

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Barónsreitur-Skúlagata

Hæðir húsa
Fjöldi íbúða

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Auglýsing tillögu samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr.7
Október 2015
Uppfært 23. október

Samþykktar og staðfestingarferli

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

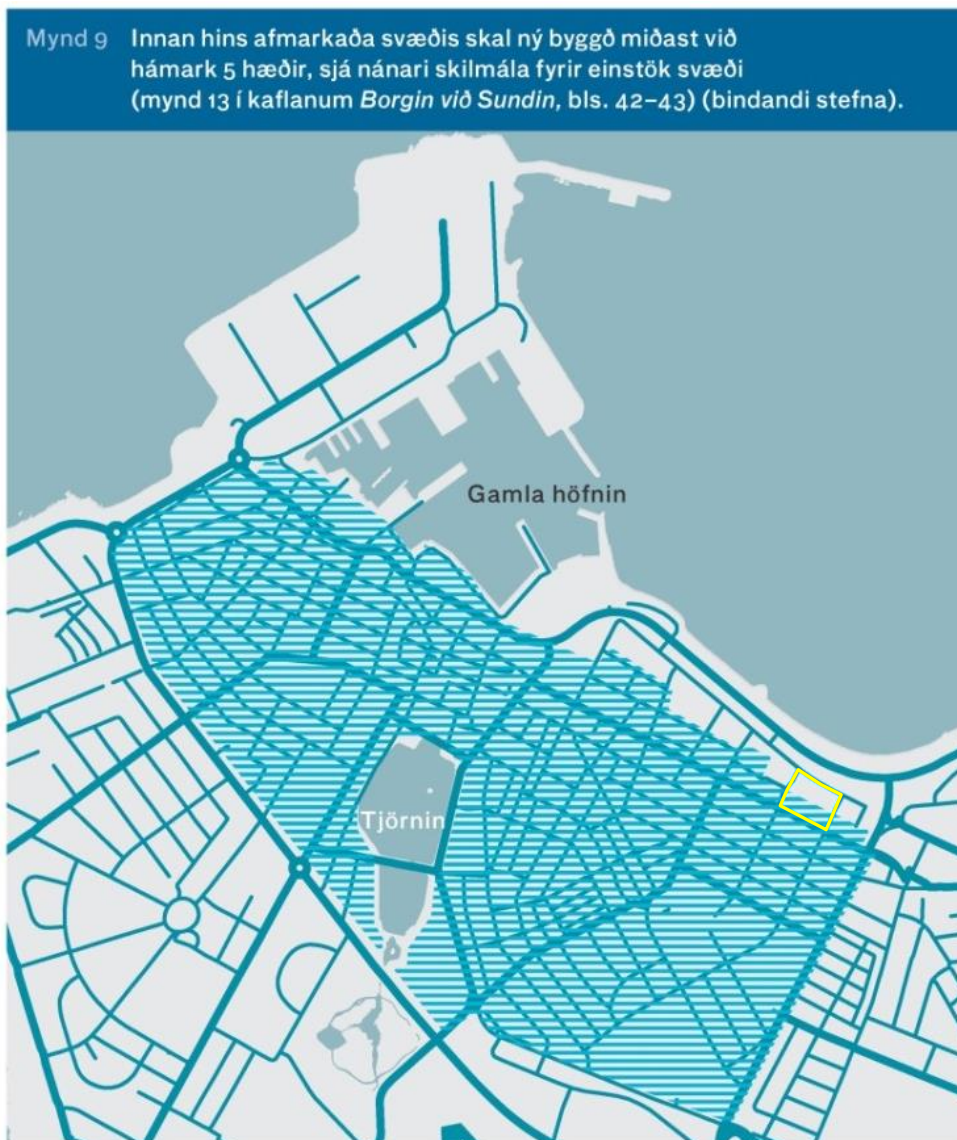
Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010 þann _____ 20_.

Efnisyfirlit

1	Forsendur breytinga	5
2	Breytingartillögur.....	8
3	Áhrif breytinga og samræmi við megin markmið.....	13
4	Afgreiðslu- og kynningarferli	15
5	Viðauki.....	16

1 Forsendur breytinga

Vegna fyrirhugaðra breytinga á gildandi deiliskipulagi Barónsreits, þar sem íbúðarháhýsum við Skúlagötu er fækkað úr þremur í eitt, þarf að auglýsa breytingu á aðalskipulaginu sem felur í sér endurskilgreiningu ákvæða um hæðir húsa á Barónsreit og áætlaðan fjölda íbúða á reitnum (sjá reit 11 á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*, bls. 32-33 í staðfestri útgáfu aðalskipulagsins á reykjavik.is, sjá mynd 13, bls. 42-43, í prentaðri útgáfu).

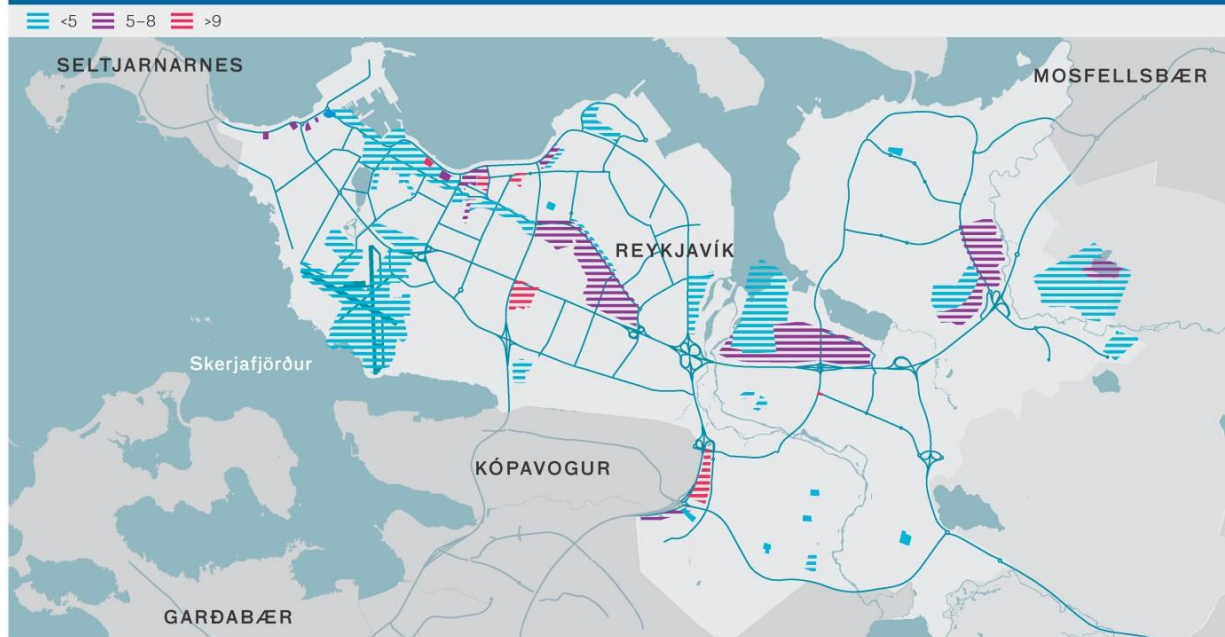


1. Mynd. Stefna um hæðir húsa í miðborginni. Reitir við Skúlagötuna eru utan þeirrar afmörkunar sem stefnumörkun nær til. Barónsreiturinn heyrir þannig að hluti undir miðborgarákvæði um hæðir húsa en sá hluti reitsins sem er við Skúlagötu er ekki háður þeim ákvæðum (sjá gul afmörkun Barónsreits). Myndin er úr prentaðri útgáfu aðalskipulagsins, bls. 159.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er sett fram stefna um hæðir húsa á öllum helstu þróunarreitum fyrir íbúðarhúsnaði í borginni. Við mörkun stefnu á reitum sem þegar höfðu í gildi deiliskipulag, var almennt tekið mið af fyrirbyggjandi heimildum um hæðir húsa í

Mynd 10 **Þróunarsvæði – hæðir húsa** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi $-1/+2$ hæðir (einkum innregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í kaflanum *Borg fyrir fólk*, bls. 39, eru $-1/+1$ og þá aðeins ef um innregna 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. Gerð er grein fyrir mögulegum lágmarksviðmiðum í hverfis- og deiliskipulagi (bindandi stefna).



2. Mynd. Stefna um hæðir húsa í borginni í heild. Fyrirhuguð breyting gerir ráð fyrir að hluti Barónsreits, næst Skúlagötu, verði skilgreindur sem svæði með 9 hæðum eða meira (auðkennt með rauðum lit). Myndin er úr prentaðri útgáfu aðalskipulagsins, bls. 160.

viðkomandi deiliskipulagi. Í samræmi við það voru uppbyggingarsvæði við Skúlagötu undanskilin frá almennri stefnu um miðborgarsvæðið, þar sem hámark húshæða yrði 5 hæðir¹, sjá 1.mynd að framan (sjá mynd 9 í kaflanum *Borg fyrir fólk*, bls. 173 á reykjavik.is, sbr. mynd 9 á bls. 159 í prentaðri útgáfu aðalskipulagsins). Skuggahverfið er þannig skilgreint sem svæði þar sem heimilt er að fara yfir 9 hæðir (viðmið um 6-16 hæðir) og sama hefði átt að gilda um Barónsreit, þann hluta hans er snýr að Skúlagötu. Vegna mistaka láðist að skipta reitnum upp og stefna um hæðir húsa sem gildir um syðri hluta hans látin taka til hans alls samkvæmt töflu við mynd 13 (bls. 32-33, reitur nr. 11, í staðfestri útgáfu), sbr. einnig tafla 1 í kaflanum Hæðir húsa (bls. 174 í staðfestri útgáfu á reykjavik.is; sjá ennfremur mynd 10 bls. 174). Rétt hefði verið að skipta reitnum upp þannig að um syðri hlutann gilti stefnan 4-6 hæðir, enda innan miðborgarsvæðis (sjá 1.mynd hér að framan), en um svæðið næst Skúlagötu gilti stefnan 6-16 hæðir, sbr. reitur 10, Skuggahverfi. Með þeim hætti hefði aðalskipulagið endurspeglad með skýrum hætti heimildir sem eru fyrir hendi í áður samþykktu deiliskipulagi. Vegna þess að fyrirhugað er að fækka íbúðarháhýsum á umræddu svæði úr þremur, samkvæmt gildandi deiliskipulagi, í eitt háhýsi, verða sett sérstök ákvæði um hæðarviðmið fyrir reitinn, þ.e. að almennt verði viðmiðið 6 hæðir við Skúlagötuna en viðmiðið (16 hæðir) verði takmarkað við eitt háhýsi.

¹ Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í *Borg fyrir fólk*, eru $-1/+1$ og þá aðeins ef um innregna hæð er að ræða.

Til að skapa meira svigrúm í deiliskipulagi er einnig lagt til að hámarksheimildir um fjölda íbúða á reitnum verði hækkaðar úr 100 íbúðum í 200. Markmiðið með þeirri breytingu er að ýta undir að byggðar verði fleiri smærri íbúðir á reitnum og eins til að stemma stigu við byggingarmagni gististaða. Til að tryggja ákveðinn sveigjanleika verður viðmið um fjölda íbúða sett fram á nokkuð víðu bili eða 80-200 íbúðir. Heimild um aukinn fjölda íbúða á reitnum leiðir ekki til breytinga á heildar byggingarmagni á reitnum, heldur hlutfalli byggingarmagns milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.²

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins verður almennt gerð grein fyrir umhverfisáhrifum, skv. 12. gr. skipulagslaganna (sjá kafla 3). Gerð er ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagi fyrir svæðið.

² Byggingarmagn atvinnuhúsnæðis á Barónsreit er innifalið í áætlaðu heildar byggingarmagni atvinnuhúsnæðis í miðborginni (M1a-M1c), alls 200.000 fermetrar (sjá Töflu 3 í kaflanum Skapandi borg, bls. 52 í staðfestri útgáfu aðalskipulagsins, á reykjavik.is). Þar sem breytingin á Barónsreit er innan skekkjamarka (+/-20%), þ.e. möguleg minnkun atvinnuhúsnæðis er aðeins um 2-3 þúsund, er ekki ástæða til að breyta viðkomandi stærð í Töflu 3.

2 Breytingartillögur

Framsetningu aðalskipulagsins, varðandi stefnu um hæðir húsa á Barónsreit, verður breytt þannig að reiturinn verði sýndur tvískiptur í viðkomandi gögnum. Annarsvegar verður sett fram stefna um hæðir húsa næst Hverfisgötu sem endurspeglar almenn markmið um hæðir húsa í miðborginni (sbr. 1. mynd hér að framan) og hinsvegar sá hluti sem er næst Skúlagötu sem endurspeglar heimildir í eldra deiliskipulagi. Til að undirstrika þessa skiptingu er reiturinn (nr. 11) í heild nú nefndur *Barónsreit-Skúlagata*.

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á greinargerð aðalskipulagsins.³ Sá hluti sem tekur breytingum er afmarkaður með gulri línu:

1. Breyting á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*, heimildir um hæðarviðmið og fjölda íbúða.

Skilgreining fyrir Barónsreit (nr. 11) 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). Heiti reitsins verður **Barónsreit-Skúlagata** og skilgreining um hæðir húsa verður 4-6/**6-16*** og heimild um fjölda íbúða verður **80-200** í stað 100 áður. Fjöldi íbúða vísar til nettófjölgunar á reit nr.11 í heild sinni.

* Almennt viðmið fyrir reitinn næst Skúlagötu er 6 hæðir. Viðmið um 16 hæðir takmarkast við eitt háhýsi.

Neðanmálgreinar með töflu á mynd 13 eru óbreyttar, sjá hér að neðan.

* 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 innregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um innregna 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 forgangsöröðun 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% og miðast þau við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau hafa 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.
--	--

³ Í lýsingu breytinga er vísað til blaðsíðutals í staðfestri útgáfu aðalskipulagsins sem finna má á reykjavik.is. Innan sviga er einnig vísað til prentaðrar útgáfu aðalskipulagsins. Þegar um breytingar á korti eða uppdrætti er að ræða, eða aðrar breytingar sem ekki verður lýst með texta, er breyting sýnd sem uppfærsla gagna úr staðfestri útgáfu aðalskipulagsins, sjá lið 3 hér að aftan. Þar sem stefnt er að því að breytingargögn rími við prentaða útgáfu aðalskipulagsins er sýnd uppfærsla á gögnum úr prentuðu útgáfunni, sjá töflur varðandi textabreytingar í liðum 1 og 2 og breyting á korti (mynd 10) í Viðauka, varðandi lið 3.

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

Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Péttleiki (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	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	Öskjuhlíð – 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	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	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 – 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	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	Suðurrhólar	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	2012–2016
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

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

Skilgreining fyrir Barónsreit 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). Heiti reitsins verður **Barónsreitir-Skúlagata** og skilgreining um hæðir húsa verður 4-6/**6-16***

* Almennt viðmið fyrir reitinn næst Skúlagötu er 6 hæðir. Viðmið um 16 hæðir takmarkast við eitt háhýsi.

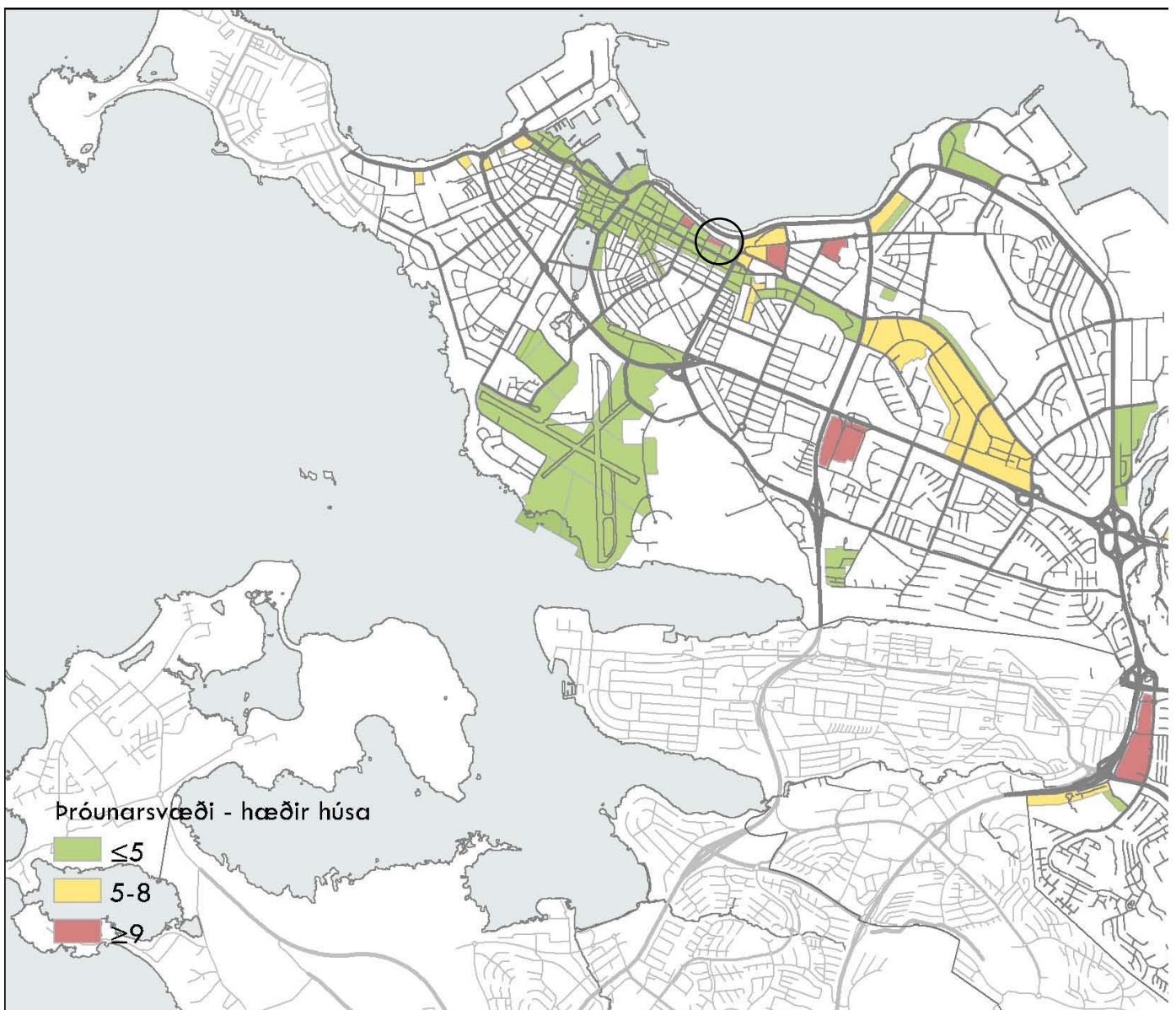
Tafla 1 Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010–2030 (sjá nánar á mynd 13 í Borgin við Sundin).

Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa	
Heiti	Hæðir húsa
Keilugrandi	4–6
Lýsislóð	3–9
BYKO-lóð	5–7
Landhelgisgæslulóð	3–5
Héðinsreitur	5–7
Slippasvæði – Nýlendugötureitur	1–5
Miðbakk – TRH	1–5
Kvosin	3–5
Laugavegur+	2–5
Skuggahverfi	6–16
Barónsreitur – Skúlagata	4–6/6–16
Visindagarðar	3–5
Hlíðarendi	3–5
Fluggarðar	3–5
Öskjuhlíð – HR	3–4
Skerjafjörður	3–5
Vatnsmýri – norður/suður I	3–5
Vatnsmýri – norður/suður II	3–5
Vatnsmýri – austur/vestur	3–5
Sætún – Lögreglustöðvarreitur	4–6
Höfðatorg	7–16
Hampiðjureitur	2–7
Ásholtsreitur	3–5
Einholt – Þverholt	4–6
Laugavegur – Skipholt	3–5
Bílanautsreitur	5–10
Kirkjusandur – SVR-lóð	2–5
Blómavalsreitur	3–5
Köllunarklettur	3–5
Suðurlandsbraut – Laugardalur	3–8
Kringlan	6–12
Sléttuvegur	2–4
Skeifan	4–6
SS-reitur	3–5
KHÍ-reitur	6–8
Borgarspítalareitur	2–3
Súðarvogur	3–5
Elliðaárvogur – Bryggjuhverfi II	3–5
Elliðaárvogur – Vogur	3–5
Elliðaárvogur – Höfðar	3–5
Spöngin – Móavegur	4–6
Keldur	2–5
Hraunbær 103–105	6–10
Ártúnsholt – Rafstöðvarvegur	1–3
Mjódd	6–10
Suður-Mjódd	4–5/5–7
Fellagarðar	3–4
Gerðuberg	2–4
Suðurrhólar	3–4
Suðurfell	1–2
Vindás – Brekknaás	2–3
Reynisvatnsás	1–2
Úlfarsárdalur – hverfi I	2–4
Úlfarsárdalur – Leirtjörn	2–6
Úlfarsárdalur – blönduð byggð	2–4
Grundarhverfi – Kjalarnes	1–2

3. Breyting á Mynd 10 í kaflanum *Borg fyrir fólk*, um heimildir um hæðarviðmið.⁴

Skilgreining fyrir Barónsreit-Skúlagötu á þemakorti breytist með eftirfarandi hætti, sjá mynd 10, bls.174 í staðfestri útgáfu á reykjavik.is (sbr. mynd 10, bls. 160 í prentaðri útgáfu, sjá Viðauka).

Reitur nr. 11, sem áður var sýndur með heimild um 5-8 hæðir (gulur) breytist þannig að⁵: Sá hluti reitisins næst Skúlagötu verður skilgreindur sem **svæði með heimild um 9 hæðir eða meira** (rautt). Hluti reitsins næst Hverfisgötu verður **svæði með heimild um 5 hæðir eða minna** (grænt).



⁴ Hluti myndar 10, bls. 174 í kaflanum Borg fyrir fólk, í staðfestri útgáfu aðalskipulags á reykjavik.is.

⁵ Sjá mynd fyrir breytingu í Viðauka.

3 Áhrif breytinga og samræmi við megin markmið

Tillagan felur ekki í sér verulegar breytingar og gerir ekki ráð fyrir breytingu á áður ráðgerðu byggingarmagni í aðalskipulagi. Tillagan hefur því ekki í för með sér breytingar á megin markmiðum aðalskipulagsins.

Áhrif fjölgunar íbúða á þjónustustofnanir í hverfinu.

Reynslan sýnir að fáir nemendur eru að meðaltali í nýjum íbúðum á þéttingarreitum í miðborginni. Í Austurbæjarskólahverfinu eru að meðaltali um 0,12 grunnskólanemendur á íbúð. Þegar horft er til stærð og gerð íbúða á þéttingarreitum í Skuggahverfi og áherslu á byggingu smærri íbúða, mætti reikna með að meðalfjöldi nemenda á íbúð á nýjum þéttingarreitum geti farið niður í 0,06. Ef horft er eingöngu til áhrifa þess að fjölga íbúðum úr 100 í 200 á Barónsreit, samkvæmt breytingartillögu, gæti sú breyting skilað 6 nemendum í Austurbæjarskóla. Miðað við alls 200 nýjar íbúðir á Barónsreit þá gæti nemendum í skólahverfinu fjölgað um 12, þegar eingöngu er horft á umræddan byggingarreit. Áhrif fjölgunar nemenda vegna uppbyggingar á Barónsreit eru því talin óveruleg.

Áformaðar eru um 600-650 nýjar íbúðir í hverfi Austurbæjarskóla á næstu árum en heildarfjöldi nemenda úr þeim er áætlaður á bilinu 50 til 55. Þessi fjölgun nemenda dreifist á 10 árganga og á 5 til 6 ára tímabil. Nemendur í skólanum gætu orðið allt að 550 á árunum 2019 og 2020, að teknu tilliti til þéttingar og náttúrulegrar fjölgunar. Í Austurbæjarskóla í dag eru nokkur þrengsli en hugsanlega gæti rými Spennustöðvarinnar nýst fyrir kennslu. Þann möguleika þarf þó að skoða vandlaga áður en ákvörðun er tekin.

Fjöldi leikskólabarna í hverfinu er nú 871 og mun fjölga nokkuð á næsta ári vegna náttúrulegrar fjölgunar. Leikskólarymi í hverfinu eru 1.180 en nokkuð er um sókn í leikskólapláss úr öðrum hverfum. 20-25 leikskólabörn gætu bæst við í hverfi Austurbæjarskóla vegna þéttingar byggðar.

Hversu mikil fjölgun nemenda grunn- og leikskóla verður ræðst af hraða uppbyggingar, hversu fjölskylduvænar íbúðir er um að ræða og hversu mikill hluti þeirra fer í útleigu til ferðamanna. Ljóst er að fylgjast þarf vel með þróun mála svo hægt sé að gera viðeigandi ráðstafanir í tíma.

Áhrif fjölgunar íbúða (á kostnað atvinnuhúsnæðis) á umferð frá svæðinu.

Breytingartillagan gerir ekki ráð fyrir auknu byggingarmagni á reitnum, frá því sem miðað var við í gildandi aðalskipulagi, heldur mögulegri tilfærslu þess úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Heildar uppbygging á Barónsreit gæti leitt til aukningar á byggingarmagni (nettó) um 17.000 fermetra. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi var reiknað með 100 íbúðum á reitnum. Miðað við 120 fermetra stærð íbúða yrði íbúðarhúsnæði 12.000 fermetrar en atvinnuhúsnæði 5.000 fermetrar, sem gæti skipst til helminga á verslun/skrifstofur og sérhæft húsnæði (hótel). Þar sem stærð íbúða er yfir meðalstærð mætti reikna að meðaltali með um 2,0 íbúum á íbúð, sem er nokkuð yfir meðaltali hverfisins. Breytingartillagan mun væntanlega hafa í för með sér að fermetrum íbúðarhúsnæðis muni fjölga og íbúðareiningum

allverulega ef miðað væri við smærri íbúðir. Ef íbúðirnar verða til dæmis 175 og meðalstærð þeirra 85 fermetrar gætu fermetrar íbúðarhúsnæðis orðið um 14.800 en eingöngu 2.200 fermetrar ætlaðir undir atvinnuhúsnæði. Að gefnum þessum forsendum er möguleg umferðarsköpun vegna nýrrar uppbyggingar á reitnum sýnd fyrir og eftir breytingu:

Umferðarsköpun vegna aukinnar uppbyggingar á Barónsreit					
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)	
Fyrir breytingu		200	2.500	2.500	
Fjöldi ferða		370	350	100	820
Eftir breytingu		315	1.100	1.100	
Fjöldi ferða		583	154	44	781

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.

Hæðir húsa og sjónræn áhrif

Breytt ákvæði um hæðir húsa varða byggð sem rís mögulega við Skúlagötu og varða því ekki megin markmið um 5 hæða byggð í miðborginni (sjá 1.mynd að framan). Með breytingunni eru sett sérákvæði um hæðir húsa við Skúlagötu sem er í takti við aðra byggð við Skúlagötuna, samanber þá stefnu sem gilt hefur um svæðið undanfarna áratugi. Breytingin er í samræmi við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi reitsins, þar sem turnbyggingum er fækkað úr þremur í eina. Til að þrengja annars almenn ákvæði aðalskipulags um hæðir húsa, er sérstaklega tekið fram að ákvæði um 16 hæðir takmarkist við eina turnbyggingu. Að öðru leyti er fjallað um sjónræn áhrif, skuggavarp og vindáhrif háhýsa í deiliskipulagstillögu. Þar er einnig fjallað um samræmi uppbyggingar við hæðartakmarkanir samkvæmt skipulagsreglum Reykjavíkurflogvallar.

Samræmi breytingartillögu við megin markmið aðalskipulagsins.

Megin markmið aðalskipulagsins um hæðir húsa í miðborginni standa óbreytt en sett er inn ný ákvæði um hæðir húsa næst Skúlagötunni sem endurspeglar áður samþykktar heimildir í deiliskipulagi og er í samræmi við framsetningu fyrir sambærilega þróunarreiti í jaðri miðborginnar. Möguleg breyting á fjölda íbúða á reitnum er ekki veruleg og verður á kostnað annars húsnæðis. Breytingin samræmist vel markmiðum húsnæðisstefnu um fjölgun smærri íbúða.

Samræmi við stefnu svæðisskipulags um byggðapróun á höfuðborgarsvæðinu.

Fyrirhuguð uppbygging á Barónsreit-Skúlagötu samræmist megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Breytingartillagan, um mögulega fjölgun íbúða, á reitnum samræmist vel þeim viðmiðum og markmiðum um byggðapróun sem sett eru fram í

svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Barónsreitir-Skúlagata er innan landskjarna samkvæmt svæðisskipulagi. Í töflu 1, bls. 34, í svæðisskipulaginu segir: „Leitast verði við að ná því að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðinu 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 öðrum samgöngumiðuðum svæðum. Breytingin á Barónsreit er mjög lítil í svæðisskipulagslegu samhengi. Hún varðar allt að 100 íbúða fjölgun eða 0,12% af heildaríbúðafjölda á höfuðborgarsvæðinu í dag. Skipulag Barónsreits og nærliggjandi svæða uppfyllir ennfreður í öllum meginatriðum þær kröfur og þau viðmið sem sett eru fram um landskjarna í töflu 2, bls. 36 í svæðisskipulaginu.

Rétt er að undirstrika að við framfylgd og breytingar á AR2010-2030, og þar með samræmi þess við markmið svæðisskipulags, er enn frekar tryggt með vöktun og eftirliti, þ.e. „með árlegum aðgerðaáætlunum og uppbyggingaráætlunum“⁶ og ákvæðum svæðisskipulags um gerð þróunaráætlana til 4 ára.⁷

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 20. ágúst sl. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Skipulagsstofnunar, hverfisráðs Miðborgar og skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, dagsett 2. september, og hverfisráði Miðborgar, dagsett 25. september, sem ekki gerði athugasemdir við drögin. Tekið hefur verið tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar.

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.⁸ Haldinn var opinn íbúafundur þann 28. september sl. sem auglýstur var í fjölmiðlum, auk þess sem bréf var sent til íbúa á nærliggjandi lóðum um fyrirhugaðan fund. Tillagan var samþykkt í auglýsingu samkvæmt 3. mgr. 30. gr. í umhverfis- og skipulagsráði þann 14. október og í borgarráði þann 15. október

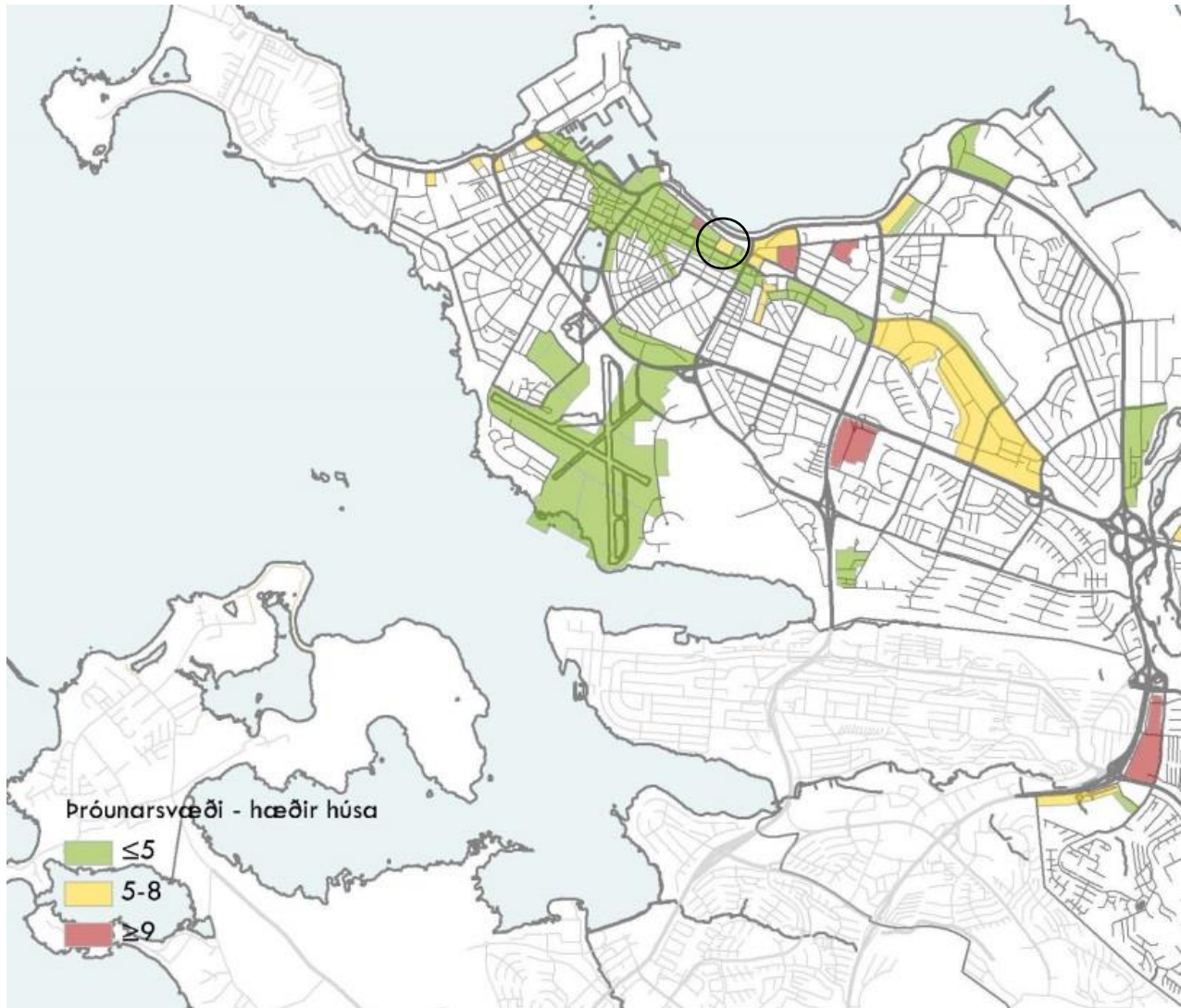
⁶ Árleg skýrsla um framfylgd aðalskipulagsins.

⁷ Fjölgun íbúða á reitnum er talin innan skekkjumarka í þeirri þróunaráætlun sem nú liggur fyrir, en ljóst er uppbygging á ýmsum reitum sem áætlunin gerði ráð fyrir hefur seinkað og lenda þannig utan tímabils.

⁸ Samanber ákvæði *Höfuðborgarsvæðisins 2040*, um að umsögn svæðisskipulagsnefndar um samræmi aðalskipulagsbreytinga við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins liggi fyrir áður en tillögur eru staðfestar.

5 Viðauki.

Mynd 10, bls. 174, í kaflanum *Borg fyrir fólk* (staðfest útgáfa á reykjavik.is) fyrir breytingu. Reitur nr. 11, Barónsreitur, var áður sýndur með heimild um 5-8 hæðir (gulur) :



Uppfærsla á mynd 10 á bls. 160 í prentaðri útgáfu:

Mynd 10 **Þróunarsvæði – hæðir húsa** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi $-1/+2$ hæðir (einkum inndregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í kaflanum *Borg fyrir fólk*, bls. 39, 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. Gerð er grein fyrir mögulegum lágmarksviðmiðum í hverfis- og deiliskipulagi (bindandi stefna).

