
KANON ARKITEKTAR

SKEIFAN – TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI

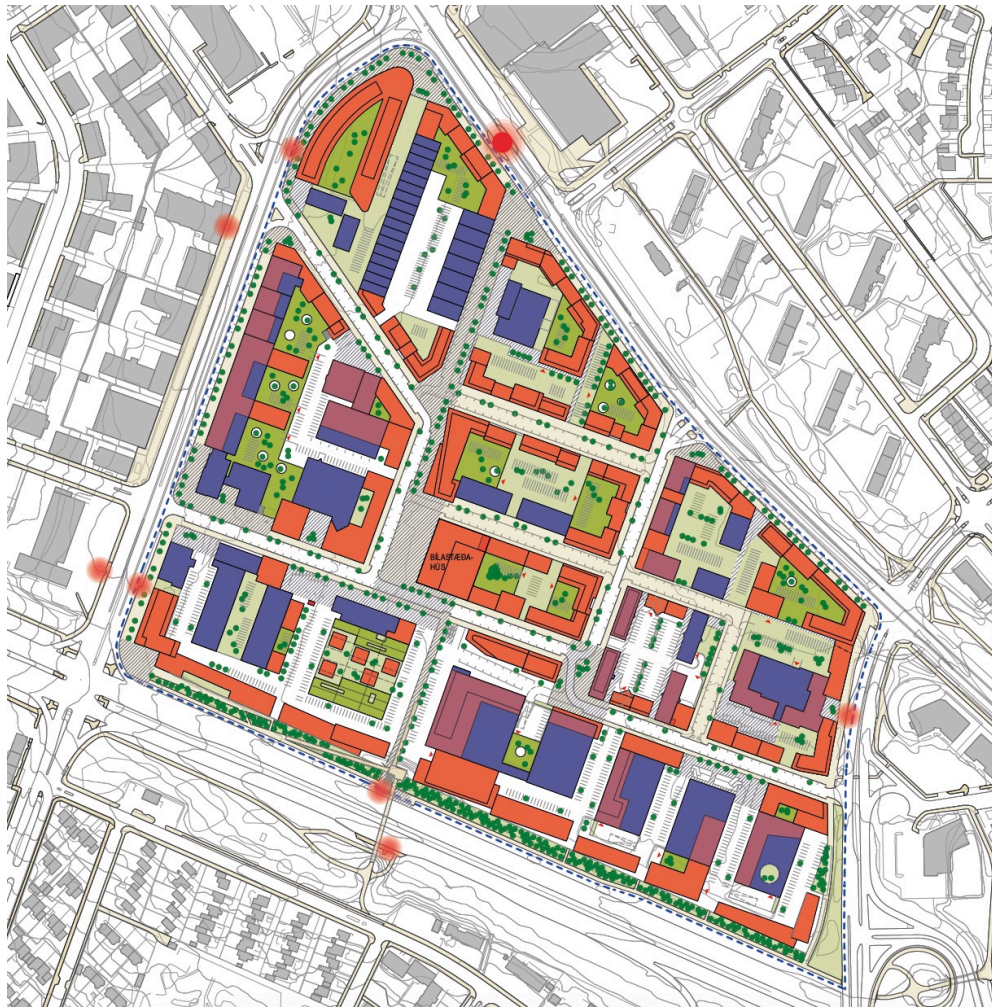
13. desember 2017



1.1	Inngangur	4
1.2	Forsaga og deiliskipulag.....	5
1.2.1	Núgildandi deiliskipulag Skeifunnar.....	5
1.3	Stefna í svæðisskipulagi og aðalskipulagi.....	7
1.3.1	Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040.....	7
1.3.2	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.....	8
1.4	Skipulagsforsendur í lýsingu skipulagsfulltrúa.....	8
1.5	Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjón.....	9
1.5.1	Mörk og umhverfi skipulagssvæðis.....	9
1.5.2	Umferð og aðkomur.....	11
1.5.3	Umferðargreining.....	11
1.5.4	Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði.....	12
1.5.5	Jarðvegur og grunnur.....	12
1.6	Saga skipulags og uppbyggingar.....	12
1.6.1	Húsakönnun og verndarákvæði.....	12
1.6.2	Fornleifar.....	13
1.7	Hljóðvist.....	14
1.8	Veitur – lagnir - kvaðir.....	14
2	MEGINMARKMIÐ.....	15
2.1	Sjónarmið og skipulagsáherslur.....	15
3	STEFNUMÖRKUN.....	19
3.1	Rammaskipulag - byggðarmynstur.....	19
3.2	Almenningsrými og göturými.....	20
3.3	Umferð og aðkomur.....	21
3.4	Borgarlínan og strætó.....	21
3.5	Bílastæði og hjólastæði.....	22
3.6	Umhverfismál.....	23
3.6.1	Vistvæn uppbygging - úrgangsstjórnun.....	23
3.6.2	Blágrænar ofanvatnslausnir.....	24
3.7	Gróður.....	26
3.8	Sorpmál – sorpgeymslur/sorpskýli – endurvinnsla.....	27
3.9	Skuggavarp.....	28
3.10	Götu- og stígalýsing.....	31
3.11	Skiltun.....	31
3.12	Aðkomur í byggingar - inngangar og aðgengi í garðrymi.....	31
3.13	Byggingarlínur og byggingarreitir- kjallarar.....	31
3.14	Húshæðir og þök.....	31
3.15	Útlit og yfirbragð bygginga og lóða.....	31
3.16	Hljóðvist.....	31
3.17	Tölulegar upplýsingar.....	33
3.18	Atvinnuhúsnæði.....	33
3.19	Íbúðarhúsnæði.....	33
4	SKIPULAGSAÐFERÐ.....	34
4.1	Aðferðarfræði.....	34
4.2	Umbreytingin – hvati – uppbyggingarákvæði – samráð.....	37
4.2.1	Hvatar.....	38
4.2.2	Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.....	38
4.2.3	Samráð.....	38
4.2.4	Lóðabreytingar.....	38
5	LEIÐARVÍSAR SKIPULAGSREITA.....	39
	Uppbyggingarmöguleikar/skipulagsreitir.....	39
5.1	Skipulagsreitur 1 – Horn Grensásvegur og Suðurlandsbraut.....	41
5.2	Skipulagsreitur 2 – Sunnan Suðurlandsbraut og Álfheima.....	43
5.3	Skipulagsreitur 3 – Sunnan Suðurlandsbraut, vestan Skeiðarvogs.....	45
5.4	Skipulagsreitur 4 – Meðfram Miklubraut austur að Skeiðarvogi.....	47
5.5	Skipulagsreitur 5 – Meðfram Miklubraut vestur að Grensásvegi.....	51
5.6	Skipulagsreitur 6 – Austan Grensásvegur, fyrir miðju.....	53
5.7	Skipulagsreitur 7 – Miðjureitur nyrðri.....	57
5.8	Skipulagsreitur 8 – Miðjureitur syðri.....	59

5.9	Skipulagsreitur 9 – Miðjureitur eystri	61
5.10	Skipulagsreitur 10 - Göturými og torg - almenningsrými	63
5.10.1	Gönguás	63
5.10.2	Torg	63
5.10.3	Borgargötur.....	64
5.10.4	Aðrar götur.....	65
	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL	67
	Heimildaskrá.....	67
	Fylgiskjöl.....	67

SKÝRINGARMYNDIR – SKEIFAN



Möguleg uppbygging.



Sniž

FORSENDUR

1.1 Inngangur

Til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 er nú unnin heildarendurskoðun skipulags Skeifunnar, rammaskipulag. Skeifan er sunnan við þróunar- og samgönguás sem skilgreindur er meðfram Suðurlandsbrautinni í aðalskipulaginu þar sem gert er ráð fyrir að fyrirhuguð Borgarlína muni liggja og mikilvægt að tekið sé á uppbyggingarmöguleikum svæðisins í tengslum við vinnu að þeim málum, sem sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa þegar hafið. Skipulagssvæðið er um 20 ha að stærð og markast af Suðurlandsbraut, Skeiðarvogi, Miklubraut og Grensásvegi. Það byggðist að mestu leyti upp á 7. – 9. áratugi síðustu aldar.

Í gildi er deiliskipulag Skeifunnar frá árinu 2001 og er gert ráð fyrir að það verði endurskoðað reit fyrir reit með deiliskipulagsbreytingum á grundvelli þessa nýja rammaskipulags.

Rammaskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu í Skeifunni og tengsl við nærliggjandi svæði. Sett eru fram markmið og ráðandi sjónarmið varðandi megináherslur og framtíðaruppbyggingu svæðisins á grundvelli nýrra forsendna og markmiða í aðalskipulagi og lýsingu skipulagsfulltrúa. Stefnumörkun, skýringarmyndir og leiðarvísar sem skýra skipulagssjónarmið eru sett fram og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í deiliskipulagsbreytingum og uppbyggingu. Rammaskipulag þetta fer í almenna kynningu þar sem að hagsmunaaðilar munu hafa tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar sem verða teknar inn á áframhaldandi skipulagsvinnu á svæðinu. Rammaskipulagið verður svo grunnur að frekari deiliskipulagsvinnu fyrir hvern reit fyrir sig. Þegar að lóðarhafar á hverjum reit fyrir sig hafa komið sér saman um að fara í deiliskipulagsvinnu mun frekara samráð fara af stað og verður deiliskipulag unnið í samstarfi lóðarhafa og skipulagsfulltrúa.

Fyrir liggur lýsing skipulagsfulltrúa dagsett í febrúar 2016, sem fór í kynningu árin 2016 og 2017.

Í kjölfar hugmyndaleitar sem fór fram á haustmánuðum 2016 var Kanon arkitektum falið að vinna að heildarendurskoðun Skeifunnar á grunni tillögu þeirra dags. 26. september 2016.



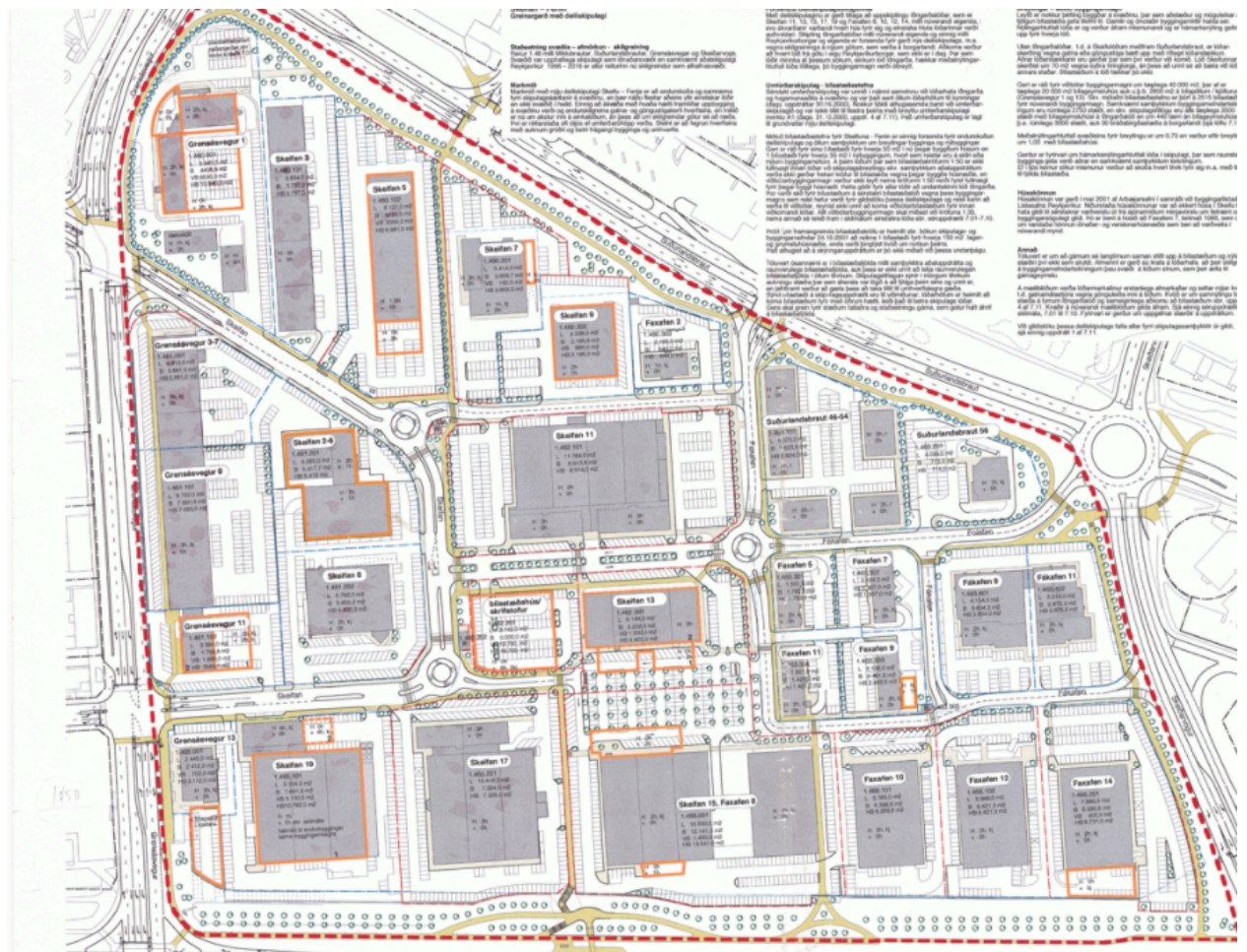
Mynd 1 Skipulagshugmynd Kanon arkitekta í hugmyndaleit september 2016

1.2 Forsaga og deiliskipulag

Árið 1970 lá fyrir deiliskipulag fyrir löngræða, sem fengu land til byggingar í Skeifunni. Nú eru um 119 þúsund fm húsnæðis á svæðinu og landnotkun hefur breyst í tímans rás. Fyrir liggur nýtt aðalskipulag með nýjum skipulagsáherslum í Skeifunni sem ásamt bruna, sem átti sér stað fyrir nokkrum árum, hefur ýtt af stað endurskoðun á skipulagi í Skeifunni. Rammaskipulagið byggir á þessum forsendum.

1.2.1 Núgildandi deiliskipulag Skeifunnar

Núgildandi deiliskipulag Skeifunnar var samþykkt í borgarráði. 6. nóvember 2001 og, birt í B- deild Stjórnartíðinda 10. desember 2001. Samkvæmt deiliskipulaginu frá 2001 var nýtingarhlutfall allt að 1,0 ofanjarðar með uppbyggingarheimildum. Þar var m.a. tekið sérstaklega á umferðar- og lóðamálum. Uppbyggingarheimildir þessar haldast í rammaskipulagi.



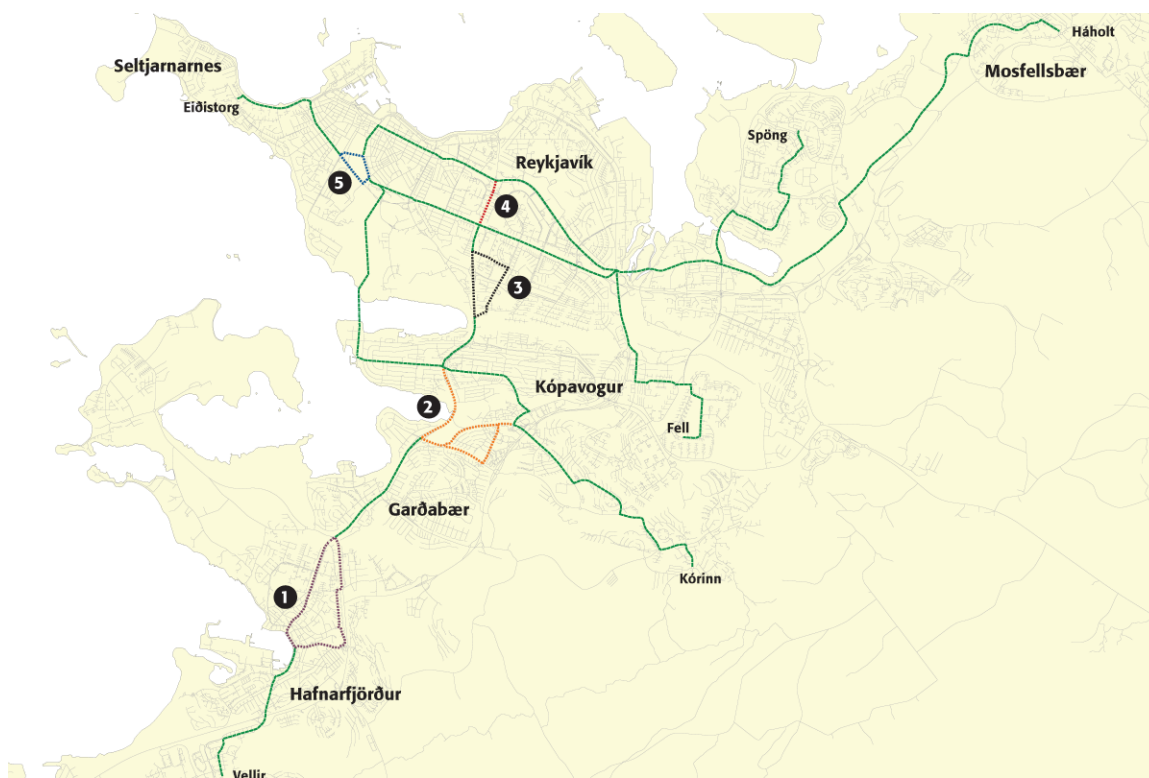
Mynd 2 Skipulagssvæðið. Deiliskipulag Skeifunnar frá 2001.

1.3 Stefna í svæðisskipulagi og aðalskipulagi

1.3.1 Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040.

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins hefur samþykkt samhljóða að unnið skuli að uppbyggingu hágæða almenningssamgöngukerfis, Borgarlínunni, sem samtengir samgöngur sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu. Þegar hefur verið kynnt lýsing fyrir verkefnið, skv. skipulagslögum. Þar kemur fram:

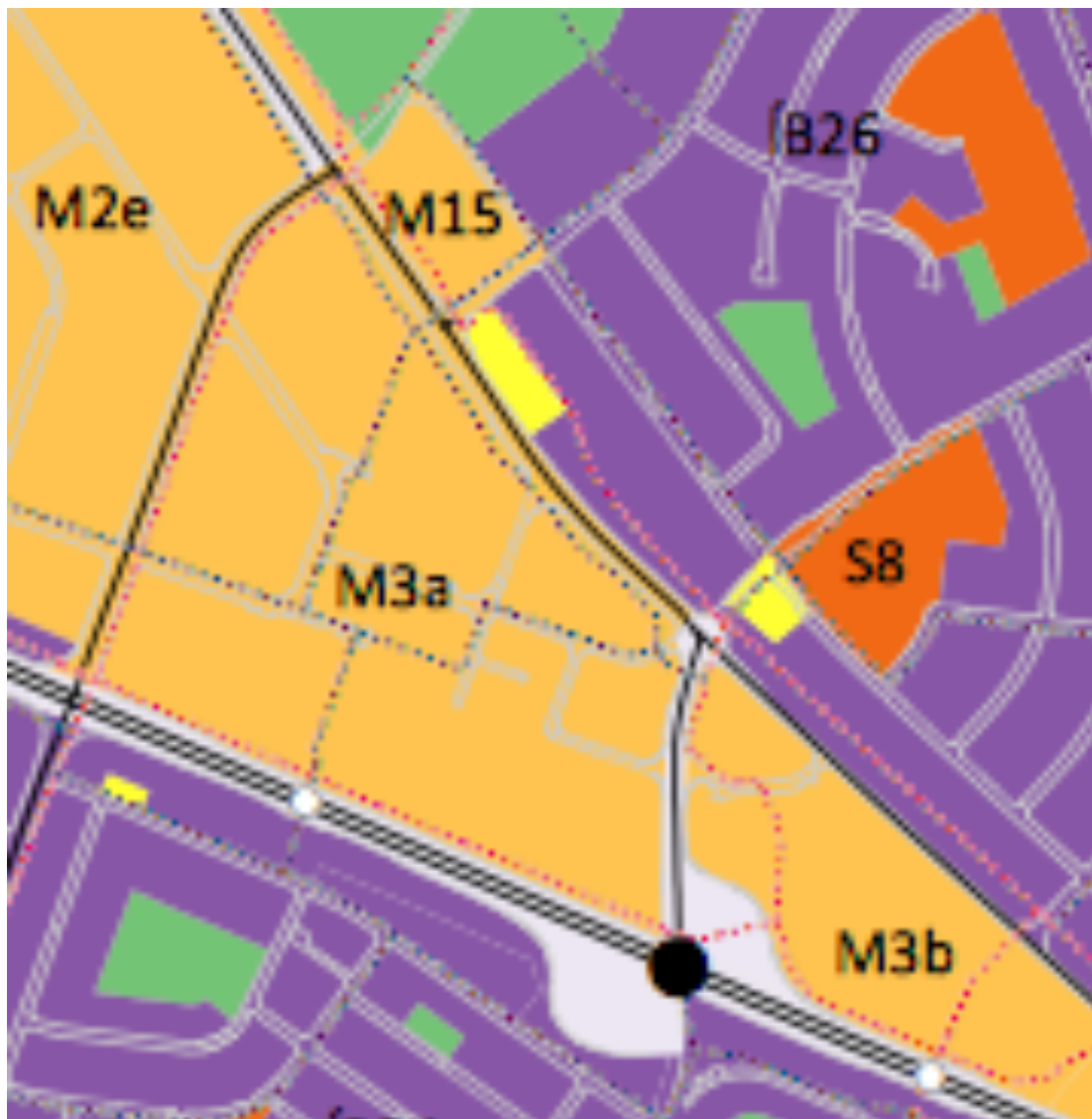
“Borgarlínan er forsenda þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og við línuna og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka. Með Borgarlínu verður hægt að byggja hagkvæmari rekstrareiningar með að byggja þéttari byggð t.d. með því að hafa færri bílastæði.”



Mynd 3 Vinnslutillögur skipulags Borgarlínu skv. valkostagreiningu sem Samband sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) lét vinna.

1.3.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

Skeifan er þróunarsvæði í aðalskipulagi og landnotkun rammaskipulagssvæðis Skeifunnar er miðsvæði M3a og þróunarsvæði Þ51. Markmið og áherslur varðandi þéttingu byggðar, eflingu vistvænna samgangna, borgarmiðað gatnakerfi, grænu borgina og skapandi borg eru settar fram í aðalskipulagi. Um Þ51, M3a Skeifan segir m.a. að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum og íbúðum. Áhersla er á 4–6 hæða samfellda byggð, heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi. Á skipulagssvæðinu, sem er tæplega 20 ha að stærð, er samkvæmt aðalskipulagi gert ráð fyrir allt að 85 þúsund fermetra aukningu húsnæðis, þar af um 500 íbúðir. Sú tala hefur hins vegar hækkað í 750 íbúðir samkvæmt Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, sem nýlega var samþykkt.



Mynd 4 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030

1.4 Skipulagsforsendur í lýsingu skipulagsfulltrúa

Í lýsingu skipulagsfulltrúa er gert ráð fyrir svo kölluðu sjálfsprottnu skipulagi með áherslu á rúma byggingarreiti um núverandi húsnæði og leiðbeinandi skýringarmyndir um uppbyggingu, en bundnum skilmálum og byggingarlínum við borgargötur og rými. Svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni þess skipulags og að frumkvæði einstakra lóðarhafa og óska þeirra um tímasetningu. Líta skal til staðaranda við uppbyggingu í hverfinu.

Áhersla er á u.þ.b. sex hæða samfellda, heildstæða borgarbyggð við Suðurlandsbraut sem lækkar er sunnar dregur í allt að fjórar hæðir. Nýtt atvinnuhúsnæði er ráðgert ríflega 35 þúsund fm. Gert er ráð fyrir

íbúðum á efri hæðum húsa og verslun og þjónusta á neðri hæðum samkvæmt nánari skilgreiningu. Tryggt verði fjölbreytt framboð íbúðagerða fyrir alla félagshópa sbr. markmið aðalskiplags um húsnæði fyrir alla. Skeifan tilheyrir skólahverfi Háaleitisskóla, en aðrir skólar eru þó nær. Gera þarf ráð fyrir nýjum leikskóla sem getur tekið við börnum sem flytjast á svæðið. Skoða mætti svæði sunnan Goðheimablokka, austan bensinstöðvar fyrir nýja leikskólalóð. Sjá einnig umsögn skóla- og frístundasviðs dags. 28. febrúar 2017.

Lögð er áhersla á borgarmiðað gatnakerfi, gæði almenningssýma og vistvænar samgöngur og verði fjöldi bílastæða og hjólastæða í samræmi við það. Skipulagssvæðið er á bílastæðasvæði 2 skv. aðalskiplagi þar sem bílastæðakröfur eru að hámarki 1 stæði/50fm atvinnuhúsnæðis og 1 stæði/120fm íbúðarhúsnæðis og 0,2 stæði/námsmannaíbúð að hámarki. Reiðhjólasterði samkvæmt aðalskiplagi eru að lágmarki 6 stæði/1000fm atvinnuhúsnæðis og 1stæði/íbúð. Náð fyrirhugaðrar stoppistöðvar borgarlínu mun hafa áhrif á forsendur fyrir bílastæðakröfur, umhverfismótun og uppbyggingu, en við stoppistöðina sunnan Glæsibæjar verður mestur þéttleiki og blöndun byggðar. Nú er í vinnslu sérstök bílastæðastefna, þar sem lögð verður áhersla á að draga úr fjölda bílastæða meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu eins og kostur er. Því má gera ráð fyrir að leyfilegur hámarksfjöldi bílastæða á uppbyggingarlóðum meðfram samgöngu- og þróunarársnum muni vera lækkaður töluvert.

1.5 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásynd

1.5.1 Mörk og umhverfi skipulagssvæðis

Í næsta nágrenni rammaskipulagssvæðis er útivistarparadísin Laugardalur, öflug, gróna íbúðahverfið Heimar, skipulagt á 6. áratugi síðustu aldar og Múlarnir í vestri, sem fara væntanlega að ganga í endurnýjun lífdaga á komandi árum í samræmi við aðalskiplag, en heimilt er að bæta við íbúðum þar á efri hæðum.

Land er nokkuð flatt, liggur lægst í u.þ.b. 25 m hæð yfir sjávarmáli, en fer hæst í u.þ.b. 30 m í jaðri.



Mynd 5 Skipulagssvæðið og umhverfi, reist mynd 2017



Mynd 6 Skipulagssvæðið og umhverfi, loftmynd 2017



Mynd 7 Yfirlit skipulagssvæðis Skeifunnar fært yfir miðbæ Reykjavíkur í sama mælikvarða til viðmiðunar.

1.5.2 Umferð og aðkomur

Góðar akstursaðkomur eru að skipulagssvæðinu um Grensásveg, Suðurlandsbraut og Skeiðarvog.

Góð stígatenging er við göngubrú yfir Miklubraut og og um gangbraut við Heima. Þetta tengir svæðið auðveldlega nágrenninu, s.s. við Bústaðahverfi og Heimahverfi. Á svæðinu er í dag mikil áhersla á aðgengi einkabíla en mjög slæmt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi.

Fjórar stofnleiðir strætó númer 2, 3, 5, 6 tengjast Skeifunni ásamt leiðum númer 14, 15, 17, 18. Svæðið er því mjög vel tengt við stofnleiðarkerfi Strætó og aðgengilegt meginþorra íbúa höfuðborgarsvæðisins með vistvænum samgöngumátum.

Í rammaskipulaginu er lögð höfuðáhersla á að bæta aðkomu fyrir notendur Borgarlínunnar og aðra vistvæna ferðamáta að svæðinu. Einnig er brýnt að bæta göngutengingar og útirými á svæðinu almennt fyrir tilvonandi íbúa, starfsfólk og viðskiptavini.

Núverandi bílastæðafjöldi Skeifunnar samkvæmt talningu LUKR er 2.745 ofanjarðar og 80 stæði í bílskylum. Þau skiptast þannig:

2530 stæði eru almenningstæði innan lóðar

107 stæði eru almenningstæði á borgarlandi

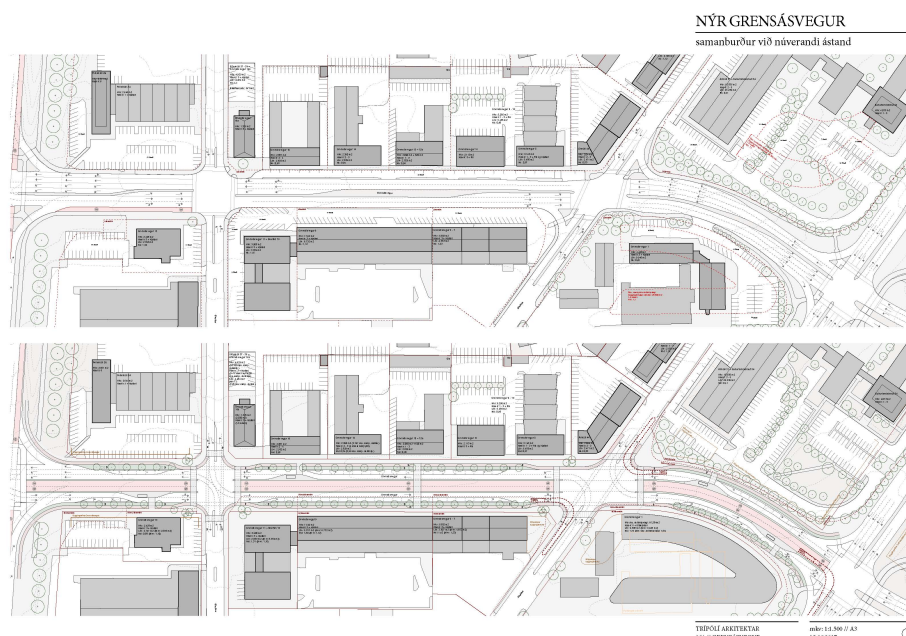
108 stæði eru einkastæði innan lóðar.

1.5.3 Umferðargreining

Á vegum samgöngustjóra er unnið að umferðargreiningu á svæðinu umhverfis Skeifuna. Gert er ráð fyrir einni akrein í sitt hvora átt á Grensásvegi, hugsanlegri lokun Fells múla að hluta, fjarlægingu hringtorga, m.a. fimmta armi í hringtorgi á mótum Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogs.

Í greiningu á samgöngukerfinu umhverfis Skeifuna er gengið út frá því að það taki töluverðum breytingum á næstu árum, m.a. með tilkomu Borgarlínu.

Ráðgjafar Eflu verkfræðistofu og VSÓ ráðgjöf vinna að því að greina umferð almenningssamgangna, einkabíla, gangandi og hjólandi eftir Grensásvegi m.t.t. útfærslu á götunni, sem lagt var til að yrði skoðuð í úttekt sem Trípólí arkitektar unnu fyrir skipulagsfulltrúa. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Grensásvegurinn verði endurhannaður sem breiðgata eða svokölluð borgargata, þar sem lögð er áhersla á gott aðgengi fyrir alla ferðamáta og iðandi mannlíf með verslun og þjónustu á jarðhæðum bygginga. Tillaga Trípólí arkitekta gerir ráð fyrir sérreinum fyrir almenningssamgöngur og hjólastíga á Grensásvegi og er gengið út frá þeirri tillögu í rammaskipulaginu. Gera má ráð fyrir að ítarlegri greining á þessari útfærslu, samhliða greiningu á öðrum breytingum á aðliggjandi gatnakerfi, leiði í ljós hvaða breytingar þarf að gera á Grensásvegi og öðrum aðkomuleiðum að Skeifunni.



Mynd 8 Tillaga Trípólí arkitekta að breytingum á Grensásvegi

Einnig hefur Verkfræðistofan Efla skoðað umferðarflæði um hringtorg við gatnamót Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogs með það fyrir augum að loka fimmta armi hringtorgsins (Fákafen), sem að leiðir umferð beint inn á Skeifusvæðið. Aðgengi fyrir alla ferðamáta, sérstaklega gangandi og hjólandi vegfarendur, er nokkuð torvelt um hringtorgið eins og það er í dag. Frumgreining bendir til þess að þessi útfærsla sé möguleg, einkum ef einnig verða sett ljósaðstýrð gatnamót við næstu gatnamót þar fyrir sunnan, þ.e. gatnamót Fákafens og Skeiðarvogs, bílaumferð verði þannig dreift á fleiri tengingar og aðgengi virkra vegfarenda að Skeifunni bætt. Þar af leiðandi gerir rammaskipulagið ráð fyrir byggingarreit þar sem fimmti armur hringtorgsins er nú.

1.5.4 Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði

Útirými og dvalarsvæði eru af afar skornum skammti og aðstæður fyrir bílinn ráðandi. Aðgengi fyrir gangandi og hjólandi að svæðinu er slæmt og frekar óskýrt. Víða er töluvert kraðak á bílastæðum. Þó nokkur hæðarmunur er oft á milli lóða m.a. vegna landsigs og lóðir aðgreindar með stoðveggjum, sem torvelda aðgengi gangandi og hjólandi enn frekar.

Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir borgarmiðuðu gatnakerfi með áherslu á hágæða almenningsrými.

1.5.5 Jarðvegur og grunnur

Jarðvegur í Skeifunni er þéttur og tekur ekki við miklu ofanvatni. Því er ekki hægt að nota ofanvatnslausnir sem byggjast á því að jarðvegur taki við miklu magni af vatni.

Grunnvatnið er metið á 2 – 2,5 m dýpi. Land hefur sigið á kóflum og eru götur og lóðir í einhverjum tilfellum mishæðóttar.

Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn verði að einhverju leyti leitt í svokallaðar blágrænar ofanvatnslausnir, sem munu einnig koma til með að grænka og fegra umhverfi svæðisins. Sjá nánari umfjöllun Eflu í fylgiskjali dags. des. 2017.

1.6 Saga skipulags og uppbyggingar

Fyrir liggur skýrslan Skeifan, Byggða- og húsakönnun dags. nóvember 2017. Núverandi byggð í Skeifunni byggðist upp í nokkrum áföngum sem iðnaðar- og athafnasvæðis sem þróaðist einnig í verslunar – og þjónustusvæði. Í Byggða- og húsakönnuninni segir m.a. : "Skipulag Skeifunnar byggir á skýrum hugmyndum um iðnaðarhverfi, en þróast í aðrar fjölbreyttar áttir verslunar, þjónustu og iðnaðarsvæðis. Í byggðinni eru mjög áhugaverð dæmi út frá byggingarlistarlegum og menningarsögulegum sjónarhóli. Sérstaklega á því svæði sem byggist upp á 7. áratugnum, sem býr yfir fjölbreyttum tilbrigðum við móðernískt atvinnuhúsnæði, sem saman mynda eina heild."

1.6.1 Húsakönnun og verndarákvæði

Áhersla er lögð á að varðveita byggðar- og atvinnusögu samhliða nýrri uppbyggingu og þéttingu.

Í húsakönnun er lagt til að byggingar við Skeifuna 3, 5, 7 og 17 (19) og Faxafen 7 njóti hverfisverndunar í rauðum flokki. Í gulum flokki eru byggingar við Grensásveg 3–11 og 13 og Skeifuna 10.



Mynd 9 Tillaga að verndun/varðveislumat í húsakönnun skv. byggða- og húsakönnun frá 2017.

Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda eftirfarandi almenn verndunarákvæði:

- Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
- Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.
- Útlit húsa verði fært til upprunalegs horfs, þar sem breytingar eru til lýta.

Gulur flokkur: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir þau hús sem vernduð eru í gulum flokki gilda almenn verndunarákvæði um byggðamynstur sem lagt er til að vernda, þ.e.:

- Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

1.6.2 Fornleifar

Samkvæmt Lögum um menningarminjar nr. 80/2012 hefur verið unnin fornleifaskráning dags. nóvember 2017. Samkvæmt fornleifaskráningu er ekki um fornleifar að ræða á skipulagssvæðinu.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar.

1.7 Hljóðvist

Gerðir verða útreikningar á umferðarhávaða fyrir núverandi og áætlaða framtíðarumferð bíla skv. umferðartalningu (2017) og umferðarspá. Viðmiðunargildi á skipulagssvæðinu samkvæmt reglugerð um hávaða er 65dB utandyra, þar sem um miðsvæði er að ræða.

Sjá nánar í stefnumörkun og fylgiskjali frá Eflu verkfræðistofu, Hljóðvistarskýrslu dags. desember 2017.



Mynd 10 Hljóðvistarkort EFLU nóvember 2017. Hljóðvist í 2ja m hæð miðað við núverandi umferð.

1.8 Veitur – lagnir - kvaðir

Við gerð deiliskipulags fyrir Skeifuna ber að taka tillit til frumhönnunar Veitna ohf. á veitukerfi skipulagssvæðisins.

Á mörgum lóðum eru kvaðir fyrir veitulagnir á mæliblöðum. Þær kvaðir gilda áfram. Ef vilji er fyrir að aflétta þeim eða breyta vegna uppbyggingar á svæðinu, ber að hafa samráð við Veitur. Kostnaður við færslu lagna vegna breytinga í skipulagi greiðist samkvæmt samkomulagi Veitna og Reykjavíkurborgar um kostnaðarskiptingu. Ef kemur til færslu á lögnum þar sem þær skarast við byggingarreiti skv. deiliskipulagi, þá kann lóðarhafi að bera kostnað af því.

Fjölga þarf dreifistöðvum rafmagns á svæðinu vegna fyrirhugaðra breytingar á starfsemi á svæðinu og aukins byggingamagns. Við frumhönnun veitukerfa verður sýnd tillaga að staðsetning dreifistöðva.

Endanleg tillaga að staðsetningu dreifistöðva verður unnin samhliða deiliskipulagsvinnu og kynntir verða skilmálar um staðsetningu dreifistöðva í samræmi við orkupörf innan svæðisins.

Dælistöð hitaveitu (Grensásstöð) er á lóð við Skeifuna 1. Í deiliskipulagi þarf að tryggja aðkomu vinnubíla að stöðinni og afmarka athafnasvæði í kringum hana. Starfseminni getur fylgt ónæði s.s. hávaði og titringur sem hafa þarf til hliðsjónar við deiliskipulagsvinnu.

Á svæðinu er einfalt fráveitukerfi og gert ráð fyrir að tvöfalda kerfið en einnig að draga úr frárennsli ofanvatns með blágrænum ofanvatnslausnum (sjá kafla 3.6.2 Blágrænar ofanvatnslausnir).

2 MEGINMARKMIÐ

2.1 Sjónarmið og skipulagsáherslur

Nýtt hverfi á gömlum grunni – nýtt hlutverk

Á grunni núverandi byggðar Skeifunnar rís nýr virkur miðkjarni í borginni, blönduð borgarbyggð með sjálfbærni að leiðarljósi. Í stað dreifðrar byggðar verður til fjölbreytt, hagkvæm og sveigjanleg byggð, þróuð og unnin í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu.

Rammaskipulagið er umbreytingarskipulag, þ.e. eins konar “viðbótarskipulag”. Þau hús sem merk þykja af tilgreindum ástæðum verður haldið í og skapaður staðarandi, einkenni og fjölbreytni, ákveðinn hráleiki þar sem gamalt og nýtt er tvinnuð saman. Sjá einnig húsakönnun dags. nóvember 2017.

Kostir Skeifunnar ræktaðir – byggt á því sem fyrir er - hægfare þróun

Skeifan hefur verið kortlögð og gæði staðarins skilgreind, ásamt því sem betur má fara. Samkvæmt nýju rammaskipulagi verður hlúð að núverandi gæðum og þau styrkt. Það sem fyrir liggur er nýtt eftir föngum og byggt á því þar sem við á og staðaranda haldið. Innviði, fasteignir og aðrar fjárfestingar þarf að meta og gera tillögur um hvernig nýta megi sem best.

Hugmyndin er að Skeifan þróist hægum, öruggum skrefum í átt að heildstæðu borgarhverfi, samblandi íbúða, atvinnu og þjónustu, sem verður í góðum tengslum við nærliggjandi hverfi. Ásýnd Skeifunnar og starfsemi mun smám saman verða fjölbreyttari og höfða betur til borgarbúa.

Eigendur virkjaðir - “sjálfsprottið” skipulag

Með nýju skipulagi verður leitast við að skapa sameiginlega, skýra framtíðarsýn fyrir hverfið. Í kjölfarið á rammaskipulagi geta lóðarhafar á hverjum reit fyrir sig komið sér saman um gerð deiliskipulags þegar að þeim hentar. Þá hefst nánara samráð milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar um gerð deiliskipulags byggt á þeirri framtíðarsýn sem mörkuð er í rammaskipulagi.

Virkja þarf eigendur fyrirtækja, þá sem vinna á svæðinu og opinbera aðila til þátttöku í umbreytingunni. Auðskiljanleg verkáætlun er ákjósanleg svo ljóst sé hver ber ábyrgð á einstökum þáttum, t.d. virkar, vaktarar áætlanir, stofnun félaga og jafnvel opinber stuðningur til að styrkja þróun í átt að sjálfbærni.

Reykjavíkurborg myndi “gefa tóninn” og hefja framkvæmdir og gróðursetningu á sérstökum áherslusvæðum, s.s. dæmigerðri borgargötu eða torgi. Þannig yrði búið í haginn fyrir lifandi borgarumhverfi og atvinnu – og þjónustustarfsemi á jarðhæðum sem rími vel með íbúðum efri hæða. Nýja borgarrýmið verði hvatning fyrir lóðarhafa að hefjast handa við uppbyggingu á sínum lóðum.

Samfleytt skipulagsferli, uppbygging, sjálfbærni og vöktun

Móta þarf skipulagið áfram með virku samráði þannig að það verði sameiginleg framtíðarsýn lóðarhafa, annarra hagsmunaaðila og borgaryfirvalda. Mikilvægt er að hugsa skipulagsferlið í heild og að öllum sé ljóst hvert sé stefnt. Skipulagið verði sett fram með skýrum meginlínum en verði jafnframt opið og sveigjanlegt í útfærslum. Ljóst er að umbreyting og uppbygging hverfisins mun taka nokkurn tíma. Því er mikilvægt að hver áfangi sé skilgreindur og falli vel að umhverfinu sem fyrir er. Einnig að þess sé gætt að einstakar framkvæmdir trufla sem minnst aðra starfsemi hverfisins á meðan á þeim stendur.

Við umbreytingu hverfisins er sjálfbærni höfð að leiðarljósi: Vistvænn ferðamáti, endurnýting, endurvinnsla sorps, vistspor byggingarefna og meðhöndlun yfirborðsvatns. Samtímis er nauðsynlegt að byggingar séu hugsaðar til langs tíma með markvissum aðferðum og verklagi og að áhrif á umhverfið verði metin í heild. Þar sem um er að ræða langt ferli er lagt til að vakta uppbyggingu og þróun þannig að gera megi ráðstafanir í tíma ef til neikvæðrar þróunar hverfisins kemur.

Byggð og lóðir

Gert er ráð fyrir að bílastæðum muni fækka á lóðum en við það gefst tækifæri til að nýta fyrrum bílastæði sem byggingarland ásamt með auðum lóðum og flétta þannig nýja Skeifu í borgarvefinn. Byggðin getur að jafnaði orðið fjögurra til sex hæða við borgargötur. Hæst við megingönguásinn og samgöngutorgið og þar er einnig hæst nýtingarhlutfall. Er þar lítið til vikmarka í aðalskipulagi. Framhliðum lóða sem snúa að borgarrými hverfisins verði stýrt hnitmiðað með skipulags- og byggingarskilmálum, á meðan aðrir hlutar innan skipulagsins t.d. uppbygging á baklóðum verður frjálssari. Auknum byggingarheimildum lóða munu

fylgja kvaðir um að lagfæra og bæta umhverfið, gönguleiðir á lóðum og ásýnd mannvirkja gagnvart borgarrýminu, ásamt kröfu um lægra hlutfall bílastæða og ákveðið hlutfall gróðurs á lóð, t.d. í þakgörðum.

Vistvænar samgöngur – borgarmiðað gatnakerfi

Eitt af lykilatriðum fyrir nýja Skeifu eru góðar og fjölbreyttar samgöngur. Aðkoma bíla að hverfinu er auðveld enda hverfið vel tengt öflugustu stofnbrautum borgarinnar. Með nýju skipulagi er lögð áhersla á fjölbreyttan ferðamáta. Fyrstu skref umbreytingar Skeifunnar verða að bæta aðstöðu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Stígakerfi Skeifunnar verður styrkt og stígatengingar við íbúðahverfi og skóla í næsta nágrenni bættar.

Skeifan hefur lykilstaðsetningu vegna tengingar við fyrirhugaðan samgöngu- og þróunarás borgarinnar meðfram Suðurlandsbraut. Öflug biðstöð fyrir almenningssamgöngur/borgarlínu, s.k. samgöngutorg, verði við Suðurlandsbraut sunnan Glæsibæjar, í beinum tengslum við austur-vestur tengingu Borgarlínunnar og þjónustumiðu Skeifunnar. Með tilkomu “Ássins” verður Skeifan öflugur viðkomustaður nýrrar Borgarlínu við fjölbreytt þjónustu- og atvinnuhúsnæði og íbúðarbyggð.

Bíla- og hjólastæði

Stór bílastæðaflæmi eru nú hluti af yfirbragði og hverfismynd Skeifunnar. Í nýrri Skeifu er bílastæðaþörf svæðisins hugsuð heildstætt þannig að gestur í Skeifunni þurfi bara að leggja bíl einu sinni í hverfinu og geti farið fótgangandi milli áfangastaða innan hverfis. Lóðarhöfum verður gefinn kostur á uppbyggingu ofan á núverandi bílastæðum á lóð en uppfylli þá bílastæðakröfur annaðhvort innan lóðar eða utan. Innan lóðar geta bílastæði verið í þegar byggðum bílastæðakjöllum, á jarðhæðum undir gördum eða í sérstökum bílastæðahúsum fjær götuhliðum. Ef aðilar ætla að uppfylla bílastæðakröfur utan lóðar þurfa þeir að sýna fram á þátttöku í sameiginlegu bílastæðahúsi. Við borgargötur verði gjaldskyld bílastæði meðfram götum, sem tryggir að þau verði tiltæk fyrir viðskiptavinum frekar en starfsfólk eða íbúa. Í bílastæðahúsum verður lögð áhersla á að sem hæst hlutfall stæða verði skammtíma stæði. Reiðhjólastæði verða víðsvegar í hverfinu, sem næst inngöngum bygginga og við samgöngutorgið.

Götur og torg – áhersla á góð almenningssými

Megingatnakerfi Skeifunnar mun halda sér. Hringtorg verða þó lögð niður, enda óhentug hjólandi og gangandi vegfarendum. Stefnt er að því að semja við lóðarhafa um að götur sem í dag eru innan lóða verði að borgarlandi til þess að hægt sé að móta samfellt og vandað göturými fyrir alla ferðamáta. Göturými og torg, mörkuð byggingum gegna veigamiklu hlutverki þar sem áhersla er lögð á vönduð og velformuð almenningssými, borgargötur með trjágróðri og líflegu borgargarð/leiksvæði Skeifutorgið við megingönguás, þar sem njóta má mannlífsins í líflegu umhverfi. Almennt er lögð áhersla á að grænka svæðið frá því sem nú er, bæði almenningss- og einkarými.

Fjölbreytt starfsemi og götulíf

Upphaflega byggðin í Skeifunni, lóðgarðar, var ætluð fyrir léttan iðnað og þjónustustarfsemi. Þar var skipulagshugmyndin um skýran aðskilnað landnotkunar ráðandi. Í tímans rás hefur uppbygging og starfsemi á svæðinu breyst og verslun og þjónusta vaxið, þótt enn sé byggð Skeifunnar víða tiltölulega stórgerð og einhæf. Byggðin hentar því oft ekki fjölbreyttari starfsemi sem miðkjarni þarf að hafa. Markmiðið er að viðhalda fjölbreyttu atvinnulífi svæðisins eins og kostur er, þótt ekki sé ósennilegt að plássfrek



Í nýrri Skeifu verður byggðin smám saman þétt með áherslu á blöndun íbúða og atvinnu. Lögð er áhersla á minni þjónustueiningar sem henta borgargötum og fjölbreyttar íbúðir sem stuðla að félagslegri fjölbreytni.

Í skipulaginu er lögð áhersla á líflegar jarðhæðir meðfram helstu götum Skeifunnar. Í hverfinu er nú mikið um stórar verslunareiningar sem hafa lítil tengsl við ytra umhverfi. Með uppbyggingu íbúða á svæðinu og bættu borgarrými mun skapast fjölbreytt mannlíf á svæðinu á mismunandi tímum sólarhrings og fjöldi gangandi vegfarenda aukast umtalsvert. Með fjölgun minni þjónustueininga í götuhæð og sýnilegri og aðgengilegri starfsemi utan frá, mun umhverfið verða þægilegra og aðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur. Hið sama má segja um Glæsibæ sem mun samtengjast Skeifu um samgöngutorg. Þar mætti byggja sunnan Glæsibæjar og opna starfsemi í Glæsibæ til suðurs við torgið. Nýjar jarðhæðir skulu vera 4 m að hæð. Á opnu svæði sunnan Goðheimablokka mætti m.a. koma fyrir leikskóla nálægt aukinni uppbyggingu við Suðurlandsbraut og samgöngu- og þróunarárs.

Markmiðið er að Skeifan fái að þróast og byggjast upp að frumkvæði einstakra lóðarhafa á grundvelli aðalskipulags og rammaskipulags og haldi í sín upprunalegu einkenni að einhverju leyti.

3 STEFNUMÖRKUN

3.1 Rammaskipulag - byggðarmynstur

Yfirbragð byggðarinnar verði fjölskrúðugt borgarumhverfi. Núverandi og nýjar byggingar, sem saman mynda fjölbreytta götumynd og vel afmarkað bæjarrými í nútímalegu umhverfi. Varðveislumat sem fram kemur í húsakönnun Úrbanistan dags. nóvember 2017 er ráðandi í rammaskipulaginu og skipulagið felur í sér skírskotun í sögu og þróun Skeifusvæðisins.

Samkvæmt húsakönnuninni er m.a. gert ráð fyrir að halda í “forhúsin” í lðngörðum við Skeifuna 17 og 19. Þá er einnig litið til þess að nota megi skemmur sunnan þeirra með ýmsum hætti, en þær eru taldar sögulegar áhugaverðar. Í rammaskipulaginu er skilgreint hvaða möguleikar eru við framtíðaruppbyggingu á lóðunum þar eð oft á tíðum er ekki er lengur þörf fyrir skemmur miðað við nýja landnotkun. Þó svo að byggingar breytist, þá er enn haldið í karakter sem einkennir svæðið.

Í nýju íbúðarhúsnæði er miðað við fremur litlar íbúðir og fjölbreytta búsetukosti. Atvinnuhúsnæði sem við bætist er bæði í stökum byggingum á götuhæðum þar sem gert er ráð fyrir verslun og annarri þjónustu samkvæmt. nánari skilgreiningu í skilmálum. Heimild er fyrir kjöllumur undir byggingum þar sem aðstæður leyfa.

Byggð verður þéttust á Skeifusvæði norðanverðu og meðfram Suðurlandsbraut við samgöngu- og þróunarárs. Byggðin þynnist er fjær dregur að Miklubraut.



Mynd 11 Yfirlitsmyndir heildaryfirbragð- horft til suðvesturs



Mynd 12 Yfirlitsmyndir heildaryfirbragð- horft til suðurs

3.2 Almenningsrými og göturými

Grunnhugmynd rammaskipulagsins byggir m.a. á mikilvægi bæjarrýmis, mótun þess með byggingum, gróðri og/eða veggeiningum og hvernig velmótað borgarrými getur hvatt til umbóta og uppbyggingar svæðisins. Þar er áhersla lögð á vistlegt, fjölbreytilegt yfirbragð, ásýnd og umhverfi með vönduðu og nýstárlegu efnisvali og virkum götuhliðum á jarðhæð.

Meingönguás sem býður upp á líflegt borgarumhverfi liggur frá aðalskiptistöð borgarlinu sunnan Glæsibæjar að göngubrú yfir Miklubraut að Bústaðahverfi. Sunnan Glæsibæjar, við borgarlinustöð er gert ráð fyrir torgi. Þangað opnast veitingastaðir, verslun og þjónusta að torginu. Gönguásinn "smitar" frá sér inn í Skeifusvæðið s.s. við torgið um miðbik ássins, Skeifutorgið. Við torgið er hugsanleg aðkoma að bíla-stæðahúsi, sem núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Reykjavíkurborg mun hafa frumkvæði að gerð torgsins þar sem verður dvalar – og leiksvæði, aðstaða fyrir matsöluvagna og götueldhús, viðkomustaður í umhverfinu sem hvetur til samskipta fólks á svæðinu.

Fyrir utan gangstéttir við götur er gert ráð fyrir að stígar fíkrí sig milli lóða og samtengi og virki rýmin og auki á félagsleg tengsl. Skjólgóð, friðsæl inngarðarými verða innan byggingarreita með aðstöðu fyrir útveru, leiki og matjurtarækt svo eitthvað sé nefnt.





3.3 Umferð og aðkomur

Lagður er grunnur að borgarmiðuðu gatnakerfi með áherslu á gæða almenningssými þar sem götur fá yfirbragð borgarumhverfis með götutrjám og samsíða bíla- og hjólastæðum. Aðalinngangar íbúða og þjónustu verði einkum frá götum og aðkomustígum. Hringtorg verða felld niður á svæðinu. Kappkostað er að umferð verði örugg með hóflegum aksturshraða. Aðstæður fyrir hjólréiðar og gangandi vegfarendur verði skýrar, öruggar og áhugaverðar. Tvær mismunandi gerðir gatna eru skilgreindar á svæðinu (A og B):

A götur eru skilgreindar sem borgargötur samkvæmt aðalskipulagi: Lykilgata viðkomandi hverfis. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfisins standa við götuna og gatan er oft mikilvægasta samgöngutengingin við næsta hverfi eða borgarhluta fyrir alla helstu ferðamáta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka ímynd eða er mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild.

B götur eru í anda vistgatna og minni um sig. Þær eru einkum þar sem mest verður um íbúðarhúsnæði. Hámarkshraði á svæðinu verður 30 km en gert er ráð fyrir lægri hámarkshraða á götum sem skilgreindar eru sem vistgötur. Sjá einnig skýringarmyndir.

Gert er ráð fyrir að aðkomur akandi verði tvær frá Grensásvegi, ein frá Suðurlandsbraut og ein frá Skeiðarvogi. Gert er ráð fyrir nýrri götu (kvöð um götu) sunnan Skeifunnar 13. Fimm arma hringtorgi Skeiðarvog/Suðurlandsbrautar verður að líkindum breytt í hefðbundin ljósastýrð gatnamót.

3.4 Borgarlínan og strætó

Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð Borgarlína, þ.e. hágæða almenningssamgöngur í sérrými, sem að öllum líkindum verður í formi hraðstrætó, muni liggja meðfram Suðurlandsbrautinni. Biðstöðvar borgarlínu eru fáar og markvisst staðsettar og í nágrenni þeirra mun rísa þétt byggð með háu þjónustustigi hvað verslun, samfélagsþjónustu, menningu og afþreyingu varðar. Einnig er lögð sérstök áhersla á aðlaðandi umhverfi og gott aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða í deiliskipulagi verða að endurspeglar þessa áherslu á vistvæna ferðamáta.

Gert er ráð fyrir að götúrými Borgarlínu verði með hágæða almenningssamgöngum í sérrými í miðju götunnar með gróður beggja vegna sem getur nýst til meðhöndlunar á ofanvatni. Akreinar fyrir bílaumferð verði sín hvoru megin við það. Gjaldskyld bílastæði verða beggja vegna götu með gróðurbelti á markvissu millibili á milli stæða. Aðgreindir hjólastígar með einstefnu eru einnig sitt hvoru megin götunnar, Götulýsing og hjólastæði eru við gangstéttir.

Þrátt fyrir að enn sem komið er sé ekki gert ráð fyrir að Borgarlínan fari um Miklubrautina fram hjá Skeifunni mun stofnbrautin áfram vera mikilvæg leið fyrir almenningssamgöngur og lögð áhersla á að bæta hana s.s. með því að lengja sérstakar strætóreinar og með forgangi á ljósastýrðum gatnamótum. Grensásvegurinn er einnig mikilvæg leið almenningssamgangna og það hlutverk mun verða enn mikilvægara með tilkomu Borgarlínu á Suðurlandsbraut þar sem Grensásvegur mun tengja almenningssamgöngur meðfram Suðurlandsbraut og Miklubraut.



Mynd 13 Möguleg Borgarlínustöð við Suðurlandsbraut.

3.5 Bílastæði og hjólastæði

Í rammaskipulaginu er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við aðalskipulag og er kröfu um fjölda bílastæða breytt frá eldra deiliskipulagi frá 2001 í samræmi við það. Vegna fjölbreyttrar landnotkunar og nálægðar við samgöngu- og þróunarsvæði minni þörf en áður fyrir einkabil á svæðinu. Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða verður skilgreint í deiliskipulagi byggt á bíla- og hjólastæðastefnu, sem nú er unnið að hjá Reykjavíkurborg. Þar er lögð áhersla á að draga úr fjölda bílastæða meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu og í nálægð við öflugar almenningssamgöngur. Því má gera ráð fyrir að leyfilegur hámarksfjöldi bílastæða á svæðinu, sem liggur meðfram samgöngu- og þróunarsvæði og nýtur nálægðar við mjög góðar almenningssamgöngur, muni vera lækkaður töluvert. Einnig býður fjölbreytt landnotkun upp á samnýtingarmöguleika bílastæða atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis.

Almenn bíla- og hjólastæði verði meðfram götum á borgarlandi og í bílastæðahúsum s.s. við Skeifutorg og meðfram Miklubraut. Gert er ráð fyrir gjaldskyldu stæða í göturými. Auk opinna bílastæða ofanjarðar er gert ráð fyrir að bílageymslum megi koma fyrir í núverandi skemmum meðan á umbreytingu stendur og í þegar byggðum kjöllum. Bílastæði má einnig staðsetja undir upplyftu almenningssvæði, þ.e.a.s. á jarðhæð, þar sem gæti verið innigardur ofan á.

Skilyrt er að við uppbyggingu lóða sé einhver hluti lóðar 15-25% notaður undir almenningssvæði, garð eða torg. Aðstæður á lóðum eru mismunandi, m.t.t. starfsemi og þjónustu og fer hlutfall eftir því. Að þessu uppfylltu geta bílastæði verið ofanjarðar.

Bílastæði á ekki sjálfkrafa að fylgja íbúð sem er í nálægð við stoppistöð borgarlínu heldur geta íbúar átt möguleika á því að kaupa sér aðgang að stæði. Það er, kostnaður við gerð bílastæða skal ekki vera innifalinn í íbúðarverði heldur bætist við ef óskað er eftir stæði í bílastæðahúsi. Heimilt verði að fækka bílastæðum á lóð með því að sækja um bílastæði/kaupa sig inn í bílastæðahúsi. Lóðarhafar geta sameinast um að byggja bílastæðahús og stofnað sérstakt félag um rekstur þess. Bílastæðabókhald er þá á einni hendi og tryggt að rekstur bílastæða verði sem hagkvæmastur og geta bæði íbúar og atvinnurekendur sótt um stæði. Tryggja skal að hægt sé að komast í og úr bílageymslum án þess að nýta þurfi stigahús íbúða eða atvinnuhúsnæðis. Merkingar fyrir slík stigahús eru á uppdráttum. Staðsetning er leiðbeinandi.

Reikna skal nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra skv. 6.2.4 gr. og töflu 6.01 í byggingarreglugerð og skv. töflu 602 í sama kafla fyrir fjölda slíkra stæða fyrir verslunar – og þjónustuhúsnæði. Ásamt því að vera í borgarrými verði hjólastæði einnig á lóðum, t.d. í inngörðum, hjólaskýlum og opnum grindum, aðgengileg á jarðhæð og sem næst inngöngum. Fjöldi hjólastæða skal einnig vera í samræmi við stefnu um bíla- og hjólastæði sem nú er í vinnslu. Hjólastæði skulu vera eins nálægt inngöngum bygginga og unnt er, eða innan við 15m. Hjólastæði starfsmanna geta verið í læstu rými, t.d. í tengslum við bílageymslur. Rafhleðslustöðvum fyrir bíla og hjól skal komið fyrir á skilgreindum stöðum.

3.6 Umhverfismál

Umhverfismat skal unnið m.t.t. 5. mgr. 12.gr. skipulagslaga, þ.e. gerð grein fyrir umhverfisáhrifum á svæðinu þegar til deiliskipulagsbreytinga kemur. Frá umhverfissjónarmiði er jákvætt að byggingarlandið sé raskað land.

Kappkostað verði að halda neikvæðum áhrifum á umhverfið í lágmarki og leysa tæknileg atriði með vistvænum hætti. Áhersla á breytta ferðamáta, nálægð við borgarlínu og góðar almenningssamgöngur og bætt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi hafa mjög jákvæð áhrif á umhverfið.

3.6.1 Vistvæn uppbygging - úrgangsstjórnun

Stefnt skal að því að nýta þær byggingar á staðnum sem til þess eru bærar, bæði með tilliti til umhverfismála og byggingarsögu, eins og kostur er. Notast skal við vistvæna byggingartækni og efni við gerð nýrra mannvirkja á svæðinu. Góð orkunotkun bygginga endurspeglar í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem litið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi. Við þarft niðurrif skal beitt markvissri vistvænni úrgangsstjórnun. Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.



3.6.2 Blágrænar ofanvatnslausnir

Skeifan er náttúrulegur lágpunktur í landslagi Reykjavíkur og aðstæður því þannig að ofanvatn sem fellur á svæðið rennur ekki náttúrulega frá svæðinu.

Markmið ofanvatnslausna í Skeifunni er tvíþætt. Annars vegar að tefja sem mest rennsli ofanvatns frá svæðinu í heild þar sem allt ofanvatn sem fellur í Skeifunni rennur í blandlögn neðst á svæðinu. Þetta markmið er sett með það í huga að minnka álagið á fráveitukerfinu í rigningarátburðum og þannig bæta virkni fráveitukerfisins. Hins vegar er markmið ofanvatnslausna að hreinsa ofanvatn sem rennur af götum innan svæðisins. Auk þessara markmiða er tilgangur ofanvatnslausna að auka hlutfall grænna svæða í Skeifunni og bæta ásýnd svæðisins.



Uppbygging ofanvatnslausna í Skeifunni er háttað þannig að ofanvatn sem fellur innan lóðar er tafið innan sömu lóðar, áður en það er leitt í regnvatnslagnir í götu. Ofanvatn sem fellur á vegi og bílastæði utan lóðar skal leiða að ofanvatnsrásum sem staðsettar verða meðfram götum. Í ofanvatnsrásunum er ofanvatnið hreinsað áður en það er leitt í regnvatnslagnir í götu. Regnvatnslagnir á svæðinu verða tengdar við 1000 mm blandlögn sem liggur frá Skeifunni.

Stefnt skal að því að tefja ofanvatn sem fellur á þök nýbygginga með því að nota græn þök. Hlutfall græns yfirborðs innan hvernar lóðar skal vera a.m.k. 25 % af heildarstærð lóðarinnar. Leitast skal við að koma ofanvatni frá þökum og öðrum flötum innan lóða í jarðveg. Frá hverri lóð má í mesta lagi streyma 12 l/s/ha af ofanvatni inn í regnvatnslagnir í götu.



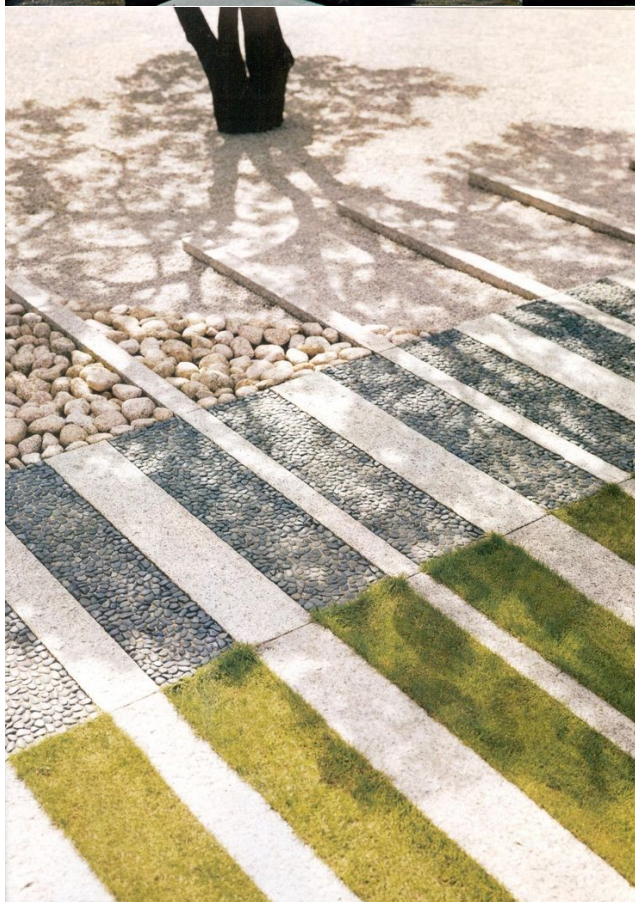
Ofanvatnsrásir sem staðsettar verða meðfram götum skulu vera opnar og með lágpunkt í miðju þversniði rásar. Einnig skal koma fyrir grasi eða öðrum viðeigandi gróðri í opnu ofanvatnsrásunum. Í ofanvatnsrásum mun ofanvatn geta sigið niður í jarðveginn og það hreinsað í því ferli. Þegar jarðvegur tekur ekki lengur við mun ofanvatnið streyma úr ofanvatnsrásunum og í lokað kerfi regnvatnslagna sem flytur ofanvatnið burt frá svæðinu. Þar sem Skeifan er lágpunktur í landslaginu þarf að koma fyrir regnvatnslögnum sem taka við vatni frá ofanvatnsrásum þegar magn ofanvatns verður of mikið til að geyma í ofanvatnsrásunum. Regnvatnslagnirnar virka því sem yfirfall fyrir ofanvatnslausnirnar. Þetta er öryggisráðstöfun til að koma í veg fyrir að ofanvatn valdi flóðum á svæðinu. Til þess að koma ofanvatni úr ofanvatnsrásum og inn í lokað kerfi regnvatnslagna skal koma fyrir niðurföllum í ofanvatnsrásum á viðeigandi stöðum. Niðurföllin ætti að staðsetja þannig að ristin standi nokkuð upp frá botni rásanna þannig að ofanvatn streymi ekki inn í niðurföllin nema í því tilfelli að ofanvatnsrásir séu við það að fyllast. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir blágrænum lausnum í götum.

Lóðarhafa ber að sýna fram á að skilyrði sem fram koma í rammaskipulagi Skeifunnar varðandi ofanvatnslausnir séu uppfylltar á viðkomandi lóð í deiliskipulagsbreytingum. Lóðarhafi skal leggja fram skýrslu þar sem gerð er grein fyrir lausn ofanvatnsmála á lóðinni og útreikningar á magni sýndir.

3.7 Gróður

Hlutfall gróðurs er áskilið, ýmist sem trjágróður, gras, gróður á þaki eða veggjum. Grænir geirar með fjölbreyttum og fallegum gróðri skulu vera meðfram götum. Þök nýbygginga skulu vera græn og bílastæði á lóð skulu vera gegndræp, t.d. úr grassteini.

Hlutfall græns yfirborðs innan hvernar lóðar skal vera a.m.k. 25 % af heildarstærð lóðarinnar.



3.8 Sorpmál – sorpgeymslur/sorpskýli – endurvinnsla

Gera skal ráð fyrir fjölda úrgangsflokka skv. reglum Reykjavíkurborgar. Huga þarf að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl. Aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu verði á aðgengilegum losunarstöðum.

Úrgangslosun er sýnd miðsvæðis á skýringarmynd, á áberandi stað og grenndarstöð sýnileg með góðu aðgengi gangandi, hjólandi og akandi. Ein grenndarstöð þarf að vera á svæðinu á borgarlandi. Möguleikar á djúpgámum/neðanjarðargámum í ráðgerðu borgarumhverfi verði skoðaðir í takti við stefnumörkun Reykjavíkurborgar í þeim efnum.

Þörf er á skýrum aðskilnaði milli heimilissorps og fyrirtækjasorps. Fjarlægð frá heimili að grenndarstöð má vera að hámarki 500m. Almennt skal gera ráð fyrir sorpgeymslum á jarðhæð innan byggingarreita, t.d. í tengslum við innganga og/eða port í íbúðarhúsnæði.



Mynd 14 Dæmi um neðanjarðarsorpgám

3.9 Skuggavarp

Við deiliskipulagsgerð skal þess gætt að svæði fyrir almenningssými og garða séu sólrík og skjólgóð.



Mynd 15 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl.16



Mynd 16 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl.13



Mynd 17 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl.10



Mynd 18 Skuggavarp á jafndægri í mars og september kl.16



Mynd 19 Skuggavarp á jafndægri í mars og september kl.13



Mynd 20 Skuggavarp á jafndægri í mars og september kl.10

3.10 Götu- og stígalýsing

Huga skal vel að ljósvist og skulu svæði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur fá jafnmikla eða meiri lýsingu en götur fyrir bílaumferð. Gæta skal að ljósmengun þannig að ljósgjafar séu varðir og varpi birtu einungis þangað sem þeim er ætlað að lýsa og trufla ekki umferð eða starfsemi hjá lóðarhöfum. Birta skal vera lágstemmd með aukinni lýsingu við götupveranir, gatnamót og í almenningsrýmum. Hæð staura skal aðlöguð að götummynd hverju sinni og skulu götugögn fyrir lýsingu, s.s. staurar og fleira, taka mið af fyrirhugaðri snjallvæðingu borgarinnar varðandi búnað, burðarþol og tengingar við afl- og fjarskiptakerfi.

3.11 Skiltun

Skiltum skal stílt í hóf og óheimilt að vera með skilti sem blikka eða eru með hreyfimyndum. Heimilt er að vera með skilti við aðalinnganga með heiti fyrirtækja og/eða starfsemi í tiltekinni byggingu. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir uppsetningu skilta hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Sjá einnig leiðbeiningar Reykjavíkurborgar um skilti, staðsetningar og notkun.

3.12 Aðkomur í byggingar - inngangar og aðgengi í garðrymi

Lögd er áhersla á yfirbragð borgarumhverfis og að bæjarrými Skeifunnar verði líflegt og öruggt.

Aðalinngangar á efri hæðir eru að jafnaði frá göturými.

A.m.k. ein aðkoma skal vera á hverri hlið byggingar frá götu um inngang stigahúss eða um port í gegnum byggingu. Þannig er m.a. fylgt eftir sjónarmiðum um borgaryfirbragð og líflegt bæjarrými.

Við borgargötur skal vera lifandi starfsemi á jarðhæð með inngöngum á hverri götuhlið og verslunargluggum.

3.13 Byggingarlínur og byggingarreitir- kjallarar

Byggingarlínur eru táknaður með heilum þykum línur. Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á götuhlið og skal húsveggur fylgja henni a.m.k. 70 %. Húsform innan byggingarlínu í reiti eru frjálssari sbr. skýringarmyndir. Byggingarlínur koma fram á skýringaruppdraetti. Byggingarreitir eru einungis gefnir upp þar sem húsdýpt er takmörkuð.

Kjallarar eru heimilir undir húsum.

3.14 Húshæðir og þök

Almennt er gert ráð fyrir 4–6 hæða byggingum. Sjá einnig vikmörk í aðalskipulagi.

Þök nýbygginga skulu vera græn, þ.e. þakin gróðri. Gera má ráð fyrir þaksvölum ofan á þaki þar sem hæð er inndregin og skal yfirborð þá ýmist timburklætt, hellulagt, eða með gróðurþekju.

3.15 Útlit og yfirbragð bygginga og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og annarra mannvirkja. Götuhliðar fái sérstaka áherslu og hönnun með tilliti til hluta borgarrýmisins og ásýndar.

Við efnisval fyrir byggingar og lóðir skal leitast við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.

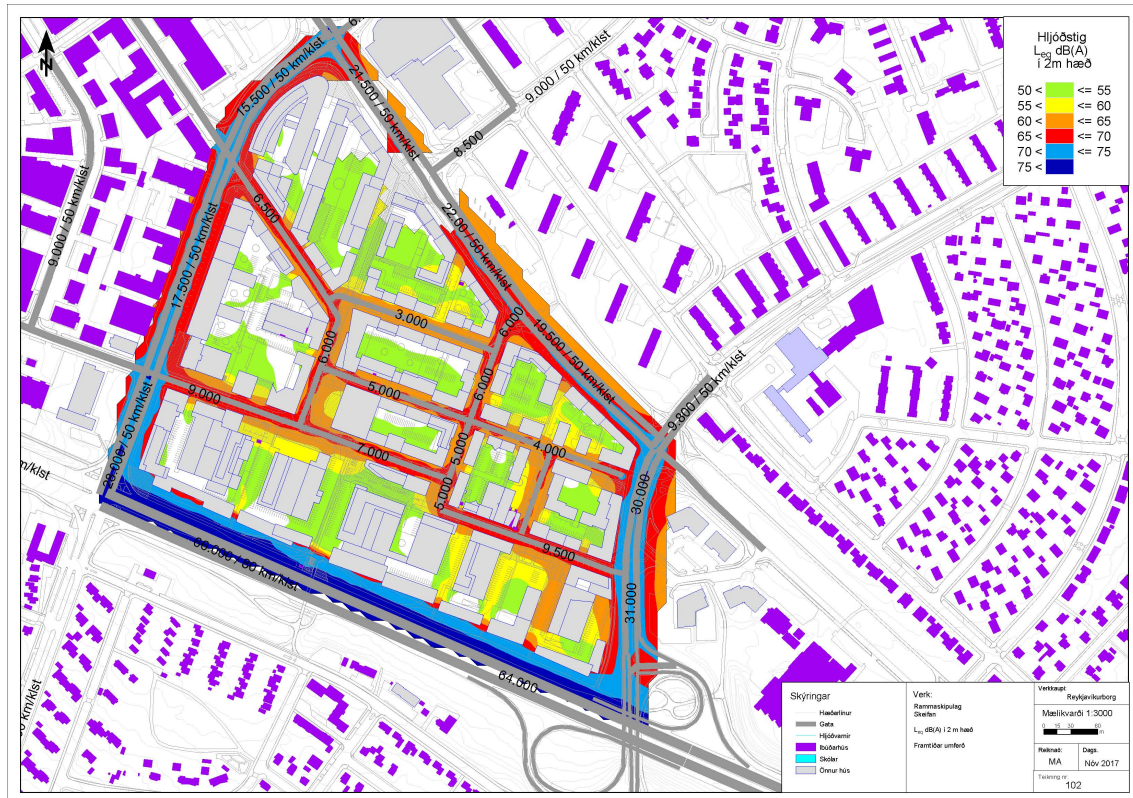
3.16 Hljóðvist

Efla hefur unnið hljóðvistarskýrslu fyrir svæðið sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja á og við reitinn. Hljóðstigið var reiknað í 2 m hæð yfir jörð fyrir tvö tilfelli, núverandi umferð og framtíðarumferð. Fengnar voru upplýsingar um núverandi umferð frá umferðartalningum á gatnamótum við Skeifuna haust 2017. Við áætlun framtíðarumferðar (2040) er tekið mið af breyttum ferðavenjum borgarbúa til samræmis við aðalskipulag Reykjavíkur.

Ljóst er að þörf er á mótvægisáðgerðum á Skeifusvæðinu. Nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða fer fram á seinni stigum. Ekki er talið raunhæft að verja efri hæðir húsanna með hljóðveggjum en beita mætti byggingartæknilegum lausnum á þau hús sem við á, til að uppfylla kröfur um hljóðstig innandyr. Krafa í reglugerð um hljóðstig innandyr er að hljóðstigið sé undir $L_{eq} = 30 \text{ dB(A)}$.

Rammaskipulag reitsins gerir ráð fyrir U og L-laga byggingum að hluta til. Byggingarnar hafa því flestar eina hljóðláta hlið. Flestar byggingarnar sem standa innar á svæðinu eru með viðunandi hávaða frá umferð og uppfylla kröfuna um hljóðstig undir $L_{eq} = 65 \text{ dB(A)}$. Tryggja þarf að fullnægjandi hljóðstig fái á svölum íbúða og er mælt með því að þær verði staðsettar á hljóðlátu hlið húsa.

Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá í fylgiskjalinu Hljóðvistarskýrsla, Efla verkfræðistofa, dags. desember 2017.



Mynd 21 Hljóðvistarkort EFLU nóvember 2017 Hljóðvist í 2ja m hæð miðað við framtíðarumferð

3.17 Tölulegar upplýsingar

Yfirlit byggðar í Skeifunni eftir skipulagsreitum. Stærðir, nýtingarhlutfall, íbúðafjöldi og atvinnuhúsnæði er háð útfærslum hverju sinni og er fyrirvari gerður við byggingarmagn og íbúðarfjölda en tölulegar upplýsingar ákvarðast endanlega við deiliskipulagsbreytingar. Þá getur íbúðum fjölgað í núverandi húsnæði sem áður var atvinnuhúsnæði.

REITUR	HÚSHÆÐIR	STÆRÐ	N.HL	BYGG.M.	ÍBÚÐIR FJÖLDI	ÍBÚÐIR STÆRÐIR	BÍLAST- HÚS	ÞJÓNUSTA STÆRÐ	NÚVERANDI BYGG.MAGN	ELDRI HEIMILDIR	AUKNING B.M.- E.H.
G1	5	9.945	1,64	16.283	0	0		16.283	4.409	10.939	5.344
1	4-6	13.393	1,7	22.768	152	13.680		9.088	7.368	10.718	12.050
2	4-6	12.651	1,7	21.507	140	12.600		8.907	6.493	7.623	13.884
3	4-6	20.387	1,7	34.658	187	16.830		17.828	6.539	6.539	28.119
4	2-6	36.288	1,3	47.174	0	0		47.174	31.262	33.062	14.112
5	2-6	23.746	1,3	30.870	0	0		30.870	17.429	21.229	9.641
6	4-6	23.635	1,8	42.543	54	4.860		37.683	30.871	30.871	11.672
7	4-6	10.242	2,1	21.508	104	9.360		12.148	8.914	8.914	12.594
8	4-6	6.765	3,2	21.648	60	5.400	13.300	2.948	3.223	4.423	17.225
9	4-6	6.992	1,7	11.886	53	4.770		7.116	7.009	7.009	4.877
SAMT.				270.846	750	67.500	13.300	190.046	119.108	141.327	129.519
VIÐBÓT RAMMASKIPULAGS					67.500	13.300	70.938		151.738	129.519	

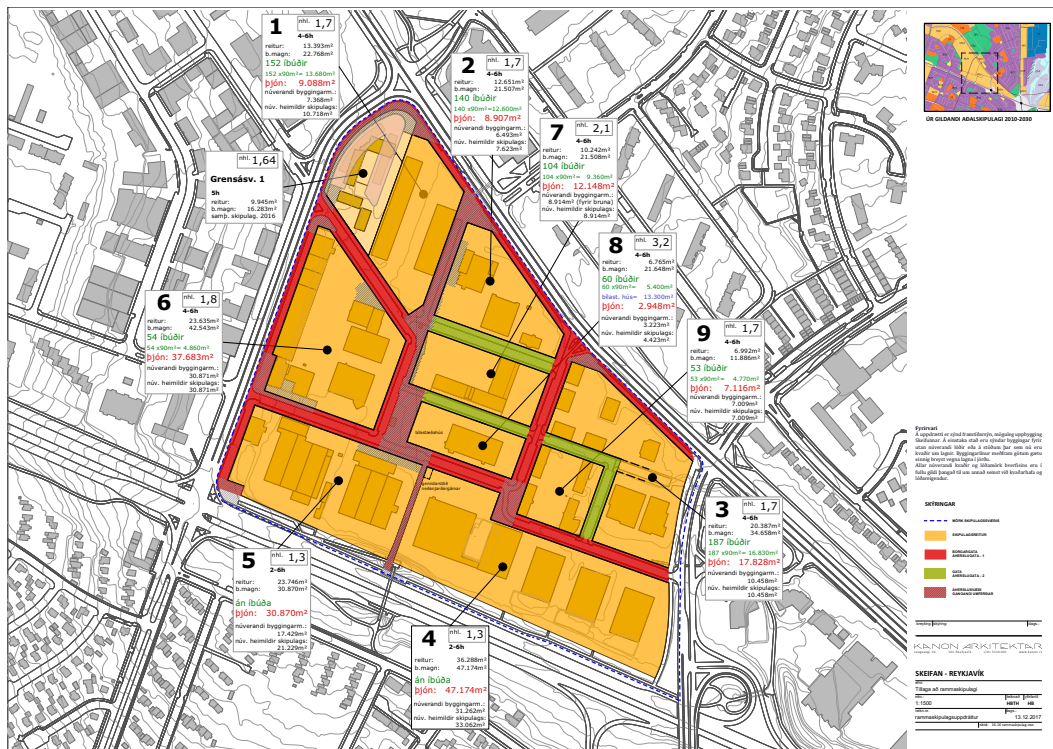
Tafla 1. Leyfilegt byggingarmagn, fjöldi íbúða, magn atvinnuhúsnæðis og húshæðir skv. rammaskipulaginu.

3.18 Atvinnuhúsnæði

Miðað er við að um 35 þúsund m² af nýju atvinnuhúsnæði bætist við á svæðinu. Dreifing byggingarmagns nýs atvinnuhúsnæðis kemur fram á merktum skipulagsreitum rammaskipulags.

3.19 Íbúðarhúsnæði

Miðað er við fremur litlar íbúðareiningar og er gengið út frá 90 m² í útreikningum. Dreifing nýrra íbúða kemur fram á merktum skipulagsreitum rammaskipulags. Þá má gera ráð fyrir að núverandi húsnæði verði að einhverjum hluta breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðir þar sem aðstæður leyfa.



Mynd 22 Yfirlitsmynd skipulagsreita

4 SKIPULAGSAÐFERÐ

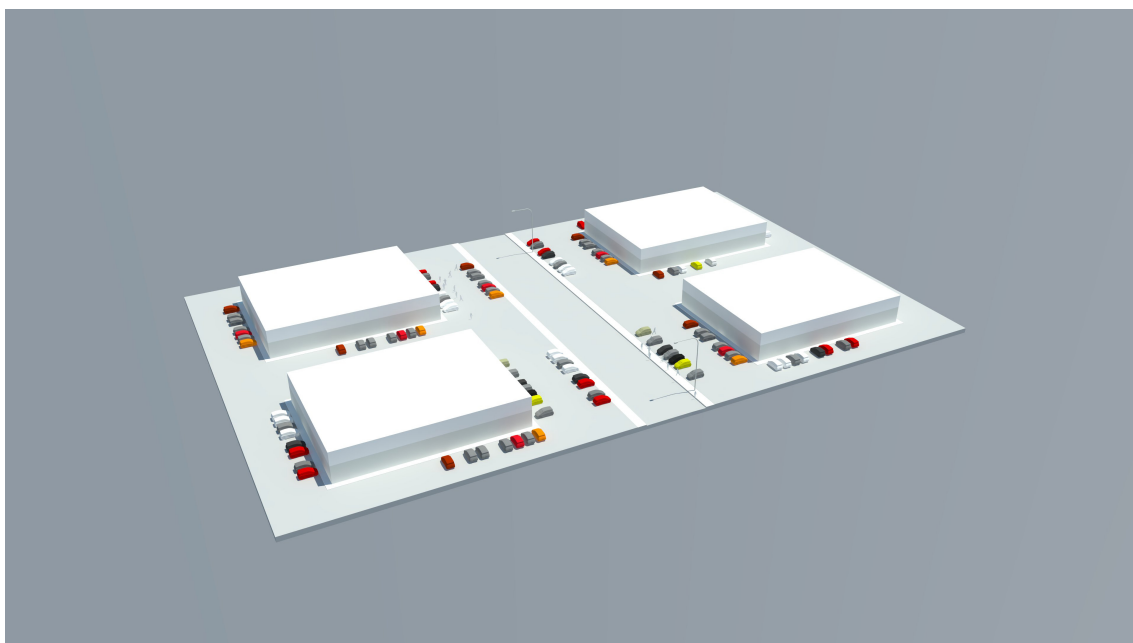
4.1 Aðferðarfræði

Skipulagsaðferð/aðferðarfræði í rammaskipulaginu er þannig, að hver skipulagsreitur fyrir sig er tekinn fyrir og tekin sýnidæmi/leiðarvísar um hvernig hann geti mögulega þróast, s.s. leiðbeiningar um hvernig hægt sé að halda í byggingu að hluta eða í heild en þrjóna við. Gerð er grein fyrir byggingarmagni, íbúðafjölda, nýtingarhlutfalli ásamt starfsemi og sett fram sýn um að halda áfram í ákveðna tegund athafnastarfsemi. Haft er í huga að sýna fram á hvernig svæðið getur byggst upp yfir langan tíma, reit fyrir reit, þannig að núverandi starfsemi svæðisins verði sem minnst fyrir truflun.

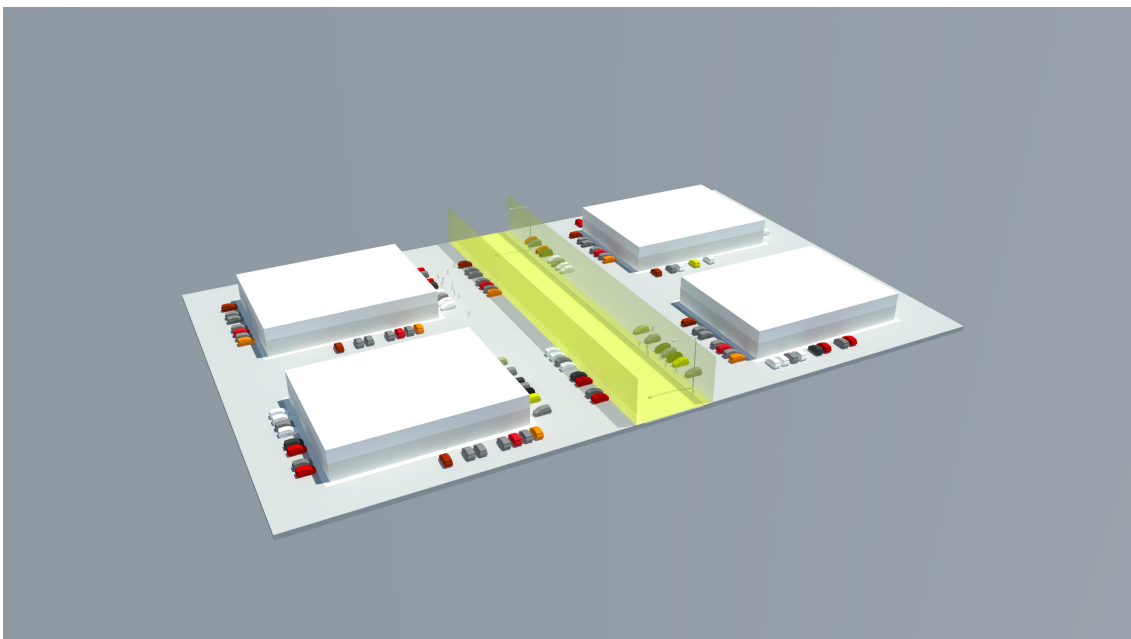
Sýndir eru möguleikar á skýrum og sveigjanlegum byggingaráföngum.

Ákveðin skipulagsákvæði eru mjög rúm s.s. hvað snertir byggingarreiti og íbúðastærðir, en önnur atriði strangari s.s. byggingarlína við götu, (70% byggingarlínu bundin við borgargötu) og útlitsákvæði götuhliðar og landnotkun.

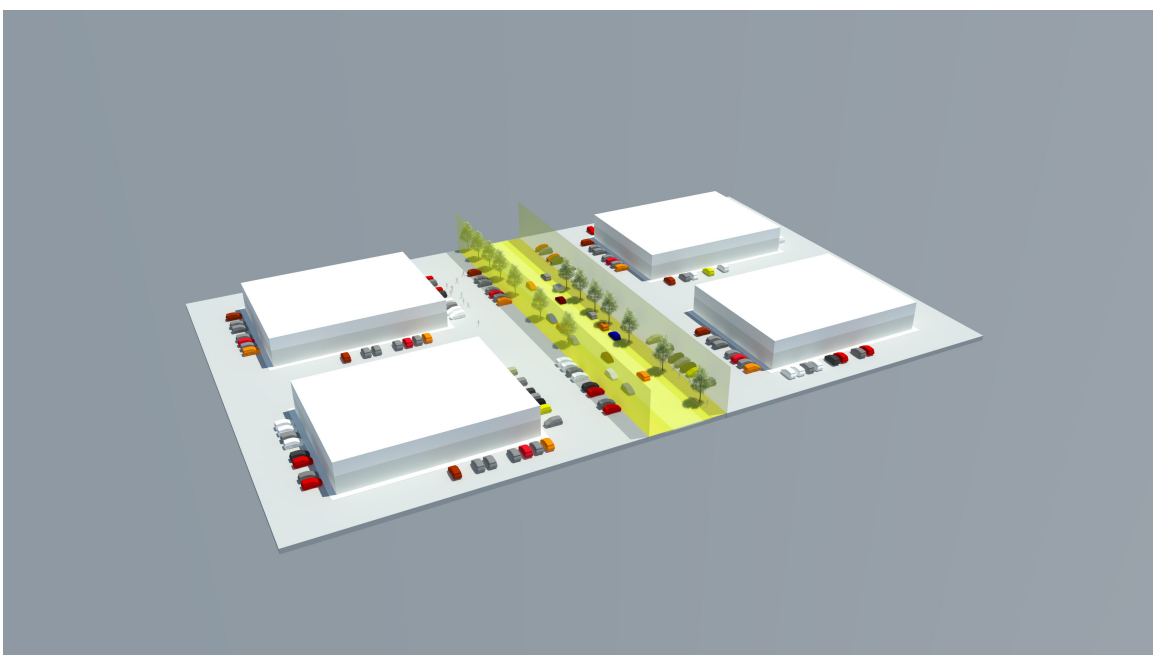
Lögð er áhersla á að byggingarheimildir sem settar verða fram í deiliskipulagsbreytingu byggðri á rammaskipulagi taki mið af því að gert er ráð fyrir hágæða almenningssamgöngum á svæðinu og Borgarlínu meðfram Suðurlandsbraut.



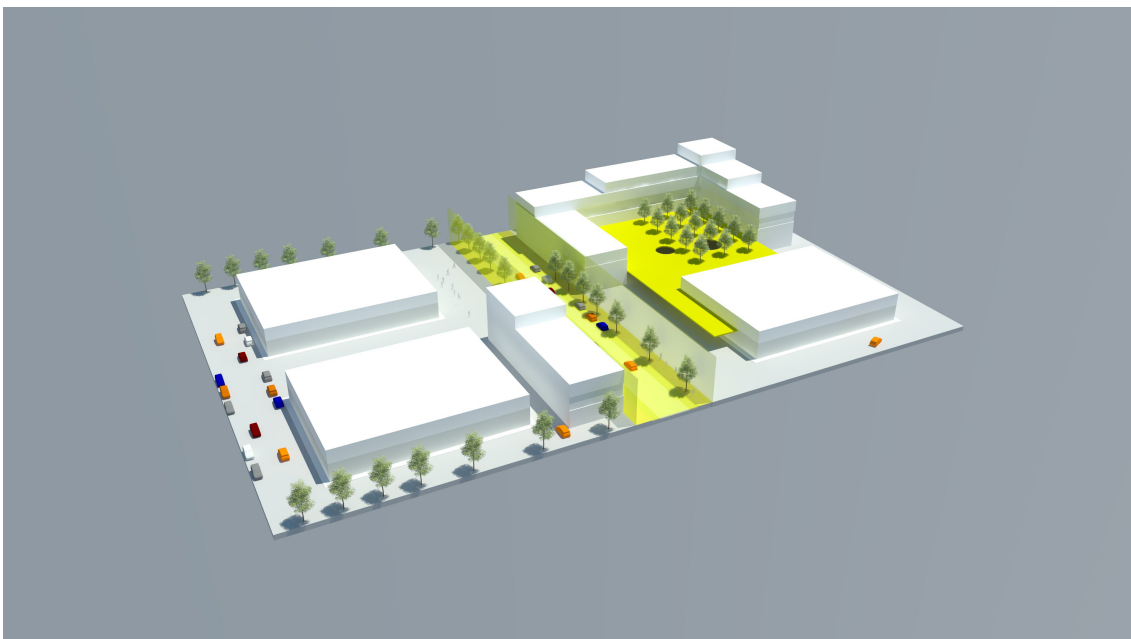
Mynd 23 Óstaðbundin skýringarmynd – núverandi ástand



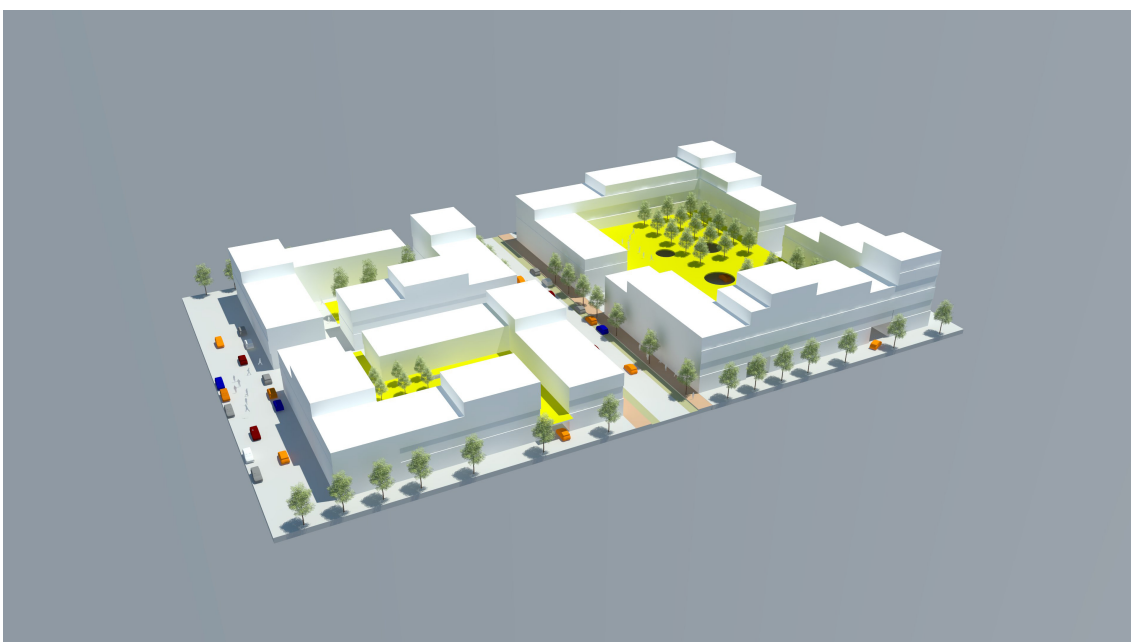
Mynd 23 Þróun göturýmis 1



Mynd 23 Þróun göturýmis 2



Mynd 23 Þróun uppbyggingar 3



Mynd Þróun uppbyggingar 4

4.2 Umbreytingin – hvati – uppbyggingarákvæði – samráð

Reykjavíkurborg mun leggja áherslu á að tímasetja og forgangsraða gangi framkvæmda í götum og opnu almenningssými, í takt við uppbyggingu innan nærliggjandi skipulagsreita, sem hvetji til uppbyggingar í samræmi við markmið aðalskipulags og rammaskipulags. (Götur, gönguleiðir, torg, gróður, bílastæðahús).



4.2.1 Hvatar

Koma þarf á hvötum til að ýta undir umbreytingu og flýta fyrir uppbyggingu á svæðinu. Slá mætti af gjöldum til borgarinnar, sem væri hvati til að hefja framkvæmdir sem fyrst. Mestur afsláttur væri fyrst eftir að rammaskipulagið tæki gildi en færi síðan lækkandi.

Staða hverfisins mun breytast mikið þegar fyrstu íbúðirnar koma í hverfið og mikilvægt að almenningsrýmið taki breytingum í samræmi við það.

Hugsanlega verða settar ákveðnar tímasetningar (aðlögunartími) þannig að lóðarhafar verði að ljúka framkvæmdum fyrir ákveðinn tíma.

4.2.2 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Fjölmargir eigendur eru innan hvernar lóðar. Um 30 misstórar lóðir eru í eigu á annað hundrað aðila.

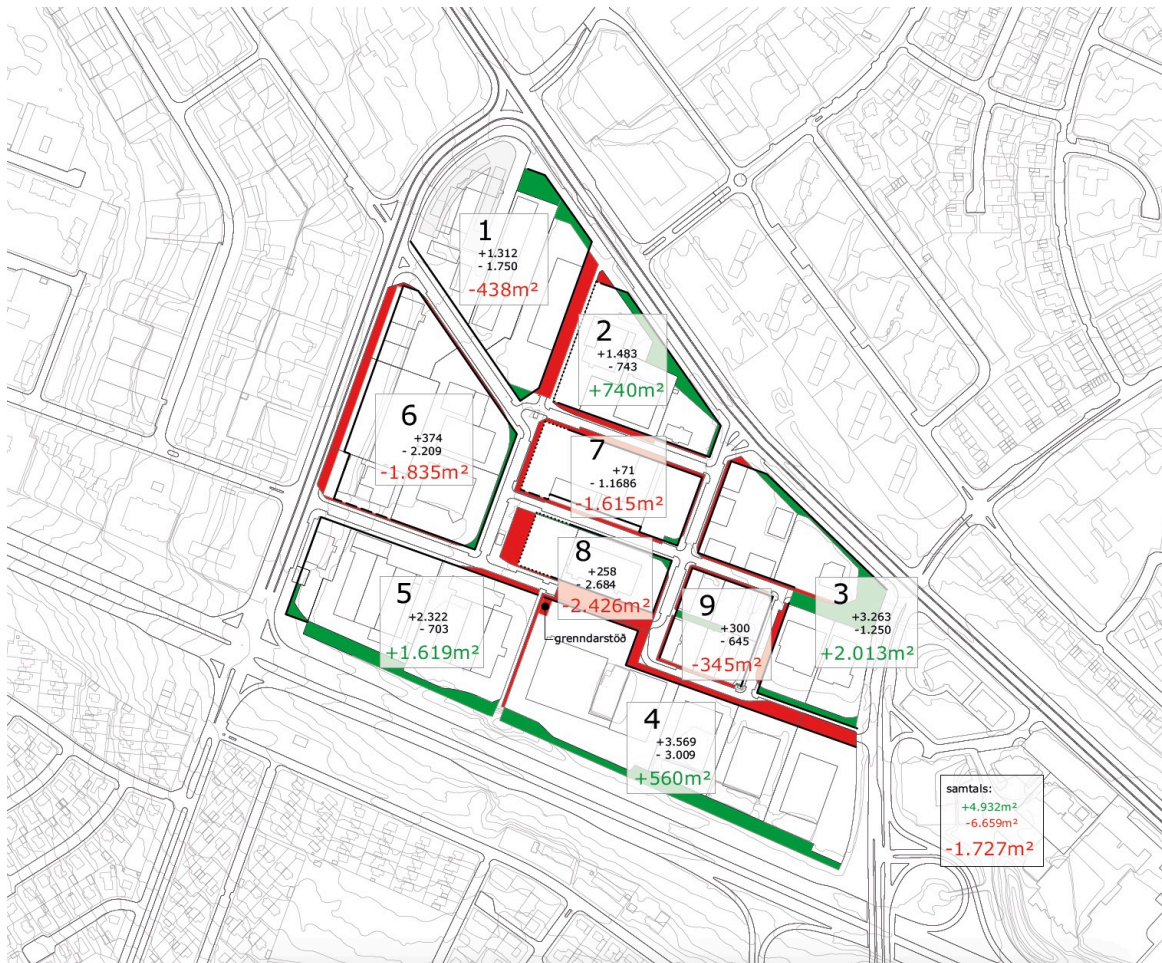
Uppbygging verður að frumkvæði einstakra eigenda. Að jafnaði verður ekki hafin vinna við deiliskipulagsbreytingu nema að því gefnu að eigendur að 70% af lóðarréttindum innan skilgreinds skipulagsreits séu samstíga um framtíðarbreytingar og uppbyggingu og hafi samþykkt að ganga til samninga við borgina á grundvelli samþykktar borgarráðs um samningsmarkmið á uppbyggingarreitum. Deiliskipulagsbreytingin skal síðan unnin samkvæmt 1.mgr. 43 gr. skipulagslaga.

4.2.3 Samráð

Samráð og samvinna lóðarhafa innan skipulagsreits er lykilatriði. Samráðsfundir sem skapa vettvang sem nýtist til að efla áhuga hagsmunaaðila fyrir umhverfi sínu og fyrirhuguðum framkvæmdum og mannvirkjum, m.a. m.t.t. markmiða aðalskipulags og vinnslu rammaskipulags eru mikilvægir og hafa verið haldnir. Þessu samráði væri ákjósanlegt að halda áfram í kjölfar samþykktar rammaskipulags til vinnslu deiliskipulagsbreytinga.

4.2.4 Lóðabreytingar

Gert er ráð fyrir einhverjum lóðabreytingum sbr. myndina Lóðabreytingar. M.a. er tillaga um að gata sunnan skipulagsreits 8 verði borgarland og einnig ræma meðfram Grensásveginum þar sem nú eru bílastæði á lóðum.



Mynd 24 Tillaga að lóðabreytingum Grænt = stækkun lóða, rautt = minnkun lóða

5 LEIÐARVÍSAR SKIPULAGSREITA

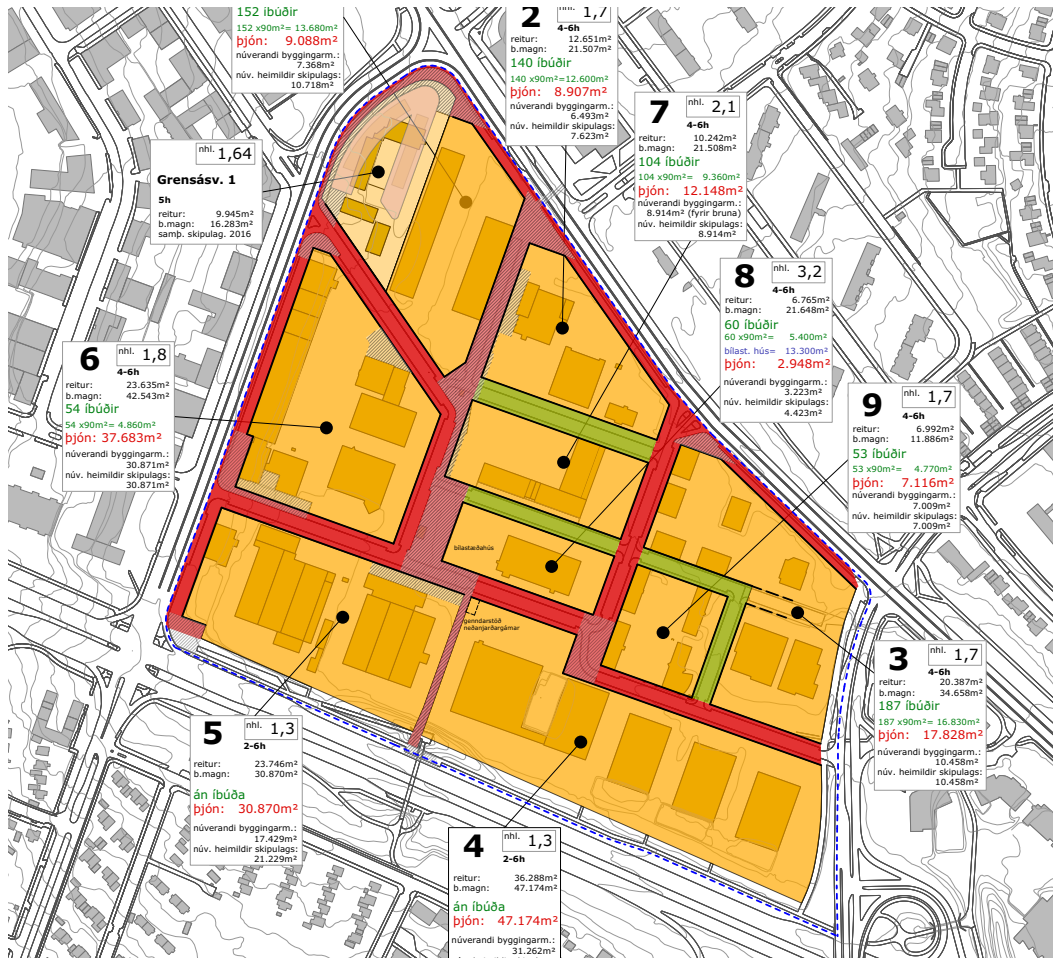
Skilgreindir hafa verið þróunar- og uppbyggingarmöguleikar á skipulagssvæðinu.

Uppbyggingarmöguleikar/skipulagsreitir

Með rammaskipulagi sem hér er sett fram er skipulagssvæðinu skipt upp og afmarkaðir 9 skipulagsreitir. Götu- og almenningsrými borgarlands er merkt skipulagsreitir 10. Gerð er grein fyrir uppbyggingarmöguleikum á lóðum innan skipulagsreitanna í leiðarvísunum. Þar eru forsendur fyrir nánari útfærslu í deiliskipulagi s.s. varðandi nýtingarhlutfall, byggingarmagn, íbúðafjölda, húshæðir og verndun

Skipulagsreitir eru eftirfarandi:

1. Horn Grensásvegjar og Suðurlandsbrautar
2. Sunnan Suðurlandsbrautar og Álfheima
3. Sunnan Suðurlandsbrautar, vestan Skeiðarvogs
4. Meðfram Miklubraut austur að Skeiðarvogi
5. Meðfram Miklubraut vestur að Grensásvegi
6. Austan Grensásvegjar, fyrir miðju
7. Miðjureitir nyrðri
8. Miðjureitir syðri
9. Miðjureitir eystri
10. Göturými/almenningsrými - borgarland



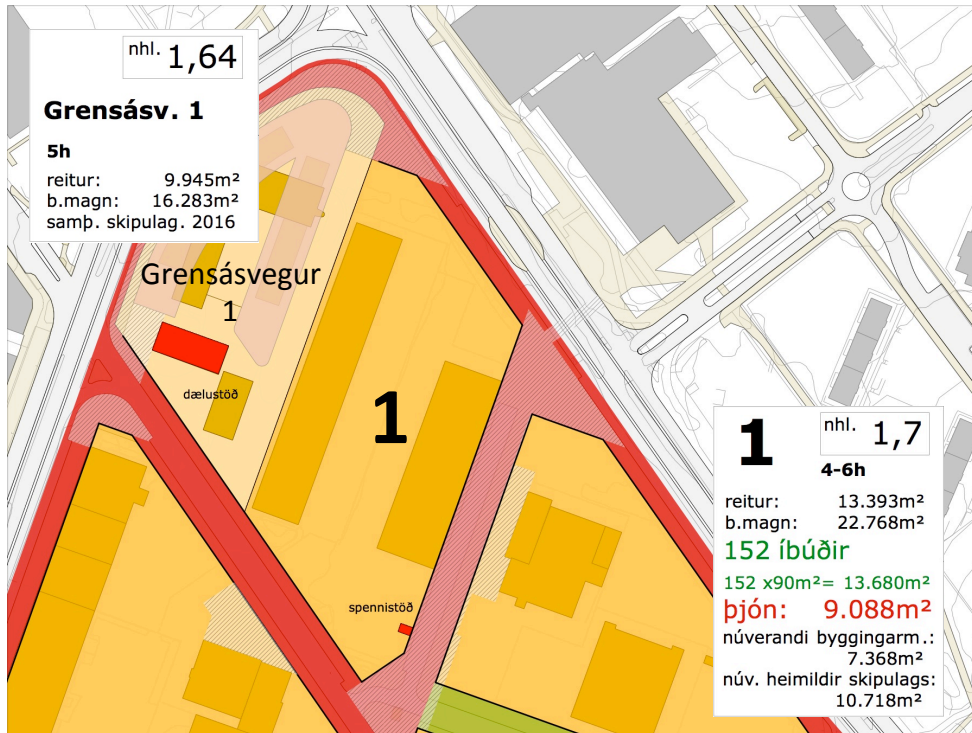
Mynd 25 Yfirlit skipulagsreita

5.1 Skipulagsreitur 1 – Horn Grensásvegur og Suðurlandsbrautar

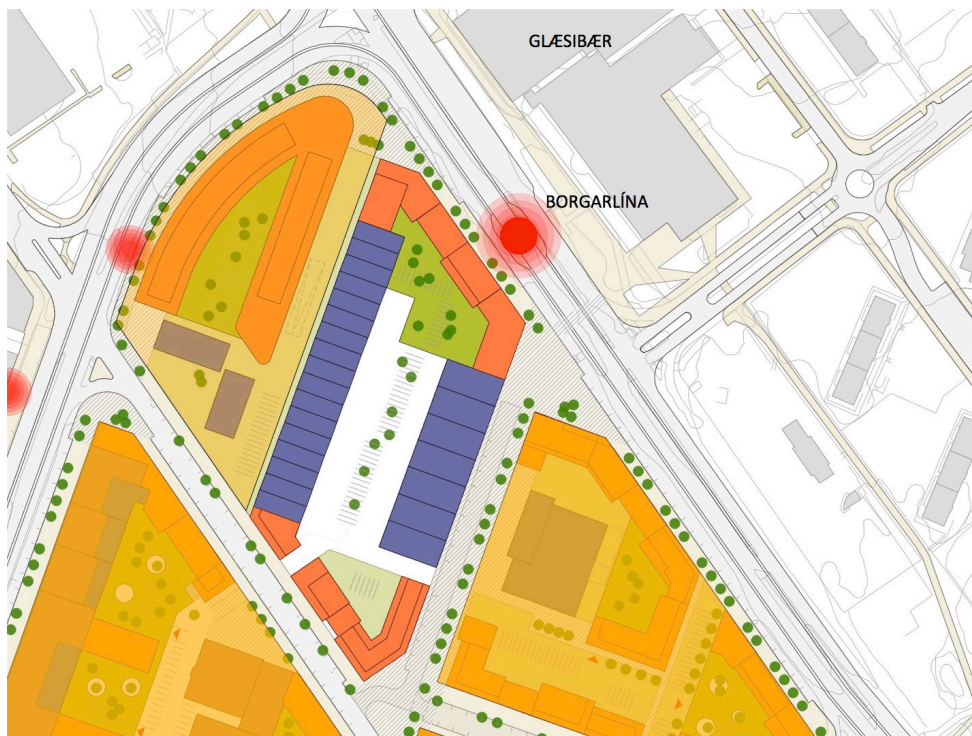
Fyrir liggur nýsamþykkt deiliskipulag fyrir hótelluppbyggingu við Grensásveg 1, birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 4. október 2013, ásamt breytingu sem var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 29. júní 2016.

Skeifan 3 og 5 eru hverfisverndaðar sjá kafla 1.6.1.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



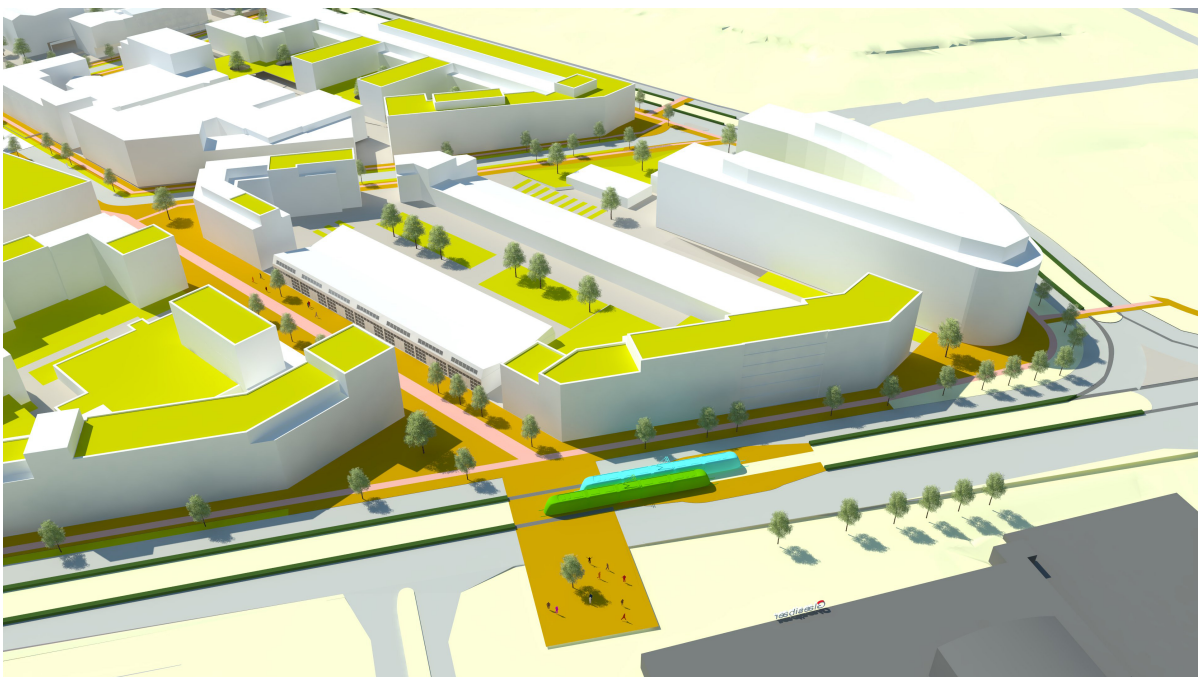
Mynd 26 Núverandi aðstæður (deiliskipulag). Tölulegar upplýsingar



Mynd 27 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



Mynd 28 Meginönguás milli Skeifunnar 5 og 7.



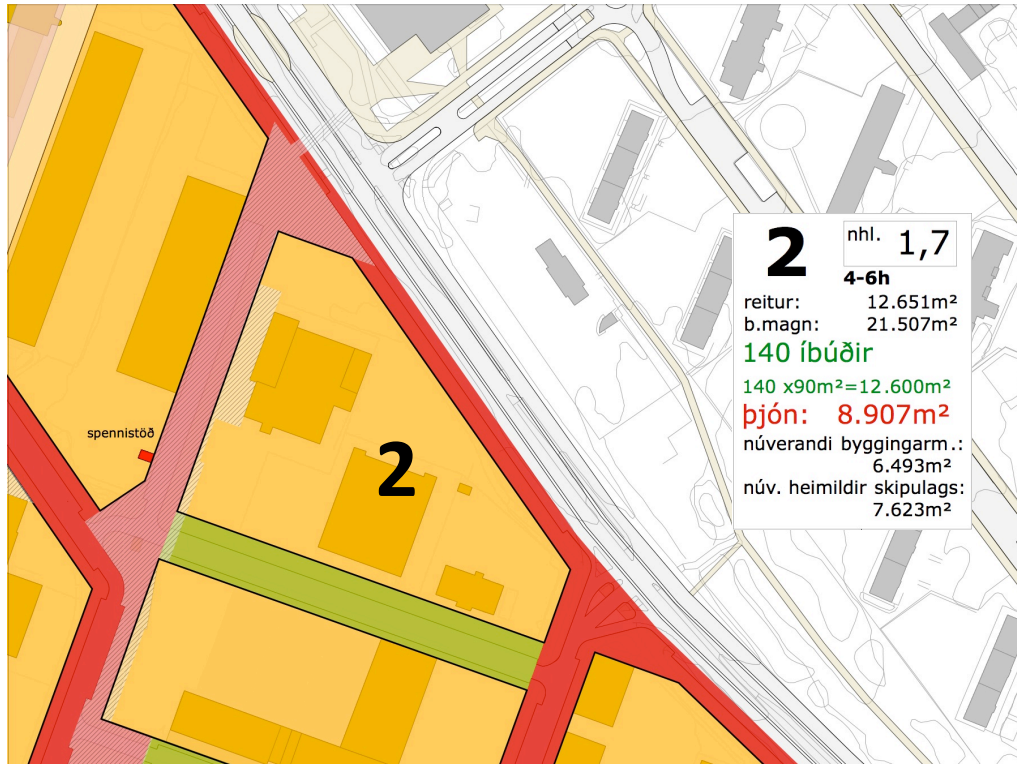
Mynd 29 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.2 Skipulagsreitur 2 – Sunnan Suðurlandsbrautar og Álfheima

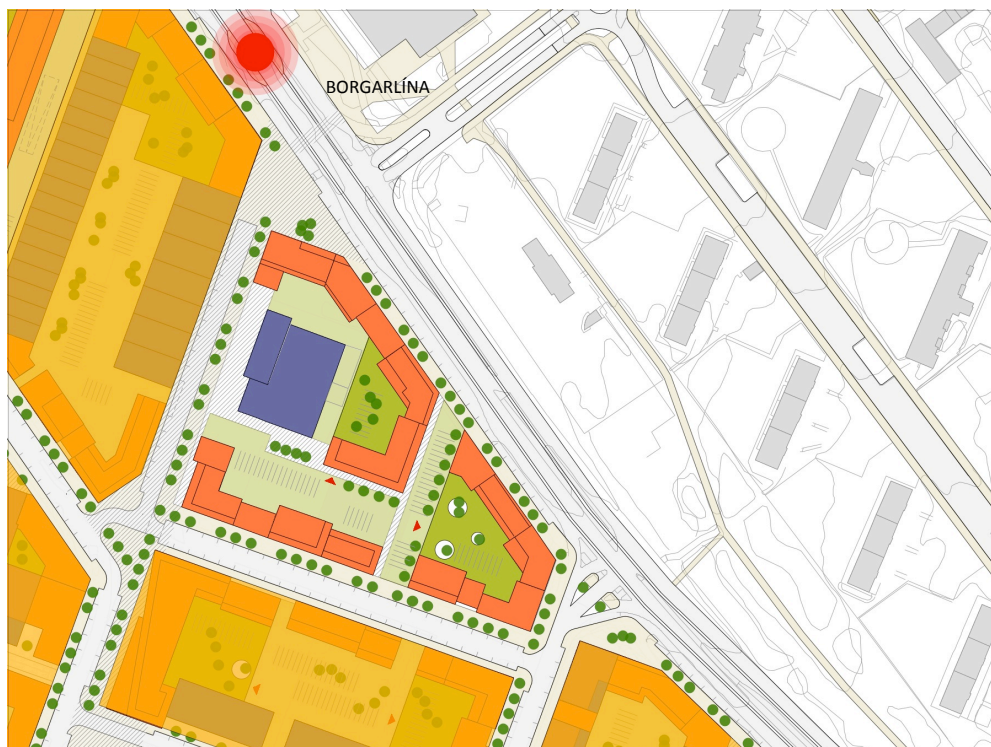
Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Skeifan 7 er hverfisvernduð sjá kafla 1.6.1.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 30 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 31 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar

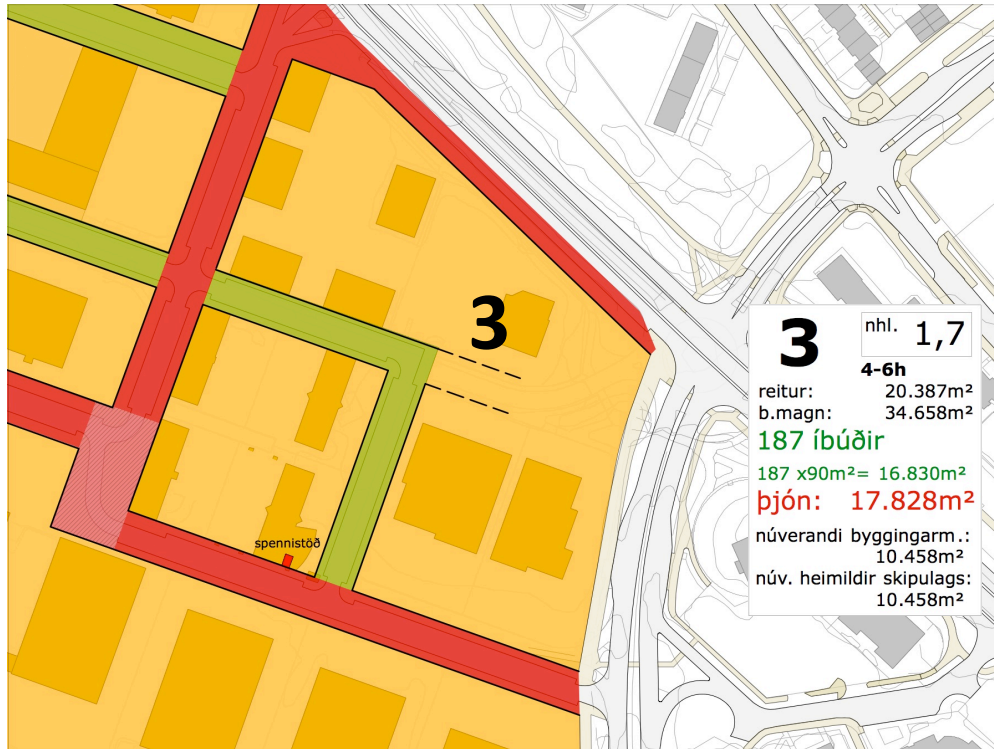


Mynd 32 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

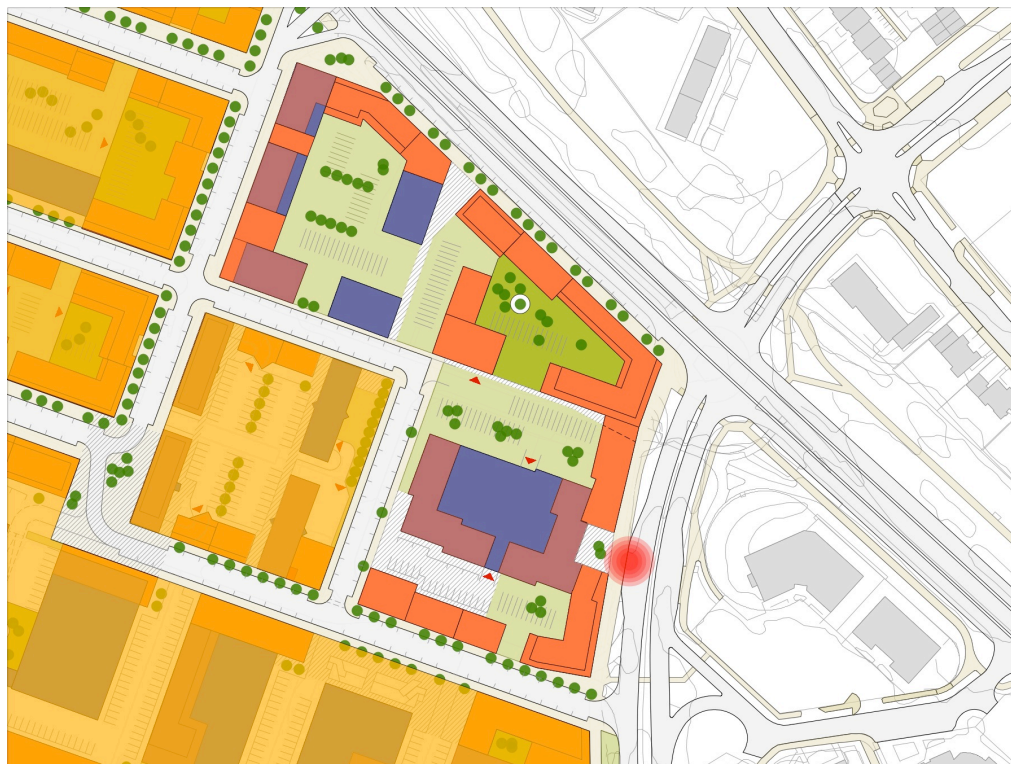
5.3 Skipulagsreitur 3 – Sunnan Suðurlandsbrautar, vestan Skeiðarvogs

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 33 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 34 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar

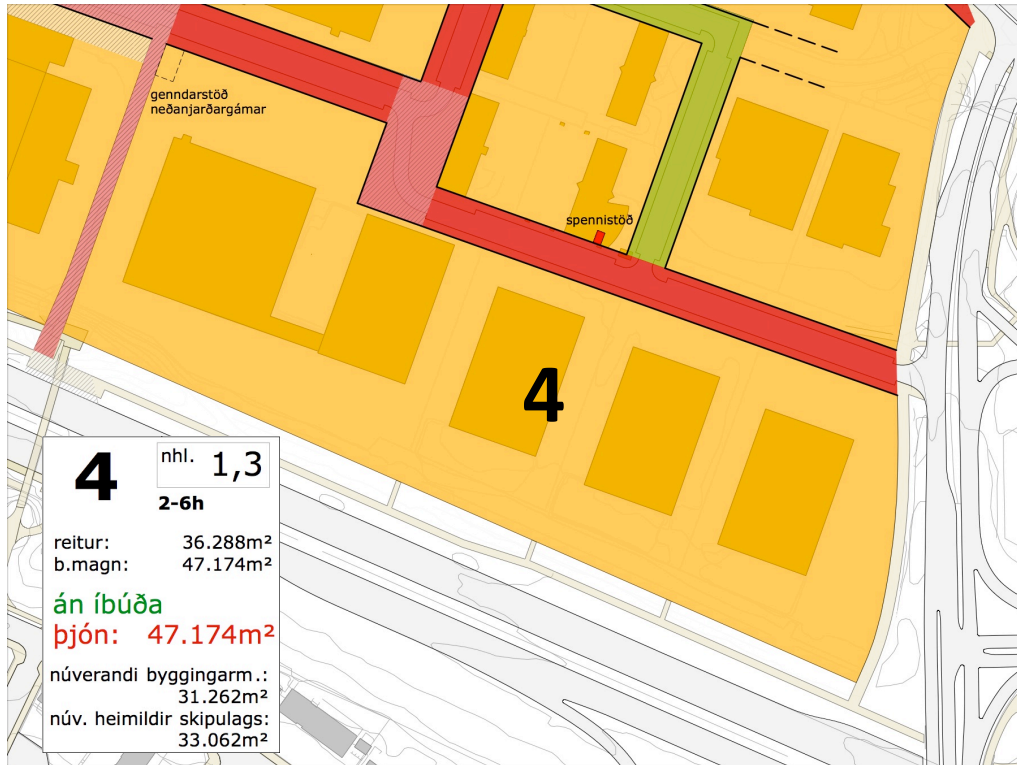


Mynd 35 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.4 Skipulagsreitur 4 – Meðfram Miklubraut austur að Skeiðarvogi

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



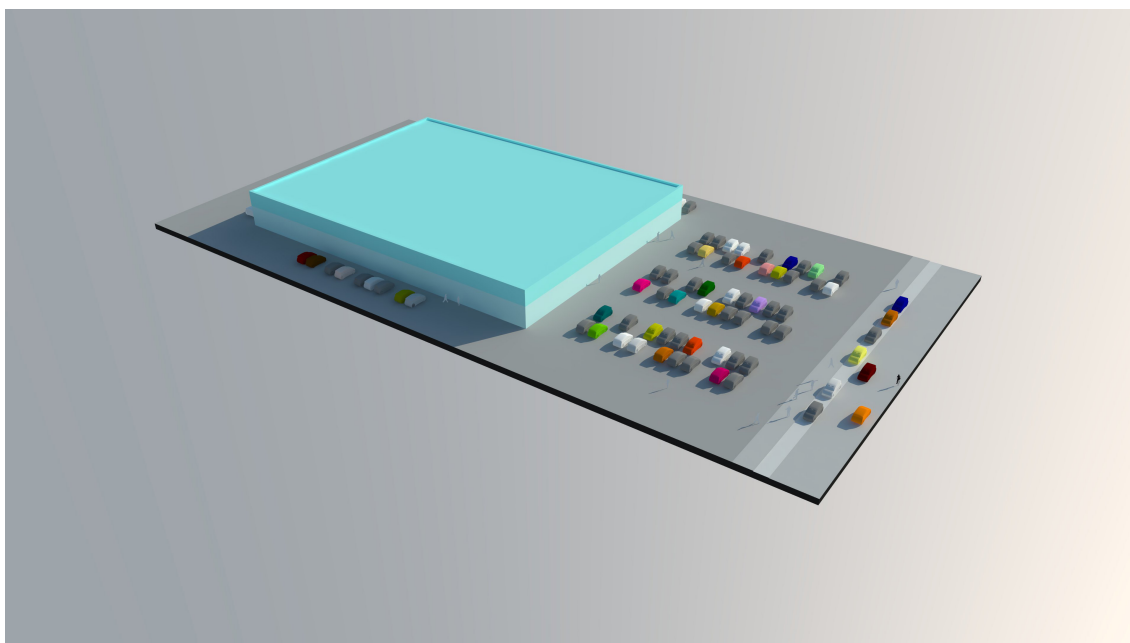
Mynd 36 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



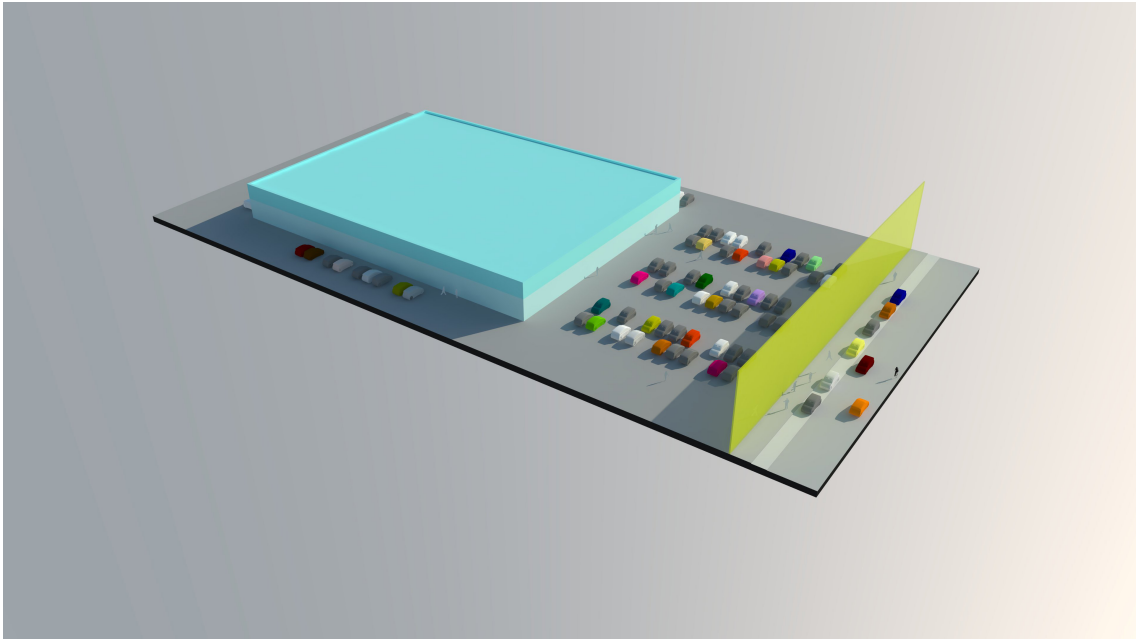
Mynd 37 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



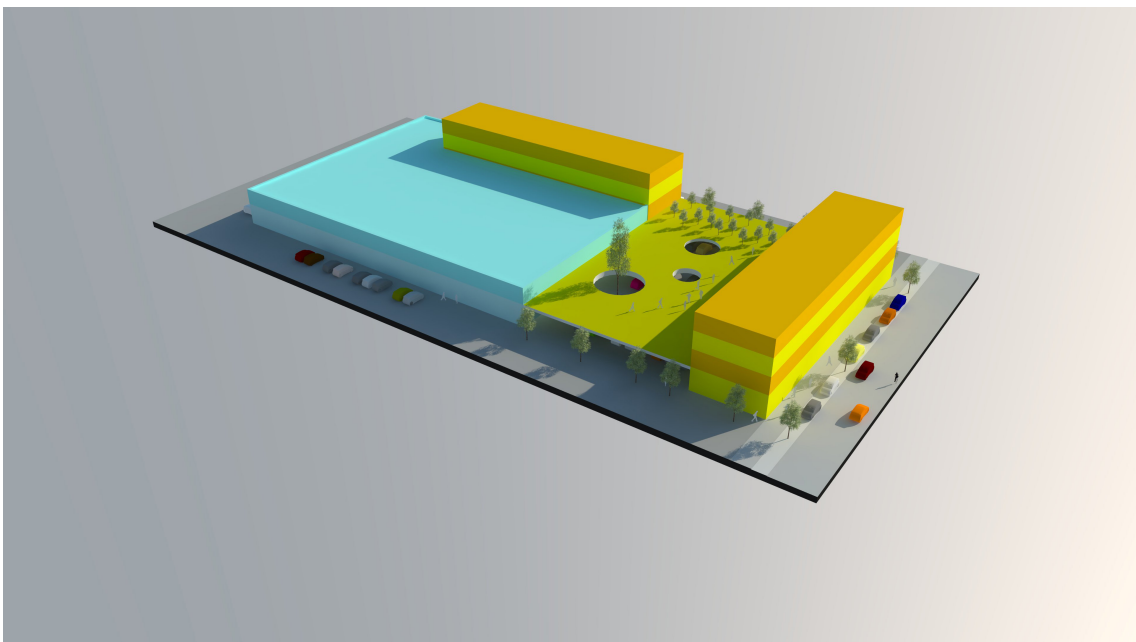
Mynd 38 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar



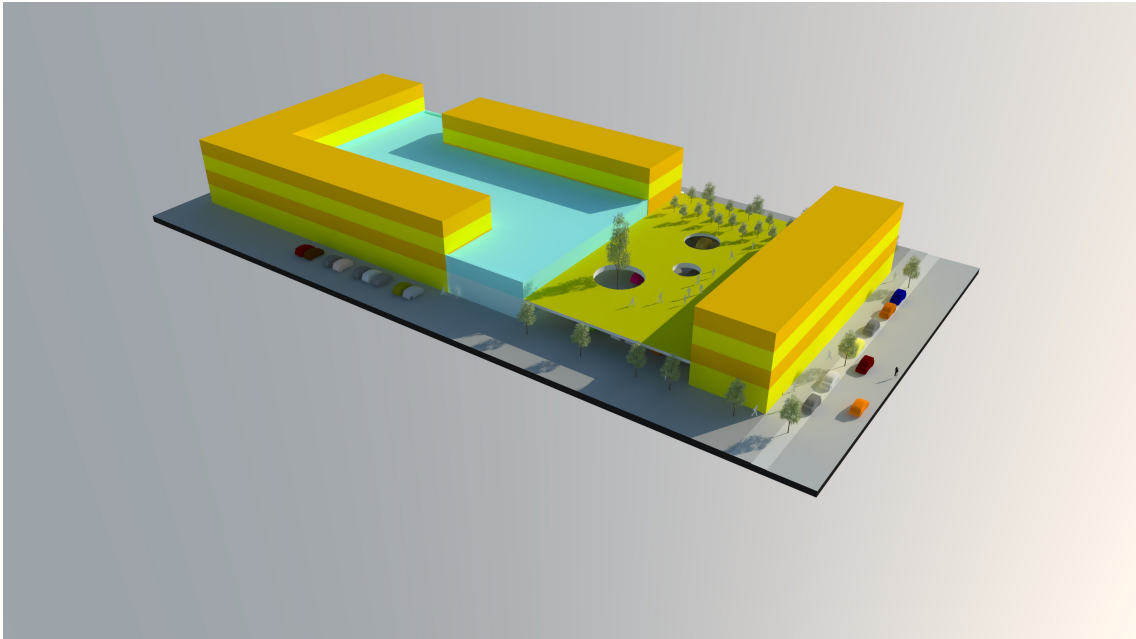
Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 1



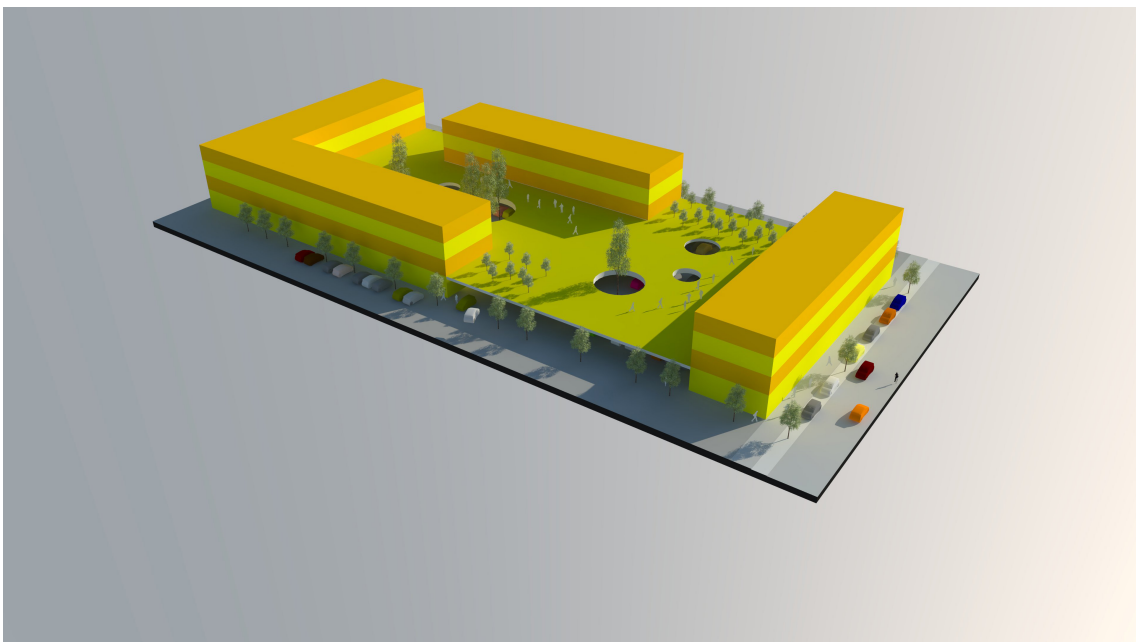
Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 2



Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 3



Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 4



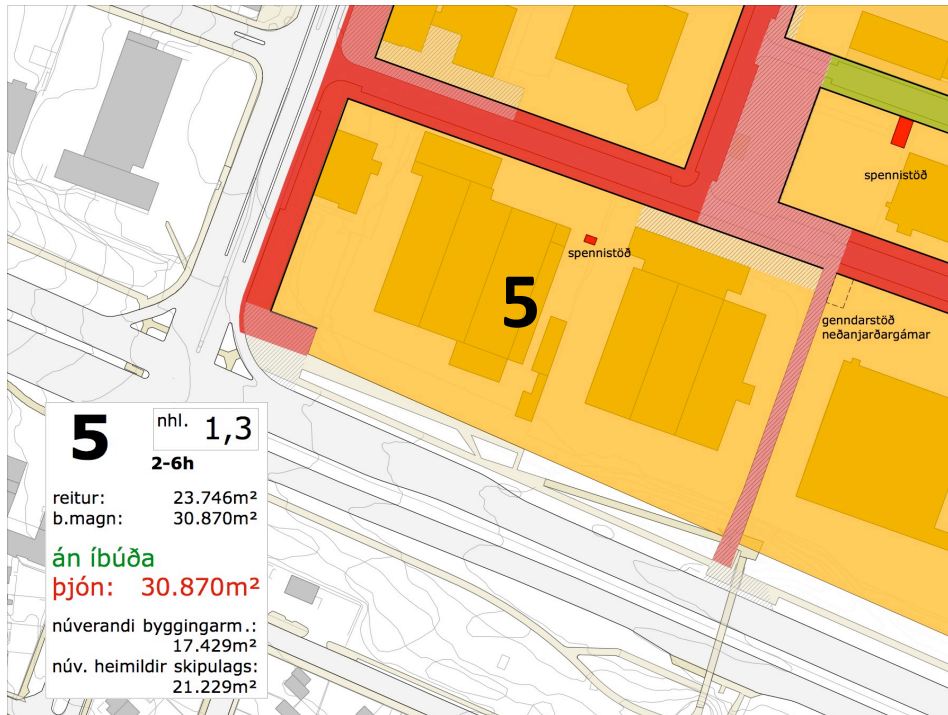
Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 5

5.5 Skipulagsreitur 5 – Meðfram Miklubraut vestur að Grensásvegi

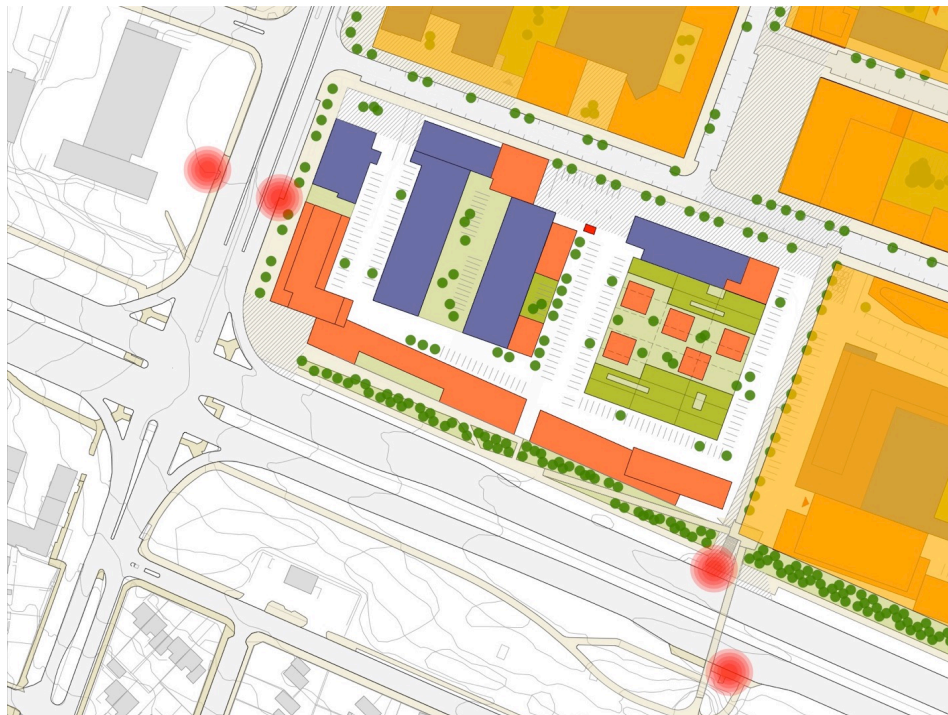
Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Skeifan 17 og 19 eru hverfisverndaðar sjá kafla 1.6.1.
Hverfisverndun við Grensásveg.

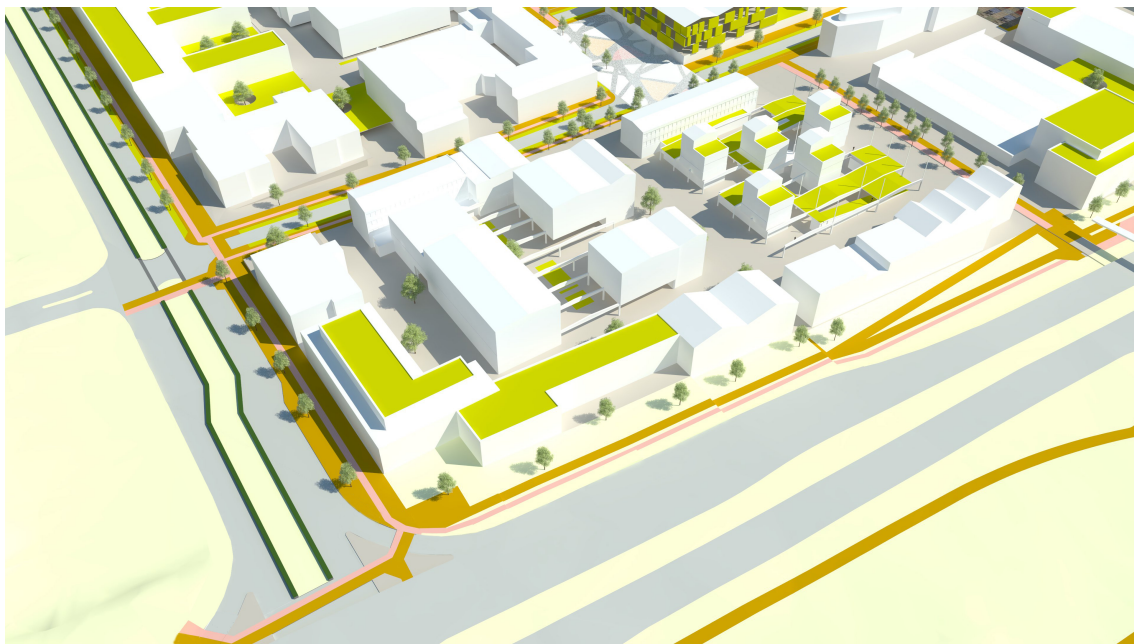
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 40 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 41 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar.



Mynd 42 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar



Mynd 43 Skeifan 17 – 19 Dæmi um uppbyggingu horft til suðvesturs



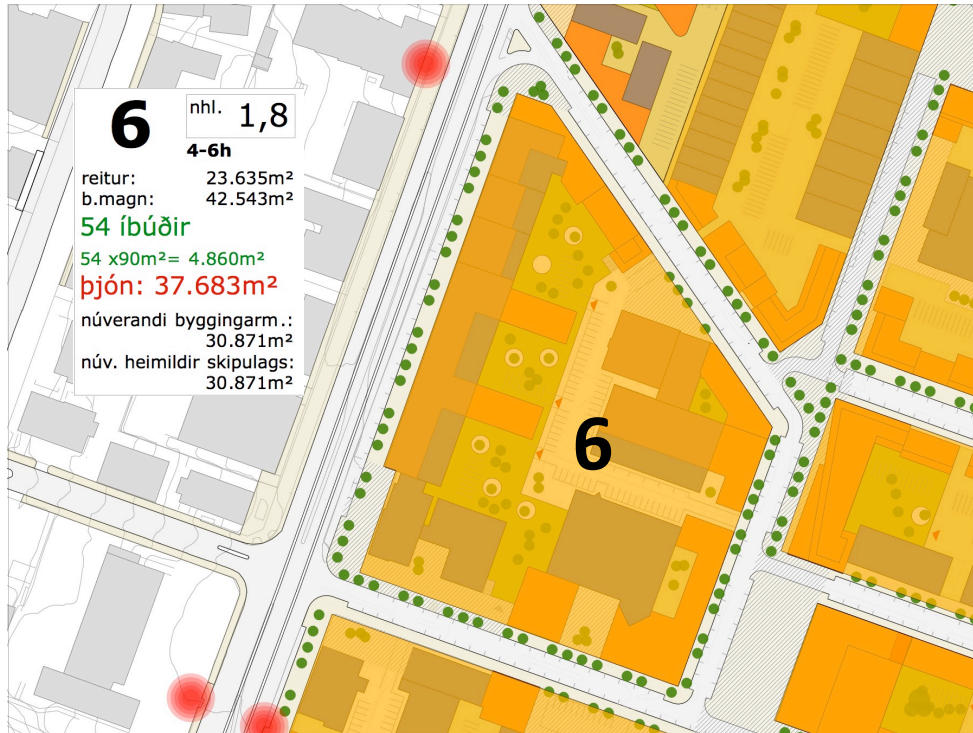
Mynd 44 Skeifan 17 – 19 Dæmi um uppbyggingu horft til norðausturs

5.6 Skipulagsreitur 6 – Austan Grensásvegur, fyrir miðju

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Hverfisverndun við Grensásveg sjá kafla 1.6.1.

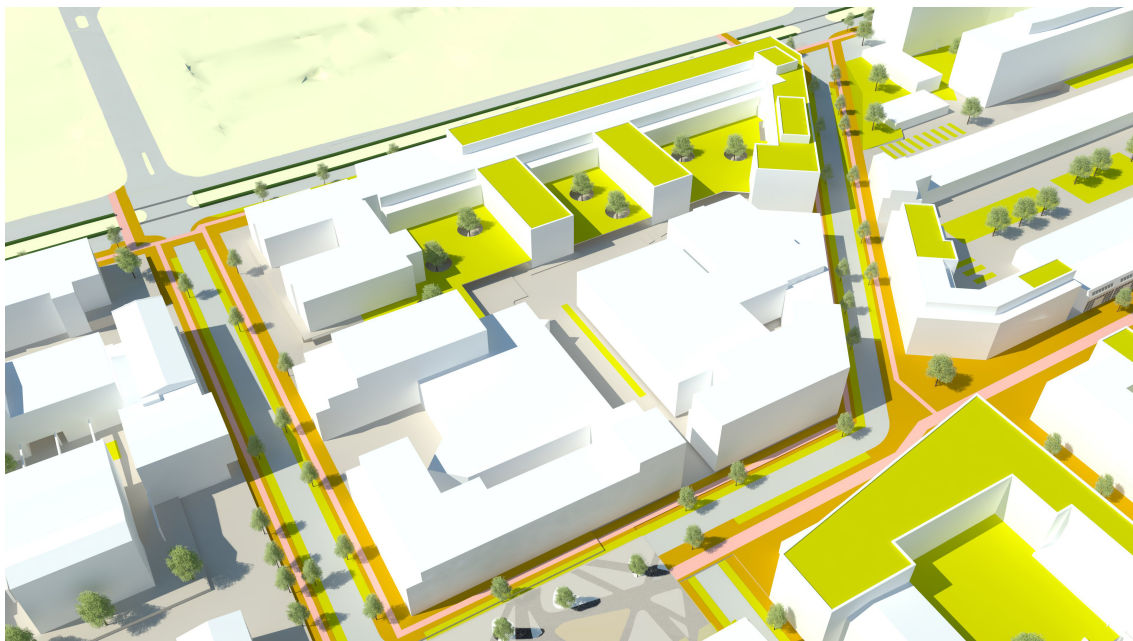
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



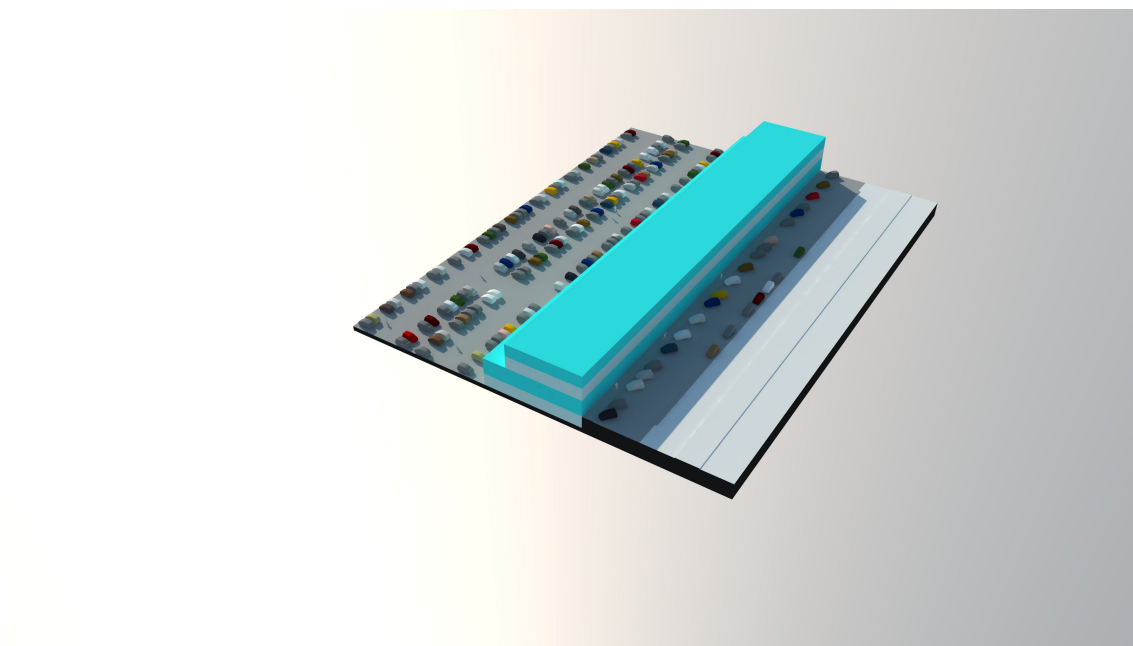
Mynd 45 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



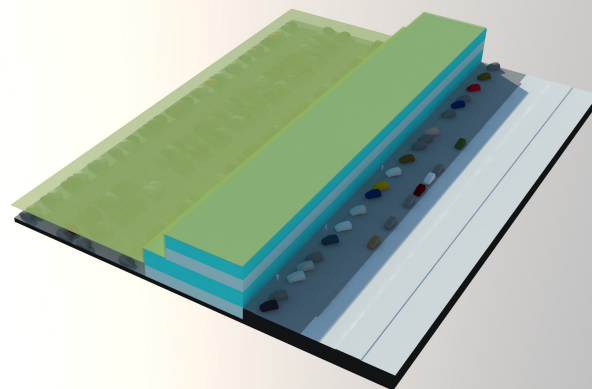
Mynd 46 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



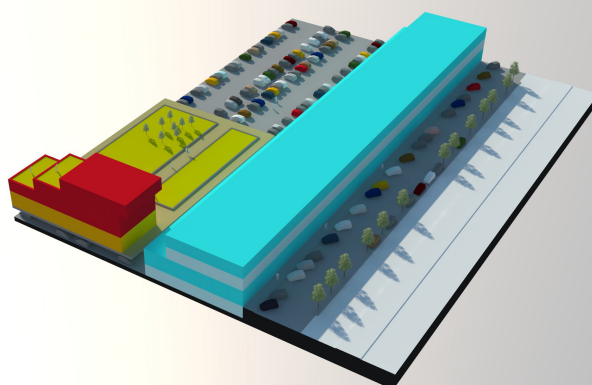
Mynd 47 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar



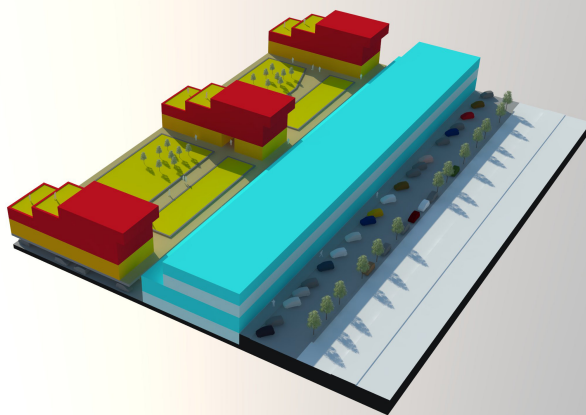
Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 1



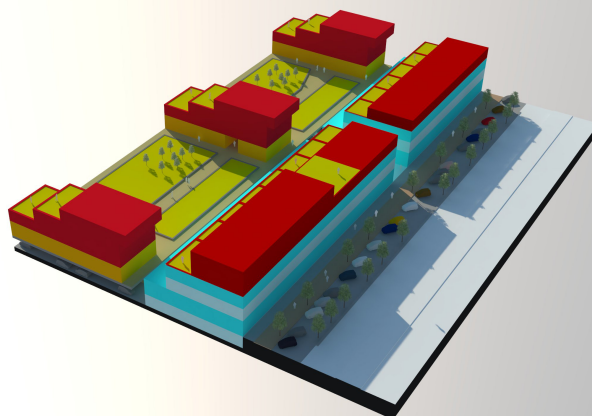
Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 2



Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 3



Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 4

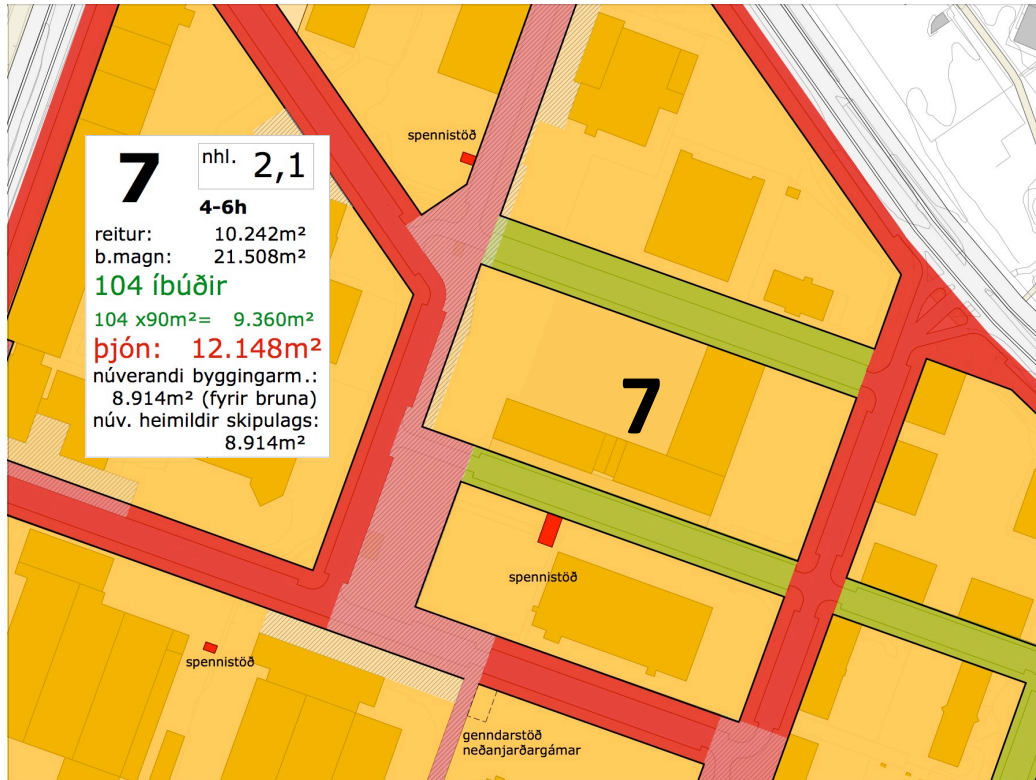


Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 5

5.7 Skipulagsreitur 7 – Miðjureitur nyrðri

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

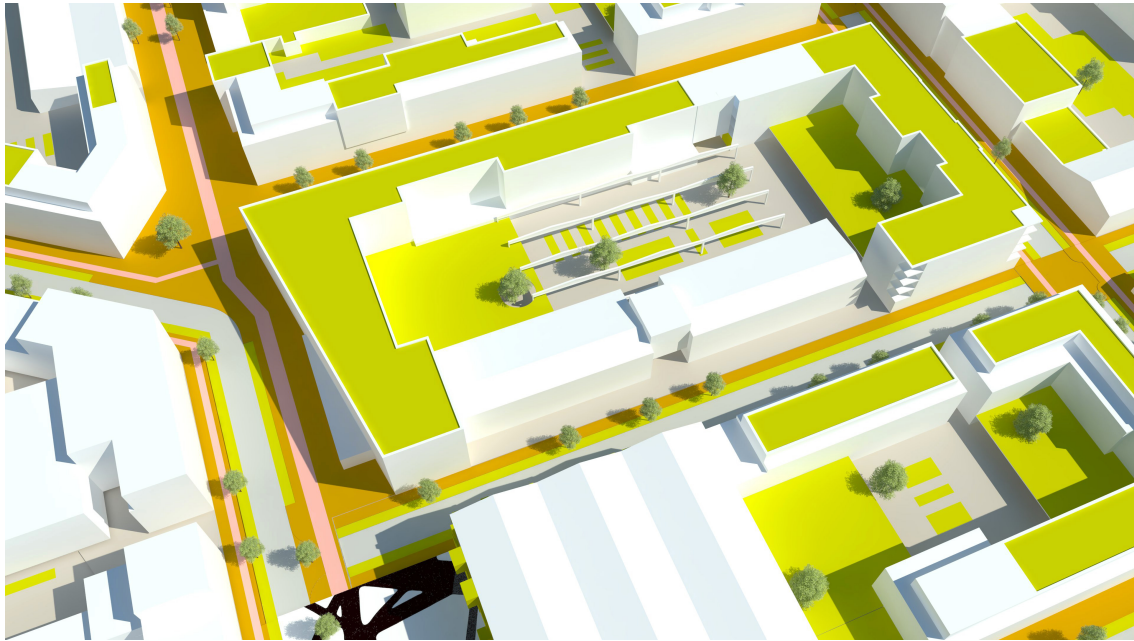
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar



Mynd 49 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 50 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar.



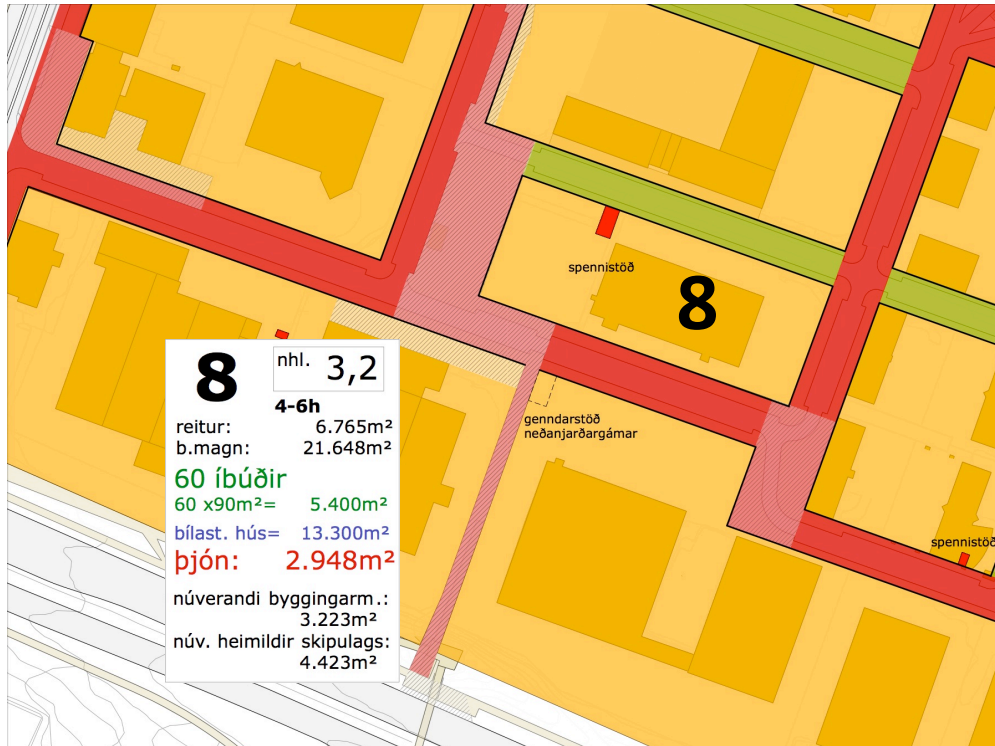
Mynd 51 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.8 Skipulagsreitur 8 – Miðjureitur syðri

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Bílgeymsluhús vestast.

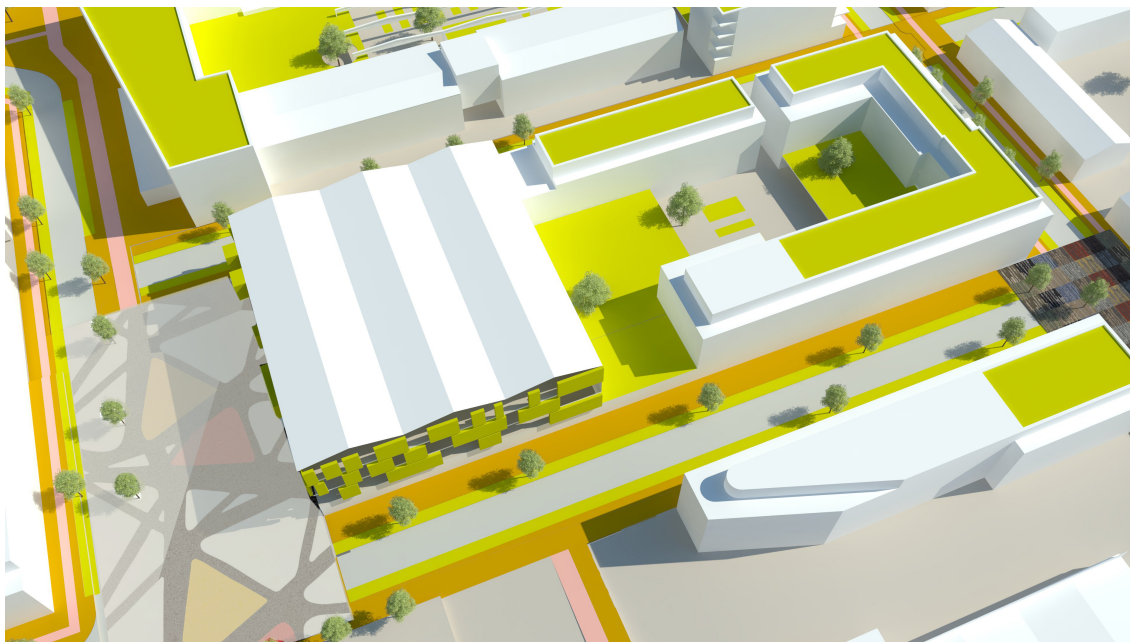
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 52 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 53 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



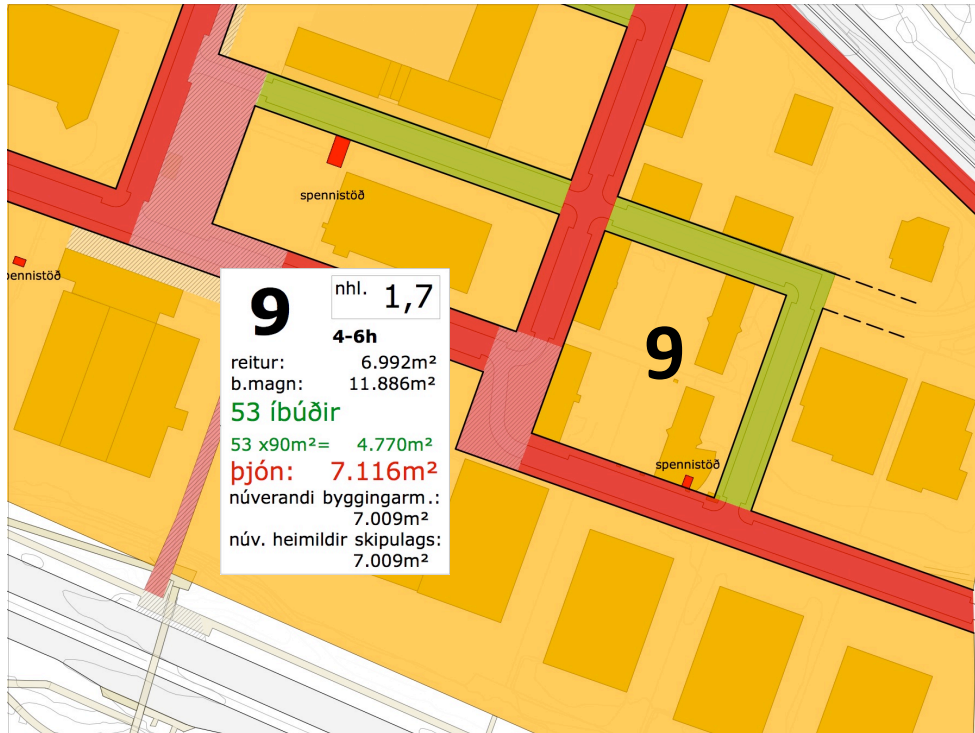
Mynd 54 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.9 Skipulagsreitur 9 – Miðjureitur eystri

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Hverfisverndun við Faxafen 7, sjá kafla 1.6.1.

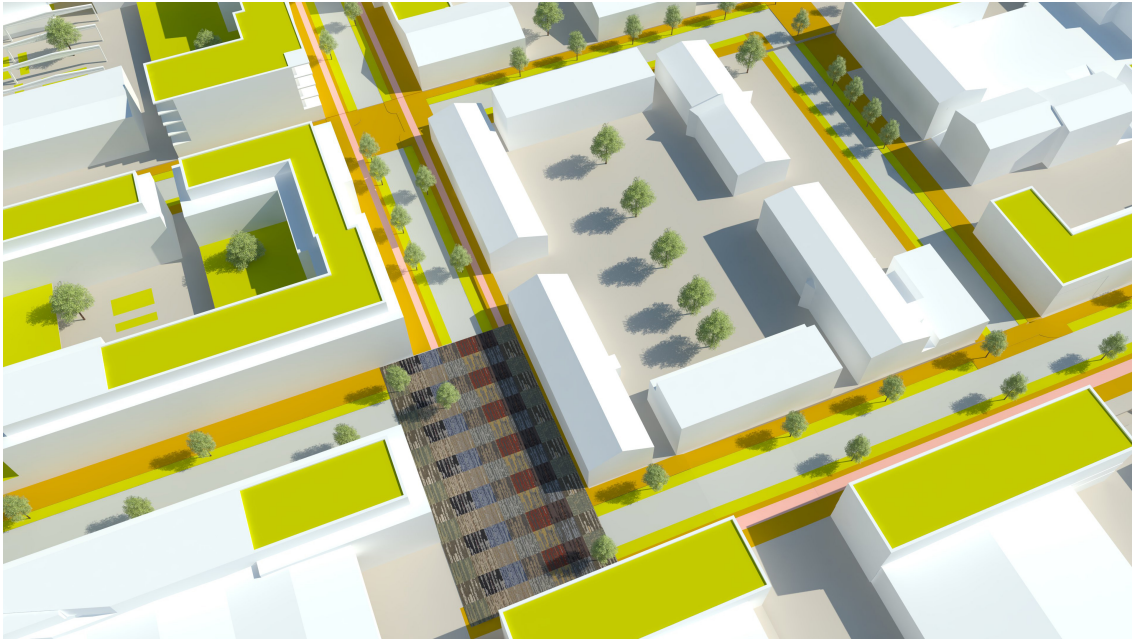
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 55 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 56 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



Mynd 57 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.10 Skipulagsreitur 10 - Göturými og torg - almenningsrými

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun



Mynd – 58 yfirlitsmynd gatna.



Mynd 59 Yfirlitsmyndir heildaryfirbragð- horft til norðurs

5.10.1 Gönguás

Megin gönguás með aðkomu fyrir aðföng og neyðarumferð. Aðlæg torgum. Brúnlitað.

5.10.2 Torg

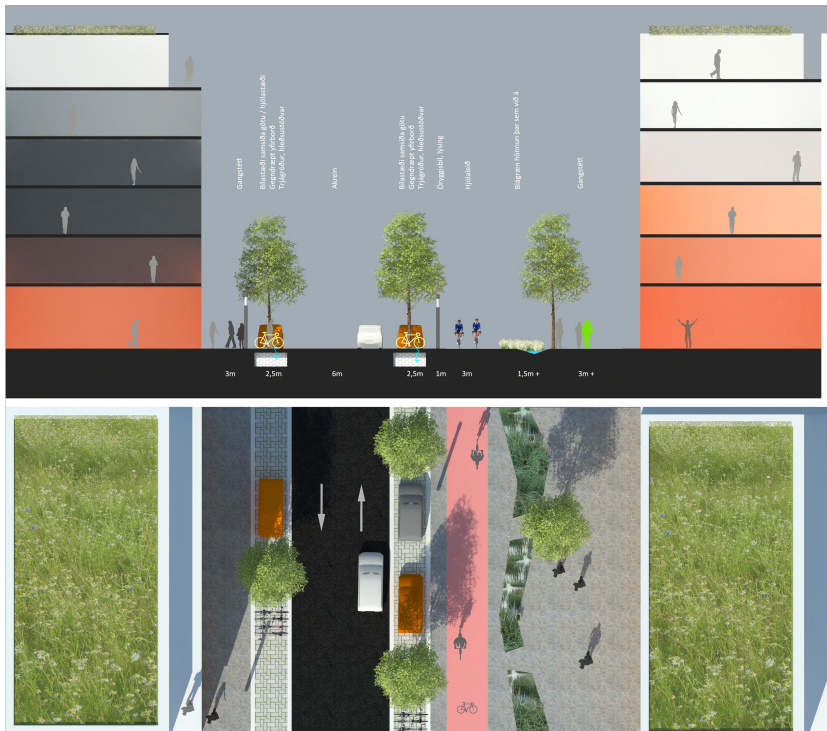
Gert er ráð fyrir þremur stærri útirýmum í borgarlandi. Brúnlitað.



5.10.3 Borgargötur.

Skilgreindar borgargötur í aðalskipulagi eru þær götur sem eiga að hafa forgang þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatnaumhverfis. Lykilgötur í viðkomandi hverfi, sem þróast til framtíðar sem fjölbreytt almenningssými. Rauðlitaðar A.

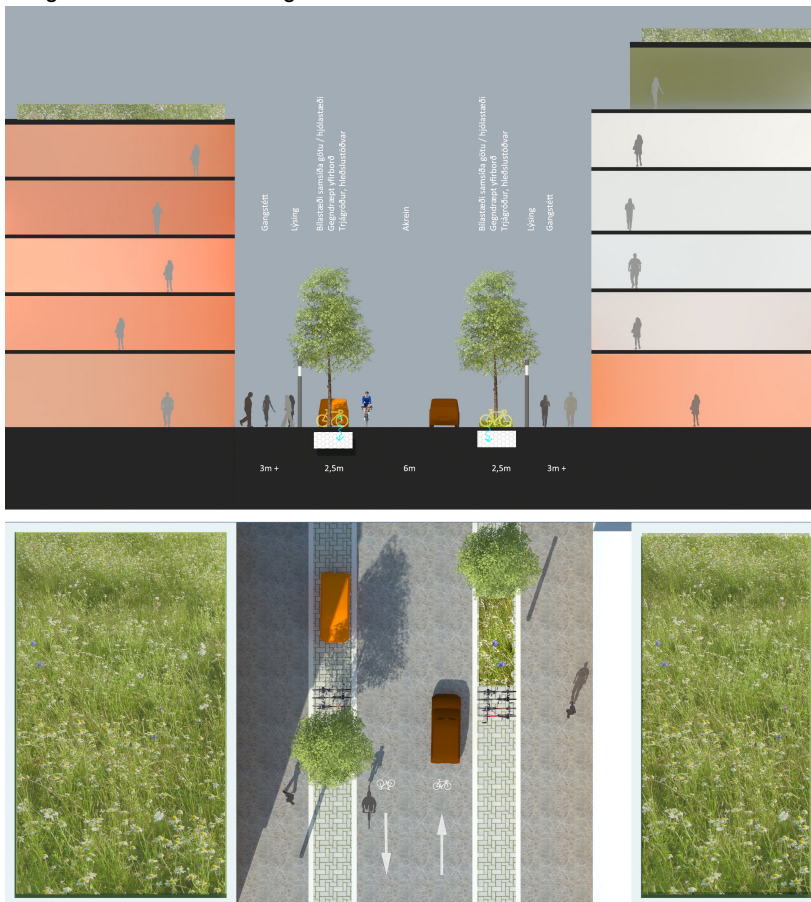




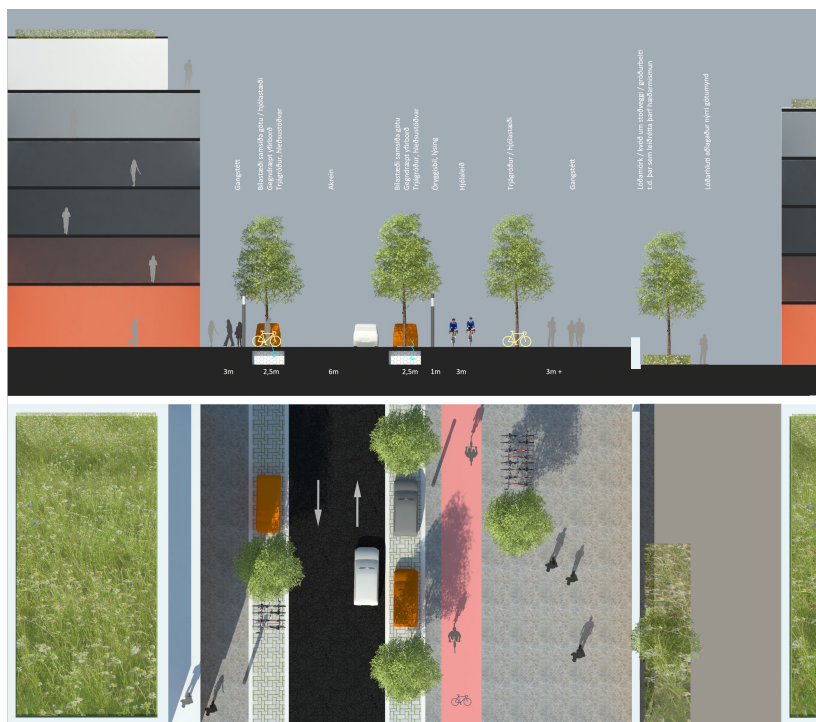
Mynd 60 gata A

5.10.4 Aðrar götur.

Vistgötur. Grænilitaðar B og C.



Mynd 61 gata B



Mynd 62 gata C

HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

Heimildaskrá

1. Skipulagshugmynd Kanon arkitektar september 2016
2. Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2040
3. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
4. Deiliskipulag Skeifunnar frá 2001
5. Skipulagslýsing, Febrúar 2016
6. Skipulagslög nr. 123/2010
7. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
8. Lög um menningarminjar 80/2012
9. Skeifan Byggða- og húsakönnun hverfisskipulags dags. ?
10. Húsakönnun Úrbanistan dags. ?2017
11. Fornleifaskráning á svæðinu, Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. ?
12. Lög um mannvirki nr. 160/2010
13. Byggingarreglugerð 112/2012
14. Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða
15. Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs

Fylgiskjöl

Hljóðvistarskýrsla Eflu verkfræðistofu dags. desember 2017

Húsakönnun, ásamt fornleifaskráningu Úrbanistan dags. nóvember 2017