DEILISKIPULAG Á LANDI FYLKIS: TILLAGA

STGR. 4364101

GILDANDI DEILISKIPULAG

mkv. 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

mkv. 1:1000

YFIRLITSMYND

Skýringar :

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- 0.00 — Hámarks byggingarmagn
- Kvöð um girðingu og hlið
- Göngu- og hjólreiðastígur
- Elliðaá
- (P) — Bílastæði
- Kvaðir um lagnir
- Niðurrif heimilt
- (1) — Gervigrasvellir
- (2) — Keppnisvellir
- (3) — Sparkvellir
- (4) — Æfingavellir
- (A) — Gervigrasvöllur: Deiliskipulag samþykkt 21/1/2003
- (A2) — Byggingarreitur, anddyri og tengigangar
- Tengibrú
- (A3) — Byggingarreitur, félagsaðstaða
- (B2) — Byggingarreitur, áhorfendastúka
- (C2) — Tæknirými og sjónvarpspallur
- (C3) — Aðkomuleið fyrir björgunar- og þjónustuökutæki

Lóð Fylkis, stærð:	4,8 Ha
Bílastæði á lóð	42 STK
Nh:	0,3

FYLKIR, ÁRBÆ TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Inngangur
Íþróttafélagið Fylkir, í samráði við ÍTR, hefur óskað eftir því að deiliskipulagi íþróttasvæðis Fylkis verð breytt í samræmi við meðfylgjandi tillögu. Tilefni þessara breytinga er að horfið hefur verið frá því að koma allri starfsemi félagsins fyrir innan svæðisins og mun aðstaða fimleika- og karate deilda félagsins verða byggð upp annarsstaðar. Þannig er umfang bygginga samkvæmt núverandi tillögu nokkuð minna en áður var gert ráð fyrir.

Gildandi deiliskipulag
Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram á deiliskipulagsuppdrætti, ***"Íþróttasvæði Fylkis"* dags 21.11 2006.** Þessi uppdráttur, gerður af Erum arkitektum, sýnir afmörkun lóðar og byggingar innan hennar. Einnig er ákvæði um stærðir og umfang bygginga skilgreind í þessu skipulagi.

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins
Deiliskipulagstillagan nær til Íþróttasvæðis Fylkis, nánar tiltekið þess hluta sem er lóð Fylkis og afmarkast af Fylkisvegi til austurs og suðurs, síðan lóðamörkum Árbæjarlaugar til suðurs, Stínuskógi til vesturs og lóðum raðhúsa við Brekkubæ og Melbæ til norðurs.
Deiliskipulagssvæðið er um 4,8 ha að stærð samkvæmt fasteignamati.

Forsendur aðalskipulags
Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024 er svæðið skilgreint sem útivistarsvæði til sérstakra nota.

Forsendur og markmið deiliskipulagsins
Markmið deiliskipulagsins er að afmarka byggingarreiti og athafnasvæði í samræmi við fyrirhugaða uppbyggingu Fylkis á svæðinu. Forsendur uppbyggingar á svæðinu eru, auk óska um betri almenna aðstöðu fyrir félagsstarf og fjölbreyttari aðstöðu til íþróttaiðkana, kröfur KSÍ og knattspyrnusambandsEvrópu um aðbúnað leikmanna og áhorfenda leikja keppnisliða í efstu deildum.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Almennt
Skilmálar deiliskipulagsins gilda fyrir byggingar Fylkis og íþróttavelli.

Hönnun og uppdrættir
Byggingar skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og annarra reglugerða sem við eiga, sem og eftirfarandi skilmála deiliskipulagsins.

Mæli- og hæðarblöð
Mæliblöð sýna lóðamörk og stærðir lóða, byggingarreiti og kvaðir.

Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra. Staðsetning innan byggingarreita er frjáls.

Húsagerðir
Byggingar innan skipulagssvæðisins eru allar íþróttamannvirki sem verða byggð og nýtt af sama aðila, þ.e. íþróttafélaginu Fylki.
Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að þau mannvirki sem rísa, verði sambyggð að stórum hluta. Þess vegna er lögð áhersla á að útlit bygginga og efnisval verði samræmt og að núverandi íþróttahús ásamt nýbyggingum myndi aðlaðandi heild.
Áhersla er lögð á að við hönnun verði leitast við að takmarka skerðingu á útsýni frá aðliggjandi íbúðarhúsum yfir Elliðaárdalinn.
Leitast verður við hönnun stúku að ásýnd þeirrar hliðar sem snýr að Fylkisvegi og Deildarási verði þannig útfærð, að með byggingarefnum og/eða með öðrum opnunum verði hægt að sjá að hluta til í gegnum hana.

Breytingar á gildandi deiliskipulag

1. Fylkissvæðið
Á lóð Fylkis er gert ráð fyrir uppbyggingu íþróttamannvirkja og breyttu fyrirkomulagi á staðsetningu og umfangi keppnis- og æfingavallar.

SÉRÁKVÆÐI

Afmörkun lóðar
Fylkissvæðið er afmarkað sem ein lóð. Ekki eru gerðar breytingar á lóð Fylkis.

Niðurrif
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að heimilt sé að rífa gamla félagshúsið sem stendur við vesturgafl núverandi íþróttahúss, en þar eru nú búningsaðstaða fyrir meistaraflokka í knattspyrnu og fundarherbergi félagsins.

BYGGINGARREITIR OG SKILMÁLAR
Innan lóðar Fylkis eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir aðkomubyggingu og áhorfendastúku austan núverandi íþróttahúss og byggingu fyrir almenna félagsstarfsemi vestan við núverandi íþróttahús.
Gert er ráð fyrir að þessar byggingar verði sambyggðar með tengigangi milli núverandi íþróttahúss og annarra bygginga. Tengigangurinn verði vestan, norðan og austan við íþróttahús.
Afmarkaður er byggingarreitur fyrir aðkomubyggingu á tveimur hæðum með kjallara, til norðurs við Fylkistorg, þar sem verður aðalinngangur í þessi hús. Auki þess er tenging með tengigangi meðfram norðurvegg á núverandi íþróttahúsi er tengir austur og vestur byggingar. Ennfremur er í aðkomubyggingu tengibrú yfir í áhorfendastúku.
Afmarkaðir reitir fyrir fótboltavelli, sjónvarpsturn, auglýsingaskilti o.fl.

A 2
Anddyri/þjónustubygging og tengigangur
Anddyri við Fylkistorg er á þremur hæðum; kjallaragólf er í sömu hæð og gólf núverandi íþróttahús. Gólf jarðhæðar er í sömu hæð og Fylkistorg og er aðalinngangur þar. Frá aðalinngangi er gert ráð fyrir aðkomu að áhorfendastúku um yfirbyggða brú á annarri hæð. Aðkoma er að íþróttahúsi um torgið og að félagsaðstöðu um tengigang. Þar er einnig gert ráð fyrir skrifstofum, fundarherbergi, miðasölu og veitingasölu. Í kjallara er gert ráð fyrir minni sölum fyrir t.d. dans, heilsurækt o.þ.h.

Stærð anddyris tekur mið af því að um það fari öllu umferð um aðliggjandi mannvirki, þar með talið áhorfendastúku að hluta. Tengigangar eru á einni hæð og kjallara út frá anddyri, annars vegar milli núverandi íþróttahúss, aðkomubyggingar og byggingar félagsaðstöðu.

Hámarks byggingarmagn anddyris með brú/þjónustubyggingar og tengiganga: 4900 m²
Hámarkshæð anddyris að Fylkistorgi er um 8,5 m.
Hámarkshæð tengiganga er hin sama og norðurþakkantur íþróttasalar.

A 3
Framtíðarbyggingarreitir - félagsbygging
Við niðurrif gamla félagshússins vestan við núverandi íþróttahús skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi. Þarna er afmarkaður byggingarreitur til vesturs að göngustíg við sparkvöll þar sem gert er ráð fyrir byggingu undir almenna félagsstarfsemi. Tenging þess við að aðra byggingar er um vesturhlið á núverandi íþróttahúsi og um tengigang.

Hámarks byggingarmagn 3800 m²
Hámarks húshæð er um 7,9 m.

B1
Áhorfendapallar við gervigrasvöll
Innan girðingar gervigrasvallar er heimilt að byggja áhorfendapalla meðfram austurhlið vallarins fyrir allt að 700 áhorfendur. Pallar skulu vera úr steinsteyptum einingum. Hámarkshæð palla skal ekki vera hærri en sem nemur hæðarmun á velli og svæði utan girðingar austan vallar.

Lýsing gervigrasvallar:
Núverandi ljósamöstur, C4.
Hæð mastra er mest 18 metra frá yfirborði vallar.
Lýsingu er beint inn á völlinn þannig að glýgja frá þeim er sem minnst.
Hæð ljósamastra við sparkvöll er mest 12 metra.

B 2
Yfirbyggð áhorfendastúka við keppnisvöll
Áhorfendastúka er yfirbyggð með sæti fyrir um 2000 áhorfendur og verður byggð þar sem núverandi áhorfendapallar eru. Gert er ráð fyrir að í áhorfendastúku verði lítil móttökusalur (VIP) fyrir vildarvini félagsins. Ennfremur verður það veitingarsala, snyrtingar og önnur stoðrými. Áhorfendastúka tengist anddyrisbygginu með yfirbyggðri brú.

Byggingarreitur er 105 x 23 m
Hámarksbyggingarmagn: 2200 m²
Hámarkshæð áhorfendastúku er í kv. 75,8.

Fótboltavellir
2 og 4
Innan þessara reita er gert ráð fyrir 3 fótboltavöllum (keppnisvelli og æfingavellir) af hefðbundinni stærð, auk öryggisvæða.

Reitir fyrir fótboltavelli eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan svæðis keppnisvallar er afmarkaður byggingarreitur fyrir tæknirými/upptökutum sjónvarps, **C 2**. Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar byggingu og á þaki hennar er heimilt að setja upp pall fyrir sjónvarpstökuvélar og stigatöflu, þegar keppnir fara fram.

Girðingar og frágangur lóða
Girðing umhverfis íþróttavelli skal vera af vönduðustu gerð, allt að 2,5 m að hæð. Um frágang og gæði vísast til girðingar umhverfis gervigrasvöll.

Lögð er áhersla á að allur lóðarfrágangur sé vandaður og gróðursetning notuð til þess að draga úr sjónrænum áhrifum girðinga umhverfis íþróttavelli.

Auglýsingaskilti og merkingar
Ekki er heimilt að setja auglýsingaskilti utan á girðingar umhverfis íþróttasvæði. Þó er heimilt að setja upp bráðabirgðaskilti og borða á girðingu sem snýr að Fylkisvegi og Fylkistorgi í tengslum við einstaka leiki eða viðburði.
Að öðru leyti vísast til reglugerðar Reykjavíkurborgar um skilti.

Á Fylkistorgi er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir auglýsingasúlu, sömu gerðar og nú er staðsett við Fylkisveg. Nánari staðsetning þessa reits skal ákveðin þegar fyrirkomulag og aðkomuleiðir um torgið verða hannaðar.

Bílastæði og aðkoma
Gert ráð 15 bílastæðum meðfram Fylkisvegi austan við Fylkistorg.

Ekki er gerð krafa um að uppfylla ákvæði reglugerða um fjölda bílastæða, en samkvæmt skipulagsreglugerð (gr. 3.1.4) er heimilt að víkja frá lágmarksákvæðum í deiliskipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðaþörf sé minni en reglugerð kveður á um eða unnt sé að uppfylla hana með öðrum hætti.
Hér er um hverfisbundna starfsemi að ræða sem fyrst og fremst er sótt er og nýtt af íbúum, sérstaklega börnum og unglingum sem koma fótgangandi eða á hjóli.

Gert er ráð fyrir að þegar mót eða viðburðir fara fram, verði bílastæðaþörfin leyst með samnýtingu opinberra bílastæða í hverfinu, s.s. við skólann, kirkjuna og við verslunar- og þjónustukjarna við Rofabæ.

Við Fylkistorg, þar sem aðal aðkoma verður að byggingunum skal gera ráð fyrir akstursleið vegna þjónustu við keppnisvöll. Þá er gert ráð fyrir að marka megi akstursleið um torgið, að aðalinngangi, þar sem farþegum er hleyp út - kysst og keyrt ("kiss and ride").
Aðkoma fyrir þjónustuökutæki og slökkvilið verður austan við Fylkistorg og í norðausturhorni vallarins af bílastæðum, **C 3**.

Fylkistorg
Um Fylkistorg er aðgangur að aðalinngangi og áhorfendastúku. Gert er ráð fyrir að torgið verði hellulagt en einnig verði þar gert ráð fyrir gróðurreitum. Akstursleið þjónustuökutækja, slökkviliðs og sjúkrabíla um torgið að stúku og keppnisvelli þarf að vera greið.

Á torginu er heimilt að setja upp tímabundna aðstöðu fyrir sölubása, fánaborgir, leiktæki og annan búnað vegna skipulagðra viðburða á vegum íþróttafélagsins.

Göngustígar
Ekki eru gerðar breytingar á núverandi legu göngustíga aðrar en göngustígur um Stínuskóg.

Kvaðir
Kvöð er vegna holræsis er liggur við og yfir íþróttavelli.

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall Fylkissvæðisins er nú: 0,09
Hámarksnýtingarhlutfall verður: 0,25

Gögn deiliskipulagsins
Greinargerð og deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:1000
Skýringaruppdráttur, mkv. 1:1000
Snið A, mkv. 1:600
Snið B, mkv. 1:600
Snið C, mkv. 1:600
Snið D, mkv. 1:600
Skemamyndir, mkv. 1:1500.

Breyting dags 13. september 2010

Fallið hefur verið frá að stækka æfingasvæðis til vesturs um 8 metra.
Lóðarmörk við Stínuskóg verður skv. gildandi deiliskipulag.

Bætt hefur verið við að gera þarf ráð fyrir við hönnun stúku að hægt verður að sjá að hluta til í gegnum hana.
Bætt hefur verið við kvöð um gróður meðfram girdingu að norðanverðu.

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í borgarráði þann 23. sept. 2010 og í skipulagsráði þann 15. sept. 2010.

Tillagan var auglýst frá 21. maí 2010 með athugasemdafresti til 2. júlí 2010.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. okt. 2010.

Ólöf Örvarsdóttir

ERUM ARKITEKTAR

Erum Arkitektar
Sími 520 9950
Grensásvegi 3,
Reykjavík 108

Erling Grosen Pedersen, kt. 230856-6059
Helgi Bergmann Sigurðsson, kt. 311249-2749
Jón Þórisson, kt. 120154-5599

FYLKISVEGUR 6
ÍÞRÓTTASVÆÐI FYLKIS

mælikvarði			verknr.
1:1000			09007
hannað	teiknað		samþykkt
erum arkitektar	egp hbs		
			dags. 25.02.2010

01 - 01

frumstærð A1