



Reykjavík 17.05.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. maí 2018 varðandi eftirfarandi mál.

### **Skerjafjörður Þ5**

Lögð fram tillaga að rammaskipulagi fyrir þróunarsvæði 5 Nýja Skerjafjörð dags. 15. maí 2018. Í tillögunni er gert ráð fyrir íbúðabyggð fyrir um 1200 íbúðir, nýjum skóla og verslun og þjónustu. Tillagan gerir einnig ráð fyrir landfyllingu út í Skerjafjörð og tengingum við nýja brú yfir Kársnes.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir fyrir sitt leiti tillögu að rammaskipulagi fyrir Skerjafjörð Þ5 og og felur embætti skipulagsfulltrúa að hefja undirbúning að gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samvinnu við hagsmunaaðila.  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjal: tillaga að rammaskipulagi fyrir þróunarsvæði 5 Nýja Skerjafjörð dags. 15. maí 2018.

# SKERJAFJÖRÐUR

## RAMMASKIPULAG

Greinargerð og leiðarljós

15. maí 2018



Unnið af ASK arkitektum, EFLU OG LANDSLAGI fyrir  
Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

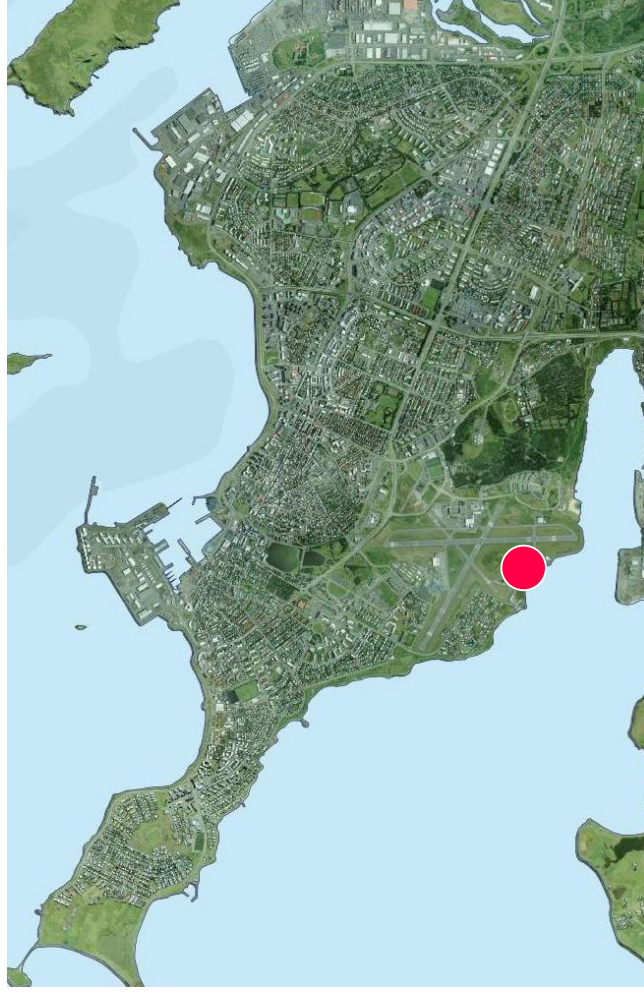
## EFNISYFIRLIT

FORSAGA –	4	SVÆÐI 16 –	65
AFMÖRKUN SVÆÐIS –	5	SVÆÐI 17 –	66
STADHÆTTIR OG SAGA –	6	SVÆÐI 18 –	67
ADALSKIPULAG –	8	SVÆÐI 19 –	68
DEILISKIPULAGÁÆTLANIR –	10	SVÆÐI 20 –	69
HÚSAKÖNNUN OG FORNLEIFASKRÁNING –	12	SVÆÐI 21 –	70
GRUNNVATN –	13	SVÆÐI 22 –	71
VEITUR OG LAGNIR –	14	SVÆÐI 23 –	72
HINDRUNARFLETIR FLUGVALLAR –	15	SVÆÐI 24 –	74
MENGAÐUR JARÐVEGUR –	16	SVÆÐI 25 –	75
HLJÓÐVIST –	17		
<b>RAMMASKIPULAG</b>	<b>19</b>		
SKIPULAGSHUGMYND –	20		
STRÖNDIN –	21		
ALMENNINGSRÝMI –	22		
GRÓÐUR OG GRÆN SVÆÐI –	23		
UMFERÐ –	25		
ALMENNINGSSAMGÖNGUR –	28		
BÍLASTÆÐI - BÍLAGEYMSLUHÚS –	30		
OFANVATNSLAUSNIR –	31		
SKÓLI –	32		
SORP –	32		
ÁFANGASKIPTING –	33		
SKUGGAVÖRÐ –	34		
Strandlengjan –	36		
Bæjartorg –	38		
Grænn ás í byggð –	40		
Við ströndina –	42		
<b>UPPDRÁTTUR</b>	<b>44</b>		
Snið A –	44		
Snið B –	44		
<b>LEIÐARLJÓÐ FYRIR EINSTAKA REITI</b>	<b>48</b>		
SVÆÐI 1 –	50		
SVÆÐI 2 –	51		
SVÆÐI 3 –	52		
SVÆÐI 4 –	53		
SVÆÐI 5 –	54		
SVÆÐI 6 –	55		
SVÆÐI 7 –	56		
SVÆÐI 8 –	57		
SVÆÐI 9 –	58		
SVÆÐI 10 –	59		
SVÆÐI 11 –	60		
SVÆÐI 12 –	61		
SVÆÐI 13 –	62		
SVÆÐI 14 –	63		
SVÆÐI 15 –	64		

## FORSAGA

Vorið 2017 bauð Reykjavíkurborg til hugmyndaleitar að nýrri byggð við Skerjafjörð (próunarsvæði 5). Fimm teiknistofur voru valdar til að taka þá í leitinni. Lögð var áhersla á að teymin væru þverfagleg og í þeim væru fulltrúar amk. þriggja eftirtaldrar fagséttar: arkitekta, landlagsarkitekta, skipulagsfræðinga og verkfræðinga.

Sérstakur stýrihópur var skipaður fyrir verkefnið en í honum voru: Ólöf Örvarsdóttir sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs, Björn Axelsson skipulagsfulltrúi, Hrólfur Jónsson skrifstofustjóri skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Helgi Grímsson sviðsstjóri skóla- og frístundasviðs og Ómar Einarsson sviðsstjóri íþróttá- og tómstundasviðs. Með stýrihópnum störfuðu Helgi Geirharðsson verkefnisstjóri og Halldóra Hrólfsdóttir verkefnisstjóri hjá skipulagsfulltrúa. Jafnframt var skipaður verkefnishópur sem í sátu starfsmenn af hinum ýmsu deildum umhverfis- og skipulagssviðs. Stýrihópurinn ákvað að velja tillögu ASK arkitekta, sem unnin var í samstarfi við Landslag og Eflu og var samið við það teymi um að vinna endanlegt ramma­skipulag fyrir svæðið.



Lofmynd - skipulagssvæði merkt með rauðu

## AFMÖRKUN SVÆÐIS

Svæðið sem um ræðir er afmarkað í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem próunarsvæði (Þ5) Nví Skerjafjörður. Það er við suðvesturluta NA-SV flugbrautar (06-24) Reykjavíkurflugvallar, sem nú hefur verið lokað. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir að á svæðinu muni rísa 600-800 íbúða byggð og er gerð ramma­skipulags fyrsta skrefið í átt að því að framfýlga þeirri stefnu. Ramma­skipulagssvæðið nær lengra til austurs að öryggsgirðingu meðfram norður-suður flugbrautinni eins og skv. núgildandi deiliskipulagi fyrir Reykjavíkurflugvöll, samþykkt í borgarráði 28. apríl 2016, ásamt síðari breytingum. Einnig þarf að hafa í huga tengingu við deiliskipulag fyrir fyrirhugaða Fossvogsbrú.

Svæðið liggur að núverandi byggð í Skerjafirði og afmarkast af götunni Skeljanesi til vesturs. Til norðurs og austurs afmarkast svæðið af öryggissvæði A-V flugbrautar og N-S flugbrautar. Til suðurs afmarkast svæðið af strandleinu Fossvogar eða landfyllingu, sem gert er ráð fyrir í aðalskipulaginu. Rétt vestan við landfyllinguna og utan svæðisins, austan við suðurenda N-S flugbrautarinnar, eru hverfisverndarsvæði meðfram strandleinunni. Bakkinn meðfram strandleinunni er um 6 m há.



Ytri mörk ramma­skipulags

Ytri mörk ramma­skipulags merkt með rauðri línu

## STAÐHÆTTIR OG SAGA

Áður en kom til byggingar flugvallarins var byggðin í Skildinganesi orðin nokkuð þétt. Miðaðist staðsetning flugvallar við hana að nokkru leyti. Ólíubirgðastöð Shell var byggð upp úr 1930 og naut hún þess að vera í nálægð flugvallarins, því stokkur með olíuleiðslum var lagður frá stöðinni fyrir flugbrautina til notkunar þar. Að öðru leyti var svæðið óbyggt. Á svæðinu voru tvö herskálahverfi; herbuðir við Flugskýli 3 og Camp Edgewater við Skeljatanga. Leifar af undirstöðum vélbyssu má sjá enn í dag á svæðinu, þessi mannvirki eru að mestu horfin nema olíuskálar Shell. Að öðru leyti er svæðið óbyggt.



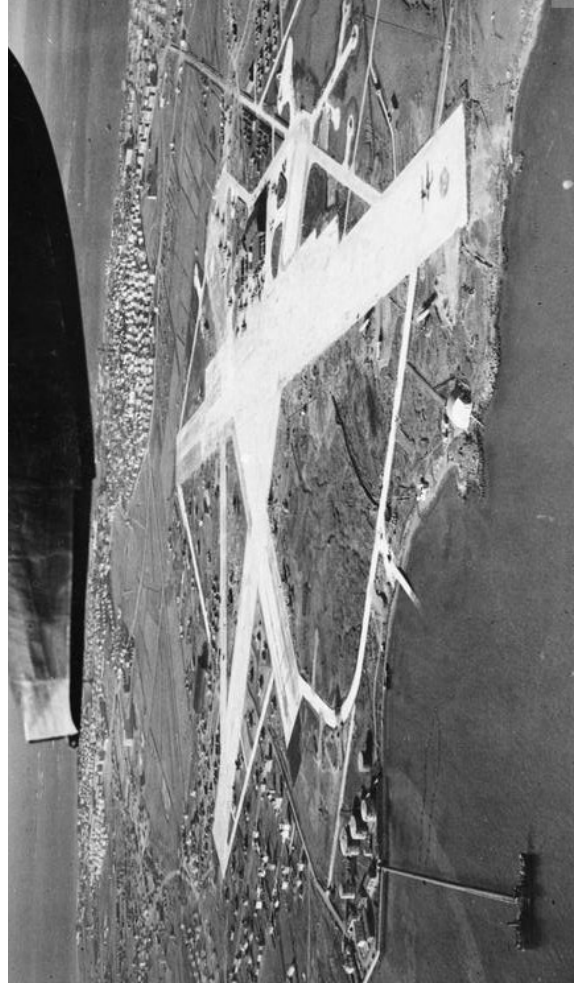
Reykjavíkflugvöllur 1950



Byggð í Skerfjarfröi í forgrunni



Lofmynd Skerfjarðar árið 1937



Lofmynd tekin um eða eftir seinni heimstyrjöld.

## ADALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er settar fram helstu forsendur um uppbyggingu á þéttlingarreitum út frá meginmarkmiðum og stefnu skipulagsins um þéttingu byggðar og almenningsrími samhliða því að stuðla að sjálfbærri og hagkvæmri byggðarþróun.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið, sem nær yfir 23 hektara, skilgreint sem þróunarsvæði P5 Nýi Skerjafjörður:

*Blönduð byggð með áherslu á íbúðarhlúsnaði. Gert ráð fyrir 600-800 íbúðum á svæðinu, sem mögulegt er að byggja án þess að flugvöllur viki. Skilmálar í deiliskipulagi taki mið af skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar. Randbyggð þar sem skipulag gatnakerfis og yfirbragð tekur mið af framtíðarskipulagi Vatnsmyrar.*

*Landnotkun er íbúðarsvæði umkringgt af miðsvæði og opið svæði vestast meðfram Gamla Skerjafirðinum. Strandsvæðið í kringum Skíldinganes (ST5) er skilgreint á eftirfarandi hátt:*

*Skíldinganes heyrði áður undir lögsagnarumdæmi Seiltjarnarness. Á jörðinni liggja nú Reykjavíkurflugvöllur að stærstum hluta, Skerjafjarðarhverfi („Stóri-Skerjafjörður“ og „Litli-Skerjafjörður“) auk Nauthólsvíkur. Skipulag byggðar í Vatnsmýri gerir ráð fyrir að strandlengjan við Skíldinganes þar sem flugvöllurinn er nú verði að hluti til smábátahöfn með fjölbreyttri veitinga og þjónustustarfsemi á jarðhæð þeirrar byggðar sem snýr að Skerjafirði. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins gerir ráð fyrir að hluti byggðarinnar ásamt smábátahöfn verði á fyllingum. Gert er ráð fyrir brú sem tengist yfir í Kópavog sem eingöngu verður ætluð almennings-samgöngum sem og gangandi og hjólandi vegfarendum. Ströndin vestan og austan við svæðið er skilgreind sem hverfisverndarsvæði í aðalskipulaginu:*

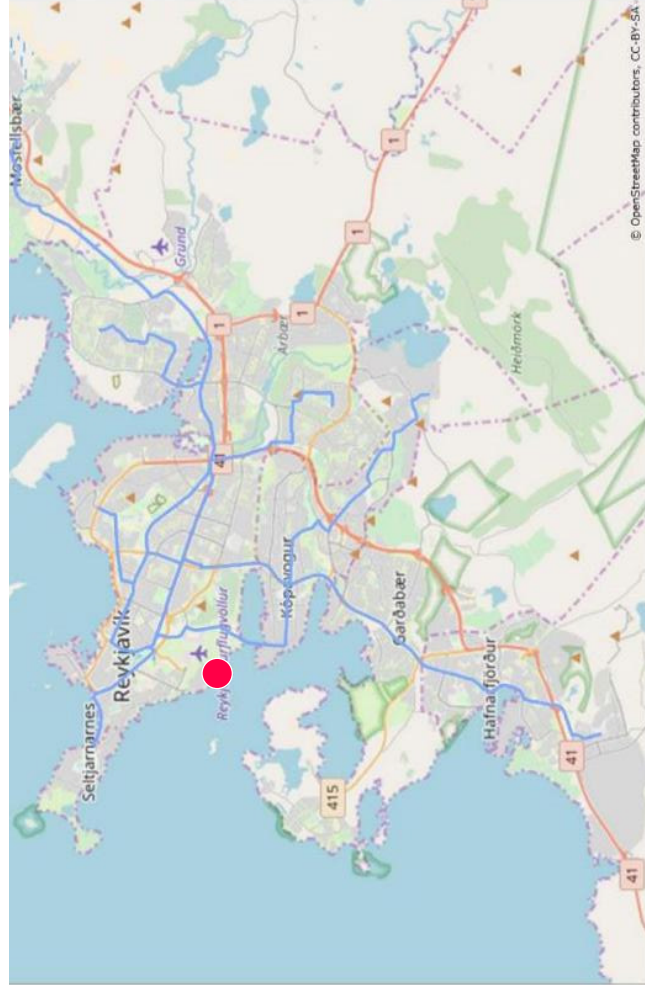
*Suðurstroнд, Fossvogsbakkar: Fjölbreyttar leirur og strandgróður. Leirur með mjög fjölbreyttu dýralífi. Setlög með skeljum og þörungum frá síðasta hlýskeiði ísaldar. Fjölbreyttar fjörur og strandgróður. Mikið fuglalíf. Töluvert fræðslugildi vegna auðugs smádyralífs.*



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

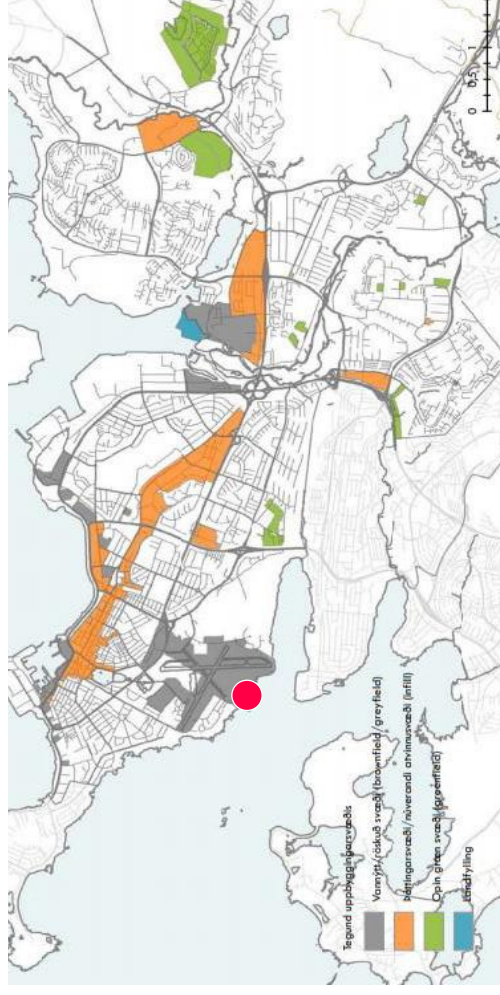


Rammaskipulag Graeme Massie frá 2003



© OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

Áætluð lega Borgarlínu (Heimild: Borgarlínan recommendations screening report. September 2017 COWI)



Uppbyggingsvæði Reykjavíkurborgar (netútgáfa Aðalskipulags, Borgin við sundin bls 27)

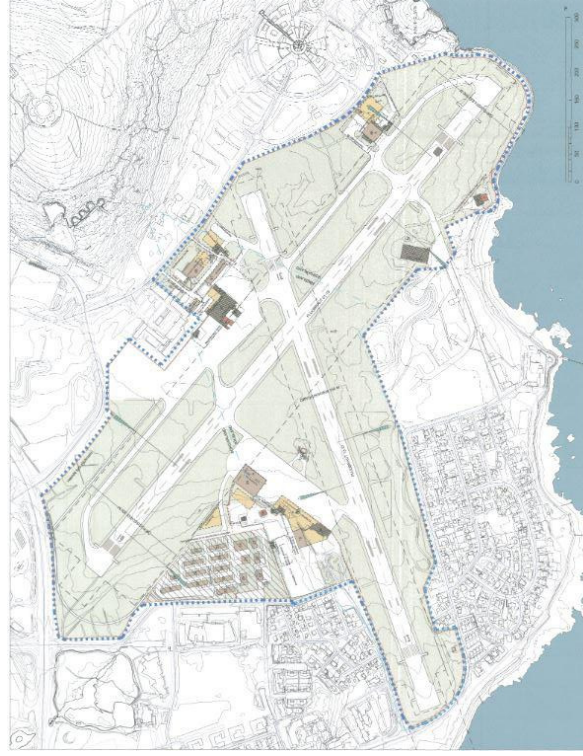
## DEILISKIPULAGÁÆTLANIR

Í núgildandi deiliskipulagi fyrir Reykjavíkurlflugvöll, sem tók gildi 28. apríl 2016, og var heildarendurskoðun á deiliskipulagi flugvallarins frá árinu 1999, var afmörkun skipulagssvæðisins breytt og Skerjafjarðarsvæðið tekið út fyrir deiliskipulagið. Þar af leiðandi gildir nú deiliskipulag fyrir flugvöllinn, sem samþykkt var í borgarstjórn þann 16. janúar 1986 ásamt síðari breytingum fyrir svæðið. Það deiliskipulag verður felt úr gildi þegar nýjar deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið taka gildi. Afmörkun rammaskipulags og deiliskipulagsáætlana, sem verða byggðar á þeim grunni, þarf að taka mið af afmörkun deiliskipulags Reykjavíkurlflugvallar.

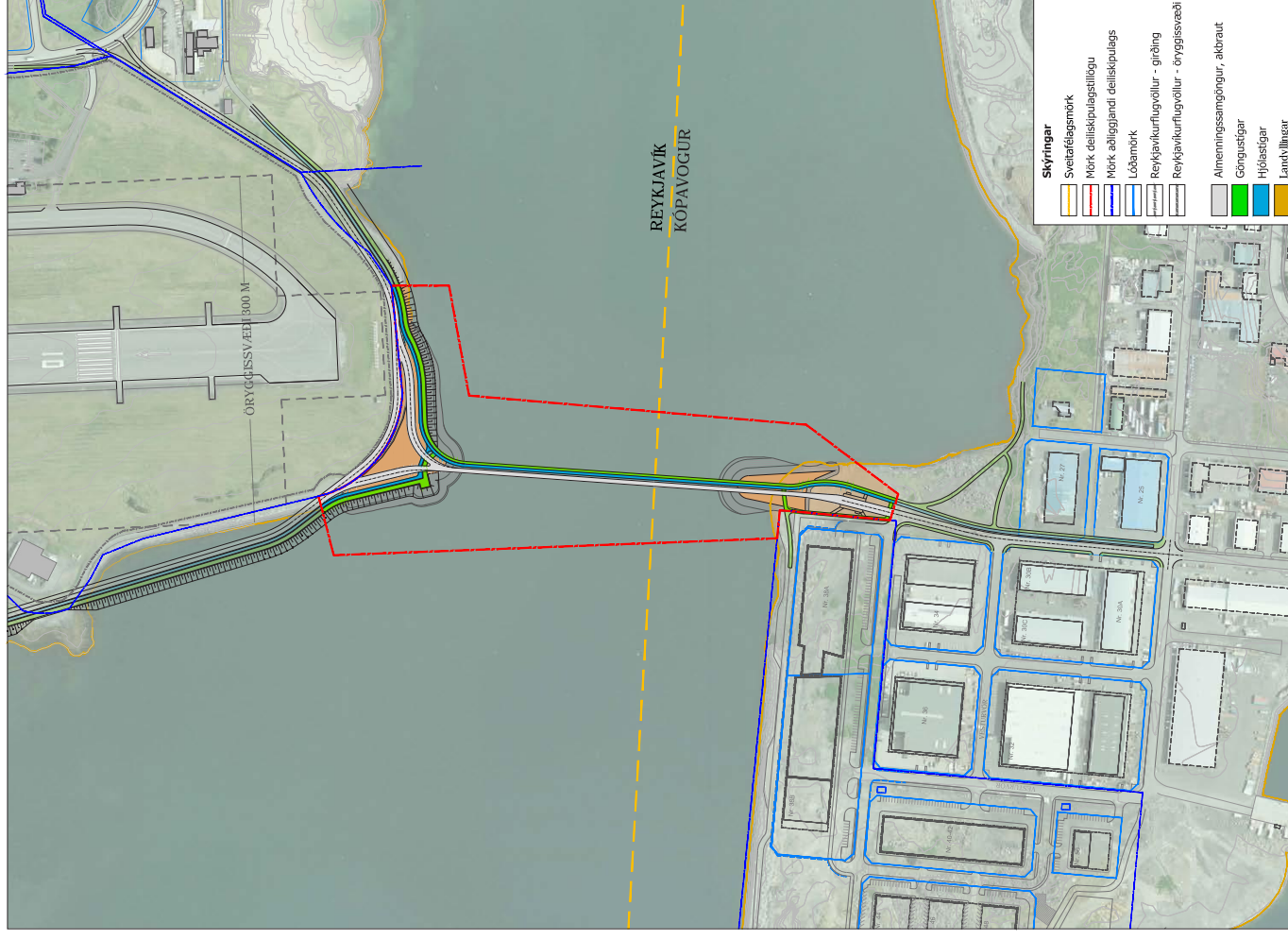
Gera þarf ráð fyrir tengingu við sérstakt deiliskipulag fyrir fyrirhugaða Fossvoogsbrú, en verið er að vinna tillögu að legu hennar.



Skildinganes  
Gildandi deiliskipulag frá 2004



Reykjavíkurlflugvöllur  
Gildandi deiliskipulag frá 2016



REYKJAVÍK  
KOPAVOGUR

Skýringar	
	Svetafélagsmörk
	Mörk deiliskipulagstílu
	Mörk aðliggjandi deiliskipulags
	Leðamörk
	Reykjavíkurlflugvöllur - gróing
	Reykjavíkurlflugvöllur - tryggissvæði
	Almenningssamþingur, akbraut
	Göngustígur
	Hjólstígur
	Landþýllagar

Fossvoogsbrú (tillaga í vinnslu)

## HÚSAKÖNNUN OG FORNLEIFASKRÁNING

Það er þekkt að á flugvallarsvæðinu eru minjar um hernám Breta og var fjöldi mannvirkja, fyrir utan flugvöllum sjálfan, reist á svæðinu. Gerð var byggðá- og húsakönnun og fornleifaskráning fyrir Vatnsmyri-Seljamýri-Öskjuhlíð (skýrsla 161, Minjasafn Reykjavíkur 2013). Þar segir ma.: „Með hernámi Breta árið 1940 komst skriður á framkvæmdir í Vatnsmyrinni fyrir alvöru og flugvöllum einns og við þekkjum hann í dag leit dagsins ljós.“ .. og enn fremur: „Auk flugvallarins reis á stríðsárunum fjöldinn allur af mannvirkjum á rannsóknarsvæðinu. Stór hluti þeirra er nú (2013) horfinn en þó má enn finna leifar mannvirkja e.o. skotbyrgja, stjómbyrgi, skotgrafir, loftvarnabyrgi, varnarveggir fyrir eldsneyfistanka, neðanjarðarvatnstankar, bryggjur, vegi, fjöldi gólfa og grunna undan bröggum og öðrum byggingum, akstursbrautir fyrir flugvélar o.s.frv.“

Á svæði því sem rammaskipulagið tekur til eru 23 minjastaðir skráðir. Þar af eru þrjár fornleifar, fimm minjar frá 1930 eða yngri og 15 herminjar. Fornleifarnar eru vestast á svæðinu, norðan við Einaranes. Herminjar eru austast á svæðinu og er enn að finna Flugskýli Flugfélags Íslands „sjóskýlið“ og bogaskýlið við það, Flugskýli 3, byssustæðin tvö og vegaspottar á milli flugbrauta. Samkvæmt húsakönnun er lagt til að Flugskýli Flugfélags Íslands, teiknað af Bárði Ísleifssyni arkitekt árið 1942, njóti verndar í rauðum flokki. Önnur mannvirki austar á svæðinu, við Skeljanes, eru þyrping húsa sem reist voru af Ólliusólunni/Shell. Í dag eru þarna skráð skrifstofuhúsnæði, geymslur verkstæði ofl. Ekki er gerð tillaga að varðveislu þessara húsa í húsakönnun, nema til komi frekari rannsóknir.



Minjar á skipulagssvæðinu (mynd úr skýrslu 161, Minjasafn Reykjavíkur 2013)

## GRUNNVATN

Greinileg vatnaskil eru eftir Austur-vestur brautinni sem liggur eftir afgerandi hrygg í undirlaginu. Náttúrulegt afrennsli af svæðinu er frekar austarlega, fast upp við norður-suður brautina. Það sem er sýnilegt í dag tengist skurðakerfi frá stríðsárunum, en þó eru verulegar líkur á að það sýni nokkurn vegin „náttúrulegar“ afrennsli leiðir um Seljamýri, því á þeim tíma tölkaðist ekki að berjast við að færa vatn öðru vísi en eftir léttustu leið. Í minnisblaði Vatnaskila um vatnafar og jarðfræði svæðisins, dags. 12.4.2017 segir ma.: „Erfitt er að segja til um hver áhrif framkvæmda á þróunarsvæði 5 verði á vatnafar Vatnsmyrarinnar miðað við fyrirliggjandi gögn. Gryfjur sem grafnar voru við suðurenda norður-suður brautarinnar sýna þykk mólög sem líklega má telja að sé einnig að finna innan þróunarsvæðisins. Sé mótun skipt út fyrir leikari jarðmyndanir er líklegt að grunnvatnshæð lækki. Hversu mikið byggðin á svæðinu myndi halda á móti er ekki hægt að meta að svo stöddu. Ein helstu áhrifin af mögulegum breytingum í grunnvatnshæð og gegnumrennsli á þróunarsvæði 5 má ætla á þessu stigi að geti verið gagnvart færslu megingrunnvatnsskila Vatnsmyrarinnar og lækkuð grunnvatnsborðs á þeim skilum og mögulega víðar. Áhrif af slíku á vatnshúskap svæðisins eru ekki þekkt og þyrfi að meta.“



Yfirlit yfir borholur í Vatnsmyri (Mynd Vatnaskil 2016)



Undirstöður velbyssu



Flugskýli Flugfélags Íslands, „Sjóskýlið“  
Lagt til að það njóti verndar í rauðum flokki



Flugskýli 3



Byggingar við Skeljanes 23



## VEITUR OG LAGNIR

Í minnisblaði frá Veitum, dags. 18. desember 2017, er bent á atriði sem hafa þarf í huga við skipulag svæðisins.

Þar segir m.a. um fráveitu:

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

- Stofnkerfi fráveitu við Skeljanes (lag्नir og dælustöð) 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 lítið á auknið rými í kringum stofnlagnir og dælustöð. Taka þarf tillit til núverandi lagna og mögulegrar uppbyggingar veitukerfisins við skipulagsvinnuna og við ákvörðun um landfyllingu.

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

Enn fremur segir um 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.

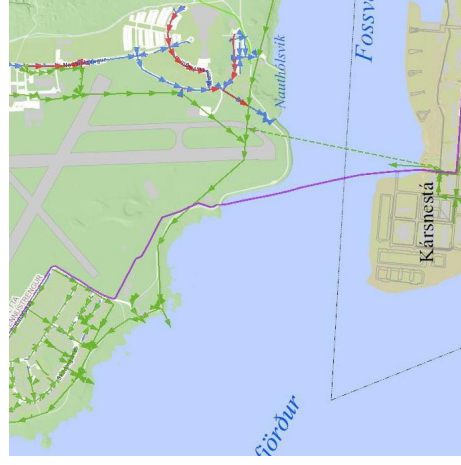
- Huga þarf að tengingum við rafdreifikerfið og staðsetningu nýrra dreifistöðva í tengslum við uppbyggingu svæðisins í samræði við Veitur. Endanleg staðsetning á dreifistöðvum liggur ekki fyrir, en verður ákvörðuð út frá álagi þegar allar upplýsingar um hverfið liggja fyrir. Staðsetningin kemur síðan fram á uppdrætti sem sýnir forhönnun veitna sem verður hluti af rammaSKIPULAGINU.

Um heitt og kalt vatn segir:

- 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.

Við gerð deiliskipulags á svæðinu ber að taka tillit til frumhönnunar Veitna ohf. á veitukerfi skipulagssvæðisins.

Frumhönnunin liggur ekki fyrir á þessu stigi, en mun verða hluti af rammaSKIPULAGINU.

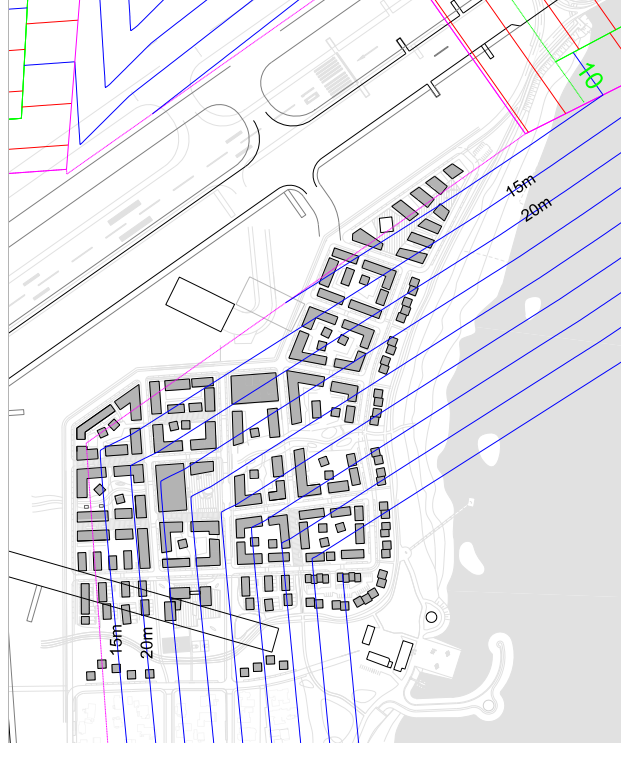


## HINDRUNARFLETIR FLUGVALLAR

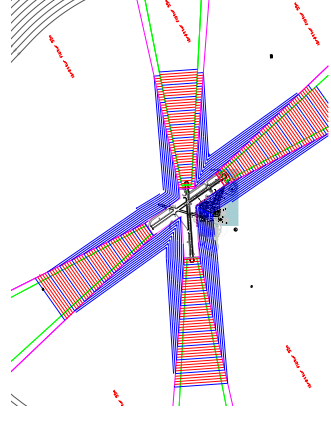
Skipulagssvæðið liggur að hindrunarflötum flubrauta 01-19 og 13-31. Skv. skráðum lendingum á Reykjavíkflugvelli 15.12.2011-22.7.2014 koma rúm 22% flugvéla til lendingar yfir Kársnes (úr suðri) á flugbraut 01. Lendingar á þessu tímabili á brautinni voru 5.539 sem gera um 4 lendingar á dag á þessum tíma (minnisblað Mannvits fyrir Kópavogsbæ dags 12.5.2017). Mikilvægt er að ný byggð raski ekki hindrunarflötum flugvallar, þar sem áhersla er lögð á að byggðin sé óháð því hvort flugvöllur fer, eða verður áfram í Vatnsmýri.

Hindrunarfletir flugbrautar valda því að skorður eru settar við húshæðir sérstaklega á norðaustur hluta svæðisins.

Skoða þarf nánar hindrunarfletina við gerð deiliskipulags reita á austurhluta svæðisins.



Hindrunarfletir Reykjavíkflugvallar



Heildarhindrunarfletir Reykjavíkflugvallar

Fráveita (græn lína) og háspennustrengur (fjólublár)

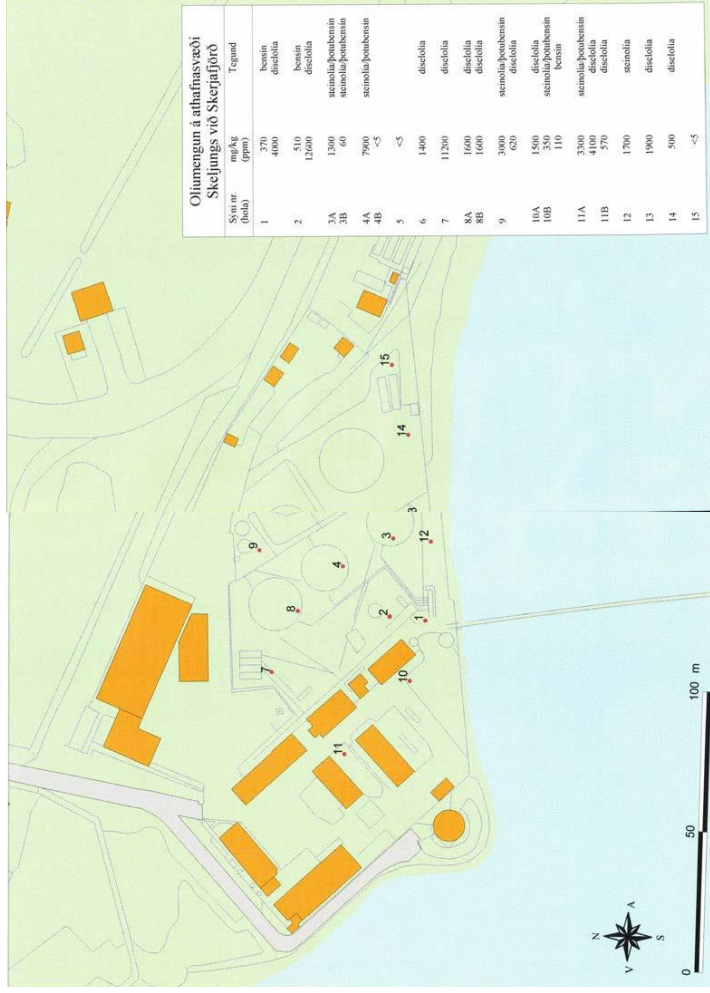
## MENGADUR JARÐVEGUR

Geymsla eldsneytis hófst í Skerjafirði á vegum HF Shell á Íslandi árið 1927. Birgðir eldsneytis, olíu, bensíns, flugvélabensíns 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. Ollúskip á vegum hernámsliðsins komu í Skerjafjörðinn en þaðan var eldsneyti dælt. Leiðsla lá frá ollúbryggjunni, 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.

Athafnasvæði Skeljungs var rannsakað árið 1998, þá voru grafnar 15 hollar á svæðinu í nær öllum hollum mældist umtalsverð ollumengun. Innan flugvallarsvæðisins hefur verið fjölbreytt starfsemi frá því á stríðsárunum. Því má fastlega búast við mengun í jarðvegi á því svæði. Þannig verður að gera ráð fyrir að við gamla skurðarkerfið í Seljamýri sé olíu og þungmálmamengaður jarðvegur.

Við gerð deiliskipulags þarf að gera rannsóknir á jarðvegi og mengun á öllu rammaskipulagssvæðinu.



Ollumengun á athafnasvæði Skeljungs mæld 1998

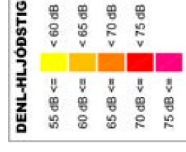
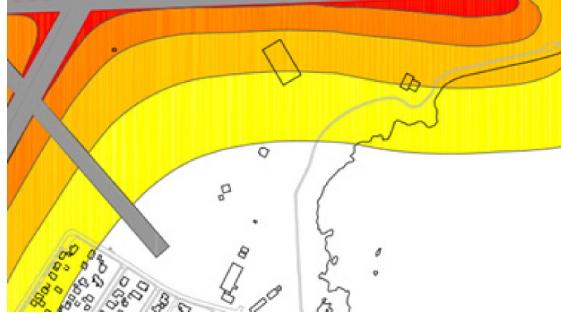
## HLJÓÐVIST

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.

Fyrirliggjandi eru hljóðreikningar byggðir á mælingum og upplýsingum um flugumferð frá árinu 2013 sem fengust frá ISAVIA. Miðað við gögnin er hljóðstig á rammaskipulagssvæðinu allsstaðar undir 65 dB mörkunum sem sett eru um starfandi flugvelli. Tryggja þarf að hljóðstig innan dyra sé undir 30 dB kröfunni. Hljóðstig skv. meðfylgjandi korti er í einni hæð en við skipulag einstakra reita og við hönnun byggingar skal skoða sérstaklega hvert hljóðstigið er við allar hæðir bygginganna.

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.

Á deiliskipulagsstigi þarf að framkvæma nákvæmari hljóðreikninga til að tryggja viðunandi lausnir á húshliðum á dvalarsvæðum og á svölum íbúða. Kröfur um hámarks hljóðstig innandyrna verða að vera uppfylltar og hugsanlegt að þetta þurfi sérstökum byggingartæknilegum lausnum, s.s. með svalalokunum eða hljóðskjöldum.



Hljóðspor frá Reykjavíkflugvelli 2013

(Tilvisun í hljóðskýrslu: Greinargerð um kortlagningu hávaða frá Reykjavíkflugvelli árið 2013.

Útgefið: Ágúst 2014. Verkfræðistofan Mannvit.)

# RAMMASKIPULAG

Megmáherslur rammaSKIPulags voru settar fram í forstögn hugmyndalettar. Þar er ma. ítrekað leiðarlíjós Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030:

- Að leita vistvænna skipulagslausna fyrir svæðið.
- Að koma með framsæknar hugmyndir um fyrirkomulag nýrrar 3-5 hæða þéttar borgarbyggðar með a.m.k. 800 íbúðum
- Lögð er áhersla á heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi.
- Að koma með tillögur um tengingar við helstu samgönguæðar í nágrenni við svæðið.
- Gera ráð fyrir tengingum frá fyrrihugaðri Fossvogsbrú inn á svæðið þar sem Borgarlínan mun mögulega liggja í framtíðinni.
- Að hugsa fyrir samgöngutengingum eftir að flugvöllurinn er farinn úr Vatnsmyrinni.
- Að vera meðvituð um umhverfi og auðlindir og mikilvægi nærliggjandi náttúrusvæða, strandlengjuna við Skerjafjörð og Öskjuhlíðinni.
- Að meta hvort gera eigi ráð fyrir landfyllingu og ef svo er, þá þarf að meta stærð hennar.
- Að huga að hæðarlegu m.t.t. flóðahættu í framtíðinni.
- Að gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum með grænum geirum og gegndræpu yfirborði þar sem því verður við komið.
- Að huga að grænum tengingum við náttúrusvæði við strönd Skerjafjarðar og náttúrusvæði í Friðlandinu í Vatnsmyrinni
- Að hugsa fyrir samgöngutengingum eftir að flugvöllurinn er farinn úr Vatnsmyrinni.
- Að vera meðvituð um umhverfi og auðlindir og mikilvægi nærliggjandi náttúrusvæða, strandlengjuna við Skerjafjörð og Öskjuhlíðinni.

Auk þessara áhersluatriða var sérstaklega hugað að eftirfarandi atriðum við vinnslu rammaSKIPulags fyrir Skerjafjörð:

- Að tryggja gott samspil almenningsskýma, bygginga og nærumhverfis.
- Að geta boðið upp á fjölbreyttar gerðir íbúða hvað varðar stærðir og útlit.
- Að gera ráð fyrir eðlilegu hlutfalli atvinnuhúsnæðis fyrir verslun, þjónustu, menningarstarfsemi og mögulega aðra atvinnustarfsemi.
- Að staðsetja samþætta leik- og grunnskóla á svæðinu.
- Að skoða afmörkun svæðisins með tilliti til afmörkunar annarra deiliskipulagsáætla, t.d. deiliskipulag fyrir Fossvogsbrú



Skissa frá hugmyndalet

## SKIPULAGSHUGMYND

Rammaskipulag Graeme Massie hefur verið leiðarljós skipulags í Vatnsmýrinni um nokkurt skeið. Það er að nokkru fyrirmynd rammaskipulags Skerjafjarðar, en horfið er frá hornréttum samgönguæðum og strangri randbyggð. Hér eru mýkri form, fjölbreyttari byggð og mildara yfirbragð.

Hér má segja frá því að verið er að gera RAMMASKIPULAG og reiknað er með því að hver reitur verði sérstaklega deiliskipulagður í samráði við þróunaraðila og borgaryfirvöld.

Byggðin í Skerjafirði hefur nokkra sérstöðu í Reykjavík hvað varðar íbúðarsvæði. Það er að nokkru aðskilið frá annarri byggð vegna legu flugvallar. Það hefur því myndast kjarni íbúa sem sýnt hafa samstöðu og viljað verja yfirbragð og sérstöðu svæðisins. Byggðin hefu þó að nokkru lítið fyrir smæð sína og einsleitni þar sem erfið er að halda úti þjónustu sem allir borgarþátttökara kröfu til. Það er því mikilvægt að ný byggð í Skerjafirði raski ekki sérstöðu núverandi byggðar, en um leið skapi grundvöll fyrir öflugri þjónustu og fjölbreyttari íbúa- og íbúðasamsetningu.

Byggður verði virkur þjónustukjarni, skóli, fjölbreyttar íbúðagerðir og svæðið ríkulegt af grænum svæðum.

Strandlangjan verður virkuð til útivistar fyrir alla Reykvikinga með aðstöðu til siglinga og sjóbaða. Fyrirhugað er að bæta almenningssamgöngur með byggingu brúar fyrir almenningssvagna yfir Fossvog sem bættir tengingu nýrrar byggðar við aðra byggð borgarinnar. Opnast með því leið fyrir íbúa á Skildinganesi (og aðra íbúa) milli háskólanna og tenginga milli vestur- og austurhluta borgarinnar.

Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á sérstöðu byggðarinnar sem hluta af núverandi byggð á Skildinganesi, en um leið skref til frekari uppbyggingar í Vatnsmýri. Áhersla er lögð á aðalinnangangur bygginga sé að jafnaði frá götum.



Yfirlitsmynd



Byggð í Þingholtum í Reykjavík - leiðarljós í Skerjafirði

## STRÖNDIN

Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir landfyllingu. Núverandi strönd er röskuð eftir áratuga starfsemi oliubirgðastöðvar við flugvöllinn. Leitast verður við að líkja eftir náttúrulegri strönd með því að mynda fjöru með grjóti í mismunandi kornastærð í líkingu við þá sem er nú þegar á svæðinu. Strandir austan- og vestanvert eru hverfisverndaðar og ná alla leið að Gróttu í vestri. Leiksvæði, útsýnis- og áningarstaðir verða við ströndina, en ekki er gert ráð fyrir að byggðin nái alveg að ströndinni heldur er skilin eftir græn lengja meðfram henni sem verður útivistarsvæði og að mestu án bygginga.

Helstu áhrif rammaskipulagsins á umhverfið eru tengd fyrirhugaðri landfyllingu. Landfyllingin er töluvert minni en áætlað er í aðalskipulagi Reykjavíkur en feiur þrátt fyrir það í sér rask. Jákvað áhrif landfyllingar eru þau að hægt er nýta uppgrafið efni frá nálægum uppbyggingsvæðum við gerð landfyllingarinnar sem minnkar verulega umferð og efnisflutninga. Þannig er efnið notað áfram á svæðinu en ekki flutt sérstaklega á urðunarsvæði í útjaðra borgarinnar. Neikvað áhrif eru á strandlífríki og náttúru en fyllingin er utan verndarsvæða. Áhersla er lögð á að móta nýja strönd með náttúrulegu yfirbragði og er líklegt að fjörulíf nái að taka að sér bólfestu þar.

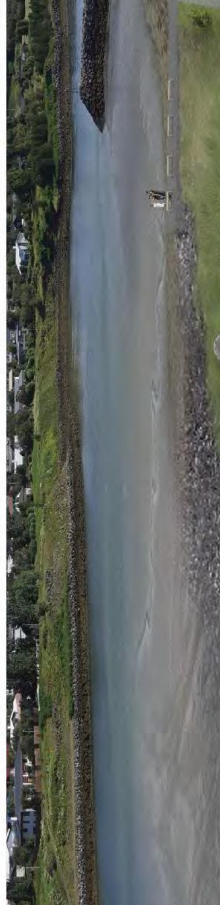
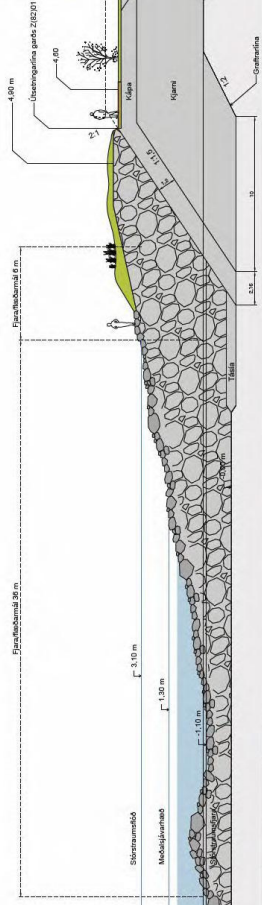
Gera þarf nánari grein fyrir þessum áhrifum við gerð deiliskipulags og tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu.

Fyrirhuguð höfn og rampur fer aðeins inn á hverfisverndarsvæðið vestan við núverandi hreinsistöð sem kallar á breytta hverfisvernd.

Landfylling er tilkynningarskyld um 1ákvörðun um matsskyldu skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Það fer eftir endanlegri st1æð landfyllingar hvort framkvæmdin falli undir B eða C flokk í 1. viðauka laganna. Deiliskipulag sem tekur til landfyllingarinnar er því háð umhverfismati áætlaða skv. lögum nr. 105/2006.



Landfylling



Dæmi um úttærslu landfyllingar með náttúrulegu yfirbragði.

## ALMENNINGSRÝMI

Almenningssvæði eru hönnuð út frá sólaráttum og skjóli. Vandað verður til hönnunar almenningssvæða með tilliti til götugagna, lýsingar, gróðurs og yfirborðsefna. Almenningsrými eru að hluta innan lóða og öllum opin, en markmið er að rými verði fjölbreytt og líflæg. Lögð er áhersla á að vinna með grænt umhverfi á aðaltorgi eins og kostur er og skal a.m.k. 25% af yfirborði torgs vera með gróðurþekju. Í úthlutunarskiðum verður gerð náhara grein fyrir hönnun, rekstri og viðhaldi almenningsrýma.

Gert er ráð fyrir leiksvæðum og dvalarsvæðum í inngróðrum og er mjög mikilvægt að þau séu í góðum gæðum vegna þéttleika hverfisins. Stærri almenningsrými eru bæði við græna beltið og grænan miðás.

Gert er ráð fyrir fjölmörgum torgum og áningarstöðum á svæðinu. Á flugtorinu mætti sjá fyrir sér að yfirbragð torgsins væri hrátt og vísa í horfna tíma í tengslum við flugskýlið í útfærslu torgsins. Á bryggju á vestrhliða strandar er gert ráð fyrir rennu og bátalægi smærri báta. Í tengslum við bryggjuna er gert ráð fyrir að nýta þær byggingar sem fyrir eru til tómsundastarfs.

Á austari hluta strandar er hugsanlegt að byggð verði höfn fyrir stærri skemmtibáta. Þörfin verður kortið með hliðsjón af af þeirri uppbyggingu sem íþróttin stendur frammi fyrir. Ná þarf samstöðu siglingafélaga um uppbyggingu hafnar fyrir skemmtibáta á einum eða tveimur stöðum á höfuðborgarsvæðinu. Við austurhluta strandar er gert ráð fyrir að byggja megi upp veglega aðstöðu fyrir siglingaþróttina í byggingum í tiltölulega litlum skala í svipuðum stíl og verbúðirnar við gömlu höfnina í Kvosinni í Reykjavík. Þessi tvö íþrótt- og tómsundasvæði munu því kallast á, en bryggjur í Skerjafrói liggja vel með tilliti til sólar, dvalar og útvistar.



Græn svæði og torg



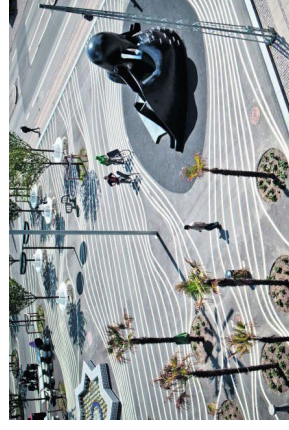
Strönd (mynd úr hugmynda leit)

## GRÓÐUR OG GRÆN SVÆÐI

Græn þök skulu þekja 60% af byggðinni. Þau milda ásýnd byggðar, stuðla að líffræðilegri fjölbreytni og hægja á rennsli ofanvatsins á svæðinu. Vinna skal með gróður sem þema á öllum grænum svæðum og almenningsrýmum. Leggja skal áherslu á strandgróður meðfram strandlinunni og votlendisgróður við blágrænar ofanvatnslausnir. Tveir grænir geirar teygja sig inn í byggðina til norðurs frá ströndinni. Græna beltið vestast á svæðinu hefur náttúrulegt yfirbragð í anda Vatnsmýrarinnar, en ofanvatni af svæðinu verður safnað í beltið og hreinsað í tjörnnum sem býður upp á skemmtilega möguleika og útfærslur. Í Græna beltinu er enn fremur net leikvalla og áfangastaða sem bjóða upp á áhugaverða upplifun og hvetur til útvistar. Skólastofnanir (leik- og grunnskóli) eru staðsettar í beltinu. Þá er áætlað að græna beltið geti teygst sig inn í framtíðar byggingarland þar sem nú er flugvöllur og geti náð alla leið að Vatnsmýrinni við Norraena húsið. Í grænum miðás má enn fremur að sjá fyrir sér svæði til minnis um hernámíð og umsvifin við flugvöllinn.

Núverandi herminjar á svæðinu geta fengið nýja staðsetningu, t.d. byssu- og skotstæði sem eru nú innan svæðis rammaþekkingarsvæðis.

Græn miðás brytur sér leið inn í byggðina miðja í átt að miðlægu torgi þar sem einnig er gert ráð fyrir biðstöð almenningssamgangna. Í græna miðásnum er hugsunin að þar verði almenningsrými almennt í minni skala en í græna beltinu, með tjörnnum og áhugaverðum dvalar- og leiksvæðum. Vatni mun þar einnig vera safnað saman og hreinsað áður en því er veitt til sjávar.



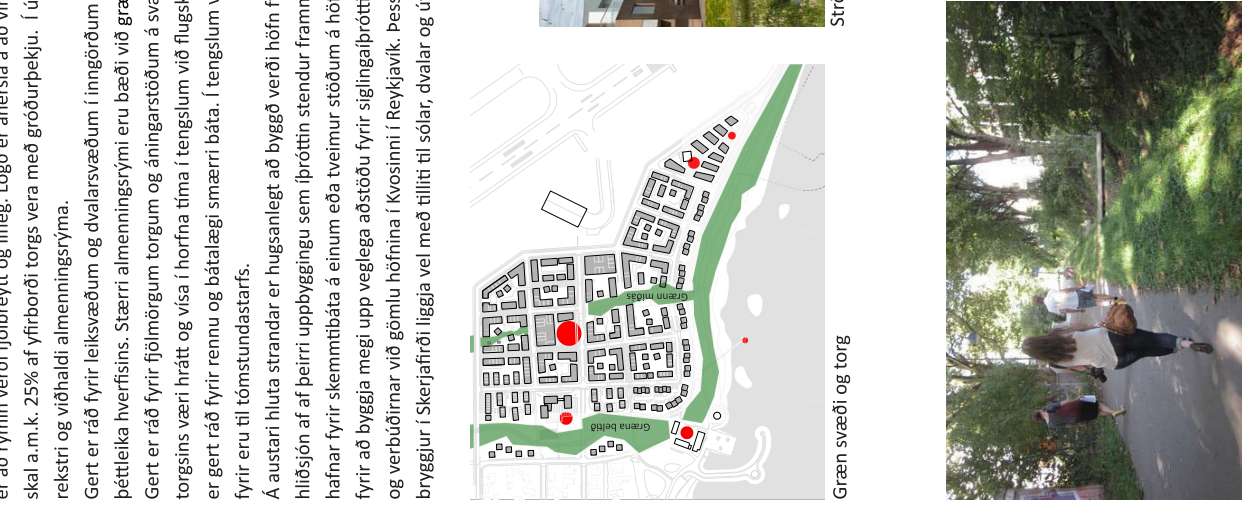
Dæmi um útfærslu torgs



Græn miðás í byggðinni (mynd úr hugmynda leit)

## OFANVATNSLAUSN - SVELGUR VIÐ HIÐ GÖNGULEIÐAR

Ofanvatnslausn - svelgur við hið gönguleiðar



Ofanvatnslausn - svelgur við hið gönguleiðar



Ofanvatnslausn - svelgur við hið gönguleiðar



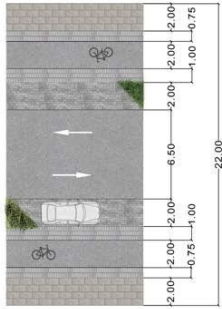
Siglingar



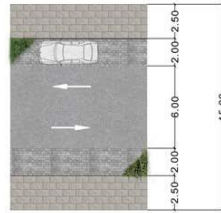
Græn gönguleið



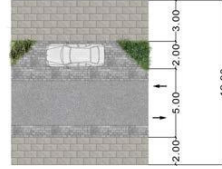
Vallastaten í Svíþjóð, grænt yfirbragð.



Borgargata með hjólastígum, hjóla- og langbilastæðum báðum megin götunnar (30 km hámarks hraði)



Húsagata með hjóla- og langbilastæðum báðum megin götunnar (30 km hámarks hraði)



Vistgata með akrobílasterföngum í báðum kílur, þrjú ákvarðun og bíla- og hjólastæði hægri megin götunnar (15 km hámarks hraði)



## UMFERÐ

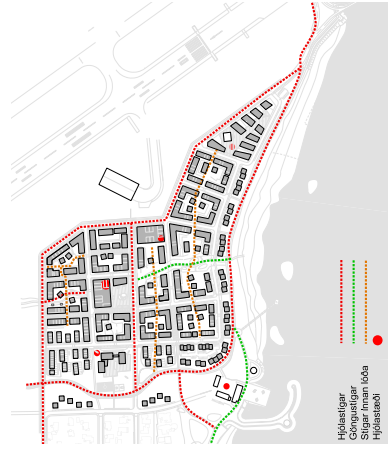
Markmið umferðarskipulags er mýkra umferðarumhverfi með aukinni hlutdeild almenningsgangna, gangandi og hjólandi vegfarenda. Það á að vera jafn aðgengilegt að nýta umhverfisvæna ferðamáta og hefðbundna. Vistvænn ferðamáti styrkir nærbjónustuna og áberandi er almenn ósk íbúa í Reykjavík um betri almenningsgangöngur og aðstæður fyrir gangandi og hjólandi í borgarumhverfinu. Deilbilar eru líka að ryðja sér til rúms og verðum við að taka tillit til þeirra breytinga sem eru að eiga sér stað. Með aukinni notkun deilibíla í framtíðinni má reikna með minni bílastæðabörf.

## Götunými

Þrjár megin tegundir eru af götum í skipulaginu. Fyrsta er eins konar vist- eða leikgata þar sem er 15km hámarks hraði og gatan er í raun hugsuð sem hluti af almenningsrymi við húsin, þar sem börn eiga að geta leikið sér og fullorðnir dvalið án þess að vera í mikilli hættu vegna aksturs bílaumferðar. Akbraut er þannig í báðar áttir, en aðeins samtals 5 metra breið og er það talið nóg vegna lágs hámarks hraða. Í vistgötum eru götutré og gróður, auk langbilastæða á stöku stað. Þá er steinlagt yfirborð í fyrirými, en aðeins er gert ráð fyrir að akbrautin sé malbikuð.

Aðalgata hverfisins fellur undir flokkun aðalskipulags sem borgargata, með götutrjám, einni akreip venjulegrar umferðar og almenningsgangna (strætó) í hvora átt með 3,5 metra breiðri akbraut. Auk þess eru í þessum götum bístöðvar fyrir almenningsgangöngur (strætó) og rúmgóðar gangstéttar fyrir hjólandi og gangandi umferð en gert er ráð fyrir hjólandi umferð í götu og/eða á gangstéttum. Langbilastæði eru við götu á stöku stöðum.

Þriðja gerðin er sviðuð aðalgötum nema með 3 metra breiðri akbraut í hvora átt og færri götutrjám og fleiri bílastæðum meðfram götu. Hámarks hraði 30km/klst.



Ætla má að umferð dreift nokkuð jafnt um ramma skipulagssvæðið þar sem ekkert er af botngötum eða einstefnu götum. Þó má ætla að umferð verði í mest á aðalgötunni vegna bílastæðahúsa og þjónustu en einnig verður nokkur umferð götu í ytri hring hverfisins.

### Akandi umferð

Aðaladkoma akandi umferðar að rammaskipulagssvæðinu verður eftir Einarssnesi en einnig verður tenging að svæðinu frá Skeljanesi.

Betri tengingar verða við svæði sunnar og austar í borginni fyrir gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur en fyrir bíla með tilkomu tengingar yfir Fossvog og fyrir flugbrautarendann.

Ætla má að umferð dreifist nokkuð jafnt um rammaskipulagssvæðið þar sem ekkert er af botngötum eða einstefnugötum. Þó má ætla að umferð verði mest á aðalgötunni vegna bílastæðahúsa og þjónustu en einnig verður nokkur umferð í götum í ytri hring hverfisins.

Í dag fara innan við 2 þús. bílar á sólarhring um vestasta hluta Einarssness, umferð er minni austan til. Ætla má að með 1.200 íbúða byggð á rammaskipulagssvæðinu muni umferðin á vestasta hluta Einarssness verði um 7.000 bílar/sólarhring sem er sambærileg umferð og um Ægissíðu við Hofsvallagötu.

Skooða þarf hvort að gera þurfi breytingar á útfærslu Einarssness m.t.t. aðgengi allra ferðamáta, þ.e. akandi, strætó, hjólandi og gangandi.

### Göngu- og hjólastiggar

Í dag liggur aðskilinn göngu og hjólastigur eftir ströndinni áleiðis inn á Skeljanes. Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir aðskildum göngu- og hjólastigum eftir græna ásnum sem nær frá sjó og að Tjórninni. Einnig er gert ráð fyrir hjólastigum í aðalgötunni og við götu sem er í ytri jaftri svæðisins og tengist komandi brú yfir Skerjafjörð og stíg suður fyrir flugbraut.

### Bílastæði

Í rammaskipulagi er viðmiðunarfjöldi bílastæða metinn út frá breyttum viðmiðum um kröfur um fjölda bílastæða á þéttbýlissvæðum í nágrenni við göðar almenningssamgöngur. Kröfurar eru mismunandi eftir stærð íbúða, hvort um námsmannaíbúðir er að ræða og eftir tegund þjónustu. Eftirfarandi var haft til hljóðsónar við mat á fjölda bílastæða fyrir skipulagssvæðið.

Íbúðir: 0,25-0,75 bílastæði fyrir hverja íbúð háð stærð íbúðar.

Að auki þarf 0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð

Stúdentaíbúðir: 0,1-0,2 bílastæði fyrir hverja íbúð

Skrifstofubyggingar: 1 stæði á 100 m<sup>2</sup>

Verslanir og veitingarstaðir: 1 stæði á 100 m<sup>2</sup>

Leikskóli: Metið í samgöngumati

Grunnskóli: Metið í samgöngumati

Endanlegan fjölda bílastæða á rammaskipulagssvæðinu þarf að endurskoða á deiliskipulagsstigi þegar nánari upplýsingar liggja fyrir um stærðir og samsetningu íbúða á hverjum reit sem og starfssemi á reitum. Gert er ráð fyrir stúdentaíbúðum á reit 5 og því fáum bílastæðum þar. Ef notkun lóðar breytist þarf hugsanlega fleiri bílastæði.

Engin stæði skulu vera innan lóðar og eru öll stæði samnýtanleg, bæði þau sem eru í götum og í bílastæðahúsum, og er ekki heimilt að merkja þau ákveðnum byggingum. Gert er ráð fyrir að innheimt verði bílastæðagjöld vegna allra stæða á svæðinu. Gert er ráð fyrir bílahúsum á reitum 8 og 15 sem eru samnýtanleg öllu svæðinu.

Áður en deiliskipulag verður unnið skal vinna samgöngumat í samræmi við ný viðmið Reykjavíkurborgar um bílastæðafjölda. Í samgöngumati er nákvæmt mat lagt á fjölda bílastæða, samnýtingamöguleika og fleira.

### Hjólastæði

Eftirfarandi kvaðir gilda um lágmarksfjölda hjólastæða á skipulagssvæðinu

Íbúðir: 2 hjólastæði fyrir hverja íbúð

Stúdentaíbúðir: 1-2 hjólastæði fyrir hverja íbúð, háð stærð íbúða

Skrifstofubyggingar: 0,5-3 hjólastæði á 100 m<sup>2</sup>

Verslanir: 2-3 hjólastæði á 100 m<sup>2</sup>

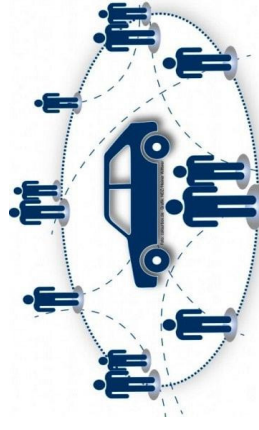
Leikskóli: 0,4 hjólastæði á starfsmann og 20 stæði / 100 nemendur

Grunnskóli: 30-60 stæði / 100 nemendur

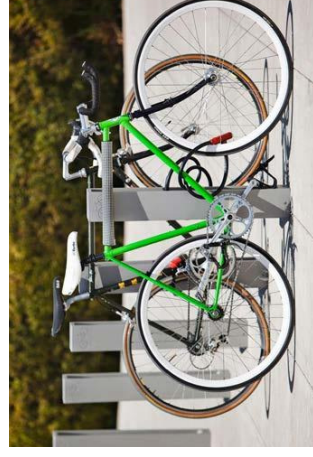
Áður en deiliskipulag verður unnið skal vinna samgöngumat í samræmi við ný viðmið Reykjavíkurborgar um hjólastæðafjölda. Í samgöngumati er nákvæmt mat lagt á fjölda hjólastæða og hlutfall þeirra sem eru í læstu rými og þeirra sem eru við innganga bygginga.



Hverfisgata í Reykjavík að sumarlagi



Deilibílar draga úr bílastæðabörf



Hjólastæði

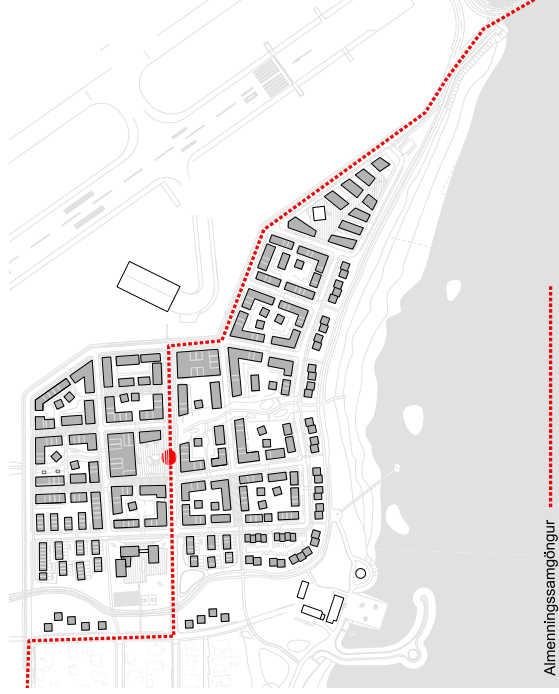


Rafbílahleðsla

## ALMENNINGSSAMGÖNGUR

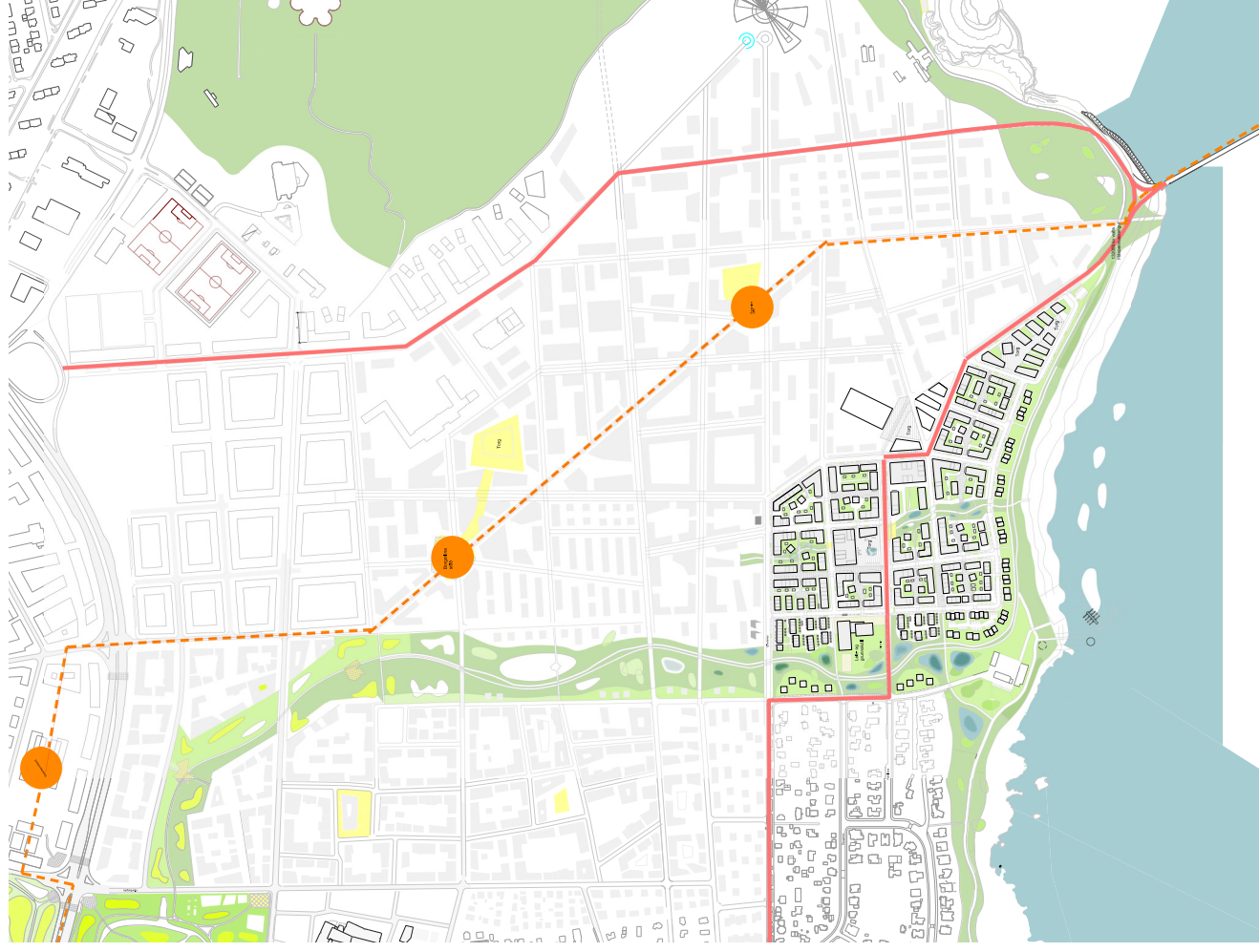
Í dag eður leið 12 um Skerjafjörð og tengir hverfið við svæði H1, miðbæinn, Sæbraut, Mjódd, Seljahverfi og Ártún. Í vinnslu er deiliskipulagstillaga fyrir brú yfir Fossvog sem tengir saman Kársnes og Skerjafjörð. Fyrirhugað er að leyfa umferð gangandi, hjólandi og almenningsvagna yfir Fossvogsbrú. Brúin tengir saman og stýttir leið gangandi og hjólandi vegfarenda milli Reykjavíkur og Kópavogs og gefur einnig kost á bættum almenningssamgöngum milli bæjarfélaganna. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir akstri almenningsvagna fyrir flugbrautarendann og því mun aðgengi að almenningssamgöngum stórkostur aukast fyrir íbúa í Skerjafirði sem og á rammaSKIPulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir akstri almenningsvagna um rammaSKIPulagssvæðið. Áætluð leið er um aðalgötu svæðisins með bíðstöðvum á torginu.

Þegar flugvöllurinn fer úr Vatnsmýrinni er gert ráð fyrir leið Borgarlínu í gegnum Vatnsmýrina að BSÍ.



Almenningssamgöngur

Leið almenningavagna um skipulagssvæðið



Vatnsmýrin. Hugmynd um leiðir almenningavagna og Borgarlínu (mynd úr hugmynda leit)



## BÍLASTÆÐI - BÍLAGEYMSLUHÚS

Lagt var mat á bilastæðafjölda út frá breyttum viðmiðum um kröfur um fjölda bilastæða sem Reykjavíkurborg er að þróa hjá sér til að nota á þéttingarreitum og á reitum í nágrenni við hágæða þjónustu almenningssamgangna. Samkvæmt skilgreiningum er Skerjafjörður reitur á svæði í flokki 2 og því gilda ekki eins stífar kröfur um fjölda bilastæða eins og á miðsvæðum. Með tilkomu brúar yfir Fossvog sem er ætluð fyrir gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur og með tilkomu strætisvagnaakreina fyrir flugbrautarendann má ætla að skipulagssvæðið geti talist til svæðis með góðar strætósamgöngur. Því var lagt mat á fjölda bilastæða út frá báðum viðmiðum, þ.e. svæði í flokki 1 og svæði í flokki 2. Bilastæðakröfur eru misjafnar eftir nýtingu m<sup>2</sup> og eftir íbúðastærð.

Í skipulagstillögu er gert ráð fyrir að bilastæðum sé í aðalatriðum komið fyrir í bilageymsluhúsum og í stæðum meðfram götum. Götustæði eru þó aðallega hugsuð fyrir gesti, fatlaða og deilibíla. Engin bilastæði eru innan lóða. Með þessu fyrirkomulagi munu þróunaraðilar á svæðinu greiða gjald til sveitarfélagsins, sem svarar til þeirra bilastæðaparfa, sem nýtt er til byggingar bilageymsluhúsanna. Rekstur þeirra getur verið í höndum sveitarfélags eða félags í þess eigu, eða annarra og munu mánaðarleg bilastæðagjöld íbúa greiða hluta stofnkostnaðar og rekstur. Deilibílar og rafmagnsbílar munu fá ríkulega aðstöðu á svæðinu. Í bilageymsluhúsum verður góð aðstaða fyrir rafbíla og á svæðinu almennt gott aðgengi að deilibílum. Hugsanlegt er að þróunaraðilar greiði td. 5 ára meðlimagjald deilibíla sem fýgi hverri íbúð. Slík ráðstöfun myndi hvetja til minni notkunar einkabíla og styrkja rekstur deilibíla.



Dæmi um bilastæðahús - Kaupmannahöfn

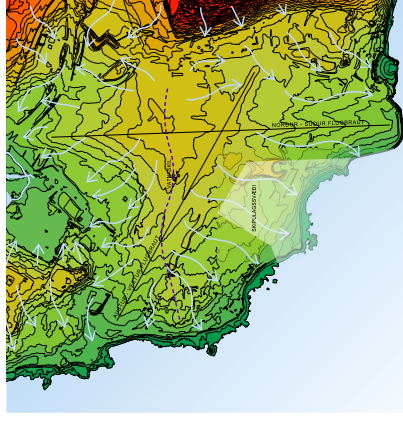


Dæmi um bilastæðahús í Svíþjóð

## OFANVATNSLAUSNIR

Talið er afar ólíklegt að ofanvatn sem lendir á skipulagssvæðinu skili sér til Vatnsmýrar. Hábunga er á austur vestur flugbrautinni og hripar vatn þaðan annars vegar til suðurs í átt til sjávar og hins vegar til norðurs í átt að Vatnsmýri. Þar sem hábungan er talsvert norðar en það byggingarsvæði sem rammaskipulagið tekur yfir, og vatn hripar til suðurs í átt að sjó en ekki að Vatnsmýrinni, er ekki talið að framkvæmdirnar muni hafa áhrif á grunnvatnsstöðu og þar með vatnsmagn í Vatnsmýri. Núverandi strandlengja er röskuð að hluta þar sem bryggjar og fyllingar eru við ströndina en er að öðru leyti náttúruleg. Vatnaskli eru um austur-vestur flugbrautina sem liggur á hrygg og hallar landi norðan hennar í átt að Vatnsmýri en sunnan hennar í átt að Skerjafirði. Þó er talið mikilvægt að tryggja óbreytt aðstreymi grunnvatns til þess að geta unnið með léttara laagnakerfi og um leið láta regnvatn móta nýtt fjölbreytt vistkerfi á grænum svæðum. Stutt er í góðan viðtaka, Skerjafjörðinn. Hægt að komast af með „létt“ pipukerfi þar sem mögulegt er að leiða ofanvatn af götum í hripanði farvegum ofanjarðar sem oftast væru þurrir gras-/gróðurfarvegir. Í göturýmum er hægt að koma fyrir ofanvatnstrásum á yfirborði sem halla í átt að grænum geirum með ofanvatnstrásum sem halla til sjávar. Hægt er að vera með regnbeð milli bilastæða þar sem regnvatn er tekið niður í pipur og leitt út í næsta græna belti. Það þvingar hæð í ofanvatnstrásum í grænum svæðum niður sem býðir að grænu geirarnir verða „rásarmótaðir“.

Tilgangur með grænum þökum og ofanvatnslausnum innan lóða er að hægja á/tefja rennsli ofanvatns og skapa skilyrði til að það sígi niður í jarðveginn eða gufi upp eftir aðstæðum.



Ferill grunnvatns í Vatnsmýri



Leiðir ofanvatns innan skipulagssvæðis



Dæmi um útfærslur á ofanvatnslausnum



## SKÓLI

Skólanager er mikilvægur hluti af lífshlupi allra og skóla- og skipulagð íþrótta- og frístundastarf er sífellt að verða ríkari hluti af daglegu lífi barna og unglinga. Framtíðin er hins vegar óviss, við vitum ekki hvaða tækni, hvaða þekking eða hvaða atvinnugreinar verða ríkjandi árið 2030. Við vitum ekki hvernig félagslegt umhverfi verður en við vitum þó að einstaklingar þurfa að búa yfir leikinni til að menntast, bæði formlega og óformlega. Þá þurfa þeir að búa yfir ríki félagsþæfni, sjálfsþekkingu, vera skapandi og heilbrigðir líkt og segir í drögum að menntastefnu Reykjavíkur. Þegar verði er að hanna „nýjan“ borgarhluta er mikilvægt að horfa fram í tímann og spyrja sig hvernig best verði mætt framfarhagsmunum barna og fjölskyldna með því að læra af þeim þróunarverkefnum sem unnin hafa verið að undanförmu.

A líðnum árum hefur orðið sú þróun að sífellt fleiri og yngri börn sækja leikskóla. Á sama tíma nýta sífellt fleiri fjölskyldur sér þjónustu frístundaheimila fyrir börn í yngstu bekkjum grunnskólans. Lögjafinn hefur brugðist við með því að samræma grunnpætti starfs í leikskóla og grunnskóla í gegnum aðalnámskrá og gert sveitarfélögum að bjóða upp á þjónustu frístundaheimila.

Gert er ráð fyrir skóla fyrir yngstu íbúa svæðisins og í eldri hverfum í Skerjafirði. Skólastarf og kennsluhættir byggjast á því að skólinn sé samþættur leik- og grunnskóli fyrir u.þ.b. 300 börn á aldrinum eins til níu ára. Útreikningar á fjölda leik- og grunnskólabarna miðast við 1200 nýjar íbúðir í Skerjafirðinum, þar af 200 stúdentaíbúðir. Leikskólabörnunum hefur verið skipt upp í ungarnadeild (fyrsta árið í leikskóla) og leikskólaeild (3-5 ára).

Stærð skólahúss er um 3700 m<sup>2</sup> á einni til þremur hæðum. Stærð lóðar er um 9000 m<sup>2</sup>. Markmiðið er samfella sé mikil milli leik- og grunnskólastarfs sem og samfella milli grunnskólastarfs og frístundar. Samvinna og samstarf þurfa að vera lykilmætti í sérkennum skólans, hönnun byggingarinnar og skólalóðar. Mikilvægt að eldri nemendur komist á vistvænan hátt í skólann.

## SORP

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 grendarstöðva.

Í Nýjum Skerjafirði verður sorpflokkun og hirða útfærð með djúpgámum. 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. Nánar er fjallað um útfærslu djúpgáma í skilmálum fyrir húsbýggingar og mannvirki á lóð.

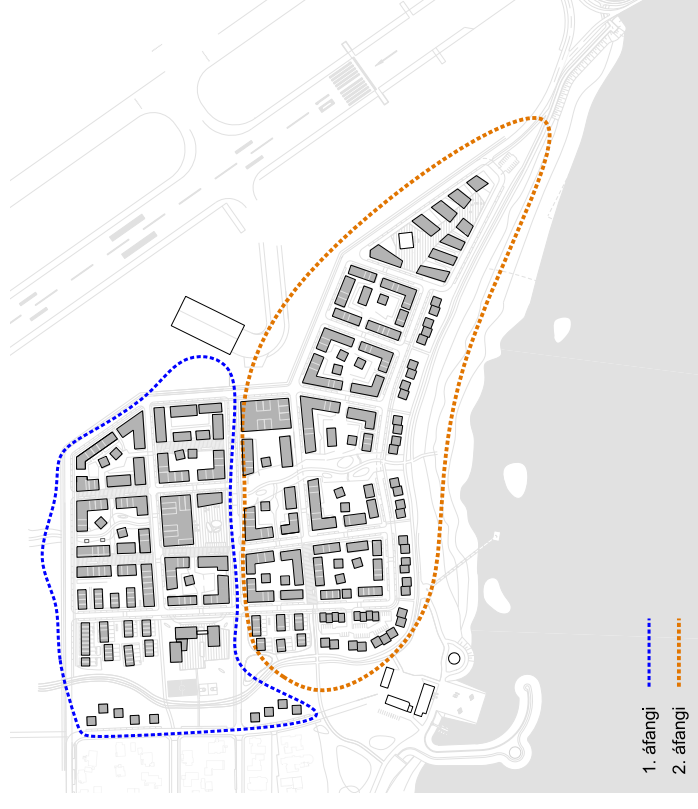
Nýrrar hugsunar er þörf hvað varðar sorphirðu á þéttingarsvæðum og gildir það um skipulagssvæðið. Gert verður ráð fyrir flokkun sorps og aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Markmiðið er að flokka pappír, plast, gler og mála auk hefðbundins heimilisúrgangs, eða í 5 úrgangsflokka.

Djúpgámar skulu vera á lóðum í eigu viðkomandi fasteigna. Stofnuð er sérstök lóð fyrir djúpgámanna sem þinglýst er á viðeigandi fasteign. Gert er ráð fyrir að Reykjavíkurborg eigi djúpgámanna en lóðarhafi kassann sem gámurinn er felldur niður í og sinni viðhaldi á honum sem og umhirðu lóðar. Fasteignar eigandi sér um gerð svæðis fyrir djúpgámanna og skal það gera í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar. Á skipulagsupprætti eru lóðir djúpgáma sýndar og er staðsetning þeirra leiðbeinandi. Annars skal í deiliskipulagi fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar um hönnun og útfærslu djúpgáma.

Þessi ákvæði gilda fyrst og fremst um íbúðalóðir, en fyrirtæki og stofnanir skulu leysa sín úrgangsmál innan lóðar

## ÁFANGASKIPTING

Gert er ráð fyrir að skipulagssvæðinu verði skipt í reiti eða lóðir. Reitum er ráðstafað ýmist til einkaaðila eða féлага sem byggja íbúðir án hagnaðarsjónarmiða. Á hverjum reit er yfirbragð byggðar mismunandi. Uppbyggingu skipulagssvæðisins er skipt í tvo áfanga. 1. áfanginn er norðurhluti svæðisins. 2. áfanginn biður landfyllingar og þess að mengunarmælingar fari fram.



## SKUGGAVÖRÐ

Gerðar voru myndir af skuggavörpi á tveimur árstímum; vor(haust) jafndægri og sumarsólstöðum  
Miðað er við kl. 10.00, 13.30, 17.00.



Skuggavarp 21. júní kl. 10



Skuggavarp 21. júní kl. 13.30



Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. mars kl. 10



Skuggavarp 21. mars kl. 13.30



Skuggavarp 21. mars kl. 17



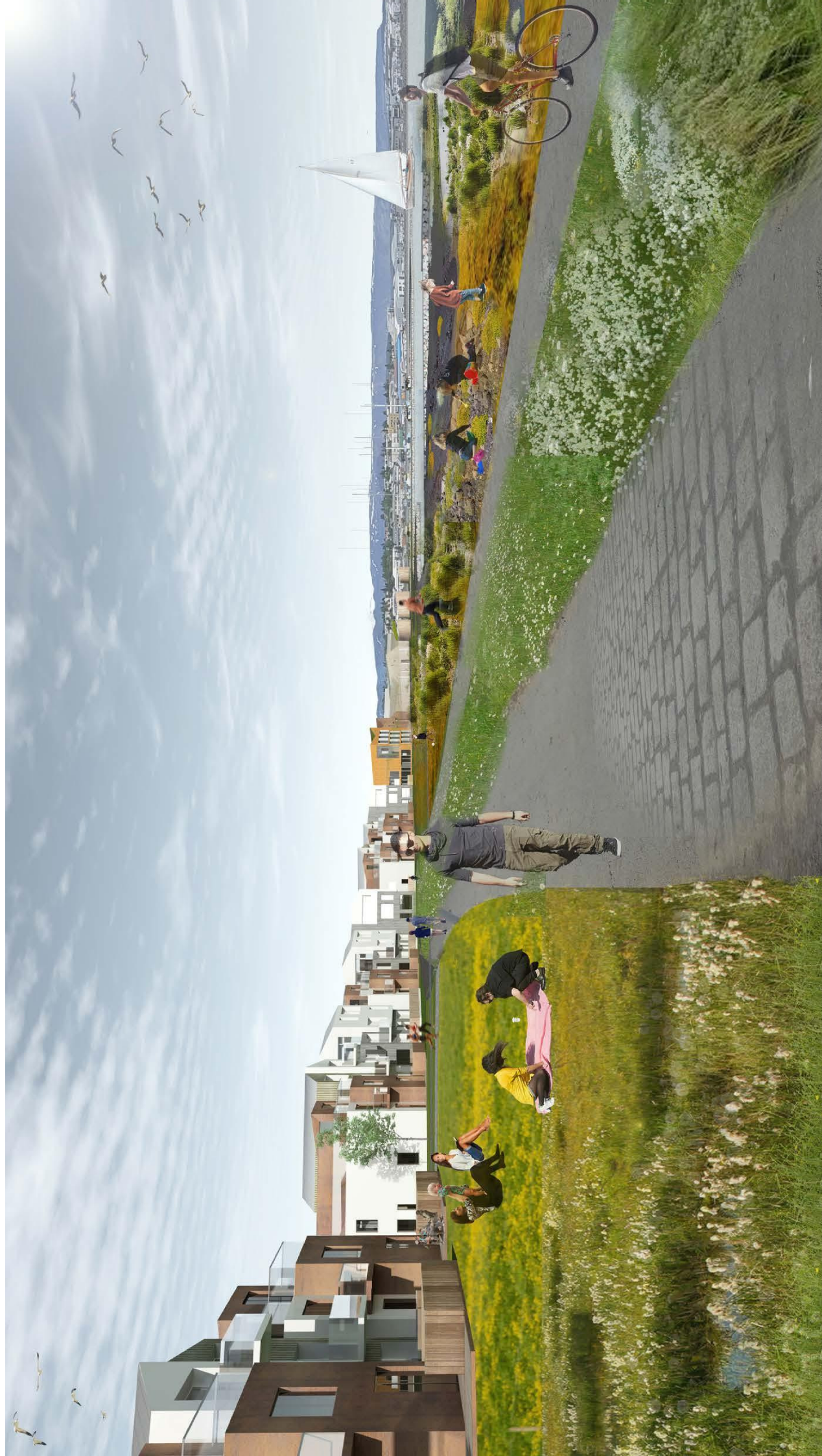
Strandlengjan



Bæjartorg

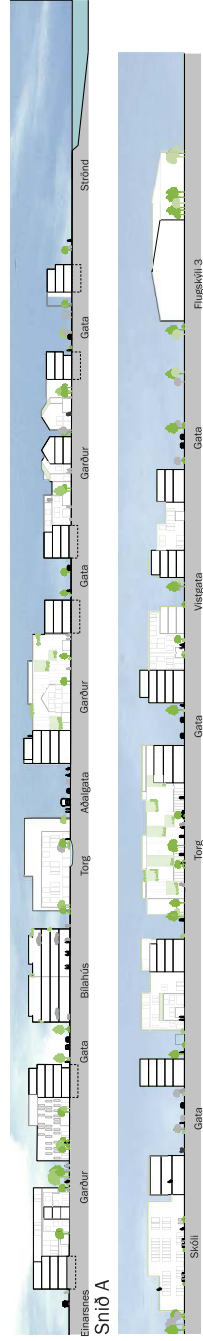


Grænn ás í byggð



Við ströndina

# UPPDRATTUR







# LEIÐARLJÓÐ FYRIR EINSTAKA REITI



1. Smágerð byggð í anda gamla Skerfjarðar
2. Fingerð raðisabyggð, gæflar snúa að götu og grænu belti.
3. Íbúðareitur við vistgötu. Fjölbýlishús í sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
4. Íbúðareitur við vistgötu. Fjölbýlishús við grænan miðás með punkthúsum í garði. Litlir forgarðar við götu.
5. Íbúðareitur við vistgötu. Fjölbýlishús og punkthús í sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
6. Leik- og grunnskóli við grænt belti. Aðaláðkoma frá austr en einnig steppistöði við Skjalanes.
7. Íbúðareitur. Fjölbýlishús og punkthús í sameiginlegum garði. Starfsemi að torgi.
8. Íbúðarhús og bilastæðahús með starfsemi á neðstu hæð við torg.
9. Blandaður reitur við vistgötu. Fjölbýlishús og punkthús í sameiginlegum garði.
10. Íbúðareitur við vistgötu. Fjölbýlishús með sameiginlegum garði.
11. Smágerð byggð við grænt belti í anda stóra Skerfjarðar.
12. Fingerð raðisabyggð. Gæflar snúa að götu og grænu belti.
13. Íbúðareitur. Fjölbýlishús og punkthús í sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
14. Fjölbýlishús við grænan miðás og smáhús. Litlir forgarðar við götu.
15. Íbúðareitur. Fjölbýlishús og bilastæðahús við grænan miðás. Litlir forgarðar við götu.
16. Núverandi byggð með starfsemi. Fristunda- og bátagæymslur í tengslum við bryggju. Möguleiki á kaffihúsi.
17. Íbúðareitur. Fingerð rað- og fjölbýlishúsabyggð við grænt belti.
18. Íbúðareitur. Fjölbýlis- og raðhús. Stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu. Liggur að grænum miðás.
19. Íbúðareitur. Fjölbýlis- raðhús og stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu. Liggur að grænum miðás.
20. Íbúðareitur. Fjölbýlis- raðhús og stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu. Liggur að grænum miðás.
21. Íbúðareitur. Fjölbýlis- raðhús og stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
22. Íbúðareitur. Fjölbýlis- raðhús og stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
23. Svæði með blandaðri starfsemi, gjarnan tengd heilsu og útvist.
24. Litli fjölbýli við strönd.
25. Litli fjölbýli við strönd.



■ Starfsemi  
■ Íbúðir  
■ Billaús

SVÆÐI	LÓÐARSTÆRÐ	HÚSHÆÐIR	BYGG.M.	N.HL.	ÍBÚÐARFJÖLDI	ÍBÚÐIR M <sup>2</sup>	STARFSEMI M <sup>2</sup>	BÍLAST-HÚS M <sup>2</sup>
1	2030	2-3	1400	0,7	16	1400	0	
2	4690	2-3	4719	1,0	52	4719	0	
3	4975	2-5	7038	1,4	78	7038	0	
4	6610	3-5	9272	1,4	103	9272	0	
5	5653	1-4	6500	1,1	72	6500	0	
6	8950	1-3	3697	0,4		3697		
7	3814	3-5	8772	2,3	88	7895	877	
8	4790	3-4	8786	1,8	0	2220	2220	6580
9	2986	3-5	6068	2,0	62	5583	485	
10	3537	2-4	5568	1,6	62	5568	0	
11	1460	2-3	1200	0,8	13	1200	0	
12	2836	2-3	2880	1,0	32	2880	0	
13	3775	2-5	7092	1,9	75	6737	355	
14	2954	2-5	5421	1,8	57	5150	271	
15	4661	2-4	11320	2,4	42	3800	0	7520
16	2470	1-2	1330	0,5	15	1330	0	
17	4450	2-3	3952	0,9	3952			
18	5130	2-4	6264	1,2	70	6264	0	
19	3732	2-3	5130	1,4	57	5130	0	
20	4550	2-4	7315	1,6	81	7315	0	
21	5860	2-4	8308	1,4	92	8308	0	
22	5950	2-3	7380	1,2	82	7380	0	
23	7650	1-2	4896	0,6	16	1469	3427	
24	1650	2-3	2619	1,6	9	786	1833	
25	2140	2-3	3510	1,6	12	1053	2457	
<b>SAVNT.</b>	<b>107303</b>		<b>140437</b>		<b>1186</b>	<b>106776</b>	<b>19575</b>	<b>14100</b>

Íbúðarfjöldi uppgæfning í töflu miðast við meðalíbúðarstærð 90 m<sup>2</sup>

## SVÆÐI 1

### Leiðarlíjós:

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

Lóð: 2030 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 1400 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 0,7

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-3 hæða punkthús.

Lítill tví- og fjölbýli með risþökum. Fjölbreytt lita- og efnisnotkun.



## SVÆÐI 2

### Leiðarlíjós:

Raðhúsabyggð að grænu beltí

Lóð 4690 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 4720m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,0

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-3 hæða raðhús með

fjölbreyttu uppbroti.



Snið norður-suður



## SVÆÐI 3

### Leiðarlíjós

Blandað, raðhús og fjölbýlishús.

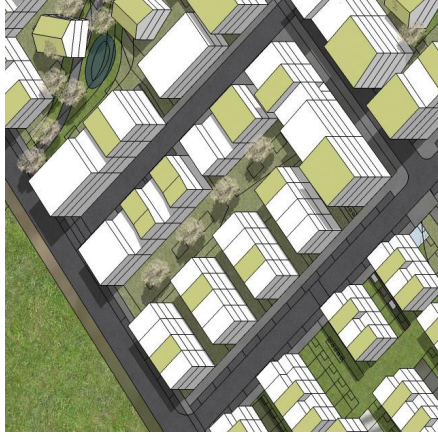
Lóð: 4975 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 7038 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,4

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-5 hæðir fjölbýli  
Pakform frjálst.



## SVÆÐI 4

### Leiðarlíjós

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóð: 6610

Byggingarmagn: 9272 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,4

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-5 hæðir fjölbýli.  
Pakform frjálst.



Snið norður-suður



## SVÆÐI 5

### Leiðarlíjós:

Raðhús og fjölbýlishús um inngarð.

Lóð: 5653 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 6500 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,1

Íbúðir

### Form og yfirbragð húsa:

Hús 1-4 hæðir. Fjölbreyttar húsgerðir. Pakform frjálst. Hæðir bygginga takmarkaðar vegna hindrunarflata flugvallar. Hugsanlegt að byggingarmagn verði aukið síðar.



## SVÆÐI 6

### Leiðarlíjós:

Leik- og grunnskóli fyrir 0-9 ára gömul börn.

Lóð: 8950 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 3700 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 0,4

Skóli, leikskóli

Form og yfirbragð húsa: 1-3 hæðir. Leitast skal við að nota náttúruleg byggingarefni í hús og lóð.



Snið austur-vestur



## SVÆÐI 7

### Leiðarlíjós:

Fjölbýlishús með lífandi starfsemi að torgi.

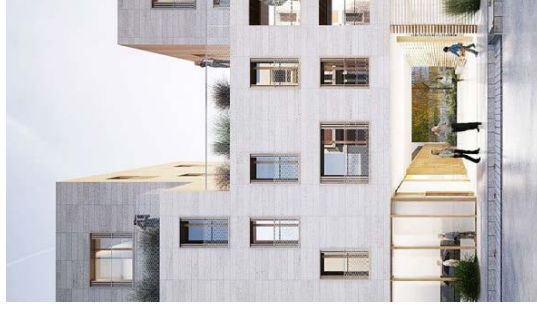
Lóð: 3814 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 8772 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 2,3

Íbúðir og þjónusta að torgi

**Form og yfirbragð húsa:** 3 - 5 hæðir. Borgarhús.



Snið austur-vestur



## SVÆÐI 8

### Leiðarlíjós:

Blandaður reitur með starfsemi á neðstu hæð.

Torg með náttúrulegu yfirbragði.

Lóð: 4790 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 8786

Nýtingarhlutfall 1,8

Íbúðir, þjónusta, bílastæðahús.

**Form og yfirbragð húsa:** 3-4 hæðir. Gæta skal sérstaklega að útliti bygginga á reitnum og náttúrulegu grænu yfirbragði torgs.



Snið austur-vestur



## SVÆÐI 9

### Leiðarlíjós:

Smærri fjölbýlishús um garð. Starfsemi að götu að hluta.

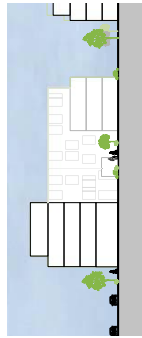
Lóð: 2986 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn 6068 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 2,0

Íbúðir, þjónusta

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 3 - 5 hæðir og skulu vera fjölbreytt hvað varðar liti og efnisnotkun.



Snið austur-vestur



## SVÆÐI 10

### Leiðarlíjós:

Smærri fjölbýlishús um garð.

Lóð: 3537 m<sup>2</sup>

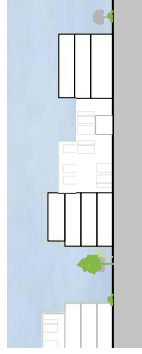
Byggingarmagn 5568

Nýtingarhlutfall 1,6

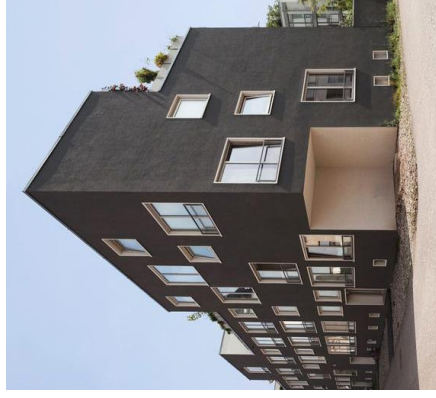
Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús eru 2-4 hæðir og skulu vera fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.

Hæðir bygginga takmarkaðar vegna hindrunarflata flugvallar.



Snið austur-vestur



## SVÆÐI 11

### Leiðarlíjós:

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

Lóð: 1460 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn : 1200 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 0,8

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2-3 hæðir. Raðhús, parhús eða lítil fjölbýli með rispökum. Fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.



## SVÆÐI 12

### Leiðarlíjós:

Raðhúsabyggð að götu og grænum ás

Lóð: 2836 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 2880m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,0

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2-3 hæðir. Raðhús, parhús eða lítil fjölbýli með rispökum. Fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.



Snið norður-suður





## SVÆÐI 13

### Leiðarlíjós:

Fjölbýlishús um grænan garð. Stök hús í garði.

Lóð: 3775 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 7092 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,9

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2-5 hæðir.

Fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.



## SVÆÐI 14

### Leiðarlíjós:

Fjölbýlishús sem opnast að grænum ási. Stakt hús í garði.

Lóð: 2954 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 5421 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,8

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2-5 hæðir.

Fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.



Snið norður-suður



## SVÆÐI 15

### Leiðarlíjós:

Blandaður reitur með starfsemi á neðstu hæð.  
Torg með náttúrulegu yfirbragði.

Lóð: 4661 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn 11320 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 2,4

Íbúðir, þjónusta, bílastæðahús.

**Form og yfirbragð húsa:** 2-4 hæðir.

Gæta skal sérstaklega að útliti bygginga á reitnum



## SVÆÐI 16

### Leiðarlíjós:

Byggingar sem fyrir eru gerðar upp og nýttar fyrir blandaða starfsemi gjarnan í tengslum við siglingar og útivist

Lóð: 2470 m<sup>2</sup>

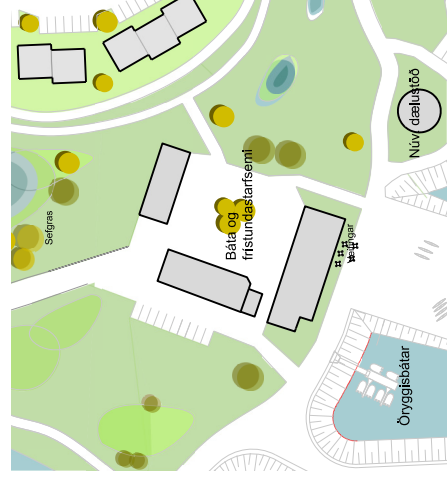
Byggingarmagn er um : 1330

Nýtingarhlutfall 0,5

Starfsemi tengd tómstundum og siglingaþróttum.

**Form og yfirbragð húsa:**

Hús 1 -3 hæðir.



## SVÆÐI 17

### Leiðarlíjós:

Raðhúsabygging að götu og grænum ás

Lóð: 4450 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn 3952 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 0,9

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2 -3 hæðir eru hallandi þökum. Hver raðhúsalenja er með sín sérkenni.

Náttúruleg efni húsa að grænum ás.



## SVÆÐI 18

### Leiðarlíjós:

Blandaður reitur, fjölbýlishús umlykja inn garð með stakstæðum húsum. Stakstæð hús og minni fjölbýli næst ströndinni.

Lóð: 5130 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn 6264 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,2

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2 -4 hæðir

Gæta skal að fjölbreytni í útliti bygginga á reitnum.



**Leiðarlíjós:**

Blandaður reitur, fjölbýlishús og parhús sem opnast að grænum ási. Stök hús að grænum garði

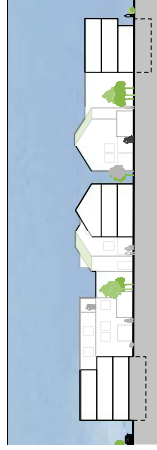
Lóð: 3732 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn er um : 5130 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,4

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2-3 hæðir. Gæta skal að fjölbreytni í útliti byggingar á reitnum.



Snið norður-suður

**Leiðarlíjós:**

Fjölbýlishús sem opnast að grænum ási. Stök hús í garði.

Lóð: 4550 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn 7315 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,6

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2-4 hæðir. Gæta skal að fjölbreytni í útliti bygginga og aðlögun að grænum ás.



**Leiðarlíjós:**

Fjölbýlishús um grænan garð. Stök hús í garði.

Lóð: 5860 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn er um : 8308 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,4

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2 - 4 hæðir.

Fjölbreytt yfirbragð bygginga.

**Leiðarlíjós:**

Fjölbýlishús um grænan garð. Stök hús í garði.

Lóð: 5950 m<sup>2</sup>

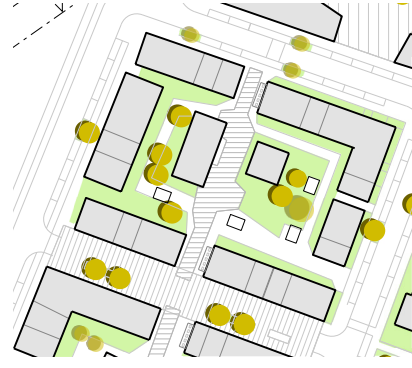
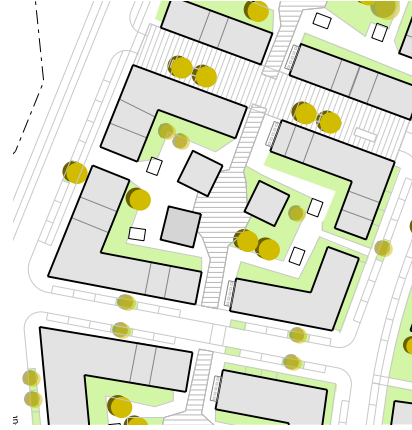
Byggingarmagn 7380 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,2

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 2 - 3 hæðir.

Fjölbreytt yfirbragð bygginga.



**Leiðarlíjós:**

Svæði með blandaðri starfsemi, gjarnan tengd hafnarstarfsemi, heilsu og útivist.

Lóð: 7650 m<sup>2</sup>

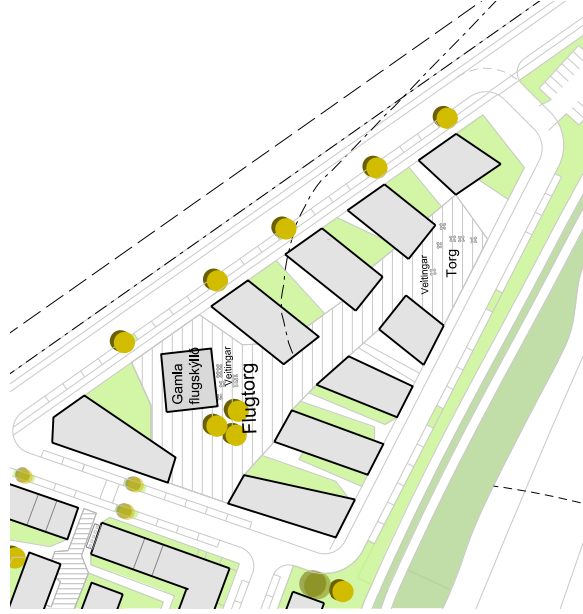
Byggingarmagn : 4896 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 0,6

Þjónusta

**Form og yfirbragð húsa:** Hús 1-3 hæðir.

Fjölbreytt form húsa gjarnan náttúruleg byggingarefni (timbur): Hallandi þök.



**Leiðarlíjós:**

Stakstæð minni fjölbýlishús næst strönd

Lóð: 1650 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 2619 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall 1,6

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** 2-3 hæða fjölbýlishús, raðhús og parhús.



**Leiðarlíjós:**

Stakstæð minni fjölbýlishús næst strönd

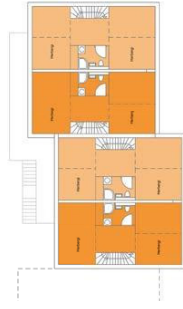
Lóð: 2140 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn: 3510 m<sup>2</sup>

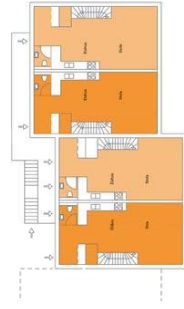
Nýtingarhlutfall 1,6

Íbúðir

**Form og yfirbragð húsa:** 2-3 hæða fjölbýlishús, raðhús og parhús.



Íbúðargerð 2 - 100M<sup>2</sup> á tveimur hæðum



Íbúðargerð 2 - 100M<sup>2</sup> á tveimur hæðum



Íbúðargerð 1 - 50 m2

