

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Norðlingaholt

Athafnasvæði (AT3) verður íbúðarbyggð (ÍB47)

Fjölgun íbúða. Skilgreining nýs byggingarreits íbúðarhúsnæðis

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi (drög)

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr.8
September 2016

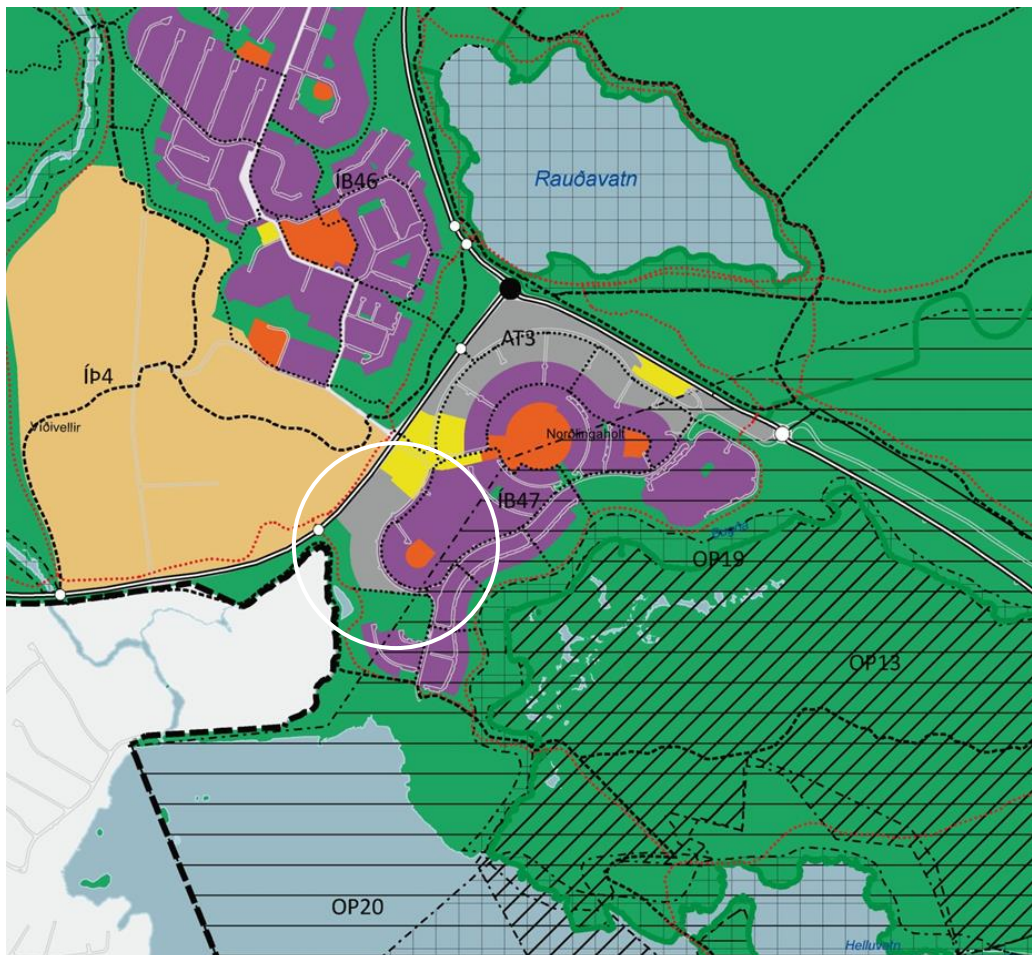
Efnisyfirlit

1	Forsendur breytingar.....	3
1.1	Gildandi skipulag	3
1.2	Markmið breytingar.....	4
2	Breytingartillögur.....	4
3	Umhverfisáhrif og samræmi við markmið og aðrar áætlanir.....	8
4	Afgreiðslu og kynningarferli	9

1 Forsendur breytingar

1.1 Gildandi skipulag¹

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030) er íbúðarbyggðin í Norðlingaholti (ÍB47) umlukin athafnasvæðum (AT3), sem skerma byggðina frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Það er í samræmi við heildar deiliskipulag sem unnið var fyrir svæðið árið 2003. Tilgangurinn með þessari afmörkun landnotkunar var meðal annars sá að tryggja nægilega góða hljóðvist í íbúðarbyggðinni, auk þess að tryggja framboð atvinnuhúsnæðis í þessum borgarhluta. Mat á hljóðvist og mögulegu ónæði frá umferð á Breiðholtsbraut fyrir suður hluta þessa athafnasvæðis gefa vísbendingar um að ekki sé þörf á að skerma íbúðarbyggðina af með atvinnuhúsnæði ef hljóðvörnum er mætt með öðrum hætti. Það á í það minnsta við um syðsta hluta svæðisins. Við gerð deiliskipulags þarf að meta vandlega hljóðvist fyrir mögulega íbúðarbyggð og til hvaða aðgerða þarf að grípa til að tryggja viðunandi hljóðvist. Það liggur einnig fyrir að ekki hefur verið mikil eftirspurn eftir lóðum undir atvinnuhúsnæði á þessu svæði og er það ein ástæða þess að farið var í endurmat á landnotkun svæðisins. Önnur ástæða fyrir endurmati landnotkunar er núverandi ástand á húsnæðismarkaði og knýjandi þörf fyrir íbúðarhúsnæði.



1. mynd. Sá hluti athafnasvæðis (AT3) í Norðlingaholti sem stefnt er að breyta í íbúðarsvæði og stækka þar með íbúðarbyggð (ÍB47) í Norðlingaholti.

¹ Stuðst er við og vísað í skipulagsgögn úr undirritaðri staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá aðalskipulag.is), í umfjöllun og lýsingu breytinga. Í sumum tilvikum er einnig vísað til blaðsíðutals í prentaðri útgáfu aðalskipulagsins.

1.2 Markmið breytingar

Borgaryfirvöld hafa sett í forgang að fylgja vel eftir húsnæðisstefnu aðalskipulagsins. Húsnæðisstefnan er sett í forgang vegna núverandi ástands á húsnæðismarkaði í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu. Leigumarkaður íbúða er óstöðugur og leiguverð hátt og almennt er takmarkað framboð á húsnæði á viðráðanlegu verði. Þess vegna er sérstaklega mikilvægt að tryggja að félagslegum markmiðum stefnunnar verði náð. Eftirfarandi ákvæði hennar er lykilatriði í þessu samhengi (bls. 164):

„Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum.“

Til skemmri tíma er jafnvel nauðsynlegt að setja markið enn hærra en 25% langtímaviðmið aðalskipulagsins segir til um.

Almennt þarf að greiða fyrir skipulagsgerð til að tryggja að nægjanlegt framboð íbúðarhúsnæðis verði á komandi árum, en það er ljóst að myndast hefur töluverð uppsöfnuð eftirspurn eftir húsnæði eftir mörg mögur ár á undan. Einkum þarf að tryggja framboð minni íbúða og stuðla almennt að félagslegri blöndun innan íbúðarhverfanna.

2 Breytingartillögur

Tillagan felur eftirfarandi í sér

1. Syðsti hluti athafnasvæðis (AT3) í Norðlingaholti breytist í íbúðarbyggð (ÍB47).
2. Fjölgun íbúða á íbúðarsvæði (ÍB47) Hér er um viðbót við skýrt afmarkað íbúðarhverfi (skólahverfi) að ræða og verið að hverfa frá uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Skilgreindur er nýr byggingarreitur vegna þessarar uppbyggingar (nr. 58, sbr. mynd 13, bls. 42-43, prentuð útgáfa).

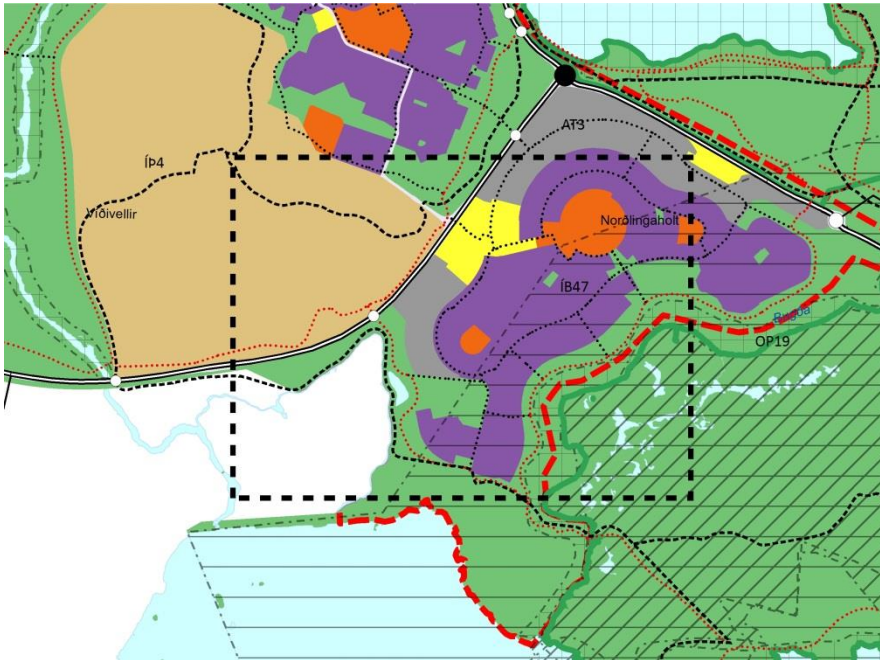
Varðandi breytt magn atvinnuhúsnæðis á svæði AT3 í Norðlingaholti, þá hefur það ekki í för með sér breytingar á skipulagsgögnum aðalskipulagsins, þar sem svæðið flokkast ekki með helstu athafnasvæðum sbr. tafla 5, bls. 64 (prentuð útgáfa).

Miðað er við að mögulegar breytingar á aðalskipulaginu hafi ekki áhrif á umhverfi og staðhætti umfram það sem gert er ráð fyrir í nügildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og í umhverfisskýrslu þess. Um óverulega breytingu á byggingarmagni er að ræða, þar sem deiliskipulag athafnasvæðis heimilaði áður um tæpa 15 fermetra atvinnuhúsnæðis. Ráðgert íbúðarhúsnæði gæti numið um 19 þúsund fermetrum og því er aukningin um 5000 fermetrar.

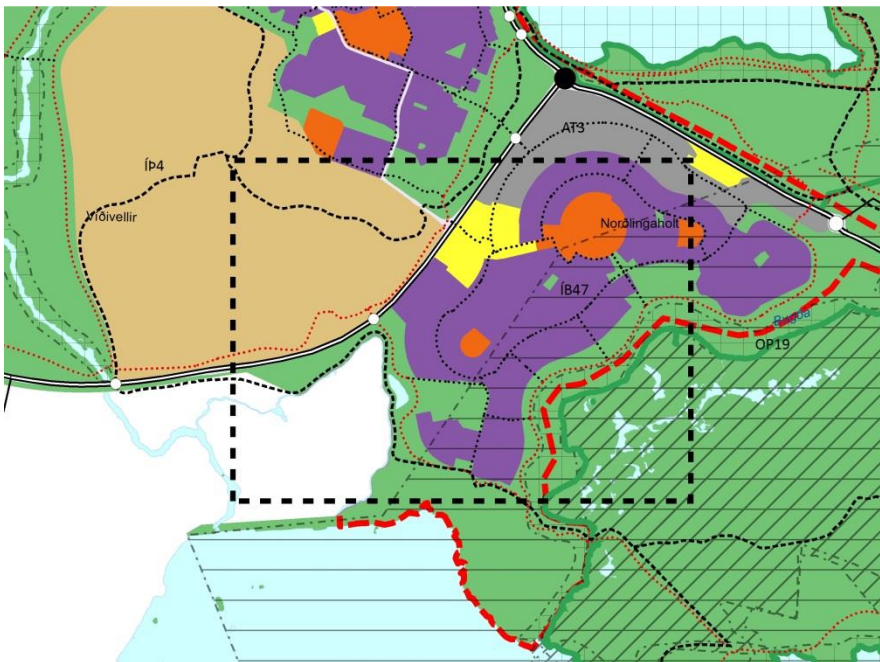
1. Breyting á þéttbýlisupprætti (1:20.000).

Lagt er til að athafnasvæði (AT3) í Norðlingaholti, syðst í hverfinu, næst Breiðholtsbraut, verði breytt í íbúðarbyggð (ÍB47). Svæðið sem breytingin nær til nemur um 3 ha:

Fyrir breytingu:



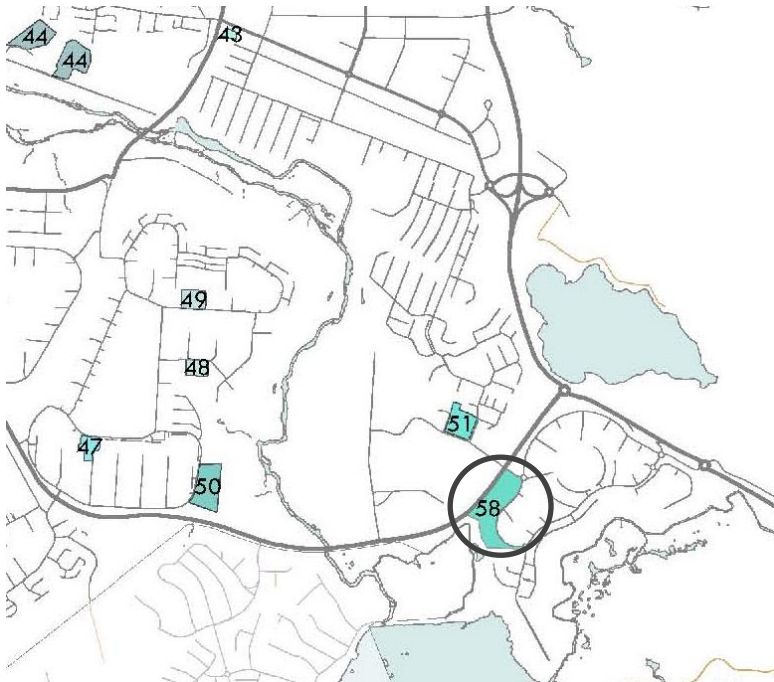
Eftir breytingu:



2. Breyting á mynd 13, í kaflanum *Borgin við Sundin*, varðandi skilgreiningu nýs byggingarreits nr. 58 (bls. 32-33, sjá adalskipulag.is)

Í töflu verður skilgreindur nýr byggingarreitur, nr. 58, Elliðabraut, þar sem gert er ráð fyrir byggingu 200 íbúða á um 3 ha svæði. Viðmið um hæðir húsa verður 3-5 hæðir. Viðkomandi svæði verður afmarkað á korti.

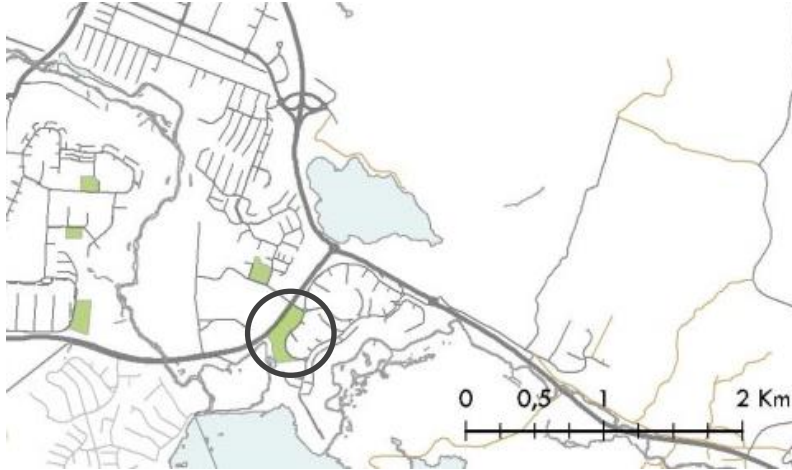
Aðeins hluti þemakorts og töflu á mynd 13 eru sýnd hér að neðan. Neðanmálgreinar með töflunni eru óbreyttar, sjá hér að neðan.



Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
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-Móavegur	100	1,40	40	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	40,00	40	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	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	100s	6,00	100	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Suðurrhólar	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1-2	2016-2020
51	Vindás-Brekknáas	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
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
58	Elliðabraut	200	3,0	60	3-5	2016-2020

3. Breyting á mynd 10, í kaflanum *Borg fyrir fólk* (bls. 174) varðandi afmörkun reits nr. 58 og stefnu um hæðir húsa

Viðkomandi byggingarreitur verður með viðmið um 3-5 hæðir (grænt). Aðeins hluti myndar 10 er sýnd hér að neðan og með þeirri breytingu sem er ráðgerð.



Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa		
Nr.	Heiti	Hæðir húsa
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	3-5
39	Elliðaárvogur-Vogur	3-5
40	Elliðaárvogur-Höfðar	3-5
41	Spöngín-Móavegur	4-6
42	Keldur	2-5
43	Hraunbær 103-105	6-10
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	1-3
45	Mjódd	6-10
46	Suður-Mjódd	4-5/5-7
47	Fellagarðar	3-4
48	Gerðuberg	2-4
49	Suðrhólar	3-4
50	Suðurfell	1-2
51	Vindás-Brekknáás	2-3
52	Reynisvatnsás	1-2
53	Úlfarsárdalur - hverfi I	2-4
54	Úlfarsárdalur - Leirtjörn	2-6
55	Úlfarsárdalur - blönduð byggð	2-4
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	1-2
57	RÚV-reitur	3-5
58	Elliðabraut	3-5

3 Umhverfisáhrif og samræmi við markmið og aðrar áætlanir

Tillagan felur ekki í sér verulegar breytingar á byggingarmagni og nær til svæðis sem ekki hefur sérstakt verndar- eða útivistargildi.

Áhrif á umhverfi og náttúru

Breytt landnotkun nær til svæðis sem áður var skilgreint sem athafnasvæði. Um er að ræða opið grænt svæði í dag sem ekki hefur sérstakt útivistargildi og stendur nærri Breiðholtsbraut.

Áhrif uppbyggingar á umferð frá svæðinu, hljóðvist og loftgæði

Breytingartillagan felur í sér óverulega aukningu á byggingarmagni frá því sem ráðgert var. Aukningin nemur 5 þúsund fermetrum og breytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði. Reikna má með að atvinnuhúsnæði sem hefði risið á svæðinu hefði að stærstum hluta verið iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur (70%) en einnig verslunar- og skrifstofuhúsnæði (30%). Ætla má að meðalfjöldi íbúa á íbúð verði 2,3 og íbúar gætu því orðið allt að 460. Miðað við þessar forsendur er reiknuð umferðarsköpun frá viðkomandi byggingarreit, fyrir og eftir breytingu:

Umferðarsköpun vegna breyttrar uppbyggingar við Elliðabraut				
Ferðamyndunarjafna VSÓ: $1,85 \cdot \text{íbúar} + 0,14 \cdot \text{m}^2 \text{ verslun/skrifstofur} + 0,04 \cdot \text{m}^2 \text{annað húsnæði}$				
	íbúar	verslun/skrifstofur (fm)	annað húsnæði (fm)	
Gildandi deiliskipulag	0	4.431	10.339	
Fjöldi ferða	0	620	414	1.034
Eftir breytingu	460	0	0	
Fjöldi ferða	851	0	0	851

Þar sem atvinnuhúsnæði skapar að jafnaði meiri umferð en íbúðarhúsnæði, þá gæti myndun umferðar orðið minni eftir breytingu, þrátt fyrir aukningu byggingarmagns. Fjallað er sérstaklega um áhrif umferðar s.s. á hljóðvist í deiliskipulagi.

Áhrif fjölgunar íbúða á þjónustustofnanir í hverfinu.

Breytingartillagan gerir ráð fyrir verulegri fjölgun íbúa í hverfinu. Því þarf að rýna uppbygginguna m.t.t. fyrirbyggjandi nemendaspáa fyrir grunn- og leikskóla. Nýverið var gerður samningur um stækkun húsnæðis grunnskólans, sem ætti að geta mætt einhverri aukningu til lengri tíma litið. Drög að tillögunni verða send til skóla- og frístundasviðs.

Áhrif á jafnvægi í dreifingu starfa og íbúa.

Minnkun atvinnusvæðisins gæti haft í för með sér að á svæðinu fullbyggðu verði 150-200 störfum færri en ella. Í hinu stóra samhengi eru það ekki háar tölur og hafa þannig ekki mikil áhrif á heildarjafnvægi í dreifingu starfa og markmið aðalskipulags þar um á svæðinu fullbyggðu. Mæta mætti þessu að einhverju leyti með betri landnýtingu á öðrum hluta atvinnusvæðisins.

Samræmi við megin markmið aðalskipulagsins.

Megin tilgangur breytingartillögu er að auka framboð íbúðarhúsnæðis og mæta því ástandi sem er á húsnæðismarkaði. Tillagan felur í sér þéttingu byggðar í viðkomandi hverfi og samræmist því vel almennum markmiðum um sjálfbæra og þéttari borg. Mikilvægt er að borgin fylgi eftir samningsmarkmiðum sínum um ákveðið lágmarkshlutfall íbúða á viðráðanlegu verði.

Breytingartillagan felur ekki í sér verulega aukningu á fjölda íbúða. Ekki er því ástæða til að endurskilgreina fjölda íbúða á öðrum reitum eða tímasetningu uppbyggingar þeirra, að svo stöddu. Það liggur fyrir að uppbygging hefur hafist síðar en ráð var fyrir gert á allnokkrum byggingarsvæðum, m.a. á reitum í Vatnsmýri, í Vogabyggð og víðar.

Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Þó uppbyggingin feli í sér þéttingu núverandi hverfis í Norðlingaholti, þá flokkast svæðið ekki sem samgöngumiðað þróunarsvæði samkvæmt stefnu svæðisskipulagsins. Lega svæðisins við Breiðholtsbraut býður þó upp á möguleika á mun öflugri almenningsamgöngum um svæðið, þegar horft er til lengri framtíðar.

Uppbyggingarinnar er getið í fyrirbyggjandi þróunaráætlun og telst til *annarra svæða*. Þar var gert ráð fyrir minniháttar fjölgun íbúða, en þá lá ekki fyrir hversu stórt svæði breytingin næði til. Fjölgun íbúða á reitnum er þó innan skekkjumarka þeirrar tölu íbúða sem ætlað er til uppbyggingar á *öðrum svæðum*. Það liggur líka fyrir að hér er ekki um nýtt landnám íbúðarbyggðar í jaðri núverandi byggðar á höfuðborgarsvæðinu að ræða.

Við mótun breytingartillögu var horft, eins og kostur var, til þeirra viðmiða og markmiða um byggðapróun sem sett eru fram í svæðisskipulaginu. Áætluð fjölgun á reitnum um 200 íbúðir nemur um 0,24% af heildaríbúðafjölda á höfuðborgarsvæðinu í dag. Skipulag á umræddu svæði mun enn fremur miðast við að hægt verði að uppfylla í öllum meginatriðum þær kröfur og þau viðmið sem sett eru fram um samgöngumiðuð svæði í töflu 2, bls. 36 í svæðisskipulaginu.

Rétt er að undirstrika að framfylgd AR2010-2030 og samræmi þess við markmið svæðisskipulags, er enn frekar tryggt með reglubundinni vöktun og eftirliti, þ.e. „með árlegum aðgerðaáætlunum og uppbyggingaráætlunum“.²

4 Afgreiðslu og kynningarferli

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði sumarið 2015. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Skipulagsstofnunar, Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkur, hverfisráðs Árbæjar.

Drög að aðalskipulagsbreytingu verða kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í október 2016. Drögin verða meðal annars send nágrannasveitarfélögum, aðliggjandi sveitarfélögum og svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, en nefndin er formlegur umsagnaraðili um tillöguna.³ Drögin verða gerð aðgengileg á vef borgarinnar og fyrirhugað er að kynna tillöguna frekar, opinberlega í október.

² Árleg skýrsla um framfylgd aðalskipulagsins.

³ Samanber ákvæði *Höfuðborgarsvæðisins 2040*, um að umsögn svæðisskipulagsnefndar um samræmi aðalskipulagsbreytinga við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins liggi fyrir áður en tillögur eru staðfestar.