



Bryggjuhverfi vestur, svæði 4

Skipulagslýsing vegna deiliskipulags

Lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010 og 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana 105/2006.



Umhverfis- og skipulagssvið dags 09.02.2017

Efnisyfirlit

1	Inngangur - aðdragandi	4
2	Svæðið - afmörkun	4
3	Skipulagsleg staða - forsendur	5
4	Tilgangur	7
5	Núverandi ástand	7
6	Megin markmið	8
7	Áherslur og leiðarljós	8
8	Efnistöð deiliskipulagsvinnunar	9
9	Samræmi við aðrar skipulagsáætlanir	10
10	Mat á umhverfisþáttum	10
11	Skipulagsferli	10
12	Samráð	11
13	Umsagnaraðilar	11

1 Inngangur - aðdragandi

Samþykkt var þann 11.1.2017 rammaskipulag fyrir Elliðaárvog- Ártúnshöfða. Að því verkefni var unnið af þverfaglegu teymi í framhaldi af hugmyndasamkeppni sem var haldin var 2014-2015. Vinninghafar samkeppninnar voru: Arkís arkitektar, Landslag og Verkís og unnu þeir tillögu að rammaskipulagi svæðisins. Samkvæmt tillögu að rammaskipulagi er svæðinu öllu skipt upp í nokkur deiliskipulagssvæði. Þau munu einnig verða unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr 90/2013. Þessi skipulagslýsing er yfirlit um helstu áherslur við gerð deiliskipulagsáætlunar svæðis 4, helstu forsendur, samræmi við skipulagsáætlanir og feril skipulagsvinnunnar, ásamt því að vera matslýsing samkvæmt. 2. magr. 6. gr. 105/2006.

2 Svæðið - afmörkun

Deiliskipulagsáfangi þessi er hluti af því svæði sem rammaskipulag Elliðaárvogs-Ártúnshöfða nær yfir. Svæði alls rammaskipulags „Elliðaárvogs/Ártúnshöfða“ afmarkast af Miklubraut/Vesturlandsvegi til suðurs Elliðaárvogi til vesturs, Grafarvogi til norðurs og Gullinbrú til austurs og er um það bil 130 ha að stærð. Bryggjuhverfi vestur er um það bil 10 ha að stærð.



Svæðið rammaskipulagsins alls er innan gulupunktalínunnar.
Rammi Bryggjuhverfis vestur/svæði 4 er innan bláu punktalínunnar.

Samkvæmt rammaskipulaginu er ætlunin að stækka Bryggjuhverfið og endurskoða skipulag svæðisins í Elliðaárvoginum og á Ártúnshöfðanum þannig að það geti þróast og öðlast nýtt hlutverk sem blönduð byggð búsetu og atvinnu í samræmi við tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

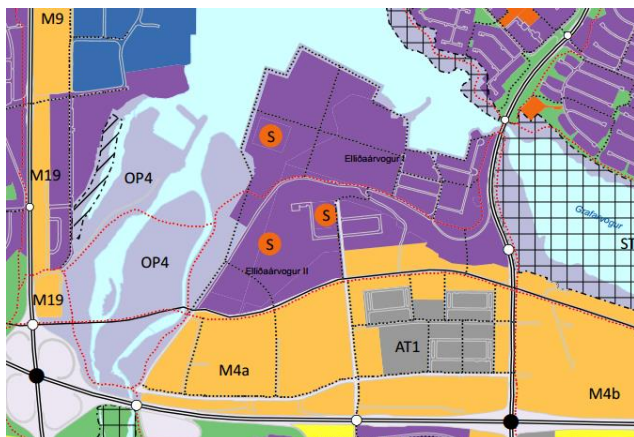
Svæðið sem áður var í útjaðri byggðar er nú nokkuð miðsvæðis í Reykjavík. Á svæðinu sem er eldri landfyllingar hafa verið iðnaðarfyrtæki, verkstæði og geymslur gegnum tíðina og enn er slík starfsemi víða.



Hluti myndar sem sýnir lykil þróunarsvæði Reykjavíkur til langrar framtíðar.

Svæðið ásamt öðrum svæðum innan rammaskipulagsins er eitt af lykil uppbyggingarsvæðum í borginni og gegnir stóru hlutverki í þeim markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur að þetta byggð í borginni. Á þessum svæðum er reiknað með að rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun.

3 Skipulagsleg staða - forsendur



Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Svæði rammskipulagsins sem er nokkuð umfangsmikið inniber mismunandi landnotkunarskilgreiningar eftir staðsetningu, þær eru íbúðarsvæði Elliðaárdalur I og Elliðaárdalur II, miðsvæði M4a og athafnasvæði AT1.

Landnotkunarskilgreiningin á því svæði sem hér um ræðir, sem er nýrst á svæðinu og að hluta til á nýrri landfyllingu, er íbúðarsvæði.

„Íbúðarbyggð (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).

Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir og útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti.

Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, sbr. nánari stefna í Skipulagi borgarhluta og/eða í hverfis- og deiliskipulagi.

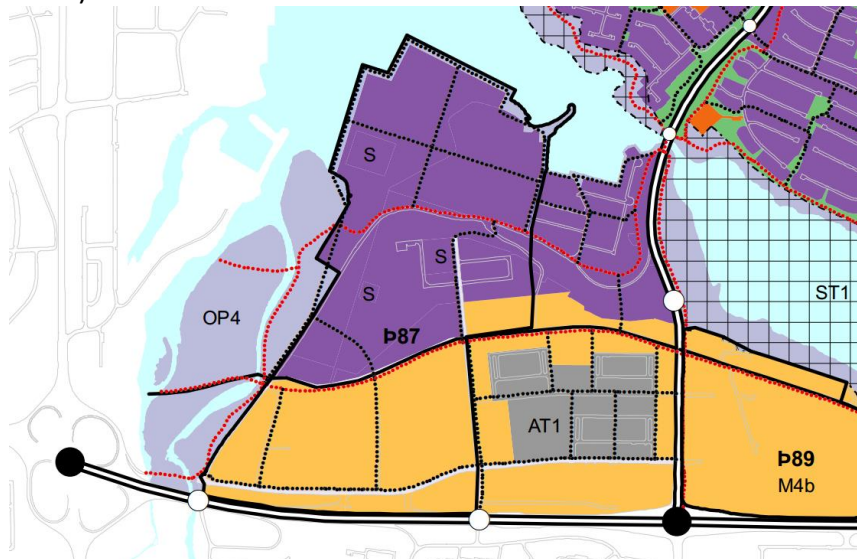
Fjölbreyttari landnotkun er enn fremur almennt heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarnar.“

Auk þess er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði Þ87, um það segir í kaflanum um borgarhluta 8 Grafarvogur:

Þ87 Elliðaárdalur-Ártúnshöfði. Íbúðarbyggð, miðsvæði

(M4a) og svæði fyrir samfélagsþjónustu. Svæðið í heild er um 115 ha svæði, þar af 5 ha ný landfylling. Í Bryggjuhverfinu eru fastmótuð byggð en aðrir hlutar svæðisins verða í þróun og uppbyggingu. Einkum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð næst Elliðaárdalunum og Grafarvogi, en blöndu íbúða og skrifstofa, verslana, þjónustu og léttis iðnaðar á syðri hluta svæðisins og næst aðalgötum. Alls er gert ráð fyrir um 2.800 nýjum íbúðum og 100 þúsund m² atvinnuhúsnæðis (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að

skipulagstímabili loknu. Áhersla er á 2-5 hæða samfellda byggð og borgarmiðað gatnakerfi. Sjá nánar um uppbyggingu og þróun svæðis í kaflanum Elliðaárvogur (sjá Borgin við Sundin).



Hluti borgarhlutakorts

Í kaflanum Borgin við Sundin er gerð frekari grein fyrir helstu uppbyggingarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar, þar segir m.a. eftirfarandi um svæðið allt:

Elliðaárvogur

Heildarbyggingarmagn:
500.000 m² (nettóaukning)

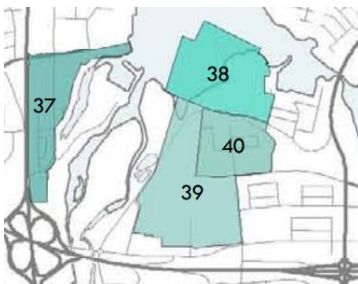
3.200 íbúðir
100.000 m² atvinnuhúsnæðis (nettóaukning)
7.400 íbúar
1.500 störf
2 grunnskólar

Á skipulagstímabilinu:

3.200 íbúðir
0 m² atvinnuhúsnæðis
(íbúðarbyggðin kallar á niðurrif atvinnuhúsnæðis og því er ekki um nettóaukningu að ræða til ársins 2030)

Meginforsendur byggðarþróunar í Elliðaárvogi. Lykil-tímasetningar

Iðnaður	Björgun flutt eigi síðar en 2016
	Ísaga flutt eigi síðar en 2023
	Steypustöðvar og malbikunarstöðvar 2018-22
Ósabraut	Tenging fyrir vistvæna ferðamáta yfir Elliðaár 2018-2026 (strætisvagnar, gangandi, hjólandi)
	Göngu- og hjólabrú yfir ósana 2013-2014
Súðarvogur	2012-2016
Bryggjuhverfi II	2014-2020
Ártúnshöfði	2014-2030



Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
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

Hluti myndar 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030.

Þessi kafli byggir m.a. á drögum að rammaskipulagi sem Kanon arkitektar og VSÓ unnu fyrir Reykjavíkurborg á árunum 2006-2010.

Það svæði sem hér um ræðir er innan svæðis 38.

Rammaskipulag Elliðaársvogs-og Ártúnshöfða

Landslag á Ártúnshöfða skiptir hverfinu í tvö megin svæði, byggðina uppi á höfðanum og byggðina niðri við vögin. Grænt belti teiknar upp gömlu strandlínuna og brún höfðans og myndar jákvæðan suð- og austlægan jaðar fyrir neðri byggðina. Ártúnshöfðinn er dreginn sérstaklega fram sem kennileiti með því að færa sjóinn aftur inn að honum með „Elliðahöfn“ sem sker sig inn í landfyllingu og skapar skilyrði fyrir lifandi byggð í nýju bryggjuhverfi sem snýr vel við sól og í skjóli fyrir hafgolu. Áberandi kennileitisbyggingar og útsýnispallur fremst á höfðanum styrkja þessa mynd. Borgarlínan um Stórhöfða er meginæð á efra svæðinu, en Sævarhöfðinn hlykkjast um neðra svæðið. Framlengdur Breiðhöfði liggur sem sjónás í gegnum efri og neðri byggðina þvert á Stórhöfða og Sævarhöfða og sameinar svæðin tvö. Frá Breiðhöfða er útsýni yfir Grafarvog til Esjunnar. Þessar 3 götur fá yfirbragð breiðstræta og er Stórhöfðinn þeirra breiðastur til að rúma samgöngulausn sem valin verður fyrir borgarlínuna. Meginkjarnar byggðarinnar myndast við torg þar sem Breiðhöfðinn sker Stórhöfða (Krossmýrartorg) og norðan gatnamóta Breiðhöfða og Sævarhöfða (Bryggjutorg). Efri byggðin nýtur útsýnis og almenningsgarða og torga, en sú neðri nálægðar við sjó og aðliggjandi náttúruþerfur í Elliðaárdal og Grafarvogi. Svæðin njóta nálægðar hvort við annað. Geirsnefi verði umbreytt í skjólgott og fjölbreytilegt útivistarsvæði fyrir aðliggjandi byggð og sem framlenging á útivistar- og náttúrusvæðinu í Elliðaárdal.



Rammi Bryggjuhverfis vestur/svæði 4 er innan rauðu punktalínunar.

4 Tilgangur

Deiliskipulagsáætlanir svæðisins verða unnar á grundvelli útkomu úr hugmyndasamkeppni og tillögu að rammaskipulagi. Áformin samræmast áformum Reykjavíkurborgar eins og þeim hefur verið lýst í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Svæðið mun verða viðbót við Bryggjuhverfið og verða fyrsti liðurinn í áframhaldandi uppbyggingu svæðisins. Svæðið liggur vel við uppbyggingu með tilliti til innviða borgarinnar og kemur til með að stuðla að bættri nýtingu borgarlandsins og góðum tengingum svæðisins við náttúru og byggð í næsta nágrenni.

5 Núverandi ástand

Stærstur hluti þess svæðis sem hér um ræðir er landfylling og hefur verið lóð og athafnasvæði Björgunar. Reiknað er með að þau mannvirki sem þar eru víki fyrir utan sílóin syðst á svæðinu, skoða á hvort þau geti nýst sem hluti uppbyggingar á svæðinu.

Á svæðinu eru uppsafnað efni og mön, gerður hefur verið samningu við Björgun um frágang svæðisins og er þar m.a. reiknað með að efnið verið nýtt til frágangs landfyllingarinnar og til þess að gera landið byggingarhæft.

6 Megin markmið

Í rammaskipulagi svæðisins er gerð grein fyrir öllum megináherslum sem fram komu í samkeppnislýsingu og niðurstöðum samkeppninnar. Við gerð deiliskipulags fyrir svæðin verður tekið mið af þeim niðurstöðum og áherslum sem þar koma fram.

Í tillögu að rammaskipulagi eru settar fram tölulegar upplýsingar varðandi íbúðar- og atvinnuhúsnæði, settur er fyrirvari um þær og tilgreint að fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæðis skuli skilgreint við gerð deiliskipulags. Þar verður áfram stuðst við þær forsendur sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, í skipulagssamkeppninni og tillögu að rammaskipulagi þar sem gert er ráð fyrir allt að 70-78 íbúðum á hektara. Skipulagið skal stuðla að mótun metnaðarfullrar uppbyggingar sem myndar umgjörð um staðaranda og áhugavert borgarlíf. Skipulagið skapi bæði eftirsóknarverð einkarými og almenningsrými sem höfða til íbúa og annarra notenda svæðisins til framtíðar.

7 Áherslur og leiðarljós

Eftirfarandi áherslur eru settar fram í aðalskipulagi sem leiðarljós fyrir rammaskipulag svæðisins og eiga þær einnig við þetta svæði:

Hagkvæm nýting lands

Vísað er til þess að á svæðinu verði gert ráð fyrir þéttri byggð á röskuðu landi, þar sem nýttar eru fyrirbyggjandi fjárfestingar og mannvirki. Byggð verði almennt 2 til 5 hæðir eftir staðsetningu og tegund húsnæðis. Fyrirkomulag bílastæða er á forsendum þéttar byggðar.

Græn svæði og vistkerfi

Mótuð verða fjölbreytt opin græn svæði og stuðlað að verndun vistkerfis. Lögð er áhersla á að gera Geirsnafið og nágrenni þess að útivistarperlu. Ekki verður gengið á opin græn svæði né lífríki Elliðaánna. Byggð skal mynda skjólgóð bæjarrými og aðgengi að útivistarsvæðum vera öruggt og gott.

Samgöngur

Skipulagið miðast við fjölbreytta samgöngumáta og samgönguás almenningssamgangna. Dregið verður úr neikvæðum áhrifum umferðar með mótun umferðarkerfis, hraðatakmörkunum, staðsetningu atvinnusvæða við stofnbrautir og því að koma í veg fyrir óþarfan gegnumakstur. Áhersla skal lögð á innri tengingar við Árbæ, Grafarvog og Voga.

Atvinna

Elliðaárvogarnir eru miðlægir á höfuðborgarsvæðinu og vel tengdir stofnbrautum. Við atvinnuuppbyggingu á að nýta þessa sérstöðu og leggja áherslu á skrifstofur, þjónustu og verslun.

Blöndun byggðar

Til að skapa ákveðið umhverfi og stytta ferðir eftir megni er lögð áhersla á blöndun byggðar. Miða skal við íbúðarbyggð fremst á Ártúnshöfða, við strandsvæði og í vogi. Atvinnusvæði verða meðfram stofnbrautum, og blöndun á miðju svæðisins.

Lýðheilsa.

Þættir í rammaskipulagi sem stuðla að lýðheilsu íbúa eru fjölbreytt búsetuform, þétt og lágreist byggð, aðgengi að náttúrunni, m.a. að Elliðaárvogi, öryggi, aðgengi að þjónustu og atvinnusvæðum, fjölbreyttur ferðamáti og útsýni.

Einnig skal hafa til hliðsjónar höfuðáherslur vistvænnar byggðar eins og þær koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur:

- Samfélag: Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Gæði byggðar: Að skipulag byggðar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýti undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Samgöngur: Að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum viðkomandi skipulagssvæðis. Gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verði sett í forgang.
- Vistkerfi og minjar: Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningarminja með markvissri verndun og viðhaldi.
- Orka og auðlindir: Stuðla skal að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun.
- Mannvirki: Að taka tilliti til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði skilyrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum.
- Náttúruvá: Gera viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum loftslagsbreytinga á lágsvæðum.

8 Efnistöð deiliskipulagsvinnunar

Auk áður nefndra áherslna og leiðarljósa aðalskipulags, skal hafa eftirfarandi markmið að leiðarljósi:

- Byggð falli vel að landslagi og byggji á samspili byggðar og náttúru.
- Hverfið verði heilsteypt, íbúðarbyggð með ríkan staðaranda.
- Manneskjan verði í fyrirrúmi á forsendum lýðheilsu, sjálfbærni og vistvænnar hugsunar.
- Byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf allra aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Mælikvarði byggðar verði manneskjulegur.
- Götu- og almenningssrými verði skjólgóð, vistleg og innihaldsrík.
- Umhverfið hvetji til reglulegrar hreyfingar og jákvæðra samskipta.
- Hverfið verði sjálfstæð heild en tengist vel við nærliggjandi byggð í Bryggjuhverfi.
- Áhersla verði á almenningssamgöngur og virka ferðamáta, sem dreifa álagi um hverfið.
- Með áherslu á umferðaröryggi verði umferðarnet hverfisins skilvirk og auðratað.
- Byggðin taki mið af fyrirliggjandi byggðarmynstri aðliggjandi hverfis.

9 Samræmi við aðrar skipulagsáætlanir

Við gerð deiliskipulagsáætlunarinnar verður byggt á stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og tillögu að rammaskipulagi svæðisins.

Á skipulagssvæðinu er ekki í gildi skipulagsáætlun, en aðliggjandi því er Bryggjuhverfið upphaflegt heildarskipulag þess var samþykkt 8.7.1997.

10 Mat á umhverfispáttum

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir nýrri 13 ha landfyllingu á aðliggjandi svæði. Um það bil 0.5 ha hennar er innan þessa skipulagssvæðis. Aðalskipulagið var umhverfismetið í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Fyrir liggur matsskýrsla „Landfylling í Elliðaárvogi, Reykjavík/mat á umhverfisáhrifum“ unnin af Mannviti nóvember 2016. Sú skýrsla tekur til nýrrar landfyllingar í framhaldi af núverandi landfyllingu sem svæði 4 nær til. Í 1. viðauka með lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 eru tilgreindar þær framkvæmir sem kunn að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. Landfyllingin sem nær inn á þetta deiliskipulag fellur undir gr. 10.23 í 1. viðauka í lögum 106/2000 Landfyllingin er áætluð undir íbúabyggð.

Eftirtaldir umhverfispáttir verði metnir við gerð skipulagsins:

- Hljóðvist
- Ásýnd svæðisins
- Starfsemi og samfélag
- Umferð
- Náttúruvá
- Mengunarhætta
- Heilsa og öryggi

11 Skipulagsferli

Tímasetning helstu verkafanga og kynninga fyrir almenning:

Febrúar 2017	Lýsingin samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
Febrúar 2017	Lýsing samþykkt í borgarráði.
Febrúar 2017	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem eru skilgreindir hér að neðan.
Mars-maí 2017 -	Deiliskipulagstillaga unnin.
Maí-júní 2017 -	Drög að deiliskipulagi kynnt fyrir hagsmunaaðilum. Unnið úr ábendingum til frekari vinnslu inn í skipulagið.
Júlí 2017	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa og á fundi umhverfis- og skipulagsráðs.
Ágúst-sept 2017 -	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst.
Sept-okt 2017 -	Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði.
Nóvember 2017	Tekið fyrir í borgarráði.

Nóvember 2017

Tillaga send Skipulagsstofnun.

Nóv-des 2017

Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

12 Samráð

Deiliskipulagið skal unnið í samráði við hagsmunaaðila. Skipulagsvinnan þarf að fara fram í góðri sátt við alla sem hafa hagsmuni af svæðinu og íbúa í nágrenninu til þess að tryggja hagsmuni heildarinnar.

13 Umsagnaraðilar

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Hverfisráð Grafarvogs
- Íbúasamtök Bryggjuhverfis
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- OR/Veitur
- Faxaflóahafnir
- Veiðimálastofnun
- Fiskistofa
- Landsnet

Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:

- Samgöngudeild umhverfis- og skipulagssviðs
- Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
- Skrifstofa framkvæmda og viðhalds hjá umhverfis- og skipulagssviði
- Skrifstofa náttúru og garða hjá umhverfis- og skipulagssviði
- Skrifstofa reksturs og umhirðu hjá umhverfis- og skipulagssviði