



# Nýi Skerjafjörður

Tillaga að nýju deiliskipulagi

Greinargerð og almennir  
skipulagsskilmálar

26. júní 2020, br. 5. mars 2021

Unnið af ASK arkitektum, EFLU og Landslagi  
fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar - USK

## Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu

Dags. 5.3.2021

- Lagfært misræmi á fjölda íbúða milli deiliskipulagsupprættar og greinargerðar. Réttar tölur komu fram á auglýstum deiliskipulagsupprætt dags. 26.06.2020 sem var 690, en ekki 670 líkt og kom fram í greinargerð.
- Heimilaður fjöldi íbúða lækkaður úr 690 í 685.
- Bætt við í umfjöllun í kafla 3.11 um vindgreiningu hollensku rannsóknarstofuna NLR.
- Kaflar 3.5 og 4.3 uppfærðir með upplýsingum úr uppfærðri fornleifaskrá og húsakönnun nr. 204, 2021.
- Nýjum kafla 4.5 um hljóðvist bætt við almenna skilmála til að skýra ákvæði um hljóðvist.
- Kaflar 4.6 og 4.20 uppfærðir til að skýra að einstaka byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks) mega standa upp úr þaki allt að 1m, nema þar sem hindrunarflötur flugvallar takmarkar lofthæð.
- Bætt við umfjöllun í kafla 4.1 og 4.7 til að skýra ákvæði skilmála um form íbúða gegnum byggingarreiti og undanþágu vegna smærri íbúða.
- Nýjum kafla 4.20 bætt við til að skýra fyrirhugaðar framkvæmdir Veitna.
- Nýjum köflum 5.2, 5.3, 5.4, 5.11, 5.8 og 5.9 bætt við vegna nýrrar skýringar á deiliskipulagsupprætti.

## Samþykktar- og staðfestingarferli

Deiliskipulagsbreyting þessi 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 breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_.

---

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

## Um þetta hefti

Þetta hefti er hluti af skipulagsgögnum fyrir nýja byggð í Skerjafirði. Í heftinu er greinargerð, almennir skilmálar og sérskilmálar sem gera grein fyrir skipulagi hverfisins, heimildum og takmörkunum, auk umhverfismats

Með skipulaginu fylgja einnig skipulagsuppráttur, skýringaruppráttur, sneiðingar, hönnunarleiðbeiningar, auk ýtargagna sem verða aðgengileg hjá skrifstofu skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

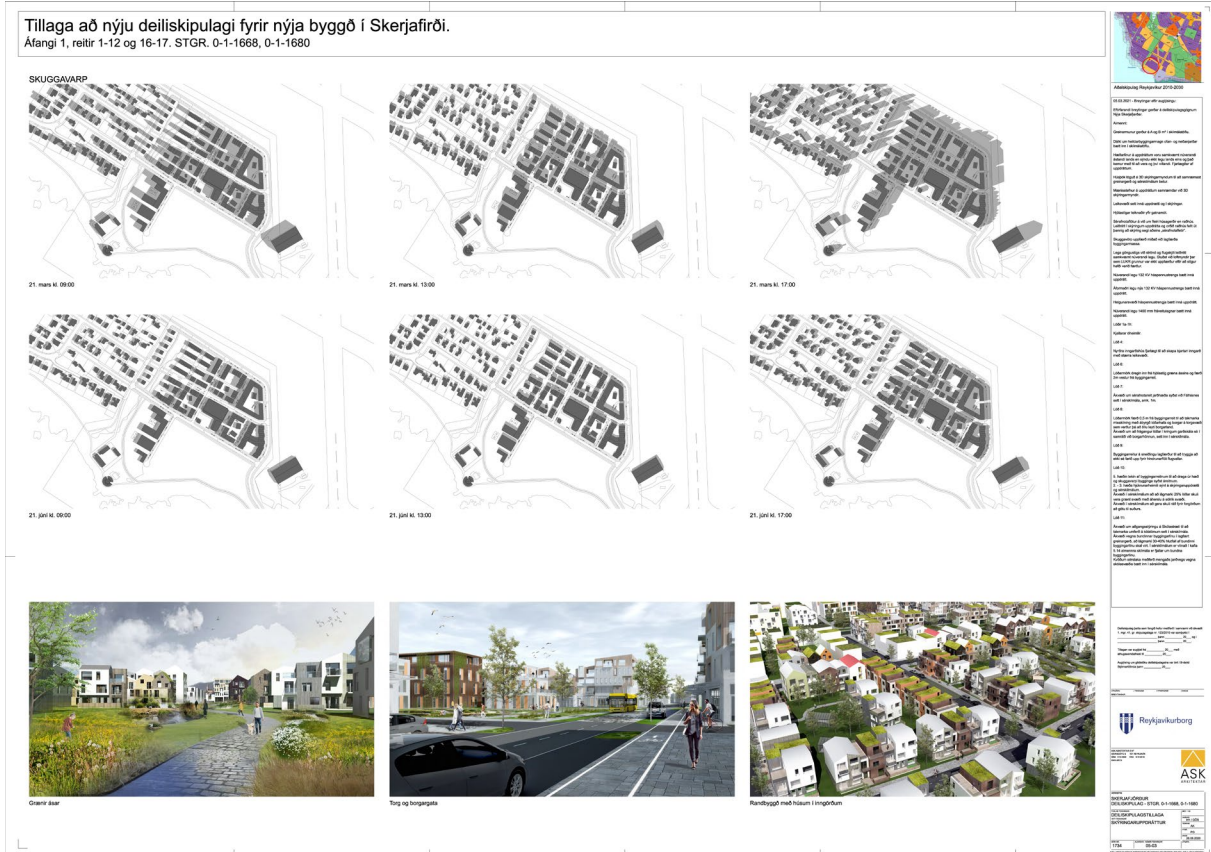
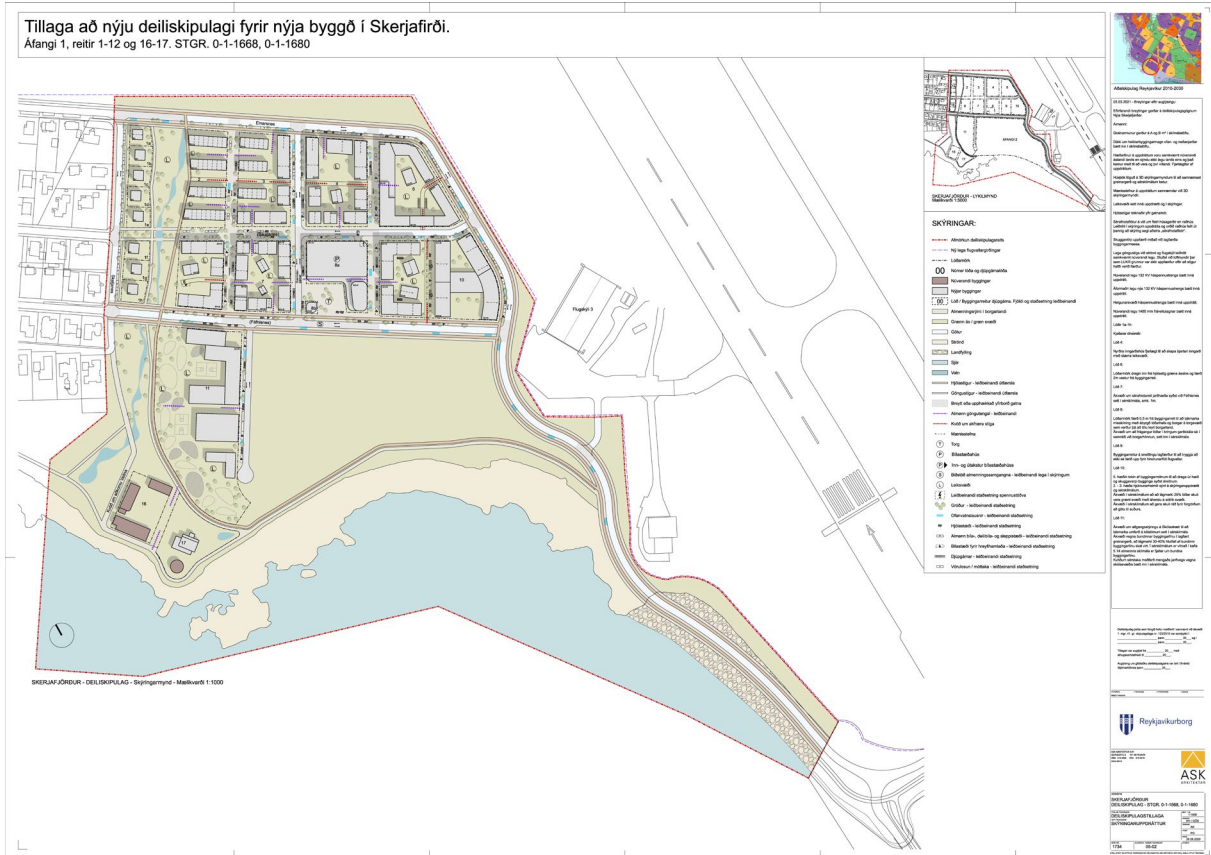
Lóðarhafar og hönnuðir skulu kynna sér öll gögn sem fylgja með skipulaginu.





## Skýringaruppráttur

Afrit birt til upplýsingar, til að sjá frumútgáfa vísast til samþ. deiliskipulagsuppráttar.



## Skilmálatafla

Afrit af skilmálatöflu til upplýsingar, frumútgáfa er á deiliskipulagsupprætti.

LÖD	TEGUND	LÖDARSTYRÐ nr	HÆÐIR	BYGGM. A nr **	BYGGM. B nr ***	BYGGM. A + B nr	BYGGM. KJALLARA nr	BYGGM. SAMTALS	N.HL. A+B	N.HL. ALLS	IBUDAFJÖLDI	IBUDR nr	ÞJÖNNUSTA nr	PHUS nr
1a	Berýggi	465	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1b	Berýggi	465	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1c	Berýggi	430	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1d	Berýggi	430	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1e	Berýggi	460	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1f	Berýggi	460	3	280	20	300	0	300	0,7	0,7	3	300	-	-
1g	Berýggi	500	3	280	20	300	0	300	0,6	0,6	3	300	-	-
1h	Berýggi	500	3	280	20	300	0	300	0,6	0,6	3	300	-	-
2	Rættur	3660	3	3998	444	4440	480	4930	1,2	1,4	30	4440	-	-
3	Rættur / Þjóðviti	4650	3-4	8210	690	8900	800	7530	1,6	1,7	66	6900	-	-
4	Þjóðviti	5080	3-6	8228	914	9140	735	9875	1,8	1,9	81	9140	-	-
5	Hagkerfið / Rannsókn	4965	1-5	9488	1054	10540	862	11392	2,1	2,3	140	10540	-	-
6	Þjóðviti	2960	3-4	5220	580	5800	458	6258	2,0	2,1	58	5800	-	-
7	Námamannabúðir	3785	3-5	7820	880	8800	600	9430	2,3	2,6	110	8800	-	-
8a*	Bústaðabúur / Þjónusta	3160	3-4	8810	0	8810	6000	15810	3,1	5,0	-	-	1810	8000
8b	Garðskáli / Verslun	146	1	100	0	100	100	200	0,7	1,4	-	-	100	-
9	Þjóðviti / Rannsókn	3485	3-6	6380	710	7100	640	7840	2,0	2,2	86	7100	-	-
10	Þjóðviti / Hagkerfið	5040	2-4	6489	731	7210	650	7860	1,4	1,8	72	7210	-	-
11	Búur	13750	2-3	13750	0	13750	5500	19250	1,0	1,4	-	-	13750	-
16	Þjónusta	2475	1-2	1330	0	1330	0	1330	0,6	0,6	-	-	1330	-
17	Deiliseðla	3200	1-2	520	0	520	0	1040	0,2	0,3	-	-	520	-
<b>SAMT</b>		<b>59710</b>		<b>81698</b>	<b>6168</b>	<b>87866</b>	<b>17105</b>	<b>104845</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>	<b>686</b>	<b>62330</b>	<b>17610</b>	<b>8000</b>

\*Þak skilastjórnun er skilgreint sem C-rými - 200 m<sup>2</sup>. Talið ekki til rýngingarlúfts. \*\*Hámarksþéttleiki A nr \*\*\*Lágmarksþéttleiki B nr

## Efnisyfirlit

<b>1. Inngangur</b>	<b>11</b>
<b>2. Gildandi áætlanir og samningar</b>	<b>12</b>
2.1. Aðalskipulag	12
2.2. Áhrif á Reykjavíkflugvöll	13
2.3. Gildandi deiliskipulag Skerjafjarðar	14
2.4. Hugmyndaleit	14
2.5. Forsögn	15
2.6. Rammaskipulag	15
2.7. Deiliskipulag brúar yfir Fossvog	15
2.8. Deiliskipulag Skildinganes	15
2.9. Deiliskipulag Einarsness	15
2.10. Áfangaskipting	15
2.11. Lóðarvilyrði	16
<b>3. Umhverfi og rannsóknir</b>	<b>17</b>
3.1. Forhönnun gatna	17
3.2. Grunnvatn	17
3.3. Hindrunarfletir flugvallar	17
3.4. Hljóðvist	17
3.5. Húsakönnun og fornleifaskráning	17
3.6. Hækkun sjávarmáls	18
3.7. Jarðvegsrannsókn	18
3.8. Ofanvatnslausnir	19
3.9. Samgöngur	19
3.10. Veitumannvirki	21
3.11. Vindgreining	21
<b>4. Almennir skipulagsskilmálar</b>	<b>22</b>
4.1. Arkitektúr og hönnun	22
4.2. Byggingarmagn	23
4.3. Fornminjar og aðrar minjar	23
4.4. Gróður	24
4.5. Hljóðvist	24
4.6. Hæðir húsa – gólfkótar	24
4.7. Íbúðir, gerðir og form	25
4.8. Jarðhæðir, inngangar og aðgengi	25
4.9. Kynning á hönnun	26
4.10. List í almenningssými	26
4.11. Lóðir og inngarðar	26
4.12. Mengaður jarðvegur	26
4.13. Mæli- og hæðablöð	26
4.14. Ofanvatnslausnir	27
4.15. Skilti og lýsing	27
4.16. Starfsemi	27
4.17. Svalir og svalagangar	27
4.18. Samgöngur	28
4.19. Úrgangsmál	29
4.20. Veitur	29



4.21.	Þakform.....	29
<b>5.</b>	<b>Skilmálar skýringa.....</b>	<b>31</b>
5.1.	Afmörkun deiliskipulags.....	31
5.2.	Landeignarmörk ríkis og borgar.....	31
5.3.	Leiga girðingar skv. samning.....	31
5.4.	Ný leiga girðingar.....	31
5.5.	Kvöð um lagnir í framtíðarlegu Einarsness.....	31
5.6.	Núverandi leiga háspennustrengs.....	31
5.7.	Áformuð leiga nýs háspennustrengs.....	31
5.8.	Tíu metra helgunarsvæði háspennustrengs.....	32
5.9.	Núverandi leiga 1400mm fráveitulagnar.....	32
5.10.	Lóðamörk.....	32
5.11.	Hindrunarflötur flugvallar.....	32
5.12.	Númer reita.....	33
5.13.	Núverandi byggingar.....	33
5.14.	Víkjandi byggingar.....	33
5.15.	Byggingarreitur.....	33
5.16.	Byggingarreitur kjallara.....	33
5.17.	Byggingarreitur þaks.....	34
5.18.	Byggingarreitur og lóð djúpgáma.....	34
5.19.	Bundin/óbundin byggingarlína.....	34
5.20.	Leiðbeinandi uppbot hæða.....	34
5.21.	Almenningsrými / borgarland.....	34
5.22.	Græn svæði.....	35
5.23.	Götur.....	35
5.24.	Strönd.....	35
5.25.	Landfylling.....	36
5.26.	Sjór.....	36
5.27.	Vatn.....	36
5.28.	Hjólástígur.....	36
5.29.	Göngustígur.....	36
5.30.	Göngustígur fjarlægður.....	36
5.31.	Breytt eða upphækkað yfirborð gatna.....	36
5.32.	Almenn göngutengsl – leiðbeinandi útfærsla.....	36
5.33.	Kvöð um akfæra stíga.....	36
5.34.	Fjöldi hæða + kjallari.....	36
5.35.	Torg.....	37
5.36.	Biðstöð almenningssamgangna.....	37
5.37.	Spennustöð.....	37
5.38.	Listaverk.....	37
<b>6.</b>	<b>Umhverfismat.....</b>	<b>38</b>
6.1.	Almennt.....	38
6.2.	Núverandi byggingar.....	38
6.3.	Fornminjar.....	38
6.4.	Hljóðvist.....	38
6.5.	Umferð og loftgæði.....	38
6.6.	Skuggavarp og vindafar.....	39
6.7.	Samgöngur.....	39

6.8.	Almenningssamgöngur .....	39
6.9.	Skólamál.....	39
6.10.	Verslun og þjónusta .....	39
6.11.	Ásýnd.....	39

# Nýi Skerjafjörður

Tillaga að nýju deiliskipulagi

## Greinargerð

### 1. Inngangur

Vorið 2017 boðaði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur til hugmyndaleitar um skipulag fyrir Skerjafjörð. Fimm teymi sendu inn tillögur að skipulagi svæðisins og var tillaga ASK arkitekta, EFLU verkfræðistofu og Landslags landslagsarkitekta valin.

Fyrir liggur undirritað samkomulag Reykjavíkurborgar og ríkisins frá 1. mars 2013 um sölu, skipulag og uppbyggingu á landi ríkisins við Skerjafjörð og samkomulag Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 sem varða stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu í Vatnsmýri (sjá fylgiskjal C.8 í aðalskipulagi Reykjavíkur). Einnig liggur fyrir kaupsamningur og afsal milli Reykjavíkurborgar og ríkissjóðs Íslands dags. 11. ágúst 2016.

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 staðsett austan við núverandi byggð í Skerjafirði þar sem áður var NA – SV flugbraut (06-24) Reykjavíkflugvallar sem hefur verið aflögð. Samkvæmt stefnu aðalskipulags losnar land í Vatnsmýrinni í áföngum frá 2013 og eru uppbyggingarsvæði til næstu ára Hlíðarendi, þar sem uppbygging er þegar hafin, og Skerjafjörður.

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.

Um er að ræða fyrsta áfanga af tveimur við útfærslu hverfisins.

Skipulag fyrsta áfanga gerir ráð fyrir uppbyggingu um 685 íbúða, leikskóla, grunnskóla, bílageymsluhúsi, verslun, þjónustu og útivistarsvæðum. Samgöngutengingar við hverfið verða frá Einarsnesi

í vestri og um nýja vegtengingu í austri sem nær suður fyrir Reykjavíkflugvöll. Austari vegtenging er einungis ætluð almenningsamgöngum, gangandi og hjólandi vegfarendum, og tengist inn á aðliggjandi deiliskipulag fyrir brú yfir Fossvog.

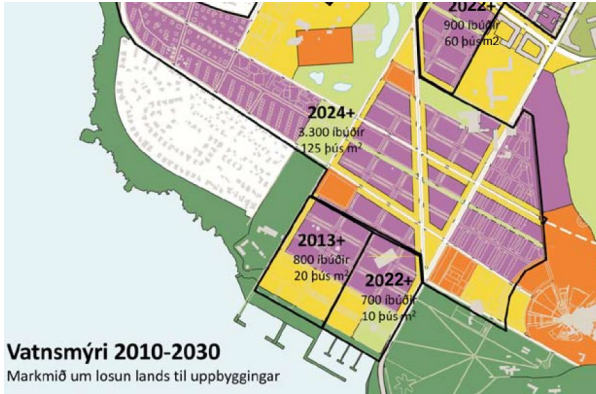
Annar áfangi gerir ráð fyrir landfyllingu með náttúrulegri fjöru, breyttri legi göngu- og hjólastígs, uppbyggingu um 685 íbúða, bílageymsluhúsi, þrifalegri atvinnustarfsemi á borð við skrifstofustarfsemi, verslun, þjónustu, veitingastarfsemi og gististarfsemi og hönnun nýs útivistar- og skemmti-göngu-svæðis við fjöruna.

Skipulag annars áfanga er ekki hluti af þessari deiliskipulagstillögu vegna þess að ákveðið var að láta vinna mat á umhverfisáhrifum landfyllingar áður en skipulagsvinna myndi hefjast. Skipulag við fyrsta áfanga getur átt sér stað óháð vinnu við gerð umhverfismats fyrir landfyllingu, enda getur ný byggð staðið óháð fyllingu, ef þess krefst.

Gert er ráð fyrir að skipulag annars áfanga verði unnið sem breyting á deiliskipulagi fyrsta áfanga nýrrar byggðar í Skerjafirði.

## 2. Gildandi áætlanir og samningar

### 2.1. Aðalskipulag



Mynd 1. Skýringarmynd úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 sem sýnir markmið um losun lands

Tillaga að nýju deiliskipulag fyrir nýja Skerjafjörð er í samræmi við meginstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030.

Í aðalskipulag er gert ráð fyrir því að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum.

Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin- Gamla höfn. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Með uppbyggingu þessara svæða og fjölmargra minni þéttingarreita verður snúið við áratugalangri útpenslu Reykjavíkur. Vexti borgarinnar verður beint inn á við.

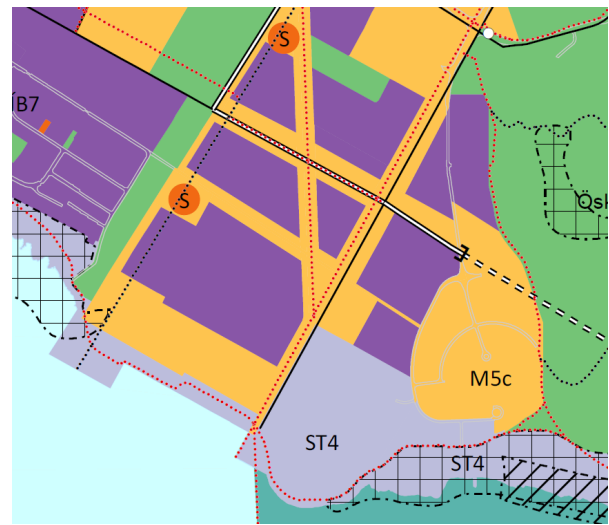
#### 2.1.1. Landnotkun og byggingarheimildir aðalskipulags

Landnotkun er íbúðarsvæði (ÍB) sem er umkringtt miðsvæði (M), opnu svæði (OP) vestast meðfram Gamla Skerjafirði og strandsvæði (ST). Gert er ráð fyrir skóla nyrst á svæðinu.

Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði *p5 Nýi Skerjafjörður: Blönduð byggð með áherslu á íbúðarhúsnæði*. Uppbyggingartímabil er frá 2012 – 2020. Gert ráð fyrir uppbyggingu um 800 íbúðum á svæðinu og 20.000m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði sem mögulegt er að byggja án þess að flugvöllur víki.

Í aðalskipulagi segir að skilmálar í deiliskipulagi skuli gera ráð fyrir randbyggð þar sem skipulag gatnakerfis og yfirbragð tekur mið af framtíðarskipulagi Vatnsmýrar. Tekið var mið af þessu ákvæði við mótnun deiliskipulags Skerjafjarðar.

#### 2.1.2. Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030



Mynd 2. Landnotkunaruppdráttur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

Samhliða auglýsingu nýs deiliskipulags er auglýst breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 nr. 31a. Breytingin er tilkomin vegna þess að við vinnslu deiliskipulags hafa komið fram minniháttar breytingar í útfærslu á byggðaformi og landslagi sem víkja frá útfærslum aðalskipulags.

Efnistöð breytingar verða:

- Minnka umfang landfyllingar.
- Færa staðsetningu skóla nær strandsvæði.
- Breyting á afmörkun landnotkunar til samræmis við útfærslu deiliskipulag.
- Staðsetja hverfiskjarna/þjónustukjarna á landnotkunaruppdrátt
- Minnka heimilað byggingarmagn atvinnuhúsnæðis og auka byggingarmagn íbúðarhúsnæðis á móti – sem kemur til að nýtast við deiliskipulagsgerð annars áfanga.



Drög að aðalskipulagsbreytingu og vinnslutillagna að deiliskipulagi voru kynnt á net – kynningarfundir 3. júní 2020. Tekið var við fyrirspurnum fyrir fundinn og þeim svarað í meginráttum í lok fundar auk þess sem nánari svör voru birt á heimasíðu verkefnisins hjá Reykjavíkurborg.

## 2.2. Áhrif á Reykjavíkflugvöll

Deiliskipulag fyrir nýja byggð í Skerjafirði mun ekki skerða starfsemi eða nýtingu Reykjavíkflugvallar. Byggðin stendur utan við öryggissvæði flugvallarins og mun ekki fara upp fyrir hindrunarföt flugvallarins.

Uppbygging er hluti af framfylgd fjölda samninga milli ríkis og Reykjavíkurborgar sem fólu m.a. í sér kaup/sölu og eigandaskipi á landi ríkis og Reykjavíkurborgar (sjá Mynd 3); lokun NA – SV flugbrautarinnar samhliða uppbyggingu byggðar á Hlíðarenda annars vegar og Skerjafirði hins vegar (sjá kafla 2.2.1); gerð nýs deiliskipulags fyrir Reykjavíkflugvöll (sjá kafla 2.2.4) og samkomulag Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group dagsett 25. október 2013 um fyrirkomulag Reykjavíkflugvallar (sjá kafla 2.2.3 og kafla C.8 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030). Einnig liggur fyrir kaupsamningur og afsal milli Reykjavíkurborgar og ríkissjóðs Íslands dags. 11. ágúst 2016.

Gerð deiliskipulags fyrir Skerjafjörð, uppbygging nýrrar byggðar og lagning nýrrar samgönguteningar suður fyrir flugvöllinn er því er því lokaskrefið í að tryggja framfylgd fyrirliggjandi samninga milli málsaðila.

Nýtt deiliskipulag og uppbygging mun því ekki raska þjónustustigi flugvallarins nema að óverulegu leyti líkt og á við núverandi byggð umhverfis flugvöllinn.

Reykjavíkurborg hefur haft gott samráð við ISAVIA vegna Reykjavíkflugvallar til að tryggja að skipulag samrýmist öllum lögum og reglugerðum um loftferðir og flugvelli. Forsögn fyrir rammaskipulag var send ISAVIA til umsagnar og fundað var með fulltrúum ISAVIA vegna skipulagsvinnunnar eftir þörfum. Rannsókn um áhrif byggðar á vind var unnin vegna ábendingar ISAVIA og fylgir með deiliskipulagi, sjá kafla 3.11. Drög að vindafarsskýrslu voru send til ISAVIA til yfirferðar og brugðist við athugasemdum sem fram komu.

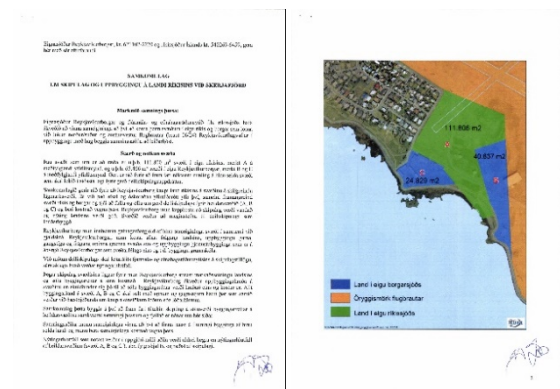
Í framhaldi af vindrannsókn hófst, að frumkvæði IS, samtal um hvort skoða þyrfti nánar breytingar á

vindafari á flugvellinum vegna nýrrar byggðar, til dæmis Hlíðarenda. Slík athugun getur farið fram óháð uppbyggingu Nýja Skerjafjarðar.

Nánari umfjöllun um fyrirliggjandi áætlanir og samningar vegna Reykjavíkflugvallar koma hér:

### 2.2.1. Samkomulag ríkis og Reykjavíkurborgar um skipulag og uppbyggingu á landi ríkisins við Skerjafjörð

Undirritað 1. mars 2013 af borgarstjóra og fjármála- og efnahagsráðherra. Markmið samnings er að vinna sameiginlega að því að koma svæðum í eigu ríkis og borgar sem losnuðu við lokun norður/suður og austur/vestur flugbrautar (braut 06/24) Reykjavíkflugvallar í uppbyggingu.



Mynd 3. Undirritað samkomulag Reykjavíkurborgar og ríkis

Samkomulagið gerir ráð fyrir að Reykjavíkurborg kaupi land ríkisins og fengi með því óskoraðan yfirráðarrétt yfir því til að vinna deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð og koma byggingarrétt til sölu.

Samkomulagið kveður á um að við mótun deiliskipulags skuli leita álits fjármála- og efnahagsráðuneytis á skipulagstillögu. Verkefnastjórar skipulagsfulltrúa áttu fund með fulltrúum fjármálaráðuneytis þann 22. maí 2020 og kynntu skipulagshugmyndir, þ.á.m. nýtingarhlutfall líkt og samkomulag kveður á um. Fulltrúar fjármálaráðuneytis gerðu ekki athugasemdir við efni tillögunnar.

### 2.2.2. Samkomulag ríkis og Reykjavíkurborgar um endurbætur á aðstöðu fyrir farþega og þjónustuaðila á Reykjavíkflugvelli

Undirritað 19. apríl 2013 af innanríkisráðherra og borgarstjóra Reykjavíkur.

Í samkomulaginu kemur fram að NA/SV flugbrautin verði lögð af og það land sem losnar sunnan vallarins (Skerjafjörður) verði skipulagt undir blandaða byggð. Í samkomulaginu kemur einnig fram að kannaðir verði möguleikar á hringtengingu strætó um flugvöllinn en fyrir liggur yfirlýsing af hálfu ISAVIA ohf. að slík hringtenging sé möguleg en þyrfti að útfæra endanlega.

### 2.2.3. Samkomulag ríkis, Reykjavíkurborgar og Icelandair Group

Undirritað 25. október 2013.

Samkomulag milli aðila um endurskoðun deiliskipulags flugvallarins, stækkun alþjóðlegrar flugstjórnarmiðstöðvar, lokun NA/SV brautar og flutning kennslu- og einkaflugs á annan flugvöll (sjá fylgiskjal C.8. framfylgd í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030).

### 2.2.4. Kaupsamningur og afsal

Undirritað 11. ágúst 2016.

Ríkissjóður selur og afsalar Reykjavíkurborg lands undir nýtt skipulag í Skerjafirði.

### 2.2.5. Deiliskipulag Reykjavíkurflygvallar

Nýtt deiliskipulag var samþykkt 28. apríl 2016 í borgarráði Reykjavíkur sem felldi úr gildi eldra deiliskipulag frá 2009. Tilgangur deiliskipulags var að fjalla um tilhögun almennrar flugfarþegaþjónustu meðan flugvöllurinn væri enn í starfsemi og festa í sessi lokun NA/SV flugbrautar.

Lokun NA/SV flugbrautar hafði þegar átt sér stað árið 2007 þegar flugbrautin var felld úr aðalskipulagi með sérstakri breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024, m.a. vegna staðsetningar samgöngumiðstöðvar norðan Loftleiðahótelis, þar sem NA/SV brautin lá. Það staðarval samgöngumiðstöðvar var niðurstaða sameiginlegrar nefndar samgönguráðuneytis og Reykjavíkurborgar. Í deiliskipulaginu frá 1999 hafði verið gert ráð fyrir að NA/SV brautin yrði lögð niður 5 – 7 árum eftir að búið væri að endurbyggja hinar tvær flugbrautirnar en lokið var við að endurgera þær í nóvember 2002. Breyting þessi frá 2007 var staðfest af umhverfisráðherra án fyrirvara.

Deiliskipulag Reykjavíkurflygvallar gerir ráð fyrir uppbyggingu nýrra byggðar í Skerjafirði og samgöngutengingum suður fyrir flugvöllinn yfir

Fossvogi, sbr. hjálögð umfjöllun: „Deiliskipulagssvæðið er minnkað frá því sem áður var fyrir flugvallarsvæðið. Nýtt deiliskipulag verður gert fyrir svæðið við Skerjafjörð... Gert er ráð fyrir mögulegri landfyllingu suður fyrir norður – suðurbraut fyrir strætisvagnaleið í tengslum við uppbyggingu íbúðarbyggðar í Skerjafirði.“

### 2.2.6. Breyting á deiliskipulagi Reykjavíkurflygvallar

- Samhliða vinnu við gerð nýs deiliskipulags fyrir byggð í Skerjafirði verður gerð breyting á deiliskipulagi Reykjavíkurflygvallar til þess að koma fyrir akhliði fyrir aðkomu flugskýla og til að aðlaga mörk Reykjavíkurflygvallar/flugvallargirðingar að mörkum nýja Skerjafjarðar svo engin óskipulögð svæði falli á milli.

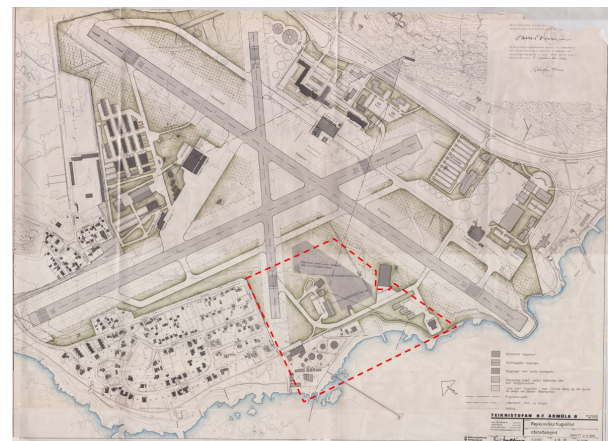
Breytingin er í samræmi við eigandaskipti á landi ríkissjóðs Íslands og Reykjavíkurborgar frá 2013/2016 sjá kafla

### 2.3. Gildandi deiliskipulag Skerjafjarðar

Samþykkt 16. janúar 1986. Ekki birt í B – deild stjórnartíðinda en var samþykktur hjá skipulagsstjóra ríkisins 5. september 1986.

Um er að ræða afgangssvæði úr deiliskipulagi Reykjavíkurflygvallar sem var breytt árið 1999 og aftur árið 2016, sjá umfjöllun um deiliskipulag Reykjavíkurflygvallar kafla 2.2.

- Deiliskipulagið frá 1986 verður felld úr gildi með samþykki nýs deiliskipulags Skerjafjarðar.



Mynd 4. Deiliskipulag Reykjavíkurflygvallar 1986. Rauð lína sýnir svæði sem stendur eftir og verður felld úr gildi

### 2.4. Hugmyndaleit

ASK arkitektar, ásamt Landslagi landslagsarkitektum og Eflu verkfræðistofu, urðu hlutskörpust í

hugmyndaleit um rammaskipulag fyrir þróunarsvæðið *p5 Nýja Skerjafjörð*. Niðurstöður voru kynntar á opnum kynningarfundum í Ráðhúsinu 2. nóvember 2017 sem markaði upphaf að vinnu við gerð rammaskipulags.

Tillagan þótti skara fram úr vegna aðlaðandi byggðarmynsturs með mjúk gatnaform, milt yfirbragð, fjölbreyttar húsagerðir og grænt net opinna svæða og gönguleiðir í gegnum inngarða.

Í tillögunni var lagt til að færa núverandi strandlínu fram til að vinna land og gera manngerða strönd með yfirbragð náttúrufjöru með gróðri sem hugsanlega getur laðað að sér fuglalíf.

Niðurstöður hugmyndaleitar voru kynntar í Tjarnarsal ráðhúss Reykjavíkur 2. nóvember 2017.

## 2.5. Forsögn

Ekki var unnin sérstök lýsing fyrir deiliskipulag enda er sveitarstjórn heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Hins vegar var gerð forsögn fyrir rammaskipulag eftir að niðurstöður hugmyndaleitar lágu fyrir.

Þann 15. nóvember 2017 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur að kynna forsögn fyrir rammaskipulagsgerð fyrir lögbundnum umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og íbúum og óska eftir athugasemdum.

## 2.6. Rammaskipulag

Tillaga að rammaskipulagi var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur 16. maí 2018 og samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 4. júlí 2018.

Það var í meginráttum unnið í samræmi við sigurtillögu Graeme Massie fyrir rammaskipulag Vatnsmýrar frá árinu 2002 með nokkrum undantekningum. Horfið var frá stífu, hornréttu gatnakerfi og strangri randbyggð og í staðinn gert ráð fyrir mýkra gatnaformi og fjölbreyttu randbyggðarformi. Rammaskipulagstillagan gerði ráð fyrir að græn svæði, gróður og blágrænar ofanvatnslausnir yrðu mjög ríkjandi í hverfinu, ásamt því að útfæra náttúrulega strönd og miðlæg bílastæðahús fyrir íbúa í staðinn fyrir einkastæði innan lóðar eða í bílakjöllurum.

Nýtt deiliskipulag fyrir Skerjafjörð er nánari útfærsla á tillögum rammaskipulags.

Tillagan var kynnt á íbúafundi í Vesturbæ Reykjavíkur í Neskirkju 21. febrúar 2018.

## 2.7. Deiliskipulag brúar yfir Fossvog

Samþykkt í borgarráði 2019.

Deiliskipulag Fossvogsbrúar gerir ráð fyrir vegtengingu fyrir almenningssamgöngur, gangandi og hjólandi vestur fyrir Reykjavíkurlugvöll og er tillaga að deiliskipulagi Skerjafjarðar útfærð svo samgöngutengingar milli skipulagsáætlananna mætist.

## 2.8. Deiliskipulag Skildinganes

Samþykkt 2004 og nær yfir „*gamla Skerjafjörð*“ sem afmarkast af Einarsnesi, Bauganesi og lóðarmörkum einbýlishúsa sem liggja næst göngustíg við fjöruna við Skerjafjörð. Áhrif á byggðina vegna nýs deiliskipulags Skerjafjarðar verða einkum vegna aukinnar umferðar á Einarsnesi.

- Samhliða vinnu við gerð nýs deiliskipulags verður Einarsnes endurhannað til að fegra, hægja á umferð og bæta umferðaröryggi.

## 2.9. Deiliskipulag Einarsness

Samþykkt 1995 og nær yfir „*gamla Skerjafjörð*“ sem afmarkast af Reykjavíkurlugvelli, Einarsnesi, Skeljanesi og Bauganesi. Áhrif á byggðina vegna nýs deiliskipulags Skerjafjarðar verða einkum vegna aukinnar umferðar á Einarsnes.

- Samhliða vinnu við gerð nýs deiliskipulags verður Einarsnes endurhannað til að fegra, hægja á umferð og bæta umferðaröryggi.

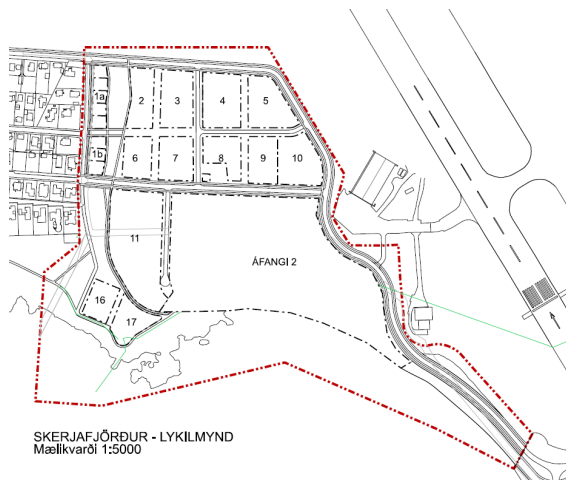
## 2.10. Áfangaskipting

Um er að ræða fyrsta áfanga af tveimur við útfærslu hverfisins.

Skipulag fyrsta áfanga gerir ráð fyrir uppbyggingu um 685 íbúða, leikskóla, grunnskóla, bílageymsluhúsi, verslun, þjónustu og útivistarsvæðum. Samgöngutengingar við hverfið verða frá Einarsnesi í vestri og um nýja vegtengingu í austri sem nær suður fyrir Reykjavíkurlugvöll. Austari vegtenging er einungis ætluð almenningssamgöngum, gangandi og hjólandi vegfarendum, og tengist inn á aðliggjandi deiliskipulag fyrir brú yfir Fossvog.

Annar áfangi gerir ráð fyrir landfylling með náttúrulegri fjöru, breytti legi göngu og hjólastígs, uppbyggingu um 685 íbúða, bílageymsluhúsi,

þrifalegri atvinnustarfsemi á borð við skrifstofustarfsemi, verslun, þjónustu, veitingastarfsemi og gististarfsemi og hönnun nýs útivistar- og skemmti-göngu-svæðis við fjöruna.



Mynd 5. Áfangaskipting skipulagsvinnu

Skipulag annars áfanga er ekki hluti af þessari deiliskipulagstillögu vegna þess að ákveðið var að láta vinna mat á umhverfisáhrifum landfyllingar áður en skipulagsvinna myndi hefjast. Skipulag við fyrsta áfanga getur átt sér stað óháð vinnu við gerð umhverfismats fyrir landfyllingu, enda getur ný byggð staðið óháð fyllingu ef þess krefst.

Gert er ráð fyrir að skipulag annars áfanga verði unnið sem breyting á deiliskipulagi fyrsta áfanga nýrrar byggðar í Skerjafjarðar.

### 2.11. Lóðarvilyrði

Reykjavíkurborg hefur skrifað undir samkomulag um vilyrði til lóðarúthlutunar við Félagsstofnun Stúdenta, Bjarg íbúðarfélagi og HOOS1 ehf., varðandi uppbygging á hagkvæmu húsnæði í samræmi við samþykkt húsnæðisstefnu. Vilyrðið er háð samþykki deiliskipulags og birtingu í B – deild Stjórnartíðinda.



### 3. Umhverfi og rannsóknir

Deiliskipulagssvæðið er staðsett þar sem áður var hluti af NA – SV flugbraut (06/24) Reykjavíkurflugvallar sem var aflögð árið 2017 og afmarkast af A – V flugbraut (13/31) til norðurs, N – S flugbraut (01/19 til) austurs og Fossvogi/Nauthólsvík til suðurs.

#### 3.1. Forhönnun gatna

Forhönnun gatna og borgarlands hafa verið unnin samhliða deiliskipulagsgerð. Í forhönnun er búið að áætla planlegu, hæðarsetja lóðir og nálægar götur þannig að skipulagssvæðið virki sem ein heild, þ.e. áfangi eitt og tvö. Einnig tryggja lágmarks halla svo blágrænar ofanvatnslausnir skili vatni niður í sjó og afvötnun gatna er tryggð.

Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

#### 3.2. Grunnvatn

Ríkjandi vatnaskil eru eftir austur – vestur flugbrautinni sem liggur eftir afgerandi hrygg í undirlaginu. Náttúrulegt afrennsli af svæðinu er því til suðurs og suðausturs.

#### 3.3. Hindrunarfletir flugvallar

Skipulagssvæðið liggur utan við hindrunarfletir flugbrauta 01/19 og 13/31. Við vinnslu deiliskipulags var gætt sérstaklega að ný byggð raski ekki hindrunarflötum flugvallar, þar sem áhersla er lögð á að byggðin geti risið óháð því hvort flugvöllur fer eða verður áfram í Vatnsmýri í fyrirsjáanlegri framtíð.

Samkvæmt skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar er óheimilt að reisa mannvirki upp fyrir hindrunarflöt og voru þær forsendur hafðar til hliðsjónar við gerð skipulags.

Hindrunarfletir eru sýndir á sneiðingum á uppdrætti. Kótar á sneiðingum eru leiðbeinandi og í skilmálum er ítrekað að framkvæmdaaðilar þurfi að kanna ítarlega hæðarsetningu við hönnun lóða og mannvirkja.

#### 3.4. Hljóðvist

Samkvæmt kröfum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 eru mörk vegna hávaða frá flugumferð við húsvegg íbúðarhúsnæðis Lden 65 dB. Gildir það einnig á dvalarrými á lóð og við húsvegg skóla. Gilda þessar kröfur fyrir þegar starfandi flugvelli. Einnig

eru gerðar kröfur um hljóðstig innan dyra í íbúðarhúsnæði og skóla og skal þar gilda LAeq24 30 dB(A). Hljóðstig innan hús frá flugumferð má ekki vera meira en Leq24 = 30 dB(A) og LAFmax5% = 90 dB(A) að nóttu. Taka þarf tillit til þessara krafna við hönnun bygginga á svæðinu.

Ljóst er að hljóðstig vegna hávaða frá flugumferð er nokkurt og þarf að huga að hljóðeinangrun sérstaklega á þeim reitum sem næst eru flugbrautum. Til viðbótar við hljóðstig frá flugumferð leggst við hljóðstig frá bílaumferð sem er fyrst og fremst frá umferð í hverfinu sjálfu.

Við undirbúning deiliskipulags hafa farið fram kannanir á hljóðvist, sjá skýrslu Eflu verkfræðistofu nr. 2200-888-SKY-008-V01 dags. 12.9.2019 sem fylgir með deiliskipulag, sem er komin til m.a. vegna ábendingar Heilbrigðiseftirlits Reykjavík sem barst við forsoðgn sem var auglýst vegna rammaskipulagsgerðar í lok árs 2017.

#### 3.5. Húsakönnun og fornleifaskráning

Á flugvallarsvæðinu eru þekktar minjar um hernám Breta og var fjöldi mannvirkja, fyrir utan flugvöllinn sjálfan, reist á svæðinu.

Uppfærð fornleifaskráning og húsakönnun fyrir skipulagssvæðið var unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur vegna skipulagsvinnunnar og gefin út í skýrslu nr. 204, útgefin 2021. Samkvæmt skýrslunni eru engin ummerki um fornleifar á skipulagsreitnum. Engin hús teljast friðuð eða friðlýst skv. 18. og 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í uppfærðri húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur er lagt til að elstu hús sem standa á fyrrum lóð Shell (Skeljungs) við Skeljanes, þ.e. skrifstofuhús (Skeljanes 23, mhl. 01, norðurhluti), íbúðarhús (Skeljanes 23, mhl. 01, suðurhluti), bifreiðaskúr (Skeljanes 19, mhl. 02) og áfyllingarhús (Skeljanes 21, mhl. 03), njóti verndar í gulum flokki.



Mynd 6. Húsin eins og þau eru í dag, úr skýrslu Borgarsögusafns nr. 204, dags. 2021.

Í uppfærðri húsakönnun er einnig lagt til að Skeljanes 27 skolpdælustöð, b. 1992, hljóti verndun í rauðum flokki.

### Minjar

Í skýrslu Borgarsögusafns, nr. 204 frá 2021, kemur fram að á skipulagssvæðinu eru skráðar yngri minjar sem tengjast atvinnu- og þróunarsögu borgarinnar og töluvert margar herminjar frá tímum síðari heimsstyrjaldar. Nánari umfjöllun vísast til skýrslu Borgarsögusafns.



Mynd 50 Skráðar fornleifar, mannvirki og yngri minjar á deiliskipulagssvæðinu sem er afmarkað með svartri brotalínu.<sup>166</sup>

Mynd 7. Mynd, skráðar fornleifar, mannvirki og yngri minjar, úr skýrslu Borgarsögusafns nr. 204, dags. 2021.

### Varðveislumat og niðurstöður skýrslu nr. 204, 2021

Í skýrslu Borgarsögusafns segir:

„Svæðið er því mikilvægur minnisvarði bæði um tímabil í atvinnu- og þróunarsögu Reykjavíkur og um stríðsárin, hernaðarumsvif og varnir landsins, auk þess að vera hluti af stærra söguviði eða orrustunni um Atlantshafið. Minjarnar á svæðinu eru enn heillegar og með heillegustu minjaheildum þessa tímabils á landinu. Með verndun þeirra er hægt að varðveita einkenni og sögu svæðisins, veita ákveðna upplifun og innsýn í söguna á staðnum, sem mikilvægt er að halda til haga fyrir komandi kynslóðir.“

Í skýrslunni er lögð til hverfisverndun á eftirfarandi minjum: sex bryggjustöplar sem tilheyru olúbryggju (220-150); dráttarbraut norska flughersins (220-128); steipt gólfplata nefskýlis (211-154); hluti flugakstursbraut, vestari hluti sem þykir heillegur (220-185); undirstöður loftvarnarbyssu (220-138 og 147).

### 3.6. Hækkun sjávarmáls

Í kafla um náttúruvá í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030 (VSÓ ráðgjöf, 2013) kemur fram að á lágsvæðum við ströndina í vesturhluta borgarinnar sé hætta á sjávarflóðum „vegna veðurs og öldulags við ströndina.“ Tekið er fram að nauðsynlegt sé að taka tillit til náttúruvá við skipulag byggðar og gera ráðstafanir til að draga úr hættu. Þá segir að við skipulag og hönnun þróunarsvæða við sjávarsíðuna þurfi að huga að vörnum vegna hækkandi sjávarstöðu.

### Mótvægisáðgerðir

Við vinnslu deiliskipulags voru skipulagsviðmið um lágmarks land- og gólfhæðir á lágsvæðum í Reykjavík, sem koma fram í skýrslu Vegagerðarinnar frá 2018, höfð til viðmiðunar við forhönnun gatna fyrir hverfið sem verða aðgengileg hjá skipulagsfulltrúa eftir að deiliskipulag er samþykkt.

Skipulagstillaga gerir ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum til að bregðast við hækkun sjávarmáls, þar á meðal mótun nýrrar náttúrustrandar við landfyllingu, landmótun sem beinir regnvatni og sjó í lautir og aðrar regnvatnslausnir, auk þess sem settir eru lágmarks gólfkótar á byggingar.

Tafla 13 Lágmarks land- og gólfhæðir á lágsvæðum í Reykjavík og við sunnanverðan Faxafloa þar sem ekki gættir ölduláðanda.

	Hafnarkefri (m)	Bæjarkefri (m)	Landshæðakerfi ISH2004 (m)
Flóðhæð með 100 ára endurkomutíma	+5,20	+3,38	+2,93
Hækkun vegna jarðskorpahreyinga og hnattrænnar hlýnunar	0,54	0,54	0,54
Lágmarkslandhæð á lágsvæðum þar sem ölduláðanda gættir ekki	+5,74	+3,92	+3,47
Lágmarksgólfhæð á lágsvæðum þar sem ölduláðanda gættir ekki	+6,04	+4,22	+3,77

Mynd 8. Skjáskot úr skýrslu Vegagerðarinnar „Lágsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð“ dags. apríl 2018 e. Sigurð Sigurðarson

### 3.7. Jarðvegsrannsókn

Geymsla eldsneytis hófst í Skerjafirði á vegum HF Shell á Íslandi árið 1927. Birgðir eldsneytis, olíu, bensíni, flugvélabensíni og steinolíu hafa verið geymdar í tönkum á lóðinni frá þeim tíma til hausts 1997 er starfsemin var lögð niður. Seinni stríðsárin

frá 1940 voru hernámsliðin með aðstöðu hjá HF Shell í Skerjafirði. Olíuskip á vegum hernámsliðsins komu í Skerjafjörðinn en þaðan var eldsneyti dælt. Leiðsla lá frá olíubryggjunni, austur eftir birgðasvæðinu og upp í Öskjuhlíð þar sem birgðastöðvar hernámsliðsins voru. Árið 1956 tók félagið Skeljungur hf yfir starfsemi HF Shell á Íslandi og þar með talið athafnasvæðið í Skerjafirðinum.

Við undirbúning deiliskipulags fór fram umfangsmikil jarðkönnun og mengunarrannsókn í jarðvegi. Niðurstöður að finna í skýrslu Eflu verkfræðistofu „Jarðkönnun og mengunarrannsóknir í Skerjafirði“ dags. 29.1.2019 sem fylgir með deiliskipulagi.



Mynd 9. Skjáskot úr skýrslu sem sýnir ástand jarðvegs á ákveðnum mæliholum

Alls voru 96 holur (punktar) boraðar og/eða athugaðar. Þar af voru tekin 64 jarðvegssýni í 63 holum, einnig voru tekin tvö vatnssýni til rannsókna á olíumengun. Niðurstöður jarðkönnunnar gáfu það til kynna að mjög mismunandi jarðvegsaðstæður séu fyrir hendi. Mjög grunnt var á klöpp í vesturhluta svæðisins en mjög djúpt í manngerðri fyllingu við enda N – S flugbrautar (01-19). Einnig var töluvert dýpi á fast á manngerðri fyllingu á miðju og austari hluta rannsóknarsvæðisins. Að meðaltali var um 2,6 m niður á burðarhæfan botn og 3,1 m niður á fastan botn. Í nær öllum sýnum mælist eitt eða fleiri mengunarefni yfir ströngustu norskum viðmiðunarmörkum. Engin olíuefni greindust í vatnssýnunum tveimur.

Mengaður jarðvegur innan deiliskipulagssvæðis verður fjarlægður áður en uppbygging hefst eða hreinsaður og nýttur fyrir jarðmanir eða annarskonar landmótun sem samræmist landnotkun. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hefur verið samstarfsaðili við vinnslu deiliskipulags og mun samstarfið halda áfram eftir samþykki deiliskipulags.

### 3.8. Ofanvatnslausnir



Mynd 10. Möguleg útfærsla á rennsli ofanvatns í götu í fyrsta áfangi - leiðbeinandi útfærsla.

Staðsetning svæðisins nálægt sjó gerir að verkum að fyrirhuguð uppbygging mun hafa óveruleg áhrif á lagnakerfi borgarinnar. Engu að síður gera skilmálar deiliskipulags ráð fyrir að meðhöndla sem mest ofanvatn innan lóða til að hægja á vatni og minnka álag á fráveitukerfi.

Til þess eru ýmsar leiðir s.s. ofanvatnstjarnir og opnar ofanvatnrásir, gróðurbeð og gegndræp yfirborð sem ýmist dreina og hreinsa vatn út í jarðveginn og/eða út í fráveitukerfi í borgarlandi auk þess að skapa jákvæða upplifun á svæðinu og auka vitund almennings um vistvænt umhverfi.

Gerðar hafa verið sérstakar ráðstafanir við forhönnun gatna vegna ofanvatnslausna þróunaraðilar á hverjum reit munu bera ábyrgð á því að leysa ofanvatn í samræmi við heildarhönnun hverfisins m.t.t. rennsli ofanvatns.

### 3.9. Samgöngur

#### 3.9.1. Aðkoma

Aðkoma að nýja Skerjafirði fyrir gangandi, hjólandi, akandi og strætó er um Suðurgötu/Einarsnes/Skeljanes.

Aðskildur göngu- og hjólastígur tengir svæðið við Nauthólsvík til austurs og göngustígur liggur frá svæðinu meðfram Fossvogi sem tengist inn á Ægisíðu til vesturs. Göngu- og hjólatengingar þykja mjög góðar.

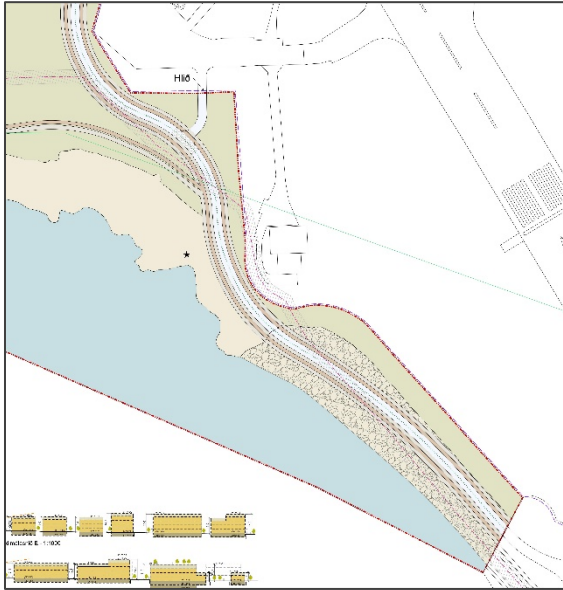
Strætó er með fjórar stoppistöðvar á Einarsnesi/Bauganesi. Strætó nr. 12 ekur um hverfið



og tengir það við Háskóla Íslands, miðborg Reykjavíkur, Sæbraut, Mjódd, Seljahverfi og Ártún. Strætó keyrir með 15 mín. tíðni sem þykir vera miðlungs góð þjónusta.

### 3.9.2. Tenging Einarsness við Fossvogsbrú

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að Einarsnes framlengist til austurs og að nýr vegur ná suður fyrir N – S flugbraut (01/19) Reykjavíkflugvallar og tengjast nýrri brú yfir Fossvog.



Mynd 11. Hluti deiliskipulagsuppdráttar sem sýnir framlengingu Einarsnes suður að Brú yfir Fossvog. Fyrst um sinn verður vegurinn lagður sem framkvæmdavegur.

Samkvæmt deiliskipulagi Fossvogsbrúar (kafla 2.7) er veltenging eingöngu ætluð fyrir almennings-samgöngur, neyðarumferð, gangandi og hjólandi og mun hið sama gilda fyrir deiliskipulag nýja Skerjafjarðar. Brúin er hluti af uppbyggingu fyrsta áfanga Borgarlínu og er stefnt á að uppbygging hennar hefjist árin 2021/2022.

Vinna við nýtt leiðarnet Strætó stendur yfir samhliða skipulagning og uppbyggingu Borgarlínu. Samkvæmt fyrstu hugmyndum er gert ráð fyrir að ný almenn Strætóleið muni keyra gegnum hið nýja hverfi og enda við HR og að tvær Stofnleiðir Borgarlínu muni keyra yfir hina nýju Fossvogsbrú og tengjast við hina nýju almennu leið, annað hvort við HR eða við brautarenda brúarinnar.

### 3.9.3. Framkvæmdavegur

Gert er ráð fyrir að framkvæmdir við nýja veltengingu við Einarsnes hefjist um leið og leyfi verða veitt eftir samþykki deiliskipulags.

Stefnt er að útfæra veg fyrst um sinn sem framkvæmdaveg sem mun þjónusta umferð vegna framkvæmda og létta á umferð við Einarsnes yfir framkvæmdatíma.

Framkvæmdavegi er ætlað að vera megin aðkoma að skipulagssvæðinu þegar vinna við landfyllingu hefst í 2. áfanga.

Við hönnun framkvæmdavegar þarf að gera ráð fyrir veitumannvirkjum undir eða við vegstæði en fyrirhugað er að allar veitur fari eftir þessari veltengingu að skipulagssvæðinu (kalt og heitt vatn, fráveita og 11kV strengir).

- Framkvæmdavegur verður að gera ráð fyrir aðgengi gangandi og hjólandi yfir allan framkvæmdatímann.
- Meta þarf möguleg áhrif vegarins á hljóðvist og loftgæði á framkvæmdatíma þar sem gera þarf ráð fyrir þungaumferð og efnisflutningum sbr. ábending HER sem kom fram við vinnslu deiliskipulagsins.

### 3.9.4. Samgöngumat

Samgöngumat var unnið fyrir fullbyggt hverfi, þ.e. fyrir áfanga eitt og tvö. Samgöngumat fylgir deiliskipulagi. Helstu niðurstöður eru:

- Áætluð bílastæðapörf á öllu skipulagssvæðinu gæti orðið um 800 stæði með samnýtingu.
- Fyrir fullbyggt hverfi getur verið þörf á tveimur stoppistöðvum Strætó en ein biðstöð er ráðgerð fyrir fyrsta áfanga.
- Núverandi umferð um Einarsnes er lítil, 2.800 bílar á sólarhring vestan við Bauganes en 1.200 austan. Miðað við áætlaðan fjölda bílastæða á skipulagssvæðinu má gera ráð fyrir að umferð sem skapast á svæðinu nemi um 6.100 bílum á sólarhring.
- Niðurstöður úr umferðarhermun benda til þess að ný uppbygging hafi vart merkjanleg áhrif á ferðatíma núverandi byggðar í gamla Skerjafirði.
- Einstefnuakstur á svæðinu er skipulagður með því markmiði að gegnumakstur í hverfinu sé í lágmarki.



### 3.10. Veitumannvirki

- Ýmsar lagnir eru innan skipulagssvæðisins. Allar núverandi kvaðir á svæðinu eru í fullu gildi þangað til um annað semst við hlutaðeigandi veitufyrirtæki.

Vísað er í minnisblað Veitna dags. 8. desember 2017 í rammaskipulagi. Þar er fjallað um fráveitu, rafmagn, heitt og kalt vatn.

#### 3.10.1. Fráveita

1400 mm fráveitulögn liggur við suðurhluta svæðisins og tengir fráveitukerfi stórs hluta höfuðborgarsvæðisins við dælistöðvarnar á Skeljanesi og við Faxaskjól. Dælistöðin við Skeljanes er sameiginleg eign Veitna, Kópavogs og Garðabæjar.

Stofnkerfi fráveitu við Skeljanes (lagnir og dælistöð) annar ekki auknu álagi og vinna er hafin við að skoða möguleika til að auka afköst þess. Það er fyrirséð að ráðast þarf í framkvæmdir við að bæta stofnkerfið sem kallar til lengri tíma litið á aukið rými í kringum stofnlagnir og dælustöð. Taka þarf tillit til núverandi lagna og mögulegrar uppbyggingar veitukerfisins við skipulagsvinnuna og við ákvörðun um landfyllingu.

Leggja þarf fráveitukerfi að skipulagssvæðinu og innan þess. Vegna hæðarlegu svæðisins er mikilvægt að huga að lausn fráveitumála á fyrstu stigum skipulagsvinnunnar.

#### 3.10.2. Rafmagn

132 kV háspennustrengur liggur við enda suðvesturhluta NA-SV flugbrautar.

Mikil aukning í íbúðarbyggð í vestur- og austurhluta borgarinnar og ný eftirspurn eftir þjónustu getur leitt til að styrkja verði núverandi rafdreifikerfi til að auka flutningsgetu og þörf verði á að byggja nýja aðveitustöð, en tillaga að staðarvali liggur ekki fyrir.

Huga þarf að tengingum við rafdreifikerfið og staðsetningu nýrra dreifistöðva í tengslum við uppbyggingu svæðisins í samræði við Veitur.

#### 3.10.3. Heitt og kalt vatn

Greina þarf tengingu skipulagssvæðisins við kalt og heitt vatn. Fyrir liggur að þörf er á að styrkja núverandi stofna, auk þess að leggja þarf nýtt dreifikerfi innan svæðisins.

#### 3.10.4. Ný veitukerfi

- Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

Frumhönnun veitukerfa felur í sér yfirferð á núverandi veitukerfum á svæðinu, skoðun á staðsetningu nýrra veitumannvirkja, greining á þörf fyrir nýjar lagnir, skoðun á legu nýrra stofnlagna, skoðun á stærð nýrra stofnlagna og tenging þeirra við núverandi veitukerfi.

Við hönnun borgarlands og lóða þarf að tryggja rými fyrir lagnir og ofanvatnslausnir í göturými. Að sama skapi þarf við hönnun veitukerfa að taka frá rúmt pláss fyrir gróður og rótartengingar.

Huga þarf að fráveitulögn sem liggur við suðurhluta svæðis og tengir fráveitukerfi stórs hluta höfuðborgarsvæðisins við dælustöðvar á Skeljanesi og Faxaskjól.

Leggja þar nýjar lagnir fyrir heitt og kalt vatn innan deiliskipulagssvæðisins.

#### 3.11. Vindgreining

Tvær rannsóknir hafa verið gerðar sem báðar sýna að byggðin í Skerjafirði muni hafa áhrif á vindafar, fyrir og eftir uppbyggingu, en báðar skýrslurnar geta þess að áhrifin séu lítil og fátíð, eru talin bæði þolanleg og viðráðanleg og að þeim megi m.a. mæta með mótvægisáðgerðum og aðlögunum.

Niðurstöður sýna að breyting verður á vindafari á flugbrautum í ákveðnum vindáttum en ekki að breytingar verði til hins verra eða að flugbrautir verði ónothæfar. Niðurstöður sýna einnig að byggðin hafi takmörkuð neikvæð áhrif á staðbundið vindafar í kringum byggðina. Skýrslunar voru unnar af verkfræðistofunni EFLU annars vegar og hollensku rannsóknarstofunni NLR hins vegar. NLR komst að því að áhrif byggðarinnar í Nýja Skerjafirði væru þolanleg/ásættanleg (e. tolerable) og viðráðanleg (e. manageable).

## 4. Almennir skipulagsskilmálar

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Auk almennra skipulagsskilmála (kafli 4 og kafli 5) eru sérskilmálar fyrir hverja lóð í sérstöku skilmálahefti og hönnunarleiðbeiningar. Við hönnun og útfærslu mannvirkja, lóða, blágrænna ofanvatnslausna, borgarrýmis og gatna skal taka mið af hönnunarleiðbeiningum og skýringarmyndum sem fylgja deiliskipulagi.

Með skipulagi fylgja ítargögn um hljóðvist, jarðvegskönnun, samgöngumat, úrgangslausnir, veitur og vindgreining.

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð, önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um. Byggingarmagn kemur fram í sérstakri skilmálatöflu. Hæðir húsa koma fram á skipulagsuppdrætti og sneiðingum.



Mynd 12. Skýringarmynd úr rammaskipulagi sem sýnir hugmyndafræði sigurtillögu fyrir umhverfi og byggðamynstur nýja Skerjafjarðar

### Lýsing tillögu

Tillaga heimilar uppbyggingu nýs íbúðahverfis með um 685 íbúðum, leikskóla, grunnskóla, bílagæmsluhúsi, verslun og þjónustu.

Gangandi og hjólandi notendur verða í fyrsta forgangi í allri hönnun í hverfinu og verður meginþorri pláss úthlutað í þeirra þágu. Gatnahönnun miðar við mjög hæga umferð og eru bílastæði fyrir lóðir að öllu leyti leyst í miðlægu bílastæðahúsi, þar sem einnig verður matvöruverslun og önnur þjónusta á jarðhæð. Við bílagæmsluhús verður hverfistorg þar sem strætó mun stoppa og grenndargámar verða aðgengilegir. Gert er ráð fyrir að hverfistorg fari í hönnunarsamkeppni.

Samgöngutengingar við hverfið verða frá Einarsnesi í vestri og um nýja vegtengingu í austri sem nær suður fyrir Reykjavíkurlflugvöll. Austari vegtenging er einungis ætluð almenningssamgöngum, gangandi og hjólandi vegfarendum, og tengist inn á aðliggjandi deiliskipulag sem nefnist „Brú yfir Fossvog“. Gert er ráð fyrir ný vegtenging frá austri verði fyrst um sinn lögð sem framkvæmdavegur til að minnka álag á Einarsnesi til vesturs yfir framkvæmdartíma.

Hverfið verður umlukið grænum geirum og strandsvæði með fjölbreyttum notum og milli húsa er gert ráð fyrir torgum, leiksvæðum, dvalarsvæðum og mikilli gróðursælu. Regnvatn er hreinsað með náttúrulegum leiðum innan lóða og á borgarlandi áður en því er veitt í veitukerfi og út í sjó.

Tillaga sækir innblástur frá Þingholtum og gamla Skerjafirði. Því er gerð rík krafa um fjölbreyttan arkitektúr, grænt yfirbragð og góða borgarhönnun sem einkenni hverfisins. Gerð er krafa um byggingarlist í hæsta gæðaflokki. Byggðamynstur mannvirkja mun einkennast af opinni randbyggð og blandaðri húsagerð. Hæðir húsa verða frá 3 – 5 hæðum.

Íbúðir í hverfinu verða ætlaðar fyrir almennan markað og einnig til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

Skólabygging fer í sérstaka hönnunarsamkeppni fyrir útlit skóla og lóðar.

Dælustöð Veitna verður stækkuð með viðbyggingu.

Um er að ræða fyrsta áfanga af tveimur við útfærslu hverfisins. Skipulag annars áfanga er ekki hluti þessarar deiliskipulagstillögu vegna þess að ákveðið var að framkvæma mat á umhverfisáhrifum landfyllingar áður en skipulagsvinna hefst. Gert er ráð fyrir að skipulag annars áfanga verði unnið sem breyting á deiliskipulagi fyrsta áfanga sem er hér til umfjöllunar.

### 4.1. Arkitektúr og hönnun

Fjölbreyttur arkitektúr skal vera helsta einkenni hverfisins og skal hver bygging innan hverra lóða og milli lóða vera sannarlega sérstök í hönnun. **Gerð er krafa um byggingarlist í hæsta gæðaflokki og vísast m.a. til skýringarmynda, teikninga og hönnunarleiðbeininga sem fylgja deiliskipulagi.**

Fjölbreytileiki bygginga getur endurspeglast í: formi, stíl, efnis- og/eða litavali, þakgerð, þakformi, gluggategund, gluggastærð, svalaformi, útbyggingar o.s.frv.

Fjölbreytileiki skal einkenni hliðar húsa við götur/torg og óheimilt er að þær húshliðar myndi einsleitan lokaðan vegg.

Bent er á að krafa um fjölbreytileika er ekki ætlað að vera á kostnað stílhreinnar hönnunar eða einfaldleika, kjósi hönnuðir svo – enda geta innan sömu lóðar verið margar byggingar sem eru ólíkar og fjölbreyttar sín á milli en stílhreinar í sjálfu sér.

Bent er á að fjölbreytileiki telst ekki vera til staðar þegar sama húsaform er endurtekið innan sömu lóðar þar sem einungis er brotið upp með ólíkum litum/veggplötum.



Mynd 13. Skýringarmynd úr rammaskipulagi sem sýnir hugmyndafræði sigurtillögu fyrir arkitektúr og hönnun

Húsnæði sem er ætlaðar til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar getur óskað eftir fráviki frá skilmálum um fjölbreytileika hönnunar, í samráði við embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

- Til að tryggja fjölbreytileika skulu að lágmarki 15 ólíkar arkitekta- landslags og hönnunarstofur koma að hönnun bygginga og lóða innan áfanga 1 í nýja Skerjafirði. Óheimilt er að sama stofa komi að hönnun á fleiri en fjórum lóðum. Þessi kvöð nær til allra hönnuða sem sannanlega skulu vera frá ótengdum fyrirtækjum.

Nánari umfjöllun í sérskilmálum og hönnunarleiðbeiningum.

#### 4.2. Byggingarmagn

Byggingarheimildir eru skráðar í sérstaka skilmálatöflu og er gefið upp sem A + B rými, með kjallara sér og nýtingarhlutfall A + B rýma með og án kjallara.

Heimilt er að nýta lofthæð fyrir millipalla á jarðhæð og á rishæðum bygginga sem svarar til allt að 40% af flatarmáli aðalhæðar ef lofthæð leyfir. Millipallar reiknast sem hluti af byggingarmagni.

Sjá einnig kafla 5.15.

#### 4.3. Fornminjar og aðrar minjar

Engin ummerki eru um aldursfriðaðar fornleifar á skipulagsreitnum. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna Minjastofnun. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Ekki er gert ráð fyrir að aðrar minjar á deiliskipulagssvæði séu hverfisverndaðar líkt og lagt er til í skýrslu Borgarsögusafns nr. 204, 2021, sjá kafla 3.5. Mótvægisáðgerðir til að gera minjum skil á svæðinu verða unnar af deild Borgarhönnunar Reykjavíkur, við hönnun og útfærslu borgarlands. Skoðað verði sérstaklega:

- Að viðhalda undirstöðum loftvarnarbyssa á fyrirhugaðri skólalóð, í samráði við lóðarhafa. Sé þess ekki kostur er heimilt að fjarlægja undirstöður og finna nýja viðeigandi stað.
- Leitast verði við að heillegir hlutar flugakstursbrauta verði varðveittir í göturýmum og verði hluti af almenningsrýmum eftir því sem aðstæður leyfa.
- Að við seinni áfanga uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu verði leitast við að endurgera olúbryggju og dráttarbraut og að mannvirkin verði hluti af almenningsrýmum við fjöruna.



Mynd 8 Hér sjást elstu hús og olingeymur Shell á lóðinni á mynd frá um 1927-1932. Myndin er tekin frá olíuöndunarbyggingu félagsins, sem núm á sínum tíma hafði verið lengsta bygging landsins. Sjá má að brautartænar hafa verið lagðar eftir heimi til að auðvelda flutning á olíuöndunum til lands.<sup>46</sup>

Mynd 14. Olíubryggjan, úr skýrslu Borgarsögusafns nr. 204, dags. 2021

- Að almennt verði leitast við að gera minjum skil við borgarhönnun almenningsrýmis og gatnahönnun.

#### 4.4. Gróður

Hámarka skal tré, gróður og gegndræpt yfirborð innan lóða og á borgarlandi. Fjölbreyttur trjágróður og annar gróður skal vera ríkjandi einkenni allra gatna og almenningsrýma innan skipulagssvæðis.

- Við útfærslu veitumannvirkja og gatna skal taka frá rúmt pláss svo gróður og tré hafi fullnægjandi rótartengingar.

Nánari umfjöllun um gróður kemur fram í hönnunarleiðbeiningum sem fylgja með deiliskipulagi.

#### 4.5. Hljóðvist

Skv. hljóðvistargreiningu EFLU sem var unnin samhliða skipulagsvinnu eru einstaka húshliðar byggingarreita við Einarsnes og Skeljanes yfir viðmiðunarmörkum fyrir leyfilegan hávaða m.v. framtíðar ökutækjumferð, við húsvegg, sé tekið mið af ákvæðum reglugerðar um hávaða við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skv. tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem var unnið samhliða deiliskipulagi eru umræddir byggingareitir skilgreindir sem miðsvæði, sem heimilar hærri mörk. Engu að síður koma fram í skilmálum deiliskipulags mótvægisáðgerðir til að tryggja góða hljóðvist í íbúðum og inngörðum.

Í staðli ÍST 45:2016 um hljóðvist er tekið fram að skipulagsyfirlöndum sé heimilt við gerð skipulags að lækka kröfu um hljóðvist við húsvegg ef hljóðvist er 50 db(A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni

húshlið. Er gert ráð fyrir að þessari heimild sé beitt í deiliskipulagi nýja Skerjafjarðar.

Við hönnun deiliskipulags nýja Skerjafjarðar er ríkjandi byggðaform opin randbyggð, samhangandi skeifur, með sameiginlegu útisvæði í miðjunni. Byggingarnar eru þar af leiðandi hljóðskermamið fyrir útisvæði og er hljóðstig undir viðmiðunarmörkum fyrir dvalarsvæði skv. hljóðvistar-skýrslu EFLU.

Einnig er gert ráð fyrir að byggingar við Einarsnes og Skeljanes skuli vera hannaðar svo íbúðir hafa ávallt eina hlið sem snúi að inngarð og/eða dvalarsvæði, sjá kafla 4.1.

Beita skal hljóðtæknilegum ráðstöfunum þar sem ekki er hægt að uppfylla lágmarksskilyrði hljóðvistarstaðals vegna flugumferðar.

#### 4.6. Hæðir húsa – gólfkótar

Hámarkshæðir bygginga og gólf/þakkótar koma fram á deiliskipulagsupprætti og sneiðingum.

- Gæta skal sérstaklega að hindrunarfleti flugvallar og ítrekað að uppbyggingaraðilar mega ekki fara upp fyrir hindrunarflöt, það á einnig við um byggingarkrana. Ekki má víkja frá hæðar-takmörkunum nema með samþykki Samgöngustofu.

Bent er á að hæðarkótar í sneiðingum notast við Reykjavíkur hæðarkerfi.

- Gæta skal sérstaklega að frágangur einkalóða við borgarland sé leystur þannig þau séu í sama kóta og að ekki sé misræmi þar á milli sem kallar á þrep/ójöfnur sem skerðir aðgengi.

Gæta skal sérstaklega að íbúðir við jarðhæðir sem hafa beinan aðgang út að götu séu leystar í sama kóta og borgarland. Þrep skal leysa inna lóða.

- Óheimilt er að leysa hæðarmismun á milli lóða og borgarlands með því að skerða borgarland, t.d. með þrepum á borgarlandi.
- Vegna nálægðar við Reykjavíkurflugvöll og flóðahættu eru settir lágmarks/hámarks kótar á skipulagsupprátt og sneiðingar sem uppbyggingaraðilar þurfa að kynna sér vel. Kjallarar geta verið undir lágmarks gólfkóta.
- Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks) mega standa upp úr þaki allt að 1m og skulu þeir vera lítið

áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss, nema þar sem hindrunarflötur flugvallar takmarkar lofthæð.

Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

#### 4.7. Íbúðir, gerðir og form

Hámarksfjöldi íbúða innan hvers lóðar kemur fram í skilmálatöflu og sérskilmálum.

Eftirfarandi íbúðarstærðir eru til viðmiðunar fyrir lóðir þar sem eru innan sömu lóðar: fjölbýli; fjölbýli og raðhús; fjölbýli og hæðir. Miða skal við brúttó flatarmál án geymslu, þar sem gert er ráð fyrir að meðalstærðir íbúða innan lóða séu 100m<sup>2</sup> m.v. A + B rými, brúttó:

- 1 herbergis íbúðir frá um 45 – 60 m<sup>2</sup>
  - 2 herbergja íbúðir frá um 50 – 70 m<sup>2</sup>
  - 3 herbergja íbúðir frá um 65 – 90 m<sup>2</sup>
  - 4 herbergja íbúðir frá um 91 – 140 m<sup>2</sup>
  - 5 herbergja íbúðir frá um 120 – 180 m<sup>2</sup>
  - Ath. að um viðmiðunarstærðir er að ræða sem er heimilað að víkja frá, í samráði við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.
- 90% íbúða innan lóða þar sem er fjölbýli skal falli undir 2 – 4 herbergja íbúðir, hafa skal sem jafnasta dreifingu milli íbúðargerða.
- Íbúðir skulu vera gegnumgangandi gegnum húskroppa. Á lóðum þar sem hús mynda randbyggð utan um sameiginlegan inngarð skulu íbúðir ávallt hafa aðgengi að svölum eða frönskum svölum sem snúa að sameiginlegum inngarði. Smærri íbúðir, stúdíó til tveggja herbergja, geta verið undanskildar þessu ákvæði ef um er að ræða horníbúðir, nema við húsagötur þar sem ekki er hægt að uppfylla lágmarksviðmið um hávaða við húsvegg.
- Til að virkja inngarða jafnt og götur skulu stigagangar fjölbýlishúsa vera með beinan aðgang að inngarði og einnig hafa beinan aðgang að borgarlandi, þ.e. í þeim tilfellum þar sem fjölbýlishús snúa að borgarlandi.

- Til að virkja göturými skulu íbúðir fjölbýlishúsa á jarðhæðum sem hafa hlið að borgarlandi vera með sérinngang að borgarlandi og einnig aðgang að sérafnotareit (innan lóðar) við borgarland. Ef hús er lyft upp skal leysa þrep/hæðarmismun innan lóðar. Íbúðir á jarðhæðum sem hafa hlið að inngarði skulu hafa sérafnotareit í garði. Ef húsi er lyft upp skal útfæra þrep af svölum í inngarð.

Hönnuðir geta óskað eftir einstaka minniháttar fráviki frá einstökum skilmálum sem koma fram í kafla 4.7 ef fyrir liggur jákvæð umsögn frá embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, ef sérstakar landfræðilegar aðstæður eru til staðar sem gera hönnuðum ekki kleift að uppfylla skilmála.

#### 4.8. Jarðhæðir, inngangar og aðgengi

- Götuhliðar húsa, inngangar/útgangar skulu skapa jákvæða upplifun vegfarenda og vera áberandi hluti mannvirkjahönnunar.
- Inngangar/útgangar bygginga við jarðhæðir skulu vera í sama hæðakóta og gangstéttar, á jafnsléttu, til að tryggja aðgengi fyrir alla.
- Óheimilt er að skerða/afmynda gangstéttar á borgarlandi fyrir innganga/útganga bygginga og mannvirkja. Ef byggingar/mannvirki standa hærra/lægra en gangstéttar á borgarlandi skal leysa aðgengi innan lóðar/byggingarreitar, ekki á borgarlandi.
- Óheimilt að skerða innsýn með filmum á jarðhæð / 1.hæð þar sem atvinnustarfsemi eða önnur lifandi starfsemi er til húsa.

Vanda skal við hönnun gönguleiða inn/út af lóðum m.t.t. yfirborðsefna og ásýndar.

Sjá einnig kafla 4.5 og 4.7.



Mynd 15. Skýringarmynd úr samkeppni og rammaskipulagi sem sýnir dæmi um frágang götuhliðar húsa við götur



#### 4.9. Kynning á hönnun

Kynna skal áform um uppbyggingu með frumhönnun í mkv. 1:100 eða 1:200 þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd. Gera skal grein fyrir útliti, byggingarefni og fyrirkomulagi lóða. Séruppráttur gerður af landslagsarkitekt skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum.

#### 4.10. List í almenningsrými

Skv. samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum skal ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu, samningur þar að lútandi liggur fyrir og er sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á reitunum.

#### 4.11. Lóðir og inngarðar

Lóðir skal hanna sem vönduð og falleg leik- og dvalarsvæði með aðgengi fyrir alla (gangandi, hjólandi og hreyfihamlaða).

- Gera skal ráð fyrir aðkomu neyðarbíla inn á lóð sbr. skýringar á uppdrætti og eftir atvikum sorpbíla. Skal útfæra slíkt aðgengi sem akfæra göngustíga sem eru hluti af heildarhönnun lóðar. Ekki er heimilt að útfæra slíka aðkomu sem malbikaða tvístefnu akstursgötur m. snúningspláss og bílastæðum.

A.m.k. 50% af yfirborði lóða skal vera gegndræpt, sjá einnig kafla 4.14 um ofanvatnslausnir.

Sérafnotareiti má afmarka með gróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærrí en 1,8m. Þeir skulu snúa 90 gráður á hús og ekki ná meira en 2m frá útveggi íbúða. Ekki er heimilt að girða af lóðina.

Á ákveðnum lóðum er byggingarreitur dreginn frá götu svo hægt sé að afmarka sérafnotareit fyrir íbúðir við jarðhæðir (sjá sérskilmála). Á þeim stöðum sem byggingarreitur er frádregin frá götu skal yfirborð vera með lágmark 20% gegndræpt yfirborð með gróðri. Ekki er heimilt að skerma af lóðina frá götu með hærri vegg en 80 cm öðrum byggingarefnum en gróðri. Tenging skal vera frá íbúðum á jarðhæð við sérafnotaflöt (inngangur eða þrep frá svölum).

Óheimilt er að skerða borgarland til að leysa hæðarmismun milli lóðar og borgarlands

Ekki er heimilt að byggja smáhýsi sem undanþegin eru byggingarleyfi skv. liðum d-j gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar, nema annað komi fram í sérskilmálum.

Séruppráttur um lóðarhönnun unninn af landslagsarkitekt skal fylgja umsókn til byggingarfulltrúa.



Mynd 16. Dæmi um lóð þar sem byggingarreitur er dreginn frá götu til að skapa sérafnotareit til suðurs. Fjólublá lína sýnir leiðbeinandi göngutengingu

- Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

#### 4.12. Mengaður jarðvegur

Í kafla 3.6 er umfjöllun um jarðvegsrannsóknir sem hafa verið framkvæmdar til að rannsaka mengun í jarðvegi.

Heimilað er að geyma jarðveg á framkvæmdatíma á afmörkuðu svæði innan deiliskipulagssvæðis, t.d. vegna loftunar eða hreinsunar, að því gefnu að tilskilin leyfi liggja fyrir og frágangur sé með þeim hætti að íbúar og aðrir verði ekki fyrir ónæði. Heimildin gildir í takmarkaðan tíma meðan framkvæmdir standa yfir og skal vinna í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, sem gefur út starfsleyfi vegna slíkra svæða.

#### 4.13. Mæli- og hæðablöð

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, en nánari grein verður gerð fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, byggingarreiði húsa og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa.

#### 4.14. Ofanvatnslausnir

Í deiliskipulagstillögu er unnið með ofanvatn út frá hugmyndafræði um blágrænar ofanvatnslausnir. Tilgangur með blágrænum lausnum á svæðinu er:

- Hægja /tefja rennsli ofanvatns og skapa skilyrði svo það sígi niður í jarðveginn eða gufi upp eftir aðstæðum
- Bætt umhverfisgæði með því að skapa aðlaðandi og náttúrulegt umhverfi og auka þar með tengingu íbúa við náttúruna
- Skapa búsvæði fyrir lífverur, styður við líffræðilega fjölbreytni
- Minnka álag á veitukerfi.

##### 4.14.1. Innan lóða

- Leysa skal sem mest af ofanvatni sem til fellur innan lóðar á lóðinni sjálfri og skal frágangur vera hluti af heildarhönnun lóðar sem íverusvæði fyrir íbúa/notendur.
- Gera skal ráð fyrir lágpunkti á lóðum með yfirfalli þar sem vatni af lóðinni er safnað saman í tjörn eða ofanvatnslaut. Yfirfall tengist svo yfirfallslögn regngarða í götum. Yfirfallslögnin opnast svo í græna geira í hverfinu eða beint út í sjó, eftir aðstæðum.
- Ekki er heimilt að veita ofanvatni beint í lagnakerfi á borgarlandi.

Hægt er að nýta ofanvatn á lóðum í ýmsa hönnun og útfærslur, gera ofanvatn sýnilegt og auka í leiðinni uppgufun.

#### 4.15. Skilti og lýsing

Óheimilt er að setja upp skilti innan svæðisins sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir nærliggjandi íbúðabyggð. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ ljósmengun sé í lágmarki.

Skilti eru einungis heimilud fyrir þá starfsemi sem er innan reitarins og skulu ekki vera stærri en 2,5m<sup>2</sup>.

Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti.

Tölvustýrð skilti og flettiskilti eru ekki heimilud. Samanlögð stærð skilta skal ekki fara yfir 6m<sup>2</sup> fyrir hverja 1000m<sup>2</sup> lóðar.

Birtustig upplýstra skilta skal ekki fara yfir 300cd/m<sup>2</sup>.

Lýsing í inngörðum og svalagöngum skal vera hófsöm og lágstemmd svo hún verði ekki til ónæðis.

#### 4.16. Starfsemi

Í hverfinu er heimilud uppbygging íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi sem samrýmist landnotkun aðalskipulags.

Starfsemi gististaða er óheimilud þar sem gert er ráð fyrir íbúðum, nema annað komi fram í sérskilmálum.

Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030, m.a. að hluta byggingarmagns verði varið til uppbyggingar íbúða sem eru miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

#### 4.17. Svalir og svalagangar

Íbúðir sem hafa hlið að inngarði skulu ávallt hafa svalir og/eða franskar svalir sem snúa að inngarði.

Þar sem meginhliðar fjölbýlishúsa liggja við borgarland skal hanna húshlið svo að lágmark þriðjungur íbúða hafi svalir og/eða franskar svalir sem snúa að borgarlandi.

Frá og með annarri hæð er heimilt að fara með svalir/útskot út fyrir byggingarreit að hámarki 160 cm. og út fyrir lóðarmörk yfir borgarland að hámarki 110 cm. yfir borgarlandi – þó ber að halda lágmarksfjarlægð frá djúpgámum sbr. reglur borgarinnar um úrgangsmál.

- Bent er á að byggingarreitir sem liggja við borgarland eru dregnir aftur um 50 cm.
- Óheimilt er að fara með svalir út fyrir lóðamörk þar sem byggingarreitir djúpgáma eru staðsettir, sjá skipulagsuppdrátt.

Þaksvalir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa. Hæð handriða skal þó ekki fara upp fyrir hámarkshæð.

Minni háttar svalagangar eru heimilir í vissum tilfellum, sjá sérskilmála. Svalagangar skulu vera innan byggingarreitir og ekki lengri en sem nemur 20% einnar húshliðar.

Gerðar eru ríkar kröfur um góða hönnun og vandað efnisval þar sem notast er við svalaganga. Hanna skal svalarganga þeir geti nýst að hluta sem setusvæði/dvalarsvæði fyrir íbúa, sérstaklega þar sem sól er að njóta. Heimilað er að svalargangar nái 80 cm. út fyrir byggingarreit í þeim tilfellum þar sem verið er að útfæra dvalarsvæði á þeim.

Heimilað er að svalargangar fari út fyrir byggingarreit í þeim tilfellum þar sem gert er ráð fyrir stigaadgengi milli hæða eða þar sem gert er ráð fyrir stiga beint niður á jarðhæð – þó ekki svo þannig það skerði gæði lóðar eða aðgengi að borgarlandi.

Sjá einnig sérskilmála og hönnunarleiðbeiningar.

#### 4.18. Samgöngur

Helstu skilmálar fyrir borgarland og samgöngur eru í skilmálum skýringa (kafli 5) og hönnunarleiðbeiningum.

Unnið var sérstakt samgöngumat sem fylgir með deiliskipulagi. Í matinu kemur fram viðmið um æskilegan fjölda bíla- og hjólastæða fyrir hverfið m.v. forsendur skipulagsins.

Nánari skilmálar um vegi og borgarland koma fram í hönnunarleiðbeiningum með greinargerð og skilmálum skýringa.

##### 4.18.1. Bílastæði

Í samgöngumati fyrir skipulagsáfangu eitt og tvö er áætlað að bílastæðapörf fyrir fullbyggt hverfi geti orðið um 800 bílastæði, með samnýtingu stæða.

Deiliskipulagi fyrir fyrsta áfanga gerir ráð fyrir uppbyggingu 400 – 450 stæða bílageymsluhúsi í miðju hverfisins, sem leysir bílastæðapörf íbúa og annarra sem sækja hverfið. Nákvæmur fjöldi bílastæða verður ákvarðaður við hönnun bílageymsluhússins og verður það endanlegur fjöldi bílastæða fyrir áfanga eitt.

Engin bílastæði eru heimilud innan lóða og fylgja engin bílastæði lóðum, nema í einstaka tilfellum þar sem útfærð eru bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá sérskilmála.

Óheimilt er að sérmerkja bílastæði á borgarlandi ákveðinni lóð.

Kostnaðarhlutdeild uppbyggingaraðila við uppbyggingu bílageymsluhúss verður afgreidd með

samningum við lóðarúthlutun. Aðgengi íbúa að bílastæði í bílageymsluhúsi verður í formi leigu.

- Gjaldskylda skal vera á öllu borgarlandi í hverfinu og skal hún vera komin í framkvæmd þegar fyrstu íbúar flytja inn. Miðað er við að hámarks – tíma – gjaldskylda verði sett á hverfið til að tryggja hreyfingu á stæðum á borgarlandi. Götustæði verða ekki mörg og eru helst ætluð fyrir vöruflutninga, fólk með hreyfihömlun og deilibíla.

Eftirfarandi var haft til hliðsjónar við mat á fjölda bílastæða fyrir skipulagssvæðið:

- Íbúðir: 0,25-0,75 bílastæði fyrir hverja íbúð háð stærð íbúðar. Að auki 0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð
- Stúdentaíbúðir: 0,1 bílastæði fyrir hverja íbúð
- Skrifstofubyggingar: 1 stæði á 200 m<sup>2</sup>
- Verslanir og veitingarstaðir: 1 stæði á 100 – 200 m<sup>2</sup>
- Grunn- og leikskóli: 0,4 stæði á hvern starfsmann

##### 4.18.2. Hjólastæði

Í samgöngumati kemur fram að áætlaður fjöldi hjólastæða geti orðið um 2.750 – 2.900.

Eftirfarandi viðmið gilda um hjólastæði sbr. bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur.

Íbúðir	1 - 2 stæði per herbergi, háð stærð íbúðar eða fjölda íbúa.
Gististarfsemi	1 stæði fyrir hver 10 herbergi fyrir gesti auk stæða fyrir starfsfólk, 4 stæði á hverja 10 starfsmenn
Smásöluverslun / matvöruverslun / veitingastaðir	2 – 3 stæði fyrir hverja 100 m <sup>2</sup> f. viðskiptavini og starfsfólk
Skrifstofustarfsemi	0,5 – 3 stæði fyrir hverja 100 m <sup>2</sup>
Skóli / leikskóli	0,4 stæði á hvern starfsmann

	0,6 stæði á hvern nemanda
--	---------------------------

Allar íbúðir skulu hafa aðgang að læstri hjólageymslu. Læstar hjólastæðageymslur fyrir íbúðir skulu vera aðgengilegar frá jarðhæðum húsa, óheimilt er að setja í kjallara eða efri hæðir. Aðgengi skal vera án þröskulda, og staðsett svo íbúar/notendur eigi auðvelt með aðkomu til/frá lóðum. Hjólageymslur skulu vera rúmar og gera ráð fyrir plássi fyrir stærri reiðhjól m. barnavögnum í eftirdragi og/eða vörubrettum.

Fyrir gististarfsemi skal gera fyrir að um 70 – 90% hjólastæða séu í læstum langtímageymslum ætluðum starfsfólki og gestum gististarfsemi. 10 – 30% skal vera skammtímastæðastaði við innganga.

Fyrir smásöluverslun/matvöruverslun/veitingastaði skal gera ráð fyrir 70 – 90% hjólastæða séu skammtímastæði við innganga. 10 – 30% skal vera í læstum langtímageymslum sem nýtast starfsfólki.

Fyrir skrifstofustarfsemi skal gera ráð fyrir að um 70 – 90% hjólastæða séu í læstum langtímageymslum ætluðu starfsfólki. 10 – 30% skal staðsettur við innganga húsa, skammtímastæði.

Í hjólageymslum skal gera ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir hvers kyns rafhjól (reiðhjól, hlaupahjól, rafskutlur o.fl.).

Gera skal ráð fyrir rúmum fjölda skammtímahjólastæða ofanjarðar, næst inngöngum mannvirkja.

- Reikna má með samnýtingu skammtíma-hjólastæða ofanjarðar innan lóða ef fjöldi er orðinn svo mikill að gæði lóða rýrist sem dvalarrými.
- Við útreikning hjólastæða ofanjarðar í hjólastæðabókhaldi er heimilt að taka með í reikninginn hjólastæði sem eru staðsett á borgarlandi næst inngöngum – með þeim fyrirvara að hönnun borgarlands er á forráði Reykjavíkurborgar.

#### 4.19. Úrgangsmál

Á deiliskipulagssvæðinu verður sorpflokkun og sorphirða leyst með djúpgámum, nema sérskilmálar kveði á um annað.

Djúpgámar verða staðsettir innan lóða. Í vissum tilfellum eru um að ræða lóð sem er skipt í „móðurlóð“ og „djúpgámaloð“ sem er sannarlegur hluti af móðurlóð þó djúpgámaloð sé „klipt“ frá henni á borgarlandi, sjá uppdrátt og númer lóða.

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs. Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisuúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva.

Gert er ráð fyrir allt að 5 úrgangsflokkum eins og reglur Reykjavíkurborgar gera ráð fyrir, en til að byrja með verða þeir 3; blandaður úrgangur, pappír og plast.

- Rýni um úrgang verður sérstaklega unnin eftir samþykki deiliskipulags en þar kemur fram m.a. rýni á akstursleiðir úrgangsbíla um hverfið og aðgengi.

#### 4.20. Veitur

Gert er grein fyrir veitumannvirkjum í kafla 5.

Fyrir liggur að forsenda fyrir uppbyggingu á svæðinu er ný lega háspennustrengs yfir Fossvog (kafla 5.7), uppbygging nýrrar dælustöðvar fyrir fráveitu (sjá sérskilmála), uppbygging og staðsetningu nýrra dreifistöðva fyrir rafmagn (kafla 5.37) og nýjar stofnagnir meðfram Einarsnesi (kafla 5.5).

Við útfærslu veitumannvirkja skal þess gætt að tekið sé frá rúmt pláss fyrir gróður og rótartengingar trjáa, sem getur verið allt að 2 x 2 m af gólfleti gatna fyrir stærri tré, sem dæmi sé tekið.

#### 4.21. Þakform

Þakform skulu í meginatriðum vera hallandi, hámarkshæð þakkants og/eða mænis er gefin upp á sneiðingum.

Heimilt er að 30% þaka innan lóða séu lárétt (þ.e. stærri blandaðra lóða).

- Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tækniþúnaðar eða lyftustokks) mega standa upp úr þaki allt að 1m og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss, nema þar sem hindrunarflötur flugvallar takmarkar lofthæð.

Þakform bygginga er sýnt á skilmálateikningum. Mikilvægt er að þök séu brotin upp í mismunandi þakgerðir. Þar sem þök eru flöt, skal leitast við að klæða þau grasi, öðrum gróðri eða sjávarmöl.

Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka reiti/lóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar og hönnunarleiðbeiningar. Sjá einnig kafla 4.5.



## 5. Skilmálar skýringa

### SKÝRINGAR:

	Afmörkun deiliskipulagsreits
	Landeignarmörk ríkis og borgar
	Legga girðingar samkvæmt samningi
	Ný leiga girðingar á mörkum ríkislands og borgarlands
	Kvöð um lagnir í framtíðarlegu Einarsness / Framkvæmdavegur
	Núverandi leiga 132 KV háspennustrengs
	Áformuð leiga nýs 132 KV háspennustrengs
	10 m heilunarsvæði háspennustrengs
	Núverandi leiga 1400 mm fráveitulagnar
	Lóðamörk
	Hindrunarfólur flugvallar (leiðrétt kótasetning frá ISN93 í RVK kóta - 42 sm lægri)
<b>00</b>	Númer reita
	Núverandi byggingar
	Víkjandi byggingar
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur kjallara (snið)
	Byggingarreitur þaks
	Sérafnotafólur
	Lóð / Byggingarreitur djúpgáma. Fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
	Bundin byggingarlína
	Leiðbeinandi uppbot hæða
	Mænisstefna
	Almenningsrými í borgarlandi
	Grænn ás / græn svæði
	Götur
	Strönd
	Landfylling
	Sjór
	Vatn
	Hjólástigur - leiðbeinandi útfærsla
	Göngustigur - leiðbeinandi útfærsla
	Göngustigur fjarlægður
	Breytt eða upphækkað yfirborð gatna
	Almenn göngutengsl - leiðbeinandi
	Kvöð um akfæra stíga
<b>3H+K</b>	Fjöldi hæða + kjallari
	Torg
	Bílastæðahús
	Inn- og útakstur bílastæðahúss
	Bíðstöð almenningsgangna - leiðbeinandi leiga í skýringum
	Leiksvæði
	Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
	Listaverk

### 5.1. Afmörkun deiliskipulags

Afmörkun deiliskipulags sem skilmálar gilda fyrir. Afmörkun tekur mið af afmörkun aðliggjandi deiliskipulagsáætlunum Reykjavíkurflygvallar, Brúar yfir Fossvog, deiliskipulags fyrir Skildinganes og Deiliskipulag Einarsnes.

Afmörkun deiliskipulags Reykjavíkurflygvallar verður breytt minniháttar og svæði þar undir flutt yfir í nýtt

deiliskipulag Skerjafjarðar, sjá kafla 2.2., svo engin óskipulögð svæði lendi milli deiliskipulagsáætlanna.

### 5.2. Landeignarmörk ríkis og borgar

Sjá kafla 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 og 2.2.4 og samninga m. fylgigögnum.

### 5.3. Legga girðingar skv. samning.

Sjá kafla 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 og 2.2.4 og samninga m. fylgigögnum.

### 5.4. Ný leiga girðingar

Breytt leiga flugvallargirðingar er afmörkuð í samræmi við samkomulag Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 sem varða stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu í Vatnsmýri. Ný leiga varðar staðsetningu á nýju hlið fyrir aðkomu að flugvallarskýlum á Reykjavíkurflygvelli og aðlögun að mörkum deiliskipulags nýja Skerjafjarðar, sjá einnig kafla 2.2.6.

### 5.5. Kvöð um lagnir í framtíðarlegu Einarsness

- Kvöð er um veitulagnir eftir nýjum Einarsnesvegi sem tengist nýrri brú yfir Fossvog. Kvöðin nær einnig yfir lagningu framkvæmdavegar um sama vegsvæði.
- Hafa skal samráð við Veitur um framkvæmdir, aðgengi og útfærslu. Útfærsla á skipulagsuppdrætti er sýnd með leiðbeinandi legu.

### 5.6. Núverandi leiga háspennustrengs

Háspennustrengur Veitna liggur um skipulagssvæðið sbr. legu á skipulagsuppdrætti.

- Óheimilt er að raska háspennustreng nema í samráði við Veitur.

### 5.7. Áformuð leiga nýs háspennustrengs

Leggja þarf nýjan háspennustreng vegna framkvæmda við nýja brú yfir Fossvog og lagningu nýs tengivegar að brúnni. Tillaga að legu nýs háspennustrengs hefur verið unnin í samstarfi við Veitur og mun sú vinna halda áfram eftir samþykki deiliskipulags.

- Hafa skal samráð við Veitur um framkvæmdir, aðgengi og útfærslu. Útfærsla á skipulagsuppdrætti er sýnd með leiðbeinandi legu.

## 5.8. Tíu metra helgunarsvæði háspennustrengs

Óheimilt að fara í jarðvegsframkvæmdir nema að gefnu leyfi og í samráði við Veitur.

## 5.9. Núverandi lega 1400mm fráveitulagnar

Vinna við breytta legu verður unnin í samráði við Veitur.

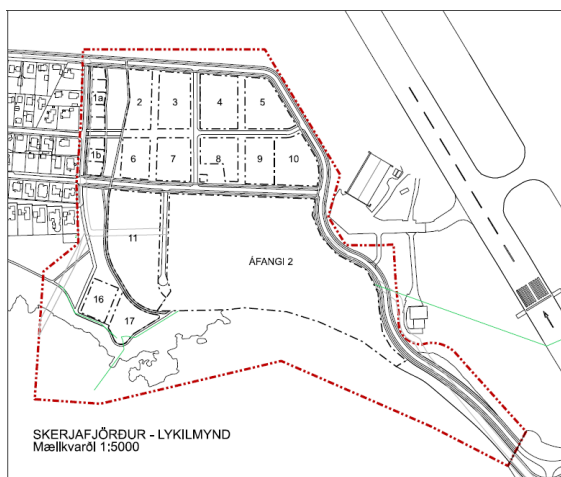
## 5.10. Lóðamörk

Innan deiliskipulagssvæðis eru 14 lóðir. Sérskilmálar fylgja hverri lóð.

Sérafnotareitir við jarðhæðir húsa eru afmarkaðir innan sumra lóða og kemur afmörkun fram á skipulagsupprætti og skýringarupprætti.

Bent er á að byggingarreitir eru dregnir 50 cm frá lóðamörkum sem eru við borgarland.

Mörk lóða eru ekki til staðfestingar í þessu deiliskipulagi, og er gert nánari grein fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum.



Mynd 17. Lóðarmörk úr deiliskipulagsupprætti

- Á lóðum 1a – 1e er heimild fyrir stökum húsum, hæðum, í anda gamla Skerjafjarðar.
- Á lóð 2 er heimild fyrir raðhúsabyggð.
- Á lóð 3 er heimild fyrir blandaðri byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa.
- Á lóð 4 er heimild fyrir fjölbýlishúsum umhverfis inngarð. Stök hús í garði heimiluð.
- 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. Uppbygging er hluti af

verkefninu „Hagkvæmt húsnæði“ sbr. samning Reykjavíkurborgar og HOOS dags. 15. apríl 2019.

- Á lóð 6 er heimild fyrir fjölbýlishúsi umhverfis inngarð. Stök hús í garði heimiluð.
- Á lóð 7 er heimild fyrir fjölbýlishúsi umhverfis inngarð. Stök hús í garði heimiluð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Sjá nánar samning Reykjavíkurborgar og FS um uppbyggingu stúdentagarða dags. 14. maí 2018.
- Á lóð 8 er heimild fyrir bílastæðahúsi og atvinnu- og þjónustustarfsemi. Gert er ráð fyrir matvöruverslun á jarðhæð hússins. Heimilt er að reisa smágert sölurými (pavilion) á torgi.
- Á lóð 9 er heimild fyrir fjölbýlishúsi umhverfis inngarð. Stök hús í garði heimiluð. Lóðin er ætluð til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Sjá nánar samning Reykjavíkurborgar og Bjargs íbúðafélags dags. 14. maí 2018.
- Á lóð 10 er heimild fyrir fjölbýlishúsi umhverfis inngarð. Heimilt er að reisa hjúkunarheimili á þessari lóð og er byggingareitur 1. hæðar miðaður við það.
- Á lóð 11 er heimild fyrir leikskóla og barnagagnfræðiskóla.
- Á lóð 16 er heimild fyrir stakstæðum húsum fyrir frístundastarfsemi og/eða léttri atvinnustarfsemi sem samrýmist íbúðarbyggð.
- Á lóð 17 er fráveitustöð Veitna og heimild fyrir viðbyggingu.

## 5.11. Hindrunarflötur flugvallar

Sjá sneiðingar á skipulagsupprætti.

Gæta skal sérstaklega að hindrunarfleti flugvallar og ítrekað að uppbyggingaraðilar mega ekki fara upp fyrir hindrunarflöt, það á einnig við um byggingarkrana. Ekki má víkja frá hæðar-takmörkunum nema með samþykki Samgöngustofu.

Sjá einnig kafla 3.3, 4.6, 4.21 og 5.17.

## 5.12. Númer reita

Lóðir eru tölusettar. Nánari umfjöllun um heimildir innan lóða kemur fram í sérskilmálum, hönnunarleiðbeiningum og skilmálatöflu.

## 5.13. Núverandi byggingar

Núverandi byggingar innan deiliskipulagssvæðis eru:

### Skeljanes / Shell



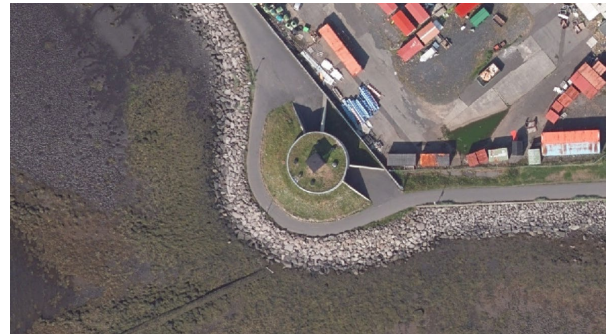
- Byggingarmagn: Óskráð að hluta, um 3.000 m<sup>2</sup>.
- Þyrping húsa við enda Skeljanes. Elsta húsið var reist árið 1927 en það yngsta árið 1974.
- Einföld steinsteypu- og timburhús og skýli.
- Í dag (2020) eru þessi hús skráð sem skrifstofuhúsnæði, geymslur, verkstæði, spennistöð og dæluhús.

### Ónefnd bygging



Skrifstofubygging. Hús byggt líklega árið 1995. Heimilað niðurrif.

### Skeljanes 27



### Skolpdælustöð Veitna

Hús byggt árið 1992.

Flatarmál: 259 m<sup>2</sup>.

Á lóðinni gilda kvaðir Orkuveitur Reykjavíkur um lagnir og strengi.

Í uppfærðri húsakönnun er lagt til að mannvirkio hljóti verndun í rauðum flokki.

Í deiliskipulaginu er ekki tekið undir tillögu að verndun í rauðum flokki vegna þess að gert er ráð fyrir viðbyggingu til að auka afköst fráveitustöðvar. Hins vegar er mögulegt að veita verndun í rauðum flokki eftir að viðbygging hefur verið byggð, í samstarfi við Veitur.

## 5.14. Víkjandi byggingar

Heimilað er að rífa hluta bygginga við Skeljanes / Shell. Sjá skipulagsupprátt og sérskilmála.

Niðurrif er háð leyfi HER.

## 5.15. Byggingarreitur

Byggingarreitur innan lóða eru afmarkaðir rúmir. Þeir sýna ekki endanlegt fótspor mannvirkja og er ekki gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir.

Bent er á að byggingarreitur eru dregnir 50 cm frá lóðamörkum við borgarland til að tryggja pláss fyrir veitu – inntök, en lóðarhöfum er auk þess heimilað að nýta plássið fyrir gróður, sérafnotareit eða þrep.

Byggingarreitur eru endanlega afmarkaðir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram í sérskilmálum, þó mega einstaka byggingahlutar s.s. skyggni, þakskegg ganga örlítið út fyrir byggingarreit.

Sjá einnig kafla 4.2.

## 5.16. Byggingarreitur kjallara

Sjá sneiðingar sem fylgja með skipulagsupprætti. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar

sérstaklega í skilmálatöflu, þar með talið flatarmál kjallara.

Kjallari er einungis heimilaður undir byggingarreitum sem rými sem tengist starfsemi, svo sem stoðrými, tæknirými og geymslur, sjá annars sérskilmála.

Kjallarar geta verið undir lágmarks gólfkóta byggðar í hverfinu – en gera þarf ráð fyrir flóðahættu við hönnun þeirra.

### 5.17. Byggingarreitur þaks

Sjá sneiðingar.

Byggingarreitur þaks sýnir hámarkshæð þaks á byggingum og skulu hönnuðir gæta þess að þakhæð fari ekki yfir hindrunarflöt flugvallar, sjá kafla 3.3.

### 5.18. Byggingarreitur og lóð djúpgáma

Gert er ráð fyrir að sorp í hverfinu sé leyst með djúpgámum, nema annað komi fram í sérskilmálum.

Byggingarreitur og lóðarafmörkun djúpgáma er merkt hverri lóð, sjá uppdrátt, og er um nokkurskonar afrétt að ræða sem tilheyra þeirri lóð sem er merkt. Því er ekki þörf að gera sérstaka þinglýsingu og lóðarblað fyrir djúpgáma. Sjá nánar kafla 4.19 um úrgangsmál.

Mörk lóða og byggingarreita djúpgáma eru sýnd umfangsmeiri á skipulagsuppdrætti en þau verða í raun og veru. Gerð verður nánari grein fyrir þeim á mæli- og hæðablöðum. Nákvæm staðsetning skal unnin í samstarfi milli lóðarhafa, borgarhönnunar, gatnadeildar og skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

Taka skal mið af samþykktum leiðbeiningum Rvk. um úrgangslausnir og gæta þess að djúpgámar skerði ekki almenn göngutengsl eða akfæra stíga inn/út af lóðum. Einnig skal gæta þess að taka mið af kótasetningum lands sem hafa verið sérstaklega unnin fyrir deiliskipulagið.

### 5.19. Bundin/óbundin byggingarlína

Byggingarreitur er ýmist sýndur bundinn (heil lína) eða óbundinn (brotin lína). Þar sem er bundin byggingarlína skal um 65 – 75% meginhluti byggingar vera í þeirri línu.

Jarðhæðir bygginga geta verið undanskilin þessu vegna útfærslu sérafnotareita, einkagarða sem mæta götu þar sem bygging er dreginn inn til að skapa rými fyrir sérafnotareit innan lóðar.

Sjá nánar sérskilmála lóða.

### 5.20. Leiðbeinandi uppbot hæða

Sýnir dæmi um uppbot milli hæða á byggingum. Leiðbeining er komin til annars vegar til að undirstrika sýn deiliskipulagshönnuða um fjölbreytileika í hönnun bygginga í hverfinu og hins vegar til að benda á hámarkshæð bygginga gagnvart hindrunarflötum Reykjavíkurflugvallar sem ekki má skerða, sjá kafla 3.3.

### 5.21. Almenningsrými / borgarland

Almenningsrými telst vera allt borgarland, útivistar- og dvalarsvæði, inngarðar milli húsa og hverfistorg. Þau skal hanna með gangandi og hjólandi vegfarendur í fyrsta forgangi svo þau séu fjölbreytt, aðlaðandi og lífleg.

Gert er ráð fyrir leiksvæðum og dvalarsvæðum í inngörðum. Gerð er krafa um leik- og dvalarsvæði í miklum gæðum vegna þéttleika hverfisins.

Gangandi og hjólandi notendur skulu vera í fyrsta forgangi í allri hönnun í hverfinu og skal meginþorri útírýma vera úthlutað í þeirra þágu.

Trjágróður og götugögn skulu vera ríkjandi í öllu borgarrými.

Gera skal ráð fyrir að inngangar bygginga, gangstéttar og allar götur í hverfinu séu á jafnsléttu og í sama götukóta, nema þar sem aðstæður kalla á aðrar lausnir, til dæmis vegna blágrænna ofanvatnslausna.

Við hönnun borgarlands skal forgangsraða plássi á eftirfarandi máta:

1. Gangstéttar
2. Almenningsamgöngur
3. Hjólastígar
4. Torg, dvalarsvæði, almenningsrými
5. Gróður og regnvatnslausnir
6. Götugögn (bekkir, blómaker, hjólastæði o.s.frv.)
7. Bílastæði fyrir fatlaða
8. Deilisamgöngur
9. Vörulosun og leigubílastæði
10. Bílastæði

□ Ekki skal staðsetja atriði frá nr. 5 til 10 við innganga húsa, við innganga porta og undirganga, við djúpgáma eða við göngustíga sem liggja inn á lóðir af borgarlandi.

Unnin verður sérstök hönnunarbók fyrir borgarland sem dregur fram einkenni hverfisins hjá skrifstofu borgarhönnunar hjá Reykjavíkurborg.

Hönnunarbók skal ná yfir:

1. Kantsteina, gangstéttar og götur
2. Götugögn
3. Ljósastaura
4. Götuskilti, þ.á.m. staura
5. Grindverk
6. Gróðurval

Sjá nánari umfjöllun í sérskilmálum fyrir einstaka svæði og hönnunarleiddbeiningar.

Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

## 5.22. Græn svæði

Græn svæði innan skipulagssvæðisins má flokka í þrjá flokka; vestari geira, austari geira og torg.

### Vestari geiri

Í vestari geiranum er áhersla á vistvænar samgöngur og skóla- og menntastofnanir sem eiga lóðir sem liggja að svæðinu. Aðskilinn hjóla- og göngustígur liggur um geirann til norðurs og er áætlað að geirinn ásamt stígum haldi áfram til norðurs gegnum nýtt hverfi þar sem nú er flugvöllur og nái allt að Reykjavíkurtjörn. Á þessu svæði er áhersla á leiksvæði, náttúrulegt og áhugavert umhverfi sem hvetur til notkunar á vistvænum ferðamátum, og göngu og útivistar. Fyrirmynd er Fossvogsdalurinn, en þar sem svæðið er töluvert stórt mætti áherslan í gróðri vera í stærri skala, með trjá- og runnabeðum og stórvöxnum tegundum eins og elri, alaskaösp og furur.

### Austari geiri (aðallega í 2. áfanga)

Austari geiri er staðsettur í miklu skjóli innan byggðarinnar sem hann klýfur sig í gegnum í átt að torginu í miðju hverfisins. Svæðið er ekki mjög stórt, og skal áhersla því vera á smáatriði og mannlegan skala. Á svæðinu mætti gera tilraunir með viðkvæmari tegundir, ýmis eðaltré og runna sem eru fágætir hér á landi. Á svæðinu er unnið með stífari form með rás og tjörnum meðfram göngustíg.

Græn svæði, borgargarðar, útivistarsvæði og önnur sameiginleg græn svæði verða sérstaklega hönnuð fyrir hverfið samhliða hönnun gatnakerfis.

Sjá einnig sérskilmála fyrir einstök svæði og hönnunarleiddbeiningar.

## 5.23. Götur

Götur í nýju hverfi skulu hannaðar fyrir hæga umferð. Áhersla er lögð á að beina umferð til/frá miðlægu bílastæðahúsi. Breidd gatna skal vera í lágmarki og ekki á kostnað pláss fyrir borgarhönnun og virka ferðamáta. Reiknast götukanntar sem hluti af breidd þeirra. Við útfærslu gatna skal taka frá rúmt pláss svo gróður og tré hafi fullnægjandi rótartengingar.

Hámarkshraði á Einarsnesi og nýrri borgargötu (Fáfnisnesi) er 30 km. Við gatnamót er gert ráð fyrir uppbroti/breytingu í yfirborði gatna til að hægja á umferð og einfalda þveranir.

Milli húsareita, sem hafa skýringu „almenningsrými/borgarland“ er gert ráð fyrir torgum sem eru akfær fyrir neyðarumferð, sorpbíla og hreyfihamlaða.

Við *skólastræti* er gert ráð fyrir aðgangsstýringu sem beinir almennri skólaumferð frá en hleypir að umferð fyrir leikskóla, aðföng, neyðarumferð og skólarútur. Við hönnun skólastrætis skal gera ráð fyrir að gatan sé hluti af heildarlóðarhönnun skóla og geti nýst sem leiksvæði/dvalarsvæði.

Aðgangsstýring verður sett á framlengt Einarsnes, við Fáfnisnes, til að beina almennri umferð frá nýrri brú yfir Fossvog sem tengist deiliskipulagi til suðausturs. Gert er ráð fyrir að vegurinn verði fyrst um sinn lagður sem framkvæmdavegur til að minnka álag á Einarsnes til vesturs.

Samhliða deiliskipulagsgerð var unnið að forhönnun gatna og veitukerfa. Hönnunargögn verða aðgengileg hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar áður en verkhönnun gatna/lóða/mannvirkja hefst.

Sjá nánari umfjöllun í sérskilmálum fyrir einstaka svæði og hönnunarleiddbeiningar.

## 5.24. Strönd

Í öðrum áfanga uppbyggingar í nýja Skerjafirði verður hönnuð ný strönd meðfram landfyllingu.





Mynd 18. Skýringarmynd úr rammaskipulagi sem sýnir hugmyndafræði fyrir strandsvæði

### 5.25. Landfylling

Breikkun á grjótgarði við göngu- og hjólastíg til að koma fyrir akrein fyrir almenningssamgöngur sem tengist brú yfir Fossvog til suðurs. Gert er ráð fyrir að fyrst um sinn verði vegurinn lagður sem framkvæmdavegur.

### 5.26. Sjór

Bent er á umfjöllun um hækkuð sjávarmáls kafla 3.6. Settir eru lágmarks gólfkótar á byggingar vegna þessa.

### 5.27. Vatn

Blágrænar ofanvatnslausnir verða útfærðar til að taka við og hreinsa regnvatn á götum annars vegar og hins vegar til að hreinsa regnvatn innan lóða. Affall verður veitt út í tjarnir eða lækir eftir föngum og endar út í sjó.

Sjá nánari umfjöllun í sérskilmálum fyrir einstaka svæði og hönnunarleiðbeiningar.

### 5.28. Hjólastígur

Megin hjólastígar eru teiknaðir á skipulagsupprátt með leiðbeinandi legu. Við hönnun verður lögð áhersla góðan aðbúnað og rúmt pláss þannig götugögn og vegir þrengi ekki að notendum eða viðhaldi/snjóruðning.

Við gatnamót verða hjólastígar lagðir án hindrana á jafnsléttu, líkt og gangstéttar, þannig það sé ljóst að virkir notendur séu í forgangi.

Hjólastígar munu liggja meðfram útivistarsvæði við fjöru, meðfram nýrri borgargötu (Fáfnisnesi) og meðfram Einarsnesi.

### 5.29. Göngustígur

Megin göngustígar eru teiknaðir á skipulagsupprátt. Útfærsla leiðbeinandi. Við hönnun verður

lögð áhersla góðan aðbúnað fyrir alla notendur og rúmt pláss þannig götugögn og vegir þrengi ekki að notendum eða viðhaldi/snjóruðning.

Við gatnamót verða stígar lagðir án hindrana á jafnsléttu, líkt og hjólastígar, þannig það sé ljóst að virkir notendur séu í forgangi.

Göngustígar eru hannaðir samhliða hönnun borgarlands, gatna og hjólastíga.

- Óheimilt er að skerða, setja ójöfnur í göngustíga til að leysa hæðarmismun/þrep innan lóða.
- Á framkvæmdatíma skal tryggja öruggt aðgengi gangandi og hjólandi notenda um svæðið.

### 5.30. Göngustígur fjarlægður

Lega núverandi göngustígs er breytt til að aðlaga að nýrri skólalóð og til að falla að nýjum göngu- og hjólastíg sem verður lagður meðfram strönd í 2. áfanga uppbyggingar á nýrri landfyllingu.

### 5.31. Breytt eða upphækkað yfirborð gatna

Við gatnamót og götur þar sem hægja skal á umferð og bæta sjónræna tengingu milli svæða. Um er að ræða samræmda hellulögn sem verður útfærð á seinni stigum framkvæmda.

### 5.32. Almenn göngutengsl – leiðbeinandi útfærsla

Skipulag gerir ráð fyrir að gangstígar tengist inn á lóðir af borgarlandi úr norðri, suðri, austri og vestri. Leiðbeinandi útfærsla felur í sér að hönnuðir ráða hvar tenging er staðsett á húskropp – hafa skal að samráði við borgarhönnun Reykjavíkur svo hindranir séu ekki fyrir framan göngutengingu á borgarlandi. Ef um göng er að ræða skal tryggja hæfilega breidd og bjarta hönnun.

### 5.33. Kvöð um akfæra stíga

Gera skal ráð fyrir aðkomu neyðarbíla inn á lóð sbr. skýringar á upprætti og eftir atvikum sorpbíla. Skal útfæra slíkt aðgengi sem akfæra göngustíga sem eru hluti af heildarhönnun lóðar. Ekki er heimilt að útfæra slíka aðkomu sem malbikaða tvístefnu akstursgötu m. snúningspláss og bílastæðum.

### 5.34. Fjöldi hæða + kjallari

Fjöldi hæða kemur fram á upprætti og sérskilmálum. Sjá einnig sneiðingar. Hámarksstærðir kjallara koma fram í skilmálatöflu.

Gæta þarf að hæðartakmörkunum vegna hindrunarfleti flugvallar sjá kafla 3.3.

### 5.35. Torg

Miðlægt torg er í hverfinu þar sem gert er ráð fyrir biðstöð Strætó og hverfis flokkunar stöð. Skal sama yfirborðsefni flæða yfir torgið og að byggingum hinu megin götunnar. Yfirbragð skal vera grænt og leikvænt, með leiksvæði og/eða leiktækjum en gert er ráð fyrir grænu yfirborði á minnst 25% af yfirborði torgsins. Þá skal gera ráð fyrir rými sem nýtist sem samkomustaður á hátíðisdögum (þorpstorgið).

Yfirborð torgs skal ná yfir götur að aðliggjandi húsum.

Sérafnotareitur er afmarkaður innan lóðar bílastæðahúss fyrir matvöruverslun og aðra verslun- og þjónustu til hagnýtingar.

Byggingareitur fyrir lítið söluhúsi (pavilion) er afmarkaður á lóðinni.

Gert er ráð fyrir að sérstakri hönnunarsamkeppni sem útfæri hönnun torgs. Gera þarf ráð fyrir fjölbreyttri notkun, setsvæðum, mögulega söluturnum, listaverkum, gróðri og götugögnum.

### 5.36. Biðstöð almenningsgangna

Staðsetning leiðbeinandi. Mögulega þarf að gera ráð fyrir tímajöfnunarstöð í götunni.

### 5.37. Spennustöð

Staðsetning leiðbeinandi. Gera þarf ráð fyrir spennustöð í fyrirhuguðu bílageymsluhúsi.

Nánari útfærsla dreifistöðva verður útfærð í samráði við deild borgarhönnun við hönnun borgarlands. Líklegt þarf að gera breytingu á deiliskipulagi til að útfæra lóðir og byggingarheimildir.

### 5.38. Listaverk

Áætluð staðsetning listaverksins Náttúra eftir Borghildi Óskarsdóttur. Listaverkið var hluti af átta listaverkum í því sem var kallað Strandlengjan og samanstóð af náttúru- og umhverfislístaverkum við strandlengju borgarinnar. Verkið er grafið undir fjörunni og þarf að fjarlægja og finna nýja staðsetningu, í samráði við Listasafn Reykjavíkur, áður en til framkvæmda kemur við framkvæmdaveg.



Mynd 19. Mynd af listaverkinu fengin frá heimasíðu Listasafns Reykjavíkur

## 6. Umhverfismat

### 6.1. Almenn

Áhrif uppbyggingar vegna nýja Skerjafjarðar er almennt metin jákvæð fyrir Reykjavík og höfuðborgarsvæðið.

Uppbygging 685 íbúða mun styðja við þéttingu byggðar og fjölgun íbúa vestur við Elliðaárdal í nálægð við atvinnu og þjónustu. Kannanir á samgönguvenjum íbúa á höfuðborgarsvæðinu hafa ítrekað sýnt að íbúar í vesturhluta Reykjavíkur eru líklegri til að ganga, hjóla eða taka strætó samanborið við aðra íbúa á höfuðborgarsvæðinu. Fjölgun íbúa sem eru líklegir til að nýta sér græna samgöngumáta er talin hafa jákvæð áhrif á þróun borgarinnar m.t.t. loftgæði, hávaða og umferðar – heldur en ef sami fjöldi íbúa flytti í nýtt úthverfi á jaðri borgarinnar.

Staðbundin áhrif geta verið neikvæð í einstaka matsflokkum og verður gerð nánari grein fyrir þeim í næstu köflum.

### 6.2. Núverandi byggingar



Nokkra byggingar eru á skipulagssvæðinu og er fjallað um þær í Byggðakönnun, fornleifaskrá og húsakönnun, skýrslu nr. 161 og kafla 3.2. í greinargerð deiliskipulags.

#### Neikvæð áhrif

Deiliskipulag gerir ráð fyrir að hluti bygginga verði fjarlægður til að rýma fyrir uppbyggingu.

#### Jákvæð áhrif

Deiliskipulag gerir ráð fyrir að hluti húsa á „Shell“ svæði standi áfram, séu endurgerð og verði hagnýtt fyrir tómsundastarfsemi. Heimildin er gerð með

fyrirvara um ástandsskoðun húsanna og fýsileika þess að viðhalda þeim.

### 6.3. Fornminjar

Áhrif deiliskipulags á fornminjar er metið hlutlaust. Á deiliskipulagssvæðinu er helst að finna minjar í grænum og bláum flokki sem Minjasafn Reykjavíkur leggur ekki til að séu varðveittar. Deiliskipulag gerir ráð fyrir að flestar minjar víki fyrir nýrri byggð.

### 6.4. Hljóðvist

Áhrif vegna hljóðvistar er metin neikvæð.

Hljóðvistargreining var unnin samhliða deiliskipulagsgerð til að meta áhrif akandi og fljúgandi umferðar á nýja byggð. Greining leiddi í ljós að hljóðstig vegna akandi umferðar er yfir heimiliðum viðmiðunarmörkum við húshliðar bygginga sem snúa að Einarsnesi og Skeljanesi og reiknast hæst um LAeq 58 – 60 dB miða við framtíðarumferð.

Deiliskipulag gerir ráð fyrir mótvægisáðgerðum á þann veg að byggingar við Einarsnes og Skeljanes skuli vera hannaðar svo íbúðir hafa ávalt eina hlið sem snúi að inngarð og/eða dvalarsvæði. Ríkjandi byggðaform deiliskipulags er opin randbyggð, samhangandi skeifur með sameiginlegu útisvæði í miðjunni. Byggingarnar eru þar af leiðandi hljóðskermendi fyrir útisvæði og er hljóðstig undir viðmiðunarmörkum fyrir dvalarsvæði, sjá nánari umfjöllun um heimild skipulagsyfirvalda til að beita frávikum vegna viðmiðunarmörkum vegna hljóðvistar.

### 6.5. Umferð og loftgæði

Áhrif vegna umferðar og loftgæði eru metin hlutlaus/neikvæð.

Umferðargreining var unnin samhliða deiliskipulagsgerð til að áætla umferðarmagn vegna nýrrar íbúðarbyggðar.

Mengun og umferð mun aukast um Einarsnes vegna fjölgunar íbúa. Engu að síður verður mengun að mestu staðbundin og aðgengi að miðlægum almenningssamgöngum, göngu og hjólastígum virka sem mótvægisáðgerðir vegna þessa. Uppbygging á svæðinu er líklegt til að styðja við breyttar ferðavenjur og minnkun á daglegri ekinni umferð, heldur en ef sama byggingarmagn hefði átt sér stað á jaðri byggðarinnar í Reykjavík.

## 6.6. Skuggavarp og vindafar

Áhrif skipulags á vindafar eru metin jákvæð

Svo að aðlaðandi íveru- og leiksvæði skapist er lögð áhersla að byggð skapi gott skjól í inngörðum og sér í lagi að sunnanverðu.

Unnin var vindrannsókn sem fylgir deiliskipulagi sem fylgiskjal til að meta áhrif byggðar á vindafar yfir flugvöllinn. Áhrifin eru metin minniháttar og eru ekki talin hafa neikvæð áhrif á flugvöllinn. Rannsóknin sýnir að byggðarform skapar skjól gagnvart flestum vindáttum, sér í lagi ríkjandi vindáttum.

Í skipulagi eru kveðið á um að trjágróður eigi að vera ríkjandi einkenni fyrir hverfið, sem stuðlar að enn frekari skjólmyndun.

Áhrif vegna skuggavarps eru metin óveruleg/hlutlaus. Hæð húsa er frá 3 – 5 hæðir en þar sem byggðin liggur til suðurs fellur skuggi til norðurs og hefur ekki áhrif á byggð sem er fyrir í gamla Skerjafirði. Þar sem húsahæðir eru hóflegar skapast fjöldi bjartra rými í inngörðum og öðrum almenningsrýmum. Skuggavarpi eru gerð skil á skýringaruppdráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur.

## 6.7. Samgöngur

Staðsetning í vesturbæ Reykjavíkur er líklegt til að draga úr notkun einkabíla, sérstaklega þar sem bílastæði eru leyst í miðlægu bílageymsluhúsi og aðgengi að strætó og hjólastígum er gott.

## 6.8. Almenningsamgöngur

Strætó gengur gegnum mitt hverfið á 15 mín. tíðni á háannatíma. Við vinnslu deiliskipulags liggur fyrir samþykkt deiliskipulag Brúar yfir Fossvog og endurskoðað leiðarkerfi Strætó sem gerir ráð fyrir bættum almenningsamgöngum gegnum hverfið og nýjum tengingum austur að Háskólanum í Reykjavík og suður í átt að Hamraborg.

## 6.9. Skólamál

Gert er ráð fyrir uppbyggingu leik- og grunnskóla í samræmi við leiðbeiningar frá skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar sem taka mið af áætluðum íbúðarfjölda skv. tillögu og íbúðagerðum.

## 6.10. Verslun og þjónusta

Deiliskipulag stuðlar að enn betra aðgengi íbúa svæðisins að nærþjónustu sem dregur almennt úr notkun einkabíla. Fjölgun íbúða styrkir rekstrargrundvöll nærþjónustu í hverfinu og styrkir svæðið í sessi sem áhugaverðan búsetukost og áfangastaði.

## 6.11. Ásýnd

Áhrifin á ásýnd svæðisins verða mikil og varanleg og skerða útsýni til austurs fyrir íbúa gamla Skerjafjarðar. Áhrif eru einnig metin jákvæð með hliðsjón af skýrum skilmálum um form, uppbot húsa, vönduð almenningsrými og metnaðarfullan frágang lóða.