



Reykjavík 14.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. desember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Skeifan

Lögð fram tillaga að rammaskipulagi Kanon arkitekta ehf. fyrir Skeifuna dags. 13. desember 2017. Einnig er lögð fram greinargerð Kanon arkitekta ehf. dags. 13. desember 2017, húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur og minnisblað EFLU um hljóðvist dags. 4. desember 2017.

Reitayfirlit - stærðir lóða.

Skýringauppdráttur - mögul. uppbygging.

Skýringaruppdr. snið.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að kynna tillögu að rammaskipulagi fyrir Skeifuna fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.

Rammaskipulagið verður aðgengilegt á vef umhverfis- og skipulagssviðs

Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: tillaga að rammaskipulagi Kanon arkitekta ehf. fyrir Skeifuna dags. 13. desember 2017, greinargerð Kanon arkitekta ehf. dags. 13. desember 2017 og húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur og minnisblað EFLU um hljóðvist dags. 4. desember 2017.



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2010-2030



Fyrirvari
Á uppdrætti er sýnd framtíðarsýn, möguleg uppbygging Skeifunnar. Á einstaka stað eru sýndar byggingar fyrir utan núverandi lóðir eða á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum gætu einnig breyst vegna lagna í jörðu. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
- SKIPULAGSREITUR
- BORGARGATA
ÁHERSLUGATA - 1
- GATA
ÁHERSLUGATA - 2
- ÁHERSLUSVÆÐI
GANGANDI UMFERÐAR

breyting: | skýring: | dags: |

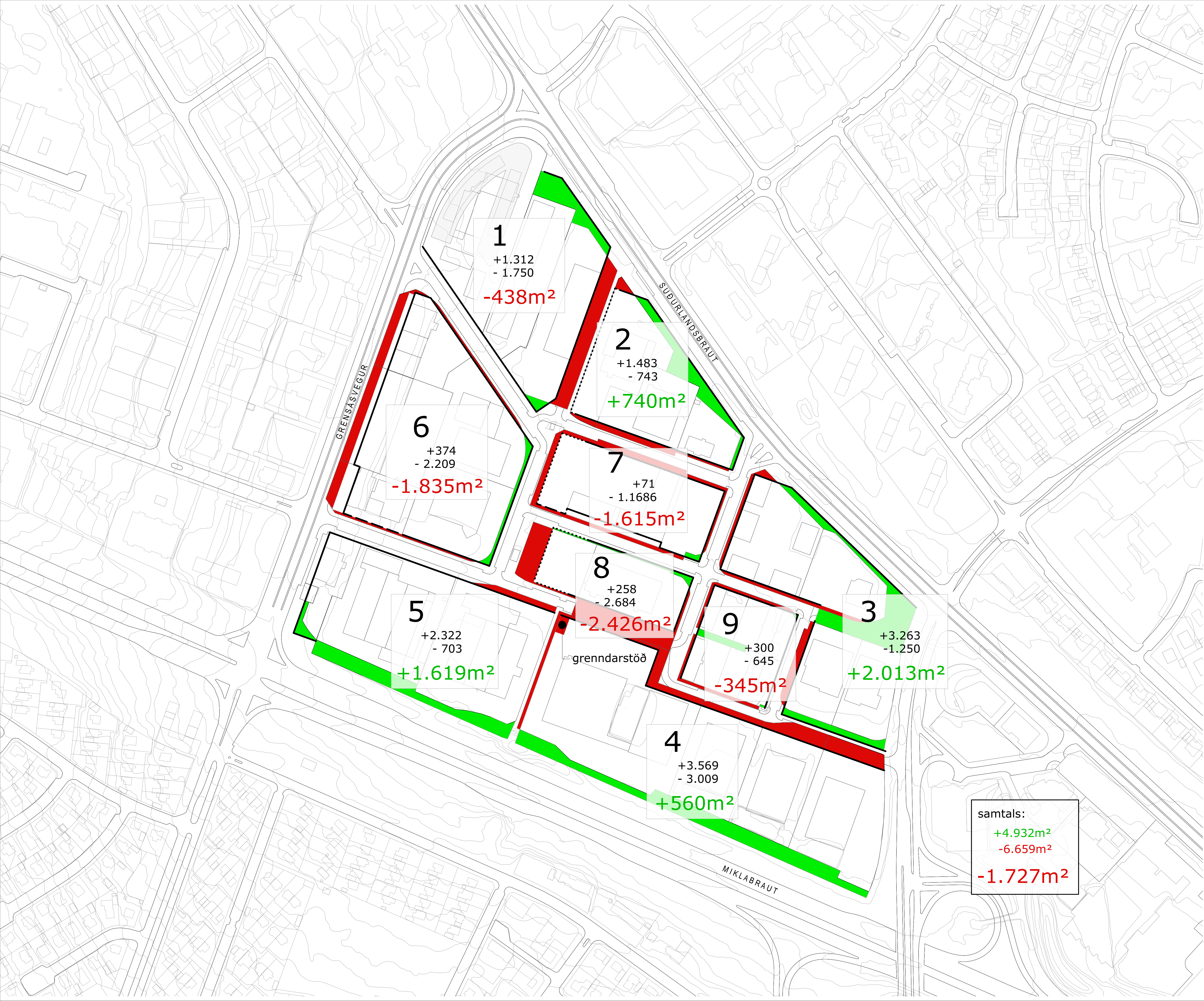
KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

SKEIFAN - REYKJAVÍK

efni:			
Tilaga að rammaskipulagi			
mkv.:	1:1500	teiknað	yfirfarið
teikn.nr.	rammaskipulagsuppdráttur	HBTH	HB
dags: 13.12.2017			
skrá: 16-16 rammaskipulag.vwx			



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2010-2030



Fyrirvari
Á uppdrætti er sýnd framtíðarsýn, möguleg uppbygging Skeifunnar. Á einstaka stað eru sýndar byggingar fyrir utan núverandi lóðir eða á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum gætu einnig breyst vegna lagna í jörðu. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

SKÝRINGAR

- STEKKUN LÓDA
- TEKID AF LÓÐUM

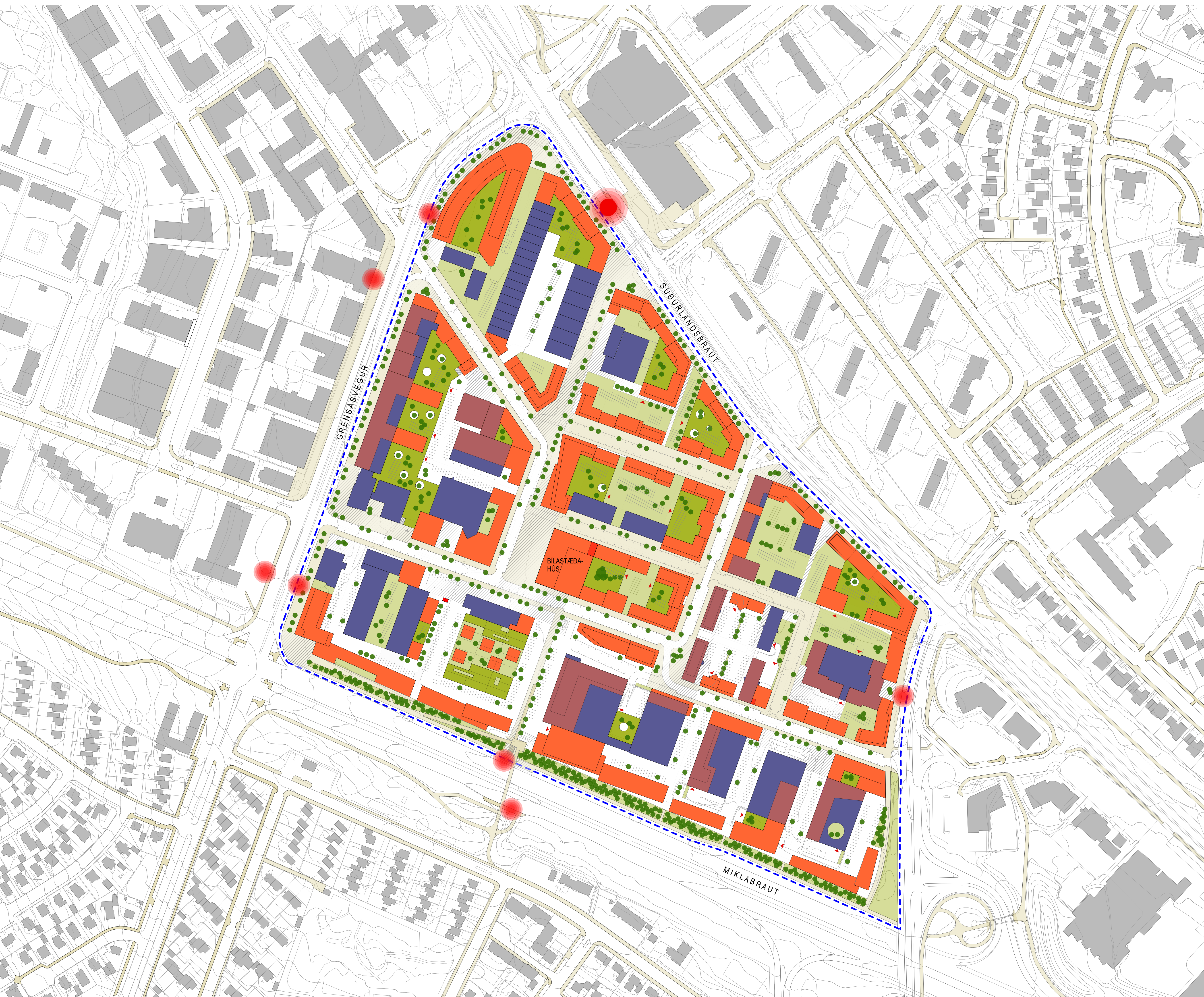
breyting: | skýring: | dags: |

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

SKEIFAN - REYKJAVÍK

efni:	Tillaga að rammaskipulagi		
mkv.:	1:1500	teiknað	yfirfarið
teikn.nr.		HBTH	HB
reitayfirlit - stærðir lóða		dags:	13.12.2017
skrá:	16-16 rammaskipulag.vwx		

samtals:
+4.932m²
-6.659m²
-1.727m²



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2010-2030

Fyrirvari
Á uppdrætti er sýnd framtíðarsýn, möguleg uppbygging Skeifunnar. Á einstaka stað eru sýndar byggingar fyrir utan núverandi lóðir eða á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum gætu einnig breyst vegna lagna í jörðu. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

SKÝRINGAR

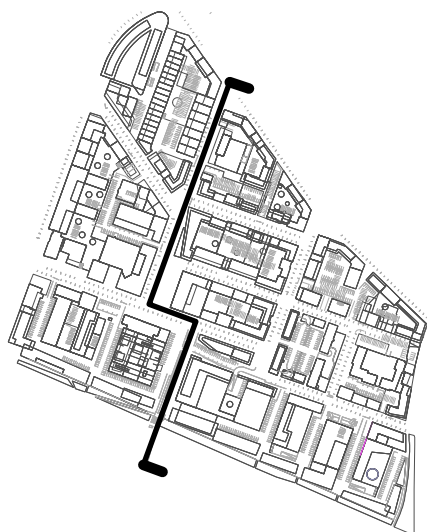
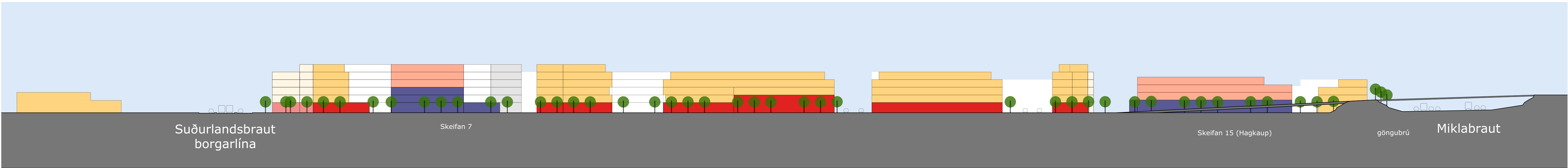
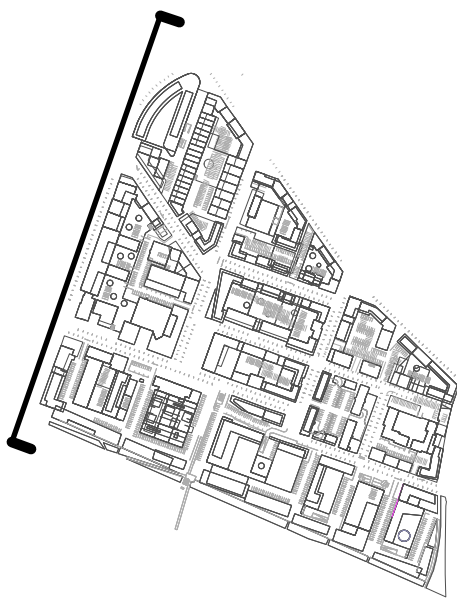
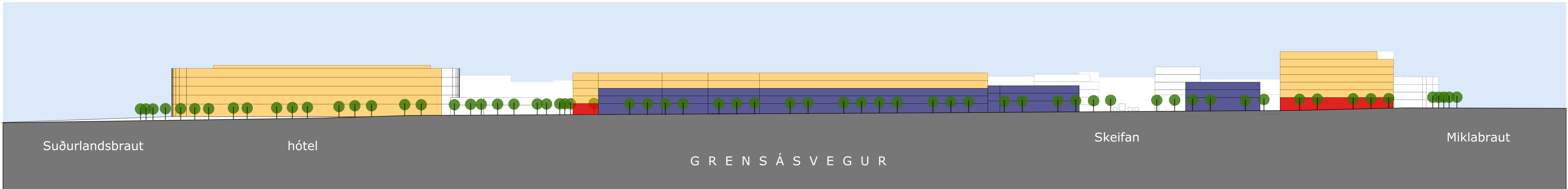
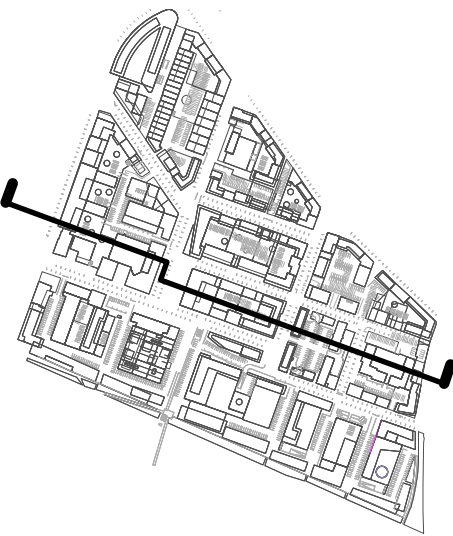
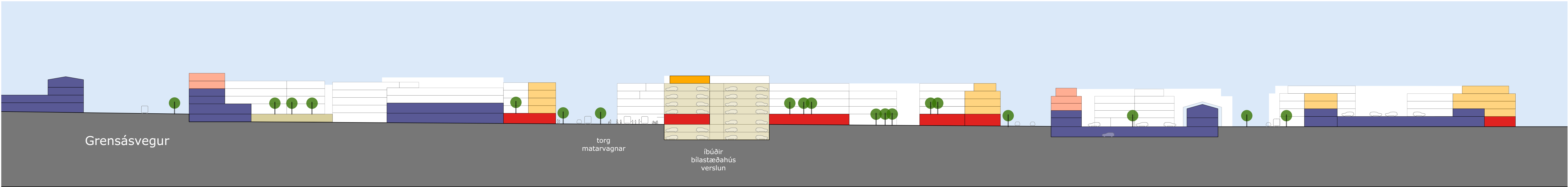
- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
- NÝ HÚS
- VIÐBYGGINGAR
- NÚVERANDI HÚS
- ALMENNINGSSAMGÖGNUR

breyting: | skýring: | dags:.

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

SKEIFAN - REYKJAVÍK

efni:	Tillaga að rammaskipulagi		
mkv.:	teiknað	yfirfarið	
1:1500	HBTH	HB	
teikn.nr.	dags:		
skýringauppdráttur - mögul. uppbygg.	13.12.2017		
skrá:	16-16 rammaskipulag.vwx		



breyting: | skýring: | dags.: |

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

Fyrirvari
Á uppdrætti er sýnd framtíðarsýn, möguleg uppbygging Skeifunnar. Á einstaka stað eru sýndar byggingar fyrir utan núverandi lóðir eða á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlinur meðfram götum gætu einnig breyst vegna lagna í jörðu. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

SKEIFAN - REYKJAVÍK			
efni:			
Tillaga að rammaskipulagi			
mkv.:	teiknað	yfirfarið	
1:750	HBTH	HB	
teikn.nr.	dags.:		
snið	13.12.2017		
		skrá:	16-16 rammaskipulag.vwx

KANON ARKITEKTAR

SKEIFAN – TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI

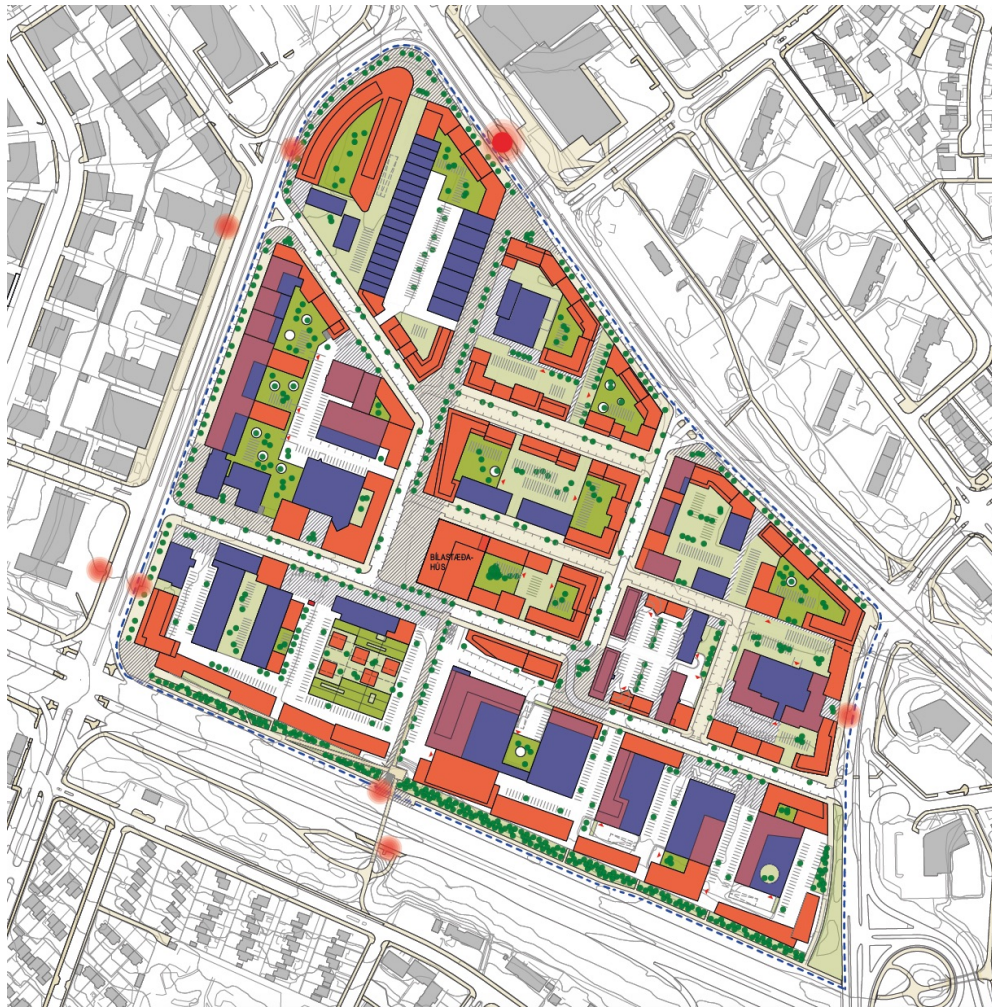
13. desember 2017



1.1	Inngangur	4
1.2	Forsaga og deiliskipulag.....	5
1.2.1	Núgildandi deiliskipulag Skeifunnar.....	5
1.3	Stefna í svæðisskipulagi og aðalskipulagi.....	7
1.3.1	Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040.....	7
1.3.2	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.....	8
1.4	Skipulagsforsendur í lýsingu skipulagsfulltrúa.....	8
1.5	Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjón.....	9
1.5.1	Mörk og umhverfi skipulagssvæðis.....	9
1.5.2	Umferð og aðkomur.....	11
1.5.3	Umferðargreining.....	11
1.5.4	Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði.....	12
1.5.5	Jarðvegur og grunnur.....	12
1.6	Saga skipulags og uppbyggingar.....	12
1.6.1	Húsakönnun og verndarákvæði.....	12
1.6.2	Fornleifar.....	13
1.7	Hljóðvist.....	14
1.8	Veitur – lagnir - kvaðir.....	14
2	MEGINMARKMIÐ.....	15
2.1	Sjónarmið og skipulagsáherslur.....	15
3	STEFNUMÖRKUN.....	19
3.1	Rammaskipulag - byggðarmynstur.....	19
3.2	Almenningsrými og göturými.....	20
3.3	Umferð og aðkomur.....	21
3.4	Borgarlínan og strætó.....	21
3.5	Bílastæði og hjólastæði.....	22
3.6	Umhverfismál.....	23
3.6.1	Vistvæn uppbygging - úrgangsstjórnun.....	23
3.6.2	Blágrænar ofanvatnslausnir.....	24
3.7	Gróður.....	26
3.8	Sorpmál – sorpgeymslur/sorpskýli – endurvinnsla.....	27
3.9	Skuggavarp.....	28
3.10	Götu- og stígalýsing.....	31
3.11	Skiltun.....	31
3.12	Aðkomur í byggingar - inngangar og aðgengi í garðrymi.....	31
3.13	Byggingarlínur og byggingarreitir- kjallarar.....	31
3.14	Húshæðir og þök.....	31
3.15	Útlit og yfirbragð bygginga og lóða.....	31
3.16	Hljóðvist.....	31
3.17	Tölulegar upplýsingar.....	33
3.18	Atvinnuhúsnæði.....	33
3.19	Íbúðarhúsnæði.....	33
4	SKIPULAGSAÐFERÐ.....	34
4.1	Aðferðarfræði.....	34
4.2	Umbreytingin – hvati – uppbyggingarákvæði – samráð.....	37
4.2.1	Hvatar.....	38
4.2.2	Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.....	38
4.2.3	Samráð.....	38
4.2.4	Lóðabreytingar.....	38
5	LEIÐARVÍSAR SKIPULAGSREITA.....	39
	Uppbyggingarmöguleikar/skipulagsreitir.....	39
5.1	Skipulagsreitur 1 – Horn Grensásvegur og Suðurlandsbrautar.....	41
5.2	Skipulagsreitur 2 – Sunnan Suðurlandsbrautar og Álfheima.....	43
5.3	Skipulagsreitur 3 – Sunnan Suðurlandsbrautar, vestan Skeiðarvogs.....	45
5.4	Skipulagsreitur 4 – Meðfram Miklubraut austur að Skeiðarvogi.....	47
5.5	Skipulagsreitur 5 – Meðfram Miklubraut vestur að Grensásvegi.....	51
5.6	Skipulagsreitur 6 – Austan Grensásvegur, fyrir miðju.....	53
5.7	Skipulagsreitur 7 – Miðjureitur nyrðri.....	57
5.8	Skipulagsreitur 8 – Miðjureitur syðri.....	59

5.9	Skipulagsreitur 9 – Miðjureitur eystri	61
5.10	Skipulagsreitur 10 - Göturými og torg - almenningsrými	63
5.10.1	Gönguás	63
5.10.2	Torg	63
5.10.3	Borgargötur.....	64
5.10.4	Aðrar götur.....	65
	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL	67
	Heimildaskrá.....	67
	Fylgiskjöl.....	67

SKÝRINGARMYNDIR – SKEIFAN



Möguleg uppbygging.



Sniž

FORSENDUR

1.1 Inngangur

Til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 er nú unnin heildarendurskoðun skipulags Skeifunnar, rammaskipulag. Skeifan er sunnan við þróunar- og samgönguás sem skilgreindur er meðfram Suðurlandsbrautinni í aðalskipulaginu þar sem gert er ráð fyrir að fyrirhuguð Borgarlína muni liggja og mikilvægt að tekið sé á uppbyggingarmöguleikum svæðisins í tengslum við vinnu að þeim málum, sem sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa þegar hafið. Skipulagssvæðið er um 20 ha að stærð og markast af Suðurlandsbraut, Skeiðarvogi, Miklubraut og Grensásvegi. Það byggðist að mestu leyti upp á 7. – 9. áratugi síðustu aldar.

Í gildi er deiliskipulag Skeifunnar frá árinu 2001 og er gert ráð fyrir að það verði endurskoðað reit fyrir reit með deiliskipulagsbreytingum á grundvelli þessa nýja rammaskipulags.

Rammaskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu í Skeifunni og tengsl við nærliggjandi svæði. Sett eru fram markmið og ráðandi sjónarmið varðandi megináherslur og framtíðaruppbyggingu svæðisins á grundvelli nýrra forsendna og markmiða í aðalskipulagi og lýsingu skipulagsfulltrúa. Stefnumörkun, skýringarmyndir og leiðarvísar sem skýra skipulagssjónarmið eru sett fram og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í deiliskipulagsbreytingum og uppbyggingu. Rammaskipulag þetta fer í almenna kynningu þar sem að hagsmunaaðilar munu hafa tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar sem verða teknar inn á áframhaldandi skipulagsvinnu á svæðinu. Rammaskipulagið verður svo grunnur að frekari deiliskipulagsvinnu fyrir hvern reit fyrir sig. Þegar að lóðarhafar á hverjum reit fyrir sig hafa komið sér saman um að fara í deiliskipulagsvinnu mun frekara samráð fara af stað og verður deiliskipulag unnið í samstarfi lóðarhafa og skipulagsfulltrúa.

Fyrir liggur lýsing skipulagsfulltrúa dagsett í febrúar 2016, sem fór í kynningu árin 2016 og 2017.

Í kjölfar hugmyndaleitar sem fór fram á haustmánuðum 2016 var Kanon arkitektum falið að vinna að heildarendurskoðun Skeifunnar á grunni tillögu þeirra dags. 26. september 2016.



Mynd 1 Skipulagshugmynd Kanon arkitekta í hugmyndaleit september 2016

1.2 Forsaga og deiliskipulag

Árið 1970 lá fyrir deiliskipulag fyrir löngræða, sem fengu land til byggingar í Skeifunni. Nú eru um 119 þúsund fm húsnæðis á svæðinu og landnotkun hefur breyst í tímans rás. Fyrir liggur nýtt aðalskipulag með nýjum skipulagsáherslum í Skeifunni sem ásamt bruna, sem átti sér stað fyrir nokkrum árum, hefur ýtt af stað endurskoðun á skipulagi í Skeifunni. Rammaskipulagið byggir á þessum forsendum.

1.2.1 Núgildandi deiliskipulag Skeifunnar

Núgildandi deiliskipulag Skeifunnar var samþykkt í borgarráði. 6. nóvember 2001 og, birt í B- deild Stjórnartíðinda 10. desember 2001. Samkvæmt deiliskipulaginu frá 2001 var nýtingarhlutfall allt að 1,0 ofanjarðar með uppbyggingarheimildum. Þar var m.a. tekið sérstaklega á umferðar- og lóðamálum. Uppbyggingarheimildir þessar haldast í rammaskipulagi.