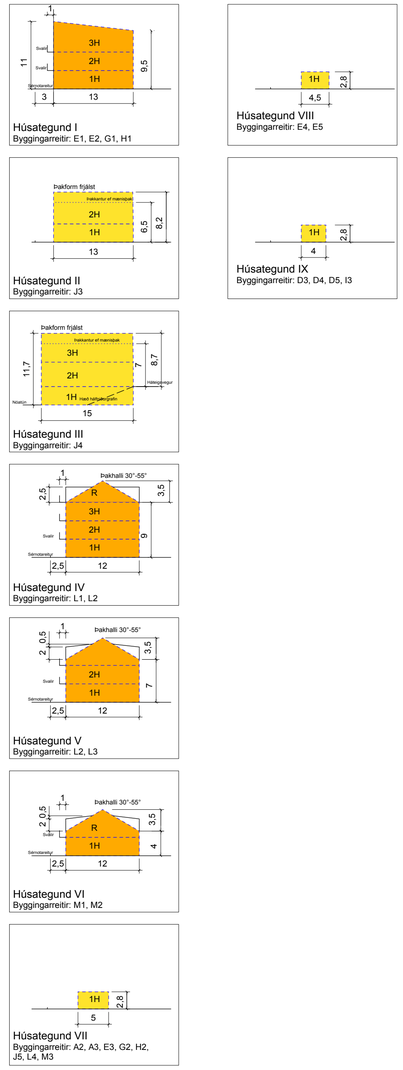
SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

D R Ö G 14.05.2019

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

Uppdráttur mkv. 1:1000



Kennisnið mkv. 1:500

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, friðlýstar
- Byggingarreitur nýbyggingar, hallandi þak
- Byggingarreitur nýbyggingar, flatt eða hallandi þak
- Byggingarreitur, jarðhæð óbyggð
- Sérnotareitur
- Útivistarsvæði, leiðbeinandi staðsetning
- Helgunarreitur menningarminja
- Hverfisvernd
- 100 m² Lóðastærð
- XX Merking byggingarreits
- XX Hæðir / kjallari
- Stígur (göngu - og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata, leiðbeinandi
- Kvöð um upphitaða gönguleið
- Upphækkaður stígur
- Bílastæði
- Bílastæði hreyfihamlaðra
- Núverandi tré
- Ný tré, leiðbeinandi staðsetning
- Viðmiðunarstaðsetning hiróbúls

Í gildi er deiliskipulag Sjómannaskóla Íslands, reitur 1.254, samþykkt í skipulagsnefnd 09.09.1996 og samþykkt í borgarráði 10.09.1996

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. 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_

A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAÍ BAK kt. 061175-2539

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254
Breyting á deiliskipulagi

Uppdráttur, kennisnið

Dagsetning		Mælikvarði	Blaðastærð
14.05.2019		1:500, 1:1000	A1
Númer:	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
2 / 5		AA	FK

GREINARGERÐ

1.1 Aðdragandi og forsendur

Reykjavíkurborg og ríkið hafa gert með sér samkomulag um endurskipulagningu nokkurra svæða sem hafa verið á forsjá ríkisins síðustu áratugi. Markmið samkomulagsins er að stuðla að betri nýtingu þessara svæða og þá einkum í þágu húsnæðismarkaðarins og stuðla að uppbyggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis á hluta þeirra. Sjómannaskólareitur er eitt þessara svæða og byggja breytingar á viljayfirlýsingu sem borgarstjóri og fjármála- og efnahagsráðherra undirrituðu 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík, sem eru ýmist í eigu eða í forsjá ríkisins.
Fyrirhugað er að fjölga íbúðum á reitnum um 139 en þær eru ætlaðar hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk (fyrstu kaupendur), námsmönnum, eldri borgurum (Feb), auk íbúða fyrir sértæk búsetuúrræði. Á lóð Háteigskirkju er fyrirhugað að byggja skrifstofubyggingu fyrir Biskupsstofu og móttökuhús fyrir biskup.

2 Fyrirliggjandi skipulagsæætlanir

2.1 Aðalskipulag

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2010-2030 er þetta svæði, Sjómannaskólareitur, skilgreint með eftirfarandi hætti: **Þ-32 Tækniskólinn, Háteigskirkja.** Á svæðinu er gert ráð fyrir blönduðu stofnana, þjónustu og íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Möguleg aukning byggingarmagns er einkum á lóð Sjómannaskólans.

2.2 Núgildandi deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands var amþykkt í borgarráði 10.9.1996 og samþykkt í skipulagsnefnd 9.9.1996.

3 Skipulagssvæðið

3.1. Afmörkun og stærð

Deiliskipulagssvæðið markast af Nóaúni til vesturs, innri húsaröð Skipholts til norðurs, Vatnsholti til austurs og Háteigsvegi til suðurs. Stærð deiliskipulagssvæðis er 66.310 m2 að flatarmáli.

3.2 Náttúrufar

Á þeim 2 reitum sem fyrirhugað er að byggja hallar landi til norðurs, um þriggja metra hæðamunur á hvorum stað. Norðan við Sjómannaskólann er um 8 metra fall niður á aðliggjandi bílastæði við Skipholt og fer landið í kringum Vatnsveitutankana upp um ca. 10 metra. Á norðvesturhluta deiliskipulagssvæðisins eru 2 þriggja hæða fjölbýlishús (námsmannaíbúðir) sem byggð voru á 6. áratug síðustu aldar. Hús þessi eru 8 metrum neðar í landi með aðkomu frá Skipholti og tengjast því lítla Sjómannaskólasvæðinu.
Svæðið er að stærstum hluta opið og grasi vaxið. Að hluta til er svæðið mjög gróið, sérstaklega í norðvestur hluta þess, þar sem Stakkstaðið er. Birki- og grenitré einkenna svæðið, auk lággróðurs og runna.

3.3. Mannvirki innan reitsins:

Helsta kennileiti svæðisins er Sjómannaskólinn. Byggingin var friðuð af menntamálaráðherra 19. maí 2008 samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Innan afmörkunar reitsins er auk þess kirkja og safnaðarheimili, námsmannaíbúðir og leikskóli.
Innan svæðisins eru friðaðar menningarminjar annars vegar stakkstæði á norðvestur hluta þess og hins vegar Vatnsgeymar á suðvestur hluta svæðisins.

3.4. Aðliggjandi byggð /umhverfi

Sunnan við Háteigsveginn er íbúðabyggð, þriggja hæða íbúðarhús byggð á 6. áratug síðustu aldar. Vestan við Nóatún er íbúðabyggð. Á austur hluta við Vatnsholt, eru íbúðarhús, 2-3 hæða, sem byggð voru á 7. áratug síðustu aldar. Til suðausturs eru menntastofnanir (Kennaraháskólinn, Háteigsskóli) og kirkja (Kirkja óháða safnaðarins).

3.5 Samgöngur, bílastæði og aðkoma

Aðkoma að svæðinu fyrir bílaumferð er frá Háteigsvegi. Göngu tengingar eru gegnum svæðið í allar áttir auk þess sem náttúrulegir göngustígar myndast á svæðinu í gegnum árin. Innan við 500 metrar eru í verslun, heilsu þjónustu og almenningssamgöngur. Stórir malbikaðir bílastæðaflákar einkenna svæðið sem virðast í mörgum tilfellum vannýttir.

4 Umhverfisáhrif

4.1. Jákvæð áhrif

Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tillögunni fjölgar íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á innviðum borgarinnar og þjónustu. Göngu- og hjólaleiðir innan svæðisins betur tengdar við aðliggjandi stígakerfi. Nýjar byggingar eru lágreistar í takti við aðliggjandi byggð.

4.2. Neikvæð áhrif

Gera má ráð fyrir auknu ónæði á meðan á framkvæmdum stendur. Gengið er á græn svæði til íbúðabyggðar. Umferð eykst vegna nýrra íbúða.

5 Húsakönnun og fornleifar

Dróg að Húsakönnun og fornleifaskráningu fyrir svæðið liggur fyrir.

6 Skipulagstillagan

6.1. Markmið

- Uppbygging skal vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er
- Taka tillit til aðliggjandi húsa bæði hvað varðar form og hlutföll og staðsetningu á lóð.
- Taka tillit til og virða menningarminjar og friðlýstar byggingar
- Aukin gæði hins manngerða umhverfis þar sem götur og bílastæði verða fyrirferðarminni og göngu- og hjólaleiðir bættar
- Þétting byggðar í grónu hverfi, reiturinn fái heildstæðara yfirbragð
- Áherslur á vistvænni ferðavenjur með tilheyrandi bættri hljóðvist og loftgæðum

6.2 Lýsing á tillögu

Breyting á deiliskipulagstillögu þessari felur í sér fyrst og fremst heimild til uppbyggingar íbúða á 4 nýjum lóðum innan deiliskipulagssvæðisins sem verða til við að lóð Sjómannaskólans er skipt upp.
Íbúðum á reitnum er fjölgað um 110 en þær eru ætlaðar hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk (fyrstu kaupendur), námsmönnum, eldri borgurum (FEB), auk íbúða fyrir sértæk búsetuúrræði.
Á lóð Háteigskirkju er fyrirhugað að byggja skrifstofubyggingu fyrir Biskupsstofu og móttökuhús fyrir biskup.
Lóðgö er áhersla á lágreista aðliðandi byggð sem fellur vel að þeirri byggð sem fyrir er og myndi með henni góða heild sem er vel tengd við nærliggjandi umhverfi.
Gert er ráð fyrir breyttu fyrirkomulagi bílastæða með auknum samýtingarmöguleikum, nýjum og bættum göngu- og hjólaleiðum og betur afmörkuðum göturýmum m.a. með gróðri. Komið verður fyrir grenndarstöð fyrir flokkun sorps og hjóla og sorpskýlum innan allra lóða.
Lóðgö er áhersla á að rýra ekki ásýnd og sjónása frá Háteigsvegi að Sjómannaskólanum og mennningarminjar verða verndaðar og betur afmarkaðar.

7 Almennir skilmálar

7.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði og eru almenns eðlis. Sérskilmálar segja síðan nánar til um einstaka byggingar og lóðir. Ef misræmi er milli almennra skilmála og sérskilmála, gilda sérskilmálar. Sjá kafla 8.

7.2 Hönnun mannvirkja

Húsgerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um. Lögð er áherslu á gæði mannvirkja á deiliskipulagssvæðinu - að þau þjóni tilgangi sínum, séu vönduð og virðisaukandi fyrir umhverfið og samfélagið.

7.3 Mæli- og hæðablöð

Úttöin verða mæli- og hæðablöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og kvaðir.

7.4. Byggingareitir og byggingalínur

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti, bæði í grunnmynd og sneiðingu. Dýpt byggingarreits, mænisstefna, hæðir húsa (mænir og þakkantur), þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða á uppdrætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits nema annað komi fram í sérskilmálum.

7.5. Húshæðir og þök

Húshæðir á reitnum eru frá einni hæð og upp í þrjár hæðir og ris. Þakform á reitnum er mænisþak ýmist með lágu risi eða háu og einhalla þök.

7.6. Svalir, svalalokanir og sérnotareitir

Svalir nýbygginga mega fyrir út fyrir byggingarreiti um allt að 1 metra.
Svalalokanir eru leyfðar, heildaryfirbragð og útlit skal vera samræmt.
Íbúðir jaðrhæða skulu hafa sérafnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Sérnotareitir skulu almennt vera innan byggingareits, en á merktum afmörkuðum svæðum, sjá uppdrátt, mega sérafnotareitir fara út fyrir byggingareit. Afmarka má sérafnotafleti með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og mega ekki vera hærri en 1,8 meter. Þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki ná meira en 2 metra frá útvegg íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðir af.

7.7 Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garð

Á hverri lóð skal tryggja gott aðgengi fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Aðgengi íbúa að garði skal vera óhindrað.

7.8 Útlit og yfirbragð bygginga

Leggja skal áherslu á heildaryfirbragð nýrra bygginga. Breytingar á eldri byggð skal falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Tryggja skal hlýlegt yfirbragð, uppbrot og ásynd sem skal endurspeglast í hlutfollum, þakgerð, efnisvali og formi.

7.9 Útlit og yfirbragð lóða

Halda skal í þann gróður sem fyrir er utan byggingarreita og útbúa dvalarsvæði þar sem því verður við komið. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum og lögð áhersla á að græn svæði umhverfis byggingar myndi eina heild. Nota skal gróður til að afmarka svæði og heimilt er að vera með létta skjólveggi á hliðum sérnotaflata íbúða, sjá 7.10 Sérnotareitir.
Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum.

7.10 Lóð

Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Heimilt er að vera með sérafnotareiti fyrir íbúðir jarðhæða.. Sérnotareitir skulu almennt vera innan byggingareits, en mega fara lítils háttar út fyrir.. Afmarka skal framhlið sérafnotaflata með lággróðri/ runnum.
Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og mega ekki vera hærri en 1,8 meter. Þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki ná meira en 2 metra frá útvegg íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af og skulu gönguleiðir tengjast göngustígum á aðliggjandi lóðum.

7.11 Lýsing

Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til þess að tryggja öryggi s.s. á bílastæðum og göngustígum.

7.12 Íbúðir, gerðir og stærðir

Gististarfsemi önnur en sú sem leyfð er á íbúðasvæðum, er óheimil á reitnum. Nánar er gerð grein fyrir fjölda, gerð og stærð nýrra íbúða í sérskilmálum og í skilmálatöflu.

7.13 Bílastæði

Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagssvæðinu hefur verið endurskoðað. Byggir fyrirkomulag deiliskipulagsstillögunnar á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*, og samgöngumati sem framkvæmt var af verkfræðistofunni Eflu, dagsett XX.XX.XXXX. Bílastæðin hafa verið talin á svæðinu og farið fram greining á nýtingu þeirra, auk þess sem áhrif samnýtingar voru skoðuð. Samantekt á fjölda bílastæða fyrir svæðið má sjá í töflu um fjölda bílastæða.

7.14 Sorp/endurvinnsla og hjólaskýli

Sérstakir byggingarreitir eru fyrir létthyggð sorp- og hjólaskýli á lóð sem heimilt er að nýta til fulls eða að hluta (sjá uppdrátt og töflu). Staðsetning er bindandi en byggingarreiturinn leiðbeinandi.
Hámarksstærð sorp-/hjólaskýja kemur fram í skilmálatöflu og eru þeir undanskyldir nýtingarhlutfalli á lóð. Hjóla- og sorpskýli, gíróingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma útlit þeirra. Hámarkshæð og dýpt sorpskýli, sjá kennisnið.

7.15 Gróður

Halda skal í gróður sem fyrir er á svæðinu, nema í þeim tilfellum þar sem byggingarreitir nýbygginga skerða gróðurinn. Tillagan gerir kröfu um aukna gróðurrækt og lággróður. Sjá uppdrátt sem sýnir leiðbeinandi staðsetningu gróðurs.

7.16 Hljóðvist

Taka skal tillit til nýrrar íbúðabyggðar á reitnum hvað varðar hljóðvist. Hljóðstig skal vera í samræmi ákvæði reglugerðar um hávaða á svæðum með íbúðabyggð.

7.17 Blágrænar ofanvatnslausnir

Markmið blágrænna ofanvatnslausna á deiliskipulagssvæðinu á Sjómannaskólareit er að tefja rennsli ofanvatns af svæðinu.
Ofanvatnslausnir á skipulagssvæðinu byggjast á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinna lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka. Þannig skal leiða ofanvatn sem fellur á þett yfirborð, svo sem á bílastæði og á þök byggingar, að ofanvatnslausnum sem staðsettar eru innan sömu lóðar. Yfirfall frá ofanvatnslausnum má tengja við regnvatnslagnir í götu. Gert er ráð fyrir að ofanvatnslausnir innan lóða verði á formi ofanvatnsrása í gróðurbeltum.
Ofanvatn sem fellur á aðkomuveg skal leiða í ofanvatnsrás sem staðsett verður á milli aðkomuvegar og göngustígs. Yfirborð ofanvatnsrása skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður. Niðurföll með upphækkaðri rist skulu staðsettar í ofanvatnsrásunum og haf þau þann tilgang að flytja ofanvatnið að regnvatnslögnum í götu þegar jarðvegur tekur ekki lengur við ofanvatni eða mikið magn þess berst að ofanvatnsrásunum.
Regnvatnslagnir í götu taka við ofanvatni frá bæði ofanvatnsrásum meðfram aðkomuvegi og ofanvatnsrásum innan lóða.
Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Einnig skulu kvaðir vegna ofanvatnslausna á svæðinu koma fram á mæliblöðum.