

Ný byggð við Laugaveg - Heklureitur

Íbúafundur, Borgartúni 12-14, kl. 17.00-18.30, 22. mars 2019



Opinn kynningarfundur um skipulag á svæðinu milli Laugavegs og Skipholts

Hjálmar Sveinsson formaður umhverfis- og skipulagsráðs, ávarp

Haraldur Sigurðsson deildarstjóri kynnir drög að breytingu á aðalskipulagi

Yngvi Karl Sigurjónsson, arkitekt, kynnir rammaskipulag fyrir svæðið

Ásdís Helga Ágústsdóttir arkitekt, kynnir tillögu að deiliskipulagi 1. áfanga uppbyggingar

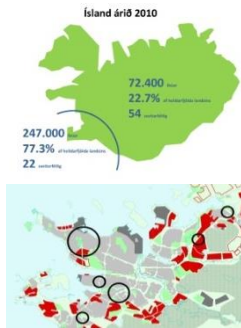
Magnús Már Þorvarðarson, arkitekt kynnir myndband af uppbyggingarsvæðinu

Umræður og fyrirspurnir

Fundarstjóri: Gunnar Hersveinn

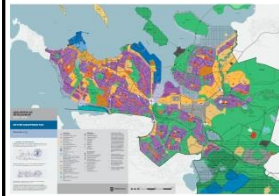
Einnig til svara á fundinum eru :

Björn Ingi Edvardsson, verkefnisstjóri, Jón Kjartan Ágústsson verkefnisstjóri, Þorsteinn R. Hermannsson, samgöngustjóri, Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur, Ásgeir Björgvinsson, skóla- og frístundasviði

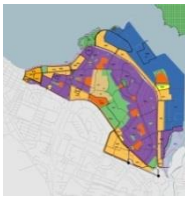


Landsskipulag

Svæðisskipulag



Aðalskipulag



Rammahluti aðalskipulags
Nánari stefna



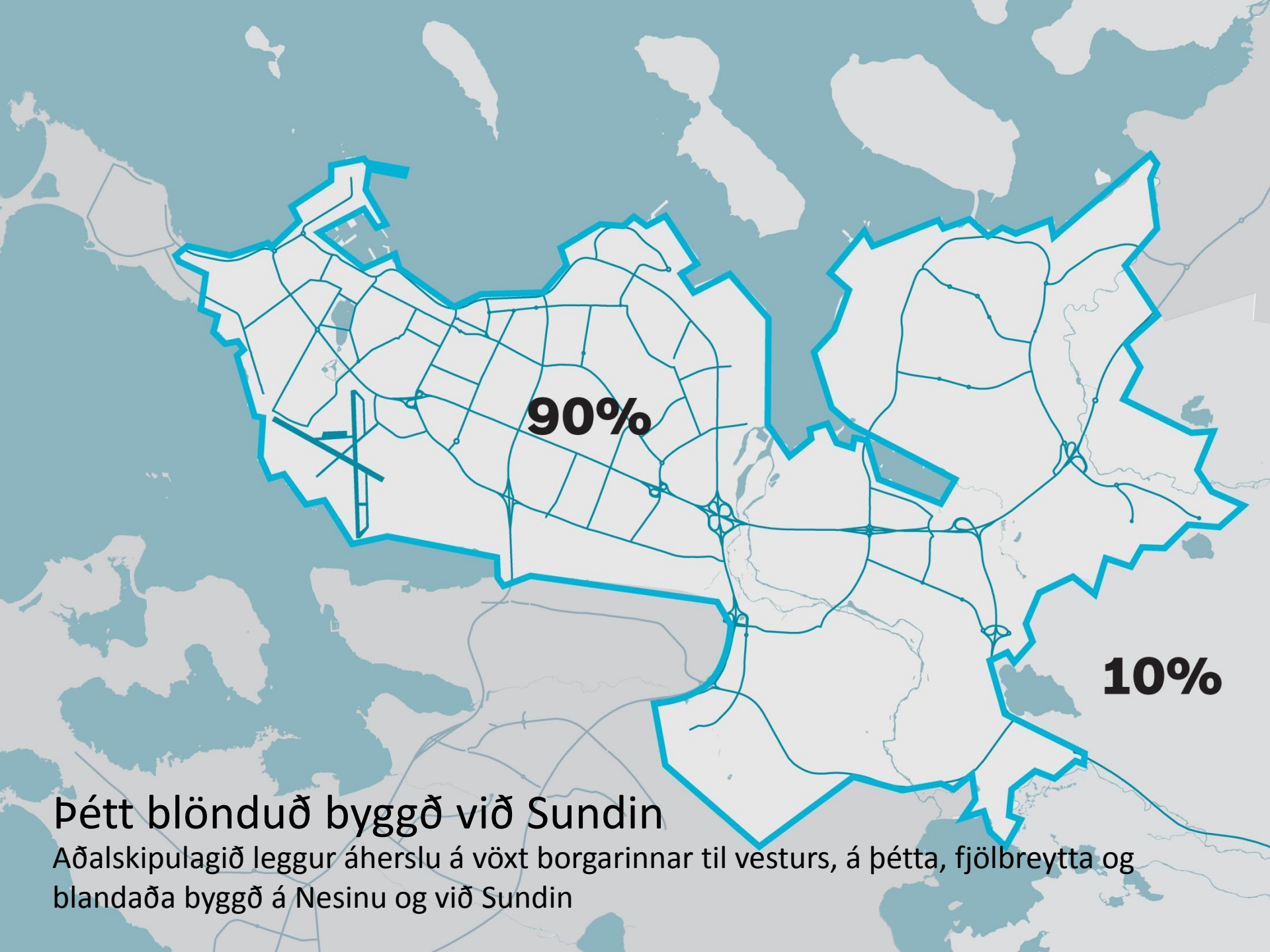
Hverfisfiskulag



Deiliskipulag



Byggingarleyfi, framkvæmdaleyfi,
starfsleyfi, hönnun, framkvæmdir



90%

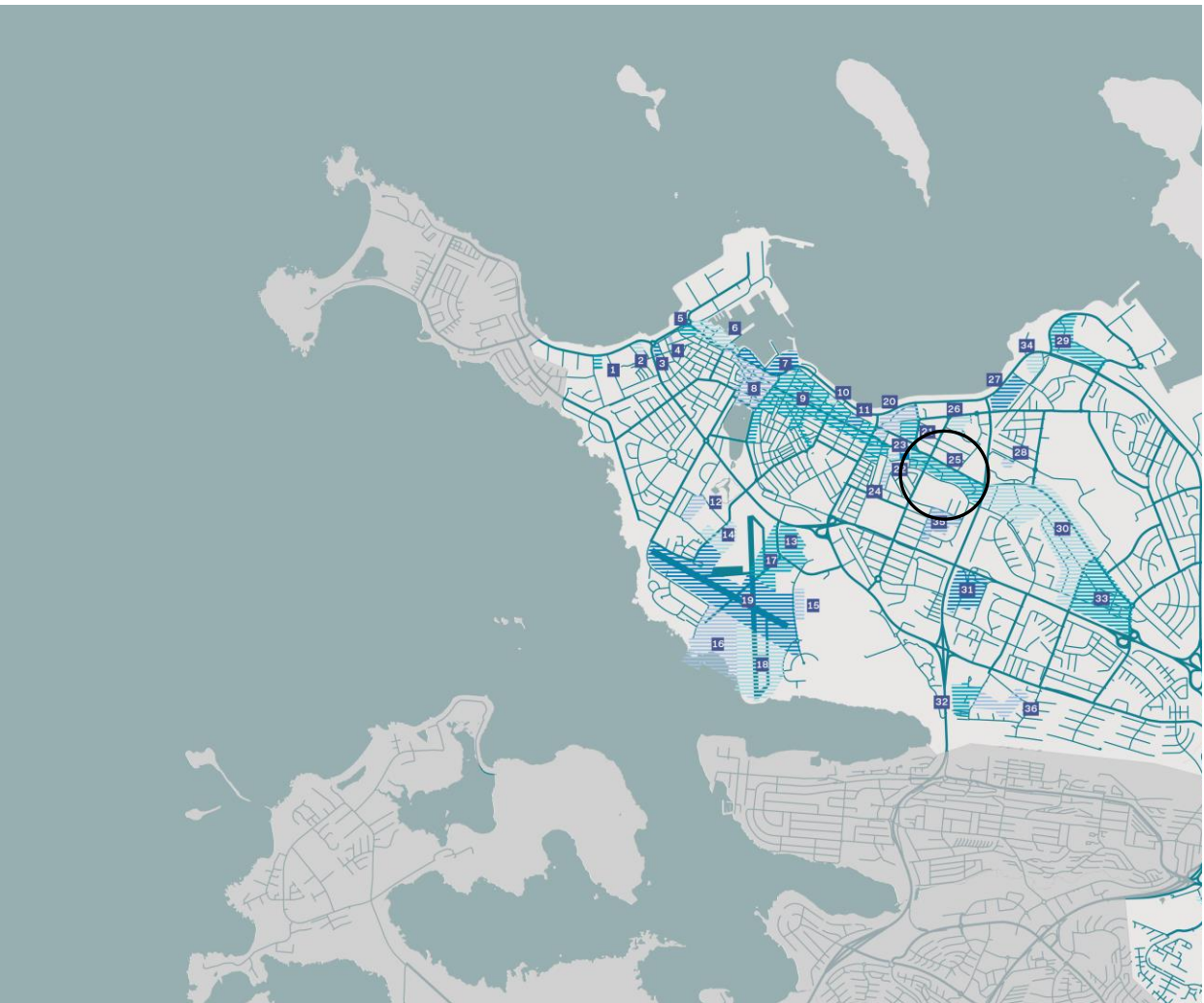
10%

Þétt blönduð byggð við Sundin

Aðalskipulagið leggur áherslu á vöxt borgarinnar til vesturs, á þetta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin

Byggingarreitir 2010-2030

Stefna um þéttleika, hæðir húsa og forgangsroðun

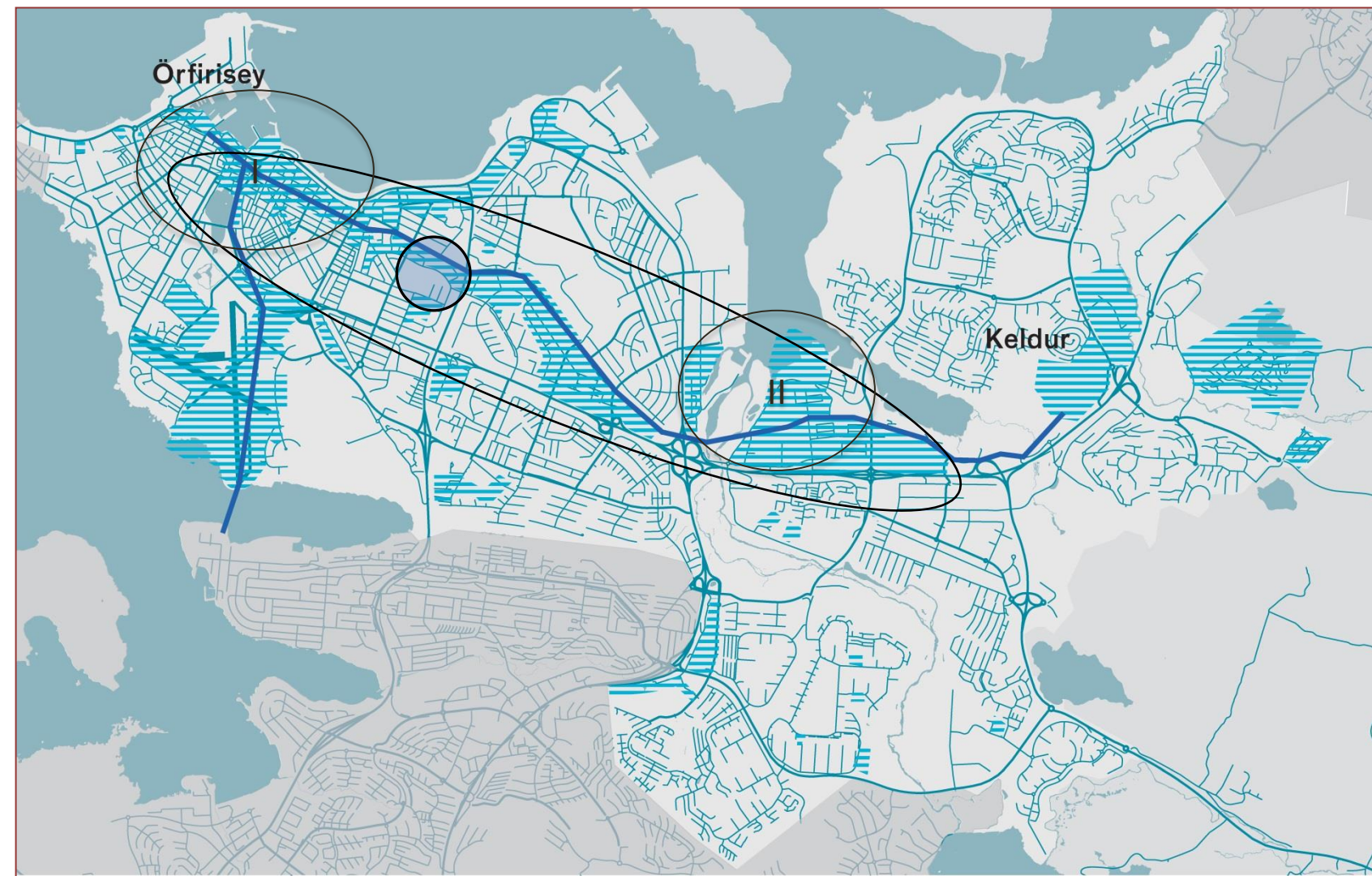


Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010–2030.* Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa.

Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
1	Keilugrandi	65	0,67	100	4–6	2012–2016
2	Lýsisreitur	150	0,80	200	3–9	2012–2016
3	Byko-reitur	70	0,44	150	5–7	2012–2016
4	Landhelgisreitur	50	0,25	200	3–5	2012–2016
5	Héðinsreitur	275	0,97	285	5–7	2012–2016
6	Slíppasvæði – Nylendureitur	330	5,00	100	1–5	2012–2016
7	Miðbakkí – Harpa	150	7,30	100	1–5	2016–2020
8	Kvosin	100			3–5	2012–2030
9	Laugavegur+	250	5,00		2–5	2012–2030
10	Skuggahverfi	100	0,60	175	6–16	2012–2016
11	Barónsreitur	100	0,70	150	4–6	2012–2020
12	Visindagarðar	300 s	7,00	(200)	3–5	2012–2016
13	Hlíðarendi	500 s	11,00	60	3–5	2012–2020
14	Fluggarðar	300 s	5,00	60	3–5	2012–2020
15	Óskjuhlíð – HR	300 s	3,00	(100)	3–4	2012–2020
16	Skerjafjörður	800	23,00	60	3–5	2012–2020
17	Vatnsmyri – norður/suður I	950	12,00	60	3–5	2022–2030
18	Vatnsmyri – norður/suður II	700	27,00	60	3–5	2022–2030
19	Vatnsmyri – austur/vestur	3.300	58,00	60	3–5	2024+
20	Sætin – Lögreglustöðvarreitur	100	5,70	100	4–6	2012–2016
21	Höfðatorg	250	2,60	175	7–16	2012–2016
22	Hampiðjureitur	150	0,65	230	2–7	2012–2016
23	Ásholtsreitur	100 s	0,30	(300)	3–5	2012–2016
24	Einholt – Þverholt	250	1,00	250	4–6	2012–2016
25	Laugavegur – Skipholt	100	11,70		3–5	2012–2030
26	Bílanautsreitur	200	1,10	200	5–10	2012–2016
27	Kirkjusandur – SVR-lóð	150	6,00	150	2–5	2016–2020
28	Blómavalsreitur	100	1,00	100	3–5	2016–2020
29	Köllunarklettur	200	10,00	100	3–5	2016–2020
30	Suðurlandsbraut – Laugardalur	450	4,20	4,20	3–8	2016–2030
31	Kringlan	150	12,50	100	6–12	2020–2024
32	Sléttuvegur	250	4,50	50	2–4	2012–2016
33	Skeifan	500	18,50	60	4–6	2016–2030
34	SS-reitur	150	2,60	100	3–5	2016–2020
35	KHÍ-reitur	50 s	1,20	75	6–8	2012–2020
36	Borgarspítalareitur	150	3,30	25	2–3	2012–2030
37	Vogabyggð	400	13,50	60	3–5	2012–2016
38	Elliðaárvogur – Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3–5	2014–2024
39	Elliðaárvogur – Vogur	1.200	34,00	60	3–5	2014–2030
40	Elliðaárvogur – Höfðar	700	9,50	60	3–5	2014–2024
41	Spöngin – Móaavegur	100	1,40	40	4–6	2012–2016
42	Keldur	400	40,00	40	2–5	2024–2030
43	Hraunbær 103–105	50 s	0,30	75	6–10	2016–2020
44	Ártúnsholt – Rafstöðvarvegur	50	6,00	12	1–3	2020–2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6–10	2020–2024
46	Suður-Mjódd	100 s	6,00	100	5–7	2016–2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3–4	2012–2020
48	Gerðuberg	100 s	0,75	60	2–4	2012–2016
49	Suðurbólur	50	0,50	100	3–4	2012–2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1–2	2016–2020
51	Vindás – Brekknaás	20	1,00	20	2–3	2012–2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1–2	2012–2020
53	Úlfarsárdalur – hverfi I	500	22,50	25	2–4	2012–2016
54	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	300	29,00	30	2–6	2016–2020
55	Úlfarsárdalur – blönduð byggð	300	24,00	25	2–4	2024–2030
56	Grundarhverfi – Kjalarnes	200	10,00	5–10	1–2	2012–2030

Örfirisey-Keldur. Þróunarás-samgönguás

Aðalskipulagið 2010-2030 leggur áherslu á þróunarás sem tengir miðborgina við þéttingarsvæði til vesturs og austurs; við Örfirisey, Mýrargötusvæði, Suðurlandsbraut, Skeifu, blandaða byggð í Elliðaárvogi og framtíðar atvinnukjarna í Keldnalandi. Á þessum ás, Örfirisey-Keldur, verður lögð sérstök áhersla á almenningssamgöngur (hraðleið og forgangur strætisvagna), hjólastíga og umhverfi gangandi vegfarenda. Ásinn, sem er um 10 km að lengd, mun hafa einkenni borgargötu, þar sem vistvænir ferðamátar verða í fyrirrúmi. Lögð er áhersla á mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásum og við lykil biðstöðvar strætisvagna.



Forsendur breytinga og markmið



- Fylgja eftir markmiðum hugmyndasamkeppni og rammaskipulags
- Stuðla að uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar á vannýttu athafnasvæði miðlægt í borginni í samræmi við megin markmið um sjálfbæra borgarþróun, bættan borgarbrag og vistvænar lausnir í hönnun hverfa
- Styðja við eflingu almenningssamgangna á þróunarsnum Örfirisey-Keldur og skapa betri rekstrargrundvöll Borgarlínu
- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Breytingartillögur – Fjölgun íbúða á reit 25 og hæðir húsa



Í gildandi skipulagi var gert ráð fyrir 100 íbúðum á reit 25 og 3-5 hæða byggð

Tillagan gerir ráð fyrir:
550 íbúðum á reit 25 (þ.a. 300-400 á Hekloreit) og almennt 3-5 hæða byggð, en möguleiki verði á hærri byggingum næst Laugavegi, í grennd við væntanlega Borgarlínu

Stefna um uppbyggingu atvinnuhúsnaðis er óbreytt

Mat á umhverfisáhrifum

Efnispáttur	Áhrif breytingartillögu	
Áhrif á umferð/samgöngur	Samkvæmt umferðarlíkani gæti breytingar á umferðarsköpun, miðað við heildarumferð á sólarhring, leitt til þess að bílferðum fjölgi um 2000. Sú aukning legðist, að óbreyttu, einkum á Laugaveg og Skipholt. Hér er hinsvegar reiknuð hámarksumferðarsköpun miðað við óbreyttar ferðavenjur. Umferðarlíkanið er grundvallað á meðal umferðarsköpun byggðar á öllu höfuðborgarsvæðinu. Miðað við staðsetningu svæðisins, í grennd við væntanlega Borgarlínu eða þær öflugu almenningssamgöngur sem eru fyrir hendi í dag, má ætla að aukning umferðar verði verulega minni. Miðlæg staðsetning gerir það einnig að verkum að fleiri ganga og hjóla, en að jafnaði á öðrum svæðum á höfuðborgarsvæðinu. Aukning byggðar á svæðinu eru fyrst og fremst vegna íbúða og gerir það að verkum að aukningin hefur einkum áhrif á strauma frá svæðinu árdegis (og að síðdegis), eða í öfuga stefnu við megin strauma að og frá atvinnubýggðinni sem er á svæðinu í dag. Uppbyggingin gæti hinsvegar haft verulega jákvæð áhrif á eflingu almenningssamgangna	-/+
Áhrif á þjónustustofnanir	Áhrif fjölgunar íbúða á svæðinu varða einkum grunnskólann. Í dag er Háteigsskóli fullsetinn og vel það. Miðað við 11 m² rými á nemenda í leik og starfi ætti skólinn að taka um 400 nemendur en í dag eru þeir um 450. Miðað við óbreyttan fjölda íbúða í hverfinu fer nemendum ekki að fækka að ráði fyrr en eftir 2020. Í skólahverfinu er verið að fjölga íbúðum á fleiri reitum en umræddu svæði. Það er því ljóst að frekari þétting byggðar í skólahverfinu kallar á aðgerðir í húsnæðismálum grunnskólans. Ef horft er á áhrif mögulegrar uppbyggingar á Heklureit og miðað við allt 400 íbúðir og hlutfall fjölskylduíbúða verði fremur lágt, þá gæti uppbygging leitt til allnokkurrar fjölgunar nemenda á svæðinu. Áhrifa af uppbyggingunni gæti farið að gæta í verulegum mæli árið 2022.	-
Samræmi við megin markmið aðalskipulags	Breytingartillagan er í góðu samræmi við megin markmið aðalskipulagsins og mun stuðla að því að auðveldar verður að ná markmiðum um eflingu almenningssamgangna og uppbyggingu Borgarlínu eftir Laugavegi. Fjölgun íbúða á svæðinu mun almennt hafa jákvæð áhrif á húsnæðismarkað, enda tryggt að 25% íbúðanna verði á viðráðanlegu verði og framboð íbúðagerðanna verði fjölbreytt. Fjölgun íbúða á svæðinu mun ekki leiða til þess að fermetrum atvinnuhúsnæðis á svæðinu í heild muni fækka, þegar til lengri tíma er litið. Áfram er gert ráð fyrir nettóaukningu atvinnuhúsnæðis á svæðinu (M2a-M2b) á skipulagstímabilinu, þó atvinnufermetrum fækki mögulega tímabundið. Það er því ekki talin ástæða til að meta sérstaklega áhrif á jafnvægi í dreifingu starfa og íbúa.	+
Samræmi við svæðisskipulag	Breytt heimild um fjölda íbúða er væntanlega óveruleg í samhengi svæðisskipulagsins. Aukinn þéttleiki á reitnum styður hinsvegar vel við megin markmið svæðisskipulagsins, en hann er innan svokallaðs landskjarna samkvæmt svæðisskipulaginu. Uppbyggingin styður einnig vel við markmið í fyrirliggjandi tillögu að breytingu á svæðisskipulagi vegna Borgarlínu. Gerð verður grein fyrir aukinni uppbyggingu í næstu endurskoðun þróunaráætlunar svæðisskipulagsins, en í fyrirliggjandi áætlun er gert ráð fyrir 100 íbúðum á reitnum. Á fundi sínum þann 24. nóvember gerir svæðisskipulagsnefnd ekki athugasemdir við áformin eins og þeim var lýst í verklýsingu..	+



adalskipulag.is