

# Sóleyjarimi - ný íbúðarbyggð Skipulagslýsing

Mai 2024



## Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi nær til breytingar á gildandi deiliskipulagi fyrir Smáraríma/Sóleyjaríma. Staðgreinir 2.534, samþykkt í borgarráði 19. ágúst 2003. Breytingin felur í sér að deiliskipuleggja reitinn undir nýja íbúðarbyggð. Landeignanúmer lóðarinnar er L195535 og staðgreinir 02.536.501. Lóðin er 16.336,0 m<sup>2</sup> að stærð.

## Staðsetning og afmörkun

Lóðin afmarkast af göngustígum sem liggja að lóðarmörkum lóðanna Sóleyjaríma 6 (Fjarskipatstöðin) til norðurs, og Smáraríma 65, 67, 85 og 87 til vesturs, lóðarmörkum Rimaskóla til suðurs og göngustígs við götuna Sóleyjaríma til austurs. Byggðin austan og vestan megin lóðar einkennist af 1-2 hæða einbýlishúsum og raðhúsum. Norðan við Fjarskipatstöð eru 4-5 hæða fjölbýlishús.

## Viðfangsefni

Að deiliskipuleggja lóð þannig að unnt verði að koma fyrir íbúðarbyggð með 65 til 96 íbúðum.

## Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2022 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt því er Sóleyjarími á svæði ÍB51 sem skilgreint er sem íbúðarbyggð.

Á svæði ÍB51, er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þríflega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar).

Lóðin, Sóleyjarími, er skilgreind í aðalskipulagi sem svæði fyrir nýja íbúðarbyggð, (Tafla 3.1). Stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn í kafla 3.6 gefur til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett eru fram í köflum 3.6.1-3.6.4. Í töflu 3.2. eru almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hins vegar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samkvæmt því tilheyrir lóðin nýtingarflokki IV, þar er svæðisnýting áætluð um 0,4 - 0,6, sem samsvarar um 40 til 60 íbúðum á hektara. Lóðin er 1,63 ha að stærð og því væri hér reiknað með 65 til 96 íbúðum á lóðinni.

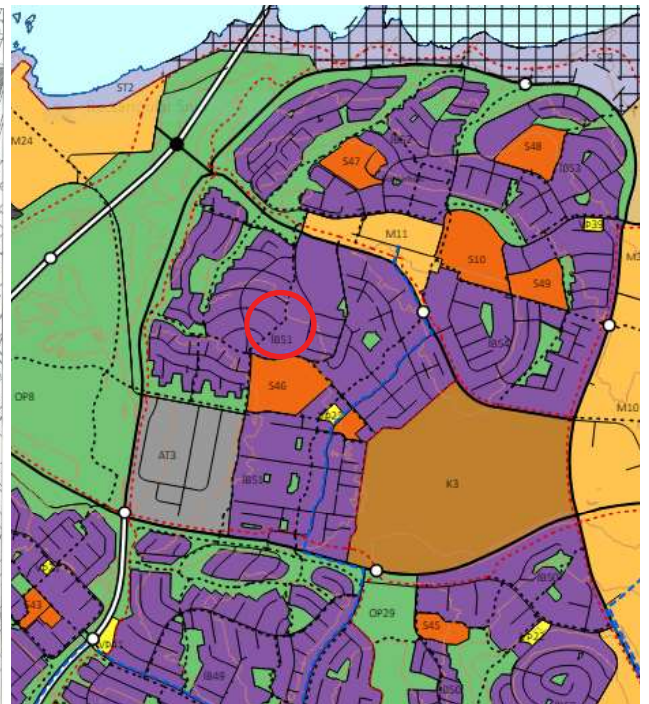
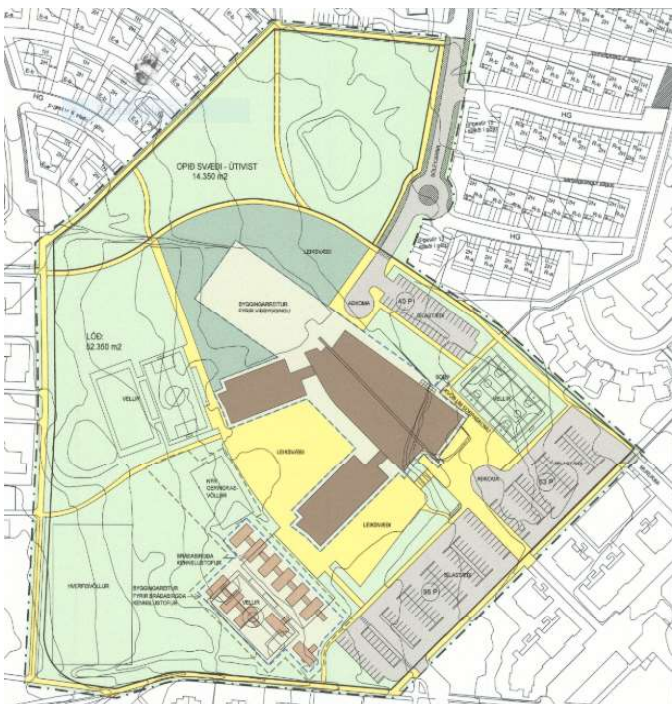
Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, Rimaskóla, samþykkt í borgarráði 19. ágúst 2003 og síðari breyting samþykkt í borgarráði 17. ágúst 2004 og samkvæmt því tilheyrir lóðin Rimaskólalóð.

Einnig skal byggja á eftirfarandi áætlunum og stefnum:

- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
- Aðgerðaráætlun Reykjavíkurborgar í loftslagsmálum árin 2021-2025
- Græna planið, heildarstefna Reykjavíkurborgar til 2030.

## Umhverfisáhrif áætlunar

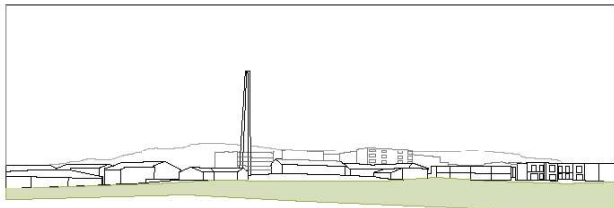
Skóðaðir verða umhverfisþættir eins og ásynd, landnotkun, loftgæði, samfélag, mengun, ónæði, aðgengi, slyshætta o.fl.



## Meginmarkmið

### Byggð

- Að íbúðabyggð taki tillit til hæða og uppbrots nærliggjandi bygginga og styrki byggðarlandslagið sem einkennist af 1-2 hæða og upp í 4-5 hæða byggingum norðan megin lóðar með fjallgarð í fjarska og víðáttu til suðurs



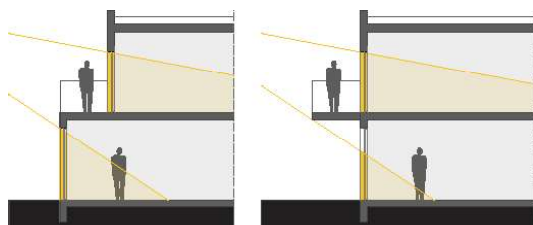
Skýringarmyndir af núverandi byggðarlandslagi

- Að íbúðabyggð nýti gæði lóðar og móti skjólgott rými til suðurs sem opnar sig að útsýni yfir borgina



Ljósmynd sýnir útsýni yfir borgina til suðurs frá lóð

- Að íbúðabyggð tengist góðum útirýmum á jarðhæð sem og á þakgörðum og svölum.
- Að fullnægjandi dagsbirtu innan allra íbúða sé gætt með dagsljósgreiningu og birtuskilyrðum garðsvæða samanber kafla 3.6 í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Skýringarmynd sýnir dæmi um dagsbirtugreiningu með ólíkum svalaútfærslum

- Að íbúðabyggð bjóði uppá fjölbreyttar íbúðagerðir
- Gott aðgengi skal vera að hjólastæðum sem og hjóla og vagnageymslum
- Að bílastæði og sorp sé í jaðri byggðar. Notkun bílakjallara eða bílastæðahúss skal metið við gerð deiliskipulags
- Að lágmarka kolefnisspor lóðar og byggingar með áherslu á umhverfsvæn byggingarefni í samræmi við loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar

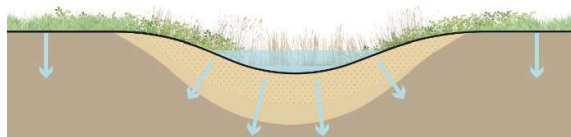
### Græn svæði

- Að íbúðabyggð myndi skjólgott og sólríkt garðrými til suðurs sem opnar sig að lóð Rimaskóla. Svæðið skal hvetja til samskipta íbúa, nemenda Rimaskóla og nágretta með fjölbreyttum íverurýmum, leiksvæðum og garðrækt



Skýringarmynd sýnir áherslu á tengingu milli íbúðalóðar og lóðar Rimaskóla

- Að styrkja heildaryfirbrag græns svæðis og göngu og hjólatengingar þess áfram innan hverfisins
- Að landmótun á lóð nýti það jarðefni sem tekið er úr húsgrunni til að lágmarka að jarðefni sé ekið burt
- Að yfirborð lóðar sé að mestu gegndræpt og að hugað sé að blágrænum ofanvatnslausnum sem hvetja til félagslegra samskipta og auka líffræðilegan fjölbreytileika
- Að líffræðilegur fjölbreytileiki sé verndaður með því að hámarka gróðurþekju lóðar og endurheimta að mestu það græna fótspor sem fer undir framkvæmd byggðar



Skýringarmynd sýnir blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar í leiðbeiningum í Hverfisskipulagi Reykjavíkur



Skýringarmynd sýnir dæmi um útfærslu á garðrými sem hvetur til félagslegra samskipta, sjá nánar í leiðbeiningum um almenningsrými í Hverfisskipulagi Reykjavíkur

## Samráðs- og umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur ohf, Umhverfisstofnun, Hverfisráð Grafarvogs. Umhverfis- og skipulagssvið: Skrifstofa samgöngustjóra og borgarhönnunar, skrifstofa umhverfsgæða og heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur. Skóla og frístundasvið Reykjavíkur.

Umsagnir og athugasemdir er hægt að senda inn á [skipulagsgáttinni](#) á kynningartíma. Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>.

## Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfangna og kynninga fyrir almenning:

2024

janúar	Vinnustofa haldin vegna Sóleyjaríma
febrúar – apríl	Deiliskipulagslýsing unnin
maí	Lýsing fyrir deiliskipulag samþykkt til kynningar hagsmunaaðila á svæðinu
maí - júní	Deiliskipulagsýsing í kynningu
júní	Athugasemdir og ábendingar kynntar fyrir umhverfis- og skipulagsráði
júní - júlí	Undirbúningur útboðs/ samkeppni deiliskipulagssvæðis
ágúst - nóvember	Vinna við gerð deiliskipulags
nóvember - desember	Deiliskipulagsdrög kynnt í umhverfis- og skipulagsráði, kynnt opinberlega og gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar (skipulag í kynningu). Lýsing deiliskipulags send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum (sjá helstu umsagnaraðila að ofan).

2025

janúar	Kynning fyrir auglýsingu skv. 30. og 40. gr. skipulagslaga.
febrúar	Deiliskipulagstillaga samþ. í auglýsingu og kynningu.
mars	Umsögn skipulagsfulltrúa vegna mögulegra athugasemda.
mars	Deiliskipulagstillaga samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði.
apríl	Tillögur sendar Skipulagsstofnun.
maí	Deiliskipulag staðfest í B- deild stjórnartíðinda.



