

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

KR-svæði

Breytt landnotkun
Nýr kjarni í Vesturbæ
Fjölgun íbúða

Verklýsing vegna breytinga á aðalskipulagi

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 27
Apríl 2018

1. Forsendur – gildandi skipulag.....	3
2. Markmið breytinga	5
3. Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar	5
3. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags	5
4. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	6
5. Samráð og kynningar.....	6
6. Umsagnaraðilar	6

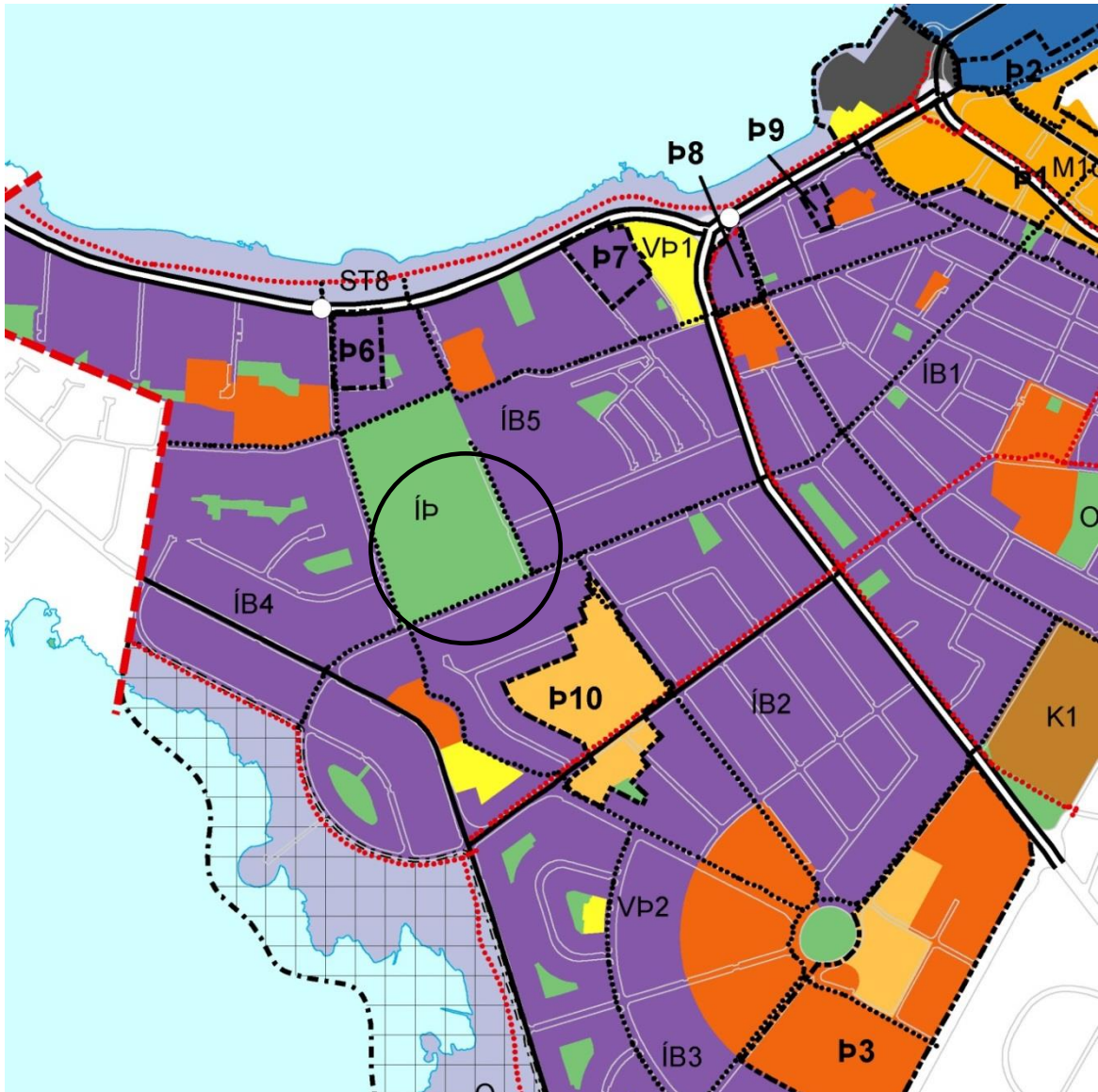
1. Forsendur – gildandi skipulag

Frekari uppbygging á íþrótt- og tólmundastarfi KR stendur fyrir dyrum á svæði félagsins við Frostaskjól. Í tengslum við þá uppbyggingu og endurbætur á íþróttasvæðinu, hefur verið hugað að því stuðla að fjölbreyttari landnotkun á svæðinu. Það hefur einkum verið skoðað í samhengi við byggingu nýrrar áhorfandastúka við aðal keppnisvöll félagsins, á móts við annars vegar Kaplaskjólsvæg og Flyðrugranda hinsvegar. Frumteikningar af mögulegri uppbyggingu hafa nú þegar verið kynntar og ræddar á íbúafundum í hverfinu (sjá mynd 1).



Mynd 1: Möguleg uppbygging á svæðinu, samkvæmt teikningum sem unnar hafa verið fyrir íþróttafélagið (Bjarni Snæbjörnsson & Páll Gunnlaugsson)

Það er í góðu samræmi við megin markmið aðalskipulagsins að skapa heilsteyptari götummyndir við viðkomandi götur og fjölbreyttari starfsemi í hverfinu. Það samræmist einnig vel markmiðum aðalskipulagsins að stuðla að þéttingu byggðar án þess þó að skerða þá íþróttastarfsemi sem er fyrir. Fyrirhuguð uppbygging kallar hinsvegar á breytingu á aðalskipulagi ef heimila á almenna verslun og þjónustu, íbúðir eða atvinnuhúsnæði á svæðinu. Núverandi hugmyndir ganga út á að skapa rými fyrir hátt í 20 þúsund fermetra húsnæðis (íþróttamannvirki þá undanskilin), meðfram viðkomandi götum, í 3-4 hæða byggingum sem yrðu áfastar fyrirhugaðri áhorfandastúku. Ekki hefur verið tekið ákvörðun um samsetningu byggingarmagnsins né endanlegt magn þess, en það verður metið í aðalskipulagsferlinu, þar sem áhrif uppbyggingar verður metin á umferðarsköpun og núverandi kjarna innan hverfissins, auk umhverfisáhrifa sem skoðuð verða í deiliskipulagi. Stefnt er þó að því að á svæðinu verði blanda íbúða, atvinnustarfsemi, samfélagsþjónustu og auk almennrar verslunar og þjónusta.



Mynd 2: Landnotkun í Vesturbæ (sjá Skipulag borgarluta, B-hluti, bls. 233). Breytingin nær til íþróttasvæðis KR við Frostaskjól og verður líklega takmörkuð við afmarkaða byggingarreiti meðfram Kaplaskjólsvégi og Flyðrugranda.

Núverandi landnotkun á svæði er íþróttasvæði, sem er skilgreint sem opið svæði (OP), þar sem um er að ræða íþróttasvæði sem þjónar einum borgarluta, sbr. eftirfarandi skilgreiningu (bls. 212 í kaflanum Landnotkun): „Íþróttasvæði innan þéttbýlis sem þjóna einu hverfi eða borgarluta eru merkt með ÍP á uppdrætti en eru einnig skilgreind sem opin svæði (OP), sem almennt útivistarsvæði innan þéttbýlis.“ Grunnskilgreining opinna svæða er eftirfarandi, sbr. skipulagsreglugerð (bls. 212 „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...“

Stefnt er að því að kynna breytingu á aðalskipulagi samhliða kynningu á breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið. Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. Hins verður almennt gerð grein fyrir umhverfisáhrifum, skv. 12. gr. skipulagslaganna (sjá kafla 5). Gerð verður ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

2. Markmið breytinga

Megin markmið með fyrirhugaðri breytingartillögu eru eftirfarandi:

- Efla Vesturbæinn sem sjálfbært hverfi með fjölbreyttri verslun, þjónustu, atvinnustarfsemi og mannlífi
- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins og fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis og búsetuforma, sbr. Húsnæðisáætlun Reykjavíkur
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar, sjálfbæra borgarþróun og, bættan borgarbrag.

3. Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar

Fyrirhuguð breyting mun væntanlega taka til eftirfarandi atriða:

- 1) Landnotkun viðkomandi svæðis á þéttbýlisuppdrætti, þar sem afmarkað svæði meðfram Kaplaskjólsvægi og Flyðrugranda verður skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, íbúðarbyggð eða sambærileg landnotkun sem er við hæfi fyrir fyrirhugaða uppbyggingu.
- 2) Líklega verður skilgreindur nýr byggingarreitur, sbr. stefnu um íbúðarbyggð (mynd 13, bls. 32-33), þar sem gerð verður grein fyrir fjölda íbúða og viðmiðum um hæðir bygginga. Það veltur þó á því hversu margar íbúðir verða á svæðinu.
- 3) Svæðið verður mögulega skilgreint sem nýr kjarni innan hverfisins, sbr. stefna um *Kaupmanninn á horninu*.
- 4) Breytingar gætu mögulega haft áhrif legu stíga eins þeir eru skilgreindir í aðalskipulaginu.

3. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Fyrirhuguð tillaga varðar ekki megin markmið aðalskipulagsins, heldur fyrst og fremst staðbundnar landnotkunar- og byggingarheimildir. Áhrif breytinga verða einkum skoðaðar útfrá eftirfarandi þáttum:

1. Áhrif breyttrar landnotkunar á núverandi þjónustukjarna í hverfinu, meðal annars borgarhlutakjarnann M13 við Hofsvallagötu, sem er í næsta nágrenni. Unnin verður greining á stöðu og framboði verslunar- og þjónustu innan hverfisins og borgarhlutans og lagt mat á áhrif aukins byggingarmagns verslunar og þjónustu á eldri kjarna innan hverfisins. Greiningin verður lögð fram sem fylgiskjal með drögum að tillögum.
2. Áhrif mögulegrar fjölgunar íbúða á grunnskóla og leikskóla.
3. Áhrif aukins byggingarmagns á umferð. Breyttar byggingarheimildir verða einkum skoðaðar útfrá umferðarsköpun samkvæmt umferðarlíkani en umferðarflæði verður metið nánar í deiliskipulagstillögu.
4. Áhrif breyttrar landnotkunar á núverandi starfsemi innan útivistarsvæðisins
5. Lagt frekara mat á hvernig uppbygging samræmist megin markmiðum aðal- og svæðisskipulags og húsnæðisáætlunar borgarinnar.

Við mótun tillögunnar verður stillt upp mismunandi valkostum um gerð og magn húsnæðis og áhrif þeirra könnuð, einkum varðandi atriði 1 og 3, hér að ofan.

Breytingar á landnotkun eru taldar verða það óverulegar að ekki er ástæða til að meta sérstaklega áhrif á stefnu um atvinnuhúsnæði eða jafnvægi í dreifingu starfa og íbúa. Önnur umhverfisáhrif s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu í nágrenninu, bílastæðapörf og næráhrif bygginga, verða til umfjöllunar í deiliskipulagi.

4. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Mögulegar auknar heimildir um fjölda íbúða er væntanlega óverulegar í samhengi svæðisskipulagsins. Bætt nýting lands á þessu svæði styður vel við megin markmið svæðisskipulags um þéttari og blandaðri byggð. Svæðið eru ágætlega þjónuð af almenningssamgöngum og má telja þau til samgöngumiðaðra svæða, enda taki deiliskipulagsgerðin mið af markmiðum svæðisskipulagsins varðandi slík svæði. Uppbyggingin styður einnig vel við markmið í fyrirbyggjandi tillögu að breytingu á svæðisskipulagi vegna Borgarlínu. Gerð verður grein fyrir mögulegri fjölgun íbúða á reitnum í næstu endurskoðun þróunaráætlunar svæðisskipulagsins. Svæðisins er ekki getið í fyrirbyggjandi áætlun.

5. Samráð og kynningar

Hér að neðan er aðeins gerð grein fyrir helstu skrefum í mótun breytingartillögu, en áfangaskipting vinnunnar miðast við opinberar kynningar samkvæmt skipulagslögum:

- Áherslur og fyrirkomulag endurskoðunar kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslag). Verklýsing verður auglýst í fjölmiðlum, send til skilgreindra hagsmunaaðila og gerð aðgengileg á vef borginnar. Gefinn verður ákveðinn frestur á að koma með ábendingar og athugasemdir. **Apríl-maí 2018.**
- Drög að breytingartillögum kynnt opinberlega (sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Haldinn verður opin fundur/opið hús sem auglýstur verður í fjölmiðlum. Drögin verða send áður til skilgreindra hagsmunaaðila. Drögin verða gerð aðgengileg á vefnum áður en kemur til opinberrar kynningar. Drögin verða væntanlega kynnt samhliða tillögum að deiliskipulagi **Maí-Júní 2018**
- Samþykkt tillaga til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Júní-Júlí 2018**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst og óskað formlega eftir athugasemdum. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Ágúst-september 2018**
- Afgreiðsla tillögu að lokinni auglýsingu. **September-Október 2018**

6. Umsagnaraðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða a.m.k. eftirtaldir.:

Hverfisráð Vesturbæjar

Íbúasamtök Vesturbæjar

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

Nágrannasveitarfélög

Skóla- og frísundaráð/svið

Íþróttafélagið KR

Skipulagsstofnun

