



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Bæjarháls - Hraunbær

við Tunguháls



Lýsing vegna gerð nýs deiliskipulags
skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Efnisyfirlit

1.	Inngangur	3
2.	Afmörkun og lýsing staðhátta	3
3.	Samgöngur	3
4.	Helstu viðfangsefni og meginmarkmið	4
5.	Tengsl við aðrar áætlanir	4
6.	Húsakönnun - byggðakönnun.....	5
7.	Umhverfisáhrif áætlunarinnar	6
8.	Samráð.....	7
b.	Helstu umsagnaraðilar	8

1. Inngangur

Reykjavíkurborg hyggst breyta hagnýtingu á lóðar sem er staðsett milli Bæjarháls / Hraunbæjar við Tunguháls úr opnu svæði í íbúðarbyggð. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina og því þarf að vinna lýsingu fyrir skipulagsvinnuna skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í þessari skipulagslýsingu er tekin saman yfirlit yfir þau verkefni sem liggja fyrir við gerð nýs deiliskipulags fyrir svæðið og gert grein fyrir helstu áherslum sem munu birtast í nýju deiliskipulagi.

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er núverandi landnotkun skilgreind sem opið svæði (OP) og því þarf aðalskipulagsbreytingu svo megi nýta lóðirnar undir íbúðarbyggð (ÍB). Samhliða þessari lýsingu er lögð fram lýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 fyrir umrætt svæði, skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga..

Ekki er gert ráð fyrir að unnið verði umhverfismat skv. 5.4. gr. skipulagreglugerðar nr. 90/2013 vegna deiliskipulagsins.

2. Afmörkun og lýsing staðhátta

Deiliskipulagssvæðið er innan staðgreinireits 4.345.1 og afmarkast af Bæjarhálsi til norðurs og Hraunbæ til suðurs en auk þess liggur vegurinn Tunguháls í gegn sem skiptir svæðinu upp í tvær lóðir. Svæðið er um 2,3 ha að stærð en lóðin vestan Tunguháls er um 1,23 ha að stærð og lóðin austan Tunguháls er um 1,05 ha. að stærð. Vestari lóðin liggur við lóðamörk Hraunbæjar 131 sem er bílskúrlóð.

Skipulagssvæðið er nokkuð slétt, grasi vaxið en á afmörkuðum reit við Tunguháls hefur verið plantað öpum og grenitrjám sem hafa dafnað vel en að öðru leiti er ekki mikið um gróður á lóðunum. Fylkir hefur nýtt svæðið sem boltavöll undanfarnir ár.

Landræman milli Rofabæjar og Bæjarháls hefur að geyma fjölbýlishús, verslanir og þjónusta af ýmsum toga. Uppbygging á ræmunni hófst árið 1990 með uppbyggingu þjónustuíbúðir fyrir aldraða við Hraunbæ 103-105. Hin síðar ár hafa fleiri byggingar bæst við og eru nýjustu byggingarnar byggðar 2008 og hafa að geyma heilsugæslu og bókasafn við Hraunbæ nr. 115.

Sunnan við Hraunbæ er löng röð af fjölbýlishúsum sem eru þekkt kennileiti í Árbæ, unnin eftir skipulagi Reynis Vilhjálmssonar og Stefáns Jónssonar. Húsin eru 3 - 4 hæðir og byggð á sjöunda áratugnum og komið fyrir með þeim hætti að góðir garðar, opin svæði og leikvellar eru á milli þeirra að sunnan verðu, en bílastæði að norðanverðu. Um er að ræða eina fjölmennustu götu landsins. Minjastofnun Íslands hefur lagt til að fjölbýlishúsaröðin við Hraunbæ fái gulan varðveisluflokk: *Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

3. Samgöngur

Deiliskipulagssvæðið liggur mjög vel við samgönguæðar í borgarhlutanum. Aðkoma ökutækja er annars vegar frá Bæjarhálsi til vesturs sem tengist inn á Höfðabakka og hins vegar Bæjarháls til austurs sem tengist inn á Suðurlandsveg. Einnig er aðkoma norður Tunguháls og aðkoma norður af Bæjarbraut á Hálsabraut sem tengist á Vesturlandsveg.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir að hjólastígur liggi meðfram svæðinu að norðanverðu, meðfram Bæjarhálsi. Í vinnu við hverfisskipulags Árbæjar liggur fyrir sérstök skoðun að leggja hjólastíg meðfram Rofabæ en Rofabæ er skilgreind borgargata þar sem sérstök áhersla er lögð á fegrun umhverfis og bættum samgöngum fyrir vistvæna samgöngumáta.

Almenningssamgöngur eru ágætast í nágrenni við deiliskipulagssvæðið en tvær strætisvagnaleiðir (5 og 16) fara að stoppustöðinni Rofabæ/Brekubæ sem er um 350m frá svæðinu. Báðar leiðir fara að skiptistöðinni í Ártúni og báðar leiðir liggja niður á Hlemm í miðborg Reykjavíkur.

4. Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Markmiðið með nýju deiliskipulagi m.a. að:

- vinna tillögu að nýju íbúðarsvæði í Árbænum á umræddu grassvæði milli Bæjarháls og Rofabæjar.
- tryggja fjölbreytni í íbúðarsamsetningu og að nýjar íbúðir uppfylli íbúðarþarfir í hverfinu. Lögð verður sérstök áhersla á rúmgóðar íbúðir fyrir stærri fjölskyldur.
- skoða ólíka möguleika í fjölgun íbúðarhúsnæðis. Miðað skal við 100-175 íbúðir.
- tryggja að ný uppbygging verði í sem mestri sátt við við íbúa og hagsmunaaðila.
- tryggja að uppbygging taki tillit til byggðarmynsturs aðliggjandi byggðar með hæðir húsa um 3-5 hæðir en geti farið hærra á einstaka stað.
- tryggja að uppbygging sé í mannlegum skala og endurspegli fallega og íslenska nútímabyggingarlist.
- afmarka nýjar lóðir fyrir fjölbýlishús, skilgreina byggingareiti og setja fram skilmála fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall.
- tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna og opinna grænna svæða.
- greina bílastæðarþörf og skilgreina fjölda bílastæða, tilhögun þeirra og hugsanlega samnýtingu. Sérstaklega verði skoðað möguleiki á bílastæðakjöllurum.
- setja fram skilmála um gróður, hjólageymslur, sorpgeymslur og fleira sem fram kann að koma við gerð deiliskipulagsins. Sérstaklega verði skoðað að lausnir í sorpmálum séu leyst miðlægt á hverri lóð til að auðvelda snögga afgreiðslu sorpbifreið. Einnig verði skoðað möguleiki á sameiginlegum yfirbyggðum hjólaskýlum innan lóða.
- kanna hvernig best væri að haga aðkomu bílaumferðar.
- skoða þverun fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við aðliggjandi vegi.

5. Tengsl við aðrar áætlanir

a. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn á opnu svæði (OP): „Opin svæði (OP). Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. (6.2.l gr. í skipulagsreglugerð).“ Því liggur fyrir að breyta þarf aðalskipulagi áður en deiliskipulag er samþykkt en samhliða lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag er einnig lögð fram lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi m.t.t. lóðarinnar og breytingu á hagnýtingu hennar úr opnu svæði í íbúðarbyggð og fjölgun íbúða.

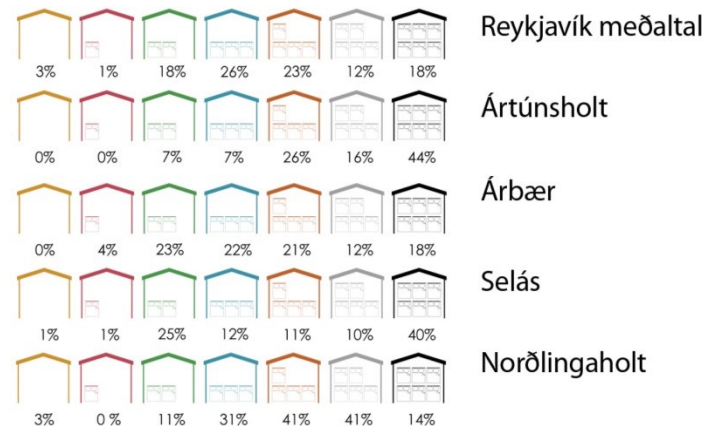


Mynd 1. Landnotkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Skipulagssvæði afmarkað með rauðri brotalínu

Í aðalskipulaginu er Bæjarháls skilgreindur sem tengibraut en Hraunbær sem venjuleg hverfisgata. Meðfram bæði Bæjarháls og Hraunbæ eru skilgreindir tengistígar fyrir gangandi og hjólandi umferð.

b. HverfisSKIPULAG – borgarhluti 5 – Háaleiti-Bústaðir

Vinna við fyrir hverfisSKIPULAG fyrir borgarhluta 7 – Árbæ er nú í gangi. Í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI er lögð áhersla á aukna þjónustu og tengslamyndum við hverfið og íbúa þess. Í greiningu á hverfiseiningunni Árbæ segir „Íbúaþróun, fjöldi íbúa og aldurssamsetning í Árbæ er í samræmi við meðaltal borgarinnar í heild. Íbúaþéttleiki hverfisins er í lágmarki sbr. gátlista um vithæfi byggðar og skipulags. Mikilvægt er því að þetta byggð og fjölga íbúum. Að öðrum kosti er búist við að íbúum í Árbæ fækki á næstu árum.“



Mynd 2. Meðal herbergisstærð íbúðarhúsnæðis í Árbæ

Mjög lítil frávík eru þegar borinn er saman herbergjafjöldi í íbúðum í Árbæ og Reykjavík í heild. Draga má þá ályktun að hverfið sé í jafnvægi hvað varðar æskilegan fjölbreytileika í íbúðastærðum.

Íbúaþéttleiki í Árbæ er samkvæmt gátlista um vithæfi byggðar og skipulags undir lágmarki eða um 17 íbúðir/ha. HverfisSKIPULAGSVINNAN miðar að því að styrkja núverandi byggð með hóflegri viðbót til að draga úr neikvæðum áhrifum fækkunar íbúa í hverfinu á þjónustuframboð. Við uppbyggingu á þróunar- og athugunarsvæðum verður lögð áhersla á að viðhalda byggðarmynstri hverfisins og laga nýja byggð að landslagi og þeirri byggð sem fyrir er.



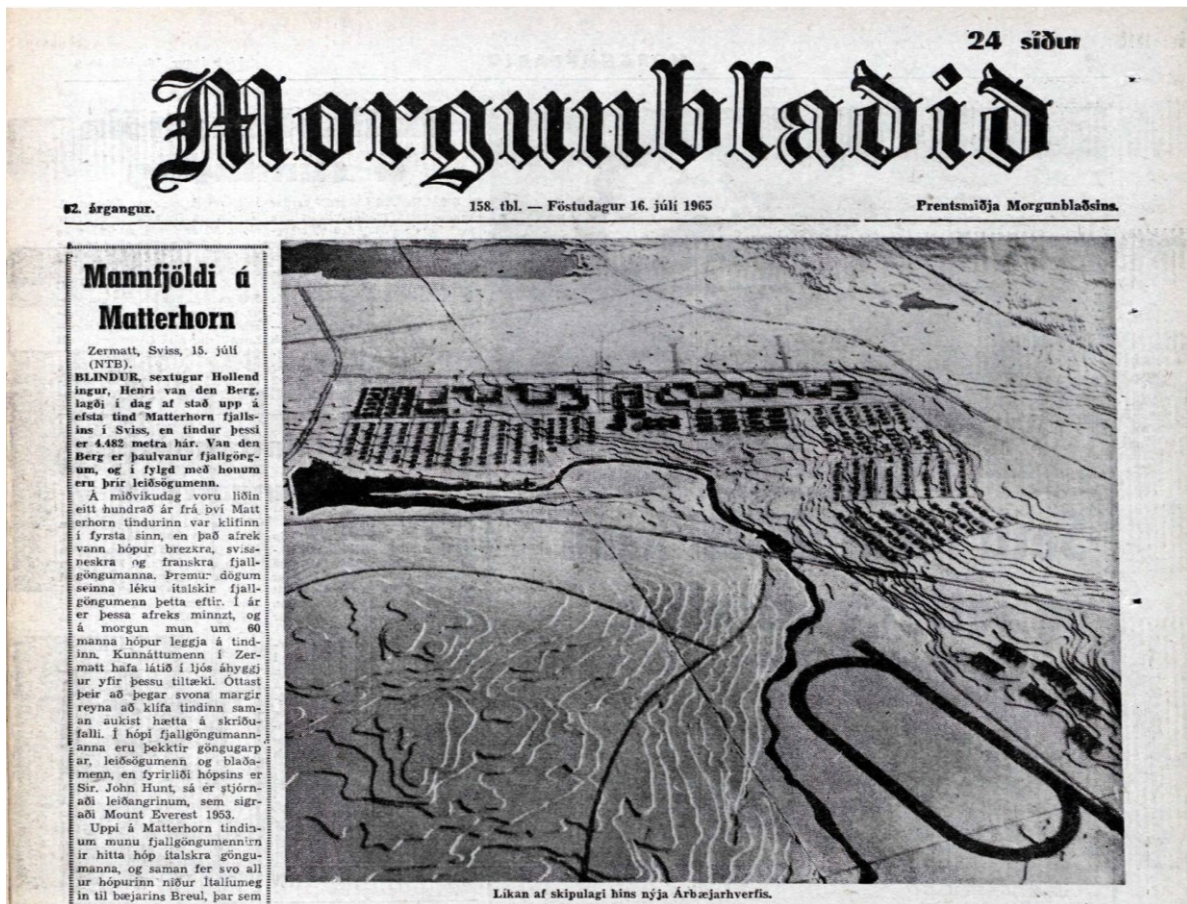
Mynd 3. Meðalstærðir húsnæðis í Reykjavík

6. HúSAKÖNNUN - byggðakönnun

Í drögum að byggðakönnun fyrir borgarhluta 7 – Árbæ frá árinu 2013 kemur fram að engar tegundir Minja séu skráðar á lóðina sem deiliskipulagssvæðið nær til. Um Árbæ segir m.a. í byggðakönnuninni:

Árið 1962 samþykkti Reykjavíkurborg hið svonefnda danska skipulag. Til að leiða skipulagsvinnuna var fenginn til landsins danskur prófessor, Peter Bredsdorff að nafni. Til stóð að danska skipulagið yrði í gildi til ársins 1983. Í fyrsta sinn var gert ráð fyrir nýjum byggðarkjörnum austan Elliðaáa.40 Fyrsta hverfið sem var skipulagt eftir hinu nýja skipulagi var Árbæjarhverfi. Hverfinu var fundinn staður í austanverðu holtinu sem lá að Elliðaá. Um mitt hverfið lá gamli Suðurlandsvegurinn en lagður var nýr vegur norðan megin við hverfið árið 1967 sem tók við hlutverki hans og fékk síðar nafnið Bæjarháls. Gamli Suðurlandsvegurinn fékk hinsvegar nafnið Rofabær; en götuheiti í hinu nýja hverfi fengu –bæjar endingu.

Samkvæmt danska skipulaginu var hinu nýja hverfi skipt upp í þrennt: Norðvestan megin við Rofabæ reis svonefnt garðhúshverfi. Garðhúsin voru í raun raðhús en voru kölluð garðhús því með hverju fylgdi lokaður garður. Austan við garðhúshverfið reis fjölbýlishúshverfi, sem samanstóð af þriggja hæða fjölbýlishúsum eða blokkum. Stærstur hluti þeirra liggur við götuna Hraunbæ, sem var þá og er enn fjölmennasta gata Íslands.



Mynd 4. Frétt úr Morgunblaðinu 1965 um nýtt hverfi í Reykjavík, Árbæ

7. Umhverfisáhrif áætlunarinnar

Ekki hefur verið unnið umhverfismat fyrir svæðið sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Ný íbúðarbyggð mun fjölga íbúum í hverfinu og styrkja nærliggjandi þjónustu og nýtingu innviða sem eru fyrir. Fjölgun íbúðarhúsnæðis vinnur gegn fækkun íbúa í Árbænum, fjölgun fjölskylduíbúða eykur valkost fyrir stærri fjölskyldur til að halda sig innan hverfisins og fyrir nýjar fjölskyldur til að flytjast í hverfið. (Sjá 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga: Við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma. Þá skal jafnframt við gerð skipulagsáætlana hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi.)

Uppbygging á svæðinu mun skapa skjól fyrir nærliggjandi íbúðarbyggðina gagnvart Bæjarhálsi og þar með hafa jákvæð áhrif á hljóðvist. Gera þarf greiningu á hljóðvist svæðisins við gerð deiliskipulagsins.

Fjölgun íbúa á svæðinu mun auka umferð á Hraunbæ, Tunguháls og Bæjarháls. Nýleg umferðartalning liggur ekki fyrir fyrrnefndar götur en skv. talningum frá 2008 fóru um 15.000 bílar á sólarhring um Bæjarháls og 1.786 bílar á sólarhring um þann hluta Hraunbæjar sem liggur vestan við Bæjarbraut, sem þykir mjög hóflegt. Fyrir framan verslunarkjarnann við Hraunbæ mæltist umferð um 6.800 bílar á sólarhring. Unnin verður greining á ferðafjölda vegna fjölgunar íbúa á svæðinu við vinnslu deiliskipulagsins, en almennt er gert ráð fyrir að ferðafjöldi vegna 100 íbúa eru 360 bílar/sólarhring heiman og heim. Gerð verður ný umferðartalning við gerð deiliskipulagsins.



Mynd 5 og 6. Umferðartalning frá 2008 við Bæjarháls/Hraunbæ. Ný talning fer fram við gerð deiliskipulagsins

8. Samráð

Nýtt deiliskipulag skal kynna fyrir hagsmunaaðilum. Skipulagsvinnan þarf að fara fram í góðri sátt við aðliggjandi og fyrirhugaða lóðarhafa til þess að tryggja gæði svæðisins og hagsmuni heildarinnar.

a. Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

Nóvember 2016	Deiliskipulagslýsingin samþykkt til auglýsingar í umhverfis- og skipulagsráði og í framhaldinu aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs.
Nóvember 2016	Lýsing samþykkt í borgarstjórn/borgarráði.
Nóvember 2016	Lýsing kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
Nóvember 2016	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.
Desember 2016 - mars 2017	Deiliskipulagstillaga unnin.
Apríl/maí 2017	Deiliskipulagstillaga kynnt fyrir lóðarhöfum og íbúum á íbúafundi.

Apríl/maí 2016/7	Deiliskipulagstillaga afgreidd á afgreiðslufundi skipulagssviðs.
Maí 2017	Deiliskipulagstillaga samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs.
Júní/júlí 2017	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst.
Júlí 2017	Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði.
Júlí 2017	Tekið fyrir í borgarráði
Júlí 2017	Tillaga send Skipulagsstofnun
Ágúst 2017	Tillaga auglýst í B-deild.

b. Helstu umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun

Umhverfisstofnun

Orkuveita Reykjavíkur (þar sem að hitaveitustokkur liggur í gegnum svæðið)

Hverfisráð Árbæjar

Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:

- Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar,
- Samgöngudeild umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur,
- Heilbrigðiseftirlitið.