

Seljamýri - Nýtt hverfi í Skerjafirði – staða verkefnis
Kynning fyrir borgarráð
mars 2019

Íslenska ríkið og Reykjavíkurborg sömdu þann 1. mars 2013 um kaup Reykjavíkurborgar á landi ríkisins í Skerjafirði, sem nú stendur fyrir utan flugvallarsvæðið skv. gildandi deiliskipulagi.

Árið 2017 var haldin lokuð hugmyndasamkeppni um rammaskipulag fyrir svokallað þróunarsvæði Þ5: Nýr Skerjafjörður sbr. landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Fimm teymi tóku þátt í hugmyndasamkeppninni.

Niðurstöður voru kynntar á opnum kynningarfundum í Ráðhúsinu 2. nóvember 2017. ASK arkitektar, Landslag landslagsarkitektar og verkfræðistofan EFLA, urðu hlutskörpust í hugmyndaleitinni og voru ráðin til að vinna rammaskipulag fyrir svæðið. Tillagan þótti skara fram úr vegna aðlaðandi byggðarmynsturs með fjölbreyttar húsagerðir og grænt net opinna svæða og gönguleiðir í gegnum inngarða. Við þróun vinningstillögu yfir í rammaskipulagstillögu var ASK, Landslagi og Eflu einnig falið að líta til fleiri atriða, þ.á.m.:

- Meta ávinning landfyllingar
- Skoða þörf fyrir umfang atvinnurýmis
- Skiptingu í deiliskipulagsvæði
- Smábátahöfn
- Samgöngutengingar í til vesturs, norðurs og austurs.
- Eiga samráð við veitur um regnvatnslausnir
- Meta bílastæðapörf



Mynd 1. Sigurtillaga ASK, Landslags og EFLU

Umhverfis- og skipulagsvið lagði fram forsögn vegna rammaskipulagsins 15. nóvember 2017 sem umhverfis- og skipulagsráðs samþykkti til kynningar. Þann 16. maí 2018 samþykkti umhverfis og skipulagsráð tillögu að rammaskipulag fyrir svæðið og bókaði að skipulagsfulltrúa yrði falið að hefja vinnu við deiliskipulag svæðisins.

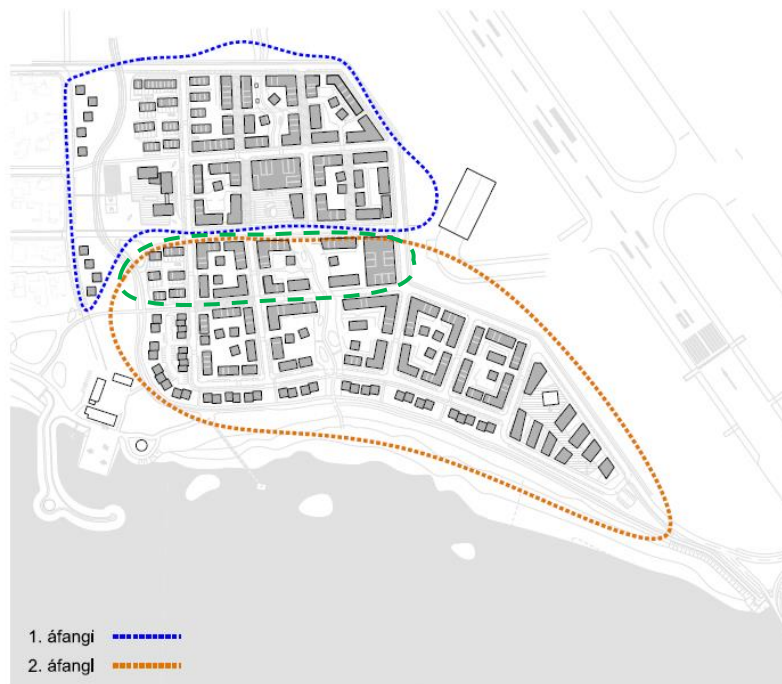
Tilgangur þessa minnisblaðs er að fara yfir helstu verkefni sem hafa verið unnin frá því rammaskipulag var samþykkt, ásamt því að fara yfir helstu verkþætti sem eru enn í vinnslu og leggja fram tillögu að tímaáætlun fyrir kynningar- og samþykktarferli deiliskipulags fyrir nýja byggð.

Staða deiliskipulagsvinnu

ASK, Efla og Landslag unnu í samstarfi við Reykjavíkurborg rammaskipulag Skerjafjarðar sem var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur þann 16. maí 2018 og borgarráði þann 28. júní 2018. Í kjölfarið fól umhverfis- og skipulagsráð embætti skipulagsfulltrúa að hefja deiliskipulagsvinnu á grundvelli Rammaskipulagsins í samvinnu við skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og auk annarra fagsviða Reykjavíkurborgar.

Stofnað var vinnuteymi með fulltrúum frá skipulagsfulltrúa, samgöngudeild, SEA og tillöguhöfundum rammaskipulags, en auk þess hefur stærra ráðgjafateymi hist mánaðarlega þar sem fulltrúar frá skrifstofu framkvæmda og viðhalds, heilbrigðiseftirliti, skrifstofu umhverfisgæða, skóla og frístundasviði og íþróttu og tómstundasviði, hafa veitt ráðgjöf vegna skipulagsvinnunnar. Vinnuteymi verkefnisins hefur unnið út frá þeirri forsendu að meginlínur sem voru lagðar í rammaskipulagi haldi sér að mestu óbreytt í nýju deiliskipulagi

Skömmu eftir samþykki rammaskipulags var tók vinnuteymi verkefnisins, í samráði við skipulagsfulltrúa, ákvörðun um að skipta skipulagsvinnu í tvo deiliskipulagsáfanga: norður og suður, sjá mynd 1.



Mynd 2: Tillaga að áfangaskiptingu úr rammaskipulagi. Nú er skoðað að fyrri hlutinn stækki um eina götu (grænn hringur).

Rökstuðningur fyrir áfangaskiptingu var sá að nyrðra svæði væri háð færri óvissuþáttum varðandi undirbúning, skipulag og framkvæmdir þar sem skipulagið er staðsett á föstu landi utan við fyrirhugaða landfyllingu, með litlum landhalla og góðum samgöngutengingum við Skerjafjörð.

Syðri hlutinn liggur að hluta á nýrri landfyllingu, sem þarf að fara í umhverfismat, en auk þess þurfa landfyllingar um tvö ár til að jafna sig áður en þær eru tilbúnar fyrir uppbyggingu. Syðri hlutinn er einnig móttaki fyrir færslu á mikilvægum fráveitu- og háspennulögnum sem verða ekki verða lagðar nema í samráði við Veitur.

Sem stendur gerir tímaáætlun verkefnisins ráð fyrir að hönnun deiliskipulags verði lokið sumarið 2019 og að kynningar- og samþykktarferli verði lokið haustið 2019. Óvissuþættir ráðast af samvinnu við þróunaraðila sem munu taka þátt í hönnun deiliskipulags (sjá umfjöllun um úthlutunaráætlun fyrir neðan) og rýni- og rannsóknarvinnu sem hefur verið unnin á svæðinu frá samþykki rammaskipulagsins (sjá umfjöllun fyrir neðan).

Formleg skipulagsvinna með þróunaraðilum mun hefjast þegar staða verkefnis hefur verið kynnt með þessu minnisblaði fyrir Borgarráði og samþykkt að vinna haldi áfram miðað við forsendur þess.

Deiliskipulagsvinna tekur mið af grunnforsendum rammaskipulags fyrir byggingarmagn, ásamt því að taka mið af *frumhönnun gatna og veitna* í hverfinu (sjá umfjöllun fyrir neðan) sem verkfræðistofan EFLA hefur unnið eftir að rammaskipulag var samþykkt. Miðað er við að fullbyggð hverfi verði með um 1.300 íbúðir og meðalstærð íbúða um 90 m².

Úthlutunaráætlun

Gerð hafa verið drög að úthlutunaráætlun fyrir norðurhluta skipulagssvæðisins.

Á reitum 1-15 er gert ráð fyrir um 750 íbúðum, eða frá 16-88 íbúðum á reit. Íbúðagerðir eru fjölbreyttar; allt frá raðhúsum í nokkuð stór fjölbýlishús. Á þessum hluta er gert ráð fyrir einu bílageymsluhúsi í miðju hverfisins, þar sem einnig er gert ráð fyrir staðsetningu matvöruverslunar á jarðhæð ásamt annarri smásvöluverslun og torgi.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagsinna verði á hendi borgarinnar, unnið af ASK arkitektum, með aðkomu þróunaraðilanna. Með því verður tryggt að skipulagsvinna getu unnist hratt og örugglega, ásamt því að tryggt er að götur, torg og græn svæði fá skilmerkilega umfjöllun í deiliskipulagi.



Mynd 3: Úthlutunaráætlun fyrir fyrsta áfanga nýrrar byggðar við Skerjafjörð

Á reitir 1-3 verða seldar minni lóðir með útboðsfyrirkomulagi á sama hátt og í Úlfarsárdal. Þarna gefst smærri aðilum færi á að fá áhugaverðar byggingarlóðir.

Reitur 4 verður seldur í heilu lagi. Það verkefni hentar stærri verktakafyrirtækjum sem hafa kallað eftir slíkum lóðum á sölu.

Reitur 5 fer undir verkefnið „Hagkvæmt húsnæði“ sem snýr að uppbyggingu á íbúðum fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendum.

Reitur 6 var í rammaskipulagi tekin undir skólahúsnæði en nú er skoðað að hafa skólann nær sjónum og yrði reitur 6 þá einnig undir smærri lóðir eins og reitir 1-3.

Reitur 7 færir undir Félagsstofnun Stúdenta. FS hefur viljrði fyrir 160 íbúðum og hafa líst yfir áhuga á að byggja litlar 3ja herbergja íbúðir 70-80 m² brúttó.



Reitur 8 er bílastæðahús hverfisins þar sem gert er ráð fyrir matvöruverslun og/eða veitingahúsi á jarðhæð.

Reitur 9 fer til Bjargs íbúðafélags sem hefur fengið vilyrði fyrir 100 íbúðum í nýjum Skerjafirði.

Reitur 10 verður seldur til stærri þróunaraðila á sama hátt og reitur 4.

Greiningar og úttektir

Frá samþykki rammaskipulags hefur verið unnið margskonar rýni- og rannsóknarvinna. Tilgangur rýnivinnunnar er annars vegar að draga fram í dagsljósið óvissuþætti sem myndu annars koma í ljós þegar framkvæmdir hefjast og hins vegar að tryggja að bestu mögulegu gögn séu til staðar fyrir þróunaraðila sem munu taka þátt í deiliskipulagsvinnu fyrir svæðið með Reykjavíkurborg.

Efla verkfræðistofa heldur utan um tæknilega ráðgjöf verkefnisins ásamt því að yfirfara útfærslu samgöngukerfa (gangandi, hjólandi, akandi), staðsetningu og fjölda bílastæða, aðgengi að bílastæðahúsum o.fl.. Hér fyrir aftan kemur samantekt á helstu greiningum sem hefur verið farið í vegna verkefnisins.

Jarðfræði og mengun

Efla vann jarðfræðigreiningu á skipulagssvæðinu vorið og sumarið 2018. Dýpi niður á burðarhæfan botn var mælt og tekin voru jarðvegssýni sem voru send til Noregs í efnagreiningu.

Alls voru 96 holur (punktar) boraðir og/eða athugaðir. Þar af voru tekin 64 jarðvegssýni í 63 holum og einnig voru tekin 2 vatnssýni til rannsóknar á olíumengun. Niðurstöður jarðkönnunar gefa það til kynna að mjög mismunandi jarðvegsaðstæður eru fyrir hendi. Mjög grunnt er á klöpp í vesturhluta svæðisins en mjög djúpt í manngerðri fyllingu við enda N-S flugbrautar (01-19). Einnig er töluvert dýpi á fast á manngerðri fyllingu á miðju og austari hluta rannsóknarsvæðisins.

Þessari vinnu er lokið. Gefin var út jarðfræðiskýrsla sem sýnir niðurstöður athugana í janúar 2019. Kostnaður við jarðvegsgreiningu var tæplega 11 milljón krónur.

Ástand á jarðvegi

Á skipulagssvæðinu er mengun í jarðvegi sem þarf að fjarlægja. Skoða þarf í samráð við heilbrigðisfulltrúa Reykjavíkur hvernig best er að meðhöndla mengaða jarðveginn þ.e.a.s. hvort að það sé hægt að láta hann brjóta sig á svæði (veðrast) eða hvort honum verði fargað.

Ekki hefur verið gerð áætlun vegna þessarar vinnu þar sem ekki er ljóst hvort þetta verði annað en samráðsfundur með heilbrigðisfulltrúa. Þessari vinnu er ekki lokið.

Landfylling - umhverfismál

Samhliða rammaskipulags- og deiliskipulagsferð hefur Efla verkfræðistofa unnið að umhverfismálum vegna rammaskipulagsins og vegna tilkynningar til ákvörðunar um matskyldu fyrir landfyllinguna. Í aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir landfyllingu á þessu svæði. Sú landfylling er stærri en nú er verið að horfa til. Áætluð stærð landfyllingarinnar skv. rammaskipulagi svæðisins er um 4,3 ha og jafnframt á svæði sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd (leirur eru á svæðinu m.v. vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar). Framkvæmdin er því tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar (flokkur B).

Kostnaður vegna umhverfismála við gerð rammaskipulags og annarra umhverfismála á svæðinu er 866.920 kr. og er er þeirri vinnu lokið. Vinna Eflu við gerð greinargerðar með tilkynningu til ákvörðunar um matskyldu eru áætlaðar um 3.681.000 kr. Auk þess er kostnaður vegna vinnu við skoðun á Leirum 230.945 kr og vinnu við skoðun áhrifa á strauma frá Vatnaskilum upp á um það bil 600.000 kr. Búið er að vinna mikinn hluta vinnunnar.

Vinnan er langt komin og er gert ráð fyrir að hægt sé að senda tilkynninguna inn til Skipulagsstofnunar, eftir að hún hefur fengið umfjöllun hjá kjörnum fulltrúum Reykjavíkurborgar og umhverfis- og skipulagsráðs. Gera má ráð fyrir að Skipulagsstofnun verði búin að fjalla um málið um miðjan maí og þá liggi fyrir ákvörðun um matskyldu.

Umferðargreining

Efla er að vinna umferðargreiningu sem felst í því að meta áhrif uppbyggingarinnar á umferð. Lagt verður mat á áætlaða umferð bíla á sólarhring (ÁDU) sem ný byggð skapar og gerð verður umferðarhermun sem sýnir hvaða

áhrif nýja byggðin hefur á umferð á Einarsnesi og núverandi íbúa þar. Áætlað er að vinnan taki 165-225 klst. Áætlaður kostnaður við þessa vinnu er 3-4 milljónir kr. án vsk. Vinna við hermun er lokið. Unnið er að samantekt.

Forhönnun gatna

Efla vinnur að því að forhanna götur á skipulagssvæðinu. Í forhönnuninni er gert ráð fyrir að skila plan- og hæðarlegu gatna auk þversniða þannig að fá megi yfirborðshæðir í allar götur til að hægt sé að setja fram hæðarsetningu á aðliggjandi reitum. Teknar verða saman hönnunarforsendur sem verða lagðar til grundvallar við verkhönnun gatna, götulýsingar og frágang gatna. Gerð verður magntaka og kostnaðaráætlun.

Áætlað er að vinnan taki um 340 klst. Áætlaður kostnaður vinnu er 5.882.000 kr. án vsk. Forhönnun gatna er langt komin en það á eftir að gera magntöku og kostnaðaráætlun auk þess að taka saman helstu forsendur.

Ofanvatnslausnir

Samhliða forhönnun gatna verða ofanvatnslausnir forhannaðar. Í forhönnuninni verður farið í gegnum söfnunarstaði og svo kallaðar keðjur og séð til þess að hugmyndafræðin og útfærslur gangi upp. Tekið verður frá rými fyrir t.d. regnagarða.

Áætlað er að vinnan taki 130 klst. Áætlaður kostnaður vinnu er 2.249.000 kr. án vsk. Þessi vinna er í upphafsfasa en er unnið með Landslagi og Ask.

Rýni á hæðarsetningu og útfærslu helstu stíga

Í tengslum við forhönnun veitukerfa og ofanvatnslausna mun Efla rýna hæðarsetningu hjóla- og göngustíga á grænum svæðum. Áætlað er að vinnan taki 80 klst. Áætlaður kostnaður vinnu er 1.384.000 kr. án vsk. Þessi vinna er í upphafsfasa og verður unnin í samstarfi við Landslag og Ask.

Úrgangsmál

Reykjavíkurborg hefur óskað eftir því að Ask og Efla geri forhönnun úrgangsmála á skipulagssvæðinu. Sú vinna felur í sér staðsetningu og útfærslu sorpílata. Áætlað er að vinnan taki 43-54 klst. Áætlaður kostnaður vinnu er 706.151-885.864 þúsund kr án vsk. Þessi vinna er í upphafsfasa en byrjað er að skoða áætlun um magn og gert úrgangsláta og staðsetningar þeirra.

Hljóðreikningar

Efla vinnur að hljóðreikningum fyrir skipulagssvæðið til að áætla breytingu í hljóðstigi og hávaðadreifingu í tengslum við ramma- og deiliskipulag fyrir þróunarsvæðið í Skerjafirðir. Hávaðakort verða gerð fyrir umferð bíla og flugumferð. Niðurstöður hljóðreikninga verða notaðar til að setja kvaðir á byggingar í deiliskipulagi.

Áætlað er að vinnan taki 123-143 klst. Áætlaður kostnaður vinnu er 2.140.692-2.488.772 kr. án vsk. Búið er að gera hljóðreikninga fyrir umferðarhávaða en ekki hafa fengist upplýsingar frá ISAVIA til að reikna hljóðstig vegna flugumferðar.

Vindgreining

Efla vinnur að greiningu á því hvaða áhrif fyrirhuguð byggð hefur á vindafar bæði á skipulagssvæðinu sjálfu og á Reykjavíkurlflugvelli. Með hjálp líkans veður lagt mat á áhrif byggðar á aðflug og lendingu á Reykjavíkurlflugvelli sem og vindafari á opnum svæðum á skipulagssvæðinu. Vinnan er unnin á föstu tilboði upp á 230 klst og 3.548.00 kr. án vsk. Vinnan er hafin og gert ráð fyrir að henni verið lokið fyrir lok mars.

Forhönnun veitukerfa

Efla vann frumhönnun veitukerfa fyrir Veitur og er þeirri vinnu lokið. Vinnan fólst í því að frumhanna veitutingingar að skipulagssvæðinu. Veitur og Efla eru að setja í gang forhönnun veitukerfa á skipulagssvæðinu. Kostnaður við þessa vinnu fellur á Veitur.

Önnur verkefni sem tengjast skipulagsvinnu beint og/eða óbeint

Bílastæðahús í skipulagsvinnu

Gert er ráð fyrir að byggja a.m.k. 2 bílastæðahús á skipulagssvæðinu og gefinn er möguleiki á því að hafa lifandi jarðhæðir í húsunum sem er hægt að selja eða leigja fyrir verslun og þjónustu. Efla er að skoða tekju- og kostnaðarmodel fyrir bílastæðahús. Lagt er mjög gróft mat á byggingar- og rekstrarkostnað slíkra húsa og mögulegum tekjum sem rekstraraðili getur fengið á móti (bílastæðagjöld og útleiga rýma á jarðhæð). Lagt verður mat á hversu hagstætt rekstrarformið er og í framhaldinu hvernig taka meggi á bílastæðahúsum í deiliskipulagsskilmálum (hver byggir og rekur húsið, hvaðan kemur stofnkostnaður húsanna).

Losunarstaðir

Efla vann minnisblað um mögulega losunarstaði efnis frá uppgreftri fyrir nýja Landspítalanum. Tekin voru fyrir nokkur landfyllingarsvæði í Reykjavík (þar á meðal í Skerjafirði) og farið í gegnum hvar þau standa í skipulagsferlinu, hvaða leyfi þarf að fá (og á eftir að fá) og hvernig þau parast við tímalínu framkvæmda á Landspítalaskvæðinu.

Áætlun var upp á 60-80 klst og 789.984-1.053.313 kr án vsk. Kostnaður er vel innan þessa marka. Vinnu við minnisblaðið er lokið og hefur verið skilað en einhver samráðsvinna er eftir við Reykjavíkurborg. Einnig hefur verið unnin samantekt um möguleika á því að haugsetja efni inni á svæðinu við Skerjafjörð áður en það verði notað í landfyllingu í Skerjafirði.

Færsla flugvallargirðingar

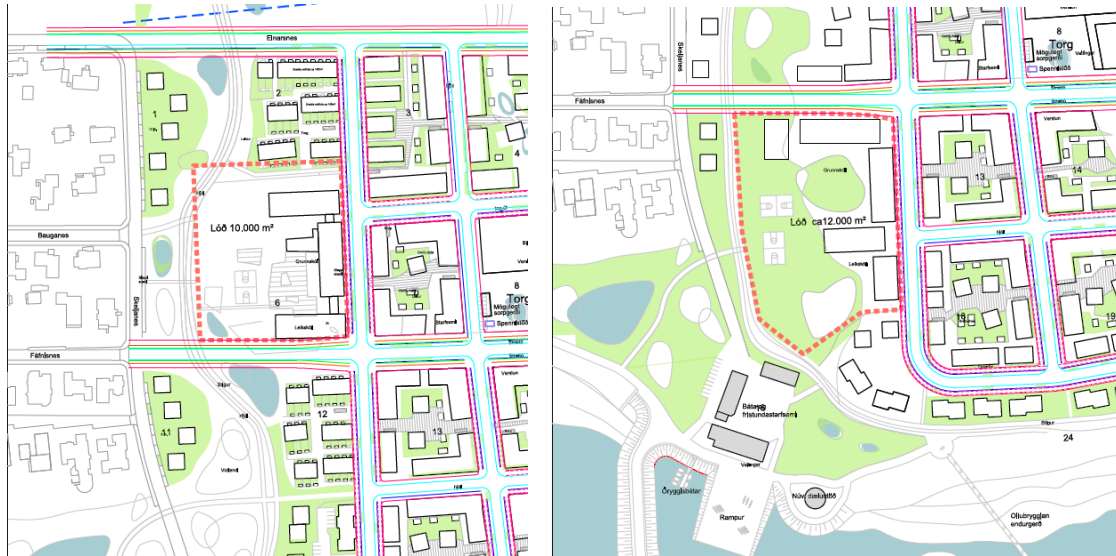
Huga þarf fljótlega að færslu flugvallargirðingar svo svæðið verði aðgengilegt til þróunar. Það verkefni er í höndum USK. Gert er ráð fyrir því að aðkoma stórra framkvæmdatækja og efnisflutninga verði um Nauthólsveg. Verið er að vinna í lausn til þess að útbúa akstursleið sunnan við flugbrautarenda.

Fornleifar og Minjar

Ekki hafa farið fram fornleifarannsóknir á staðnum umfram það sem fram kemur í byggðakönnun Minjasafns Reykjavíkur frá 2013. Á svæðinu er töluvert um minjar yngri en 1940 og flestar herminjar.

Skóla- og tómstundamál

Í rammaskipulagi var gert ráð fyrir skólalóð og leikskóla miðsvæðis á skipulagssvæðinu (nr. 6 sjá kort fyrir ofan) en eftir að rýni- og rannsóknarvinna hófst hefur komið upp sú hugmynd að staðsetja skólalóð sunnar á skipulagssvæðinu (nr. 12, sjá kort fyrir ofan) nær sjónum. Rýnivinna vegna þessa er unnin af ASK arkitektum, skipulagsfulltrúa í samráði við fulltrúa skóla- og frístundasviðs. Gert verður ráð fyrir rúmri skólalóð fyrir 1. til 10. bekk, leikskóla og íþróttahúsi. Í skipulagsvinnu er gert ráð fyrir að uppbygging skólahúsnæðis geti hafist strax og uppbygging hverfisins hefst, en að húsnæðið geti byggst upp í þrepum og stækkað eftir því sem hverfið stækkar.



Mynd 4. Dæmi um samanburð á staðsetningu skólalóða sem hefur staðið yfir. Vinstri staðsetning skóla í rammaskipulagi. Hægri staðsetning skóla nær sjónum.