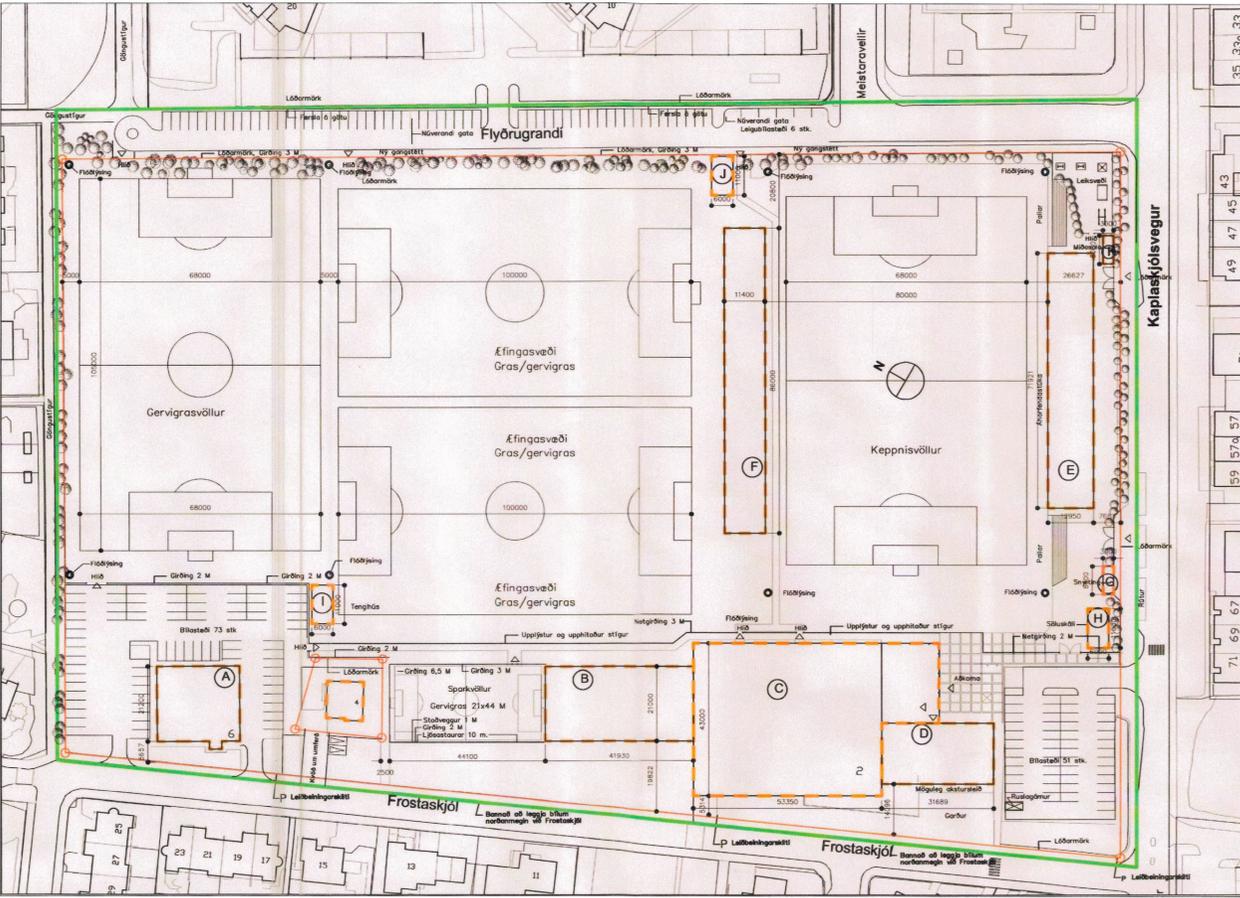
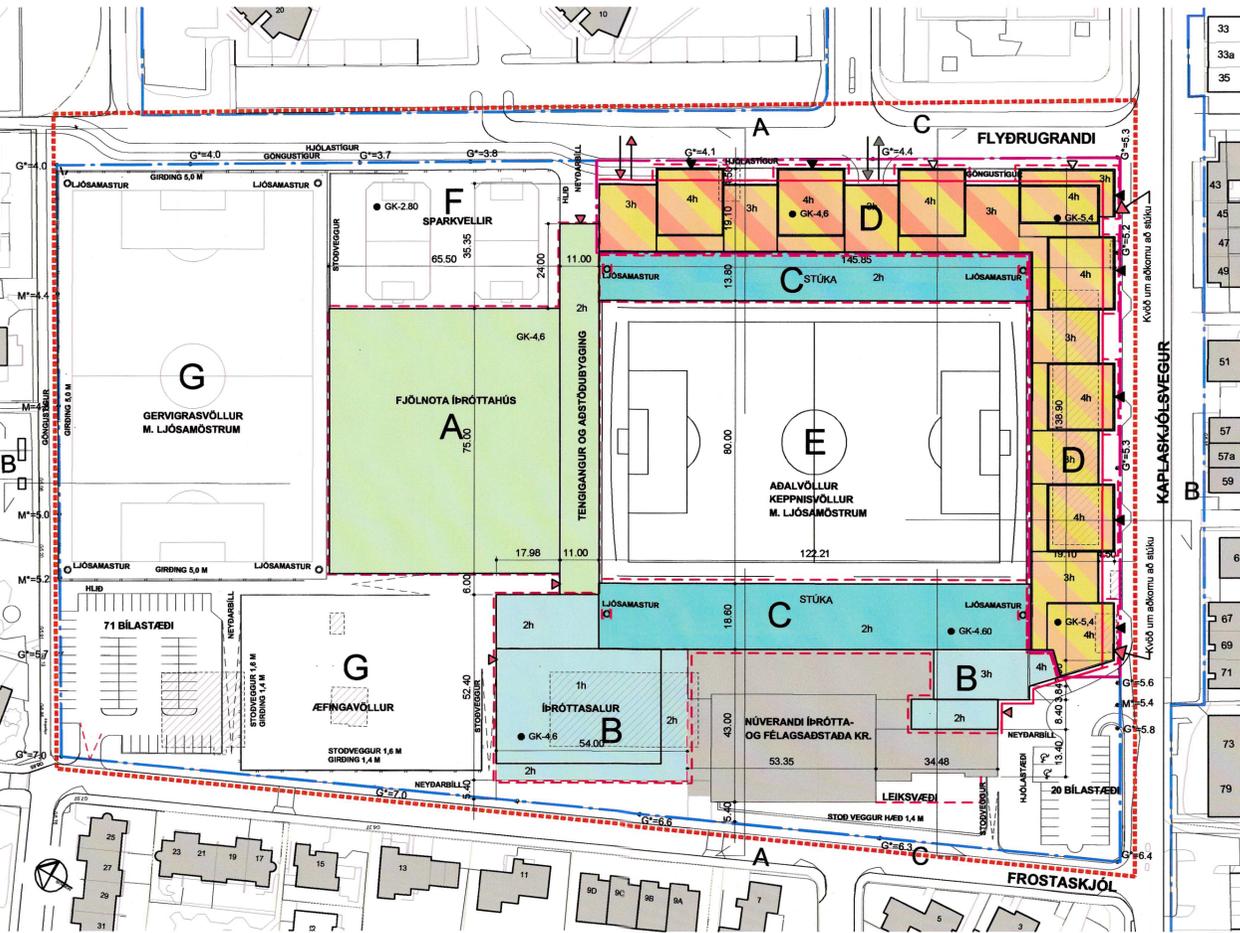


DEILISKIPULAG. FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI. REITUR 1.516.9



GILDANDI DEILISKIPULAG. MKV. 1:1000. SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 28. JANÚAR 2003.



DEILISKIPULAGSBREYTING. MKV. 1:1000

GEIRNARGERÐ MEÐ HEILDARENDURSKÖÐUN DEILISKIPULAGS SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

- Adalskipulag**
Breyting á Adalskipulagi Reykjavíkur 2040 var birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2023 og bar yfirlit yfir breytingar á skipulagi borgarinnar. Breytingin er hluti af fyrri breytingu á skipulagi borgarinnar. Breytingin er hluti af fyrri breytingu á skipulagi borgarinnar. Breytingin er hluti af fyrri breytingu á skipulagi borgarinnar.
- Efla Veturáttun sem sjálfbær hvernir með fjölbreytri verslun, þjónustu, atvinnustarfsemi og mannlífi.
 - Tryggja aukil framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisfesta Adalskipulagsins og fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis og búsetuformna, sbr. Húsnæðisáætlun Reykjavíkur.
 - Stuðla á bætri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið Adalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blábandar byggjar, sjálfbæra borgarþróun og bættan borgarþrag.

Deiliskipulag í gildi
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 28. janúar 2003 og birt í B-deild 5.6.2003. Breytt 13.5.2004 (grunnáskjal) þar sem samþykkt eru gróingur umhverfis svæðið (ekki birt í B-deild). Breytt 13.2.2013 og birt í B-deild 28.2.2013 þar sem gerður er byggingareitur fyrir færanlegar kennslustofur á lóð frístundahúss. Breytt 27.6.2014 þegar byggingareitur færanlega kennslustofu var stækkaður til að bæta við tveimur kennslustofum (ekki birt í B-deild).

Í deiliskipulagi frá 2003 er m.a. gert ráð fyrir nýjum ljósmóstrum og byggingareitir fyrir áhorfendastúkum á norðausturlitna lóð. Gerðingarástæða stóru hluta hefur ekki verið rest. Jafnframt var gert ráð fyrir nýjum ljósmóstrum og byggingareitir milli þjónustukúra.

Deiliskipulagstillaga
Markmið með endurskoðuðu deiliskipulagi er að fylgja eftir og bæta aðstöðu til þróttahúss og félagsstarfsemi á lóð KR með byggingu þróttahúss og þjónustubýgginga. Auk þess eru áform um að auka fjölbreytni svæðis með byggingu íbúða á jörðum lóðarinnar í samræmi við markmið Adalskipulagsins. Akeföld var að taka skipulag til heildarendurskoðunar, þar sem áform eru tölvuð ólík gildandi deiliskipulagi og þeim breytingum sem á því hafa verið gerðar. Svæðinu er í nýju deiliskipulagi breytt í tvað lóðir þar sem á annari lóðinni eru íbúðar- og þjónustubýggingar að Kaplaskjólsvægi og Flyðrugrandi og á hinni lóðinni eru byggingar að meginhluta fyrir þróttahúsi.

Almennt um tillöguna
Tillagan gerir ráð fyrir fjölbreytri uppbyggingu: -Fjólnota íþróttahúss um miðbik svæðis. -Þróttahúsið í tengslum við félagsheimilið. Þar er m.a. gert ráð fyrir að eldra þróttahúsið verði fjarlægð og byggt nýtt. Tengingabyggingar fyrir þróttahúsið, félagsaðstöðu o.fl. Gert ráð fyrir skrifstofum félagsins og annari starfsemi i.d. tónlistarskóla. -Nýr aðalkeppnisvöllur, snúlið 90° miðað við núverandi völlu, með áhorfendastúkum fyrir um 3.500 áhorfendur á tvað hliðar. -Vöð Flyðrugrandi og Kaplaskjólsvægi eru byggingar fyrir þjónustu, bílastæði og íbúðir á se lóð. -Byggingar og mannvirkni um 2.000 m² að stærð vöð fjarlægð. Heildarstærð núverandi lóðar er 54.549 m² og eftir skiptingu verður lóð fyrir þróttamannvirki 47.968 m² og lóð fyrir þjónustu og íbúðir 6.981 m². Heildarstærð nýbygginga verður um 51.060 m². Núverandi mannvirkni sem standa áfram eru 5.465 m². Heildarstærð bygginga verður um 56.525 (A+B) m².

Nýtingarhlutfall þróttahúss ofan- og neðjaráttar verður 0,7 og nýtingarhlutfall íbúða- og þjónustubýgginga verður 2,7 ofanjarðar og 3,5 ofan- og neðjaráttar.

Afmörkun deiliskipulagsvæðis
Deiliskipulagsvæðið afmarkast af Flyðrugrandi á norðausti, Kaplaskjólsvægi í suðausti, Frostaskjóli í suðvestri og íbúðarbyggð við Fjönu- og Boðagrandi á norðvestri. Svæðið er í dag ein lóð.

Núverandi staða
Á lóð KR eru í meginatriðum þrjár byggingar og yfirbyggð stúka fyrir 1.500 áhorfendur. Frostaskjól 2. Félagshimilið KR. Mannvirki byggð í þremur afngomum. 1953: Félagshimilið þar sem nú er félagshimilið. 2 hæðir 864,9 m². 1970: Íþróttahúsið, 889,1 m². 1999: Íþróttahúsið með 5-800 áhorfendum. Stærð 3.418 m². Frostaskjól 6. Frístund grunnskóla, stærð 598,9 m². 2 hæðir Frostaskjól 4. Félagshúsið KR. Stærð 141,8 m². 2 hæðir. Heildarflatarmál félags- og þróttamannvirki er samtals 5.912,7 m². Í norðvesturhorni svæðis eru 74 bílastæði og við aðalökum að austan eru 54 bílastæði. Meinaðkoma að svæðinu er frá Kaplaskjólsvægi. Á lóðinni eru, auk þeirra bygginga sem að framan er getið, þrjú knattsþrymvelir: aðalkeppnisvöllur, lítil algjör afingavöllur (báttavöllur) og gervigrasvöllur. Lóðin er að stórum hluta girt af með 2-3 metra hári girðingunni nema við gervigrasvöllu norðausturhorn þar sem eru 5 m girðingar bak við mörk. Við Kaplaskjólsvægi eru skráar fyrir snyrtingar og miðstöðu. Stærðir núverandi bygginga eru sýndar í töflu á uppdætti.

Hverfisþjónusta
Minnisblað ALTA [A1313-005-U01 dags. 28.12.2018], fylgiskjal með deiliskipulaginu, var unnið til að meta áhrif nýs kjars í Vesturbæ á þjónustu innan hverfisins. Þar segir að „Miðað við fjölda íbúa í vesturhluta Reykjavíkur og þéttleika íbúa hverfisins þar, er ekki að sjá að það sé neitt í skipulagi sem meiri sérstaklega á mót þvi að nýtt verslunarmiðmið komi á KR svæðið. Almennt er jákvætt að þetta net hverfisverzlana innan íbúðarverftali til að auka aðgengi fyrir t.a.m. gangandi að þeirri þjónustu.“

Innan veggja KR-heimilis hefur farið fram ymis konar þjónusta við íbúa hverfisins auk hefðbundinnar þróttastarfsemi. Mál nefna frístundahimilið, tónlistarskóla, tónmúndur fyrir aðstöðu o.fl. Með heildarendurskoðun á skipulaginu þá eru áform um að auka þessa starfsemi til muna. Umrátt minnisblað ALTA var unnið árið 2018, en engar grunnforsendur hafa breyst þar sem á minnisblaði stendur óbreytt og þarfast ekki uppfærsla.

Hönnun og uppdætti
Gefin verður til meðilböð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingareitir, innkeyringar og kvæði eftir því sem við á. Byggingareitir eru sýndar í töflu bygginga vera að öllu leyti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í tillögum. Við gerð málláða þa geta orðið ósmæglegar breytingar frá deiliskipulaginu, t.d. varðandi lóðarstærðir, lóðarmörk og kvæði. Hæðarlóð sýna gþu- og gangstættahæðir við lóðarmörk. Á hæðarlóðum koma fram staðsetningar og hæðir fræðisvöðna og vatnslagna og kvæði um inntek velustofnana. Hæðakort á deiliskipulagsuppdættum eru leiðbeinandi og geta breyst við útgáfu hæðarláða.

Húsaökönun
Borgarsögusafn Reykjavíkur hefur tekið saman drög að húsaökönun fyrir íþróttahúsið KR. Í húsaökönuninni er fjallað um lítið hús og mannvirkni innan svæðisins, en þar standa í dag alts hús og mannvirkni, sem flest eru byggð á síðari hluta 20. aldar eða fyrir hluta 21. aldar. Íþróttahúsið KR þess merki að hafa byggst upp á mismunandi tímaskieðlum þar sem kröfur til þróttahúsa hafa breyst tölvuvert frá upphafi starfseminnar á svæðinu. Óvíst er hvort og hvád miðli af elstu byggingu Knattspyrnufélags Reykjavíkur (frá 1953) stangi í dag en byggj var við suðvesturhorn upprunalegu byggingarinnar árið 1884, áður en farið var í stórvæðlegar framkvæmdir (núverandi) á elsta hluta húsnæðis (þróttahúsnæðis). Byggð félagsins sem stendur sunnan og vestan deiliskipulagsvæðisins er meikvöld sundurbrött fyrir að vera í grunninni hönnuð af sama arkitekt úr sambærilegum byggingareitum. Sundurleitin skýrt að hluta af því að byggjinn reís ólíkum tímaskieðlum og var því ekki hönnuð og skipulagð sem heild frá upphafi.

Í núverandi borgarsögusafni segir: Af þeim húsum og mannvirkjum sem standa á deiliskipulagsvæðinu sem hér er til umfjollnar falla engin þeirra undir ákæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í drögum frá Borgarsögusafni kemur fram að ekki er lögð til verndun húsa og mannvirkja á svæðinu.

Umferðarmál og samgöngumat
Verkræðistofan EFLA skoðaði samgöngumat vegna uppbyggingar á KR svæðinu samhliða skipulaginu og vann samgöngumat (Sjá skýrslu: *Uppbygging blábandar byggðar á KR svæðinu dags. 5.11.2021*). Lagt var mat á umferðarskipun og er hún ekki talin hafa umtalsverð áhrif á áfastagættu netlagningu getaþrafélags, þ.v. gþu- og gþm- gættum. Uppbyggingin er talin skapa um 4.000 ferðir daglega og er meitað að um helmingur þeirra séu farar á bíl. Vegna staðsetningar og notkun svæðisins eru tækifæri til stýrja við aukna hlutdeild vöðvanna ferðamáta. Í matinu er einnig fjallað almennt um umferðarþöfn með áherslu á óvæðar vegfarendur og aðgengi að vöðvanna ferðarmatnum. Samgöngumatíð er fylgiskjal með heildarendurskoðun á skipulagi.

Bíla- og hjólastæði.
Varðandi hjóla- og bílastæði eru til grundvallar „Hjóla- og bílastæðareglur Reykjavíkurborgar“.

Í deiliskipulaginu er eftirfarandi tálfa úr reglum Reykjavíkurborgar lögð til grundvallar.

Tegund	ÍBÚÐIR	BÍLASTÆÐI - SVÆÐI		HJÓLASTÆÐI
		Herbergi	Vöðmál	
Fjólnota/íbúðir	1	0,25	0,75	2
	2	0,5	0,75	
	3	0,75	1	
	4+	0,75	1	
Gættir		0,1		

Vöðm um fjölda bíla- og hjólastæða er leiðbeinandi byggingareitir fyrir íbúðirbyggð (Tálfa 6 í samgöngumat) Samkvæmt þessum forsendum/Vöðmunum er bílastæðapólinn 174 bílastæði og 368 hjólastæði.

Samkvæmt samgöngumati er gert ráð fyrir að mögulegt sé að meta samnýtingu bílastæða, innleiðing deililíjónustu, samgöngusamningnum og aðgengi að almenningsvöðnum til minnkunar á bílastæðapóli. Ef allir möguleikar eru nýttir þá er áform um að auka fjölbreytni svæðis með byggingu íbúða og þjónustu. Að ef ekki verður um samnýtingu, deililíjónustu og gerð samgöngustefnu að ræða munu kröfur um fjölda bílastæða aukast í samræmi við töflu hér að neðan. Það gerist m.a. þannig að vöð aðaluppráttar/byggingarþinginu er gerð grein fyrir því hvernig skilyrði eru uppfyllt.

ÁRGERÐ	BÍLASTÆÐI	HJÓLASTÆÐI
Fjólnota stúka fyrir áhöfu	70	200
Fjólnota stúka fyrir íbúðir	98	300
Fjólnota stúka fyrir þróttahúsið	62	62
Samtals miðað við almennar forsendur	130	568
Samnýting - íbúðir um 39 stúka	110	-
Deiliskjól - íbúðir um 3 stúka	130	-
Afhægt að almenningsvöðnum - íbúðir um 3 stúka	110	-
Hjólustæði	130	368

Vöð aðalning er gert ráð fyrir 20 skammtimastæðum. Á norðvestur hluta lóðar er gert ráð fyrir 71 stæði og á fyrstu hæð íbúðarinnar er gert ráð fyrir 22 yfirbyggðum bílastæðum. Samtals bílastæði eru í góðum eins og kostur er og þau notast sem slepptastefni fyrir tónmúndur og til að losa/skiða farþega. Hjólastæðum er dreitt um svæðið og er bæði að finna lang- og skammtimastæði.

Til að tryggja samnýtingu mega bílastæðin ekki vera aðgreind fyrir íbúðir annars vegar (sérmerkt stæði) og þjónustustarfsemi hins vegar.

Lóðarfrágangur
Lóðarhafi þer sjálfur ábyrgð á framkvæmdum, frágangi lóða og dvalarsvæði. Sérstakur aðstoðar valda því að ekki er um hefðbundin stívaði að ræða en lóðin áhersla á sameiginleg dvalarsvæði á þökum milli bygginga og Flyðrugrandi og Kaplaskjólsvægi. Svæðið er í góðum tengslum við útivistarsvæði í nágrenni, svo sem strandlengju við Ágðstöu, leikvelli barna við í hverfinu, Vesturbjarlauga o.fl.

Ofanvatnslausnir
Beita skal blágrunn ofanvatnslausnum í samræmi við stefnuörkun í Adalskipulagi Reykjavíkur 2040. Af fremsta megni skal reyna að koma í veg fyrir að ofanvatn flaði óhindrað í hrauvelurflúr. Kvöð um gá þökum íbúðabygginga, aukinn gróður í byggðum umhverfi stytt og slátt í fræuvelurflúr. Lífa og gerja þarf grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingareitum. Hafa skal samráð við Vtur ofn um ofanvatnslausnir.

Sorþhóla
Gert er ráð fyrir hefðbundinni sorþhóla á svæðinu. Íbúðarhúsið með sorþgeymslu á jarðhæð og þróttahúsið og þjónustustarfsemi skal leyfa sorpmál sín með samningum við sorþhóluþjónustu.

Hjóðvíst
Hjóðvíst skal að hjóðvíst sé innan þeirra marka sem reglugerð um húsavá kvæður á um. Umferðarhávaði á deiliskipulagi glíðir reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og fyrir hönnuð byggingu glíðir byggingarreglugerð nr. 112/2012 með jöðnum breytingum. Í byggingarreglugerð er vísað í staðal SI 45 fyrir Hjóðvíst. Húsnæði skal skipulagt þannig að svæðisþerberg og önnur dvalarsvæði íbúða séu frá umferðingum og dvalarsvæðum. Gerðar verða sérstakar kröfur til rekstraráða kröfur til rekstraráða bæði hvöð varðar notkunartíma, umgang og annað sem raskað gæti naði íbúðum.

Umhverfisáhrif
Heildarendurskoðun skipulagsins felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum, né fellur það undir lög um umhverfisstærð framkvæmda og áætlanir nr. 111/2021. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisáhrifa og er því tekið á efla þróttastærð, auka íbúðarbyggð og þjónustu á svæðinu. Umhverfisáhrif af aukinni blágrunni eru ekki talin jákvæð, en náðagð svæðisins við góða reilþjóðast og almenningsvöðum gerir möguleika á fjölbreyttum ferðamálum, öðrum en einkabíum. Með þéttu byggingu í formi íbúða á svæðinu í náðagð þjónustu, stöfnana og almenningsvöðnum eru heildarumhverfisáhrif uppbyggingarinnar talin jákvæð.

Veitur og lagfir
Hafir var samráð við Veitur á vinnustofu skipulagsins og í minnisblaði frá þeim kom fram að hluti dreiflagar hitavættu liggur innan lóðar á um 200 m kálfa við Frostaskjól. Við Kaplaskjólsvægi og Flyðrugrandi verður lagga nýtt dreifikerfi þar sem ekkert kerfi er til staðar og núverandi fræuvelurflúr Frostaskjól þarf að fara fyrir nýbyggingu. Dreifikerfi vatnsvættu liggur í gangstættum sem hefur ekki áhrif á mannvirkni innan skipulagsvæðis.

Fræuvelur vegna lagfir á árunum 1963-1967 sem eru komnar á tími er varðar endurnýtingu. 132.000 Volta háspennuversleggj liggja í gangstættum við lóðarmörk við Kaplaskjólsvægi. Samkvæmt reglum er ekki leyfilegt að grafa nær þessum ströfum en 3 metra svo að öll framkvæmd þarna verður að vera innan í samráði við Rafveitu Veitna. Jafnframt eru tiltekið um að allar framkvæmdir í nágrenni lagfir Veitna þarf að vinna í góðu samráði við Veitur.

Auglýsingaskilti, girðingar og merkingar
Koma skal eins og kostur er í veg fyrir hljóðmengun frá aðalkeppnisvöllu og húsavá sérstakar gættar á að ekki verði ónaði af notkun vallarinnar. Óttit og húsavá girðinga og auglýsingar á þeim skulu metnar af borgaryfirvöldum. Ekki verður heimilt að vera með auglýsingar sem snúa að húsum við Kaplaskjólsvægi, Flyðrugrandi, Meistaravelli og Frostaskjól. Fara verður í heildarskoðun á óttiti og frágangi girðinga og auglýsingaskilti umhverfis íþróttahúsið þannig að það fái heildstærð og falllegt yfirbúð.

Lög er áhersla á að allar lóðarfrágangur sé vandadur og gróðursetning notuð til þess að draga úr sjónskemmingu áhrifum girðinga umhverfis íþróttahúsið.

Ljósstömur
Ljósstömur, í foröum hornum mannvirkis, er gert ráð fyrir ljósstömur fyrir aðalkeppnisvöll KR. Um er að ræða mótur með ljósi í samræmi við reglu FFA um heilt undirbúðum í Evrópskaþingi. Ljósstömur skulu vera með LED ljósum og eru upplýr aðljóðaga stálta til að ljósa upp vellina sem veitir góða afskermingu og er auðveld að styra, auk þess sem af þeim er minni sjónmengun en af hefðbundinni ljósljósi. Hámarksþá ljósástrala skal vera 24,4 metrar yfir jörðu.

Umgengisreglur
Setja skal reglur um umgengi við keppnisvöllu, enda er markmið þeirra að hafa góðan ramma utan um nýtingu keppnisvallarinnar. Miðað við sumartímabilið apríl til ágúst og vetrartímabilið september til mars. Þessar reglur skulu vera sýnlegar á vef félagsins á skilti við keppnisvöllu. Miðað er við að þjónustur sé ekki í notkun yfir sumartímálið. Miðað skal við að gert verði samkomulag milli stjórnar KR og Reykjavíkurborgar um tímatoðu um notkun keppnisvallar og verði það hámarksnýting, en reynt verði af fremsta megni að hagskipulag þannig að álag á vellinum sé að jafnaði frá kl. 15-19 en ónaði sé lagmarkað eftir kl. 20.00. Ljós séu slökkt í staða lagi kl. 22.00 en fyrir ef hægt er.

Áfangar
Reknað er með áfangaskiptingum skv. eftirfarandi:
Fyrsti áfangi: Bygging fjólnotahúss (merk A á uppdætti).
Annar áfangi: Niðurlit eða þróttastalar og bygging nýs þróttahúss með hluta bygginganna (merk B á uppdætti).
Þriðji áfangi: Bygging íbúða og þjónusturými við Flyðrugrandi og Kaplaskjólsvægi. Áhorfendastúkur byggðar að íbúðarhúsum (merk C og D á uppdætti).
Fjórfjórði áfangi: Endurbætur á félagsaðstöðu KR og aðkomu að svæðinu (merk B á uppdætti).
Áfangaskipting er leiðbeinandi og getur breyst.

Sérskilmálar
Innan svæðisins eru afmarkaðar byggingareitir fyrir byggingar. Íþróttamannvirki og húsavégar lóð fyrir íbúða- og þjónustubýggingar við Flyðrugrandi og Kaplaskjólsvægi. Í skilmálatöflu er gerð grein fyrir stærðum húsavégar lóðar, stærðum bygginga á húsavégar og nýtingarhlutfalli þeirra. Miðað er við að hönnun sé metnaðarfull en láttlaus og hæfi starfsemi og umhverfi.

Byggingareitir fjólnotahúss (A)
Afmarkaður er nýr byggingareitur fyrir fjólnotahúsið. Innan hans er heimilt að byggja eftirfarandi:
-Íþróttahúsið um 5.000 m², með afgangssvæði fyrir fjölbreyttar íþróttageinar. Íþróttahúsið er ein hæð, sjá heimilaða hæðarkort í sniðmyndum.
-Hlíðarbyggjng, 2 hæðir, 4 austurhlíðar byggingar, samtals um 2.200 m². Hún rúmar salerni, þvottahúsi og minni fjólnotastál, auk þess sem hún tengir norður- og suður áhorfendastúkur.

Byggingareitir íþróttahúss og félagsaðstöðu (B)
Afmarkaður er nýr byggingareitur austan og vestan við núverandi félagsheimilið. Hér er gert ráð fyrir nýjum þróttastalar auk byggingarinnar fyrir fjölbreyttar tengingbyggingar sem tengja núverandi og nýjar byggingar. Núverandi salur er fjarlægður. Innan byggingareits er heimilt að byggja eftirfarandi:
-Nýjan íþróttastalar, að hámarki 1.600 m² að stærð, sem inniheldur sal með áhorfendavöð. Íþróttastalar er ein hæð en áhorfendavöðin hlíðar ná upp á 2. hæð tengingbygginga.
-Tengingbyggingar sem tengja nýjar byggingar við eldri. Í tengingbyggingum eru ný þróttahúsið, veitingarinnar, félagsaðstöðu og kennslurými, þvottahúsi, þreksalur og veitingarymi. Tengingrymi eru 2 hæðir að hámarki 2.550 m².

-Bygging við núverandi innangangsrými til austurs að hámarki 2.100 m².
Á 1. hæð er anddyri, forsalur, aðkoma að íþróttahúsið, eldhúsi, veitingasala, safnrymi og sportverslun. Í tengslum við aðfarsal er upphitunarsalur, forsalur stúka, veitingar og salerni.
Á 2. hæð er gert ráð fyrir starfsemi félagsmóðvöðvum (nú Þjórnin), aðstöðu KR klúbbs og veitingum. Þar eru einnig aðstoða dómara, þjálfarastofur, fundarsalur og aðgengi að fjólnotastáli. Á 3. hæð er skólahúsnæði (nú tónlistarskóli).
Samtals eru nýbyggingar tengdar íþróttahúsið og félagsaðstöðu 26.660 m².

Ofanvatnslausnir
Beita skal blágrunn ofanvatnslausnum í samræmi við stefnuörkun í Adalskipulagi Reykjavíkur 2040. Af fremsta megni skal reyna að koma í veg fyrir að ofanvatn flaði óhindrað í hrauvelurflúr. Kvöð um gá þökum íbúðabygginga, aukinn gróður í byggðum umhverfi stytt og slátt í fræuvelurflúr. Lífa og gerja þarf grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingareitum. Hafa skal samráð við Vtur ofn um ofanvatnslausnir.

Sorþhóla
Gert er ráð fyrir hefðbundinni sorþhóla á svæðinu. Íbúðarhúsið með sorþgeymslu á jarðhæð og þróttahúsið og þjónustustarfsemi skal leyfa sorpmál sín með samningum við sorþhóluþjónustu.

Hjóðvíst
Hjóðvíst skal að hjóðvíst sé innan þeirra marka sem reglugerð um húsavá kvæður á um. Umferðarhávaði á deiliskipulagi glíðir reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og fyrir hönnuð byggingu glíðir byggingarreglugerð nr. 112/2012 með jöðnum breytingum. Í byggingarreglugerð er vísað í staðal SI 45 fyrir Hjóðvíst. Húsnæði skal skipulagt þannig að svæðisþerberg og önnur dvalarsvæði íbúða séu frá umferðingum og dvalarsvæðum. Gerðar verða sérstakar kröfur til rekstraráða kröfur til rekstraráða bæði hvöð varðar notkunartíma, umgang og annað sem raskað gæti naði íbúðum.

Umhverfisáhrif
Heildarendurskoðun skipulagsins felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum, né fellur það undir lög um umhverfisstærð framkvæmda og áætlanir nr. 111/2021. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisáhrifa og er því tekið á efla þróttastærð, auka íbúðarbyggð og þjónustu á svæðinu. Umhverfisáhrif af aukinni blágrunni eru ekki talin jákvæð, en náðagð svæðisins við góða reilþjóðast og almenningsvöðum gerir möguleika á fjölbreyttum ferðamálum, öðrum en einkabíum. Með þéttu byggingu í formi íbúða á svæðinu í náðagð þjónustu, stöfnana og almenningsvöðnum eru heildarumhverfisáhrif uppbyggingarinnar talin jákvæð.

Veitur og lagfir
Hafir var samráð við Veitur á vinnustofu skipulagsins og í minnisblaði frá þeim kom fram að hluti dreiflagar hitavættu liggur innan lóðar á um 200 m kálfa við Frostaskjól. Við Kaplaskjólsvægi og Flyðrugrandi verður lagga nýtt dreifikerfi þar sem ekkert kerfi er til staðar og núverandi fræuvelurflúr Frostaskjól þarf að fara fyrir nýbyggingu. Dreifikerfi vatnsvættu liggur í gangstættum sem hefur ekki áhrif á mannvirkni innan skipulagsvæðis.

Sorþhóla
Gert er ráð fyrir hefðbundinni sorþhóla á svæðinu. Íbúðarhúsið með sorþgeymslu á jarðhæð og þróttahúsið og þjónustustarfsemi skal leyfa sorpmál sín með samningum við sorþhóluþjónustu.

Hjóðvíst
Hjóðvíst skal að hjóðvíst sé innan þeirra marka sem reglugerð um húsavá kvæður á um. Umferðarhávaði á deiliskipulagi glíðir reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og fyrir hönnuð byggingu glíðir byggingarreglugerð nr. 112/2012 með jöðnum breytingum. Í byggingarreglugerð er vísað í staðal SI 45 fyrir Hjóðvíst. Húsnæði skal skipulagt þannig að svæðisþerberg og önnur dvalarsvæði íbúða séu frá umferðingum og dvalarsvæðum. Gerðar verða sérstakar kröfur til rekstraráða kröfur til rekstraráða bæði hvöð varðar notkunartíma, umgang og annað sem raskað gæti naði íbúðum.

Umhverfisáhrif
Heildarendurskoðun skipulagsins felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum, né fellur það undir lög um umhverfisstærð framkvæmda og áætlanir nr. 111/2021. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisáhrifa og er því tekið á efla þróttastærð, auka íbúðarbyggð og þjónustu á svæðinu. Umhverfisáhrif af aukinni blágrunni eru ekki talin jákvæð, en náðagð svæðisins við góða reilþjóðast og almenningsvöðum gerir möguleika á fjölbreyttum ferðamálum, öðrum en einkabíum. Með þéttu byggingu í formi íbúða á svæðinu í náðagð þjónustu, stöfnana og almenningsvöðnum eru heildarumhverfisáhrif uppbyggingarinnar talin jákvæð.

Veitur og lagfir
Hafir var samráð við Veitur á vinnustofu skipulagsins og í minnisblaði frá þeim kom fram að hluti dreiflagar hitavættu liggur innan lóðar á um 200 m kálfa við Frostaskjól. Við Kaplaskjólsvægi og Flyðrugrandi verður lagga nýtt dreifikerfi þar