AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Kirkjusandur – miðsvæði M6b (reitur 27, þróunarsvæði nr. 44)

Fjöldi íbúða

Magn atvinnuhúsnæðis

Breyting á aðalskipulagi

Sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, málsmeðferð samkvæmt 30.-32. gr.

Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr.3
19 október 2015
Lagfært 24. maí 2016

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann _____ 20__.

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 þann_____20__.

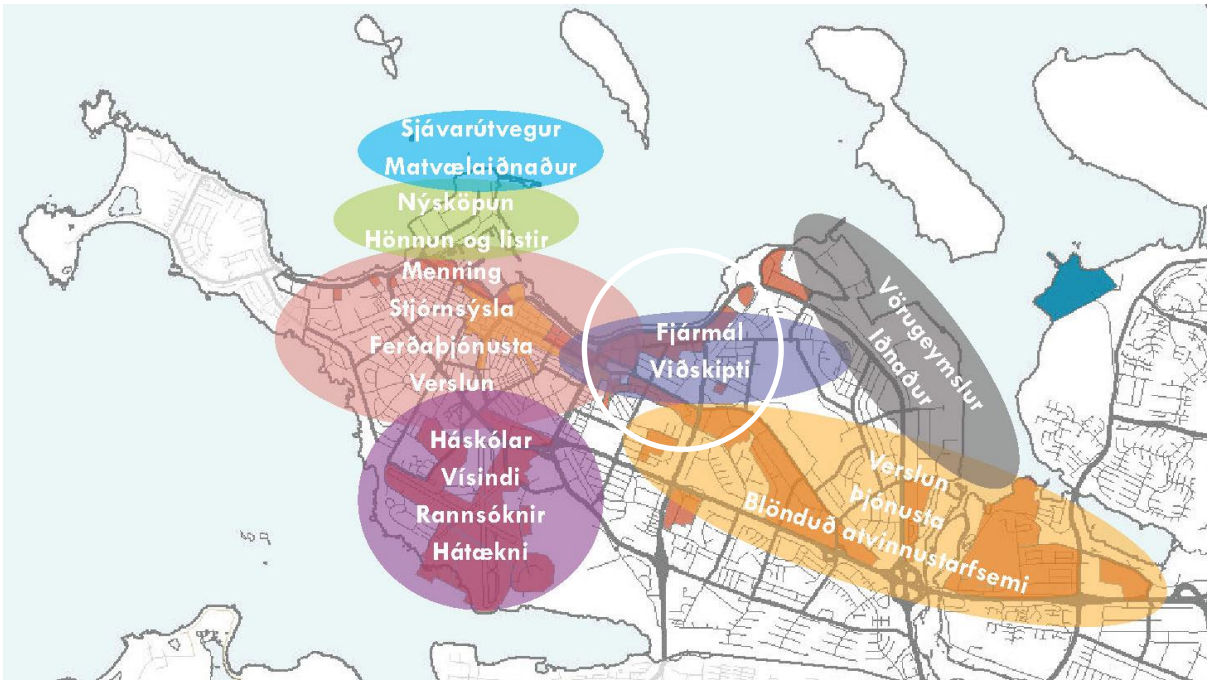
Efnisyfirlit

1 Forsendur breytinga 4
1.1 Gildandi skipulag 4
1.2 Markmið breytingar 6
2 Breytingartillögur 8
3 Áhrif breytinga og samræmi við megin markmið 12
4 Afgreiðslu- og kynningarferli 15
5 Viðauki 16

1 Forsendur breytinga

1.1 Gildandi skipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030) er lögð áhersla á uppbyggingu á sviði fjármála og viðskipta við Borgartúnið og á Kirkjusandi (sjá 1. mynd). Það er í takt við þróun undanfarinna ára á Borgartúnssvæðinu. Í kaflanum *Skapandi borg* segir varðandi forgangsröðun atvinnusvæða (sjá bls. 47 í staðfestri útgáfu aðalskipulagsins á reykjavik.is, bls. 55, í prentaðri útgáfu)[1]: „Ljúka þarf uppbyggingu á sérhæfðum svæðum eins og Borgartúni áður en ráðist verður í skipulag nýrra atvinnukjarna fyrir skrifstofur. Miklir möguleikar eru á að skapa sterka atvinnukjarna í Skeifunni og á Höfðunum, sem tengjast þróunarásnum Örfirisey – Keldur þegar til lengri tíma er litið." Í AR2010-2030 er því gert ráð fyrir að Borgartúnið og Kirkjusandur, verði lykil uppbyggingarsvæði fyrir skrifstofuhúsnæði á komandi árum í Reykjavík. Borgartúnið er eftirsóttasta skrifstofuhverfið á höfuðborgarsvæðinu í dag. Til að viðhalda stöðu þess er mikilvægt að skilgreina frekari uppbyggingarmöguleika með gæði byggðar að leiðarljósi, bæði við Borgartúnið sjálft og á því svæði meðfram sjávarsíðunni sem kemur í framhaldi þess, Kirkjusandi.

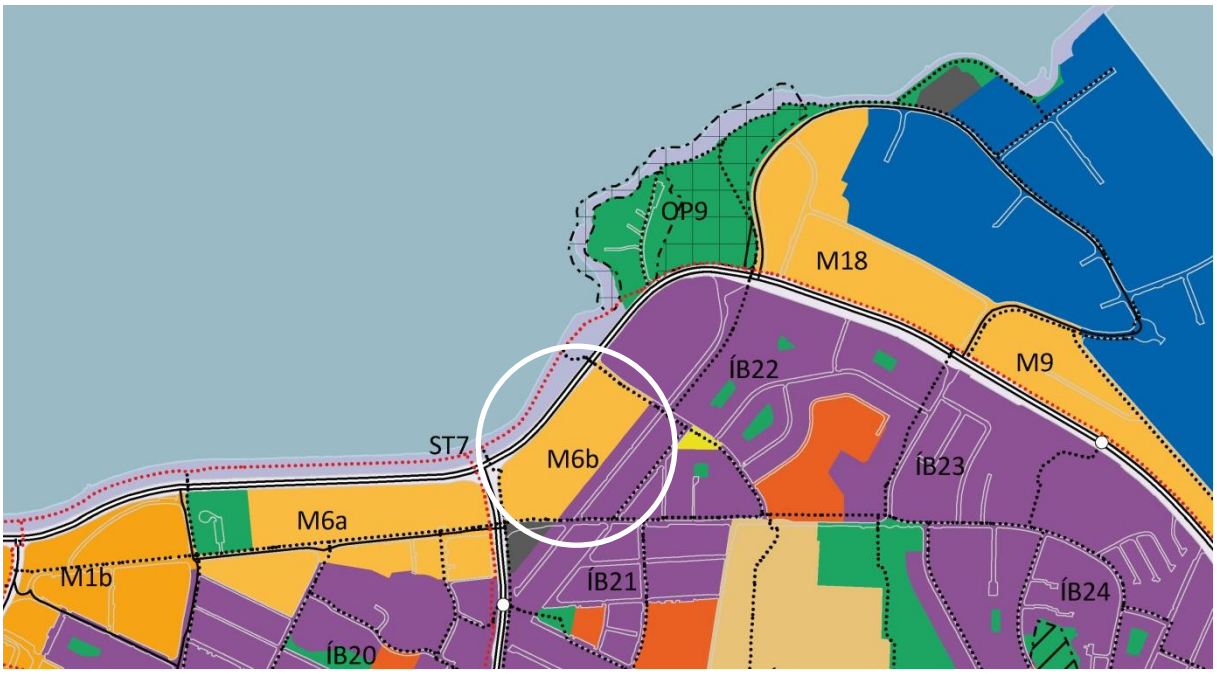


1. mynd. Sérhæfing atvinnusvæða. Samkvæmt stefnu aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að Borgartúnið og Kirkjusandur verði lykilsvæði í þróun atvinnustarfsemi á sviði fjármála og viðskipta (hluti myndar 2, bls. 47, í kaflanum *Skapandi borg* í staðfestri útgáfu aðalskipulagsins).

Í samræmi við ofangreint þá fær Borgartúnssvæðið og Kirkjusandur sameiginlega skilgreiningu (sjá bls. 53 í kaflanum *Skapandi borg* í staðfestri útgáfu aðalskipulagsins á reykjavik.is, bls. 60 í prentaðri útgáfu):

> *„Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b). Fjármál og viðskipti (M6).* Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari

[1] Almennt er stuðst er við skipulagsgögn úr staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá reykjavik.is), til að lýsa breytingum og til skýringa. Reglan er því að vísa til blaðsíðustals í staðfestri útgáfu aðalskipulagsins en í sumum tilvikum er einnig vísað til blaðsíðutals í prentaðri útgáfu aðalskipulags.



2. mynd. Landnotkun samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Væntanleg breyting tekur til Kirkjusands sem merktur er sem miðsvæði M6b. Í Aðalskipulaginu 2010-2030 er lögð áhersla á að hvert miðsvæði hafi ákveðnu hlutverki að gegna í þróun borgarinnar fyrir atvinnustarfsemi og þjónustu.

starfsemi, s.s. hótel, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir eru heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt."

Á Kirkjusandi (M6b) er magn atvinnuhúsnæðis áætlað 65.000 m^2 (nettóaukning) fyrir fullbyggt svæði, en í Borgartúni (M6a) er viðbótar magn atvinnuhúsnæðis áætlað 78.000 m^2.[2]

Með breytingartillögu er ekki ætlunin að hverfa frá ofangreindri stefnumörkun og almennum markmiðum um Kirkjusand (M6b) sem mikilvægt atvinnusvæði fyrir skrifstofur og tengsl þess við Borgartúnið (M6a). Breytingartillagan snýr einkum að því að endurskilgreina mögulegan fjölda íbúða á svæðinu.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir íbúðum á Kirkjusandi, sbr. framgreind skilgreining. Þar sem fjöldi þeirra er verulegur er svæðið skilgreint sem sérstakur þéttingarreitur fyrir íbúðir. Samkvæmt gildandi stefnu er gert ráð fyrir 150 almennum íbúðum á svæðinu og allt að 180 ef vikmörk fyrir einstök svæði eru nýtt[3], sjá á reit 27 á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin,* bls. 32-33 í staðfestri útgáfu aðalskipulagsins á reykjavik.is (bls. 42-43, í prentaðri útgáfu).

Í aðalskipulaginu eru sett viðmið um það hvenær heimilt er að hefja uppbyggingu á viðkomandi svæði fyrir íbúðarbyggð. Miðað er við að uppbygging íbúðarhúsnæðis á Kirkjusandi geti hafist á tímabilinu

[2] Aðeins hluti þessa magns mun koma til uppbyggingar fyrir 2030, sjá nánar töflu 3, bls 52 í kaflanum *Skapandi borg* á reykjavik.isog samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.
[3] 20% vikmörk fyrir einstök svæði en 10% í heildina fyrir öll svæði.

3. mynd. Hugmynd að útfærslu byggðar á Kirkjusandi. Skýringarmynd úr drögum að deiliskipulagstillögu (ASK-arkitektar).

2016-2020. Almennt er gert ráð fyrir að hæð íbúðarhúsa á svæðinu verði 2-5, þ.e. þeirra sem rísa næst Laugarneshverfi. Á þeim hluta svæðisins sem er nær Sæbraut er gert ráð fyrir 5-8 hæða húsum.[4] Vegna þessa þarf að bæta því hæðarviðmiði inní viðkomandi töflur aðalskipulagsins er lýsir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis (sjá lýsing breytingartillagna hér að aftan).

1.2 Markmið breytingar

Megin markmið breytingar er skapa svigrúm fyrir fjölgun íbúða á svæðinu, til að tryggja framgang húsnæðisstefnu aðalskipulagsins og til að bregðast við núverandi ástandi á húsnæðis- og leigumarkaði höfuðborgarsvæðisins. Fjölgun íbúða á svæðinu, í bland við uppbyggingu atvinnuhúsnæðis, samræmist einnig vel markmiðum aðalskipulagsins um aukna blöndun byggðar innan einstakra svæða og byggingarreita.

Borgaryfirvöld hafa sett í forgang að fylgja vel eftir húsnæðisstefnu aðalskipulagsins. Húsnæðistefnan 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 húsnæðisstefnunnar verði náð. Eftirfarandi ákvæði húsnæðisstefnunnar er lykilatriði í þessu samhengi (bls. 176): „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 ámiðlægum 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. Það getur hinsvegar verið örðugt að tryggja framfylgd þessa markmiðs á uppbyggingarsvæðum

[4] Sjá skilgreiningu í B-hluta aðalskipulags, bls. 259 (*Laugardalur,* staðfest útgáfa á reykjavík.is): “Þ44 Kirkjusandur. Miðsvæði (M6b). Gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum og íbúðum næst Laugarnesvegi. Hæðir skrifstofubygginga allt að 6–10 hæðir. Hæð íbúðarhúsnæðis 2–5 hæðir. Áætluð aukning húsnæðis um 85 þúsund fermetrar, þar af fjölgun íbúða um 100 – 150.“. Sjá einnig stefnu um *Hæðir húsa* í kaflanum *Borg fyrir fólk*, mynd 10, bls. 174. Einnig vikmörk á gefin hæðarviðmið í töflu á mynd 13, bls.32-33, í kaflanum *Borgin við Sundin*.

sem er í höndum einkaaðila og þar sem þegar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag. Því er mikilvægt að tryggja aukið framboð byggingarsvæða þar sem borgaryfirvöld geta hlutast til með beinum hætti um gerð íbúða á svæðinu, að hluta eða öllu leyti. Jafnframt því þarf almennt 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.[5] Einkum þarf að tryggja framboð minni íbúða á miðlægum svæðum.

Kirkjusandur er svæði sem hefur miðlæga legu og bíður þess að verða byggt upp í samræmi við megin markmið aðalskipulagsins. Reykjavíkurborg á auk þess töluverðan byggingarrétt á svæðinu sem mun auðvelda borgaryfirvöldum að tryggja framfylgd ofangreindra markmiða húsnæðisstefnunnar.[6] Við mótun frumdraga að deiliskipulagi svæðisins og í tengslum við áðurnefnda áætlanagerð borgarinnar í húsnæðismálum, var varpað fram þeirri hugmynd að fjölga íbúðum á svæðinu. Í tillögu að aðalskipulagsbreytingu er lagt til að íbúðum á svæðinu verði fjölgað úr 150 íbúðum í 300 (sjá kafla 2) og er gengið útfrá því að það verði á kostnað þess magns atvinnuhúsnæðis sem er áætlað á svæðinu í AR2010-2030.

[5] Unnið hefur verið að mati á húsnæðismarkaðnum og uppbyggingarmöguleikum í borginni að undanförnu. Það er gert í tengslum við áætlanir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma, m.a. vegna langtíma fjárhagsáætlunar borgarinnar og vegna þróunaráætlana svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

[6] Sjá samning Reykjavíkurborgar og Íslandsbanka sem samþykktur var í Borgarráði þann 18. desember 2014.

2 Breytingartillögur

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á greinargerð aðalskipulagsins. Sá hluti sem tekur breytingum er afmarkaður með svartri línu í uppfærðum gögnum:

1. Breyting á mynd 13, í kaflanum *Borgin við Sundin*, varðandi heimildir um fjöldi íbúða og hæðir húsa.

Skilgreining fyrir Kirkjusand (nr. 27) breytist með eftirfarandi hætti, sjá mynd 13, bls. 32-33 í kaflanum *Borgin við Sundin* í staðfestri útgáfu aðalskipulagsins á reykjavik.is (sbr. mynd 13, bls. 42-43 í prentaðri útgáfu):

Heimild um fjölda íbúða verður **300** í stað 150 áður og ákvæði um hæðir húsa breytist* þannig að í stað 2-5 standi 2-5**/5-8**, sbr. ákvæði þar um á Mynd 10, bls. 174 í kaflanum *Borg fyrir fólk* á reykjavik.is (bls. 160 í prentaðri útgáfu). Aðeins hluti töflu á mynd 13 er sýndur hér að neðan.

*Það er til að undirstrika að íbúðarhúsnæðið er ekki bundið eingöngu við svæðið næst Laugarnesvegi.

Neðanmálsgreinar með töflunni eru óbreyttar, sjá hér að neðan.

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	Slippasvæði-Nýlendureitur	330	5,00	100	1-5	2012-2016
7	Miðbakki-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-Skúlagata	80-200	1,20	170	4-6/6-16	2012-2020
12	Vísindagarðar	300s	7,00	(200)	3-5	2012-2016
13	Hlíðarendi	500s	11,00	60	3-5	2012-2020
14	Fluggarðar	300s	5,00	60	3-5	2012-2020
15	Öskjuhlíð-HR	300s	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	Sætún-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	100s	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	Bílanaustsreitur	200	1,10	200	5-10	2012-2016
27	Kirkjusandur-SVR-lóð	300	6,00	150	2-5/5-8	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	Slettuvegur	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	50s	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

* Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þétting allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsröðun svæða á mynd 14.

s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

2. Breyting á Töflu 3 í kaflanum *Skapandi borg*, um magn atvinnuhúsnæðis á svæði M6b.

Skilgreining fyrir Kirkjusand (M6b) breytist með eftirfarandi hætti, sjá Töflu 3, bls. 52 í kaflanum *Skapandi borg* á reykjavik.is (Tafla 3, bls. 59 í prentaðri útgáfu):

Magn atvinnuhúsnæðis á miðsvæði M6b, minnkar úr 65 þúsund fermetrum í **50 þúsund fermetra**. Áætlað magn til ársins 2030 (til viðmiðunar) verður óbreytt. Einnig breytist tala um fjölda íbúða úr 150 í **300**, sbr. liður 1 hér að framan.

Tafla 3. Miðsvæði í AR2010-2030 - Helstu svæði (bindandi stefna)
Eingöngu sýndar stærðir nýrra svæða þar sem uppbygging er ekki langt komin. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m^2). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði -/+20%.

	Stærð ha	Aukning byggingar-magns	Áætluð aukning til 2030*	Fjölgun íbúða
Miðborg (M1a-M1c)		200.000	160.000	2.200
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)		10.000	10.000	100
Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)		60.000	60.000	300
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4	30.000	10.000	150
Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)		35.000	10.000	500
Höfðar (M4a)	45	100.000	-10.000	
Höfðar (M4b)	25	70.000	35.000	
Keldur (M4c)	70	50.000	10.000	
Keldnaholt (M4d)	36	100.000	20.000	
Vísindagarðar (M5a)	21	60.000	25.000	500
BSÍ-reitur (M5b)	5	30.000	10.000	
Háskólinn í Reykjavík (M5c)	18	115.000	25.000	
Hlíðarendi (M5d)	8	75.000	25.000	
Borgartún (M6a)		78.000	50.000	200
Kirkjusandur (M6b)		50.000	25.000	300
Skógarhlíð (M7)	8	12.000	12.000	
Kringlan (M8)		100.000	35.000	150
Köllunarklettur	10	60.000	30.000	200
Vatnagarðar-Súðarvogur (M9)	6	10.000	10.000	
Vogabyggð	14	40.000	20.000	400
Grafarholt (M9)		5.000	5.000	
Hallar (M9)	14	5.000	5.000	
Korputorg (M9)	31	25.000	5.000	
Fossaleynir (M10)	22	7.500	7.500	
Spöngin (M11)		5.000	5.000	100
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	16	60.000	45.000	250

*Nettóaukning. Ekki bindandi tala. Til viðmiðunar, m.a. vegna umferðarspáa og til samræmis við svæðisskipulagið 2024.

3. Breyting á Töflu 1 í kaflanum *Borg fyrir fólk*, varðandi heimildir um hæðarviðmið.

Skilgreining fyrir Kirkjusand breytist með eftirfarandi hætti, sjá töflu 1, bls.174 í staðfestri útgáfu í kaflanum *Borg fyrir fólk* á reykjavik.is, (sbr. tafla 1, bls. 161 í prentaðri útgáfu):*

Skilgreining um hæðir húsa verður 2-5/**5-8** (aðeins hluti töflu er sýndur hér að neðan)

* Í samræmi við það að íbúðarhúsnæði teygi sig inná þann hluta reitsins sem áður var ætlaður atvinnuhúsnæði með 5-8 hæða byggð.

Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa		
Nr.	Heiti	Hæðir húsa
19	Vatnsmýri – austur/vestur	3-5
20	Sætún-Lögreglustöðvarreitur	4-6
21	Höfðatorg	7-16
22	Hampiðjureitur	2-7
23	Ásholtsreitur	3-5
24	Einholt-Þverholt	4-6
25	Laugavegur-Skipholt	3-5
26	Bílanaustsreitur	5-10
27	Kirkjusandur-SVR-lóð	2-5/5-8
28	Blómavalsreitur	3-5
29	Köllunarklettur	3-5
30	Suðurlandsbraut-Laugardalur	3-8
31	Kringlan	6-12
32	Sléttuvegur	2-4
33	Skeifan	4-6
34	SS-reitur	3-5
35	KHÍ-reitur	6-8
36	Borgarspítalareitur	2-3
37	Súðarvogur	3-5

3 Áhrif breytinga og samræmi við megin markmið

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins vegar er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaganna. Gerð er ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum í greinargerð með deiliskipulagi fyrir svæðið.

Tillagan felur ekki í sér breytingar á megin markmiðum aðalskipulagsins og breyting á áður ráðgerðu byggingarmagni er óveruleg.[7] Gerð er grein fyrir áhrifum á helstu þætti hér að neðan og samræmi við valin markmið aðalskipulagsins og stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Áhrif breytingar á styrkleika Kirkjusands sem framtíðar skrifstofusvæðis .

Eins og vikið er að í 1. kafla er Kirkjusandur mikilvægt atvinnusvæði sem kemur í framhaldi Borgartúns. Með breytingartillögunni er ekki ætlunin að hvika frá því markmiði. Tillagan gerir það að verkum að atvinnuhúsnæði á svæðinu mun rýrna um allt að 18. 000 fermetra, sem er um 13 % af áætlaðri nettóaukningu á miðsvæðum M6a og b, en aðeins 6% þegar horft er til heildarbyggingarmagns á þessum tveimur svæðum. Breytingartillagan um færslu byggingarmagns frá atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði sem nemur allt að 18. 000 fermtrum er ekki talin hafa veruleg áhrif á styrk Borgartúns-Kirkjusands sem megin atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu.

Áhrif fjölgunar íbúða á þjónustustofnanir í hverfinu.

Reynslan sýnir að fáir nemendur eru að meðaltali í nýjum íbúðum á þéttingarreitum í miðsvæðis í borginni. Í Laugarnesskólahverfinu eru að meðaltali um 0,2 grunnskólanemendur á íbúð. Þegar horft er til stærð og gerð íbúða á þéttingarreitum og áherslu á byggingu smærri íbúða, mætti ætla að meðalfjöldi nemenda á íbúð á nýjum byggingarreitum verði svipuð og meðaltal hverfisins er. Þegar horft er eingöngu til áhrifa þess að fjölga íbúðum úr 150 í 300 á Kirkjusandi, gæti sú breyting skilað 30 nemendum í Laugarnes- og Laugalækjarskóla. Miðað við 300 nýjar íbúðir á svæðinu þá gæti nemendum í skólahverfinu fjölgað um 60, þegar er horft á umræddan byggingarreit í heild sinni. Áhrif fjölgunar nemenda vegna uppbyggingar á Kirkjusandi verða því allnokkur jafnvel þó haft sé í huga að þessi nemendafjöldi kemur inná 3-4 árum árum og dreifist væntanlega á 10 árganga.

Í ljósi þröngrar stöðu í umræddum skólum og einkum Laugarnesskóla og uppbyggingar sem áformuð er á öðrum reitum innan hverfisins, er ljóst að grípa þarf til ráðstafana á næstu árum varðandi stækkun skólahúsnæðis. Áformaðar eru um 600 nýjar íbúðir í skólahverfinu á næstu árum en heildarfjöldi nemenda úr þeim er áætlaður rúmlega 120, miðað við núverandi meðaltal hverfisins. Til lengri tíma gæti íbúðum fjölgað enn meira. Nemendur í Laugarnesskóla gætu orðið um 550-570 á árunum 2019 og 2020 og rúmlega 310 í Laugarlækjarskóla árið 2020, þegar bæði er tekið tillit til þéttingar og náttúrulegrar fjölgunar.

[7] Innan vikmarka.

Það er því ljóst að uppbygging í skólahverfinu, ef hún gengur eftir, kallar á frekari fjárfestingar í skólahúsnæði.

Fjöldi leikskólabarna í borgarhlutanum Laugardal-Háaleiti er nú 1.552 og mun fjölga nokkuð á næstu árum auk þess sem nýjar íbúðir gætu skilað um 70-80 leikskólabörnum. Leikskólarými í hverfinu í dag eru 1.577. Hér þarf fyrst og fremst að huga að Laugarnesinu. Þar eru leikskólarnir Hof og Laugasól sem báðir eru fullnýttir í dag miðað við rekstrarleyfi. Þetta skólaár er árgangurinn álíka stór og árið á undan og næsta ár má búast við enn stærri árgangi. Það er því ljóst að sú fjölgun á leikskólabörnum sem gera má ráð fyrir vegna nýbygginga í Laugarneshverfinu, getur illa rúmast í leikskólunum tveimur miðað við núverandi stöðu þeirra. Í deiliskipulagstillögu fyrir Kirkjusand er gert ráð fyrir nýjum leikskóla, sjá að öðru leyti umfjöllun um deiliskipulagstillögu.

Áhrif uppbyggingar á umferð frá svæðinu.

Breytingartillagan gerir ráð fyrir óverulegri breytingu á heildar byggingarmagni á reitnum, en tilfærslu þess úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Í þessari umfjöllun er fyrst og fremst fjallað um þau áhrif sem breytingartillagan hefur í för með sér. Varðandi heildar áhrif uppbyggingar á umferð, standbundin áhrif og flæði á einstökum götum (m.a. aðliggjandi stofnbrautum), hljóðvist og loftgæði er vísað til greinargerðar með deiliskipulagstillögu.

Uppbygging á Kirkjusandi samkvæmt gildandi aðalskipulagi gæti leitt til aukningar á byggingarmagni um alls 85.000 fermetra. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi var reiknað með 150 íbúðum á reitnum. Miðað við 120 fermetra stærð íbúða yrði íbúðarhúsnæði 18.000 fermetrar og um 67.000 fermetrar atvinnuhúsnæði, sem gæti skipst til 2/3 verslun/skrifstofur og 1/3 sérhæft húsnæði. Miðað við stærð íbúða mætti reikna að meðaltali með um 2,1 íbúum á íbúðum, sem er lítillega undir meðaltali hverfisins. Breytingartillagan hefur í för með sér að fermetrum íbúðarhúsnæðis muni fjölga og en rétt er að miða við óbreytta stærð íbúða. Ef íbúðirnar verða til dæmis 300 og meðalstærð þeirra 120 fermetrar gætu fermetrar íbúðarhúsnæðis orðið um 36.000 en fermetrar ætlaðir undir atvinnuhúsnæði yrðu þá um 50 þúsund. Að gefnum þessum forsendum er möguleg umferðarsköpun vegna nýrrar uppbyggingar á reitnum sýnd fyrir og eftir breytingu:[8]

Umferðarsköpun vegna aukinnar uppbyggingar á Kirkjusandi					
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m2 verslun/skrifstofur+0,04*m2annað húsnæði					
		íbúar	verslun/skrifstofur (fm)	annað húsnæði (fm)	
Fyrir breytingu		315	44.890	22.110	
	Fjöldi ferða	583	6.285	884	**7.752**
Eftir breytingu		630	33.500	16.500	
	Fjöldi ferða	1.166	4.690	660	**6.516**

[8] Athuga þarf að hér er horft eingöngu til áhrifa nýbygginga, þ.e. viðbótarheimilda í aðalskipulagi, sem er all rýmri en fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir. Breytingar á ferðavenjum er ekki reiknaðar inní. Hér er því um hámarksmat að ræða, en tilgangurinn er fyrst og fremst að kanna hvaða áhrif tilfærsla á byggingarmagni milli flokka húsnæðis hefur.

Þar sem fermetrar atvinnuhúsnæðis, þ.e. verslunar- og skrifstofuhúsnæðis, skapa almennt meiri umferð en íbúðarhúsnæði, má ætla að breyting sem felur í sér fjölgun íbúða á kostnað atvinnuhúsnæðis, leiði til minni umferðaraukningar en ella. Áhrif breytingartillögu á umferð verða því óveruleg.

Samræmi breytingartillögu við megin markmið aðalskipulagsins.

Ljóst er að uppbygging og þétting byggðar á Kirkjusandi samræmist almennt megin markmiðum aðalskipulagsins, s.s. um þétta og blandaða byggð, styttingu vegalengd og beyttar ferðavenjur, hagkvæma landnýtingu og endurnýtingu vannýttra svæða og sjálfbæra þróun borgarinnar. Fjölgun íbúa og starfa á svæðinu getur einnig eflt bakland verslunar- og þjónustukjarna í nágrenninu. Hversu vel uppbyggingin samræmist einstökum markmiðum aðalskipulagsins liggur þó á endanum í útfærslu stefnunnar í deiliskipulagi.

Breytingartillaga um fjölgun íbúðum á svæðinu samræmist ennfremur vel markmiðum húsnæðisstefnu um uppbyggingu á miðlægum svæðum og að mæta eftirspurn eftir íbúðum miðað við núverandi ástand á húsnæðismarkaði. Meðalstærð íbúða í fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er 110 m^2 og er gert ráð fyrir íbúðum á breiðu stærðarbili. Reykjavíkurborg á byggingarrétt að um 150 íbúðum á svæðinu og eru áform um að úthluta verulegum hluta þeirra til húsnæðisfélaga (non-profit)sem sinna leigumarkaði eða bjóða uppá búseturétt. Með því verður tryggt að markmið um 25% íbúða á viðráðanlegu verði náð og vel það.

Áformuð tímasetning uppbyggingar á Kirkjusandi er í samræmi við markmið um forgangsröðun byggingarsvæða. Fjölgun íbúða á svæðinu er talin það óveruleg að ekki er ástæða til að endurskilgreina fjölda íbúða á öðrum reitum eða tímasetningu uppbyggingar þeirra, að svo stöddu. Það er fyrirséð að uppbygging hefst síðar en ráð var fyrir gert á nokkrum þéttingarreitum, m.a. í Vatnsmýri, og fjöldi íbúða er undir viðmiðum á einstökum öðrum reitum (t.d. Slippasvæði). Gert var ráð fyrir mögulegri fjölgun á Kirkjusandi við mótun þróunaráætlunar höfuðborgarsvæðisins til næstu 5 ára (sjá samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins).

Miðað við fyrirliggjandi tillögu að deiliskipulagi samræmist upppbygging vel markmiðum aðalskipulagsins um hæðir húsa, gæði byggðar og samspil byggingarreita og gatna og opinna rýma.

Samræmi við stefnu svæðisskipulags um byggðaþróun á höfuðborgarsvæðinu.

Fyrirhuguð uppbygging á Kirkjusandi samræmist megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Við mótun breytingartillögu var miðað við að möguleg fjölgun íbúða á Kirkjusandi samræmist þeim viðmiðum og markmiðum um byggðaþróun sem sett eru fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Kirkjusandur er í jaðri landskjarna samkvæmt svæðisskipulagi og að öðrum kosti samgöngumiðað þróunarsvæði. Í töflu 1, bls. 34, í svæðisskipulaginu segir: „Leitast verði við að ná því að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðin verði í kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum. Sveitarfélög geta vikið

frá viðmiðum fyrir einstaka flokka t.d. með því að fjölga íbúðum í miðkjörnum og/eða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum á kostnað annarra svæða.“ Fjölgun íbúða á svæðinu samræmist því vel því markmiði svæðisskipulagsins að auka hlut uppbyggingar í kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum. Breytingin á Kirkjusandi er mjög lítil í svæðisskipulagslegu samhengi. Hún varðar allt að 150 íbúða fjölgun eða 0,18% af heildaríbúðafjölda á höfuðborgarsvæðinu í dag. Skipulag Kirkjusands mun ennfremur 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“[9] og ákvæðum svæðisskipulags um gerð þróunaráætlana til 4 ára. Í fyrirliggjandi þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins er gert ráð fyrir mögulegri fjölgun íbúða á Kirkjusandi, sem breytingartillagan fjallar um. Að öðru leyti er gerð grein fyrir staðbundnum umhverfisáhrifum í deiliskipulagstillögu fyrir reitinn sem auglýst verður samhliða.

4 Afgreiðslu- og kynningarferli

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði þann 29. janúar 2015. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Skipulagsstofnunar, hverfisráð Laugardals, Vegagerðarinnar og skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, hverfisráði Laugardals og Skipulagsstofnun.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í lok september. Drögin voru meðal annars send nágrannasveitarfélögum, aðliggjandi sveitarfélögum og svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, en nefndin er formlegur umsagnaraðili um tillöguna.[10] Haldinn var opinn íbúafundur þann 29. september sl. sem auglýstur var í fjölmiðlum, auk þess sem bréf var sent til íbúa á nærliggjandi lóðum um fyrirhugaðan fund. Drög að tillögu voru kynnt á fundi svæðisskipulagsnefndar þann 16. október. Tillagan var samþykkt í auglýsingu samkvæmt 3. mgr. 30. gr. í umhverfis- og skipulagsráði þann 21. október og í borgarráði þann 29. október 2015.

Tillagan var kynnt í samræmi við 30-31. gr skipulagslaga, sbr. gr. 36 um breytingar á aðalskipulagi. Aðalskipulagstillagan var kynnt samhliða tillögu að deiliskipulagi Kirkjusands. Tillögurnar voru kynntar á tímabilinu 30. janúar til 12. mars 2016. Frestur til að gera athugasemdir var til 12. mars sl. Ein athugasemd barst við aðalskipulagstillöguna á auglýsingatímanum. Auk þess lágu fyrir umsagnir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar og tekið var tillit til áður en tillagan fór í auglýsingu. Sjá afgreiðslu tillögu í viðauka.

[9] Árleg skýrsla um framfylgd aðalskipulagsins.

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

5 Viðauki

Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Reykjavík, 15. apríl 2016

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Kirkjusandur. Tillaga um breyttar heimildir varðandi fjölda íbúað og magn atvinnuhúsnæðis. Umsögn um athugasemdir.

Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn um athugasemdir til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga

Aðalskipulagstillagan
Í breytingartillögunni felst að fjöldi íbúða á Kirkjusandi (miðsvæði M6b, reitur nr. 27) er nú ráðgerður 300 í stað 150 íbúða áður og magn atvinnuhúsnæðis verður 50 þúsund m^2 í stað 65 þúsund m^2 áður. Heildarbyggingarmagn á svæðinu breytist ekki.

Aðalskipulagstillagan var kynnt samhliða tillögu að deiliskipulagi Kirkjusands.

Tillagan var kynnt í samræmi við 30-31. gr skipulagslaga, sbr. gr. 36 um breytingar á aðalskipulagi. Aðalskipulagstillagan var kynnt samhliða tillögu að deiliskipulagi Kirkjusands. Tillögurnar voru kynntar á tímabilinu 30. janúar til 12. mars 2016. Frestur til að gera athugasemdir var til 12. mars sl.

Ein athugasemd barst við aðalskipulagstillöguna á auglýsingatímanum. Auk þess lágu fyrir umsagnir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar og tekið var tillit til áður en tillagan fór í auglýsingu.

Athugasemdir-svör:

Hörður Harðarson, Laugarnesvegi 46, dagsett 26. febrúar 2016.:
Bréfritari gerir athugasemd við fjölgun íbúða úr 150 í 300 og telur að um verulega aukningu á byggingarmagni sé að ræða, sem leiði meðal annars til aukningar á umferð. Einnig er gerð athugasemd við hæðir húsa á svæðinu og bent á að hin almenna stefna um hæðir íbúðarhúsa í aðalskipulaginu sé 4-5 hæðir

Svar:
Íbúðum á reitnum er fjölgað verulega frá því sem ákveðið var í gildandi aðalskipulagi. Hinsvegar er ekki gert ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á reitnum aukist, þ.e. aukning íbúðarhúsnæðis verður á kostnað skrifstofu- og verslunarhúsnæðis. Þessi breyting, þ.e. aukið vægi íbúðarhúsnæðis, ætti ekki að leiða til umferðaraukningar á reitnum, frá því sem áður var áætlað samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Breytingin gæti jafnvel leitt til þess að umferðarsköpun uppbyggingar yrðu minni en ella, þar sem almennt leiðir íbúðarbyggð til minni umferðaraukningar en t.d. skrifstofuhúsnæði. Varðandi hæðir húsa þá er það rétt að á flestum þróunarsvæðum aðalskipulagsins er gert ráð fyrir 3-5 hæða byggða, hvort sem um er að ræða íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Hinsvegar eru víðari heimildir um hæðir húsa á

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
SÍMI 411 1111 BRÉFASÍMI 411 3071
NETFANG: SKIPULAG@REYKJAVIK.IS

fjölmörgum þróunarreitum og er Kirkjusandur einn þeirra. Aðalskipulagsbreytingin felur það í sér að íbúðarhúsnæði verður ekki eingöngu reist þar sem heimildir voru fyrir2-5 hæða byggð næst Laugarnesvegi, heldur einnig á þeim hluta svæðisins, nær Sæbraut, þar sem áformuð var 5-8 hæða byggð. Að öðru leyti er vísað til svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu.

Afgreiðsla breytingar:
Athugasemdir og umsagnir leiða ekki til efnislegra breytinga á aðalskipulagstillögunni.

Haraldur Sigurðsson