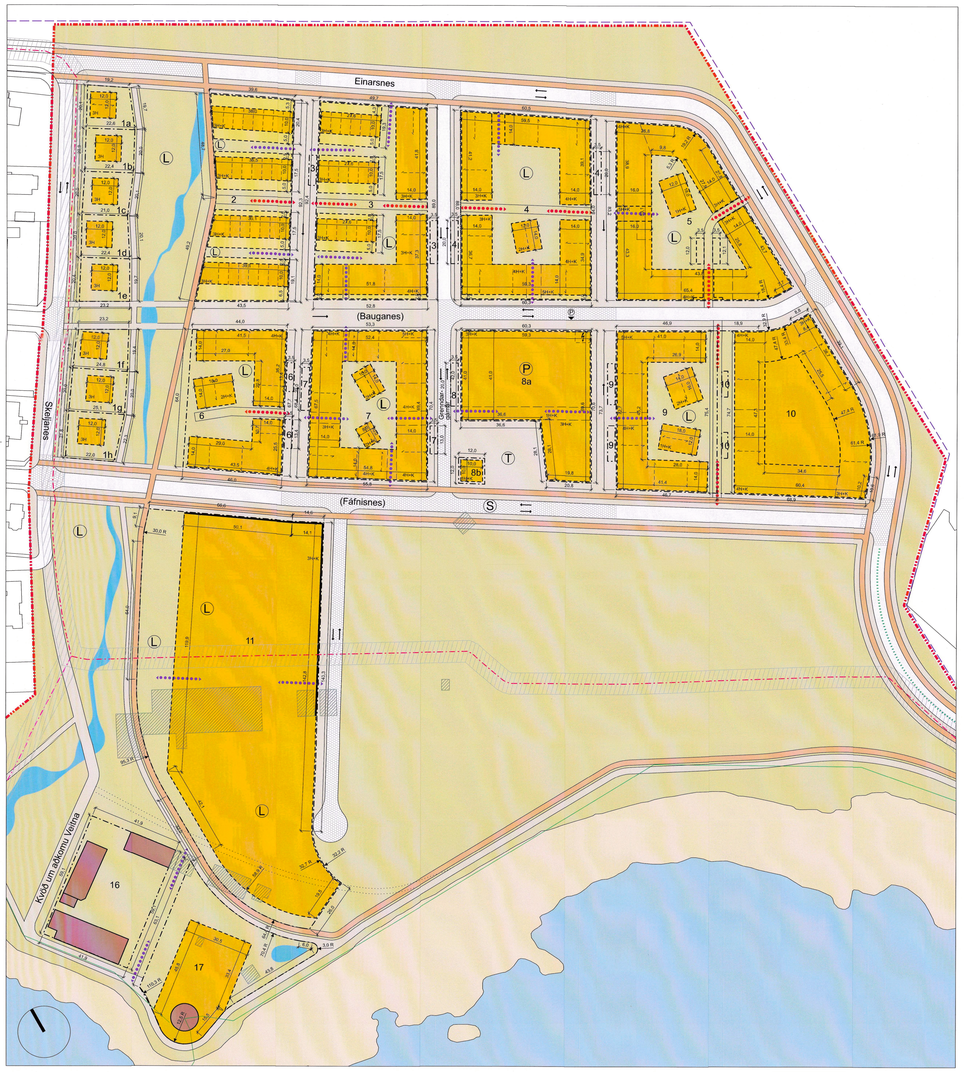
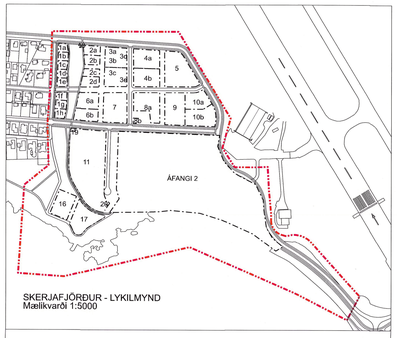
Deiliskipulagsbreyting, Nýi Skerjafjörður (áfangi 1), reitir 1-12 og 16-18. STGR. 0-1-1668, 0-1-1680



Gildandi deiliskipulag samþ. í borgarstjórn 20. apríl 2021 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 8.júli 2021 - Mælikvarði 1:1000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Mælikvarði 1:1000



SKERJAFJÖRÐUR - LYKILMYND
Mælikvarði 1:5000

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Lega gíröðingar samkvæmt samningi
- Ný lega gíröðingar á mörkum ríkislands og borgarlands
- Kvöð um lagnir í framtíðarlegu Einarsness / Framkvæmdavegur
- Núverandi lega 132 KV háspennustrengs
- Áformuð lega nýs 132 KV háspennustrengs
- 10 m helgunarsvæði háspennustrengs
- Núverandi lega 1400 mm fráveitulagnar
- Lóðamörk
- Hindrunarflötur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
- 00 Númer reita
- Núverandi byggingar
- Víkjandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara (snið)
- Byggingarreitur þaks
- Sérafnotaflötur
- Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Byggingarreitur fyrir sorpgerði
- Tímabundið haugsvæði fyrir meðhöndlun mengaðs jarðvegs
- Bundin byggingarlína
- Leiðbeinandi uppbrot hæða
- Mænisstefna
- Almenningsrými í borgarlandi
- Grænn ás / græn svæði
- Götur
- Strönd
- Landfylling
- Sjór
- Vatn
- Hjólastígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur - leiðbeinandi útfærsla
- Göngustígur fjarlægður
- Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
- Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
- Kvöð um akfæra stíga
- 3H+K Fjöldi hæða + kjallari
- (T) Torg
- (P) Bílastæðahús
- (P) Inn- og útakstur bílastæðahúss
- (S) Biðstöð almenningssamgangna - leiðbeinandi lega í skýringum
- (L) Leiksvæði
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- ★ Listaverk: Náttura

18.08.2022 - Breytingar eftir auglýsingu:

Eftirfarandi breytingar gerðar á deiliskipulagsgögnum Nýja Skerjafjarðar.

Spennistöðvar innan skólalóðar (11) og lóðar Veitna (17) eru færðar á norðvestur horn og suðaustur horn skólalóðar og gefin sér lóð hvorri, lóðir (19) og (20), á kostnað skólalóðar.

02.02.2023 - Breytingar eftir auglýsingu:

Akstursáttir fjarlægðar af uppdrætti til að forðast ósamræmi við frekari gatnahönnun.

Listaverkið Náttura liggur undir fjöru aðeins utan við ramma deiliskipulagsbreytingar þessarar en nákvæmari staðsetning listaverksins sést á fyrri uppdrætti með staðri samhengi.

Gildandi deiliskipulagsskilmálatafla

LÓÐ	TEGUND	LÓÐARSTÆRÐ m²	HÆÐIR	BYGG.M. A m² **	BYGG.M. B m² ***	BYGG.M. A + B m²	BYGG.M.KJALLARA m²	BYGG.M. SAMTALS	N.HL. A+B	N.HL. ALLS	ÍBÚÐAFJÖLDI	ÍBÚÐIR m²	ÞJÓNUSTA m²	P.HÚS m²
1a	Sérbýli	405	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1b	Sérbýli	450	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1c	Sérbýli	435	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1d	Sérbýli	430	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1e	Sérbýli	460	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1f	Sérbýli	450	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	
1g	Sérbýli	500	3	280	20	300	0	300	0,6	0,6	3	300	-	
1h	Sérbýli	500	3	280	20	300	0	300	0,6	0,6	3	300	-	
2	Raðhús	3580	3	3996	444	4440	490	4930	1,2	1,4	30	4440	-	
3	Raðhús / Fjölbýli	4580	3-4	6210	690	6900	630	7530	1,5	1,7	65	6900	-	
4	Fjölbýli	5080	3-5	8226	914	9140	735	9875	1,8	1,9	91	9140	-	
5	Hagkvæmt húsnæði	4985	1-5	9486	1054	10540	852	11392	2,1	2,3	140	10540	-	
6	Fjölbýli	2980	3-4	5220	580	5800	458	6258	2,0	2,1	58	5800	-	
7	Námsmannaíbúðir	3785	3-5	7920	880	8800	630	9430	2,3	2,5	110	8800	-	
8a*	Bílastæðahús / Þjónusta	3160	3-4	9810	0	9810	6000	15810	3,1	5,0	-	-	1810	8000
8b	Garðskáli / Veitur	145	1	100	0	100	100	200	0,7	1,4	-	-	100	
9	Fjölbýli / Bjarg	3485	3-5	6390	710	7100	540	7640	2,0	2,2	95	7100	-	
10	Fjölbýli / Hjúkrunarh.	5040	2-4	6489	721	7210	650	7860	1,4	1,6	72	7210	-	
11	Skóli	13750	2-3	13750	0	13750	5500	19250	1,0	1,4	-	-	13750	
16	Þjónusta	2475	1-2	1330	0	1330	0	1330	0,5	0,5	-	-	1330	
17	Dælustöð	3200	1-2	520	0	520	520	1040	0,2	0,3	-	-	520	
SAMT.		59790		81688		6156	87840	17105	104945	1,5	1,8	685	62330	17510	8000

*Þak bílastæðahúss er skilgreint sem C-rými - 2000 m². Telst ekki til nýtingarhlutfalls. **Hámarksfjöld á m² ***Lágmarksfjöld B m²

Gögn deiliskipulags
Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum. Á uppdrætti 1 er deiliskipulagsuppdráttur, sneiðingar og stærðartafla. Á uppdrætti 2 er skýringarmynd og á uppdrætti 3 eru skuggavörp og þrívíddarmyndir. Auk uppdrátta eru tvö hefti, þar sem annars vegar er fjallað um almenna skilmála og hönnunarleiðbeiningar og hins vegar sérskilmálar þar sem eru skilmálar um hverja lóð um sig.

Í tengslum við deiliskipulagsvinnuna hafa verið framkvæmdar ýmsar rannsóknir og eru niðurstöður þeirra hluti deiliskipulagsgagna. Þar er um að ræða hljóðvistarskýrslu, húsakönnun og fornleifaskráningu, niðurstöður jarðvegs- og mengunarmælinga, vindgreiningar ofl.

Gæði íbúða
Áherslur er að vera með gluggalaus dvalar- og leerurými (svefnherbergi, stofu og eldhús).

Nýji Skerjafjörður
Deiliskipulag 1. áfanga – forsendur og efnistök

Vorið 2017 var haldin hugmyndaleit um skipulag fyrir Skerjafjörð.

Í kjölfar hugmyndaleitar var unnið rammaskipulag fyrir svæðið og var tillaga að rammaskipulagi samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 4. júlí 2018.

Í framhaldi rammaskipulags var ákveðið að vinna deiliskipulag af svæðinu sem var samþykkt í borgarstjórn 20. apríl 2021

Afmörkun deiliskipulags
Deiliskipulagssvæðið (1. áfangi) liggur að núverandi byggð í Skerjafirði og afmarkast af Skerjanesi til vesturs. Til norðurs og austurs afmarkast svæðið af öryggissvæðum A-V flugbrautar (13-31) og N-S flugbrautar (01-19). Til suðurs afmarkast svæðið að mestu af borgargötu sem liggur austur/vestur um miðbik rammaskipulagssvæðis. Sunnan við borgargötu til vesturs eru skólalóð, núverandi byggingar og dælustöð veitna. Austast er Einarsnesið tengt deiliskipulagi Fossvogsbrúar.

Aðalskipulag
Deiliskipulagið er hluti af uppbyggingu nýs borgarhluta í vesturhluta Reykjavíkurborgar, Vatnsmýri, sem er hluti af framfylgd meginstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030: Borgin við sundin. Svæðið er austan við núverandi byggð í Skerjafirði þar sem árið var NA – SV flugbraut (06-24) Reykjavíkurflugvallar sem hefur verið aflögð.

Deiliskipulagið
Gert er ráð fyrir uppbyggingu nýs íbúðahverfis og minniháttar atvinnustarfsemi. Íbúðir eru ætlaðar fyrir almennan markað og einnig til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

Deiliskipulagið fjallar um fyrsta áfanga af tveimur við útfærslu hverfisins og gerir ráð fyrir uppbyggingu allt að 685 íbúða, leikskóla, grunnskóla, bílageymsluhúsi, verslun, þjónustu og athafnasvæðum. Samgöngutengingar við hverfið verða frá Einarsnesi í vestri og um nýja vegtengingu í austri sem nær suður fyrir Reykjavíkurflugvöll. Austari vegtenging er einungis ætluð almenningssamgöngum, gangandi og hjólandi vegfarendum og tengist inn á aðliggjandi deiliskipulagi fyrir brú yfir Fossvog.

Gangandi og hjólandi notendur verða í fyrsta fyrsta áfanga í alri þónnun í hverfinu og verður meginþorri rýmis úthlutað í þeirra þágu. Gatnahönnun miðar við mjög hæga umferð og eru bílastæði fyrir lóðir að öllu leyti leyst í meðfangs bílastæðahúsum, þar sem einnig verður matvöruverslun og önnur þjónusta á jarðhæð. Við bílageymsluhús verður hverfistorg þar sem er biðstöð Strætó og grenndargámar verða aðgengilegir.

Breytt deiliskipulagsskilmálatafla

LÓÐ	TEGUND	LÓÐARSTÆRÐ m²	HÆÐIR	BYGG.M. A m² **	BYGG.M. B m² ***	BYGG.M. A + B m²	BYGG.M.KJALLARA m²	BYGG.M. SAMTALS	N.HL. A+B	N.HL. ALLS	ÍBÚÐAFJÖLDI	ÍBÚÐIR m²	ÞJÓNUSTA m²	P.HÚS m²
1a	Sérbýli	410	3	370	20	390	0	390	1,0	1,0	3	390	-	
1b	Sérbýli	450	3	370	20	390	0	390	0,9	0,9	3	390	-	
1c	Sérbýli	435	3	370	20	390	0	390	0,9	0,9	3	390	-	
1d	Sérbýli	435	3	370	20	390	0	390	0,9	0,9	3	390	-	
1e	Sérbýli	460	3	370	20	390	0	390	0,8	0,8	3	390	-	
1f	Sérbýli	445	3	370	20	390	0	390	0,9	0,9	3	390	-	
1g	Sérbýli	500	3	370	20	390	0	390	0,8	0,8	3	390	-	
1h	Sérbýli	515	3	370	20	390	0	390	0,8	0,8	3	390	-	
2a	Raðhús	825	3	1007	53	1060	120	1180	1,3	1,4	8	1060	-	
2b	Raðhús	805	3	941	50	990	120	1110	1,2	1,4	7	990	-	
2c	Raðhús	670	3	969	51	1020	120	1140	1,5	1,7	7	1020	-	
2d	Raðhús	1000	3	1083	57	1140	120	1260	1,1	1,3	8	1140	-	
3a	Raðhús / Fjölbýli	2345	3	2936	155	3090	200	3290	1,3	1,4	28	3090	-	
3b	Raðhús	2300	3	3544	187	3730	300	4030	1,6	1,8	34	3730	-	
4a	Fjölbýli	2645	3-5	4456	235	4690	375	5065	1,8	1,9	47	4690	-	
4b	Fjölbýli	2545	3-5	4061	214	4275	333	4608	1,7	1,8	43	4275	-	
5	Hagkvæmt húsnæði	4985	1-5	9486	1054	10540	852	11392	2,1	2,3	140	10540	-	
6a	Fjölbýli	1845	3-4	2708	142	2850	250	3100	1,5	1,7	29	2850	-	
6b	Fjölbýli	1510	3-4	2613	138	2750	220	2970	1,8	2,0	28	2750	-	
7	Námsmannaíbúðir	3785	3-5	7920	880	8800	630	9430	2,3	2,5	110	8800	-	
8a*	Bílastæðahús / Þjónusta	3160	3-4	9810	0	9810	6000	15810	3,1	5,0	-	-	1810	8000
8b	Garðskáli / Veitur	145	1	100	0	100	100	200	0,7	1,4	-	-	100	
9	Fjölbýli / Bjarg	3485	3-5	6390	710	7100	540	7640	2,0	2,2	95	7100	-	
10a	Fjölbýli	2125	3-4	3354	177	3530	350	3880	1,7	1,8	35	3530	-	
10b	Fjölbýli	2910	3-4	4209	222	4430	390	4820	1,5	1,7	44	4430	-	
11	Skóli	13625	2-3	13750	1375	15125	5500	20625	1,1	1,5	-	-	12125	
16	Þjónusta	2475	1-2	1330	0	1330	0	1330	0,5	0,5	-	-	1330	
17	Dælustöð	3200	1-2	540	0	540	1080	1620	0,2	0,3	-	-	520	
18	Spennistöð	36	1	16	0	16	0	16	0,4	0,4	-	-	16	
19	Spennistöð	66	1	36	0	36	0	36	0,5	0,5	-	-	36	
20	Spennistöð	66	1	36	0	36	0	36	0,5	0,5	-	-	36	
SAMT.		60065		84252		5856	90108	17160	107268	1,5	1,8	685	63115	15973	8000

*Þak bílastæðahúss er skilgreint sem C-rými - 2000 m². Telst ekki til nýtingarhlutfalls. **Hámarksfjöld á m² ***Lágmarksfjöld B m²

Breytt deiliskipulagsgögn

1. Komið er fyrir dreifistöðvum Veitna ohf. með byggingarreitum á þremur stöðum innan deiliskipulagssvæðis. Ein dreifistöðin, sú sem er nýst í grænu ásnum fær sérlóð (18). Hinar tvær norðan og sunnan skólalóðar (11) og fá sérlóðir (19 og 20). Lóðir er áhersla á vandaða hönnun dreifistöðva og taka skal tillit til umhverfis þar sem þær eru á útivistarsvæðum. Skal það gert með t.d. grasi á þaki, gróðri umhverfis stöðvarnar, bekkjum og ódrum gögnum sem tengja þær umhverfi sínu.
2. Kafla 5.10 vegna lóðar 5 í greinargerð er breytt. Textinn var eftirfarandi: Á lóð 5 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa umhverfis inngarð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Úppbygging er hluti af verkefninu „Hagkvæmt húsnæði" (br. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019.
   Texti verður eftir breytingu: *„Á lóð 5 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa umhverfis inngarð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Úppbygging er hluti af verkefninu „Hagkvæmt húsnæði" (br. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019 "*
3. Kafli 5.13 í greinargerð fjallar um byggingareiti og lóðir djúpgáma. Í breyttu deiliskipulagi er afmörkun fylgilóða fyrir djúpgáma í götum felld niður. Í stað þess breytast skilmálar þannig að gert er ráð fyrir sorpgerðum á lóðum sérbýla og raðhúsa, djúpgámum á fjölbýlishúsalóðum undir einu eignarhaldi, s.s. HOOS, Félagsstofnun Stúdenta og Bjarg, en hefðbundnum sorpgeymslum í húsakroppum á jarðhæðum annara fjölbýla, skóla og atvinnuhúsnæðis. Frágangur í kringum djúpgáma skal vera í samræmi við hönnunarleiðbeiningar djúpgámalausna frá deild borgarhönnunar á skriftofu samgöngustjóra.
4. Akfær stígur á lóð 5 er felldur niður og er byggingarreitur austanmegin lóðar þá dóttinn en þess í stað er komið fyrir akfærum stíg vestan megin lóðar að djúpgámum.
5. Svæði almúrkuð á uppdrætti fyrir tímabundin haugsvæði vegna geymslu á mengaðum jarðvegi á meðan vinna við jarðvegshreinsun stendur yfir. Nyrðra haugsvæði er 2.500 m² reitur og syðra haugsvæði afmarkast af 7.500 m² reit. Samtals eru haugsvæðin 1 ha að stærð.
6. Tákn fyrir efanvatnsrás á grænu svæði vestast á skipulagssvæði tekið út vegna breyttrar hönnunar ofanvatnslausna.
7. Byggingareitir fyrir raðhús á lóð 2 dregnir inn 2m frá hjólastíg til að rýmka milli hjólastígs og húsgafla.
8. Byggingareitir settir á lóðum við Skerjanes stakkaðir. Heimilt að byggja hústkroppa sem eru 10 x 13 m í stað 10 x 10 m áður.
9. Lóðum 2, 3, 4, 6 og 10 skipt upp í smærri lóðareiningar.
10. Skilmálar fyrir lóðir 10 undir hjúkrunarheimili eru felldir úr gildi. Komið verður fyrir fjölbýlishúsum fyrir allt að 80 íbúðum á lóðum 10a og 10b.
11. Lóðir sem snúa að miðvæðum hafi heimild til atvinnu- og þjónusturýma á jarðhæðum sem snúa að götu. Þar sem gert er ráð fyrir atvinnu- og þjónustu á jarðhæð skal taka tillit til aukinnar salarhæðar, sem gæti skapað áhugaverð opnanleg tækifæri til viðeigna. Huga skal að hindrunarflötum flugvallar ef auka á salarhæð jarðhæða – aukin salarhæð gæti haft áhrif á hámarkshæð bygginga.
12. Stóð hús í inngörðum minnkuð á reitum 4 og 6. Eins er gert ráð fyrir að þau séu á einni hæð (salarhæð að hámarki 3 m) og með torfþökum.
13. Gótuheitum nafnanefndar bætt inná uppdrátt.
14. Við port og sund á lóðum 3, 4, 5 og 10 skal vera upphorst í útvegg og vandaður frágangur.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í *umhverfis- og skipulagsráði* þann *17 apríl* 20*22* og í *Borgarstjórn* þann *3 maí* 20*22*.

Tillagan var auglýst frá *27 apríl* 20*22* með athugasemdafresti til *11 júní* 20*22*.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 20__.

ÚTGÁFA / BREYTINGAR | ÍTEKNAÐ | ÁÁÁÁ-MM-DD | ÁRITUN

Reykjavík

ASK ARKITEKTAR EHF
GERÐASMÁRI 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 5300 FAX 515 5319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKHEITI
SKERJAFJÖRÐUR
DEILISKIPULAG - STGR. 0-1-1668, 0-1-1680

TEGUND TEIKNINGAR: DEILISKIPULAGSBREYTING
HEITI TEIKNINGAR: DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
MKV. / Á1: 1:1000
HANNAÐ: DM / GÓS
TEIKNAÐ: AK
YFIRF.: PG
DAGS.: 04.03.2022

VERK NR. 1734 | HLUTAHEITI - NÚMER TEIKNINGAR 05-01 | ÚTGÁFA

© ÖLL RÉTTINDI OG AFNOTAÉTTUR TEIKNINGANNA ER HJÁ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA EÐA AFRITA TEIKNINGU.