

# AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

## Hraunbær-Bæjarháls

Breytt landnotkun  
Fjölgun íbúða

### Verklýsing vegna breytingar á aðalskipulagi

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



**Reykjavíkurborg**  
Umhverfis og skipulagsvið

**Breyting nr.14**  
**Nóvember 2016**

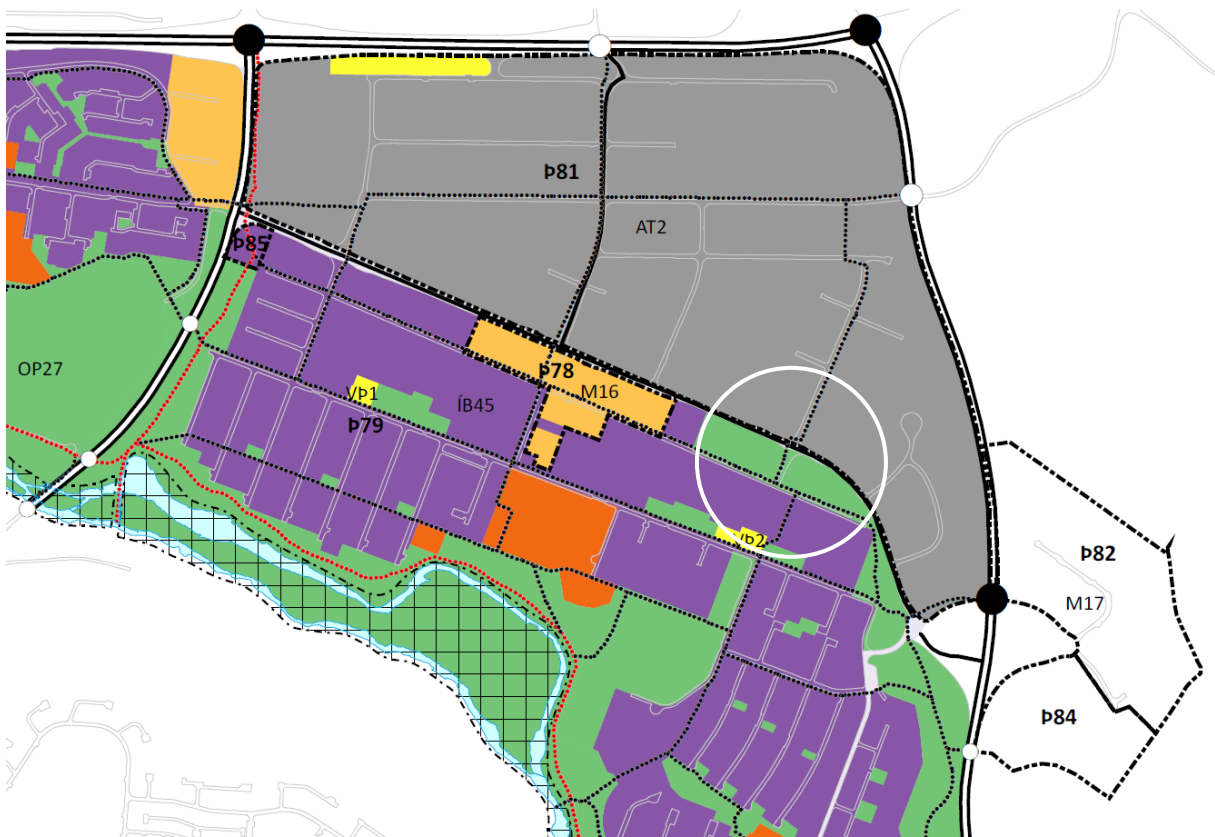
## Efnisyfirlit

1	Opið svæði í Árbænum. Gildandi stefna og skilgreiningar .....	3
2	Hverju á að breyta? Forsendur breytingar .....	4
2.1	Framfylgd húsnæðisstefnu aðalskipulagsins – fjölgun íbúða.....	4
2.2	Atriði sem verða til skoðunar við mótun aðalskipulagsbreytingar.....	5
3	Viðmið við mat á tillögu - umhverfisáhrif og samræmi við markmið.....	6
4	Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	6
5	Samráð og kynningar .....	7
6	Umsagnaraðilar .....	7

# 1 Opið svæði í Árbænum. Gildandi stefna og skilgreiningar

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030) er staðsett opið svæði norðan við íbúðarbyggðina við Hraunbæ (ÍB45). Svæðið sem um ræðir er hluti af landskíka sem afmarkast af Bæjarhálsi til norðurs og Hraunbæ til Suðurs, en opna svæðið er austasti hluti landskíkans. Landræman milli Hraunbæjar og Bæjarháls hefur nú þegar að geyma fjölbýlishús, verslanir og þjónusta af ýmsum toga. Uppbygging á ræmunni hófst árið 1990 með uppbyggingu þjónustuíbúðir fyrir aldraða við Hraunbæ 103-105. Hin síðar ár hafa fleiri byggingar bæst við og eru nýjustu byggingarnar byggðar 2008 og hafa að geyma heilsugæslu og bókasafn við Hraunbæ nr. 115.

Nú liggur fyrir vilji Reykjavíkurborgar að breyta landnotkunarskilgreiningu úr opnu svæði í íbúðarbyggð og hefja gerð deiliskipulags með það fyrir augum að fjölga íbúðum í hverfinu. Önnur ástæða fyrir endurmati landnotkunar er núverandi ástand á húsnæðismarkaði og knýjandi þörf fyrir íbúðarhúsnæði.



Mynd 1. Sá hluti opna svæðisins í Árbæ sem stefnt er að breyta í íbúðarsvæði og stækka þar með íbúðarbyggð (ÍB45) í Árbænum.

Opin svæði eru almennt skilgreint með eftirfarandi hætti í AR2010-2030:

„Opin svæði (OP). Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennt tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. (gr. 6.2.l. í skipulagsreglugerð).“

Væntanlega breytingu á landnotkun þarf þó að skoða í samhengi við fjölgun íbúa og áhrif á aðliggjandi vegakerfi.

## 2 Hverju á að breyta? Forsendur breytingar

Megin markmið breytingar er að tryggja framgang húsnæðisstefnu aðalskipulagsins og bregðast við núverandi ástandi á húsnæðis- og leigumarkaði höfuðborgarsvæðisins.

### 2.1 Framfylgd húsnæðisstefnu aðalskipulagsins – fjölgun íbúða.

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% langtíma viðmið 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.<sup>1</sup> Einkum þarf að tryggja framboð minni íbúða og stuðla almennt að félagslegri blöndun innan íbúðarhverfanna.

Í væntanlegri aðalskipulagsbreytingu þarf að meta hvernig fjölgun íbúða á svæðinu samræmist markmiðum húsnæðisstefnu, m.a. um félagslega blöndun og markmiðum um þéttingu byggðar í aðalskipulaginu. Einnig þarf að meta áhrif fjölgunar íbúða á skólastofnanir og aðrar þjónustustofnanir í hverfinu. Varðandi mögulega fjölgun íbúða á svæðinu er gengið út frá því að hún rúmist innan viðmiða svæðisskipulagsins en meta þarf hvernig fjölgun íbúða samræmist markmiðum þess um uppbyggingu á samgöngumiðaðum svæðum.

---

<sup>1</sup> Unnið hefur verið að mati á húsnæðismarkaðnum og uppbyggingarmöguleikum í borginni að undanfögnu. Það er gert í tengslum við áætlanir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma, m.a. vegna langtíma fjárhagsáætlunar borgarinnar og þróunaráætlunar svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins (sjá *Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018*, samþykkt í svæðisskipulagsnefnd 17. apríl sl.).

## 2.2 Atriði sem verða til skoðunar við mótun aðalskipulagsbreytingar

Væntanleg breytingartillaga mun fela eftirfarandi í sér

1. Opna svæðið (OP) sem afmarkast af Bæjarhálsi og Hraunbæ breytist í íbúðarbyggð (ÍB45).
2. Fjölgun íbúða á íbúðarsvæði (ÍB45) og samsvarandi fjölgun á byggingarmagni. Hér er um viðbót við skýrt afmarkað íbúðarhverfi (skólahverfi) og verið að hverfa frá uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Eftir sem áður verður skilgreindur nýr byggingarreitur vegna þessarar uppbyggingar

Miðað er við að mögulegar breytingar á aðalskipulaginu hafi ekki áhrif á umhverfi og staðhætti umfram það sem gert er ráð fyrir í núgildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og í umhverfisskýrslu þess. Ekki er um verulega breytinga á byggingarmagni að ræða og breytt yfirbragð, þar sem umrædd uppbygging er áframhald af uppbyggingu sem hófst um árið 1999 á vestari hluta landræmunnar milli Bæjarháls og Hraunbæjar.

### **3 Viðmið við mat á tillögu - umhverfisáhrif og samræmi við markmið**

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

Við mat á umhverfisáhrifum breytingar og athugun á samræmi hennar við megin markmið aðalskipulagsins, verður einkum horft til eftirfarandi atriða:

1. Áhrif breytts og/eða aukins byggingarmagns á samgöngur, einkum bílumferð.
2. Áhrif breyttrar umferðar, sem uppbygging leiðir af sér, á hljóðvist og loftgæði í nærliggjandi hverfum.
3. Áhrif umferðar á Bæjarháls/Hraunbæ á hljóðvist vegna aukinnar nálægðar íbúðarbyggðar.
4. Áhrif fjölgunar íbúða á núverandi skólastofnanir til skemmri og lengri tíma litið og aðrar þjónustustofnanir í hverfinu.
5. Samræmi breytingartillögu við megin markmið aðalskipulagsins í húsnæðismálum og markmið um þéttingu og blöndun byggðar. Hversu vel uppbyggingin mun samræmist markmiðum í húsnæðismálum liggur þó að verulegu leyti í útfærslu stefnunnar í deiliskipulagi.
6. Samræmi við stefnu svæðisskipulags um byggðaþróun á höfuðborgarsvæðinu (sjá kafla 4)

### **4 Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins**

Fyrirhuguð fjölgun íbúða í Árbæ, er óveruleg í samhengi svæðisskipulagsins. Árbær flokkast sem þéttbýli í uppdrætti svæðisskipulagsins.

Miðað er við að möguleg fjölgun íbúða samæmist þeim viðmiðum og markmiðum um byggðaþróun sem sett eru fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Við framfylgd AR2010-2030 verður samræmi við svæðisskipulagið tryggt með vöktun og eftirliti, þ.e. „með árlegum aðgerðaáætlunum og uppbyggingaráætlunum“, sbr. ákvæði aðalskipulagsins (sjá mynd 13, bls. 42-43) og ákvæði svæðisskipulags um gerð þróunaráætlana til 4 ára.

## 5 Samráð og kynningar

Aðalskipulagsbreytingin verður væntanlega kynnt og auglýst samhliða tillögu að deiliskipulagi svæðisins:

- Verklýsing kynnt og lögð til umsagnar, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli. **Nóvember 2017.**
- Drög að tillögu að aðalskipulagsbreytingu, ásamt drögum að deiliskipulagstillögu, kynnt sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 7. gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. **Febrúar 2017.**
- Áform um samþykkt aðalskipulagsbreytingar, ásamt deiliskipulagstillögu, í auglýsingu, sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 9. gr. laga nr. 105/2006. **Apríl/mái 2017.**
- Opinber auglýsing tillögu, ásamt deiliskipulagstillögu, sbr. 31 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. **Júní/júlí 2017**

## 6 Umsagnaraðilar

Umsagnaraðilar eru: Skipulagsstofnun, Skóla- og frístundasvið Reykjavíkur, hverfisráð Árbæjar, svæðisskipulagsnefnd