

Skeifan – Fenin
Greinargerð með deiliskipulagi

Staðsetning svæðis – afmörkun – skilgreining
Reitur 1.46 milli Miklabrautar, Suðurlandsbrautar, Grensásvegur og Skeiðarvogs. Svæðið var upphaflega skipulagt sem iðnaðarsvæði en samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 – 2016 er allur reiturinn nú skilgreindur sem athafnasvæði.

Markmið
Markmið með nýju deiliskipulagi Skeifu – Fenja er að endurskoða og samræma fyrri skipulagsáætlanir á svæðinu, en þær náðu flestar aðeins yfir einstakl lóðir en ekki svæðið í heild. Einnig að ákveða með hvaða hætti framtíðar uppbygging á svæðinu verði og endurskilgreina gagna- og göngustígakerfi íhverfis, en miðað er nú um akstur inni á einaklötum, án þess að um skilgreindar götur sé að ræða. Því er réttarástæða oft óljós ef umferðarhöpp verða. Sleftr er að teygja hversins með auknum grótri og betri frágangi bygginga og umhverfis.

Forsendur deiliskipulagstillögunnar
Með deiliskipulaginu er gerð tillaga að uppskiptingu lóðargráðar, sem er Skeifan 11, 13, 5, 17, 19 og Faxafeni 8, 10, 12, 14 milli núverandi eigna, svo ákvarðanir varðandi hvert hús fyrir sig og einstaka hluta löðanna verði auðveldari. Skipting lóðargráðar milli núverandi eigna og einnig milli Reykjavíkurborgar og eigna er forsenda fyrir gerð nýs deiliskipulags, m.a. vegna skilgreininga á nýjum götum, sem verða á borgarlandi. Aðkoma verður að því að hvern lóð frá götu í ögu Reykjavíkurborgar, sem ekki er í dag. Þar sem lóðir minnka af þessum sökum, einkum lóð lóðargra, heikar meðalnýtingarhlutfall lóða lítillega, þó byggingarmagn verði óbreytt.

Umferðarskipulag – bilastæðastefna
Sérstakt umferðarskipulag var unnið í hánni samvinnu við lóðarhafa lóðargra og hagsmunaaðila á svæðinu og var það sent öllum lóðarhöfum til kynningar (dags. uppdráttar 30.05.2000). Nokkur fjöldi athugasemda barst við umferðarskipulagið og var tekið tillit til flestra þeirra með breyttu umferðarskipulagi merktu A.1 (dags. 31.10.2000, uppr. 4 af 7.11). Það umferðarskipulag er lagt til grundvallar nýju deiliskipulagi.

Mótuð bilastæðastefna fyrir Skeifuna – Fenin er einnig forsenda fyrir endurskoðun deiliskipulags og öllum samþykktum um breytingar bygginga og nýbyggingar. Gert er ráð fyrir einu bilastæði fyrir hverja 50 m² í ný þegar byggjum húsum en 1 bilastæði fyrir hverja 35 m² í nýbyggingum, hvort sem reistar eru á eldri eða nýjum byggingarreitum. Á þeim lóðum þar sem bilastæðakröftunni 1:50 er ekki fullnægj innan lóðar við skipulagsbreytingu skv. samþykktum aðaluppdráttum verða ekki gerðar frekari kröfur til bilastæða vegna þegar byggis húsnæðis, en viðbótabyggingarmagn verður ekki leftr nema kröftunni 1:50 verði fyrst fullnægj fyrir þegar byggt húsnæði. Þetta gildir fyrir allar lóðir að undantekinni lóð lóðargra. Þar verði séð fyrir bilastæðum á sérstakt bilastæðalóð vegna þess byggingarmagns sem reist hefur verið fyrir gjaldtöku þessa deiliskipulags og reist kann að verða til viðbótar. Reynt er ekki um að koma viðbótarsvæðum fyrir innan viðkomandi lóðar. Allt viðbótarmagn skal miðast við kröfuna 1:35, nema annað sé tekið fram í skilmálum einstaka lóða sbr. séruppdráttir 7.01-7.10.

Þrátt fyrir framangreinda bilastæðakröfu er heimilt sbr. bókun skipulags- og byggingarnefndar 24.10.2001 að reikna 1 bilastæði fyrir hverja 150 m² lager- og geymslúsnæðis, enda verði þinglýst kvóð um notkun þeirra. Það afgangið á skýringaruppdráttum er þó ekki miðað við þessa undanþágu.

Töluvert ósamræmi er við bilastæðafjölda milli samþykkr aðaluppdráttar og raunverulegs bilastæðafjölda, auk þess er ekki unnt að telja raunverulegan bilastæðafjölda í öllum tilvikum. Skipulagstillagan sýnir í mörgum tilvikum aukningu stæða þar sem áhersla var lögð á að fjölga þeim eins og unnt er, en jafnframt verður að gæta þess að taka tillit til umhverfislegra gæða. Sínd bilastæði á skipulagsuppdráttum eru til viðmiðunar. Lóðarhöfum er heimilt að koma bilastæðum fyrir með öðrum hætti, leið þá til þetta skipulags lóðar. Gera skal grein fyrir stæðum fatlaðra og stöðsöngingna, sem getur haft áhrif á bilastæðafjölda.

Breytingar – aukni byggingarmagn
Leifv er nokkur þéttling byggðar á svæðinu, þar sem aðstæður og möguleikar á fjöllum bilastæða gefa tilefni til. Gamlir og ónotaðir byggingarreitir haldra sér. Nýtingarhlutfall lóða er og verður áfram mismunandi og er hámarksnýting gefin upp fyrir hverja lóð.

Után lóðargráðar, t.d. á Skeiðulóðum meðfram Suðurlandsbraut, er lóðar- skerðing vegna gagna eða göngustiga bætt upp með ríflegri lóðarstækkun. Aðrar lóðarstækkunir eru gerðar þar sem því verður við komið. Lóð Skeiðunnar 8 skerðist um 70 m² vegna syðra hringtogs, án þess að unnt sé að bæta við lóðina annars staðar. Bilastæðum á lóð tækkar þó ekki.

Gert er ráð fyrir viðbótarmagn byggingarmagn um tæplega 40 000 m², þar af er tæplega 20 000 m² bilageymslúshús auk u.þ.b. 2800 m² á bilapöllum / kjöllum (Grensásvegur 1 og 13). Skv. mótað bilastæðastefnu er þörf á 2515 bilastæðum fyrir núverandi byggingarmagn. Samkvæmt samþykktum byggingarnefndartekningum eru rúmlega 2750 stæði, en skv. skipulagsstillingu eru alls tæplega 3500 stæði með bilageymslúshúsi á lóðargráðun en um 440 færri en bilageymslúshús, þ.e. rúmlega 3000 stæði, auk 30 bráðabirgðastæða á borgarlandi (sjá töflu 7.11).

Meðalnýtingarhlutfall svæðisins fyrir breytingu er um 0,75 en verður eftir breytingu um 1,00 með bilastæðahúsi.

Gerður er kynningur um hámarksnýtingarhlutfall lóða í skipulagi, þar sem raunstöðir bygginga geta verið aðrar en samkvæmt samþykktum tekningum. Ef í ljós kemur slíkur mismunur verður að skoða hvert lívik fyrir sig m.a. með tilliti til fjölda bilastæða.

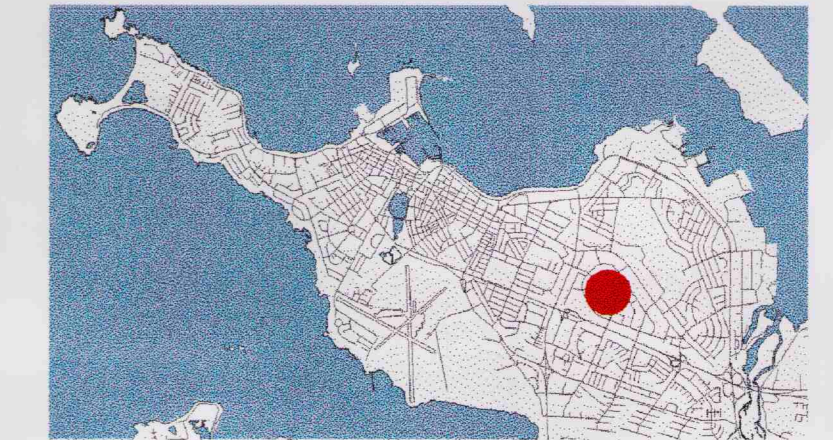
Húsaökunnun
Húsaökunnun var gerð í maí 2001 af Árbæjarsafni í samráði við byggingarstadeild Listasafns Reykjavíkur. Niðurstaða húsaökunnar var að ekkert húsa í Skeifu teljist hafa gildi til sérstakrar varðveislu út frá sjónarmiðum minjarvörsu um listraent og byggingarskipting gildi. Þó er bent á húsið að Faxafeni 7, teiknað 1986, sem dæmi um varðaða hönnun iðnaðar- og verslunartúsnæðis sem beri að varðveita í núverandi mynd.

Annað
Töluvert er um að gáum sé langtíum saman stillt upp á bilastæðum og nýttast stæðin því ekki sem skyldi. Almennt er gerð sú krafa á lóðarhafa að þeir skilgreini á byggingarnefndartekningum þau svæði á lóðum sínum, sem þeir ætla til gámageymslu.

Á mæliðlötum verða lóðarmarkalínur endanlega afmarkaðar og settar nýjar kvadr t.d. gánamálistjóra vegna gönguleiða inni á lóðum. Kvóð er um samnýtingu bilastæða á fyrum lóðargráðun og sameiginlega aðkomu að bilastæðum sbr. uppdrátt 4 af 7.11. Kvadr á núverandi mæliðlötum gilda áfram. Sjá einnig séruppdráttir og skilmála, 7.01 til 7.10. Fyrirvarir er gerður um upplýsingar stæðra á uppdráttum.

Við gjaldtöku þessa deiliskipulags falla allar fyrri skipulagsamþykktir úr gildi, sjá einnig uppdrátt 1 af 7.11.

unnið á LUKR grunni Skeifan dsk. 01.11.01 2-7 af 7.11



- mörk deiliskipulagssvæðis
- byggingarreitir, nýr byggingarreitir sem valmöguleiki sbr. séruppdráttir og skilmála
- núverandi byggingar
- heimilt að rífa og byggja í stað þess annars staðar
- óbreytt lóðarmörk
- breytt lóðarmörk
- ný lóðarmörk
- aðalgöngustigar
- gangstéttir
- stærð lóðar
- L 0.000 m²
- B 0.000 m²
- VB 0.000 m²
- HB 0.000 m²
- H 0h, kj, r
- + 0h
- R
- spennistöð Orkuveitu Reykjavíkur
- bilastæði miðað við núverandi byggingar
- bilastæði til bráðabirgða, utan lóða

Meðfylgjandi uppdrettir og skilmálar:
uppdrettir deiliskipulagsins eru númeraðir 1 - 7.10, tafla er nr. 7.11
uppdrettir 1 - 6 skýra forsendur deiliskipulagstillögunnar (1 af 7.11 – 6 af 7.11)
uppdráttur 7 er hið eiginlega deiliskipulag (7 af 7.11)
uppdrettir 7.1 - 7.10 segja nánar fyrir um deiliskipulag og skilmála á hverri lóð fyrir sig
tafla 7.11 sýnir töluvegur upplýsingar og samanburð stærða.

Tillaga að deiliskipulagi var auglýst frá 17. ágúst 2001 til 14. september 2001
með athugasemdafresti til 28. september 2001

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1.mgr. 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkur þann 24. október 2001

Bókun skipulags- og byggingarnefndar 24. október 2001:
Deiliskipulagstillaga samþykkt með þeim breytingum að leyfa frekari uppbyggingu á Skeifunni 2-4 og Faxafeni 9 að upplýttum ákvaðum um bilastæði. Bilastæðakröfu á svæðinu breytt með þeim hætti að heimilt verði að reikna 1 bilastæði á hverja 150 ferm. lager- og geymslúsnæðis enda verði þinglýst kvóð um notkun þeirra. Vísað til borgarráðs.

Leifv til uppbyggingar á lóð Skeiðunnar 2 - 6 og lóð Faxafens 9 hefur verið breytt á uppdráttum 7 af 7.11, 7.04 og 7.09.

Einnig var gerð breyting á lóðarmörkum Skeiðunnar 7 og 9, sbr. útsögn frá 17. 10. 2001 sjá uppdrátt 7.02 og töflu 7.11

Deiliskipulag þetta var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 06. nóvember 2001

Höfundur: Þ. Þ. Þ.

Auglýsing um gjaldtöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2001

Unnið fyrir Borgarverkfræðing / Borgarskipulag

Skeifan - Fenin deiliskipulag
síðast breytt 01.11.01; br.09.07.01
verknr. 2.72
br. lóðastærð, núv. og hámarks byggingarmagn kvarði 1:1000 7 af 7.11
skipulagstillaga A1 teiknað 15.02.2001