

**DEILSKIPULAGSÁFANGI I**  
**HALLAR, HAMRAHLÍÐARLÖND**  
**OG SUÐURHLÍÐAR**  
**ÚLFARSFELLS**

**ÚLFARSÁRDALUR**

**DEILISKIPULAG**  
**HVERFI 4**

**BREYTING Á DEILISKIPULAGI AUSTURHLUTA**



 **Reykjavíkurborg**

Unnið af VA arkitektum ehf. og Birni Ólafs arkitekt



I samvinnu við Skipulags- og byggingasvið og Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar

OKTÓBER 2006

**EFNISYFIRLIT**

Samþykkt deiliskipulags  
Breytingar

**1 GREINARGERÐ****1.1 Almenn atriði**

- 1.1.1 Gögn deiliskipulags
- 1.1.2 Forsendur deiliskipulags
- 1.1.3 Skipulagssvæðið, mörk þess stærð og eignarhald á landi
- 1.1.4 Lýsing staðhátta
- 1.1.5 Jarðfræði og sprungur
- 1.1.6 Fornminjar
- 1.1.7 Veðurfar

**1.2 Útfærsla skipulags**

- 1.2.1 Yfirlit
- 1.2.2 Byggingar
- 1.2.3 Skólar, leikskólar
- 1.2.4 Opín svæði
- 1.2.5 Aðkomur og bílastæði

**1.3 Gatnakerfi og gönguleiðir**

- 1.3.1 Stofnbrautir
- 1.3.2 Tengibrautir
- 1.3.3 Safngötur
- 1.3.4 Húsagötur, vistgötur – gatnakerfi deiliskipulagstillögunnar
- 1.3.5 Stígar
- 1.3.6 Almenningsamgöngur
- 1.3.7 Hljóðvist og -varnir

**2 SKIPULAGSSKILMÁLAR****2.1 Sameiginleg ákvæði**

- 2.1.1 Landnotkun
- 2.1.2 Reitaskipting og íbúðargerðir
- 2.1.3 Almennir skilmálar fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar
- 2.1.4 Hönnun mannvirkja
- 2.1.5 Byggingarefni, litir og áferð
- 2.1.6 Húsagerðir og lóðir
- 2.1.7 Mæliblöð og hæðarblöð
- 2.1.8 Byggingar
- 2.1.9 Bílageymslur og bílastæði
- 2.1.10 Frágangur lóða
- 2.1.11 Sorp og sorpgeymslur
- 2.1.12 Leikvellir
- 2.1.13 Torg, gangstéttir, stígar og göturými

- 2.1.14 Sameiginlegar bílastæðalóðir
- 2.1.15 Sameiginlegar aðkomugötur
- 2.1.16 Umferð
- 2.1.17 Hljóðvist
- 2.1.18 Sprungur
- 2.1.19 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

## 2.2 Sérákvæði

### 2.2.1 Reitur A, AUSTURHLUTI

Meðfylgjandi er breyttur deiliskipulagsuppdráttur, HALLAR, HAMRAHLÍÐARLÖND OG SUDURHLÍÐAR ÚLFARSEFELS, ÚLFARSÁRDALUR, deiliskipulagsáfangi I, deiliskipulag hverfi 4, breyting á deiliskipulagi austurhluta dagsettur 23. október 2006. Lóðir í vesturhluta hverfis 4 hafa nú þegar verið seldar. Deiliskipulagsbreyting þessi nær ekki til vesturhluta hverfis 4.

### Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 200\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 200\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 200\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 200\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 200\_\_.

# 1. GREINARGERÐ

## 1.1 ALMENN ATRÍÐI

### 1.1.1 Gögn deiliskipulags

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar
- Breyttur deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000 á blaðstærð A1
- Tveir skýringaruppdrættir í mælikvarða 1:1000 á blaðstærðum A1 og A0

Um framkvæmdir á lóðum er einnig vísað til almennra skilmála fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar sem Umhverfis- og tæknisvið Reykjavíkurborgar gefur út.



**Skýringarmynd.** Horft í norður í átt að Úlfarsfelli.

### 1.1.2 Forsendur deiliskipulags

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis í landi Reykjavíkur vestur undir Úlfarsfelli og í suðurhlíðum fellsins inn eftir Úlfarsárdal. Aðalskipulag gerir ráð fyrir að atvinnusvæði nái yfir 15-25% af 1. áfanga Úlfarsfellssvæðisins, þess hluta sem nefnist Hallar og Hamrahlíðarlönd. Í þessum fyrsta deiliskipulagsáfanga, sem myndar eitt skólahverfi, er hlutur atvinnuhúsnæðis undir áðurnefndum stærðarmörkum. Þetta skýrist fyrst og fremst af legu áfangans og fjarlægð frá miðsvæði. Gera má ráð fyrir herra hlutfalli atvinnuhúsnæðis og meiri blöndun í næstu áföngum sem liggja nær miðsvæði við Vesturlandsveg. Í ljósi þessa er á þessu stigi ekki talin ástæða til að endurskoða ákvæði aðalskipulags um blandaða byggð í Úlfarsfelli vegna ofangreinds fráviks. Gert er ráð fyrir að við endurskoðun aðalskipulags verði gerðar viðeigandi breytingar á landnotkun á svæðinu í samræmi við fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir.

Gerð hafa verið drög að rammaskipulagi fyrir þann hluta af þessu landsvæði sem nefnist Hallar, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsfells, sjá mynd á bls. 6.

Byggir deiliskipulag þetta á því.

Rammaskipulag er skipulagsáætlun sem segja má að liggi á milli aðal- og deiliskipulags og er ætlað að móta svæði nánar en aðalskipulag gerir ráð fyrir. Rammaskipulag er ekki skilgreint skipulagsstig í gildandi skipulags- og byggingarlögum.

Rammaskipulag fyrir Halla, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsfell gengur út frá hugmyndum um sjálfbæra þróun. Meginmarkmið rammaskipulagsins er að skipuleggja þetta byggð og blanda saman íbúðum og atvinnustarfsemi sem þrífst í og við íbúðarhverfi og leggja drög að vistvænni byggð sem nýtir til fullnustu náttúrulega kosti svæðisins. Byggðin er í suður- og vesturbrekku með mikla útsýnismöguleika. Reynt er að skapa byggð sem einkennist af fjölbreytilegri blöndu af íbúðum í fjölbýli og sérbýli með skjólgóðum útirýmum og þéttleika sem þekkist í eldri hverfum borgarinnar til að mynda sunnanverðu Skólavörðuholti, Norðurmyri, Þingholtum, Högum og Melum. Lögð er áhersla á að skólar og þjónustustofnanir séu í göngufæri við íbúðir og fjölbreytileg atvinnutækifæri geti einnig boðist innan hverfis. Með því móti er reynt að draga úr tíðni lengri ferða og mynda líflegt borgarumhverfi.

Eftirfarandi meginatriði einkenna rammaskipulagið:

- Stofnbraut liggur inn eftir Úlfarsárdalnum. Brautin er lögð í hlíð fellsins, ofan við byggðina, þannig að öll byggð er í samhengi sunnan megin við brautina.
- Byggðin er þéttust fremst í dalnum en þynnist eftir því sem innar dregur.
- Miðja byggðarinnar er í þjónustukjarna við Leirtjörn.
- Skyggnisbraut er lífæð sem liggur um byggðina inn eftir dalnum.
- Þjónusta hverfisins teygir sig frá miðju við Leirtjörn inn eftir Skyggnisbraut.
- Grænir geirar, svonefndir sjóngeirar, skipta svæðinu upp í skólahverfi. Geirarnir eru mótaðir með breiðum trjábeltum sem einnig þjóna til skjólmyndunar.
- Skólum, leikskólum og öðrum þjónustustofnunum ásamt stærri leikvöllum og íþróttasvæðum er komið fyrir neðst í byggðinni við dalbotninn.
- Úlfarsbraut tengir byggðina saman neðst í dalnum. Hún gerir stofnanirnar í jaðri byggðarinnar aðgengilegar og tryggir aðgengi almennings að útivistarsvæðunum í dalbotninum umhverfis Úlfarsá.
- Skörp skil eru lögð milli byggðar og opinna svæða.

Samkvæmt rammaskipulaginu er heildarsvæðinu skipt í nokkra deiliskipulagsáfanga sem að jafnaði mynda skólahverfi.

**Þessi greinargerð og skipulagsskilmálar fjalla um breytingu á deiliskipulagi fyrir fyrsta skólahverfi innan áðurnefnds rammaskipulags, hverfi merkt 4 (A-D) í rammaskipulagi. Breytingin nær til austurhluta hverfisins og gildir eingöngu þann hluta eins og hann er skilgreindur á breyttum deiliskipulagsupprætti.**



Áfangaskipting rammaskipulags, upprunaleg tillaga.

**1.1.3 Skipulagssvæðið, mörk þess, stærð og eignarhald á landi**

Umrætt hverfi 4 nær frá helgunarsvæði Úlfarsár til suðurs að og með Skyggnisbraut í norðri. Engin lóðamörk eru nær ánni en 100 metrar.

Vestanmegin eru mörk áfangans vestan sjóngeira (sjá nánar kafla 1.2.4 bls. 10) sem liggur frá Lambhagavegi upp að Skyggnisbraut. Allur sjóngeirinn ásamt gróðurbeltum, sem afmarka hann á báða vegu, eru hluti þessa deiliskipulagsáfanga.

Austanmegin liggja mörk deiliskipulagsins um lækjargil frá Skyggnisbraut niður að Úlfarsbraut neðst í byggðinni eins og sýnt er á uppdrætti.

Heildarstærð hverfis 4(A-D) með skólalóðum er um 28,9 ha, brúttó.

Breyting deiliskipulagsins sem hér er til umfjöllunar nær yfir austurhluta heildarsvæðis samkvæmt skilgreiningu á breyttum deiliskipulagsuppdrætti.

**ÚLFARSÁRDALUR****Hverfi 4(A-D), allt skólahverfið**

Heildarfjöldi íbúða skólahverfis verða 695 að tölu eftir breytingu.

<b>Fjölbýli:</b>	<b>357 íbúðir - 51%</b>
<b>Sérbýli:</b>	<b>338 íbúðir - 49%</b>
<b>Þar af:</b>	
<b>Einbýli:</b>	<b>100 íbúðir - 15%</b>
<b>Parhús:</b>	<b>132 íbúðir - 19%</b>
<b>Raðhús:</b>	<b>106 íbúðir - 15%</b>

Heildarfjöldi íbúða í austurhluta fyrir breytingu.

<b>Fjölbýli:</b>	<b>373 íbúðir - 75%</b>
<b>Sérbýli:</b>	<b>123 íbúðir - 35%</b>
<b>Þar af:</b>	
<b>Einbýli:</b>	<b>10 íbúðir - 8%</b>
<b>Parhús:</b>	<b>40 íbúðir - 32%</b>
<b>Raðhús:</b>	<b>73 íbúðir - 60%</b>

Heildarfjöldi íbúða í austurhluta eftir breytingu.

<b>Fjölbýli:</b>	<b>132 íbúðir - 46%</b>
<b>Sérbýli:</b>	<b>155 íbúðir - 54%</b>
<b>Þar af:</b>	
<b>Einbýli:</b>	<b>60 íbúðir - 39%</b>
<b>Parhús:</b>	<b>46 íbúðir - 30%</b>
<b>Raðhús:</b>	<b>49 íbúðir - 31%</b>

Allt land sem fer undir hverfi 4 er í eigu Reykjavíkurborgar.

#### 1.1.4 Lýsing staðhátta

Allt deiliskipulagssvæðið, hverfi 4, er í suðurbrekku. Sunnan þess er Úlfarsárdalur, dalbotninn og slétt land við ána, í um 50 m hæð yfir sjó. Norðurmörk svæðisins þ. e. Skyggnisbraut er í 95 til 100 metra hæð. Norðan þess tekur við lægð í kringum Leirtjörn og slétta í 90 til 110 m hæð yfir sjó. Þar er fyrirhugað miðsvæði fyrir alla byggðina í suðurhlíðum Úlfarsfells.

#### 1.1.5 Jarðfræði og sprungur

Verkfræðistofan Hönnun hefur gert jarðgrunnskönnun á deiliskipulagssvæðinu, sjá ritið: “Hamrahlíðarlönd, jarðvegskönnun og athugun á staðsetningu sprungna” sem verkfræðistofan vann fyrir Gatnamálastjórnann í Reykjavík og gefið var út í janúar 2001.

Auk þess var unnin frekari könnun á sprungum á svæðinu árið 2002 og 2004. Deiliskipulagstillagan tekur tillit til þekktra sprungna og gerir ekki ráð fyrir að byggingar verði reistar á þekktum sprungum.

Í áður nefndri jarðgrunnskönnun voru grafnar prufuholur neðst í dalnum til að kanna jarðveg og dýpt niður á burðarhæf jarðlög. Holur á jaðri deiliskipulagssvæðisins, neðst í dalnum, gefa til kynna að dýpt niður á burðarhæfan jarðveg geti verið á bilinu 1-3 metrar. Draga má þá ályktun að þetta geti einnig átt við ofar í brekkunni.

Í tengslum við gatnahönnun hafa verið grafnar prufuholur víðsvegar um svæðið. Nánari upplýsingar má nálgast hjá Framkvæmdasviði Reykjavíkurborgar

#### 1.1.6 Fornminjar

Skipulagssvæðið tilheyrir jörðunum Lambhaga og Úlfarsá (Kálfakot). Á svæðinu er að finna fjóra skráða minjastaði. Þeir eru eftirfarandi:

123799 – 258 – 11 Sumarbústaður/gróðurreitir

123799 – 258 – 12 Útihús

123799 – 258 – 13 Garður

123799 – 258 – 14 Sumarbústaður/gróðurreitir

Þess fyrir utan má finna stríðsminjar á svæðinu og þá sérstaklega steypa grunna eftir braggahverfin South Belvoir og Tientsin. Minjarnar nr. 258 – 11, 258 – 13 og 258 – 14 flokkast undir yngri minjar og gerir Minjasafn Reykjavíkur því enga athugasemd við að þeim verði raskað vegna framkvæmda. Minjar nr. 258 – 12 Útihús verða rannsakaðar áður en til framkvæmda kemur, hvað þær varðar, svo hægt sé að skera úr um aldur þeirra og minjagildi. Aðrar minjar eru ekki sýndar á uppdrætti þar sem þær verða ekki rannsakaðar.

Komi áður óþekktar fornleifar í ljós á framkvæmdarsvæðinu meðan á framkvæmdum stendur ber framkvæmdaraðila að tilkynna borgarminjaverði og Fornleifavernd ríkisins fundinn í samræmi við 13. grein Þjóðminjalaga nr. 107/2001.

#### 1.1.7 Veðurfar

Ekki verður fjallað sérstaklega um náttúru- og veðurfar á skipulagssvæðinu í þessari greinargerð. Vísað er til skýrslu Náttúrufraeðistofnunar og skýrslunnar Gjóla, tilraunaskipulag í Hamrahlíðarlöndum, dags. mars 2001.



## 1.2 ÚTFÆRSLA SKIPULAGS

### 1.2.1 Yfirlit

Í hverfi 4 er gert ráð fyrir íbúðabyggð með allt að 695 íbúðum. Af þeim eru um 270 í fjölbýlishúsum við Skyggnisbraut. Um 87 íbúðir eru í smærri fjölbýlishúsum inni í hverfinu og 338 íbúðir eru í sérbýlishúsum. Þar af eru 100 íbúðir í einbýlishúsum og 238 íbúðir í mismunandi gerðum af sambyggðum sérbýlishúsum.

#### Skipting íbúða

Fjölbýli		Sérbýli		Samtals
Um 357		338		695
Við breiðstræti	Dreift um hverfi	Raðhús	Parhús	Einbýlishús
Um 270	Um 87	106	132	100

Auk íbúða er gert ráð fyrir möguleika á atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og þjónustu á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut.

Lóðir fyrir skóla, leikskóla ásamt íþrótt- og félagsstarfsemi eru við Úlfarsbraut í dalbotninum.

Tillagan er í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024 og Aðalskipulag Reykjavíkur 2001 - 2024.

### 1.2.2 Byggingar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að meginhluti bygginga verði tveggja og þriggja hæða íbúðarhús. Byggð er þéttust efst í hverfinu við Skyggnisbraut en þynnist til austurs og neðar í hlíðinni er nær dregur ánni.

Hæðir húsa eru ákveðnar þannig að þau trufli sem minnst útsýni frá næstu íbúðarhúsum og tekið er tillit til skuggavarps. Áhersla er lögð á að sem flestar íbúðir njóti í senn sólarljóss, útsýnis og rólegs umhverfis. Hús, sem standa næst helgunarsvæði Úlfarsár, mynda lágreista samfellda byggð sérbýlishúsa og smærri fjölbýlishúsa. Eitt af markmiðum skipulagsins er að mynda með þeim hætti skörp skil milli byggðar og landslags.

### 1.2.3 Skólar, leikskólar

Gert er ráð fyrir grunnskóla, leikskóla og íþróttasvæði með fjölnota íþróttahúsi ásamt keppnis- og æfingarvöllum neðst í dalnum.

### 1.2.4 Opín svæði

Í áðurnefndu rammaskipulagi er fjallað um útivistarsvæði fyrir byggðina í heild. Eitt af meginmarkmiðum rammaskipulagsins er að tengja byggðina sem best við hin stóru og víðáttumiklu opnu svæði, hlíðar Úlfarsfells og dalbotninn, sem umlykja hana. Er það m.a. gert með svonefndum sjóngeirum. Sjóngeiri er opið svæði sem aðgreinir byggðina og skapar útsýni niður í dalinn. Sjóngeirar eru mótaðir með breiðum trjábeltum sem í senn draga úr vindi og ramma inn útsýni. Sjóngeirar eru lagðir í hlíðina með jöfnu millibili og tengja saman hin stóru útivistarsvæði á fjalli og í dal.

Í beinu framhaldi af hverfi 4 til suðurs og austurs eru víðáttumikil útivistarsvæði. Til suðurs er dalbotninn og að austanverðu er svæði umhverfis lækjargilið.

Norðan Skyggnisbrautar, milli hverfisins og Leirtjarnar, austan Urðartorgs, er gert ráð fyrir stórum almenningsgarði með útivistar- og afþreyingarkostum fyrir alla aldurshópa.

Þar verða m.a. leikvöllir fyrir alla aldurshópa úr nærliggjandi hverfum. Sparkvöllir verða aftur í dalnum meðfram ánni þar sem fyrirhugað er að byggja upp íþróttasvæði fyrir aðliggjandi byggð með sundlaug, keppnisvöllum og öðrum tilheyrandi íþróttamannvirkjum. Íþróttasvæðið er að mestu utan þessa deiliskipulags en byggingarreitur fyrir fjölnota íþróttahús ásamt félagsaðstöðu er innan marka skipulagsins.

Flestar íbúðir í hverfi 4 eru í innan við 200 metra fjarlægð frá einu eða fleirum þessara útivistarsvæða. Sameiginleg torg, garðar og leiksvæði fyrir yngstu börnin eru staðsett þannig að alls staðar er stutt í næsta útivistarsvæði fyrir fólk á öllum aldri.

### 1.2.5 Aðkomur og bílastæði

Komið er inn í hverfi 4, á þremur stöðum um hringtorg á Mímisbrunni í sjóngeira. Einnig er komið inn í það frá Skyggnisbraut á tveimur stöðum og frá austri um Úlfarsbraut.

Bílastæði verða í bílageymslum, á lóðum og í götu. Um helmingi stæðanna, sem tengd eru íbúðum í fjölbýlishúsum, verður komið fyrir í bílageymslum.

## 1.3 GATNAKERFI OG GÖNGULEIÐIR

### 1.3.1 Stofnbrautir

Þrjár stofnbrautir þjóna Úlfarsárdal í heild.

**Vesturlandsvegur** mun þjóna svæðinu frá tveimur mismögum gatnamótum og hafa þau fyrstu við Reynisvatnsveg nú þegar verið tekin í notkun.

**Hallsvegur** mun tengja hverfið við byggð í Grafarvogi og við fyrirhugaða Sundabraut.

**Úlfarsfellsvegur.** Í hlíðum Úlfarsfells er gert ráð fyrir stofnbraut með mismögum gatnamótum við Vesturlandsveg í framhaldi af Hallsvegi til austurs inn dalinn. Öll íbúðarbyggð í dalnum er sunnan við stofnbrautina og neðar í brekkunni. Í framtíðinni er reiknað með að þessi braut verði hluti af hringvegi í kringum Úlfarsfell. Ekki er búist við að þessi stofnbraut þjóni hverfi 4 (A - D), fyrr en eftir að það er fullbyggt.

### 1.3.2 Tengibrautir

Frá Grafarholti/Reynisvatnsvegi liggur Lambhagavegur til vesturs og norðurs samhliða Vesturlandsvegi. Gert er ráð fyrir að hann verði lagður yfir Vesturlandsveg og tengist gatnakerfi Mosfellsbæjar í Blikastaðalandi. Lambhagavegi er ætlað að tengja saman miðsvæði beggja megin vegarins í Reykjavík við athafnasvæði í Mosfellsbæ.

### 1.3.3 Safngötur

Frá Lambhagavegi liggur Mímisbrunnur upp sjóngeira að Skyggnisbraut og tengist húsagatnaneti deiliskipulagsreitsins á þremur stöðum um hringtorg.

### 1.3.4 Húsagötur, vistgötur - gatnakerfi deiliskipulagstillögunnar

Gatnakerfi áður nefnds rammaskipulags gerir ráð fyrir Skyggnisbraut sem myndar lífæð heildarhverfisins og liggur miðsvæðis í hlíðinni inn eftir dalnum. Brautin er 30 metra breið á milli húsa með breiðum gangstéttum beggja megin, möguleika á sérstakri akrein fyrir almenningssamgöngur og er ætlað að þróast sem vettvangur verslunar og þjónustu á svæðinu.

Í dalbotninum er svonefnd Úlfarsbraut sem gerir stofnanir, skóla, leikskóla og útivistarsvæði í dalnum aðgengileg. Gatan verður hönnuð sérstaklega með 30 km hámarkshraða og rólega umferð að markmiði. Aðrar götur innan hverfisins eru húsagötur þar sem skipulagið gerir ráð fyrir að borgaryfirvöld leggi til að hámarkshraði verði ekki meiri en 15 - 30 km.

Gatnakerfið er hugsað þannig að allir íbúar komist auðveldlega að og frá þremur megináfangastöðum:

- a. inn og út úr hverfinu
- b. að Skyggnisbraut, stofnunum og verslun á miðsvæði hverfisins.
- c. að skólum, frístunda- og útivistarsvæðum við Úlfarsbraut í Úlfarsárdal.

### 1.3.5 Stígar

Gert er ráð fyrir blönduðu stígakerfi inni í hverfinu. Megin gönguleiðir liggja á gangstéttum meðfram götum. Gert er ráð fyrir tveimur megin gönguleiðum í gegnum hverfi 4 frá breiðstræti niður í dalinn. Þær fara ýmist um stíga eða meðfram götum. Gatnakerfi er þétttriðið og fjölbreytilegt með torgum og mismunandi götumyndum. Þetta umhverfi gefur kost á margvíslegum og skemmtilegum gönguleiðum. Við hönnun gatna- og stígakerfis verður sérstaklega hugað að umferðaröryggi með markvissum ráðstöfunum á forsendum óvarinna vegfarenda. Lausnir deilihönnunar skulu miða að því að auðvelda allt aðgengi þeirra sem fara um fótgangandi, á reiðhjóli, á hjólaskautum, í hjólastól o.s.frv.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 eru lögð drög að samhangandi, flokkuðu stígakerfi í borgarlandinu. Einn af stofnstígum borgarinnar er fyrirhugaður um Úlfarsárdal meðfram ánni og upp eftir sjóngeira að framtíðarmiðju hverfisins. Aðal gönguleiðir í hverfi 4 tengjast stofnstígnum á augljósan hátt.

### 1.3.6 Almenningsamgöngur

Áðurnefnt rammaskipulag gerir ráð fyrir að strætisvagnar fari um Skyggnisbraut þegar svæðið byggist upp.

Einnig er hugsanlegt að minni vagnar fari hringleið eftir Skyggnisbraut, tengibrautum í sjóngeirum og Úlfarsbraut. Þessar leiðir geta átt sér upphaf og endi við aðalskiptistöð hverfisins sem gæti verið staðsett í miðju við Leirtjörn.

Gerðar verða bráðabirgðaráðstafanir í almenningssamgöngum til að tengja hverfið við leiðarkerfi Strætó, Strætisvagna Höfuðborgarsvæðisins, á meðan svæðið er að byggjast upp.

### 1.3.7 Hljóðvist og -varnir

Gerðir hafa verið sérstakir útreikningar á hljóðvist í hverfi 4. Sú athugun leiðir í ljós að miðað við gefnar forsendur fer hljóðstig yfir leyfileg mörk á nokkrum stöðum, samanber reglugerð um hávaða, ef ekki er gripið til sérstakra aðgerða. Í deiliskipulagi og í skilmálum eru því lagðar til aðgerðir til að draga úr hávaða með hljóðskermum, þar sem talið er að þeim verði við komið og sértækum aðgerðum á þeim húsum þar sem hljóðskermar eru ekki nægjanleg vörn til að uppfylla ákvæði reglugerðar.

Hljóðskermar felast annars vegar í gerð jarðvegsmana í sjóngeira. Þær aðgerðir eru á kostnað Reykjavíkurborgar. Hins vegar er nauðsynlegt að koma fyrir hljóðskermum á tilteknum lóðum við Úlfarsbraut og Iðunnar- og Gefjunarbrunna til að tryggja hljóðvist við húsvegg á jarðhæð. Þær aðgerðir skulu útfærðar og gerðar af viðkomandi lóðarhafa á hans kostnað. Nánari skýringar koma fram í sérskilmálum viðkomandi lóða.

Við þau hús sem hljóðskermar eru ekki taldir nægjanleg vörn samkvæmt útreikningum og reglugerð verða gerðar sérstakar kröfur um útfærslur og byggingartæknilegar lausnir sem tryggja leyfilegt hljóðstig innanhúss og utan við opnanlega glugga. Nánari skýringar koma fram í sérskilmálum viðkomandi lóða.

Framangreindir útreikningar eru gerðir áður en nákvæm hæðarsetning gatna, lóða og húsa hefur átt sér stað. Því verður að gera fyrirvara um framangreindar aðgerðir og umfang þeirra, þar til endanleg hæðasetning liggur fyrir og útreikningar hafa verið leiðréttir með tilliti endanlegrar hæðarsetningar hverfisins. Gerður verður nákvæmur uppdráttur sem sýnir hvar í hverfinu þarf að grípa til sérstakra ráðstafana ef endanleg hæðarsetning gatna, lóða og húsa innan hverfisins leiðir til breytinga á fyrirliggjandi hljóðvistarútreikningum.

## 2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 2.1 SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

#### 2.1.1 Landnotkun

Í hverfi 4 í Úlfarsárdal, eru aðeins leyfðar íbúðir með tveimur undantekningum. Annars vegar eru þrjár lóðir undir stofnanir í jaðri byggðar neðst í dalnum. Lóðirnar er hugsaðar fyrir leikskóla, grunnskóla ásamt íþrótta- og félagsmiðstöð.

Hins vegar er heimilt að koma fyrir skrifstofum, verslun og þjónustustarfsemi á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggisbraut. Vegna nálægðar við íbúðir er eingöngu heimilt að reka eftirtaldar tegundir veitingarstaða á jarðhæðum: Veitingahús, kaffihús, veitingastofu og veislubjónustu skv. 9. gr. laga um veitinga- og gististaði. Með tilliti til grenndarhagsmuna er ekki æskilegt að heimila langan opnunartíma.

#### 2.1.2 Reitaskipting og íbúðargerðir

Hverfi 4 er skipt í eftirfarandi reiti:

- A: Skyggisbraut.
- B: Sjóngeiri (Mímisbrunnur).
- C: Fjölbýlishús við Skyggisbraut, um 302 íbúðir í 15 húsum.
- D: Sérbylishús, 31 íbúðir, þar af 4 í raðhúsum, 24 í parhúsum og 3 í einbýlishúsum.
- E: Sérbylishús, 41 íbúð, þar af 16 í parhúsum og 25 í einbýlishúsum.
- F: Fjölbýlishús, um 76 íbúðir í 12 húsum.
- G: Sérbylishús, 37 íbúðir, þar af 29 í raðhúsum, 6 í parhúsum og 2 í einbýlishúsum.
- H: Fjölbýlis- og sérbylishús, 75 íbúðir, þar af um 30 í 5 fjölbýlishúsum, 14 í raðhúsum, 28 í parhúsum og 3 í einbýlishúsum.
- I: Úlfarsbraut, stofnanalóðir og samnýtanleg bílastæði
- J: Fjölbýlis- og sérbylishús, 103 íbúðir, þar af um 52 í 7 fjölbýlishúsum, 44 í parhúsum og 7 í einbýlishúsum.
- K: Fjölbýlishús, um 138 íbúðir í 18 húsum.
- L: Sérbylishús, 15 íbúðir, þar af 13 íbúðir í raðhúsum og 2 íbúðir í parhúsum.
- M: Sérbylishús, 16 íbúðir, þar af 6 í parhúsum og 10 í einbýlishúsum
- N: Sérbylishús, 70 íbúðir, þar af 54 íbúðir í raðhúsum og 16 íbúðir í parhúsum.
- O: Gil

Í upprunalegu deiliskipulagi var stuðst við ofangreinda reitaskiptingu þar sem nokkrir reitir tilheyra bæði austur- og vestursvæði samkvæmt skiptingu sem þessi breytingartillaga gerir ráð fyrir. Aðrir reitir eru annað hvort austan- eða vestanmegin. Í breytingartillögunni er til einföldunar fallið frá ofangreindri reitaskiptingu og fjallað um austurhlutann, sem breytingin nær yfir, sem einn reit.

Heildarfjöldi íbúða í þessum fyrsta áfanga eru samtals allt að 695 íbúðir. Í fjölbýlishúsum eru um 357 íbúðir og 338 íbúðir í sérbylishúsum, þar af 106 í raðhúsum, 132 í parhúsum og 100 í einbýlishúsum.

Umsækjendur lóða undir fjölbýlishús skulu hafa að leiðarljósi að borgaryfirvöld gera kröfu til að íbúðir af mismunandi stærðum verði byggðar í hverfinu, þar með taldar íbúðir minni en 80 fm. Fjöldi þeirra skal ekki vera minni en tíundi hluti af heildarfjölda íbúða eða minnst 84

Íbúðir í þessum deiliskipulagsáfangam. Þessum íbúðum verði komið fyrir í öllum fjölbýlishúsum, innan um stærri íbúðir og dreift um hverfið. Sjá nánar um dreifingu íbúða í sérskilmálum.

### 2.1.3 Almennir skilmálar fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar

Lóðarhafar skulu kynna sér almenna úthlutunarskilmála sem fram koma í heftinu: “Almennir skilmálar fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar”, sem Umhverfis- og tæknisvið Reykjavíkurborgar gefur út.

### 2.1.4 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir skipulags- og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð, skilmála þessa og lög og reglur sem gilda um þennan málaflokk.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem ein heild.

Með aðaltekningum fjölbýlishúsa skal fylgja uppdráttur er sýni skipulag lóðar.

Nákvæmt litaval mannvirkja skal koma fram á aðaluppdráttum.

Þar sem hús standa við götur og stíga eru leyfðir gluggar sbr. kafli 2.1.19 á bls. 22. Hanna skal hús sem standa við götur og stíga þannig að aukarými, svo sem geymslur, vinnuherbergi o.þ.h., snúi að opinberu svæði eins og við verður komið. Leitast skal við að hanna glugga þannig að verjast megi truflun og innsæi utanfrá, t.d með því að hafa glugga ofarlega á vegg.

### 2.1.5 Byggingarefni, litir og áferð

Leyfður er eftirtalinn frágangur útveggja:

1. Málmklæðning úr galvanhúðuðu eða ryðfríu efni.
2. Lituð eða steind múrhúðun. Í einbýlishúsum er einnig leyfð máluð múrhúðun.
3. Timburklæðning.
4. Steinklæðning/-flísar.

Ytra byrði glugga skal vera úr áli eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni. Nota má harðvið í ytra byrði glugga þar sem gluggar falla inn í timburklæðningu.

Svalahandrið skulu vera úr ryðfríum málmum eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni. Sýna skal nákvæma gerð svalahandriða og festingar á þeim í mælikvarða 1:20 á uppdráttum sem fylgi aðaluppdráttum.

Hallandi þök skulu almennt vera klædd málmum. Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk málmklæðningar má nota þakpappa með ljósgráum steinmulningi. Á flöt þök komi torf, hellur og/eða sjávarmöl af viðeigandi grófleika.

Allir byggingarhlutar utanhúss, skulu fylgja eftirfarandi litrófi:

Útveggir:	Múr, 5-6 ljósir litir, hvítt, ljósgrænt, ljósblátt, gult og fjólublátt.
	Hvítt: S0505 – R50B
	Ljósgrænt: S0505 – G10Y, S1020 – B70G, S1010 – B90G
	Ljósblátt: S0520 – R80B, S1020 – R70B, S2030 – R70B
	Gult: S0520 – Y30R
	Fjólublátt: S3020 – R50B

Öll ofangreind litanúmer eru úr NCS litakerfi (Natural Color System, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm, Sweden)

**Málmklæðning:**

Blátt: RAL 5014, 5017 og 5018

Blágrænt: RAL 6019, 6033

**Málmlitað**

og hvítt: RAL 9001 – 9018 (allir litir í þessari röð)

Timbur- og steinklæðningar skulu vera ólitaðar, þ.e. í eðlilegum lit viðkomandi efnis.

**Þök :** Einn litur á öllum fjölbýlishúsum, grár málmlitur í eftirfarandi tilbrigðum:  
RAL 9006 og 9007

ALUFORM, Silbermetallic, Vasco 2, Vasco 3 og Vasco 4.

Sömu litir leyfðir á öllum sérbýlishúsum ásamt:

ALUFORM, Viola 3, Virgo og Vision 3.

**Gluggar og**

hurðir: Allir gluggar hvítir og/eða í málmlitum. Þar sem gluggar koma í timburklæðningu má ytra byrði þeirra vera úr ólituðum harðviði.

Svalahandrið: Eins og gluggar eða svart.

Æskilegt er að litir útveggja séu mismunandi eftir staðsetningu húsa í hverfinu. Litir bygginga koma fram á aðaluppdráttum. Þeim tilmælum er beint til hönnuða að þeir afli sér upplýsinga um litanotkun sem þegar hefur verið samþykkt á nærliggjandi lóðum og forðist að nota sömu liti. Í stórum húsum, sérstaklega meðfram Skyggisbraut er óæskilegt að nota sama lit á meira en um 25 lengdarmetra húss.

**2.1.6 Húsagerðir og lóðir**

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa og taka mið af sameiginlegum ákvæðum og sérákvæðum ásamt mæliblöðum og hæðarblöðum. Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem íbúðarhús eru á hallandi landi skal leitast við að stalla gólfleti þannig að byggingar aðlagist landslagi á viðunandi hátt.

Í fjölbýlishúsum eru leyfðir kjallarar og reiknað með að þeir nýtist sem bílageymslur í flestum tilvikum. Kjallarar eru leyfðir í sérbýlishúsum þar sem landhalli og jarðvegsdýpt gefa tilefni til.

Gera skal ráð fyrir sérnotaflötum á lóðum þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Meta skal eftir aðstæðum og endanlegri hönnun húsa hversu langt út frá húsi sérnotafletir ná. Þeir skulu þó ávallt ná a.m.k. þrjá metra út frá húsi þar sem gluggar eru og íverurými innan við, sé þess kostur, nema við þær húshliðar sem snúa að götum og torgum.

Á nokkrum stöðum hagar svo til að raðhúsalóðir eru umkringdar af aðliggjandi lóðum og engin aðkoma að þeim nema í gegnum hús eða um nágrannalóðir. Við slíkar aðstæður ber nágrönnum að heimila aðkomu og umgang að þessum lóðum.

Þar sem gert er ráð fyrir steinsteyptum lóðarveggjum skulu þeir byggðir um leið og íbúðarhús.

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal vera hluti aðaltekninga og skal lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd samtímis þeim. Á teikningum þessum komi fram eftir því sem við á:

1. Yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar og frágangur leiksvæða.
2. Sýna skal lóðarveggi, stoðveggi og skábrautir að kjöllurum.  
Líta skal á þessar framkvæmdir sem hluta húss og verði frágangur og efnisval í samræmi við það.

### 2.1.7 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarlínur og byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða og kvaðir á lóð ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðarmörk (G).

Hámarkshæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í sérákvæðum þessara skilmála. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðarmörkum fjær götu (L). L - tölur að opnu landi lýsa hæð borgarlands, milli lóða sýna þær leiðbeinandi og/eða bindandi hæð á lóðarmörkum. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

### 2.1.8 Byggingar

Hanna skal fjölbýlishús við Skyggnisbraut þannig að jarðhæðum megi breyta í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Þetta þýðir að jarðhæð, þ.e. 1. hæð frá Skyggnisbraut skal hafa a.m.k. 3.5 metra salarhæð.

Forðast skal svalaganga sem tengja stigahús og lyftur við dyr íbúða. Þeir eru ekki leyfilegir nema enginn gluggi íbúðarherbergis snúi að þeim.

Fjallað er um skilmála einstakra húsgerða í kafla um sérákvæði.

**Íbúðafjöldi** sem fram kemur á skipulagsuppdraetti og í skilmálum er bindandi hámarksfjöldi.

**Byggingarmagn** á hverri lóð fyrir sig og lóðarstærðir koma fram í töflu um yfirlit lóða aftast í þessu hefti. Uppgefið byggingarmagn er hámark.

**Byggingarlína** ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Byggingarlína er annars vegar bundin og hins vegar opin. Bundin byggingarlína er heildregin á uppdraetti og er bindandi með eftirfarandi frávikum:

Útveggir húsa skulu fylgja byggingarlínu en gera má ráð fyrir innskotum sem skilgreind verða nánar í sérskilmálum. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir og sólpallar mega skaga nokkuð út fyrir byggingarlínu með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Opin byggingarlína er brotin lína á uppdraetti og umlykur byggingarreit ásamt bundinni byggingarlínu. Útveggir húss þurfa ekki að fylgja opinni byggingarlínu og mega ekki fara út fyrir hana að öðru leyti en um getur í kafla um byggingarreit hér að neðan.

**Byggingarreitur** sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir og sólpallar mega skaga nokkuð út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.



Þakskegg, skyggni, svalir og útbyggðir gluggar mega á efri hæðum skaga út fyrir lóðarmörk þar sem byggingar standa við götur. Þessir byggingarhlutar geta verið yfir gangstígum og -stéttum sé hæð frá fullbúinni gangstétt upp undir viðkomandi byggingarhluta minnst 2.80 m.

**Húshæð** er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Veggshæð er frjáls innan hámarkshæðar nema á jarðhæðum við Skyggisbraut, sjá sérskilmála.

Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð).

Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til.

**Þakgerð** er bindandi að því marki sem um getur í sérákvæðum.

Hús geta verið með þrenns konar þökum: Flötum þökum, einhalla þökum og bogapökum með málmklæðningu. Í sérákvæðum koma fram kvaðir um þakgerðir á öllum reitum þessa deiliskipulagsáfangs. Tiltekin hús eru með kvöð um ákveðna þakgerð. Um er að ræða byggingar við Skyggisbraut og torg ásamt einstaka húsum sem staðsett eru á áberandi hátt í byggðinni.

Ekki skulu þök af sömu gerð vera lengri en 25 metrar, nema þau séu stölluð í hæð eða að breytt sé um stefnu halla. Regla þessi er sett til að forðast há þök, sem gætu skert útsýni, og einnig til að forðast fábreytni og grófan mælikvarða í hverfinu.

**Auðkenni.** Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd auðkenni. Á auðkenndum kafla úthliðar tiltekins húss skulu koma byggingarhlutar sem skeri sig úr og eru greinileg auðkenni úr um það bil 100 metra fjarlægð. Auðkenni þessi eru á áberandi stöðum og því kennileiti í hverfinu. Nota má t.d. útbyggð glugga, áberandi svalir, þakform eða aðra byggingarhluta á þessum stöðum og einnig líti eða efni sem undirstrika kennileitið og merkja staðinn. Leyft er á þessum stöðum að byggja þremur metrum hærra en hámarkshæð viðkomandi húss á gólfleti sem er innan við 30 fermetra.

### 2.1.9 Bílageymslur og bílastæði

Í hverfinu gildir eftirfarandi bílastæðakrafa:

Íbúðir minni en 60 fm: 1 stæði utanhúss. Samtals 1 stæði á íbúð.

Íbúðir 60 - 80 fm: 0,5 stæði í bílageymslu og 1 stæði utanhúss. Samtals 1,5 stæði á íbúð.

Íbúðir í fjölbýlishúsum stærri en 80 fm: 1 stæði í bílageymslu og 1 stæði utanhúss.

Samtals 2 stæði á íbúð.

Sérbyli: 1 stæði í bílageymslu og 2 stæði utanhúss. Samtals 3 stæði á íbúð.

Ekki eru talin stæði í bílageymslum sérbylishúsa þar sem bílastæði eru fyrir framan innkeyrsludyr.

Í öllum fjölbýlishúsum skulu vera bílageymslur fyrir um það bil helming þeirra bílastæða sem krafa er gerð um. Fer það eftir stærð íbúða í hlutaðeigandi húsum sbr. bílastæðakrafa hér að framan.

Í öllum sérbylishúsum skal vera a.m.k. ein bílageymsla fyrir hverja íbúð.

Önnur bílastæði eru ýmist á lóðum eða við götur á borgarlandi.

Bílastæði á borgarlandi eru almenn stæði sem ekki má sérmerkja íbúðum.

Nánar er kveðið á um bílastæði í sérákvæðum.

Kvöð um almenningssnotkun er á stæðum við skóla, leikskóla og stofnanalóð og skulu þau opin almenningi utan skóla- og vinnutíma.

#### 2.1.10 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Frágangur á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarnefndar þar um.

Á nokkrum stöðum hagar þannig til að bílastæði við götur á borgarlandi eru innan lóða. Á lóðarmörkum milli bílastæðis og götu skal lóðarhafi leggja kantstein sem er 50 mm hærrí en aðliggjandi yfirborð fullfrágenginnar götu þannig að flötur bílastæða sé 50 mm hærrí en yfirborð götu. Þennan frágangur á lóðarmörkum skal lóðarhafi framkvæma á eigin kostnað. Sjá nánar sérskilmála.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Að öðru leyti vísast í 3. kafla byggingarreglugerðar sem fjallar um lóðir og lóðafrágang.

Frágangur lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt.

#### 2.1.11 Sorp og sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar en lítt áberandi.

Í fjölbýlishúsum skulu sorpgeymslur vera inni í húsum, þeim megin sem aðkoma sorphreinsibíla er möguleg.

Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að aðstöðu til flokkunar sorps sbr. grein 85.2 í byggingarreglugerð.

Við sérbýli er leyfilegt að vera með stakstæðar sorpgeymslur innan lóðar. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á aðaltekningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Sorpgeymslur í sérbýlishúsum skulu rúma a.m.k. tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi, nema ef gerð verða sameiginleg sorpskýli fyrir ólífrænt sorp, þá ein tunna.

Grenndarsafngámum fyrir pappír, fernur o.þ.h. verður komið fyrir á borgarlandi miðlægt í þessu hverfi 4, m.a. í tengslum við bílastæði við skóla. Ekki er gert ráð fyrir endurvinnslustöð til móttöku á flokkuðu sorpi.

#### 2.1.12 Leikvellir

Átta leikvellir eru innan marka hverfisins. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Reykjavíkurborgar. Þessir leikvellir skulu aðallega útbúnir fyrir yngri aldurshópa. Leiksvæði fyrir eldri börn tengjast skóla og almennu útvistarsvæði m.a. í dalbotni.

Hverju íbúðarhúsi skal fylgja leiksvæði á lóð í samræmi við 65. gr. byggingarreglugerðar. Á fjórum stöðum í hverfinu eru lóðir við fjölbýlishús það litlar að erfitt getur verið að koma fyrir leiksvæðum innan lóðar ef byggingarreitir eru fullnýttir. Þessi hús standa við Friggjartorg, Gerðartorg, Sögutorg og Freyjutorg. Ef ekki reynist mögulegt að uppfylla kröfur um leiksvæði barna innan þessara lóða skal Reykjavíkurborg, í samráði við lóðarhafa, koma fyrir leikaðstöðu við þessi hús á torgsvæðum eða nærliggjandi opnum svæðum.

### 2.1.13 Torg, gangstéttir, stígar og göturými

Öll svæði utan lóða eru á vegum Reykjavíkurborgar sem sér um uppbyggingu og viðhald þeirra.

Á megin gönguleiðum í gegnum hverfið skal útfærsla göngustíga og gangstétta taka mið af öryggi óvarinna vegfarenda. Þar sem farið er yfir götur skal gera viðeigandi ráðstafanir svo sem að koma fyrir eyjum, þrengingum og upphækkunum í sömu hæð og aðliggjandi gangstéttir.

Öll torg skulu hækkuð upp í sömu hæð og aðliggjandi gangstéttir. Afmarka skal með skýrum hætti hvar á torgi má aka og leggja bílum. Öll umferð um torg skal fara fram á forsendum óvarinna vegfarenda og skal miða útfærslur við það. Skipulagið miðar við að umferðarhraði á torgum verði 15 km.

Á torgum skal koma fyrir gróðri og götugögnum eftir því sem við á í því augnamiði að gera þau vistleg sem útivistarsvæði fyrir íbúa í nærliggjandi húsum.

Vanda skal til frágangs göturýmis og gera þau vistleg m.a. með gróðri eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti. Öll tré og gróður, sem sýndur er í göturýmum á deiliskipulagsuppdrætti, eru hluti skipulagsins en staðsetning er leiðbeinandi.

Frágangur borgarlands, t.d. götutré, götugögn, yfirborðsmeðhöndlun, garðar, leikvellir, torg ofl. fer fram samkvæmt framkvæmdaáætlun Umhverfis- og tæknisviðs Reykjavíkurborgar.

### 2.1.14 Sameiginlegar bílastæðalóðir

Á nokkrum stöðum hagar þannig til að götur eru stuttar og lokaðar í annan endann. Við þessar götur er í nokkrum tilvikum komið fyrir sérstökum bílastæðalóðum sem eru sameign tiltekinna lóða. Göturými er í eigu borgarinnar en ákveðnum bílastæðum þar er úthlutað sameiginlega til lóðarhafa við hlutaðeigandi götur. Sjá nánar sérskilmála.

Á sameiginlegum bílastæðalóðum má sérmerkja einstök bílastæði tilteknum íbúðum í samræmi við samkomulag íbúa.

Íbúar sjá sjálfir um uppbyggingu og frágang bílastæða á sameiginlegum lóðum og kosta viðhald þeirra í samræmi við ákvæði laga um fjöleignahús.

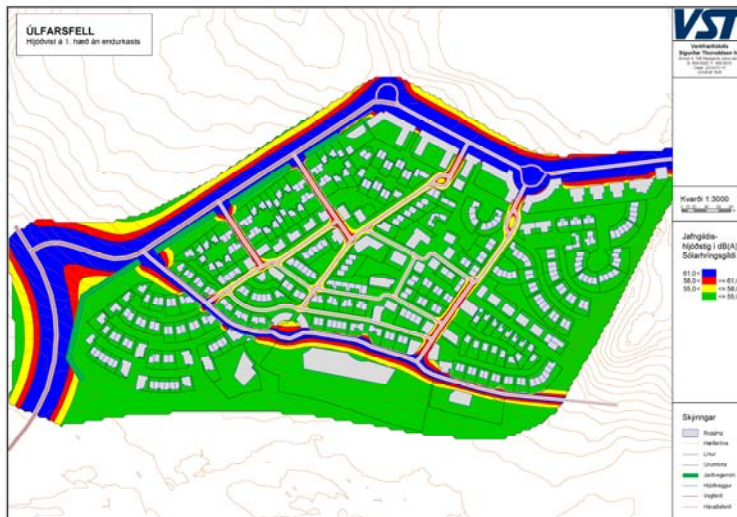
### 2.1.15 Umferð

Gert er ráð fyrir að borgaryfirvöld leggi til að hámarkshraði verði ekki meiri en 15-30 km á öllum götum í þessum deiliskipulagsáfangi að undanskildum Mímisbrunni og Skyggisbraut þar sem lagt verður til að leyfið verði 50 km hámarkshraði. Allar gönguleiðir eru hannaðar þannig að gangandi vegfarendur og önnur óvarin umferð hefur forgang. Þar sem farið er yfir götur á megin gönguleiðum og torgum eru upphækkunar, eyjur og þrengingar sem gefa ótvírætt til kynna hvers kyns er. Gerðar hafa verið sérstakar ráðstafanir til að tryggja hægán akstur á götum, öryggi vegfarenda og rólegt yfirbragð umferðar, sbr. uppdrátt.

### 2.1.16 Hljóðvist

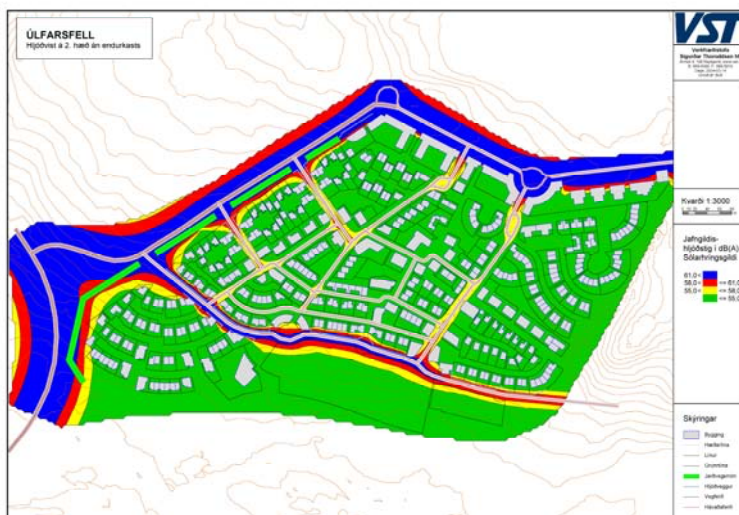
Gert er ráð fyrir hljóðvörnum meðfram Lambhagavegi og upp eftir sjóngeira, meðfram Mímisbrunni, eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Með því móti er jaðri byggðarinnar hlíft og hljóðstig á lóðum verður innan leyfilegra marka. Reykjavíkurborg kostar hljóðvarnaraðgerðir í sjóngeira.

Einnig er gert ráð fyrir nauðsynlegum aðgerðum meðfram Úlfarsbraut ásamt Iðunnar- og Gefjunarbrunnum. Þær felast í gerð skermveggja á tilteknum lóðum á kostnað viðkomandi lóðarhafa.



Með þessum mótvægisáðgerðum er unnt að ná viðunandi hljóðstigi alls staðar nema við Skyggnisbraut og á nokkrum tilteknum stöðum innan hverfisins. Á þeim stöðum verða gerðar sérstakar kröfur til byggingartæknilegra lausna í tilteknum húsum til að tryggja leyfilegt hljóðstig innanhúss og utan við opnanlega glugga samkvæmt reglugerð. Sjá einnig kafla 1.3.7 og sérskilmála.

Áskilinn er réttur til að setja hljóðvarnir, veggi eða jarðvegsmanir, víðar á skipulagssvæðinu en sýnt er á uppdrætti, ef þörf krefur.



### 2.1.17 Sprungur

Við úttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í grunn. Finnist sprungur innan byggingarreits, verður leitað áhlits jarðfræðings og verkfræðings en byggingarfulltrúi metur hvort ráðlegt sé að byggja á sprungunni enda teljist hún óvirk. Heimili byggingarfulltrúi að byggja á slíkri sprungu verður þess krafist að hús verði hannað með það í huga að þola minni háttar sprunguhreyfingar t.d. með styrkingu sökkla á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar leggja til og hanna. Kostnaðarauki, sem af slíku hlýst, fellur á lóðarhafa.

Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarluta mun skipulags- og byggingarnefnd skera úr um hvort lóð telst nothæf. Teljist lóð nothæf að mati skipulags- og byggingarnefndar enda þótt staðsetning fyrirhugaðrar byggingar breytist eða mögulegt umfang hennar minnki ber lóðarhafi kostnað af öllu því sem sprungum fylgir. Kjósi lóðarhafi hins vegar að skila lóðinni, þegar svo stendur á, fær hann einungis endurgreitt gatnagerðargjald og áfallinn kostnað vegna jarðvegsframkvæmda. Annar útlagður kostnaður t.d. vegna hönnunar verður ekki endurgreiddur. Í úthlutunarskilmálum einstakra lóða verður nánar kveðið á um hvaða útlagður kostnaður lóðarhafa er ekki tækur til endurgreiðslu ef lóð er skilað. Þar verður einnig að finna almennar leiðbeiningar til lóðarhafa um réttarstöðu hans í slíkum tilvikum auk þess sem sérstaklega verður gerð grein fyrir hvaða skilyrði lóðarhafi þarf að uppfylla til að fá gatnagerðargjald endurgreitt auk áfallins kostnaðar vegna jarðvegsframkvæmda.

Ef skipulags- og byggingarnefnd metur hins vegar lóð svo að hún sé ekki byggileg vegna sprungna mun lóðarúthlutunin falla niður og lóðarhafi fá gatnagerðargjald endurgreitt ásamt sannanlega áföllnum kostnaði vegna hönnunar og jarðvegsframkvæmda þ.m.t. sérstakan kostnað vegna verkfræði og jarðfræðiráðgjafar sem nauðsynlegt var að leggja í vegna ástands lóðarinnar. Frekari kostnaður verður ekki greiddur. Sjá ennfremur kafla 1.1.5.

### 2.1.18 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

Víða er fjarlægð húsa frá lóðarmörkum og fjarlægð milli húsa minni en lágmarksfjarlægðir skv. greinum 75.1 – 75.3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Ef fjarlægð frá lóðarmörkum er minni en skv. grein 75.1 er samt sem áður heimilt að setja glugga og op á húshliðar sem snúa að opinberu rými svo sem göngustígum, götum, torgum, enda sé lágmarksfjarlægð í næsta húsvegg (byggingarreit) í samræmi við grein 75.3. Ef skilyrði greinar 75.3 eru ekki uppfyllt ber að hanna hús í samræmi við ákvæði greina 75.5 og 75.6 í byggingarreglugerð. Heimilt er þó að víkja frá ákvæðum þessara greina sbr. 138., 141. og 142. grein reglugerðarinnar, enda sé sýnt fram á með brunahönnun og tækniskiptum að ákvæði 137. greinar byggingarreglugerðar séu uppfyllt.

## 2.2 SÉRÁKVÆÐI

Sérákvæðum er lýst í texta og á skýringarteikningum. Sérákvæði eru tvíþætt, bindandi og leiðbeinandi.

Skýringarteikningar eru leiðbeinandi en ekki bindandi.

### 2.2.1 Reitur A, austurhluti

#### **Skyggnisbraut.**

Skyggnisbraut. er 30 metrar að breidd á milli húsa. Að norðanverðu, sólarmegin, er gert ráð fyrir 5 metra breiðri gangstétt með trjáröð. Breidd aksturssvæðis er 12 metrar sem unnt er að nýta á mismunandi hátt eftir aðstæðum t.d. sér akrein fyrir almenningsamgöngur og/eða hjólastíg. Sunnan aksturssvæðis er 2.5 metra breið eyja með trjáröð. Síðan 7.5 metra breitt bílastæði. Syðst kemur 3 metra breið gangstétt við húsaröð. Útbúa skal eyjur í aksturssvæði þar sem göngubrautir liggja yfir brautina. Skyggnisbraut og torg þess skal hanna sérstaklega.

#### **Fjölbýlishús við Skyggnisbraut**

Ger er ráð fyrir um 132 íbúðir í 7 húsum.

Sjá einnig sameiginleg ákvæði.

Tíundi hluti íbúða í hverju fjölbýlishúsi skal vera minni en 80 m<sup>2</sup>.

#### **Aðkoma og lóð**

Aðalaðkoma í íbúðir og bílageymslur er frá Skyggnisbraut og Urðarbrunni.

#### **Húsagerð**

Fjölbýlishús, 3 - 5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin vestan Urðartorgs standa í halla. Bílageymsluhæð er að fullu niðurgráfin að Skyggnisbraut en myndar ýmist jarðhæð eða kjallara sunnan við hús eftir jarðvegshæð í garði. Austustu húsin standa á nánast flötu landi og er bílageymsluhæð þar neðanjarðar.

Heimilt er að koma fyrir skrifstofum, verslun og þjónustustarfsemi á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut að undanskildum húsum númer 20-30. Vegna nálægðar við íbúðir er eingöngu heimilt að reka eftirtaldar tegundir veitingarstaða á jarðhæðum: Veitingahús, kaffihús, veitingastofu og veisluþjónustu skv. 9. gr. laga um veitinga- og gististaði. Með tilliti til grenndarhagsmuna er ekki æskilegt að heimila langan opnunartíma.

Hanna skal ofangreind hús þannig að jarðhæð að Skyggnisbraut megi breyta í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Þetta þýðir að jarðhæð, þ.e. 1. hæð frá Skyggnisbraut skal hafa a.m.k. 3.5 metra salarhæð. Hönnun burðarvirkis útveggjar að götu skal miða við að þar sé unnt að koma fyrir stórum verslunargluggum á 1. hæð (jarðhæð).

#### **Hönnun húsa og lóða**

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Stigahús skulu vera lokuð og upphituð.

Gera skal ráðstafanir við hönnun fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut er snúa að götunni til að tryggja fullnægjandi hljóðvist innanhúss. Um er að ræða norðlægar hliðar húsa. Ekki skal gera ráð fyrir svölum og svalagöngum nema þeim sé unnt að loka með gleri á hljóðheldan hátt. Við alla opnanlega glugga skal t.d. gera ráð fyrir útloftunarbúnaði með hljóðgildru eða

hliðstæðum búnaði sem gerir kleift að lofta húsrými eðlilega án þess að opna glugga. Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppdráttum.

#### Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8.

#### Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

#### Húshæð

Þrjár til fimm hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar. Hámarkshæð fjögurra hæða bygginga að Skyggnisbraut er 11.7 metrar yfir viðmiðunarkóta jarðhæðar við Skyggnisbraut.

Hámarkshæð fimmhæða bygginga má vera 14.0 metrar yfir viðmiðunarkóta jarðhæðar að Skyggnisbraut.

#### Þakgerð

Þakform bygginga meðfram Skyggnisbraut skal vera samspil lágreistra, málmklæddra bogapaka og flatra þaka. Bogapök skulu vera á að minnsta kosti helmingi þakflatar hvers húss fyrir sig.

#### Bílageymslur og bílastæði

Bílageymslur eru á neðstu hæðum, niðurgrafnar að Skyggnisbraut og með aðkomu frá Urðarbrunni. Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan.

Fjöldi stæða fer eftir stærð íbúða sbr. 2.1.9.

#### Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10. Afmarka skal garða til suðurs með limgerði meðfram gangstéttum og bílastæðum.

#### Kvaðir á lóðum

Kvöð um gangandi umferð á gangstétt við Urðarbrunn framan við bílastæði á lóðum fjölbýlishúsa.

#### Sérbýlishús í austurhluta

Raðhús 49 íbúðir, parhús 46 íbúðir og einbýlishús 60 íbúðir. Samtals 155 íbúðir.

#### Húsagerð

Sambyggð og sérstæð sérbýlishús, á þremur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílageymslum.

#### Hönnun húsa og lóða

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða Húsin standa nánast undantekningarlaust í halla. Hönnuðir skulu aðlaga húsin landi og velja

heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í sérbýlishúsum í samræmi við landhæð á viðkomandi lóð.

Til þess að tryggja hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum sérbýlishúsa við Úlfarsbraut skulu lóðarhafar byggja hljóðvarnareggi á lóðum sínum þar sem sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Sjá enn fremur skýringarupprátt.

#### Byggingarlína

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsupprætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

Í neðstu húsaröð eru bundnar byggingarlínur ekki á aðkomuhliðum húsa, eins og meginregla gerir ráð fyrir, heldur að Úlfarsbraut og Jarðartorgi og Sögutorgi. Húsaröð ofan við Úlfarsbraut mótar jaðar byggðarinnar að dalnum í austurhluta hverfisins.

#### Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

#### Húshæð

Tvær fullar hæðir eða þrjár til fjórir pallar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarkshæð byggingar er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta (KA) aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er efri hæð. Hámarkshæð byggingar er 8.0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er neðri hæð.

Sjá skýringarmyndir á bls. 25-27.

#### Þakgerð

Þök sérbýlishúsa skulu vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15°. Halli skal vera þvert á götu og val er um það hvort þak rís á mótí götu eða undan. Markmiðið er að þakform sérbýlishúsa komi fram sem samspil flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla.

#### Bílageymslur og bílastæði

Í sérbýli er gerð krafa um 2 stæði á lóðum og 1 stæði við götu fyrir hverja íbúð.

Fjöldi stæða er samkvæmt yfirlitstöflu hér að aftan.

Fjöldi stæða fer eftir stærð íbúða sbr. 2.1.9.

#### Lóðarfrágangur

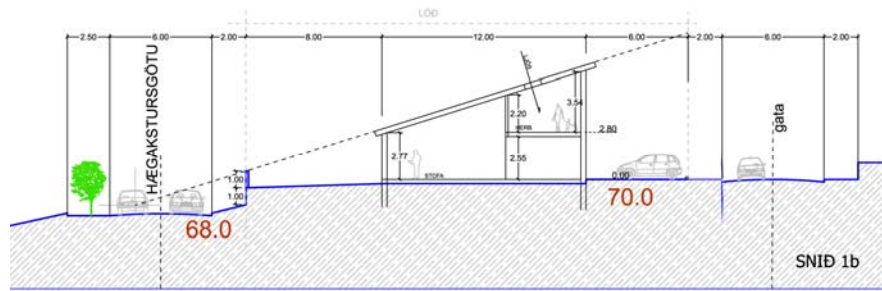
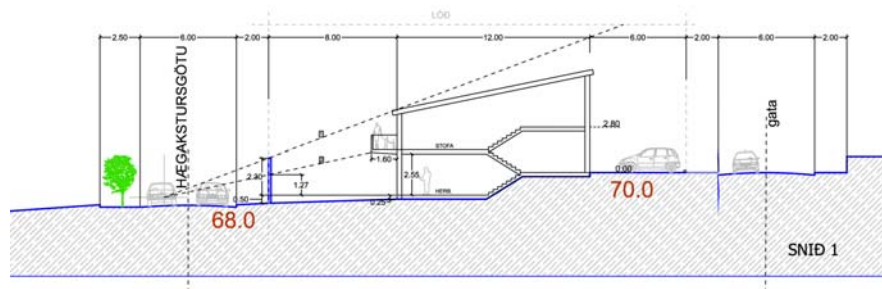
Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

#### Kvaðir á lóðum

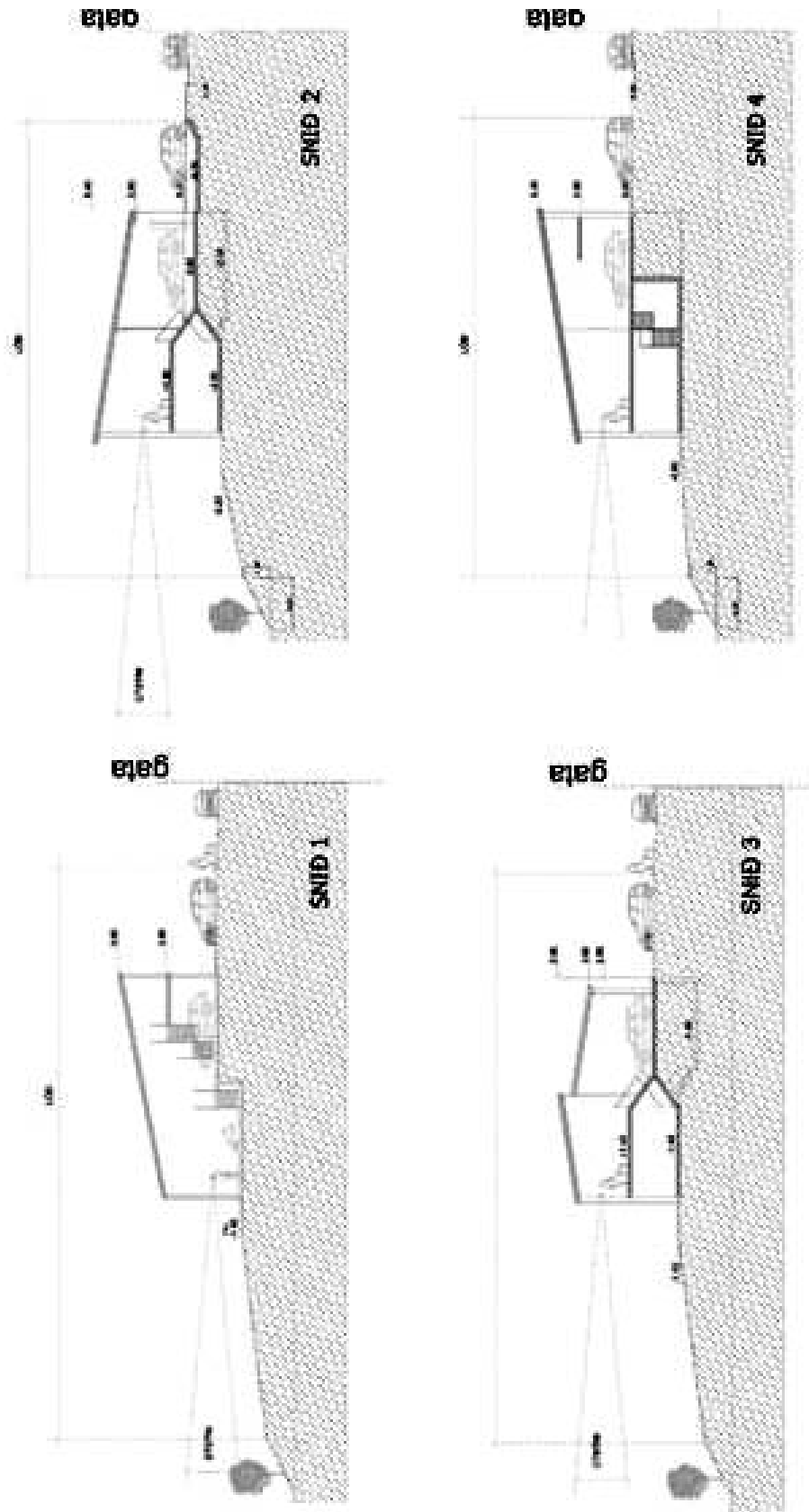
Hljóðvarnareggir, jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnaraðgerðir skulu vera innan lóðarmarka sbr. deiliskipulagsupprátt. Gæta skal samræmis við útfærslu þeirra.

Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði í gili skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði. Hæðarmun skal taka upp með samræmdri grjóthleðslu.

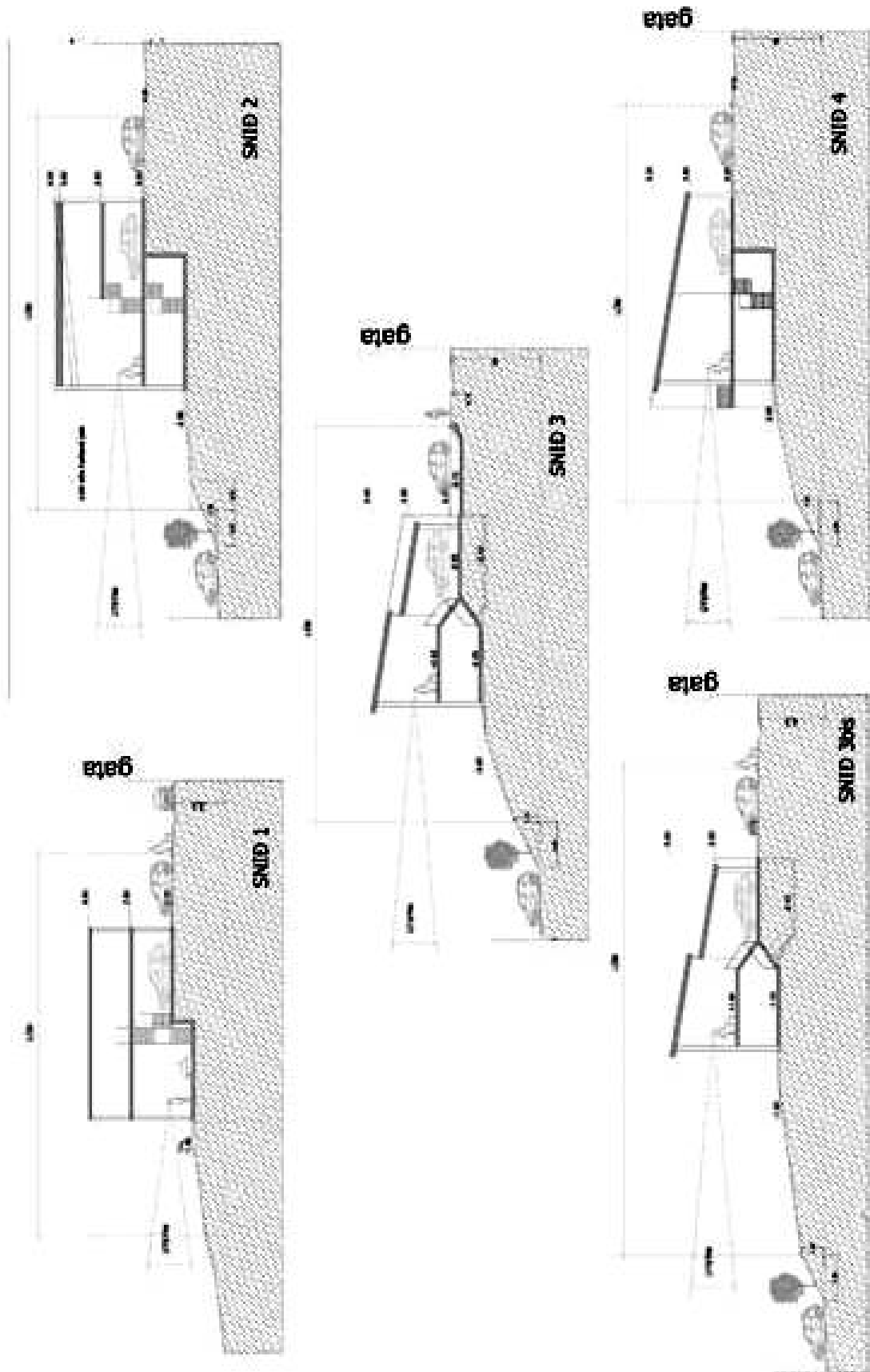




**Dæmi um snið í hljóðvarnarvegg við Úlfarsbraut**



**Skýringarmyndir.**  
 Dæmigerðar sneiðingar í gegnum sérbyli.



**Skýringarmyndir.**  
 Dæmigerðar sneiðingar í gegnum sérþýli.

**Úlfarsbraut.**

Aksturssvæði Úlfarsbrautar er 6 metrar að breidd. Gatan er brotin upp í stutta kafla með upphækkuðum torgum, þrengingum og öðrum ráðstöfunum til þess að halda umferðarhraða niðri. Engin aðkoma að íbúðarhúsum er frá götunni. Engin bílastæði liggja beint að Úlfarsbraut. Frá henni er aðkoma að stofnunum, grunnskóla, leikskóla ásamt íþrótt- og félagsaðstöðu. Þriggja metra breið gangstétt með trjáröð er að sunnanverðu við götuna þeim megin sem aðkoma að stofnunum er.

Að norðanverðu er einnig gert ráð fyrir gangstétt. Upphækkaðar göngubrautir, þrengingar og eyjur eru á götunni við torg.

Úlfarsbraut og framhald hennar ásamt bílastæði við útivistarsvæði þarf að hanna með tilliti til mikilvægis útivistarsvæðisins í dalnum fyrir alla borgarbúa. Mjög skal vandað til gróður- og trjábelta meðfram götunni og við bílastæði. Hönnun götunnar og nærliggjandi umhverfis skal vera vönduð og samræmd. Þetta á við um yfirborðsefni, lýsingu, götugögn og gróður.

**Samnýtanleg bílastæði.**

Neðst í byggðinni við stofnanir eru um 300 samnýtanleg bílastæði með aðkomu frá Úlfarsbraut. Bílastæðin eru inni á lóðum leikskóla, grunnskóla og íþróttasvæðis og samnýtast eftir aðstæðum þessari starfsemi. Bílastæði þessi skulu einnig eins og kostur er þjóna íbúum hverfisins og öðrum borgurum sem kjósa að njóta útivistar í dalnum.

Bílastæðin skulu umgirt trjá- og runnagróðri og dskulu gróðurbelti þekja að minnsta osti 10% af grunnflatarmáli þeirra. Reykjavíkurborg sér um uppbyggingu og viðhald bílastæðanna.

**Stofnanalóðir.**

Þrjár stofnanalóðir eru neðst í dalnum sunnan við Úlfarsbraut. Um er að ræða leikskólalóð, grunnskólalóð og lóð fyrir íþróttasvæði. Aðkoma er frá Úlfarsbraut og um samnýtanleg bílastæði. Sömu sérskilmálar gilda þá fyrir allar þessar lóðir og byggingar á þeim eftir því sem við á..

**Húsagerð**

Stofnanir á einni til tveimur hæðum.

Reiknað er með áfastri stúkubyggingu við íþróttahús.

Viðmiðunarbyggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða aftast í þessu hefti.

**Hönnun húsa og lóða**

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóðar.

Hönnun lóða skal fylgja aðaluppdrætti.

Samkvæmt hljóðvistarútreikningi má gera ráð fyrir að hljóðstig fari lítillega yfir viðmiðunarmörk við Úlfarsbraut á móts við skólalóð. Ekki er talið að grípa þurfi til sérstakra ráðstafana af þessum orsökum þar sem gert er ráð fyrir að umferð verði mest fyrir skólatíma og eftir að skóla lýkur. Auk þess liggur beint við að leiksvæði verða sunnan við skólabyggingu sem liggur sjálf utan þess svæðis þar sem hljóðstig fer yfir viðmiðunarmörk.

**Byggingarlína**

Þar sem bundnar byggingarlínur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti skal byggja útveggi húsa í þeirri línu. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Útbyggingar, svalir og auðkenni sbr. 2.1.8

Byggingarlína er bindandi með ofangreindum frávikum.

#### Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits, með frávikum sbr. 2.1.8.

#### Húshæð

Ein til tvær hæðir. Hámarkshæð bygginga er 8,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar sem er aðalhæð.

Gert er ráð fyrir að stofnanabyggingar verði lagðar eins lágt í land og framast er kostur.

#### Þakgerð

Þakform stofnanabygginga skal vera lágrest eða flatt.

#### Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera samkvæmt kafla 2.1.10.

#### Kvaðir á lóðum

Kvöð um almenna gangandi umferð um lóðir stofnana og bílastæði að útivistarsvæði í dal.