

# Ný byggð á Sjómannaskólareit

Íbúafundur, Borgartúni 12-14, kl. 17.00-18.30, 14. maí 2019



**Opinn kynningarfundur um deiliskipulag á Sjómannaskólareit, ásamt drögum að breytingu á aðalskipulagi**

**Haraldur Sigurðsson** deildarstjóri kynnir drög að breytingu á aðalskipulagi

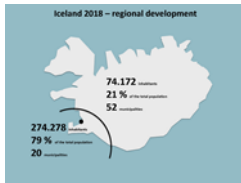
**Aðalheiður Atladóttir/Falk Krüger** kynna drög að deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit

**Anna Lís Guðmundsdóttir** hjá Borgarsögusafni kynnir menningarminjar

**Umræður og fyrirspurnir**

**Fundarstjóri:** Gunnar Hersveinn

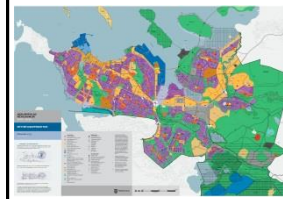
**Fundarritari:** Guðlaug Erna Jónsdóttir, verkefnisstjóri



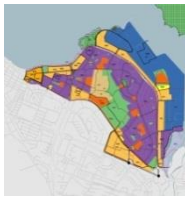
Landsskipulag



Svæðisskipulag



Aðalskipulag



Rammahluti aðalskipulags  
Nánari stefna



HverfisSKIPULAG



Deiliskipulag



Byggingarleyfi, framkvæmdaleyfi,  
starfsleyfi, hönnun, framkvæmdir

# Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

## Sjómannaskólareitur (Þ32)

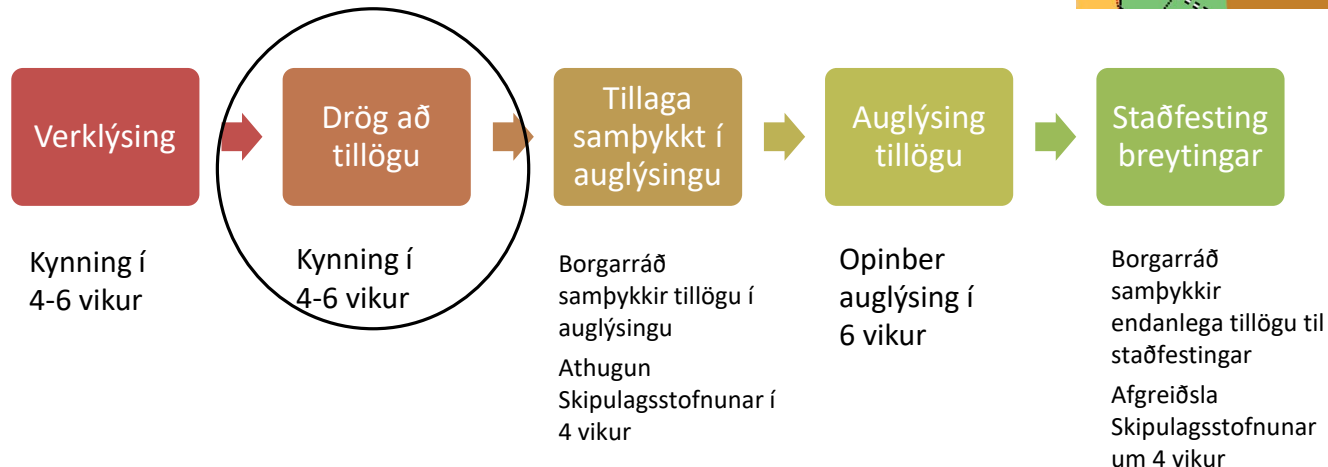
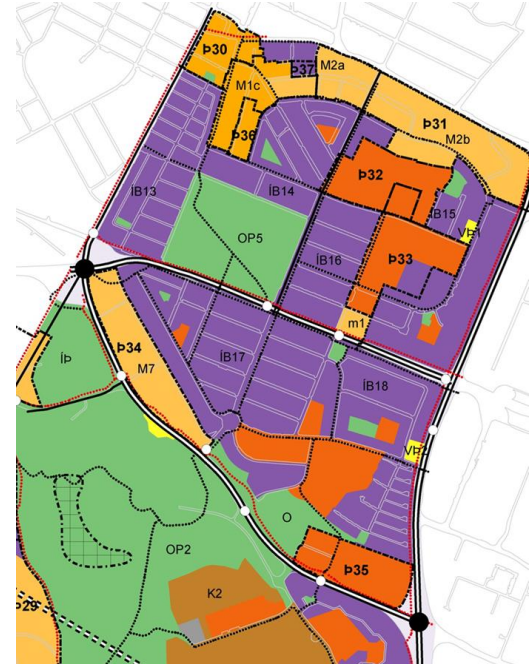
### Veðurstofuhæð (Þ35)

Fjölgun íbúða

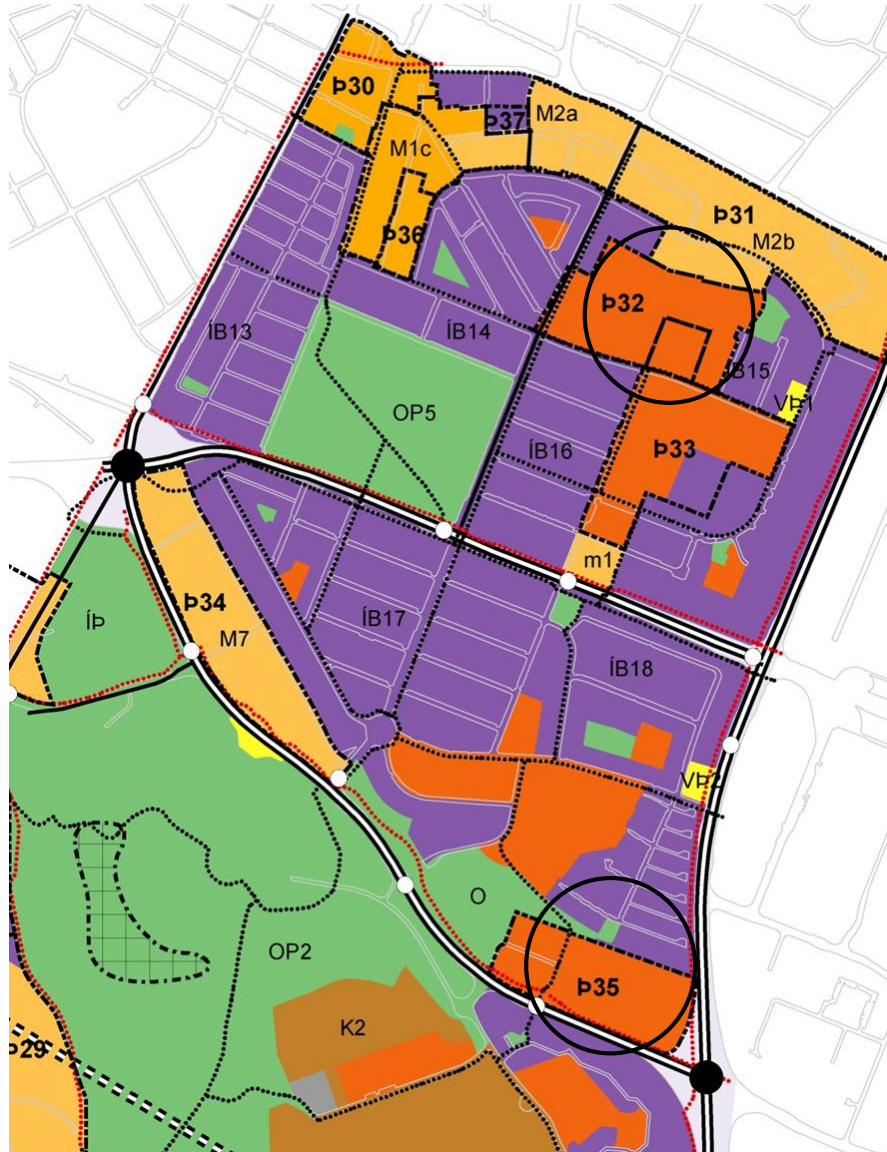
Breytt landnotkun

## Tillaga að breytingu (drög)

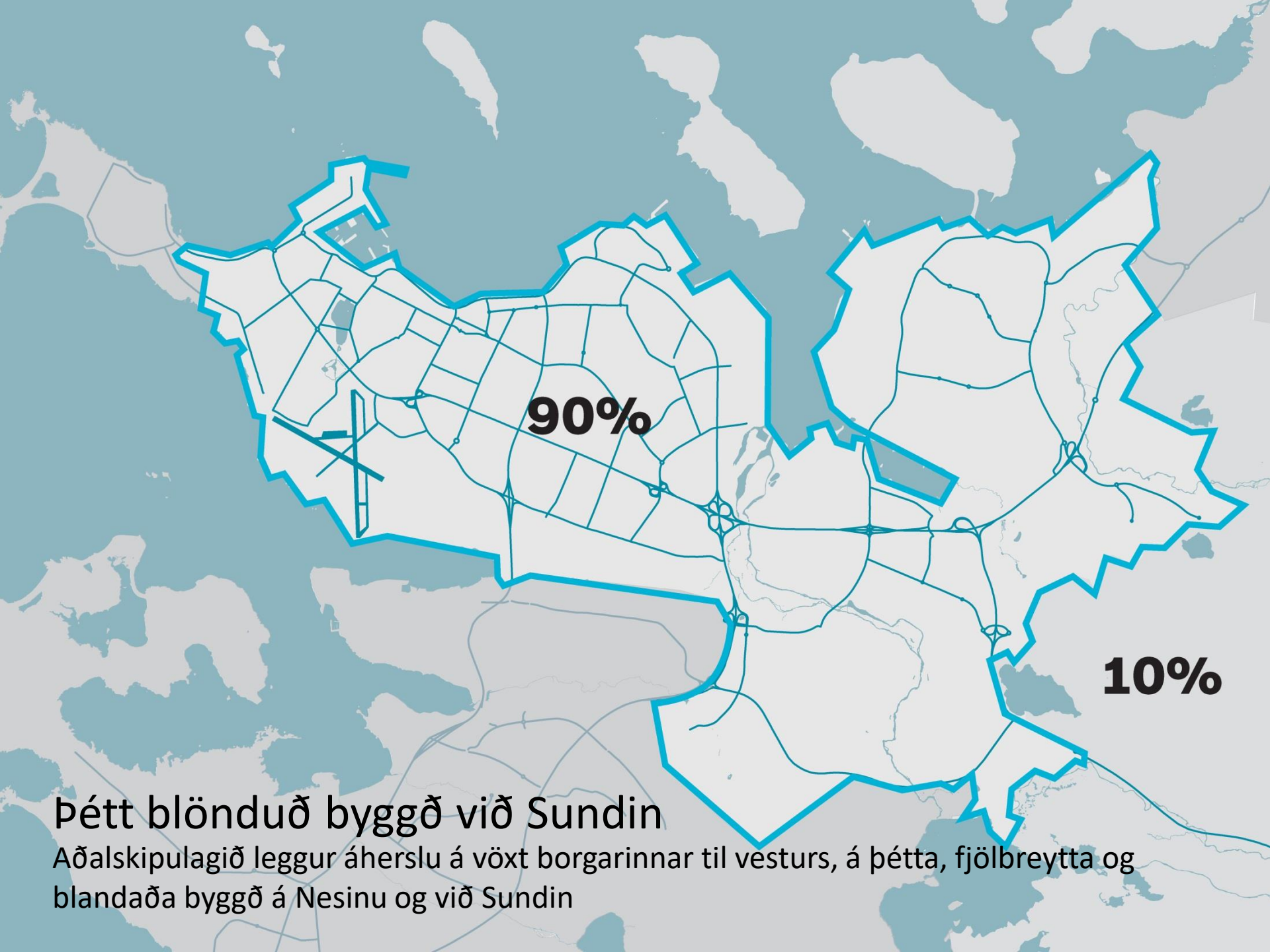
Lögð fram sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



## Forsendur breytinga og markmið



- Þróunarreitir í gildandi aðalskipulagi
- Samkomulag við ríkið um betri nýtingu svæðanna í þágu húsnæðismarkaðar
- Tryggja fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar, sjálfbæra borgarþróun og bættan borgarbrag.



**90%**

**10%**

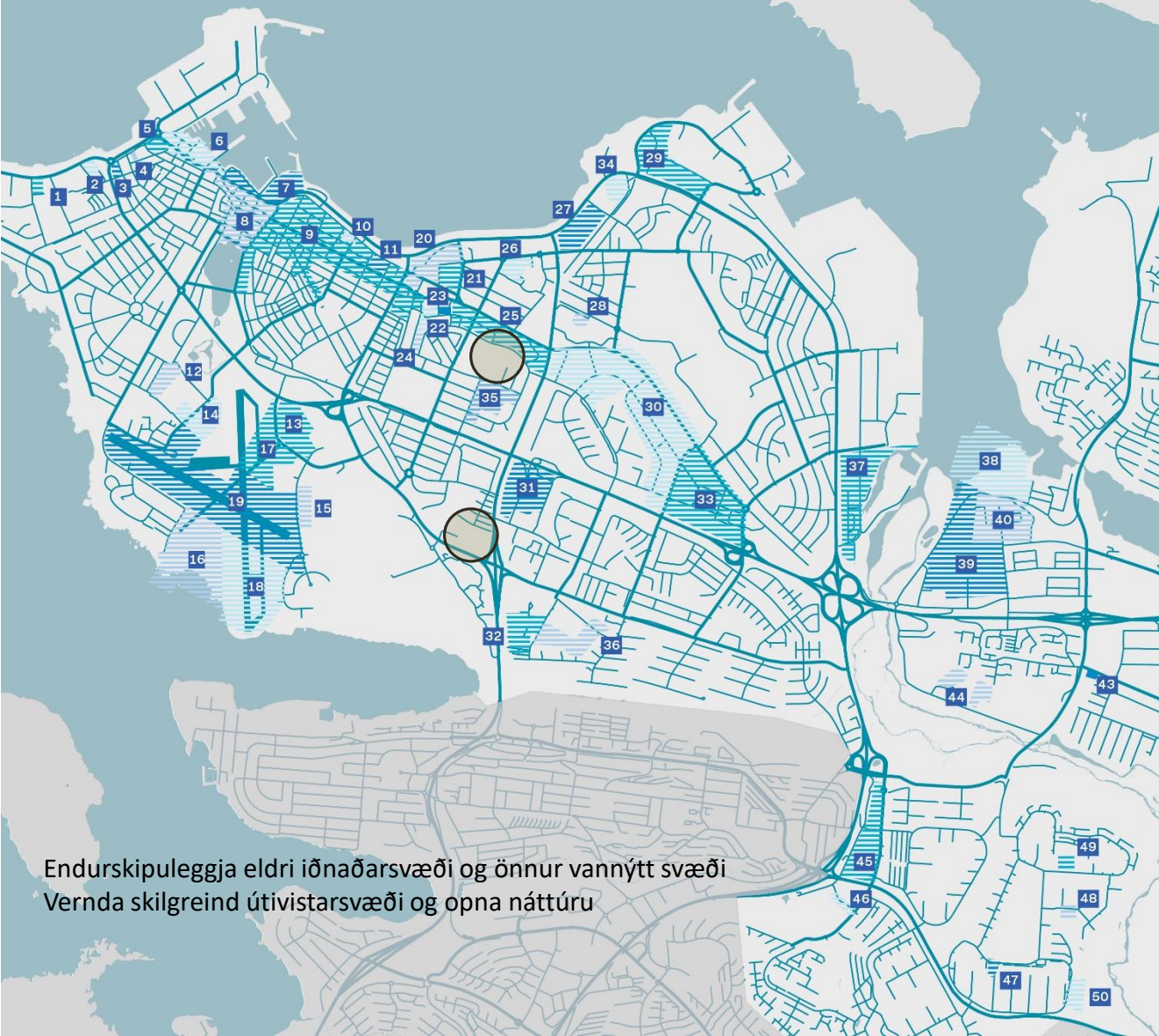
**Þétt blönduð byggð við Sundin**

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

# Pétting og blöndun byggðar

Forgangur íbúðarþéttingar:

- nálægt miðborg og öðrum miðkjörnum
- nálægt öðrum atvinnusvæðum
- nálægt góðum almenningssamgöngum

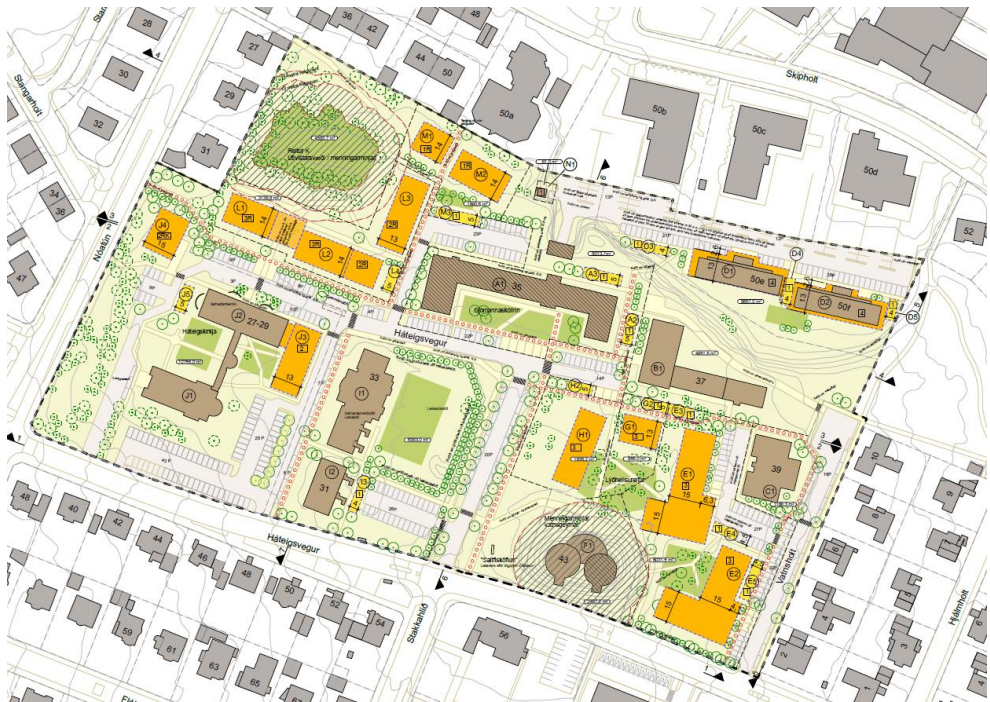


Endurskipuleggja eldri iðnaðarsvæði og önnur vannýtt svæði  
Vernda skilgreind útivistarsvæði og opna náttúru

| Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010–2030,* Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaóa. |                                  |              |          |                       |              |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|----------|-----------------------|--------------|------------|
| 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                                                                               | Heðinsreitur                     | 275          | 0,97     | 285                   | 5–7          | 2012–2016  |
| 6                                                                               | Slíppasvæði – Nýlendureitur      | 330          | 5,00     | 100                   | 1–5          | 2012–2016  |
| 7                                                                               | Miðbakk – Harpa                  | 150          | 7,30     | 100                   | 1–5          | 2016–2024  |
| 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                                                                              | Vísindagarðar                    | 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                                                                              | Óskjuhló – HR                    | 300 s        | 3,00     | (100)                 | 3–4          | 2012–2020  |
| 16                                                                              | Skerjafjörður                    | 800          | 23,00    | 60                    | 3–5          | 2012–2020  |
| 17                                                                              | Vatnsmýri – norður/suður I       | 950          | 12,00    | 60                    | 3–5          | 2022–2030  |
| 18                                                                              | Vatnsmýri – norður/suður II      | 700          | 27,00    | 60                    | 3–5          | 2022–2030  |
| 19                                                                              | Vatnsmýri – austur/vestur        | 3.300        | 58,00    | 60                    | 3–5          | 2024+      |
| 20                                                                              | Sættún – Lögreglustöðvarreitur   | 100          | 5,70     | 100                   | 4–6          | 2012–2016  |
| 21                                                                              | Hófatorg                         | 250          | 2,60     | 175                   | 7–16         | 2012–2016  |
| 22                                                                              | Hampdjureitur                    | 150          | 0,65     | 230                   | 2–7          | 2012–2016  |
| 23                                                                              | Ásholtssreitur                   | 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                                                                              | Bilanaustsreitur                 | 200          | 1,10     | 200                   | 5–10         | 2012–2016  |
| 27                                                                              | Kirkjusandur – SVR-íóð           | 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 – Hófar            | 700          | 9,50     | 60                    | 3–5          | 2014–2024  |
| 41                                                                              | Spöngin – Móavegur               | 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                                                                              | Mjóð                             | 150          | 8,00     | 100                   | 6–10         | 2020–2024  |
| 46                                                                              | Suður-Mjóð                       | 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 – Brekknás                | 20           | 1,00     | 20                    | 2–3          | 2012–2020  |
| 52                                                                              | Reynisvatnás                     | 100          | 10,00    | 12                    | 1–2          | 2012–2016  |
| 53                                                                              | Úlfarsárdalur – hverfi I         | 500          | 22,50    | 25                    | 2–4          | 2012–2016  |
| 54                                                                              | Úlfarsárdalur – Leirgjörn        | 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  |

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

# Forsendur breytinga – athugasemdir við verklýsingu



Drög að deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit. Útfærsla aðalskipulagsbreytingar varðandi svæðið tekur mið af fyrirliggjandi tillögudrögum. Megin breytingin felst í því að hluti lóðar Tækniskólans, sem er skilgreind fyrir samfélagsþjónustu, er breytt í annarsvegar íbúðarbyggð og hinsvegar opið svæði. Í drögunum er gert ráð fyrir allt að 152 íbúðum á svæðinu, þar af 54 fyrir eldri borgara, 30 námsmannaíbúðum og 8 íbúðum í sambýli eða sérstöku búsetuúrræði. Almennar íbúðir á svæðinu eru hugsaðar sem hagkvæmar íbúðir fyrir fyrstu kaupendur.

Við kynningu á verklýsingu komu fram fjölmargar athugasemdir og umsagnir og snéru margar að svokölluðum Saltfiskmóa og einnig að opnu svæði við vatnstankana. Bæði þessi svæði eru skilgreind í breytingartillögu, að stærstum hluta, sem opin svæði og til umræðu er að skilgreina hverfisvernd á viðkomandi svæðum í samráði við Borgarsögusafn.

## Breytingartillögur – breytt landnotkun

Fyrir breytingu (þéttbýlisuppdráttur 1:20.000):



**Sjómannaskólareitur:**

Lóð Sjómannaskólans sem skilgreind er sem samfélagsþjónusta (S4), breytir um landnotkun og verður hluti hennar íbúðarbyggð (ÍB) og opið svæði (OP). Svæði fyrir íbúðarbyggð nema um 1.4 ha en opnu svæðin eru um 0,7 ha. Áformaðar námsmannaíbúðir rísa á svæði sem áfram verður skilgreint sem samfélagsþjónusta. Við mótnun endanlegrar tillögu verður metið hvort ástæða er til að setja hverfisvernd á opnu svæðin og hvort sýna eigi nýjan tengistíg, sbr. tillögur í drögum að deiliskipulagi, á aðalskipulagsupprætti.

Eftir breytingu (þéttbýlisupphráttur 1:20.000):



**Veðurstofuhæð:**

Lóð Veðurstofu og nágrennis, sem skilgreind er sem samfélagsþjónusta (S), verður breytt í miðsvæði (M25) og mögulega að hluta í opið svæði (OP). Þó ekki liggi fyrir útfærsla í drögum að deiliskipulagi, þá er ljóst stefnt er að blöndun byggðar á svæðinu, þ.e. íbúða, samfélagsþjónustu og atvinnustarfsemi. Því er lagt til að svæðið verði skilgreint sem miðsvæði, til að skapa hæfilegt svigrúm við gerð deiliskipulags. Hið nýja miðsvæði gæti verið skilgreint með eftirfarandi hætti:

**M25 Veðurstofuhæð:** Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir, samfélagsþjónusta, skrifstofur verslun og þjónusta. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum.

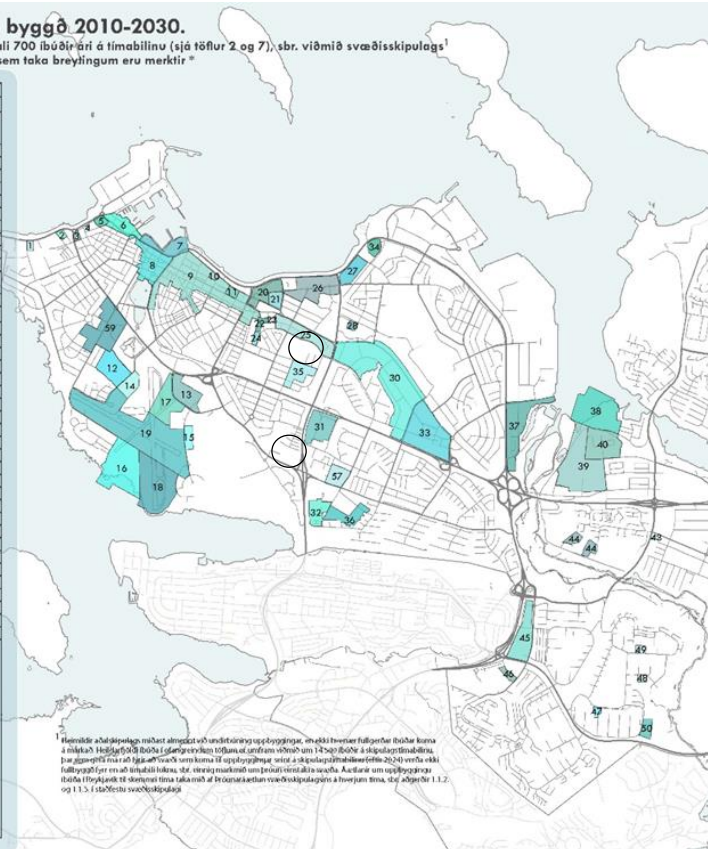
# Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

## Breytingartillögur – fjölgun íbúða

**Mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030.**

Markmið aðalskipulagsins er að byggðar verði að meðaltali 700 íbúðir ári á tímabilinu (sjá töflur 2 og 7), sbr. viðmið svæðisskipulags (bindandi stefna). Eftir breytingu samkvæmt tillögu. Reitir sem taka breytingum eru merktir \*

| Iðbúðarvæðing og bláskuldr þryggð 2019-2020* |             |          |       |                  |                  |            |
|----------------------------------------------|-------------|----------|-------|------------------|------------------|------------|
| Íslenska byggingarmarkaður vestan Líðáka     |             |          |       |                  |                  |            |
| Nr.                                          | Heiti       | Þýðnaður | Maður | Þekktu<br>þáttu* | Heiti<br>hlafu** | Tíðni***   |
| 1                                            | Keflagarður | 85       | 0,67  | 100              | 86               | 20/22/2016 |
| 2                                            | Lýðarar     | 150      | 0,80  | 200              | 89               | 20/22/2016 |
| 3                                            | Þýðarar     | 70       | 0,81  | 150              | 57               | 20/22/2016 |
| 4                                            | Lýðarar     | 95       | 0,65  | 200              | 15               | 20/22/2016 |
| 5                                            | Lýðarar     | 210      | 0,67  | 210              | 75               | 20/22/2016 |
| 6                                            | Þýðarar     | 330      | 0,60  | 100              | 165              | 20/22/2016 |
| 7                                            | Þýðarar     | 150      | 2,30  | 100              | 165              | 20/22/2016 |
| 8                                            | Kefarar     | 100      | 1,80  | 100              | 165              | 20/22/2016 |
| 9                                            | Lýðarar     | 400      | 1,80  | 100              | 75               | 20/22/2016 |
| 10                                           | Þýðarar     | 100      | 0,60  | 175              | 66               | 20/22/2016 |
| 11                                           | Barðarar    | 200      | 1,20  | 170              | 66               | 20/22/2016 |
| 12                                           | Máldarar    | 100      | 0,80  | 220/230          | 165              | 20/22/2016 |
| 13                                           | Hilðarar    | 300      | 1,00  | 40               | 35               | 20/22/2016 |
| 14                                           | Hilðarar    | 300      | 1,40  | 40               | 35               | 20/22/2016 |
| 15                                           | Óðarar      | 100      | 1,80  | 100              | 165              | 20/22/2016 |
| 16                                           | Þýðarar     | 80       | 2,00  | 60               | 15               | 20/22/2016 |
| 17                                           | Vatnagarar  | 950      | 12,00 | 40               | 35               | 20/22/2016 |
| 18                                           | Vatnagarar  | 270      | 27,00 | 40               | 35               | 20/22/2016 |
| 19                                           | Vatnagarar  | 3.000    | 30,00 | 40               | 35               | 20/22/2016 |
| 20                                           | Sundar      | 100      | 5,70  | 160              | 46               | 20/22/2016 |
| 21                                           | Hilðarar    | 200      | 1,80  | 40               | 35               | 20/22/2016 |
| 22                                           | Hilðarar    | 150      | 0,65  | 230              | 77               | 20/22/2016 |
| 23                                           | Advararar   | 100      | 0,30  | 100              | 35               | 20/22/2016 |
| 24                                           | Lýðarar     | 250      | 1,80  | 250              | 44               | 20/22/2016 |
| 25                                           | Hilðarar    | 100      | 11,20 | 100              | 35               | 20/22/2016 |
| 26                                           | Hilðarar    | 100      | 0,60  | 100              | 35               | 20/22/2016 |
| 27                                           | Hilðarar    | 300      | 6,00  | 150              | 275              | 20/22/2016 |
| 28                                           | Bláskuldrar | 100      | 1,80  | 100              | 35               | 20/22/2016 |
| 29                                           | Selvarar    | 400      | 4,20  | 420              | 80               | 20/22/2016 |
| 30                                           | Kefarar     | 150      | 1,20  | 100              | 67               | 20/22/2016 |
| 31                                           | Selvarar    | 250      | 1,80  | 30               | 24               | 20/22/2016 |
| 32                                           | Selvarar    | 100      | 1,80  | 40               | 18               | 20/22/2016 |
| 33                                           | Óðarar      | 150      | 2,60  | 100              | 35               | 20/22/2016 |
| 34                                           | Óðarar      | 150      | 3,10  | 100              | 68               | 20/22/2016 |
| 35                                           | Borgardarar | 150      | 3,30  | 25               | 23               | 20/22/2016 |
| 36                                           | Óðarar      | 100      | 15,00 | 35               | 35               | 20/22/2016 |
| 37                                           | Óðarar      | 350      | 4,5   | 160              | 35               | 20/22/2016 |
| 38                                           | Óðarar      | 100      | 1,80  | 100              | 35               | 20/22/2016 |

[illegible][illegible]

## Reitur 62. Sjómannaskólareitur.

Fjöldi íbúða 150; Stærð 4,5 ha;  
Þéttleiki 35 íb/ha; Hæðir húsa 3-  
5; Byggingartímabil: 2020-2024

### Reitur 63. Veðurstofuhæð. Fjöldi

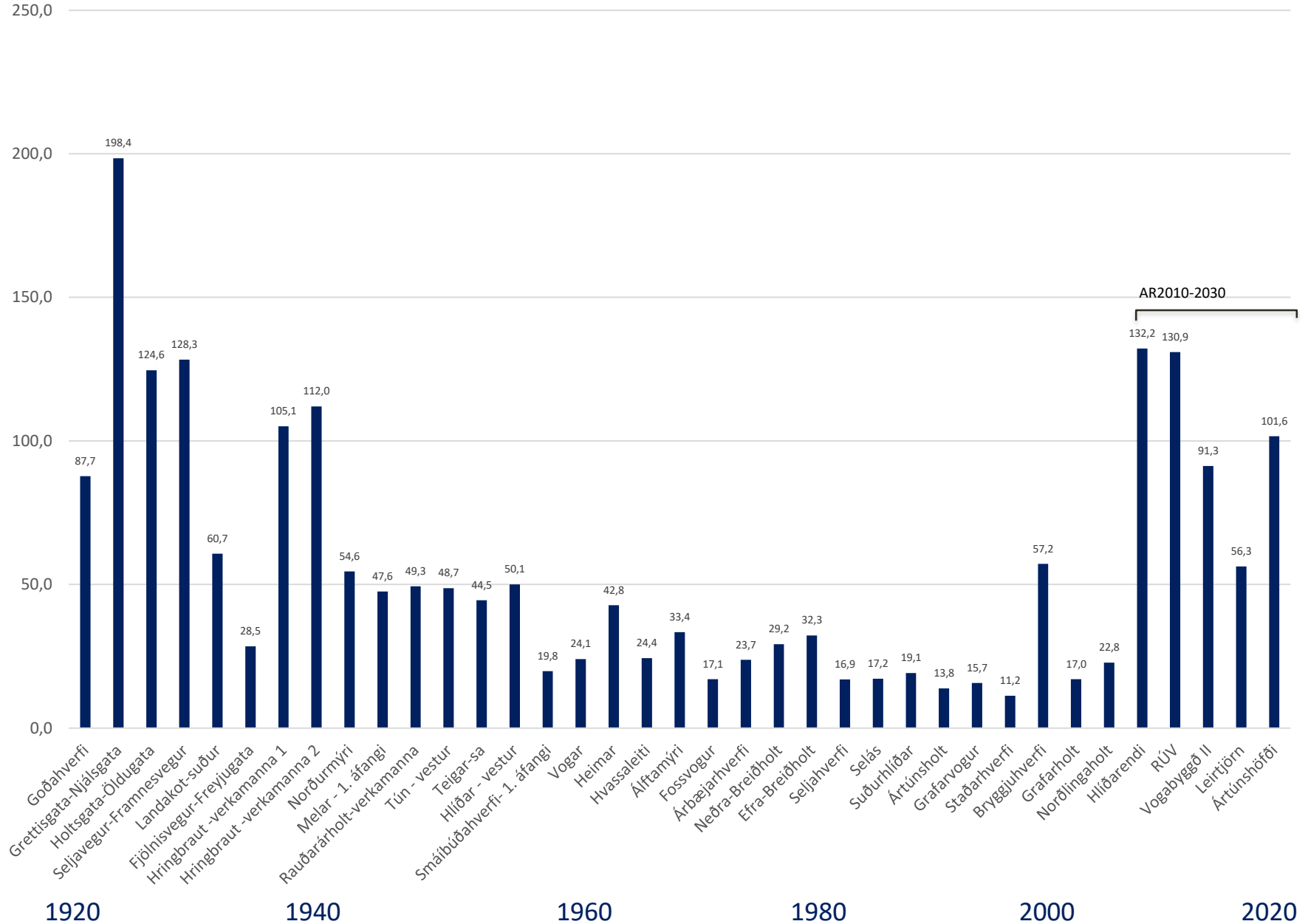
Íbúða 150-250; Stærð 4,5 ha;  
Þéttleiki 35-60 íb/ha; Hæðir húsa  
3-5; Byggingartímabil: 2020-2024

Nettóþéttleiki íbúðarbyggðar:

**65-70 íbúðir/ha**

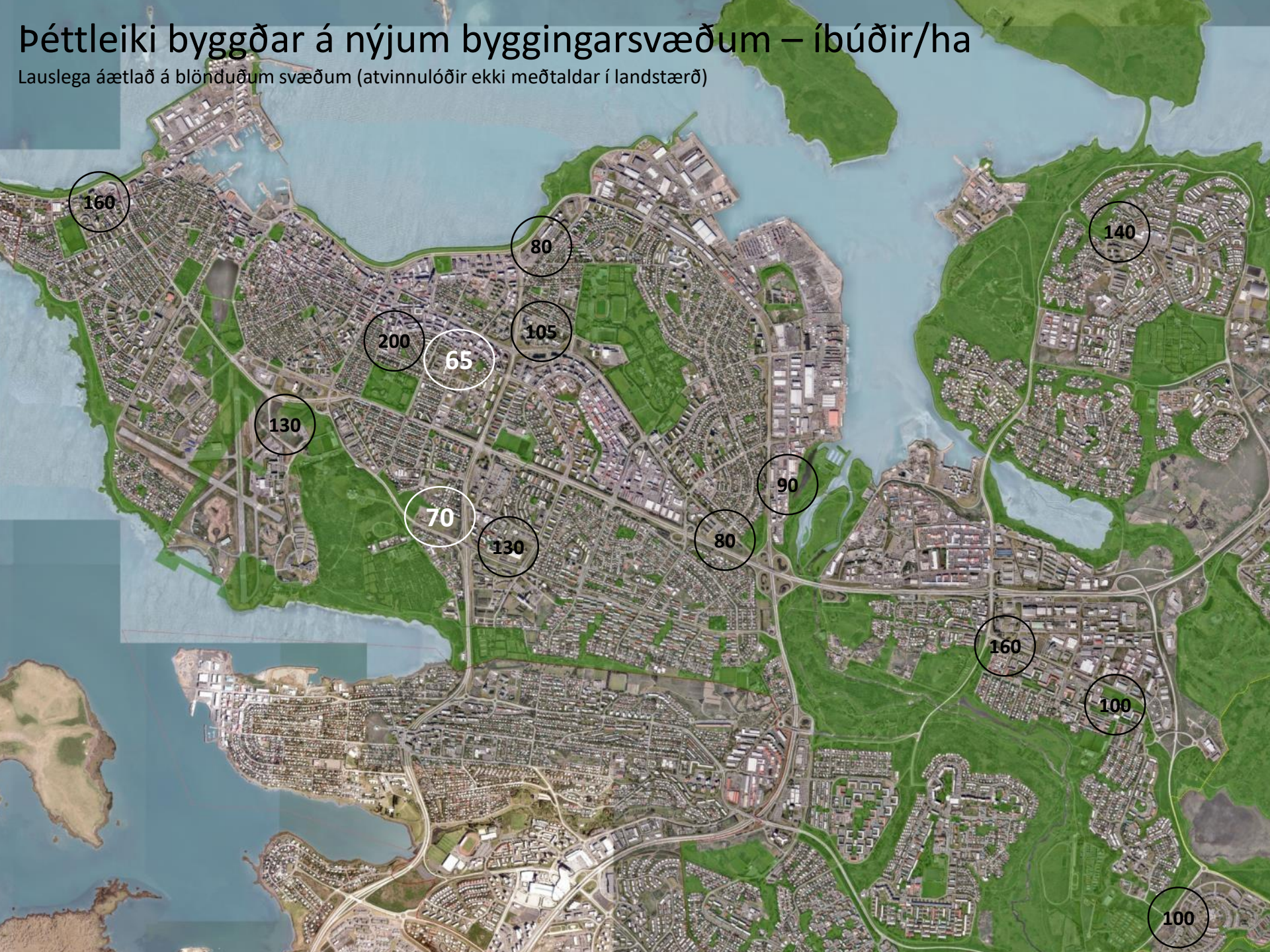
# Íbúðarhverfi í Reykjavík 1920 til 2020

Þéttleiki sem íbúðir á ha



# Þéttleiki byggðar á nýjum byggingarsvæðum – íbúðir/ha

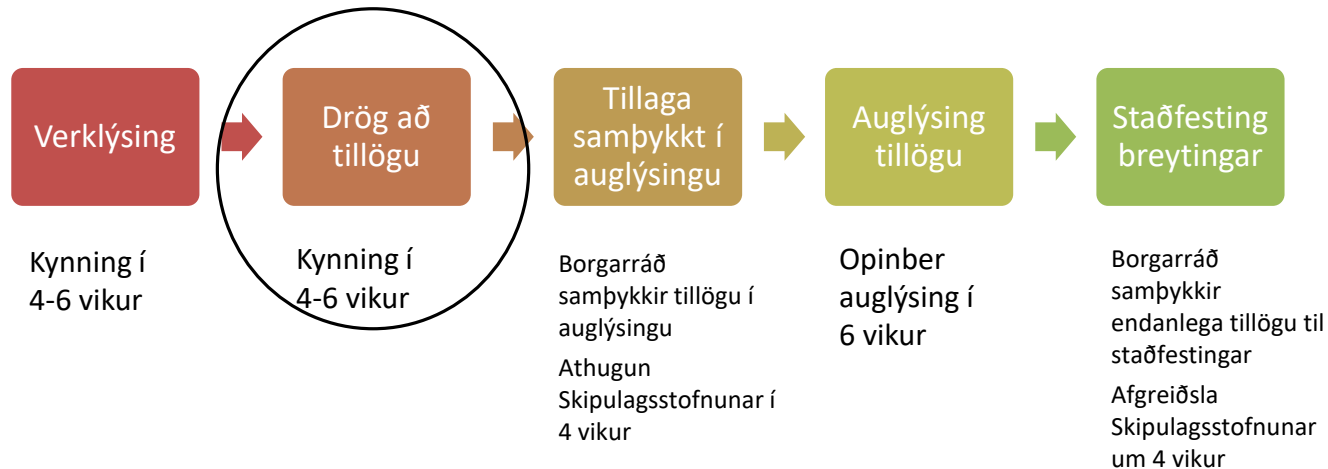
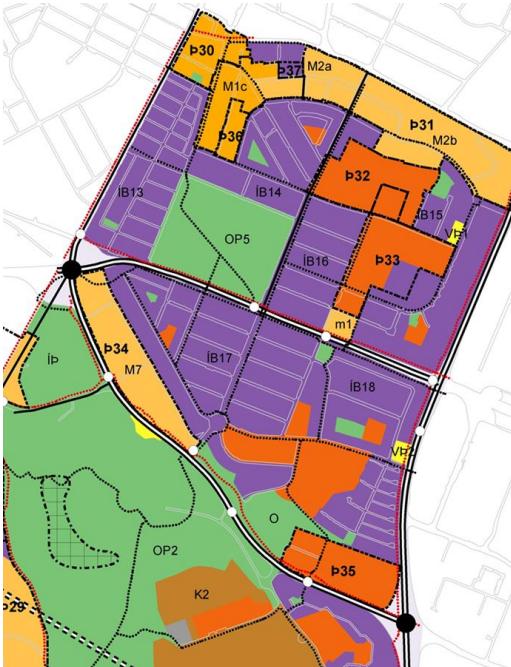
Lauslega áætlað á blönduðum svæðum (atvinnulóðir ekki meðtaldar í landstærð)



Mat á umhverfisáhrifum

| Efnispáttur                                                                                        | Áhrif breytingartillögu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Þ32 | Þ35 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Áhrif á núverandi stofnanir og starfsemi?                                                          | Umræddar lóðir eru mjög rúmgóðar og því var mikið svigrúm til að þróa og stækka viðkomandi stofnanir og skylda starfsemi innan svæðanna. Núverandi stofnanir geta áfram verið til húsa á svæðinu, ef vilji er til.                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0   | 0   |
| Áhrif á opin svæði, útivist og náttúru?                                                            | Bæði svæðin eru skilgreind í aðalskipulagi sem byggingarsvæði viðkomandi opinberra stofnana. Því hafa verið heimildir, samkvæmt aðalskipulagi, að skilgreina fleiri byggingarlóðir eða bílastæði á hinum grónu völlum umhverfis núverandi byggingar. Ný uppbygging mun skerða opin græn svæði og að óbreyttu draga úr gegnumdræpi jarðvegs. Því þarf að huga vel að kröfum um blágrænar yfirborðslausnir og almennt grænt yfirbragð nýrra byggðasvæða og bílastæða við útfærslu í deiliskipulagi. | -   | -   |
| Áhrif á menningarminjar?                                                                           | Við gerð deiliskipulags á Sjómannaskólareit hefur verið haft samráð við Borgarsögusafn og Minjastofnun vegna minja á svæðinu. Sömu vinnubrögð eru viðhöfð við mótun skipulags á Veðurstofuhæð. Þær helstu menningarminjar sem finna má á Sjómannaskólareit munu njóta verndar og verða afmörkuð opin græn svæði umhverfis þær.                                                                                                                                                                    | 0   | 0   |
| Áhrif á grunn- og leikskóla?                                                                       | Ekki liggur fyrir samsetning íbúða á Veðurstofuhæð, en á Sjómannaskólareit verður stærri hluta íbúða þess eðlis að áhrif á fjölgun nemenda í skólastofnunum verða óveruleg, í það minnsta fyrir grunnskólann. Vegna annarra þéttingarverkefna geta áhrif þó orðið neikvæð á viðkomandi skólastofnanir, ef ekki er gripið til mótvægisáðgerða. Hver áhrifin verða veltur líka á tímasetningu uppbyggingar.                                                                                         | -   | -   |
| Áhrif uppbyggingar á umferð?                                                                       | Umferðarflæði, bílastæðamál og hljóðvist eru til nánari athugunar í deiliskipulagi. Við mat á áhrifum uppbyggingar á umferð á aðalskipulagsstiginu, er fyrst og fremst horft til mögulegrar heildar umferðarsköpunar á svæðunum, fyrir og eftir breytingar.                                                                                                                                                                                                                                       | -   | 0   |
| Styrkir uppbygging farþegagrunn Borgarlínu, sbr. áformuð lega í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis? | Bæði svæðin eru í góðri gönguvegalengd frá fyrirhugaðri Borgarlínu, eins og hún er sett fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Það undirstrikar mikilvægi þess að umrædd svæði verði nýtt til uppbyggingar þéttrar byggðar. Vegna staðsetningu reitanna er eðlilegt að setja uppbyggingu á þeim í sérstakan forgang, sérstaklega ef viðkomandi reitur liggur við fyrsta áfanga Borgarlínu.                                                                                                  | ++  | ++  |
| Samræmi við megin markmið aðalskipulags og húsnæðisstefnu?                                         | Fyrirhuguð uppbygging á Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð er talin samræmast vel megin markmiðum aðalskipualgs um þéttari og blandaðri byggð og öflugri og sjálfbærara borgarhluta. Reitirnir liggja vel við núverandi almenningssamgönguásam og eru í nálægð við nærþjónustu, svo og stóra atvinnukjarna. Miðað við áform um íbúðargerðir þá samræmist uppbyggingin vel megin markmiðum húsnæðisstefnunnar.                                                                                     | ++  | ++  |

# adalskipulag.is





[adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)