



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 12. apríl 2023 varðandi eftirfarandi mál:

Nýi Skerjafjörður - breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi 1. áfanga Nýja Skerjafjarðar. Við vinnslu deiliskipulagstillögu var m.a. horft til umhverfissvæða 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 ásnúm 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 sérþýla 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 sérþýla 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 uppbotn í útvegg og vandaður frágangur. 15. Spennistöðvar innan skólalóðar (11) og lóðar Veitna (17) eru færðar á norðvestur horn og suðaustur horn skólalóðar og gefin sér lóð hvorri, lóðir (19) og (20), á kostnað skólalóðar. 16. Akstursstefnur fjarlægðar af uppdrætti og 17. Árétting vegna aðgerða til að tempra vindstrengi vegna flugöryggis Reykjavíkurflugvallar bætt inn í kafla 4, 4.1. og 4.21. Breyting deiliskipulagsáætlana þessara er sett fram á þremur uppdráttum; deiliskipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti, dags. 4. mars 2022, breytt 18. ágúst 2022 og 2. febrúar 2023, og skuggavarpsuppdrætti, dags. 4. mars 2022, og í uppfærðri greinargerð og almennum skipulagsskilmálum dags. 4. mars 2022, breytt 18. ágúst 2022 og 2. febrúar 2023, og sérskilmálum, dags. 4. mars 2022, breytt 18. ágúst 2022 og 2. febrúar 2023. Einnig fylgir samantekt breytinga 1. áfanga, dags. 4. mars 2022, breytt 18. ágúst 2022 og 2. febrúar 2023, ásamt hönnunarleiðbeiningum fyrir almenningsrými, götur, torg og inngarða, dags. 4. mars 2022. Tillagan var auglýst frá 27. apríl 2022 til og með 13. júní 2022. Eftirtaldir sendu umsagnir: Ísavia, dags. 13. maí 2022, Bláskógabyggð, dags. 20. maí 2022, Veðurstofa Íslands, dags. 2. júní 2022, Mosfellsbær, dags. 13. júní 2022, Náttúrufræðistofnun Íslands, dags. 13. júní 2022, Umhverfisstofnun, dags. 13. júní 2022, Minjastofnun Íslands, dags. 13. júní 2022, og Veitur, dags. 13. júní 2022. Einnig eru lagðir fram tölvupóstar Veitna, dags. 17. og 23. ágúst 2022 þar sem ekki eru gerðar athugasemdir við breytingu tillögunnar. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. febrúar 2023. Lagt er til að tillagan verði samþykkt.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins.
Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar leggja fram svohljóðandi bókun:



Hér eru lagðar fram nokkrar breytingar á deiliskipulagi til að lagfæra liði sem snúa að veitukerfum, djúpgámum og nokkrar breytingar gerðar á lóðum. Við viljum sjá nýtt hverfi rísa í Skerjafirði og mikilvægt er að hafa í huga við uppbyggingu hverfisins að tekið sé tillit til aðstæðna í nærumhverfi tekið tillit til faglegs áhættumats líkt og boðað var í samstarfssáttmála meirihlutans. Vinna við það faglega áhættumat á vegum ráðuneytis með aðkomu borgarinnar stendur enn yfir en ætti að ljúka bráðum.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Vera kann að búið sé að bregðast við ýmsum athugasemdum um Nýja Skerjafjörðinn. Þótt hér sé verið að fjalla um 1. áfanga þar sem fjaran kemur ekki við sögu, kemur fram í gögnum að ekki sé frekari þörf á að bregðast við athugasemdum frá Náttúrufræðistofnun. En eitt að meginathugasemdum var einmitt að ekki yrði gengið á fjöruna? Þegar flugvöllurinn fer, hvenær sem það verður, þá fyrst er ástæða til að skipuleggja nýja byggð á svæðinu og þá ekki þarf að fara í landfyllingar. Margar athugasemdir bárust vegna mengunar í jarðvegi. Fjarlægja þarf og hreinsa mengun úr jarðvegi áður en uppbygging hefst. Gerðar voru athugasemdir um að ekki var athugað hvort hættulegt efni (PFAS) efni sem m.a. koma frá slökkvifroðu séu í jarðveginum. Allt þetta er reifað í löngu máli í gögnum. Eftir stendur hvort þessi framkvæmd sé tímber. Innviðaráðuneytið telur að svo sé ekki án þess að fullkannað sé hvort búið sé að tryggja að ný byggð hafi ekki neikvæð áhrif á rekstraröryggi flugvallarins í Vatnsmýri. Fresta hefði átt á áformum um úthlutun lóða og byggingarréttar og hefja ekki framkvæmdir á umræddu svæði þar til niðurstaða flugfræðilegrar rannsóknar liggur fyrir eins og segir í bréfi frá ráðuneytinu dags. 16. 6. 2022

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Hjálagt: deiliskipulags-, skýringar- og skuggavarpsuppdraettir, dags. 4. mars 2022, breytt 2. febrúar 2023, greinargerð og almennum skipulagsskilmálum dags. 4. mars 2022, breytt 18. ágúst 2022, sérskilmálar, dags. 4. mars 2022, síðast breytt 2. febrúar 2023, samantekt breytinga 1. áfanga, dags. 4. mars 2022, breytt 2. febrúar 2023, hönnunarleiðbeiningar fyrir almenningsrými, götur, torg og inngarða, dags. 4. mars 2022, athugasemdir frá Isavia, dags. 13. maí 2022, Bláskógabyggð, dags. 20. maí 2022, Veðurstofa Íslands, dags. 2. júní 2022, Mosfellsbær, dags. 13. júní 2022, Náttúrufræðistofnun Íslands, dags. 13. júní 2022, Umhverfisstofnun, dags. 13. júní 2022, Minjastofnun Íslands, dags. 13. júní 2022, Veitur, dags. 13. júní 2022 og tveir tölvupóstar frá Veitum dags. 17. og 23. ágúst 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

Breytt 18. ágúst 2022 og 2. febrúar 2023 eftir auglýsingu.

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 deiliskipulagsupprættar og greinargerðar. Réttar tölur komu fram á auglýstum deiliskipulagsupprætt 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 deiliskipulagsupprætti.

Deiliskipulagsbreyting 1. áfanga

Dags. 4. mars 2022

1. Komið er fyrir dreifistöðvum Veitna ohf. með byggingarreitum á þremur stöðum innan deiliskipulagssvæðis. Ein dreifistöðin, sú sem er nyrst í græna ásnúm 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 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 djúpgáma. Í breyttu deiliskipulagi er afmörkun fylgiloða 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 upprætti 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 sérþýla 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.

Breyting eftir auglýsingu

Dags. 18. ágúst 2022

15. Spennistöðvar innan skólalóðar (11) og lóðar Veitna (17) eru færðar á norðvestur horn og suðaustur horn skólalóðar og gefin sér lóð hvorri, lóðir (19) og (20), á kostnað skólalóðar.

Breyting og áréttung eftir auglýsingu

Dags. 2. febrúar 2023

16. Akstursstefnur fjarlægðar af uppdráttum.
17. Áréttung vegna aðgerða til að tempra vindstrengi vegna flugöryggis Reykjavíkurflugvallar bætt inn í kafla 4, 4.1. og 4.21.

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

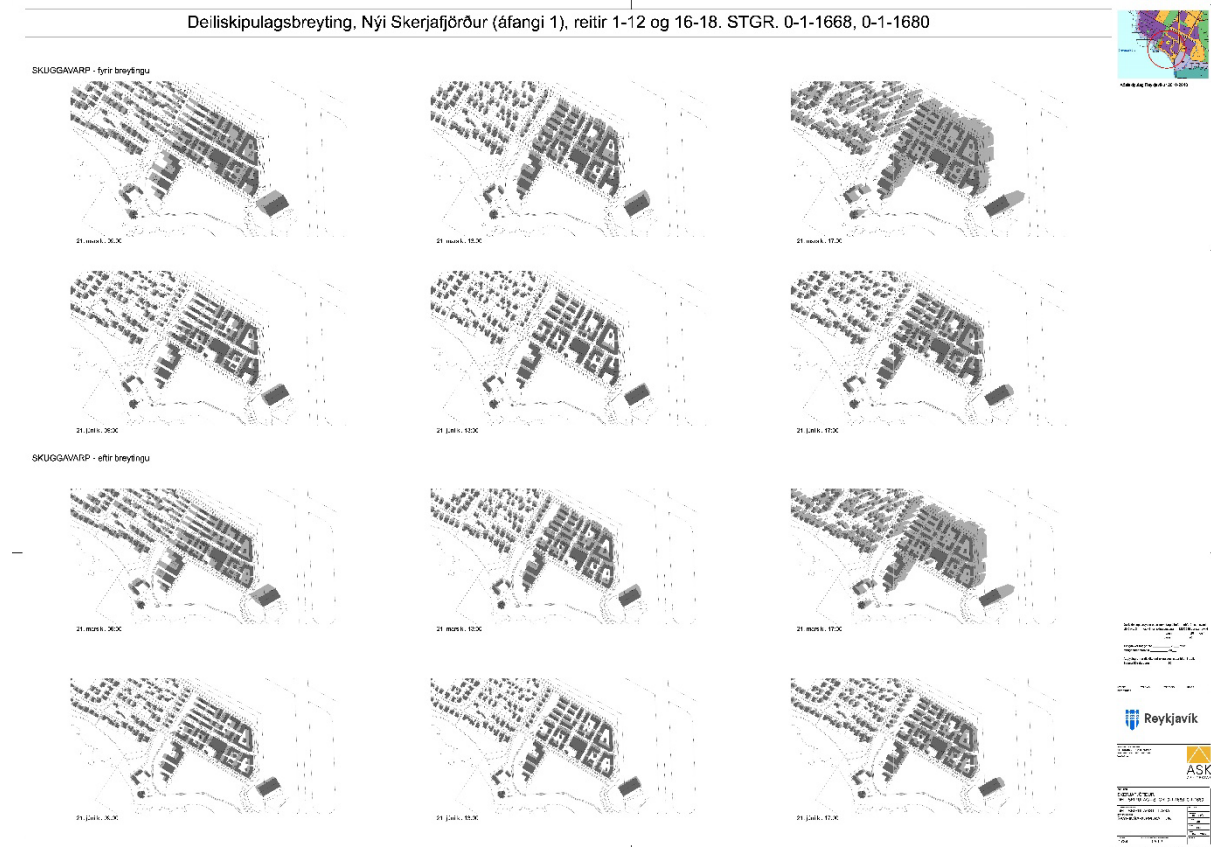
Með skipulaginu fylgja einnig skipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur, sneiðingar, hönnunarleiðbeiningar, auk ítagagna sem verða aðgengileg hjá skrifstofu skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

Breyting deiliskipulagsáætlana þessara er sett fram á þremur uppdráttum; deiliskipulaguppdrætti, skýringaruppdrætti, skuggavarpsuppdrætti, ásamt greinargerð, almennum skipulagsskilmálum og sérskilmálum, dags. 4. mars 2022. Hönnunarleiðbeiningar fyrir almenningsskými, 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.

Skýringaruppdráttur

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



Skilmálatafla

Afrit af skilmálatöflu til upplýsingar, frumútgáfa er á deiliskipulagsuppdætti.

LÖD	TEGUND	LÖDARSTÆRÐ 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	IBÚÐAFJÖLDI	IBÚÐIR m²	ÞJÓNUSTA m²	P.HÚS m²
1a	Sérbyili	410	3	370	20	390	0	390	1.0	1.0	3	390	-	-
1b	Sérbyili	450	3	370	20	390	0	390	0.9	0.9	3	390	-	-
1c	Sérbyili	435	3	370	20	390	0	390	0.9	0.9	3	390	-	-
1d	Sérbyili	435	3	370	20	390	0	390	0.9	0.9	3	390	-	-
1e	Sérbyili	460	3	370	20	390	0	390	0.8	0.8	3	390	-	-
1f	Sérbyili	445	3	370	20	390	0	390	0.9	0.9	3	390	-	-
1g	Sérbyili	500	3	370	20	390	0	390	0.8	0.8	3	390	-	-
1h	Sérbyili	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	1080	-	-
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 / Fjölbyili	2345	3	2936	155	3090	300	3390	1.3	1.4	28	3090	-	-
3b	Raðhús	2300	3	2544	167	2710	300	3010	1.6	1.8	34	2710	-	-
4a	Fjölbyili	2645	3-5	4456	235	4690	375	5065	1.8	1.9	47	4690	-	-
4b	Fjölbyili	2545	3-5	4061	214	4275	333	4608	1.7	1.8	43	4275	-	-
5	Hagkvæmt húsnæði	4985	1-5	9486	1054	10540	852	11392	2.1	2.3	140	10540	-	-
6a	Fjölbyili	1845	3-4	2708	143	2850	250	3100	1.5	1.7	29	2850	-	-
6b	Fjölbyili	1510	3-4	2613	138	2750	220	2970	1.8	2.0	28	2750	-	-
7	Námsmannalíbúðir	3785	3-5	7520	880	8400	630	9030	2.3	2.5	110	8800	-	-
8a*	Bílastæðahús / Þjónusta	3160	3-4	9810	0	9810	6000	15810	3.1	5.0	-	-	1810	8000
8b	Gæðakali / Verndum	145	1	100	0	100	100	200	0.7	1.4	-	-	-	100
9	Fjölbyili / Bjarg	3485	3-5	6380	710	7100	540	7640	2.0	2.2	95	7100	-	-
10a	Fjölbyili	2125	3-4	3354	177	3530	350	3880	1.7	1.8	35	3530	-	-
10b	Fjölbyili	2910	3-4	4209	222	4430	390	4820	1.5	1.7	44	4430	-	-
11	Skóli	13225	2-3	13750	1375	15125	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	Spenntistöð	36	1	16	0	16	0	16	0.4	0.4	-	-	-	16
19	Spenntistöð	66	1	36	0	36	0	36	0.5	0.5	-	-	-	36
20	Spenntistöð	66	1	36	0	36	0	36	0.5	0.5	-	-	-	36
SAMT.		60085		84252	5858	90108	17180	107288	1.5	1.8	685	63115	15973	8000

*Þak bílastæðahúss er skilgreint sem C-rymi - 2000 m². Telst ekki til nýtingarhútfalls. **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 Reykjavíkflugvöll.....	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	24
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 almenningssými.....	27
4.11. Lóðir og inngarðar	27
4.12. Mengaður jarðvegur	27
4.13. Mæli- og hæðablöð	28
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) Reykjavíkurlugvallar sem hefur verið aflögð. Samkvæmt stefnu aðalskipulags losnar land í Vatnsmýrinni í áföngum frá 2013 og eru uppbyggingsvæði 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 húsnæðisstefnu 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 Reykjavíkurlugvöll. Austari vegtenging er einungis ætluð almenningssamgöngum, gangandi og hjólandi vegfarendum, og tengist inn á aðliggjandi deiliskipulag fyrir brú yfir Fossvog.

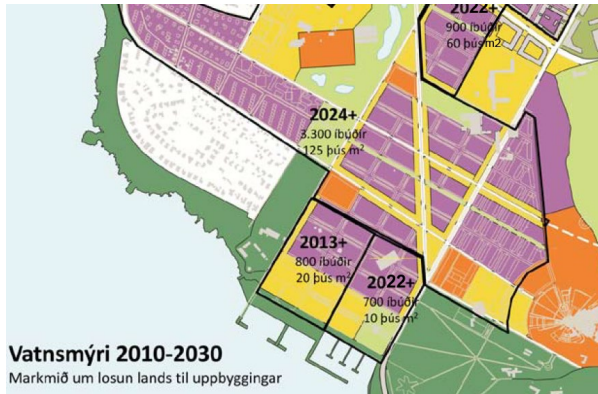
Annar áfangi gerir ráð fyrir landfyllingu með náttúrulegri fjöru, breyttri legi göngu- og hjólastígs, uppbyggingu um 685 íbúða, bílageymsluhúsi, þrifalegri atvinnustarfsemi á borð við skrifstofustarfsemi, verslun, þjónustu, veitingastarfsemi og gististarfsemi og hönnun nýs útivistar- og skemmtigöngusvæðis 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 megin stefnu 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 útpenslu Reykjavíkur. Vexti borgarinnar verður beint inn á við.

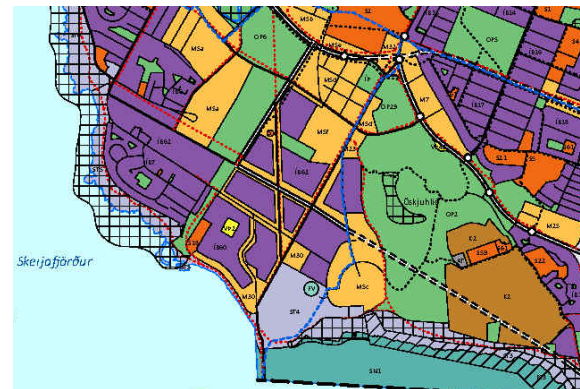
2.1.1. Landnotkun og byggingarheimildir aðalskipulags

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 20.000m² 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 mótn 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 deiliskipulags.
- 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 – kynningarfundum 3. júní 2020. Tekið var við fyrirspurnum fyrir fundinn og þeim svarað í meginráttum í lok fundar

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

2.2. Áhrif á Reykjavíkflugvöll

Deiliskipulag fyrir nýja byggð í Skerjafirði mun ekki skerða starfsemi eða nýtingu Reykjavíkflugvallar. 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 eigendaskipi 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 Reykjavíkflugvöll (sjá kafla 2.2.4) og samkomulag Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group dagsett 25. október 2013 um fyrirkomulag Reykjavíkflugvallar (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 fyrirbyggjandi samninga milli málssaðila.

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

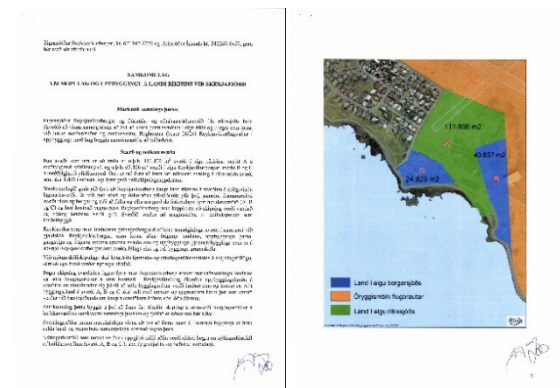
Reykjavíkurborg hefur haft gott samráð við ISAVIA vegna Reykjavíkflugvallar til að tryggja að skipulag samrýmist öllum lögum og reglugerðum um loftferðir og flugvelli. Forsögn fyrir rammaskipulag var send ISAVIA til umsagnar og fundað var með fulltrúum ISAVIA vegna skipulagsvinnunnar eftir þörfum. Rannsókn 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 flugvöllinum vegna nýrrar byggðar, til dæmis Hlíðarenda. Slík athugun getur farið fram óháð uppbyggingu Nýja Skerjafjarðar.

Nánari umfjöllun um fyrirbyggjandi áætlanir og samningar vegna Reykjavíkflugvallar 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) Reykjavíkflugvallar 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 Reykjavíkflugvelli

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 samgöngumiðstöðvar norðan Loftleiðahótels, þar sem NA/SV brautin lá. Það staðarval samgöngumiðstöðvar var niðurstaða sameiginlegrar nefndar samgönguráðuneytis 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.

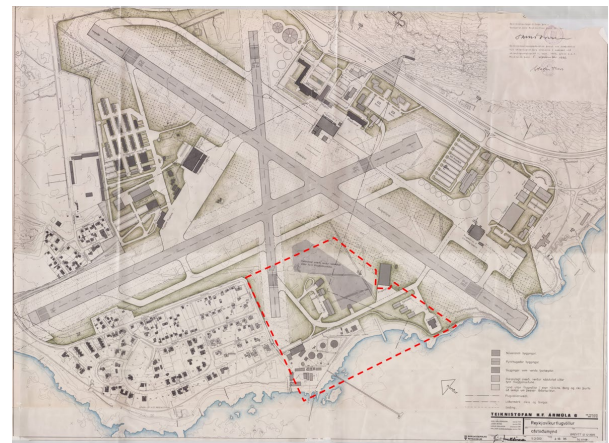
Breytingin er í samræmi við eigandaskipti á landi ríkissjóðs Íslands og Reykjavíkurborgar frá 2013/2016 sjá kafla

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 felld úr gildi með samþykki nýs deiliskipulags Skerjafjarðar.



Mynd 4. Deiliskipulag Reykjavíkurflugvallar 1986. Rauð lína sýnir svæði sem stendur eftir og verður felld 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 kynningarfundum 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 meginráttum 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 bílakjöllum.

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 veltengingu fyrir almenningssamgöngur, gangandi og hjólandi vestur fyrir Reykjavíkurlugvöll 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 Reykjavíkurlugvelli, Einarsnesi, Skeljanesi og Bauganesi. Áhrif á byggðina vegna nýs deiliskipulags Skerjafjarðar verða einkum vegna aukinnar umferðar á Einarsnes.

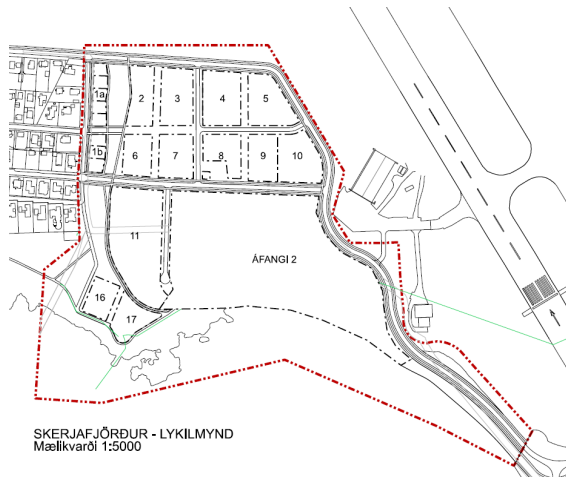
- Samhliða vinnu við gerð nýs deiliskipulags verður Einarsnes endurhannað til að fegra, hægja á umferð og bæta umferðaröryggi.

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 veltengingu í austri sem nær suður fyrir Reykjavíkurlugvöll. Austari veltenging 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 náttúrlægri fjöru, breytti legi göngu og hjólastígs, uppbyggingu um 670 íbúða, bílageymsluhúsi, þrífalegri 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 samþykkt 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 í 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 Reykjavíkur sem barst við forstöð sem var auglýst vegna rammaskipulagsgerðar 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 Reykjavíkur er lagt til að elstu hús 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 skolpælustöð, 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 söguviði 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 olúbryggju (220-150); dráttarbraut norska flughersins (220-128); steipt gólfplata nefskýlis (211-154); hluti flugakstursbraut, vestari hluti sem þykir heillegur (220-185); undirstöður loftvarnarbyssu (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 öldulags við ströndina.“ Tekið er fram að nauðsynlegt sé að taka tillit til náttúruvá 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.

Mótvægisáðgerðir

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 mótvægisáðgerðum 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 gættir ölduláðanda.

	Hafnarkerfi (m)	Bæjarkerfi (m)	Landshæðakerfi ISH2004 (m)
Flóðhæð með 100 ára endurkomutíma	+5,20	+3,38	+2,93
Hækkun vegna jarðskorpurreytinga og hnattrænnar hlýnunar	0,54	0,54	0,54
Lágmarkslandhæð á lágsvæðum þar sem ölduláðanda gættir ekki	+5,74	+3,92	+3,47
Lágmarksgólfhæð á lágsvæðum þar sem ölduláðanda gættir 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. Skjástot úr skýrslu sem sýnir ástand jarðvegs á ákveðnum mæliholum

Alls voru 96 holur (punktar) boraðar og/eða athugaðar. Þar af voru teknar 64 jarðvegssýni í 63 holum, einnig voru teknar tvö vatnssýni til rannsókna á olíumengun. Niðurstöður jarðkönnunnar 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 ofanvatnrásir, gróðurbeð og gegndræp yfirborð sem ýmist dreina 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.

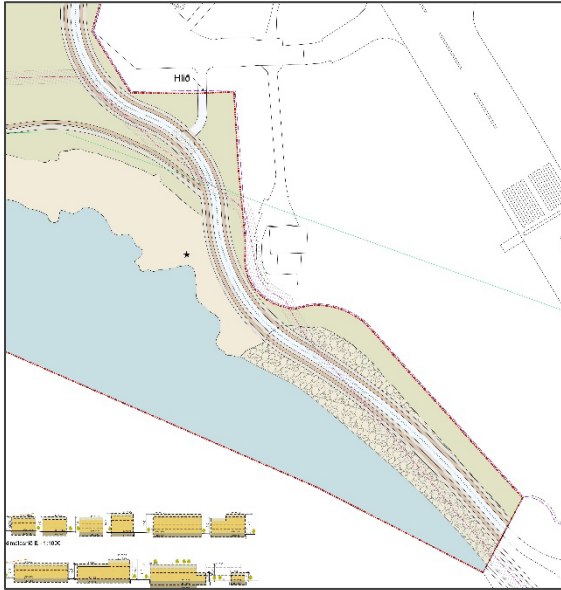
Aðskildur göngu- og hjólastígur tengir svæðið við Nauthólsvík til austurs og göngustígur liggur frá svæðinu meðfram Fossvogi sem tengist inn á Ægisíðu til vesturs. Göngu- og hjólatengingar þykja mjög góðar.

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 (kaflí 2.7) er veltenging 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 veltengingu 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 veltengingu 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 bílastæðapörf 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 hæðarlegru 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 förhönnun 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 mótvægisáðgerðum 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 (kaflí 4 og kaflí 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 ítagögn 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 skipulagsuppdraetti og sneiðingum.

Við gerð aðaluppdratta skulu byggingaraðilar einstakra lóða og reita útfæra hönnun nýbygginga / mannvirkja (hvort heldur tímabundinna eða varanlegra mannvirkja) af fyllstu gát / varúðar. Koma má fyrir vindsteytum á þökum, útbyggingum og uppbotum á götuhliðum til að tempra vind.



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, bílageymsluhúsi, 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 Reykjavíkurlugvöll. 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. **Mikill gróður í borgarrýminu, svo sem trjágróður, eins og gert er ráð fyrir í hönnunarleiðbeiningum fyrir Nýja Skerjafjörð á vegum deildar borgarhönnunar er einnig til þess gerður að tempra gegnumstreymisvind.** 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 Þingholti 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 húsnæðisstefnu 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 hönnunarleiðbeininga 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. **Sléttir einsleitir veggir sem mynda heila götuhlið geta skapað óæskilegar vindrastir eftir götum sem ber að forðast. Útbyggingar og uppbyggingar útveggja við götur, torg og jaðra eru til þess fallin að tempru vind og koma í veg fyrir vindrastir eftir götum og torgum.**

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 húsnæðisstefnu 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 hönnunarleiðbeiningum.

4.2. Byggingarmagn

Byggingarheimildir eru skráðar í sérstaka skilmálátöflu 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 vettvangskonnnun 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. Mótvægisáðgerðir 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 almenningssrýmum eftir því sem aðstæður leyfa.
- Að við seinni áfanga uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu verði leitast við að endurgera olúbryggju og dráttarbraut og að mannvirkin verði hluti af almenningssrýmum við fjöruna.



Mynd 8 Hér sjást elstu hús og olungeymar Shell á löðinni 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 brautarleinar hafa verið lagðar eftir henni til að ánóðleða flutning á olíutunnum til lands.⁴⁶

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

- Að almennt verði leitast við að gera minjum skil við borgarhönnun almenningssrýmis 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 almenningssrýma 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 deiliskipulagi.

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 mótvægisáðgerðir til að tryggja góða hljóðvist í íbúðum og inngöðum.

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 byggðaðaform opin randbyggð, samhangandi skeifur, með sameiginlegu útisvæði í miðjunni. Byggingarnar eru þar af leiðandi hljóðskermamið 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 Reykjavíkurlugvöll og flóðahættu eru settir lágmarks/hámarksfótur á skipulagsupprátt 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 m² m.v. A + B rými, brúttó:

- 1 herbergis íbúðir frá um 45 – 60 m²
- 2 herbergja íbúðir frá um 50 – 70 m²
- 3 herbergja íbúðir frá um 65 – 90 m²
- 4 herbergja íbúðir frá um 91 – 140 m²
- 5 herbergja íbúðir frá um 120 – 180 m²
- 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, stúdío 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

- Götuholliðar 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. Séruppráttur 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 uppdraetti 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.

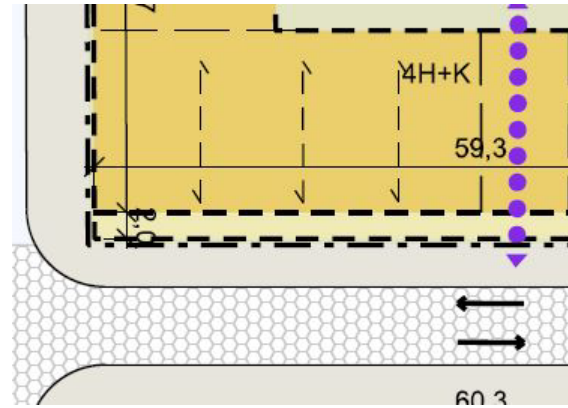
Sérafnatareiti má afmarka með gróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærri en 1,6 m. Þeir skulu snúa 90 gráður á hús og ekki ná meira en 2m frá útveggjum íbúða. Ekki er heimilt að girða af lóðina.

Á ákveðnum lóðum er byggingarreitur dreginn frá götu svo hægt sé að afmarka sérafnatareit 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. Tening skal vera frá íbúðum á jarðhæð við sérafnataflöt (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 byggingarreglugerðar, nema annað komi fram í sérskilmálum.



Mynd 16. Dæmi um lóð þar sem byggingarreitur er dreginn frá götu til að skapa sérafnatareit 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 og stýra flóðahættu vegna úrhellis og loftlagsbreytinga.

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 nærpjónusta 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 þer 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 skipulagsupprátt.~~

Þaksvallir 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 hönnunarleiðbeiningum.

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 bílastæðapörf 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 bílastæðapörf 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 m ² f. viðskiptavini og starfsfólk
Skrifstofustarfsemi	0,5 – 3 stæði fyrir hverja 100 m ²
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 skammtíma- og/eða stæði við innganga.

Fyrir smásöluverslun/matvöruverslun/veitingastaði skal gera ráð fyrir 70 – 90% hjólastæða séu skammtíma- og/eða stæði 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, skammtíma- og/eða stæði.

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

Gera skal ráð fyrir rúmum fjölda skammtíma- og/eða stæði ofanjarðar, næst inngöngum mannvirkja.

- ☐ Reikna má með samnýtingu skammtíma- og/eða stæði 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 sérbyli, 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 Reykjavíkurborgar 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 (kafla 5.7), uppbygging nýrrar dælustöðvar fyrir fráveitu (sjá sérskilmála), uppbygging og staðsetningu nýrra dreifistöðva fyrir rafmagn (kafla 5.37) og nýjar stofnlagnir meðfram Einarsnesi (kafla 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 gólfleti 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. **Heimilt er að staðsetja vindsteytur á þökum bygginganna til þess að tempra vind og draga úr myndun vindstrengja innan byggðar og eftir götum. Vindsteytur skulu gerð úr léttum efnum þannig að þau myndi ekki meira en 50% sjónræna lokun (td. rimlar). Vindsteytur mega standa upp úr þaki allt að 1m nema þar sem hindrunarflötur flugvallar takmarkar lofthæð. Vindsteytur skulu vera lítið áberandi og útfærðar í samræmi við hönnun viðkomandi húss og notkun þess.**

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

5. Skilmálar skýringa

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
	Sérafnataflötur
	Lóð / Byggingarreitur djúpgáma, Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
	Byggingarreitur fyrir sorpgerði
	Tímabundið haugsvæði fyrir meðhöndlun mengaðs jarðvegs
	Bundin byggingarlína
	Leiðbeinandi uppbot hæða
	Mænisstefna
	Almenningsrými í borgarlandi
	Grænn ás / græn svæði
	Götur
	Strönd
	Landfylling
	Sjór
	Vatn
	Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
	Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
	Göngustigur fjarlægður
	Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
	Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
	Kvöð um akfæra stíga
3H+K	Fjöldi hæða + kjallari
	Torg
	Bílastæðahús
	Inn- og útakstur bílastæðahúss
	Blöðstð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
	Leiðsvæði
	Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
★	Listaverk

5.1. Afmörkun deiliskipulags

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

Afmörkun deiliskipulags Reykjavíkurlflugvallar 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 Reykjavíkurlflugvelli 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

skipulagsupprætti 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 vegna landfyllingar verður unnin í samráði við Veitur í 2. áfanga. Semja þarf við Veitur, Kópavog og Garðabæ sem eiga lögnina í sameign um breytingar á lögninni.

5.10. Lóðamörk

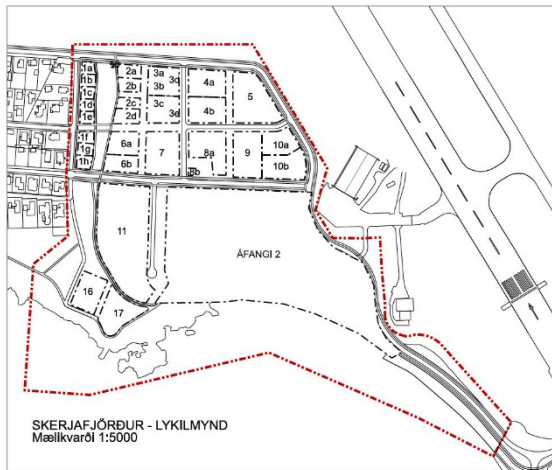
Lóðamörk

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 skipulagsupprætti og skýringarupprætti.

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 deiliskipulagsupprætti

- 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 ætluð sem sameiginlegar hjóla- og vagnageymslur 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 húsnæðisstefnu 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 ætluð sem sameiginlegar hjóla- og vagnageymslur 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 hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu 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 smábert sölurými (pavilion) á torgi. Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni.
- Á lóð 9 er heimild fyrir fjölbýlishúsi umhverfis inngarð. Stök hús í garði heimiluð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu 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 skipulagsuppdraetti.

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



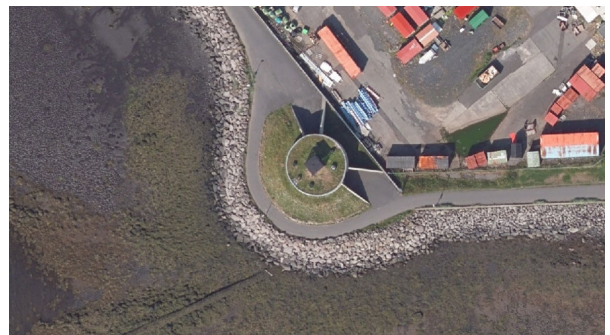
- Byggingarmagn: Óskráð að hluta, um 3.000 m².
- Þyrping húsa við enda Skeljanes. Elsta húsið var reist árið 1927 en það yngsta árið 1974.
- Einföld steinsteypu- og timburhús og skýli.
- Í dag (2020) eru þessi hús skráð sem skrifstofuhúsnæði, geymslur, verkstæði, spennistöð og dæluhús.

Ónefnd bygging



Skrifstofubygging. Hús byggt líklega árið 1995. Heimilað niðurrif.

Skeljanes 27



Skolpdælustöð Veitna

Hús byggt árið 1992.

Flatarmál: 259 m².

Á lóðinni gilda kvaðir Orkuveitur Reykjavíkur um lagnir og strengi.

Í uppfærðri húsakönnun er lagt til að mannvirkid 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 skipulagsuppdrautt 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 skipulagsupprætti. 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. Ekki er heimilt að dæla grunnvatni úr kjöllum í skólperfi fráveitu.

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 sérbyli við Skeljanes er gert ráð fyrir sorpgerðum við hvert hús. Sjá nánar kafla 4.19 um úrgangsmál.

Mörk byggingarreita eru sýnd umfangsmeiri á skipulagsupprætti 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 Reykjavíkflugvallar sem ekki má skerða, sjá kafla 3.3.

5.21. Almenningsrými / borgarland

Almenningsrými telst vera allt borgarland, 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 útírýma 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. Almenningsamgöngur
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. Vörulösun 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 hönnunarleiddbeiningar.

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 eðlitré og runna sem eru fágætir hér á landi. Á svæðinu er unnið með stifari 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 hönnunarleiddbeiningar.

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 grjóttgarði 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 hækun 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 lækir 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 skipulagsuppdrátt. 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. snúningspláss 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 (þorptorgið).

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 (pavilion) 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

6.6. 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. Almenningsamgöngur

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 almenningsamgöngum 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 íbúðarfjölda 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, uppbot húsa, vönduð almenningsrými og metnaðarfullan frágang lóða.



NÝI SKERJAFJÖRÐUR

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI

SÉRSKILMÁLAR

26. JÚNÍ 2020

Breytt 5. MARS 2021

Breytt 4. MARS 2022

Breytt 18. ÁGÚST 2022 og 2. FEBRÚAR 2023 eftir auglýsingu

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

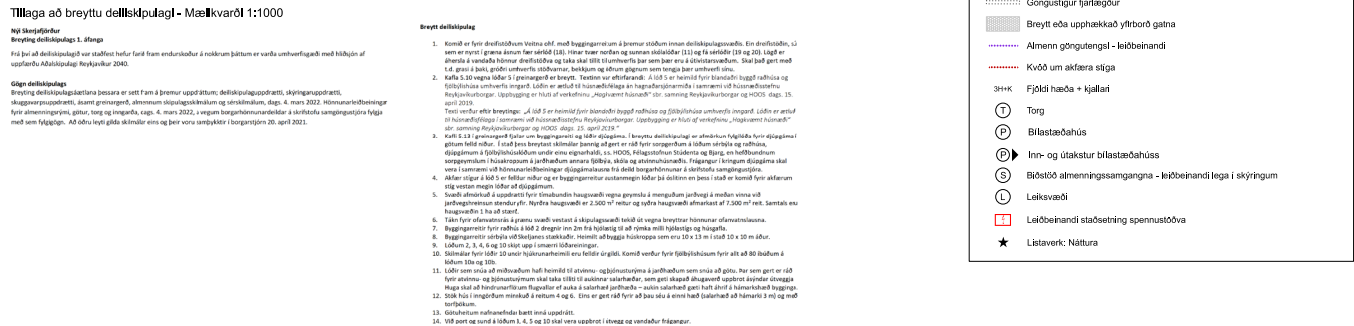
 Sérskilmálar - Lóðir 10a -10b..... 26-27

 Sérskilmálar - Lóð 11 28-29

 Sérskilmálar - Lóð 16 30-31

 Sérskilmálar - Lóð 17 32-33

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



BRYTTI DEKUNG														
LÖB	TEKJÓND	LÖGAFRAGA N°	MEÐR	BYGGI A N° ^{1,2}	BYGGI M N° ^{1,2}	BYGGI M A N° ^{1,2}	BYGGI MAJALLANA N°	BYGGI M BARTALS	N.H.S. N°B	N.H. ALLS	ISGEMJÖLD	BYGGI N°	KJÖNNSTA N°	PJÖSS N°
1a	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7a	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7b	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7c	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7d	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7e	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7f	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7g	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7h	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7i	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7j	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7k	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7l	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7m	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7n	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7o	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7p	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7q	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7r	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7s	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7t	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7u	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7v	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7w	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7x	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7y	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
7z	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8a	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8b	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8c	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8d	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8e	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8f	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8g	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8h	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8i	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8j	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8k	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8l	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8m	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8n	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8o	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8p	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8q	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8r	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8s	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8t	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8u	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8v	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8w	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8x	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8y	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
8z	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9a	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9b	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9c	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9d	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9e	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9f	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9g	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9h	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9i	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9j	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9k	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9l	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9m	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9n	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9o	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9p	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9q	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9r	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9s	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9t	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9u	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9v	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9w	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9x	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9y	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
9z	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10a	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10b	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10c	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10d	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10e	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10f	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10g	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10h	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10i	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10j	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10k	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10l	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10m	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10n	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10o	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10p	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10q	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10r	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10s	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10t	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10u	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10v	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10w	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10x	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10y	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
10z	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
11a	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
11b	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
11c	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
11d	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
11e	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
11f	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
11g	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
11h	Bartali	450	3	270	20	200	0	0	0,0	0,0	0	200	-	-
11i	Bartali	450	3	270	20	20								

18.08.2022 - Breytingar eftir auglýsingu: Eftirfarandi breytingar gerðar á deiliskipulagsgögnum Nýja Skerfajarðar: Spennistöðvar innan skólalóðar (11) og lóðar Veitna (17) eru færðar á norðvestur horn og suðaustur horn skólalóðar og gefin sér lóð hvorri, lóðir (19) og (20), á kostnað skólalóðar.

02.02.2023 - Breiðgar efir auglýsingu:
 Aktsúðáttir fjarlægðar af uppdætti til að forðast ósamræmi við frekari
 gætnahönnun.
 Listaverkið Náttúra liggur undir fjöru aðeins utan við ramma
 deiliskipulagsbreytingar þessarar en nákvæmari staðsetning listaverksins
 sést á fyrri uppdætti með stærri samhengi.

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

- Húsa hönnun
- Hámarks mænishæð 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 á sinn 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 á sinn t.d. Koparreyrnir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
 - Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

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

SKÝRINGAR:

Afmörkun deiliskipulagsreits

Ný lega flugvallargirðingar

Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness

Núverandi lega 132 KV háspennustrengs

Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs

10 m helgunarsvæði háspennustrengs

Lóðarmörk

Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)

Númer reita

Núverandi byggingar

Vikjandi byggingar

Byggingarreitur

Byggingarreitur kjallara (snið)

Byggingarreitur þaks

Sérafnataflötur

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Byggingarreitur fyrir sorpgerði

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Bundin byggingarlína

Leiðbeinandi uppbrot hæða

Mænisstefna

Almenningsrými í borgarlandi

Grænn ás / græn svæði

Götur

Strönd

Landfylling

Sjór

Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur fjarlægður

Breytt eða upphækkað yfirborð gatna

Almenn göngutengsl - leiðbeinandi

Kvðð um akfæra stíga

Fjöldi hæða + kjallari

Torg

Leiksvæði

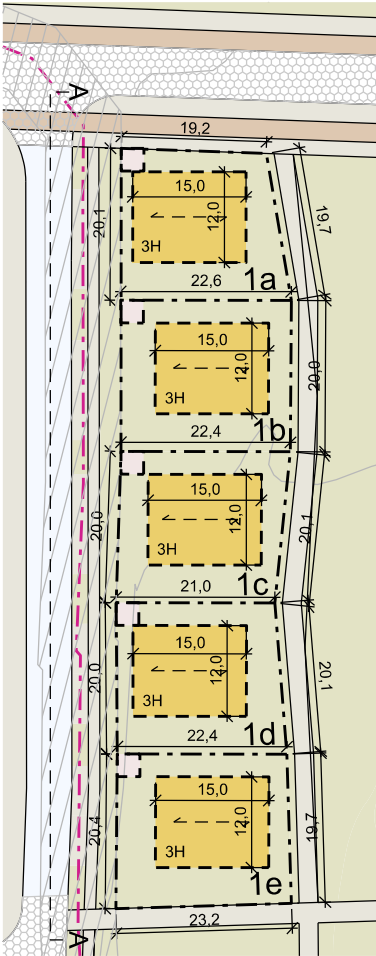
Bílastæðahús

Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum

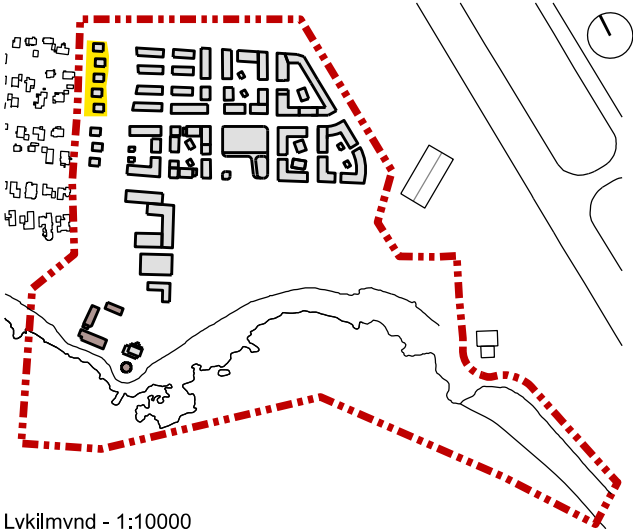
Leiðbeinandi staðsetning spennstöðva



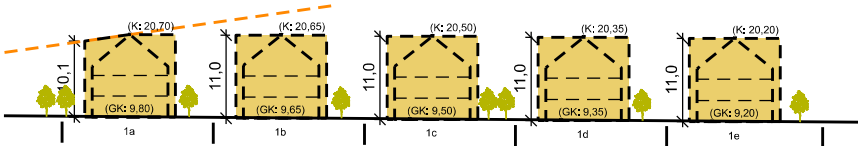
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000



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

- Húsa hönnun
 - Hámarks mænishæð 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. Koparreyrir, 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.
 - Lögd 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)

Númer reita

Núverandi byggingar

Vikjandi byggingar

Byggingarreitur

Byggingarreitur kjallara (snið)

Byggingarreitur þaks

Sérafnataflötur

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Byggingarreitur fyrir sorpgerði

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Bundin byggingarlína

Leiðbeinandi uppbrot hæða

Mænisstefna

Almenningsrými í borgarlandi

Grænn ás / græn svæði

Götur

Strönd

Landfylling

Sjór

Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur fjarlægður

Breytt eða upphækkað yfirborð gatna

Almenn göngutengsl - leiðbeinandi

Kvöð um akfæra stíga

Fjöldi hæða + kjallari

Torg

Leiksvæði

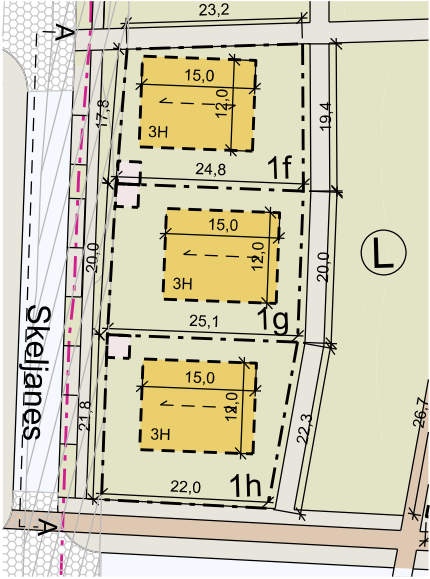
Bílastæðahús

Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum

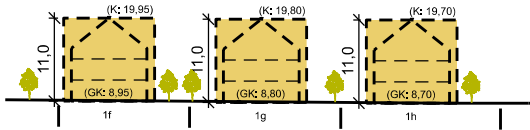
Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Húsform og útlit

LÓÐIR 2A - 2D

Leiðarljós:

Raðhúsabyggð að grænu beltí. Skipting raðhúsa frjáls.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

Fjöldi íbúða (viðmið): Sjá skilmálatöflu

SÉRSKILMÁLAR

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 10 m djúpir.
- Fjölbreytt útlit raðhúsa.
- Hámarksmanishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarsnes vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarks hæð 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 svallir og útskot allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit.
- Inngangar frjálslir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

Lóðarhönnun

- Hanna skal stígakærfi innan lóða.
 - Óheimilt er að girða af lóðir við lóðarmörk.
 - Skjólveggir heimilir innan sérafnotafatar raðhúsa og ekki hærrí 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.

pök

- 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. Koparreyrnir, Sírena, Mispill, eða sambærilegt.
- Ofanvatnslausnir innan lóða skulu liggja í tjarnir græna ássins.

Kvaðir

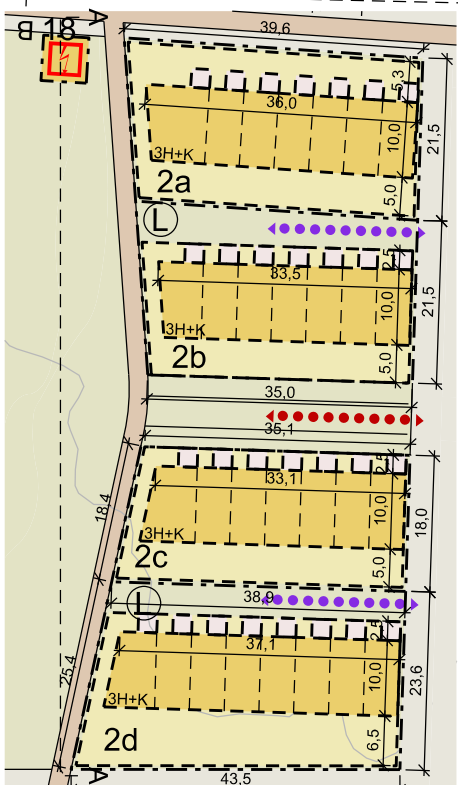
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

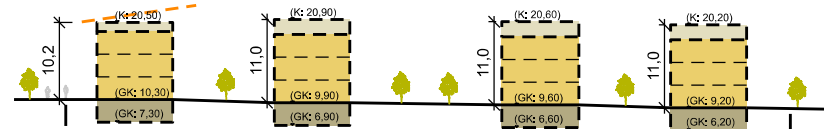
-  Afmörkun deiliskipulagsreitts
 -  Ný lega flugvallargirðingar
 -  Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
 -  Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
 -  Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
 -  10 m helgunarsvæði háspennustrengs
 -  Lóðamörk
 -  Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
 -  Númer reita
 -  Núverandi byggingar
 -  Vikjandi byggingar
 -  Byggingarreitur
 -  Byggingarreitur kjallara (sníð)
 -  Byggingarreitur þaks
 -  Sérafnotaðflötur
 -  Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
 -  Byggingarreitur fyrir sorperði
 -  Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
 -  Bundin byggingarlína
 -  Leiðbeinandi uppbot 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
 -  Kvðð um akfæra stiga
 -  Fjöldi hæða + kjallari
 -  Torg
 - Leiksvæði
 - Bílastæðahús
 - Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
 - Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



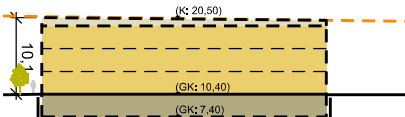
Skýringarmynd



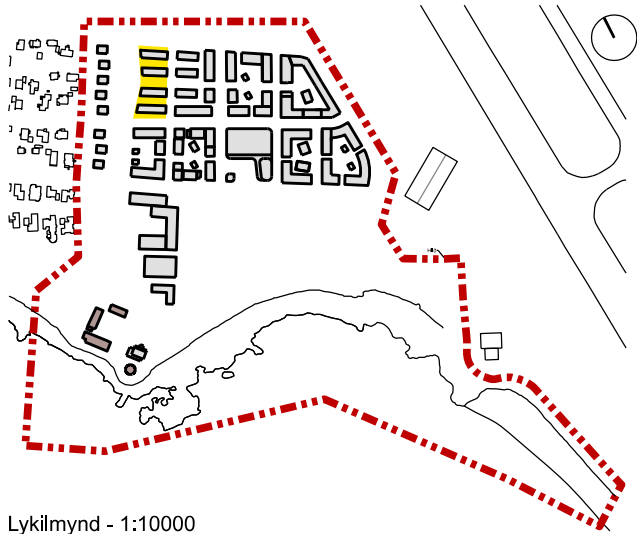
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



Húsform 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

Húsaönnun

- 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.
- Hámarksænishæð húsa er 11 m yfir gólfkóta, nema á húsum við Einarssnes vegna hindrunarflatar flugvallar. Þar er hámarkshæð 10,2 m.
- Innngangar frjálsir.
- Kótar eru leiðbeinandi.

pök

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

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

Húsaðhönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, enfis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimildir í inngarði að hámarki 30% lengdar útveggja.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngröðum.
- Við port og sund skal vera uppbrót í útvegg og vandaður frágangur.
- Hámarksænishæð 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.
- Suðurhlíð reits er dregin inn 2 m með sérafnotaflið 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.

pök

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

Lóðarhönnun

- Inngangur 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

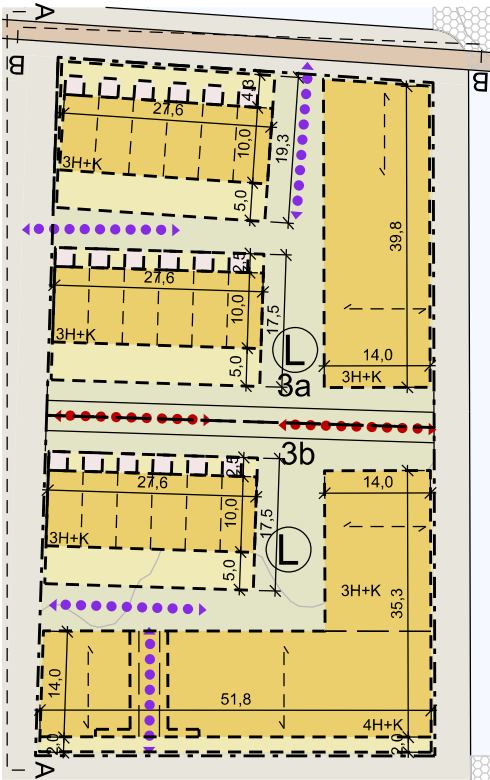
- Akfær stigur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

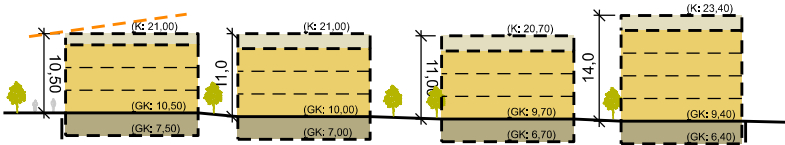
-  Afmörkun deiliskipulagsreits
 -  Ný lega flugvallargirðingar
 -  Kvðð um lægnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
 -  Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
 -  Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
 -  10 m helgunarsvæði háspennustrengs
 -  Lóðamörk
 -  Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt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



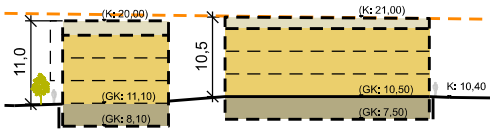
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



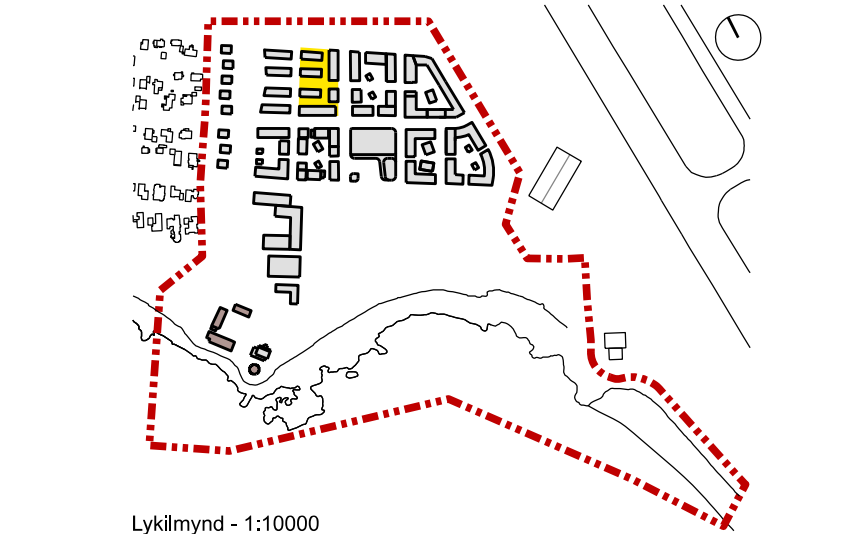
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsform og útlit



Lykilmynd - 1:10000



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 byggingarreiðs að inngördum.
- Við port og sund skal vera uppbrót í útvegg og vandaður frágangur.
- Hámarks mænishæð húsa við Einarssnes 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 lóðarmörkum.
- Suðurhlíð reits er dregin inn 2 m með sérafnotaflið 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.
- Hámarks mænishæð 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 1,6m.
- 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

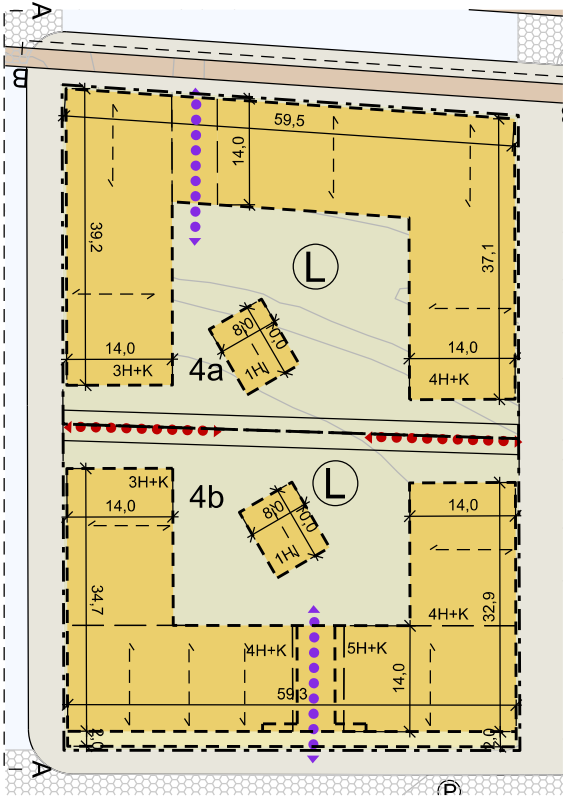
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

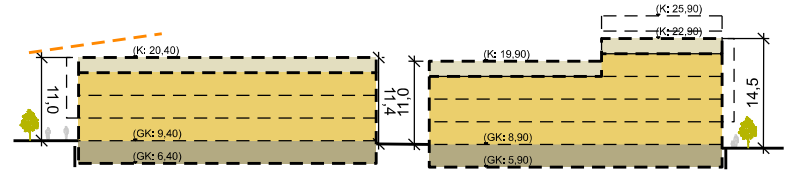
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðing
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara (snið)
- Byggingarreitir þaks
- Sérafnotaflið
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitir fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitir djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrót hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



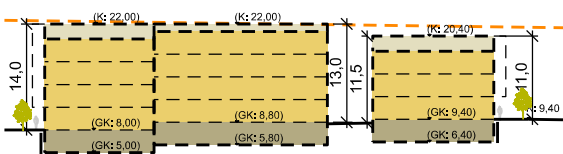
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsform og útlit - fjölbýli



Húsform og útlit - stök hús



Port - bjart og vandað efnisval.

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:

Húsaönnun

- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit að götum.
- Svalagangar heimildir í inngarði.
- Svalir og svalagangar skulu vera innan byggingarreits að inngördum.
- Við port og sund skal vera uppbrót í útvegg og vandaður frágangur.
- Áhersla lögð á hámarksænishæð 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.

pök

- Þakform frjáls.
- Þakgarðar heimilir.

SÉRSKILMÁLAR STAKS HÚSS Í INNGARÐI

Húsaönnun

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

pök

- 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

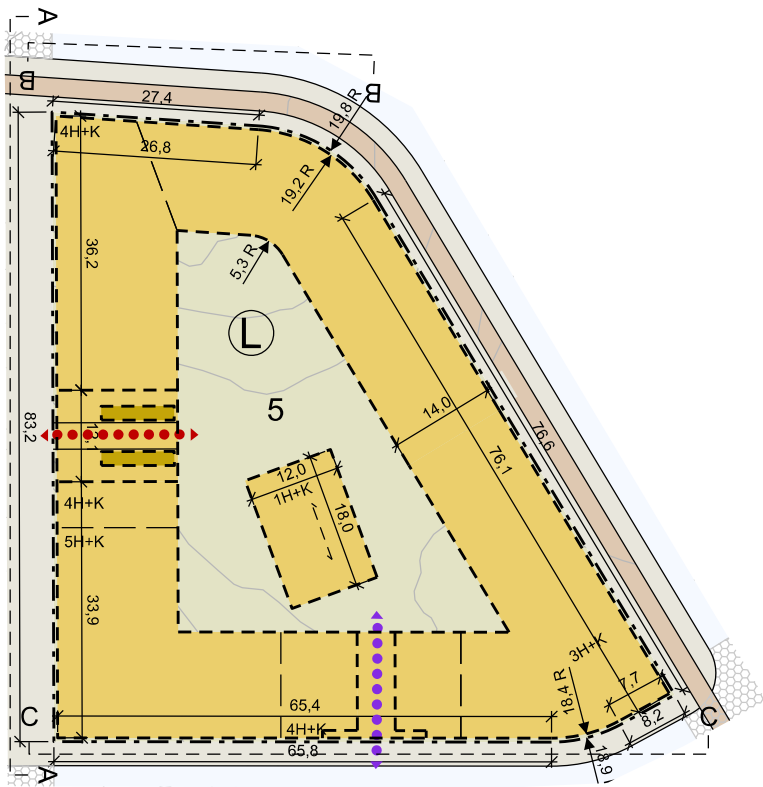
- Akfær stigur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

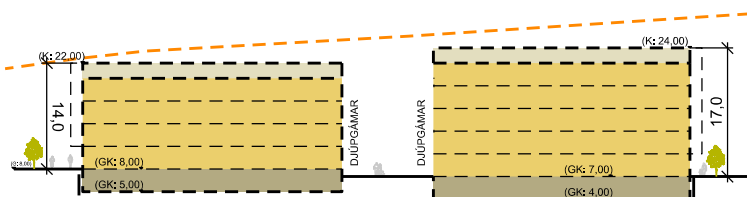
-  Afmörkun deiliskipulagsreits
 -  Ný lega flugvallargirðingar
 -  Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
 -  Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
 -  Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
 -  10 m helgunarsvæði háspennustrengs
 -  Lóðamörk
 -  Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt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



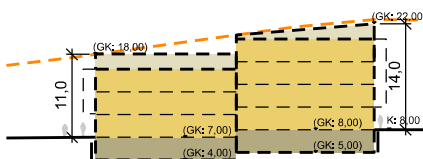
Skýringarmynd



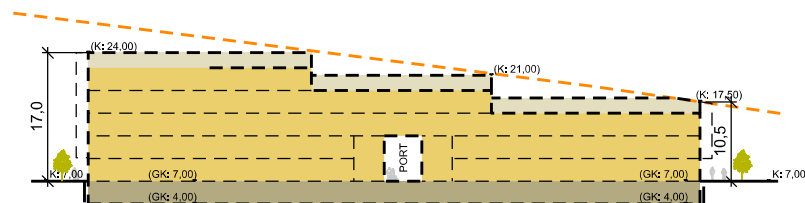
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



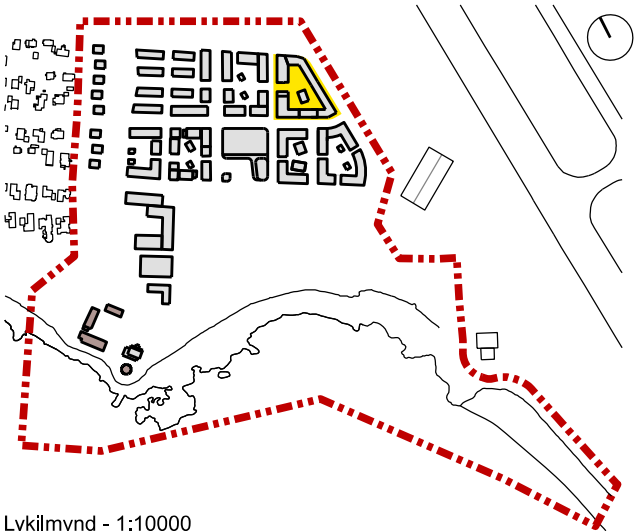
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Skilmálasnið C - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



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:

Húsaönnun

- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
- Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
- Heimilt að byggja svalir og útbýggingar 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.

pök

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

SÉRSKILMÁLAR STAKRA HÚSA Í INNGARÐI

Húsaönnun

- Kjallarar óheimilir.
- Kótar eru leiðbeinandi.
- Fjölbreytt útlit.
- Hámarks mænishæð húsa er 4 m yfir gólfkóta.

pök

- 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

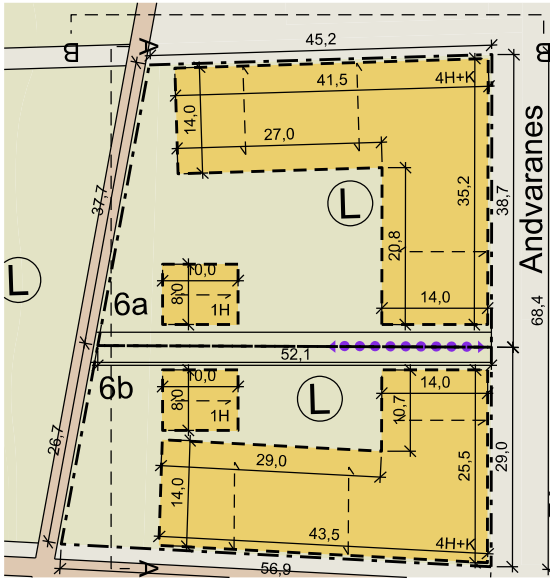
- Akfær stígur vegna aðkomu nýðarbíla.
- Co-living íbúðagerð heimil.

SKÝRINGAR:

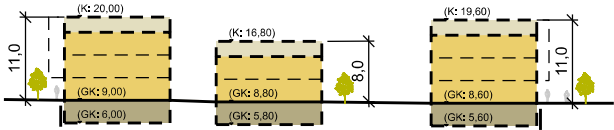
-  Afmörkun deiliskipulagsreitts
 -  Ný lega flugvallargirðingar
 -  Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
 -  Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
 -  Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
 -  10 m helgunarsvæði háspennustrengs
 -  Lóðamörk
 -  Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
 -  Númer reita
 -  Núverandi byggingar
 -  Vikjandi byggingar
 -  Byggingarreitur
 -  Byggingarreitur kjallara (sníð)
 -  Byggingarreitur þaks
 -  Sérafnotaðflötur
 -  Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
 -  Byggingarreitur fyrir sorperði
 -  Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
 -  Bundin byggingarlína
 -  Leiðbeinandi uppbot hæða
 -  Mænisstefna
 -  Almenningsrými í borgarlandi
 -  Grænn ás / græn svæði
 -  Götur
 -  Strönd
 -  Landfylling
 -  Sjór
 -  Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
 -  Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
 -  Göngustigur fjarlægður
 -  Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
 -  Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
 -  Kvðð um akfæra stiga
 -  Fjöldi hæða + kjallari
 -  Torg
 -  Leiksvæði
 -  Bílastæðahús
 -  Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
 -  Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



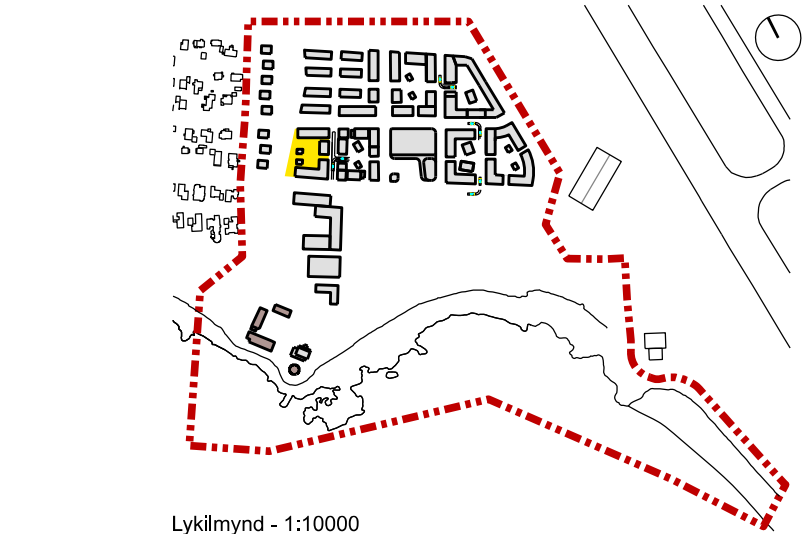
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsform, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000

LÓÐIR 8A - 8B

Leiðarljós:

Blandaður reitur. Bilastæðahús með verslun og þjónustu. Torg með náttúrulegu yfirbragði.

Lóðarstærð: Sjá skilmálatöflu

Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall: Sjá skilmálatöflu

Hæð bygginga: Sjá skilmálasnið

SÉRSKILMÁLAR

Húsaönnun

- Bilastæðahús með 400–450 bilastæði, 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 bilastæðahúss.
- 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 íbúði á reitnum.
- Stiga- og lyftuhús mega fara upp fyrir uppgefna kóta.
- Kótar eru leiðbeinandi.

pök

- Flöt grasþök (eða mýrargróður, sjávarmöl) á verslunar- og þjónustubyggingum.
- Þök bílastæðahúss og verslunar- og þjónustubygginga skulu vera aðgengileg, með gördum 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

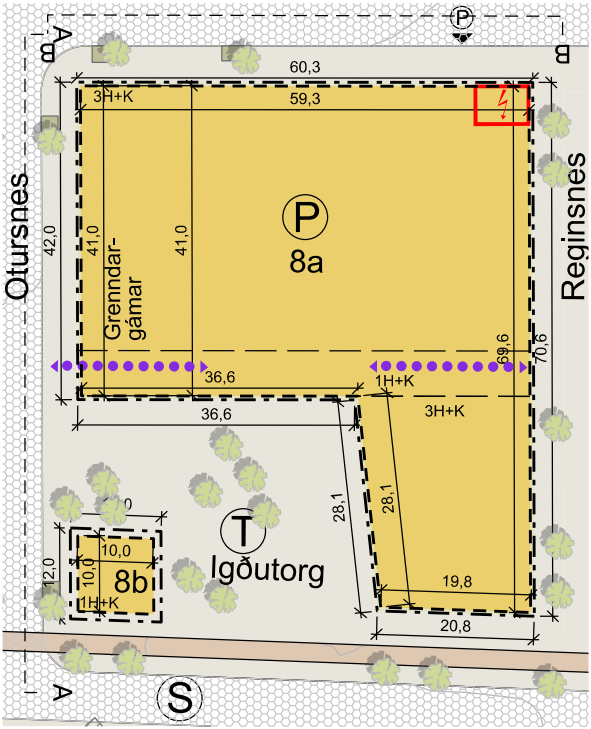
- Gera skal ráð fyrir spennistöð í bílastæðahúsi.

SKÝRINGAR:

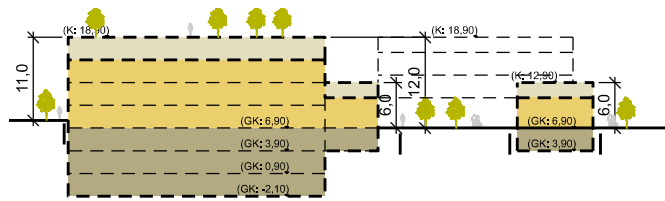
-  Afmörkun deiliskipulagsreitts
 -  Ný lega flugvallargirðingar
 -  Kvðð um lægnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarsness
 -  Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
 -  Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
 -  10 m helgunarsvæði háspennustrengs
 -  Lóðamörk
 -  Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
 -  Númer reita
 -  Núverandi byggingar
 -  Vikjandi byggingar
 -  Byggingarreitur
 -  Byggingarreitur kjallara (sníð)
 -  Byggingarreitur þaks
 -  Sérafnotaflötur
 -  Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
 -  Byggingarreitur fyrir sorpgerði
 -  Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
 -  Bundin byggingarlína
 -  Leiðbeinandi uppbrot hæða
 -  Mænisstefna
 -  Almenningsrými í borgarlandi
 -  Grænn ás / græn svæði
 -  Götur
 -  Strönd
 -  Landfylling
 -  Sjó
 -  Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
 -  Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
 -  Göngustigur fjarlægður
 -  Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
 -  Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
 -  Kvðð um akfæra stiga
 -  3H+K Fjöldi hæða + kjallari
 -  Torg
 - Leiksvæði
 - Bílastæðahús
 - Bílstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
 - Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



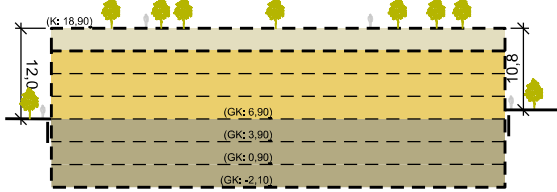
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



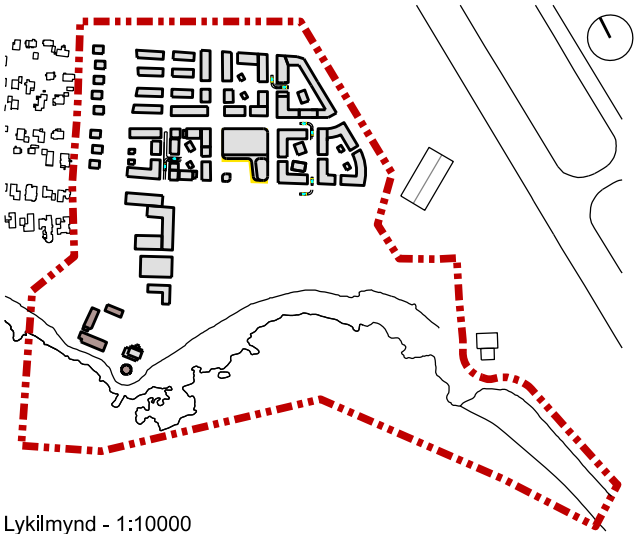
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsform, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000

LÓÐ 9

Leiðarljós:
Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

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

SÉRSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚSA:

- Húsahönnun**
- Húsakroppar að hámarki 12 m djúpir.
 - Útlit með fjölbreyttu uppbroti, efnis- og litavali.
 - Heimilt að byggja svalir og útbýggingar 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.
 - Heimilt er að byggja kjallara, allt að 30% grunnflatar.
 - Óheimilt er að grafa frá kjallara.
 - Óheimilt er að hafa íbúðir í kjallara.
 - Hámarks mænishæð 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 stigur 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

Kvðð 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

Vikjandi byggingar

Byggingarreitur

Byggingarreitur kjallara (sníð)

Byggingarreitur þaks

Sérafnotaflötur

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Byggingarreitur fyrir sorpgerði

00

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Bundin byggingarlína

Leiðbeinandi uppbrót hæða

Mænisstefna

Almenningsrými í borgarlandi

Grænn ás / græn svæði

Götur

Strönd

Landfylling

Sjór

Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur fjarlægður

Breytt eða upphækkað yfirborð gatna

Almenn göngutengsl - leiðbeinandi

Kvðð um akfæra stíga

3H+K

Fjöldi hæða + kjallari

T

Torg

L

Leiksvæði

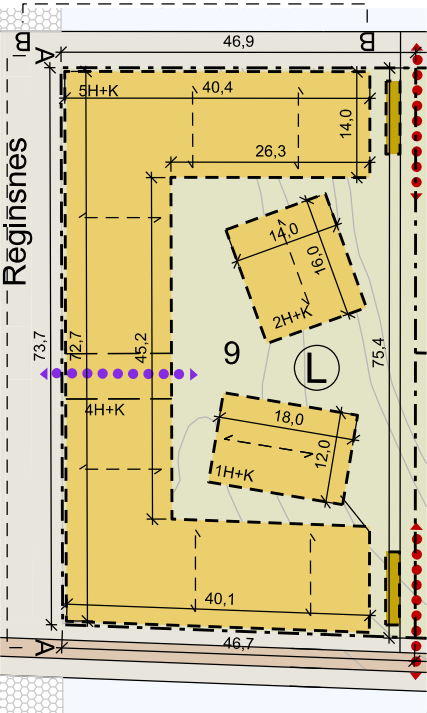
P

Bílastæðahús

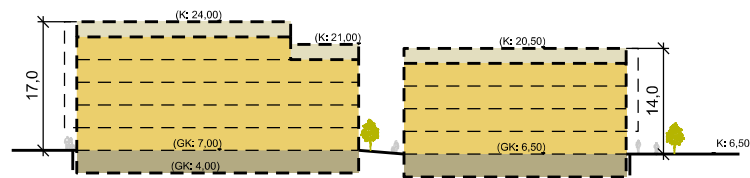
S

Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum

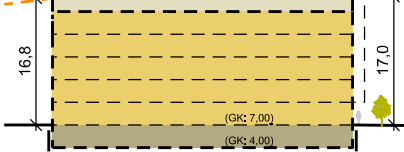
Leiðbeinandi staðsetning spennstöðva



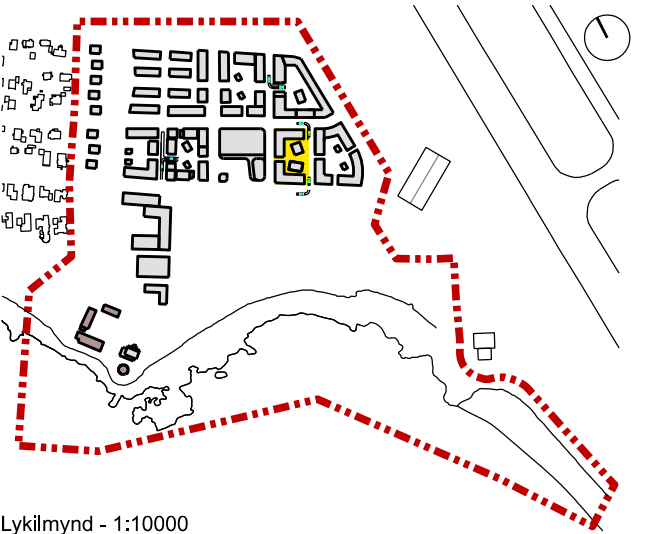
Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Lykilmynd - 1:10000



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 inngördum.
- Við port og sund skal vera uppbot í útvegg og vandaður frágangur.
- Hámarksænishæð húsa við Einarssnes 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 lóðarmörkum.
- Suðurhlíð reits er dregin inn 2 m með sérafnotaflið 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.
- Hámarksænishæð 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 hærrí 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

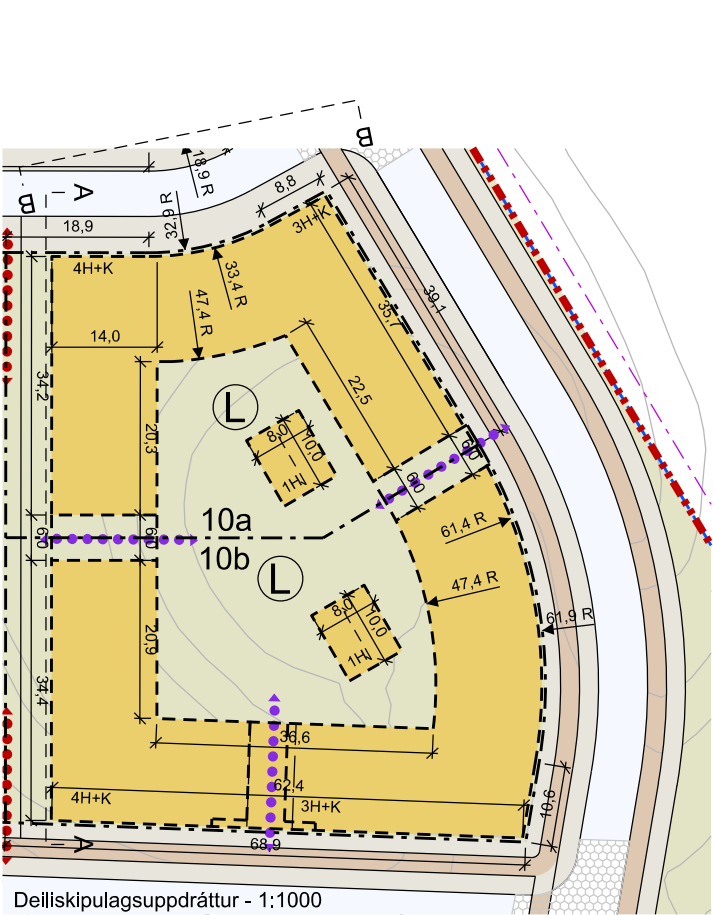
- Akfær stígur vegna aðkomu neyðarbíla.
- Lögð er áhersla að hönnuðir kynni sér hæðartakmarkanir bygginga vegna hindrunarflatar flugvallar.

SKÝRINGAR:

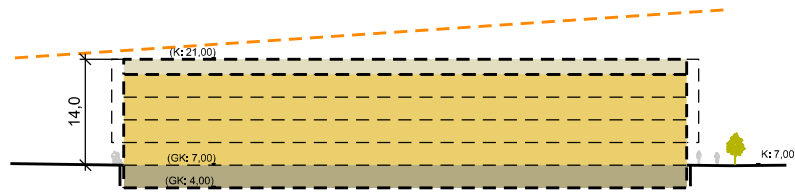
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Ný lega flugvallargirðingur
- Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Lóðarmörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- Númer reita
- Núverandi byggingar
- Vikjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (sníð)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflið
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustigur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- Fjöldi hæða + kjallari
- Torg
- Leiksvæði
- Bílastæðahús
- Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



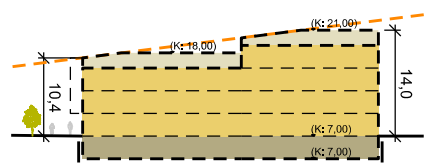
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



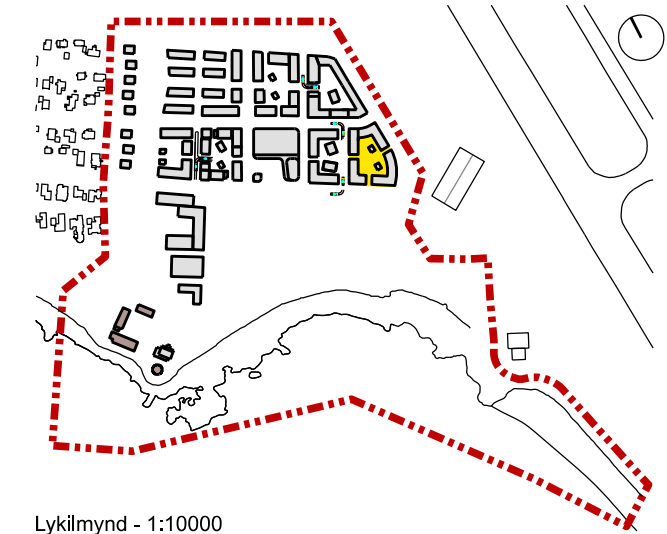
Skilmálasnið A - 1:1000



Skilmálasnið B - 1:1000



Húsform, útlit, efnis- og litaval



Lykilmynd - 1:10000

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

SÉRSKILMÁLAR

Húsaönnun

- Húsakroppar frjálssir en þó er kvðð 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.

pök

- Þakgarðar og leiksvæði á þökum heimil.
- Þakform frjáls.

Lóðarhönnun

- Grænt umhverfi með nátturulegum lausnum með tengsl við strönd.
 - Reikna skal með yfirbyggðum hjólagæymslum fyrir starfsfólk og nemendur samkv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Aðgengi að hjólagæymslum skal vera beint af götu.
- Hjólagæymslur í kjallara einungis heimilaðar með tröppulausu aðgengi að gangstétt jarðhæðar. Aðkoma þarf að vera björt, afliðandi 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 langtímabilastæði, einungis sleppistæði til að fərja nemendur til og frá skóla og fyrir vörumóttöku.

Gróður og ofanvatnslausnir

- Ofanvatnslausnir skulu leystar innan lóða.

Kvaðir

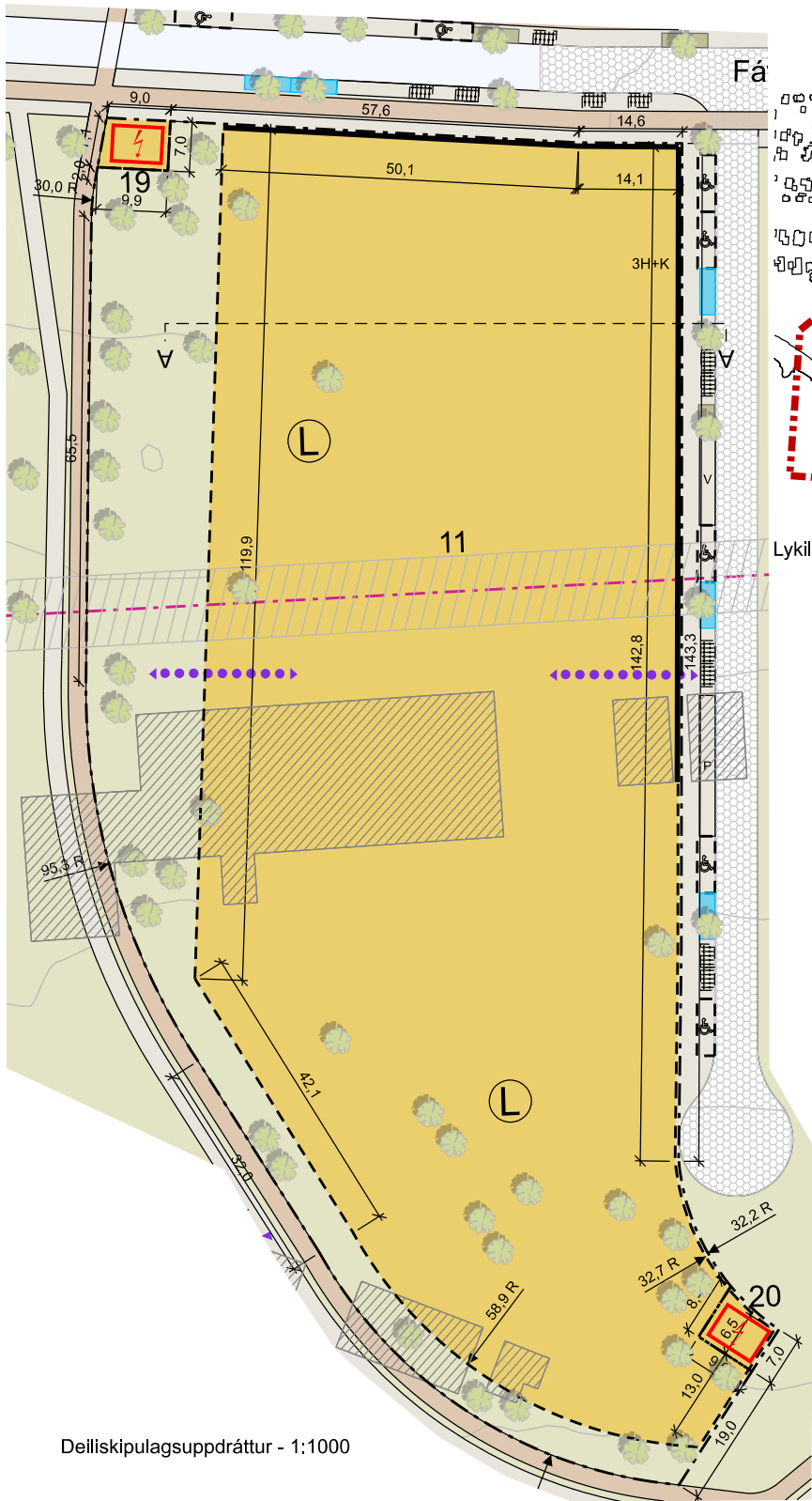
- 10 m helgun háspennustrengs. Háspennustrengur verður færður utan lóðar í síðasta lagi í seinni áfanga deiliskípulags og því er um tímabundna legu að ræða.
- Kvöð um sérstaka gatnastýringu til að draga úr umferð um skólastrætið á skólatímunum.
- Gæta þarf sérstaklega að menguðum jarðvegi á svæðinu og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

SKÝRINGAR:

-  Afmörkun deiliskipulagsreits
 -  Ný lega flugvallargirðingar
 -  Kvðð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness
 -  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)
 -  Númer reita
 -  Núverandi byggingar
 -  Vikjandi byggingar
 -  Byggingarreitur
 -  Byggingarreitur kjallara (snið)
 -  Byggingarreitur þaks
 -  Sérarafnotaðflötur
 -  Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
 -  Byggingarreitur fyrir sorpgerði
 -  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
 -  Kvðð um akfæra stíga
 -  3H+K Fjöldi hæða + kjallari
 -  Torg
 -  Leiksvæði
 -  Bílastæðahús
 -  Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
 -  Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



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

- Húsa hönnun**
- 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 nátturulegum 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)

Númer reita

Núverandi byggingar

Vikjandi byggingar

Byggingarreitur

Byggingarreitur kjallara (snið)

Byggingarreitur þaks

Sérafnataflötur

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Byggingarreitur fyrir sorpgerði

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Bundin byggingarlína

Leiðbeinandi uppbrot hæða

Mænisstefna

Almenningsrými í borgarlandi

Grænn ás / græn svæði

Götur

Strönd

Landfylling

Sjór

Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur fjarlægður

Breytt eða upphækkað yfirborð gatna

Almenn göngutengsl - leiðbeinandi

Kvöð um akfæra stíga

Fjöldi hæða + kjallari

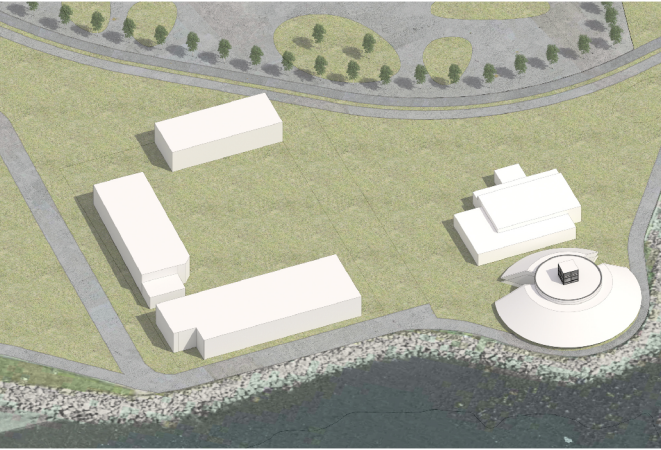
Torg

Leiksvæði

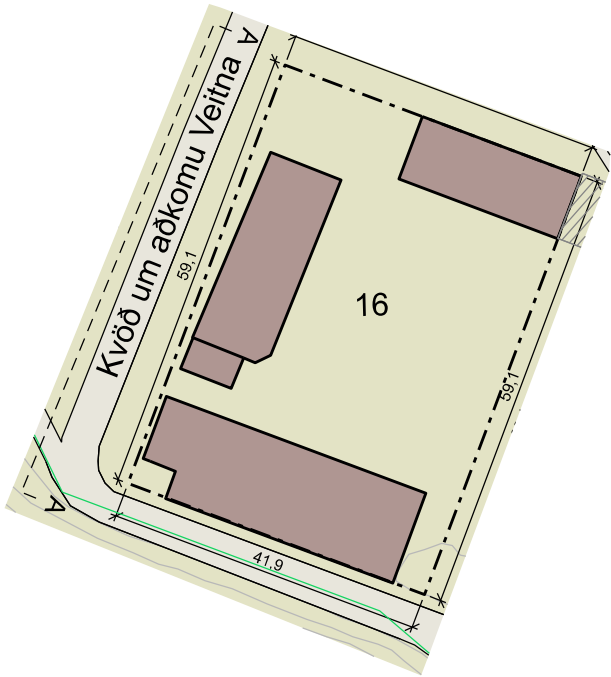
Bílastæðahús

Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum

Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



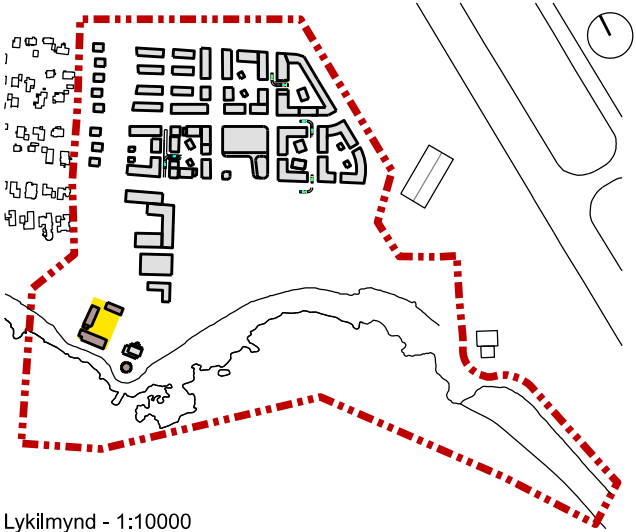
Skýringarmynd



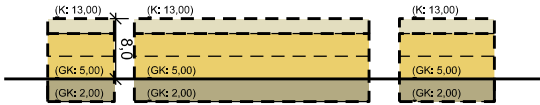
Deiliskipulagsuppráttur - 1:1000



Núverandi húsnæði



Lykilmynd - 1:10000



Skilmálasnið A - 1:1000

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

Húsa hönnun
• 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 gangaði 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 stigur og aðkoma frá Skeljanesi.

SKÝRINGAR:

Afmörkun deiliskipulagsreits

Ný lega flugvallargirðingar

Kvöð um lagnir sem þurfa að liggja í framtíðarlegu Einarssness

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

Vikjandi byggingar

Byggingarreitur

Byggingarreitur kjallara (sníð)

Byggingarreitur þaks

Sérafnotaflötur

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Byggingarreitur fyrir sorpgerði

00

Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi

Bundin byggingarlína

Leiðbeinandi uppbot hæða

Mænisstefna

Almenningsrými í borgarlandi

Grænn ás / græn svæði

Götur

Strönd

Landfylling

Sjór

Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla

Göngustigur fjarlægður

Breytt eða upphækkað yfirborð gatna

Almenn göngutengsl - leiðbeinandi

Kvöð um akfæra stíga

3H+K

Fjöldi hæða + kjallari

T

Torg

L

Leiksvæði

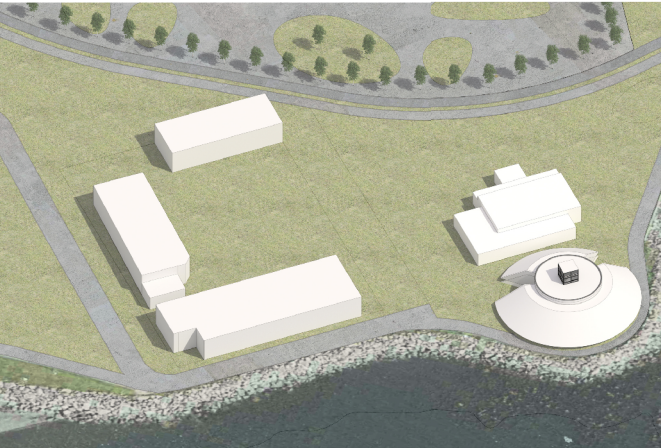
P

Bílastæðahús

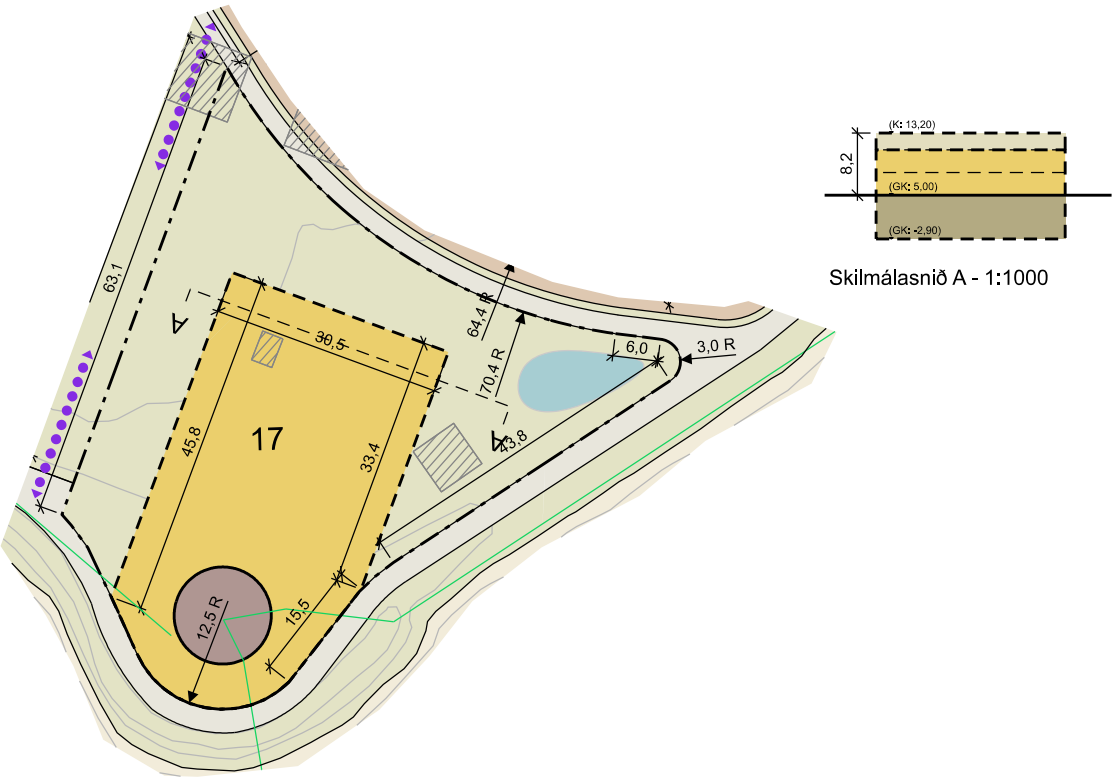
S

Bíðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum

Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva



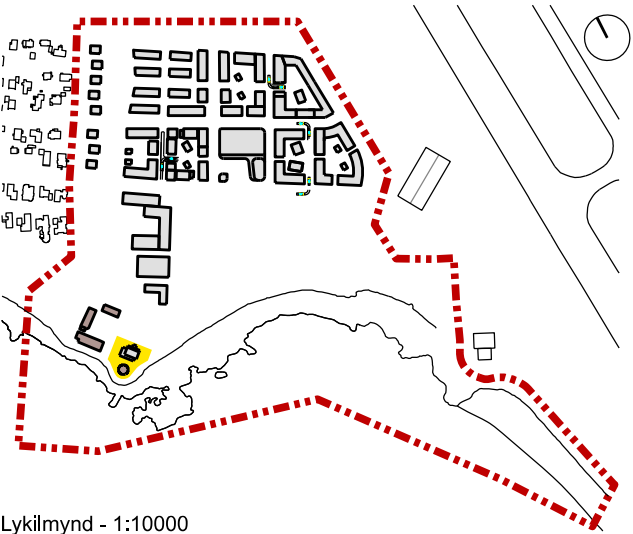
Skýringarmynd



Deiliskipulagsuppdráttur - 1:1000



Núverandi húsnæði



Lykilmynd - 1:10000

NÝI SKERJAFJÖRÐUR

SAMANTEKT BREYTINGA 1. ÁFANGA 4. MARS 2022

ERINDI

BREYTINGAR FYRSTA ÁFANGA SAMPYKKTS 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
UPPDRAETTI.
6. OFANVATNSTÁKN UPPFÆRÐ.
7. BYGGINGARREITUM Á LÓÐ 2 BREYTT.
8. BYGGINGARREITIR Á LÓÐUM 1A - 1H STÆKKADIR.
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.

BREYTING 18. ÁGÚST 2022 EFTIR AUGLÝSINGU

15. SPENNISTÖÐVAR FÆRÐAR OG SETTAR Á SÉRLÓÐIR AÐ ÓSK VEITNA.

BREYTING OG ÁRÉTTING 2. FEBRÚAR 2023 EFTIR AUGLÝSINGU

16. AKSTURSTEFNUR FJARLÆGÐAR AF UPPDRÆTTI.
17. ÁRÉTTING VARDANDI AÐGERÐIR TIL AÐ TEMPRA VINDSTRENGI
VEGNA FLUGÖRYGGIS REYKJAVÍKURFLUGVALLAR BÆTT Í
GREINARGERÐ.



Reykjavíkurborg
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is

Reykjavíkurflogvelli, 13. maí 2022
INN2205004SBJ

Efni: Deiliskipulagsbreyting Nýja Skerjafjörður. Umsögn Isavia

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar sem barst félaginu í tölvupóstum 29. apríl og 3. maí sl. vegna deiliskipulagsbreytinga á skipulagi fyrir Nýja Skerjafjörð. Vísað var til gagna á vef Reykjavíkurborgar: <https://2021.reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/nyi-skerjafjordur>

Isavia ítrekar fyrri ábendingar um að innan skipulagssvæðisins gilda skipulagsreglur Reykjavíkurflogvallar <https://www.isavia.is/media/1/reykjavikurflogvollurskipulagsreglur.pdf>

Það vekur athygli að byggingarheimildir eru víða settar þannig upp í skipulaginu að sneitt er af þökum og þakköntum þannig að þeir standi ekki upp í hindranaflöt þ.e. gengið er eins nærri hindranaflæti og mögulegt er. Af því leiðir að ekki er svigrúm til breytinga og að enginn búnaður má standa upp úr hluta af þökum.

Félagið bendir um leið á að mjög víða koma byggingarkranar og önnur tæki til með að þurfa að standa upp í hindranaflöt flugvallarins á verktíma sem kann að skapa aukna hættu, vegna nálægðar við flugvöllinn. Samkvæmt skipulagsreglum þarf að afla heimildar Samgöngustofu fyrir öllum slíkum frávikum.

Samkvæmt breytingatillögu deiliskipulagsins er nú gert ráð fyrir afmörkuðu svæði fyrir tímabundin haugsvæði. Ekki virðist vera getið um hámarkshæð hauga eða leyfilegt magn innan svæðisins, einungis stærð svæðanna. Félagið telur að tryggja þurfi að hæð og stærð hauga þurfi að afmarka þannig að þeir sem og tæki sem notuð verða við vinnslu á svæðinu fari ekki upp í hindranaflöt. Jafnframt þarf að skoða hvort haugar geti haft vindáhrif á flugbrautir. Þá þarf að tryggja að vinnsla efnis og geymsla verði þannig hagað að ekki berist ryk eða annað fráefni inn að flugbrautum flugvallarins.

Isavia hefur verulegar áhyggjur af því að byggingar og vinna við þær kunni að skapa hættu með tilliti til flug- og rekstraröryggis flugvallarins. Bent er á að byggð samkvæmt deiliskipulagi Nýja Skerjafjarðar verður töluvert nær báðum flugbrautum flugvallarins en byggðin við Hlíðarenda en samkvæmt upplýsingum frá flugmönnum virðast þær hafa nokkur vindáhrif á N/S flugbrautina sem liggur þar næst.

Virðingarfyllt,
f.h. Isavia Innanlandsflugvalla ehf.

Sigrún Björk Jakobsdóttir
Framkvæmdastjóri

Afrit: Samgöngustofa

USK Skipulag

Frá: Ásta Stefánsdóttir <asta@blaskogabyggd.is>
Sent: föstudagur, 20. maí 2022 14:14
Til: USK Skipulag
Efni: 2205030 - Aðalskipulagsbreytingar Reykjavíkur 2022

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag
Eftirfarandi er bókun sveitarstjórnar Bláskógabyggðar frá 19. maí s.l.

Aðalskipulagsbreytingar Reykjavíkur 2022 - 2205030

Erindi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 29. apríl 2022, varðandi auglýsing vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýi Skerjafjörður.

Sveitarstjórn Bláskógabyggðar gerir ekki athugasemd við framlagða tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nýja Skerjafjarðar.

Kveðja,

Ásta Stefánsdóttir, sveitarstjóri

Bláskógabyggð,

Aratungu, 806 Selfoss

Vinsamlega athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem tölvupósturinn er stílaður á og gætu innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Hafir þú fyrir tilviljun, mistök eða án sérstakrar heimildar tekið við tölvupósti þessum og viðhengjum hans biðjum við þig að fara eftir 5. mgr. 47. gr. laga nr. 81/2003 um fjarskipti og gæta fyllsta trúnaðar og tilkynna okkur að tölvupósturinn hafi ranglega borist þér.

Reykjavíkurborg – umhverfis- og skipulagssvið
bt. Þuríðar Guðmundsdóttur skrifstofufulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is

Dags. 02.06.2022
Tilv. 5618-0-0005
Mál 2018-0113
0.5.1

Með erindi dags. 29. apríl sl. óskaði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar eftir ábendingum og athugasemdum Veðurstofu Íslands við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýja-Skerjafjörð.

Svar Veðurstofunnar er sem hér segir:

Í kafla 3.6 *Hækkun sjávarmáls* í greinargerð og almennum skipulagsskilmálum er birt tafla þar sem fram kemur að gert sé ráð fyrir 0,54 m hækkun sjávar til ársins 2100 vegna hnattrænnar hækkunar og landhæðabreytinga. Þetta er skjáskot úr töflu 13 í skýrslu Vegagerðarinnar *Láagsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð* (Sigurður Sigurðarson 2018) sem byggir aftur á skýrslu Vísindanefndar um loftslagsbreytingar frá 2018. Í báðum skýrslunum er bent á að þetta mat sé mjög lágt og taki ekki tillit til óvissu um sjávarstöðuhækkun. Í skýrslu Vegagerðarinnar segir:

Í skýrslu þessari er lagt til að landhæð á láagsvæðum verði að lágmarki í sömu hæð og flóð með 100 ára endurkomutíma í lok 21. aldar. Til að taka enn frekar tillit til óvissu um sjávarstöðuhækkun m.a. vegna hnattrænnar hlýnunar, þá er lagt til að lágmarks gólfhæð húsa á láagsvæðum verði 0,3 m hærrí en lágmarks landhæð. Grófrými svo sem bílakjallarar geta verið lægri en þau skulu þá varin leka upp í lágmarksgólfhæð.

Eðlilegt er því að miða við a.m.k. 0,84 m frekar en 0,54 m. Þetta byggði á sviðsmynd 1 m hnattrænnar hækkunar sjávarýfirborðs árið 2100 og óvissu um það hvernig sú hækkun væri reiknuð að Íslandsströndum. Síðan þessi skýrsla kom út hefur Milliríkjanefnd Sameinuðu þjóðanna um loftslagsbreytingar gefið út skýrslu (IPCC 2021) þar sem fram kemur að sambærilegar sviðsmyndir gefi allt að 1,88 m hækkun árið 2150, en nefndin tekur einnig fram að mikil óvissa ríki um þetta og ekki sé lengur hægt að útiloka allt að 2 m hækkun árið 2100 og 5 m árið 2150 (IPCC 2021, *Summary for Policymakers* B.5.3, bls. 21).

https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg1/downloads/report/IPCC_AR6_WGI_SPM.pdf

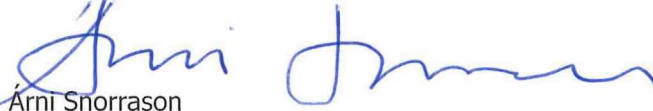
Ekki verður sagt að í deiliskipulagstillögu þessari felist trúverðugar mótvægisáðgerðir. Hækkun sjávarmáls af þessari stærðargráðu er ekki vandamál sem leysist með blágrænum ofanvatnslausnum eða öðrum sjálfsögðum regnvatnslausnum.

Í fyrri umsögn Veðurstofunnar til borgarinnar, dags. 23. nóvember 2020, og í umsögn til Skipulagsstofnunar um frummatskýrslu varðandi landfyllingu, dags. 13. desember 2021, var lögð áhersla á mikilvægi þess að í skipulaginu verði gerð grein fyrir hvernig bregðast eigi við sjávarstöðuhækkun og hvernig hægt verði að koma við sjóvörnum. Einnig bendir Veðurstofan á að óeðlilegt sé að miða við árið 2100 þar sem hækkun sjávarstöðu mun ekki stöðvast ekki

Þá. Þau hverfi borgarinnar sem byggð eru nú verða til staðar árið 2100, rétt eins og þau hverfi sem byggð voru fyrir 1940 eru enn við lýði.

Með tilliti til nýlegrar skýrslu IPCC verður að gera þá kröfu til Reykjavíkurborgar að hækkun sjávarstöðu verði tekin föstum tókum við skipulagsgerðina. Gera þarf ráð fyrir meiri hækkun en 0,54 m, hækka þarf það mat og einnig þarf skipulagið að lýsa því til hvaða aðgerða sé hægt að grípa fari sjávarstöðuhækkun úr böndunum, þ.e. hvernig koma skuli við sjóvörnum síðar, gerist þess þörf. Þetta mat þarf að miðast við lengri tímaramma en til 2100 svo verulegum vandræðum verði ekki vísað á komandi kynslóðir.

Virðingarfyllst,



Árni Snorrason
forstjóri VÍ

Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Mosfellsbær, 13. júní 2022
erindi nr. 202205017/19.2 fdb

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

Á 567. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 10.6.2022, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Nýi Skerjafjörður- Reykjavíkurborg- breyting á deiliskipulagi

Borist hefur erindi frá Reykjavíkurborg, dags. 29.4.2022, vegna breytinga á deiliskipulagi fyrir Nýja Skerjafjörð.

Athugasemdafrestur er frá 27.04.2022 til og með 13.06.2022.

Lagt fram og kynnt. Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar gerir ekki athugasemdir við tillöguna.

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar



Kristinn Pálsson,
Skipulagsfulltrúi

Málsaðili ber sjálf/ur ábyrgð á því að kynna sér hugsanlegan kostnað afgreiðslu erindis á heimasíðu sveitarfélagsins: www.mos.is/gjaldskrar

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.



USK Skipulag

Frá: Snorri Sigurðsson - NI <Snorri.Sigurdsson@ni.is>
Sent: mánudagur, 13. júní 2022 14:09
Til: USK Skipulag
Afrit: Eydís Líndal Finnbogadóttir - NI
Efni: Re: Nýi Skerjafjörður, auglýsing

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan dag,

Tilvísun í mál nr. 202205-0001 (SS).

Vísað er til tölvupósts frá skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 29. apríl 2022, þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands um tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýja Skerjafjörð.

Deiliskipulag fyrir Nýja Skerjafjörð var samþykkt í heild sinni í apríl 2021 og er hér verið að breyta vissum atriðum. Náttúrufræðistofnun veitti ekki umsögn um deiliskipulagið þegar það var upphaflega samþykkt. Hins vegar hefur stofnunin veitt umsögn um aðalskipulagsbreytingu tengt uppbyggingu í Nýja Skerjafirði, síðast 28. október 2020.

Í þeirri umsögn var einkum til umfjöllunar áform um landfyllingu vegna síðari áfanga Nýja Skerjafjarðar og taldi Náttúrufræðistofnun að ekki ætti að fara í gerð landfyllingar vegna náttúruverndargildis svæðisins einkum fjöruvistgerða og búsvæða fugla. Náttúrufræðistofnun hefur veitt fleiri umsagnir um landfyllinguna í tengslum við mat á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar, nú síðast umsögn til Skipulagsstofnunar um umhverfismatsskýrslu framkvæmdarinnar þann 13. desember 2021.

Þar sem landfyllingin er ekki hluti af fyrsta áfanga Nýja Skerjafjarðar er hún ekki til umfjöllunar í samþykktu deiliskipulagi eða í tillögu að breytingu þess sem hér er til umsagnar. Því verður ekki vísað frekar í athugasemdir Náttúrufræðistofnunar um landfyllinguna en þar sem framkvæmd og ýmsar útfærslur í skipulagi fyrsta áfanga eru miðaðar við að annar áfangi byggðarinnar rísi að hluta á landfyllingu, er mikilvægt að koma þeim sjónarmiðum á framfæri að Náttúrufræðistofnun telur að frekar ætti að móta byggðina þannig að landfylling verði ekki nauðsynleg.

Varðandi þau atriði sem fjallað er um í breytingu á deiliskipulagi hefur Náttúrufræðistofnun litlar sem engar athugasemdir. Þó má nefna skilgreininu á tímabundnu haugsvæði til að geyma mengaðan jarðveg meðan á vinnu við jarðvegshreinsun stendur yfir. Syðra haugsvæðið og það stærra verður staðsett nokkuð nærri strandlínu og búsvæðum fugla og annarra lífvera. Tryggja verður að engin hætta sé á að mengun geti borist af haugsvæðinu út í náttúruna og hafa skýra verkferla til að takast á við mengunaróhöpp. Þá verður að tryggja að hreinsun jarðvegs fari fram á þann hátt að engin hætta sé á að mengun berist út í náttúruna við hreinsunina, og að hún virki þannig að ekki verði notaður mengaður jarðvegur við landmótun innan svæðisins.

Varðandi deiliskipulag fyrsta áfanga almennt telur Náttúrufræðistofnun að ýmsar jákvæðar og umhverfisvænar áherslur sé í því að finna og má þar nefna skilmála um ofanvatnslausnir, úrgangslosun, gróðursvæði o.fl. sem og að hönnunarleiðbeiningar fjalli um atriði eins og líffræðilega fjölbreytni. Þó má benda á að í umhverfismati deiliskipulagsins er sérkennilegt að ekkert sé fjallað um áhrif þess á lífríki því þó fyrsti áfanginn byggist upp á röskuðu svæði þá er um að ræða nýja byggð nálægt náttúrusvæðum sem m.a. eru vernduð að hluta. Eðlilegt hefði verið að ávarpa hver áhrif þess gætu verið en nýrri byggð fylgir t.d. aukin umferð og nánd við búsvæði lífvera og þar með aukin hætta á truflun og raski.

Virðingarfyllt,

Snorri Sigurðsson
Sviðsstjóri náttúruverndarsviðs / Head of Division, Nature Protection
.....
Náttúrufræðistofnun Íslands / Icelandic Institute of Natural History
Urriðaholtsstræti 6-8, 220 Garðabær.
Sími/Tel: (354) 5 900 500. www.ni.is



NÁTTÚRUFRÆÐISTOFNUN ÍSLANDS

From: "USK Skipulag" <skipulag@reykjavik.is>
To: "kjos@kjos.is" <kjos@kjos.is>; "kopavogur@kopavogur.is" <kopavogur@kopavogur.is>;
"skipulag@kopavogur.is" <skipulag@kopavogur.is>; "hafnarfjordur@hafnarfjordur.is"
<hafnarfjordur@hafnarfjordur.is>; "mos@mos.is" <mos@mos.is>; "postur@seltjarnarnes.is"
<postur@seltjarnarnes.is>; "gardabaer@gardabaer.is" <gardabaer@gardabaer.is>; "Samtök sv.félaga á hb.svæðinu"
<ssh@ssh.is>; "olfus@olfus.is" <olfus@olfus.is>; "blaskogabyggd@blaskogabyggd.is"
<blaskogabyggd@blaskogabyggd.is>; "hvalfjardarsveit@hvalfjardarsveit.is" <hvalfjardarsveit@hvalfjardarsveit.is>;
"Vegagerðin - VG" <Vegagerdin@vegagerdin.is>; "Jón Kjartan Ágústsson" <jon@ssh.is>; "Minjastofnun Íslands"
<postur@minjastofnun.is>; "gudbrandur.benediktsson@reykjavik.is" <gudbrandur.benediktsson@reykjavik.is>;
"Anna Lís Guðmundsdóttir" <anna.lisa.gudmundsdottir@reykjavik.is>; "veitur@veitur.is" <veitur@veitur.is>;
"office@vedur.is" <office@vedur.is>; "samgongustofa@samgongustofa.is" <samgongustofa@samgongustofa.is>;
"sfs" <sfs@reykjavik.is>; "Umhverfisstofnun" <ust@ust.is>; "arny.sigurdardottir@reykjavik.is"
<arny.sigurdardottir@reykjavik.is>; "Jóhanna Guðjónsdóttir" <Johanna.Gudjonsdottir@reykjavik.is>; "Helgi
Grímsson" <Helgi.Grimsson@reykjavik.is>; "hafogvatn@hafogvatn.is" <hafogvatn@hafogvatn.is>; "os@os.is"
<os@os.is>; "Móttaka - NI" <Mottaka@ni.is>; "Íbúaráð Vesturbær" <ibuarad.vesturbaer@reykjavik.is>;
"ibusamtokvesturbaejar@gmail.com" <ibusamtokvesturbaejar@gmail.com>; "ingunn.loftsdottir@isavia.is"
<ingunn.loftsdottir@isavia.is>; "prydisfelagidskjoldur@gmail.com" <prydisfelagidskjoldur@gmail.com>; "lhg@lhg.is"
<lhg@lhg.is>; "info@eagleair.is" <info@eagleair.is>; "abending@lrh.is" <abending@lrh.is>; "shs@shs.is"
<shs@shs.is>; "brokey@brokey.is" <brokey@brokey.is>; "straeto@straeto.is" <straeto@straeto.is>; "rls@rls.is"
<rls@rls.is>; "fjr@fjr.is" <fjr@fjr.is>; "fs@fs.is" <fs@fs.is>; "stjorn@flugmal.is" <stjorn@flugmal.is>; "fia@fia.is"
<fia@fia.is>; "lhm@lhm.is" <lhm@lhm.is>; "stjorn@flugmal.is" <stjorn@flugmal.is>; "einkaflug@internet.is"

<einkaflug@internet.is>; "hr@hr.is" <hr@hr.is>; "petur@borgarbragur.is" <petur@borgarbragur.is>;
"throstur@bjargibudafelag.is" <throstur@bjargibudafelag.is>; "gudrun@fs.is" <gudrun@fs.is>

CC:

Subject: Nýi Skerjafjörður, auglýsing

Date: 29.4.2022 14:11:55

Góðan dag,

Það tilkynnist hér með að auglýsing vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýi Skerjafjörður, birtist í Fréttablaðinu miðvikudaginn 27. apríl sl. Tillagan er í kynningu frá 27. apríl 2022 til og með 13. júní 2022. Hægt er að nálgast gögn á meðfylgjandi slóð <https://2021.reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/nyi-skerjafjordur>

Nýi Skerjafjörður

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 23. mars 2022 og borgarstjórnar Reykjavíkur þann 5. apríl 2022 var samþykkt að auglýsa tillögu 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 uppbot í útvegg og vandaður frágangur. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Tillöguna má einnig nálgast á skjá og tölvu í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að **Borgartúni 12-14**, 1. hæð, virka daga kl. 8:30 – 16:00 frá **27. apríl 2022 til og með 13. júní 2022**. Einnig má sjá tillöguna á vefnum, www.reykjavik.is, skipulag í kynningu. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. **Ábendingum og athugasemdum við tillöguna skal skila skriflega til skipulagsfulltrúa eða á netfangið skipulag@reykjavik.is, eigi síðar en 13. júní 2022. Vinsamlegast notið uppgefið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.**

mkv.

Puríður Guðmundsdóttir

Skrifstofufulltrúi

Sími/Tel.: +354 +354 411 1111 / 411 1111

thuridur.gudmundsdottir@reykjavik.is



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík

www.reykjavik.is

Reykjavíkurborg
Haraldur Sigurðsson
Borgatúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 13. júní 2022
UST202205-010/A.B.
10.04.03

Efni: Tillaga – Breyting á deiliskipulagi - Nýi Skerjafjörður - Reykjavíkurborg

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar er barst 2. maí sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýja Skerjafjörðinn í Reykjavík.

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur m.a. út á að svæði eru 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.

Umhverfisstofnun bendir á að stofnunin veitti umsögn varðandi breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins dags. 16. október 2020 varðandi svæðið.¹

Jarðvegsrannsóknir

Í greinargerð kemur fram að við undirbúning deiliskipulags fór fram umfangsmikil jarðkönnun og mengunarrannsókn í jarðveg, en niðurstöður er að finna í skýrslu Eflu verkfræðistofu „Jarðkönnun og mengunarrannsóknir í Skerjafirði“ dags. 29.1.2019. Auk þess kemur fram á bls. 27 að mengaður jarðvegur innan deiliskipulagssvæðis verður fjarlægður áður en uppbygging hefst eða hreinsaður og nýttur fyrir jarðmanir eða annarskonar landmótun sem samræmist landnotkun.

Varðandi rannsóknina, gerir Umhverfisstofnun annars vegar athugasemdir við að prófíll mengunarinnar var ekki metin og þekking á menguðum jarðvegi er einungis í plani, en ekki þykkt. Hins vegar gerir stofnunin athugasemdir við að ekki var athugað hvort PFAS efni væru í jarðvegi, efni sem koma m.a. frá slökkvifroðum slökkviliðs, en mikilvægt er að mati stofnunarinnar að þessi efni séu skoðuð.

Framkvæmdir

Í greinargerð segir að heimilað er í skipulaginu að geyma jarðveg á framkvæmdatíma á afmörkuðu svæði innan deiliskipulagssvæðis, t.d. vegna loftunar eða hreinsunar, að því gefnu að tilskilin leyfi liggi fyrir hjá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur 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.

¹ <https://ust.is/library/sida/umhverfisstofnun/Tillaga%20-%20breyting%20a1%20a%3b0alskipulagi%20Reykjav%3adkur%202010%20-%202030%20-%20Skerjafj%3b6r%3b0ur.pdf>

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það komi fram hversu mikil jarðvegur verður grafin upp á skipulagssvæðinu,

Umhverfisstofnun bendir á að skv. 14. gr. reglugerðar 1400/2020 er óheimilt að blanda menguðum jarðvegi saman við annan jarðveg með það að markmiði að lækka styrk mengandi efna í honum. Því er mikilvægt að mismunandi styrk mengunarefna sé haldið aðskildum við framkvæmd hreinsunaraðgerða.

Umhverfisstofnun bendir einnig á að Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur gefur út starfsleyfi fyrir uppgröft og meðhöndlun á menguðum jarðvegi skv. 19. lið, IV. viðauka laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.

Landmótun

Umhverfisstofnun vill koma því á framfæri að jarðvegur sem notaður er í landmótun innan íbúðarsvæðis skal fylgja viðmiðunarmörkum í viðauka reglugerðar 1400/2020 um mengaðan jarðveg samanber hámarksgildi fyrir landnotkun íbúðarsvæðis.

Umhverfismat

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé í umhverfismati um áhrif hreinsunar og meðhöndlun á menguðum jarðvegi, þar sem m.a. eru skoðuð lyktarmengun vegna loftunar og möguleg áhrif á grunnvatn.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Sverrir Aðalstein Jónsson
teymisstjóri



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Rannsóknar- og
miðlunarsvið

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

**Inga Sóley
Kristjónudóttir**

ingasoley@minjastofnun.is

Umhverfis – og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 13. júní 2022
MÍ202205-0001/ 6.09 / I.S.K.

Efni: Nýi Skerjafjörður - breyting á deiliskipulagi

Með tölvupósti dagsett 29. apríl 2022 óskaði Reykjavíkurborg eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýja Skerjafjörð. Hægt var að nálgast uppdretti og greinargerð tillögu á vef Reykjavíkurborgar. Fyrir liggur fornleifaskrá og húsakönnun sem unnin var fyrir svæðið af Borgarsögusafni Reykjavíkur og útgefin 2021 í skýrslu nr. 204 (*Nýi-Skerjafjörður. Fornleifaskrá og húsakönnun*).

Engar friðaðar minjar eða hús eru á ofangreindum skipulagsreit en til er heimild um nú horfna leið (220-203). Á svæðinu er hins vegar yngri minjar tengdar atvinnu- og þróunarsögu borgarinnar auk nokkurra herminja frá tímum síðari heimstyrjaldar. Í umsögn Minjastofnunar Íslands um deiliskipulag Nýja Skerjafjarðar – Skerjafjörður Þ5 dagsett 1. mars 2021 voru taldar upp minjar sem Minjastofnun taldi að huga bæri sérstaklega að og fjallað er um nokkrar þeirra í tillögu að breytingu deiliskipulags. Fram kemur að skoðað verði sérstaklega að viðhalda undirstöðum loftvarnarbyssa á fyrirhugaðri skólalóð og leitast verði við að endurgera olíubryggju og dráttarbraut og að mannvirkinn verði hluti af almenningsrýmum við fjöruna. Minjastofnun fagnar þessum áformum og hvetur til þess að yngri minjar séu felldar inn í deiliskipulagið og þær varðveittar eins og mögulegt er. Minjastofnun ítrekar því ábendingar sínar um að hugað sé að minjum nefskýlis (220-154) og að Skeljanes 21 sem er hluti af húsasamstæðu Skeljungs sem varðveita á að öðru leyti á lóð 16.

Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma

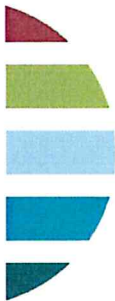
vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megí fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands



Inga Sóley Kristjónudóttir
Verkefnastjóri

Afrit sent: Skipulagsstofnun skipulag@skipulag.is



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 13.júní 2022

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Nýja Skerjafjarðar

Veitur hafa rýnt breytingar á deiliskipulagi Skerjafjarðar. Um er að ræða breytingar í 14.liðum við 1.áfanga Nýja Skerjafjarðar.

Veitur hafa rýnt tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Rafmagn

Á skipulagsupprætti er gert ráð fyrir dreifistöð í skólabyggingu. Samanber skilmála Veitna skal dreifistöð ekki liggja að íverurými og óska Veitur því eftir lóð fyrir dreifistöðina fyrir utan skólabygginguna.

Veitur óska eftir lóð fyrir dreifistöð á milli lóða 16, 17, 18, sjá meðfylgjandi teikningu. Veitur vilja ekki að það sé skilgreind lóð fyrir dreifistöð inn á lóð dælustöðvar Veitna (fráveitu) nr. 17.

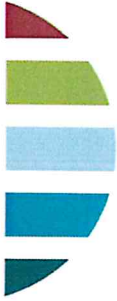
Í greinargerð tillögunnar er tekið fram að hönnun á dreifistöð skuli verða vönduð og það til dæmis gert með grasi á þaki, gróðri umhverfis stöðvarnar, bekkjum og öðrum gögnum sem tengja þær umhverfi sínu. Veitur bjóða eingöngu uppá grunnlausnir við byggingu dreifistöðva, allt annað er á forræði og kostnað þeirra sem þess óska og í samráði við Veitur.

Fráveita

Í kafla 4.14 um ofanvatnslausnir er farið yfir tilgang með blágrænum lausnum. Við lýstan tilgang má bæta við að tilgangurinn er einnig að stýra flóðahættu vegna úrhellis og loftslagsbreytinga.

Kafli 5.9 í greinargerð fjallar um breytta legu 1400mm fráveitulagar. Veitur benda á að breyting á legu lagnarinnar á eingöngu við ef landfyllingin verður að veruleika og þá í 2. áfanga. Semja þarf við Veitur, Kópavog og Garðabæ sem eiga lögnina í sameign um breytingar á lögninni.

Á reit 4 og 6 eru heimildir fyrir fjölbýlishúsum umhverfis inngarð og 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. Óljóst er hvernig aðgengi er að húsum í inngörðum og benda Veitur á að breytingin getur valdið auknum kostnaði í hönnun og framkvæmd og mikilvægt er að endurskoða lagnakvaðir þar sem lagnir fara í gegnum lóðir.



Heppilegra er að hafa fleiri lóðir, til dæmis eina lóð fyrir hverja byggingu, til að tryggja skilvirkari tengingar heimlagna. Margar byggingar á lóð, sérstaklega ef þær eru byggðar af ótengdum aðilum, geta valdið auknu flækjustigi og kostnaði þegar kemur að heimplögnum og fráveitutengingum fyrir húsin.

Í kafla 5.16 kemur fram að byggingarreitir í kjallara geta verið undir lágmarks gólfkóta en gera þarf ráð fyrir flóðahættu við hönnun. Veitur benda á að ekki er heimilt að dæla grunnvatni úr kjöllumurum í skólpkerfi fráveitu.

Í kafla 3.10 sem fjallar um veitumannvirki kemur fram að allar kvaðir á svæðinu gildi og vísað er í minnisblað Veitna frá 2017. Veitur benda á að reynsla hefur áunnist síðan 2017.

Veitur benda einnig á að ekki er alltaf mögulegt að færa lagnir og flutningur á stofnlögnum getur verið mjög dýr og tímafrekur. Mikilvægt er að lagnakvaðir séu uppfærðar þegar endanleg lega lagna hefur verið staðfest.

Á uppdrætti er gert ráð fyrir spennistöð á lóð 17 innan byggingarreits. Veitur óska eftir að spennistöð sem sýnd er innan byggingar fráveitu verði tekin út.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs og gera ekki frekari athugasemdir við tillöguna.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir





UMSÖGN

Varðar: Deiliskipulagsbreyting Nýja Skerjafjarðar / ATHUGASEMDIR OG SVÖR

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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 ofanvatnslaúsna. 7. Byggingarreitir fyrir raðhús á lóð 2 dregur 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 uppbotr í útvegg og vandaður frágangur. 15. Akstursstefnur fjarlægðar af uppdrætti. 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 almenningsskými, götur, torg og inngarða, dags. 4. mars 2022. Tillagan var auglýst frá 27. apríl 2022 til og með 13. júní 2022. Eftirtaldir sendu umsagnir: Ísavia dags. 13. maí 2022, Bláskógabyggð dags. 20. maí 2022, Veðurstofa Íslands dags. 2. júní 2022, Mosfellsbær dags. 13. júní 2022, Náttúrufræðistofnun Íslands dags. 13. júní 2022, Umhverfisstofnun dags. 13. júní 2022, Minjastofnun Íslands dags. 13. júní 2022 og Veitur dags. 13. júní 2022.

Tillagan var auglýst frá 27. apríl 2022 til og með 13. júní 2022.

Eftirtaldir aðilar sendu svör og athugasemdir:

Bláskógabyggð dags. 20. maí 2022,
Mosfellsbær dags. 13. júní 2022,
Minjastofnun Íslands dags. 13. júní 2022,

Náttúrufræðistofnunar Íslands dags. 13. júní 2022,
Umhverfisstofnun dags. 13. júní 2022,
Veðurstofa Íslands dags. 2. júní 2022,
Isavia dags. 13. maí 2022 og
Veitur dags. 13. júní 2022.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Fyrirkomulag jarðvegshreinsunar / tímabundin haugsvæði
- Stærð / hámarkshæð haugsvæða
- Áhyggjur yfir möguleika á að mengaður jarðvegur berist frá haugsvæðum í búsvæði fugla og annarra lífvera
- að tryggt verði að mengun geti ekki borist út í náttúruna og skýrir verkferlar verði tiltækir til að takast á við mengunaróhöpp
- Sérkennilegt að ekkert sé fjallað um áhrif nýrrar byggðar á lífrík þó fyrsti áfanginn byggist upp á röskuðu svæði því um sé að ræða nýja byggð með t.d. aukinni umferð nálægt náttúruverndarsvæðum sem m.a. eru vernduð að hluta
- Farið er fram á að ekki verði notaður mengaður jarðvegur við landmótun innan svæðisins
- Ófullnægjandi jarðvegsrannsóknir
- Ónæði íbúa af framkvæmdum
- Bent á mikilvægi þess að að fjallað sé í umhverfismati greinargerðar um áhrif hreinsunar og meðhöndlunar á menguðum jarðvegi, m.a. lyktarmengun vegna loftunar og áhrif á grunnvatn
- Óvissa um aukna hnattræna sjávarstöðuhækkun og breytingar á landhæð á árbilinu 2100 til 2150 og hvernig skuli koma við sjóvörnum síðar gerist þess þörf
- Að byggð Nýja Skerjafjarðar verði töluvert nær báðum flugbrautum flugvallarins en byggðin við Hlíðarenda
- Að gengið sé nærri áhrifasvæða (hindrunarflötum) flugvallar vegna hæða húsa og hættu á framkvæmdatíma (hæð haugsvæða, byggingarkranar og önnur tæki)
- Að byggingar og vinna við þær kunni að skapa hættu með tilliti til flug- og rekstraröryggis flugvallarins
- Að skipting reita í smærri lóðir skapi óhagræði við fyrirkomulag lagna, lagnakvaða, frágang, aðgengi og viðhald
- Um fyrirkomulag spennistöðva, staðsetningar og frágangs

Bláskógabyggð, Mosfellsbær og Minjastofnun Íslands gerðu ekki efnislegar athugasemdir við framlagða breytingartillögu.

Minjastofnun Íslands fagnar áformum borgarinnar að leitast verði við að varðveita og viðhalda herminjum á svæðinu. Stofnunin ítrekar ábendingar að hugað verði að minjum nefskýlis (220-154) og að Skeljanes 21 sem er hluti af húsasamstæðu Skeljungs og varðveita á að öðru leyti á lóð 16. Stofnunin vekur athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar en þar segir:

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonnnun 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.

Efnislegar athugasemdir sem bárust vegna framlagðrar tillögu eru í meginatriðum eftirfarandi:

A Náttúrufræðistofnun Íslands

Varðandi þau atriði sem fjallað er um í breytingu á deiliskipulagi hefur Náttúrufræðistofnun litlar sem engar athugasemdir. Þó má nefna skilgreininu á tímabundnu haugsvæði til að geyma mengaðan jarðveg meðan á vinnu við jarðvegshreinsun stendur yfir. Syðra haugsvæðið og það stærra verður staðsett nokkuð nærri strandlínu og búsvæðum fugla og annarra lífvera. Tryggja verður að engin hætta sé á að mengun geti borist af haugsvæðinu út í náttúruna og hafa skýra verkferla til að takast á við mengunaróhöpp. Þá verður að tryggja að hreinsun jarðvegs fari fram á þann hátt að engin hætta sé á að mengun berist út í náttúruna við hreinsunina, og að hún virki þannig að ekki verði notaður mengaður jarðvegur við landmótun innan svæðisins.

Varðandi deiliskipulag fyrsta áfanga almennt telur Náttúrufræðistofnun að ýmsar jákvæðar og umhverfisvænar áherslur sé í því að finna og má þar nefna skilmála um ofanvatnslausnir, úrgangslosun, gróðursvæði o.fl. sem og að hönnunarleiðbeiningar fjalli um atriði eins og líffræðilega fjölbreytni. Þó má benda á að í umhverfismati deiliskipulagsins er sérkennilegt að ekkert sé fjallað um áhrif þess á lífríki því þó fyrsti áfanginn byggist upp á röskuðu svæði þá er um að ræða nýja byggð nálægt náttúrusvæðum sem m.a. eru vernduð að hluta. Eðlilegt hefði verið að ávarpa hver áhrif þess gætu verið en nýrri byggð fylgir t.d. aukin umferð og nánd við búsvæði lífvera og þar með aukin hætta á truflun og raski.

Varðandi skilgreiningu á tímabundnu haugsvæði til að geyma mengaðan jarðveg meðan á vinnu við jarðvegshreinsun stendur, staðsetningu haugsvæðis nærri strandlínu, hreinsun jarðvegs á staðnum og notkun á jarðvegi við landmótun.

Svör:

A1 Hámarksstærð haugsvæða er ekki tilgreind í þessari deiliskipulagsbreytingu. Veturinn 2021-2022 fór fram frumhönnun og undirbúningur við að skilgreina jarðvegsflutninga til útboðs og hvernig staðið yrði að hreinsun landsins (svæðisins). Um tímabundna ráðstöfun er að ræða og því ekki ástæða til að tilgreina sérstaklega um hámarkshæð.

A2 Allur jarðvegur sem skilgreindur er ofan viðmiðunarmarka fyrir notkunarflokka íbúðarsvæða og atvinnusvæða verður að langmestu leyti settur beint á sérútbúna bíla og ekið í móttöku. Þessi jarðvegur hefur gengið undir heitinu rauður jarðvegur í vinnuferlinu. Búið er að kortleggja í öllum meginatriðum hvar rauðan jarðveg er að finna sbr. viðbótarrannsókn sem var framkvæmd á vormánuðum.

Þegar farið verður í að færa til jarðveg sem er innan viðmiðunarmarka annars vegar íbúðarsvæðis og hins vegar atvinnusvæðis er ekki hægt að útloka að upp komi rauður jarðvegur í einhverjum takmörkuðum mæli. Þá þarf að vera skilgreint haugsvæði þar sem leggja má frá sér í litlu magni rauðan jarðveg í skamman tíma. Helst sáu hönnuðir fyrir sér að slíkt svæði yrði þar sem rauðan jarðveg er að finna í dag, en svo yrði sá haugur fjarlægður þegar tíma- og magnmörkum yrði náð. Starfsleyfi framkvæmdarinnar frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkurborgar (HER) myndi þá tilgreina hve mikið og hve lengi mætti safna í slíkar ferðir í móttöku með rauðan jarðveg sem til félli utan skilgreindra rauðra svæða.

A3 Engin hreinsun eða meðhöndlun á rauðum jarðvegi eru fyrirhugaðar á staðnum. Jarðveginum er sbr. svar A2 annað hvort ekið beint í móttöku eða safnað saman til skamms tíma í hauga og svo ekið í móttöku.

A4 Öll framkvæmdin sem fyrirhuguð er varðandi mengaðan jarðveg og verkferla vegna mengunaróhappa verður skilgreind í samráði við HER og Umhverfisstofnun (UST).

A5 Ekki var talin ástæða til að fjalla sérstaklega um áhrif nýrrar íbúabygðar á (villt) lífríki í áfanga 1 umfram umfjöllun í köflum 6.4. og 6.5 um umhverfisgæði (hljóðvist, og umferð og loftgæði).

B Umhverfisstofnun

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur m.a. út á að svæði eru 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.

Umhverfisstofnun bendir á að stofnunin veitti umsögn varðandi breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins dags. 16. október 2020 varðandi svæðið.¹

Jarðvegsrannsóknir

Í greinargerð kemur fram að við undirbúning deiliskipulags fór fram umfangsmikil jarðkönnun og mengunarrannsókn í jarðveg, en niðurstöður er að finna í skýrslu Eflu verkfræðistofu „Jarðkönnun og mengunarrannsóknir í Skerjafirði“ dags. 29.1.2019. Auk þess kemur fram á bls. 27 að mengaður jarðvegur innan deiliskipulagssvæðis verður fjarlægður áður en uppbygging hefst eða hreinsaður og nýttur fyrir jarðmanir eða annarskonar landmótun sem samræmist landnotkun.

Varðandi rannsóknina, gerir Umhverfisstofnun annars vegar athugasemdir við að prófill mengunarinnar var ekki metin og þekking á menguðum jarðvegi er einungis í plani, en ekki þykkt. Hins vegar gerir stofnunin athugasemdir við að ekki var athugað hvort PFAS efni væru í jarðvegi, efni sem koma m.a. frá slökkvifroðum slökkviliðs, en mikilvægt er að mati stofnunarinnar að þessi efni séu skoðuð.

Framkvæmdir

Í greinargerð segir að heimilað er í skipulaginu að geyma jarðveg á framkvæmdatíma á afmörkuðu svæði innan deiliskipulagssvæðis, t.d. vegna loftunar eða hreinsunar, að því gefnu að tilskilin leyfi liggi fyrir hjá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur 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.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það komi fram hversu mikil jarðvegur verður grafinn upp á skipulagssvæðinu,

Umhverfisstofnun bendir á að skv. 14. gr. reglugerðar 1400/2020 er óheimilt að blanda menguðum jarðvegi saman við annan jarðveg með það að markmiði að lækka styrk mengandi efna í honum. Því er mikilvægt að mismunandi styrk mengunarefna sé haldið aðskildum við framkvæmd hreinsunaraðgerða.

Umhverfisstofnun bendir einnig á að Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur gefur út starfsleyfi fyrir uppgröft og meðhöndlun á menguðum jarðvegi skv. 19. lið, IV. viðauka laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.

Landmótun

Umhverfisstofnun vill koma því á framfæri að jarðvegur sem notaður er í landmótun innan íbúðarsvæðis skal fylgja viðmiðunarmörkum í viðauka reglugerðar 1400/2020 um mengaðan jarðveg samanber hámarksgildi fyrir landnotkun íbúðarsvæðis.

Umhverfismat

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé í umhverfismati um áhrif hreinsunar og meðhöndlun á menguðum jarðvegi, þar sem m.a. eru skoðuð lyktarmengun vegna loftunar og möguleg áhrif á grunnvatn.

Svör:

B1 Varðandi stærð og staðsetningu haugsvæða er vísað til svars A1 að ofan.

B2 Nefnt er í athugasemd að áformin í jarðkönnunarskýrslunni segi að jarðvegur verði fjarlægður eða hreinsaður áður en uppbygging hefst og nýttur fyrir jarðmanir eða annars konar

landmótun sem samræmist landnotkun. Ef verið er að gera athugasemd við þau áform er vísað til svars A2 að ofan.

B3 Varðandi prófil mengunar. Mengunin var metin í allt að 1,5 metra djúpum sýnatökuholum. Ekki voru grafnar gryfjur til að meta hvernig mengunin hugsanlega breytist með dýpt, hvorki innan þessara 1,5 metra eða dýpra. Slíkt yrði verkefni sem fellt yrði inn í sjálfa jarðvegsframkvæmdina, en það verk heitir Skerjafjörður – undirbúningsjarðvinna og mengaður jarðvegur, sjá einnig svör A2 - A4 að ofan.

B4 PFAS-efna er ekki getið í reglugerð 1400/2020 um mengaðan jarðveg. Það mældist mikil mengun af ýmsu tagi við æfingasvæði slökkviliðsins og er frá því greint í skýrslunni á bls. 10, holur SM-30 - 33.

Óljóst er hvort áður hafi komið fram óskir frá UST um að þessi efni yrðu skoðuð. Þeirra mætti t.d. geta í leiðbeiningum með reglugerðinni sem UST er ætlað að útbúa. Ekki er ljóst hvenær framkvæmdaaðilar, skipulagshönnuðir og framkvæmdahönnuðir geti vænst þess að leiðbeiningarnar liggi fyrir.

B5 Varðandi það sem kemur fram í fyrstu málsgrein (samkvæmt orðanna hljóðan samantekt) undir millifyrirsögninni *framkvæmdir* þá er bent á svör A2 - A4 að ofan.

B6 Búið er að áætla hve mikill jarðvegur verði grafinn upp á skipulagssvæðinu, það kemur fram í skýrslu Eflu um jarðkönnun frá 2021 og verður þessu gerð nánari skil í útboðsgögnum fyrir jarðvinnuútboðið, sbr. B3 og A1 - A3 hér að ofan

B7 Aldrei hefur staðið til að „bynna út“ mengaðan jarðveg með því að blanda hann með hreinum eða minna menguðum jarðvegi. Jarðvegi í mismunandi notkunarflokkum m.t.t. mengunar verður haldið aðskildum. Við hönnun og skilgreiningu jarðvinnuverksins verða svæðin þar sem greindist jarðvegur í mismunandi notkunarflokkum tekin nánar fyrir og skilgreint hvernig með hann skuli farið. Einnig verður haft samráð við HER og UST og leyfa aflað eins og við á.

B8 Jarðvegur á svæðinu verður einungis nýttur í landmótun innan íbúðarsvæðis falli hann í þann notkunarflokk. Óskað hefur verið eftir – og er það hér ítrekað gagnvart UST – að leiðbeiningar með reglugerðinni verði gefnar út. Einnig er borin fram ósk um að samráð eða samtal verði haft við fagaðila utan stofnunarinnar varðandi bakgrunnsgildi í íslenskum jarðvegi, viðmiðunargildi mengandi efna og hugsanlega mismunandi viðmiðunargildi eftir dýpi, sbr. norskar leiðbeiningar til dæmis.

B9 Varðandi umhverfismat: Ef átt er við kafla 6. í greinargerð um umhverfismat verður ekki séð að krefjast megi umfjöllunar um tímabundna einstaka framkvæmd á borð uppgröft og flutning jarðvegs á framkvæmdatíma við gerð 1. áfanga Nýja Skerjafjarðar. Varðandi hreinsun og meðhöndlun á sjálfum jarðveginum er bent á svör A2 – A4 að ofan, en áréttað að ekki stendur til að vinna með mengaðan jarðveg á staðnum (þ.e. hreinsa og meðhöndla), heldur fari slíkt fram hjá þar til bærum aðilum.

C Veðurstofa Íslands

Í kafla 3.6 *Hækkun sjávarmáls* í greinargerð og almennum skipulagsskilmálum er birt tafla þar sem fram kemur að gert sé ráð fyrir 0,54 m hækkun sjávar til ársins 2100 vegna hnattrænnar hækkunar og landhæðabreytinga. Þetta er skjáskot úr töflu 13 í skýrslu Vegagerðarinnar *Lágsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð* (Sigurður Sigurðarson 2018) sem byggir aftur á skýrslu Vísindanefndar um loftslagsbreytingar frá 2018. Í báðum skýrslunum er bent á að þetta mat sé mjög lágt og taki ekki tillit til óvissu um sjávarstöðuhækkun. Í skýrslu Vegagerðarinnar segir:

Í skýrslu þessari er lagt til að landhæð á lágsvæðum verði að lágmarki í sömu hæð og flóð með 100 ára endurkomutíma í lok 21. aldar. Til að taka enn frekar tillit til óvissu um sjávarstöðuhækkun m.a. vegna hnattrænnar hlýnunar, þá er lagt til að lágmarks gólfhæð húsa á lágsvæðum verði 0,3 m hærra en lágmarks landhæð. Grófrými svo sem bílakjallarar geta verið lægri en þau skulu þá varin leka upp í lágmarksgólfhæð.

Eðlilegt er því að miða við a.m.k. 0,84 m frekar en 0,54 m. Þetta byggði á sviðsmynd 1 m hnattrænnar hækkunar sjávarfyrirborðs árið 2100 og óvissu um það hvernig sú hækkun væri reiknuð að Íslandsströndum. Síðan þessi skýrsla kom út hefur Milliríkjanefnd Sameinuðu þjóðanna um loftslagsbreytingar gefið út skýrslu (IPCC 2021) þar sem fram kemur að sambærilegar sviðsmyndir gefi allt að 1,88 m hækkun árið 2150, en nefndin tekur einnig fram að mikil óvissa ríki um þetta og ekki sé lengur hægt að útiloka allt að 2 m hækkun árið 2100 og 5 m árið 2150 (IPCC 2021, *Summary for Policymakers* B.5.3, bls. 21).

https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg1/downloads/report/IPCC_AR6_WGI_SPM.pdf

Ekki verður sagt að í deiliskipulagstillögu þessari felist trúverðugar mótvægisáðgerðir. Hækkun sjávarmáls af þessari stærðargráðu er ekki vandamál sem leysist með blágrænum ofanvatnslausnum eða öðrum sjálfsögðum regnvatnslausnum.

Í fyrri umsögn Veðurstofunnar til borgarinnar, dags. 23. nóvember 2020, og í umsögn til Skipulagssstofnunar um frummatskýrslu varðandi landfyllingu, dags. 13. desember 2021, var lögð áhersla á mikilvægi þess að í skipulaginu verði gerð grein fyrir hvernig bregðast eigi við sjávarstöðuhækkun og hvernig hægt verði að koma við sjóvörnum. Einnig bendir Veðurstofan á að eðlilegt sé að miða við árið 2100 þar sem hækkun sjávarstöðu mun ekki stöðvast ekki

Svör:

C1 Að umfjöllun / greinargerð *taki ekki tillit til óvissu um sjávarstöðuhækkun.*

Við endurskoðun upphaflegrar deiliskipulagstillögu 1. áfanga í kjölfar auglýsingar deiliskipulags Nýja Skerjafjarðar var farið að öllum leiðbeiningum og ábendingum frá Veðurstofu varðandi sjávarstöðu. Bent er á að í tillögu að breyttu deiliskipulagi nú var ekki verið að leggja til breytta landhæð byggðarinnar. Skipulagshöfundar hafa farið að núgildandi stöðlum / leiðbeiningum / ábendingum frá Veðurstofu varðandi sjávarstöðu og landhæðir.

C2 *Vegna framtíðar viðmiða landhæðar á lágsvæðum og* varðandi óvissu um sjávarstöðu vegna hnattrænnar hlýnunar allt til 2100 og jafnvel 2150.

Er það hlutverk skipulagshöfunda að kynna sér nýjustu skýrslur í loftslagsmálum heimsins og koma hugmyndum þaðan inn í sín skipulagsáform? Væri ekki réttara að sérfræðingar landsins í veðurfars- og loftslagsmálum kæmu þessum hugmyndum og tillögum að uppfærðum viðmiðum á framfæri við stjórnvöld? Eins og fram kemur í svari A1 þá telja skipulagshöfundar sig hafa farið að gildandi stöðlum og leiðbeiningum, auk fyrri ábendinga Veðurstofu varðandi sjávarstöðu og landhæðir.

D Isavia

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar sem barst félaginu í tölvupóstum 29. apríl og 3. maí sl. vegna deiliskipulagsbreytinga á skipulagi fyrir Nýja Skerjafjörð. Vísað var til gagna á vef Reykjavíkurborgar: <https://2021.reykjavik.is/skipulag-i-kyrningu/nyi-skerjafjordur>

Isavia ítrekar fyrri ábendingar um að innan skipulagssvæðisins gilda skipulagsreglur Reykjavíkurflugvallar <https://www.isavia.is/media/1/reykjavikurflugvollurskipulagsreglur.pdf>

Það vekur athygli að byggingarheimildir eru víða settar þannig upp í skipulaginu að sneitt er af þökum og þakköntum þannig að þeir standi ekki upp í hindranaflöt þ.e. gengið er eins nærri hindranaflæti og mögulegt er. Af því leiðir að ekki er svigrúm til breytinga og að enginn búnaður má standa upp úr hluta af þökum.

Félagið bendir um leið á að mjög víða koma byggingarkranar og önnur tæki til með að þurfa að standa upp í hindranaflöt flugvallarins á verk tíma sem kann að skapa aukna hættu, vegna nálægðar við flugvöllinn. Samkvæmt skipulagsreglum þarf að afla heimildar Samgöngustofu fyrir öllum slíkum frávikum.

Samkvæmt breytingatillögu deiliskipulagsins er nú gert ráð fyrir afmörkuðu svæði fyrir tímabundin haugsvæði. Ekki virðist vera getið um hámarkshæð hauga eða leyfilegt magn innan svæðisins, einungis stærð svæðanna. Félagið telur að tryggja þurfi að hæð og stærð hauga þurfi að afmarka þannig að þeir sem og tæki sem notuð verða við vinnslu á svæðinu fari ekki upp í hindranaflöt. Jafnframt þarf að skoða hvort haugar geti haft vindáhrif á flugbrautir. Þá þarf að tryggja að vinnsla efnis og geymsla verði þannig hagað að ekki berist ryk eða annað fráefni inn að flugbrautum flugvallarins.

Isavia hefur verulegar áhyggjur af því að byggingar og vinna við þær kunni að skapa hættu með tilliti til flug- og rekstraröryggis flugvallarins. Bent er á að byggð samkvæmt deiliskipulagi Nýja Skerjafjarðar verður töluvert nær báðum flugbrautum flugvallarins en byggðin við Hlíðarenda en samkvæmt upplýsingum frá flugmönnum virðast þær hafa nokkur vindáhrif á N/S flugbrautina sem liggur þar næst.

Svör:

D1 *að að gengið sé eins nærri hindranaflæti og mögulegt er
að enginn búnaður má standa upp úr hluta af þökum*

Ekki er rétt að tortryggja uppbygginguna á þann hátt að verið sé að ganga *eins nærri hindranaflæti og mögulegt er og loka þannig á svigrúm til breytinga*. Ætla megi að skurðlína sú sem dregin er varðandi hindrunarflöt sé endanleg og að utan hennar liggi ekki eitthvert óskilgreint belti eða svæði, einslags einskinsmannsland, sem ber að halda fríu. Úfærsla byggðarinnar nýju er afrakstur margra ára skipulags- og rannsóknarvinnu og mun í öllum megindráttum verða með því sniði sem skipulagsupprættir og greinargerð kveða á um.

Nauðsynlegt að skilja að flugöryggi og rekstraröryggi flugvallarins í faglegri umræðu. Allt er snýr að flugöryggi hefur viðmið, mörk og verkferla og tekið á því m.a. með áhættugreiningu ef mörk eru ekki 1/0 eða ef veita þarf (tímabundnar) undanþágur.

Í skilmálum skipulagsins er kveðið á um að engir hlutar bygginga eigi að skaga upp í hindranaflæti. Gera má ráð fyrir að slíkt gildi einnig fyrir ný mannvirki innan flugvallarsvæðisins en vitað er að nýtt flugskýli Landhelgisgæslunnar nær upp fyrir hindranaflæti þar sem Isavia getur ákveðið að mikilvægar byggingar megi skaga upp úr að undangengnu áhættumati.

D2 Sótt verður um leyfi til Samgöngustofu fyrir byggingarkrana og önnur tæki ef þurfa þykir, alveg með sama hætti og fyrir aðrar framkvæmdir á vegum annarra aðila í námunda við flugvöllinn eða aðra flugvelli, t.a.m. Keflavíkurflugvöll.

D3 Varðandi haugsvæði er vísað í A1 og A2 hér að ofan. Að auki skal nefnt að haugar þeir sem um ræðir verða ekki háir heldur einungis hugsaðir til skammtímageymslu á jarðvegi og verður tryggt að þeir nái ekki upp í hindranafleti. Samkvæmt viðurkenndum aðferðum fyrir vindgreiningar er miðað við flöt sem hallar 1:35 frá miðlínu flugbrautar ef skoða þarf áhrif á vindafar flugbrautar. Tryggt verður að á haugsvæðum verði engir hraukar eða staflar sem skaga upp úr vindgreiningarfleti eða hindranafleti flugbrautanna. Kröfur verða gerðar til verktaka við jarðvegsframkvæmdirnar að ekki berist ryk eða annað fráefni inn að flugbrautum flugvallarins.

Um tímabundna ráðstöfun er að ræða og því ekki ástæða til að tilgreina sérstaklega um hámarkshæð.

D4 Reykjavíkurborg hefur áður óskað eftir upplýsingum og gögnum um þessi vindáhrif frá Hlíðarenda sem oft hafa verið nefnd í umræðunni en lítið sem ekkert virðist vera skráð eða aðgengilegt svo hægt sé að skoða eða átta sig nánar á þessum áhrifum.

E Veitur

Rafmagn

Á skipulagsupphætti er gert ráð fyrir dreifistöð í skólabyggingu. Samanber skilmála Veitna skal dreifistöð ekki liggja að íverurými og óska Veitur því eftir lóð fyrir dreifistöðina fyrir utan skólabygginguna.

Veitur óska eftir lóð fyrir dreifistöð á milli lóða 16, 17, 18, sjá meðfylgjandi teikningu. Veitur vilja ekki að það sé skilgreind lóð fyrir dreifistöð inn á lóð dælustöðvar Veitna (fráveitu) nr. 17.

Í greinargerð tillögunnar er tekið fram að hönnun á dreifistöð skuli verða vönduð og það til dæmis gert með grasi á þaki, gróðri umhverfis stöðvarnar, bekkjum og öðrum gögnum sem tengja þær umhverfi sínu. Veitur bjóða eingöngu uppá grunnlausnir við byggingu dreifistöðva, allt annað er á forræði og kostnað þeirra sem þess óska og í samráði við Veitur.

Fráveita

Í kafla 4.14 um ofanvatnslausnir er farið yfir tilgang með blágrænum lausnum. Við lýstan tilgang má bæta við að tilgangurinn er einnig að stýra flóðahættu vegna úrhellis og loftslagsbreytinga.

Kafla 5.9 í greinargerð fjallar um breytta legu 1400mm fráveitulagar. Veitur benda á að breyting á legu lagnarinnar á eingöngu við ef landfyllingin verður að veruleika og þá í 2. áfanga. Semja þarf við Veitur, Kópavog og Garðabæ sem eiga lögnina í sameign um breytingar á lögninni.

Á reit 4 og 6 eru heimildir fyrir fjölbýlishúsum umhverfis inngarð og 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. Óljóst er hvernig aðgengi er að húsum í inngörðum og benda Veitur á að breytingin getur valdið auknum kostnaði í hönnun og framkvæmd og mikilvægt er að endurskoða lagnakvaðir þar sem lagnir fara í gegnum lóðir.

Heppilegra er að hafa fleiri lóðir, til dæmis eina lóð fyrir hverja byggingu, til að tryggja skilvirkari tengingar heimlagna. Margar byggingar á lóð, sérstaklega ef þær eru byggðar af ótengdum aðilum, geta valdið auknu flækjustigi og kostnaði þegar kemur að heimplögnum og fráveitutengingum fyrir húsin.

Í kafla 5.16 kemur fram að byggingarreitir í kjallara geta verið undir lágmarks gólfkóta en gera þarf ráð fyrir flóðahættu við hönnun. Veitur benda á að ekki er heimilt að dæla grunnvatni úr kjöllum í skólpkerfi fráveitu.

Í kafla 3.10 sem fjallar um veitumannvirki kemur fram að allar kvaðir á svæðinu gildi og vísað er í minnisblað Veitna frá 2017. Veitur benda á að reynsla hefur áunnist síðan 2017.

Veitur benda einnig á að ekki er alltaf mögulegt að færa lagnir og flutningur á stofnlögnum getur verið mjög dýr og tímafrekur. Mikilvægt er að lagnakvaðir séu uppfærðar þegar endanleg lega lagna hefur verið staðfest.

Á uppdrætti er gert ráð fyrir spennistöð á lóð 17 innan byggingarreits. Veitur óska eftir að spennistöð sem sýnd er innan byggingar fráveitu verði tekin út.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs og gera ekki frekari athugasemdir við tillöguna.

Svör:

- E1 Rafmagn: Búið er að verða við athugasemdunum um staðsetningu dreifistöðva og lagfæra greinargerðina. Reykjavíkurborg staðfestir að viðbótarkostnaður vegna mögulegrar uppfærslu á dreifistöðvum sé á sína ábyrgð og verði útfært í samráði við Veitur.
- E2 Fráveita: Búið er að verða við athugasemdunum varðandi kafla 4.14 og 5.9 og lagfæra textann.
- E3 Varðandi stök hús þá eru þau ætluð sem sameiginlegar hjóla- og vagnageymslur. Texti hefur verið lagfærður í samræmi við athugasemd.
- E4 Sami aðili mun koma að öllum byggingum á hverri lóð fyrir sig.
- E5 Bætt hefur verið við í greinargerð texta um dælingu úr kjöllum.
- E6 Búið er að flytja spennistöð út úr byggingarreit dælustöðvar á reit 17.

Niðurstaða

- Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt utan breytinga til samræmis við athugasemdir Veitna, auk þess sem akstursstefnur hafa verið fjarlægðar af uppdrætti.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt