

Reikna skal nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra skv. 6.2.4 gr. og töflu 6.01 í byggingarreglugerð og skv. töflu 602 í sama kafla fyrir fjölda slíkra stæða fyrir verslunar – og þjónustuhúsnæði. Ásamt því að vera í borgarrými verði hjólastæði einnig á lóðum, t.d. í inngörðum, hjólaskýlum og opnum grindum, aðgengileg á jarðhæð og sem næst inngöngum. Fjöldi hjólastæða skal einnig vera í samræmi við stefnu um bíla- og hjólastæði sem nú er í vinnslu. Hjólastæði skulu vera eins nálægt inngöngum bygginga og unnt er, eða innan við 15m. Hjólastæði starfsmanna geta verið í læstu rými, t.d. í tengslum við bílageymslur. Rafhleðslustöðvum fyrir bíla og hjól skal komið fyrir á skilgreindum stöðum.

3.6 Umhverfismál

Umhverfismat skal unnið m.t.t. 5. mgr. 12.gr. skipulagslaga, þ.e. gerð grein fyrir umhverfisáhrifum á svæðinu þegar til deiliskipulagsbreytinga kemur. Frá umhverfissjónarmiði er jákvætt að byggingarlandið sé raskað land.

Kappkostað verði að halda neikvæðum áhrifum á umhverfið í lágmarki og leysa tæknileg atriði með vistvænum hætti. Áhersla á breytta ferðamáta, nálægð við borgarlínu og góðar almenningssamgöngur og bætt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi hafa mjög jákvæð áhrif á umhverfið.

3.6.1 Vistvæn uppbygging - úrgangsstjórnun

Stefnt skal að því að nýta þær byggingar á staðnum sem til þess eru bærar, bæði með tilliti til umhverfismála og byggingarsögu, eins og kostur er. Notast skal við vistvæna byggingartækni og efni við gerð nýrra mannvirkja á svæðinu. Góð orkunotkun bygginga endurspeglar í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem litið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi. Við þarft niðurrif skal beitt markvissri vistvænni úrgangsstjórnun. Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.



3.6.2 Blágrænar ofanvatnslausnir

Skeifan er náttúrulegur lágpunktur í landslagi Reykjavíkur og aðstæður því þannig að ofanvatn sem fellur á svæðið rennur ekki náttúrulega frá svæðinu.

Markmið ofanvatnslausna í Skeifunni er tvíþætt. Annars vegar að tefja sem mest rennsli ofanvatns frá svæðinu í heild þar sem allt ofanvatn sem fellur í Skeifunni rennur í blandlögn neðst á svæðinu. Þetta markmið er sett með það í huga að minnka álagið á fráveitukerfinu í rigningarátburðum og þannig bæta virkni fráveitukerfisins. Hins vegar er markmið ofanvatnslausna að hreinsa ofanvatn sem rennur af götum innan svæðisins. Auk þessara markmiða er tilgangur ofanvatnslausna að auka hlutfall grænna svæða í Skeifunni og bæta ásýnd svæðisins.



Uppbygging ofanvatnslausna í Skeifunni er háttað þannig að ofanvatn sem fellur innan lóðar er tafið innan sömu lóðar, áður en það er leitt í regnvatnslagnir í götu. Ofanvatn sem fellur á vegi og bílastæði utan lóðar skal leiða að ofanvatnsrásum sem staðsettar verða meðfram götum. Í ofanvatnsrásunum er ofanvatnið hreinsað áður en það er leitt í regnvatnslagnir í götu. Regnvatnslagnir á svæðinu verða tengdar við 1000 mm blandlögn sem liggur frá Skeifunni.

Stefnt skal að því að tefja ofanvatn sem fellur á þök nýbygginga með því að nota græn þök. Hlutfall græns yfirborðs innan hvernar lóðar skal vera a.m.k. 25 % af heildarstærð lóðarinnar. Leitast skal við að koma ofanvatni frá þökum og öðrum flötum innan lóða í jarðveg. Frá hverri lóð má í mesta lagi streyma 12 l/s/ha af ofanvatni inn í regnvatnslagnir í götu.



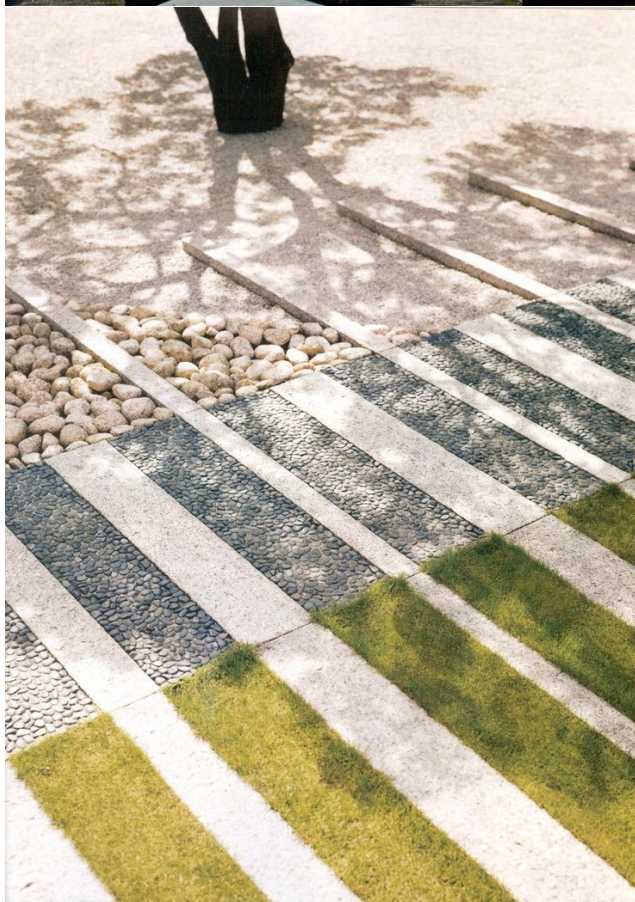
Ofanvatnsrásir sem staðsettar verða meðfram götum skulu vera opnar og með lágpunkt í miðju þversniði rásar. Einnig skal koma fyrir grasi eða öðrum viðeigandi gróðri í opnu ofanvatnsrásunum. Í ofanvatnsrásum mun ofanvatn geta sigið niður í jarðveginn og það hreinsað í því ferli. Þegar jarðvegur tekur ekki lengur við mun ofanvatnið streyma úr ofanvatnsrásunum og í lokað kerfi regnvatnslagna sem flytur ofanvatnið burt frá svæðinu. Þar sem Skeifan er lágpunktur í landslaginu þarf að koma fyrir regnvatnslögnum sem taka við vatni frá ofanvatnsrásum þegar magn ofanvatns verður of mikið til að geyma í ofanvatnsrásunum. Regnvatnslagnirnar virka því sem yfirfall fyrir ofanvatnslausnirnar. Þetta er öryggisráðstöfun til að koma í veg fyrir að ofanvatn valdi flóðum á svæðinu. Til þess að koma ofanvatni úr ofanvatnsrásum og inn í lokað kerfi regnvatnslagna skal koma fyrir niðurföllum í ofanvatnsrásum á viðeigandi stöðum. Niðurföllin ætti að staðsetja þannig að ristin standi nokkuð upp frá botni rásanna þannig að ofanvatn streymi ekki inn í niðurföllin nema í því tilfelli að ofanvatnsrásir séu við það að fyllast. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir blágrænum lausnum í götum.

Lóðarhafa ber að sýna fram á að skilyrði sem fram koma í rammaskipulagi Skeifunnar varðandi ofanvatnslausnir séu uppfylltar á viðkomandi lóð í deiliskipulagsbreytingum. Lóðarhafi skal leggja fram skýrslu þar sem gerð er grein fyrir lausn ofanvatnsmála á lóðinni og útreikningar á magni sýndir.

3.7 Gróður

Hlutfall gróðurs er áskilið, ýmist sem trjágróður, gras, gróður á þaki eða veggjum. Grænir geirar með fjölbreyttum og fallegum gróðri skulu vera meðfram götum. Þök nýbygginga skulu vera græn og bílastæði á lóð skulu vera gegndræp, t.d. úr grassteini.

Hlutfall græns yfirborðs innan hvernar lóðar skal vera a.m.k. 25 % af heildarstærð lóðarinnar.



3.8 Sorpmál – sorpgeymslur/sorpskýli – endurvinnsla

Gera skal ráð fyrir fjölda úrgangsflokka skv. reglum Reykjavíkurborgar. Huga þarf að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl. Aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu verði á aðgengilegum losunarstöðum.

Úrgangslosun er sýnd miðsvæðis á skýringarmynd, á áberandi stað og grenndarstöð sýnileg með góðu aðgengi gangandi, hjólandi og akandi. Ein grenndarstöð þarf að vera á svæðinu á borgarlandi. Möguleikar á djúpgámum/neðanjarðargámum í ráðgerðu borgarumhverfi verði skoðaðir í takti við stefnumörkun Reykjavíkurborgar í þeim efnum.

Þörf er á skýrum aðskilnaði milli heimilissorps og fyrirtækjasorps. Fjarlægð frá heimili að grenndarstöð má vera að hámarki 500m. Almennt skal gera ráð fyrir sorpgeymslum á jarðhæð innan byggingarreita, t.d. í tengslum við innganga og/eða port í íbúðarhúsnæði.



Mynd 14 Dæmi um neðanjarðarsorpgám

3.9 Skuggavarp

Við deiliskipulagsgerð skal þess gætt að svæði fyrir almenningssými og garða séu sólrík og skjólgóð.



Mynd 15 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl.16



Mynd 16 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl.13



Mynd 17 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl.10



Mynd 18 Skuggavarp á jafndægri í mars og september kl.16



Mynd 19 Skuggavarp á jafndægri í mars og september kl.13



Mynd 20 Skuggavarp á jafndægri í mars og september kl.10

3.10 Götu- og stígalýsing

Huga skal vel að ljósvist og skulu svæði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur fá jafnmikla eða meiri lýsingu en götur fyrir bílaumferð. Gæta skal að ljósmengun þannig að ljósgjafar séu varðir og varpi birtu einungis þangað sem þeim er ætlað að lýsa og trufla ekki umferð eða starfsemi hjá lóðarhöfum. Birta skal vera lágstemmd með aukinni lýsingu við götupveranir, gatnamót og í almenningsrýmum. Hæð staura skal aðlöguð að götummynd hverju sinni og skulu götugögn fyrir lýsingu, s.s. staurar og fleira, taka mið af fyrirhugaðri snjallvæðingu borgarinnar varðandi búnað, burðarþol og tengingar við afl- og fjarskiptakerfi.

3.11 Skiltun

Skiltum skal stílt í hóf og óheimilt að vera með skilti sem blikka eða eru með hreyfimyndum. Heimilt er að vera með skilti við aðalinnganga með heiti fyrirtækja og/eða starfsemi í tiltekinni byggingu. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir uppsetningu skilta hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Sjá einnig leiðbeiningar Reykjavíkurborgar um skilti, staðsetningar og notkun.

3.12 Aðkomur í byggingar - inngangar og aðgengi í garðrymi

Lögd er áhersla á yfirbragð borgarumhverfis og að bæjarrými Skeifunnar verði líflegt og öruggt.

Aðalinngangar á efri hæðir eru að jafnaði frá göturými.

A.m.k. ein aðkoma skal vera á hverri hlið byggingar frá götu um inngang stigahúss eða um port í gegnum byggingu. Þannig er m.a. fylgt eftir sjónarmiðum um borgaryfirbragð og líflegt bæjarrými.

Við borgargötur skal vera lifandi starfsemi á jarðhæð með inngöngum á hverri götuhlið og verslunargluggum.

3.13 Byggingarlínur og byggingarreitir- kjallarar

Byggingarlínur eru táknaður með heilum þykum línur. Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á götuhlið og skal húsveggur fylgja henni a.m.k. 70 %. Húsform innan byggingarlínu í reiti eru frjálsari sbr. skýringarmyndir. Byggingarlínur koma fram á skýringaruppdraetti. Byggingarreitir eru einungis gefnir upp þar sem húsdýpt er takmörkuð.

Kjallarar eru heimildir undir húsum.

3.14 Húshæðir og þök

Almennt er gert ráð fyrir 4–6 hæða byggingum. Sjá einnig vikmörk í aðalskipulagi.

Þök nýbygginga skulu vera græn, þ.e. þakin gróðri. Gera má ráð fyrir þaksvölum ofan á þaki þar sem hæð er inndregin og skal yfirborð þá ýmist timburklætt, hellulagt, eða með gróðurþekju.

3.15 Útlit og yfirbragð bygginga og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og annarra mannvirkja. Götuhliðar fái sérstaka áherslu og hönnun með tilliti til hluta borgarrýmisins og ásýndar.

Við efnisval fyrir byggingar og lóðir skal leitast við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.

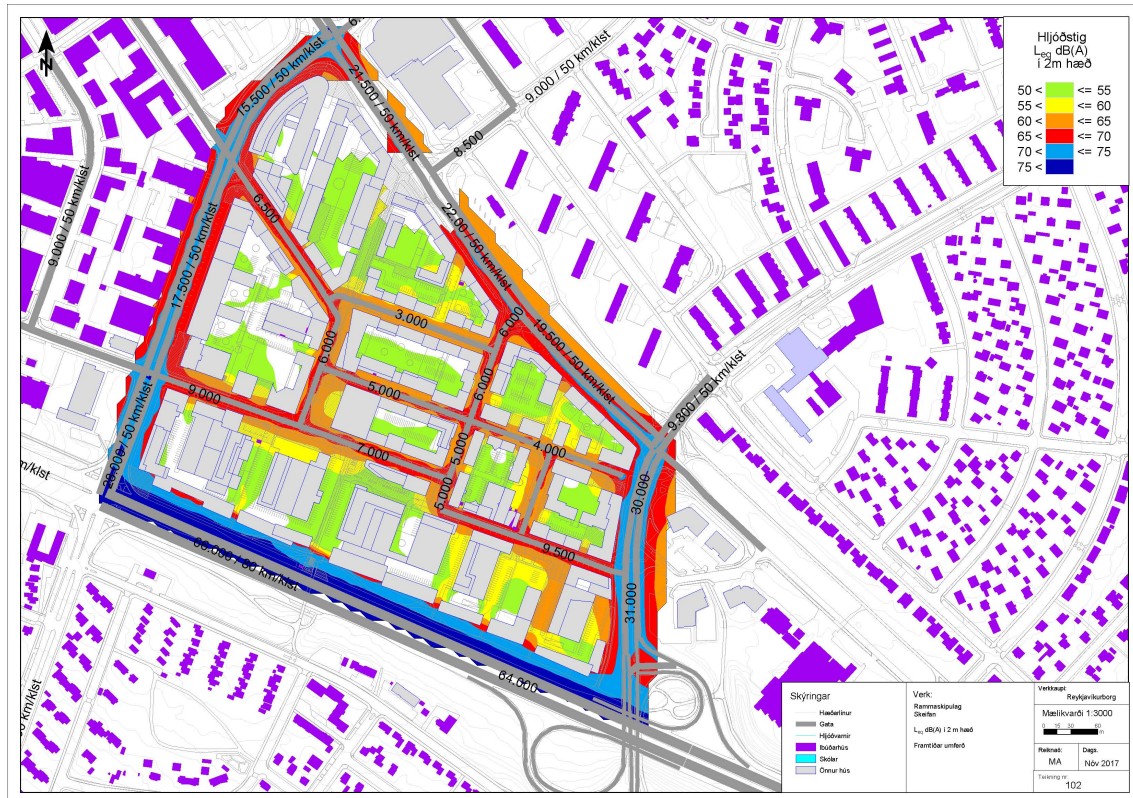
3.16 Hljóðvist

Efla hefur unnið hljóðvistarskýrslu fyrir svæðið sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja á og við reitinn. Hljóðstigið var reiknað í 2 m hæð yfir jörð fyrir tvö tilfelli, núverandi umferð og framtíðarumferð. Fengnar voru upplýsingar um núverandi umferð frá umferðartalningum á gatnamótum við Skeifuna haust 2017. Við áætlun framtíðarumferðar (2040) er tekið mið af breyttum ferðavenjum borgarbúa til samræmis við aðalskipulag Reykjavíkur.

Ljóst er að þörf er á mótvægisáðgerðum á Skeifusvæðinu. Nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða fer fram á seinni stigum. Ekki er talið raunhæft að verja efri hæðir húsanna með hljóðveggjum en beita mætti byggingartæknilegum lausnum á þau hús sem við á, til að uppfylla kröfur um hljóðstig innandyrna. Krafa í reglugerð um hljóðstig innandyrna er að hljóðstigið sé undir $L_{eq} = 30 \text{ dB(A)}$.

Rammaskipulag reitsins gerir ráð fyrir U og L-laga byggingum að hluta til. Byggingarnar hafa því flestar eina hljóðláta hlið. Flestar byggingarnar sem standa innar á svæðinu eru með viðunandi hávaða frá umferð og uppfylla kröfuna um hljóðstig undir $L_{eq} = 65 \text{ dB(A)}$. Tryggja þarf að fullnægjandi hljóðstig fái á svölum íbúða og er mælt með því að þær verði staðsettar á hljóðlátu hlið húsa.

Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá í fylgiskjalinu Hljóðvistarskýrsla, Efla verkfræðistofa, dags. desember 2017.



Mynd 21 Hljóðvistarkort EFLU nóvember 2017 Hljóðvist í 2ja m hæð miðað við framtíðarumferð

3.17 Tölulegar upplýsingar

Yfirlit byggðar í Skeifunni eftir skipulagsreitum. Stærðir, nýtingarhlutfall, íbúðafjöldi og atvinnuhúsnæði er háð útfærslum hverju sinni og er fyrirvari gerður við byggingarmagn og íbúðarfjölda en tölulegar upplýsingar ákvarðast endanlega við deiliskipulagsbreytingar. Þá getur íbúðum fjölgað í núverandi húsnæði sem áður var atvinnuhúsnæði.

REITUR	HÚSHÆÐIR	STÆRÐ	N.HL	BYGG.M.	ÍBÚÐIR FJÖLDI	ÍBÚÐIR STÆRÐIR	BÍLAST- HÚS	ÞJÓNUSTA STÆRÐ	NÚVERANDI BYGG.MAGN	ELDRI HEIMILDIR	AUKNING B.M.- E.H.
G1	5	9.945	1,64	16.283	0	0		16.283	4.409	10.939	5.344
1	4-6	13.393	1,7	22.768	152	13.680		9.088	7.368	10.718	12.050
2	4-6	12.651	1,7	21.507	140	12.600		8.907	6.493	7.623	13.884
3	4-6	20.387	1,7	34.658	187	16.830		17.828	6.539	6.539	28.119
4	2-6	36.288	1,3	47.174	0	0		47.174	31.262	33.062	14.112
5	2-6	23.746	1,3	30.870	0	0		30.870	17.429	21.229	9.641
6	4-6	23.635	1,8	42.543	54	4.860		37.683	30.871	30.871	11.672
7	4-6	10.242	2,1	21.508	104	9.360		12.148	8.914	8.914	12.594
8	4-6	6.765	3,2	21.648	60	5.400	13.300	2.948	3.223	4.423	17.225
9	4-6	6.992	1,7	11.886	53	4.770		7.116	7.009	7.009	4.877
SAMT.				270.846	750	67.500	13.300	190.046	119.108	141.327	129.519
VIÐBÓT RAMMASKIPULAGS					67.500	13.300	70.938		151.738	129.519	

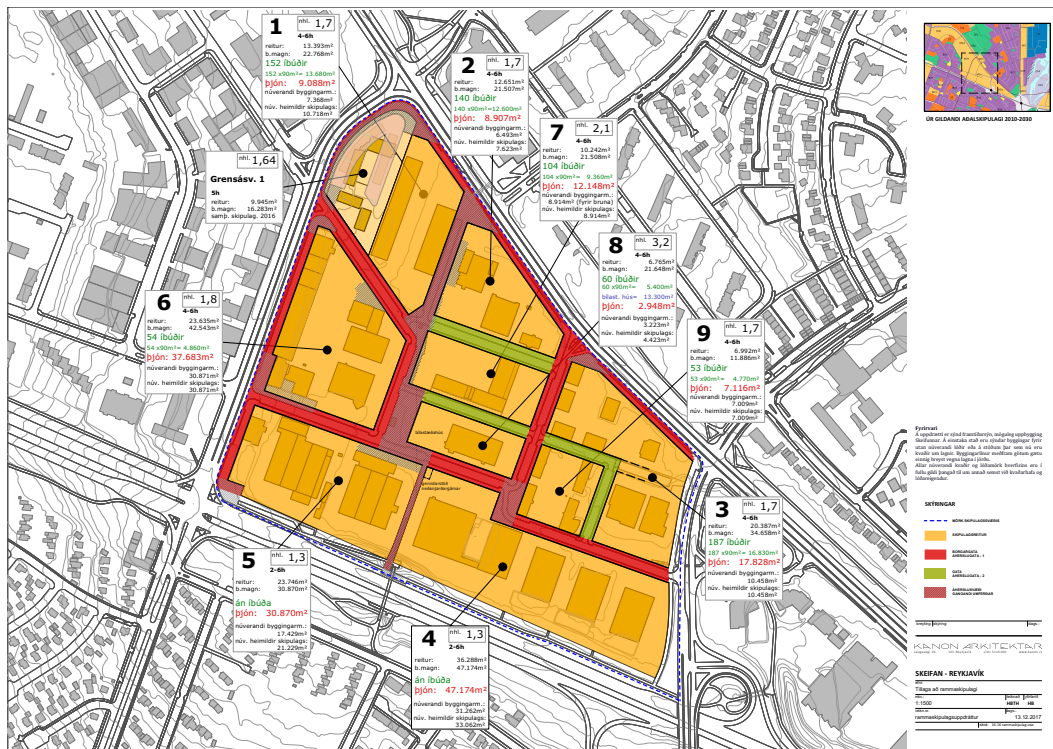
Tafla 1. Leyfilegt byggingarmagn, fjöldi íbúða, magn atvinnuhúsnæðis og húshæðir skv. rammaskipulaginu.

3.18 Atvinnuhúsnæði

Miðað er við að um 35 þúsund m² af nýju atvinnuhúsnæði bætist við á svæðinu. Dreifing byggingarmagns nýs atvinnuhúsnæðis kemur fram á merktum skipulagsreitum rammaskipulags.

3.19 Íbúðarhúsnæði

Miðað er við fremur litlar íbúðareiningar og er gengið út frá 90 m² í útreikningum. Dreifing nýrra íbúða kemur fram á merktum skipulagsreitum rammaskipulags. Þá má gera ráð fyrir að núverandi húsnæði verði að einhverjum hluta breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðir þar sem aðstæður leyfa.



Mynd 22 Yfirlitsmynd skipulagsreita

4 SKIPULAGSAÐFERÐ

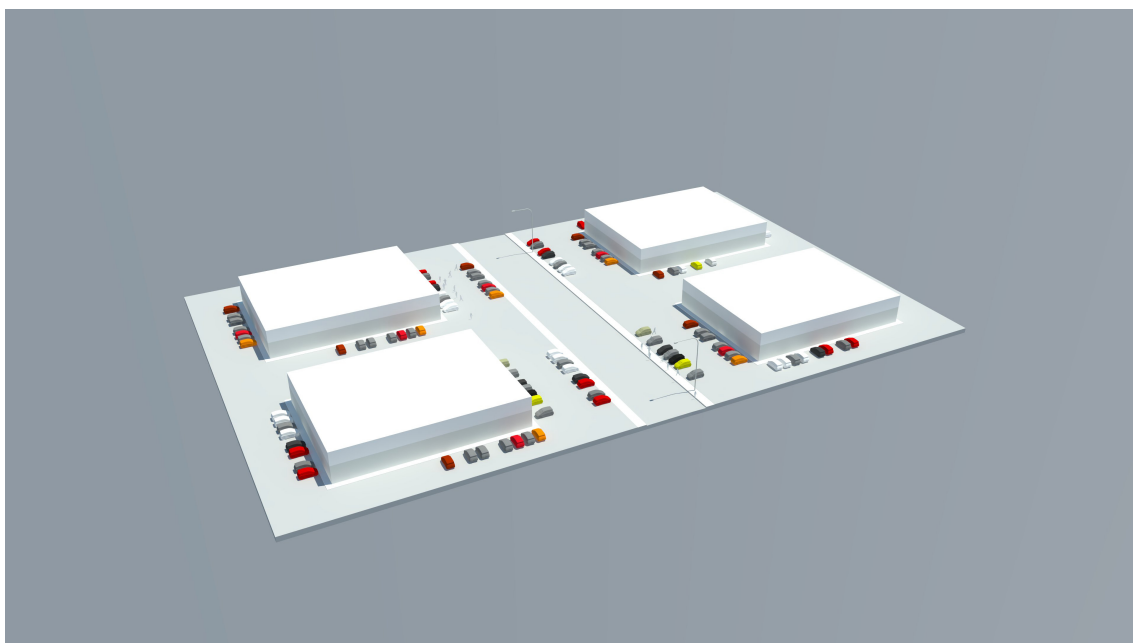
4.1 Aðferðarfræði

Skipulagsaðferð/aðferðarfræði í rammaskipulaginu er þannig, að hver skipulagsreitur fyrir sig er tekinn fyrir og tekin sýnidæmi/leiðarvísar um hvernig hann geti mögulega þróast, s.s. leiðbeiningar um hvernig hægt sé að halda í byggingu að hluta eða í heild en þrjóna við. Gerð er grein fyrir byggingarmagni, íbúðafjölda, nýtingarhlutfalli ásamt starfsemi og sett fram sýn um að halda áfram í ákveðna tegund athafnastarfsemi. Haft er í huga að sýna fram á hvernig svæðið getur byggst upp yfir langan tíma, reit fyrir reit, þannig að núverandi starfsemi svæðisins verði sem minnst fyrir truflun.

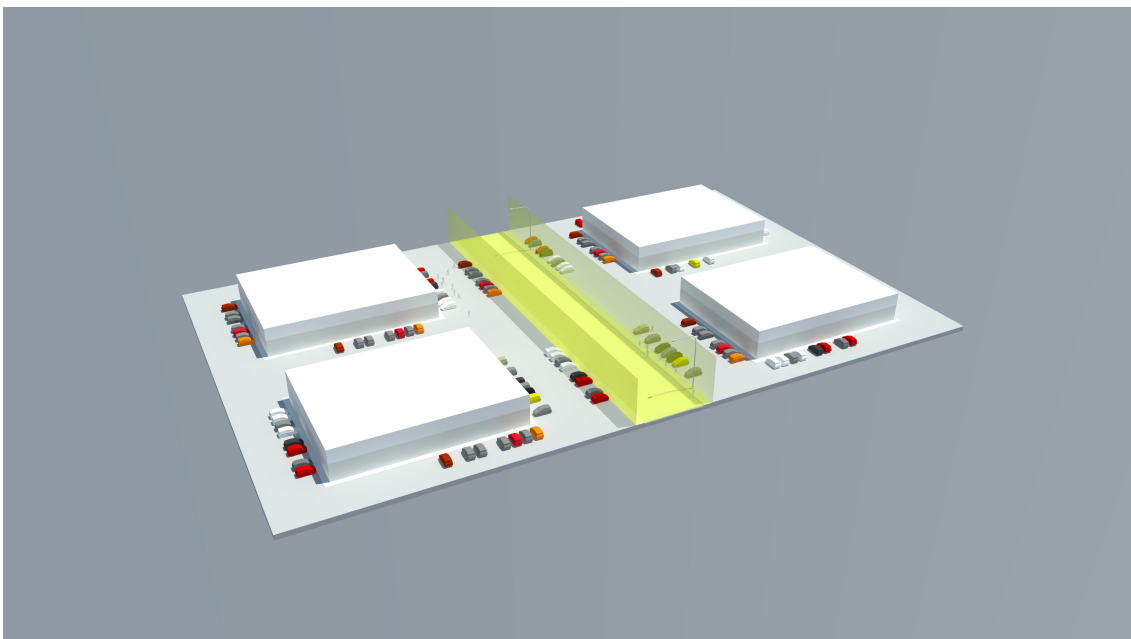
Sýndir eru möguleikar á skýrum og sveigjanlegum byggingaráföngum.

Ákveðin skipulagsákvæði eru mjög rúm s.s. hvað snertir byggingarreiti og íbúðastærðir, en önnur atriði strangari s.s. byggingarlína við götu, (70% byggingarlínu bundin við borgargötu) og útlitsákvæði götuhliðar og landnotkun.

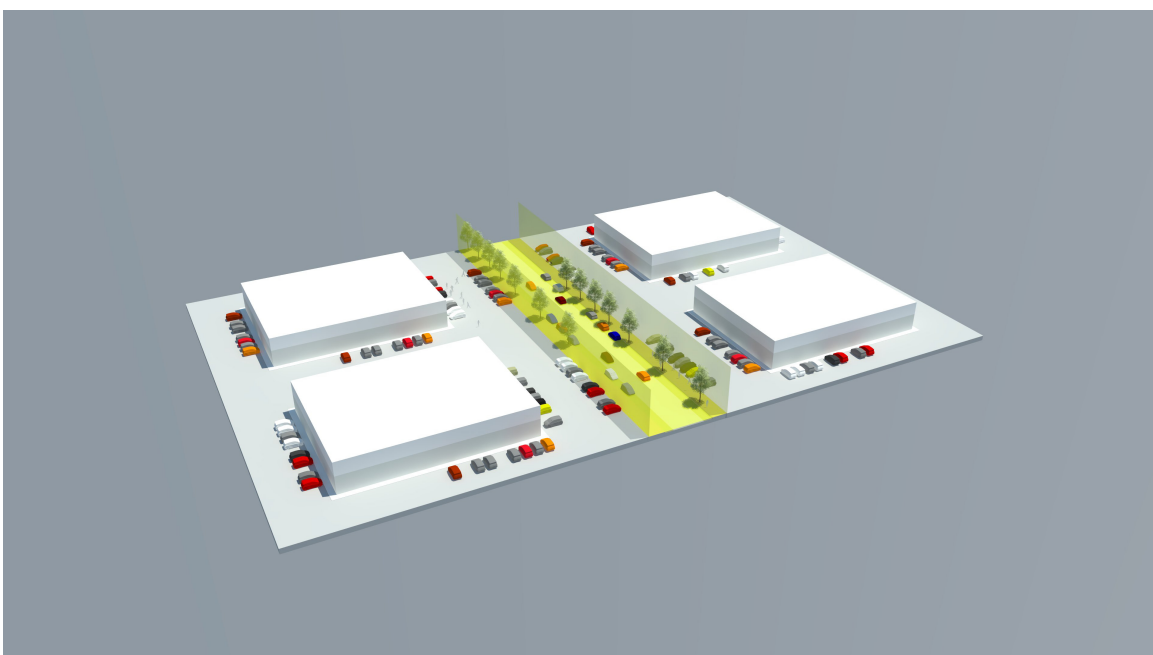
Lögð er áhersla á að byggingarheimildir sem settar verða fram í deiliskipulagsbreytingu byggðri á rammaskipulagi taki mið af því að gert er ráð fyrir hágæða almenningssamgöngum á svæðinu og Borgarlínu meðfram Suðurlandsbraut.



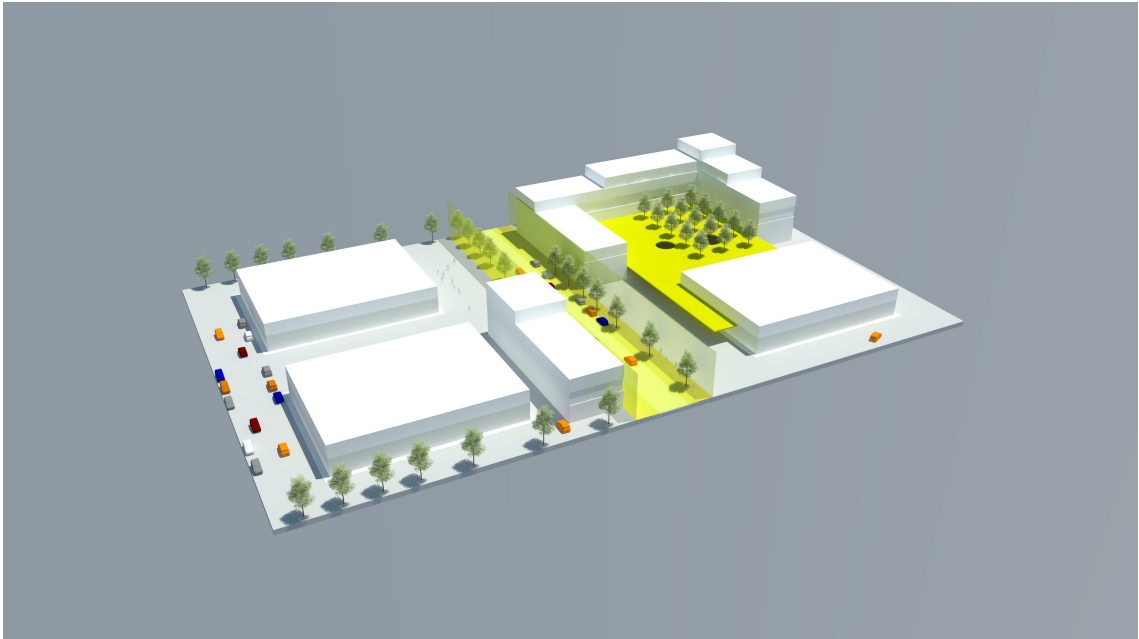
Mynd 23 Óstaðbundin skýringarmynd – núverandi ástand



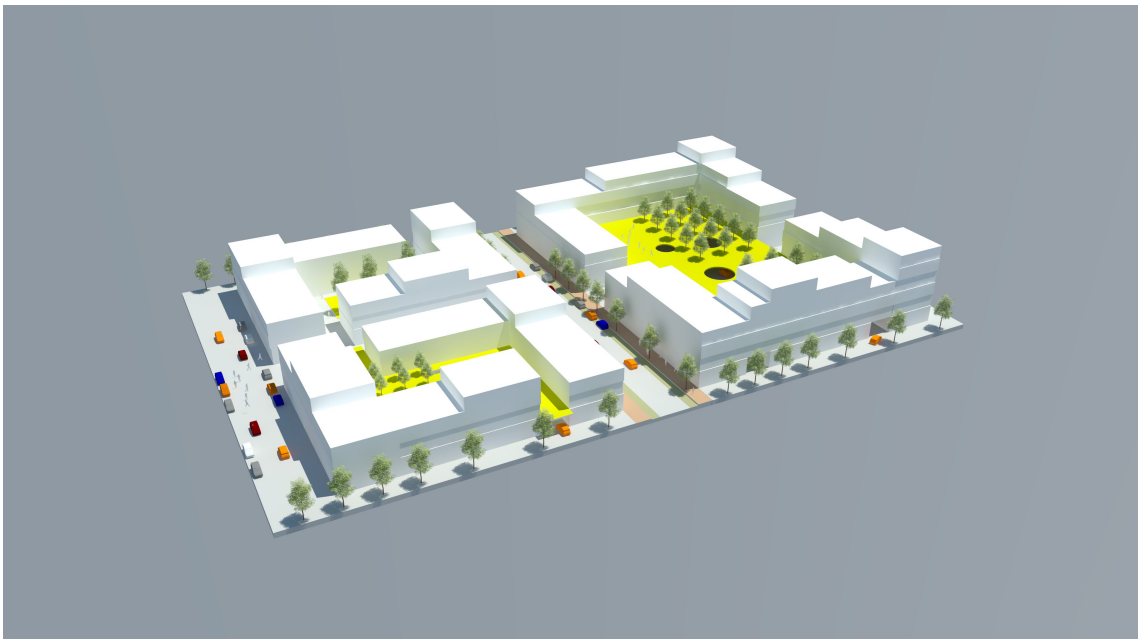
Mynd 23 Þróun göturýmis 1



Mynd 23 Þróun göturýmis 2



Mynd 23 Þróun uppbyggingar 3



Mynd Þróun uppbyggingar 4

4.2 Umbreytingin – hvati – uppbyggingarákvæði – samráð

Reykjavíkurborg mun leggja áherslu á að tímasetja og forgangsraða gangi framkvæmda í götum og opnu almenningssými, í takt við uppbyggingu innan nærliggjandi skipulagsreita, sem hvetji til uppbyggingar í samræmi við markmið aðalskipulags og rammaskipulags. (Götur, gönguleiðir, torg, gróður, bílastæðahús).



4.2.1 Hvatar

Koma þarf á hvötum til að ýta undir umbreytingu og flýta fyrir uppbyggingu á svæðinu. Slá mætti af gjöldum til borgarinnar, sem væri hvati til að hefja framkvæmdir sem fyrst. Mestur afsláttur væri fyrst eftir að rammaskipulagið tæki gildi en færi síðan lækkandi.

Staða hverfisins mun breytast mikið þegar fyrstu íbúðirnar koma í hverfið og mikilvægt að almenningsrýmið taki breytingum í samræmi við það.

Hugsanlega verða settar ákveðnar tímasetningar (aðlögunartími) þannig að lóðarhafar verði að ljúka framkvæmdum fyrir ákveðinn tíma.

4.2.2 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Fjölmargir eigendur eru innan hvernar lóðar. Um 30 misstórar lóðir eru í eigu á annað hundrað aðila.

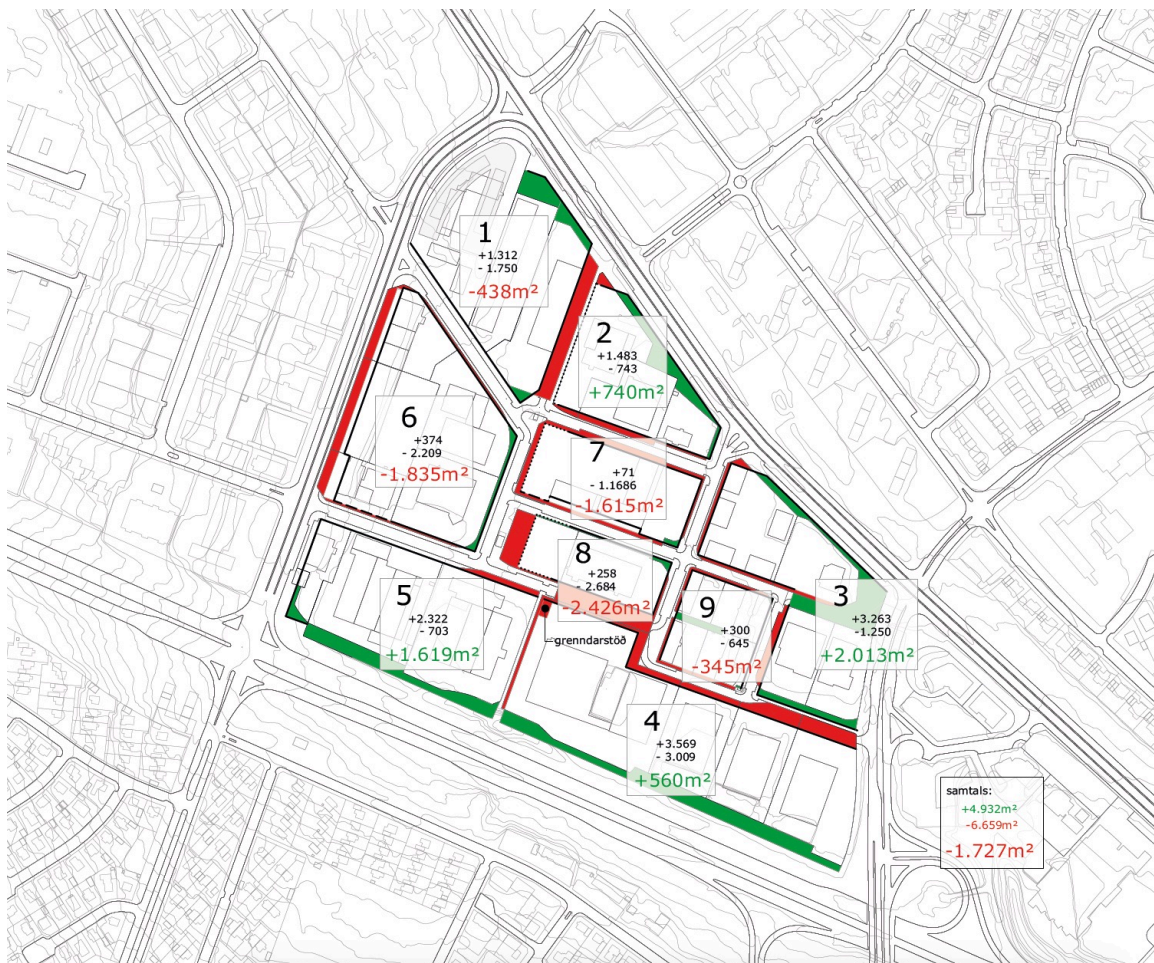
Uppbygging verður að frumkvæði einstakra eigenda. Að jafnaði verður ekki hafin vinna við deiliskipulagsbreytingu nema að því gefnu að eigendur að 70% af lóðarréttindum innan skilgreinds skipulagsreits séu samstíga um framtíðarbreytingar og uppbyggingu og hafi samþykkt að ganga til samninga við borgina á grundvelli samþykktar borgarráðs um samningsmarkmið á uppbyggingarreitum. Deiliskipulagsbreytingin skal síðan unnin samkvæmt 1.mgr. 43 gr. skipulagslaga.

4.2.3 Samráð

Samráð og samvinna lóðarhafa innan skipulagsreits er lykilatriði. Samráðsfundir sem skapa vettvang sem nýtist til að efla áhuga hagsmunaaðila fyrir umhverfi sínu og fyrirhuguðum framkvæmdum og mannvirkjum, m.a. m.t.t. markmiða aðalskipulags og vinnslu rammaskipulags eru mikilvægir og hafa verið haldnir. Þessu samráði væri ákjósanlegt að halda áfram í kjölfar samþykktar rammaskipulags til vinnslu deiliskipulagsbreytinga.

4.2.4 Lóðabreytingar

Gert er ráð fyrir einhverjum lóðabreytingum sbr. myndina Lóðabreytingar. M.a. er tillaga um að gata sunnan skipulagsreits 8 verði borgarland og einnig ræma meðfram Grensásveginum þar sem nú eru bílastæði á lóðum.



Mynd 24 Tillaga að lóðabreytingum Grænt = stækkun lóða, rautt = minnkun lóða

5 LEIÐARVÍSAR SKIPULAGSREITA

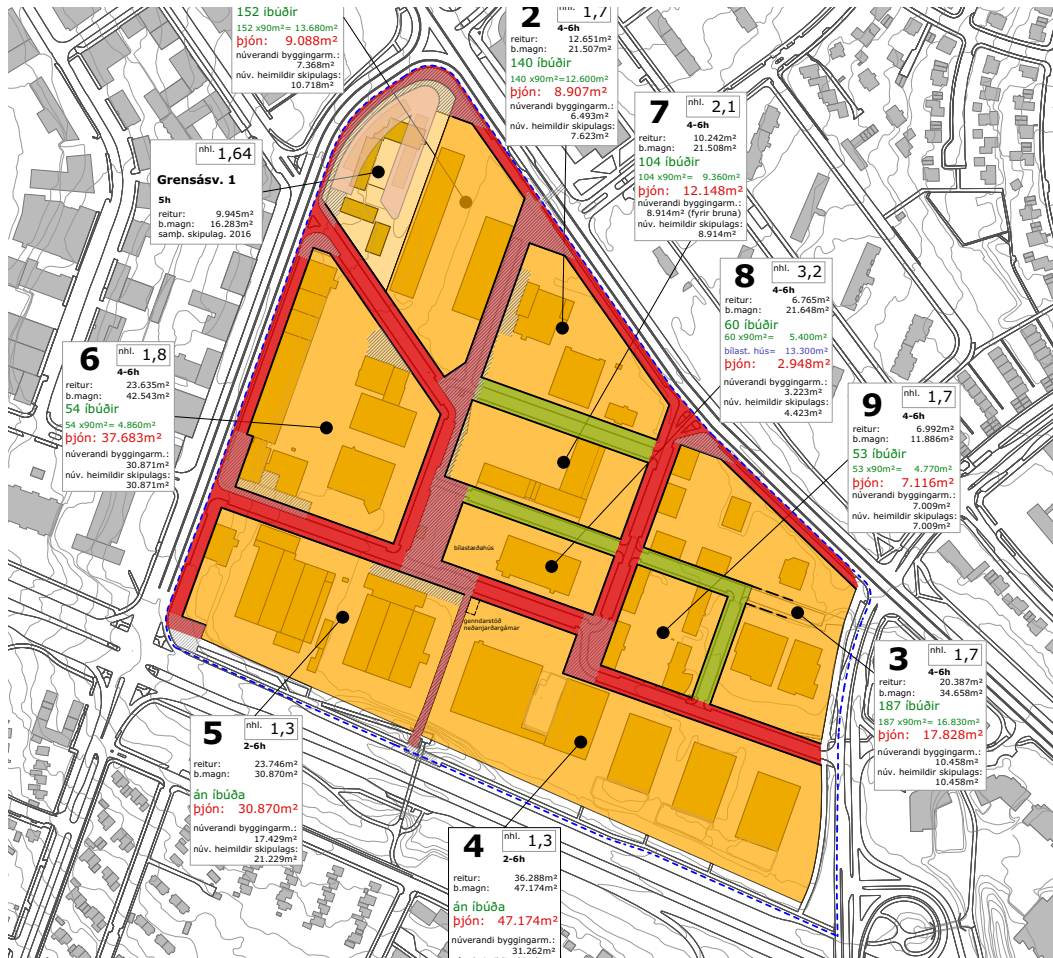
Skilgreindir hafa verið þróunar- og uppbyggingarmöguleikar á skipulagssvæðinu.

Uppbyggingarmöguleikar/skipulagsreitir

Með rammaskipulagi sem hér er sett fram er skipulagssvæðinu skipt upp og afmarkaðir 9 skipulagsreitir. Götu- og almenningsrými borgarlands er merkt skipulagsreitir 10. Gerð er grein fyrir uppbyggingarmöguleikum á lóðum innan skipulagsreitanna í leiðarvísunum. Þar eru forsendur fyrir nánari útfærslu í deiliskipulagi s.s. varðandi nýtingarhlutfall, byggingarmagn, íbúðafjölda, húshæðir og verndun

Skipulagsreitir eru eftirfarandi:

1. Horn Grensásvegjar og Suðurlandsbrautar
2. Sunnan Suðurlandsbrautar og Álfheima
3. Sunnan Suðurlandsbrautar, vestan Skeiðarvogs
4. Meðfram Miklubraut austur að Skeiðarvogi
5. Meðfram Miklubraut vestur að Grensásvegi
6. Austan Grensásvegjar, fyrir miðju
7. Miðjureitir nyrðri
8. Miðjureitir syðri
9. Miðjureitir eystri
10. Göturými/almenningsrými - borgarland



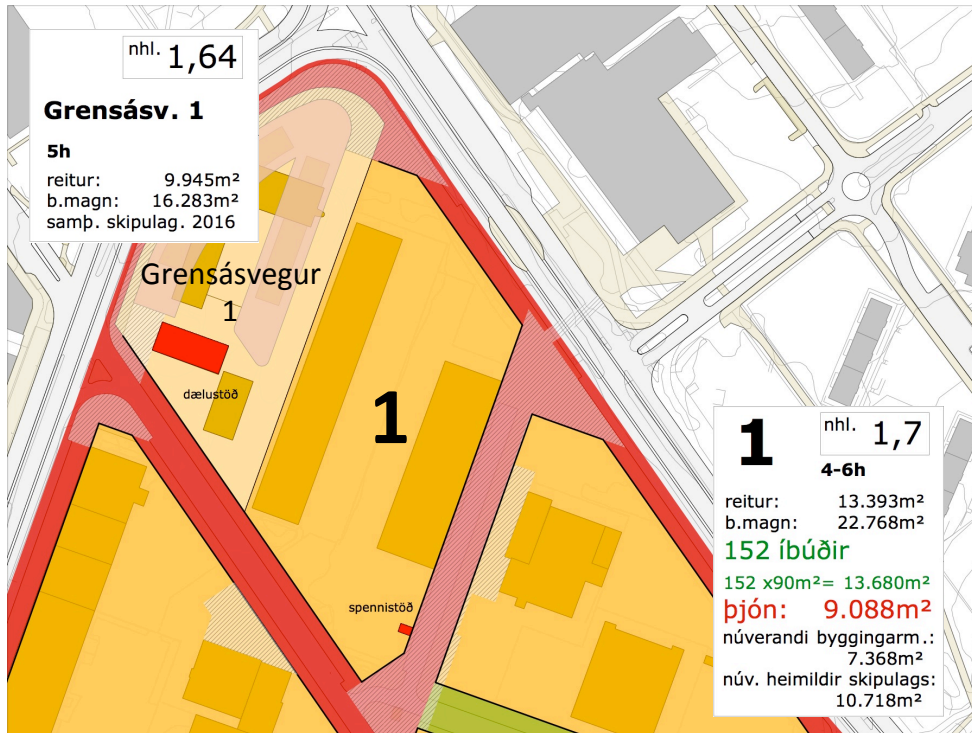
Mynd 25 Yfirlit skipulagsreita

5.1 Skipulagsreitur 1 – Horn Grensásvegur og Suðurlandsbrautar

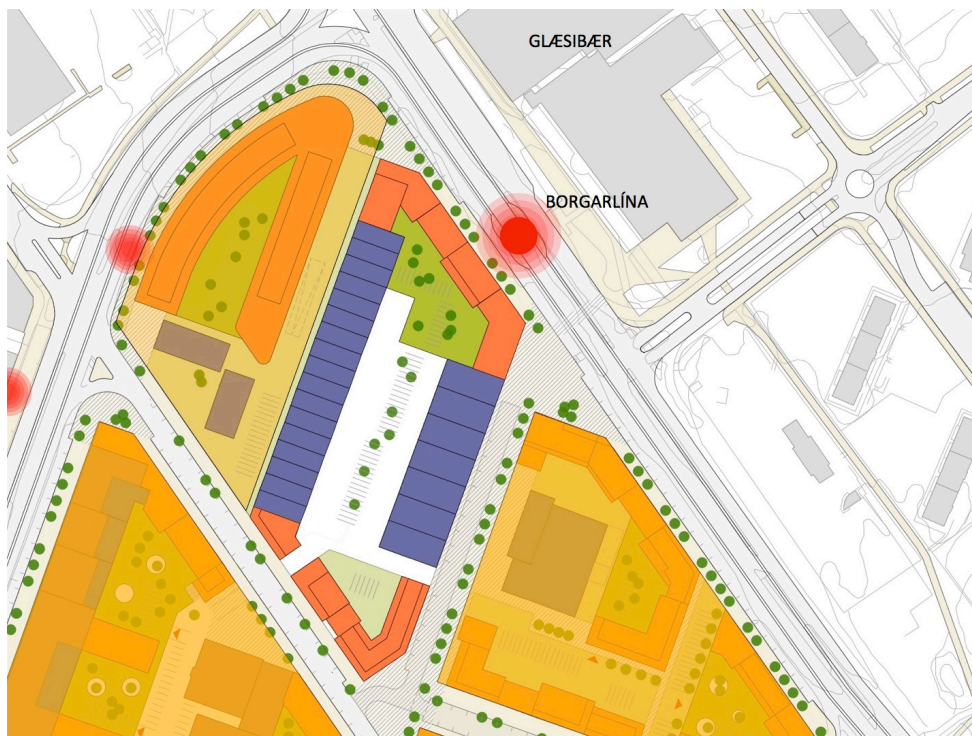
Fyrir liggur nýsamþykkt deiliskipulag fyrir hótelluppbyggingu við Grensásveg 1, birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 4. október 2013, ásamt breytingu sem var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 29. júní 2016.

Skeifan 3 og 5 eru hverfisverndaðar sjá kafla 1.6.1.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



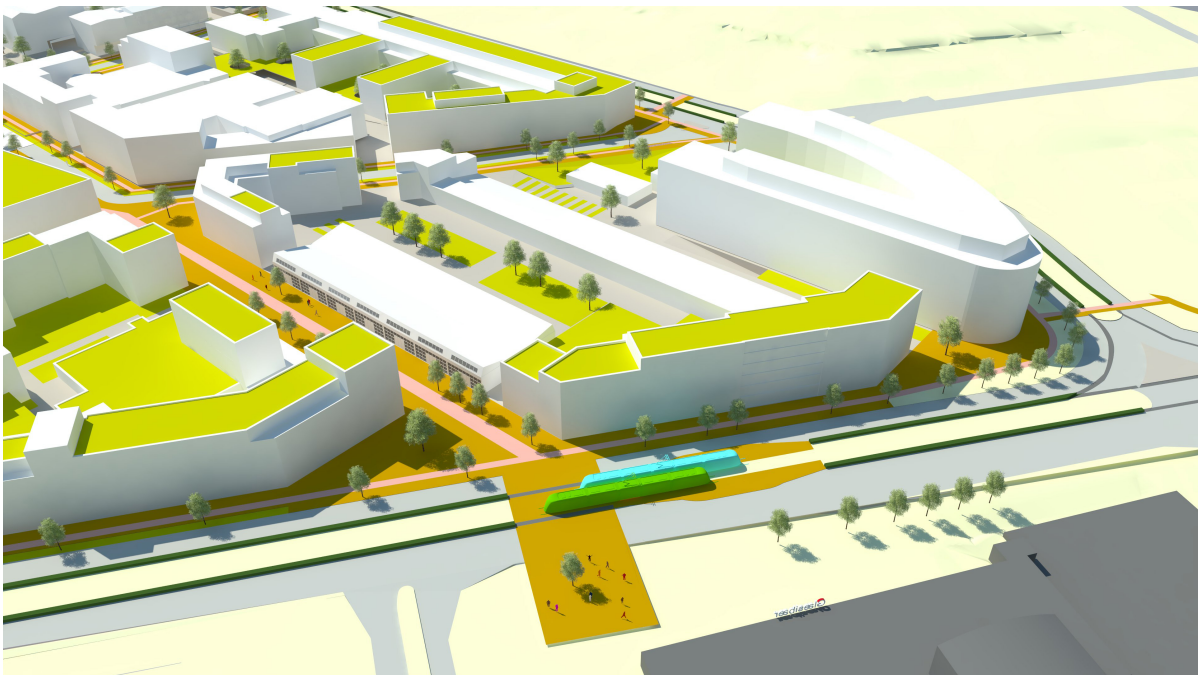
Mynd 26 Núverandi aðstæður (deiliskipulag). Tölulegar upplýsingar



Mynd 27 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



Mynd 28 Meginönguás milli Skeifunnar 5 og 7.



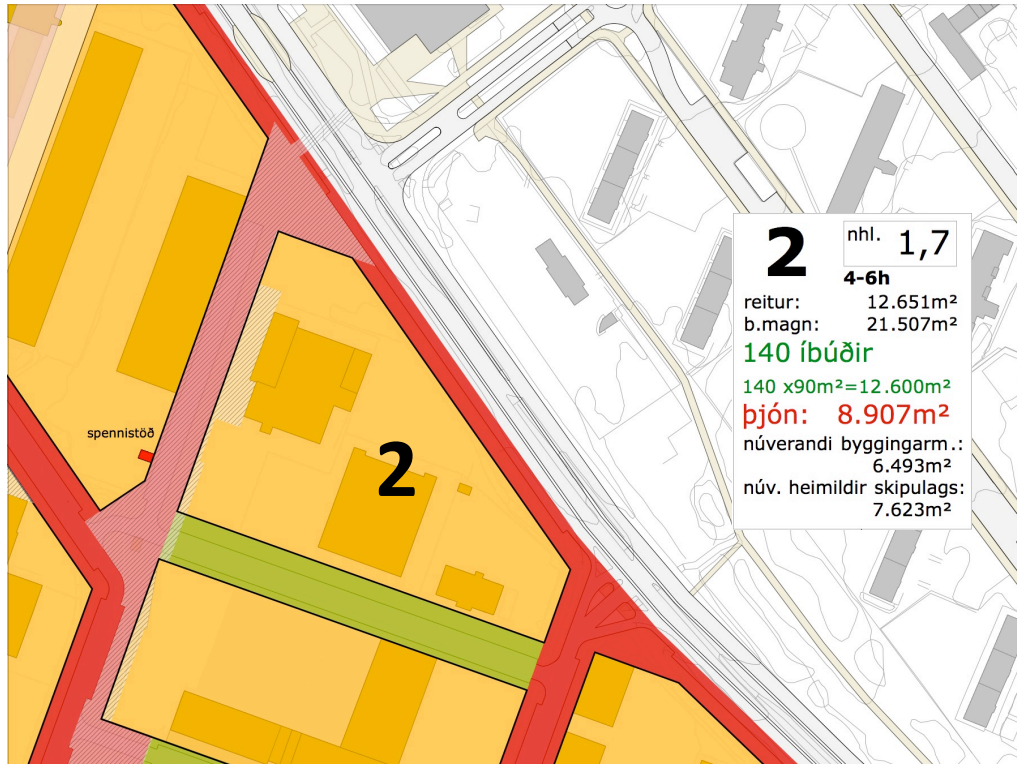
Mynd 29 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.2 Skipulagsreitur 2 – Sunnan Suðurlandsbrautar og Álfheima

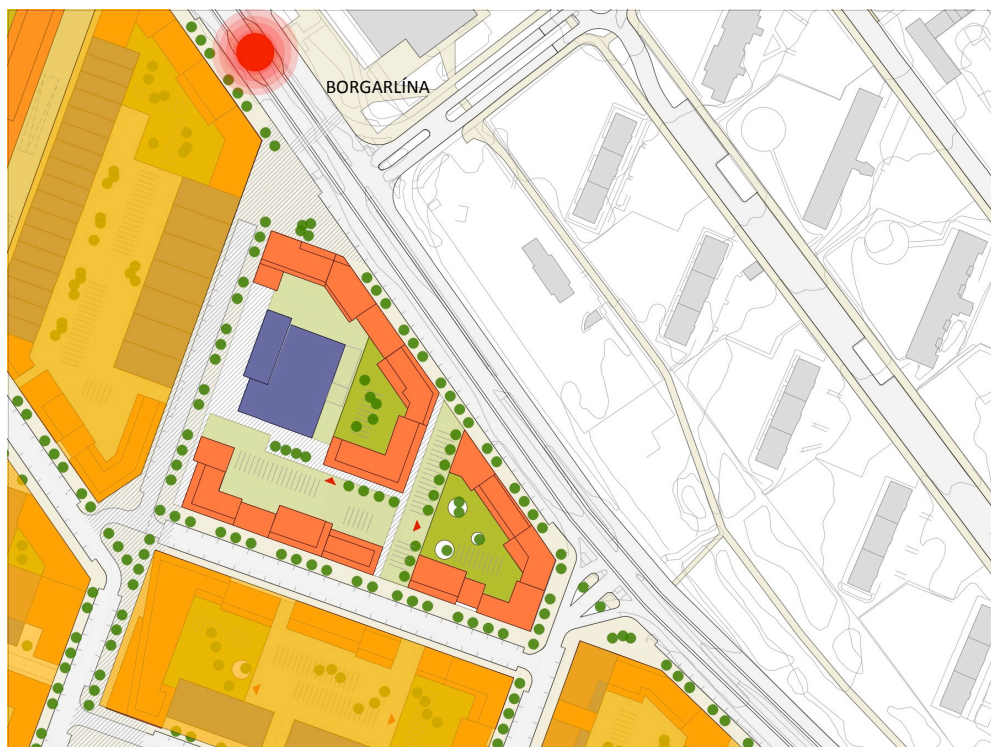
Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Skeifan 7 er hverfisvernduð sjá kafla 1.6.1.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 30 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 31 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar

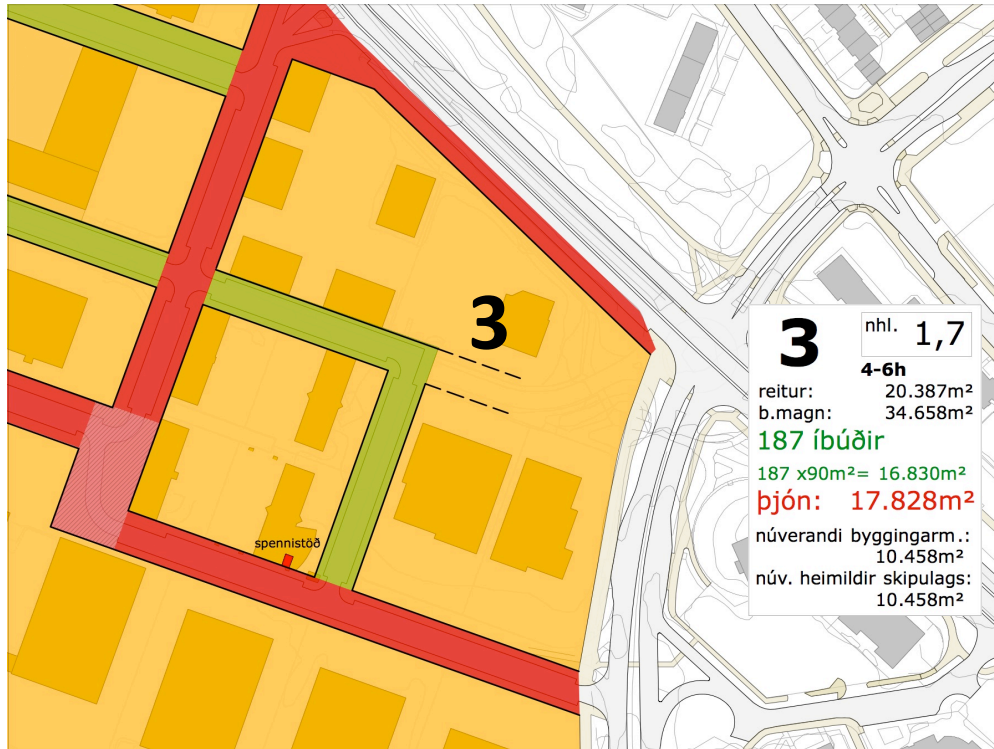


Mynd 32 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.3 Skipulagsreitur 3 – Sunnan Suðurlandsbrautar, vestan Skeiðarvogs

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 33 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 34 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar

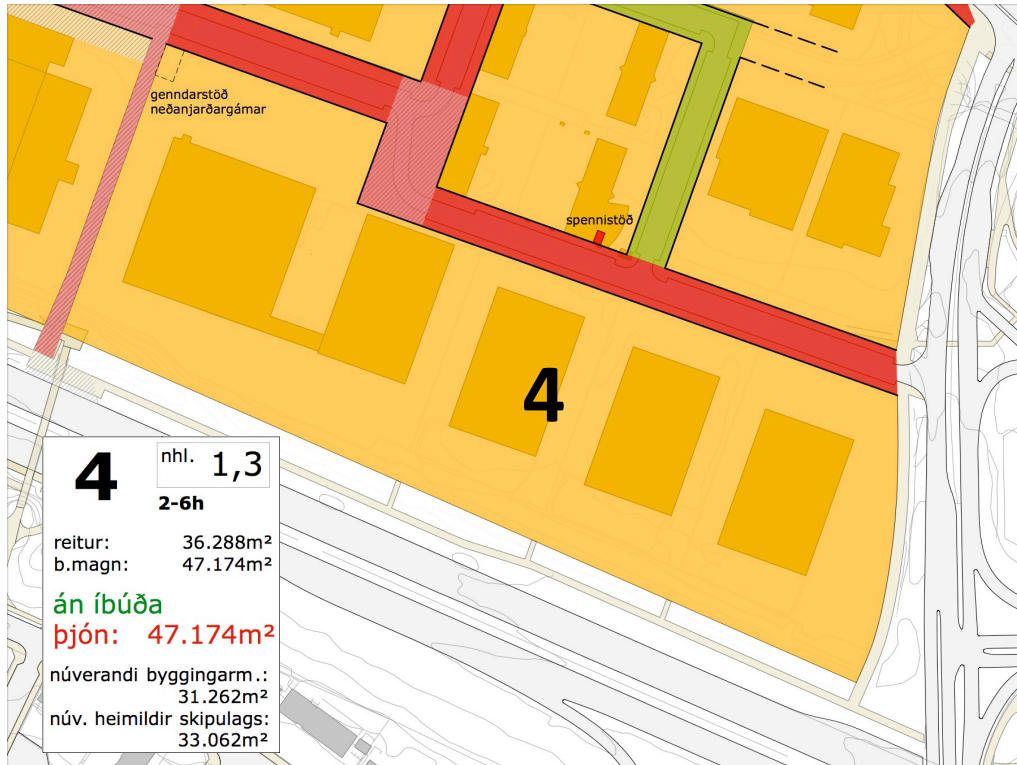


Mynd 35 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.4 Skipulagsreitur 4 – Meðfram Miklubraut austur að Skeiðarvogi

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



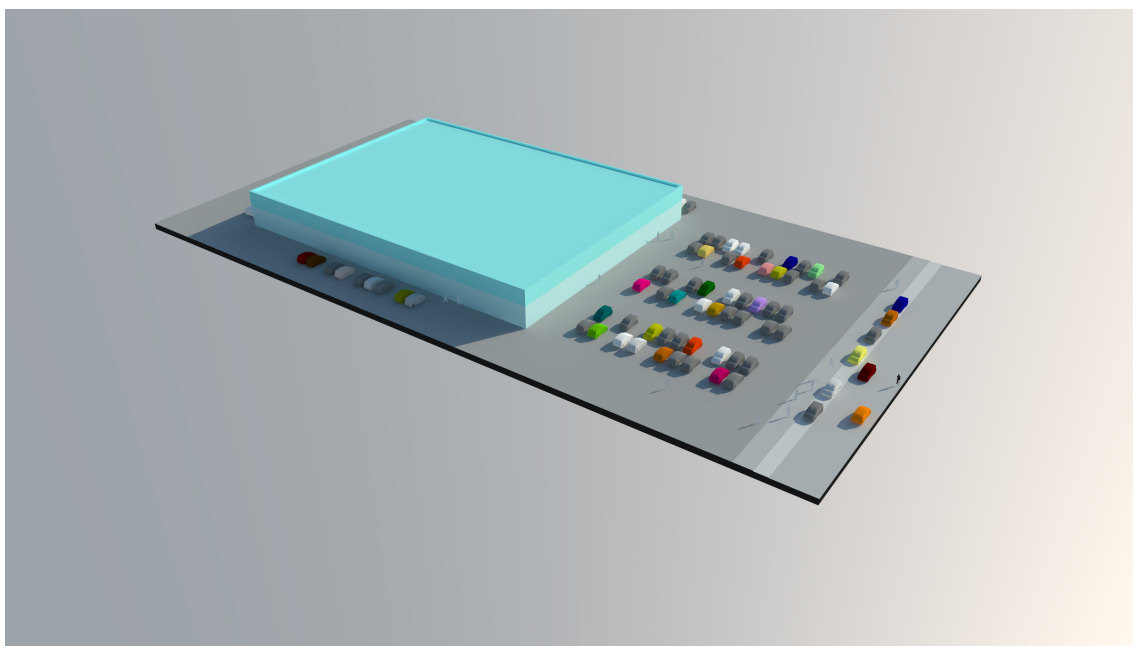
Mynd 36 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



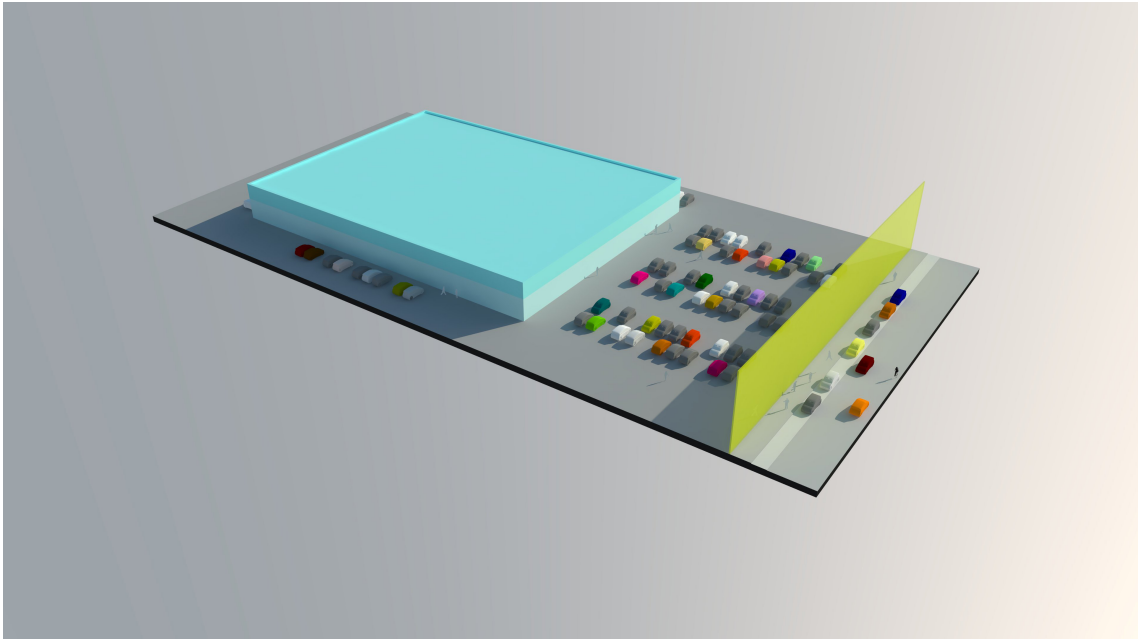
Mynd 37 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



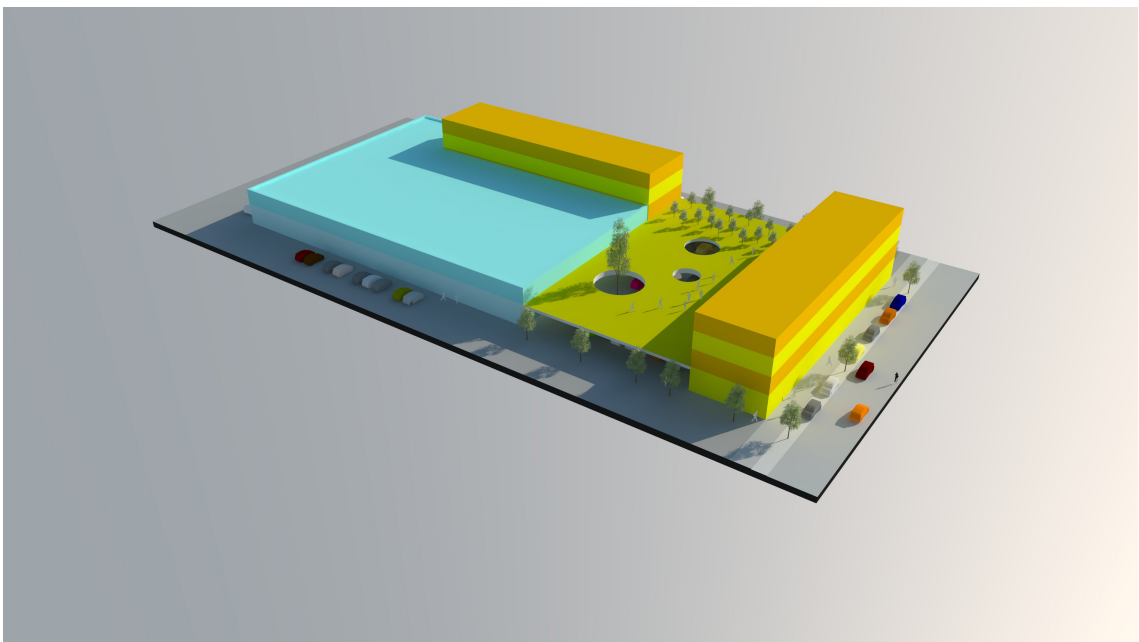
Mynd 38 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar



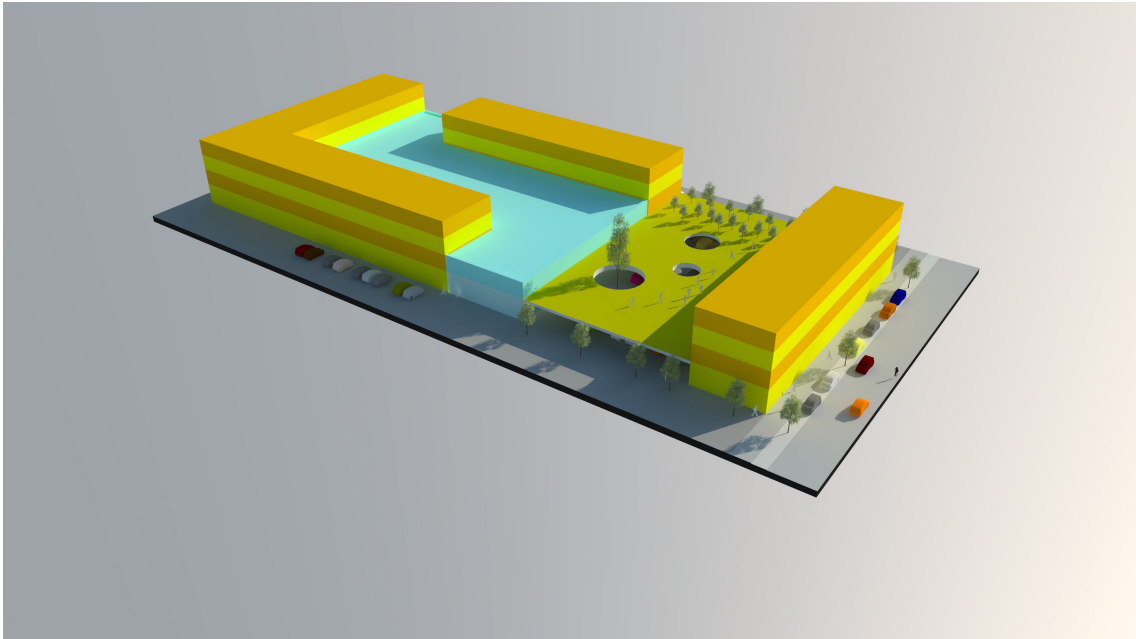
Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 1



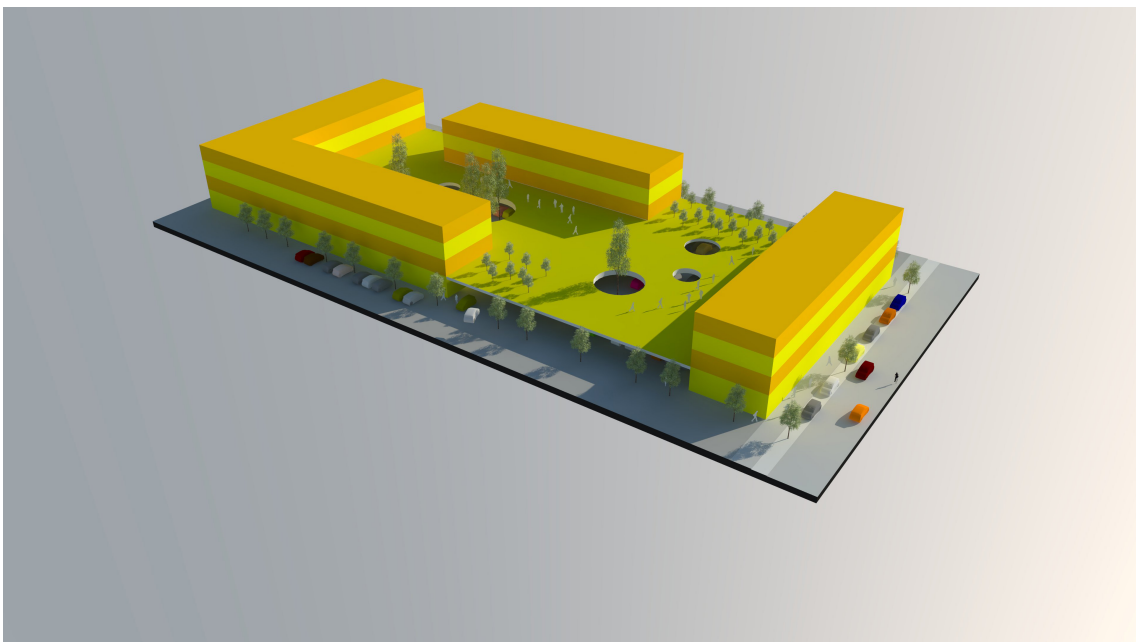
Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 2



Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 3



Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 4



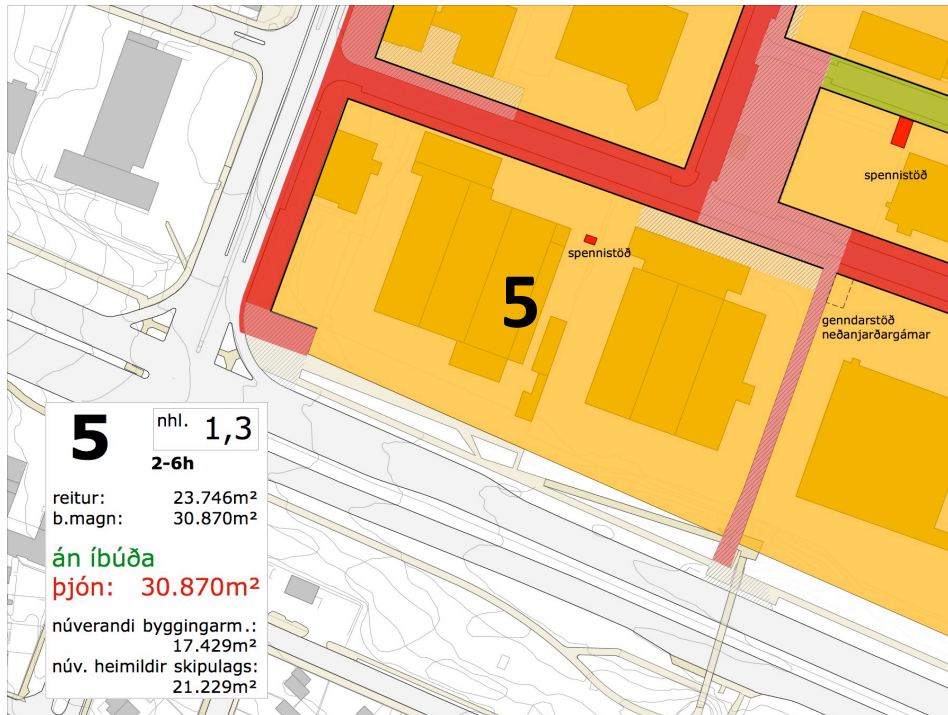
Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 5

5.5 Skipulagsreitur 5 – Meðfram Miklubraut vestur að Grensásvegi

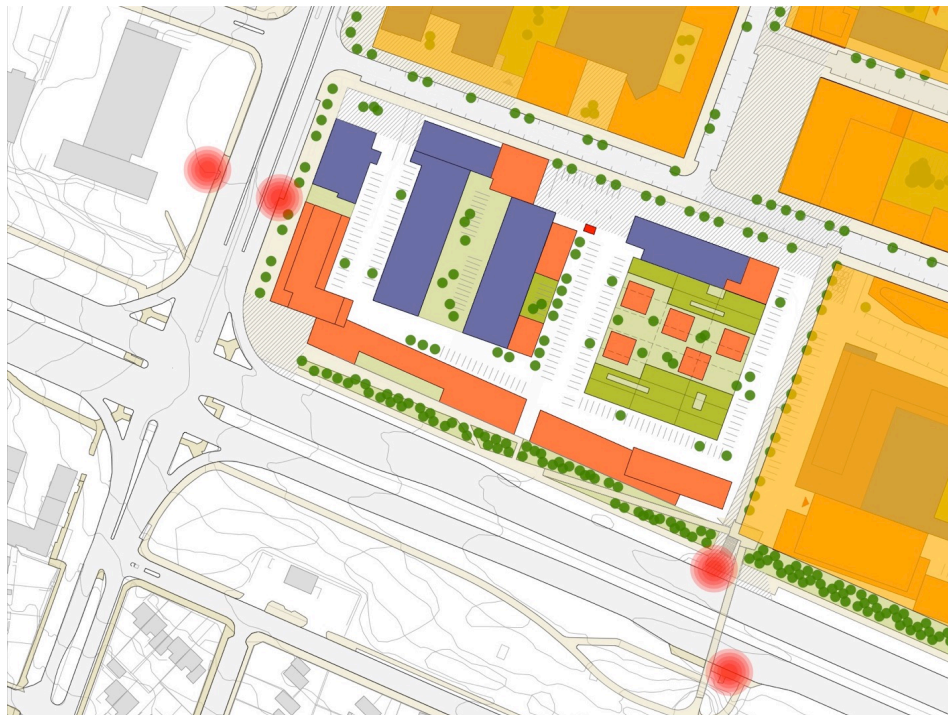
Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Skeifan 17 og 19 eru hverfisverndaðar sjá kafla 1.6.1.
Hverfisverndun við Grensásveg.

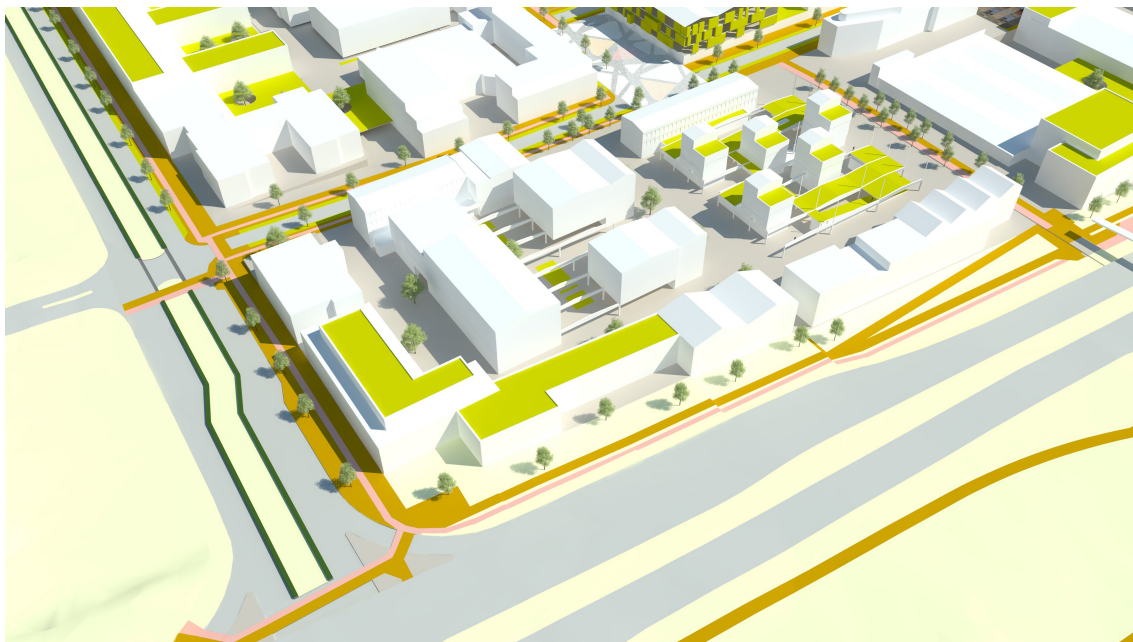
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 40 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 41 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar.



Mynd 42 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar



Mynd 43 Skeifan 17 – 19 Dæmi um uppbyggingu horft til suðvesturs



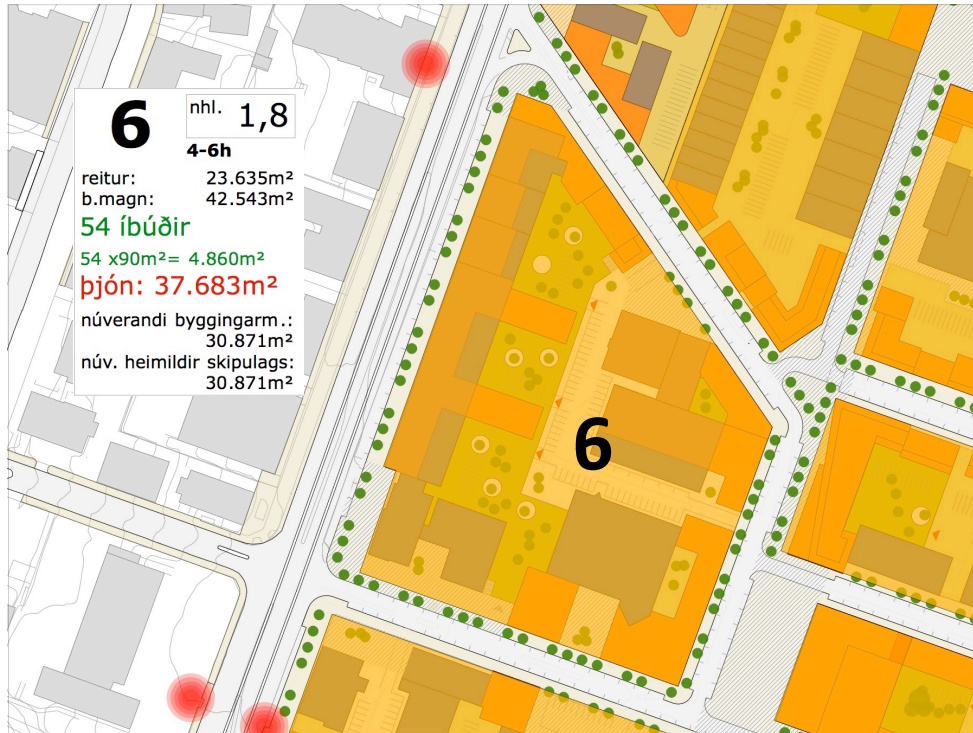
Mynd 44 Skeifan 17 – 19 Dæmi um uppbyggingu horft til norðausturs

5.6 Skipulagsreitur 6 – Austan Grensásvegur, fyrir miðju

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Hverfisverndun við Grensásveg sjá kafla 1.6.1.

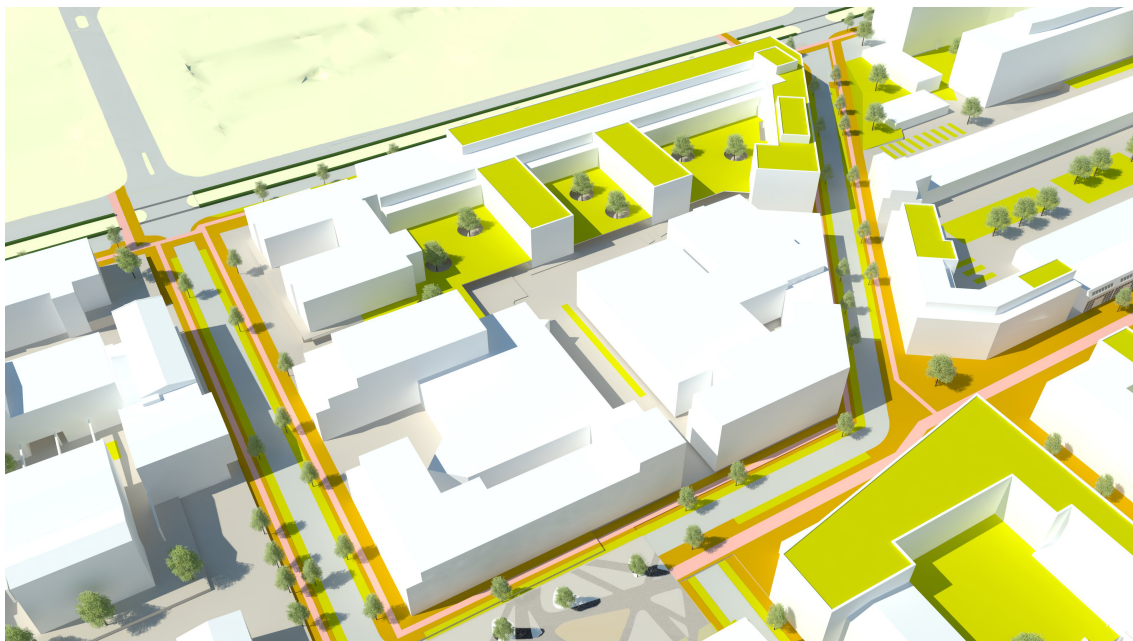
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



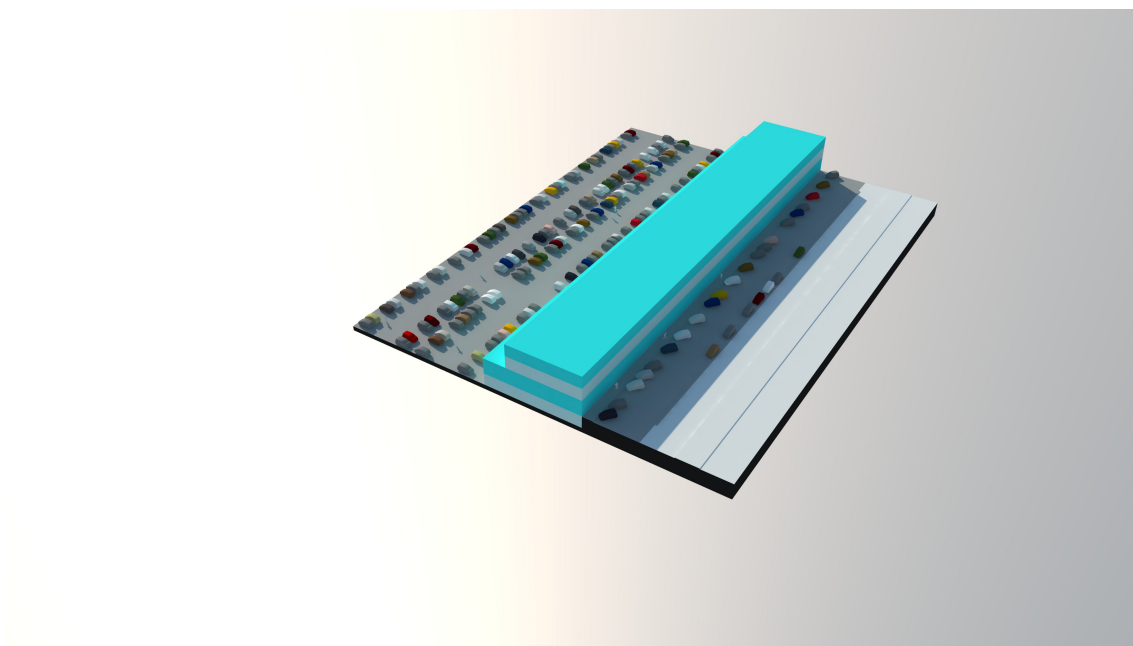
Mynd 45 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



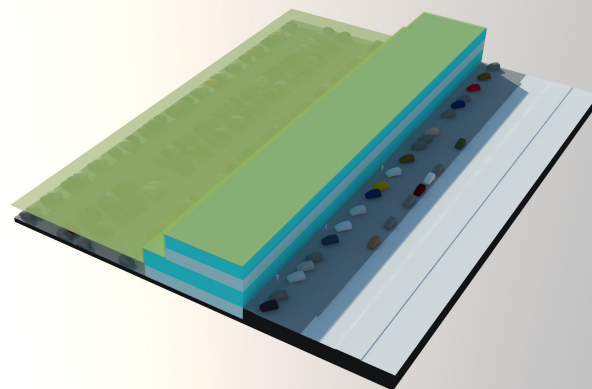
Mynd 46 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



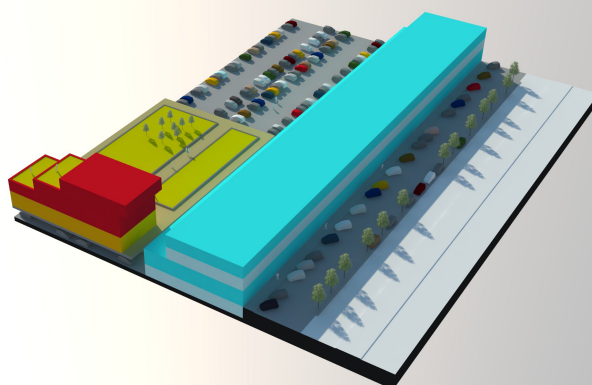
Mynd 47 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar



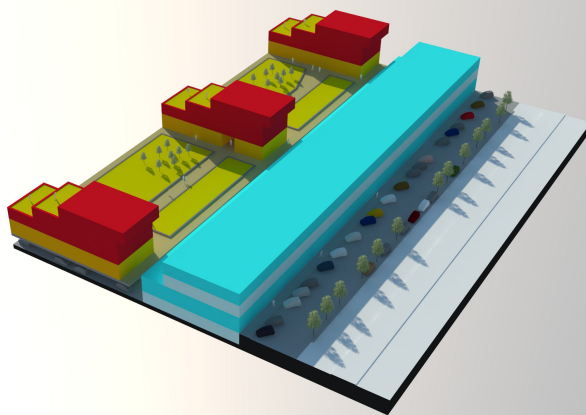
Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 1



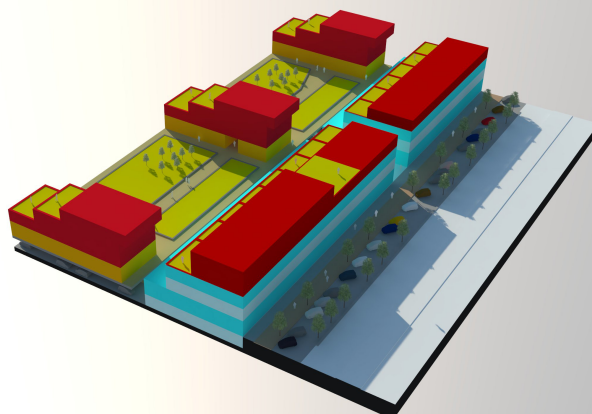
Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 2



Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 3



Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 4

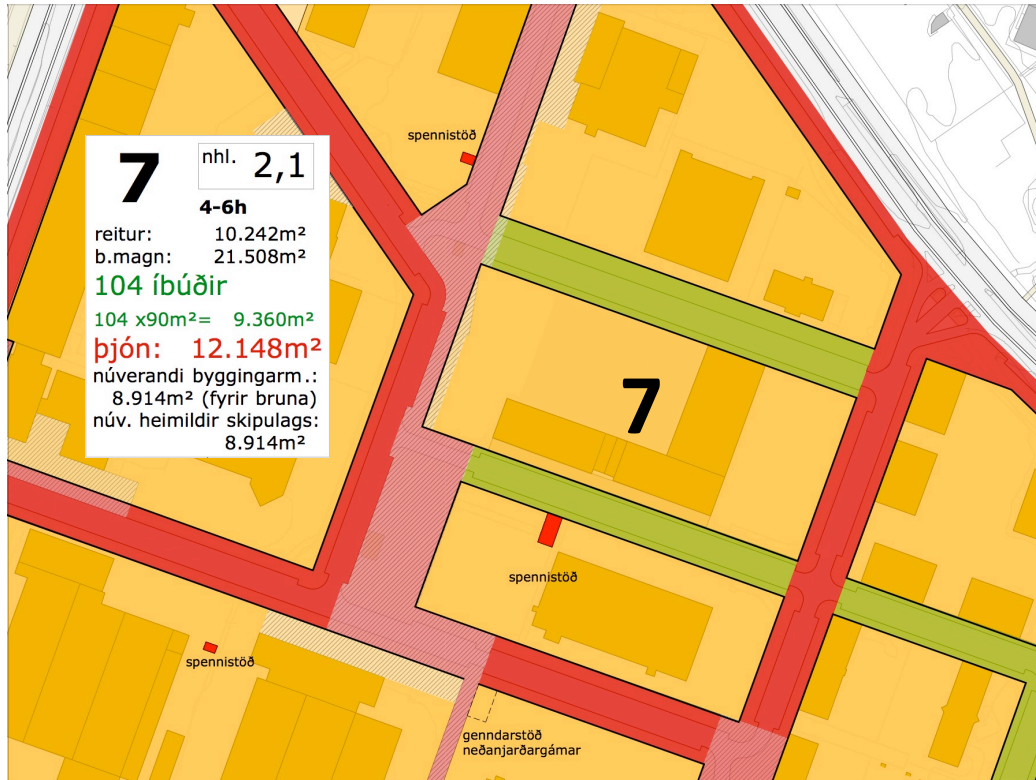


Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 5

5.7 Skipulagsreitur 7 – Miðjureitur nyrðri

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

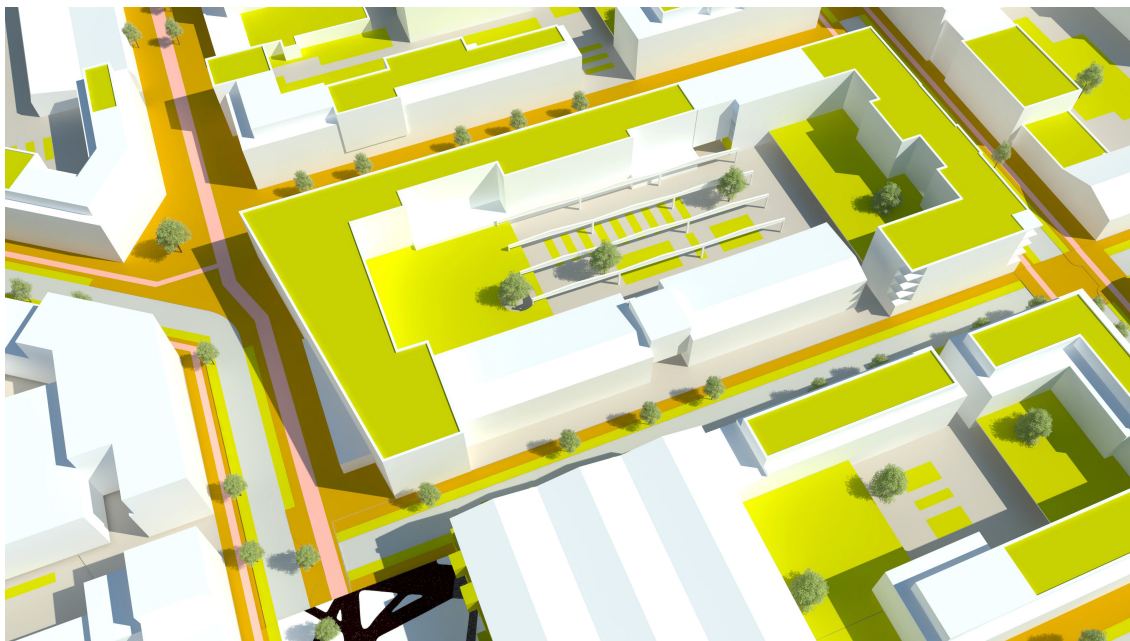
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar



Mynd 49 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 50 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar.



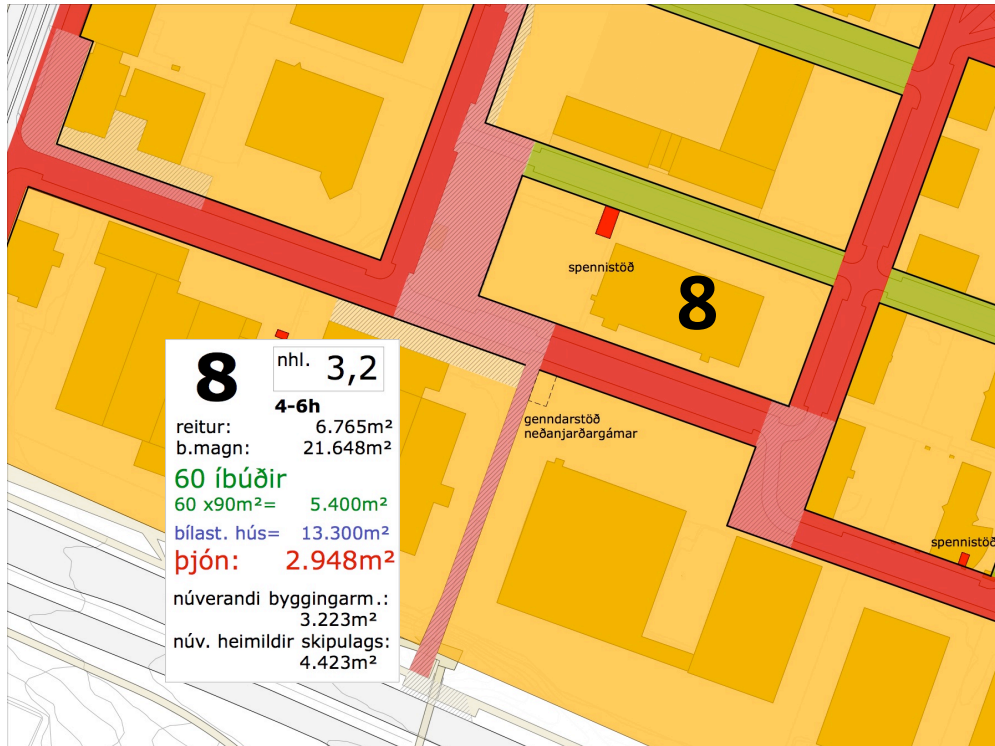
Mynd 51 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.8 Skipulagsreitur 8 – Miðjureitur syðri

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Bílgeymsluhús vestast.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 52 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 53 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar