

Ný byggð í Gufunesi

Íbúafundur, Gufunesbæ kl. 17.00-18.30, 7. desember 2017



Opinn kynningarfundur um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur og drög að deiliskipulagi fyrsta áfanga uppbyggingar í Gufunesi

Hjálmar Sveinsson formaður umhverfis- og
skipulagsráðs, ávarp

Haraldur Sigurðsson deildarstjóri kynnir drög að
breytingu á aðalskipulagi

Orri Steinarsson arkitekt kynnir tillögu að
deiliskipulagi nýrrar byggðar í Gufunesi

Umræður og fyrirspurnir

Fundarstjóri: Gunnar Hersveinn

Einnig til svara á fundinum eru :

Björn Ingi Edvardsson, verkefnisstjóri hjá skipulagsfulltrúa
(ritari), Þorsteinn R. Hermannsson, samgöngustjóri, Rósa
Magnúsdóttir, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Björgvin Rafn
Sigurðsson lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviði, Björn
Axelsson, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Gufunes

Breytt landnotkun atvinnusvæðis.
Þróun blandaðrar byggðar

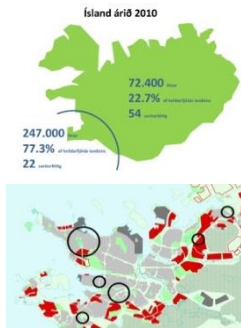
Tillaga að breytingu (drög)

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

Íbúafundur 7. desember 2017

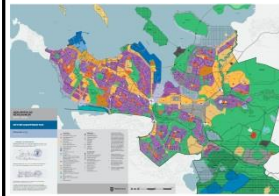


Haraldur Sigurðsson, skipulagsfræðingur
Deildarstjóri aðalskipulags
Reykjavíkurborg

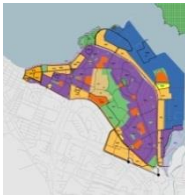


Landsskipulag

Svæðisskipulag



Aðalskipulag



Rammahluti aðalskipulags
Nánari stefna



Hverfisfiskulag



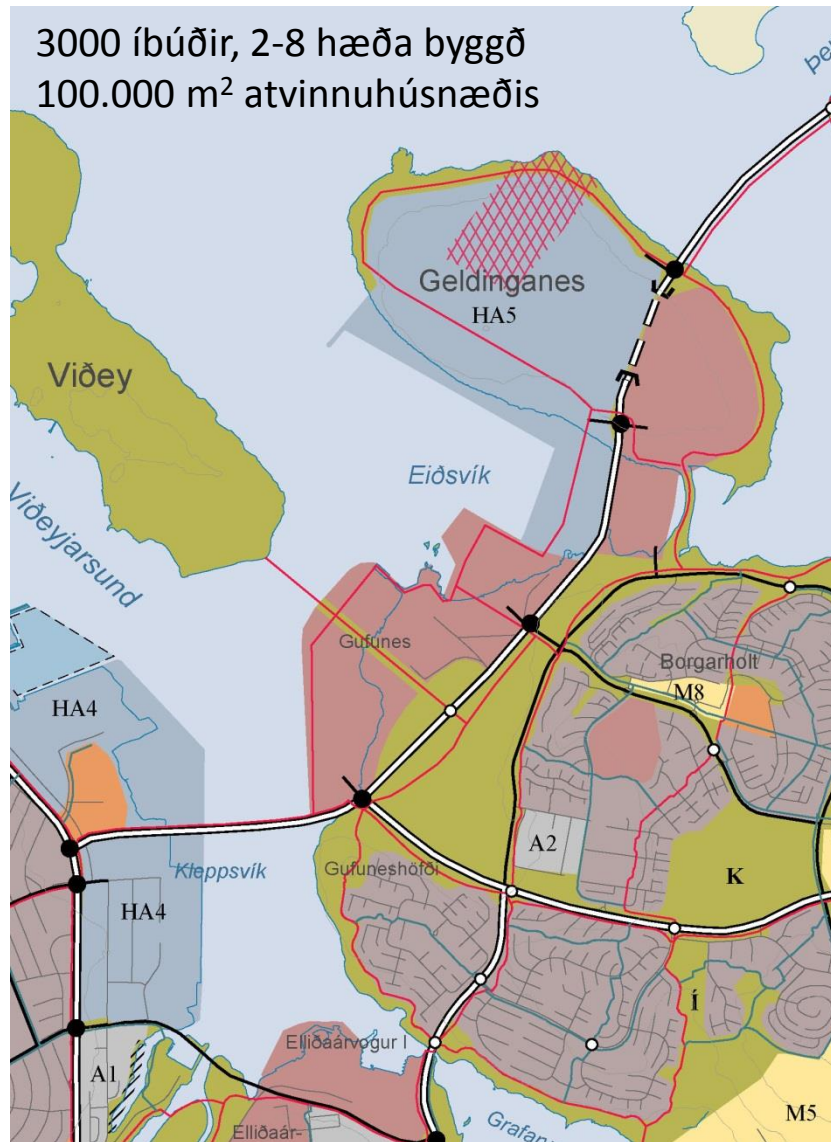
Deiliskipulag



Byggingarleyfi, framkvæmdaleyfi,
starfsleyfi, hönnun, framkvæmdir

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Stefna um landnotkun, byggingarmagn, hæðir húsa og forgangs röðun uppbyggingar



Iðnaðar- og hafnarsvæði (I4, H5):

„Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. Þessi starfsemi er þó víkjandi á svæðinu og stefnt er að breyttri landnotkun í Gufunesi þegar líður á skipulagstímabilið með blandaðri byggð og þrífalegri starfsemi.“

Forsendur breytinga og markmið



- Styrkja og auka fjölbreytni atvinnulífs í Reykjavík með uppbyggingu atvinnukjarna á sviði afþreyingariðnaðar og listsköpunar
- Framfylgja markmiðum aðalskipulags um að þróa blandaða byggð í Gufunesi og stuðla að þrífalegri starfsemi á svæðinu
- Styðja við megin markmið aðalskipulagsins um bættu nýtingu vannýttra atvinnusvæða og að endurskipuleggja slík svæði
- Stuðla að uppbyggingu á svæðinu í samræmi við markmið hugmyndasamkeppni um Gufunesið og niðurstöður þeirrar samkeppni
- Stuðla að fjölbreyttari byggð og starfsemi, sem styður við og styrkir Grafarvog sem hverfisheild
- Styðja við húsnaðismarkað og fjölbreyttara framboð húsnaðis

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Forsendur breytinga og markmið



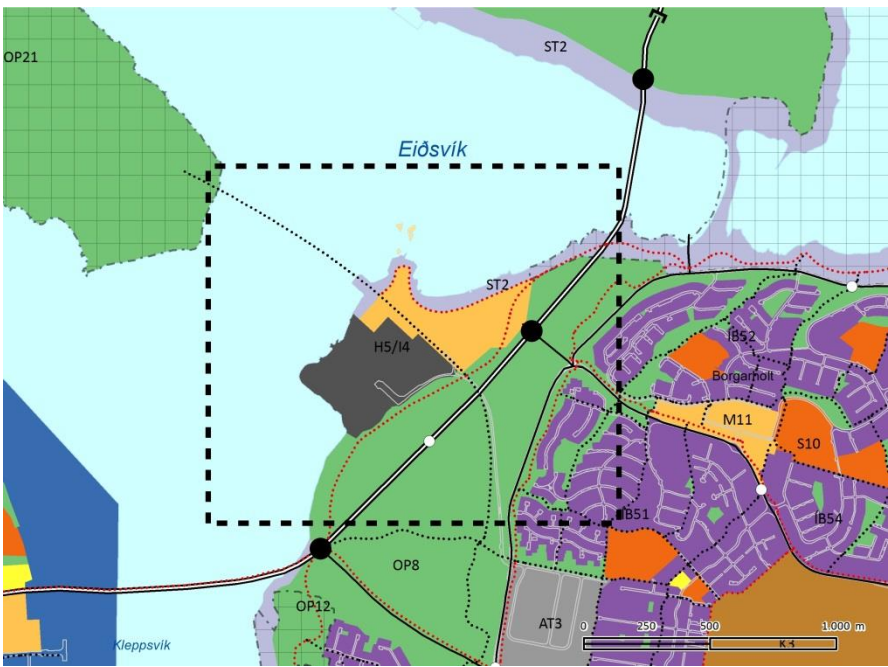
Breytingin tekur til iðnaðarsvæðisins við Gufunes og opins svæðis austan athafnasvæðisins . Rétt er að undirstrika að afmörkun iðnaðarsvæðisins í gildandi aðalskipulagi endurspeglar ekki að fullu núverandi afmörkun athafnalóða. Þá er afmörkun strandsvæðis (ST2) á uppdrætti ekki alveg í línu við afmörkun núverandi athafnalóða. Strandsvæðið stækkar eða minnkar til samræmis. Þá er gert ráð fyrir að strandsvæðið stækki til suðurs yfir bryggjussvæðið. Helgunarsvæði Sundarbrautar er sýnt með brotalínu en mörk landnotkunarsvæða er í minnsta lagi 36 m frá miðlínu Sundabrautar.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Breytingartillaga – breytt landnotkun



Fyrir breytingu



Eftir breytingu

M24 Gufunes: Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði afþreyingar- og kvikmyndaiðnaðar og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Verslun og þjónusta er heimil, þ.m.t. matvöruverslanir og nærþjónusta sem þjónar byggðinni. Veitinga- og gististaðir (flokkar I-III) og (I-IV) eru heimilir á svæðinu.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Breytingartillaga – nýr byggingarreitur fyrir íbúðarbyggð



Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaána						
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	130	1,40	90	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	130s	1,40	90	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	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	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53-55	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	1.100	75,50	25	2-6	2012-2030
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030
60	Hraunbær - Bæjarháls	200	2,40	80	2-5	2018-2030
61	Gufunes	450	11,50	40	2-5	2018-2030

* Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almenningar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allir 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 innþregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um innþregna 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 forgangsroðun svæða á mynd 14.

s Smáíbúðir, nemendábúðir 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 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 árlægum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðarsvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

Allt að 450 íbúðir í 2-5 hæða byggð

Hærri hús leyfð í atvinnubygginginni

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Gufunes. Áhrif breytinga

Efnispáttur	Áhrif breytingartillögu	
Áhrif á umferð	Breytingin gerir ráð fyrir töluverðri aukningu byggingarmagns, auk þess sem núverandi atvinnuhúsnæði er breytt sem leiðir mögulega til aukinnar umferðarsköpunar. Aukning umferðar, sem mun einkum bætast á Strandveg, er samkvæmt reiknilíkani um 5.000 bílar á sólarhring, þar af rúmlega 3.300 bílar vegna íbúðarbyggðarinnar. Það er einkum umferð frá íbúðunum sem getur lagst þungt á umferðarstrauma á álagstímum árdegis og síðdegis. Ætla má að yfir 90% umferðarinnar beinist til suðurs um Strandveg, við gatnamót Gufunesvegar. Áhrif uppbyggingar og umferðaraukningar á hljóðvist og loftgæði eru skoðuð nánar í tillögu að deiliskipulagi.	-
Áhrif á umhverfi og náttúru	Með breytingunni er fyrst og fremst verið að leggja til uppbyggingu á þegar röskuðum svæðum (brownfield). Byggingarsvæðið er þó stækkað til austurs og nær til svæða sem eru skilgreind sem opin svæði (OP). Þau svæði sem gengið er á hafa ekki sérstakt verndargildi né útivistargildi. Ósnortin svæði með strandlengjunni eru vernduð	0
Áhrif á samfélagsstofnanir	Breytingartillagan gerir ráð fyrir verulegri fjölgun íbúa. Það þarf því að rýna uppbygginguna m.t.t. fyrirliggjandi nemendaspáa fyrir grunn- og leikskóla í Grafarvogi og meta hvaða skólahverfi svæðið muni tilheyra. Drög að tillögunni verða send til skóla- og frístundasviðs til umsagnar og munu frekari upplýsingar liggja fyrir þegar endanleg tillaga liggur fyrir.	0
Áhrif á atvinnusvæði og atvinnustefnu	Breytingartillagan hefur óveruleg áhrif á stefnu aðalskipulagsins um iðnaðar- og athafnasvæði. Við gerð aðalskipulagsins var ekki gengið útfrá því að Gufunesið gegndi mikilvægu hlutverki sem svæði fyrir framtíðaruppbyggingu iðnaðar. Í breytingunni felst einkum að atvinnuhúsnæði sem hefur verið vannýtt á svæðinu er glætt nýju lífi og markmiðið er að skapa nýjan klasa fyrir skapandi starfsemi á sviði afþreyingariðnaðar. Umfangsmesta starfsemin sem þarf að víkja af svæðinu er íslenska gámafélagið og hefur henni verið fundinn staður á Esjumelum.	+
Samræmi við megin markmið aðalskipulags og svæðisskipulags	Gufunes er vannýtt iðnaðarsvæði sem er innan vaxtarmarka aðalskipulags og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Í samræmi við markmið aðal- og svæðisskipulags um sjálfbæra borgarþróun og endurnýtingu úr sér genginna svæða (brownfield) er eðlilegt að svæðið verði endurnýjað fyrir þéttari og blandaðri byggð. Sem nýr atvinnukjarni, þar sem eðlilegt er að heimila íbúðir í bland í samræmi við markmið aðal- og svæðisskipulags, og sem grundvöllur að nýrri skapandi atvinnugrein á höfuðborgarsvæðinu, þá samræmist fyrirhuguð uppbygging vel megin markmiðum bæði aðal- og svæðisskipulags.	+



adalskipulag.is