

SKERJAFJÖRÐUR

RAMMASKIPULAG

Greinargerð og leiðarljós

15. maí 2018



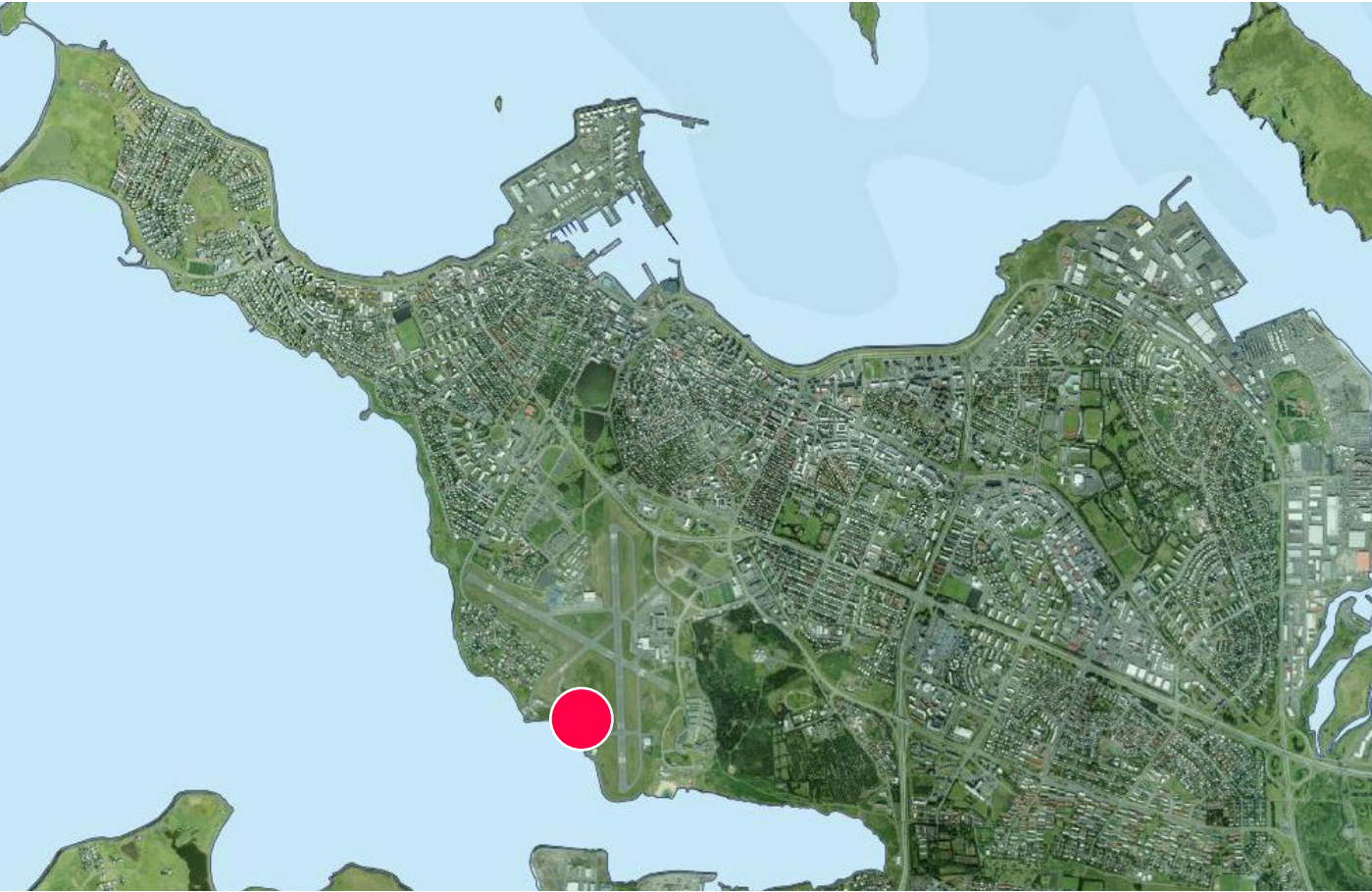
Unnið af ASK arkitektum, EFLU OG LANDSLAGI fyrir
Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

EFNISYFIRLIT

FORSAGA –	4	SVÆÐI 16 –	65
AFMÖRKUN SVÆÐIS –	5	SVÆÐI 17 –	66
STAÐHÆTTIR OG SAGA –	6	SVÆÐI 18 –	67
AÐALSKIPULAG –	8	SVÆÐI 19 –	68
DEILISKIPULAGÁÆTLANIR –	10	SVÆÐI 20 –	69
HÚSAKÖNNUN OG FORNLEIFASKRÁNING –	12	SVÆÐI 21 –	70
GRUNNVATN –	13	SVÆÐI 22 –	71
VEITUR OG LAGNIR –	14	SVÆÐI 23 –	72
HINDRUNARFLETIR FLUGVALLAR –	15	SVÆÐI 24 –	74
MENGAÐUR JARÐVEGUR –	16	SVÆÐI 25 –	75
HLJÓÐVIST –	17		
RAMMASKIPULAG	19		
SKIPULAGSHUGMYND –	20		
STRÖNDIN –	21		
ALMENNINGSRÝMI –	22		
GRÓÐUR OG GRÆN SVÆÐI –	23		
UMFERÐ –	25		
ALMENNINGSSAMGÖNGUR –	28		
BÍLASTÆÐI - BÍLAGEYMSLUHÚS –	30		
OFANVATNSLAUSNIR –	31		
SKÓLI –	32		
SORP –	32		
ÁFANGASKIPTING –	33		
SKUGGAVÖRP –	34		
Strandlengjan –	36		
Bæjartorg –	38		
Grænn ás í byggð –	40		
Við ströndina –	42		
UPPDRÁTTUR	44		
Snið A –	44		
Snið B –	44		
LEIÐARLJÓS FYRIR EINSTAKA REITI	48		
SVÆÐI 1 –	50		
SVÆÐI 2 –	51		
SVÆÐI 3 –	52		
SVÆÐI 4 –	53		
SVÆÐI 5 –	54		
SVÆÐI 6 –	55		
SVÆÐI 7 –	56		
SVÆÐI 8 –	57		
SVÆÐI 9 –	58		
SVÆÐI 10 –	59		
SVÆÐI 11 –	60		
SVÆÐI 12 –	61		
SVÆÐI 13 –	62		
SVÆÐI 14 –	63		
SVÆÐI 15 –	64		

FORSAGA

Vorið 2017 bauð Reykjavíkurborg til hugmyndaleitar að nýrri byggð við Skerjafjörð (þróunarsvæði 5). Fimm teiknistofur voru valdar til að taka þá í leitinni. Lögð var áhersla á að teymin væru þverfagleg og í þeim væru fulltrúar amk. þriggja eftirtaldra fagsétta; arkitekta, landlagsarkitekta, skipulagsfræðinga og verkfræðinga. Sérstakur stýrihópur var skipaður fyrir verkefnið en í honum voru: Ólöf Örvarsdóttir sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs, Björn Axelsson skipulagsfulltrúi, Hrólfur Jónsson skrifstofustjóri skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Helgi Grímsson sviðsstjóri skóla- og frístundasviðs og Ómar Einarsson sviðsstjóri íþrótt- og tómstundasviðs. Með stýrihópnum störfuðu Helgi Geirharðsson verkefnisstjóri og Halldóra Hrólfsdóttir verkefnisstjóri hjá skipulagsfulltrúa. Jafnframt var skipaður verkefnishópur sem í sátu starfsmenn af hinum ýmsu deildum umhverfis- og skipulagssviðs. Stýrihópurinn ákvað að velja tillögu ASK arkitekta, sem unnin var í samstarfi við Landslag og Eflu og var samið við það teymi um að vinna endanlegt rammaskipulag fyrir svæðið.



Loftmynd - skipulagssvæði merkt með rauðu

AFMÖRKUN SVÆÐIS

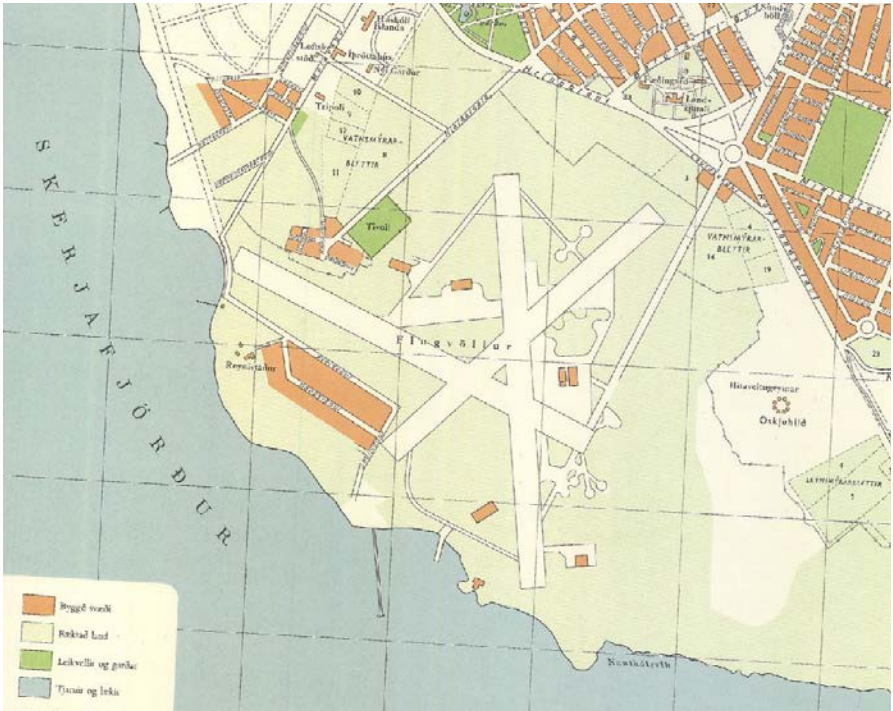
Svæðið sem um ræðir er afmarkað í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem þróunarsvæði (Þ5) Nýi Skerjafjörður. Það er við suðvesturhluta NA-SV flugbrautar (06-24) Reykjavíkurflugvallar, sem nú hefur verið lokað. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir að á svæðinu muni rísa 600-800 íbúða byggð og er gerð rammaskipulags fyrsta skrefið í átt að því að framfylgja þeirri stefnu. Rammaskipulagssvæðið nær lengra til austurs að öryggisgirðingu meðfram norður-suður flugbrautinni eins og hún er skv. núgildandi deiliskipulagi fyrir Reykjavíkurflugvöll, samþykkt í borgarráði 28. apríl 2016, ásamt síðari breytingum. Einnig þarf að hafa í huga tengingu við deiliskipulag fyrir fyrirhugaða Fossvogsbrú. Svæðið liggur að núverandi byggð í Skerjafirði og afmarkast af götunni Skeljanesi til vesturs. Til norðurs og austurs afmarkast svæðið af öryggissvæði A-V flugbrautar og N-S flugbrautar. Til suðurs afmarkast svæðið af strandlínu Fossvogar eða landfyllingu, sem gert er ráð fyrir í aðalskipulaginu. Rétt vestan við landfyllinguna og utan svæðisins, austan við suðurenda N-S flugbrautarinnar, eru hverfisverndarsvæði meðfram strandlínunni. Bakkinn meðfram strandlínunni er um 6 m hár.



Ytri mörk rammaskipulags merkt með rauðri línu

STAÐHÆTTIR OG SAGA

Áður en kom til byggingar flugvallarins var byggðin í Skildinganesi orðin nokkuð þétt. Miðaðist staðsetning flugvallar við hana að nokkru leyti. Olíubirgðastöð Shell var byggð upp úr 1930 og naut hún þess að vera í nálægð flugvallarins, því stokkur með olíuleiðslum var lagður frá stöðinni fyrir flugbrautinar til notkunar þar. Að öðru leyti var svæðið óbyggt. Á svæðinu voru tvö herskalahverfi; herbúðir við Flugskýli 3 og Camp Edgewater við Skeljatanga. Leifar af undirstöðum vélbyssu má sjá enn í dag á svæðinu. Þessi mannvirki eru að mestu horfin nema olíuskálar Shell. Að öðru leyti er svæðið óbyggt.



Reykjavíkurflugvöllur 1950



Byggð í Skerjafirði í forgrunni



Loftmynd Skerjafjörður árið 1937



Loftmynd tekin um eða eftir seinni heimstyrjöld.

AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er settar fram helstu forsendur um uppbyggingu á þéttingarreitum út frá meginmarkmiðum og stefnu skipulagsins um þéttingu byggðar og almenningsrými samhliða því að stuðla að sjálfbærri og hagkvæmri byggðarþróun.

Í Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið, sem nær yfir 23 hektara, skilgreint sem þróunarsvæði Þ5 Nýi Skerjafjörður:

Blönduð byggð með áherslu á íbúðarhúsnæði. Gert ráð fyrir 600-800 íbúðum á svæðinu, sem mögulegt er að byggja án þess að flugvöllur víki. Skilmálar í deiliskipulagi taki mið af skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar. Randbyggð þar sem skipulag gatnakerfis og yfirbragð tekur mið af framtíðarskipulagi Vatnsmýrar.

Landnotkun er íbúðarsvæði umkringt af miðsvæði og opið svæði vestast meðfram Gamla Skerjafirðinum.

Strandsvæðið í kringum Skildinganes (ST5) er skilgreint á eftirfarandi hátt:

Skildinganes heyrði áður undir lögsagnarumdæmi Seltjarnarness. Á jörðinni liggja nú Reykjavíkurflugvöllur að stærstum hluta, Skerjafjarðarhverfi („Stóri-Skerjafjörður“ og „Litli-Skerjafjörður“) auk Nauthólsvíkur. Skipulag byggðar í Vatnsmýri gerir ráð fyrir að strandlengjan við Skildinganes þar sem flugvöllurinn er nú verði að hluti til smábátahöfn með fjölbreyttri veitinga og þjónustustarfsemi á jarðhæð þeirrar byggðar sem snýr að Skerjafirði. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins gerir ráð fyrir að hluti byggðarinnar ásamt smábátahöfn verði á fyllingum. Gert er ráð fyrir brú sem tengist yfir í Kópavog sem eingöngu verður ætluð almennings-samgöngum sem og gangandi og hjólandi vegfarendum. Ströndin vestan og austan við svæðið er skilgreind sem hverfisverndarsvæði í aðalskipulaginu:

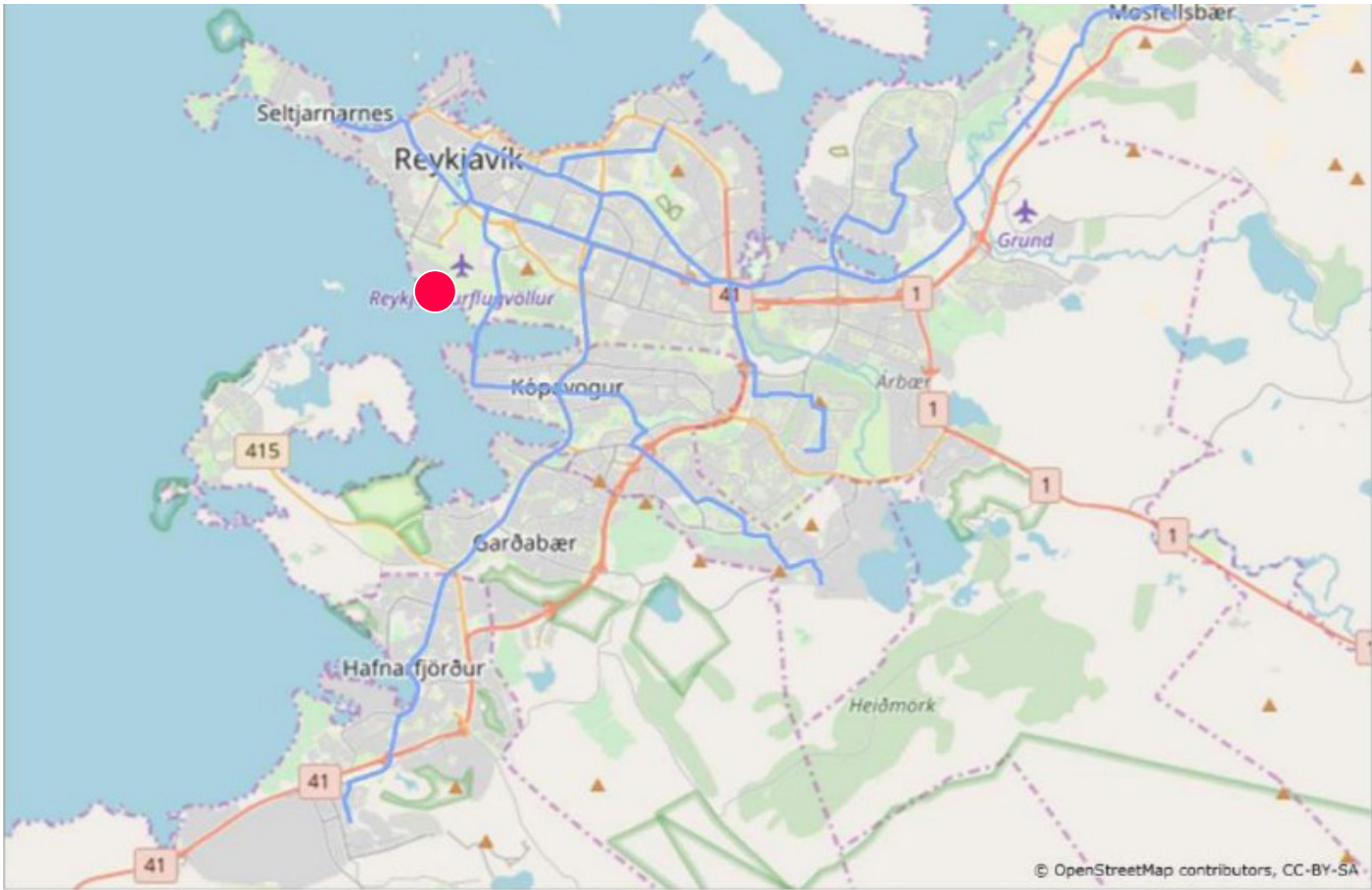
Suðurströnd, Fossvogsbakkar: Fjölbreyttar leirur og strandgróður. Leirur með mjög fjölbreyttu dýralífi. Setlög með skeljum og þörungum frá síðasta hlýskeiði ísaldar. Fjölbreyttar fjörur og strandgróður. Mikið fuglalíf. Töluvert fræðslugildi vegna auðugs smádýralífs.



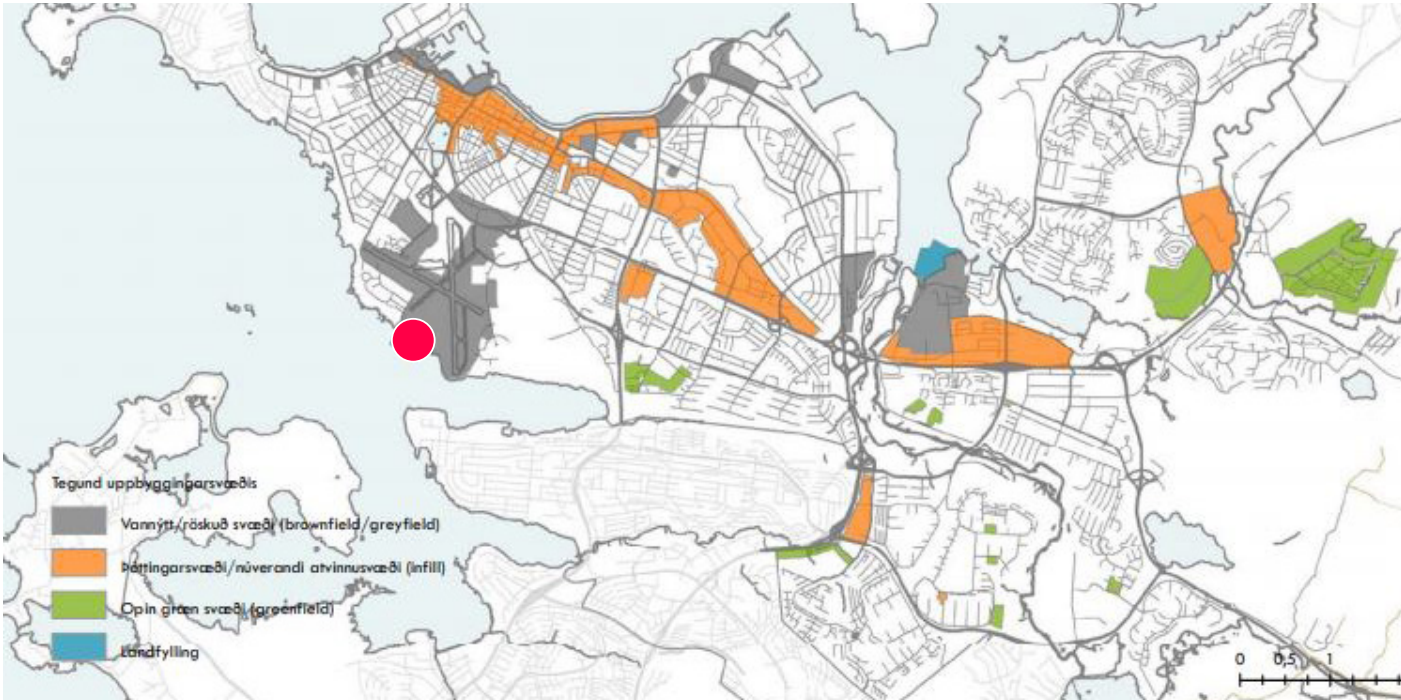
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Rammaskipulag Graeme Massie frá 2003



Áætluð lega Borgarlínu (tillaga í vinnslu)



Uppbyggingarsvæði Reykjavíkurborgar (netútgáfa Aðalskipulags, Borgin við sundin bls 27)

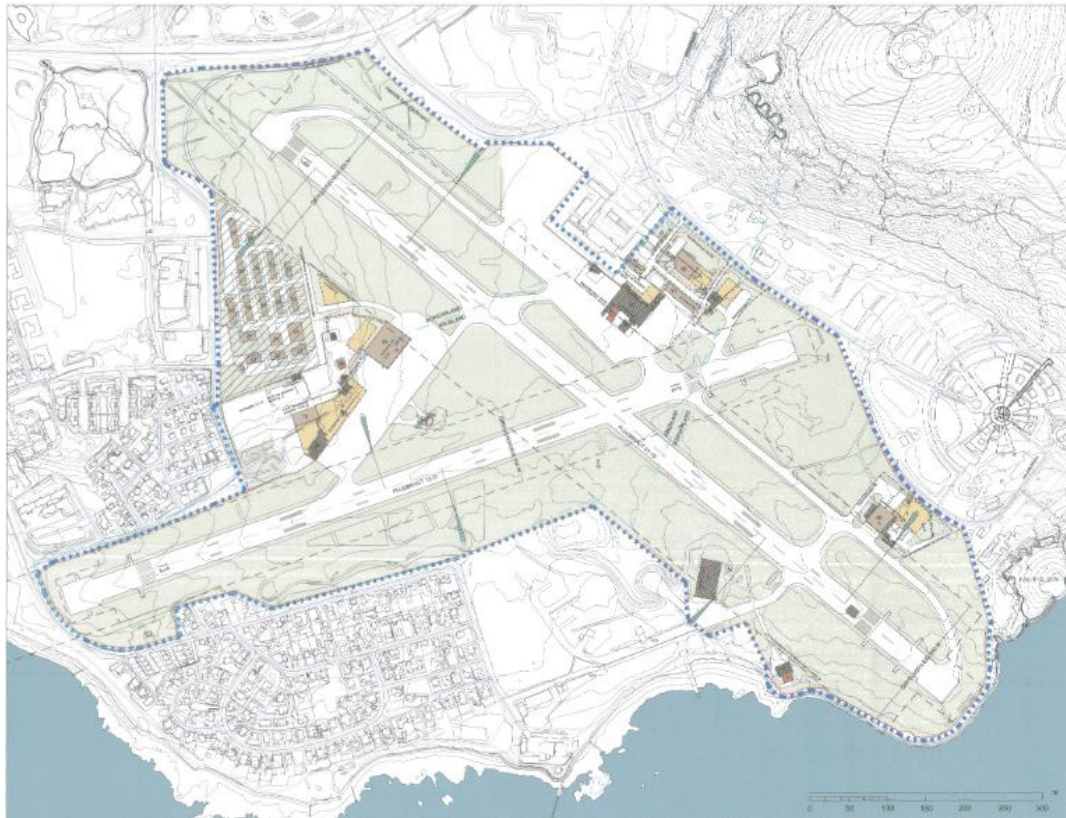
DEILISKIPULAGÁÆTLANIR

Í núgildandi deiliskipulagi fyrir Reykjavíkflugvöll, sem tók gildi 28. apríl 2016, og var heildarendurskoðun á deiliskipulagi flugvallarins frá árinu 1999, var afmörkun skipulagssvæðisins breytt og Skerjafjarðarsvæðið tekið út fyrir deiliskipulagið. Þar af leiðandi gildir nú deiliskipulag fyrir flugvöllinn, sem samþykkt var í borgarstjórn þann 16. janúar 1986 ásamt síðari breytingum fyrir svæðið. Það deiliskipulag verður fellt úr gildi þegar nýjar deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið taka gildi. Afmörkun rammaskipulags og deiliskipulagsáætlana, sem verða byggðar á þeim grunni, þarf að taka mið af afmörkun deiliskipulags Reykjavíkflugvallar.

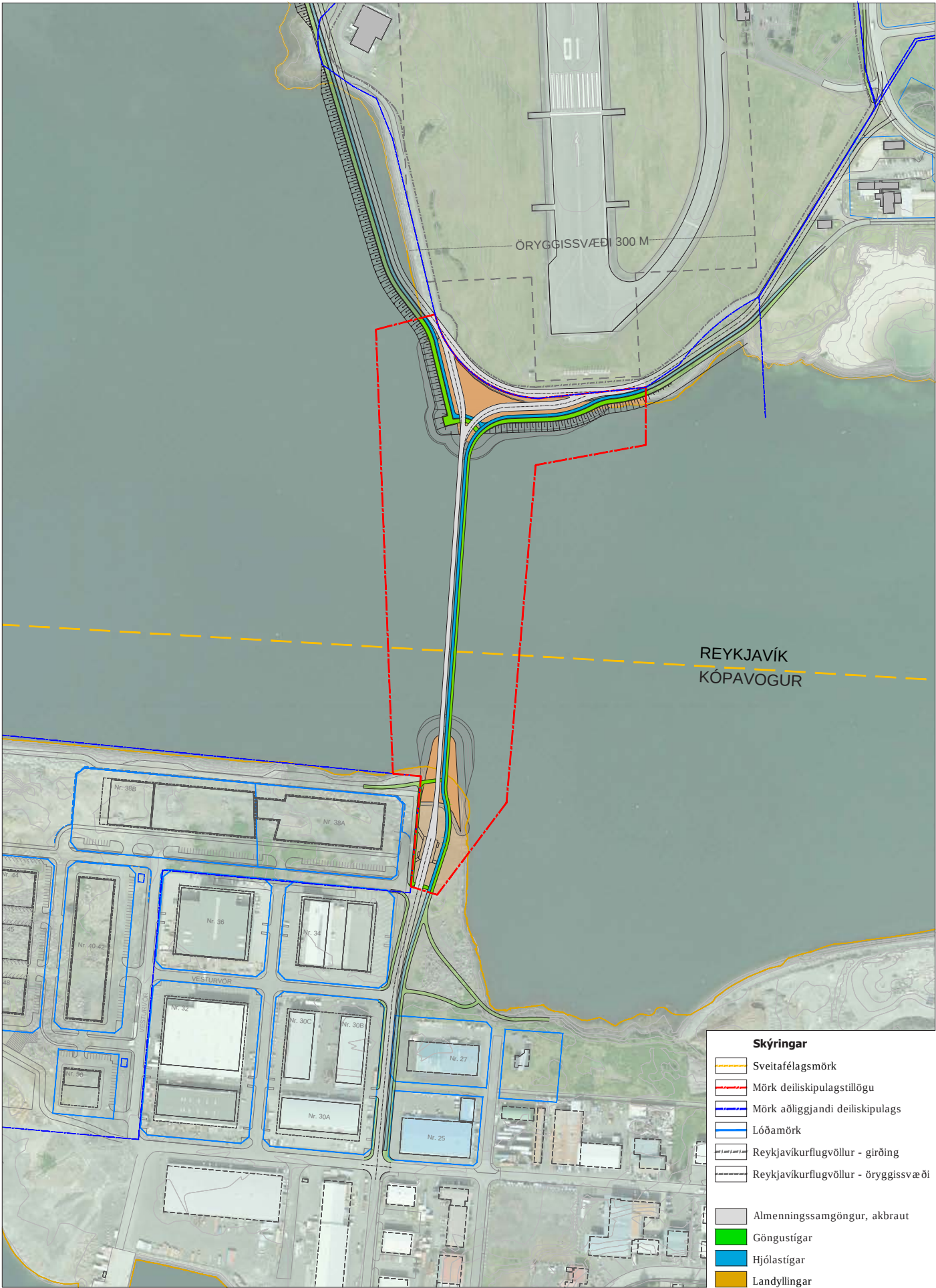
Gera þarf ráð fyrir tengingu við sérstakt deiliskipulag fyrir fyrirhugaða Fossvogsbrú, en verið er að vinna tillögu að legu hennar.



Skildinganes
Gildandi deiliskipulag frá 2004



Reykjavíkflugvöllur
Gildandi deiliskipulag frá 2016



Fossvogsbrú (tillaga í vinnslu)

HÚSAKÖNNUN OG FORNLEIFASKRÁNING

Það er þekkt að á flugvallarsvæðinu eru minjar um hernám Breta og var fjöldi mannvirkja, fyrir utan flugvöllinn sjálfan, reist á svæðinu. Gerð var byggða- og húsakönnun og fornleifaskráning fyrir Vatnsmýri-Seljamýri-Öskjuhlíð (skýrsla 161, Minjasafn Reykjavíkur 2013). Þar segir ma.: „Með hernámi Breta árið 1940 komst skriður á framkvæmdir í Vatnsmýrinni fyrir alvöru og flugvöllurinn eins og við þekkjum hann í dag leit dagsins ljós.“ .. og enn fremur: „Auk flugvallarins reis á stríðsárunum fjöldinn allur af mannvirkjum á rannsóknarsvæðinu. Stór hluti þeirra er nú (2013) horfinn en þó má enn finna leifar mannvirkja e.o. skotbygga, stjórnbyrgi, skotgrafir, loftvarnabyrgi, varnarveggir fyrir eldsneytistanka, neðanjarðarvatnstankar, bryggjur, vegi, fjöldi gólfa og grunna undan bröggum og öðrum byggingum, akstursbrautir fyrir flugvélar o.s.frv..“

Á svæði því sem rammaskipulagið tekur til eru 23 minjastaðir skráðir. Þar af eru þrjár fornleifar, fimm minjar frá 1930 eða yngri og 15 herminjar. Fornleifarnar eru vestast á svæðinu, norðan við Einarsnes. Herminjar eru austast á svæðinu og er enn að finna Flugskýli Flugfélags Íslands „sjóskýlið“ og bogaskýlið við það, Flugskýli 3, byssustæðin tvö og vegaspottar á milli flugbrauta. Samkvæmt húsakönnun er lagt til að Flugskýli Flugfélags Íslands, teiknað af Bárði Ísleifssyni arkitekt árið 1942, njóti verndar í rauðum flokki. Önnur mannvirki austar á svæðinu, við Skeljanes, eru þyrping húsa sem reist voru af Olíusölunni/Shell. Í dag eru þarna skráð skrifstofuhúsnæði, geymslur verkstæði ofl. Ekki er gerð tillaga að varðveislu þessara húsa í húsakönnun, nema til komi frekari rannsóknir.



Minjar á skipulagssvæðinu (mynd úr skýrslu 161, Minjasafn Reykjavíkur 2013)



Undirstöður vélbyssu



Flugskýli Flugfélags Íslands, “Sjóskýlið”
Lagt til að það njóti verndar í
rauðum flokki



Flugskýli 3



Byggingar við Skeljanes 23

GRUNNVATN

Greinileg vatnaskil eru eftir Austur- vestur brautinni sem liggur eftir afgerandi hrygg i undirlaginu. Náttúrulegt afrennsli af svæðinu er frekar austarlega, fast upp við norður-suður brautina. Það sem er sýnilegt í dag tengist skurðakerfi frá stríðsárunum, en þó eru verulegar líkur á að það sýni nokkurn vegin „náttúrulegar“ afrennslisleiðir um Seljamýri, því á þeim tíma tíðkaðist ekki að berjast við að færa vatn öðru vísi en eftir léttustu leið.

Í minnisblaði Vatnaskila um vatnafar og jarðfræði svæðisins, dags. 12.4.2017 segir ma.: „Erfitt er að segja til um hver áhrif framkvæmda á þróunarsvæði 5 verði á vatnafar Vatnsmýrarinnar miðað við fyrirbyggjandi gögn. Gryfjur sem grafnar voru við suðurenda norður-suður brautarinnar sýna þykk mólög sem líklega má telja að sé einnig að fnna innan þróunarsvæðisins. Sé mónum skipt út fyrir lekari jarðmyndanir er líklegt að grunnvatnshæð lækki. Hversu mikið byggðin á svæðinu myndi halda á móti er ekki hægt að meta að svo stöddu. Ein helstu áhrifin af mögulegum breytingum í grunnvatnshæð og gegnumrennsli á þróunarsvæði 5 má ætla á þessu stigi að geti verið gagnvart færslu megingrunnvatnsskila Vatnsmýrarinnar og lækkun grunnvatnsborðs á þeim skilum og mögulega víðar. Áhrif af slíku á vatnsbúskap svæðisins eru ekki þekkt og þyrfi að meta.“



Yfirlit yfir borholur í Vatnsmýri (Mynd Vatnaskil 2016)

VEITUR OG LAGNIR

Í minnisblaði frá Veitum, dags. 18. desember 2017, er bent á atriði sem hafa þarf í huga við skipulag svæðisins. Þar segir ma. um fráveitu:

- 1400 mm fráveitulögn liggur við suðurhluta svæðisins og tengir fráveitukerfi stórs hluta höfuðborgarsvæðisins við dælustöðvarnar á Skeljanesi og við Faxaskjól. Dælustöðin við Skeljanes er sameiginleg eign Veitna, Kópavogs og Garðabæjar.
- Stofnkerfi fráveitu við Skeljanes (lagnir og dælustöð) annar ekki auknu álagi og vinna er hafin við að skoða möguleika til að auka afköst þess. Það er fyrir séð 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.

Enn fremur segir um 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 samráði við Veitur. Endanleg staðsetning á dreifistöðvum liggur ekki fyrir, en verður ákvörðuð út frá álagi þegar allar upplýsingar um hverfið liggja fyrir. Staðsetningin kemur síðan fram á uppdrætti sem sýnir forhönnun veitna sem verður hluti af rammaskipulaginu.

Um heitt og kalt vatn segir:

- 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.

Við gerð deiliskipulags á svæðinu ber að taka tillit til frumhönnunar Veitna ohf. á veitukerfi skipulagssvæðisins. Frumhönnunin liggur ekki fyrir á þessu stigi, en mun verða hluti af rammaskipulaginu.

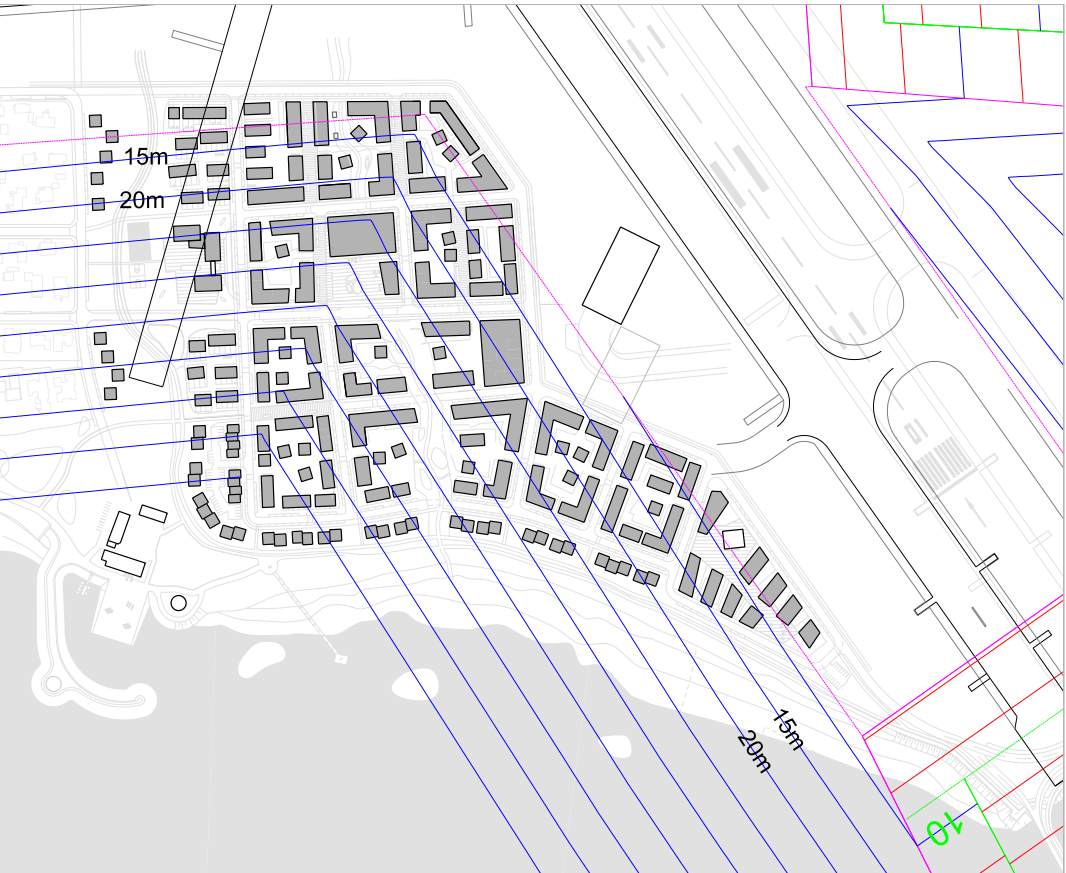


Fráveita (græn lína) og háspennustrengur (fjólublár)

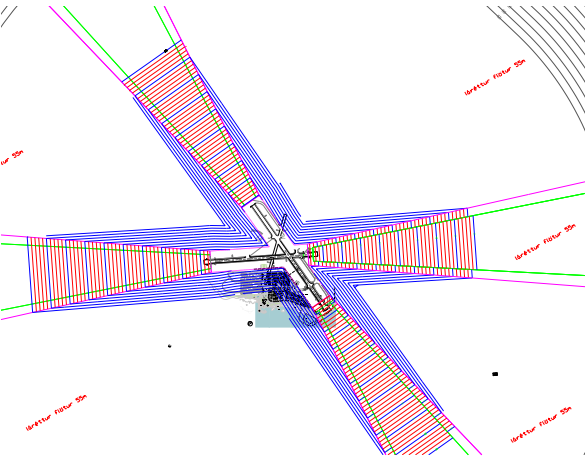
HINDRUNARFLETIR FLUGVALLAR

Skipulagssvæðið liggur að hindrunarflötum flubrauta 01-19 og 13-31. Skv. skráðum landingum á Reykjavíkflugvelli 15.12.2011-22.7.2014 koma rúm 22% flugvéla til landingar yfir Kársnes (úr suðri) á flugbraut 01. Landingar á þessu tímabili á brautinni voru 5.539 sem gera um 4 landingar á dag á þessum tíma (minnisblað Mannvits fyrir Kópavogsbæ dags 12.5.2017). Mikilvægt er að ný byggð raski ekki hindrunarflötum flugvallar, þar sem áhersla er lögð á að byggðin sé óháð því hvort flugvöllur fer, eða verður áfram í Vatnsmýri.

Hindrunarfletir flugbrautar valda því að skorður eru settar við húshæðir sérstaklega á norðaustur hluta svæðisins. Skoða þarf nánar hindrunarfletina við gerð deiliskipulags reita austurhluta svæðisins.



Hindrunarfletir Reykjavíkflugvallar

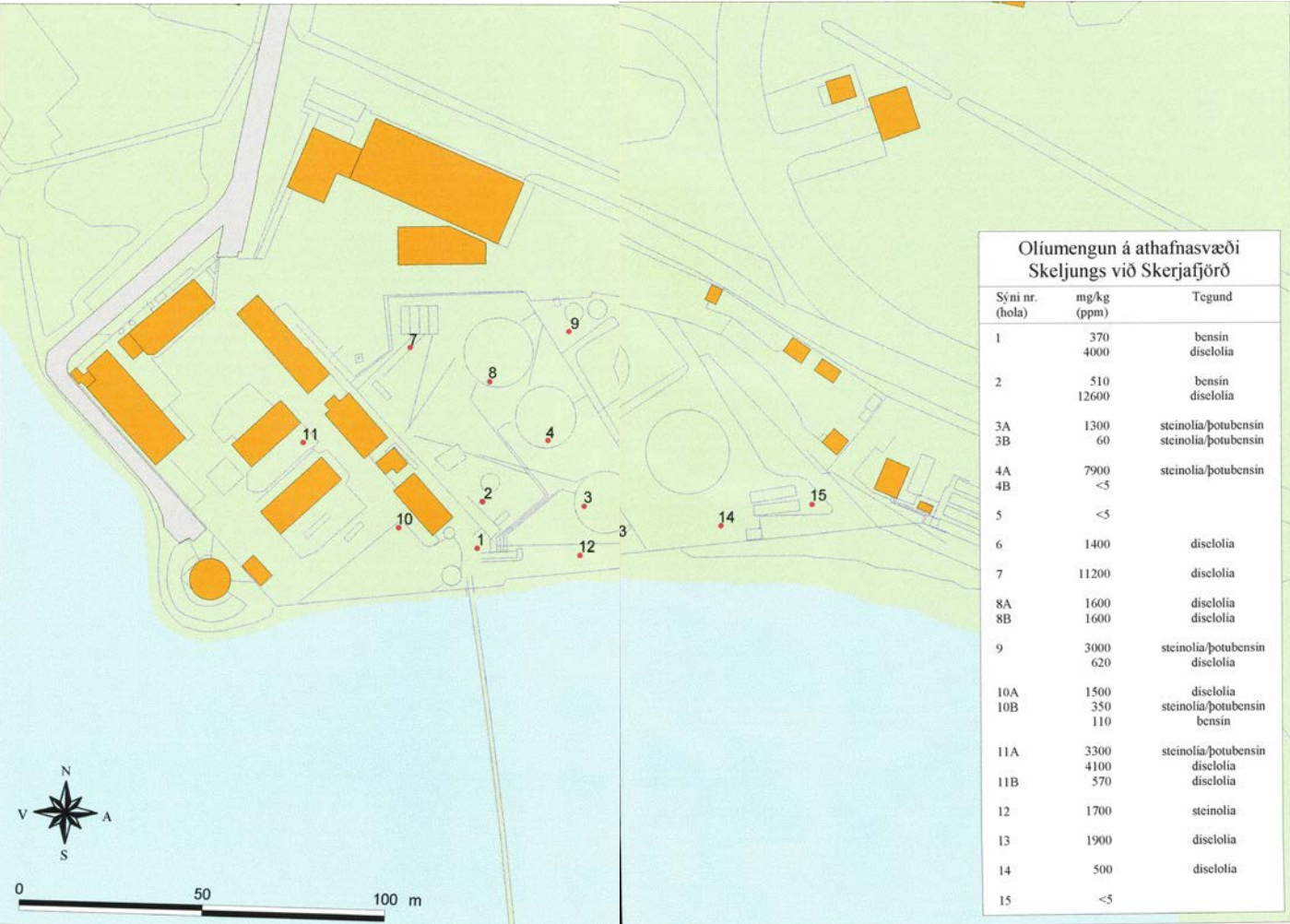


Heildarhindrunarfletir Reykjavíkflugvallar

MENGAÐUR JARÐVEGUR

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 olúbryggjunni, 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.

Athafnasvæði Skeljungs var rannsakað árið 1998, þá voru grafnar 15 holur á svæðinu í nær öllum holum mældist umtalsverð olíumengun. Innan flugvallarsvæðisins hefur verið fjölbreytt starfsemi frá því á stríðsárunum. Því má fastlega búast við mengun í jarðvegi á því svæði. Þannig verður að gera ráð fyrir að við gamla skurðarkerfið í Seljamýri sé olíu og þungmálmamengaður jarðvegur. Við gerð deiliskipulags þarf að gera rannsóknir á jarðvegi og mengun á öllu rammaskipulagssvæðinu.

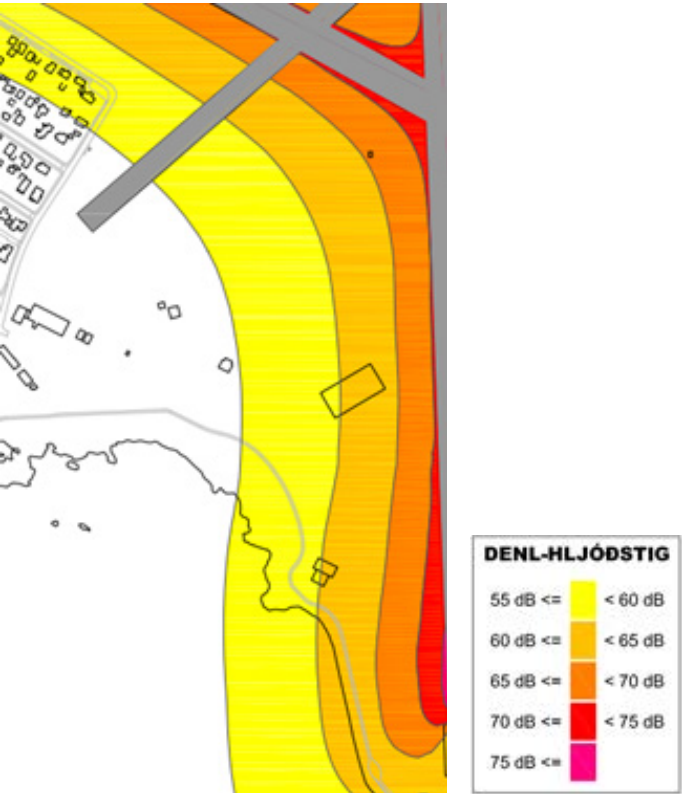


Olíumengun á athafnasvæði Skeljungs mæld 1998

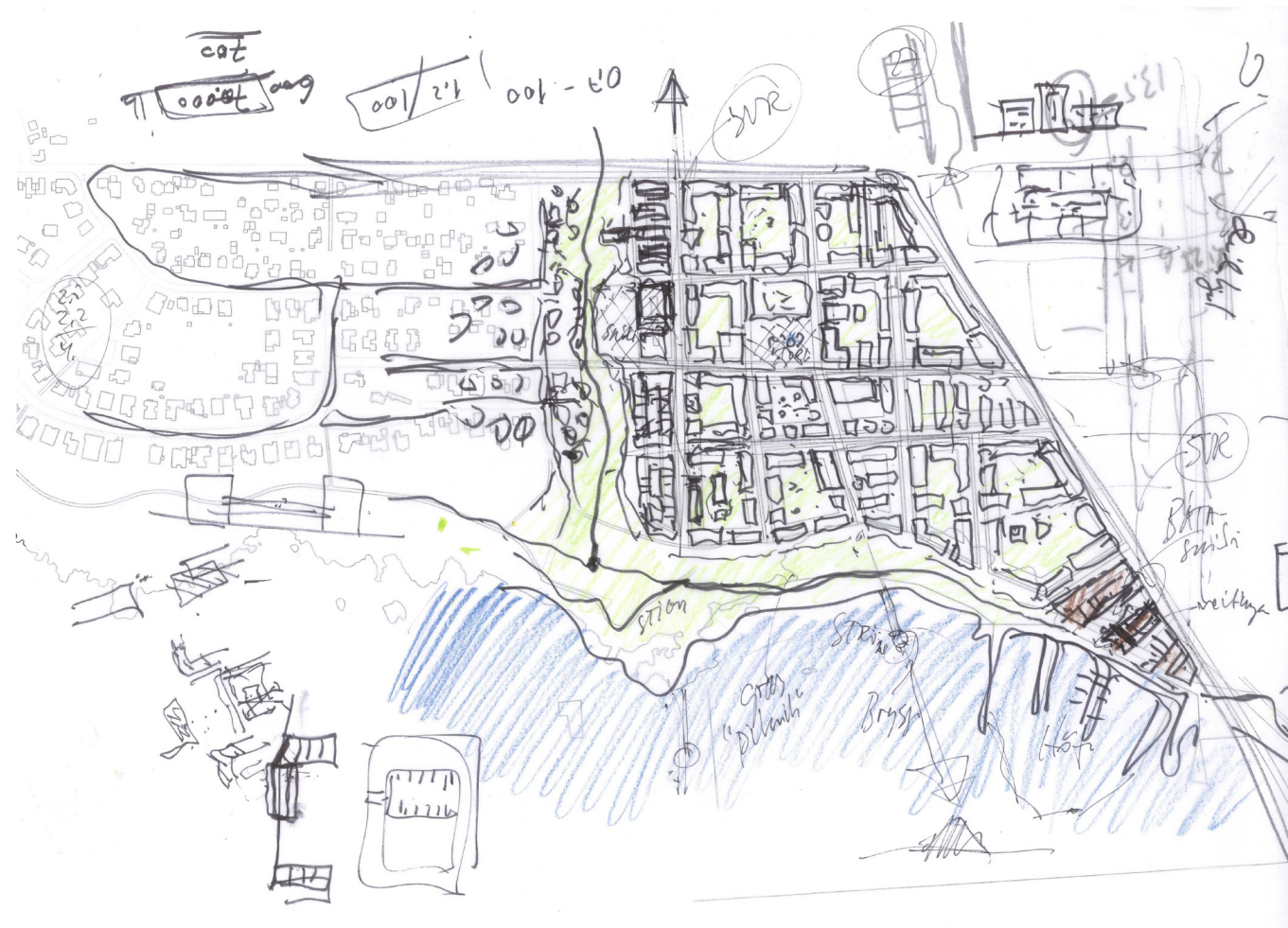
HLJÓÐVIST

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 dýra 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. Fyrirliggjandi eru hljóðreikningar byggðir á mælingum og upplýsingum um flugumferð frá árinu 2013 sem fengust frá ISAVIA. Miðað við gögnin er hljóðstig á rammaskipulagssvæðinu allsstaðar undir 65 dB mörkunum sem sett eru um starfandi flugvelli. Tryggja þarf að hljóðstig innan dýra sé undir 30 dB kröfunni. Hljóðstig skv. meðfylgjandi korti er í einni hæð en við skipulag einstakra reita og við hönnun byggingar skal skoða sérstaklega hvert hljóðstigið er við allar hæðir bygginganna.

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. Á deiliskipulagssstigi þarf að framkvæma nákvæmari hljóðreikninga til að tryggja viðunandi lausnir á húshliðum sérstaklega þeim sem snúa að flugvellingum og eru næst honum, á dvalarsvæðum og á svölum íbúða. Kröfur um hámarkshljóðstig innandyrna verða að vera uppfylltar og hugsanlegt að beita þurfi sértækum byggingartæknilegum lausnum, s.s. með svalalokunum eða hljóðskjöldum.



Hljóðspor frá Reykjavíkurflugvelli 2013



Skissa frá hugmyndaleit

RAMMASKIPULAG

Megináherslur rammaskipulags voru settar fram í forsögn hugmyndaleitar. Þar er m.a. ítrekað leiðarljós Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030:

- Að leita vistvænna skipulagslausna fyrir svæðið.
- Að koma með framsæknar hugmyndir um fyrirkomulag nýrrar 3-5 hæða þéttar borgarbyggðar með a.m.k. 800 íbúðum
- Lögð er áhersla á heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi.
- Að koma með tillögur um tengingar við helstu samgönguæðar í nágrenni við svæðið.
- Gera ráð fyrir tengingum frá fyrirhugaðri Fossvogsbú inn á svæðið þar sem Borgarlínan mun mögulega liggja í framtíðinni.
- Að hugsa fyrir samgöngutengingum eftir að flugvöllurinn er farinn úr Vatnsmýrinni.
- Að vera meðvituð um umhverfi og auðlindir og mikilvægi nærliggjandi náttúrusvæða, strandlengjuna við Skerjafjörð og Öskjuhlíðinni.
- Að meta hvort gera eigi ráð fyrir landfyllingu og ef svo er, þá þarf að meta stærð hennar.
- Að huga að hæðarlegu m.t.t. flóðahættu í framtíðinni.
- Að gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum með grænum geirum og gegndræpu yfirborði þar sem því verður við komið.
- Að huga að grænum tengingum við náttúrusvæði við strönd Skerjafjarðar og náttúrusvæði í Friðlandinu í Vatnsmýrinni
- Að hugsa fyrir samgöngutengingum eftir að flugvöllurinn er farinn úr Vatnsmýrinni.
- Að vera meðvituð um umhverfi og auðlindir og mikilvægi nærliggjandi náttúrusvæða, strandlengjuna við Skerjafjörð og Öskjuhlíðinni.

Auk þessara áhersluatriða var sérstaklega hugað að eftirfarandi atriðum við vinnslu rammaskipulags fyrir Skerjafjörð:

- Að tryggja gott samspil almenningsrýma, bygginga og nærumhverfis.
- Að geta boðið upp á fjölbreyttar gerðir íbúða hvað varðar stærðir og útlit.
- Að gera ráð fyrir eðlilegu hlutfalli atvinnuhúsnæðis fyrir verslun, þjónustu, menningarstarfsemi og mögulega aðra atvinnustarfsemi.
- Að staðsetja samþættan leik- og grunnskóla á svæðinu.
- Að skoða afmörkun svæðisins með tilliti til afmörkunar annarra deiliskipulagsáætlana, t.d. deiliskipulag fyrir Fossvogsbú

SKIPULAGSHUGMYND

Rammaskipulag Graeme Massie hefur verið leiðarljós skipulags í Vatnsmýrinni um nokkurt skeið. Það er að nokkru fyrirmynd rammaskipulags Skerjafjarðar, en horfið er frá hornréttum samgönguæðum og strangri randbyggð. Hér eru mýkri form, fjölbreyttari byggð og mildara yfirbragð. Hér má segja frá því að verið er að gera RAMMASKIPULAG og reiknað er með því að hver reitur verði sérstaklega deiliskipulagður í samráði við þróunaraðila og borgaryfirvöld.

Byggðin í Skerjafirði hefur nokkra sérstöðu í Reykjavík hvað varðar íbúðasvæði. Það er að nokkru aðskilið frá annarri byggð vegna legu flugvallar. Það hefur því myndast kjarni íbúa sem sýnt hafa samstöðu og viljað verja yfirbragð og sérstöðu svæðisins. Byggðin hefu þó að nokkru liðið fyrir smæð sína og einsleitni þar sem erfitt er að halda úti þjónustu sem allir borgarbúar gera kröfu til. Það er því mikilvægt að ný byggð í Skerjafirði raski ekki serstöðu núverandi byggðar, en um leið skapi grundvöll fyrir öflugri þjónustu og fjölbreyttari íbúa- og íbúðasamsetningu. Byggður verði virkur þjónustukjarni, skóli, fjölbreyttar íbúðagerðir og svæðið ríkulegt af grænum svæðum. Strandlengjan verður virkjuð til útivistar fyrir alla Reykvíkinga með aðstöðu til siglinga og sjóbaða. Fyrirhugað er að bæta almenningssamgöngur með byggingu brúar fyrir almenningssvagna yfir Fossvog sem bætir tengingu nýrrar byggðar við aðra byggð borgarinnar. Opnast með því leið fyrir íbúa á Skildinganesi (og aðra íbúa) milli háskólanna og tenginga milli vestur- og austurhluta borgarinnar.

Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á sérstöðu byggðarinnar sem hluta af núverandi byggð á Skildinganesi, en um leið skref til frekari uppbyggingar í Vatnsmýri. Áhersla er lögð á aðalinngangur bygginga sé að jafnaði frá götum.



Yfirlitsmynd



Byggð í Þingholtum í Reykjavík - leiðarljós í Skerjafirði

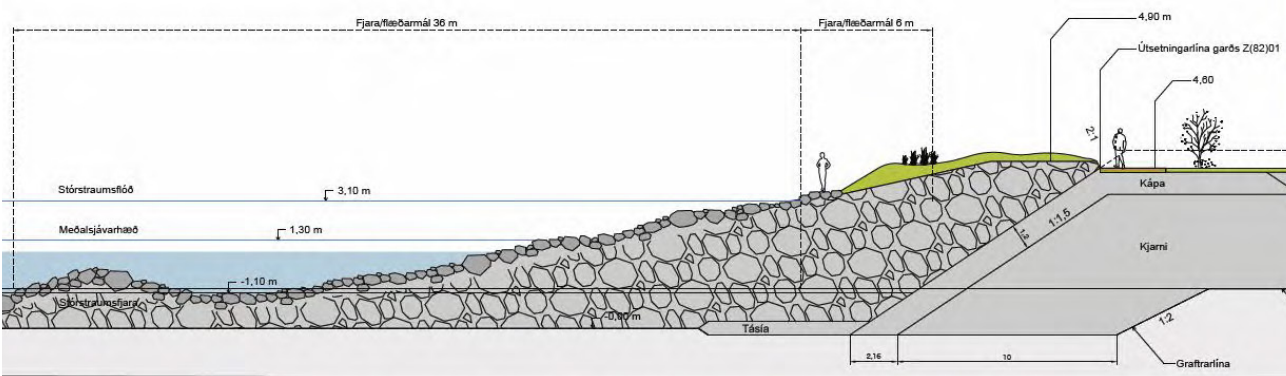
STRÖNDIN

Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir landfyllingu. Núverandi strönd er röskuð eftir áratuga starfsemi olíubirgðastöðvar við flugvöllinn. Leitast verður við að líkja eftir náttúrulegri strönd með því að mynda fjöru með grjóti í mismunandi kornastærð í líkingu við þá sem er nú þegar á svæðinu. Strandir austan- og vestanvert eru hverfisverndaðar og ná alla leið að Gróttu í vestri. Leiksvæði, útsýnis- og áningarstaðir verða við ströndina, en ekki er gert ráð fyrir að byggðin nái alveg að ströndinni heldur er skilin eftir græn lengja meðfram henni sem verður útivistarsvæði og að mestu án bygginga. Helstu áhrif rammaskipulagsins á umhverfið eru tengd fyrirhugaðri landfyllingu. Landfyllingin er töluvert minni en áætlað er í aðalskipulagi Reykjavíkur en felur þrátt fyrir það í sér rask. Jákvæð áhrif landfyllingar eru þau að hægt er nýta uppgrafið efni frá nálægum uppbyggingarsvæðum við gerð landfyllingarinnar sem minnkar verulega umferð og efnisflutninga. Þannig er efnið notað áfram á svæðinu en ekki flutt sérstaklega á urðunarsvæði í útjaðra borgarinnar. Neikvæð áhrif eru á strandlífríki og náttúru en fyllingin er utan verndarsvæða. Áhersla er lögð á að móta nýja strönd með náttúrulegu yfirbragði og er líklegt að fjörulíf nái að taka að sér bólfestu þar. Gera þarf nánari grein fyrir þessum áhrifum við gerð deiliskipulags og tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu.

Landfylling er tilkynningarskyld um ákvörðun um matsskyldu skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Það fer eftir endanlegri stærð landfyllingar hvort framkvæmdin falli undir B eða C flokk í 1. viðauka laganna. Deiliskipulag sem tekur til landfyllingarinnar er því háð umhverfismati áætla skv. lögum nr. 105/2006.



Landfylling



Dæmi um útfærslu landfyllingar með náttúrulegu yfirbragði.

ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými eru hönnuð út frá sólaráttum og skjóli. Vandað verður til hönnunar almenningsrýma með tilliti til götugagna, lýsingar, gróðurs og yfirborðsefna. Almenningsrýmin eru að hluta innan lóða og öllum opin, en markmiðið er að rýmin verði fjölbreytt og lífleg. Lögð er áhersla á að vinna með grænt umhverfi á aðaltorgi eins og kostur er og skal a.m.k. 25% af yfirborði torgs vera með gróðurþekju. Í úthlutunarskilmálum verður gerð nánari grein fyrir hönnun, rekstri og viðhaldi almenningsrýma.

Gert er ráð fyrir leiksvæðum og dvalarsvæðum í inngörðum og er mjög mikilvægt að þau séu í góðum gæðum vegna þéttleika hverfisins. Stærri almenningsrými eru bæði við græna beltið og grænan miðás.

Gert er ráð fyrir fjölmörgum torgum og áningarstöðum á svæðinu. Á flugtorginu mætti sjá fyrir sér að yfirbragð torgsins væri hrátt og vísa í horfna tíma í tengslum við flugskýlið í útfærslu torgsins. Á bryggju á vesturhluta strandar er gert ráð fyrir rennu og bátalægi smærri báta. Í tengslum við bryggjuna er gert ráð fyrir að nýta þær byggingar sem fyrir eru til tómstundastarfs.

Á austari hluta strandar er hugsanlegt að byggð verði höfn fyrir stærri skemmtibáta. Þörfin verður kortlögð með hliðsjón af af þeirri uppbyggingu sem íþróttin stendur frammi fyrir. Ná þarf samstöðu siglingafélaga um uppbyggingu hafnar fyrir skemmtibáta á einum eða tveimur stöðum á höfuðborgarsvæðinu. Við austurhluta strandar er gert ráð fyrir að byggja megi upp veglega aðstöðu fyrir siglingaíþróttina í byggingum í tiltölulega litlum skala í svipuðum stíl og verbúðirnar við gömlu höfnina í Kvosinni í Reykjavík. Þessi tvö íþrótt- og tómstundasvæði munu því kallast á, en bryggjur í Skerjafirði liggja vel með tilliti til sólar, dvalar og útvistar.



Græn svæði og torg



Strönd (mynd úr hugmyndaleit)

GRÓÐUR OG GRÆN SVÆÐI

Græn þök skulu þekja 60% af byggðinni. Þau milda ásýnd byggðar, stuðla að líffræðilegri fjölbreytni og hægja á rennsli ofanvatns á svæðinu. Vinna skal með gróður sem þema á öllum grænum svæðum og almenningsrýmum. Leggja skal áherslu á strandgróður meðfram strandlínunni og votlendisgróður við blágrænar ofanvatnslausnir. Tveir grænir geirar teygja sig inn í byggðina til norðurs frá ströndinni. Græna beltið vestast á svæðinu hefur náttúrulegt yfirbragð í anda Vatnsmýrarinnar, en ofanvatni af svæðinu verður safnað í beltið og hreinsað í tjörnum sem býður upp á skemmtilega möguleika og útfærslur. Í Græna beltinu er enn fremur net leikvalla og áfangastaða sem bjóða upp á áhugaverða upplifun og hvetur til útvistar. Skólastofnanir (leik- og grunnskóli) eru staðsettar í beltinu. Þá er áætlað að græna beltið geti teygst sig inn í framtíðar byggingarland þar sem nú er flugvöllur og geti náð alla leið að Vatnsmýrinni við Norræna húsið. Í grænum miðás má enn fremur að sjá fyrir sér svæði til minnis um hernámið og umsvifin við flugvöllinn. Núverandi herminjar á svæðinu geta fengið nýja staðsetningu, t.d. byssu- og skotstæði sem eru nú innan svæðis rammaskipulagsins.

Grænn miðás brýtur sér leið inn í byggðina miðja í átt að miðlægu torgi þar sem einnig er gert ráð fyrir biðstöð almenningsgangna. Í græna miðásnum er hugsunin að þar verði almenningsrými almennt í minni skala en í græna beltinu, með tjörnum og áhugaverðum dvalar- og leiksvæðum. Vatni mun þar einnig vera safnað saman og hreinsað áður en því er veitt til sjávar.



Dæmi um útfærslu torgs



Grænn miðás í byggðinni (mynd úr hugmyndaleit)



Ofanvatnslausn - svelgur við hlið gönguleiðar



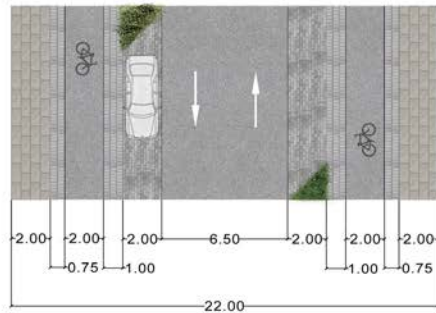
Siglingar



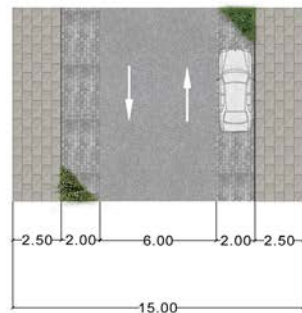
Græn gönguleið



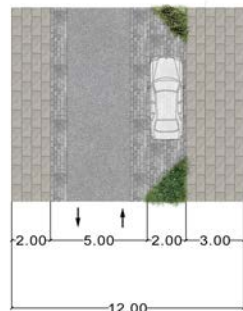
Vallastaten í Svíðþjóð, grænt yfirbragð.



Borgargata með hjólastígum, hjóla- og langbílástæðum báðum megin götunnar (30 km hámarkshraði)



Húsagata með hjóla- og langbílástæðum báðum megin götunnar (30 km hámarkshraði)



Vistgata með akstursstefnu í báðar áttir. Pláss fyrir djúpgáma og bíla- og hjólastæði hægra megin götunnar (15 km hámarkshraði)



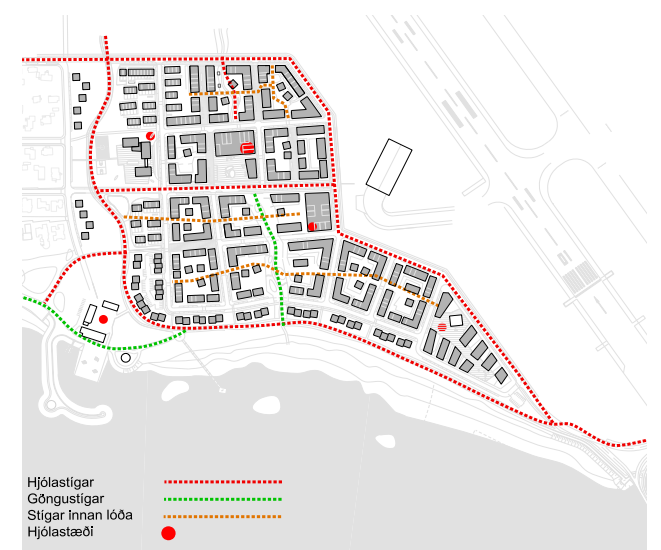
UMFERÐ

Markmið umferðarskipulags er mýkra umferðarumhverfi með aukinni hlutdeild almenningssamgangna, gangandi og hjólandi vegfarenda. Það á að vera jafn aðgengilegt að nýta umhverfisvæna ferðamáta og hefðbundna. Vistvænn ferðamáti styrkir nærþjónustuna og áberandi er almenn ósk íbúa í Reykjavík um betri almenningssamgöngur og aðstæður fyrir gangandi og hjólandi í borgarumhverfinu. Deilibílar eru líka að ryðja sér til rúms og verðum við að taka tillit til þeirra breytinga sem eru að eiga sér stað. Með aukinni notkun deilibíla í framtíðinni má reikna með minni bílastæðapörf.

Þrjár megin tegundir eru af götum í skipulaginu. Fyrsta er eins konar vist- eða leikgata þar sem er 15km hámarkshraði og gatan er í raun hugsuð sem hluti af almenningsskými við húsin, þar sem börn eiga að geta leikið sér og fullorðnir dvalið án þess að vera í mikilli hættu vegna aksturs bílaumferðar. Akbraut er þannig í báðar áttir, en aðeins samtals 5 metra breið og er það talið nóg vegna lágs hámarkshraða. Í vistgötum eru götutré og gróður, auk langbílástæða á stöku stað. Þá er steinlagt yfirborð í fyrirrúmi, en aðeins er gert ráð fyrir að akbrautin sé malbikuð.

Aðalgata hverfisins fellur undir flokkun aðalskipulags sem borgargata, með götutrjám, einni akrein venjulegrar umferðar og almenningssamgangna (strætó) í hvora átt með 3,5 metra breiðri akbraut. Auk þess eru í þessum götum biðstöðvar fyrir almenningssamgöngur (strætó) og rúmgóðar gangstéttar fyrir hjólandi og gangandi umferð en gert er ráð fyrir hjólandi umferð í götu og/eða á gangstéttum. Langbílástæði eru við götu á stöku stöðum.

Þriðja gerðin er svipuð aðalgötum nema með 3 metra breiðri akbraut í hvora átt og færri götutrjám og fleirri bílastæðum meðfram götu. Hámarkshraði 30km/klst.



Ætla má að umferð dreifist nokkuð jafnt um rammaskipulagssvæðið þar sem ekkert er af botngötum eða einstefnugötum. Þó má ætla að umferð verði mest á aðalgötunni vegna bílastæðahúsa og þjónustu en einnig verður nokkur umferð götu í ytri hring hverfisins.

Göngu- og hjólastígar

Í dag liggur aðskilinn göngu og hjólastígur eftir ströndinni áleiðis inn á Skeljanes. Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir aðskildum göngu- og hjólastígum eftir græna ásnum sem nær frá sjó og að Tjörnninni. Einnig er gert ráð fyrir hjólastígum í aðalgötunni og við götu sem er í ytri jaðri svæðisins og tengist komandi brú yfir Skerjafjörð og stíg suður fyrir flugbraut.

Akandi umferð

Aðalaðkoma akandi umferðar að rammaskipulagssvæðinu verður eftir Einarsnesi en einnig verður tenging að svæðinu frá Skeljanesi.

Betri tengingar verða við svæði sunnar og austar í borginni fyrir gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur en fyrir bíla með tilkomu tengingar yfir Fossvog og fyrir flugbrautarendann.

Ætla má að umferð dreifist nokkuð jafnt um rammaskipulagssvæðið þar sem ekkert er af botngötum eða einstefnugötum. Þó má ætla að umferð verði mest á aðalgötunni vegna bílastæðahúsa og þjónustu en einnig verður nokkur umferð í götum í ytri hring hverfisins.

Í dag fara innan við 2 þús. bílar á sólarhring um vestasta hluta Einarsness, umferð er minni austan til. Ætla má að með 1.200 íbúða byggð á rammaskipulagssvæðinu muni umferðin á vestasta hluta Einarsness verði um 7.000 bílar/ sólarhring sem er sambærileg umferð og um Ægissíðu við Hofsvallagötu.

Skoða þarf hvort að gera þurfi breytingar á útfærslu Einarsness m.t.t. aðgengi allra ferðamáta, þ.e. akandi, strætó, hjólandi og gangandi.

Göturými

Þrjár megin tegundir eru af götum á skipulagssvæðinu. Fyrsta er eins konar vist- eða leikgata þar sem er 15 km hámarkshraði og gatan er í raun hugsuð sem hluti af almenningsrými við húsinn, þar sem börn eiga að geta leikið sér og fullorðnir dvalið án þess að vera í mikilli hættu vegna aksturs bílaumferðar. Akbraut er aðeins um 5 metra breið en það er talið vera nægjanlegt fyrir umferð í báðar áttir vegna lágs umferðarhraða. Í vistgötum eru götutré og gróður, auk samsíða bílastæða á stöku stað. Þá er steinlagt yfirborð í fyrirrúmi, en aðeins er gert ráð fyrir að akbrautin sé malbikuð.

Aðalgata hverfisins fellur undir flokkun aðalskipulags sem borgargata. Gatan er með tvær 3,5m breiðar akreinar, 30 km/klst hámarkshraða og götutré. Hjólastígar eru beggja vegna götunnar og rúmgóðar gangstéttar fyrir gangandi vegfarendur. Á torgi á miðju svæðinu eru biðstöðvar fyrir Strætó. Þar sem rými leyfir eru samsíða bílastæði.

Hámarkshraði á aðalgötunni er 30 km/klst.

Þriðja gerðin eru götur með tveimur 3m breiðum akreinum, færri götutrjám og fleiri samsíða bílastæðum.

Hámarkshraði er þar 30km/klst.

Bílastæði

Í rammaskipulagi er viðmiðunarfjöldi bílastæða metinn út frá breyttum viðmiðum um kröfur um fjölda bílastæða á þéttingarsvæðum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur. Kröfurnar eru mismunandi eftir stærð íbúða, hvort um námsmannaíbúðir er að ræða og eftir tegund þjónustu. Eftirfarandi var haft til hliðsjónar við mat á fjölda bílastæða fyrir skipulagssvæðið

Gefið er upp viðmið um fjölda bílastæða sem þarf fyrir hvern reit en endanlegan fjölda bílastæða þarf að endurskoða á deiliskipulagsstigi þegar nánari upplýsingar liggja fyrir um stærðir og samsetningu íbúða á hverjum reit sem og starfssemi á reitum. Gert er ráð fyrir stúdentaíbúðum á reit 5 og því fáum bílastæðum þar. Ef notkun lóðar breytist þar þarf hugsanlega fleiri bílastæði.

Engin stæði skulu vera innan lóðar og eru öll stæði samnýtanleg, bæði þau sem eru í götum og í bílastæðahúsum, og er ekki heimilt að merkja þau ákveðnum byggingum. Gert er ráð fyrir að innheimt verði bílastæðagjöld vegna allra stæða á svæðinu. Gert er ráð fyrir bílahúsum á reitum 8 og 15 sem eru samnýtanleg öllu svæðinu. Áður en deiliskipulag verður unnið skal vinna samgöngumat í samræmi við ný viðmið Reykjavíkurborgar um bílastæðafjölda. Í samgöngumati er nákvæmt mat lagt á fjölda bílastæða, samnýtingamöguleika og fleira.

Hjólastæði

Eftirfarandi kvaðir gilda um lágmarksfjölda hjólastæða á skipulagssvæðinu

Íbúðir: 2 hjólastæði fyrir hverja íbúð

Stúdentaíbúðir: 1-2 hjólastæði fyrir hverja íbúð, háð stærð íbúða

Skrifstofubyggingar: 0,5-3 hjólastæði á 100 m2

Verslanir: 2-3 hjólastæði á 100 m2

Leikskóli: 0,4 hjólastæði á starfsmann og 20 stæði / 100 nemendur

Grunnskóli: 30-60 stæði / 100 nemendur

Áður en deiliskipulag verður unnið skal vinna samgöngumat í samræmi við ný viðmið Reykjavíkurborgar um hjólastæðafjölda. Í samgöngumati er nákvæmt mat lagt á fjölda hjólastæða og hlutfall þeirra sem eru í læstu rými og þeirra sem eru við innganga bygginga.



Hverfisgata í Reykjavík að sumarlagi



Deilibílar draga úr bílastæðapörf



Hjólastæði



Rafbílahleðsla

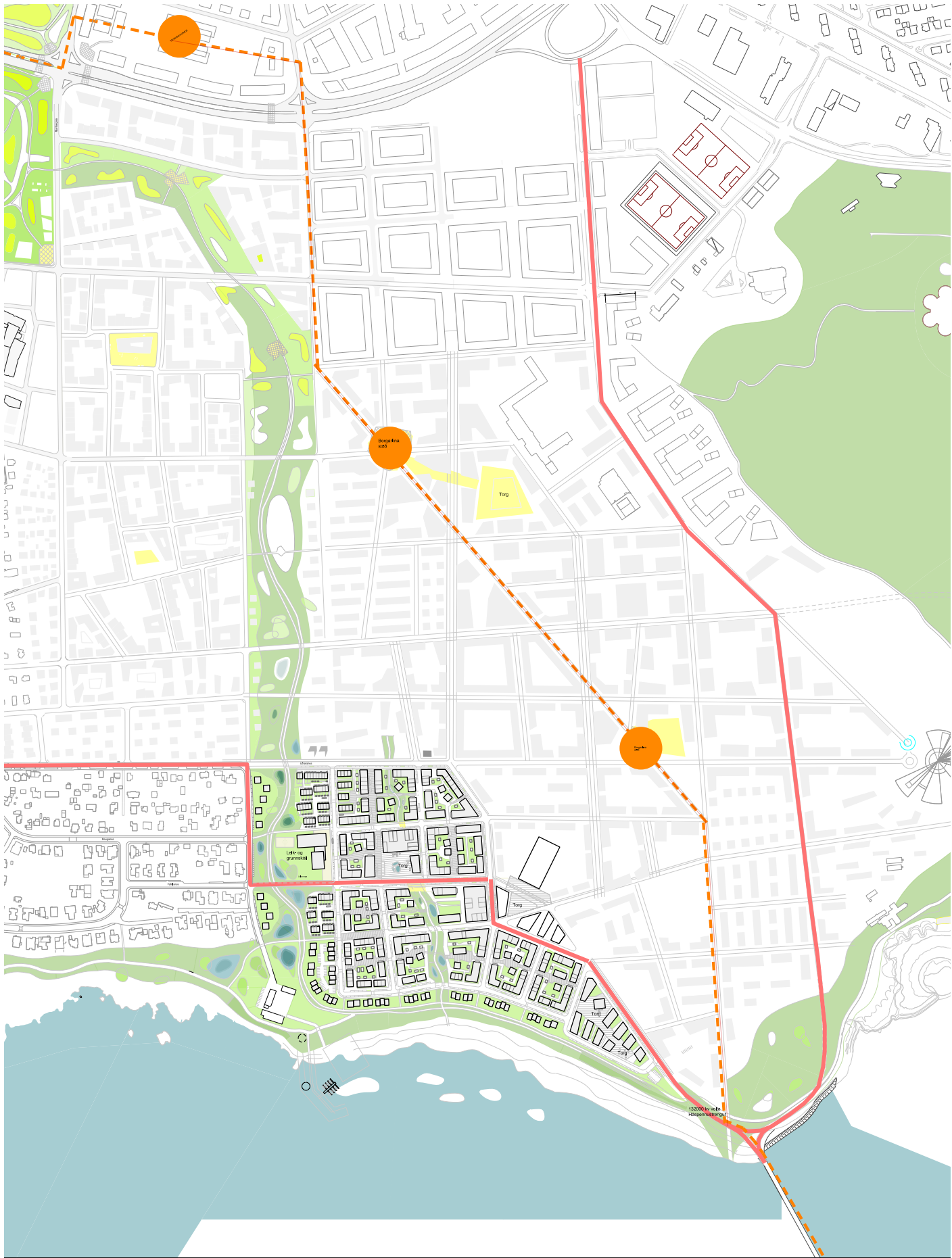
ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Í dag ekur leið 12 um Skerjafjörð og tengir hverfið við svæði HÍ, miðbæinn, Sæbraut, Mjódd, Seljahverfi og Ártún. Í vinnslu er deiliskipulagstillaga fyrir brú yfir Fossvog sem tengir saman Kársnes og Skerjafjörð. Fyrirhugað er að leyfa umferð gangandi, hjólandi og almenningsvagna yfir Fossvogsbrú. Brúin tengir saman og styttr leið gangandi og hjólandi vegfarenda milli Reykjavíkur og Kópavogs og gefur einnig kost á bættum almenningssamgöngum milli bæjarfélaganna. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir akstri almenningsvagna fyrir flugbrautarendann og því mun aðgengi að almenningssamgöngum stór aukast fyrir íbúa í Skerjafirði sem og á rammaskipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir akstri almenningsvagna um rammaskipulagssvæðið. Áætluð leið er um aðalgötu svæðisins með biðstöðvum á torginu.

Þegar flugvöllurinn fer úr Vatnsmýrinni er gert ráð fyrir leið Borgarlínu í gegnum Vatnsmýrina að BSÍ.



Leið almenningavagna um skipulagssvæðið



Vatnsmýrin. Hugmynd um leiðir almenningvagna og Borgarlínu (mynd úr hugmyndaleit)

BÍLASTÆÐI - BÍLAGEYMSLUHÚS

Lagt var mat á bílastæðafjölda út frá breyttum viðmiðum um kröfur um fjölda bílastæða sem Reykjavíkurborg er að þróa hjá sér til að nota á þéttingarreitum og á reitum í nágrenni við hágæða þjónustu almenningssamgangna. Samkvæmt skilgreiningum er Skerjafjörður reitur á svæði í flokki 2 og því gilda ekki eins stífar kröfur um fjölda bílastæða eins og á miðsvæðum. Með tilkomu brúar yfir Fossvog sem er ætluð fyrir gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur og með tilkomu strætisvagnaakreina fyrir flugbrautarendann má ætla að skipulagssvæðið geti talist til svæðis með góðar strætósamgöngur. Því var lagt mat á fjölda bílastæða út frá báðum viðmiðum, þ.e. svæði í flokki 1 og svæði í flokki 2. Bílastæðakröfur eru misjafnar eftir nýtingu m² og eftir íbúðastærð.

Í skipulagstillögu er gert ráð fyrir að bílastæðum sé í aðalatriðum komið fyrir í bílageymsluhúsum og í stæðum meðfram götum. Götustæði eru þó aðallega hugsuð fyrir gesti, fatlaða og deilibíla. Engin bílastæði eru innan lóða. Með þessu fyrirkomulagi munu þróunaraðilar á svæðinu greiða gjald til sveitarfélagsins, sem svarar til þeirra bílastæðaparfa, sem nýtt er til byggingar bílageymsluhúsanna. Rekstur þeirra getur verið í höndum sveitarfélags eða félags í þess eigu, eða annarra og munu mánaðarleg bílastæðagjöld íbúa greiða hluta stofnkostnaðar og rekstur. Deilibílar og rafmagnsbílar munu fá ríkulega aðstöðu á svæðinu. Í bílageymsluhúsum verður góð aðstaða fyrir rafbíla og á svæðinu almennt gott aðgengi að deilibílum. Hugsanlegt er að þróunaraðilar greiði td. 5 ára meðlimagjald deilibíla sem fylgi hverri íbúð. Slík ráðstöfun myndi hvetja til minni notkunar einkabíla og styrkja rekstur deilibíla.



Dæmi um bílastæðahús - Kaupmannahöfn

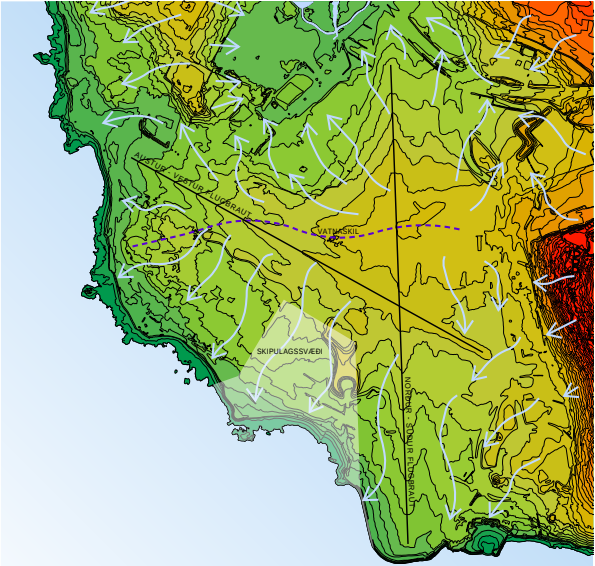


Dæmi um bílastæðahús í Svíþjóð

OFANVATNSLAUSNIR

Talið er afar ólíklegt að ofanvatn sem lendir á skipulagssvæðinu skili sér til Vatnsmýrar. Hábunga er á austur vestur flugbrautinni og hripar vatn þaðan annars vegar til suðurs í átt til sjávar og hins vegar til norðurs í átt að Vatnsmýri. Þar sem hábungan er talsvert norðar en það byggingarsvæði sem rammaskipulagið tekur yfir, og vatn hripar til suðurs í átt að sjó en ekki að Vatnsmýrinni, er ekki talið að framkvæmdirnar muni hafa áhrif á grunnvatnsstöðu og þar með vatnsmagn í Vatnsmýri. Núverandi strandlengja er röskuð að hluta þar sem bryggjur og fyllingar eru við ströndina en er að öðru leyti náttúruleg. Vatnaskil eru um austur-vestur flugbrautina sem liggur á hrygg og hallar landi norðan hennar í átt að Vatnsmýri en sunnan hennar í átt að Skerjafirði. Þó er talið mikilvægt að tryggja óbreytt aðstreymi grunnvatns til þess að geta unnið með léttara lagnakerfi og um leið láta regnvatn móta nýtt fjölbreytt vistkerfi á grænum svæðum. Stutt er í góðan viðtaka, Skerjafjörðinn. Hægt að komast af með „létt“ pípukerfi þar sem mögulegt er að leiða ofanvatn af götum í hripanði farvegum ofanjarðar sem oftast væru þurrir gras- / gróðurfarvegir. Í göturýmum er hægt að koma fyrir ofanvatnsrásum á yfirborði sem halla í átt að grænum geirum með ofanvantsrásum sem halla til sjávar. Hægt er að vera með regnbeð milli bílastæða þar sem regnvatn er tekið niður í pípur og leitt út í næsta græna belti. Það þvingar hæð í ofanvatnsrásum í grænum svæðum niður sem þýðir að grænu geirarnir verða „rásarmótaðir“.

Tilgangur með grænum þökum og ofanvatnslausnum innan lóða er að hægja á/tefja rennsli ofanvatns og skapa skilyrði til að það sígi niður í jarðveginn eða gufi upp eftir aðstæðum.



Ferill grunnvatns í Vatnsmýri



Leiðir ofanvatns innan skipulagssvæðis



Dæmi um útfærslur á ofanvatnslausnum



SKÓLI

Skólagangan er mikilvægur hluti af lífshlaupi allra og skóla- og skipulagt íþróttar- og frístundastarf er sífellt að verða ríkari hluti af daglegu lífi barna og unglinga. Framtíðin er hins vegar óviss, við vitum ekki hvaða tækni, hvaða þekking eða hvaða atvinnugreinar verða ríkjandi árið 2030. Við vitum ekki hvernig félagslegt umhverfi verður en við vitum þó að einstaklingar þurfa að búa yfir leikinni til að menntast, bæði formlega og óformlega. Þá þurfa þeir að búa yfir ríkri félagshæfni, sjálfsþekkingu, vera skapandi og heilbrigðir líkt og segir í drögum að menntastefnu Reykjavíkur. Þegar verið er að hanna „nýjan“ borgarhluta er mikilvægt að horfa fram í tímann og spyrja sig hvernig best verði mætt framtíðarhagsmunum barna og fjölskyldna með því að læra af þeim þróunarverkefnum sem unnin hafa verið að undanfögnu. Á liðnum árum hefur orðið sú þróun að sífellt fleiri og yngri börn sækja leikskóla. Á sama tíma nýta sífellt fleiri fjölskyldur sér þjónustu frístundaheimila fyrir börn í yngstu bekkjum grunnskólans. Löggjafinn hefur brugðist við með því að samræma grunnþætti starfs í leikskóla og grunnskóla í gegnum aðalnámskrá og gert sveitarfélögum að bjóða upp á þjónustu frístundaheimila.

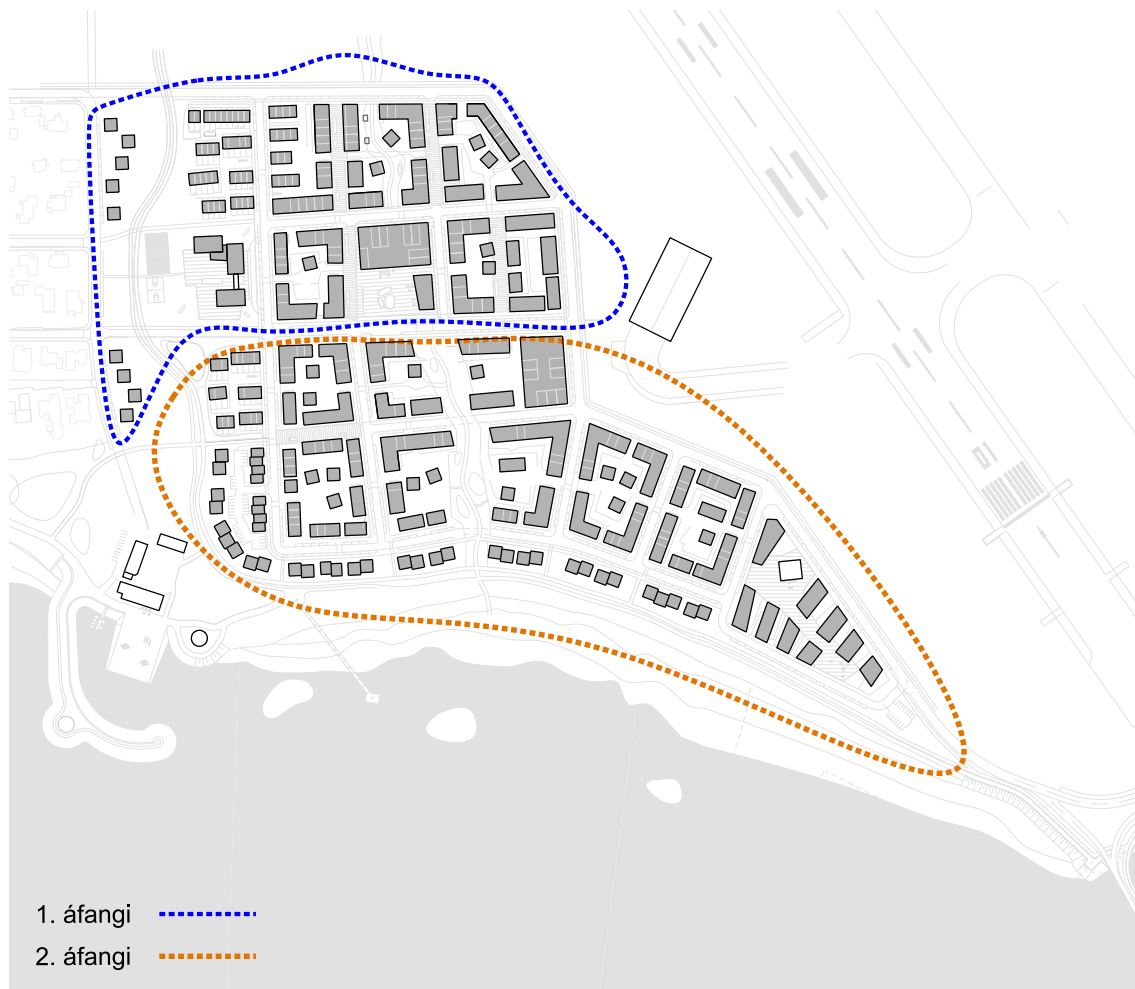
Gert er ráð fyrir skóla fyrir yngstu íbúa svæðisins og í eldri hverfum í Skerjafirði. Skólastarf og kennsluhættir byggjast á því að skólinn sé samþættur leik- og grunnskóli fyrir u.þ.b. 200 börn á aldrinum eins til níu ára. Útreikningar á fjölda leik- og grunnskólabarna miðast við 1000 nýjar íbúðir í Skerjafirðinum, þar af 200 stúdentaíbúðir. Gera má ráð fyrir að fyrstu 200 íbúðirnar verði tilbúnar árið 2021 og restin deilist álika jafnt á árin fjögur þar á eftir. Leikskólabörnunum hefur verið skipt upp í ungbarnadeild (fyrsta árið í leikskóla) og leikskóladeild (3-5 ára), samtals 25 börn á ári. Stærð skólahúss er um 3700 m² á þremur hæðum. Stærð lóðar er 8950 m². Markmiðið er samfella sé mikil milli leik- og grunnskólastarfs sem og samfella milli grunnskólastarfs og frístundar. Samvinna og samstarf þurfa að vera lykilþættir í sérkennum skólans, hönnun byggingarinnar og skólalóðar. Mikilvægt að eldri nemendur komist á vistvænan hátt í skólann.

SORP

Meðhöndlun úrgangs frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs. Reykjavíkurborg sinnir sorphirðu heimilisúrgangs og hefur umsjón með rekstri grenndarstöðva. Í Nýjum Skerjafirði verður sorpflokkun og hirða útfærð með djúpgámum. 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. Nánar er fjallað um útfærslu djúpgáma í skilmálum fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð. Nýrrar hugsunar er þörf hvað varðar sorphirðu á þéttingarsvæðum og gildir það um skipulagssvæðið. Gert verður ráð fyrir flokkun sorps og aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Markmiðið er að flokka pappír, plast, gler og málma auk hefðbundins heimilisúrgangs, eða í 5 úrgangsflokka. Djúpgámar skulu vera á lóðum í eigu viðkomandi fasteigna. Stofnuð er sérstök lóð fyrir djúpgámana sem þinglýst er á viðeigandi fasteign. Gert er ráð fyrir að Reykjavíkurborg eigi djúpgámana en lóðarhafi kassann sem gámurinn er felldur niður í og sinni viðhaldi á honum sem og umhirðu lóðar. Fasteignar eigandi sér um gerð svæðis fyrir djúpgámana og skal það gera í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar. Á skipulagsupprætti eru lóðir djúpgáma sýndar og er staðsetning þeirra leiðbeinandi. Annars skal í deiliskipulagi fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar um hönnun og útfærslu djúpgáma. Þessi ákvæði gilda fyrst og fremst um íbúðalóðir, en fyrirtæki og stofnanir skulu leysa sín úrgangsmál innan lóðar

ÁFANGASKIPTING

Gert er ráð fyrir að skipulagssvæðinu verði skipt í reiti eða lóðir. Reitum er ráðstafað ýmist til einkaaðila eða félaga sem byggja íbúðir án hagnaðarsjónarmiða. Á hverjum reit er yfirbragð byggðar mismunandi. Uppbyggingu skipulagssvæðisins er skipt í tvo áfanga. 1. áfanginn er norðurhluti svæðisins. 2. áfanginn bíður landfyllingar og þess að mengunarmælingar fari fram.



SKUGGAVÖRP

Gerðar voru myndir af skuggavarpi á tveimur árstímum; vor(haust) jafndægri og sumarsólstöðum
Miðað er við kl. 10.00, 13.30, 17.00.



Skuggavarp 21. júní kl. 10



Skuggavarp 21. júní kl. 13.30



Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. mars kl. 10



Skuggavarp 21. mars kl. 13.30



Skuggavarp 21. mars kl. 17



Ströndlengjan



Bæjartorg



Grænn ás í byggð



Við ströndina

UPPDRÁTTUR



Snið B



LEIÐARLJÓS FYRIR EINSTAKA REITI

1. Smágerð byggð í anda gamla Skerjafjarðar
2. Fíngerð raðúsabyggð, gaflar snúa að götu og grænu belti.
3. Íbúðareitur við vistgötu. Fjölbýlishús í sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
4. Íbúðareitur við vistgötu. Fjölbýlishús við grænan miðás með punkthúsum í garði. Litlir forgarðar við götu.
5. Íbúðareitur við vistgötu. Fjölbýlishús og punkthús í sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
6. Leik- og grunnskóli við grænt belti. Aðalaðkoma frá austri en einnig sleppistæði við Skeljanes.
7. Íbúðareitur. Fjölbýlishús og punktús í sameiginlegum garði. Starfsemi að torgi.
8. Íbúðarhús og bílastæðahús með starfsemi á neðstu hæð við torg.
9. Blandaður reitur við vistgötu. Fjölbýlishús og punktús í sameiginlegum garði.
10. Íbúðareitur við vistgötu. Fjölbýlishús með sameiginlegum garði.
11. Smágerð byggð við grænt belti í anda stóra Skerjafjarðar.
12. Fíngerð raðhúsabyggð. Gaflar snúa að götu og grænu belti.
13. Íbúðareitur. Fjölbýlishús og punkthús í sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
14. Fjölbýlishús við grænan miðás. og smáhús. Litlir forgarðar við götu.
15. Íbúðareitur. Fjölbýlishús og bílasstæðahús við grænan miðás. Litlir forgarðar við götu.
16. Núverandi byggð með starfsemi. Frístunda- og bátageymslur í tengslum við bryggju. Möguleiki á kaffihúsi.
17. Íbúðareitur. Fíngerð rað- og fjölbýlishúsabyggð við grænt belti.
18. Íbúðareitur. Fjölbýlis- og raðhús. Stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
19. Íbúðareitur. Fjölbýlis,- raðhús og stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu. Liggur að grænum miðás.
20. Íbúðareitur. Fjölbýlis,- raðhús og stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu. Liggur að grænum miðás.
21. Íbúðareitur. Fjölbýlis,- raðhús og stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
22. Íbúðareitur. Fjölbýlis,- raðhús og stakstæð hús með sameiginlegum garði. Litlir forgarðar við götu.
23. Svæði með blandaðri starfsemi, gjarnan tengd heilsu og útivíst.
24. Lítil fjölbýli við strönd.
25. Lítil fjölbýli við strönd.

5 hæð



4 hæð



3 hæð



2 hæð



1 hæð



- Starfsemi
- Íbúðir
- Bílahús



SVÆÐI	LÓÐARSTÆRÐ	HÚSHÆÐIR	BYGG.M.	N.HL.	ÍBÚÐAFJÖLDI	ÍBÚÐIR M²	STARFSEMI M²	BÍLAST.HÚS M²
1	2030	2-3	1400	0,7	16	1400	0	
2	4690	2-3	4719	1,0	52	4719	0	
3	4975	2-5	7038	1,4	78	7038	0	
4	6610	3-5	9272	1,4	103	9272	0	
5	5653	1-4	6500	1,1	72	6500	0	
6	8950	1-3	3697	0,4			3697	
7	3814	3-5	8772	2,3	88	7895	877	
8	4790	3-4	8786	1,8	0		2220	6580
9	2986	3-5	6068	2,0	62	5583	485	
10	3537	2-4	5568	1,6	62	5568	0	
11	1460	2-3	1200	0,8	13	1200	0	
12	2836	2-3	2880	1,0	32	2880	0	
13	3775	2-5	7092	1,9	75	6737	355	
14	2954	2-5	5421	1,8	57	5150	271	
15	4661	2-5	11320	2,4	42	3800	0	7520
16	2470	1-2	1330	0,5	15	1330	0	
17	4450	2-3	3952	0,9			3952	
18	5130	2-4	6264	1,2	70	6264	0	
19	3732	2-3	5130	1,4	57	5130	0	
20	4550	2-4	7315	1,6	81	7315	0	
21	5860	2-4	8308	1,4	92	8308	0	
22	5950	2-3	7380	1,2	82	7380	0	
23	7650	1-2	4896	0,6	16	1469	3427	
24	1650	2-3	2619	1,6	9	786	1833	
25	2140	2-3	3510	1,6	12	1053	2457	
SAMT.	107303		140437		1186	106776	19575	14100

Íbúðarfjöldi uppgefinn í töflu miðast við meðalíbúðarstærð 90 m²

SVÆÐI 1

Leiðarljós:

Stök hús sem mynda samfellda lágreista byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóð: 2030 m²

Byggingarmagn: 1400 m²

Nýtingarhlutfall 0,7

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-3 hæða punkthús.

Lítill tví- og fjölbýli með rispökum. Fjölbreytt lita- og efnisnotkun.



SVÆÐI 2

Leiðarljós:

Raðhúsabyggð að grænu belti

Lóð 4690 m²

Byggingarmagn: 4720m²

Nýtingarhlutfall 1,0

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-3 hæða raðhús með fjölbreyttu uppbroti.



Snið norður-suður



SVÆÐI 3

Leiðarljós

Blandað, raðhús og fjölbýlishús.

Lóð: 4975 m²

Byggingarmagn: 7038 m²

Nýtingarhlutfall 1,4

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-5 hæðir fjölbýli

Þakform frjálst.



SVÆÐI 4

Leiðarljós

Fjölbýlishús umhverfis garð. Stök hús í garði.

Lóð: 6610

Byggingarmagn: 9272 m²

Nýtingarhlutfall 1,4

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-5 hæðir fjölbýli.

Þakform frjálst.



Snið norður-suður



SVÆÐI 5

Leiðarljós:

Raðhús og fjölbýlishús um inngarð.

Lóð: 5653 m²

Byggingarmagn: 6500 m²

Nýtingarhlutfall 1,1

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa:

Hús 1- 4 hæðir. Fjölbreyttar húsgerðir. Þakform frjálst. Hæðir bygginga takmarkaðar vegna hindrunarflata flugvallar. Hugsanlegt að byggingarmagn verði aukið síðar.



SVÆÐI 6

Leiðarljós:

Leik- og grunnskóli fyrir 0-9 ára gömul börn.

Lóð: 8950 m²

Byggingarmagn: 3700 m²

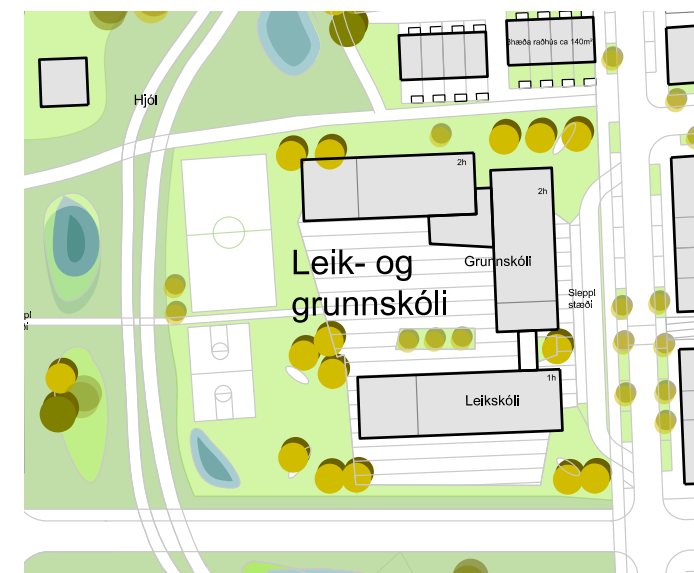
Nýtingarhlutfall 0,4

Skóli, leikskóli

Form og yfirbragð húsa: 1-3 hæðir. Leitast skal við að nota náttúruleg byggingarefni í hús og lóð.



Snið austur-vestur



SVÆÐI 7

Leiðarljós:

Fjölbýlishús með lifandi starfsemi að torgi.

Lóð: 3814 m²

Byggingarmagn: 8772 m²

Nýtingarhlutfall 2,3

Íbúðir og þjónusta að torgi

Form og yfirbragð húsa: 3 - 5 hæðir. Borgarhús.



Snið austur-vestur



SVÆÐI 8

Leiðarljós:

Blandaður reitur með starfsemi á neðstu hæð.

Torg með náttúrulegu yfirbragði.

Lóð: 4790 m²

Byggingarmagn: 8786

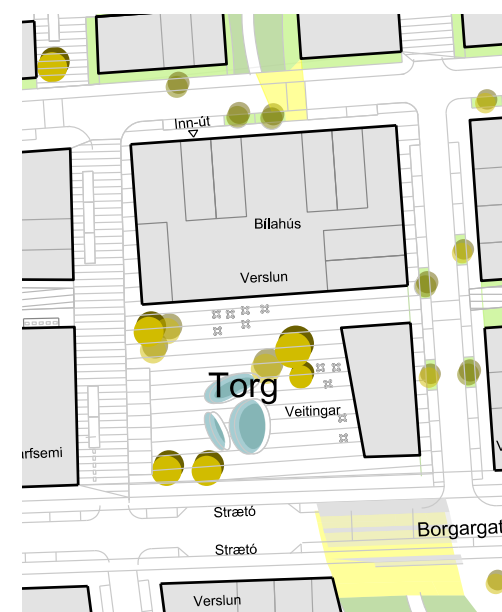
Nýtingarhlutfall 1,8

Íbúðir, þjónusta, bílastæðahús.

Form og yfirbragð húsa: 3-4 hæðir. Gæta skal sérstaklega að útliti bygginga á reitnum og náttúrulegu grænu yfirbragði torgs.



Snið norður-suður



SVÆÐI 9

Leiðarljós:

Smærri fjölbýlishús um garð. Starfsemi að götu að hluta.

Lóð: 2986 m²

Byggingarmagn 6068 m²

Nýtingarhlutfall 2,0

Íbúðir, þjónusta

Form og yfirbragð húsa: Hús 3 - 5 hæðir og skulu vera fjölbreytt hvað varðar liti og efnisnotkun.



Snið austur-vestur



SVÆÐI 10

Leiðarljós:

Smærri fjölbýlishús um garð.

Lóð: 3537 m²

Byggingarmagn 5568

Nýtingarhlutfall 1,6

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús eru 2-4 hæðir og skulu vera fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.

Hæðir bygginga takmarkaðar vegna hindrunarflata flugvallar.



Snið austur-vestur



SVÆÐI 11

Leiðarljós:

Stök hús sem mynda samfellda lágreista byggð í anda stóra Skerjafjarðar.

Lóð: 1460 m²

Byggingarmagn : 1200 m²

Nýtingarhlutfall 0,8

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2-3 hæðir. Raðhús, parhús eða lítil fjölbýli með rispökum. Fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.



SVÆÐI 12

Leiðarljós:

Raðhúsabyggð að götu og grænum ás

Lóð: 2836 m²

Byggingarmagn: 2880m²

Nýtingarhlutfall 1,0

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2-3 hæðir. Raðhús, parhús eða lítil fjölbýli með rispökum. Fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.



Snið norður-suður



SVÆÐI 13

Leiðarljós:

Fjölbýlishús um grænan garð. Stök hús í garði.

Lóð: 3775 m²

Byggingarmagn: 7092 m²

Nýtingarhlutfall 1,9

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2-5 hæðir.

Fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.



SVÆÐI 14

Leiðarljós:

Fjölbýlishús sem opnast að grænum ási. Stakt hús í garði.

Lóð: 2954 m²

Byggingarmagn: 5421 m²

Nýtingarhlutfall 1,8

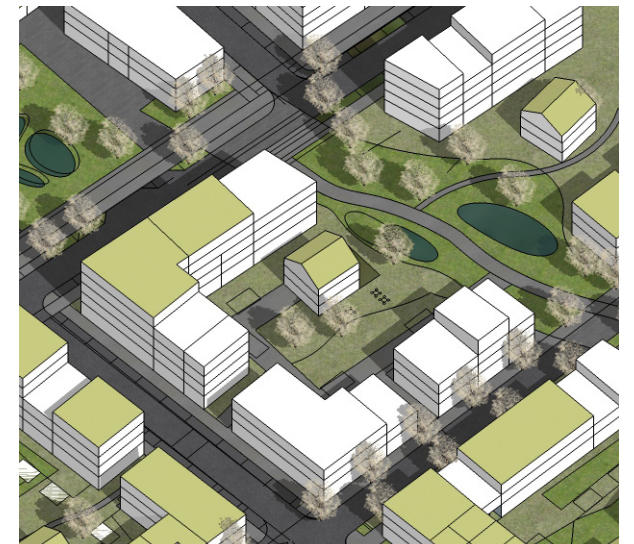
Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2-5 hæðir.

Fjölbreytt hvað varðar lit og efnisnotkun.



Snið norður-suður



SVÆÐI 15

Leiðarljós:

Blandaður reitur með starfsemi á neðstu hæð.
Torg með náttúrulegu yfirbragði.

Lóð: 4661 m²

Byggingarmagn 11320 m²

Nýtingarhlutfall 2,4

Íbúðir, þjónusta, bílastæðahús.

Form og yfirbragð húsa: 2-5 hæðir.

Gæta skal sérstaklega að útliti bygginga á reitnum



SVÆÐI 16

Leiðarljós:

Byggingar sem fyrir eru gerðar upp og nýttar
fyrir blandaða starfsemi gjarnan í tengslum við
siglingar og útivist

Lóð: 2470 m²

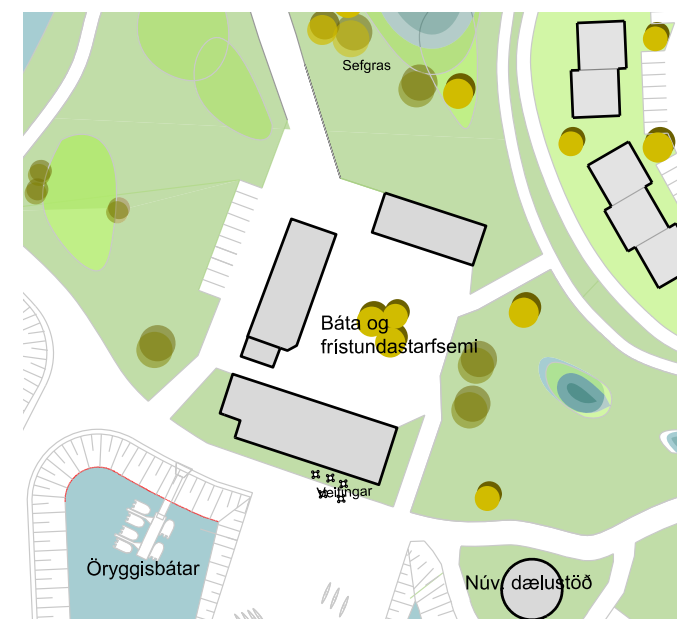
Byggingarmagn er um : 1330

Nýtingarhlutfall 0,5

Starfsemi tengd tómstundum og
siglingaíþróttum.

Form og yfirbragð húsa:

Hús 1 -3 hæðir.



SVÆÐI 17

Leiðarljós:

Raðhúsabyggð að götu og grænum ás

Lóð: 4450 m²

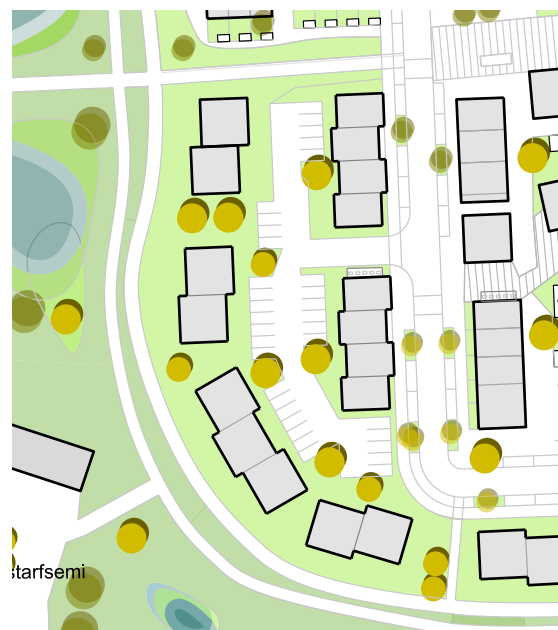
Byggingarmagn 3952 m²

Nýtingarhlutfall 0,9

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2 -3 hæðir eru hallandi þökum. Hver raðhúsálengja er með sín sérkenni.

Náttúruleg efni húsa að grænum ás.



SVÆÐI 18

Leiðarljós:

Blandaður reitur, fjölbýlishús umlykja inn garð með stakstæðum húsum. Stakstæð hús og minni fjölbýli næst ströndinni.

Lóð: 5130 m²

Byggingarmagn 6264 m²

Nýtingarhlutfall 1,2

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2 -4 hæðir

Gæta skal að fjölbreytni í útliti bygginga á reitnum.



SVÆÐI 19

Leiðarljós:

Blandaður reitur, fjölbýlishús og parhús sem opnast að grænum ási. Stök hús að grænum garði

Lóð: 3732 m²

Byggingarmagn er um : 5130 m²

Nýtingarhlutfall 1,4

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2-3 hæðir. Gæta skal að fjölbreytni í útliti byggingar á reitnum.



Snið norður-suður



SVÆÐI 20

Leiðarljós:

Fjölbýlishús sem opnast að grænum ási. Stök hús í garði.

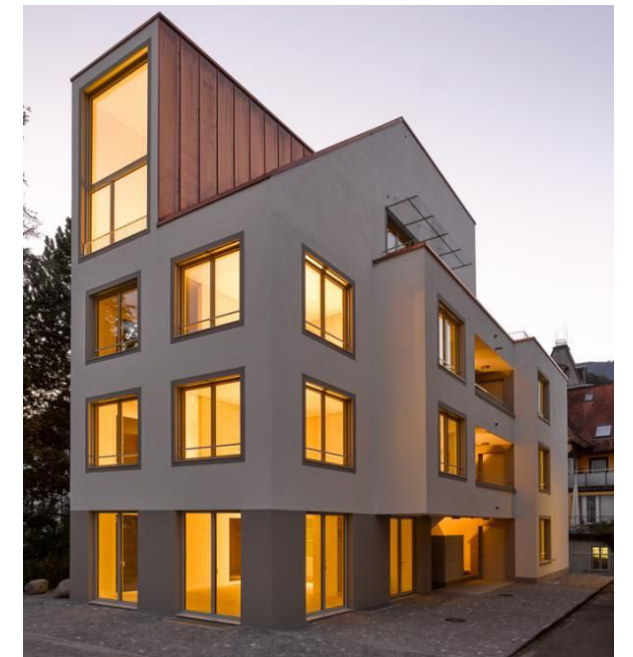
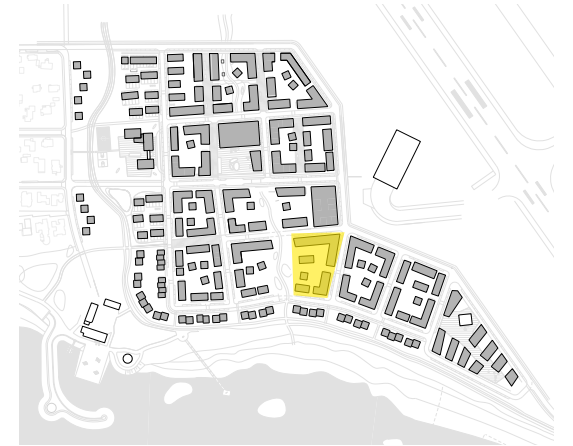
Lóð: 4550 m²

Byggingarmagn 7315 m²

Nýtingarhlutfall 1,6

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2-4 hæðir. Gæta skal að fjölbreytni í útliti bygginga og aðlögun að grænum ás.



SVÆÐI 21

Leiðarljós:

Fjölbýlishús um grænan garð. Stök hús í garði.

Lóð: 5860 m²

Byggingarmagn er um : 8308 m²

Nýtingarhlutfall 1,4

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2 - 4 hæðir.

Fjölbreytt yfirbragð bygginga.



SVÆÐI 22

Leiðarljós:

Fjölbýlishús um grænan garð. Stök hús í garði.

Lóð: 5950 m²

Byggingarmagn 7380 m²

Nýtingarhlutfall 1,2

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: Hús 2 - 3 hæðir.

Fjölbreytt yfirbragð bygginga.



Leiðarljós:

Svæði með blandaðri starfsemi, gjarnan tengd hafnarstarfsemi, heilsu og útivist.

Lóð: 7650 m²

Byggingarmagn : 4896 m²

Nýtingarhlutfall 0,6

Þjónusta

Form og yfirbragð húsa: Hús 1-3 hæðir.

Fjölbreytt form húsa gjarnan náttúruleg byggingarefni (timbur). Hallandi þök.



SVÆÐI 24

Leiðarljós:

Stakstæð minni fjölbýlishús næst strönd

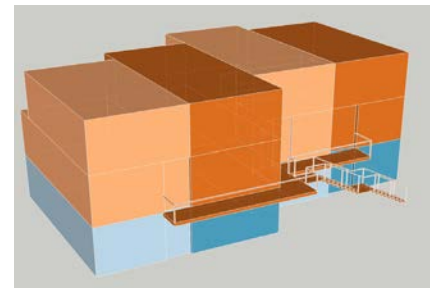
Lóð: 1650 m²

Byggingarmagn: 2619 m²

Nýtingarhlutfall 1,6

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-3 hæða fjölbýlishús, raðhús og parhús.



Íbúðargerð 2 - 100M² á tveimur hæðum



Íbúðargerð 2 - 100M² á tveimur hæðum



Íbúðargerð 1 - 50 m2

SVÆÐI 25

Leiðarljós:

Stakstæð minni fjölbýlishús næst strönd

Lóð: 2140 m²

Byggingarmagn: 3510 m²

Nýtingarhlutfall 1,6

Íbúðir

Form og yfirbragð húsa: 2-3 hæða fjölbýlishús, raðhús og parhús.

