Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 24.03.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 23. mars 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Nýi Skerjafjörður
Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi 1. áfanga Nýja Skerjafjarðar. Við vinnslu deiliskipulagstillögu var m.a. horft til umhverfisgæða með hliðsjón af uppfærðu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Breytingin felst í: 1. Komið er fyrir dreifistöðvum Veitna ohf. með byggingarreitum á þremur stöðum innan deiliskipulagssvæðis. Ein dreifistöðin, sú sem er nyrst í græna ásnum fær sérlóð. 2. Kafla 5.10 vegna lóðar 5 í greinargerð er breytt. 3. Afmörkun fylgilóða fyrir djúpgáma í götum felld niður og gert er ráð fyrir sorpgerðum á lóðum sérbýla og raðhúsa, og djúpgámum á fjölbýlishúsalóðum undir einu eignarhaldi. 4. Akfær stígur á lóð 5 er felldur niður og er byggingarreitur austanmegin lóðar verður þá óslitinn en þess í stað er komið fyrir akfærum stíg vestan megin lóðar að djúpgámum. 5. Svæði afmörkuð á uppdrætti fyrir tímabundin haugsvæði vegna geymslu á menguðum jarðvegi á meðan vinna við jarðvegshreinsun stendur yfir, samtals 1 ha að stærð. 6. Tákn fyrir ofanvatnsrás á grænu svæði vestast á skipulagssvæði tekið út vegna breyttrar hönnunar ofanvatnslausna. 7. Byggingarreitir fyrir raðhús á lóð 2 dregnir inn 2m frá hjólastíg til að rýmka milli hjólastígs og húsgafla. 8. Byggingarreitir sérbýla við Skeljanes stækkaðir. 9. Lóðum 2, 3, 4, 6 og 10 skipt upp í smærri lóðareiningar. 10. Skilmálar fyrir lóð 10 undir hjúkrunarheimili eru felldir úr gildi en fjölbýlishúsum komið fyrir með allt að 80 íbúðum á lóðum 10a og 10b. 11. Lóðir sem snúa að miðsvæðum hafi heimild til atvinnu- og þjónusturýma á jarðhæðum sem snúa að götu. 12. Stök hús í inngörðum minnkuð á reitum 4 og 6. 13. Götuheitum nafnanefndar bætt inná uppdrátt. 14. Við port og sund á lóðum 3, 4, 5 og 10 skal vera uppbrot í útvegg og vandaður frágangur. Breyting deiliskipulagsáætlana þessara er sett fram á þremur uppdráttum; deiliskipulaguppdrætti, skýringaruppdrætti og skuggavarpsuppdrætti, og í uppfærðri greinargerð, almennum skipulagsskilmálum og sérskilmálum, dags. 26. júní 2020 síðast br. 4. mars 2022. Einnig fylgir samantekt breytinga ásamt hönnunarleiðbeiningum fyrir almenningsrými, götur, torg og inngarða, dags. 4. mars 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.
Vísað til borgarráðs.

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

Fulltrúar Viðreisnar, Samfylkingarinnar og Pírata leggja fram svohljóðandi bókun:
Um er að ræða ýmsar breytingar vegna Nýja Skerjafjarðar. Stærsta breytingin felst í því að hjúkrunarheimili á lóð 10 verður að almennu fjölbýlishúsi. Aðrar breytingar felast í uppskiptingu lóða, staðsetningu dreifistöðva, djúpgáma, tilfærslum á staðsetningu stíga o.fl. Við styðjum nýja byggð í Skerjafirði sem fyrr og hlökkum til að sjá hana rísa.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:
Lagt er fram stórt skjal sem ber nafnið Nýi Skerjafjörður og að breytt deiliskipulag fari í auglýsingu. Útilokað er að ná utan um allar þessar upplýsingar á stuttum tíma þótt umræðan sé nú ekki ný af nálinni. Málið hefur verð mjög umdeilt, og hreinlega mörgu mótmælt af íbúum svæðisins. Flestar þessar breytingar eru óafturkræfar. Það þarf sannarlega að byggja af krafti enda mikill húsnæðisskortur er í Reykjavík. Um það eru allir sammála enda barist um hverja íbúð. Í Reykjavík hefur ekki verið byggt nóg. Skortur hefur verið á húsnæði af öllum gerðum. Þétta á byggð þarna svo um munar. Hængur á þessu deiliskipulagi er að verið er að hanna hverfi þar sem sífellt þarf að taka mið af flugvelli sem á að fara. Af hverju má ekki bíða eftir því að það gerist og þá mun hönnun e.t.v. verða allt öðruvísi? Þá verður hægt að hanna og byggja af myndarskap. Nú þarf t.d. að ,,HANNA¿ nýja strönd með fram landfyllingu. Hönnuð strönd er líklega miklu betri en náttúruleg strönd að mati núverandi skipulagsyfirvalda. Þessi framkvæmd eru sögð ein mestu skipulagsmistök sem hafa verið gerð á síðustu árum.

Ingvar Jón Bates Gíslason verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með rafrænum hætti.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

_____
Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: deiliskipulaguppdr. skýringaruppdr. skuggavarpsuppdr. uppfærðri greinargerð, almennum skipulagsskilmálum og sérskilmálum, dags. 26. júní 2020 síðast br. 4. mars 2022 og breyting á hönnunarleiðbeiningum fyrir almenningsrými, götur, torg og inngarða, dags. 4. mars 2022.



Nýi Skerjafjörður

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Greinargerð og almennir skipulagsskilmálar

26. júní 2020, breytt 5. mars 2021 eftir auglýsingu
Deiliskipulagsbreyting 1. áfanga dags. 4. mars 2022

Unnið af ASK arkitektum, EFLU verkfræðistofu og Landslagi
fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - USK

Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu

Dags. 5. mars.2021

- Lagfært misræmi á fjölda íbúða milli deiliskipulagsuppdrættar og greinargerðar. Réttar tölur komu fram á auglýstum deiliskipulagsuppdrætt dags. 26.06.2020 sem var 690, en ekki 670 líkt og kom fram í greinargerð.
- Heimilaður fjöldi íbúða lækkaður úr 690 í 685.
- Bætt við í umfjöllun í kafla 3.11 um vindgreiningu hollensku rannsóknarstofuna NLR.
- Kaflar 3.5 og 4.3 uppfærðir með upplýsingum úr uppfærðri fornleifaskrá og húsakönnun nr. 204, 2021.
- Nýjum kafla 4.5 um hljóðvist bætt við almenna skilmála til að skýra ákvæði um hljóðvist.
- Kaflar 4.6 og 4.20 uppfærðir til að skýra að einstaka byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks) mega standa upp úr þaki allt að 1m, nema þar sem hindrunarflötur flugvallar takmarkar lofthæð.
- Bætt við umfjöllun í kafla 4.1 og 4.7 til að skýra ákvæði skilmála um form íbúða gegnum byggingarreiti og undanþágu vegna smærri íbúða.
- Nýjum kafla 4.20 bætt við til að skýra fyrirhugaðar framkvæmdir Veitna.
- Nýjum köflum 5.2, 5.3, 5.4, 5.11, 5.8 og 5.9 bætt við vegna nýrrar skýringar á deiliskipulagsuppdrætti.

Deiliskipulagsbreyting 1. áfanga

Dags. 4. mars.2021

1. Komið er fyrir dreifistöðvum Veitna ohf. með byggingarreitum á þremur stöðum innan deiliskipulagssvæðis. Ein dreifistöðin, sú sem er nyrst í græna ásnum fær sérlóð (18). Hinar tvær eru innan skólalóðar (11) og lóðar Veitna (17). Dreifistöð á lóð 11 skal vera innan skólabyggingar. Lögð er áhersla á vandaða hönnun dreifistöðva og taka skal tillit til umhverfis þar sem þær eru á útivistarsvæðum. Skal það gert með t.d. grasi á þaki, gróðri umhverfis stöðvarnar, bekkjum og öðrum gögnum sem tengja þær umhverfi sínu.
2. Kafla 5.10 vegna lóðar 5 í greinargerð er breytt. Textinn var eftirfarandi: Á lóð 5 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa umhverfis inngarð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Uppbygging er hluti af verkefninu „*Hagkvæmt húsnæði*“ sbr. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019. Texti verður eftir breytingu: *„Á lóð 5 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa umhverfis inngarð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Uppbygging er hluti af verkefninu „Hagkvæmt húsnæði“ sbr. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019.“*
3. Kafli 5.13 í greinargerð fjallar um byggingareiti og lóðir djúpgáma. Í breyttu deiliskipulagi er afmörkun fylgilóða fyrir djúpgáma í götum felld niður. Í stað þess breytast skilmálar þannig að gert er ráð fyrir sorpgerðum á lóðum sérbýla og raðhúsa, djúpgámum á fjölbýlishúsalóðum undir einu eignarhaldi, s.s. HOOS, Félagsstofnun Stúdenta og Bjarg, en hefðbundnum sorpgeymslum í húsakroppum á jarðhæðum annara fjölbýla, skóla og atvinnuhúsnæðis. Frágangur í kringum djúpgáma skal vera í samræmi við hönnunarleiðbeiningar djúpgámalausna frá deild borgarhönnunar á skrifstofu samgöngustjóra.
4. Akfær stígur á lóð 5 er felldur niður og er byggingarreitur austanmegin lóðar þá óslitinn en þess í stað er komið fyrir akfærum stíg vestan megin lóðar að djúpgámum.
5. Svæði afmörkuð á uppdrætti fyrir tímabundin haugsvæði vegna geymslu á menguðum jarðvegi á meðan vinna við jarðvegshreinsun stendur yfir. Nyrðra haugsvæði er 2.500 m² reitur og syðra haugsvæði afmarkast af 7.500 m² reit. Samtals eru haugsvæðin 1 ha að stærð.
6. Tákn fyrir ofanvatnsrás á grænu svæði vestast á skipulagssvæði tekið út vegna breyttrar hönnunar ofanvatnslausna.
7. Byggingarreitir fyrir raðhús á lóð 2 dregnir inn 2m frá hjólastíg til að rýmka milli hjólastígs og húsgafla.

8. Byggingarreitir sérbýla við Skeljanes stækkaðir. Heimilt að byggja húskroppa sem eru 10 x 13 m í stað 10 x 10 m áður.
9. Lóðum 2, 3, 4, 6 og 10 skipt upp í smærri lóðareiningar.
10. Skilmálar fyrir lóðir 10 undir hjúkrunarheimili eru felldir úr gildi. Komið verður fyrir fjölbýlishúsum fyrir allt að 80 íbúðum á lóðum 10a og 10b.
11. Lóðir sem snúa að miðsvæðum hafi heimild til atvinnu- og þjónusturýma á jarðhæðum sem snúa að götu. Þar sem gert er ráð fyrir atvinnu- og þjónusturýmum skal taka tilliti til aukinnar salarhæðar, sem geti skapað áhugaverð uppbrot ásýndar útveggja. Huga skal að hindrunarflötum flugvallar ef auka á salarhæð jarðhæða – aukin salarhæð gæti haft áhrif á hámarkshæð bygginga.
12. Stök hús í inngörðum minnkuð á reitum 4 og 6. Eins er gert ráð fyrir að þau séu á einni hæð (salarhæð að hámarki 3 m) og með torfþökum.
13. Götuheitum nafnanefndar bætt inná uppdrátt.
14. Við port og sund á lóðum 3, 4, 5 og 10 skal vera uppbrot í útvegg og vandaður frágangur.

Samþykktar- og staðfestingarferli

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 ____

og í _____ þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____ með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____.

_____

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Um þetta hefti

Þetta hefti er hluti af skipulagsgögnum fyrir nýja byggð í Skerjafirði. Í heftinu er greinargerð, almennir skilmálar og sérskilmálar sem gera grein fyrir skipulagi hverfisins, heimildum og takmörkunum, auk umhverfismats

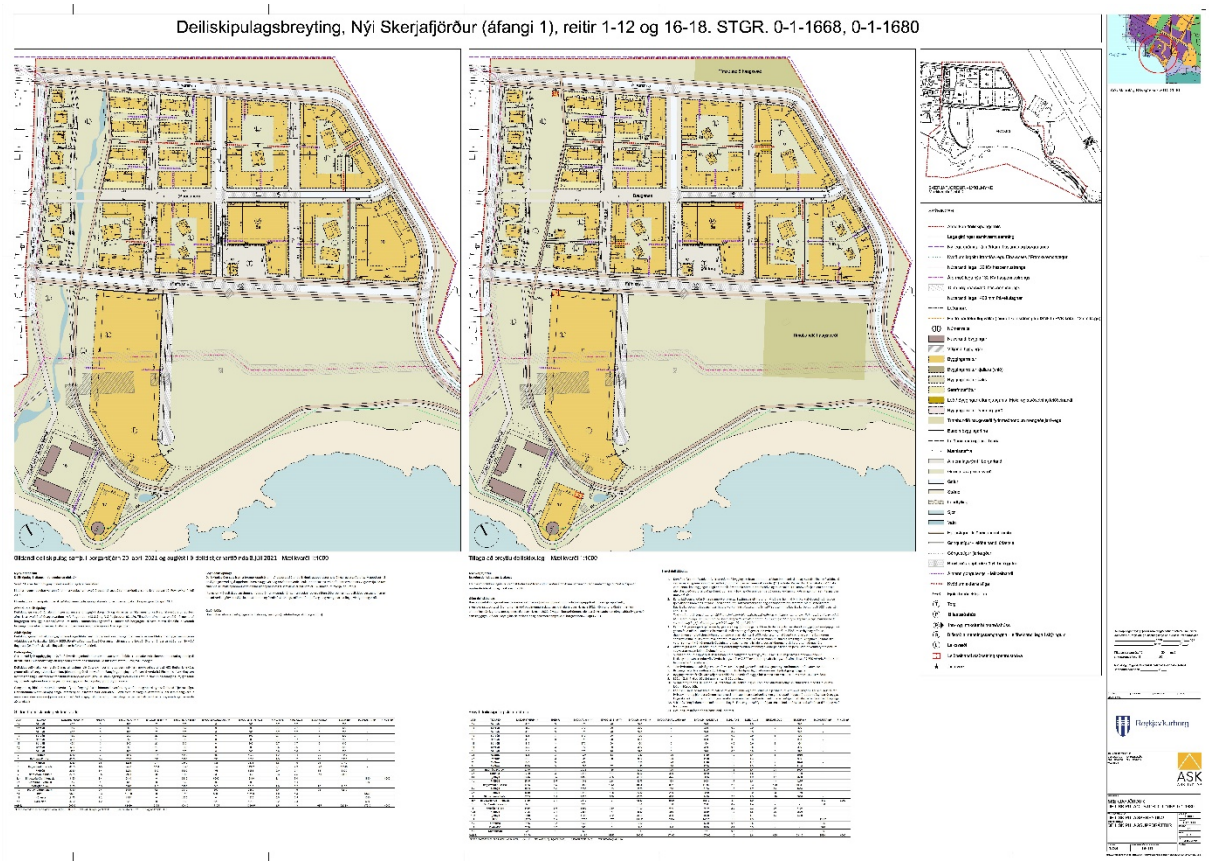
Með skipulaginu fylgja einnig skipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur, sneiðingar, hönnunarleiðbeiningar, auk ítargagna sem verða aðgengileg hjá skrifstofu skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

Breyting deiliskipulagsáætlana þessara er sett fram á þremur uppdráttum; deiliskipulaguppdrætti, skýringaruppdrætti, skuggavarpsuppdrætti, ásamt greinargerð, almennum skipulagsskilmálum og sérskilmálum, dags. 4. mars 2022. Hönnunarleiðbeiningar fyrir almenningsrými, götur, torg og inngarða, dags. 4. mars 2022, á vegum borgarhönnunardeildar á skrifstofu samgöngustjóra fylgja með sem fylgigögn. Að öðru leyti gilda skilmálar eins og þeir voru samþykktir í borgarstjórn 20. apríl 2021.

Lóðarhafar og hönnuðir skulu kynna sér öll gögn sem fylgja með skipulaginu.

Uppdráttur með skýringum

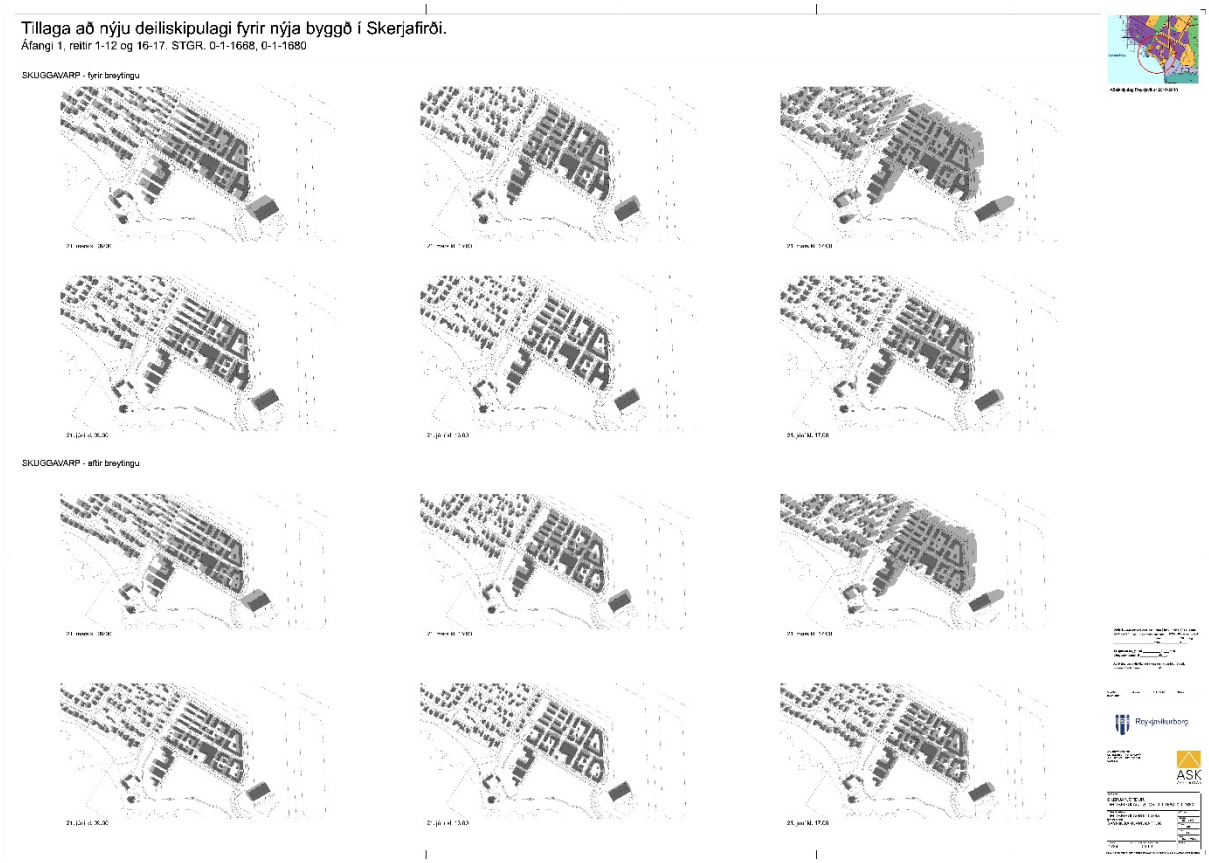
Afrit birt til upplýsingar, til að sjá frumútgáfa vísast til samþ. deiliskipulagsuppdráttar.



Skýringaruppdráttur

Afrit birt til upplýsingar, til að sjá frumútgáfa vísast til samþ. deiliskipulagsuppdráttar.





Skilmálatafla

Afrit af skilmálatöflu til upplýsingar, frumútgáfa er á deiliskipulagsuppdrætti.

LÓÐ	TEGUND	LÓÐARSTÆRÐ m²	HÆÐIR	BYGG.M. A m² **	BYGG.M. B m² ***	BYGG.M. A + B m²	BYGG.M.KJALLARA m²	BYGG.M. SAMTALS	N.HL. A+B	N.HL. ALLS	ÍBÚÐAFJÖLDI	ÍBÚÐIR m²	ÞJÓNUSTA m²	P.HÚS m²
1a	Sérbýli	410	3	370	20	390	0	390	1.0	1.0	3	390	-	
1b	Sérbýli	450	3	370	20	390	0	390	0.9	0.9	3	390	-	
1c	Sérbýli	435	3	370	20	390	0	390	0.9	0.9	3	390	-	
1d	Sérbýli	435	3	370	20	390	0	390	0.9	0.9	3	390	-	
1e	Sérbýli	460	3	370	20	390	0	390	0.8	0.8	3	390	-	
1f	Sérbýli	445	3	370	20	390	0	390	0.9	0.9	3	390	-	
1g	Sérbýli	500	3	370	20	390	0	390	0.8	0.8	3	390	-	
1h	Sérbýli	515	3	370	20	390	0	390	0.8	0.8	3	390	-	
2a	Raðhús	825	3	1007	53	1060	120	1180	1.3	1.4	8	1060	-	
2b	Raðhús	605	3	941	50	990	120	1110	1.2	1.4	7	990	-	
2c	Raðhús	670	3	989	51	1020	120	1140	1.5	1.7	7	1020	-	
2d	Raðhús	1000	3	1083	57	1140	120	1260	1.1	1.3	8	1140	-	
3a	Raðhús / Fjölbýli	2345	3	2936	156	3090	300	3390	1.3	1.4	28	3090	-	
3b	Raðhús	2200	3	3544	187	3730	300	4030	1.6	1.8	34	3730	-	
4a	Fjölbýli	2645	3-5	4456	235	4690	375	5065	1.8	1.9	47	4690	-	
4b	Fjölbýli	2545	3-5	4061	214	4275	333	4608	1.7	1.8	40	4275		
5	Hagkvæmt húsnæði	4955	1-5	9485	1254	10540	852	11392	2.1	2.3	140	10540	-	
6a	Fjölbýli	1845	3-4	2705	143	2850	250	3100	1.5	1.7	29	2850	-	
6b	Fjölbýli	1510	3-4	2613	138	2750	220	2970	1.8	2.0	28	2750	-	
7	Nánsmannaíbúðir	3785	3-5	7920	880	8800	630	9430	2.3	2.5	110	8800	-	
8a*	Bílastæðahús / Þjónusta	3180	3-4	9810	0	9810	6000	15810	3.1	5.0	-	-	1810	8000
8b	Garðskáli / Verslun	145	1	100	0	100	100	200	0.7	1.4	-	-	100	
9	Fjölbýli / Bjarg	3485	3-5	6390	710	7100	540	7640	2.0	2.2	96	7100	-	
10a	Fjölbýli	2125	3-4	3354	177	3530	350	3880	1.7	1.8	38	3530	-	
10b	Fjölbýli	2910	3-4	4099	222	4320	390	4820	1.5	1.7	44	4320		
11	Skóli	13750	2-3	13750	1375	15125	5500	20626	1.1	1.5	-	-	12125	
16	Þjónusta	2475	½-2	1330	0	1330	0	1330	0.5	0.5	-	-	1330	
17	Dælustöð	3200	½-2	540	0	540	540	1080	0.2	0.3	-	-	620	
18	Spennistöð	36	1	16	0	16	0	16	0.4	0.4	-	-	16	
SAMT.		60176		84180	5856	90036	17160	107196	1.8	1.8	655	63115	18961	8000

*Þak bílastæðahúss er skilgreint sem C-rými - 2000 m². Telst ekki til nýtingarhlutfalls. **Hámarksfjöldi A m² ***Lágmarksfjöldi B m²

Efnisyfirlit (Blaðsíðutal breytist lítillega)

1. Inngangur 12

2. Gildandi áætlanir og samningar 13

2.1. Aðalskipulag 13
2.2. Áhrif á Reykjavíkurflugvöll 14
2.3. Gildandi deiliskipulag Skerjafjarðar 15
2.4. Hugmyndaleit 15
2.5. Forsögn 16
2.6. Rammaskipulag 16
2.7. Deiliskipulag brúar yfir Fossvog 16
2.8. Deiliskipulag Skildinganes 16
2.9. Deiliskipulag Einarsness 16
2.10. Áfangaskipting 16
2.11. Lóðarvilyrði 17

3. Umhverfi og rannsóknir 18

3.1. Forhönnun gatna 18
3.2. Grunnvatn 18
3.3. Hindrunarfletir flugvallar 18
3.4. Hljóðvist 18
3.5. Húsakönnun og fornleifaskráning 18
3.6. Hækkun sjávarmáls 19
3.7. Jarðvegsrannsókn 19
3.8. Ofanvatnslausnir 20
3.9. Samgöngur 20
3.10. Veitumannvirki 22
3.11. Vindgreining 22

4. Almennir skipulagsskilmálar 23

4.1. Arkitektúr og hönnun 23
4.2. Byggingarmagn 24
4.3. Fornminjar og aðrar minjar 24
4.4. Gróður 25
4.5. Hljóðvist 25
4.6. Hæðir húsa – gólfkótar 25
4.7. Íbúðir, gerðir og form 26
4.8. Jarðhæðir, inngangar og aðgengi 26
4.9. Kynning á hönnun 27
4.10. List í almenningsrými 27
4.11. Lóðir og inngarðar 27
4.12. Mengaður jarðvegur 27
4.13. Mæli- og hæðablöð 27
4.14. Ofanvatnslausnir 28
4.15. Skilti og lýsing 28
4.16. Starfsemi 28
4.17. Svalir og svalagangar 28
4.18. Samgöngur 29
4.19. Úrgangsmál 30
4.20. Veitur 30

4.21. Þakform 30

5. Skilmálar skýringa 32

5.1. Afmörkun deiliskipulags 32
5.2. Landeignarmörk ríkis og borgar 32
5.3. Lega girðingar skv. samning. 32
5.4. Ný lega girðingar 32
5.5. Kvöð um lagnir í framtíðarlegu Einarsness 32
5.6. Núverandi lega háspennustrengs 32
5.7. Áformuð lega nýs háspennustrengs 32
5.8. Tíu metra helgunarsvæði háspennustrengs 33
5.9. Núverandi lega 1400mm fráveitulagnar 33
5.10. Lóðamörk 33
5.11. Hindrunarflötur flugvallar 33
5.12. Númer reita 34
5.13. Núverandi byggingar 34
5.14. Víkjandi byggingar 34
5.15. Byggingarreitur 34
5.16. Byggingarreitur kjallara 35
5.17. Byggingarreitur þaks 35
5.18. Byggingarreitur og djúpgámar 35
5.19. Bundin/óbundin byggingarlína 35
5.20. Leiðbeinandi uppbrot hæða 35
5.21. Almenningsrými / borgarland 35
5.22. Græn svæði 36
5.23. Götur 36
5.24. Strönd 37
5.25. Landfylling 37
5.26. Sjór 37
5.27. Vatn 37
5.28. Hjólastígur 37
5.29. Göngustígur 37
5.30. Göngustígur fjarlægður 37
5.31. Breytt eða upphækkað yfirborð gatna 37
5.32. Almenn göngutengsl – leiðbeinandi útfærsla 37
5.33. Kvöð um akfæra stíga 38
5.34. Fjöldi hæða + kjallari 38
5.35. Torg 38
5.36. Biðstöð almenningssamgangna 38
5.37. Spennustöð 38
5.38. Listaverk 38

6. Umhverfismat 39

6.1. Almennt 39
6.2. Núverandi byggingar 39
6.3. Fornminjar 39
6.4. Hljóðvist 39
6.5. Umferð og loftgæði 39
6.6. Skuggavarp og vindafar 40
6.7. Samgöngur 40

6.8. Almenningssamgöngur 40
6.9. Skólamál.....40
6.10. Verslun og þjónusta 40
6.11. Ásýnd.....40

Nýi Skerjafjörður

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Greinargerð

1. Inngangur

Vorið 2017 boðaði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur til hugmyndaleitar um skipulag fyrir Skerjafjörð. Fimm teymi sendu inn tillögur að skipulagi svæðisins og var tillaga ASK arkitekta, EFLU verkfræðistofu og Landslags landslagsarkitekta valin.

Fyrir liggur undirritað samkomulag Reykjavíkurborgar og ríkisins frá 1. mars 2013 um sölu, skipulag og uppbyggingu á landi ríkisins við Skerjafjörð og samkomulag Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 sem varða stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu í Vatnsmýri (sjá fylgiskjal C.8 í aðalskipulagi Reykjavíkur). Einnig liggur fyrir kaupsamningur og afsal milli Reykjavíkurborgar og ríkissjóðs Íslands dags. 11. ágúst 2016.

Deiliskipulagið er hluti af uppbyggingu nýs borgarhluta í vesturhluta Reykjavíkurborgar, Vatnsmýri, sem er hluti af framfylgd meginstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030: *Borgin við sundin*. Svæðið er staðsett austan við núverandi byggð í Skerjafirði þar sem áður var NA – SV flugbraut (06-24) Reykjavíkurflugvallar sem hefur verið aflögð. Samkvæmt stefnu aðalskipulags losnar land í Vatnsmýrinni í áföngum frá 2013 og eru uppbyggingarsvæði til næstu ára Hlíðarendi, þar sem uppbygging er þegar hafin, og Skerjafjörður.

Gert er ráð fyrir uppbyggingu nýs íbúðahverfis og minniháttar atvinnustarfsemi. Íbúðir eru ætlaðar fyrir almennan markað og einnig til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

Um er að ræða fyrsta áfanga af tveimur við útfærslu hverfisins.

Skipulag fyrsta áfanga gerir ráð fyrir uppbyggingu um 685 íbúða, leikskóla, grunnskóla, bílageymsluhúsi, verslun, þjónustu og útivistarsvæðum. Samgöngutengingar við hverfið verða frá Einarsnesi í vestri og um nýja vegtengingu í austri sem nær suður fyrir Reykjavíkurflugvöll. Austari vegtenging er einungis ætluð almenningssamgöngum, gangandi og hjólandi vegfarendum, og tengist inn á aðliggjandi deiliskipulag fyrir brú yfir Fossvog.

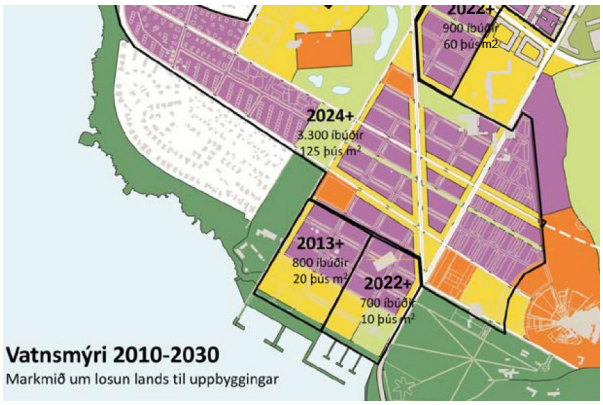
Annar áfangi gerir ráð fyrir landfyllingu með náttúrlegri fjöru, breyttri legi göngu- og hjólastígs, uppbyggingu um 685 íbúða, bílageymsluhúsi, þrifalegri atvinnustarfsemi á borð við skrifstofustarfsemi, verslun, þjónustu, veitingastarfsemi og gististarfsemi og hönnun nýs útivistar- og skemmtigöngusvæðis við fjöruna.

Skipulag annars áfanga er ekki hluti af þessari deiliskipulagstillögu vegna þess að ákveðið var að láta vinna mat á umhverfisáhrifum landfyllingar áður en skipulagsvinna myndi hefjast. Skipulag við fyrsta áfanga getur átt sér stað óháð vinnu við gerð umhverfismats fyrir landfyllingu, enda getur ný byggð staðið óháð fyllingu, ef þess krefst.

Gert er ráð fyrir að skipulag annars áfanga verði unnið sem breyting á deiliskipulagi fyrsta áfanga nýrrar byggðar í Skerjafirði.

2. Gildandi áætlanir og samningar

2.1. Aðalskipulag



Mynd 1. Skýringarmynd úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 sem sýnir markmið um losun lands

Tillaga að nýju deiliskipulag fyrir nýja Skerjafjörð er í samræmi við meginstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030.

Í aðalskipulag er gert ráð fyrir því að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum.

Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin- Gamla höfn. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Með uppbyggingu þessara svæða og fjölmargra minni þéttingarreita verður snúið við áratugalangri útþenslu Reykjavíkur. Vexti borgarinnar verður beint inn á við.

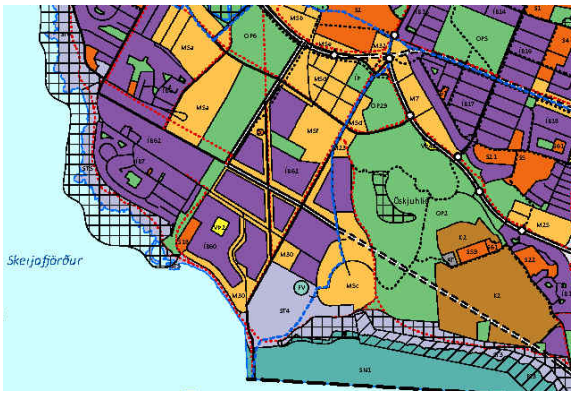
2.1.1. Landnotkun og byggingarheimildir aðalskipulags

Landnotkun er íbúðarsvæði (ÍB) sem er umkringt miðsvæði (M), opnu svæði (OP) vestast meðfram Gamla Skerjafirði og strandsvæði (ST). Gert er ráð fyrir skóla nyrst á svæðinu.

Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði *Þ5 Nýi Skerjafjörður*: *Blönduð byggð með áherslu á íbúðarhúsnæði*. Uppbyggingartímabil er frá 2012 – 2020. Gert ráð fyrir uppbyggingu um 800 íbúðum á svæðinu og 20.000m^2 atvinnuhúsnæði sem mögulegt er að byggja án þess að flugvöllur víki.

Í aðalskipulagi segir að skilmálar í deiliskipulagi skuli gera ráð fyrir randbyggð þar sem skipulag gatnakerfis og yfirbragð tekur mið af framtíðarskipulagi Vatnsmýrar. Tekið var mið af þessu ákvæði við mótun deiliskipulags Skerjafjarðar.

2.1.2. Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Mynd 2. Landnotkunaruppdráttur Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 er uppfærð og endurbætt útgáfa AR2010-2030 sem samþykkt var árið 2014. Aðalskipulagið var undirritað þann 13. janúar 2022 og tók gildi með birtingu í Stjórnartíðindum þann 18. janúar 2022.

Efnistök breytingar:

- Minnka umfang landfyllingar.
- Færa staðsetningu skóla nær strandsvæði.
- Breyting á afmörkun landnotkunar til samræmis við útfærslu deiliskipulag.
- Staðsetja hverfiskjarna/þjónustukjarna á landnotkunaruppdrátt
- Minnka heimilað byggingarmagn atvinnuhúsnæðis og auka byggingarmagn íbúðarhúsnæðis á móti – sem kemur til að nýtast við deiliskipulagsgerð annars áfanga.

Drög að aðalskipulagsbreytingu og vinnslutillagna að deiliskipulagi voru kynnt á net – kynningarfundi 3. júní 2020. Tekið var við fyrirspurnum fyrir fundinn og þeim svarað í megindráttum í lok fundar

auk þess sem nánari svör voru birt á heimasíðu verkefnisins hjá Reykjavíkurborg.

2.2. Áhrif á Reykjavíkurflugvöll

Deiliskipulag fyrir nýja byggð í Skerjafirði mun ekki skerða starfsemi eða nýtingu Reykjavíkurflugvallar. Byggðin stendur utan við öryggissvæði flugvallarins og mun ekki fara upp fyrir hindrunarflöt flugvallarins.

Uppbygging er hluti af framfylgd fjölda samninga milli ríkis og Reykjavíkurborgar sem fólu m.a. í sér kaup/sölu og eigandaskipi á landi ríkis og Reykjavíkurborgar (sjá Mynd 3); lokun NA – SV flugbrautarinnar samhliða uppbyggingu byggðar á Hlíðarenda annars vegar og Skerjafirði hins vegar (sjá kafla 2.2.1); gerð nýs deiliskipulags fyrir Reykjavíkurflugvöll (sjá kafla 2.2.4) og samkomulag Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group dagsett 25. október 2013 um fyrirkomulag Reykjavíkurflugvallar (sjá kafla 2.2.3 og kafla C.8 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030). Einnig liggur fyrir kaupsamningur og afsal milli Reykjavíkurborgar og ríkissjóðs Íslands dags. 11. ágúst 2016.

Gerð deiliskipulags fyrir Skerjafjörð, uppbygging nýrrar byggðar og lagning nýrrar samgönguteningar suður fyrir flugvöllinn er því er því lokaskrefið í að tryggja framfylgd fyrirliggjandi samninga milli málsaðila.

Nýtt deiliskipulag og uppbygging mun því ekki raska þjónustustigi flugvallarins nema að óverulegu leyti líkt og á við núverandi byggð umhverfis flugvöllinn.

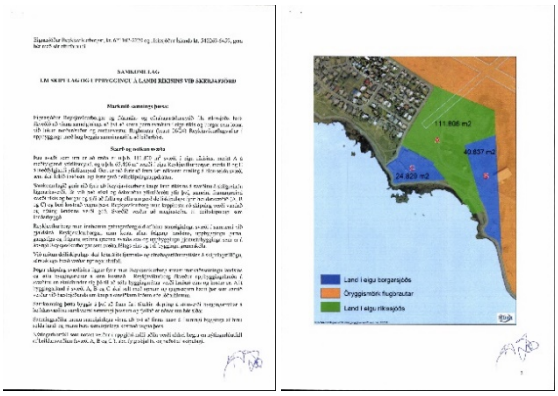
Reykjavíkurborg hefur haft gott samráð við ISAVIA vegna Reykjavíkurflugvallar til að tryggja að skipulag samrýmist öllum lögum og reglugerðum um loftferðir og flugvelli. Forsögn fyrir rammaskipulag var send ISAVIA til umsagnar og fundað var með fulltrúum ISAVIA vegna skipulagsvinnunnar eftir þörfum. Rannsókn um áhrif byggðar á vind var unnin vegna ábendingar ISAVIA og fylgir með deiliskipulagi, sjá kafla 3.11. Drög að vindafarsskýrslu voru send til ISAVIA til yfirferðar og brugðist við athugasemdum sem fram komu.

Í framhaldi af vindrannsókn hófst, að frumkvæði IS, samtal um hvort skoða þyrfti nánar breytingar á vindafari á flugvellinum vegna nýrrar byggðar, til dæmis Hlíðarenda. Slík athugun getur farið fram óháð uppbyggingu Nýja Skerjafjarðar.

Nánari umfjöllun um fyrirliggjandi áætlanir og samningar vegna Reykjavíkurflugvallar koma hér:

2.2.1. Samkomulag ríki og Reykjavíkurborgar um skipulag og uppbyggingu á landi ríkisins við Skerjafjörð

Undirritað 1. mars 2013 af borgarstjóra og fjármála- og efnahagsráðherra. Markmið samnings er að vinna sameiginlega að því að koma svæðum í eigu ríkis og borgar sem losnuðu við lokun norður/suður og austur/vestur flugbrautar (braut 06/24) Reykjavíkurflugvallar í uppbyggingu.



Mynd 3. Undirritað samkomulag Reykjavíkurborgar og ríkis

Samkomulagið gerir ráð fyrir að Reykjavíkurborg kaupi land ríkisins og fengi með því óskoraðan yfirráðarrétt yfir því til að vinna deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð og koma byggingarrétt til sölu.

Samkomulagið kveður á um að við mótun deiliskipulags skuli leita álits fjármála- og efnahagsráðuneytis á skipulagstillögu. Verkefnastjórar skipulagsfulltrúa áttu fund með fulltrúum fjármálaráðuneytis þann 22. maí 2020 og kynntu skipulagshugmyndir, þ.á.m. nýtingarhlutfall líkt og samkomulag kveður á um. Fulltrúar fjármálaráðuneytis gerðu ekki athugasemdir við efni tillögunnar.

2.2.2. Samkomulag ríkis og Reykjavíkurborgar um endurbætur á aðstöðu fyrir farþega og þjónustuaðila á Reykjavíkurflugvelli

Undirritað 19. apríl 2013 af innanríkisráðherra og borgarstjóra Reykjavíkur.

Í samkomulaginu kemur fram að NA/SV flugbrautin verði lögð af og það land sem losnar sunnan vallarins (Skerjafjörður) verði skipulagt undir blandaða byggð. Í samkomulaginu kemur einnig fram að kannaðir verði möguleikar á hringtengingu strætó um

flugvöllinn en fyrir liggur yfirlýsing af hálfu ISAVIA ohf. að slík hringtenging sé möguleg en þyrfti að útfæra endanlega.

2.2.3. Samkomulag ríkis, Reykjavíkurborgar og Icelandair Group

Undirritað 25. október 2013.

Samkomulag milli aðila um endurskoðun deiliskipulags flugvallarins, stækkun alþjóðlegrar flugstjórnarmiðstöðvar, lokun NA/SV brautar og flutning kennslu- og einkaflugs á annan flugvöll (sjá fylgiskjal C.8. *framfylgd* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030).

2.2.4. Kaupsamningur og afsal

Undirritað 11. ágúst 2016.

Ríkissjóður selur og afsalar Reykjavíkurborg lands undir nýtt skipulag í Skerjafirði.

2.2.5. Deiliskipulag Reykjavíkurflugvallar

Nýtt deiliskipulag var samþykkt 28. apríl 2016 í borgarráði Reykjavíkur sem felldi úr gildi eldra deiliskipulag frá 2009. Tilgangur deiliskipulags var að fjalla um tilhögun almennrar flugfarþegaþjónustu meðan flugvöllurinn væri enn í starfsemi og festa í sessi lokun NA/SV flugbrautar.

Lokun NA/SV flugbrautar hafði þegar átt sér stað árið 2007 þegar flugbrautin var felld úr aðalskipulagi með sérstakri breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024, m.a. vegna staðsetningar samgöngu-miðstöðvar norðan Loftleiðahótels, þar sem NA/SV brautin lá. Það staðarval samgöngumiðstöðvar var niðurstaða sameiginlegrar nefndar samgöngu–ráðuneytis og Reykjavíkurborgar. Í deiliskipulaginu frá 1999 hafði verið gert ráð fyrir að NA/SV brautin yrði lögð niður 5 – 7 árum eftir að búið væri að endurbyggja hinar tvær flugbrautirnar en lokið var við að endurgera þær í nóvember 2002. Breyting þessi frá 2007 var staðfest af umhverfisráðherra án fyrirvara.

Deiliskipulag Reykjavíkurflugvallar gerir ráð fyrir uppbyggingu nýrra byggðar í Skerjafirði og samgöngutengingum suður fyrir flugvöllinn yfir Fossvogi, sbr. hjálögð umfjöllun: *„Deiliskipulagssvæðið er minnkað frá því sem áður var fyrir flugvallarsvæðið. Nýtt deiliskipulag verður gert fyrir svæðið við Skerjafjörð… Gert er ráð fyrir mögulegri landfyllingu suður fyrir norður – suðurbraut fyrir strætisvagnaleið í tengslum við uppbyggingu íbúðarbyggðar í Skerjafirði.“*

2.2.6. Breyting á deiliskipulagi Reykjavíkurflugvallar

- Samhliða vinnu við gerð nýs deiliskipulags fyrir byggð í Skerjafirði verður gerð breyting á deiliskipulagi Reykjavíkurflugvallar til þess að koma fyrir akhliði fyrir aðkomu flugskýla og til að aðlaga mörk Reykjavíkurflugvallar/ flugvallargirðingar að mörkum nýja Skerjafjarðar svo engin óskipulögð svæði falli á milli.

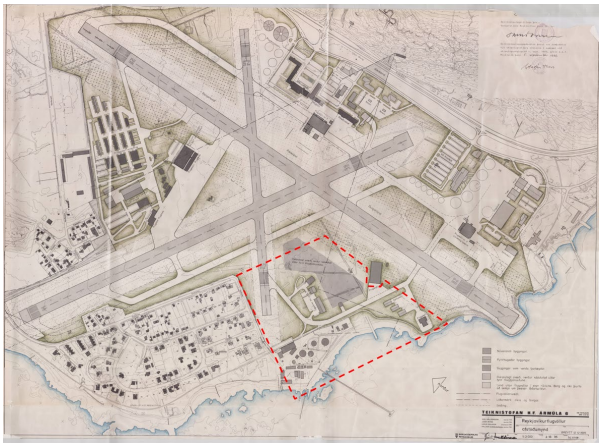
Breytingin er í samræmi við eigandaskipti á landi ríkissjóðs Íslands og Reykjavíkurborgar frá 2013/2016 sjá kafla

2.3. Gildandi deiliskipulag Skerjafjarðar

Samþykkt 16. janúar 1986. Ekki birt í B – deild stjórnartíðinda en var samþykktur hjá skipulagsstjóra ríkisins 5. september 1986.

Um er að ræða afgangssvæði úr deiliskipulagi Reykjavíkurflugvallar sem var breytt árið 1999 og aftur árið 2016, sjá umfjöllun um deiliskipulag Reykjavíkurflugvallar kafla 2.2.

- Deiliskipulagið frá 1986 verður fellt úr gildi með samþykki nýs deiliskipulags Skerjafjarðar.



Mynd 4. Deiliskipulag Reykjavíkurflugvallar 1986. Rauð lína sýnir svæði sem stendur eftir og verður fellt úr gildi

2.4. Hugmyndaleit

ASK arkitektar, ásamt Landslagi landslagsarkitektum og Eflu verkfræðistofu, urðu hlutskörpust í hugmyndaleit um rammaskipulag fyrir þróunarsvæðið *Þ5 Nýja Skerjafjörð*. Niðurstöður voru kynntar á opnum kynningarfundi í Ráðhúsinu 2. nóvember 2017 sem markaði upphaf að vinnu við gerð rammaskipulags.

Tillagan þótti skara fram úr vegna aðlaðandi byggðarmynsturs með mjúk gatnaform, milt yfirbragð, fjölbreyttar húsagerðir og grænt net opinna svæða og gönguleiðir í gegnum inngarða.

Í tillögunni var lagt til að færa núverandi strandlínu fram til að vinna land og gera manngerða strönd með yfirbragð náttúrufjöru með gróðri sem hugsanlega getur laðað að sér fuglalíf.

Niðurstöður hugmyndaleitar voru kynntar í Tjarnarsal ráðhúss Reykjavíkur 2. nóvember 2017.

2.5. Forsögn

Ekki var unnin sérstök lýsing fyrir deiliskipulag enda er sveitarstjórn heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Hins vegar var gerð forsögn fyrir rammaskipulag eftir að niðurstöður hugmyndaleitar lágu fyrir.

Þann 15. nóvember 2017 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur að kynna forsögn fyrir rammaskipulagsgerð fyrir lögbundnum umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og íbúum og óska eftir athugasemdum.

2.6. Rammaskipulag

Tillaga að rammaskipulagi var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur 16. maí 2018 og samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 4. júlí 2018.

Það var í megindráttum unnið í samræmi við sigurtillögu Graeme Massie fyrir rammaskipulag Vatnsmýrar frá árinu 2002 með nokkrum undantekningum. Horfið var frá stífu, hornréttu gatnakerfi og strangri randbyggð og í staðinn gert ráð fyrir mýkra gatnaformi og fjölbreyttu randbyggðarformi. Rammaskipulagstillagan gerði ráð fyrir að græn svæði, gróður og blágrænar ofanvatnslausnir yrðu mjög ríkjandi í hverfinu, ásamt því að útfæra náttúrulega strönd og miðlæg bílastæðahús fyrir íbúa í staðinn fyrir einkastæði innan lóðar eða í bílakjöllurum.

Nýtt deiliskipulag fyrir Skerjafjörð er nánari útfærsla á tillögum rammaskipulags.

Tillagan var kynnt á íbúafundi í Vesturbæ Reykjavíkur í Neskirkju 21. febrúar 2018.

2.7. Deiliskipulag brúar yfir Fossvog

Samþykkt í borgarráði 2019.

Deiliskipulag Fossvogsbrúar gerir ráð fyrir vegtengingu fyrir almenningssamgöngur, gangandi og hjólandi vestur fyrir Reykjavíkurflugvöll og er tillaga að deiliskipulagi Skerjafjarðar útfærð svo samgöngutengingar milli skipulagsáætlananna mætist.

2.8. Deiliskipulag Skildinganes

Samþykkt 2004 og nær yfir *„gamla Skerjafjörð“* sem afmarkast af Einarsnesi, Bauganesi og lóðarmörkum einbýlishúsa sem liggja næst göngustíg við fjöruna við Skerjafjörð. Áhrif á byggðina vegna nýs deiliskipulags Skerjafjarðar verða einkum vegna aukinnar umferðar á Einarsnesi.

- Samhliða vinnu við gerð nýs deiliskipulags verður Einarsnes endurhannað til að fegra, hægja á umferð og bæta umferðaröryggi.

2.9. Deiliskipulag Einarsness

Samþykkt 1995 og nær yfir *„gamla Skerjafjörð“* sem afmarkast af Reykjavíkurflugvelli, Einarsnesi, Skeljanesi og Bauganesi. Áhrif á byggðina vegna nýs deiliskipulags Skerjafjarðar verða einkum vegna aukinnar umferðar á Einarsnes.

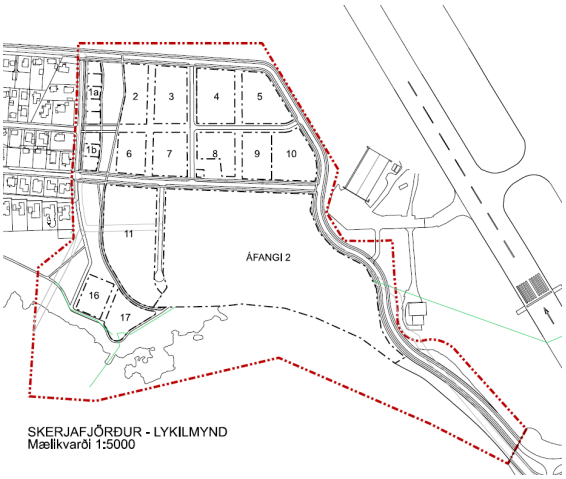
- Samhliða vinnu við gerð nýs deiliskipulags verður Einarsnes endurhannað til að fegra, hægja á umferð og bæta umferðaröryggi.

2.10. Áfangaskipting

Um er að ræða fyrsta áfanga af tveimur við útfærslu hverfisins.

Skipulag fyrsta áfanga gerir ráð fyrir uppbyggingu um 685 íbúða, leikskóla, grunnskóla, bílageymsluhúsi, verslun, þjónustu og útivistarsvæðum. Samgöngutengingar við hverfið verða frá Einarsnesi í vestri og um nýja vegtengingu í austri sem nær suður fyrir Reykjavíkurflugvöll. Austari vegtenging er einungis ætluð almenningssamgöngum, gangandi og hjólandi vegfarendum, og tengist inn á aðliggjandi deiliskipulag fyrir brú yfir Fossvog.

Annar áfangi gerir ráð fyrir landfyllingu með náttúrlegri fjöru, breyttri legi göngu og hjólastígs, uppbyggingu um 670 íbúða, bílageymsluhúsi, þrifalegri atvinnustarfsemi á borð við skrifstofustarfsemi, verslun, þjónustu, veitingastarfsemi og gististarfsemi og hönnun nýs útivistar- og skemmti-göngu-svæðis við fjöruna.



Mynd 5. Áfangaskipting skipulagsvinnu

Skipulag annars áfanga er ekki hluti af þessari deiliskipulagstillögu vegna þess að ákveðið var að láta vinna mat á umhverfisáhrifum landfyllingar áður en skipulagsvinna myndi hefjast. Skipulag við fyrsta áfanga getur átt sér stað óháð vinnu við gerð umhverfismats fyrir landfyllingu, enda getur ný byggð staðið óháð fyllingu ef þess krefst.

Gert er ráð fyrir að skipulag annars áfanga verði unnið sem breyting á deiliskipulagi fyrsta áfanga nýrrar byggðar í Skerjafjarðar.

2.11. Lóðarvilyrði

Reykjavíkurborg hefur skrifað undir samkomulag um vilyrði til lóðarúthlutunar við Félagsstofnun Stúdenta, Bjarg íbúðarfélagi og HOOS1 ehf., varðandi uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði í samræmi við samþykkta húsnæðisstefnu. Vilyrðið er háð samþykki deiliskipulags og birtingu í B – deild Stjórnartíðinda.

3. Umhverfi og rannsóknir

Deiliskipulagssvæðið er þar sem áður var hluti af NA – SV flugbraut (06/24) Reykjavíkurflugvallar sem var aflögð árið 2017 og afmarkast af A – V flugbraut (13/31) til norðurs, N – S flugbraut (01/19 til) austurs og Fossvogi/Nauthólsvík til suðurs.

3.1. Forhönnun gatna

Forhönnun gatna og borgarlands hafa verið unnin samhliða deiliskipulagsgerð. Í forhönnun er búið að áætla planlegu, hæðarsetja lóðir og nálægar götur þannig að skipulagssvæðið virki sem ein heild, þ.e. áfangi eitt og tvö. Einnig tryggja lágmarks halla svo blágrænar ofanvatnslausnir skili vatni niður í sjó og afvötnun gatna er tryggð.

Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

3.2. Grunnvatn

Ríkjandi vatnaskil eru eftir austur – vestur flugbrautinni sem liggur eftir afgerandi hrygg i undirlaginu. Náttúrulegt afrennsli af svæðinu er því til suðurs og suðausturs.

3.3. Hindrunarfletir flugvallar

Skipulagssvæðið liggur utan við hindrunarfleti flugbrauta 01/19 og 13/31. Við vinnslu deiliskipulags var gætt sérstaklega að ný byggð raski ekki hindrunarflötum flugvallar, þar sem áhersla er lögð á að byggðin geti risið óháð því hvort flugvöllur fer eða verður áfram í Vatnsmýri í fyrirsjáanlegri framtíð.

Samkvæmt skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar er óheimilt að reisa mannvirki upp fyrir hindrunarflöt og voru þær forsendur hafðar til hliðsjónar við gerð skipulags.

Hindrunarfletir eru sýndir á sneiðingum á uppdrætti. Kótar á sneiðingum eru leiðbeinandi og í skilmálum er ítrekað að framkvæmdaaðilar þurfi að kanna ítarlega hæðarsetningu við hönnun lóða og mannvirkja.

3.4. Hljóðvist

Samkvæmt kröfum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 eru mörk vegna hávaða frá flugumferð við húsvegg íbúðarhúsnæðis Lden 65 dB. Gildir það einnig á dvalarrými á lóð og við húsvegg skóla. Gilda þessar kröfur fyrir þegar starfandi flugvelli. Einnig eru gerðar kröfur um hljóðstig innan dyra í íbúðarhúsnæði og skóla og skal þar gilda LAeq24 30 dB(A). Hljóðstig innan hús frá flugumferð má ekki vera meira en Leq24 = 30 dB(A) og LAFmax5% = 90 dB(A) að nóttu. Taka þarf tillit til þessara krafna við hönnun bygginga á svæðinu.

Ljóst er að hljóðstig vegna hávaða frá flugumferð er nokkurt og þarf að huga að hljóðeinangrun sérstaklega á þeim reitum sem næst eru flugbrautum. Til viðbótar við hljóðstig frá flugumferð leggst við hljóðstig frá bílaumferð sem er fyrst og fremst frá umferð í hverfinu sjálfu.

Við undirbúning deiliskipulags hafa farið fram kannanir á hljóðvist, sjá skýrslu Eflu verkfræðistofu nr. 2200-888-SKY-008-V01 dags.12.9.2019 sem fylgir með deiliskipulag, sem er komin til m.a. vegna ábendingar Heilbrigðiseftirlits Reykjavík sem barst við forsögn sem var auglýst vegna rammaskipulags-gerðar í lok árs 2017.

3.5. Húsakönnun og fornleifaskráning

Á flugvallarsvæðinu eru þekktar minjar um hernám Breta og var fjöldi mannvirkja, fyrir utan flugvöllinn sjálfan, reist á svæðinu.

Uppfærð fornleifaskráning og húsakönnun fyrir skipulagssvæðið var unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur vegna skipulagsvinnunnar og gefin út í skýrslu nr. 204, útgefin 2021. Samkvæmt skýrslunni eru engin ummerki um fornleifar á skipulagsreitnum. Engin hús teljast friðuð eða friðlýst skv. 18. og 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í uppfærðri húsakönnun Borgarsögusafns Reykja-víkur er lagt til að elstu húsin sem standa á fyrrum lóð Shell (Skeljungs) við Skeljanes, þ.e. skrifstofuhús (Skeljanes 23, mhl 01, norðurhluti), íbúðarhús (Skeljanes 23, mhl. 01,suðurhluti), bifreiðaskúr (Skeljanes 19, mhl. 02) og áfyllingarhús (Skeljanes 21, mhl. 03), njóti verndar í gulum flokki.



Mynd 6. Húsin eins og þau eru í dag, úr skýrslu Borgarsögusafns nr. 204, dags. 2021.

Í uppfærðri húsakönnun er einnig lagt til að Skeljanes 27 skolpdælustöð, b. 1992, hljóti verndun í rauðum flokki.

Minjar

Í skýrslu Borgarsögusafns, nr. 204 frá 2021, kemur fram að á skipulagssvæðinu eru skráðar yngri minjar sem tengjast atvinnu- og þróunarsögu borgarinnar og töluvert margar herminjar frá tímum síðari heimsstyrjaldar. Nánari umfjöllun vísast til skýrslu Borgarsögusafns.



Mynd 50 Skráðar fornleifar, mannvirki og yngri minjar á deiliskipulagssvæðinu sem er afmarkað með svartri brotalínu.[166]

Mynd 7. Mynd, skráðar fornleifar, mannvirki og yngri minjar, úr skýrslu Borgarsögusafns nr. 204, dags. 2021.

Varðveislumat og niðurstöður skýrslu nr. 204, 2021

Í skýrslu Borgarsögusafns segir:

„Svæðið er því mikilvægur minnisvarði bæði um tímabil í atvinnu- og þróunarsögu Reykjavíkur og um stríðsárin, hernaðarumsvif og varnir landsins, auk þess að vera hluti af stærra sögusviði eða orrustunni um Atlantshafið. Minjarnar á svæðinu eru enn heillegar og með heillegustu minjaheildum þessa tímabils á landinu. Með verndun þeirra er hægt að varðveita einkenni og sögu svæðisins, veita ákveðna upplifun og innsýn í söguna á staðnum, sem mikilvægt er að halda til haga fyrir komandi kynslóðir. “

Í skýrslunni er lögð til hverfisverndun á eftirfarandi minjum: sex bryggjustöplar sem tilheyrðu olíubryggju (220-150); dráttarbraut norska flughersins (220-128); steypt gólfplata nefskýlis (211-154); hluti flugakstursbraut, vestari hluti sem þykir heillegur (220-185); undirstöður loftvarnarbyssa (220-138 og 147).

3.6. Hækkun sjávarmáls

Í kafla um náttúruvá í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030 (VSÓ ráðgjöf , 2013) kemur fram að á lágsvæðum við ströndina í vesturhluta borgarinnar sé hætta á sjávarflóðum *„vegna veðurs og ölduálags við ströndina.“* Tekið er fram að nauðsynlegt sé að taka tillit til náttúruvár við skipulag byggðar og gera ráðstafanir til að draga úr hættu. Þá segir að við skipulag og hönnun þróunarsvæða við sjávarsíðuna þurfi að huga að vörnum vegna hækkandi sjávarstöðu.

Mótvægisaðgerðir

Við vinnslu deiliskipulags voru skipulagsviðmið um lágmarks land- og gólfhæðir á lágsvæðum í Reykjavík, sem koma fram í skýrslu Vegagerðarinnar frá 2018, höfð til viðmiðunar við forhönnun gatna fyrir hverfið sem verða aðgengileg hjá skipulagsfulltrúa eftir að deiliskipulag er samþykkt.

Skipulagstillaga gerir ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum til að bregðast við hækkun sjávarmáls, þar á meðal mótun nýrrar náttúrustrandar við landfyllingu, landmótun sem beinir regnvatni og sjó í lautir og aðrar regnvatnslausnir, auk þess sem settir eru lágmarks gólfkótar á byggingar.

Tafla 13 Lágmarks land- og gólfhæðir á lágsvæðum í Reykjavík og við sunnanverðan Faxaflóa þar sem ekki gætir ölduáhlaðanda.

	Hafnarkerfi (m)	Bæjarkerfi (m)	Landshæðakerfi ISH2004 (m)
Flóðhæð með 100 ára endurkomutíma	+5,20	+3,38	+2,93
Hækkun vegna jarðskorpuhreyfinga og hnattrænnar hlýnunar	0,54	0,54	0,54
Lágmarkslandhæð á lágsvæðum þar sem ölduáhlaðanda gætir ekki	**+5,74**	**+3,92**	**+3,47**
Lágmarksgólfhæð á lágsvæðum þar sem ölduáhlaðanda gætir ekki	+6,04	+4,22	+3,77

Mynd 8. Skjáskot úr skýrslu Vegagerðarinnar „Lágsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð“ dags. apríl 2018 e. Sigurð Sigurðarson

3.7. Jarðvegsrannsókn

Geymsla eldsneytis hófst í Skerjafirði á vegum HF Shell á Íslandi árið 1927. Birgðir eldsneytis, olíu, bensíni, flugvélabensíni og steinolíu hafa verið geymdar í tönkum á lóðinni frá þeim tíma til hausts 1997 er starfsemin var lögð niður. Seinni stríðsárin

frá 1940 voru hernámsliðin með aðstöðu hjá HF Shell í Skerjafirði. Olíuskip á vegum hernámsliðsins komu í Skerjafjörðinn en þaðan var eldsneyti dælt. Leiðsla lá frá olíubryggjunni, austur eftir birgðasvæðinu og upp í Öskjuhlíð þar sem birgðastöðvar hernámsliðsins voru. Árið 1956 tók félagið Skeljungur hf yfir starfsemi HF Shell á Íslandi og þar með talið athafnasvæðið í Skerjafirðinum.

Við undirbúning deiliskipulags fór fram umfangsmikil jarðkönnun og mengunarrannsókn í jarðvegi. Niðurstöður að finna í skýrslu Eflu verkfræðistofu *„Jarðkönnun og mengunarrannsóknir í Skerjafirði“* dags. 29.1.2019 sem fylgir með deiliskipulagi.



Mynd 9. Skjáskot úr skýrslu sem sýnir ástand jarðvegs á ákveðnum mæliholum

Alls voru 96 holur (punktar) boraðar og/eða athugaðar. Þar af voru tekin 64 jarðvegssýni í 63 holum, einnig voru tekin tvö vatnssýni til rannsókna á olíumengun. Niðurstöður jarðkönnunninar gáfu það til kynna að mjög mismunandi jarðvegsaðstæður séu fyrir hendi. Mjög grunnt var á klöpp í vesturhluta svæðisins en mjög djúpt í manngerðri fyllingu við enda N – S flugbrautar (01-19). Einnig var töluvert dýpi á fast á manngerðri fyllingu á miðju og austari hluta rannsóknarsvæðisins. Að meðaltali var um 2,6 m niður á burðarhæfan botn og 3,1 m niður á fastan botn. Í nær öllum sýnum mælist eitt eða fleiri mengunarefni yfir ströngustu norskum viðmiðunarmörkum. Engin olíuefni greindust í vatnssýnunum tveimur.

Mengaður jarðvegur innan deiliskipulagssvæðis verður fjarlægður áður en uppbygging hefst eða hreinsaður og nýttur fyrir jarðmanir eða annarskonar landmótun sem samræmist landnotkun. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hefur verið samstarfsaðili við vinnslu deiliskipulags og mun samstarfið halda áfram eftir samþykki deiliskipulags.

3.8. Ofanvatnslausnir



Mynd 10. Möguleg útfærsla á rennsli ofanvatns í götum í fyrsta áfanga - leiðbeinandi útfærsla.

Staðsetning svæðisins nálægt sjó gerir að verkum að fyrirhuguð uppbygging mun hafa óveruleg áhrif á lagnakerfi borgarinnar. Engu að síður gera skilmálar deiliskipulags ráð fyrir að meðhöndla sem mest ofanvatn innan lóða til að hægja á vatni og minnka álag á fráveitukerfi.

Til þess eru ýmsar leiðir s.s. ofanvatnstjarnir og opnar ofanvatnsrásir, gróðurbeð og gegndræp yfirborð sem ýmist drena og hreinsa vatn út í jarðveginn og/eða út í fráveitukerfi í borgarlandi auk þess að skapa jákvæða upplifun á svæðinu og auka vitund almennings um vistvænt umhverfi.

Gerðar hafa verið sérstakar ráðstafanir við forhönnun gatna vegna ofanvatnslausna Þróunaraðilar á hverjum reit munu bera ábyrgð á því að leysa ofanvatn í samræmi við heildarhönnun hverfisins m.t.t. rennsli ofanvatns.

3.9. Samgöngur

3.9.1. Aðkoma

Aðkoma að nýja Skerjafirði fyrir gangandi, hjólandi, akandi og strætó er um Suðurgötu/Einarsnes/ Skeljanes.

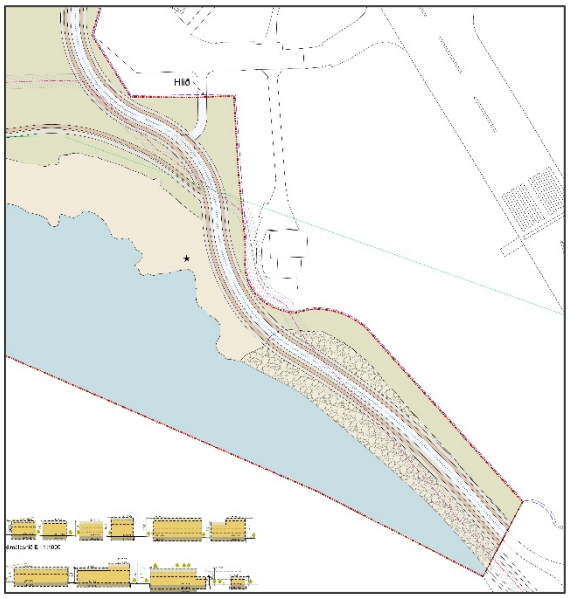
Aðskildur göngu- og hjólastígur tengir svæðið við Nauthólsvík til austurs og göngustígur liggur frá svæðinu meðfram Fossvogi sem tengist inn á Ægisíðu til vesturs. Göngu- og hjólatengingar þykja mjög góðar.

Strætó er með fjórar stoppistöðvar á Einarsnesi/Bauganesi. Strætó nr. 12 ekur um hverfið

og tengir það við Háskóla Íslands, miðborg Reykjavíkur, Sæbraut, Mjódd, Seljahverfi og Ártún. Strætó keyrir með 15 mín. tíðni sem þykir vera miðlungs góð þjónusta.

3.9.2. Tenging Einarsness við Fossvogsbrú

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að Einarsnes framlengist til austurs og að nýr vegur ná suður fyrir N – S flugbraut (01/19) Reykjavíkurflugvallar og tengjast nýrri brú yfir Fossvog.



Mynd 11. Hluti deiliskipulagsuppdráttar sem sýnir framlengingu Einarsnes suður að Brú yfir Fossvog. Fyrst um sinn verður vegurinn lagður sem framkvæmdavegur.

Samkvæmt deiliskipulagi Fossvogsbrúar (kafli 2.7) er vegtenging eingöngu ætluð fyrir almennings-samgöngur, neyðarumferð, gangandi og hjólandi og mun hið sama gilda fyrir deiliskipulag nýja Skerjafjarðar. Brúin er hluti af uppbyggingu fyrsta áfanga Borgarlínu og er stefnt á að uppbygging hennar hefjist árin 2021/2022.

Vinna við nýtt leiðarnet Strætó stendur yfir samhliða skipulagning og uppbyggingu Borgarlínu. Samkvæmt fyrstu hugmyndum er gert ráð fyrir að ný almenn Strætóleið muni keyra gegnum hið nýja hverfi og enda við HR og að tvær Stofnleiðir Borgarlínu muni liggja yfir hina nýju Fossvogsbrú og tengjast við hina nýju almennu leið, annað hvort við HR eða við brautarenda brúarinnar.

3.9.3. Framkvæmdavegur

Gert er ráð fyrir að framkvæmdir við nýja vegtengingu við Einarsnes hefjist um leið og leyfi verða veitt eftir samþykki deiliskipulags.

Stefnt er að útfæra veg fyrst um sinn sem framkvæmdaveg sem mun þjónusta umferð vegna framkvæmda og létta á umferð við Einarsnes yfir framkvæmdatíma.

Framkvæmdavegi er ætlað að vera megin aðkoma að skipulagssvæðinu þegar vinna við landfyllingu hefst í 2. áfanga.

Við hönnun framkvæmdavegar þarf að gera ráð fyrir veitumannvirkjum undir eða við vegstæði en fyrirhugað er að allar veitur fari eftir þessari vegtengingu að skipulagssvæðinu (kalt og heitt vatn, fráveita og 11kV strengir).

- Framkvæmdavegur verður að gera ráð fyrir aðgengi gangandi og hjólandi yfir allan framkvæmdatímann.
- Meta þarf möguleg áhrif vegarins á hljóðvist og loftgæði á framkvæmdatíma þar sem gera þarf ráð fyrir þungaumferð og efnisflutningum sbr. ábending HER sem kom fram við vinnslu deiliskipulagsins.

3.9.4. Samgöngumat

Samgöngumat var unnið fyrir fullbyggt hverfi, þ.e. fyrir áfanga eitt og tvö. Samgöngumat fylgir deiliskipulagi. Helstu niðurstöður eru:

- Áætluð bílastæðaþörf á öllu skipulagssvæðinu gæti orðið um 800 stæði með samnýtingu.
- Fyrir fullbyggt hverfi getur verið þörf á tveimur stoppistöðvum Strætó en ein biðstöð er ráðgerð fyrir fyrsta áfanga.
- Núverandi umferð um Einarsnes er lítil, 2.800 bílar á sólarhring vestan við Bauganes en 1.200 austan. Miðað við áætlaðan fjölda bílastæða á skipulagssvæðinu má gera ráð fyrir að umferð sem skapast á svæðinu nemi um 6.100 bílum á sólarhring.
- Niðurstöður úr umferðarhermun benda til þess að ný uppbygging hafi vart merkjanleg áhrif á ferðatíma núverandi byggðar í gamla Skerjafirði.
- Einstefnuakstur á svæðinu er skipulagður með því markmiði að gegnumakstur í hverfinu sé í lágmarki.

3.10. Veitumannvirki

- Ýmsar lagnir eru innan skipulagssvæðisins. Allar núverandi kvaðir á svæðinu eru í fullu gildi þangað til um annað semst við hlutaðeigandi veitufyrirtæki.

Vísað er í minnisblað Veitna dags. 8. desember 2017 í rammaskipulagi. Þar er fjallað um fráveitu, rafmagn, heitt og kalt vatn.

3.10.1. Fráveita

1400 mm fráveitulögn liggur við suðurhluta svæðisins og tengir fráveitukerfi stórs hluta höfuðborgarsvæðisins við dælistöðvarnar á Skeljanesi og við Faxaskjól. Dælistöðin við Skeljanes er sameiginleg eign Veitna, Kópavogs og Garðabæjar.

Stofnkerfi fráveitu við Skeljanes (lagnir og dælistöð) annar ekki auknu álagi og vinna er hafin við að skoða möguleika til að auka afköst þess. Það er fyrirséð að ráðast þarf í framkvæmdir við að bæta stofnkerfið sem kallar til lengri tíma litið á aukið rými í kringum stofnlagnir og dælustöð. Taka þarf tillit til núverandi lagna og mögulegrar uppbyggingar veitukerfisins við skipulagsvinnuna og við ákvörðun um landfyllingu.

Leggja þarf fráveitukerfi að skipulagssvæðinu og innan þess. Vegna hæðarlegu svæðisins er mikilvægt að huga að lausn fráveitumála á fyrstu stigum skipulagsvinnunnar.

3.10.2. Rafmagn

132 kV háspennustrengur liggur við enda suðvesturhluta NA-SV flugbrautar.

Mikil aukning í íbúðarbyggð í vestur- og austurhluta borgarinnar og ný eftirspurn eftir þjónustu getur leitt til að styrkja verði núverandi rafdreifikerfi til að auka flutningsgetu og þörf verði á að byggja nýja aðveitustöð, en tillaga að staðarvali liggur ekki fyrir.

Huga þarf að tengingum við rafdreifikerfið og staðsetningu nýrra dreifistöðva í tengslum við uppbyggingu svæðisins í samráði við Veitur.

3.10.3. Heitt og kalt vatn

Greina þarf tengingu skipulagssvæðisins við kalt og heitt vatn. Fyrir liggur að þörf er á að styrkja núverandi stofna, auk þess að leggja þarf nýtt dreifikerfi innan svæðisins.

3.10.4. Ný veitukerfi

- Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

Frumhönnun veitukerfa felur í sér yfirferð á núverandi veitukerfum á svæðinu, skoðun á staðsetningu nýrra veitumannvirkja, greining á þörf fyrir nýjar lagnir, skoðun á legu nýrra stofnlagna, skoðun á stærð nýrra stofnlagna og tenging þeirra við núverandi veitukerfi.

Við hönnun borgarlands og lóða þarf að tryggja rými fyrir lagnir og ofanvatnslausnir í göturými. Að sama skapi þarf við hönnun veitukerfa að taka frá rúmt pláss fyrir gróður og rótartengingar.

Huga þarf að fráveitulögn sem liggur við suðurhluta svæðis og tengir fráveitukerfi stórs hluta höfuðborgarsvæðisins við dælustöðvar á Skeljanesi og Faxaskjól.

Leggja þar nýjar lagnir fyrir heitt og kalt vatn innan deiliskipulagssvæðisins.

3.11. Vindgreining

Tvær rannsóknir hafa verið gerðar sem báðar sýna að byggðin í Skerjafirði muni hafa áhrif á vindafar, fyrir og eftir uppbyggingu, en báðar skýrslurnar geta þess að áhrifin séu lítil og fátíð, eru talin bæði þolanleg og viðráðanleg og að þeim megi m.a. mæta með mótvægisaðgerðum og aðlögunum.

Niðurstöður sýna að breyting verður á vindafari á flugbrautum í ákveðnum vindáttum en ekki að breytingar verði til hins verra eða að flugbrautir verði ónothæfar. Niðurstöður sýna einnig að byggðin hafi takmörkuð neikvæð áhrif á staðbundið vindafar í kringum byggðina. Skýrslunar voru unnar af verkfræðistofunni EFLU annars vegar og hollensku rannsóknarstofunni NLR hins vegar. NLR komst að því að áhrif byggðarinnar í Nýja Skerjafirði væru þolanleg/ásættanleg (e. tolerable) og viðráðanleg (e. manageable).

4. Almennir skipulagsskilmálar

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Auk almennra skipulagsskilmála (kafli 4 og kafli 5) eru sérskilmálar fyrir hverja lóð í sérstöku skilmálahefti og hönnunarleiðbeiningar. Við hönnun og útfærslu mannvirkja, lóða, blágrænna ofanvatnslausna, borgarrýmis og gatna skal taka mið af hönnunarleiðbeiningum og skýringarmyndum sem fylgja deiliskipulagi.

Með skipulagi fylgja ítargögn um hljóðvist, jarðvegskönnun, samgöngumat, úrgangslausnir, veitur og vindgreining.

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð, önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um. Byggingarmagn kemur fram í sérstakri skilmálatöflu. Hæðir húsa koma fram á skipulagsuppdrætti og sneiðingum.



Mynd 12. Skýringarmynd úr rammaskipulagi sem sýnir hugmyndafræði sigurtillögu fyrir umhverfi og byggðamynstur nýja Skerjafjarðar

Lýsing tillögu

Tillaga heimilar uppbyggingu nýs íbúðahverfis með um 685 íbúðum, leikskóla, grunnskóla, bíla-geymsluhúsi, verslun og þjónustu.

Gangandi og hjólandi notendur verða í fyrsta forgangi í allri hönnun í hverfinu og verður meginþorri pláss úthlutað í þeirra þágu. Gatnahönnun miðar við mjög hæga umferð og eru bílastæði fyrir lóðir að öllu leyti leyst í miðlægu bílastæðahúsi, þar sem einnig verður matvöruverslun og önnur þjónusta á jarðhæð. Við bílageymsluhús verður hverfistorg þar sem strætó mun stoppa og grenndargámar verða aðgengilegir. Gert er ráð fyrir að hverfistorg fari í hönnunarsamkeppni.

Samgöngutengingar við hverfið verða frá Einarsnesi í vestri og um nýja vegtengingu í austri sem nær suður fyrir Reykjavíkurflugvöll. Austari vegtenging er einungis ætluð almenningssamgöngum, gangandi og hjólandi vegfarendum, og tengist inn á aðliggjandi deiliskipulag sem nefnist „Brú yfir Fossvog“. Gert er ráð fyrir ný vegtenging frá austri verði fyrst um sinn lögð sem framkvæmdavegur til að minnka álag á Einarsnesi til vesturs yfir framkvæmdartíma.

Hverfið verður umlukið grænum geirum og strandsvæði með fjölbreyttum notum og milli húsa er gert ráð fyrir torgum, leiksvæðum, dvalarsvæðum og mikilli gróðursælu. Regnvatn er hreinsað með náttúrulegum leiðum innan lóða og á borgarlandi áður en því er veitt í veitukerfi og út í sjó.

Tillaga sækir innblástur frá Þingholtum og gamla Skerjafirði. Því er gerð rík krafa um fjölbreyttan arkitektúr, grænt yfirbragð og góða borgarhönnun sem einkenni hverfisins. Gerð er krafa um byggingarlist í hæsta gæðaflokki. Byggðamynstur mannvirkja mun einkennast af opinni randbyggð og blandaðri húsagerð. Hæðir húsa verða frá 3 – 5 hæðum.

Íbúðir í hverfinu verða ætlaðar fyrir almennan markað og einnig til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

Skólabygging fer í sérstaka hönnunarsamkeppni fyrir útlit skóla og lóðar.

Dælustöð Veitna verður stækkuð með viðbyggingu.

Um er að ræða fyrsta áfanga af tveimur við útfærslu hverfisins. Skipulag annars áfanga er ekki hluti þessarar deiliskipulagstillögu vegna þess að ákveðið var að framkvæma mat á umhverfisáhrifum landfyllingar áður en skipulagsvinna hefst. Gert er ráð fyrir að skipulag annars áfanga verði unnið sem breyting á deiliskipulagi fyrsta áfanga sem er hér til umfjöllunar.

4.1. Arkitektúr og hönnun

Fjölbreyttur arkitektúr skal vera helsta einkenni hverfisins og skal hver bygging innan hverra lóða og milli lóða vera sannarlega sérstök í hönnun. Gerð er krafa um byggingarlist í hæsta gæðaflokki og vísast m.a. til skýringarmynda, teikninga og hönnunar-leiðbeininga sem fylgja deiliskipulagi.

Fjölbreytileiki bygginga getur endurspeglast í: formi, stíl, efnis- og/eða litavali, þakgerð, þakformi, gluggategund, gluggastærð, svalaformi, útbyggingar o.s.frv.

Fjölbreytileiki skal einkenni hliðar húsa við götur/torg og óheimilt er að þær húshliðar myndi einsleitan lokaðan vegg.

Bent er á að krafa um fjölbreytileika er ekki ætlað að vera á kostnað stílhreinnar hönnunar eða einfaldleika, kjósi hönnuðir svo – enda geta innan sömu lóðar verið margar byggingar sem eru ólíkar og fjölbreyttar sín á milli en stílhreinar í sjálfu sér.

Bent er á að fjölbreytileiki telst ekki vera til staðar þegar sama húsaform er endurtekið innan sömu lóðar þar sem einungis er brotið upp með ólíkum litum/veggplötum.



Mynd 13. Skýringarmynd úr rammaskipulagi sem sýnir hugmyndafræði sigurtillögu fyrir arkitektúr og hönnun

Húsnæði sem er ætlaðar til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar getur óskað eftir fráviki frá skilmálum um fjölbreytileika hönnunar, í samráði við embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

- Til að tryggja fjölbreytileika skulu að lágmarki 15 ólíkar arkitekta- landslags og hönnunarstofur koma að hönnun bygginga og lóða innan áfanga 1 í nýja Skerjafirði. Óheimilt er að sama stofa komi að hönnun á fleiri en fjórum lóðum. Þessi kvöð nær til allra hönnuða sem sannanlega skulu vera frá ótengdum fyrirtækjum.

Nánari umfjöllun í sérskilmálum og hönnunar–leiðbeiningum.

4.2. Byggingarmagn

Byggingarheimildir eru skráðar í sérstaka skilmálatöflu og er gefið upp sem A + B rými, með kjallara sér og nýtingarhlutfall A + B rýma með og án kjallara.

Heimilt er að nýta lofthæð fyrir millipalla á jarðhæð og á rishæðum bygginga sem svarar til allt að 40% af flatarmáli aðalhæðar ef lofthæð leyfir. Millipallar reiknast sem hluti af byggingarmagni.

Sjá einnig kafla 5.15.

4.3. Fornminjar og aðrar minjar

Engin ummerki eru um aldursfriðaðar fornleifar á skipulagsreitnum. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna Minjastofnun. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Ekki er gert ráð fyrir að aðrar minjar á deiliskipulagssvæði séu hverfisverndaðar líkt og lagt er til í skýrslu Borgarsögusafns nr. 204, 2021, sjá kafla 3.5. Mótvægisaðgerðir til að gera minjum skil á svæðinu verða unnar af deild Borgarhönnunar Reykjavíkur, við hönnun og útfærslu borgarlands. Skoðað verði sérstaklega:

- Að viðhalda undirstöðum loftvarnarbyssa á fyrirhugaðri skólalóð, í samráði við lóðarhafa. Sé þess ekki kostur er heimilt að fjarlægja undirstöður og finna nýja viðeigandi stað.
- Leitast verði við að heillegir hlutar flugakstursbrauta verði varðveittir í göturýmum og verði hluti af almenningsrýmum eftir því sem aðstæður leyfa.
- Að við seinni áfanga uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu verði leitast við að endurgera olíubryggju og dráttarbraut og að mannvirkin verði hluti af almenningsrýmum við fjöruna.



Mynd 8 Hér sjást elstu hús og olíugeymar Shell á lóðinni á mynd frá um 1927-1932. Myndin er tekin frá olíulöndunarbryggju félagsins, sem mun á sínum tíma hafa verið lengsta bryggja landsins. Sjá má að brautarteinar hafa verið lagðir eftir henni til að auðvelda flutning á olíutunnum til lands.[46]

Mynd 14. Olíubryggjan, úr skýrslu Borgarsögusafns nr. 204, dags. 2021

- Að almennt verði leitast við að gera minjum skil við borgarhönnun almenningsrýmis og gatnahönnun.

4.4. Gróður

Hámarka skal tré, gróður og gegndræpt yfirborð innan lóða og á borgarlandi. Fjölbreyttur trjágróður og annar gróður skal vera ríkjandi einkenni allra gatna og almenningsrýma innan skipulagssvæðis.

- Við útfærslu veitumannvirkja og gatna skal taka frá rúmt pláss svo gróður og tré hafi fullnægjandi rótartengingar.

Nánari umfjöllun um gróður kemur fram í hönnunarleiðbeiningum sem fylgja með deili-skipulagi.

4.5. Hljóðvist

Skv. hljóðvistargreiningu EFLU sem var unnin samhliða skipulagsvinnu eru einstaka húshliðar byggingarreita við Einarsnes og Skeljanes yfir viðmiðunarmörkum fyrir leyfilegan hávaða m.v. framtíðar ökutækjaumferð, við húsvegg, sé tekið mið af ákvæðum reglugerðar um hávaða við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru umræddir byggingareitir skilgreindir sem miðsvæði, sem heimilar hærri mörk. Engu að síður koma fram í skilmálum deiliskipulags mótvægisaðgerðir til að tryggja góða hljóðvist í íbúðum og inngörðum.

Í staðli ÍST 45:2016 um hljóðvist er tekið fram að skipulagsyfirvöldum sé heimilt við gerð skipulags að lækka kröfu um hljóðvist við húsvegg ef hljóðvist er 50 db(A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni húshlið. Er gert ráð fyrir að þessari heimild sé beitt í deiliskipulagi nýja Skerjafjarðar.

Við hönnun deiliskipulags nýja Skerjafjarðar er ríkjandi byggðaform opin randbyggð, samhangandi skeifur, með sameiginlegu útisvæði í miðjunni. Byggingarnar eru þar af leiðandi hljóðskermandi fyrir útisvæði og er hljóðstig undir viðmiðunarmörkum fyrir dvalarsvæði skv. hljóðvistarskýrslu EFLU.

Einnig er gert ráð fyrir að byggingar við Einarsnes og Skeljanes skuli vera hannaðar svo íbúðir hafa ávallt eina hlið sem snúi að inngarð og/eða dvalarsvæði, sjá kafla 4.1.

Beita skal hljóðtæknilegum ráðstöfunum þar sem ekki er hægt að uppfylla lágmarksskilyrði hljóðvistarstaðals vegna flugumferðar.

4.6. Hæðir húsa – gólfkótar

Hámarkshæðir bygginga og gólf/þakkótar koma fram á deiliskipulagsuppdrætti og sneiðingum.

- Gæta skal sérstaklega að hindrunarfleti flugvallar og ítrekað að uppbyggingaraðilar mega ekki fara upp fyrir hindrunarflöt, það á einnig við um byggingarkrana. Ekki má víkja frá hæðar takmörkunum nema með samþykki Samgöngustofu.

Bent er á að hæðarkótar í sneiðingum notast við Reykjavíkur hæðarkerfi.

- Gæta skal sérstaklega að frágangur einkalóða við borgarland sé leystur þannig þau séu í sama kóta og að ekki sé misræmi þar á milli sem kallar á þrep/ójöfnur sem skerðir aðgengi.

Gæta skal sérstaklega að íbúðir við jarðhæðir sem hafa beinan aðgang út að götu séu leystar í sama kóta og borgarland. Þrep skal leysa inna lóða.

- Óheimilt er að leysa hæðarmismun á milli lóða og borgarlands með því að skerða borgarland, t.d. með þrepum á borgarlandi.
- Vegna nálægðar við Reykjavíkurflugvöll og flóðahættu eru settir lágmarks/hámarkskótar á skipulagsuppdrátt og sneiðingar sem uppbyggingaraðilar þurfa að kynna sér vel. Kjallarar geta verið undir lágmarks gólfkóta.
- Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks) mega standa upp úr þaki allt að 1m og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun

viðkomandi húss, nema þar sem hindrunarflötur flugvallar takmarkar lofthæð.

Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

4.7. Íbúðir, gerðir og form

Hámarksfjöldi íbúða innan hverra lóðar kemur fram í skilmálatöflu og sérskilmálum.

Eftirfarandi íbúðarstærðir eru til viðmiðunar fyrir lóðir þar sem eru innan sömu lóðar: fjölbýli; fjölbýli og raðhús; fjölbýli og hæðir. Miða skal við brúttó flatarmál án geymslu, þar sem gert er ráð fyrir að meðalstærðir íbúða innan lóða séu 100 m^2 m.v. A + B rými, brúttó:

- 1 herbergis íbúðir frá um 45 – 60 m^2
- 2 herbergja íbúðir frá um 50 – 70 m^2
- 3 herbergja íbúðir frá um 65 – 90 m^2
- 4 herbergja íbúðir frá um 91 – 140 m^2
- 5 herbergja íbúðir frá um 120 – 180 m^2
- Ath. að um viðmiðunarstærðir er að ræða sem er heimilað að víkja frá, í samráði við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

- 90% íbúða innan lóða þar sem er fjölbýli skal falli undir 2 – 4 herbergja íbúðir, hafa skal sem jafnasta dreifingu milli íbúðargerða.
- Íbúðir skulu vera gegnumgangandi gegnum húskroppa eins og kostur er. Á lóðum þar sem hús mynda randbyggð utan um sameiginlegan inngarð skulu íbúðir ávallt hafa aðgengi að svölum eða frönskum svölum sem snúa að sameiginlegum inngarði. Smærri íbúðir, stúdíó til tveggja herbergja, geta verið undanskildar þessu ákvæði ef um er að ræða horníbúðir, nema við húsagötur þar sem ekki er hægt að uppfylla lágmarksviðmið um hávaða við húsvegg.
- Til að virkja inngarða jafnt og götur skulu stigagangar fjölbýlishúsa vera með beinan aðgang að inngarði og einnig hafa beinan aðgang að borgarlandi, þ.e. í þeim tilfellum þar sem fjölbýlishús snúa að borgarlandi.
- Til að virkja göturými skulu íbúðir fjölbýlishúsa á jarðhæðum sem hafa hlið að borgarlandi vera með sérinngang að borgarlandi og einnig aðgang að sérafnotareit (innan lóðar) við borgarland. Ef hús er lyft upp skal leysa þrep/hæðarmismun innan lóðar. Íbúðir á jarðhæðum sem hafa hlið að inngarði skulu hafa sérafnotareit í garði. Ef húsi er lyft upp skal útfæra þrep af svölum í inngarð.

Hönnuðir geta óskað eftir einstaka minniháttar fráviki frá einstökum skilmálum sem koma fram í kafla 4.7 ef fyrir liggur jákvæð umsögn frá embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, ef sérstakar landfræðilegar aðstæður eru til staðar sem gera hönnuðum ekki kleift að uppfylla skilmála.

4.8. Jarðhæðir, inngangar og aðgengi

- Götuhliðar húsa, inngangar/útgangar skulu skapa jákvæða upplifun vegfarenda og vera áberandi hluti mannvirkjahönnunar.
- Inngangar/útgangar bygginga við jarðhæðir skulu vera í sama hæðakóta og gangstéttar, á jafnsléttu, til að tryggja aðgengi fyrir alla.
- Óheimilt er að skerða/afmynda gangstéttar á borgarlandi fyrir innganga/útganga bygginga og mannvirkja. Ef byggingar/mannvirki standa hærra/lægra en gangstéttar á borgarlandi skal leysa aðgengi innan lóðar/byggingarreitar, ekki á borgarlandi.
- Óheimilt að skerða innsýn með filmum á jarðhæð / 1.hæð þar sem atvinnustarfsemi eða önnur lifandi starfsemi er til húsa.

Vanda skal við hönnun gönguleiða inn/út af lóðum m.t.t. yfirborðsefna og ásýndar.

Sjá einnig kafla 4.5 og 4.7.



Mynd 15. Skýringarmynd úr samkeppni og rammaskipulagi sem sýnir dæmi um frágang götuhliðar húsa við götur

4.9. Kynning á hönnun

Kynna skal áform um uppbyggingu með frumhönnun í mkv. 1:100 eða 1:200 þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd. Gera skal grein fyrir útliti, byggingarefni og fyrirkomulagi lóða. Séruppdráttur gerður af landslagsarkitekt skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum.

4.10. List í almenningsrými

Skv. samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum skal ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu, samningur þar að lútandi liggur fyrir og er sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á reitunum.

4.11. Lóðir og inngarðar

Lóðir skal hanna sem vönduð og falleg leik- og dvalarsvæði með aðgengi fyrir alla (gangandi, hjólandi og hreyfihamlaða).

- Gera skal ráð fyrir aðkomu neyðarbíla inn á lóð sbr. skýringar á uppdrætti og eftir atvikum sorpbíla. Skal útfæra slíkt aðgengi sem akfæra göngustíga sem eru hluti af heildarhönnun lóðar. Ekki er heimilt að útfæra slíka aðkomu sem malbikaða tvístefnu akstursgötur m. snúningsplássi og bílastæðum.

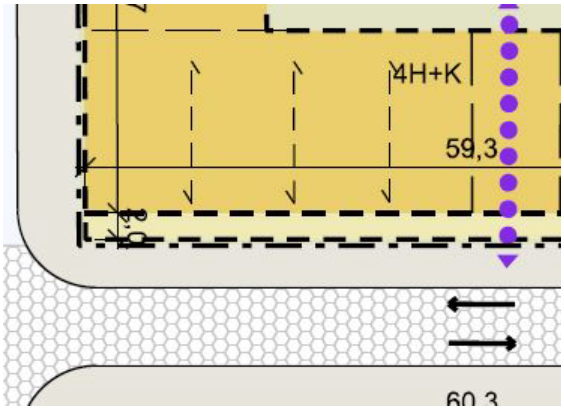
A.m.k. 50% af yfirborði lóða skal vera gegndræpt, sjá einnig kafla 4.14 um ofanvatnslausnir.

Sérafnotareiti má afmarka með gróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærri en 1,6 m. Þeir skulu snúa 90 gráður á hús og ekki ná meira en 2m frá útveggjum íbúða. Ekki er heimilt að girða af lóðina.

Á ákveðnum lóðum er byggingarreitur dreginn frá götu svo hægt sé að afmarka sérafnotareit fyrir íbúðir við jarðhæðir (sjá sérskilmála). Á þeim stöðum sem byggingarreitur er frádregin frá götu skal yfirborð vera með lágmark 20% gegndræpt yfirborð með gróðri. Ekki er heimilt að skerma af lóðina frá götu með hærri vegg en 80 cm öðrum byggingarefnum en gróðri. Tenging skal vera frá íbúðum á jarðhæð við sérafnotaflöt (inngangur eða þrep frá svölum).

Óheimilt er að skerða borgarland til að leysa hæðarmismun milli lóðar og borgarlands

Ekki er heimilt að byggja smáhýsi sem undanþegin eru byggingarleyfi skv. liðum d-j gr. 2.3.5 byggingarregulugerðar, nema annað komi fram í sérskilmálum.



Mynd 16. Dæmi um lóð þar sem byggingarreitur er dreginn frá götu til að skapa sérafnotareit til suðurs. Fjólublá lína sýnir leiðbeinandi göngutengingu

- Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

4.12. Mengaður jarðvegur

Í kafla 3.6 er umfjöllun um jarðvegsrannsóknir sem hafa verið framkvæmdar til að rannsaka mengun í jarðvegi.

Heimilað er að geyma jarðveg á framkvæmdatíma á afmörkuðu svæði innan deiliskipulagssvæðis, t.d. vegna loftunar eða hreinsunar, að því gefnu að tilskilin leyfi liggi fyrir og frágangur sé með þeim hætti að íbúar og aðrir verði ekki fyrir ónæði. Heimildin gildir í takmarkaðan tíma meðan framkvæmdir standa yfir og skal vinna í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, sem gefur út starfsleyfi vegna slíkra svæða.

4.13. Mæli- og hæðablöð

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, en nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa.

4.14. Ofanvatnslausnir

Í deiliskipulagstillögu er unnið með ofanvatn út frá hugmyndafræði um blágrænar ofanvatnslausnir. Tilgangur með blágrænum lausnum á svæðinu er:

- Hægja /tefja rennsli ofanvatns og skapa skilyrði svo það sígi niður í jarðveginn eða gufi upp eftir aðstæðum
- Bætt umhverfisgæði með því að skapa aðlaðandi og náttúrulegt umhverfi og auka þar með tengingu íbúa við náttúruna
- Skapa búsvæði fyrir lífverur, styður við líffræðilega fjölbreytni
- Minnka álag á veitukerfi.

4.14.1. Innan lóða

- Leysa skal sem mest af ofanvatni sem til fellur innan lóðar á lóðinni sjálfri og skal frágangur vera hluti af heildarhönnun lóðar sem íverusvæði fyrir íbúa/notendur.
- Gera skal ráð fyrir lágpunkti á lóðum með yfirfalli þar sem vatni af lóðinni er safnað saman í tjörn eða ofanvatnslaut. Yfirfall tengist svo yfirfallslögn regngarða í götum. Yfirfallslögnin opnast svo í græna geira í hverfinu eða beint út í sjó, eftir aðstæðum.
- Ekki er heimilt að veita ofanvatni beint í lagnakerfi á borgarlandi.

Hægt er að nýta ofanvatn á lóðum í ýmsa hönnun og útfærslur, gera ofanvatn sýnilegt og auka í leiðinni uppgufun.

4.15. Skilti og lýsing

Óheimilt er að setja upp skilti innan svæðisins sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir nærliggjandi íbúðabyggð. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ ljósmengun sé í lágmarki.

Skilti eru einungis heimiluð fyrir þá starfsemi sem er innan reitarins og skulu ekki vera stærri en 2,5m².

Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti.

Tölvustýrð skilti og flettiskilti eru ekki heimiluð. Samanlögð stærð skilta skal ekki fara yfir 6m² fyrir hverja 1000m² lóðar.

Birtustig upplýstra skilta skal ekki fara yfir 300cd/m².

Lýsing í inngörðum og svalagöngum skal vera hófsöm og lágstemmd svo hún verði ekki til ónæðis.

4.16. Starfsemi

Í hverfinu er heimiluð uppbygging íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi sem samrýmist landnotkun aðalskipulags. Á götuhæðum er heimil nærþjónusta og minniháttar hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu.

Starfsemi gististaða er óheimiluð þar sem gert er ráð fyrir íbúðum, nema annað komi fram í sérskilmálum.

Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030, m.a. að hluta byggingarmagns verði varið til uppbyggingar íbúða sem eru miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

4.17. Svalir og svalagangar

Íbúðir sem hafa hlið að inngarði skulu ávallt hafa svalir og/eða franskar svalir sem snúa að inngarði.

Þar sem meginhliðar fjölbýlishúsa liggja við borgarland skal hanna húshlið svo að lágmark þriðjungur íbúða hafi svalir og/eða franskar svalir sem snúa að borgarlandi.

Frá og með annarri hæð er heimilt að fara með svalir/útskot út fyrir byggingarreit að hámarki 160 cm. og út fyrir lóðarmörk yfir borgarland að hámarki 110 cm. yfir borgarlandi – þó ber að halda lágmarksfjarlægð frá djúpgámum sbr. reglur borgarinnar um úrgangsmál.

- Bent er á að byggingarreitir sem liggja við borgarland eru dregnir aftur um 50 cm.
- Óheimilt er að fara með svalir út fyrir lóðamörk þar sem byggingarreitir djúpgáma eru staðsettir, sjá skipulagsuppdrátt.

Þaksvalir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa. Hæð handriða skal þó ekki fara upp fyrir hámarkshæð.

Minni háttar svalagangar eru heimilir í vissum tilfellum, sjá sérskilmála. Svalagangar skulu vera innan byggingarreitar og ekki lengri en sem nemur 20% einnar húshliðar.

Gerðar eru ríkar kröfur um góða hönnun og vandað efnisval þar sem notast er við svalaganga. Hanna skal

svalarganga þeir geti nýst að hluta sem setusvæði/dvalarsvæði fyrir íbúa, sérstaklega þar sem sól er að njóta. Heimilað er að svalargangar nái 80 cm. út fyrir byggingarreit í þeim tilfellum þar sem verið er að útfæra dvalarsvæði á þeim.

Heimilað er að svalargangar fari út fyrir byggingarreit í þeim tilfellum þar sem gert er ráð fyrir stigaaðgengi milli hæða eða þar sem gert er ráð fyrir stiga beint niður á jarðhæð – þó ekki svo þannig það skerði gæði lóðar eða aðgengi að borgarlandi.

Sjá einnig sérskilmála og hönnunarleiðbeiningar.

4.18. Samgöngur

Helstu skilmálar fyrir borgarland og samgöngur eru í skilmálum skýringa (kafli 5) og hönnunar-leiðbeiningum.

Unnið var sérstakt samgöngumat sem fylgir með deiliskipulagi. Í matinu kemur fram viðmið um æskilegan fjölda bíla- og hjólastæða fyrir hverfið m.v. forsendur skipulagsins.

Nánari skilmálar um vegi og borgarland koma fram í hönnunarleiðbeiningum með greinargerð og skilmálum skýringa.

4.18.1. Bílastæði

Í samgöngumati fyrir skipulagsáfanga eitt og tvö er áætlað að bílastæðaþörf fyrir fullbyggt hverfi geti orðið um 800 bílastæði, með samnýtingu stæða.

Deiliskipulagi fyrir fyrsta áfanga gerir ráð fyrir uppbyggingu 400 – 450 stæða bílageymsluhúsi í miðju hverfisins, sem leysir bílastæðaþörf íbúa og annarra sem sækja hverfið. Nákvæmur fjöldi bílastæða verður ákvarðaður við hönnun bílageymsluhússins og verður það endanlegur fjöldi bílastæða fyrir áfanga eitt.

Engin bílastæði eru heimiluð innan lóða og fylgja engin bílastæði lóðum, nema í einstaka tilfellum þar sem útfærð eru bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá sérskilmála.

Óheimilt er að sérmerkja bílastæði á borgarlandi ákveðinni lóð.

Kostnaðarhlutdeild uppbyggingaraðila við uppbyggingu bílageymsluhúss verður afgreidd með samningum við lóðarúthlutun. Aðgengi íbúa að bílastæði í bílageymsluhúsi verður í formi leigu.

- Gjaldskylda skal vera á öllu borgarlandi í hverfinu og skal hún vera komin í framkvæmd þegar fyrstu íbúar flytja inn. Miðað er við að hámarks – tíma – gjaldskylda verði sett á hverfið til að tryggja hreyfingu á stæðum á borgarlandi. Götustæði verða ekki mörg og eru helst ætluð fyrir vöruflutninga, fólk með hreyfihömlun og deilibíla.

Eftirfarandi var haft til hliðsjónar við mat á fjölda bílastæða fyrir skipulagssvæðið:

- Íbúðir: 0,25-0,75 bílastæði fyrir hverja íbúð háð stærð íbúðar. Að auki 0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð
- Stúdentaíbúðir: 0,1 bílastæði fyrir hverja íbúð
- Skrifstofubyggingar: 1 stæði á 200 m²
- Verslanir og veitingarstaðir: 1 stæði á 100 – 200 m²
- Grunn- og leikskóli: 0,4 stæði á hvern starfsmann

4.18.2. Hjólastæði

Í samgöngumati kemur fram að áætlaður fjöldi hjólastæða geti orðið um 2.750 – 2.900.

Eftirfarandi viðmið gilda um hjólastæði sbr. bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur.

Íbúðir	1 - 2 stæði per herbergi, háð stærð íbúðar eða fjölda íbúa.
Gististarfsemi	1 stæði fyrir hver 10 herbergi fyrir gesti auk stæða fyrir starfsfólk, 4 stæði á hverja 10 starfsmenn
Smásöluverslun / matvöruverslun / veitingastaðir	2 – 3 stæði fyrir hverja 100 m² f. viðskiptavini og starfsfólk
Skrifstofustarfsemi	0,5 – 3 stæði fyrir hverja 100 m²
Skóli / leikskóli	0,4 stæði á hvern starfsmann 0,6 stæði á hvern nemanda

Allar íbúðir skulu hafa aðgang að læstri hjólageymslu. Læstar hjólastæðageymslur fyrir íbúðir skulu vera aðgengilegar frá jarðhæðum húsa, óheimilt er að setja í kjallara eða efri hæðir. Aðgengi skal vera án þröskulda, og staðsett svo íbúar/notendur eigi auðvelt með aðkomu til/frá lóðum. Hjólageymslur skulu vera rúmar og gera ráð fyrir plássi fyrir stærri reiðhjól m. barnavögnum í eftirdragi og/eða vörubrettum.

Fyrir gististarfsemi skal gera fyrir að um 70 – 90% hjólastæða séu í læstum langtímageymslum ætluðum starfsfólki og gestum gististarfsemi. 10 – 30% skal vera skammtímastæðstaði við innganga.

Fyrir smásöluverslun/matvöruverslun/veitingastaði skal gera ráð fyrir 70 – 90% hjólastæða séu skammtímastæði við innganga. 10 – 30% skal vera í læstum langtímageymslum sem nýtast starfsfólki.

Fyrir skrifstofustarfsemi skal gera ráð fyrir að um 70 – 90% hjólastæða séu í læstum langtímageymslum ætluðu starfsfólki. 10 – 30% skal staðsettur við innganga húsa, skammtímastæði.

Í hjólageymslum skal gera ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir hvers kyns rafhjól (reiðhjól, hlaupahjól, rafskutlur o.fl.).

Gera skal ráð fyrir rúmum fjölda skammtímahjólastæða ofanjarðar, næst inngöngum mannvirkja.

- Reikna má með samnýtingu skammtíma-hjólastæða ofanjarðar innan lóða ef fjöldi er orðinn svo mikill að gæði lóða rýrist sem dvalarrými.
- Við útreikning hjólastæða ofanjarðar í hjólastæðabókhaldi er heimilt að taka með í reikninginn hjólastæði sem eru staðsett á borgarlandi næst inngöngum – með þeim fyrirvara að hönnun borgarlands er á forráði Reykjavíkurborgar.

4.19. Úrgangsmál

Á deiliskipulagssvæðinu verður sorpflokkun og sorphirða leyst með djúpgámum, hefðbundnum sorpgeymslum í húsum eða sorpgerðum við sérbýli, nema sérskilmálar kveði á um annað.

Djúpgámar skulu vera innan lóða.

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs. Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva.

Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum eins og reglur Reykjavíkurborar gera ráð fyrir, en til að byrja með verða þeir 3; blandaður úrgangur, pappír og plast.

- Rýni um úrgang verður sérstaklega unnin eftir samþykki deiliskipulags en þar kemur fram m.a. rýni á akstursleiðir úrgangsbíla um hverfið og aðgengi.

4.20. Veitur

Gert er grein fyrir veitumannvirkjum í kafla 5.

Fyrir liggur að forsenda fyrir uppbyggingu á svæðinu er ný lega háspennustrengs yfir Fossvog (kafli 5.7), uppbygging nýrrar dælustöðvar fyrir fráveitu (sjá sérskilmála), uppbygging og staðsetningu nýrra dreifistöðva fyrir rafmagn (kafli 5.37) og nýjar stofnlagnir meðfram Einarsnesi (kafli 5.5).

Við útfærslu veitumannvirkja skal þess gætt að tekið sé frá rúmt pláss fyrir gróður og rótartengingar trjáa, sem getur verið allt að 2 x 2 m af gólffleti gatna fyrir stærri tré, sem dæmi sé tekið.

4.21. Þakform

Þakform skulu í meginatriðum vera hallandi, hámarkshæð þakkants og/eða mænis er gefin upp á sneiðingum.

Heimilt er að 30% þaka innan lóða séu lárétt (þ.e. stærri blandaðra lóða).

- Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks) mega standa upp úr þaki allt að 1m og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss, nema þar sem hindrunarflötur flugvallar takmarkar lofthæð.

Þakform bygginga er sýnt á skilmálateikningum. Mikilvægt er að þök séu brotin upp í mismunandi þakgerðir. Þar sem þök eru flöt, skal leitast við að klæða þau grasi, öðrum gróðri eða sjávarmöl.

Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka reiti/lóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar og hönnunarleiðbeiningar. Sjá einnig kafla 4.5.

5. Skilmálar skýringa



5.1. Afmörkun deiliskipulags

Afmörkun deiliskipulags sem skilmálar gilda fyrir. Afmörkun tekur mið af afmörkun aðliggjandi deiliskipulagsáætlunum Reykjavíkurflugvallar, Brúar yfir Fossvog, deiliskipulags fyrir Skildinganes og Deiliskipulag Einarsnes.

Afmörkun deiliskipulags Reykjavíkurflugvallar verður breytt minniháttar og svæði þar undir flutt yfir í nýtt deiliskipulag Skerjafjarðar, sjá kafla 2.2., svo engin óskipulögð svæði lendi milli deiliskipulagsáætlanna.

5.2. Landeignarmörk ríkis og borgar

Sjá kafla 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 og 2.2.4 og samninga m. fylgigögnum.

5.3. Lega girðingar skv. samning.

Sjá kafla 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 og 2.2.4 og samninga m. fylgigögnum.

5.4. Ný lega girðingar

Breytt lega flugvallargirðingar er afmörkuð í samræmi við samkomulag Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 sem varða stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu í Vatnsmýri. Ný lega varðar staðsetningu á nýju hlið fyrir aðkomu að flugvallarskýlum á Reykjavíkurflugvelli og aðlögun að mörkum deiliskipulags nýja Skerjafjarðar, sjá einnig kafla 2.2.6.

5.5. Kvöð um lagnir í framtíðarlegu Einarsness

- Kvöð er um veitulagnir eftir nýjum Einarsnesvegi sem tengist nýrri brú yfir Fossvog. Kvöðin nær einnig yfir lagningu framkvæmdavegar um sama vegsvæði.
- Hafa skal samráð við Veitur um framkvæmdir, aðgengi og útfærslu. Útfærsla á skipulagsuppdrætti er sýnd með leiðbeinandi legu.

5.6. Núverandi lega háspennustrengs

Háspennustrengur Veitna liggur um skipulagssvæðið sbr. legu á skipulagsuppdrætti.

- Óheimilt er að raska háspennustreng nema í samráði við Veitur.

5.7. Áformuð lega nýs háspennustrengs

Leggja þarf nýjan háspennustreng vegna framkvæmda við nýja brú yfir Fossvog og lagningu nýs tengivegar að brúnni. Tillaga að legu nýs háspennustrengs hefur verið unnin í samstarfi við Veitur og mun sú vinna halda áfram eftir samþykki deiliskipulags.

- Hafa skal samráð við Veitur um framkvæmdir, aðgengi og útfærslu. Útfærsla á

skipulagsuppdrætti er sýnd með leiðbeinandi legu.

5.8. Tíu metra helgunarsvæði háspennustrengs

Óheimilt að fara í jarðvegsframkvæmdir nema að gefnu leyfi og í samráði við Veitur.

5.9. Núverandi lega 1400mm fráveitulagnar

Vinna við breytta legu verður unnin í samráði við Veitur.

5.10. Lóðamörk

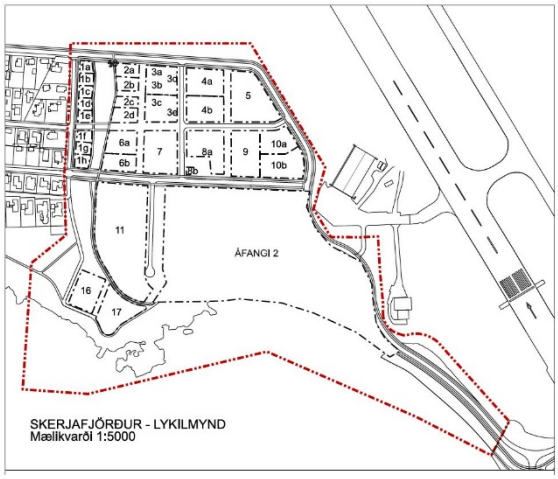
Lóðamörk

Innan deiliskipulagssvæðis eru 14 reitir/lóðir. Sumum reitum er skipt í fleiri lóðir. Sérskilmálar fylgja hverjum reit/ lóð.

Sérafnotareitir við jarðhæðir húsa eru afmarkaðir innan sumra lóða og kemur afmörkun fram á skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti.

Bent er á að byggingarreitir eru dregnir 50 cm frá lóðamörkum sem eru við borgarland.

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, og er gert nánari grein fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum.



Mynd 17. Lóðarmörk úr deiliskipulagsuppdrætti

- Á lóðum 1a – 1e er heimild fyrir stökum húsum, hæðum, í anda gamla Skerjafjarðar.
- Á reit 2 er heimild fyrir raðhúsabyggð. Í breyttu deiliskipulagi er reit 2 skipt í fjórar lóðir.
- Á reit 3 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa. Í breyttu deiliskipulagi er reit 3 skipt í tvær lóðir en en inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Á reit 4 er heimild fyrir fjölbýlishúsum umhverfis inngarð. Stök hús í garði heimiluð. Í breyttu deiliskipulagi er reit 4 skipt í tvær lóðir, en inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Á lóð 5 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa umhverfis inngarð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Uppbygging er hluti af verkefninu „Hagkvæmt húsnæði“ sbr. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019
- Á reit 6 er heimild fyrir fjölbýlishúsi umhverfis inngarð. Stök hús í garði heimiluð. Í breyttu deiliskipulagi er reit 6 skipt í tvær lóðir, en inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Á lóð 7 er heimild fyrir fjölbýlishúsi umhverfis inngarð. Stök hús í garði heimiluð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga án hagnaðar-sjónarmiða í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Sjá nánar samning Reykjavíkurborgar og FS um uppbyggingu stúdentagarða dags. 14. maí 2018.
- Á lóð 8 er heimild fyrir bílastæðahúsi og atvinnu- og þjónustustarfsemi. Gert er ráð fyrir matvöruverslun á jarðhæð hússins. Heimilt er að reisa smágert sölurými (pavilion) á torgi. Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni.
- Á lóð 9 er heimild fyrir fjölbýlishús umhverfis inngarð. Stök hús í garði heimiluð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Sjá nánar samning Reykjavíkurborgar og Bjargs íbúðafélags dags. 14. maí 2018.
- Á reit 10 er heimild fyrir fjölbýlishúsi umhverfis inngarð. Í breyttu deiliskipulagi er reit 10 skipt í tvær lóðir en inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Á lóð 11 er heimild fyrir leikskóla, barna- og gagnfræðiskóla. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir spennistöð á lóðinni.

- Á lóð 16 er heimild fyrir stakstæðum húsum fyrir frístundastarfsemi og/eða léttri atvinnustarfsemi sem samrýmist íbúðarbyggð.
- Á lóð 17 er fráveitustöð Veitna og heimild fyrir viðbyggingu. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir spennistöð á lóðinni.
- Lóð 18 er lóð fyrir spennistöð.

5.11. Hindrunarflötur flugvallar

Sjá sneiðingar á skipulagsuppdrætti.

Gæta skal sérstaklega að hindrunarfleti flugvallar og ítrekað að uppbyggingaraðilar mega ekki fara upp fyrir hindrunarflöt, það á einnig við um byggingarkrana. Ekki má víkja frá hæðar–takmörkunum nema með samþykki Samgöngustofu.

Sjá einnig kafla 3.3, 4.6, 4.21 og 5.17.

5.12. Númer reita

Lóðir eru tölusettar. Nánari umfjöllun um heimildir innan lóða kemur fram í sérskilmálum, hönnunarleiðbeiningum og skilmálatöflu.

5.13. Núverandi byggingar

Núverandi byggingar innan deiliskipulagssvæðis eru:

Skeljanes / Shell



- Byggingarmagn: Óskráð að hluta, um 3.000 m^2.
- Þyrping húsa við enda Skeljanes. Elsta húsið var reist árið 1927 en það yngsta árið 1974.
- Einföld steinsteypu- og timburhús og skýli.
- Í dag (2020) eru þessi hús skráð sem skrifstofuhúsnæði, geymslur, verkstæði, spennistöð og dæluhús.

Ónefnd bygging



Skrifstofubygging. Hús byggt líklega árið 1995. Heimilað niðurrif.

Skeljanes 27



Skolpdælustöð Veitna

Hús byggt árið 1992.

Flatarmál: 259 m^2.

Á lóðinni gilda kvaðir Orkuveitur Reykjavíkur um lagnir og strengi.

Í uppfærðri húsakönnun er lagt til að mannvirkið hljóti verndun í rauðum flokki.

Í deiliskipulaginu er ekki tekið undir tillögu að verndun í rauðum flokki vegna þess að gert er ráð fyrir viðbyggingu til að auka afköst fráveitustöðvar. Hins vegar er mögulegt að veita verndun í rauðum flokki eftir að viðbygging hefur verið byggð, í samstarfi við Veitur.

5.14. Víkjandi byggingar

Heimilað er að rífa hluta bygginga við Skeljanes / Shell. Sjá skipulagsuppdrátt og sérskilmála.

Niðurrif er háð leyfi HER.

5.15. Byggingarreitur

Byggingarreitir innan lóða eru afmarkaðir rúmir. Þeir sýna ekki endanlegt fótspor mannvirkja og er ekki gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir.

Bent er á að byggingarreitir eru dregnir 50 cm frá lóðamörkum við borgarland til að tryggja pláss fyrir veitu – inntök, en lóðarhöfum er auk þess heimilað að nýta plássið fyrir gróður, sérafnotareit eða þrep.

Byggingarreitir eru endanlega afmarkaðir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram í sérskilmálum, þó mega einstaka byggingahlutar s.s. skyggni, þakskegg ganga örlítið út fyrir byggingarreit.

Sjá einnig kafla 4.2.

5.16. Byggingarreitur kjallara

Sjá sneiðingar sem fylgja með skipulagsuppdrætti. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega í skilmálatöflu, þar með talið flatarmál kjallara.

Kjallari er einungis heimilaður undir byggingarreitum sem rými sem tengist starfsemi, svo sem stoðrými, tæknirými og geymslur, sjá annars sérskilmála.

Kjallarar geta verið undir lágmarks gólfkóta byggðar í hverfinu – en gera þarf ráð fyrir flóðahættu við hönnun þeirra.

5.17. Byggingarreitur þaks

Sjá sneiðingar.

Byggingarreitur þaks sýnir hámarkshæð þaks á byggingum og skulu hönnuðir gæta þess að þakhæð fari ekki yfir hindrunarflöt flugvallar, sjá kafla 3.3.

5.18. Byggingarreitur og djúpgámar

Gert er ráð fyrir að sorp í hverfinu megi leysa með djúpgámum, nema annað komi fram í sérskilmálum.

Djúpgámar skulu vera inná lóðum fjölbýlishúsa. Ef ekki er notast við djúpgáma skal sorpi komið fyrir innan bygginga. Við raðhús og sérbýli við Skeljnes er gert rá fyrir sorpgerðum við hvert hús. Sjá nánar kafla 4.19 um úrgangsmál.

Mörk byggingarreita eru sýnd umfangsmeiri á skipulagsuppdrætti en þau verða í raun og veru. Gerð verður nánari grein fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum. Nákvæm staðsetning djúpgáma skal unnin í samstarfi milli lóðarhafa, borgarhönnunar, gatnadeildar og skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

Taka skal mið af samþykktum leiðbeiningum Rvk. um úrgangslausnir og gæta þess að djúpgámar skerði ekki almenn göngutengsl eða akfæra stíga inn/út af lóðum. Einnig skal gæta þess að taka mið af kótasetningum lands sem hafa verið sérstaklega unnin fyrir deiliskipulagið.

5.19. Bundin/óbundin byggingarlína

Byggingarreitur er ýmist sýndur bundinn (heil lína) eða óbundinn (brotin lína). Þar sem er bundin byggingarlína skal um 65 – 75% meginhluti byggingar vera í þeirri línu.

Jarðhæðir bygginga geta verið undanskilin þessu vegna útfærslu sérafnotareita, einkagarða sem mæta götu þar sem bygging er dreginn inn til að skapa rými fyrir sérafnotareit innan lóðar.

Sjá nánar sérskilmála lóða.

5.20. Leiðbeinandi uppbrot hæða

Sýnir dæmi um uppbrot milli hæða á byggingum. Leiðbeining er komin til annars vegar til að undirstrika sýn deiliskipulagshönnuða um fjölbreytileika í hönnun bygginga í hverfinu og hins vegar til að benda á hámarkshæð bygginga gagnvart hindrunarflötum Reykjavíkurflugvallar sem ekki má skerða, sjá kafla 3.3.

5.21. Almenningsrými / borgarland

Almenningsrými telst vera allt borgaraland, útivistar- og dvalarsvæði, inngarðar milli húsa og hverfistorg. Þau skal hanna með gangandi og hjólandi vegfarendur í fyrsta forgangi svo þau séu fjölbreytt, aðlaðandi og lífleg.

Gert er ráð fyrir leiksvæðum og dvalarsvæðum í inngörðum. Gerð er krafa um leik- og dvalarsvæði í miklum gæðum vegna þéttleika hverfisins.

Gangandi og hjólandi notendur skulu vera í fyrsta forgangi í allri hönnun í hverfinu og skal meginþorri útirýma vera úthlutað í þeirra þágu.

Trjágróður og götugögn skulu vera ríkjandi í öllu borgarrými.

Gera skal ráð fyrir að inngangar bygginga, gangstéttar og allar götur í hverfinu séu á jafnsléttu og í sama götukóta, nema þar sem aðstæður kalla á aðrar lausnir, til dæmis vegna blágrænna ofanvatnslausna.

Við hönnun borgarlands skal forgangsraða plássi á eftirfarandi máta:

1. Gangstéttar

2. Almenningssamgöngur
3. Hjólastígar
4. Torg, dvalarsvæði, almenningsrými
5. Gróður og regnvatnslausnir
6. Götugögn (bekkir, blómaker, hjólastæði o.s.frv.)
7. Bílastæði fyrir fatlaða
8. Deilisamgöngur
9. Vörulosun og leigubílastæði
10. Bílastæði

- Ekki skal staðsetja atriði frá nr. 5 til 10 við innganga húsa, við innganga porta og undirganga, við djúpgáma eða við göngustíga sem liggja inn á lóðir af borgarlandi.

Unnin verður sérstök hönnunarbók fyrir borgarland sem dregur fram einkenni hverfisins hjá skrifstofu borgarhönnunar hjá Reykjavíkurborg.

Hönnunarbók skal ná yfir:

1. Kantsteina, gangstéttar og götur
2. Götugögn
3. Ljósastaura
4. Götuskilti, þ.á.m. staura
5. Grindverk
6. Gróðurval

Sjá nánari umfjöllun í sérskilmálum fyrir einstaka svæði og hönnunarleiðbeiningar.

Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

5.22. Græn svæði

Græn svæði innan skipulagssvæðisins má flokka í þrjá flokka; vestari geira, eystri geira og torg.

Vestari geiri

Í vestari geiranum er áhersla á vistvænar samgöngur og skóla- og menntastofnanir sem eiga lóðir sem liggja að svæðinu. Aðskilinn hjóla- og göngustígur liggur um geirann til norðurs og er áætlað að geirinn ásamt stígum haldi áfram til norðurs gegnum nýtt hverfi þar sem nú er flugvöllur og nái allt að Reykjavíkurtjörn. Á þessu svæði er áhersla á leiksvæði, náttúrulegt og áhugavert umhverfi sem hvetur til notkunar á vistvænum ferðamátum, og göngu og útivistar. Fyrirmynd er Fossvogsdalurinn, en þar sem svæðið er töluvert stórt mætti áherslan í gróðri vera í stærri skala, með trjá- og runnabeðum og stórvöxnum tegundum eins og elri, alaskaösp og furur.

Eystri geiri (aðallega í 2. áfanga)

Eystri geiri er í miklu skjóli innan byggðarinnar sem hann klýfur sig í gegnum í átt að torginu í miðju hverfisins. Svæðið er ekki mjög stórt, og skal áhersla því vera á smáatriði og mannlegan skala. Á svæðinu mætti gera tilraunir með viðkvæmari tegundir, ýmis eðaltré og runna sem eru fágætir hér á landi. Á svæðinu er unnið með stífari form með rás og tjörnum meðfram göngustíg.

Græn svæði, borgargarðar, útivistarsvæði og önnur sameiginleg græn svæði verða sérstaklega hönnuð fyrir hverfið samhliða hönnun gatnakerfis.

Sjá einnig sérskilmála fyrir einstök svæði og hönnunarleiðbeiningar.

5.23. Götur

Götur í nýju hverfi skulu hannaðar fyrir hæga umferð. Áhersla er lögð á að beina umferð til/frá miðlægu bílastæðahúsi. Breidd gatna skal vera í lágmarki og ekki á kostnað pláss fyrir borgarhönnun og virka ferðamáta. Reiknast götukantar sem hluti af breidd þeirra. Við útfærslu gatna skal taka frá rúmt pláss svo gróður og tré hafi fullnægjandi rótartengingar.

Hámarkshraði á Einarsnesi og nýrri borgargötu (Fáfnisnesi) er 30 km. Við gatnamót er gert ráð fyrir uppbroti/breytingu í yfirborði gatna til að hægja á umferð og einfalda þveranir.

Milli húsareita, sem hafa skýringu „almenningsrými/borgarland“ er gert ráð fyrir torgum sem eru akfær fyrir neyðarumferð, sorpbíla og hreyfihamlaða.

Við *skólastræti* er gert ráð fyrir aðgangsstýringu sem beinir almennri skólaumferð frá en hleypir að umferð fyrir leikskóla, aðföng, neyðarumferð og skólarútur. Við hönnun skólastrætis skal gera ráð fyrir að gatan sé hluti af heildarlóðarhönnun skóla og geti nýst sem leiksvæði/dvalarsvæði.

Aðgangsstýring verður sett á framlengt Einarsnes, við Fáfnisnes, til að beina almennri umferð frá nýrri brú yfir Fossvog sem tengist deiliskipulagi til suðausturs. Gert er ráð fyrir að vegurinn verði fyrst

um sinn lagður sem framkvæmdavegur til að minnka álag á Einarsnes til vesturs.

Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

Sjá nánari umfjöllun í sérskilmálum fyrir einstaka svæði og hönnunarleiðbeiningar.

5.24. Strönd

Í öðrum áfanga uppbyggingar í nýja Skerjafirði verður hönnuð ný strönd meðfram landfyllingu.



Mynd 18. Skýringarmynd úr rammaskipulagi sem sýnir hugmyndafræði fyrir strandsvæði

5.25. Landfylling

Breikkun á grjótgarði við göngu- og hjólastig til að koma fyrir akrein fyrir almenningssamgöngur sem tengist brú yfir Fossvog til suðurs. Gert er ráð fyrir að fyrst um sinn verði vegurinn lagður sem framkvæmdavegur.

5.26. Sjór

Bent er á umfjöllun um hækkun sjávarmáls kafla 3.6. Settir eru lágmarks gólfkótar á byggingar vegna þessa.

5.27. Vatn

Blágrænar ofanvatnslausnir verða útfærðar til að taka við og hreinsa regnvatn á götum annars vegar og hins vegar til að hreinsa regnvatn innan lóða. Affall verður veitt út í tjarnir eða læki eftir föngum og endar út í sjó.

Sjá nánari umfjöllun í sérskilmálum fyrir einstaka svæði og hönnunarleiðbeiningar.

5.28. Hjólastígur

Megin hjólastígar eru teiknaðir á skipulagsuppdrátt með leiðbeinandi legu. Við hönnun verður lögð áhersla góðan aðbúnað og rúmt pláss þannig götugögn og vegir þrengi ekki að notendum eða viðhaldi/snjóruðning.

Við gatnamót verða hjólastígar lagðir án hindrana á jafnsléttu, líkt og gangstéttar, þannig það sé ljóst að virkir notendur séu í forgangi.

Hjólastígar munu liggja meðfram útivistarsvæði við fjöru, meðfram nýrri borgargötu (Fáfnisnesi) og meðfram Einarsnesi.

5.29. Göngustígur

Megin göngustígar eru teiknaðir á skipulags–uppdrátt. Útfærsla leiðbeinandi. Við hönnun verður lögð áhersla góðan aðbúnað fyrir alla notendur og rúmt pláss þannig götugögn og vegir þrengi ekki að notendum eða viðhaldi/snjóruðning.

Við gatnamót verða stígar lagðir án hindrana á jafnsléttu, líkt og hjólastígar, þannig það sé ljóst að virkir notendur séu í forgangi.

Göngustígar eru hannaðir samhliða hönnun borgarlands, gatna og hjólastíga.

- Óheimilt er að skerða, setja ójöfnur í göngustíga til að leysa hæðarmismun/þrep innan lóða.
- Á framkvæmdatíma skal tryggja öruggt aðgengi gangandi og hjólandi notenda um svæðið.

5.30. Göngustígur fjarlægður

Lega núverandi göngustígs er breytt til að aðlaga að nýrri skólalóð og til að falla að nýjum göngu- og hjólastíg sem verður lagður meðfram strönd í 2. áfanga uppbyggingar á nýrri landfyllingu.

5.31. Breytt eða upphækkað yfirborð gatna

Við gatnamót og götur þar sem hægja skal á umferð og bæta sjónræna tengingu milli svæða. Um er að ræða samræmda hellulögn sem verður útfærð á seinni stigum framkvæmda.

5.32. Almenn göngutengsl – leiðbeinandi útfærsla

Skipulag gerir ráð fyrir að gangstígar tengist inn á lóðir af borgarlandi úr norðri, suðri, austri og vestri. Leiðbeinandi útfærsla felur í sér að hönnuðir ráða hvar tenging er staðsett á húskropp – hafa skal að samráði við borgarhönnun Reykjavíkur svo hindranir séu ekki fyrir framan göngutengingu á borgarlandi. Ef um göng er að ræða skal tryggja hæfilega breidd og bjarta hönnun.

5.33. Kvöð um akfæra stíga

Gera skal ráð fyrir aðkomu neyðarbíla inn á lóð sbr. skýringar á uppdrætti og eftir atvikum sorpbíla. Skal útfæra slíkt aðgengi sem akfæra göngustíga sem eru hluti af heildarhönnun lóðar. Ekki er heimilt að útfæra slíka aðkomu sem malbikaða tvístefnu akstursgötur m. snúningsplássi og bílastæðum.

5.34. Fjöldi hæða + kjallari

Fjöldi hæða kemur fram á uppdrætti og sérskilmálum. Sjá einnig sneiðingar. Hámarksstærðir kjallara koma fram í skilmálatöflu.

Gæta þarf að hæðartakmörkunum vegna hindrunarfleti flugvallar sjá kafla 3.3.

5.35. Torg

Miðlægt torg er í hverfinu þar sem gert er ráð fyrir biðstöð Strætó og hverfis flokkunar stöð. Skal sama yfirborðsefni flæða yfir torgið og að byggingum hinu megin götunnar. Yfirbragð skal vera grænt og leikvænt, með leiksvæði og/eða leiktækjum en gert er ráð fyrir grænu yfirborði á minnst 25% af yfirborði torgsins. Þá skal gera ráð fyrir rými sem nýtist sem samkomustaður á hátíðisdögum (þorpstorgið).

Yfirborð torgs skal ná yfir götur að aðliggjandi húsum.

Sérafnotareitur er afmarkaður innan lóðar bílastæðahúss fyrir matvöruverslun og aðra verslun- og þjónustu til hagnýtingar.

Byggingareitur fyrir lítið söluhýsi (paviliong) er afmarkaður á lóðinni.

Gert er ráð fyrir að sérstakri hönnunarsamkeppni sem útfæri hönnun torgs. Gera þarf ráð fyrir fjölbreyttri notkun, setsvæðum, mögulega söluturnum, listaverkum, gróðri og götugögnum.

5.36. Biðstöð almenningssamgangna

Staðsetning leiðbeinandi. Mögulega þarf að gera ráð fyrir tímajöfnunarstöð í götunni.

5.37. Spennustöð

Staðsetning leiðbeinandi. Gera þarf ráð fyrir spennustöð í fyrirhuguðu bílageymsluhúsi.

Nánari útfærsla dreifistöðva verður útfærð í samráði við deild borgarhönnun við hönnun borgarlands. Líklegt þarf að gera breytingu á deiliskipulagi til að útfæra lóðir og byggingarheimildir.

5.38. Listaverk

Listaverkið „Flæðisker“ eftir Borghildi Óskarsdóttur er grafið í sandfjöruna í Skerjafirði. Listaverkið var hluti af átta listaverkum í því sem var kallað Strandlengjan og samanstóð af náttúru- og umhverfislistaverkum við strandlengju borgarinnar. Verkið er grafið undir fjörunni og þarf að fjarlægja og finna nýja staðsetningu, í samráði við Listasafn Reykjavíkur, áður en til framkvæmda kemur við framkvæmdaveg.



Mynd 19. Mynd af listaverkinu fengin frá heimasíðu Listasafns Reykjavíkur

6. Umhverfismat

6.1. Almennt

Áhrif uppbyggingar vegna nýja Skerjafjarðar er almennt metin jákvæð fyrir Reykjavík og höfuðborgarsvæðið.

Uppbygging 685 íbúða mun styðja við þéttingu byggðar og fjölgun íbúa vestur við Elliðaárdal í nálægð við atvinnu og þjónustu. Kannanir á samgönguvenjum íbúa á höfuðborgarsvæðinu hafa ítrekað sýnt að íbúar í vesturhluta Reykjavíkur eru líklegri til að ganga, hjóla eða taka strætó samanborið við aðra íbúa á höfuðborgarsvæðinu Fjölgun íbúa sem eru líklegir til að nýta sér græna samgöngumáta er talin hafa jákvæð áhrif á þróun borgarinnar m.t.t. loftgæði, hávaða og umferðar – heldur en ef sami fjöldi íbúa flytti í nýtt úthverfi á jaðri borgarinnar.

Staðbundin áhrif geta verið neikvæð í einstaka matsflokkum og verður gerð nánari grein fyrir þeim í næstu köflum.

6.2. Núverandi byggingar



Nokkra byggingar eru á skipulagssvæðinu og er fjallað um þær í Byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun, skýrslu nr. 161 og kafla 3.2. í greinargerð deiliskipulags.

Neikvæð áhrif

Deiliskipulag gerir ráð fyrir að hluti bygginga verði fjarlægður til að rýma fyrir uppbyggingu.

Jákvæð áhrif

Deiliskipulag gerir ráð fyrir að hluti húsa á „Shell" svæði standi áfram, séu endurgerð og verði hagnýtt fyrir tómstundastarfsemi. Heimildin er gerð með fyrirvara um ástandsskoðun húsanna og fýsileika þess að viðhalda þeim.

6.3. Fornminjar

Áhrif deiliskipulags á fornminjar er metið hlutlaust. Á deiliskipulagssvæðinu er helst að finna minjar í grænum og bláum flokki sem Minjasafn Reykjavík leggur ekki til að séu varðveittar. Deiliskipulag gerir ráð fyrir að flestar minjar víki fyrir nýrri byggð.

6.4. Hljóðvist

Áhrif vegna hljóðvistar er metin neikvæð.

Hljóðvistargreining var unnin samhliða deiliskipulagsgerð til að meta áhrif akandi og fljúgandi umferðar á nýja byggð. Greining leiddi í ljós að hljóðstig vegna akandi umferðar er yfir heimiliðum viðmiðunarmörkum við húshliðar bygginga sem snúa að Einarsnesi og Skeljanesi og reiknast hæst um LAeq 58 – 60 dB miða við framtíðarumferð.

Deiliskipulag gerir ráð fyrir mótvægisaðgerðum á þann veg að byggingar við Einarsnes og Skeljanes skuli vera hannaðar svo íbúðir hafa ávalt eina hlið sem snúi að inngarð og/eða dvalarsvæði. Ríkjandi byggðaform deiliskipulags er opin randbyggð, samhangandi skeifur með sameiginlegu útisvæði í miðjunni. Byggingarnar eru þar af leiðandi hljóðskermandi fyrir útisvæði og er hljóðstig undir viðmiðunarmörkum fyrir dvalarsvæði, sjá nánari umfjöllun um heimild skipulagsyfirvalda til að beita frávikum vegna viðmiðunarmörkum vegna hljóðvistar.

6.5. Umferð og loftgæði

Áhrif vegna umferðar og loftgæði eru metin hlutlaus/neikvæð.

Umferðargreining var unnin samhliða deiliskipulags-gerð til að áætla umferðarmagn vegna nýrrar íbúðarbyggðar.

Mengun og umferð mun aukast um Einarsnes vegna fjölgunar íbúa. Engu að síður verður mengun að mestu staðbundin og aðgengi að miðlægum almenningssamgöngum, göngu og hjólastígum virka sem mótvægisaðgerðir vegna þessa. Uppbygging á svæðinu er líklegt til að styðja við breyttar ferðavenjur og minnkun á daglegri ekinni umferð, heldur en ef sama byggingarmagn hefði átt sér stað á jaðri byggðarinnar í Reykjavík.

6.6. Skuggavarp og vindafar

Áhrif skipulags á vindafar eru metin jákvæð

Svo að aðlaðandi íveru- og leiksvæði skapist er lögð áhersla að byggð skapi gott skjól í inngörðum og sér í lagi að sunnanverðu.

Unnin var vindrannsókn sem fylgir deiliskipulagi sem fylgiskjal til að meta áhrif byggðar á vindafar yfir flugvöllinn. Áhrifin eru metin minniháttar og eru ekki talin hafa neikvæð áhrif á flugvöllinn. Rannsóknin sýnir að byggðarform skapar skjól gagnvart flestum vindáttum, sér í lagi ríkjandi vindáttum.

Í skipulagi eru kveðið á um að trjágróður eigi að vera ríkjandi einkenni fyrir hverfið, sem stuðlar að enn frekari skjólmyndun.

Áhrif vegna skuggavarps eru metin óveruleg/hlutlaus. Hæð húsa er frá 3 – 5 hæðir en þar sem byggðin liggur til suðurs fellur skuggi til norðurs og hefur ekki áhrif á byggð sem er fyrir í gamla Skerjafirði. Þar sem húsahæðir eru hóflegar skapast fjöldi bjartra rými í inngörðum og öðrum almenningsrýmum. Skuggavarpi eru gerð skil á skýringaruppdráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur.

6.7. Samgöngur

Staðsetning í vesturbæ Reykjavíkur er líklegt til að draga úr notkun einkabíla, sérstaklega þar sem bílastæði eru leyst í miðlægu bílageymsluhúsi og aðgengi að strætó og hjólastígum er gott.

6.8. Almenningssamgöngur

Strætó gengur gegnum mitt hverfið á 15 mín. tíðni á háannatíma. Við vinnslu deiliskipulags liggur fyrir samþykkt deiliskipulag Brúar yfir Fossvog og endurskoðað leiðarkerfi Strætó sem gerir ráð fyrir bættum almenningssamgöngum gegnum hverfið og nýjum tengingum austur að Háskólanum í Reykjavík og suður í átt að Hamraborg.

6.9. Skólamál

Gert er ráð fyrir uppbyggingu leik- og grunnskóla í samræmi við leiðbeiningar frá skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar sem taka mið af áætluðum ibúðarfjölda skv. tillögu og íbúðagerðum.

6.10. Verslun og þjónusta

Deiliskipulag stuðlar að enn betra aðgengi íbúa svæðisins að nærþjónustu sem dregur almennt úr notkun einkabíla. Fjölgun íbúða styrkir rekstrargrundvöll nærþjónustu í hverfinu og styrkir svæðið í sessi sem áhugaverðan búsetukost og áfangastaði.

6.11. Ásýnd

Áhrifin á ásýnd svæðisins verða mikil og varanleg og skerða útsýni til austurs fyrir íbúa gamla Skerjafjarðar. Áhrif eru einnig metin jákvæð með hliðsjón af skýrum skilmálum um form, uppbrot húsa, vönduð almenningsrými og metnaðarfullan frágang lóða.



NÝI SKERJAFJÖRÐUR

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI

SÉRSKILMÁLAR

26. JÚNÍ 2020
Breytt 05. MARS 2021
4. MARS 2022

Unnið af ASK arkitektum, EFLU verkfræðistofu og Landslagi
fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - USK

Samþykktar- og staðfestingarferli

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 ____

og í _____ þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____ með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____.

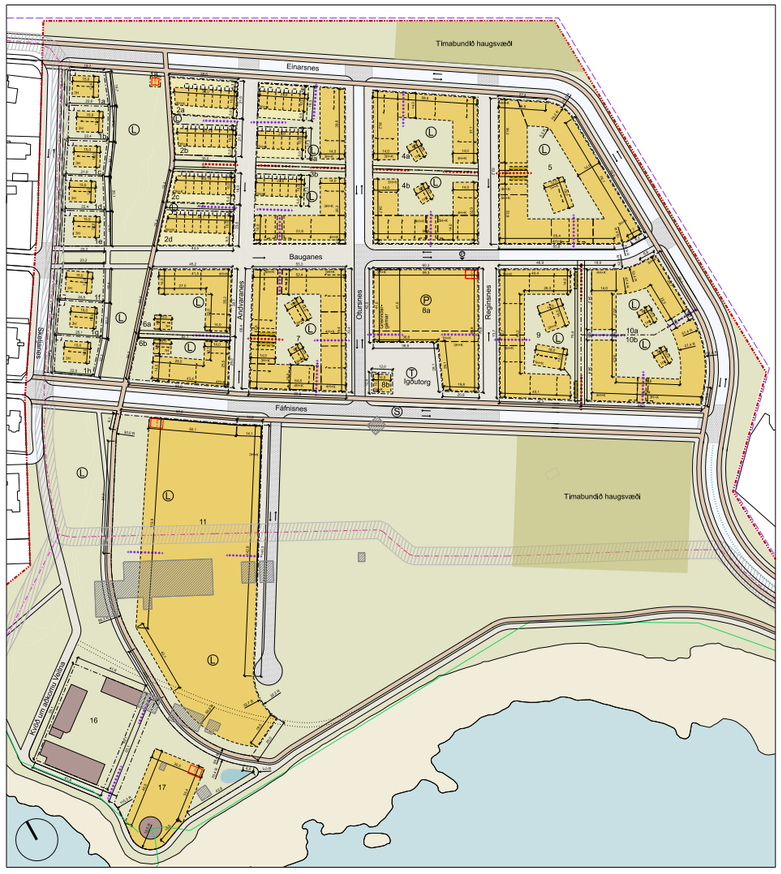
_____

Efnisyfirlit

Samþykktir og staðfestingaferli 2
Efnisyfirlit 3
Deiliskipulagsuppdráttur 4
Um þetta hefti 5
Sérskilmálar - Lóðir 1a - 1e 6-7
Sérskilmálar - Lóðir 1f - 1h 8-9
Sérskilmálar - Lóðir 2a - 2d 10-11
Sérskilmálar - Lóðir 3a - 3b 12-13
Sérskilmálar - Lóðir 4a 4b 14-15
Sérskilmálar - Lóð 5 16-17
Sérskilmálar - Lóðir 6a - 6b 18-19
Sérskilmálar - Lóð 7 20-21
Sérskilmálar - Lóð 8 22-23
Sérskilmálar - Lóð 9 24-25
Sérskilmálar - Lóðir 10a -10b 26-27
Sérskilmálar - Lóð 11 28-29
Sérskilmálar - Lóð 16 30-31
Sérskilmálar - Lóð 17 32-33

Um þetta hefti

Þetta hefti er hluti af skipulagsgögnum fyrir nýja byggð í Skerjafirði. Í heftinu koma fram sérskilmálar sem gera grein fyrir skipulagi lóða innan hverfisins. Með skipulaginu fylgja einnig skipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur, sneiðingar, hönnunarleiðbeiningar og fylgigögn.


Tímabundið haugsvæði
Einarsnes
Bauganes
Ægisnes
Ægissíða
Ánanaust
Ánanaust
Oddsnes
Fáfnisnes
Tjarnargata
Tjarnargata
Hringbraut
Hringbraut
Ásvallagata
Ásvallagata
Ásvallagata

LÓÐIR 1A - 1E

Leiðarljós:
Stök hús sem mynda samfellda lágreista byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsahönnun
- Hámarksmænishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta nema á lóð 1a þar sem hámarkshæð takmarkast vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Óheimilt er að byggja kjallara á lóðinni.
- Svalir og útskot skulu vera innan byggingarreits.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðahönnun
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk við græna ásinn austan lóða.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

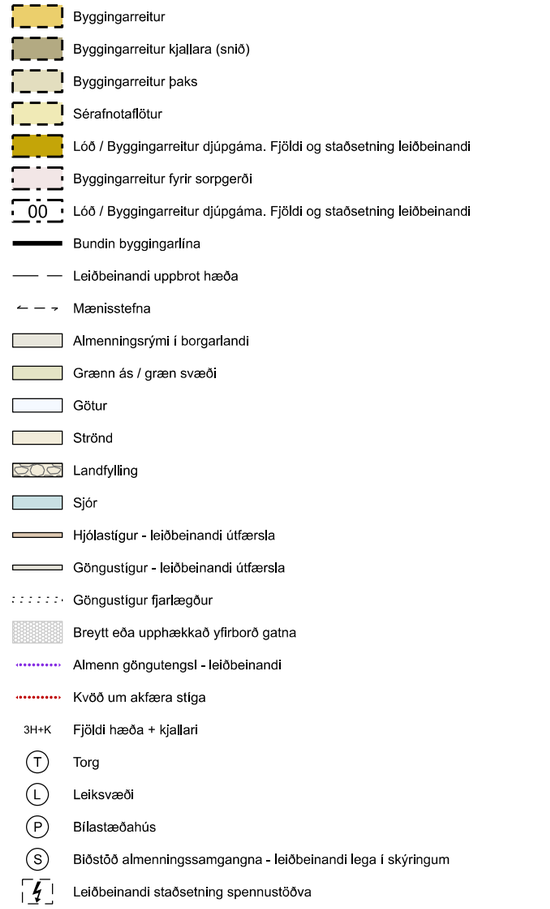
Þök
- 40-45° risþök. Þök samlit útveggjum.
- Kvistir heimilaðir að allt að 20-30% þakflatar.
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Lágvaxinn runnagróður við græna ásinn t.d. Koparreynir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

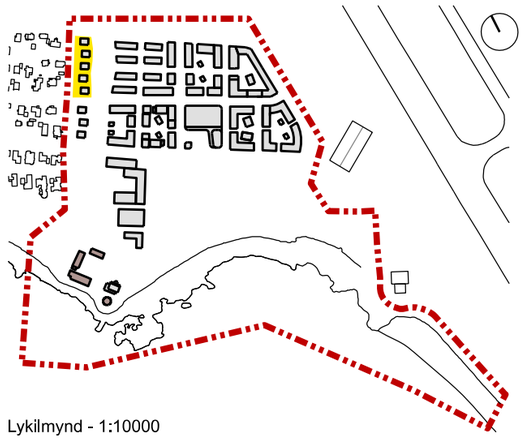
Kvaðir
- Háspennustrengur liggur meðfram Skeljanesi og eru lóðamörk í 5 fjarlægð frá streng.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

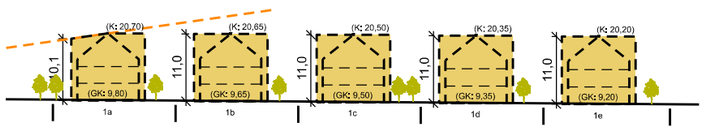
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skýringarmynd



Húsform og útlit

LÓÐIR 1F- 1H

Leiðarljós:
Stök hús sem mynda samfellda lágreista byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsahönnun
- Hámarksmænishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta nema á lóð 1a þar sem hámarkshæð takmarkast vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Óheimilt er að byggja kjallara á lóðinni.
- Svalir og útskot skulu vera innan byggingarreits.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðahönnun
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk við græna ásinn austan lóða.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

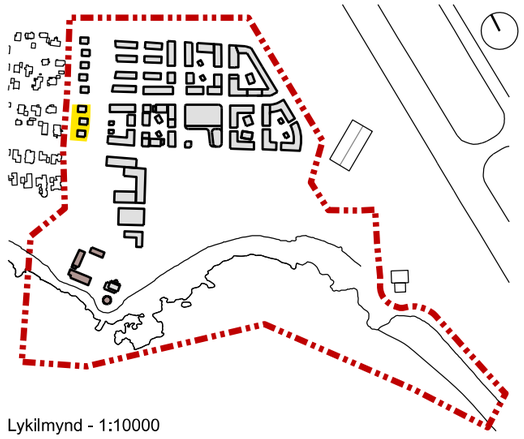
Þök
- 40-45° risþök. Þök samlit útveggjum.
- Kvistir heimilaðir að allt að 20-30% þakflatar.
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Lágvaxinn runnagróður við græna ásinn t.d. Koparreynir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

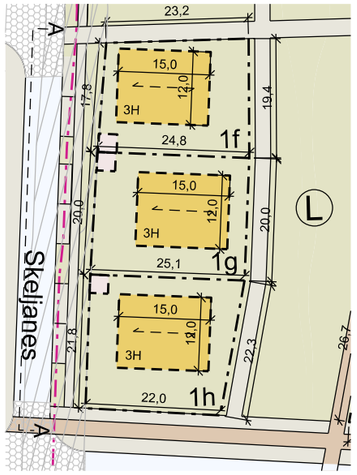
Kvaðir
- Háspennustrengur liggur meðfram Skeljanesi og eru lóðamörk í 5 fjarlægð frá streng.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

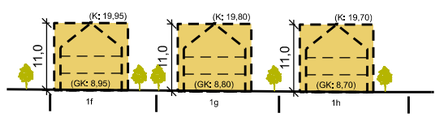
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Lykilmynd - 1:10000



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skýringarmynd



Húsform og útlit

LÓÐIR 2A - 2D

Leiðarljós:
Raðhúsabyggð að grænu belti. Skipting raðhúsa frjáls.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsahönnun
- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Fjölbreytt útlit raðhúsa.
- Hámarksmænishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarkshæð 10,2 m.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Heimilt er að byggja svalir og útskot allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit.
- Inngangar frjálsir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðarhönnun
- Hanna skal stígakerfi innan lóða.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotaflatar raðhúsa og ekki hærri en 1,6 m.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

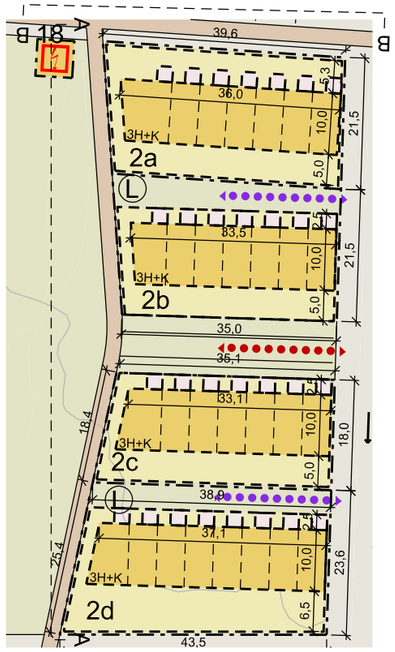
Þök
- Mænisstefna er frjáls.
- Þök skulu vera um 50% grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), að öðru leyti eru þakform frjáls.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Lágvaxinn runnagróður við græna ásinn t.d. Koparreynir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

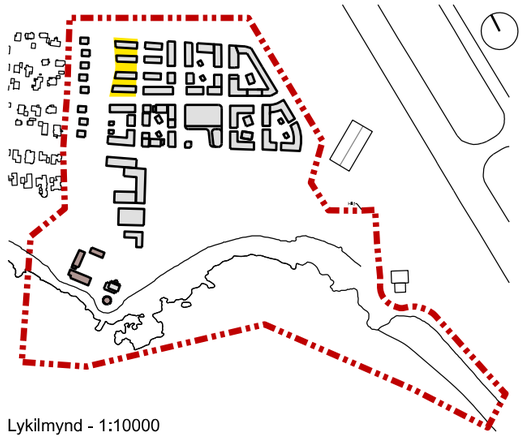
Kvaðir
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbílar.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

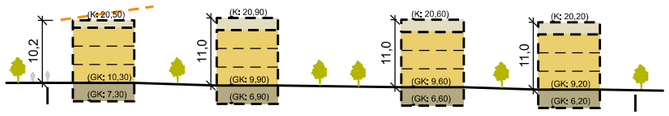
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- T Torg
- L Leiksvæði
- P Bílastæðahús
- S Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



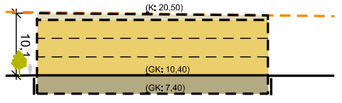
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Skýringarmynd





Húsform og útlit

LÓÐIR 3A - 3B

Leiðarljós:
Blönduð byggð, raðhús og fjölbýlishús.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR RAÐHÚSA

Húsahönnun
- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Fjölbreytt útlit raðhúsa.
- Hámarksmænishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarkshæð 10,2 m.
- Inngangar frjálsir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- Þök skulu vera um 50% grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), að öðru leyti eru þakform frjáls.

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsahönnun
- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Við port og sund skal vera uppbrot í útvegg og vandaður frágangur.
- Hámarksmænishæð húsa við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með sérinngangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðamörkum.
- Suðurhlið reits er dregin inn 2 m með sérafnotaflöt fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

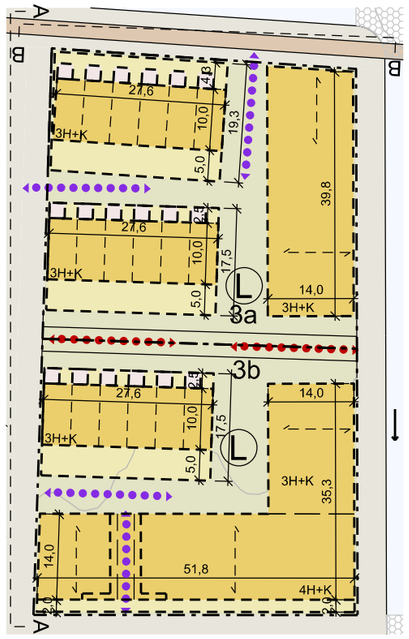
Þök
- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

Lóðarhönnun
- Inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotaflata og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

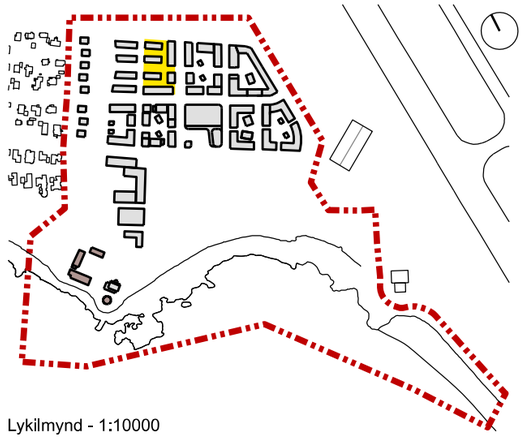
Kvaðir
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

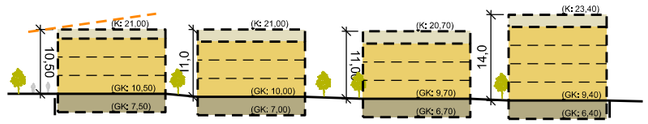
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



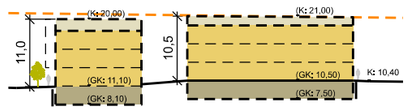
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Skýringarmynd





Húsform og útlit

LÓÐIR 4A - 4B

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsahönnun
- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Við port og sund skal vera uppbrot í útvegg og vandaður frágangur.
- Hámarksmænishæð húsa við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með sérinngangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðamörkum.
- Suðurhlið reits er dregin inn 2 m með sérafnotaflöt fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsahönnun
- Kjallarar eru óheimilir.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksmænishæð húsa er 4 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- Hallandi þök. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

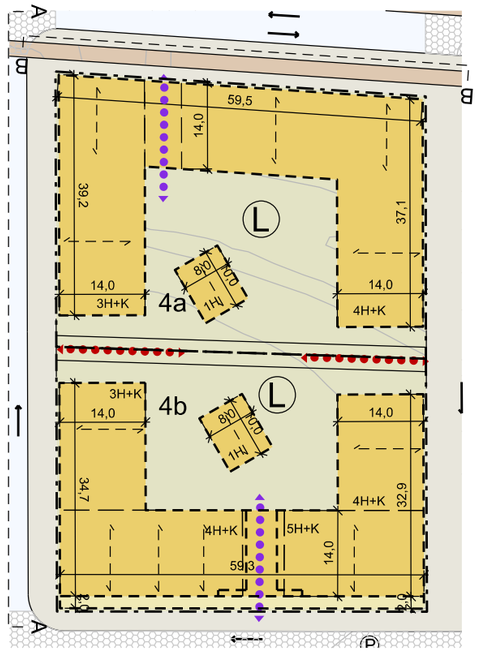
Lóðarhönnun
- Inngarður er samelginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

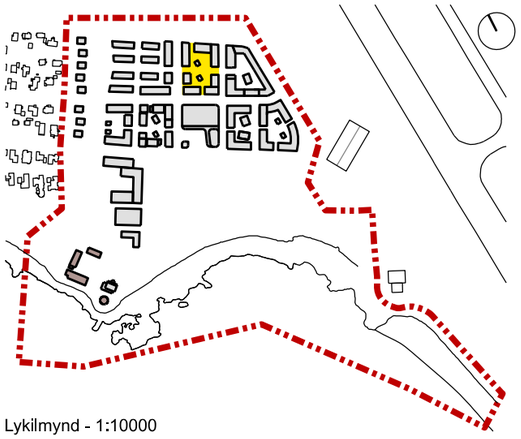
Kvaðir
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

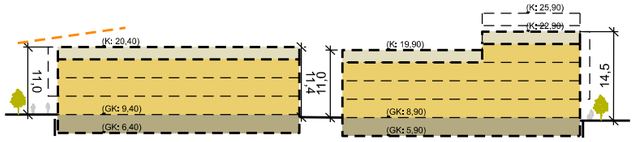
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



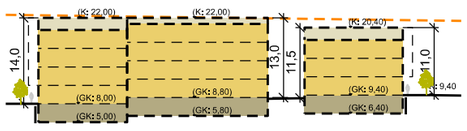
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Skýringarmynd



Húsform og útlit - fjölbýli



Húsform og útlit - stök hús



Port - bjart og vandað efnisval.

LÓÐ 5

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stakt hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsahönnun
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Við port og sund skal vera uppbrot í útvegg og vandaður frágangur.
- Áhersla lögð á hámarksmænishæð húsa við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- Þakform frjáls.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKS HÚSS Í INNGARÐI

Húsahönnun
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Hámarksmænishæð húss er 4 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- Hallandi þök. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

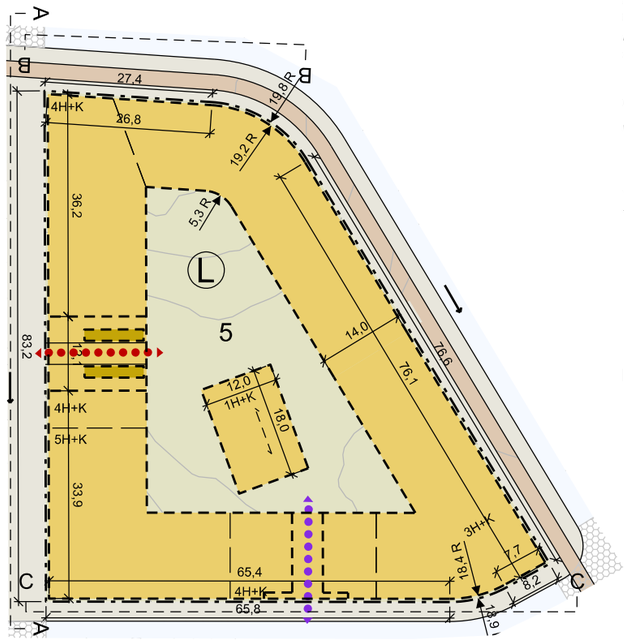
Lóðarhönnun
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

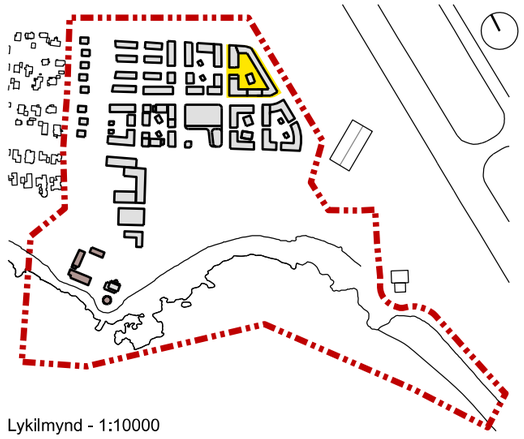
Kvaðir
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

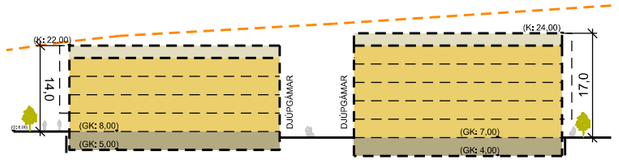
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



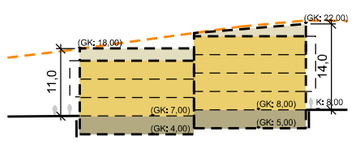
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



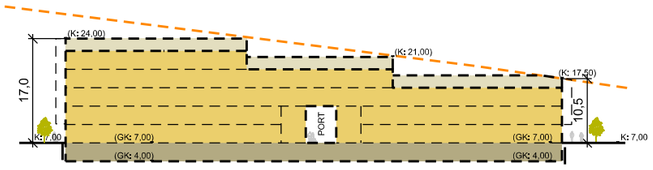
Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Skilmálasnið C - 1:1000



Skýringarmynd



Húsform og útlit - svalagangar



Húsform, útlit, efnis- og litaval

LÓÐIR 6A - 6B

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsahönnun
- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með sérinngangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðamörkum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsahönnun
- Kjallarar óheimilir.
- Kótar eru leiðbeinandi.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksmænishæð húsa er 4 m yfir gólfkóta.

Þök
- Hallandi þök. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

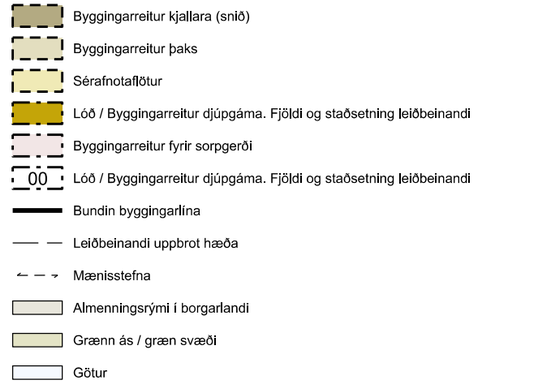
Lóðarhönnun
- Inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

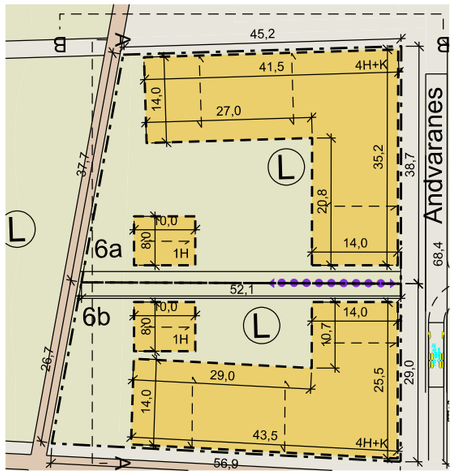
Kvaðir
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Co-living íbúðagerð heimil.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd

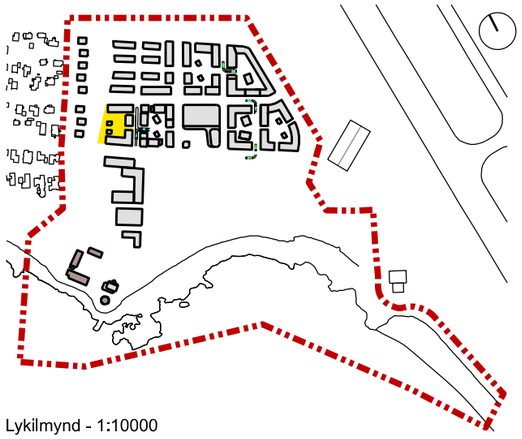


Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000

Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Húsform, útlit, efnis- og litaval



LÓÐ 7

Leiðarljós:
Námsmannaíbúðir umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsahönnun
- Húsakroppar að hámarki 13 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Leitast skal við að skapa forgarða við íbúðir á jarðhæð til suðurs.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsahönnun
- Óheimilt er að hámarki 13 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Leitast skal við að skapa forgarða við íbúðir á jarðhæð til suðurs.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksmænishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- Þakform frjáls. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

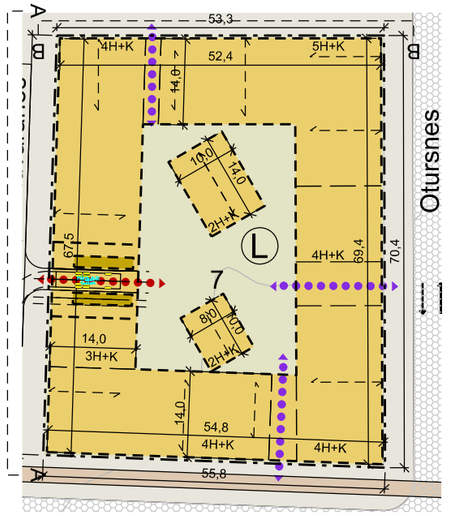
Lóðarhönnun
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotaflatar og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr á lóð.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

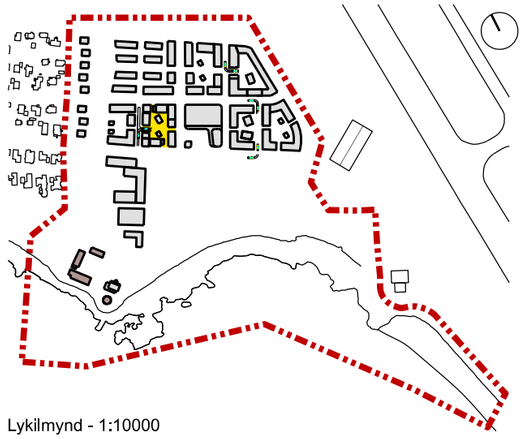
Kvaðir
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.

SKÝRINGAR:

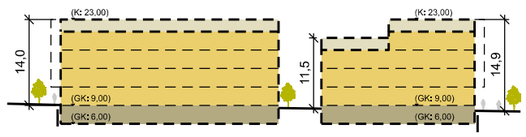
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



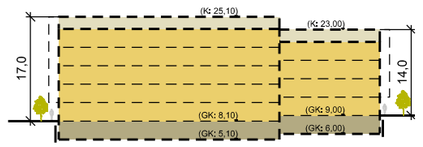
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Skýringarmynd





Húsform, útlit, efnis- og litaval

LÓÐIR 8A - 8B

Leiðarljós:
Blandaður reitur. Bílastæðahús með verslun og þjónustu. Torg með náttúrulegu yfirbragði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

SÉRSKILMÁLAR

Húsahönnun
- Bílastæðahús með 400-450 bílastæði, um 1000 m² matvöruverslun á jarðhæð auk annarar þjónustu með góðum tengslum við torgið með skrifstofum og þjónustu á efri hæðum verslunarhluta.
- Tröppur skulu liggja utan á húsi með aðgengi á þak verslunarhluta og uppá efstu hæð bílastæðahúss.
- Garðskáli og minni verslunarrými á torgi, sjá byggingarreit 8b. Heimil eru verslun, veitingastaður og þjónusta. Útlit skal vera létt og opið gagnvart torgi.
- Útlit með náttúrulegu yfirbragði, efnis- og litavali.
- Heimilt er að byggja kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir á reitnum.
- Stiga- og lyftuhús mega fara upp fyrir uppgefna kóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- Flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl) á verslunar- og þjónustubyggingum.
- Þök bílastæðahúss og verslunar - og þjónustubygginga skulu vera aðgengileg, með görðum og setusvæðum.
- Þak garðskála sé flatt grasþak (eða mýrargróður, sjávarmöl).

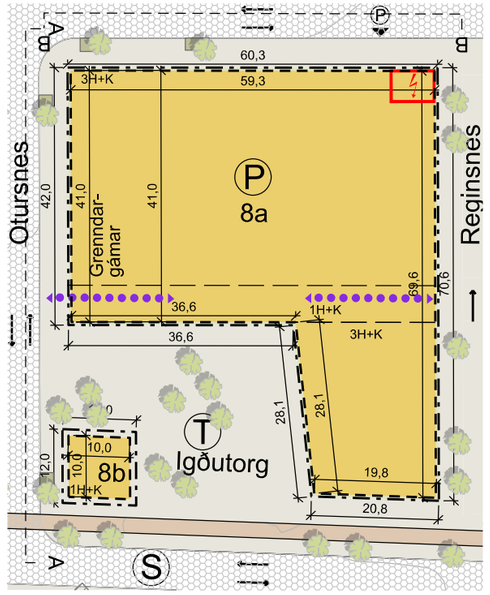
Lóðarhönnun
- Náttúrulegt grænt yfirbragð torgs.
- Gera skal ráð fyrir grenndargámum.
- Ákvæði um að frágangur lóðar í kringum garðskála sé í samráði við borgarhönnun.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

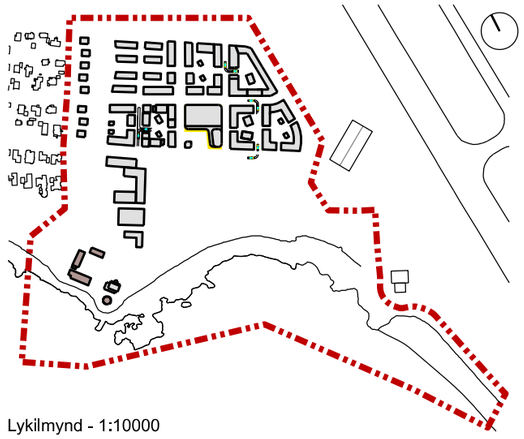
Kvaðir
- Gera skal ráð fyrir spennistöð í bílastæðahúsi.

SKÝRINGAR:

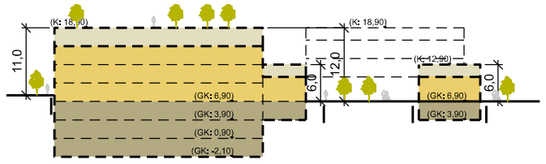
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



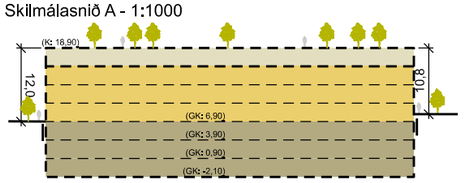
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Skýringarmynd





Húsform, útlit, efnis- og litaval

LÓÐ 9

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsahönnun
- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsahönnun
- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Húsakroppar skulu ekki vera dýpri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Hámarksmænishæð húsa er 8 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- Þakform frjáls. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl) á flötum þökum.

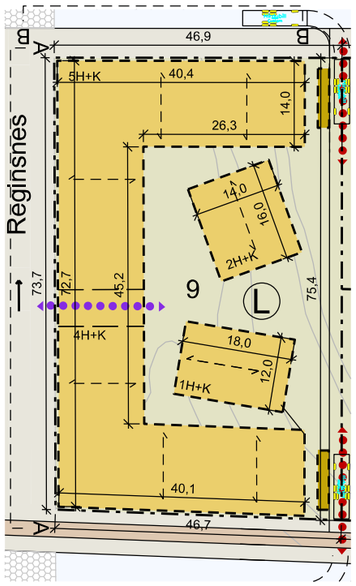
Lóðarhönnun
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir heimilir innan sérafnotaflatar og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr á lóð.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnIr
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

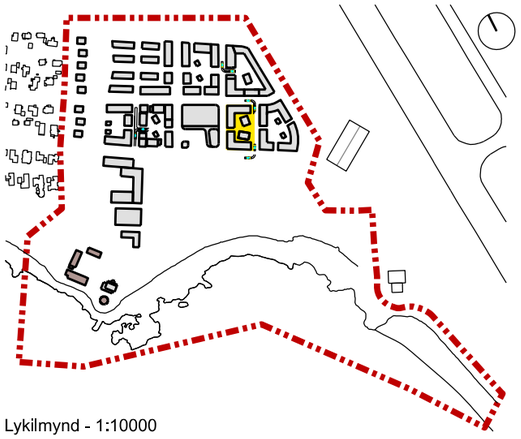
Kvaðir
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.
- Co-living íbúðagerð heimil.

SKÝRINGAR:

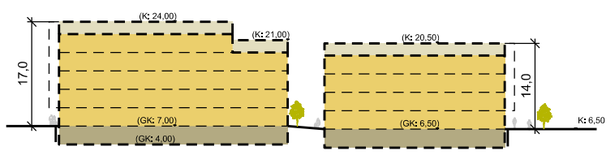
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



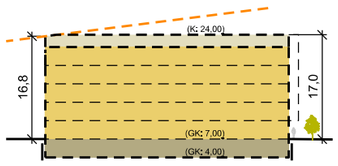
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Skýringarmynd





Húsform, þök, útlit, efnis- og litaval

LÓÐIR 10A - 10B

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsahönnun
- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimilir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngörðum.
- Við port og sund skal vera uppbrot í útvegg og vandaður frágangur.
- Hámarksmænishæð húsa við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar er 10,5 m.
- Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séraðgengi í inngarða og með sérinngangi frá götu, í inndregnum sérafnotafleti að lágmarki 1,5 m frá lóðamörkum.
- Suðurhlið reits er dregin inn 2 m með sérafnotaflöt fyrir íbúðir á jarðhæð.
- Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
- Óheimilt er að grafa frá kjallara.
- Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- 30% flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl), 70% hallandi þök.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsahönnun
- Kjallarar eru óheimilir.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarksmænishæð húsa er 4 m yfir gólfkóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- Hallandi þök. Gras (eða mýrargróður, sjávarmöl).
- Mænisstefna er sýnd á uppdráttum.

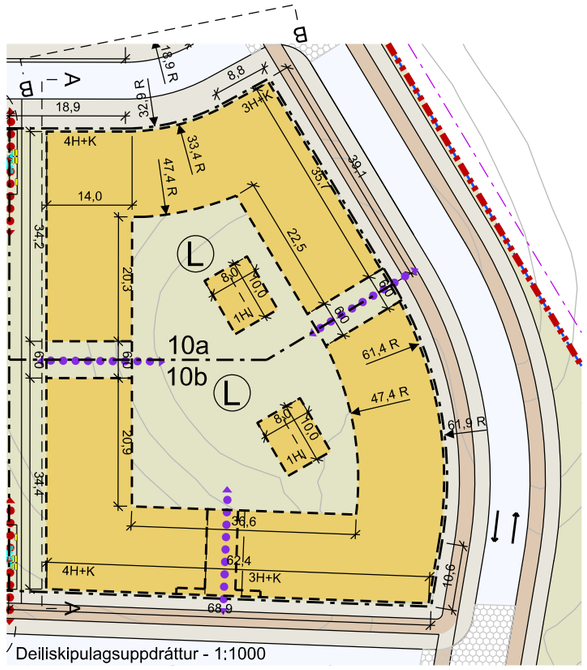
Lóðarhönnun
- Inngarður er sameiginlegur báðum lóðum varðandi frágang, aðgengi og viðhald.
- Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
- Skjólveggir skulu vera amk 2 m innan lóðarmarka og ekki hærri en 1,6 m.
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð.
- Óheimilt er að byggja bílskúr.
- Innkeyrslur og bílastæði innan lóðar eru óheimil og áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að fjarlægja óheimil mannvirki.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

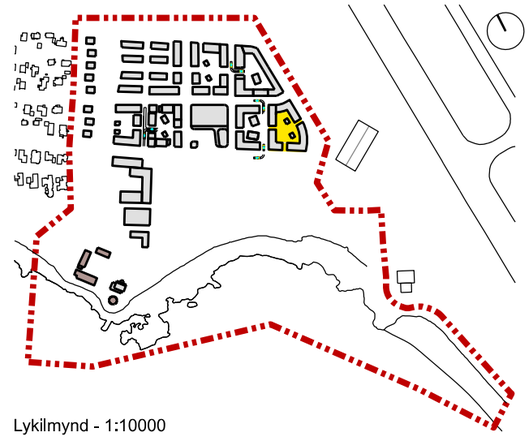
Kvaðir
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

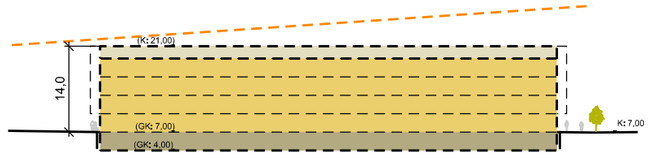
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



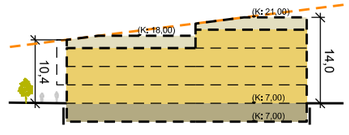
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



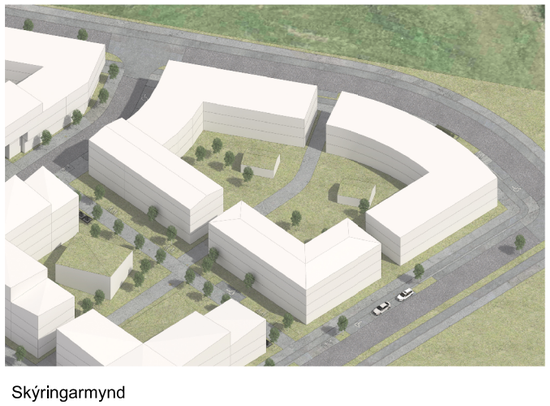
Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Skýringarmynd





Húsform, útlit, efnis- og litaval

LÓÐ 11

Leiðarljós:
Leik- og grunnskóli og frístundastarf fyrir 0-15 ára gömul börn, tengt íþróttastarfsemi. Hönnunarsamkeppni verður haldin fyrir hönnun skólans.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

SÉRSKILMÁLAR

Húsahönnun
• Húsakroppar frjálsir en þó er kvöð um bundna byggingarlínu að hluta. Sjá kafla 5.14 í almennum skilmálum varðandi bundna byggingarlínu.
• Útlit með náttúrulegu efnis- og litavali með sterka götumynd við nýtt Skólastræti.
• Heimilt er að byggja kjallara.
• Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
• Þakgarðar og leiksvæði á þökum heimil.
• Þakform frjáls.

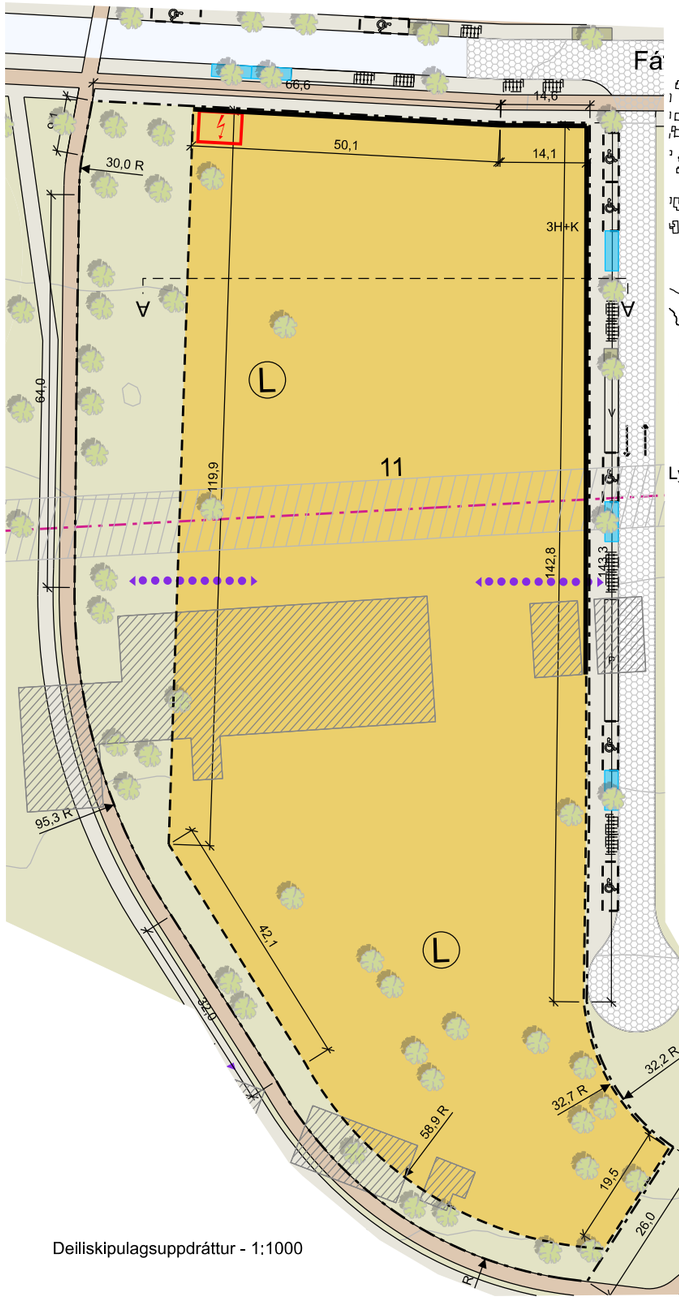
Lóðarhönnun
• Grænt umhverfi með náttúrulegum lausnum með tengsl við strönd.
• Reikna skal með yfirbyggðum hjólageymslum fyrir starfsfólk og nemendur samkv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Aðgengi að hjólageymslum skal vera beint af götu.
• Hjólageymslur í kjallara einungis heimilaðar með tröppulausu aðgengi að gangstétt jarðhæðar. Aðkoma þarf að vera björt, aflíðandi og hluti af heildarhönnun, en ekki sem hliðarrými sem sé einnig nýtt undir vörumóttöku.
• Hönnun götu skal vera hluti af hönnunarsamkeppni skólans.
• Gatan hefur engin langtímabílastæði, einungis sleppistæði til að ferja nemendur til og frá skóla og fyrir vörumóttöku.

Gróður og ofanvatnslausnir
• Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

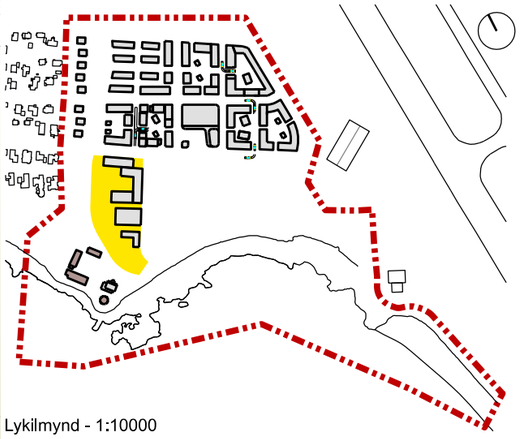
Kvaðir
• 10 m helgun háspennustrengs. Háspennustrengur verður færður utan lóðar í síðasta lagi í seinni áfanga deiliskipulags og því er um tímabundna legu að ræða.
• Kvöð um sérstaka gatnastýringu til að draga úr umferð um skólastrætið á skólatímum.
• Gæta þarf sérstaklega að menguðum jarðvegi á svæðinu og skal hann hreinsaður og fjarlægður samkvæmt strängustu kröfum.

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



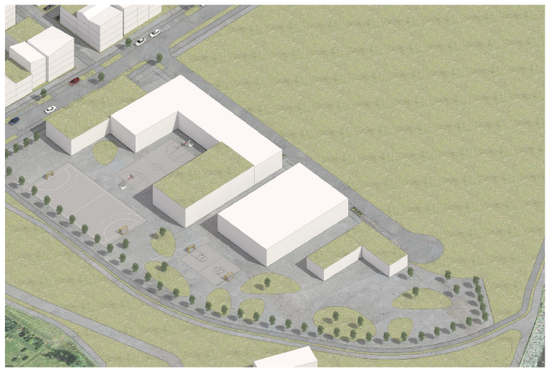
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skýringarmynd





Húsform, útlit, efnis- og litaval

LÓÐ 16

Leiðarljós:
Varðveittar byggingar sem eru gerðar upp og nýttar fyrir blandaða frístundastarfsemi gjarnan í tengslum við siglingar og útivist.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsahönnun
- Heimilt er að rífa byggingar ef burðarvirki telst óbjargandi.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
- Koma skal þökum í upprunalegt form.

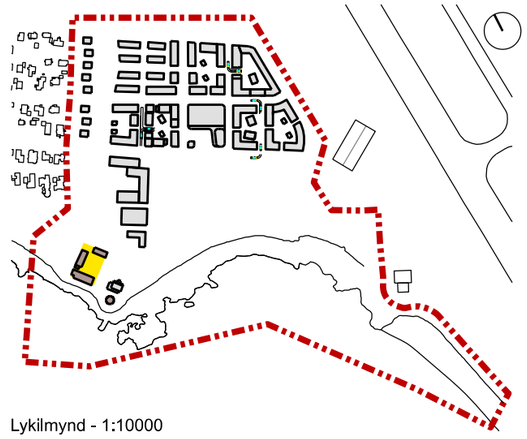
Lóðarhönnun
- Leitast skal við að skapa grænt umhverfi með náttúrulegum lausnum.
- Reikna skal með yfirbyggðum hjólaskýlum fyrir starfsfólk og nemendur.

Gróður og ofanvatnslausnir
- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

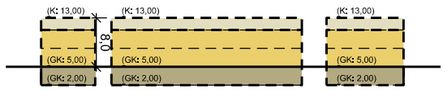
Kvaðir

SKÝRINGAR:

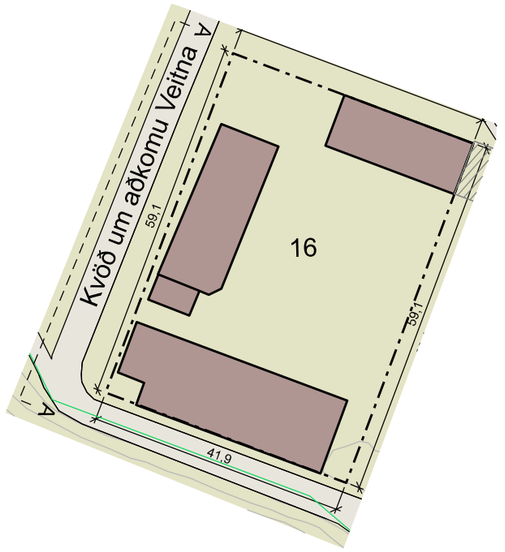
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



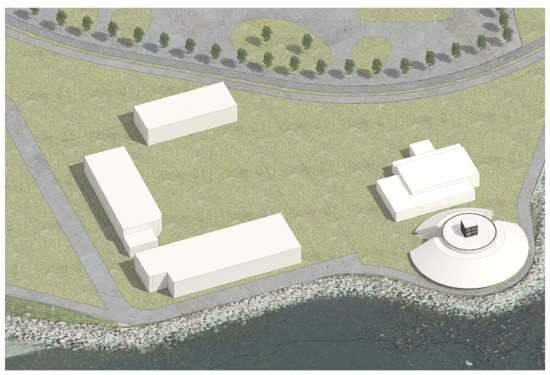
Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skýringarmynd



Núverandi húsnæði

LÓÐ 17

Leiðarljós:
Dælustöð Veitna. Heimild til tvöföldunar byggingarmagns.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu
Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu
Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið
Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsahönnun
• Kótar eru leiðbeinandi.

Þök
• Þök skulu að mestu vera flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl).
• Útsýnispallar þar sem við á.

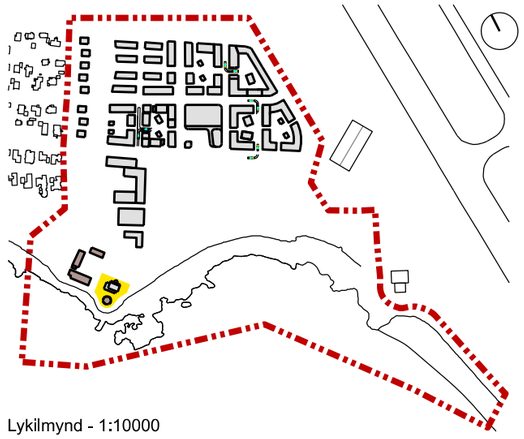
Lóðarhönnun
• Dæld er á lóðinni sem nýtist sem tjörn til hreinsunar regnvatns frá götum og lóðum norðar á svæðinu. Vatninu er síðan dælt frá tjörninni út í sjó sem hreinsuðu regnvatni.
• Lóð skal ekki vera afgirt.
• Lóðarhönnun geri ráð fyrir dvalarsvæðum fyrir gangadi og að upplifun lóðar sé á þann veg að lóðin sé hluti af grænum á í hverfinu.
• Athafnasvæði fyrir mannvirki skulu vera lágstemmd, landslagshönnuð og taka mið af staðsetningu í grænum ás í hverfinu.

Gróður og ofanvatnslausnir
• Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir
• Akfær stígur og aðkoma frá Skeljanesi.

SKÝRINGAR:

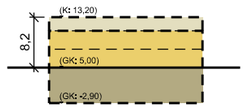
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingar
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- 00 Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stiga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (L) Leiksvæði
- (P) Bílastæðahús
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



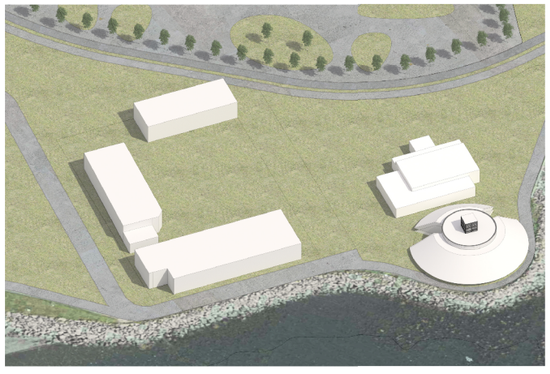
Lykilmynd - 1:10000



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000

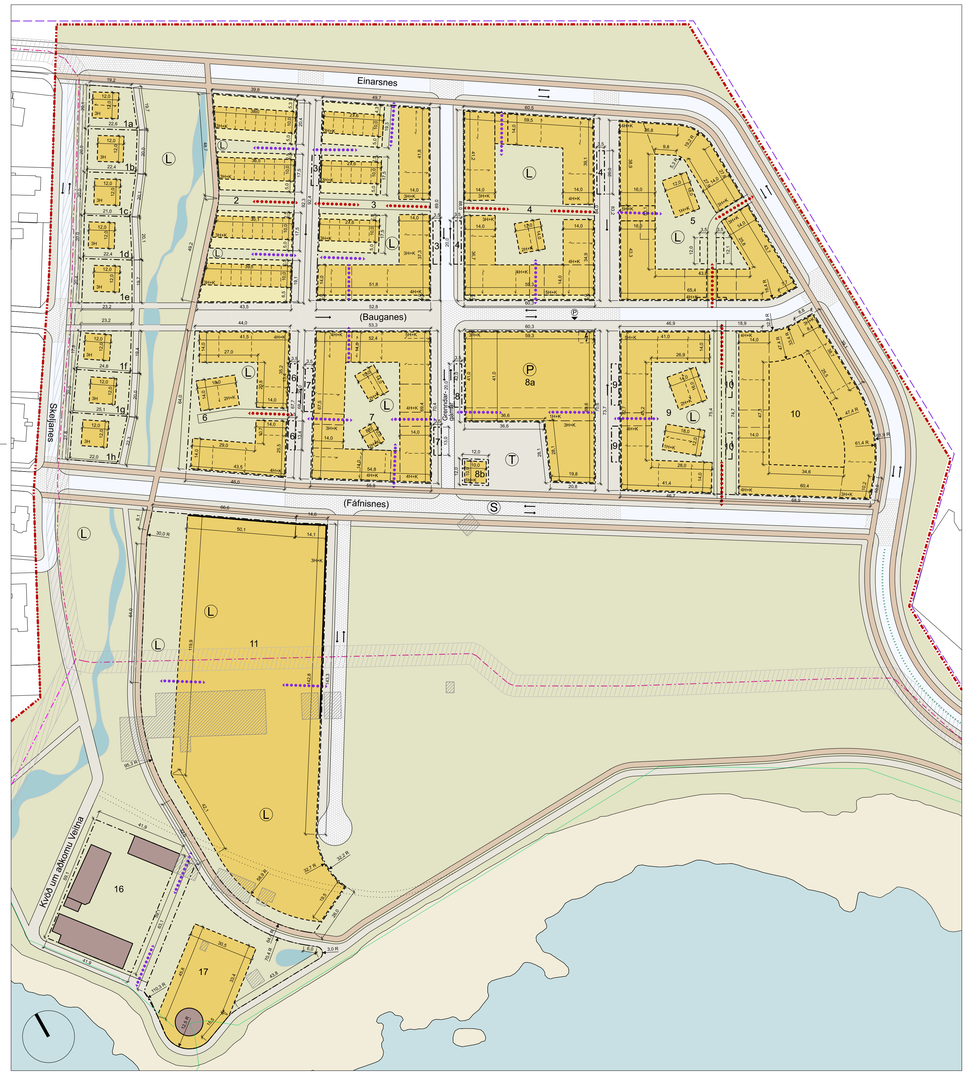


Skýringarmynd



Núverandi húsnæði

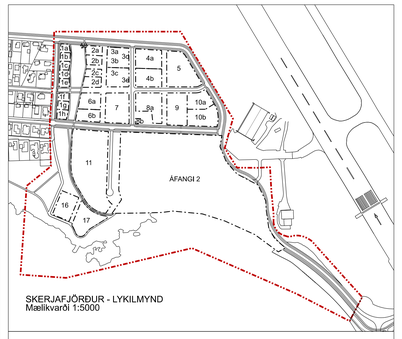
Deiliskipulagsbreyting, Nýi Skerjafjörður (áfangi 1), reitir 1-12 og 16-18. STGR. 0-1-1668, 0-1-1680



Gildandi deiliskipulag samþ. í borgarstjórn 20. apríl 2021 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 8.júli 2021 - Mælikvarði 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Mælikvarði 1:1000



SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Lega girðingar samkvæmt samningi
- Ný lega girðingar á mörkum ríkislands og borgarlands
- Kvöð um lagnir í framtíðarlegu Einarsness / Framkvæmdavegur
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Núverandi lega 1400 mm fráveitulagnar
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- Tímabundið haugsvæði fyrir meðhöndlun mengaðs jarðvegs
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / grænn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- T Torg
- P Bílastæðahús
- P ▶ Inn- og útakstur bílastæðahúss
- S Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- L Leiksvæði
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- ★ Listaverk



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040

Ný Skerjafjörður
Deiliskipulag 1. áfanga – forsendur og efnistök

Vorið 2017 var haldin hugmyndaleit um skipulag fyrir Skerjafjörð.

Í kjölfar hugmyndaleitar var unnið rammaskipulag fyrir svæðið og var tillaga að rammaskipulagi samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 4. júlí 2018.

Í framhaldi rammaskipulags var ákveðið að vinna deiliskipulag af svæðinu sem var samþykkt í borgarstjórn 20. apríl 2021

Áfmörkun deiliskipulags
Deiliskipulagssvæðið (1. áfangi) liggur að núverandi byggð í Skerjafirði og afmarkast af Skeljanesi til vesturs. Til norðurs og austurs afmarkast svæðið af öryggissvæðum A-V flugbrautar (13-31) og N-S flugbrautar (01-19). Til suðurs afmarkast svæðið að mestu af borgargötu sem liggur austur/vestur um miðbik rammaskipulagssvæðis. Sunnan við borgargötu til vesturs eru skólalóð, núverandi byggingar og óræktuð veitna. Austast er Einarsnesið tengt deiliskipulagi Fossvogsbrúar.

Aðalskipulag
Deiliskipulagið er hluti af uppbyggingu nýs borgarhluta í vesturhluta Reykjavíkurborgar, Vatnsmýri, sem er hluti af framfylgd meginstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030: *Borgin við sundin*. Svæðið er austan við núverandi byggð í Skerjafirði þar sem áður var NA – SV flugbraut (06-24) Reykjavíkurflugvallar sem hefur verið aflögð.

Deiliskipulagið
Gert er ráð fyrir uppbyggingu nýs íbúðahverfis og minniháttar atvinnustarfsemi. Íbúðir eru ætlaðar fyrir almennan markað og einnig til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

Deiliskipulagið fjallar um fyrsta áfanga af tveimur við útfærslu hverfisins og gerir ráð fyrir uppbyggingu allt að 685 íbúða, leikskóla, grunnskóla, bílageymsluhúsi, verslun, þjónustu og útivistarsvæðum. Samgöngutengingar við hverfið verða frá Einarsnesi í vestri og um nýja vegtengingu í austri sem nær suður fyrir Reykjavíkurflugvöll. Austari vegtenging er einungis ætluð almenningssamgöngum, gangandi og hjólandi vegfarendum og tengist inn á aðliggjandi deiliskipulagi fyrir brú yfir Fossvog.

Gangandi og hjólandi notendur verða í fyrsta forgangi í allri hönnun í hverfinu og verður megingborri rýmis úthlutað í þeirra þágu. Gatnahönnun miðar við mjög hæga umferð og eru bílastæði fyrir lóðir að öllu leyti leyst í miðlægu bílastæðahúsi, þar sem einnig verður matvöruverslun og önnur þjónusta á jarðhæð. Við bílageymsluhúsin verður hverfistorg þar sem er biðstöð Strætó og grenndargámar verða aðgengilegir.

Gögn deiliskipulags
Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum. Á uppdrætti 1 er deiliskipulagsuppdráttur, sneiðingar og stærðatafla. Á uppdrætti 2 er skýringarmynd og á uppdrætti 3 eru skuggavörp og þrívíddarmyndir. Auk uppdrátta eru tvö hefti, þar sem annars vegar er fjallað um almenna skilmála og hönnunarleiðbeiningar og hins vegar sérskilmálar þar sem eru skilmálar um hverja lóð um sig.

Í tengslum við deiliskipulagsvinnuna hafa verið framkvæmdar ýmsar rannsóknir og eru niðurstöður þeirra hluti deiliskipulagsgagna. Þar er um að ræða hljóðvistarskýrslu, húsakönnun og fornleifaskráningu, niðurstöður jarðvegs- og mengunarmælinga, vindgreiningar ofl.

Gæði íbúða
Óheimilt er að vera með gluggalaus dvalar- og verurými (svefnherbergi. stofu og eldhús).

Gildandi deiliskipulag skilmálatafla

LÓÐ	TEGUND	LÓÐARSTÆRÐ m²	HÆÐIR	BYGG.M. A m² **	BYGG.M. B m² ***	BYGG.M. A + B m²	BYGG.M.KJALLARA m²	BYGG.M. SAMTALS	N.HL. A+B	N.HL ALLS	ÍBÚÐAFJÖLDI	ÍBÚÐIR m²	ÞJÓNUSTA m²	P.HÚS m²
1a	Sérbýli	405	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1b	Sérbýli	450	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1c	Sérbýli	430	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1d	Sérbýli	430	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1e	Sérbýli	460	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1f	Sérbýli	450	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1g	Sérbýli	500	3	280	20	300	0	300	0,6	0,6	3	300	-	
1h	Sérbýli	500	3	280	20	300	0	300	0,6	0,6	3	300	-	
2	Raðhús	3560	3	3996	444	4440	490	4930	1,2	1,2	30	4440	-	
3	Raðhús / Fjölbýli	4580	3-4	6210	690	6900	630	7530	1,5	1,7	65	6900	-	
4	Fjölbýli	5080	3-5	8226	914	9140	735	9875	1,8	1,9	91	9140	-	
5	Hagkvæmt húsnæði	4965	1-5	9486	1054	10540	852	11392	2,1	2,3	140	10540	-	
6	Fjölbýli	2960	3-4	5220	580	5800	458	6258	2,0	2,1	58	5800	-	
7	Námsmannaíbúðir	3785	3-5	7920	880	8800	630	9430	2,3	2,5	110	8800	-	
8a*	Bílastæðahús / þjónusta	3160	3-4	9810	0	9810	6000	15810	3,1	5,0	-	-	1810	8000
8b	Garðakál / Veitur	145	1	100	0	100	100	200	0,7	1,4	-	-	100	
9	Fjölbýli / Bjarg	3485	3-5	6390	710	7100	540	7640	2,0	2,2	95	7100	-	
10	Fjölbýli / Hjúkrunarh.	5040	2-4	6489	721	7210	650	7860	1,4	1,6	72	7210	-	
11	Skóli	13750	2-3	13750	0	13750	5500	19250	1,0	1,4	-	-	13750	
16	Þjónusta	2475	1-2	1330	0	1330	0	1330	0,5	0,5	-	-	1330	
17	Dælustöð	3200	1-2	520	0	520	540	1060	0,2	0,3	-	-	520	
SAMT.		59790		81686	6156	87840	17105	104945	1,5	1,8	685	62330	17510	8000

*Þrak bílastæðahúss er skilgreint sem C-rými - 2000 m². Telst ekki til nýtingarhlutfalls. **Hámarksfjöldi A m² ***Lágmarksfjöldi B m²

Ný Skerjafjörður
Breyting deiliskipulags 1. áfanga

Frá því að deiliskipulagið var staðfest hefur farið fram endurskoðun á nokkrum þáttum er varða umhverfisgæði með hliðsjón af uppfærðu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Gögn deiliskipulags
Breyting deiliskipulagsins er sett fram á þremur uppdráttum; deiliskipulagsuppdrætti, skýringaruppdrætti, skuggavarpsuppdrætti, ásamt greinargerð, almennum skipulagsskilmálum og sérskilmálum, dags. 4. mars 2022. Hönnunarleiðbeiningar fyrir almenningsrými, götur, torg og inngarða, dags. 4. mars 2022, á vegum borgarhönnunarteiðdar á skrifstofu samgöngustjóra fylgja með sem fylgigögn. Að öðru leyti gilda skilmálar eins og þeir voru samþykktir í borgarstjórn 20. apríl 2021.

Breytt deiliskipulag

1. Komið er fyrir dreifistöðvum Veitna ohf. með byggingarreitum á þremur stöðum innan deiliskipulagssvæðis. Ein dreifistöðin, sú sem er nyrst í grenna ásnum fær sérlóð (18). Hinar tvær eru innan skólalóðar (11) og lóðar Veitna (17). Dreifistöð á lóð 11 skal vera innan skólabyggingar. Lóðir er áherslu á vandaða hönnun dreifistöðva og taka skal tillit til umhverfis þar sem þær eru á útivistarsvæðum. Skal það gert með t.d. grasi á þaki, gróðri umhverfis stöðvarnar, bekkjum og öðrum gögnum sem tengja þær umhverfi sínu.
2. Kafla 5.10 vegna lóðar 5 í greinargerð er breytt. Textinn var eftirfarandi: *Á lóð 5 er heimilt fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa umhverfis inngarð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Uppbygging er hluti af verkefninu „Hagkvæmt húsnæði“ sbr. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019.*
   Texti verður eftir breytingu: *„Á lóð 5 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa umhverfis inngarð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Uppbygging er hluti af verkefninu „Hagkvæmt húsnæði“ sbr. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019.“*
3. Kafli 5.13 í greinargerð fjallar um byggingareiti og lóðir dýjagáma. Í breyttu deiliskipulagi er afmörkun fyrglóðs fyrir djúpgáma í götum felld niður. Í stað þess breytast skilmálar þannig að gert er ráð fyrir sorpgerðum á lóðum sérbýla og raðhúsa, djúpgámum á fjölbýlishúsalóðum undir einu eignarhaldi, s.s. HOOS, Félagsstofnun Stúdenta og Bjarg, en heftöbundnum sorpgeymslum í húsakroppum á jarðhæðum annara fjölbýla, skóla og atvinnuhúsnæðis. Frágangur í kringum djúpgáma skal vera í samræmi við hönnunarleiðbeiningar djúpgámalausna frá deild borgarhönnunar á skrifstofu samgöngustjóra.
4. Aðkatar stígur á lóð 5 er felldur niður og er byggingarreiturr austanmegin lóðar þá óskiptin en þess í stað er komið fyrir akfærum stíg vestan megin lóðar að djúpgámum.
5. Svæði afmörkuð á uppdrætti fyrir timabundin haugsvæði vegna geymslu á mengaðum jarðvegi á meðan vinna við jarðgrunnbreinsun stendur yfir. Nyrðra haugsvæði er 2.500 m² reitur og syðra haugsvæði afmarkast af 7.500 m² reit. Samtals eru haugsvæðin 1 ha að stærð.
6. Tákn fyrir ofanvatnsrás á grænu svæði vestast á skipulagssvæði tekið út vegna breyttrar hönnunar ofanvatnslausna.
7. Byggingarreitir fyrir raðhús á lóð 2 dregnir inn 2m frá hjólastíg til að rýmka milli hjólastígs og húsgafls.
8. Byggingarreitir sérbýla við Skeljanes stækkaðir. Heimilt að byggja húskrappa sem eru 10 x 13 m í stað 10 x 10 m aður.
9. Lóðum 2, 3, 4, 6 og 10 skipt upp í smærri lóðareiningar.
10. Skilmálar fyrir lóðir 10 undir hjúkrunarheimili eru felldir úr gildi. Komið verður fyrir fjölbýlishúsum fyrir allt að 80 íbúðum á lóðum 10a og 10b.
11. Lóðir sem snúa að miðsvæðum hafi heimild til atvinnu- og þjónustunýtma á jarðhæðum sem snúa að götu. Þar sem gert er ráð fyrir atvinnu- og þjónustunýmum skal taka tillíti til aukinnar salarhæðar, sem geti skapað áhugaverð upphrot á/yndar útveggja. Huga skal að hindrunarflötum flugvallar af auka á salarhæðar – aukin salarhæð gæti haft áhrif á hámarkshæð byggingca.
12. Stök hús í inngörðum minnkuð á reitum 4 og 6. Eins er gert ráð fyrir að þau séu á einni hæð (salarhæð að hámarki 3 m) og með torfþökum.
13. Götuheitum nafnanefndar bætt inná uppdrátt.
14. Við þort og sund á lóðum 3, 4, 5 og 10 skal vera uppbrot í útveggi og vandaður frágangur.

Breytt deiliskipulag skilmálatafla

LÓÐ	TEGUND	LÓÐARSTÆRÐ m²	HÆÐIR	BYGG.M. A m² **	BYGG.M. B m² ***	BYGG.M. A + B m²	BYGG.M.KJALLARA m²	BYGG.M. SAMTALS	N.HL. A+B	N.HL. ALLS	ÍBÚÐAFJÖLDI	ÍBÚÐIR m²	ÞJÓNUSTA m²	P.HÚS m²
1a	Sérbýli	410	3	370	20	390	0	390	1,0	1,0	3	390	-	
1b	Sérbýli	450	3	370	20	390	0	390	0,9	0,9	3	390	-	
1c	Sérbýli	435	3	370	20	390	0	390	0,9	0,9	3	390	-	
1d	Sérbýli	435	3	370	20	390	0	390	0,9	0,9	3	390	-	
1e	Sérbýli	460	3	370	20	390	0	390	0,8	0,8	3	390	-	
1f	Sérbýli	445	3	370	20	390	0	390	0,9	0,9	3	390	-	
1g	Sérbýli	500	3	370	20	390	0	390	0,8	0,8	3	390	-	
1h	Sérbýli	515	3	370	20	390	0	390	0,8	0,8	3	390	-	
2a	Raðhús	825	3	1007	53	1060	120	1180	1,3	1,4	8	1060	-	
2b	Raðhús	805	3	941	50	990	120	1110	1,2	1,4	7	990	-	
2c	Raðhús	670	3	969	51	1020	120	1140	1,5	1,7	7	1020	-	
2d	Raðhús	1000	3	1083	57	1140	120	1260	1,1	1,3	8	1140	-	
3a	Raðhús / Fjölbýli	2345	3	2938	155	3090	300	3390	1,3	1,4	28	3090	-	
3b	Raðhús	2300	3	3544	187	3730	300	4030	1,6	1,8	34	3730	-	
4a	Fjölbýli	2645	3-5	4456	235	4690	375	5065	1,9	1,9	47	4690	-	
4b	Fjölbýli	2545	3-5	4061	214	4275	333	4608	1,7	1,8	43	4275	-	
5	Hagkvæmt húsnæði	4965	1-5	9486	1054	10540	852	11392	2,1	2,3	140	10540	-	
6a	Fjölbýli	1845	3-4	2708	143	2850	250	3100	1,5	1,7	29	2850	-	
6b	Fjölbýli	1510	3-4	2613	138	2750	220	2970	1,8	2,0	28	2750	-	
7	Námsmannaíbúðir	3785	3-5	7920	880	8800	630	9430	2,3	2,5	110	8800	-	
8a*	Bílastæðahús / þjónusta	3160	3-4	9810	0	9810	6000	15810	3,1	5,0	-	-	1810	8000
8b	Garðakál / Veitur	145	1	100	0	100	100	200	0,7	1,4	-	-	100	
9	Fjölbýli / Bjarg	3485	3-5	6390	710	7100	540	7640	2,0	2,2	95	7100	-	
10a	Fjölbýli	2125	3-4	3354	177	3530	350	3880	1,7	1,8	35	3530	-	
10b	Fjölbýli	2910	3-4	4209	222	4430	390	4820	1,5	1,7	44	4430	-	
11	Skóli	13750	2-3	13750	0	13750	5500	20625	1,1	1,5	-	-	12125	
16	Þjónusta	2475	1-2	1330	0	1330	0	1330	0,5	0,5	-	-	1330	
17	Dælustöð	3200	1-2	540	0	540	540	1080	0,2	0,3	-	-	520	
18	Spennistöð	36	1	16	0	16	0	16	0,4	0,4			16	
SAMT.		62176		84161	5856	90038	17160	107196	1,5	1,8	685	63115	15901	8000

*Þrak bílastæðahúss er skilgreint sem C-rými - 2000 m². Telst ekki til nýtingarhlutfalls. **Hámarksfjöldi A m² ***Lágmarksfjöldi B m²

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20___ og í _____ þann _____ 20___.

Tillagan var auglýst frá _____ 20___ með athugasemdafresti til _____ 20___.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

GTGAFA	ÍTEIKNAÐ	Í YFIRFARIÐ	Í DAGS
ARKITEKTAGAUR			

Reykjavíkurborg

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
SKERJAFJÖRÐUR
DEILISKIPULAG - STGR. 0-1-1668, 0-1-1680

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSBREYTING
KEPPNISTILLAGA
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

MKV.1 F. 1:1000
SAMÞYKKT
ÞHH / GÓS
TEIKNAÐ
ÁK
YFIRF.
PG
DAGS.
04.03.2022

VERK NR.
1734
AUÐKENNI / NÚMER UPPDRÁTTAR
05-01
GTGAFA

© ÖLL RÉTTINDI ÞESSARA TEIKNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, SKV. LÖGUM. MÆLA LÖG AF TEIKNINGU.

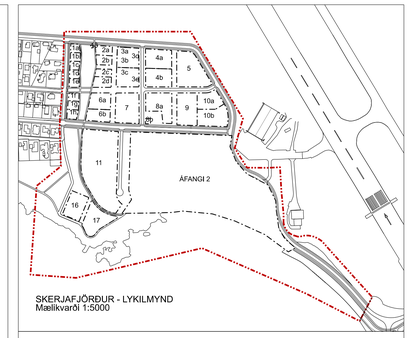
Deiliskipulagsbreyting, Nýi Skerjafjörður (áfangi 1), reitir 1-12 og 16-18. STGR. 0-1-1668, 0-1-1680



Gildandi deiliskipulag samþ. í borgarstjórn 20. apríl 2021 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 8.júli 2021 - Mælikvarði 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Mælikvarði 1:1000



SKERJAFJÖRÐUR - LYKILMYND
Mælikvarði 1:5000

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega girðingar á mörkum ríkislands og borgarlands
- Lóðamörk
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Djúpgámar. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Tímabundið haugsvæði fyrir meðhöndlun mengaðs jarðvegs
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (P) Bílastæðahús
- (P) Inn- og útakstur bílastæðahúss
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- (L) Leiksvæði
- 1 Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- ★ Listaverk



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20___ og í _____ þann _____ 20___.

Tillagan var auglýst frá _____ 20___ með athugasemdafresti til _____ 20___.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

ÚTGÁFA	TEIKNAÐ	TYFIRFARIÐ	DAGS
BREYTINGAR:			

Reykjavíkurborg

ASK ARKITEKTAR EHF
GRENSÁSVEGI 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
SKERJAFJÖRÐUR
DEILISKIPULAG - STGR. 0-1-1668, 0-1-1680

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSBREYTING
HEITI TEIKNINGAR
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

MKV.1 á A1	1:1000
HANNAÐ	DH / GÓS
TEIKNAÐ	AK
YFIRF.	PG
DAGS.	04.03.2022
VER.NR.	1734
TEIKNING NÚMER	05-02
ÚTGÁFA	

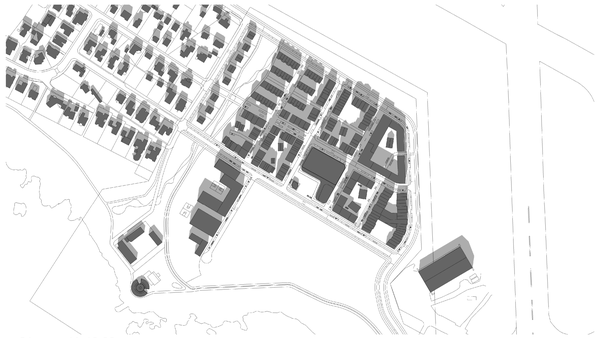
© ÖLL RÉTTINDI OG AFNOTAREIGNIR TEIKNINGAR ER HÉR SAMKVÆMT ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÁ EÐA LÁTA UPP AF TEIKNINGU.

Deiliskipulagsbreyting, Nýi Skerjafjörður (áfangi 1), reitir 1-12 og 16-18. STGR. 0-1-1668, 0-1-1680

SKUGGAVARP - fyrir breytingu



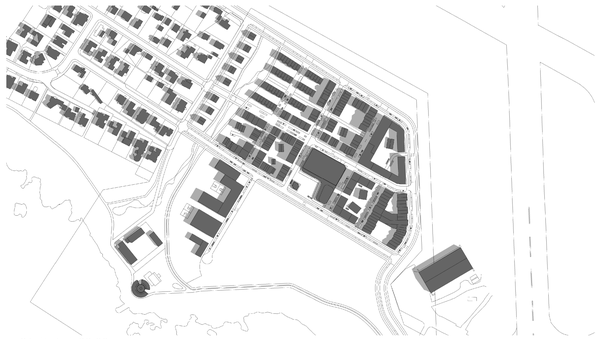
21. mars kl. 09:00



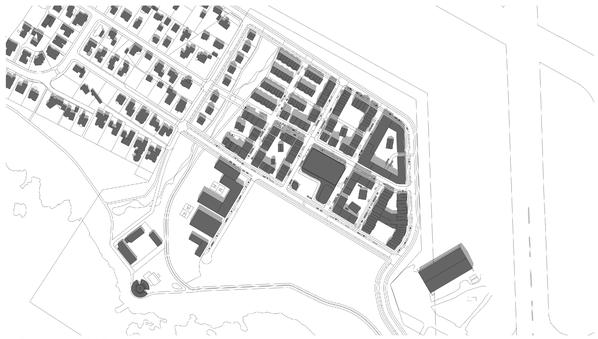
21. mars kl. 13:00



21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00

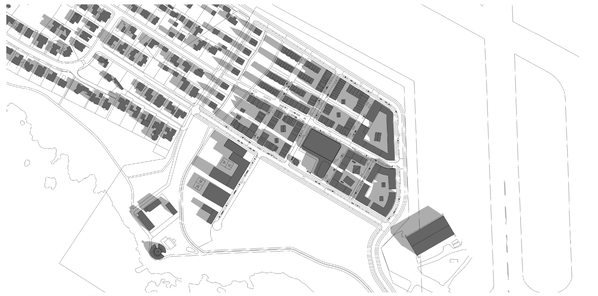


21. júní kl. 13:00



21. júní kl. 17:00

SKUGGAVARP - eftir breytingu



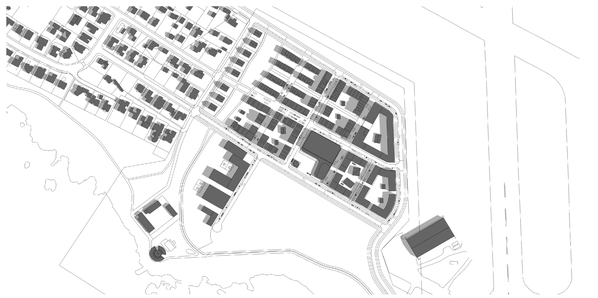
21. mars kl. 09:00



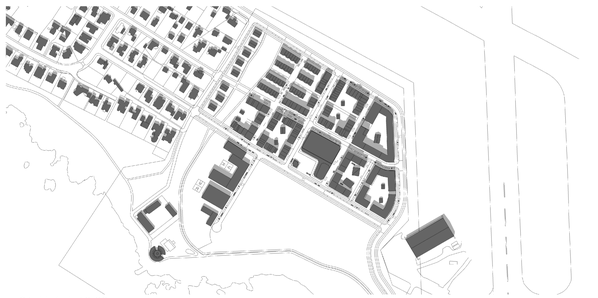
21. mars kl. 13:00



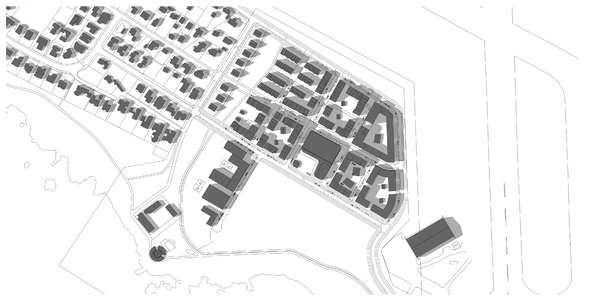
21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00



21. júní kl. 13:00



21. júní kl. 17:00



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ bann _____ 20___ og í _____ bann _____ 20___.

Tillagan var auglýst frá _____ 20___ með athugasemdafresti til _____ 20___.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

ÚTGÁFA BREYTINGAR	ÍTEKNUND	YFIRFARIÐ	DAGS

Reykjavíkurborg

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 5300 FAX 515 5319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
SKERJAFJÖRÐUR
DEILISKIPULAG - STGR. 0-1-1668, 0-1-1680

UPPDRÁTTARHEITI
DEILISKIPULAGSTILLAGA
HEITI TEIKNINGAR
SKYRINGARUPPDRÁTTUR

MKV. Á A0	
HANNAÐ	ÞH / GÓS
TEIKNAÐ	ÁK
YFIRF.	ÞG
DAGS.	04.03.2022
VERK NR.	1734
ÁLEKSTRA-/ NÚMER TEIKNINGAR	05-03
ÚTGÁFA	

© ÖLL AFNOT OG AFRIT AF TEIKNINGUM ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.

NÝI SKERJAFJÖRÐUR

SAMANTEKT BREYTINGA 1. ÁFANGA 4. MARS 2022

ERINDI

BREYTINGAR FYRSTA ÁFANGA SAMÞYKKTS DEILISKUPULAGS NÝS SKERJAFJARÐAR.

HELSTU BREYTINGAR ERU:

1. FJÖLGUN SPENNISTÖÐVA
2. KAFLA 5.10 VEGNA LÓÐAR 5 Í GREINARGERÐ BREYTT.
3. BREYTTAR LAUSNIR FYRIR ÚRGANGSLOSUN ÍBÚÐALÓÐA.
4. STÍGAKERFI LÓÐAR 5 BREYTT.
5. HAUGSVÆÐI UNDIR MENGAÐAN JARÐVEG SKILGREIND Á UPPDRÆTTI.
6. OFANVATNSTÁKN UPPFÆRÐ.
7. BYGGINGARREITUM Á LÓÐ 2 BREYTT.
8. BYGGINGARREITIR Á LÓÐUM 1A - 1H STÆKKAÐIR.
9. LÓÐUM 2, 3, 4, 6 OG 10 SKIPT UPP Í SMÆRRI EININGAR.
10. REIT 10 BREYTT Í ÍBÚÐALÓÐ.
11. LÓÐIR VIÐ MIÐSVÆÐI OG VIÐ AUSTUR / VESTUR GÖTUR FÁ HEIMILD FYRIR ATVINNURÝMI Á JARÐHÆÐUM.
12. STÖKUM HÚSUM Í INNGÖRÐUM FÆKKAÐ VEGNA BIRTUSKILYRÐA.
13. GÖTUHEITUM NAFNANEFNDAR BÆTT INN Á UPPDRÆTTI.
14. KVÖÐ UM UPPBROT VIÐ PORT OG SUND Á LÓÐUM 3, 4, 5 OG 10.



ASK
ARKITEKTAR

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI

1.

2.

3.



1. FJÖLGUN SPENNISTÖÐVA

EFTIR AÐ UPPDRÁTTUR VAR AUGLÝSTUR ÓSKUÐU VEITUR EFTIR AUKNUMSPENNISTÖÐVUM Í FYRRI ÁFANGA:

1. SPENNISTÖÐ NYRST Á GRÆNA ÁSNUM.
2. SPENNISTÖÐ INNÁ SKÓLALÓÐ Á REIT 11 INNAN HÚSKROPPS.
3. SPENNISTÖÐ VIÐ LÓÐ VEITNA Á REIT 17.

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

2. KAFLA 5.10 VEGNA LÓÐAR 5 Í GREINARGERÐ BREYTT

Kafla 5.10 vegna lóðar 5 í greinargerð er breytt.

Textinn var eftirfarandi:

„Á lóð 5 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa umhverfis inngarð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga ~~án hagnaðarsjónarmiða~~ í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Uppbygging er hluti af verkefninu „Hagkvæmt húsnæði“ sbr. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019.“

Texti verður eftir breytingu:

„Á lóð 5 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa umhverfis inngarð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga í samræmi við hússnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Uppbygging er hluti af verkefninu „Hagkvæmt húsnæði“ sbr. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019.“

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI



3. BREYTTAR SORPLAUSNIR

- DJÚPGÁMAR Á FYLGILÓÐUM FJARLÆGÐIR.
- GERT ER RÁÐ FYRIR SORPGERÐUM Á SÉRBÝLUM VIÐ SKELJANES OG VIÐ RAÐHÚS
- SORPGEYMSLUR Í ALMENNUM FJÖLBÝLISHÚSUM, ATVINNUHÚSUM OG SKÓLUM
- DJÚPGÁMALAUSNIR INNAN LÓÐA LEIGUHÚSNÆÐIS, STÚDENTAÍBÚÐA OG HAGKVÆMS HÚSNÆÐIS UNDIR EINUM REKSTRARAÐILA (REITIR 5, 7 OG 9).

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
ÚRGANGSLAUSNIR

FORMÁLI

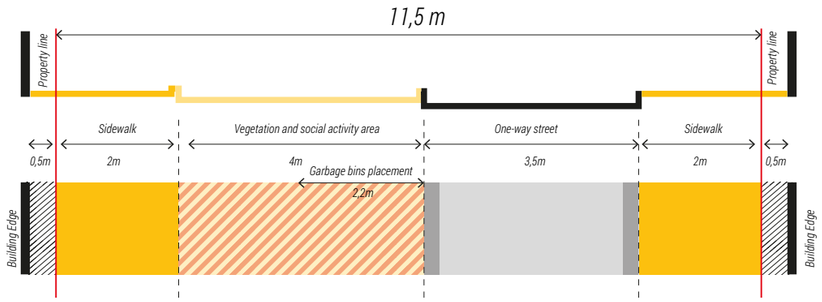
DJÚPGÁMALAUSNIR Á FYLGILÓÐUM TEKNAR ÚT AF UPPDRÆTTI. EINUNGIS HEIMILT AÐ VERA MEÐ DJÚPGÁMA Á LÓÐUM EN SKULU ÞÓ VERA STAÐSETTIR ÞANNIG AÐ EKKI SÉ GENGIÐ Á DVALARSVÆÐI OG AÐ GÆÐI INNGARÐA SÉU EKKI SKERT VEGNA DJÚPGÁMA.

DJÚPGÁMAR HEIMILIR Á LÓÐUM ÞAR SEM UM ER AÐ RÆÐA HAGKVÆMT HÚSNÆÐI, STÚDENTAÍBÚÐIR EÐA LEIGUÍBÚÐIR. REITIR 5, 7, 9 OG 10.

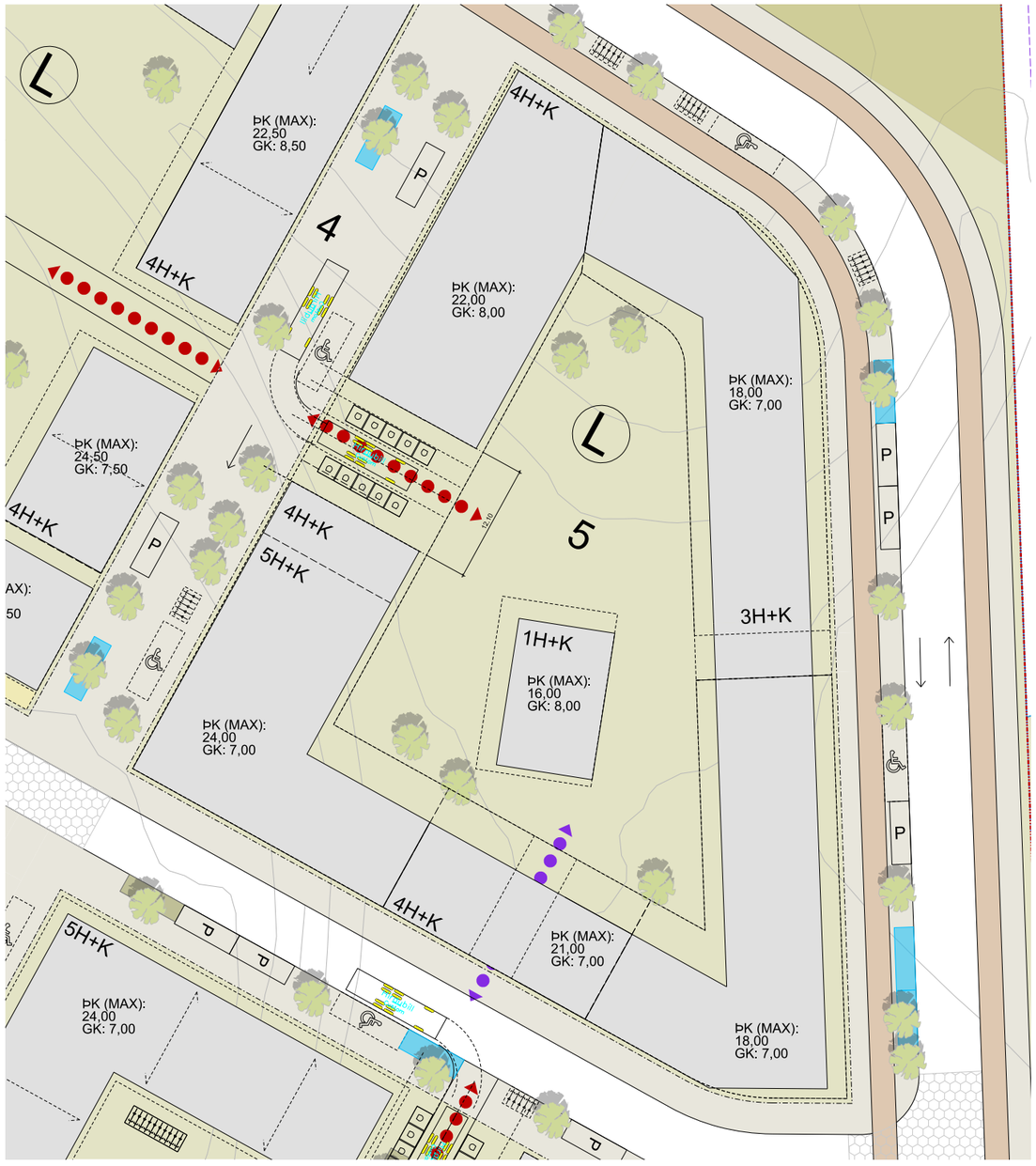
Á ÖÐRUM REITUM ER GERT RÁÐ FYRIR AÐ SORP SÉ Í HÚSKRÖPPUM Á JARÐHÆÐUM FJÖLBÝLISHÚSA. RAÐHÚS OG SERBÝLI VIÐ SKELJANES SKULU HAFA SORPGERÐI Á LÓÐ.

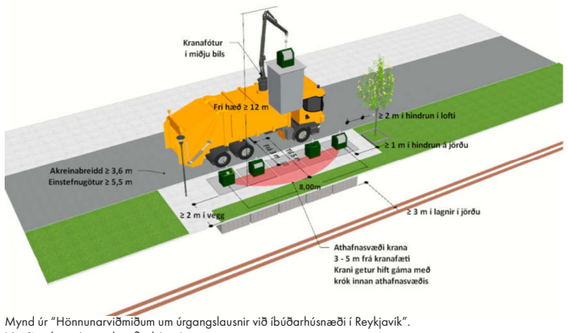
NÝI SKERJAFJÖRÐUR
ÚRGANGSLAUSNIR

REITUR 5 - HAGKVÆMT HÚSNÆÐI
GÖTUSNIÐ









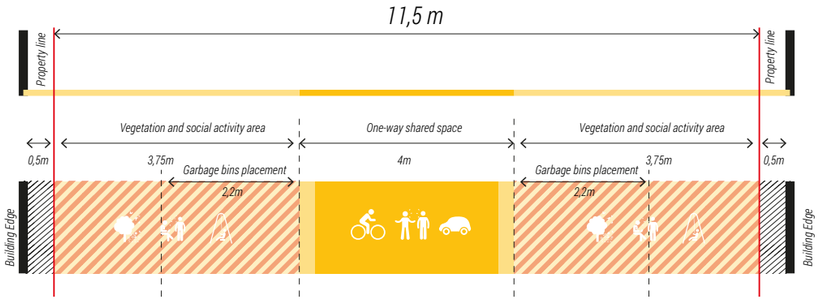
Mynd úr "Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík".
Nauðsynlegt rými umhverfis djúpgáma.

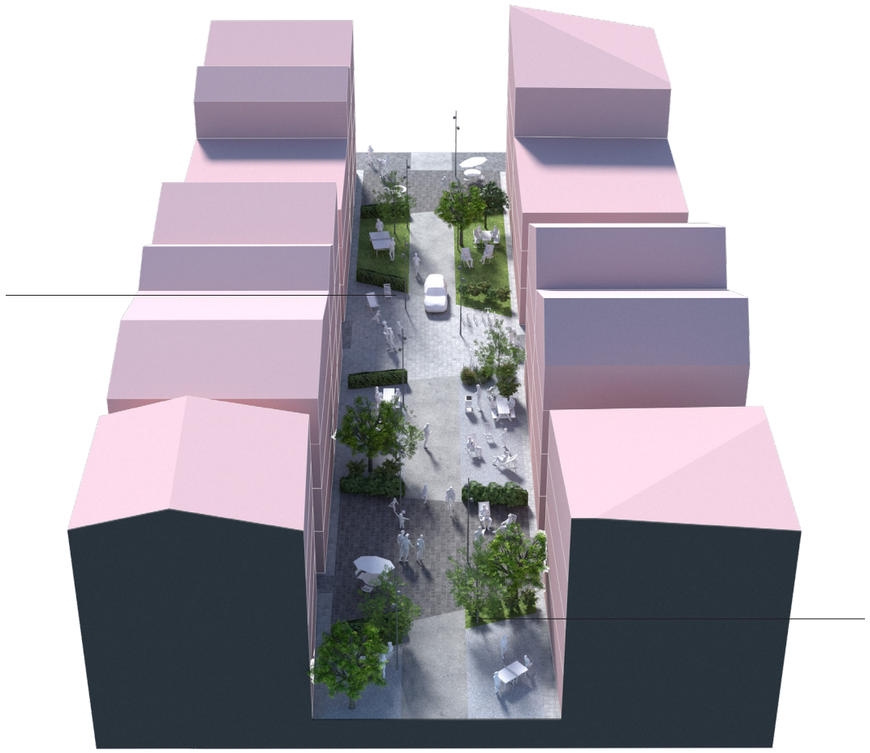
Hirðubíll ætti að geta ekið beint að losunarstað og ekið í burtu án þess að þurfa að bakka.
Skoða þarf hvort gera þurfi snúningssvæði eða að bíllinn aki inn á lóð á einum stað og út á öðrum.
Í undantekningartilfellum má gera ráð fyrir að hirðubíll geti bakkað allt að 10 m.
Koma verður í veg fyrir að bakkað verði yfir göngu- og hjólaleiðir, á eða við fjölfarna staði eða leiksvæði sem og inn á eða af götum, ef það er nauðsynlegt þarf að huga vel að sýn ökumannsins.

Texti úr "Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík".

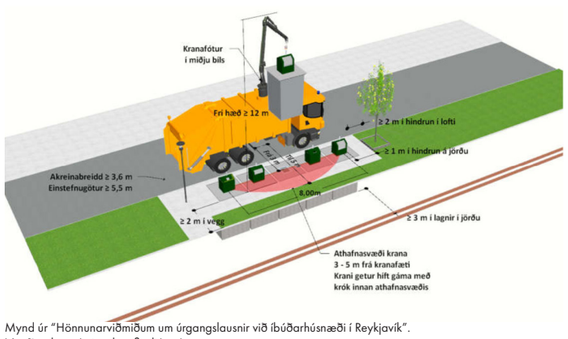
NÝI SKERJAFJÖRÐUR
ÚRGANGSLAUSNIR

REITUR 7 - FÉLAGSSTOFNUN STÚDENTA
GÖTUSNIÐ









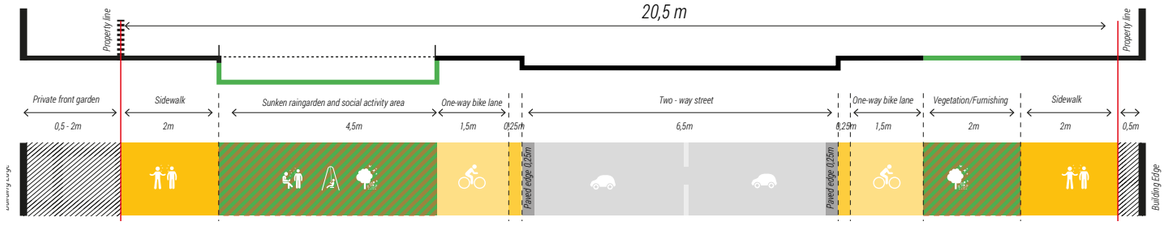
Mynd úr "Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík".
Nauðsynlegt rými umhverfis djúpgáma.

Hirðubíll ætti að geta ekið beint að losunarstað og ekið í burtu án þess að þurfa að bakka.
Skoða þarf hvort gera þurfi snúningssvæði eða að bíllinn aki inn á lóð á einum stað og út á öðrum.
Í undantekningartilfellum má gera ráð fyrir að hirðubíll geti bakkað allt að 10 m.
Koma verður í veg fyrir að bakkað verði yfir göngu- og hjólaleiðir, á eða við fjölfarna staði eða leiksvæði sem og inn á eða af götum, ef það er nauðsynlegt þarf að huga vel að sýn ökumannsins.

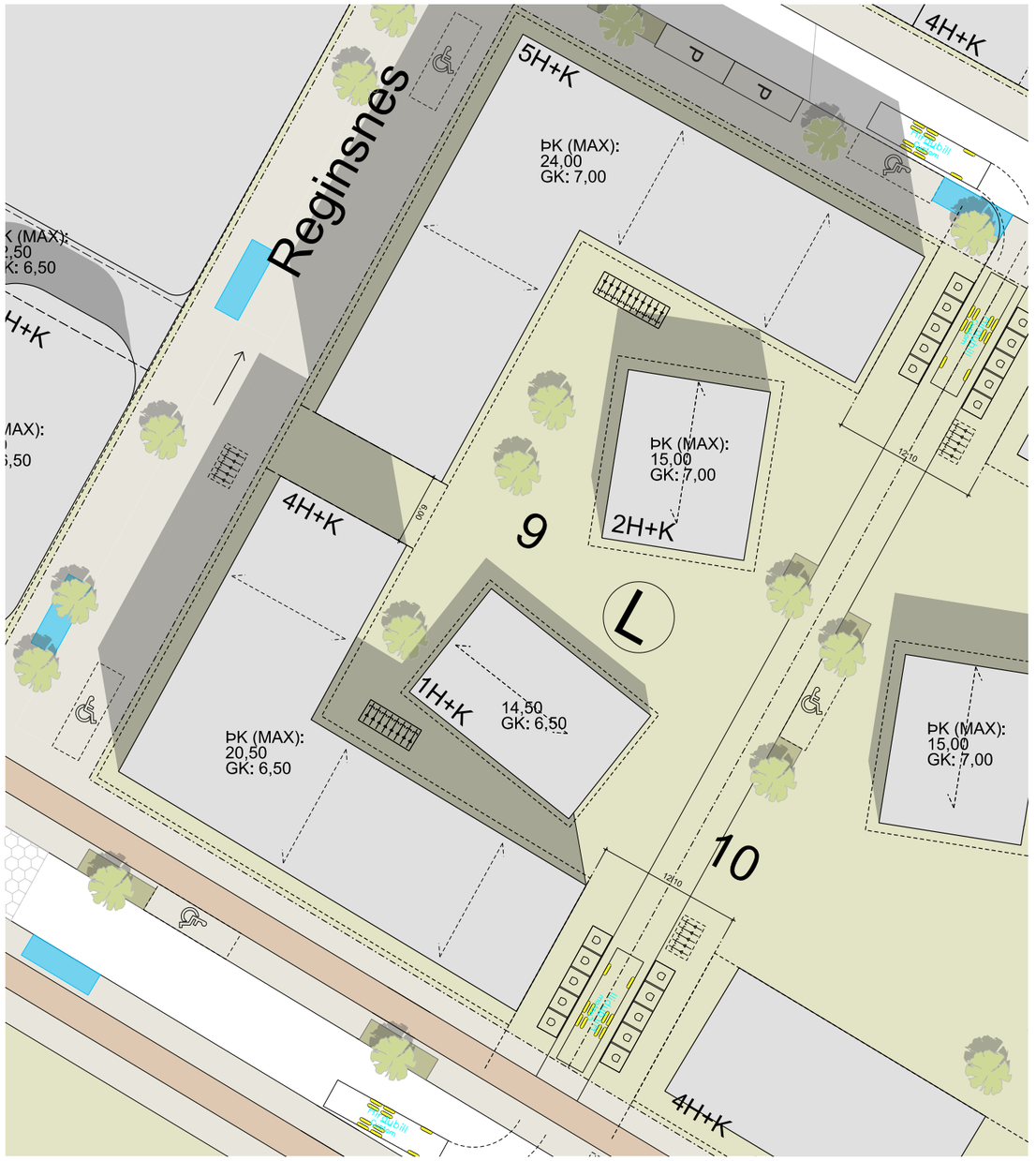
Texti úr "Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík".

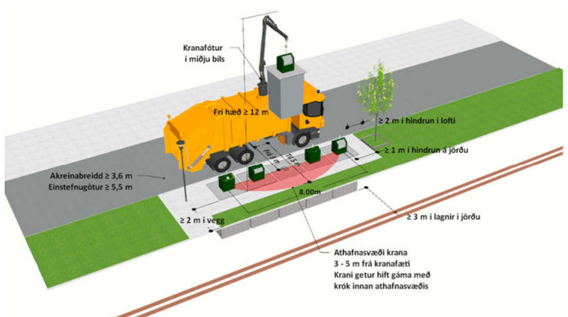
NÝI SKERJAFJÖRÐUR
ÚRGANGSLAUSNIR

REITUR 9 - BJARG
GÖTUSNIÐ









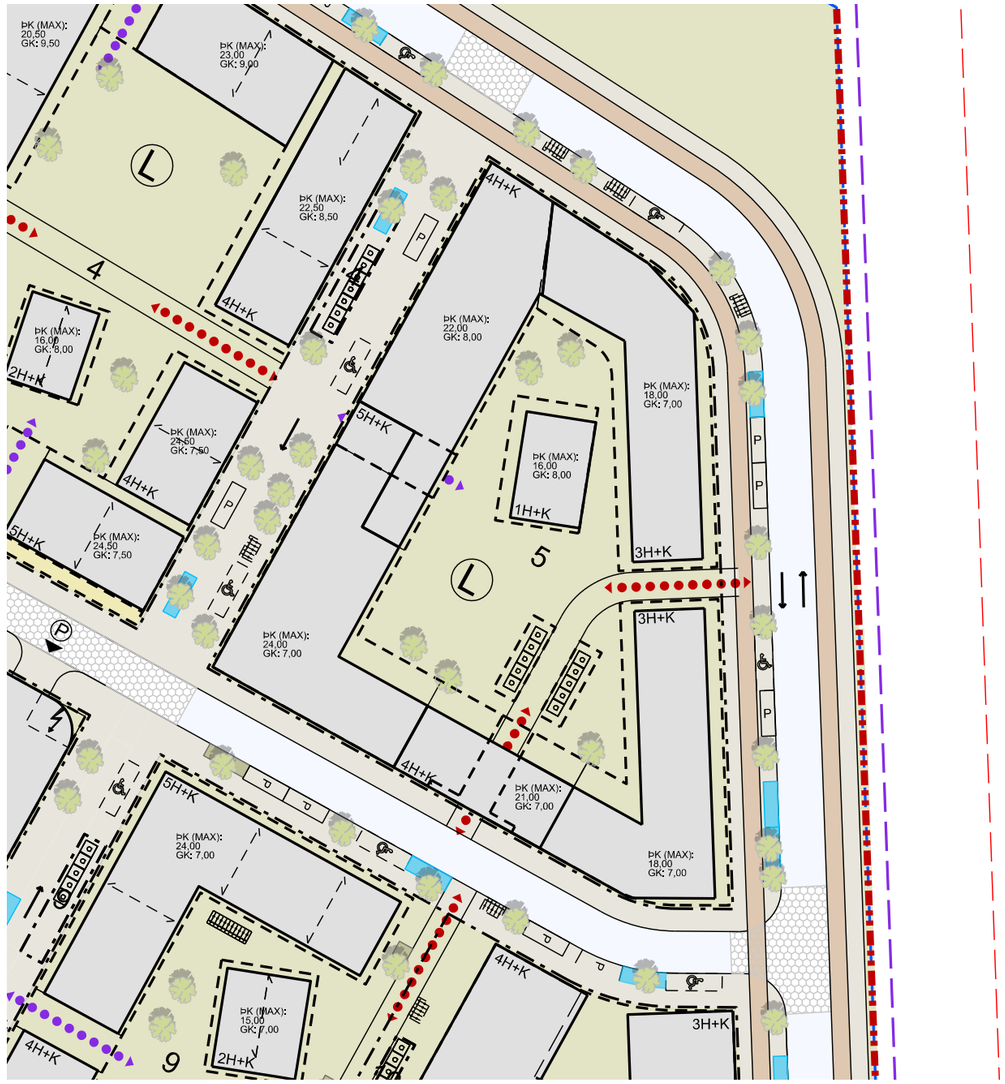
Mynd úr "Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík".
Nauðsynlegt rými umhverfis djúpgáma.

Hirðubíll ætti að geta ekið beint að losunarstað og ekið í burtu án þess að þurfa að bakka.
Skoða þarf hvort gera þurfi snúningssvæði eða að bíllinn aki inn á lóð á einum stað og út á öðrum.
Í undantekningartilfellum má gera ráð fyrir að hirðubíll geti bakkað allt að 10 m.
Koma verður í veg fyrir að bakkað verði yfir göngu- og hjólaleiðir, á eða við fjölfarna staði eða leiksvæði sem og inn á eða af götum, ef það er nauðsynlegt þarf að huga vel að sýn ökumannsins.

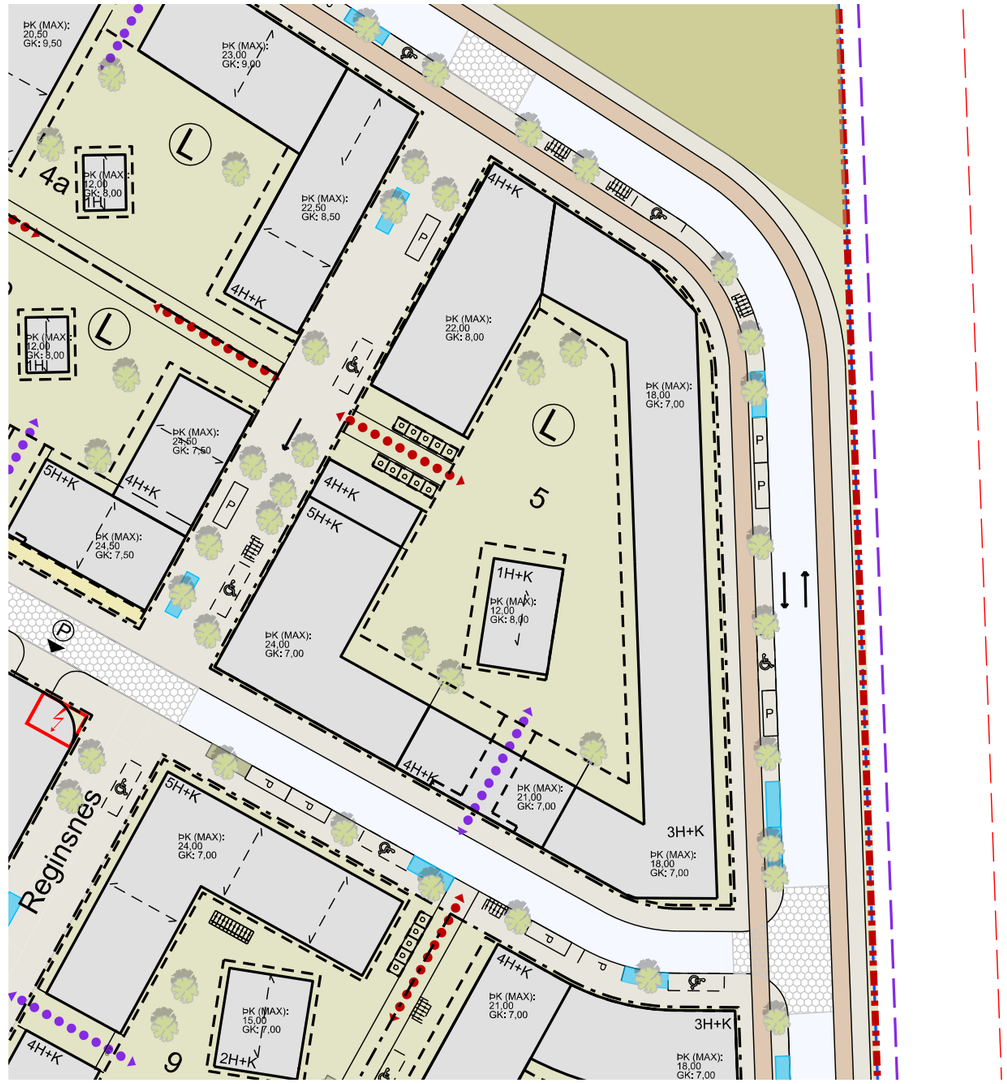
Texti úr "Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík".

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI



4. STÍGAKERFI LÓÐAR 5 BREYTT

- DJÚPGÁMAR FÆRÐIR ÚR INNGARÐI OG KOMIÐ FYRIR Á VESTURHLIÐ MILLI GAFLA.
- AKFÆR STÍGUR Í GEGNUM LÓÐ TEKINN ÚT. ÞÁ FÆRIST INNGARÐSHÚS SUÐUR Á LÓÐ TIL AÐ BÆTA BIRTUSKILYRÐI Í GARÐI.

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

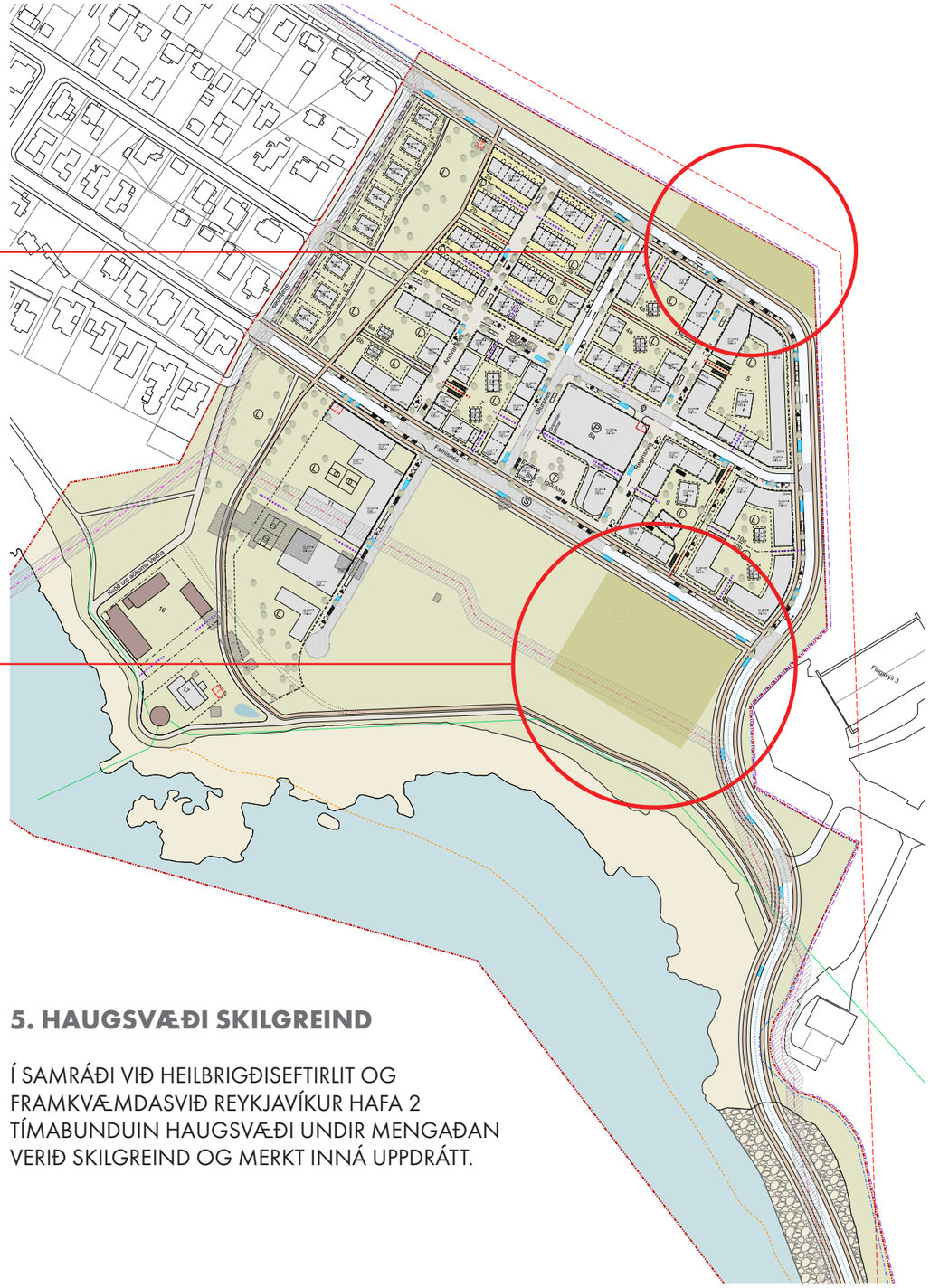
SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI

1.

2.



5. HAUGSVÆÐI SKILGREIND

Í SAMRÁÐI VIÐ HEILBRIGÐISEFTIRLIT OG FRAMKVÆMDASVIÐ REYKJAVÍKUR HAFA 2 TÍMABUNDUIN HAUGSVÆÐI UNDIR MENGAÐAN VERIÐ SKILGREIND OG MERKT INNÁ UPPDRÁTT.

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI

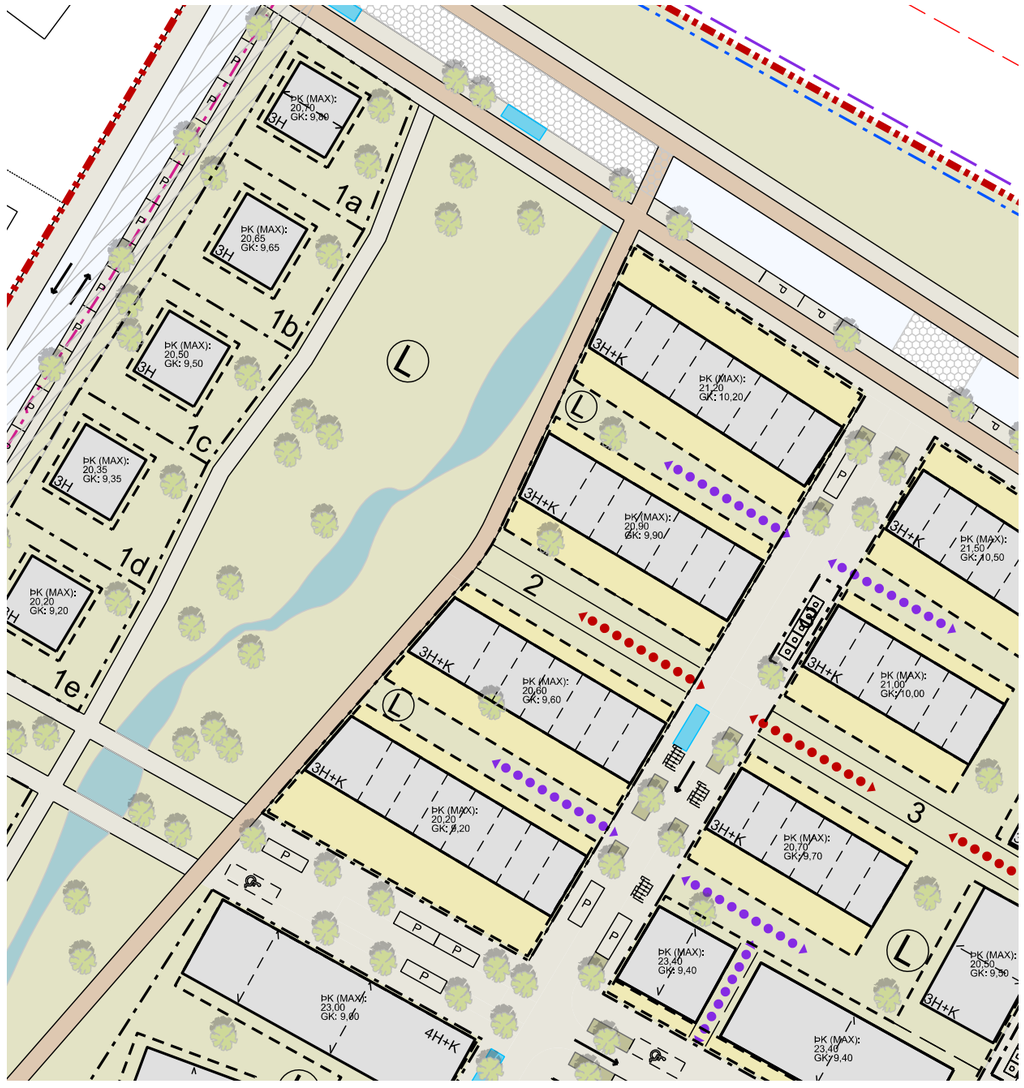


6. OFANVATNSTÁKN UPPFÆRÐ

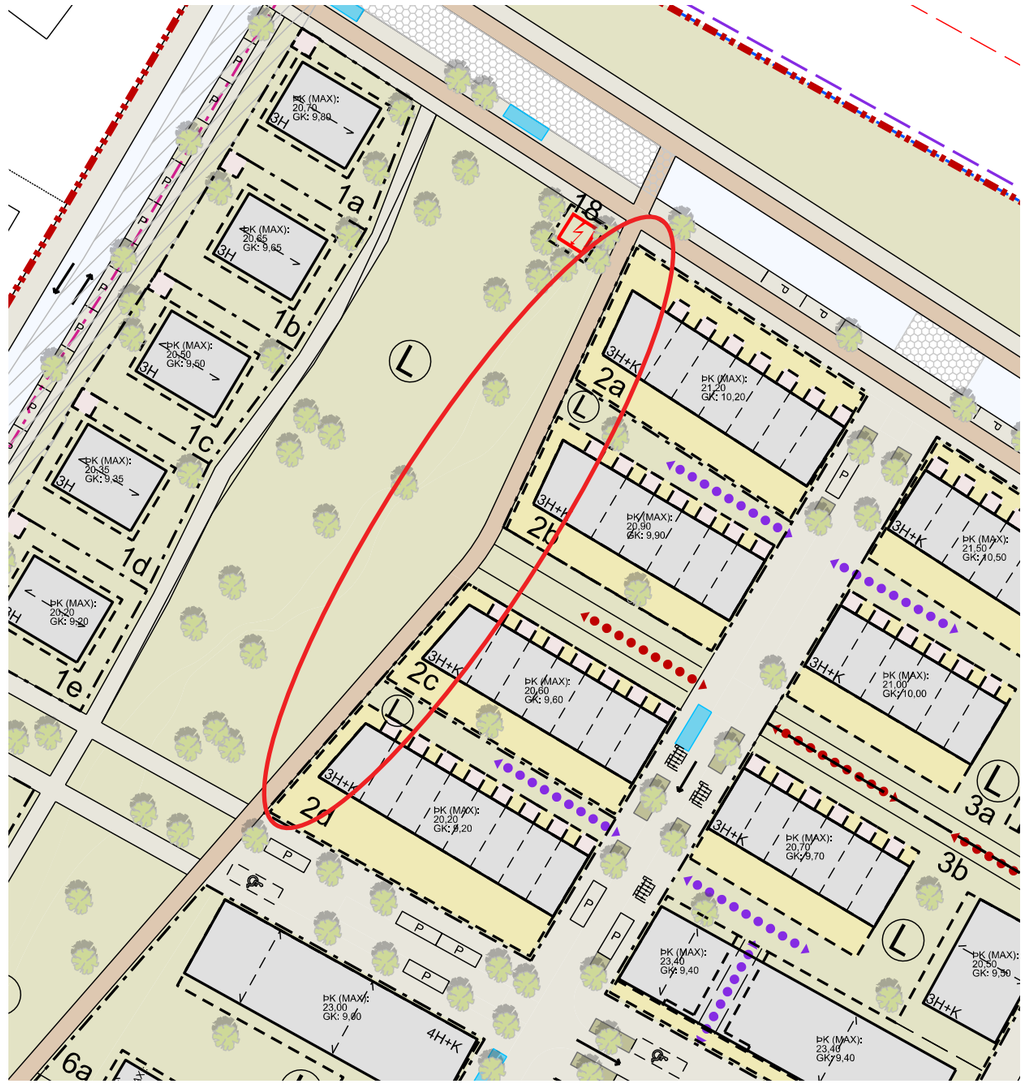
TÁKN FYRIR OFANVATNSRÁS Á GRÆNU SVÆÐI VESTAST Á SKIPULAGSSVÆÐI TEKIÐ ÚT VEGNA BREYTTRAR HÖNNUNAR OFANVATNSLAUSNA.

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI



7. BYGGINGARREITUM Á LÓÐ 2 BREYTT

BYGGINGARREITIR FYRIR RAÐHÚS Á LÓÐ 2
DREGNIR INN 2M FRÁ HJÓLASTÍG TIL AÐ RÝMKA
MILLI STÍGS OG HÚSGAFLA.

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI

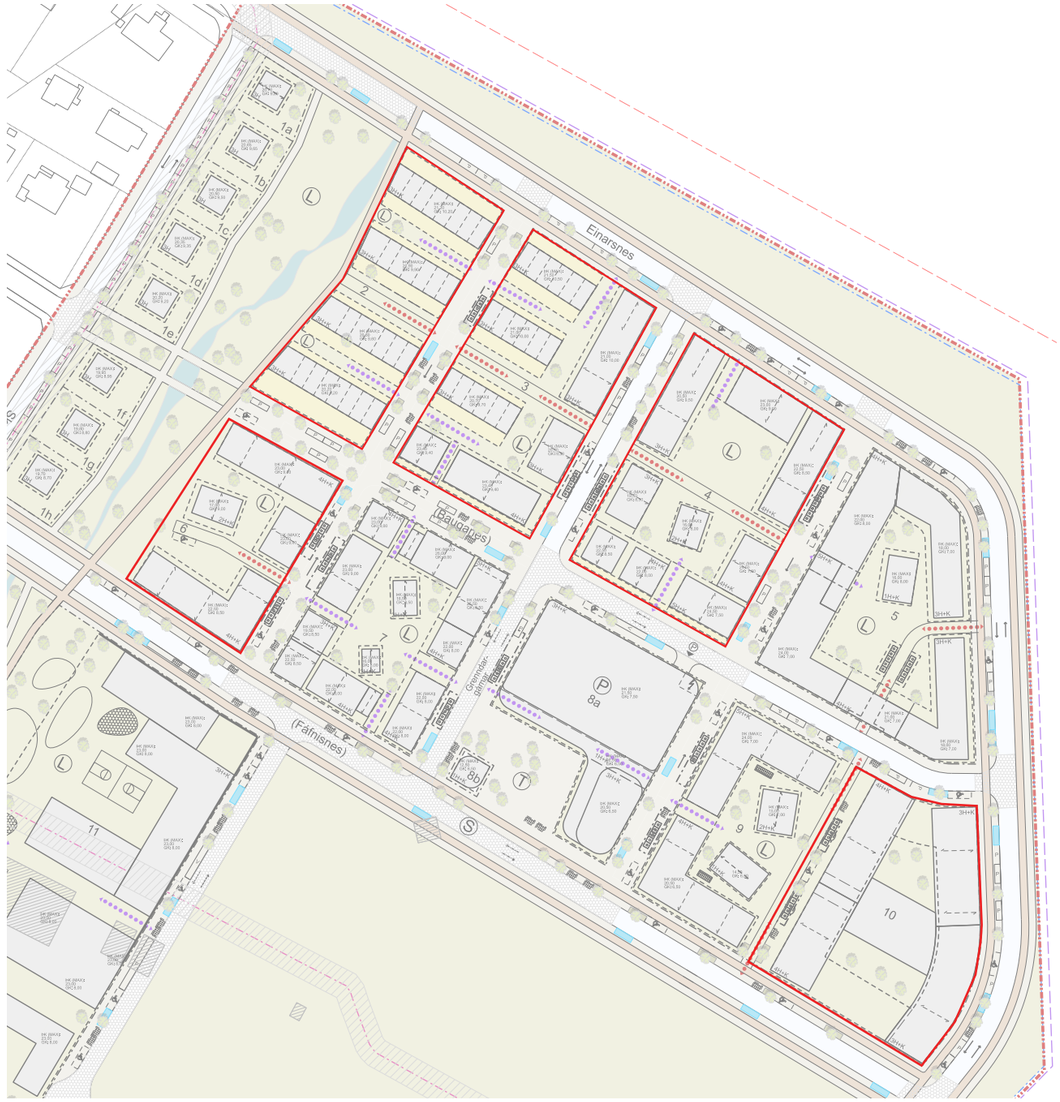


8. STÆKKUN SÉRBÝLA VIÐ SKELJANES

GRUNNFLÖTUR STÆKKAÐUR ÚR 10 X 10 M Í 10 X 13 M.

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR

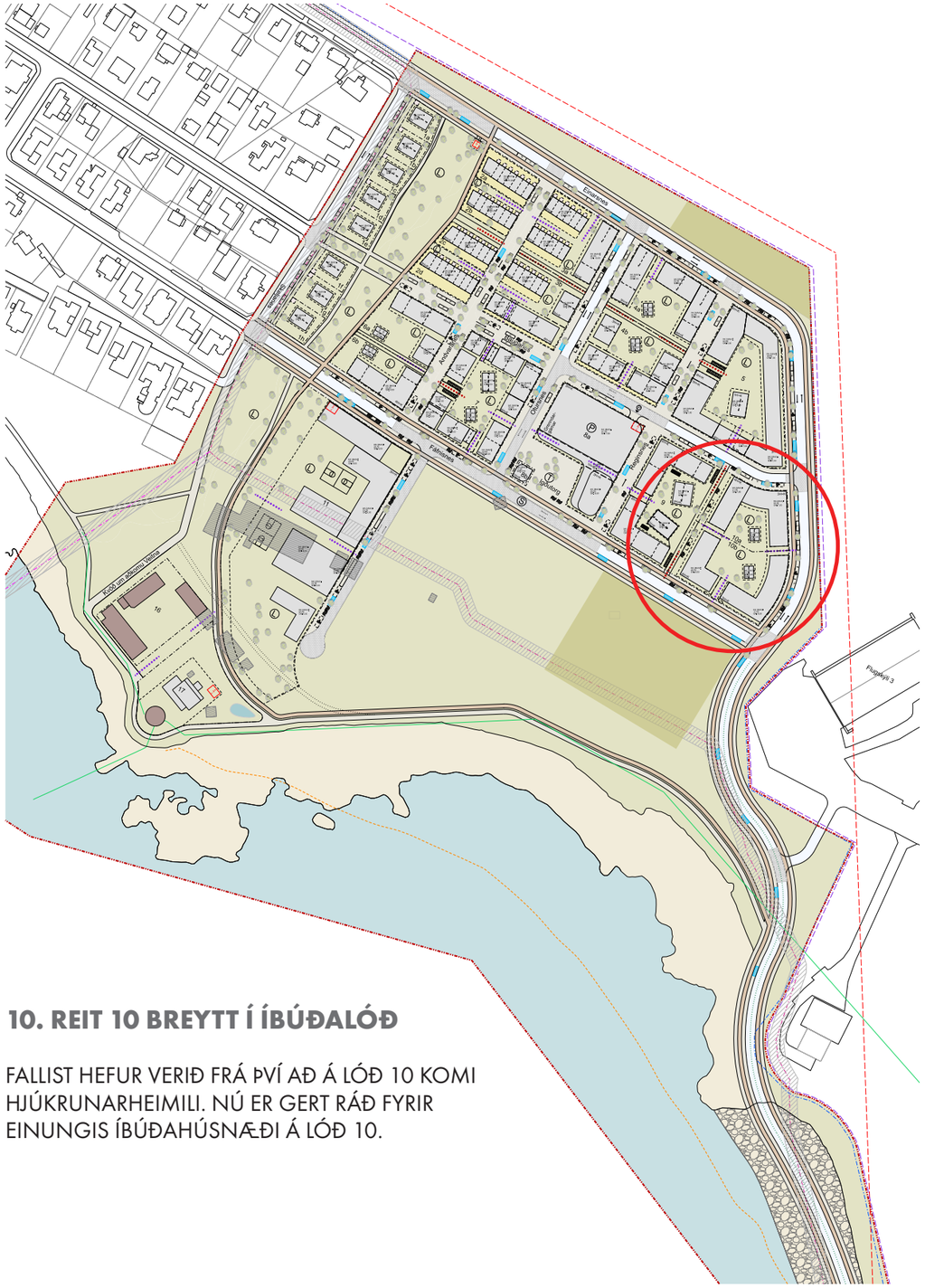

Einarsnes
Bauganes
Grænmetis-garðar
(Fáfnisnes)
Lögreglust.
1a
1b
1c
1d
1e
1f
1g
1h
2
3
4
5
6
7
8a
8b
9
10
11
12
Leikvöllur
Leikvöllur
Leikvöllur

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI



10. REIT 10 BREYTT Í ÍBÚÐALÓÐ

FALLIST HEFUR VERIÐ FRÁ ÞVÍ AÐ Á LÓÐ 10 KOMI HJÚKRUNARHEIMILI. NÚ ER GERT RÁÐ FYRIR EINUNGIS ÍBÚÐAHÚSNÆÐI Á LÓÐ 10.

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

11. LÓÐIR 5 OG 10 FÁ HEIMILD FYRIR ATVINNURÝMUM Á JARÐHÆÐ

Lóðir sem snúa að miðsvæðum hafi heimild til atvinnu- og þjónusturýma á jarðhæðum sem snúa að götu. Þar sem gert er ráð fyrir atvinnu- og þjónusturýmum skal taka tilliti til aukinnar salarhæðar, sem geti skapað áhugaverð uppbrot ásýndar útveggja. Huga skal að hindrunarflötum flugvallar ef auka á salarhæð jarðhæða – aukin salarhæð gæti haft áhrif á hámarkshæð bygginga

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI

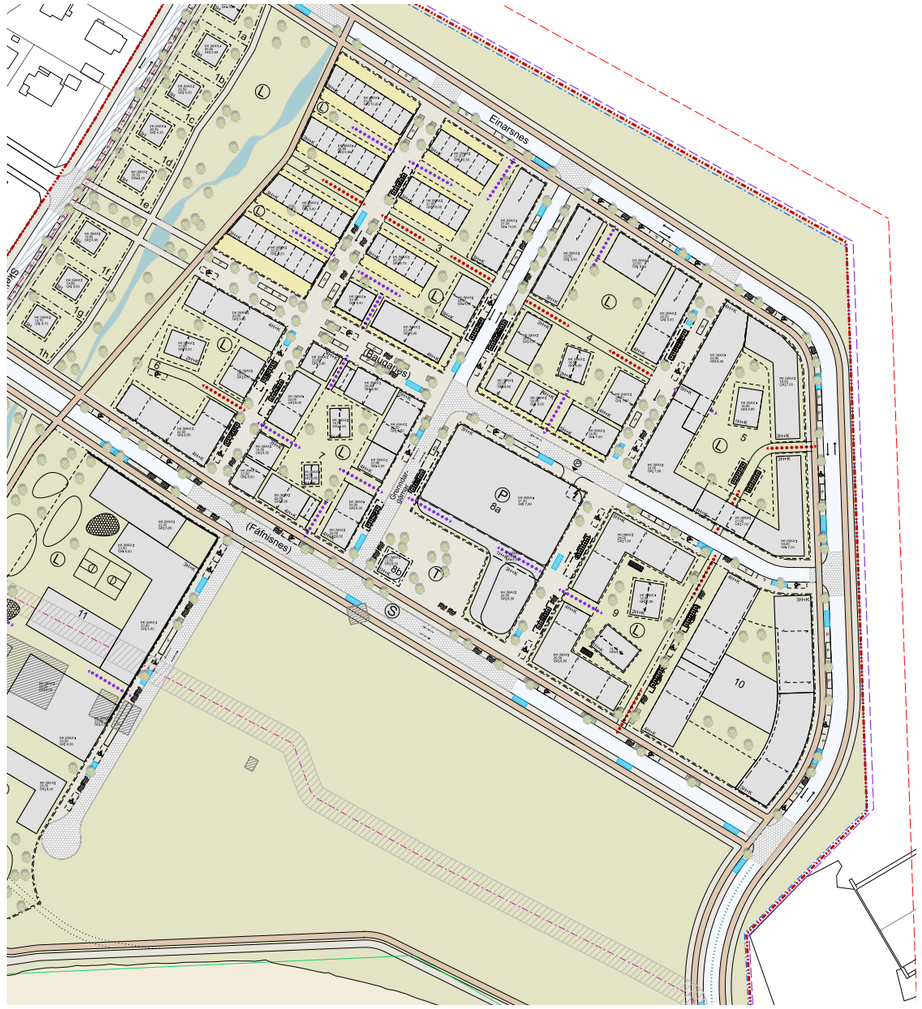


12. FÆKKUN INNGARÐAHÚSA

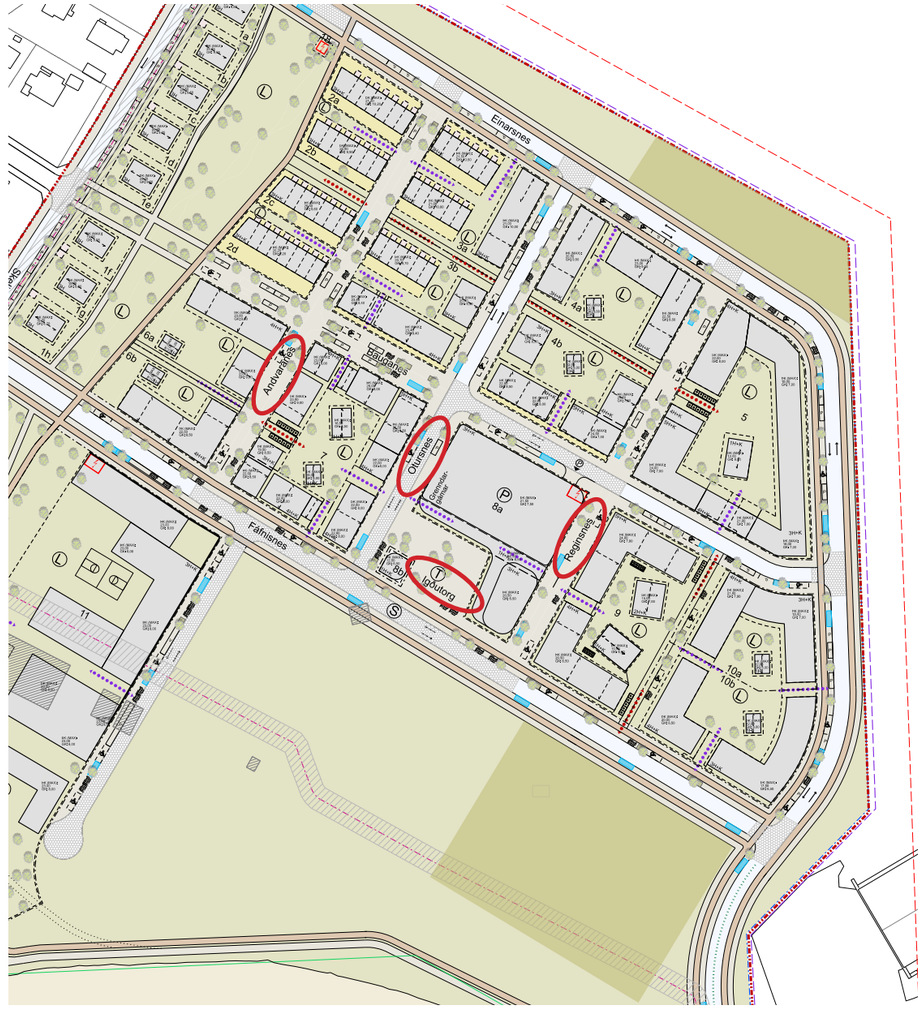
STÖK HÚS Í INNGÖRÐUM MINNKUÐ EÐA FÆRÐ Á REITUM 4, 5 OG 6. EINS ER GERT RÁÐ FYRIR AÐ ÞAU SÉU Á EINNI HÆÐ (SALARHÆÐ AÐ HÁMARKI 3 M) OG MEÐ TORFÞÖKUM.

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



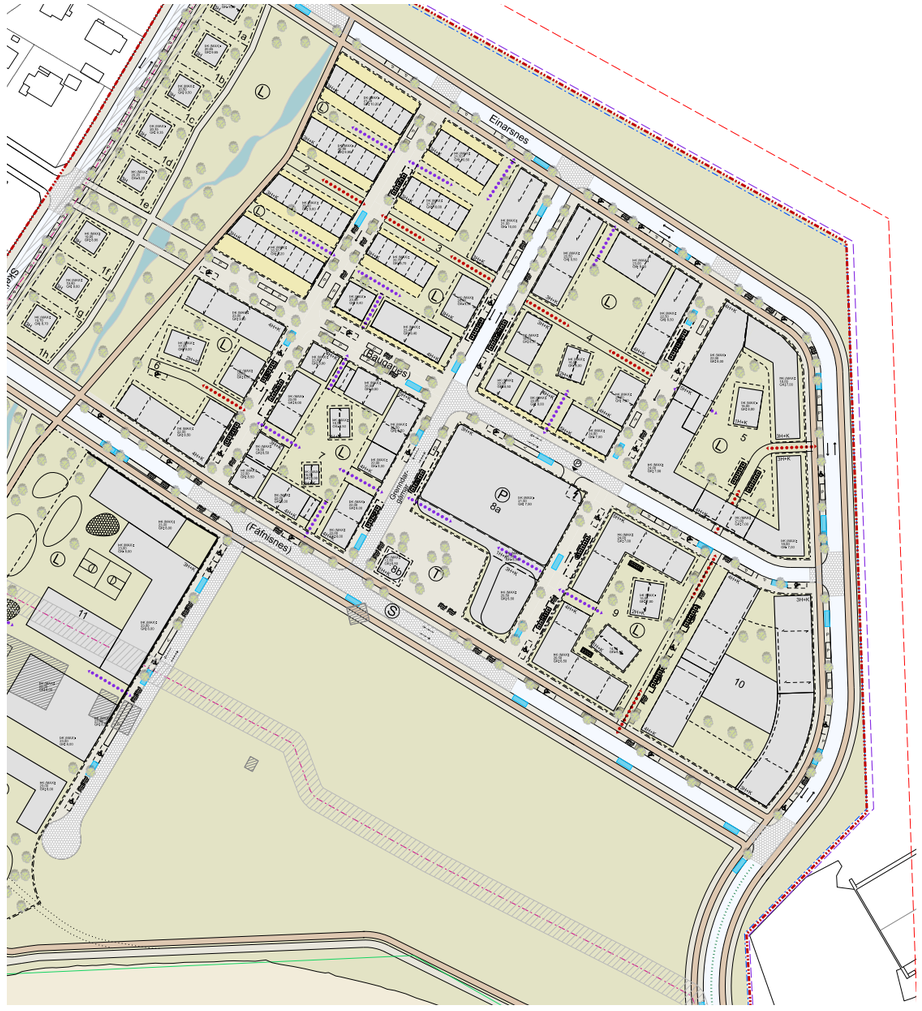
TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI



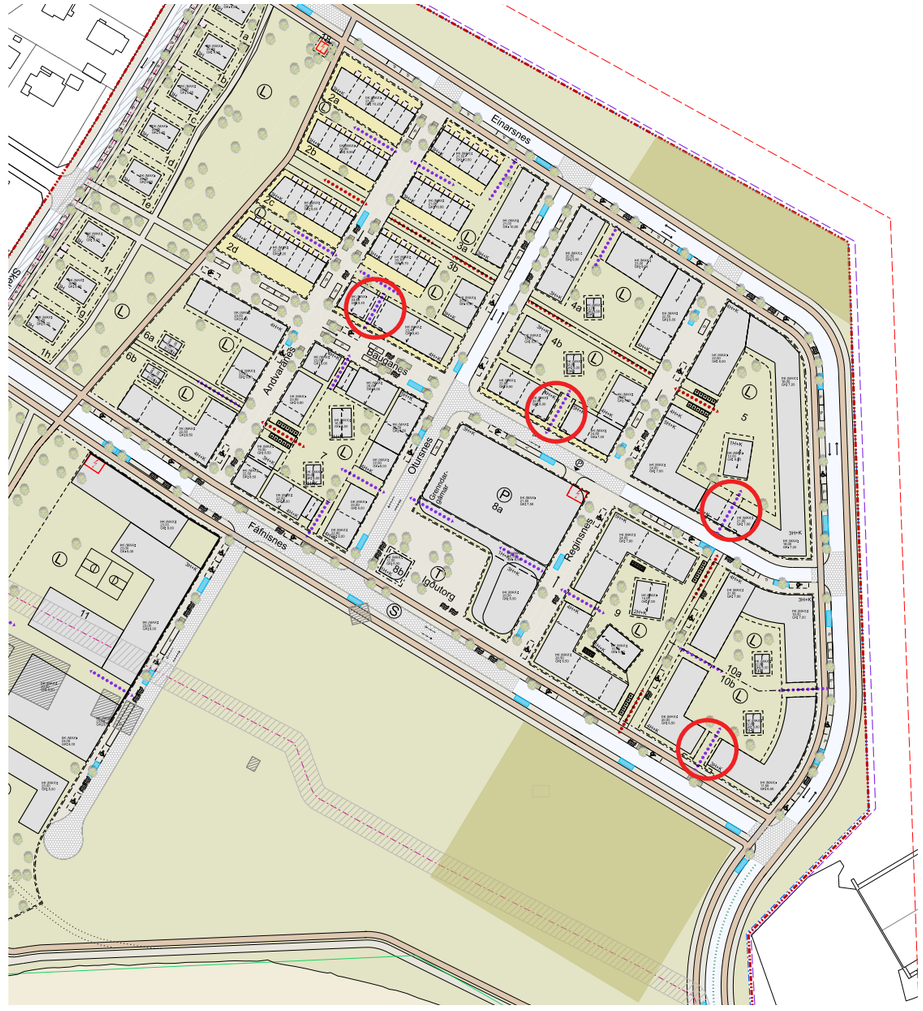
13. GÖTUHEITUM NAFNANEFNDAR
BÆTT INNÁ UPPDRÆTTI

NÝI SKERJAFJÖRÐUR
SAMANBURÐUR

SAMÞYKKTUR UPPDRÁTTUR



TILLAGA AÐ BREYTTUM UPPDRÆTTI



14. KVÖÐ UM UPPBROT VIÐ PORT OG SUND Á LÓÐUM 3, 4, 5 OG 10.





