

Mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030. Markmið aðalskipulagsins er að byggðar verði að meðaltali 700 íbúðir ári á tímabilinu (sjá töflur 2 og 7), sbr. viðmið svæðisskipulags¹ (býndandi stefna).

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030*						
Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki íbúða/ha	Hæðir húsa**	Tímabil***
1	Kollugrandi	85	0,67	100	4-6	2012-2016
2	Ljósirætur	150	0,80	200	3-9	2012-2016
3	Bykuvætur	70	0,44	150	5-7	2012-2016
4	Landhelgisrætur	50	0,25	200	3-5	2012-2016
5	Höfnirætur	275	0,97	285	5-7	2012-2016
6	Sléttuvæði/Höfnarætur	200	5,00	100	1-5	2012-2016
7	Móðabakk-Harpa	150	7,30	100	1-5	2012-2016
8	Krossin	100			3-5	2012-2016
9	Laugavegur+	250	5,00		2-5	2012-2016
10	Sléttuvæði	100	0,60	175	6-16	2012-2016
11	Reisuvætur	100	0,70	150	4-6	2012-2016
12	Vatnslagarður	300	7,00	200	3-5	2012-2016
13	Höfnarmúdi	500	11,00	60	3-5	2012-2016
14	Fluggarður	300	5,00	60	3-5	2012-2016
15	Ólafsháls-III	300	3,00	100	3-4	2012-2016
16	Skarjafar	800	23,00	60	3-5	2012-2016
17	Vatnsmýri - norðurlaugar I	950	12,00	60	3-5	2012-2016
18	Vatnsmýri - norðurlaugar II	700	27,00	60	3-5	2012-2016
19	Vatnsmýri - austurlaugar	2.300	58,00	60	3-5	2012-2016
20	Serín-Ljósirætur/Höfnarætur	100	5,70	100	4-6	2012-2016
21	Höfnarmúdi	250	2,60	175	7-16	2012-2016
22	Höfnarmúdi	150	0,65	230	3-7	2012-2016
23	Alfubúðir	100	0,20	200	3-5	2012-2016
24	Einbúðir/Þverholt	250	1,00	250	4-6	2012-2016
25	Laugavegur-Sléttuvæði	100	11,70		3-5	2012-2016
26	Bláaustur	200	1,10	200	5-10	2012-2016
27	Kirkjugarður-Sléttuvæði	200	6,00	150	2-5	2012-2016
28	Bláaustur	100	1,00	100	3-5	2012-2016
29	Kirkjugarður	150	10,00	100	3-5	2012-2016
30	Substanslandnaust-Laugarbúur	450	4,20	4,20	3-8	2012-2016
31	Kirkjugarður	150	12,50	100	6-12	2012-2016
32	Sléttuvæði	250	4,50	50	2-4	2012-2016
33	Sundin	500	18,50	40	4-6	2012-2016
34	SS-rætur	150	2,40	100	3-5	2012-2016
35	Höfnarmúdi	50	1,20	75	6-8	2012-2016
36	Borgarspítalærætur	150	3,30	25	2-3	2012-2016
37	Vogabyggð	400	13,50	60	3-5	2012-2016

* Byggingarætur með flæði en 50 íbúðum inni á svæðinu. Íbúðir 120 m² að meðaltali. Um er að ræða fjölgun íbúða á svæðinu með þéttleiki allt að 40 íbúðum er möguleg á öðrum stöfum en hér eru tilgreindir, án þess að þetta sé tilgreint í aðalskipulaginu.

** Málþing íbúða í 4-6 hæðir (íbúðir) 1-2 hæðir (einstök íbúðir) með tilteknu stæðingum. Flæði í miðborginni innan gírnna Hringvegna, sbr. mynd 9 (Borg fyrir Höfn, sbr. 1-14) og þá ágreini af um innviðum hafi er að ræða. Við mat á hafi rýnginguna skal átt við það að um er að ræða meðaltali á svæðinu um 3 m. Sjá nánar stæfu um hafi húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbygginga. Tí vörðunum: Sjá nánar markmið um fangagjöfnum með 4 mynd 14.

s. Svæðisbúur, nemendabúur eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Válmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Válmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Válmörk fyrir einstök svæði eru ekki tilgreindar í þessu hafi. Á samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Hafið átt við að válmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Válmörk og eftirlit með þessum uppbyggingum verði tryggð með álagnum aðgerðaræðislausum og uppbyggingaræðislausum, þar sem s.m. verði hugað að þessum uppbyggingum á einstökum byggðaræðum, sbr. áttandi aðalskipulags.

1. Heimild aðalskipulags miðast áttandi um undirbúningi uppbygginga, en ekki færanir fullgættar íbúðir koma á markað. Tölur svæðisskipulagsins miðast hvernig er við fullgættar íbúðir, sbr. tenging við íbúðir og umhverfið. Þetta þarf að hluta hluta þess þess svæðisskipulagsins eru tilkomið. Uppbyggingarheimildir um íbúðir á tímabilinu 2010-2030. Sjá við gáðu svæðinu fullgættar íbúðir á svæðinu. Ljósirætur/Höfnarætur eru rekin með allt að 11.000 nýjum íbúðum (í Reykjavík inni 10% válmörk) á árinu 2024 sem samræmist heimildum svæðisskipulags um þessum 11.000.

Heimild fjölda íbúða í öflugum svæðum er umfram válmörk um 14.500 íbúðir á skipulagsmálinu. Þar sem þess er rétt sé fyrir að svæði um koma til uppbygginga áttandi á skipulagsmálinu (sbr. 2018) verða ekki fullbyggð fyrir en að tímabili lokna, sbr. einnig markmið um þessum einstökum svæði.

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki íbúða/ha	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Ellíðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Ellíðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Ellíðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024
41	Spillingar-Möngur	100	1,40	40	4-6	2012-2016
42	Reidur	400	40,00	40	2-5	2014-2030
43	Áttarvæði 100-105	90	0,30	75	6-10	2016-2020
44	Áttarvæði-Reiðarvæði	50	6,00	12	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6-10	2020-2024
46	Substans-Mjódd	100	6,00	100	5-7	2016-2020
47	Fellgarður	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gönguvegur	100	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Substans	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Substans	50	4,00	12	1-2	2016-2020
51	Vindur-Reiðarvæði	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reiðarvæði	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53	Ölfuravæði - hvarf	500	22,50	25	2-4	2012-2016
54	Ölfuravæði - Laugavegur	300	26,00	20	2-6	2016-2020
55	Ölfuravæði - Blönduð byggð	300	24,00	25	2-4	2024-2030
56	Grundarvæði-Kjarnar	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030

* Byggingarætur með flæði en 50 íbúðum inni á svæðinu. Íbúðir 120 m² að meðaltali. Um er að ræða fjölgun íbúða á svæðinu með þéttleiki allt að 40 íbúðum er möguleg á öðrum stöfum en hér eru tilgreindir, án þess að þetta sé tilgreint í aðalskipulaginu.

** Málþing íbúða í 4-6 hæðir (íbúðir) 1-2 hæðir (einstök íbúðir) með tilteknu stæðingum. Flæði í miðborginni innan gírnna Hringvegna, sbr. mynd 9 (Borg fyrir Höfn, sbr. 1-14) og þá ágreini af um innviðum hafi er að ræða. Við mat á hafi rýnginguna skal átt við það að um er að ræða meðaltali á svæðinu um 3 m. Sjá nánar stæfu um hafi húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbygginga. Tí vörðunum: Sjá nánar markmið um fangagjöfnum með 4 mynd 14.

s. Svæðisbúur, nemendabúur eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Válmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Válmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Válmörk fyrir einstök svæði eru ekki tilgreindar í þessu hafi. Á samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Hafið átt við að válmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Válmörk og eftirlit með þessum uppbyggingum verði tryggð með álagnum aðgerðaræðislausum og uppbyggingaræðislausum, þar sem s.m. verði hugað að þessum uppbyggingum á einstökum byggðaræðum, sbr. áttandi aðalskipulags.

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Ellíðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Ellíðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Ellíðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024
37	Vogabyggð	400	13,50	60	3-5	2012-2016

Breyting á mynd 13, í kaflinum *Borgin við Sundin*, varðandi heimildir um fjöldi íbúða.

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

Heimild um fjölda íbúða verður 1300 í stað 400 áður.

Aðeins hluti töflu á mynd 13 er sýndur hér að neðan

Neðanmálsgreinar með töflunni eru óbreyttar, sjá hér að neðan.

Samtals 4100 íbúðir



Elliðaárvogur – Ártúnsholt (samsett mynd)



íbúðahúsnæði: 96.000 m ² - atv./blönduð notkun: 35.600 m ²
íbúðahúsnæði: 216.300 m ² - atv./blönduð notkun: 22.000 m ²
íbúðahúsnæði: 32.600 m ² - atv./blönduð notkun: 154.700 m ²
atv./blönduð notkun: 33.000 m ²
íbúðahúsnæði: 65.800 m ² - atv./blönduð notkun: 9.900 m ²
íbúðahúsnæði: 84.600 m ² - atv./blönduð notkun: 17.000 m ²
atv./blönduð notkun: 53.800 m ²

Næstu skref

Rammaskipulag	-nóv. '16
Dsk. áfangi 1	-nóv. '16 >
Dsk. áfangi 2	-mar. '17>
Dsk. áfangi 3	-nóv. '17>
Dsk. áfangi 4	'18+