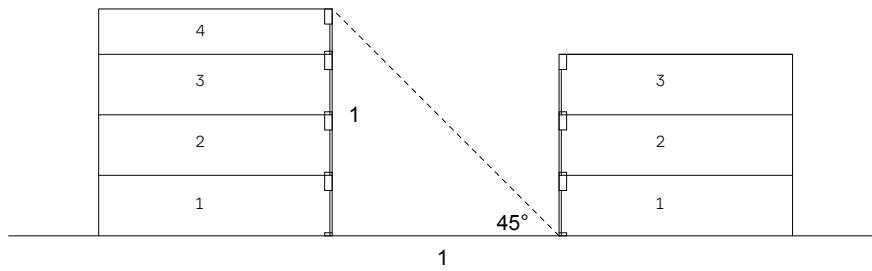
c) 4 hæðir - hámarkshæðir veggja



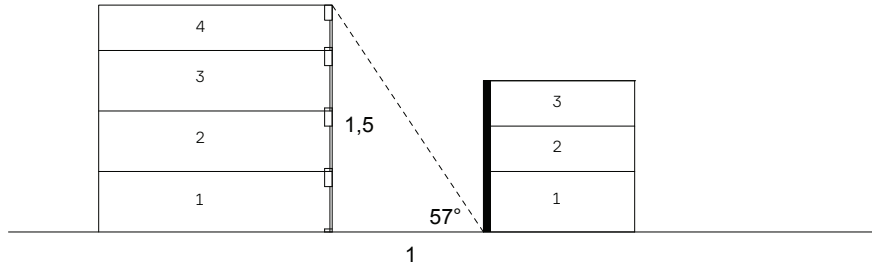
d) 5 hæðir - hámarkshæðir veggja
Inndregin eða hallandi
efsta hæð

Hallandi hæðatakmarkun - sneiðingar

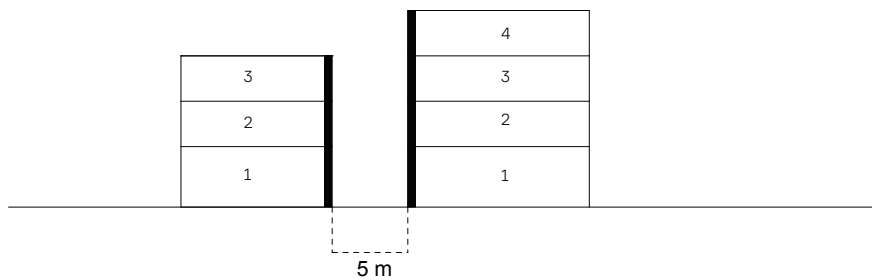
Teikning



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



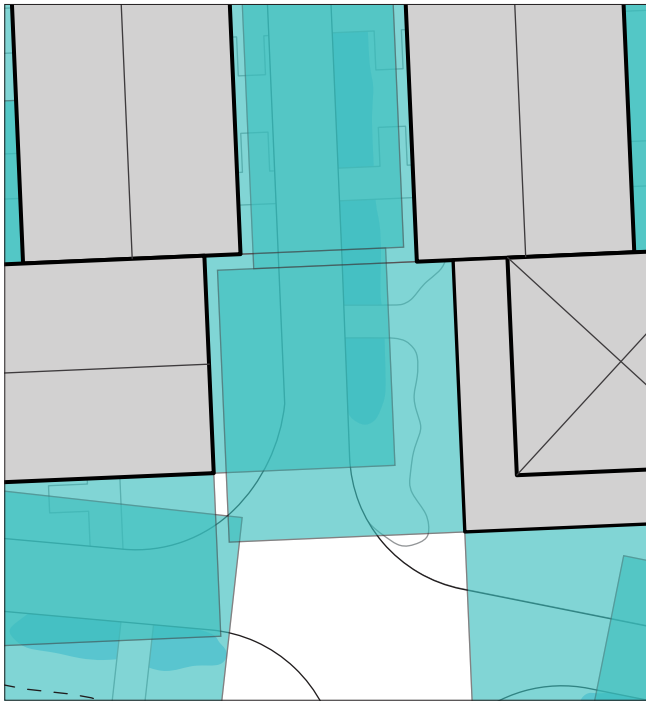
a) Gafi að útvegg - 1:1.5 (fjarlægð/hæð byggingar)



b) Gafi að gafi - >5m

Hallandi hæðatakörkun - grunnmynd

Teikning



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



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



b) Gavfl til gafs - >5m

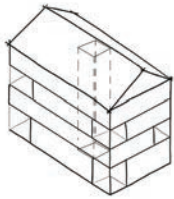


c) Punkthús - helmingurinn af lengd hvers útveggjar skal uppfylla annaðhvort punkt a) eða b)

Húsagerðir

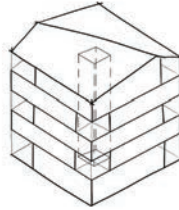
Dæmi um útfærslur

① Fjölbýlishús



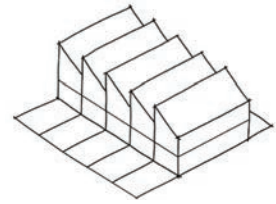
- 2-4 hæðir
- Mögulega sameiginleg rými á jarðhæð

② Punkthús



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

③ Raðhús







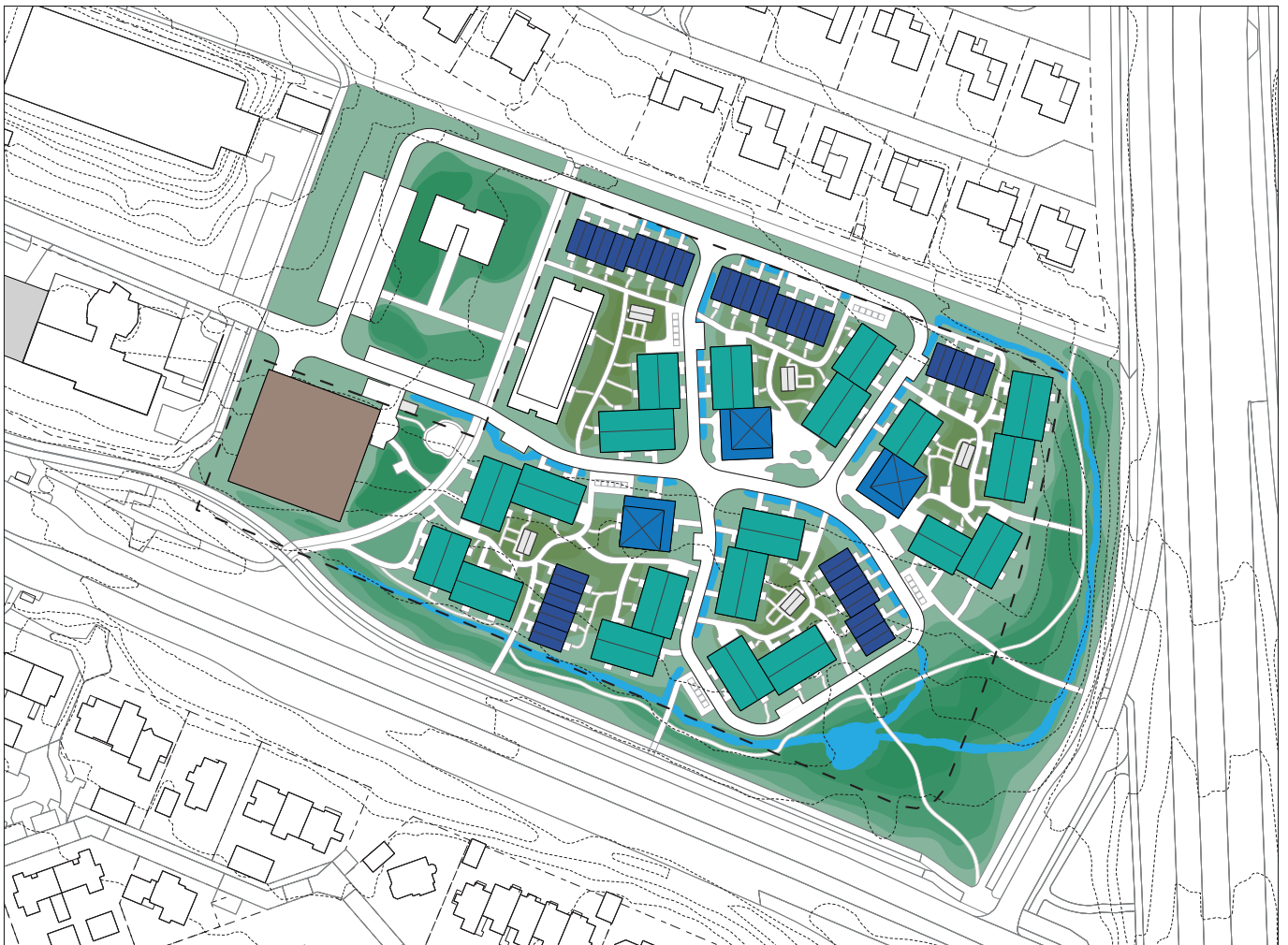
- 2-2.5 hæðir



Húsagerðir







Teikning

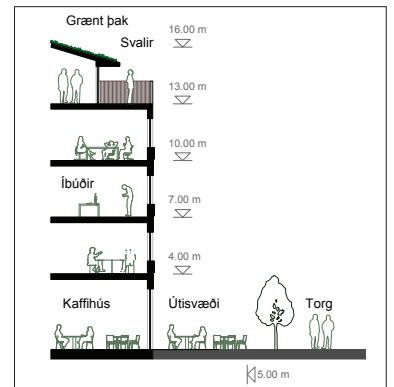
-  Raðhús
-  Fjölbýlishús
-  Punkthús
-  Fjölnota/bílastaðahús



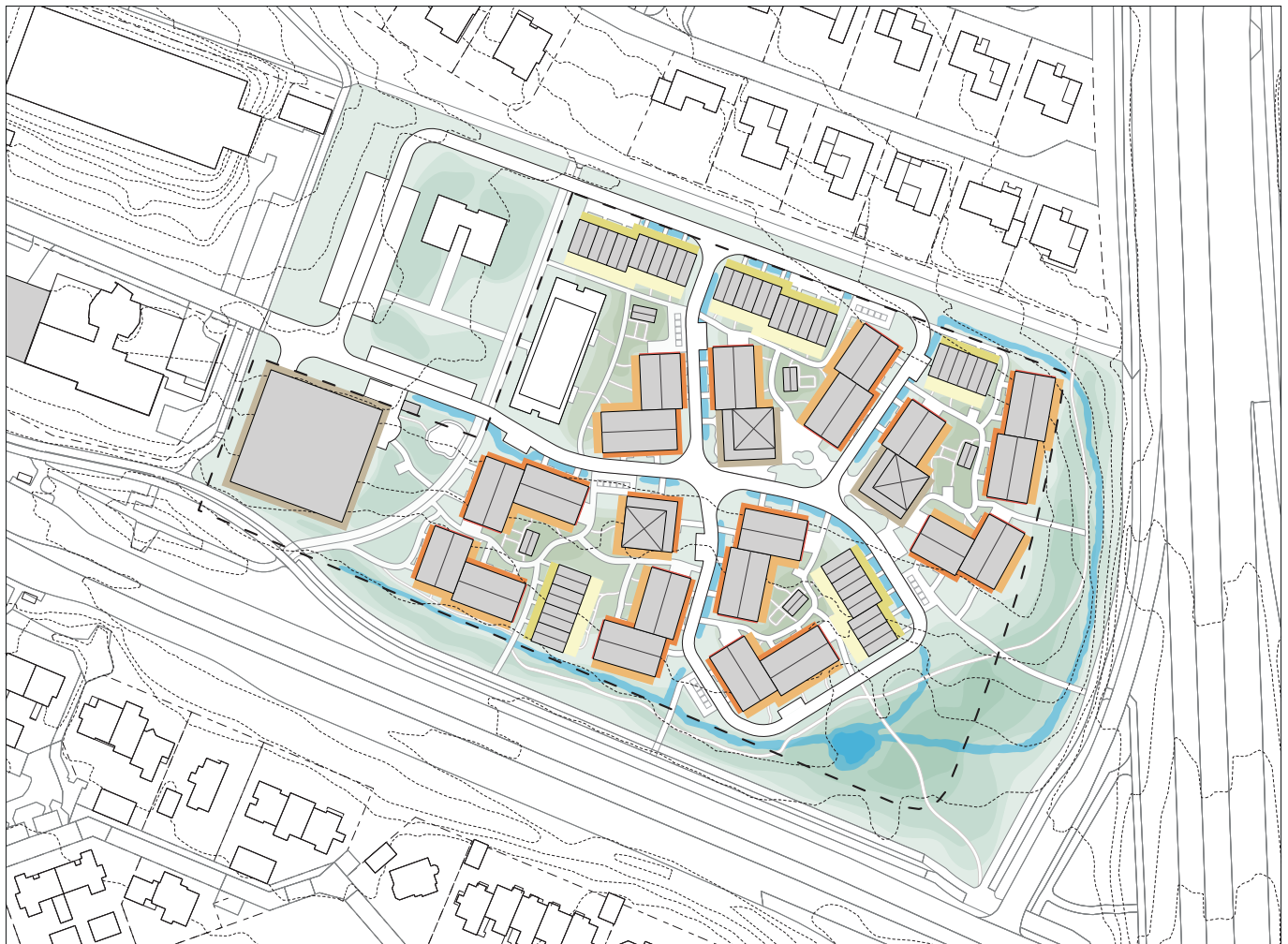
Kantsvæði

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



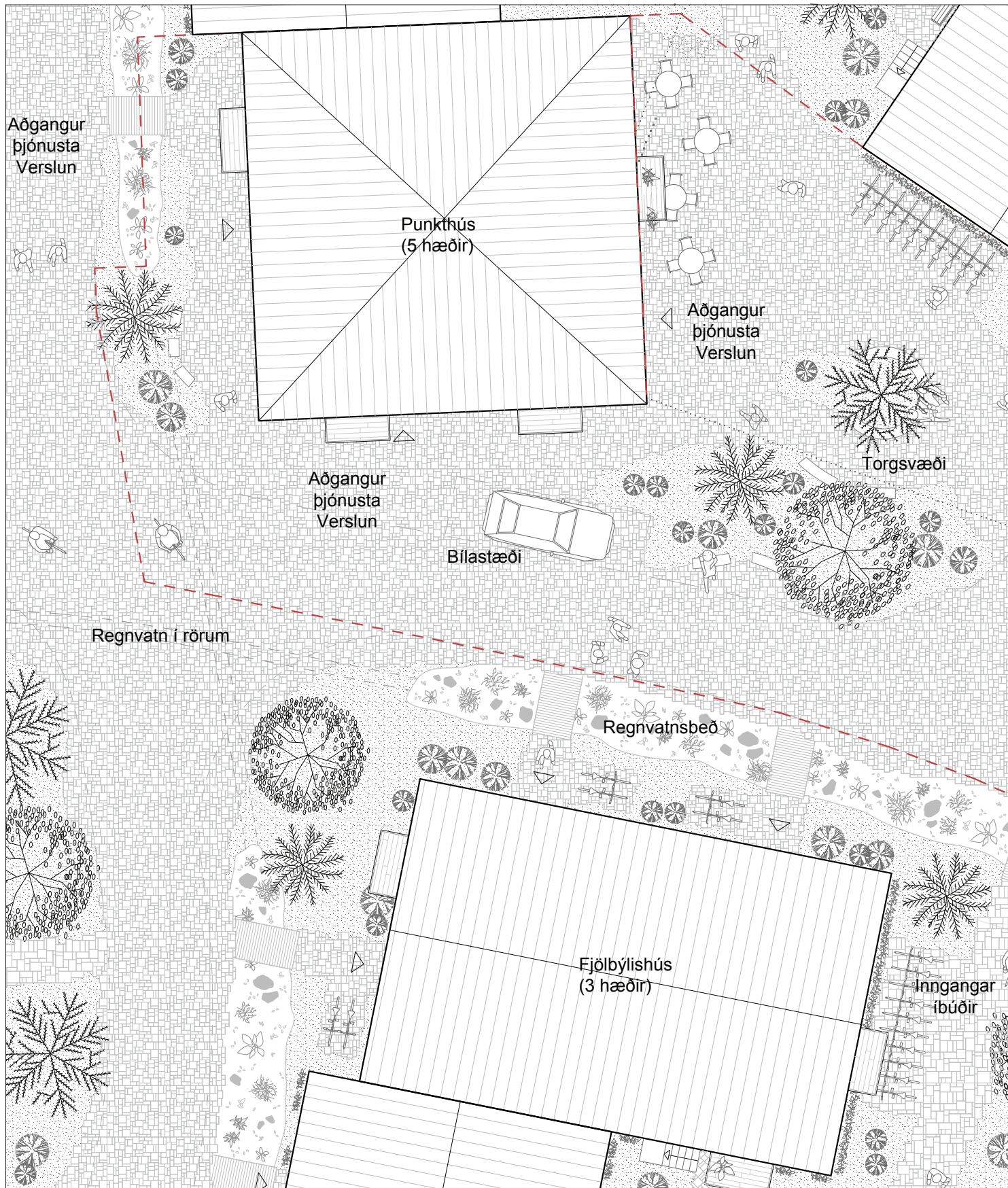
Dæmi um útfærslur

 Torgsvæði



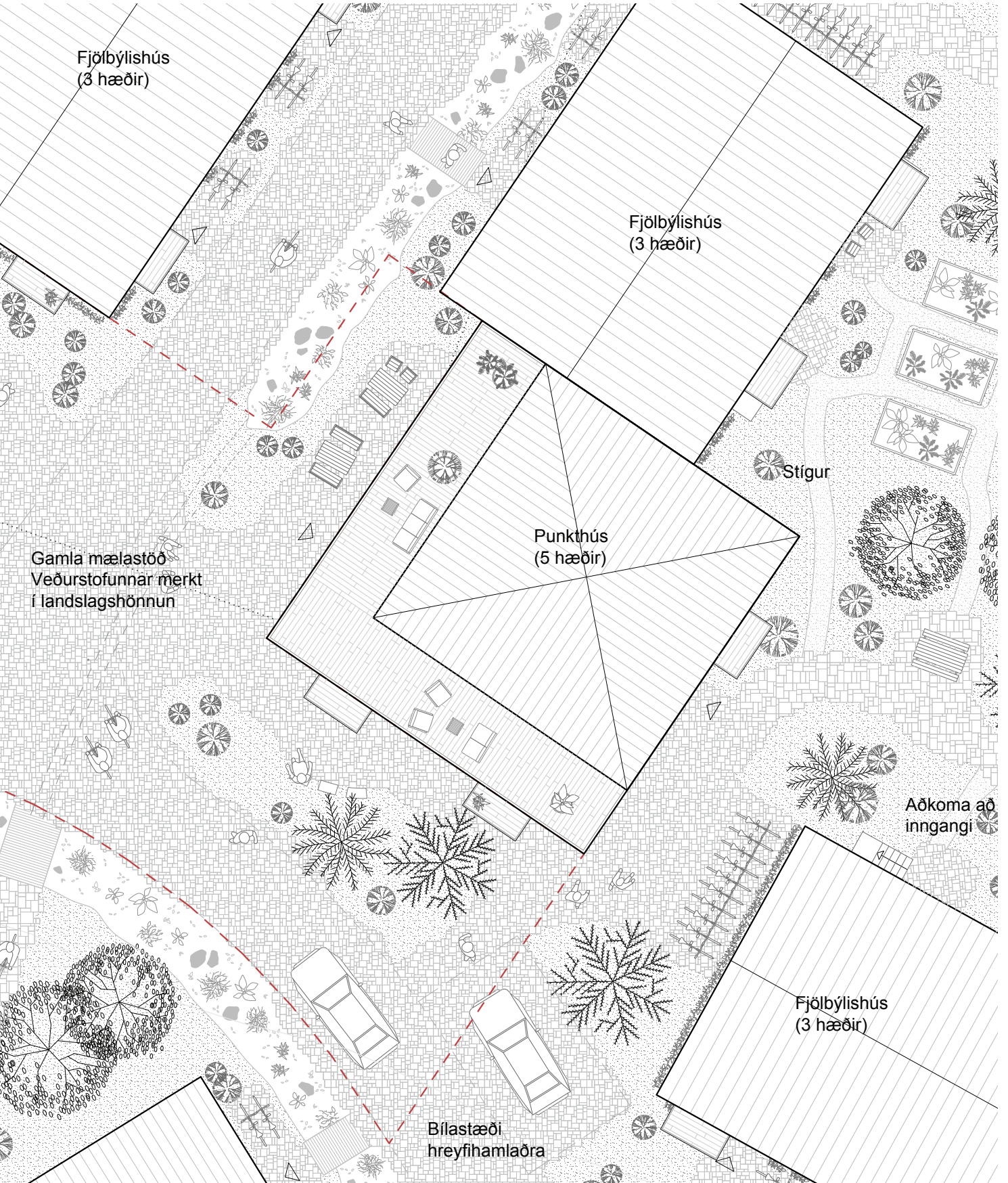
Útfærslur

Teikning



Útfærslur

Teikning



Gróður og plöntur

Teikning

- (í vinnslu)



hjemmehørende flora



Ofanvatn og blágrænar lausnir

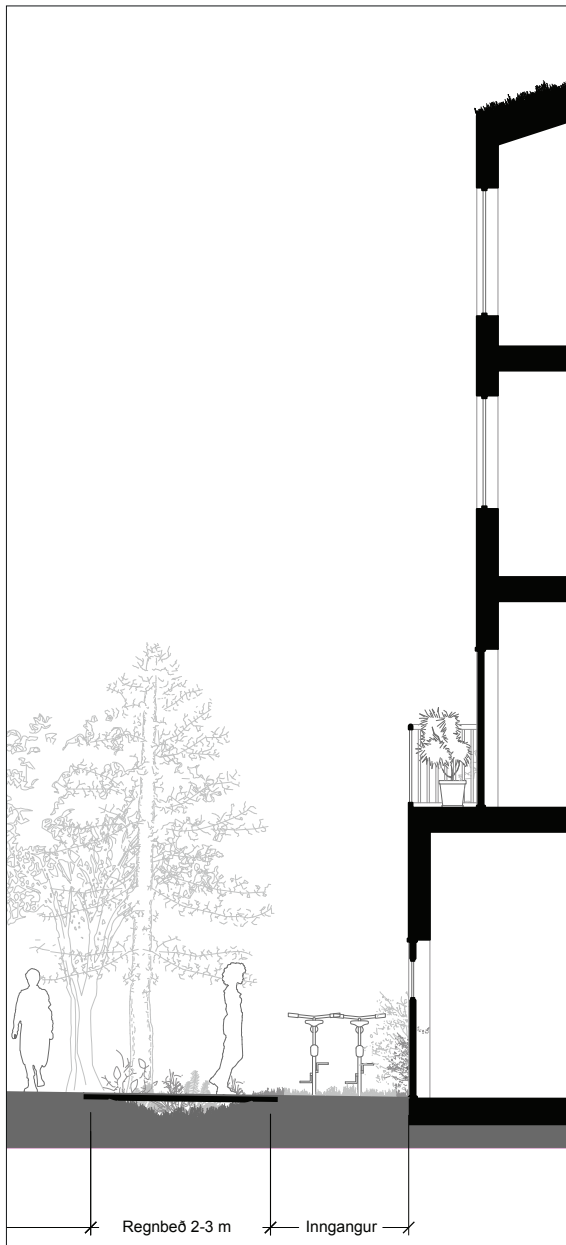
Teikning

- Blágrænar lausnir ofanjarðar
- Í röri

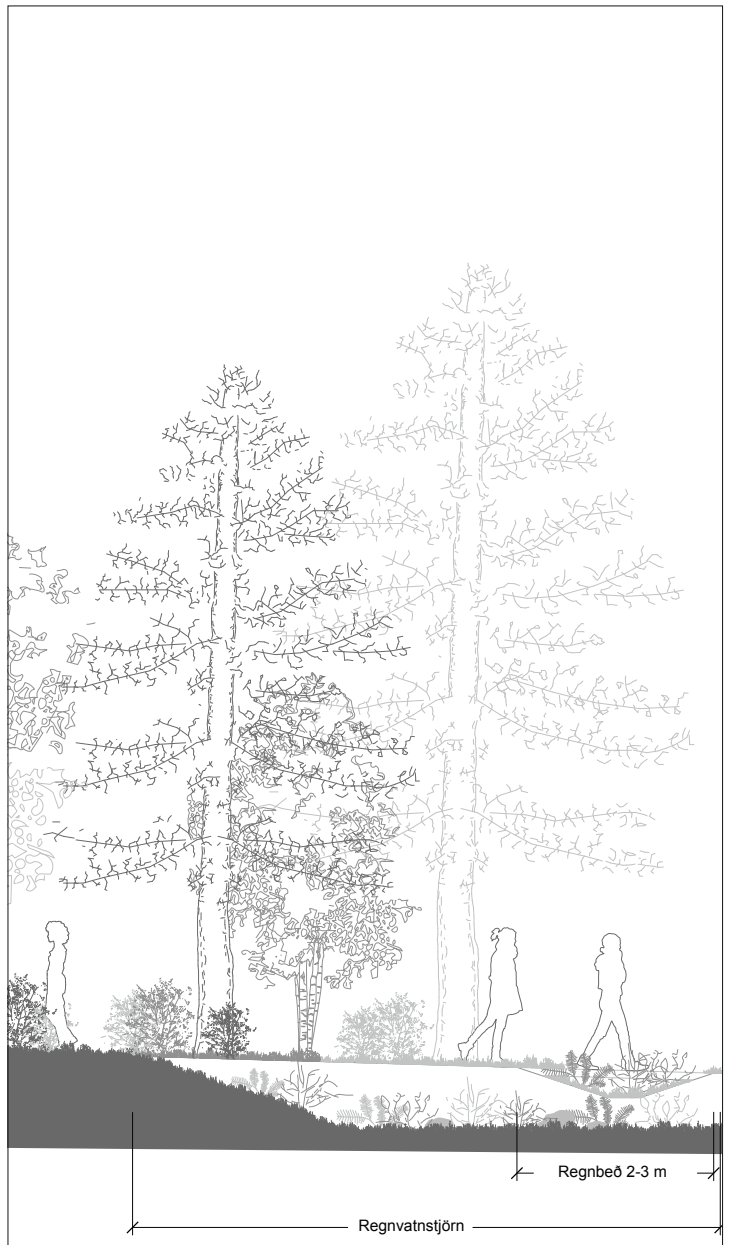


Regnvatnsmeðhöndlun

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



Regnbeð



Regnvatnstjörn



Reykjavík

Lendager

Klapparstigur 25-27
101 Reykjavík
Ísland

Tendager.com



Reykjavík



TILLAGA

Deiliskipulag á Veðurstofuhæð

Skilmálar

Unnið af Lendager fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Dags. 13.06.2024

Efnisyfirlit

1	Tilgangur og tildrög	6
2	Svæði	6
2.1	Afmörkun svæðis.....	6
3	Notkun	7
3.1	Almennt um svæðið.....	7
3.2	Hlutfall íbúðarhúsnæðis	7
3.3	Hlutfall verslunar- og þjónustu.....	7
3.4	Verslun- og þjónusta í íbúðarhúsnæði	7
3.5	Stærðir íbúða.....	7
3.6	Sameiginleg svæði.....	7
4	Umferðarleiðir	8
4.1	Umferðarleiðir almennt.....	8
4.2	Vegir	8
4.3	Gönguleiðir almennt	8
4.4	Aðkomuleiðir íbúða	8
4.5	Stígar og slóðar	8
4.6	Hjólástígar	8
4.7	Innkeyrsla að bílastæðum í fjölnotahúsinu	8
4.8	Upphitun stíga og vega	8
5	Bíla- og hjólástæði	9
5.1	Bílastæði almennt.....	9
5.2	Yfirlit yfir staðsetningu og fjölda bílastæða:.....	9
5.3	Hjólástæði	9
5.4	Hjólástæði fyrir hjól sem þurfa pláss	9
5.5	Yfirbyggð hjólástæði.....	9
6	Stærðir og útfærslur bygginga	10
6.1	Yfirlit yfir stærðir	10
6.2	Staðsetning bygginga.....	10
6.3	Hæð bygginga	10
6.4	Hallandi hæðartakmörkun	10
6.5	Tæknirými.....	11
6.6	Dýpt bygginga	11
6.7	Sökklar	11
6.8	Smáhýsi.....	11
6.9	Yfirbyggt sameiginlegt rými, vetrarskáli eða gróðurhús	11
6.10	Þak á losun CO2.....	11
7	Efnisval og tegundir bygginga	12

7.1	Tegundir bygginga.....	12
7.2	Útveggjaklæðning	12
7.3	Gólfhæðir á jarðhæðum	12
7.4	Gluggar, hurðir og inngangar	13
7.5	Þök	13
7.6	Svalir og útskotsgluggar	13
8	Ákvæði um einstakar lóðir	14
8.1	Lóðir 1-6	14
8.2	Lóð 7	14
9	Óbyggð svæði	14
9.1	Almennt um opin svæði.....	14
9.2	Landslagshæðir.....	14
9.3	Skipulag á óbyggðum svæðum	14
9.4	Úrgangsmál.....	14
9.5	Aðgengi viðbraðgsaðila	14
9.6	Efnisval.....	14
10	Gróður	15
10.1	Almennt	15
10.2	Miðsvæði	15
10.3	Sameiginleg garðrými.....	15
10.4	Kantsvæði við hús - Raðhús	15
10.5	Sameignarhús	16
10.6	Punkthús	16
10.7	Kantsvæði við atvinnurými- og sameignarrými	16
10.8	Gróður við húshliðar og gafla innan lóða	16
10.9	Almennt um gróðursetningu	17
10.10	Tré.....	17
10.11	Jarðvegur	17
11	Veitukerfi og lýsing.....	18
11.1	Upphitun vega og stíga	18
11.2	Staðbundið frárennsli regnvatns – Grænbláar yfirborðslausnir	18
11.3	Dreifistöð rafmagns	18
11.4	Heimlagnir	19
11.5	Lýsing.....	19
12	Algild hönnun.....	20
12.1	Almennt	20
12.2	Snúningssvæði.....	20
12.3	Yfirborð og yfirborðsefni	20
12.4	Halli í landslagi	20
13	Forgreining í tengslum við hugmyndasamkeppni	22

14	Hugmyndafræði	24
15	Svæðið í dag	32
16	Greiningar á svæðinu	38

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 30.600m² 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 Krínglumýrarbraut 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 þróunarreitir Veitna við vatnstankinn.
- Svæði 11 er miðsvæði.
- Svæði 12 er grænt óbyggt svæði með núverandi gróðri.

Sjá yfirlit yfir svæði á uppdrætti.

3 Notkun

3.1 Almennt 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 200m² í klösum I-V (íbúðarsvæði) og 1000 m² 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 90m² 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 m² og 95 m².

Íbúðir mega ekki vera minni en 40 m², nema stúdentaíbúðir og „micro íbúðir“ á lóðum 1,2 og 3.

Íbúðir mega ekki vera stærri en 120 m² 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 lítið.

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 180m². 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 klasi 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 uppdrætti. 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 uppdráttum.

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 skýringaruppdráttum.

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 hreyfimyndri 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 breiðar. Þar sem aðkomuleið liggur að fleiri en einni íbúð skal hún vera ekki vera minna en 2,5 m breið. 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 bekki á að vera 1,8-2,0 m. Sjá staðsetningu gönguleiða á uppdrætti.

4.5 Stígar og slóðar

Stígar og slóðar skulu vera með 0,7 – 1,0 m breidd. Sjá staðsetningu á uppdráttum.

4.6 Hjólastígar

Hjólastíg sem liggur norður-suður um svæðið þarf að hanna sem hjólastíg í báðar áttir með 2,5m breidd. Sjá uppdrætti 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 uppdráttum. 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 bílastæða 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 uppdrætti fyrir skematíska staðsetningu þeirra og stæði 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 m² af gólfleti fyrir stórt reiðhjólstæði 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 25.798 m² fyrir svæðið í heild og skiptist eftirfarandi:

A rými hámarks byggingarmagn: 25.060 m²

B rými hámarks byggingarmagn: 653 m²

Eftirfarandi heildarstærðir gilda fyrir hverja og eina lóð:

- Lóð 1: 2.378 m²
- Lóð 2: 3.918 m²
- Lóð 3: 2.236 m²
- Lóð 4: 2.222 m²
- Lóð 5: 3.668 m²
- Lóð 6: 6.477 m²
- Lóð 7 hluti bílastæða: 1.225 m² - hluti verslunar- og þjónustu: 3.675 m²
- Þróunarsvæði 8: Í vinnslu
- Þróunarsvæði 9: Í vinnslu

Sjá nánar yfirlit í stærðartöflu.

6.2 Staðsetning bygginga

Byggingar skulu staðsettar innan byggingarreita eins og sýnt er á uppdrætti.

Útveggir/gaflar bygginga skulu fylgja þeim heilu línnum sem sýndar eru á uppdrætti.

Svalir og útskotsgluggar mega stingast út fyrir byggingarreit.

6.3 Hæð bygginga

Byggingar skulu byggðar í samræmi við hámarksfjölda hæða á skýringaruppdrætti.

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:

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

Sjá skýringaruppdrætti fyrir frekari útfærslur.

Athugasemd : Til að skapa borg með gott örloftslag, góða sólargeislun á húshliðar og birtu í húsgörðum 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 veggliðar. 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 20m² 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 CO₂

CO₂ losun bygginga skal reiknuð með LCA greiningu samhliða hönnun þeirra með það að markmiði að takmarka sem mest 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 gróð 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 skýringaruppdrætti:

Punkthús

- Skilgreint sem fjölbýlishús formað sem ferningur með fótspor að hámarki 15mx15m. 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 vörunni, 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 sérinngang.

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 skýringarupprátt.

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 „plöntuhótel“ 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.

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 húsagarða, borgarrýmis og kantsvæða skal útfæra eins og sýnt er á uppdráttum og er lýst hér fyrir neðan.

Borgarrými og húsagarðar 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 viðbraðgsaðila 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 flísam 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 skýringarupprætti fyrir meginreglu.

Afmarkaðar einkaverandir við 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 endurunnid efni eins og hægt er og endurunnid 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 einkonar 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 uppráttum 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 garðrymi

Gera skal ráð fyrir sameiginlegu garðrymi fyrir hvern klasa eins og sýnt er á skýringaruppráttum.

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 20m² 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 útveru 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. Róð 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 Almenn um gróðursetningu

Gróðursetning verður að vera með náttúrulegu yfirbragði. Gróður skal skipuleggja eins og sýnt er á skýringaruppdráttum.

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 plöntuhótelu 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 fjölærum 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 skýringaruppdráttum.

Tré verða að vera tegundir sem heyra til og henta á svæðinur. 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 m² af vatnsgegnræpu 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 m².

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 rótarávænu burðarlagi og mögulega umgjörð sem beinir rótum í rétta átt svo þær færist 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 lög 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). Regntjörn 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.

11.3 Dreifistöð rafmagns

Rafveita sækir háspennufæðingu fyrir nýja dreifistöð frá núverandi háspennukerfi við dreifistöð 688 við Bústaðaveg 7. Aukin uppbygging á Veðurstofureit kallar á nýja dreifistöð, en hana þarf að staðsetja sem næst miðju uppbyggingar í nýju byggðinni. Dreifistöðin getur ýmist verið stakstætt

smáhýsi ~8m² eða fengið rými ~15m² í byggingu á svæðinu. Sjá leiðbeinandi staðsetningu á uppdrætti deiliskipulags.

11.4 Heimlagir

Skv. Tæknilegum tengiskilmálum samorku skal inntaksstaður vera við útvegg þeim megin sem dreifikerfið liggur fyrir alla miðla að undanskilinni fráveitu. Dreifikerfi innan Veðurstofureitsnins hefur verið forhannað, lagt í götur innan lóðar sjá staðsetningu á uppdrætti deiliskipulagsins. Æskilegt er að hönnuður húsa hafi þetta til hliðsjónar þegar staðsetning tæknirýmis er valin. Tengingar við fráveitu verða fullunnar þegar lóðarblöð eru gerð en að öllu jöfnu er ein tenging lögð inn út frá ráðgerðu safnkerfi fráveitu inn á hvern lóðagrunn í lægsta punkt lóða ef kostur er.

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.

11.5 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 hjólastólaþólk 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. gifs), 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 erfðir fyrir einstaklinga með göngugrind eða í hjólastól. Þess vegna verður lengdar- og þverhalli að vera eins lítill og mögulegt er.

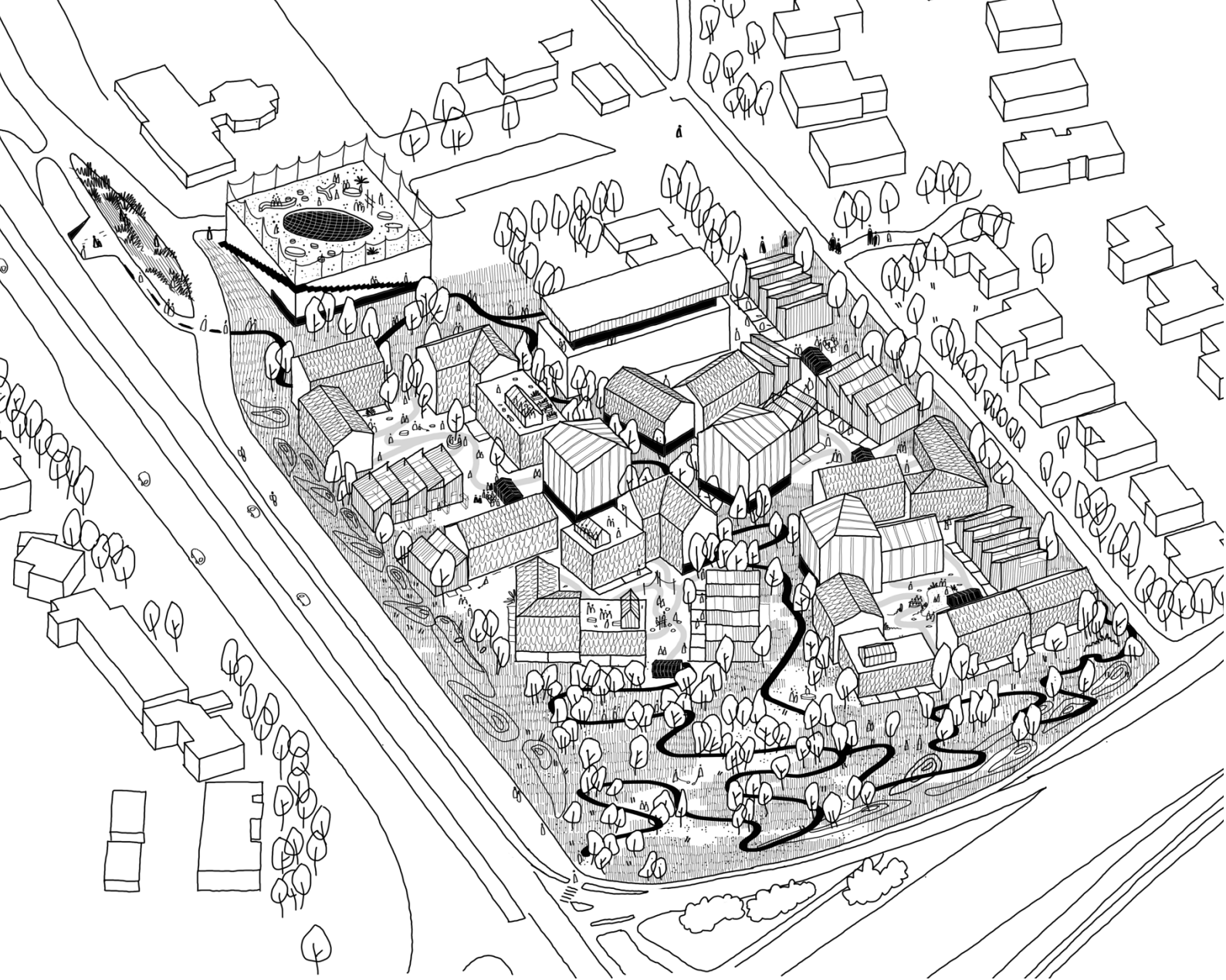


Reykjavík



Ný íbúðabyggð á Veðurstofuhæð Forgreining

Unnið af Lendager í tengslum við hugmyndaleit vorið 2023



Veðurstofuhæðin sem hringrásarhverfi

Hugmyndin um hringrásarhverfið er grunnurinn fyrir samkeppnistillögu Lendager fyrir uppbyggingu á Veðurstofuhæð 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 verður einnig 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 timbers, 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 aðgengi að náttúru og gróðri 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 og skapa þannig hverfi morgundagsins.

Hugmyndafræði Hringrásarhverfisins

Sjálfbærni



Heilsa og samfélag

Hringrásarhverfið er borgarhverfi framtíðarinnar innblásið af hringrásum náttúrunnar. Skipulagið setur stefnu og umgjörð fyrir borgarþróun þar sem gert er ráð fyrir jafnvægi milli þarfa manneskjunnar og umhverfisins og setur þannig ný viðmið.

Hringrásarhverfið er sjálfbært borgarumhverfi sem getur orðið alþjóðleg fyrirmynd á sama tíma sem verkefnið samræmist lands- og heimsmarkmiðum í loftslagsmálum og hvetur þannig til umhverfisvænni framtíðar. Þessi tillaga sýnir hvernig fjölgun húsnæðis í Reykjavík getur farið saman við það að byggja upp náttúru og aukinn líffræðilegan fjölbreytileika. Verkefnið miðar einnig að því að draga verulega úr losun koltvísýrings í tengslum við nýbyggingar.

Markmiðið er að skapa samfélag sem hlúir að heilsu og vellíðan íbúa á sama tíma sem það ýtir undir tilfinninguna að heyra til og samfélagslegar tengingar. Með þessari nálgun er leitast við að koma á jafnvægi milli þarfa fólks og



Sjálfbærar auðlindir

umhverfisins og tryggja að hvort tveggja geti lifað saman á sjálfbæran hátt. Með verkefninu Hringrásarhverfið er sýnt fram á að með vandaðri skipulagningu og hönnun er hægt að skapa lifandi og blómlegt þéttbýli sem eykur lífsgæði allra.

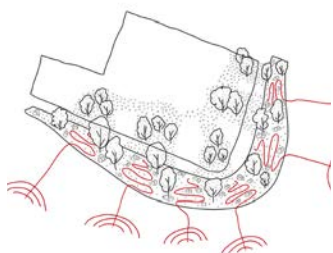
Hringrásarhverfið er hannað sem rólegt, nánast bíllaust íbúðarhverfi með grænum húsaörðum og göturými. Yfirborðs efni eru gegndræp, öll þök eru með torfi og öllu regnvatni er stjórnað með opnum hætti í grænum regnbeðum sem ferðast í gegnum húsaörða og göturými.

Þau atriði sem tvínnast í gegnum allar hugmyndirnar og styðja við heildræna nálgun fyrir svæðið er skipt í eftirfarandi flokka:

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

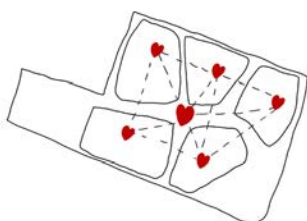


Útfærsla á þéttbýli



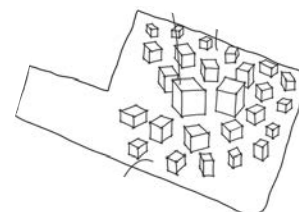
Tenging og samfella

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



Að skapa lítið samfélag

Við skiptum svæðinu í smærri einingar, sköpum sameiginleg svæði og fjölbreyttar tegundur af húsagerðum 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 hámarks á sem flestar húshliðar.



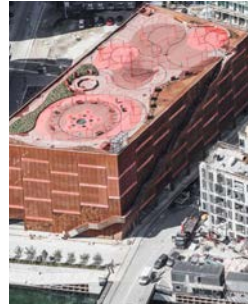


Heilsa og samfélag

Mögulegar útfærslur sem ýta undir samveru, útivist og lífsgæði



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



Íþrótta- 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.



Lítill fyrirtæki og verslanir, eins og matvöruverslun og bakarí hjálpa til við að skapa borgarumhverfi og einfalda daglegt líf



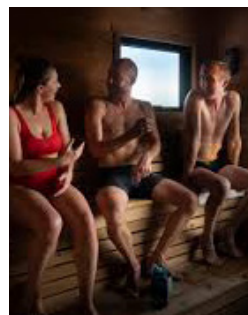
Samfélagsgarðar þar sem íbúar geta ræktað grænmeti saman



Bílar víkja á 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





Sjálfbærar auðlindir

Mögulegar útfærslur sem stuðla að lægra kolefnisspor hverfisins



Aðlögun núverandi bygginga að nýrri notkun í stað niðurrifs.



Endurnýting jarðefna í jarðvegsvinnu fyrir mannvirki og landslagsútfærslur.



Hugmyndafræðin "Hönnun fyrir niðurtöku" og einingakerfi fyrir nýbyggingar auðvelda breytingar, aðlögun og betri nýtingu, bæði á byggingunum og byggingarefnum.



Lífrænt byggingaefni fyrir nýbyggingar þar sem ekki er notað endurnið efni.



Endurnið og endurnotað efni fyrir allar nýbyggingar.



Nýting jarðvegs og gróðurs á svæðinu í staðinn fyrir að keyra hann burtu. En hægt er að nota aukajarðveg til dæmis til að byggja upp brekkur og gróðursvæði innan svæðis.



Útfærslur á byggingarmössum í skipulaginu eykur birtu og sólargeislun á útveggi og glugga.



Sameiginlegt eldhús, þvottahús, verkstæði og fjölnotasalir sem stuðla að samveru íbúa og eykur lífsgæði.



Stærðir bygginga eru fjölbreyttar og bjóða upp á sveigjanleika sem getur þýtt lægri kostnað og lægra kolefnisspor.



Almennt er lögð áhersla á að draga úr efnisnotkun.





Náttúra og líffræðilegur fjölbreytileiki

Mögulegar útfærslur með áherslu á að varðveita og græða náttúru á svæðinu



Fjölbreyttur gróður styður við líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu og bætir hann miðað við núverandi aðstæður.



Blágrænar ofanvatnslausnir gera ráð fyrir allt að 100 ára atburðum ofankomu.



Heildarhugsun um uppbygging svæðisins og endurnotkun gróðurs til dæmis með einskonar plöntuhóteli á svæðinu á meðan á framkvæmdum stendur.



Möguleiki til að nota regnvatn til að vökva gróður á svæðinu.



Fjölbreyttar útfærslur á gróðri, allt frá villtum viðhaldslausum gróðri og plöntum til ræktaðra garða fyrir íbúana.



Opin regnbeð og tjarnir gagnast dýralífi, fuglum, skordýrum og skapar ramma um áhugavert borgarlíf - og minnkar álag á fráveitulagnir.



Græn þök sem ýta undir líffræðilegann fjölbreytileika og dempa rennsli regnvatns.



Afþreyingarsvæði, íþróttastaða og náttúruleikvellir sem gera útivist skemmtilega.



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




Gott aðgengi að svæðum og stígum sem nýtast einnig fólki sem ekki býr á svæðinu.



Svæðið í dag





 Veðurstofa
Íslands

Veðurstofuhæð fyrr og nú

Svæðið í dag og sögulegar tengingar



Veðurstofuhæð er 3ha svæði austan Öskjuhlíðar sem tengir saman íbúðabyggð Hlíða í norðri og suðurhlíða sem er íbúðasvæði sunnan Bústaðarvegur. 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 oftast tengd við Veðurstofu Íslands sem er staðsett á svæðinu. Hæðin er mótuð af ísaldarjökklum og þar er einstakt útsýni yfir borgina til allra átta. Hæðin hefur verið notuð á fjölbreyttan hátt, allt frá beit á árum áður til útivistar. Frá 1937 var svæðið að hluta til aðstaða og golfvöllur fyrir Golfklúbb Reykjavíkur. Um svæðið lá heitavatnslögn, svokölluð Reykjaæð sem var lögð á árunum 1939-1943. Á fyrri hluta og um miðbik síðustu aldara voru á hæðinni erfðafestulönd eða svokallaðir Fossvogsblettir þar sem stóðu íbúðarhús.



Bústaðavegur lá í gegnum svæðið áður en hann var færður sunnar á svæðið og sést ennþá í hluta hans. Mælireitur Veðurstofunnar var áður staðsettur á miðri flötinni og þar voru gerðar samfelldar veðurathuganir í áratugi. Mælireiturinn hefur nú verið fluttur á nýjan stað á vesturhluta svæðisins, norðvestur af kaldavatnsgeymi Veitna, þar sem áður stóð golfskáli Golfklúbbs Íslands.

Vestan við hæðina, þar sem hún rís hæst, er opið óbyggt svæði þar sem ummerki eru um jökulsorfnar klappir sem kallast hvalbök og eru friðaðar. Svæðið hefur lengi þjónað sem útivistarsvæði íbúa Hlíðahverfis sem útsýnisstaður og leikvöllur.



Á svæðinu eru 35 friðlýst minjasvæði þar af fimmtán sýnileg, það elsta skíðabrekka norðan svæðisins. Að öðru leyti eru 26 yngri minjar frá 3. áratug 20. aldar og síðar, sem tengjast samgöngum, minjum og 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. Þau voru byggð 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 sem staðsett eru í tveimur byggingum á svæðinu og kaldvatnsgeymir 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 steinsteypta byggingu sem er hönnuð í mórernískum anda með hreinum flötum og láréttum gluggaböndum en var hún reist á árunum 1995-1996. Byggingin rís hærra en nærliggjandi byggingar í næsta nágrenni og er hún í dag kennileiti svæðisins.

2. Bústaðavegur 7, áður stjórnstöð Landsvirkjunar (Landsnets) hönnuð af Guðmundi Kr. Kristinsson og Ferdinand Alfredsson var byggð árunum 1988-1989. Húsið er í dag nýtt undir hluta af starfsemi Veðurstofu Íslands.

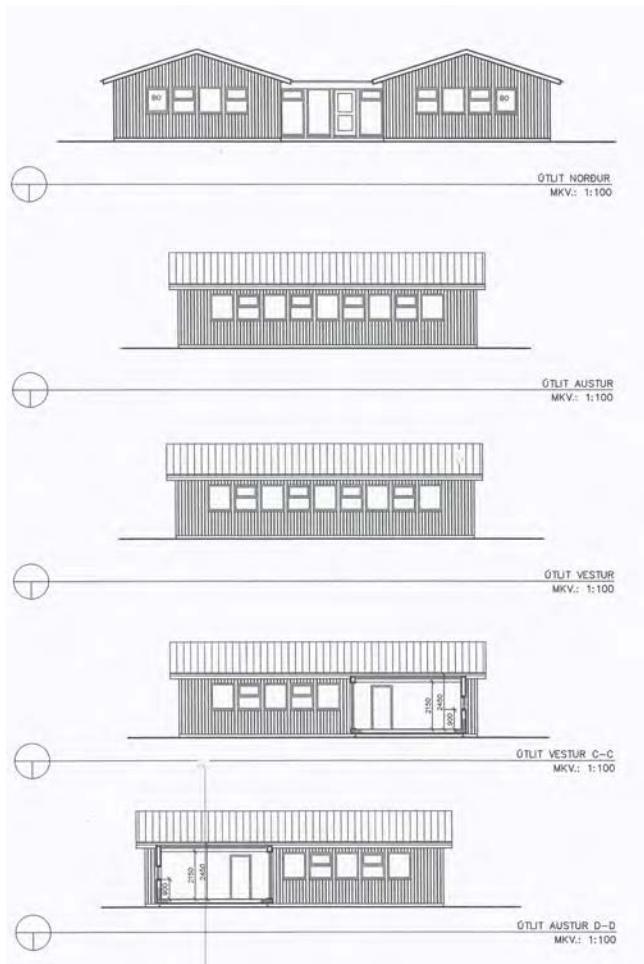
3. Á hæðinni er kaldvatnsgeymir sem er hluti af vatnsveitukerfi Reykjavíkur. Hann er 10.000 m³ steinsteypt mannvirki sem er að mestu niðurgrafið og þakið torfi og lyngmóa. Geymirinn var byggður árið 1963 og gegnir lykilhlutverki við að miðla köldu vatni til miðborgar og vesturbæjar Reykjavíkur.

Meðal viðbótarmannvirka má nefna þrjú tækjahús, eitt reist fyrir Póst- og fjarskiptastofnunina, annað sem reist var árið 2000 fyrir Geislavarnir ríkisins eftir Ragnar Ómarsson og þriðja eftir Jósef Reynis fyrir Póst- og fjarskiptastofnunina. Einnig er á svæðinu jarðstöð, hönnuð af Skúla Skúlasyni verkfræðingi, felld inn í landmótun kaldvatnsgeymisins.



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

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



Byggingar á svæðinu eru stakstæðar og umkringdar stórum grasflötum og trjám í litlum þyrpingum. Lítil samfella er í götumyndum.

Umferð fólks um svæðið hefur markað stíga í grasið Þessir stígar tengjast jöðrum svæðisins og hafa myndast út frá náttúrulegri hreyfingu fólks um svæðið. Þessi hreyfimyndur ætti að varðveita og nota við mótun nýrra stíga á svæðinu eins og hægt er.

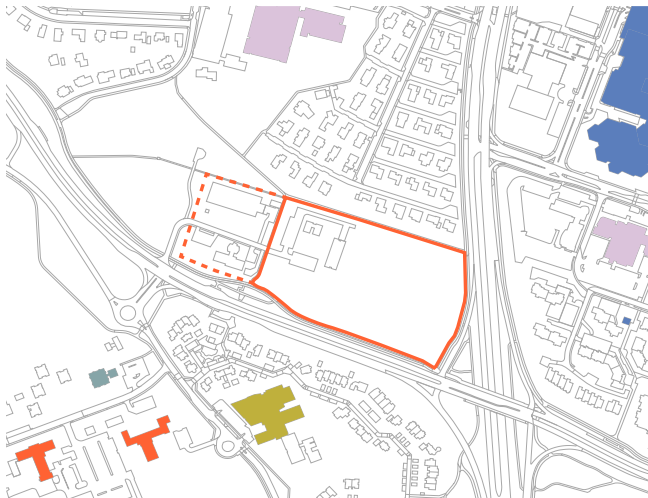
Heimild: Veðurstofuhæð Húsakönnun 2021 og fornleifaskráning 2022, Borgarsögusafn Reykjavíkur

Greiningar á svæðinu

Núverandi aðstæður

Notkun

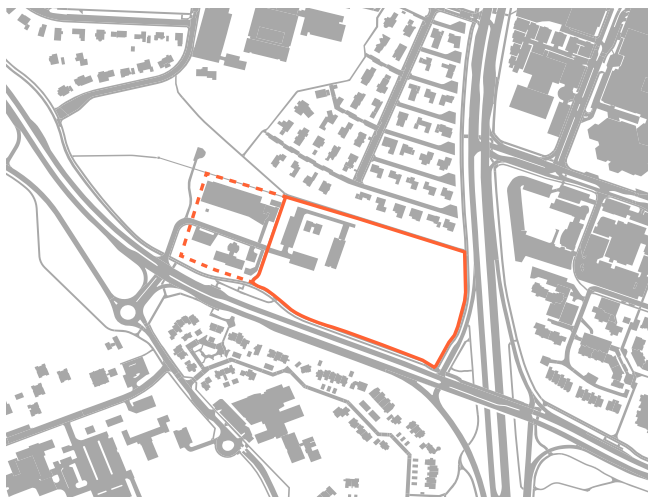
Í nágrenni svæðisins er stór verslunarmiðstöð - Kringlan, skólar, leikskólar auk auk lítills verslunar- og þjónustukjarna. Inná svæðinu er Veðurstofa Íslands með starfsemi sína auk mælitækja í næsta nágrenni.



Blue square	Verslun-þjónusta	Green square	Leikskóli
Orange square	Trúfélög	Yellow-green square	Grunnskóli
		Purple square	Menntaskóli

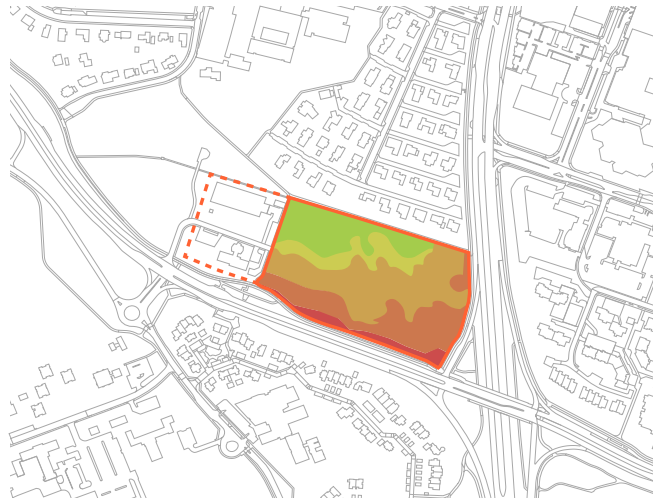
Hart yfirborðsefni

Svæðið er að mestu ómalbikað, og sker það sig þannig frá aðliggjandi svæðum. Einu malbikuðu svæðin eru aðkomuleiðir frá Bústaðavegi, bílastæði og bílþlön við byggingar Veðurstofunnar.



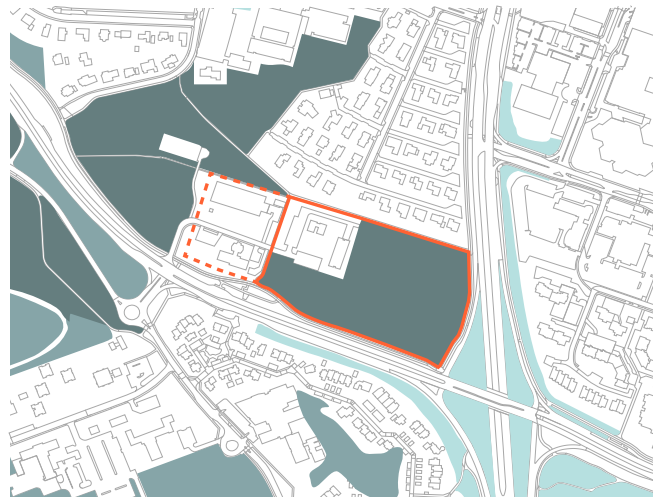
Umferðarhávaði

Hávaði er frá aðliggjandi vegum inn á lóðinni. Sérstaklega frá Bústaðarvegi og Kringlumýrarbraut sem liggja meðfram austur- og suðurhlíð svæðisins. 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 stórum grasflötum. Eitthvað hefur verið gróðursett af trjám í kringum húsnæði Veðurstofunnar en almennt virkar svæðið opið fyrir vindi og gróðursnautt.



Tengingar

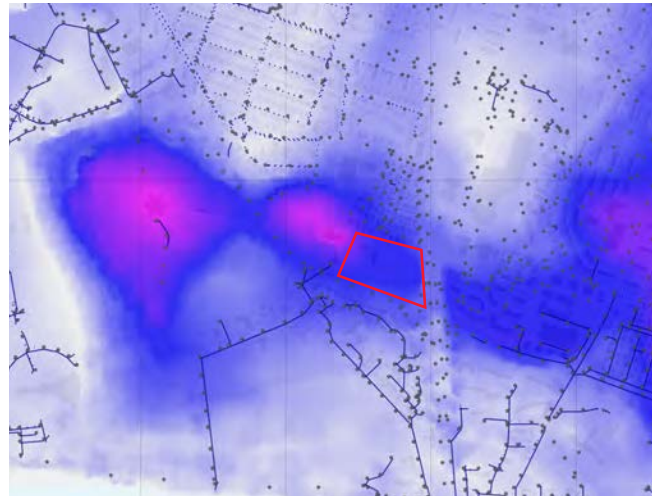
Um lóðina liggja skilgreindir stígar fyrir gangandi og hjólandi en einnig eru á svæðinu minna skilgreindar og óformlegar tengingar sem notaðar eru af fólki sem ferðast um svæðið. Gangstéttar og göngustígar eru tengd aðliggjandi svæðum m.a. um undirgöng.



Vatnafræði

Grunnvatnsdýpi á svæðinu er djúpt. Svæðið er því almennt vel til þess fallið að sía regnvatn.

Mynd: Ísor, Iceland Geosurvey. "Vatnafarskort af Reykjavík vestan Elliðaána - Blágrænar ofanvatnslausnir".



Hæðir bygginga

Lóðin er staðsett á milli íbúðahverfa sem eru 2-3 hæðir til suðurs og norðurs, en austanmegin við svæðið er hverfi með hærri byggingum, allt að 4 til 5 hæðum. Innan svæðisins eru byggingar á 2-3 hæðum.



height
■ 2+
■ 3
■ 4
■ 5+

Landfræði og jarðfræði

Svæðið er staðsett á jökulmynduðum hól þar sem er óhindrað útsýni í allar áttir

Kort er tekið af Borgarvefsjá.





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. Þróunarreitir - Deiliskipulag unnið þegar þarfagreining Veðurstofu Íslands liggur fyrir.
9. Þróunarreitir - 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

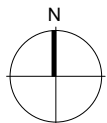
LENDINGUR

Verknúmer:

002

A-VH-DSK-001

Yfirlitskort mkv. 1:1000





Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulagsfulltrúa

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 862/2024 í skipulagsgátt, Veðurstofureitur - nýtt deiliskipulag

Vísað er til máls nr. 862/2024 í skipulagsgátt, Veðurstofureitur - nýtt deiliskipulag. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir deiliskipulagstillöguna og gögn málsins og gefur eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að benda á að í skrá Umhverfisstofnunar um mengaðan jarðveg er skráð ábending um Veðurstofureitinn vegna hættu á kvikasilfursmengun. Skv. ábendingunni hafa farið fram veðurmælingar á mælireit við Veðurstofuhús í Reykjavík í yfir 50 ár, frá 1972. Á reitnum hafa verið notaðir margir kvikasilfurshitamælur og stundum brotnuðu þessir mælur og kvikasilfur lak niður í jarðveginn. Engin miðlæg skráning er á Veðurstofunni um svona slys, en oft er skráð í handskrifaðar veðurathugunarbækur að mælir hafi brotnað. Sá sem setti inn ábendinguna telur að tugir kvikasilfurshitamæla hafi brotnað í þessum mælireit á sl. 50 árum. Það er því mikilvægt að gerð verði rannsókn á jarðvegsmengun á þessum reit áður en farið er í neinar framkvæmdir þar. Fullnægjandi hreinsun þarf að fara fram ef er mengun yfir mörkum reglugerðar nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg .

HER gerir athugasemdir við að engin ítarleg hljóðvistargögn fylgja tillögunni. Skipulagssvæðið liggur við Bústaðarveg og Kringlumýrarbraut sem eru umferðarþungir þjóðvegir, það eru því líkur á að hávaði frá umferð gæti verið yfir leyfilegum mörkum í töflu I í viðauka við reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. HER bendir á að náist ekki að uppfylla skilyrði hávaðareglugerðar um hljóðstig við íbúðarhúsnæði á skipulagsreitnum þarf að taka fram í skilmálum skipulags að beita eigi undanþágu skv. 5. gr. reglugerðar um hávaða. Lágmarkskrafa fyrir íbúðir er þá flokkur C skv. íslenskum hljóðvistarstaðli. Taka þarf sérstaklega fram á hvaða svæði á skipulagsreitnum þarf að beita undanþágunni. HER vill einnig árétta að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð þarf að uppfylla kröfuna um að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) skv. reglugerðinni. Náist ekki að uppfylla það skilyrði þarf að sýna fram á mótvægisáðgerðir.

Þá gerir HER athugasemdir að ekki er fjallað um loftgæði í deiliskipulagstillögunni. Þar sem reiturinn liggur að umferðarþungum götum getur loftmengun borist inn á svæðið. Mikilvægt er að staðsetja ekki starfsemi s.s. skóla, leikskóla og þjónustustofnanir fyrir aldraða eða aðra viðkvæma hópa nálægt umferðarþungum götum. HER telur jákvætt að áhersla er lögð á gróður og náttúru í tillögunni og hvetur til þess að plantað sé trjágróðri við jaðar svæðisins til að taka við svifryksmengun og bæta þannig loftgæði.



Skv. skipulagstillögunni er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð húsa, s.s. skrifstofum, veitingastöðum, menningu og listum. HER vill benda hér á að skilgreina þurfi mjög vel hvaða starfsemi megi vera á neðstu hæðum íbúðarhúsa. Slæm reynsla hefur verið af því að hafa ónæðissama starfsemi á jarðhæðum eða starfsemi sem getur haft lyktarmengun í för með sér. HER vill sérstaklega benda á að samkvæmt íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016 er ekki mælt með því að hafa starfsemi s.s. skemmtistaði og líkamsræktarstöðvar á neðstu hæð húsa. Eigi veitingastaðir að vera á jarðhæð þarf að setja skilyrði um að loftræsing verði leidd upp fyrir efstu þakbrún og tryggt að ekki verði ónæði vegna lyktarmengunar. Eins þarf að gera ráð fyrir rými fyrir nauðsynlegan mengunarvarnarbúnað eins og fituskilju. Almennt mælir HER með því að starfsemi á neðstu hæð íbúðarhúsa sé með opnunartíma á dagtíma til að tryggja næði fyrir íbúa á kvöldin og nóttunni.

Loks vill HER benda á að sé þörf á vélrænni loftræsingu fyrir íbúðarhús, atvinnuhúsnæði eða bílakjallara þarf að gæta þess vel að þær einingar séu þannig staðsettar að þær valdi ekki hávaðamengun í nærliggjandi húsum og að rými sé til að setja upp hávaðavarnir ef þörf er. Ítrekað hefur komið fyrir á nýrri íbúðarsvæðum að slíkar loftræsieiningar valdi ónæði, sérstaklega þegar byggingar í kring eru misháar. Búnaður getur þá verið til móts við íbúðir nærliggjandi húsa og valdið hávaðamengun. .

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri