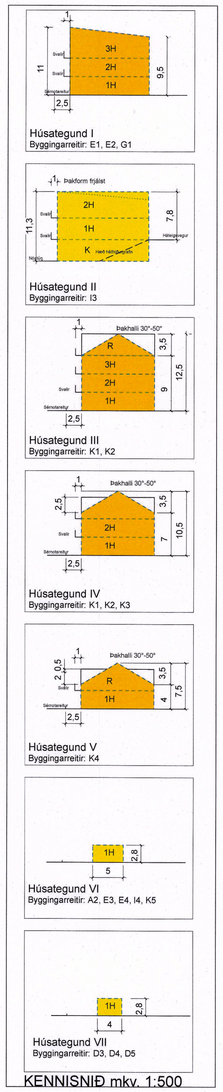
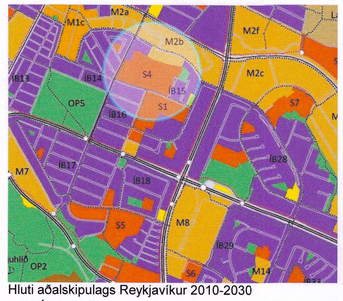
SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

UPPDRÁTTUR mkv. 1:1000



KENNISNIÐ mkv. 1:500



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar utan deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar innan deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar, friðlýstar, innan deiliskipulagssvæðis
- Byggingarreitur, hallandi þak
- Byggingarreitur, flatt eða hallandi þak
- Byggingarreitur, jarðhæð óbyggð
- Útivistarsvæði, leiðbeinandi staðsetning
- Byggingarlína, bundin
- Ofanvatnslausnir
- Helgunarreitur menningarminja
- Hverfisvernd
- Afmörkun verndar ásýndar Sjómannaskólans
- Kvöð um lagnir og gröft Veitna OHF.
- 100 m² Lóðastærð
- XX Merking byggingarreits
- XX Hæðir / kjallari
- Stígur (göngu - og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata, leiðbeinandi
- Upphækkaður stígur
- Núverandi tré
- Ný tré, leiðbeinandi staðsetning
- Viðmiðunarstaðsetning hirðubíls

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi er varðar breytta landnotkun og heimilidir um fjölda íbúða.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í skipulags- og samgönguráði

þann 5.febrúar 2020 og í borgarráði þann 13.febrúar 2020

Tillagan var auglýst frá 30.ágúst 2019 með athugasemdafresti til 11.október 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20_

Dags. 30.jan 2020.

Eftir auglýsingu voru eftirfarandi breytingar gerðar á uppdrættinum vegna athugasemda íbúa og annarra hagsmunaaðila.

Byggingar H1, M1 og M2 teknar út og K4 bætt við, bygging G1 lengist. Merkingar á byggingarreitum breytast.
Nýjum íbúðum fækkar og verða 119 samtals í stað 145.
Hjóla- og sorpskýli framan og til hliðar við Sjómannaskóla færð eða tekin út.
Ofanvatnslausnir og lagnakvaðir settar inn.
Grænn svæði stækkuð.
Bílastæðum fækkað samhliða fækkun íbúða.
Friðun á Vatnstanki leiðrétt.
Ný lóðamörk aðlöguð.
Settar inn bundnar byggingarlínur.
Settar inn línur fyrir byggingafrítt svæði framan við Sjómannaskólann.
Samhliða eru teikningar uppfærðar, texti, töflur, skuggavarp og þrívíddarmyndir.

A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAÍ BAK kt. 061175-2539

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254
Breyting á deiliskipulagi

Uppdráttur, kennisnið

Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð
01.07.2019	1:500, 1:1000	A1

Númer:	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
2 / 5		AA	FK

GREINARGERÐ

1.1 Aðdragandi og forsendur
Reykjavíkurborg og ríkið hafa gert með sér samkomulag um deiliskipulagningu nokkurra svæða sem hafa verið á forsjá ríkisins síðustu áratugi. Markmið samkomulagsins er að stuðla að betri nýtingu þessara svæða og þá einkum í þágu húsnæðismarkaðarins og stuðla að uppbyggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis á hluta þeirra. Sjómannaskólareitur er eitt þessara svæða og byggja breytingar á viljayfirlýsingu sem borgarstjóri og fjármála- og efnahagsráðherra undirrituðu 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík, sem eru ýmist í eigu eða í forsjá ríkisins.
Fyrirhugað er að fjölga íbúðum á reitnum um 119 en þær eru ætlaðar hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk (fyrstu kaupendur), eldri borgurum (FEB), auk íbúða fyrir sértæk búsetuúrræði. Á lóð Háteigskirkju er fyrirhugað að byggja skrifstofubyggingu fyrir Biskupsstofu og móttökuhús fyrir biskup.

2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir
2.1 Aðalskipulag
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2010-2030 er þetta svæði, Sjómannaskólareitur, skilgreint með eftirfarandi hætti: **Þ32 Tækniskólinn, Háteigskirkja.** Á svæðinu er gert ráð fyrir blönduðu stofnana, þjónustu og íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Mögulega aukning byggingarmagns er einkum á lóð Sjómannaskólans.

2.2 Núgildandi deiliskipulag
Í gildi er deiliskipulag fyrir lóð Sjómannaskóla Íslands sem var samþykkt í borgarráði þann 20. janúar 2004 og birt í b-deild 6. febrúar 2004. Það er upphafleg hluti af stærra deiliskipulagi: Deiliskipulag fyrir Sjómannaskóla Íslands og Kennaraháskóla Íslands, samþykkt í skipulagsnefnd þann 9. september 1996 og í borgarráði þann 10. september 1996.

3 Skipulagssvæðið
3.1. Afmörkun og stærð
Deiliskipulagssvæðið markast af Nóaúni til vesturs, innri húsaröð Skipholts til norðurs, Vatnsholti til austurs og Háteigsvegi til suðurs. Stærð deiliskipulagssvæðis er 66.310 m2 að flatarmáli.

3.2 Náttúrufar
Á þeim tveimur reitum sem fyrirhugað er að byggja hallar landi til norðurs, um þriggja metra hæðamunur á hvorum stað. Norðan við Sjómannaskólann er um 8 metra fall niður á aðliggjandi bílastæði við Skipholt og fer landið í kringum Vatnsveitutankana upp um ca. 10 metra. Á norðvesturhluta deiliskipulagssvæðisins eru 2 þriggja hæða fjölbýlishús (námsmannaíbúðir) sem byggð voru á 6. áratug síðustu aldar. Hús þessi eru 8 metrum neðar í landi með áðkomu frá Skipholti og tengjast því illa Sjómannaskólasvæðinu. Svæðið er að stærðum hluta opið og grasi vaxið. Að hluta til er svæðið mjög gróið, sérstaklega í norðvestur hluta þess, þar sem Stakkstæðið er. Birki- og grenitré einkenna svæðið, auk lággróðurs og runna.

3.3. Mannvirki innan reitsins:
Helsta kennileiti svæðisins er Sjómannaskólinn. Byggingin var friðuð af menntamálaráðherra 19. maí 2008 samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Innan afmörkunar reitsins er auk þess kirkja og safnaðarheimili, námsmannaíbúðir og leikskóli.
Innan svæðisins eru fjórar menningarminjar annars vegar stakkstæði á norðvestur hluta þess og hins vegar Vatnsgeymar á suðvestur hluta svæðisins.

3.4. Aðliggjandi byggð /umhverfi
Sunnan við Háteigsveginn er íbúðabyggð, þriggja hæða íbúðarhús byggð á 6. áratug síðustu aldar. Vestan við Nóatún er íbúðabyggð. Á austur hluta við Vatnsholt, eru íbúðarhús, 2-3 hæða, sem byggð voru á 7. áratug síðustu aldar. Til suðausturs eru menntastofnanir (Kennaraháskólinn, Háteigsskóli) og kirkja (Kirkja óháða safnaðarins).

3.5 Samgöngur, bílastæði og aðkoma
Aðkoma að svæðinu fyrir bílaumferð er frá Háteigsvegi. Göngutengingar eru í gegnum svæðið í allar áttir auk þess sem náttúrulegir göngustígar myndast á svæðinu í gegnum árin. Innan við 500 metrar eru í verslun, heilsu þjónustu og almenningssamgöngur. Stórir malbikaðir bílastæðaflákar einkenna svæðið sem virðast í mörgum tilfellum vannýttir.

4 Umhverfisáhrif
4.1 Almennt
Ekki er heimilt að aka um eða yfir græn svæði og minjar né raska þeim á framkvæmdatíma.

4.2. Jákvæð áhrif
Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tillögunni fjölgar íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á innviðum borgarinnar og þjónustu. Göngu- og hjólaleiðir innan svæðisins betur tengdar við aðliggjandi stígakerfi. Nýjar byggingar eru lágreistar í takti við aðliggjandi byggð.

4.3. Neikvæð áhrif
Gera má ráð fyrir auknu ónæði á meðan á framkvæmdum stendur. Gengið er á grænt svæði til íbúðabyggðar. Umferð eykst vegna nýrra íbúða.

5 Húsakönnun og fornleifar
Dróg að Húsakönnun og fornleifaskráningu fyrir svæðið liggur fyrir.

6 Skipulagstillagan
6.1. Markmið
- Uppbygging skal vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er
- Taka tillit til aðliggjandi húsa bæði hvað varðar form og hlutföll og staðsetningu á lóð.
- Taka tillit til og virða menningarminjar og friðlýstar byggingar
- Aukin gæði hins manngerða umhverfis þar sem götur og bílastæði verða fyrirferðarminni og göngu- og hjólaleiðir bættar
- Þétting byggðar í grónu hverfi, reiturinn fái heildstæðara yfirbragð
- Áhersluir á vistvænni ferðavenjur með tilheyrandi bættri hljóðvist og loftgæðum

6.2 Lýsing á tillögu
Breyting á deiliskipulagstillögu þessari felur í sér fyrst og fremst heimild til uppbyggingar íbúða á 3 nýjum lóðum innan deiliskipulagssvæðisins sem verða til við að lóð Sjómannaskólans er skipt upp.
Íbúðum á reitnum er fjölgað um 121 en þær eru ætlaðar hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk (fyrstu kaupendur), eldri borgurum (FEB), auk íbúða fyrir sértæk búsetuúrræði. Samtals eru 190 íbúðir á reitnum.
Á lóð Háteigskirkju er fyrirhugað að byggja skrifstofubyggingu.
Lóð er áhersla á lágreista aðliggandi byggð sem fellur vel að þeirri byggð sem fyrir er og myndi með henni góða heild sem er vel tengd við nærliggjandi umhverfi.
Gert er ráð fyrir breyttu fyrirkomulagi bílastæða með auknum samýtingarmöguleikum, nýjum og bættum göngu- og hjólaleiðum og betur afmörkuðum göturýmum m.a. með gróðri. Komið verður fyrir grenndarstöð fyrir flokkun sorps og hjóla og sorpskýlum innan allra lóða. Lögð er áhersla á að rýra ekki ásýnd og sjónása frá Háteigsvegi að Sjómannaskólanum og menningarminjar verða verndaðar og betur afmarkaðar.

7 Almennir skilmálar
7.1 Almennt
Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði og eru almenns eðlis. Sérskilmálar segja síðan nánar til um einstaka byggingar og lóðir. Ef misræmi er milli almennra skilmála og sérskilmála, gilda sérskilmálar. Sjá kafla 8.

7.2 Hönnun mannvirkja
Húsgerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um. Lögð er áhersla á gæði mannvirkja á deiliskipulagssvæðinu - að þau þjóni tilgangi sínum, séu vönduð og virðisaukandi fyrir umhverfið og samfélagið.

7.3 Mæli- og hæðablöð
Útbúin verða mæli- og hæðablöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og svæðir.

7.4. Byggingareitir og byggingalínur
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti, bæði í grunnmynd og sneiðingu. Dýpt byggingarreits, mænisstefna, hæðir húsa (mænir og þakkantur), þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða á uppdrætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits nema annað komi fram í sérskilmálum.

7.5. Húshæðir og þök
Húshæðir á reitnum eru frá einni hæð og upp í þrjár hæðir og ris. Þakform á reitnum er mænisþak ýmist með lágu risi eða háu, einhalla þök og flöt þök.

7.6. Svalir, svalalokanir og sérnotareitir
Svalir nýbygginga mega fyrir út fyrir byggingarreiti um allt að 1 metra.
Svalalokanir eru leyfðar, heildaryfirbragð og útlit skal vera samræmt.
Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérafnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss.
Sérnotareitir skulu almennt vera innan byggingareits, en mega fara út fyrir byggingarreit um allt að 2,5 metra. Afmarka má sérafnotafleti með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og mega ekki vera hærri en 1,8 meter. Þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki ná meira en 2 metra frá útvegg íbúða.

7.7 Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garð
Á hverri lóð skal tryggja gott aðgengi fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Aðgengi íbúa að garði skal vera óhindrað.

7.8 Útlit og yfirbragð bygginga
Leggja skal áherslu á heildaryfirbragð nýrra bygginga. Breytingar á eldri byggð skal falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Tryggja skal hlýlegt yfirbragð, uppbrot og ásynd sem skal endurspeglast í hlutfollum, þakgerð, efnisvali og formi.

7.9 Útlit og yfirbragð lóða
Halda skal í þann gróður sem fyrir er utan byggingarreita og útbúa dvalarsvæði þar sem því verður við komið. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum og lögð áhersla á að grænt svæði umhverfis byggingar myndi eina heild. Nota skal gróður til að afmarka svæði og heimilt er að vera með létta skjólveggi á hlíðum sérnotaflata íbúða, sjá 7.6.
Lóðarhönnun skal liggja fyrir og sampykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum.

7.10 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndrætt. Heimilt er að vera með sérnotareiti fyrir íbúðir jarðhæða, sjá kafla 7.6.
Ekki er heimilt að girða lóðir á svæðinu, nema við leikskólasvæði á reit H og á kirkjulóð I.
Fallvörn á völl á klöpp á reitum A og B er undanskilin.
Gönguleiðir tengjast göngustígum á aðliggjandi lóðum.
Lýðheilsureitur er á lóð E, G og F og skal samræma landslagshönnun á lóðunum.

7.11 Lýsing
Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til þess að tryggja öryggi s.s. á bílastæðum og göngustígum.

7.12 Íbúðir, gerðir og stærðir
Gististarfsemi önnur en sú sem leyfð er á íbúðasvæðum, er óheimil á reitnum. Nánar er gerð grein fyrir fjölda, gerð og stærð nýrra íbúða í sérskilmálum og í skilmálatöflu.

7.13 Bílastæði
Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagssvæðinu hefur verið endurskoðað. Byggir fyrirkomulag deiliskipulagsstillögunnar á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*, og samgöngumati,

Fjöldi bíla- og hjólastæða, bílastæðastýring og mat á umferðarskópun vegna deiliskipulagsbreytingasem framkvæmt var af verkfræðistofunni Eflu, dagsett 03.06.2019. Bílastæðin hafa verið talin á svæðinu og farið fram greining á nýtingu þeirra, auk þess sem áhrif samnýtingar voru skoðuð. Gert er ráð fyrir því að 2 bílastæði á borgarland verði deiliblilastæði. Samantekt á fjölda bílastæða fyrir svæðið má sjá í töflu um fjölda bílastæða.

7.14 Sorp/endurvinnsla og hjólaskýli
Sérstakir byggingarreitir eru fyrir létbyggð sorp- og hjólaskýli á lóð sem heimilt er að nýta til fulls eða að hluta (sjá uppdrátt og töflu). Staðsetning er bindandi en byggingarreiturinn leiðbeinandi, nema annað er tekið fram í sérskilmálum.
Hámarksstærð sorp-/hjólaskýla kemur fram í skilmálatöflu. Hjóla- og sorpskýli, giðingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma útlit þeirra.
Hámarkshæð og dýpt sorpskýli, sjá kennisnið.
Heimilt er að reisa minni léttbyggð skýli, hámarkshæð 1,8m fyrir hjól eða sorp naer inngöngum án byggingareits. Stærð þeirra er undanskyldin nýtingarhlutfalli á lóð.

7.15 Gróður
Halda skal í gróður sem fyrir er á svæðinu sem mest, nema í þeim tilfellum þar sem byggingarreitir nýbygginga skerða gróðurinn. Tillagan gerir kröfu um aukna gróðurrækt og lággróður. Sjá uppdrátt sem sýnir leiðbeinandi staðsetningu gróðurs.

7.16 Hljóðvist
Taka skal tillit til nýrrar íbúðabyggðar á reitnum hvað varðar hljóðvist. Hljóðstig skal vera í samræmi ákvæði reglugerðar um hávaða á svæðum með íbúðabyggð. Hljóðmengun frá byggingum á deiliskipulagssvæðinu má ekki fara yfir 55 dB.

7.17 Blágrænar ofanvatnslausnir
Markmið blágrænna ofanvatnslausna á Sjómannareit er að tefja rennsli ofanvatns af svæðinu og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Töfin er hér áhersluatriði þar sem fráveitukerfið sem flytur ofanvatn og sklp frá svæðinu hefur takmarkaða afkastagetu til að taka við því aukna rennsli sem þétting byggðar við Sjómannareit hefur í för með sér. Einfalt fráveitukerfi er á svæðinu í kringum Sjómannareit. Tilgangur ofanvatnslausna á deiliskipulagsreitnum er að safna saman ofanvatninu sem fellur á deiliskipulagsreitinn, stuðla að því að sem mest af ofanvatninu komist ofan í jarðveg og að ofanvatni verði aðeins hleypt í fráveitukerfið eftir að það hefur farið í gegnum ofanvatnslausnir.
Ofanvatnslausnir á deiliskipulagssvæðinu byggjast á því að ofanvatn sem fellur innan tilteknnar lóðar sé meðhöndlað og tafið innan lóðamarka. Þannig skal leiða ofanvatn sem fellur á þétt yfirborð innan lóða, svo sem bílastæði og þök bygginga, að blágrænum ofanvatnslausnum sem staðsettar skulu innan sömu lóðar. Blágrænar ofanvatnslausnir innan lóða skulu bæði tefja rennsli ofanvatns frá lóðum og hreinsa ofanvatnið. Heimilt er að tengja lagnir frá blágrænu ofanvatnslausnunum við heimaæðatengingar regnvatns fyrir lóðina. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan lóðar eða utan lóðar.
Ofanvatn sem fellur á nýja aðkomuvegi og bílastæði skal leiða í ofanvatnsrásir eða regnbeð, sem staðsett skulu meðfram aðkomuvegi/bílastæði. Einnig skulu öll ný bílastæði á borgarlandi vera með gegndræpu yfirborði og þar sem því verður við komið á deiliskipulagssvæðinu. Staðsetning ofanvatnslausna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Yfirborð ofanvatnsrása skal vera gras eða lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Yfirfall frá bæði ofanvatnsrásum og regngörðum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist. Yfirfall frá ofanvatnslausnum skal svo tengjast regnvatnslögnum í götu.
Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í deiliskipulagi varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingareyfisumsókn og á aðalupprláttum vegna byggingareyfis. Einnig skulu kvaðir vegna ofanvatnslausna og yfirfallstengingar ofanvatnslausna við regnvatnlagnir Veitna ohf. á svæðinu koma fram á mæliblöðum.