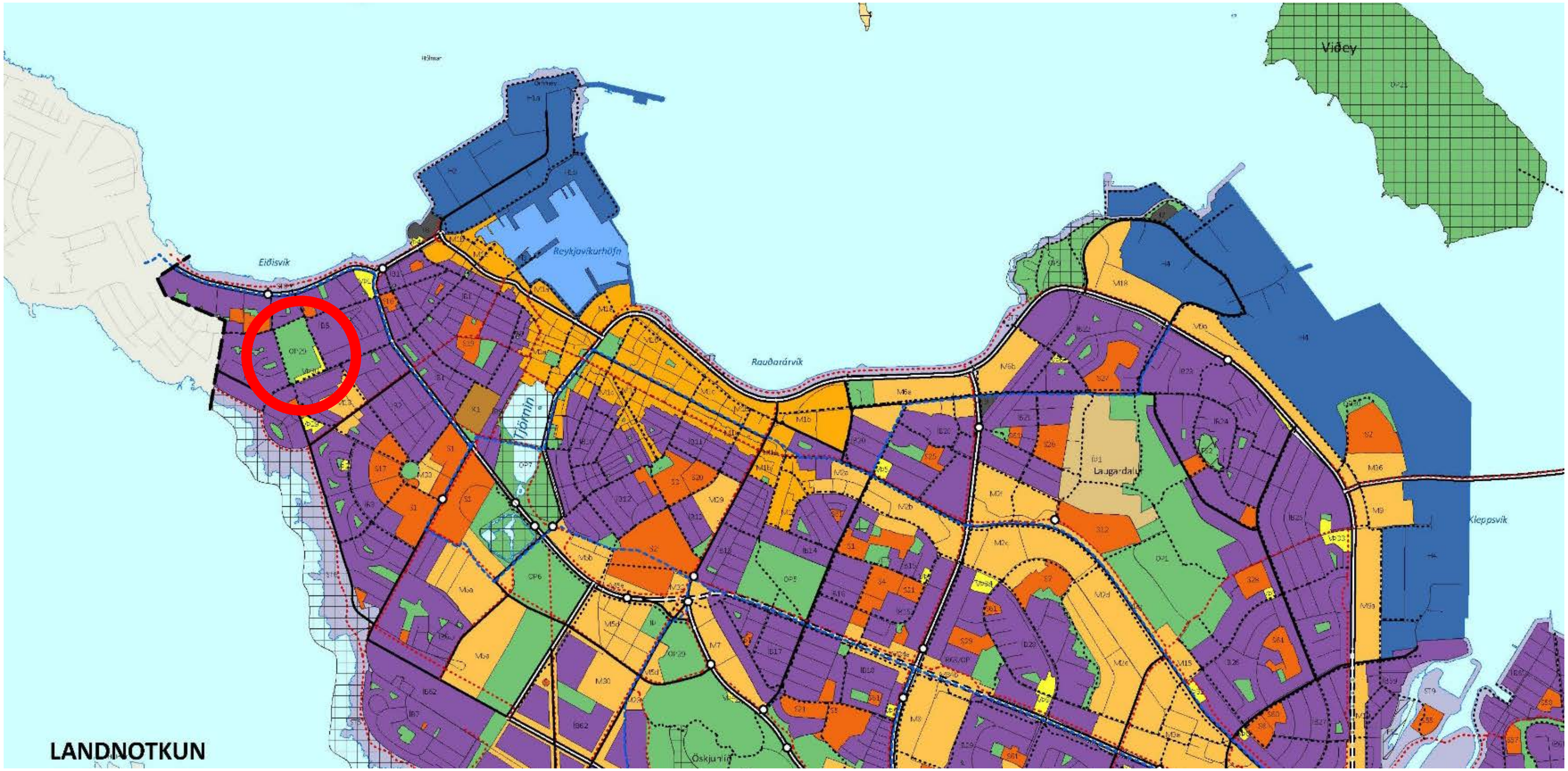
Frostaskjól, Kaplaskjólsvegur, Flyðrugrandi

Reitur 1.516.9   KR-svæði

Endurskoðað deiliskipulag kynnt í skipulags- og samgönguráði 26. janúar 2022

KR svæði Yfirlitsmynd-horft til norðurs



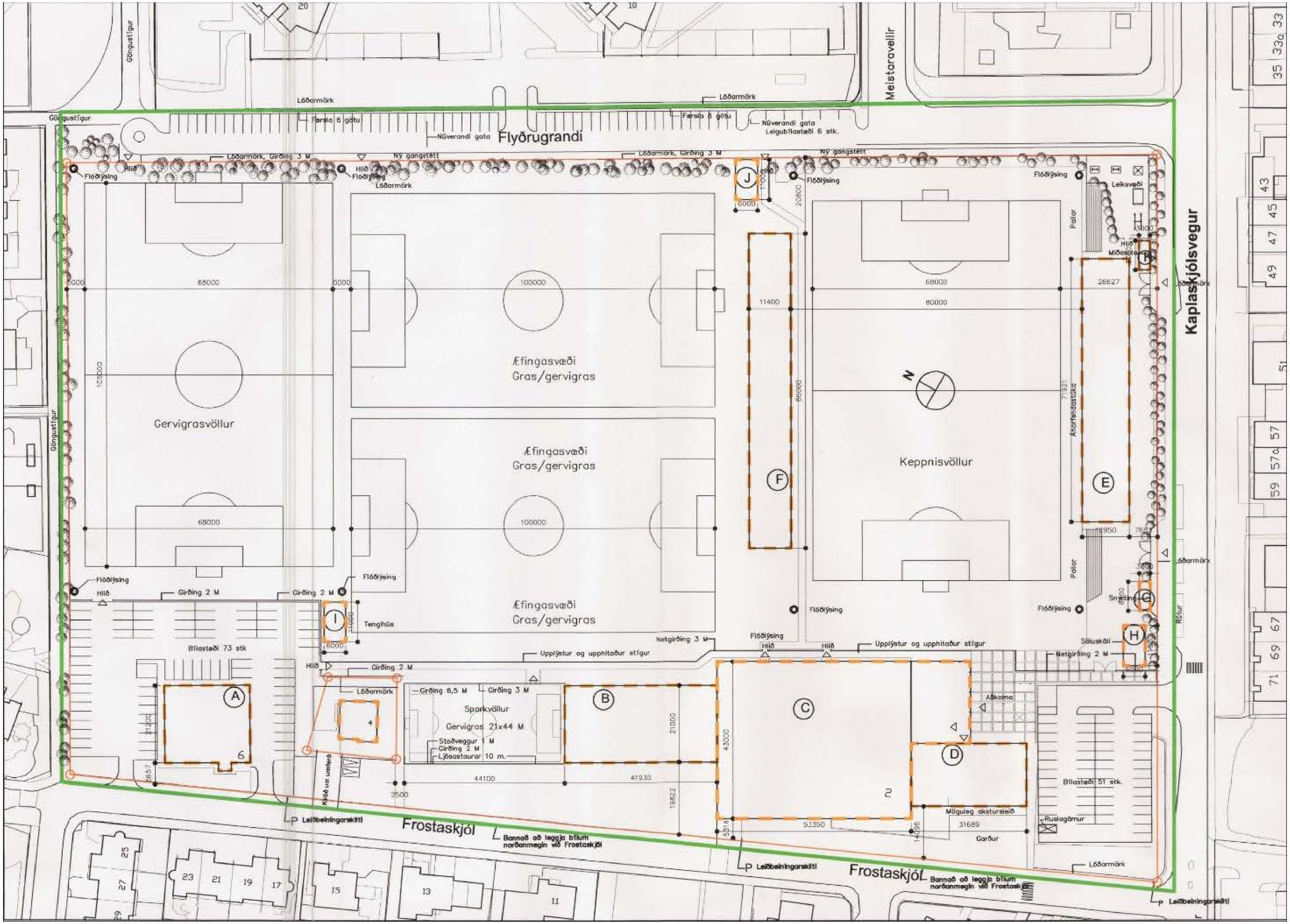
Í breyttu aðalskipulagi 2010-2040 er KR-svæði skilgreint fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu í vesturbæ Reykjavíkur.

Meginmarkmið með breytingunni eru eftirfarandi:

- Efla Vesturbæinn sem sjálfbært hverfi
- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis sbr. Húsnæðisáætlun Reykjavíkur
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttrar og blandaðrar byggðar

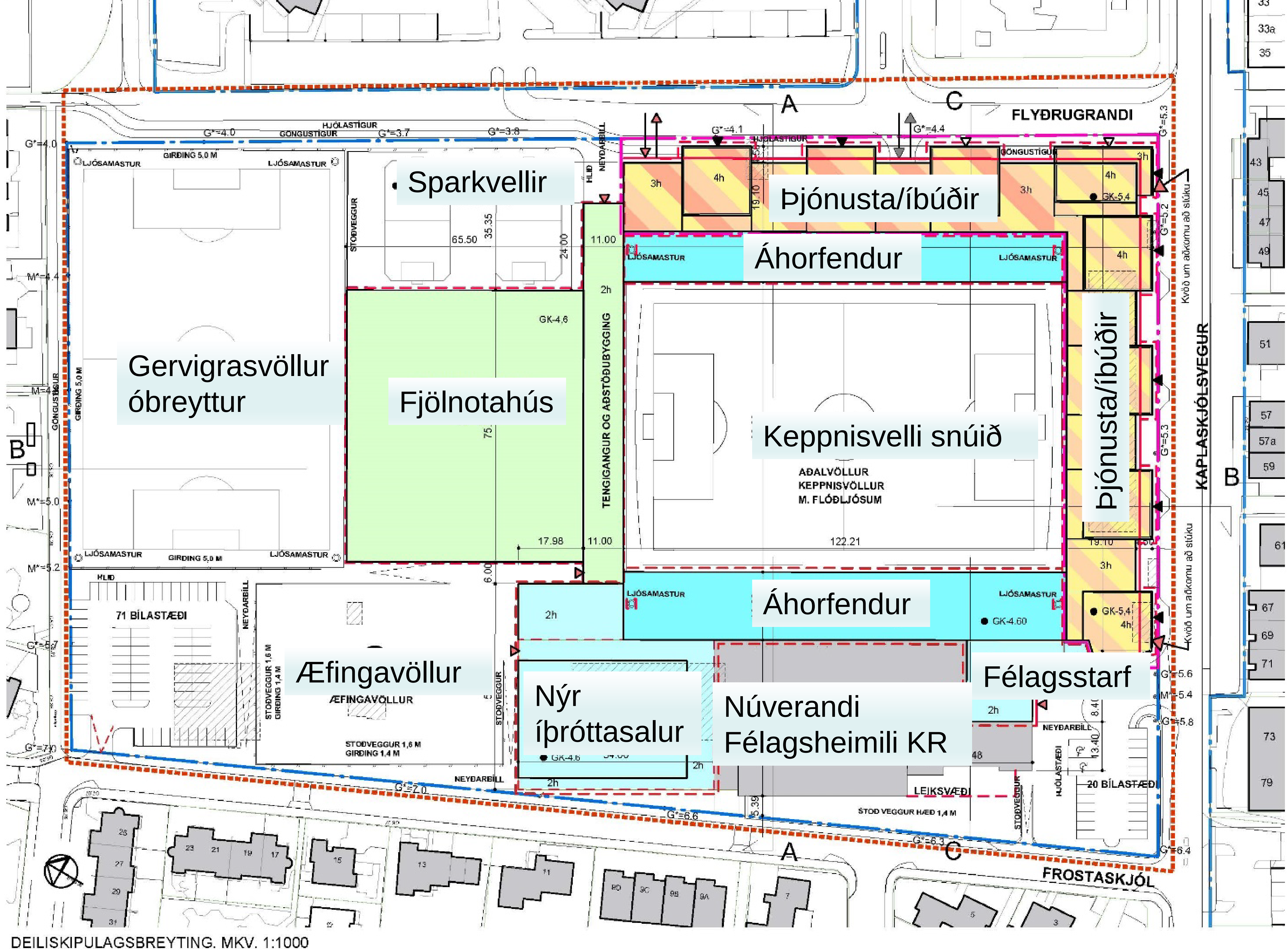
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040

DEILISKIPULAG. FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI. REITUR 1.516.9



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

Deiliskipulag KR í gildi



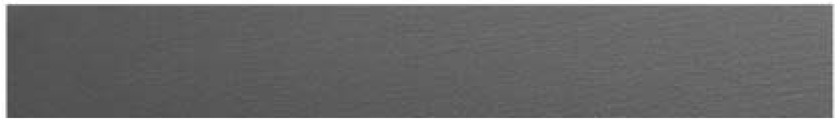
Endurskoðað deiliskipulag

UPPBYGGING BLANDAÐRAR BYGGÐAR Á KR-SVÆÐINU

Samgöngumat unnið skv. leiðbeiningum Reykjavíkurborgar

5.11.2021

Reykjavíkurborg



Borgarsögusafn Reykjavíkur

Skýrsla XXX – KR íþróttasvæði
Drög að húsakönnun[1]

2.4 Húsakönnun

Húsakönnun er „byggingarlistaleg og menningarsöguleg könnun sem byggir á skráningu hús og mannvirkja sem studd er sagnfræðilegum heimildum, vettvangskönnun og mati á varðveislugildi einstakra húsa, húsasamstæða, byggðaheilda og svipmóti byggðar."[2] Húsakönnun þarf að innihalda að lágmarki sögulegar staðreyndir um hvert og eitt hús, lýsingu, ljósmyndir og varðveislumat.[3] Tilgangur húsakannana er að tryggja að ákvarðanir sem varða breytingar á byggð eða einstökum húsum séu teknar af þekkingu á því gildi sem þau hafa fyrir umhverfi, sögu og byggingarlist.

2.4.1 Deiliskipulagssvæðið – KR íþróttasvæði

Þessi húsakönnun er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra breytingar á deiliskipulagi svæðis sem kallað er KR íþróttasvæði og afmarkast af Flyðrugranda til austurs, Kaplaskjólsvegi til suðurs og Frostaskjóli til vesturs. Deiliskipulagssvæðið samanstendur af mannvirkjum og útisvæði (æfinga- og keppnisvöllum) sem reist voru fyrir íþróttastarf Knattspyrnufélags Reykjavíkur.
Svæðið er skilgreint sem íþróttasvæði (ÍÞ) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til íþrótta- og kappleikja.

2.4.2 Greining núverandi byggðar – Byggingarskeið, einkenni og yfirbragð

Í húsakönnuninni er fjallað um öll hús og mannvirki innan svæðisins, en þar standa í dag alls 8 hús og mannvirki, sem flest eru byggð á síðari hluta 20. aldar eða fyrri hluta 21. aldar.

Tafla X. Núverandi hús á svæðinu

Staðfang	Fasteignanr.	Matshluti	Tegund	Notkun	Bygg.ár
Frostaskjól 2	F2024518	04,05,07	Steinsteypt	Íþróttahús / félagsheimili	1953-1999
Frostaskjól 2	F2024518		Timbur	Snyrting / miðasala	1987
Frostaskjól 2	F2024518		Steypa	Áhorfendastúka	1989
Frostaskjól 2	F2024518	08	Steinsteypt	Tengihús	2005
Frostaskjól 2	F2024518	09-13	Timbur	Skólastofur / tengishús	1995
Frostaskjól 2	F2024518	14-15	Timbur	Skólastofur / tengihús	2014
Frostaskjól 4	F2024513-14	01	Steinsteypt	Íbúðarhús	1954
Frostaskjól 6	F2024518	06	Stálgrindarhús	Lyftingahús	1982

alta

2018-12-28
A1313-005-U01

Minnisblað

Aðalskipulag Reykjavíkur - nýr kjarni í Vesturbæ - áhrif á stöðu og framboð verslunar- og þjónustu innan hverfisins.

Ritað: Hrafnhildur Brynjólfsdóttir, Árni Geirsson Alta.
Sent: Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, Haraldur Sigurðsson og Björn Ingi Edvardsson

Viðfangsefni athugunarinnar

Verið er að vinna að breytingu á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulags fyrir athafnarsvæði KR í vesturbæ Reykjavíkur. Fyrirhugað er að nýta hluta af íþróttasvæði félagsins við Frostaskjól fyrir uppbyggingu og er til skoðunar að opna á heimildir fyrir verslun og þjónustu, íbúðir eða atvinnuhúsnæði á svæðinu (Reykjavíkurborg, 2018). Hugmyndir ganga út á að bæta um leið verulega við núverandi íþróttaaðstöðu (inniaðstaða, stúka, stoðþjónusta) og að auki byggja allt að 20 þúsund fermetra af öðru húsnæði, meðfram Kaplaskjólsvegi og Meistaravöllum í 3-4 hæða háum byggingum sem yrðu áfastar fyrirhugaðri áhorfendastúku.

Mynd 1. Íþróttasvæðið við KR (efri mynd) og möguleg útfærsla á uppbyggingu á svæðinu, samkvæmt teikningu sem unnin hefur verið fyrir KR (neðri mynd; Bjarni Snæbjörnsson og Páll Gunnlaugsson).

AÐGERÐ	BÍLASTÆÐI	HJÓLASTÆÐI
Fjöldi stæða fyrir íbúðir	74	200
Fjöldi stæða fyrir þjónustu	38	106
Fjöldi stæða fyrir íþróttaaðstöðu	62	62
Samtals miðað við almennar forsendur	**174**	**368**
Samnýting – fækkun um 39 stæði	135	-
Deilistæði – fækkun um 3 stæði	132	-
Aðgengi að almenningsamgögnum – fækkun um 12 stæði	120	-
Niðurstaða	**120**	**368**

Bílastæði skv. samgöngumati

Skilmálatafla

Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Hæðir húsa	A rými ofanjarðar	B-rými:	Samtals A+B ofanjarðar	Bygg.magn neðanjarðar	NHL lóða ofanjarðar	NHL ofan- og neðanjarðar	Fjöldi íbúða hámark:	Fjöldi bílastæða	Fjöldi hjólastæða
		m²			m²	m²					Hámark	Hámark
1	**Íþróttamannvirki**	**47.968**	**1-3H**	**29.125**	**3.000**	**32.125**		**0,7**	**0,7**		**62**	**62**
	Ný aðstaða KR		1-3H	13.300								
	Stúkur		2H	2.850	3.000							
	Fjölnotahús		1H	5.000								
	Hliðarbygging		2H	2.510								
	Núv. óbreyttar byggingar		1-2H	5.465								
2	**Íbúðir // Þjónusta**	**6.981**	**3-4H**	**18.100**	**1.000**	**19.100**	**5.300**	**2,7**	**3,5**	**100**	**112**	**168**
	Íbúðir		2-3H	10.000	1.000					100		
	Þjónusta		1H	5.000								
	Bílastæði		1H	3.100								
	Geymslur og lagnir		1K				5.300					
Alls		**54.949**		**47.225**	**4.000**	**51.225**	**5.300**			**100**	**174**	**230**

Stærðir skv. skilmálatöflu

Ýmsar greiningar/stærðatafla

snæ ARKITEKTAR

ASK ARKITEKTAR

Horft til norðurs – í dag

Horft til norðurs - fullbyggt skipulag

snæ ARKITEKTAR

ASK ARKITEKTAR

Horft til norðvesturs – í dag

Horft til norðvesturs - fullbyggt skipulag

Horft til austurs – í dag

Horft til austurs - fullbyggt skipulag

Lillesström Noregi

LILLESTRÖM - NOREGI

KR-svæði Kynning í skipulags- og samgönguráði 26.1.2022

Lilleström Noregi

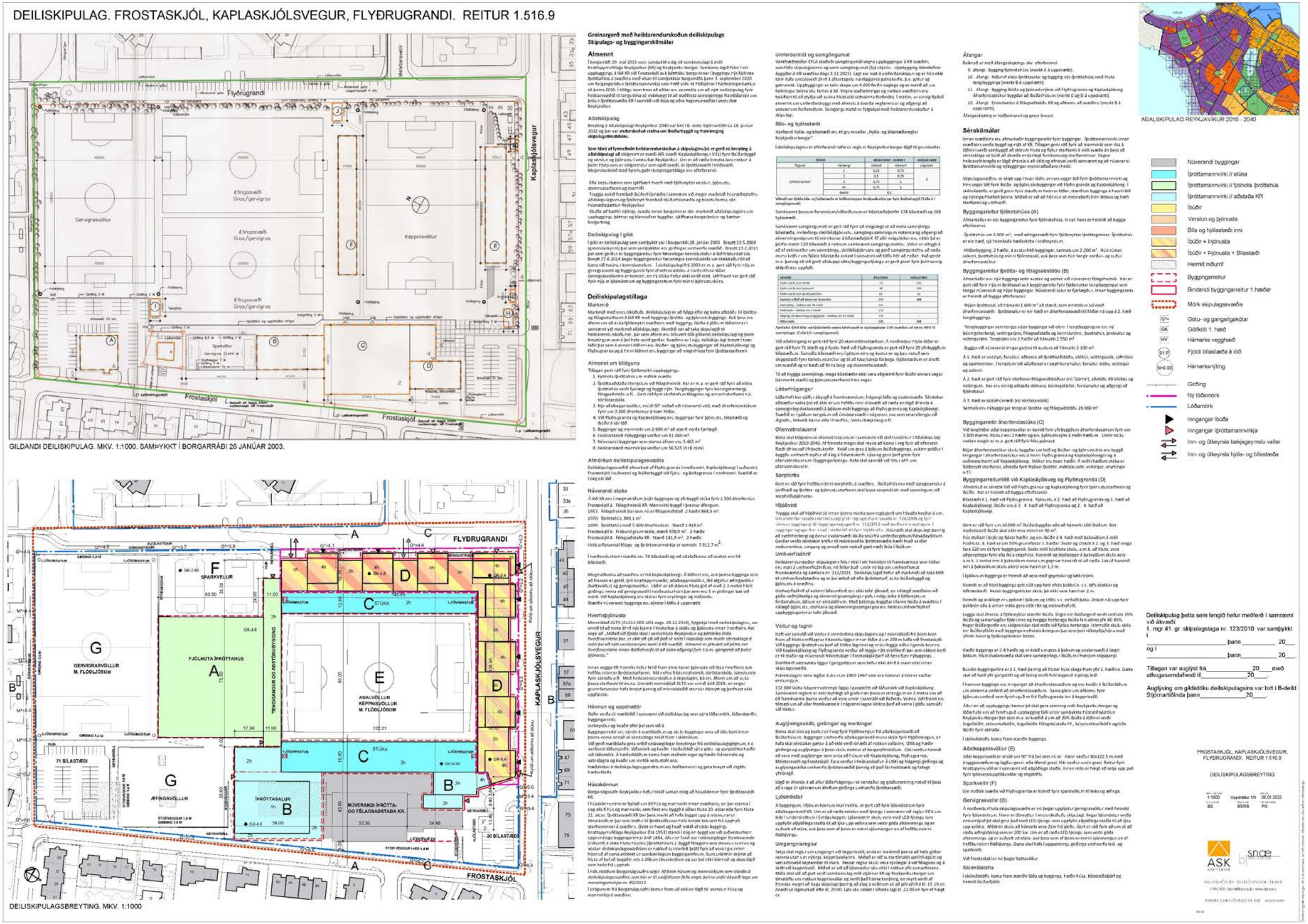
ASK ARKITEKTAR

Kaplaskjólsvegur – horft til suðurs

ASK ARKITEKTAR

snæ ARKITEKTAR

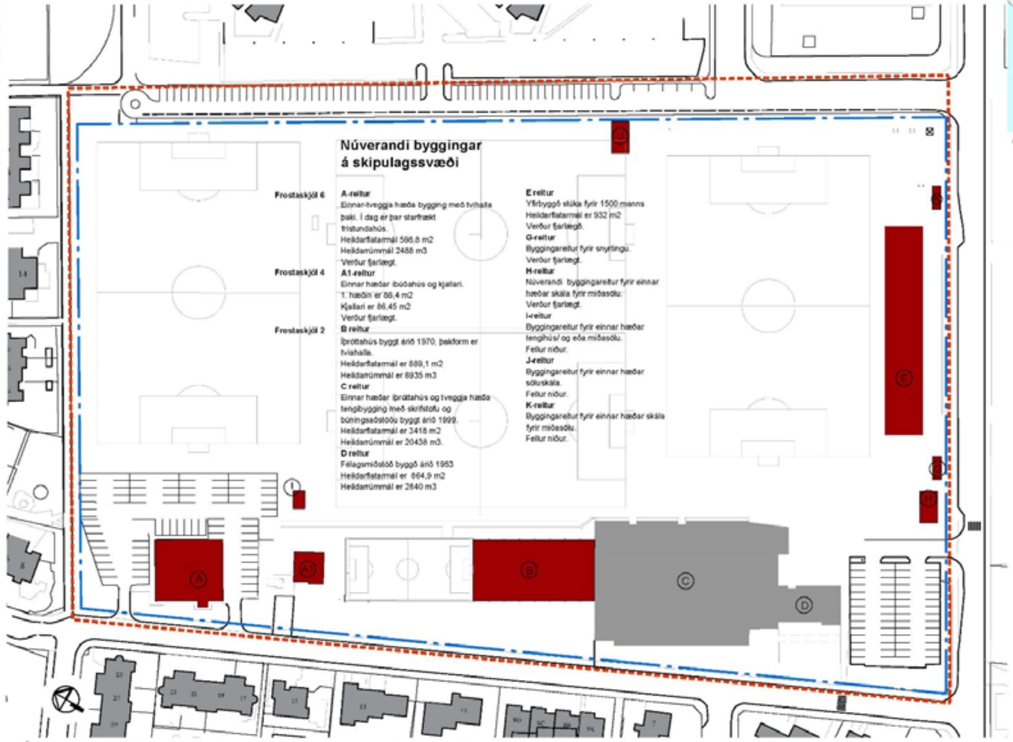
KR – FH úrslitaleikur



Uppdráttur - 1

DEILISKIPULAG FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI. REITUR 1.516.9

SKÝRINGAMYND. MKV. 1:1000

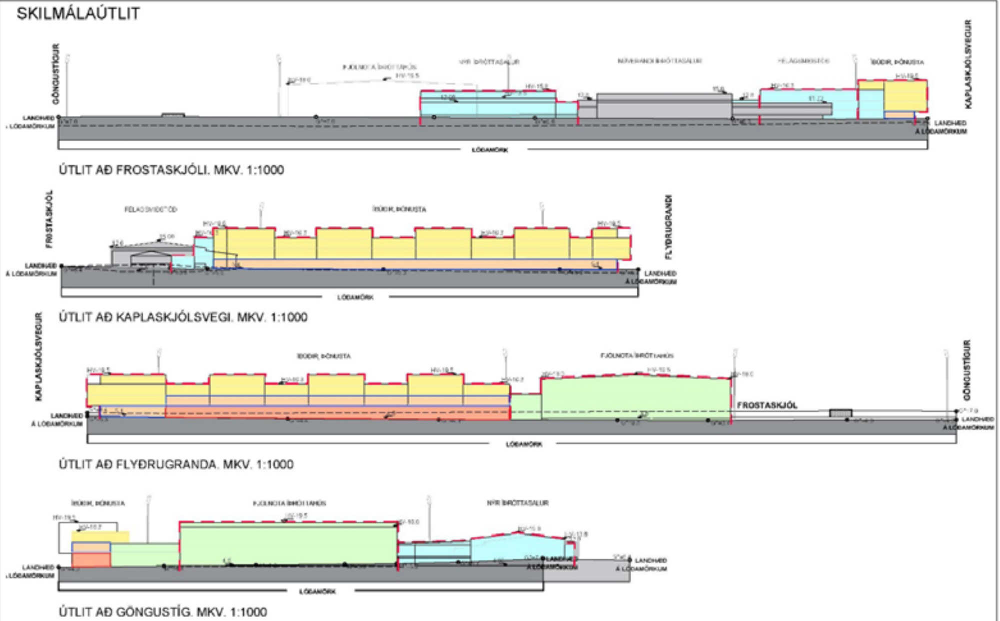


SKÝRINGAMYND. BYGGINGAR SEM VERÐA FJARLÆGÐAR INNAN SKIPULAGSSVÆÐISINS . MKV. 1:1000

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010 - 2040

- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar sem á að fjarlægja
- Íþróttamannvirki // stúka
- Íþróttamannvirki // fjölnota íþróttahús
- Íþróttamannvirki // aðstaða KR
- Íbúðir
- Verslun og þjónusta
- Bíla og hjólastæði inni
- Íbúðir + Þjónusta
- Íbúðir + Þjónusta + Bílastæði
- Heimilt niðurrif
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingarreitur 1.hæðar
- Mörk skipulagssvæðis
- Götu- og gangstígakótar
- Gólfkóti 1. hæð
- Hámarks vegghæð
- Fjöldi bílastæða á lóð
- Hámarksnýtingarhlutfall á skipulagssvæðinu
- Girðing
- Lóðamörk
- Inngangar íbúða
- Inngangar íþróttamannvirkja
- Inn- og útkeyrsla tækjageymslu vallar
- Inn- og útkeyrsla hjóla- og bílastæða

SKILMÁLAÚTLIT



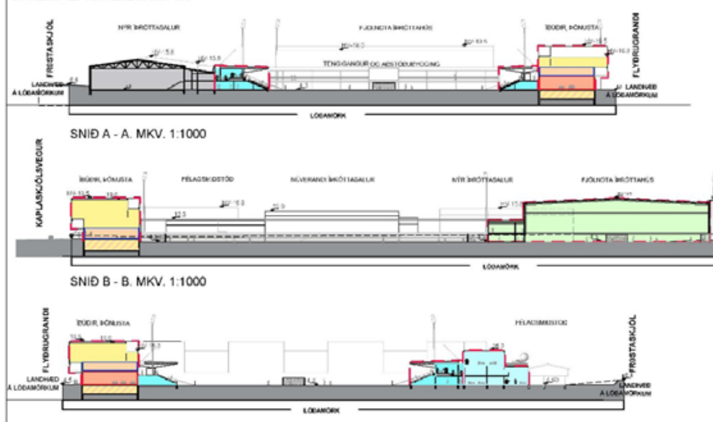
ÚTLIT AÐ FROSTASKJÓLI. MKV. 1:1000

ÚTLIT AÐ KAPLASKJÓLSVEGI. MKV. 1:1000

ÚTLIT AÐ FLYÐRUGRANDA. MKV. 1:1000

ÚTLIT AÐ GÖNGUSTÍG. MKV. 1:1000

SKILMÁLASNEIÐINGAR



SNIÐ A - A. MKV. 1:1000

SNIÐ B - B. MKV. 1:1000

SNIÐ C - C. MKV. 1:1000

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði
1. mgr.41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
________________ þann ________ 20___
og í
________________ þann ________ 20___.

Tillagan var auglýst frá__________20____með athugasemdafresti til__________20____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann__________20____.

Skilmálatafla

Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Hæðir húsa	A rými ofanjarðar	B-rými:	Samtals A+B ofanjarðar	Bygg.magn neðanjarðar	NHL lóða ofanjarðar	NHL ofan- og neðanjarðar	Fjöldi íbúða hámark:	Fjöldi bílastæða
		m²			m²	m²					Hámark
1	**Íþróttamannvirki**	**47.968**	**1-3H**	**29.125**	**3.000**	**32.125**		**0,7**	**0,7**		**62**
	Ný aðstaða KR		1-3H	13.300							
	Stúkur		2H	2.850	3.000						
	Fjölnotahús		1H	5.000							
	Hliðarbygging		2H	2.510							
	Núv. óbreyttar byggingar		1-2H	5.465							
2	**Íbúðir // þjónusta**	**6.981**	**3-4H**	**18.100**	**1.000**	**19.100**	**5.300**	**2,7**	**3,5**	**100**	**112**
	Íbúðir		2-3H	10.000	1.000					100	
	Þjónusta		1H	5.000							
	Bílastæði		1H	3.100							
	Geymslur og lagnir		1K				5.300				
Alls		**54.949**		**47.225**	**4.000**	**51.225**	**5.300**			**100**	**174**

FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI. REITUR 1.516.9

DEILISKIPULAGSBREYTING

ASK ARKITEKTAR
snæ ARKITEKTAR

Uppdráttur - 2

ASK ARKITEKTAR

DEILISKIPULAG FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI. REITUR 1.516.9

Kaplaskjólsvegur

Séð frá íbúð til vesturs

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði
1. mgr 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
________________ þann ________ 20___
og í
________________ þann ________ 20___.

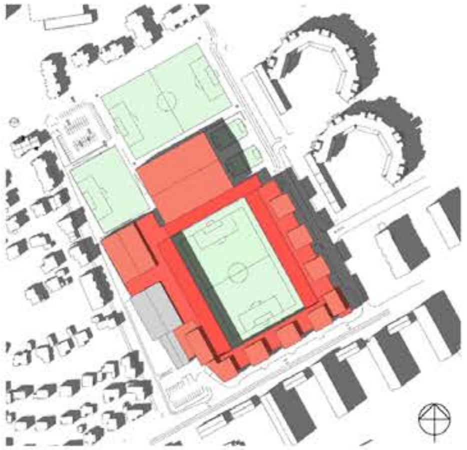
Tillagan var auglýst frá__________20___með athugasemdafresti til__________20___.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann__________20___.

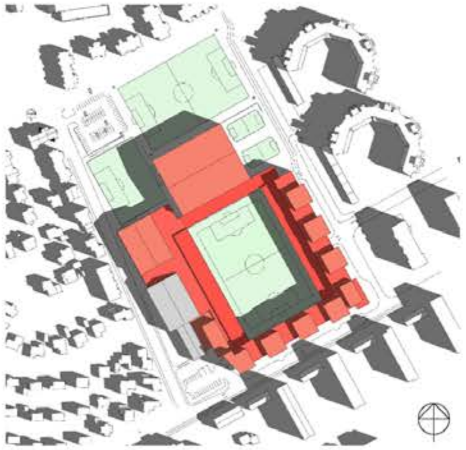
SKUGGAVARP

10:00
21.júní

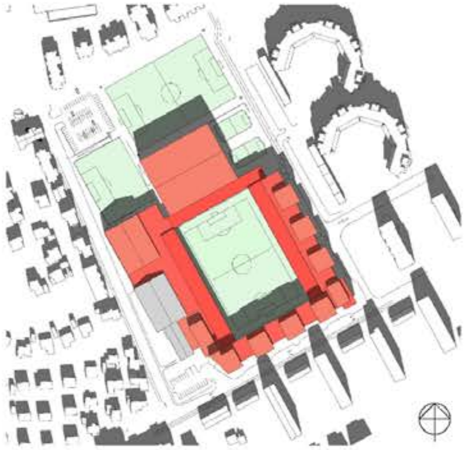
13:30
21.júní



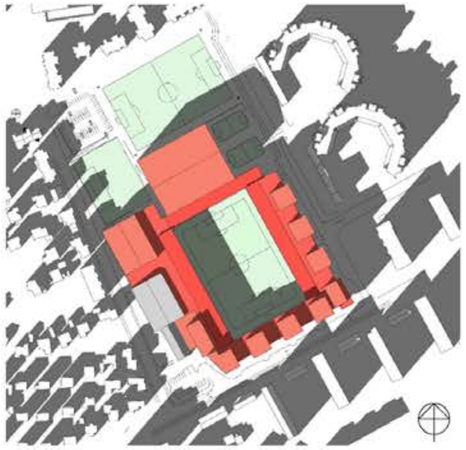
17:00
21.júní



10:00
21.mars/21.september



13:30
21.mars/21.september



17:00
21.mars/21.september

FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI. REITUR 1.516.9

DEILISKIPULAGSBREYTING

A1 Uppdráttur 3/3 05.01.2022

ASK ARKITEKTAR

snæ ARKITEKTAR

HAUSTAVÖR 20 · 200 KÓPAVOGI · ÍSLAND

BJARNI SNÆBJÖRNSSON FAÍ

Uppdráttur - 3