

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Barónsreitur-Skúlagata

Stefna um hæðir húsa
Fjöldi íbúða

Verklýsing vegna breytingar á aðalskipulagi

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

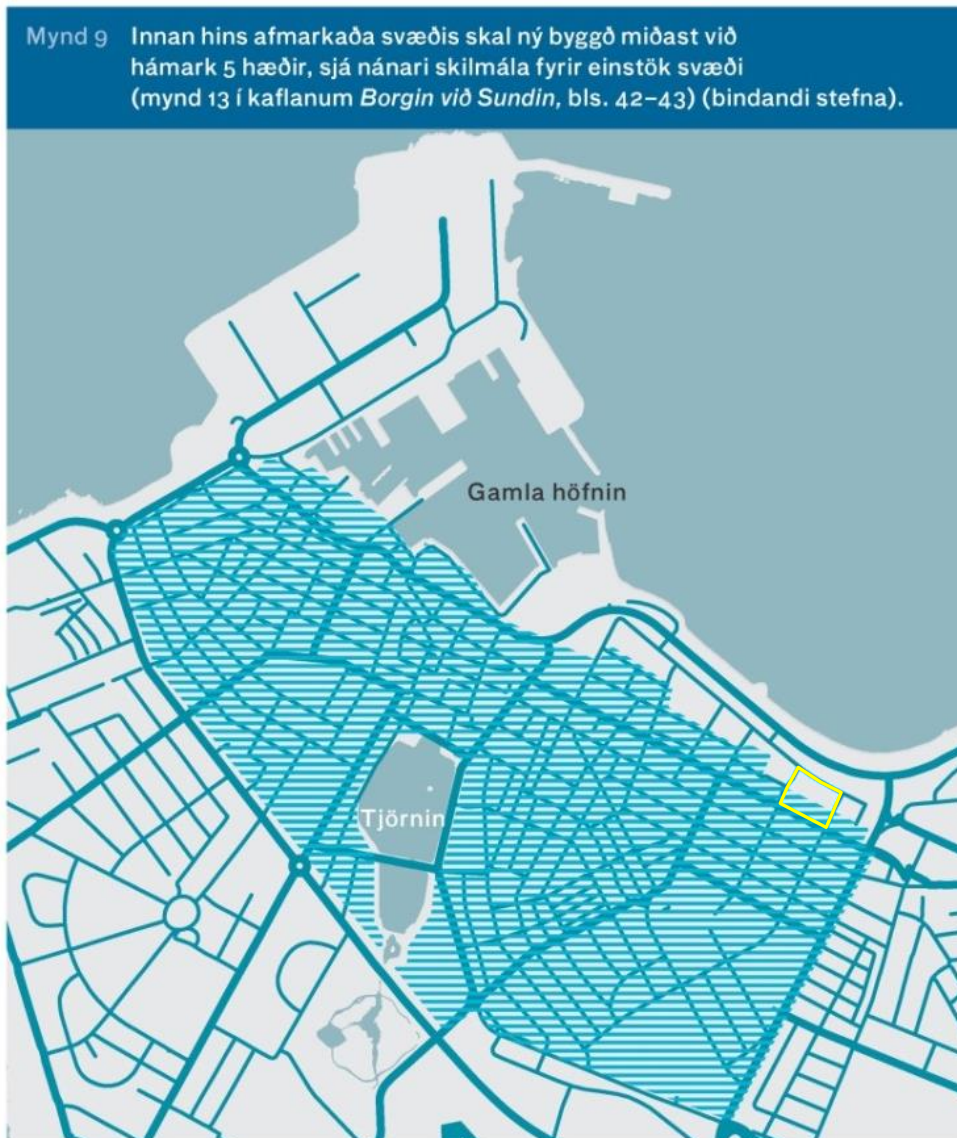
Breyting nr.7
Ágúst 2015

Efnisyfirlit

1	Forsendur breytingar - hæðir húsa og fjöldi íbúða.....	3
2	Fyrirhugaðar breytingar/lagfæringar	5
3	Viðmið við mat á tillögu - umhverfisáhrif og samræmi við markmið og aðrar áætlanir.....	5
4	Samráð og kynningar	6
5	Umsagnaraðilar	6

1 Forsendur breytingar - hæðir húsa og fjöldi íbúða

Vegna fyrirhugaðra breytinga á gildandi deiliskipulagi Barónsreits, þar sem íbúðarháðýsum 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 (reitur nr. 11, sjá mynd 13, bls. 42-43, reitur nr. 11, í prentaðri útgáfu, sjá einnig kaflann *Borg fyrir fólk* á reykjavik.is)

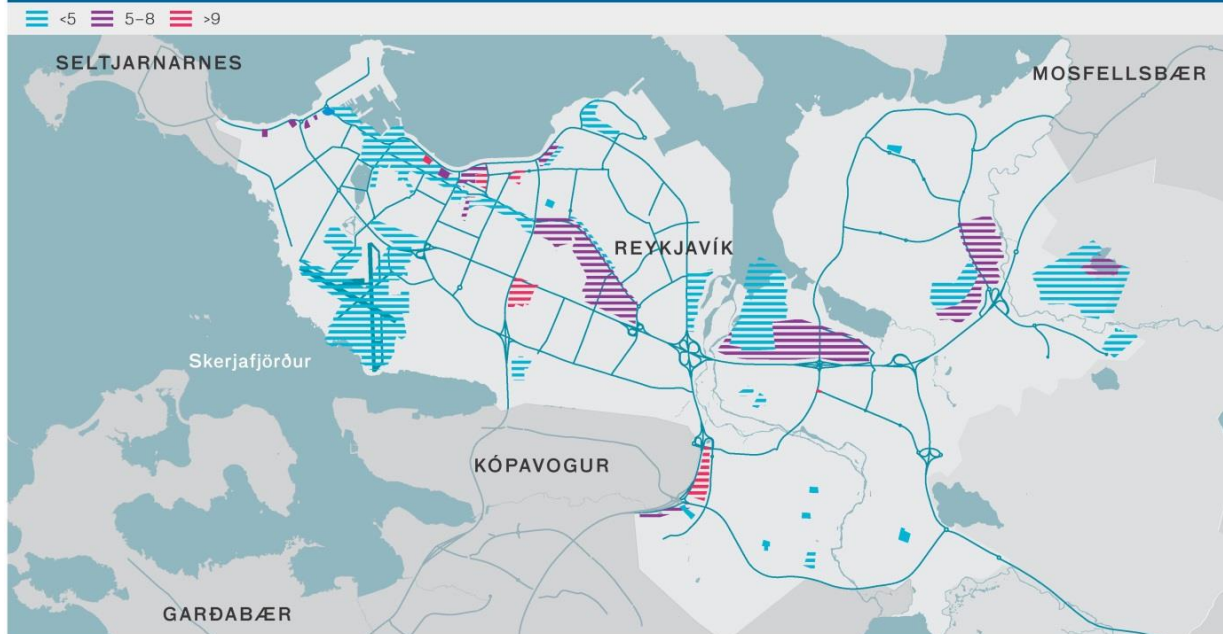


Mynd 1. Stefna um hæðir húsa í miðborginni. Reitir við Skúlagötuna eru utan þeirrar afmörkunar sem stefnumörkun nær til. Barónsreiturinn heyrir þannig að hluti undir miðborgarákvæða um hæðir húsa en sá hluti reitsins sem er við Skúlagötu er ekki háður þeim ákvæðum (sjá gul afmörkun Barónsreits)

Í aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 er sett fram stefna um hæðir húsa á öllum helstu þróunarreitum fyrir íbúðarhúsnæði í borginni. Við mörkun stefnu á reitum sem þegar höfðu í gildi deiliskipulag, var almennt tekið mið af fyrirliggjandi heimildum um hæðir húsa í viðkomandi deiliskipulagi. Í samræmi við það voru uppbyggingarsvæði við Skúlagötu undanskilin frá almennri stefnu um miðborgarsvæðið, þar sem hámark húshæða yrði 5

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).



Mynd 2. 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).

hæðir¹ (sjá mynd1, sbr. Mynd 9 á bls. 159 í prentaðri útgáfu aðalskipulagsins, sjá einnig kaflann *Borg fyrir fólk* á reykjavik.is). 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. 42-43, reitur nr. 11, í prentaðri útgáfu), sbr. einnig tafla 1 í kaflanum Hæðir húsa (bls. 161; sjá enn fremur mynd 10 bls. 160 og kaflana *Borg fyrir fólk* og *Borgin við Sundin* á reykjavik.is). Rétt hefði verið að skipta reitnum upp þannig að um syðri hlutann gildi stefnan 4-6 hæðir, enda innan miðborgarsvæðis sbr. Mynd 9 hér að framan, en um svæðið næst Skúlagötu gildi stefnan 6-16 hæðir, sbr. reitur 10, Skuggahverfi. Með þeim hætti hefði aðalskipulagið endurspeglað með skýrum hætti heimildir sem eru fyrir hendi í áður samþykktu deiliskipulagi.

Til að skapa meira svigrúm í deiliskipulagstillögu verður einnig lagt til að heimildir um fjölda íbúða á reitnum verði hækkaðar úr 100 íbúðum í 200. Markmiðið með þeirri breytingu er að tryggja að byggðar verði fleiri smærri íbúðir á reitnum og eins til að stemma stigu við byggingarmagni gististaða. Heimild um aukinn fjölda íbúða á reitnum leiðir ekki til óverulegra breytinga á heildar byggingarmagni á reitnum.

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

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 verður ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

2 Fyrirhugaðar breytingar/lagfæringar

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. mynd 9 hér að ofan) og hinsvegar sá hluti sem er næst Skúlagötu sem endurspeglar áður samþykktar heimildir í deiliskipulagi. Til að undirstrika þessa skiptingu er reiturinn í heild nú nefndur *Barónsreit-Skúlagata*.

Breytingar munu væntanlega taka til eftirfarandi þátta í greinargerð aðalskipulagsins:

1. Skilgreining fyrir Barónsreit (nr. 11) breytist með eftirfarandi hætti (Sjá Mynd 13, bls. 42-43 í prentaðri útgáfu (mynd 13, bls. 32-33 í kaflanum *Borgin við Sundin* á reykjavik.is) og Töflu 1, bls.161 í prentaðri útgáfu (Tafla 1, bls. 174 í kaflanum *Borg fyrir fólk* á reykjavik.is)

Heiti reitsins verður **Barónsreit-Skúlagata** og skilgreining um hæðir húsa verður 4-6/6-16 og heimild um fjölda íbúða verður hækkuð úr 100 í **200** (á við Mynd 13)

2. Skilgreining fyrir Barónsreit-Skúlagötu á þemakorti breytist með eftirfarandi hætti (Sjá Mynd 10, bls.160 í prentaðri útgáfu (Mynd 10, bls. 174 í kaflanum *Borg fyrir fólk* á reykjavik.is):

Sá hluti reitisins næst Skúlagötu verður skilgreindur sem **svæði með heimild um 9 hæðir eða meira** (rautt).

3 Viðmið við mat á tillögu - umhverfisáhrif og samræmi við markmið og aðrar áætlanir

Tillagan felur ekki í sér verulegar breytingar. Megin markmið aðalskipulagsins um hæðir húsa í miðborginni (sbr. mynd 9 hér að framan) standa óbreytt en sett er inn ný ákvæði um hæðir húsa næst Skúlagötunni sem endurspeglar þegar samþykkt deiliskipulag og er í samræmi við framsetningu fyrir sambærilega þróunarreiti í jaðri miðborginnar. Möguleg breyting á fjölda íbúða á reitnum er ekki veruleg, þar sem um óverulega breytingu á byggingarmagni er að ræða, en hún samræmist vel markmiðum húsnaðisstefnu um fjölgun smærri íbúða. Fjölgun íbúða á reitnum samræmist einnig vel markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu á miðlægum og samgöngumiðuðum svæðum.

Við mótun tillögu þarf þó að huga að eftirfarandi atriðum:

1. Meta þarf áhrif fjölgunar íbúða á þjónustustofnanir í hverfinu
2. Meta áhrif fjölgunar íbúða (á kostnað atvinnuhúsnaðis) á umferð frá svæðinu

3. Skoða þarf hvort festa eigi niður nánari ákvæði (þrengri heimildir) um hæðir húsa við Skúlagötu, til að fyrirbyggja þrýsting á frekari háhýsi á svæðinu
4. Umhverfisáhrif verða að öðru leyti metin í deiliskipulagstillögu, sem auglýst er samhliða.

4 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. **Ágúst 2015.**
- Drög að tillögu að aðalskipulagsbreytingu, ásamt drögum að deiliskipulagstillögu, kynnt sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. **Ágúst-September 2015.**
- Aðalskipulagsbreyting, ásamt deiliskipulagstillögu, samþykkt í auglýsingu, sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. **September 2015.**
- Opinber auglýsing tillögu, ásamt deiliskipulagstillögu, sbr. 31 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. **Október-nóvember 2015**

5 Umsagnaraðilar

Umsagnaraðilar eru: Skipulagsstofnun, hverfisráð Miðborgar, skóla- og frístundasvið Reykjavíkurborgar.