

Tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir nýja byggð í Skerjafirði.

Áfangi 1, reitir 1-12 og 16-17. STGR. 0-1-1668, 0-1-1680



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

05.03.2021 - Breyting eftir eujálfang:

Eftirfarandi breytingar gerðar á deiliskipulagsgörnum Nýja Skerjafirðar.

Almennt:

Grænir reitir gerðir á A og B m í skilmálistöflu.
Dálki um hellaþyrpingarmagn ofan- og neðanjarðar bætt inn í skilmálistöflu.

Hæðarlínur á uppdráttum voru samræmðar núverandi ástandi lands en sýndu ekki lagi lands eins og það kemur með til að vera og því villandi. Fjarlægðir af uppdráttum.

Húspök lögð á 3D skýringarmyndum til að samræma greinargæð og sérskilmálistöflu.

Mænistæfur á uppdráttum samræmðir við 3D skýringarmyndir.

Leiksvæði sett inná uppdrátt og í skýringum.

Hjólástígur tekið af yfir gatnamót.

Sérstafotölur á við um fasti hásgæðir en réttir. Leirétti í skýringum uppráttar og orðið rættur fallt út þannig að skýring sagði eðlens „sérstafotölur“.

Skuggavörp uppráttar miltá við lagtaða byggingarmassu.

Laga göngustíga við strönd og flugakylj leirétt samkvæmt núverandi legu. Stúst við loftmyndir þar sem LUKR grunnur var ekki uppráttur eftir að slúgur hafði verið færður.

Núverandi lega 132 KV háspennustrengs bætt inná uppdrátt.

Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs bætt inná uppdrátt.

Hélgunarsvæði háspennustrengja bætt inná uppdrátt.

Núverandi lega 1400 mm fráveitulagnir bætt inná uppdrátt.

Löðir 1a-1f:

Löðir 1a-1f: Kjallarar óheimlir.

Löð 4: Nýbirta línugarðar ferlegi til að skapa bjartari innvið með stærra leiksvæði.

Löð 6: Löðsmörk dregin inn frá hjólástíg græna ássins og færð 2m vestur frá byggingareit.

Löð 7: Ákvæði um sérstafotölur jafnaðar sýnt við Fátílnes sett í sérskilmála, amic. 1m.

Löð 8: Löðsmörk færð 0,5 m frá byggingareit til að takmarka miðastæðing með áþyngd löðsmála og borgar á torgevði sem verður þá að öllu leyti borgarland.

Ákvæði um að frágangur löðar í kröngum garðskála sé í samræði við borgarhönnun, sett inn í sérskilmála.

Löð 9: Byggingarmassur á snellöngu lagfærður til að tryggja að ekki sé farið upp fyrir hindrunarbot flugvallar.

Löð 10: 5. hæðin tekið af byggingarmassum til að draga úr hæð og skuggavörp byggja sýnt áttalinn.

2. - 3. hæða hjúkunarheimili sýnt í skýringaruppdrátt og sérskilmála.

Ákvæði í sérskilmála um að lágmarkið 25% löðar skuli vera grænt svæði með áherslu á sólrík svæði.

Ákvæði í sérskilmála um að gera skuli ráð fyrir forgröðum að götu til suðurs.

Löð 11: Ákvæði um aðgangsgæðingu á Stúkstætti til að takmarka umferð á köstumum sett í sérskilmála.

Ákvæði vegna bundinnar byggingarmassu í lagfæri greinargæð, að lágmarki 30-40% hlutfátt af bundinni byggingarmassu skal sétt í sérskilmála um er stústi í kafla 5.14 almennra skilmála er fallar um bundna byggingarmassu.

Kvæðum sérstaka meðhöfð mængda jarðvegs vegna skilsvæðis bætt inn í sérskilmála.

Dælliskipulag bætta sem tengd hefur meðhöfð í samræði við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skýringar nr. 123/2010 var samþykkt í skýringaruppdráttum þann 20.08.2020 og er ákveðið að bætta þessum ákvæðum í skýringaruppdráttum þann 20.08.2020.

Ágæðing um stústi dælliskipulaga var sýnt í B-séðli skýringarinnar þann 20.08.2020.

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

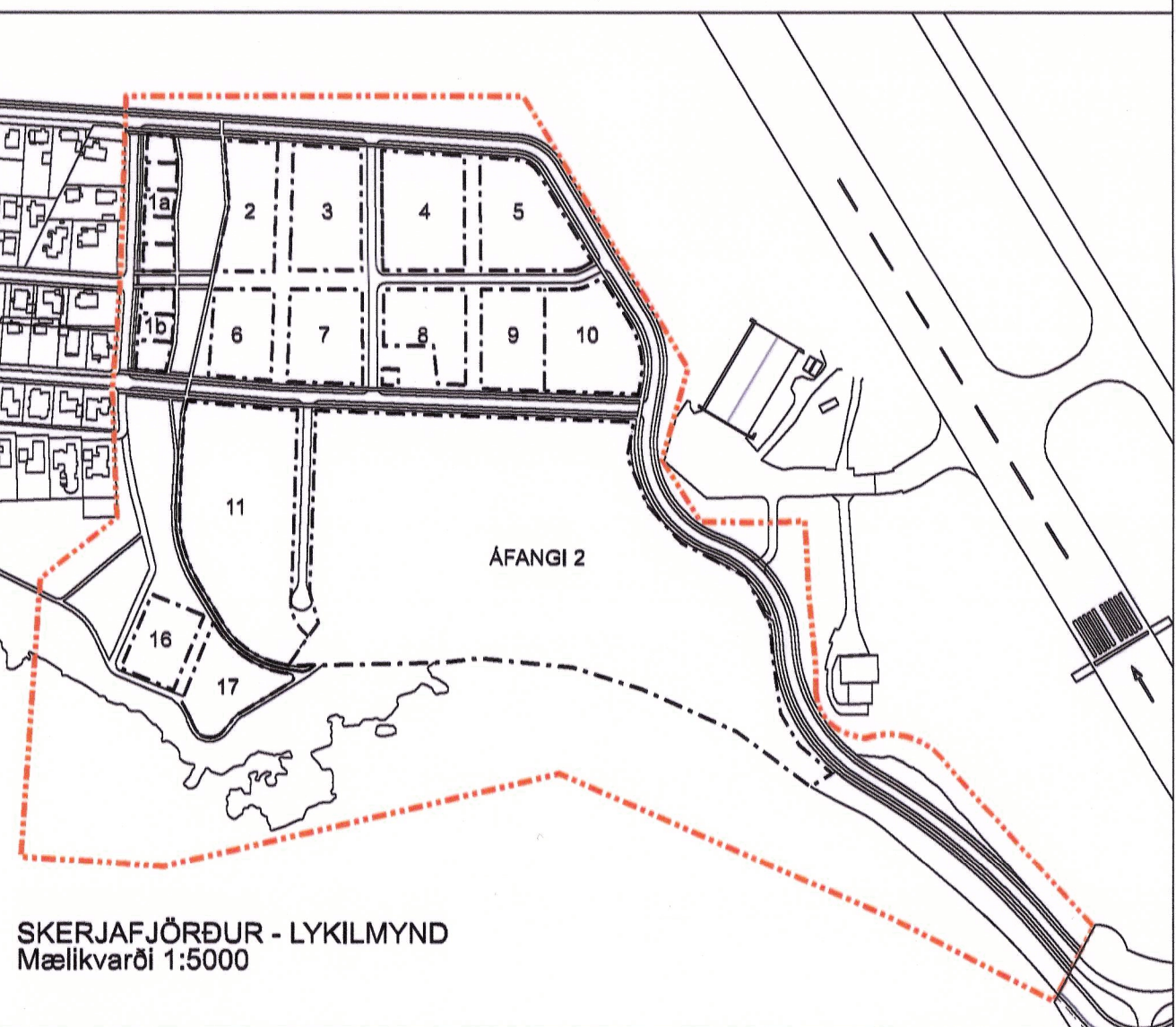
ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

LÖÐ	TEGUND	LÖBARTÆRÐ m²	HÆÐIR	BYGGM. A m²**	BYGGM. B m²***	BYGGM. A + B m²	BYGGM. MJALLARA m²	BYGGM. SAMTALS	N.H.L. A+B	N.H.L. ALLS	IBUDAFJÖLDI	IBUDIR m²	ÞJÖNUSTA m²	P.HÖB m²
1a	Bæryrill	408	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1b	Bæryrill	400	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1c	Bæryrill	430	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1d	Bæryrill	430	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1e	Bæryrill	460	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1f	Bæryrill	460	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1g	Bæryrill	800	3	280	20	300	0	300	0,8	0,8	3	300	-	-
1h	Bæryrill	800	3	280	20	300	0	300	0,8	0,8	3	300	-	-
2	Taðhúsi	3260	3	2099	444	4443	490	4900	1,2	1,4	30	4443	-	-
3	Raðhóla / Fjölbyli	4960	3-4	6210	680	6890	830	7320	1,8	1,7	68	6890	-	-
4	Fjölbyli	5080	3-5	6226	914	6140	735	6875	1,8	1,9	81	6140	-	-
5	Hægvænri húsnæði	4885	1-6	6489	1064	15943	882	15943	2,1	2,3	140	10640	-	-
6	Fjölbyli	2990	3-4	6220	580	5800	488	6208	2,0	2,1	58	5800	-	-
7	Námannahljóðir	3785	3-5	7620	880	8800	830	9430	2,3	2,5	110	8800	-	-
8a*	Bílastæðihúsi / Þjónustu	3180	3-4	6610	0	6610	6000	16810	3,1	8,0	-	-	1810	8000
8b	Garðskáli / Veruosi	145	1	100	0	100	0	200	0,7	1,4	-	-	-	100
9	Fjölbyli / Sjávar	3485	3-5	6390	710	7100	540	7640	2,0	2,2	88	7100	-	-
10	Fjölbyli / Hjúkrunarh.	5040	2-4	6489	721	7210	680	7890	1,4	1,6	72	7210	-	-
11	Búði	13750	2-3	13750	0	13750	8500	16250	1,0	1,4	-	-	-	13750
16	Þjónustu	2476	1-2	1330	0	1330	0	1330	0,5	0,5	-	-	-	1330
17	Dællustöð	3200	1-2	620	0	620	620	1040	0,2	0,3	-	-	-	620
SAMT.		59790		61888		61888	87840	17105	1,8	1,8	688	62330	17810	8000

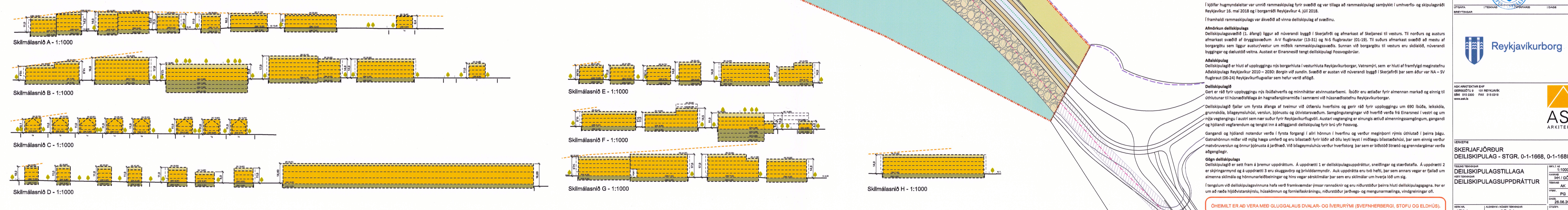
*Frak útlastaðhúsi er skipt inn í 2000 m². Teit ekki til niðringarlífa. **Hámarksgæði A m² ***Lágmarksgæði B m²



SKERJAFJÖRÐUR - LYKILMYND Mælikvarði 1:5000

- SKÝRINGAR:**
- Afrörkun deiliskipulagsreits
 - Lega girðingar samkvæmt samningi
 - Ný lega girðingar á mörkum ríkislands og borgarlands
 - Kvæð um lagfir í framtilfarlegu Elnarness / Framkvæmdavegur
 - Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
 - Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
 - 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
 - Núverandi lega 1400 mm fráveitulagnir
 - Löðsmörk
 - Hindrunarflötur flugvallar (leiréttir kótasetning frá ISN83 í RVK kóta - 42 sm lægri)
 - Númer reita
 - Núverandi byggingar
 - Vikjandi byggingar
 - Byggingarrellur
 - Byggingarrellur kjallara (snið)
 - Byggingarrellur þaks
 - Sérstafotölur
 - Löð / Byggingarrellur djúplaga, Fjöldi og staðsetning leilóðandi
 - Bundin byggingarlína
 - Leilóðandi uppbot hæða
 - Mænistæfa
 - Almenningsrymi / borgarlandi
 - Grænn ás / græn svæði
 - Götu
 - Strönd
 - Landfylling
 - Sjó
 - Vatn
 - Hjólástígur - leilóðandi útfærsla
 - Göngustígur - leilóðandi útfærsla
 - Göngustígur fjarlægður
 - Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
 - Almenn göngutengi - leilóðandi
 - Kvæð um aðferða stíga
 - Fjöldi hæða + kjallari
 - Torg
 - Bílastæðihúsi
 - Inn- og útakstur bílastæðihúsi
 - Blóðstöð almenningsganga - leilóðandi lega í skýringum
 - Leiksvæði
 - Leilóðandi staðsetning spennustöva
 - Listaverk

SKERJAFJÖRÐUR - DEILISKIPULAG - Tillaga að nýju deiliskipulagi - Mælikvarði 1:1000



CHEMILT ER AÐ VERA MEÐ GLUGGALUS DVALAR- OG IVERURMI (SVEFNHERBERGI, STOFU OG ELDHÖB).

Deiliskipulag bætta sem tengd hefur meðhöfð í samræði við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skýringar nr. 123/2010 var samþykkt í skýringaruppdráttum þann 20.08.2020 og er ákveðið að bætta þessum ákvæðum í skýringaruppdráttum þann 20.08.2020.

Ágæðing um stústi dælliskipulaga var sýnt í B-séðli skýringarinnar þann 20.08.2020.

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG

ASK

ARKITEKTAR

REYKJAVÍKURBORG