



Reykjavík 14.09.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

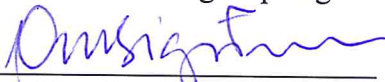
Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 12. september 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Gufunes

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í ágúst 2018 að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í breytingunni felst breytt landnotkun atvinnusvæðis að Gufunesi. Þróun blandaðrar byggðar. Tillagan var auglýst frá 6. júlí 2018 til og með 17. ágúst 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Íslenska Gámafélagið dags. 14. ágúst 2018. Einnig er lögð fram umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 31. ágúst 2018.

*Samþykkt með vísan til umsagnar umhverfis- og skipulagssviðs dags. 31. ágúst 2018.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í ágúst 2018, innkomnar athugasemdir og umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 31. ágúst 2018.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Gufunes

Breytt landnotkun atvinnusvæðis. Þróun blandaðrar byggðar

Breyting á aðalskipulagi

Sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, málsmeðferð samkvæmt 30.-32. gr



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 20
Ágúst 2018

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann _____ 20__.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 20__.

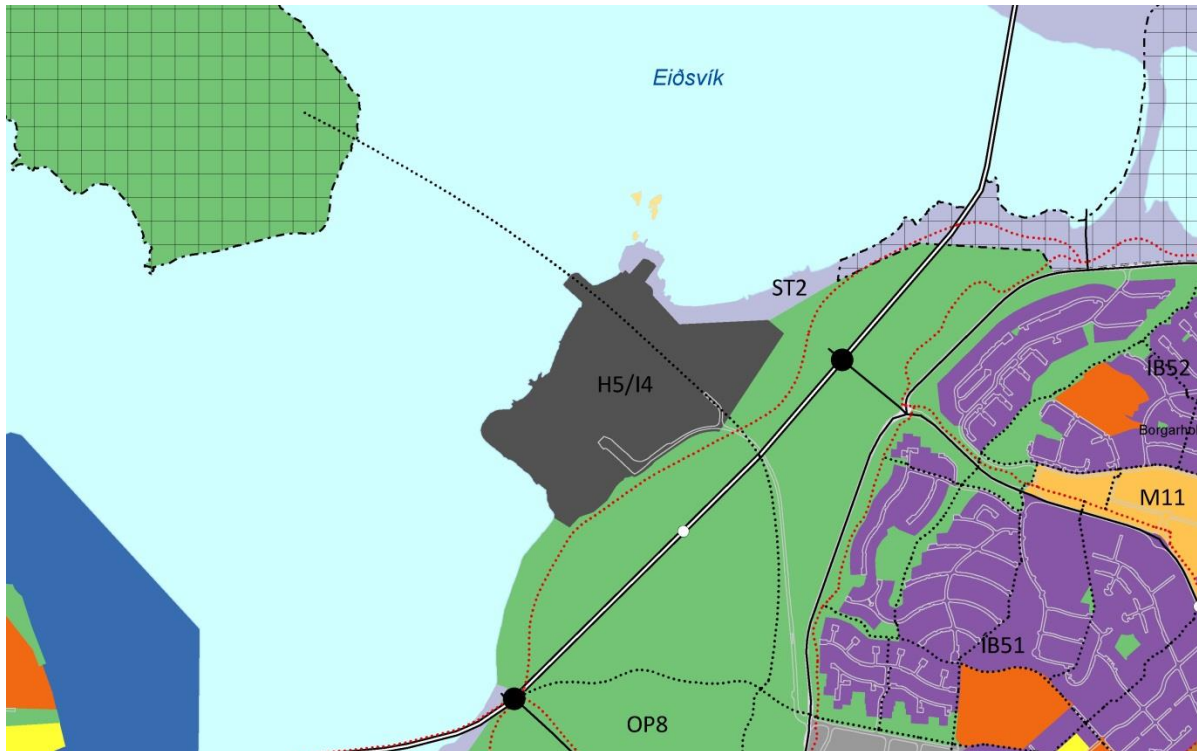
Efnisyfirlit

1. Inngangur – gildandi stefna	4
3. Markmið breytinga	7
4. Breytingartillögur.....	8
4.1. Þéttbýlisuppdráttur. Breytt landnotkun.....	8
4.2. Skilgreining landnotkunar.....	10
4.3. Nýtt byggingarsvæði fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð	11
4.4. Aðrar uppfærslur á skipulagsgögnum	12
5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðal- og svæðisskipulags	12
6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	17
7. Afgreiðslu- og kynningarferli	17
Viðaukar	18

1. Inngangur – gildandi stefna

Í AR2010-2030 er ekki mörkuð ákveðinn stefna um Gufunesið sem atvinnusvæði til langrar framtíðar. Vegna núverandi starfsemi á svæðinu var svæðið skilgreint sem iðnaðarsvæði/hafnarsvæði (I4, H5, sjá mynd 1), en ekki gert ráð fyrir að magn iðnaðarhúsnæðis á svæðinu myndi aukast (sjá töflu 5, bls. 59).¹ Til lengri tíma litið var horft til þess að á svæðinu gæti þróast blönduð byggð og fínlegri starfsemi. Þetta endurspeglast í skilgreiningu svæðisins (I4, H5):²

„Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. Þessi starfsemi er þó víkjandi á svæðinu og stefnt er að breyttri landnotkun í Gufunesi þegar líður á skipulagstímabilið með blandaðri byggð og þrífalegri starfsemi.“



1. mynd. Þéttbýlisuppdráttur AR2010-2030 (hluti). Núverandi atvinnusvæði í Gufunesi er skilgreint sem iðnaðar- og hafnarsvæði (I4, H5).

Framtíðarmöguleikar Gufuness og aðliggjandi útivistarsvæðis voru til umræðu fyrir samþykkt aðalskipulagsins, af hópi sem bogarstjóri skipaði í mars 2013. Hópnun var ætlað að fjalla um tækifærin í Gufunesi og marka ákveðna sýn fyrir svæðið til framtíðar. Í framhaldi þeirrar vinnu var ákveðið að efna til hugmyndasamkeppni um heildarskipulag Gufunessvæðisins. Samkeppni hófst á fyrri hluta árs 2016 og lágu niðurstöður fyrir í lok ársins. Meginmarkmið samkeppninnar var að skoða hvernig svæðið myndi nýtast best fyrir nærliggjandi hverfishluta í Grafarvogi og borgina í heild, og var leitað eftir sterkri heildarsýn fyrir Gufunessvæðið. Ákveðið hefur verið að vinningstillagan (sjá mynd 2), sem gerir ráð fyrir blandaðri byggð, verði höfð sem grunnur fyrir 1.áfanga að deiliskipulagi Gufunessvæðisins, en gert er ráð fyrir að svæðið verði skipulagt í nokkrum áföngum.

¹ Stuðst er við og vísað í skipulagsgögn úr undirritaðri staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá aðalskipulag.is), í umfjöllun og lýsingu breytinga.

² Í lýsingu svæðisins í B-hluta segir eftirfarandi um svæðið (þ88): „Gert er ráð fyrir starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafna- og iðnaðarsvæða. Iðnaðarstarfsemi á svæðinu er víkjandi en gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegri atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni“.



2. mynd. Vinningstillaga hollensku arkitektastofunnar jvantspijker + Felixx.

Nokkru áður en hugmyndasamkeppninni var hleypt af stað, þá var samþykktur í borgarráði samningur við RVK-studios um kaup á fasteignum í Gufunesi undir kvikmyndaver í ákveðnum byggingum á svæðinu og vilyrði fyrir stærra svæði austan bygginganna. Kvikmyndaverið verður akkeri í framtíðarþróun Gufunessvæðisins og var ein af grunnforsendum í samkeppninni. Eignarhald á

byggingum er enn alfarið í eigu Reykjavíkurborgar en til stendur að selja byggingar tengt kvikmyndaverinu.

Á grundvelli þessa er lagt til að gerð verði breyting á aðalskipulaginu varðandi hluta svæðisins (sbr. mynd 3) og hafinn undirbúningur að því að þróa blandaða byggð á svæðinu. Breytingin felur í sér skerðingu á núverandi iðnaðarsvæði og er nýtt miðsvæði fyrir blandaða starfsemi og íbúðarbyggð skilgreint, sem tekur yfir að hluta opið svæði (sjá mynd 4 og kafla 4.1.). Gætt er þess að skerða ekki náttúrulega strandlínu og er skilgreint strandsvæði í aðalskipulagi óskert eða breytt óverulega. Breytingin snertir ekki þann hluta sjávarsíðunnar sem nýtur hverfisverndar.



3. mynd. Áætluð afmörkun svæðisins samanber drög að deiliskipulagi. Byggingarsvæðið nær einkum til núverandi atvinnusvæðis en teygir sig yfir opið grænt svæði til austurs. Strandlengjan og opin svæði meðfram henni eru óskert.

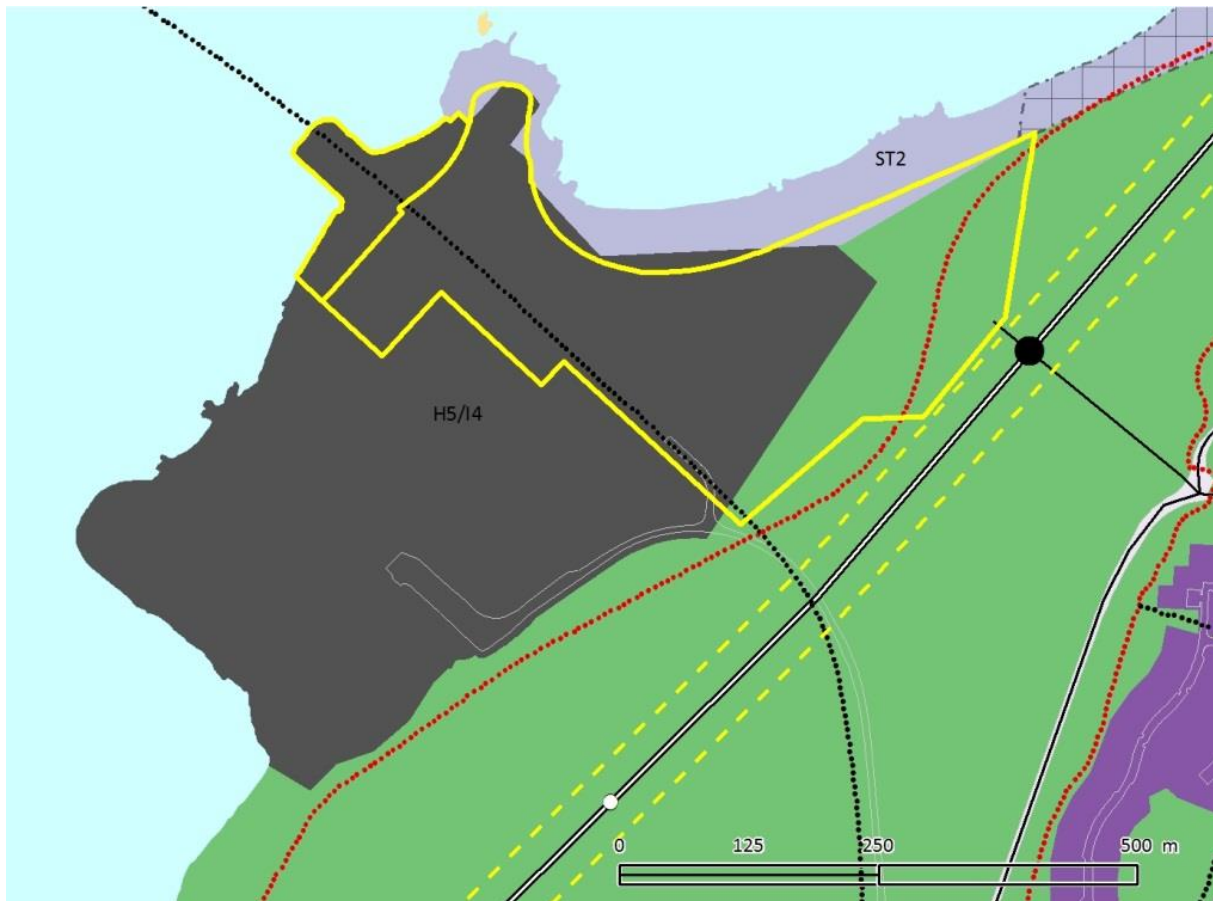
Breyting á aðalskipulagi er kynnt samhliða deiliskipulagi fyrir 1. áfanga uppbyggingar. Fyrirhuguð breyting felur ekki í sér framkvæmdir sem heyra undir lög um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda, en gerð er grein fyrir helstu umhverfisáhrifum í kafla 5.

Eftir samþykkt tillögunnar í Borgarráði var framsetning tillögunnar endurbætt í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar, dagsettar 28. júní 2018. Bætt hefur verið við frekari uppfærslu á skipulagsgögnum, skýringarmyndum og töflum, sem eru í samhljómi við samþykktar breytingartillögur (sjá kafla 4.4.). Einnig hefur verið bætt við skýringum og frekari rökstuðningi í kafla 4.1 og 5.

3. Markmið breytinga

Markmið og tilgangur breytingar:

- Styrkja og auka fjölbreytni atvinnulífs í Reykjavík með uppbyggingu atvinnukjarna á sviði afþreyingariðnaðar og listsköpunar
- Framfylgja markmiðum aðalskipulags um að þróa blandaða byggð í Gufunesi og stuðla að þrífalegri starfsemi á svæðinu
- Styðja við megin markmið aðalskipulagsins um bættu nýtingu vannýttra atvinnusvæða og að endurskipuleggja slík svæði
- Stuðla að uppbyggingu á svæðinu í samræmi við markmið hugmyndasamkeppni um Gufunesið og niðurstöður þeirrar samkeppni
- Stuðla að fjölbreyttari byggð og starfsemi, sem styður við og styrkir Grafarvog sem hverfisheild
- Styðja við húsnaðismarkað og fjölbreyttara framboð húsnaðis



4. mynd. Breytingin tekur til iðnaðarsvæðisins við Gufunes og opins svæðis austan athafnasvæðisins (sjá afmörkun með gulri línu). Rétt er að undirstrika að afmörkun iðnaðarsvæðisins í gildandi aðalskipulagi endurspeglar ekki að fullu núverandi afmörkun athafnaslóða. Þá er afmörkun strandsvæðis (ST2) á uppdrætti ekki alveg í línu við afmörkun núverandi athafnaslóða. Strandsvæðið stækkar eða minnkar til samræmis. Þá er gert ráð fyrir að strandsvæðið stækki til suðurs yfir bryggjusvæðið. Helgunarsvæði Sundarbautar er sýnt með brotalínu en mörk landnotkunar svæða er í minnsta lagi 50 m frá miðlínu Sundabautar. Með breytingunni er að nokkru leyti verið að færa landnotkun á svæðinu í sama horf og var í Aðalskipulagi Reykjavíkur (AR2001-2024), þegar áformuð var blönduð byggð í Gufunesi og áformuðum landfyllingum sem nú hafa verið felldar út (sjá mynd 6).

4. Breytingartillögur

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til:

4.1. Þéttbýlisuppráttur. Breytt landnotkun

Þéttbýlisuppráttar varðandi landnotkun í Gufunesi (I4, H5) er breytt þannig að hluti núverandi iðnaðarsvæðis er breytt í miðsvæði sem heimilar blandaða byggð. Skil milli landnotknarsvæðanna ráðast af aðalgötunni í Gufunesi, en í samræmi við markmið aðalskipulagsins er einnig gert ráð fyrir að vestari hluti svæðisins breytist í blandaða byggð þegar til lengri tíma litið. Vegna núverandi starfsemi er þó ekki tímabært að breyta vesturhluta iðnaðarsvæðisins. Breyting landnotkunar í áföngum er líka í samræmi við hugmyndafræðina með þróun svæðisins, að svæðið taka breytingum smátt og smátt og eldri byggingar verði sem mest nýttar í þágu nýrrar byggðar. Fyrir liggur ákveðin heildarsýn fyrir svæðið sem kom fram í samkeppninni og verður horft til hennar þegar ráðist verður í skipulag næsta áfanga og þá er mikilvægt að horfa frekar til tenginga við núverandi hverfi í Grafarvogi. Iðnaður á svæðinu er víkjandi og líklegt að ráðist verði í undirbúning síðari áfanga á næstu misserum. Það er því sýnt að ekki verður um langvinnt nábýli iðnaðarstarfsemi og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar á svæðinu. Hið nýja miðsvæði tekur að hluta yfir svæði sem nú er opið svæði og mörk þess teygja sig lítillega inn á svæði sem skilgreint er sem strandsvæði í gildandi aðalskipulagi. Mörkin taka þó fyrst og fremst mið af núverandi lóðaafmörkun athafnasvæða.

Breytingartillögur taka ekki til skipulags Sundabrautar. Gengið er út frá því að ný byggingarsvæði taki mið af helgunarsvæði Sundabrautar, eins og hún er sýnd í gildandi aðalskipulagi. Miðað er við að tryggt verði 100 m belti fyrir helgunarsvæði Sundabrautar á þessum kafla. Nákvæm staðsetning gatnamóta né útfærsla þeirra hefur verið ákveðin og bíður það endurskoðunar á heildarskipulagi Sundabrautar, sbr. ákvæði gildandi aðalskipulags (sjá bls. 149, kaflinn Vistvænar samgöngur, aðalskipulag.is). Samkvæmt frumathugunum á útfærslu skipulags Sundabrautar á þessu svæði munu tvenn mislæg gatnamót rúmast á þessu svæði (sjá nánar kafla 5).

Aðalskipulagstillagan felur því ekki í sér breytingar á að aðalगतnakerfinu og verður það tekið til endurskoðunar í tengslum við heildarskipulag Sundabrautar. Bætt er við strandstíg frá bryggjussvæði og austur með ströndinni.

Fyrir breytingu:



LANDNOTKUN

- Íbúðarbyggð (ÍB) (sjá nánar kaflann Skipulag borgarluta)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Miðsvæði (M) (sjá nánar mörk svæða í kaflanum Miðsvæði)
- Miðborg (M) (sjá nánar mörk svæða í kaflanum Miðborg)
- Verslun og þjónusta (VP) (sjá nánar kaflann Skipulag borgarluta)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Hafnir (H) (sjá nánar mörk svæða í kaflanum Hafnarsvæði)
- Innri höfn
- Flugvelli (FV) (tímabundnar heimildir um starfsemi flugvallar í Vatnsmýri er að finna í kaflanum Landnotkun í A-hluta greinargerðar)
- Veitur og helgunarsvæði (VH)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Vegir, götur og stígar (VE) (sjá nánar kaflann Veitur)
- Opin svæði (OP)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)
- Strandsvæði (ST)

VERNDARSVÆÐI

- Vatnsból (VB)
- Vatnsvernd - grannsvæði (VG)
- Vatnsvernd - fjarsvæði (VF)
- Fríðlýst svæði (FS)
- Hverfisvernd (HV) (sjá einnig kaflann Náttúra, landslag og útivist, og kaflann Borgarvernd)
- Minjavernd (MV) (sjá einnig kaflann Náttúra, landslag og útivist)

SAMGÖNGUR

- Mislæg gatnamót*
- Akstursbrú/akstursgöng
- Göngubrú/undirgöng¹
- Jarðgangamunni
- Stofnstígar²
- Tenglstígar²
- Reiðleiðir
- Stofnbraut
- Tengibraut
- Jarðgöng
- Aðrar götur³

Eftir breytingu:



4.2. Skilgreining landnotkunar

Lagt er til að hið nýja miðsvæði fái eftirfarandi skilgreiningu og bætist við kaflann *Miðborg og miðsvæði*, bls. 53 og í kaflanna *Landnotkun*, bls. 209, viðbót við skilgreiningu svæðis eftir auglýsingu er undirstrikuð):

M24 Gufunes: Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði afþreyingar- og kvikmyndaiðnaðar og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Verslun og þjónusta er heimil, þ.m.t. matvöruverslanir og nærþjónusta sem þjónar byggðinni. Veitinga- og gististaðir (flokkar I-III) og (I-IV) eru heimilir á svæðinu.³ Á afmörkuðu svæði næst hafnarsvæðinu er heimilt að gera ráð fyrir hærri byggingu (9 hæðir eða hærri) samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Núverandi iðnaðarstarfsemi sem teygir sig inná svæðið að hluta verður heimil áfram í samræmi við gildistíma leigusamnings viðkomandi fyrirtækis. Mögulegt er að endurnýja starfsleyfi innan tímaramma samningsins.

Lagt er til að standsvæði ST2 teygir sig til suðurs um hafnarsvæðið við Gufunes. Vegna þess er lögð til eftirfarandi viðbót við skilgreiningu viðkomandi svæðis, sbr. bls. 213 í kaflanum *Landnotkun* (viðbót feitletruð):

„ST2. Blikastaðakró / Geldinganes. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins skal miða að því að halda strandlengjunni óspilltri. Gera þarf fjöruna aðgengilega og setja upp fræðsluskilti og áningarstaði þar sem við á. Þar sem svæðið mætir hafnarsvæðinu í Gufunesi er gert ráð fyrir fjölbreyttari mannvirkjagerð og starfsemi sem styður við útivist á svæðinu, samkvæmt ákvörðunum þar um í eiliskipulagi.“

³ Tölur 2 og 3, bls. 221-222 verða uppfærðar til samræmis vegna veitinga- og gististaða og tafla 4, bls. 223, vegna matvöruverslana í endanlegri útgáfu.

4.3. Nýtt byggingarsvæði fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð

Skilgreindur er nýr byggingarreitur á mynd 13, bls. 32-33, nr. 61, þar sem gerð er grein fyrir umfangi íbúðarbyggðar á svæðinu. Eftirfarandi breytingar eru gerðar á umræddri mynd (aðeins hluti myndar 13 er sýnd hér að neðan):



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
41	Spöngin-Móavegur	130	1,40	90	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	40,00	40	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	0,30	75	6-10	2016-2020
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	50	6,00	12	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6-10	2020-2024
46	Suður-Mjódd	130s	1,40	90	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Suðurlólar	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1-2	2016-2020
51	Vindás-Brekknáas	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53-55	Úlfarsárdalur - Leirjörð	1.100	75,50	25	2-6	2012-2030
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030
60	Hraunbær - Bæjarháls	200	2,40	80	2-5	2018-2030
61	Gufunes	500	11,50	40	2-5	2018-2030

* Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þétting allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum innregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um innregna 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. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsroðun svæða á mynd 14.

s Smálíbúðir, nemendalíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara; að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefni og þau hafa samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er lítið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðarsvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

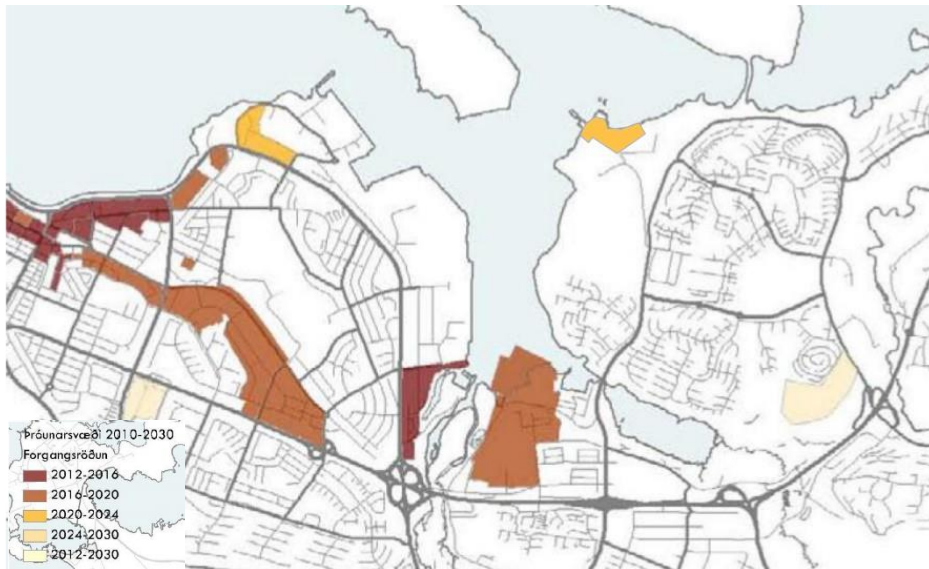
Gert er ráð fyrir að hæðir húsa á svæðinu verði almennt 3-5 hæðir. Þó má gera ráð fyrir hærri byggingu á afmörkuðu svæði, næst höfninni, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, sbr. skilgreiningu miðsvæðis M24 að framan. Deiliskipulag fyrsta áfanga uppbyggingar, sem auglýst er samhliða aðalskipulaginu, tekur þó ekki til þessa svæðis.

Nettóaukning atvinnuhúsnaðs á svæðinu er óveruleg í samhengi stefnumörkunar um helstu atvinnusvæði í aðalskipulaginu. Nokkur aukning verður á atvinnuhúsnaði (sjá umfjöllun í kafla 5 og deiliskipulag 1. áfanga) auk þess sem núverandi húsnaði gengur í endurnýjun lífdaga. Miðsvæði M24, Gufunes er þó bætt við í töflu er listar upp helstu miðsvæði borgarinnar (sjá kafla 4.4.)

4.4. Aðrar uppfærslur á skipulagsgögnum

Í samræmi við tillögu um breytta landnotkun, byggingarmagn og fjölgun íbúða í Gufunesi eru neðangreind atriði einnig uppfærð í aðalskipulaginu. Sá hluti Gufuness sem er skilgreindur sem miðsvæði, er bætt inn á mynd er sýnir lykil þróunarsvæði aðalskipulagsins og forgangsöröðun þeirra, sbr. breytingar sem lýst er í kafla 4.3. Einnig er tafla yfir helstu miðsvæði í kaflanum Skapand borg, breytt og uppfærð, þar sem Gufunesið er listað upp með helstu miðsvæðum borgarinnar:

Breyting á mynd 14, í kaflanum Borgin við Sundin (bls. 34, aðeins hluti myndar sýndur):



Breyting á töflu 3 í kaflanum Skapandi borg (bls. 52). Framsetning töflunnar er einnig uppfærð:

Tafla 3. Miðsvæði í AR2010-2030 - Helstu svæði (bindandi stefna)				
Eingöngu sýndar stærðir nýrra svæða þar sem uppbygging er ekki langt komin.				
Nettó aukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m2). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði +/-20%.				
	Stærð ha	Aukning byggingarmagns	Áætluð aukning til 2030*	Fjöldun íbúða
Miðborg (M1a-M1c)		200.000	160.000	2.350
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)		10.000	10.000	100
Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)		60.000	60.000	300
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4	30.000	10.000	150
Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)		35.000	10.000	500
Höfðar (M4a)	45	100.000	-10.000	
Höfðar (M4b)	25	70.000	35.000	
Keldur (M4c)	70	50.000	10.000	400
Keldnaholt (M4d)	36	100.000	20.000	
Vísindagarðar (M5a)	21	60.000	25.000	500
BSÍ-reitur (M5b)	5	30.000	10.000	
Háskólinn í Reykjavík (M5c)	18	115.000	25.000	
Hlíðarendi (M5d)	8	75.000	25.000	650
Borgartún (M6a)		78.000	50.000	350
Kirkjusandur (M6b)		50.000	25.000	300
Skógarhlíð (M7)	8	12.000	12.000	
Kringlan (M8)		100.000	35.000	
Köllunarklettur	10	85.000	45.000	150
Vatnagarðar-Súðarvogur (M9)	6	10.000	10.000	
Vogabyggð	14	40.000	20.000	
Grafarholt (M9)		5.000	5.000	1.300
Hallar (M9)	14	5.000	5.000	
Korputorg (M9)	31	25.000	5.000	
Fossaleynir (M10)	22	7.500	7.500	
Spöngin (M11)		5.000	5.000	130
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	16	60.000	45.000	280
Gufunes (M24)	12	20.000	20.000	500

*Nettóaukning. Ekki bindandi tala. Til viðmiðunar, m.a. vegna umferðarspáa og til samræmis við svæðisskipulagið 2024.

5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðal- og svæðisskipulags

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Gerð er grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaganna, hér að neðan.

Styðja breytingar við megin markmið aðalskipulagsins og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins?

Gufunes er vannýtt iðnaðarsvæði sem er innan vaxtarmarka aðalskipulags og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Í samræmi við markmið aðal- og svæðisskipulags um sjálfbæra borgarþróun og endurnýtingu úr sér genginna svæða (brownfield) er eðlilegt að svæðið verði endurnýjað fyrir þéttari og blandaðri byggð. Í aðalskipulaginu var lagt til að það skref yrði tekið þegar líður á skipulagstímabilið og landnotkun svæðisins breytt. Í ljósi þeirra áforma sem gerð er grein fyrir í inngangi, þá hefur verið ákveðið að hefja endurskipulagningu svæðisins fyrr en ella. Gufunesið hefur ekki miðlæga legu, sbr. viðmið um forgangsroðun íbúðarsvæða (sjá töflu 8 og mynd 9, bls. 29 í kaflanum Borgin við Sundin). Það eru hinsvegar markmið aðalskipulagsins að þetta byggð á vannýtum atvinnusvæðum og eðlilegt að gera ráð fyrir íbúðarbyggð þar til að styðja við hinn nýja atvinnukjarna. Það eru einnig markmið aðalskipulagsins að styrkja tengsl byggðarinnar við sjávarsíðuna, samanber megin markmið um borgina við Sundin (sjá mynd 14, bls. 34, í kaflanum Borgin við Sundin). Því er talið réttlætanlegt að heimila undirbúning fjölgunar íbúða á þessu svæði á fyrri hluta skipulagstímabilsins, en ætla má að íbúðir verði ekki fullgerðar á svæðinu fyrr en á tímabilinu 2020 til 2024. Þessi 500 íbúða fjölgun er ekki talin hafa áhrif á forgangsroðun á öðrum svæðum. Það er hinsvegar mikilvægt að huga fljótlega að heildrænu mati á forgöngsroðun íbúðarsvæðanna og fjölgun íbúða miðað við gildandi forsendur aðalskipulagsins. Um er að ræða þróun nýs atvinnukjarna á höfuðborgarsvæðinu sem styður við uppbyggingu afþreyingariðnaðar og nýsköpunar á því sviði. Slík uppbygging styður vel við megin markmið í atvinnustefnu aðalskipulagsins og leiðarljós svæðisskipulagsins um að auka alþjóðlega samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins (sbr. markmið 3.1.). Á svæðinu er einnig gert ráð þjónustu og verslun sem styður við viðkomandi atvinnustarfsemi. Enn fremur er fyrirhuguð uppbyggingu all nokkurs fjölda íbúða sem þjónar og styður við atvinnustarfsemi á svæðinu auk almennra íbúða.

Vegna nýrrar uppbyggingar á svæðinu er mikilvægt að styrkja þjónustu almenningssamgangna og efla hjóla- og göngustígakerfi frá svæðinu. Í dag liggur svæðið ekki vel við gatnakerfinu og almenningssamöngum og sýnt að uppbygging Borgarlínu eða hágæða almenningssamgangna verður ekki í næsta nágreinni við svæðið á næstu árum. Til lengri framtíðar litið, með samgöngutengingu yfir Kleppsvík, þá verður svæðið betur tengt miðborginni og atvinnukjörnum á nesinu og verður þá væntanlega auðveldar að þjóna svæðinu og Grafarvogi með skilvirkari almenningssamgöngum. Almenningsamgöngur á sjó hafa einnig verið nefndar sem möguleiki til að þjóna svæðinu. Gufunesið fellur, að sinni a.m.k., undir flokkinn „annað þéttbýli“ samkvæmt svæðisskipulaginu. Tillaga að deiliskipulagi Gufuness eru þó talin uppfylla í öllum meginatriðum þær kröfur og þau viðmið sem sett eru fram um samgöngumiðuð svæði í töflu 2, bls. 36 í svæðisskipulaginu.

Sem nýr atvinnukjarni, þar sem eðlilegt er að heimila íbúðir í bland í samræmi við markmið aðal- og svæðisskipulags, og sem grundvöllur að nýrri skapandi atvinnugrein á höfuðborgarsvæðinu, þá samræmist fyrirhuguð uppbygging vel megin markmiðum bæði aðal- og svæðisskipulags.

Hafa breytingar í för með sér áhrif á umhverfi og náttúru?

Með breytingunni er fyrst og fremst verið að leggja til uppbyggingu á þegar röskuðum svæðum (brownfield; sjá mynd 5). Byggingarsvæðið er þó stækkað eilítið til austurs og nær til svæða sem eru skilgreind í gildandi aðalskipulagi sem opin svæði (OP). Þau svæði sem gengið er á hafa ekki sérstakt verndargildi né útivistargildi. Ósnortin svæði með strandlengjunni njóta áfram verndar (sjá mynd 3).

Vegna mögulegrar mengunar í jarðvegi á svæðinu, verður að kanna vel ástand hans áður en ráðist er framkvæmdir, sjá nánar deiliskipulag 1. áfanga.

Hefur breytingin áhrif á atvinnustefnu og framboð atvinnusvæða?

Breytingartillagan hefur óveruleg áhrif á stefnu aðalskipulagsins um iðnaðar- og athafnasvæði. Við gerð aðalskipulagsins var ekki gengið út frá því að Gufunesið gegndi mikilvægu hlutverki sem svæði fyrir framtíðaruppbyggingu iðnaðar (sbr. tafla 5, bls. 59). Tillagan gerir einnig ráð fyrir því að svæðið verði skipulagt í áföngum og starfsemi sem nú er á syðri hluta svæðsins verður ekki fyrir áhrifum af breytttri landnotkun. Í breytingunni felst einkum að atvinnuhúsnæði sem hefur verið vannýtt á svæðinu er glætt nýju lífi og markmiðið er að skapa nýjan klasa fyrir skapandi starfsemi á sviði afþreyingariðnaðar. Einnig er gert ráð fyrir að byggingarmagn atvinnuhúsnæðis aukist lítillega.



5. mynd. Núverandi byggð í Gufunesi. Fyrirhuguð endurskipulagning tekur einkum til núverandi atvinnulóða og nærliggjandi svæða sem hefur verið raskað.

Umfangsmesta starfsemin sem þarf að víkja af svæðinu er Íslenska gámafélagið og hefur henni verið fundinn staður á Esjumelum

Hefur breytingin áhrif á þjónustustofnanir?

Breytingartillagan gerir ráð fyrir verulegri fjölgun íbúa. Það þarf því að rýna uppbygginguna m.t.t. fyrirliggjandi nemendaspáa fyrir grunn- og leikskóla í Grafarvogi og meta hvaða skólalæruverfi svæðið muni tilheyra. Samkvæmt hugmyndum í deiliskipulagi eru gert ráð fyrir íbúðum á hagstæðu verði sem gætu hentað ungu fólki. Fjölgun nemenda, einkum á grunnskólastiginu, ræðst þannig að stærð og gerð íbúðanna og fjölda þeirra sem geta talist fjölskylduvænar. Drög að tillögunni verða send til skóla- og frístundasviðs til umsagnar og munu frekari upplýsingar liggja fyrir þegar endanleg tillaga liggur fyrir.

Hefur breyting áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði.

Breytingin gerir ráð fyrir töluverðri aukningu byggingarmagns, auk þess sem núverandi atvinnuhúsnæði er breytt sem leiðir mögulega til aukinnar umferðarsköpunar.⁴

Umferðarsköpun vegna íbúðarbyggðar við Gufunes				
Ferðamyndunarjafna VSÓ: $1,85 \cdot \text{íbúar} + 0,14 \cdot \text{m}^2 \text{ verslun/skrifstofur} + 0,04 \cdot \text{m}^2 \text{ annað húsnæði}$				
	íbúar	verslun/skrifstofur (fm)	annað húsnæði (fm)	
Gildandi skipulag	0	2.500	27.000	
Fjöldi ferða	0	700	2.160	2.860
Breytt skipulag	902	5.250	39.490	
Fjöldi ferða	3.336	1.470	3.159	7.965

Aukning umferðar, sem mun einkum bætast á Strandveg, er samkvæmt reiknilíkani um 5.000 bílar á sólarhring, þar af rúmlega 3.300 bílar vegna íbúðarbyggðarinnar. Það er einkum umferð frá íbúðarbyggðinni sem getur lagst þungt á umferðarstrauma á álagstímum árdegis og síðdegis. Ætla má að yfir 90% umferðarinnar beinist til suðurs um Strandveg, við gatnamót Gufunesvegar.

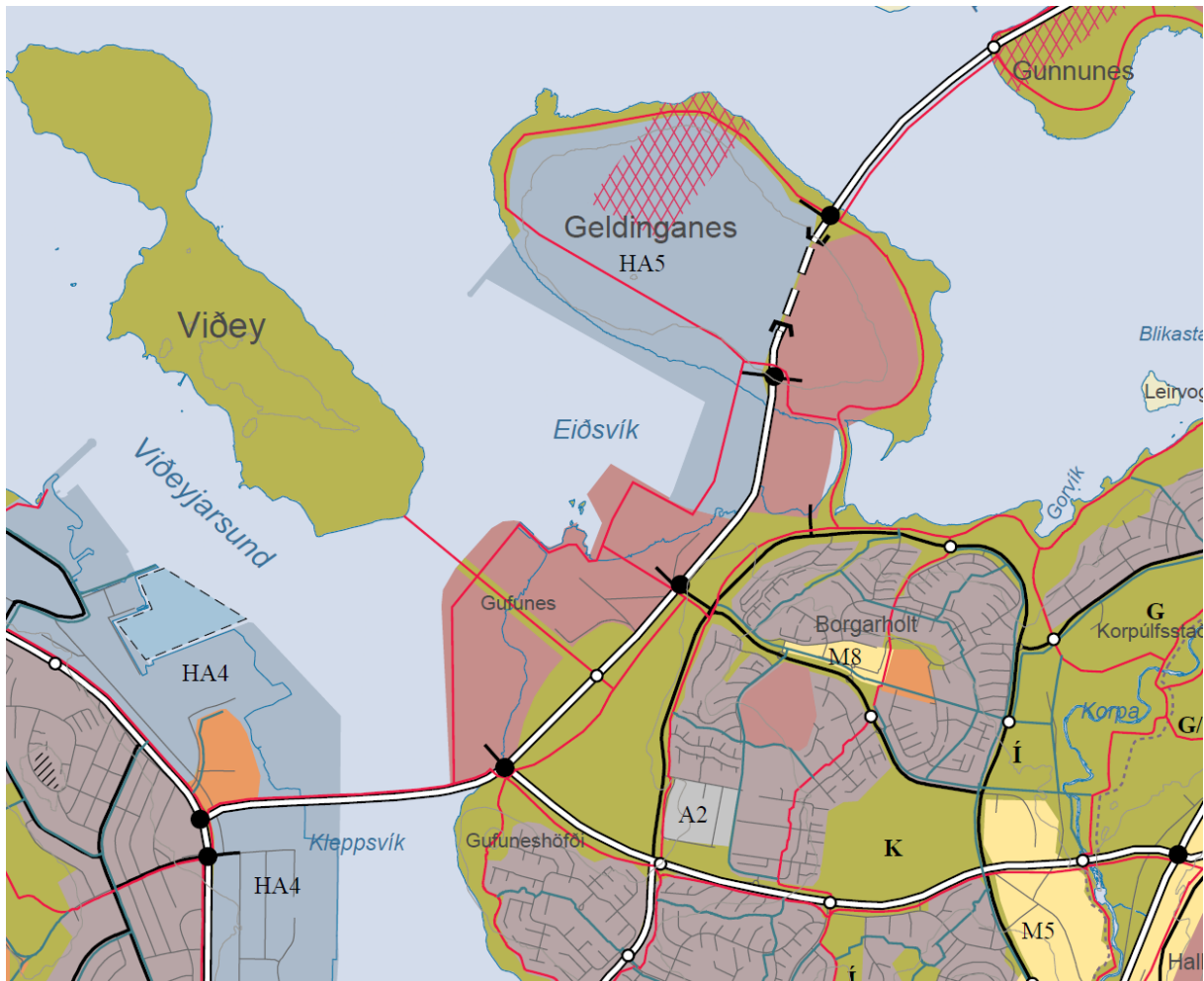
Áhrif breyttrar landnotkunar á skipulag Sundabrautar.

Við mótun aðalskipulagsbreytingar og gerð deiliskipulags fyrir Gufunessvæðið (1. áfangi) hafa verið skoðuð áhrif breyttrar landnotkunar og uppbyggingar á skipulag Sundabrautar. Það er einkum gert í ljósi þess að áformuð byggingarsvæði og breytt landnotkun teygir sig í átt að mislægum gatnamótum á mótis við Borgaveg, eins og þau eru sýnd á gildandi aðalskipulagi. Stækkun landnotkunar svæðisins er þó innan þess ramma sem ákvarðaður var í AR2001-2024, sem sýndu blandaða byggð fast upp að umræddum gatnamótum (sjá mynd 6). Vegna afmörkunar byggingarsvæða í deiliskipulagstillögu, nálægt viðkomandi gatnamótum, var ákveðið að skoða nánar mögulega útfærslu gatnamóta og nákvæmari staðsetningu þeirra. Samráð var haft um það við Vegagerðina⁵ og var verkfræðistofan Efla fengin til að teikna upp mismunandi útfærslur á skipulagi Sundabrautar á svæðinu við Gufunes. Enn fremur var VSÓ-ráðgjöf falið að gera umferðargreiningu fyrir mismunandi valkosti um skipulag Sundabrautar. Hér er eingöngu um frumathuganir að ræða og verður heildarskipulag Sundabrautar tekið fyrir sem sérstök breyting á aðalskipulagi þegar þar að kemur, sbr. eftirfarandi ákvæði aðalskipulagsins (bls. 148-149, kaflinn Vistvænar samgöngur): „**Lega Sundabrautar og gatnaskipulag tengt henni er sýnt að mestu óbreytt frá AR2001–2024, þ.e. lega Sundabrautar skal vera samkvæmt leið I, en leið III svokölluð, innri leið um Elliðaárvog, er hafnað. Vegna óvissu um tímasetningu framkvæmda hefur ekki verið unnið í því að fá endanlega niðurstöðu um legu og útfærslu brautarinnar og um umhverfisáhrif mismunandi valkosta (sbr. tillögu um Sundagöng).**“

Megin markmið þessarar frumathugunar er að tryggja að þær skipulagsbreytingar sem nú er farið í, gangi ekki á það landrými sem mögulega þarf til vegna Sundabrautar. Skoðaðar voru þrír valkostir að skipulagi Sundabrautar (sjá myndir í Viðauka 1a): 1) Óbreytt gatnaskipulag eins og það er sýnt í gildandi aðalskipulagi, sbr. stefna í AR2001-2024, með tvennum mislægum gatnamótum; 2) Breytt skipulag með einum mislægum gatnamótum við mót Hallsvegar og Sundabrautar, en núverandi gatnatenging við

⁴ Í þessum útreikningum er ekki tekið með byggingarmagn mögulegrar hótélbyggingar vestan aðalgötunnar, né mögulegar seinni tíma breytingar á landnotkun á vesturhluta svæðisins.

⁵ Haldnir voru nokkri vinnufundir í apríl og maí 2018, auk samráðsfundar fyrr í vinnsluferli deiliskipulagsins.



6. mynd. Skipulag Sundabrautar var fest í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024. Á þeim tíma var gert ráð fyrir mikilli byggð í Gufunesi, m.a. á landfyllingum sem teygðu sig norður á Geldinganes, þar sem einnig átti að rísa mikil byggð. Þrátt fyrir verulega breyttar byggðaforsendur í gildandi aðalskipulagi var ekki talin ástæða til að hreyfa við skipulag Sundabrautar og því frestað þar til nær drægi framkvæmdum við brautina. Lega brautarinnar yfir Geldinganes er meðal þeirra atriða sem koma þá tilendurskoðunar.

Gufunes yrði höfð mislæg við Sundabraut án tenginga við brautina; 3) Breytt skipulag með einum mislægum gatnamótum á móts við Gufunessvæðið, þar sem núverandi tenging er og ný gatnatenging við Hallsveg frá Gufunessvæðinu, undir Sundabraut. Keyrð var umferðarspá fyrir hvert þessara tilfella (sjá gögn í Viðauka 1b). Valkostur 1 kom best út, horft til umferðarflæðis. Sá kostur léttir mest á núverandi gatnatengingum útúr Grafarvogi og leiðir að líkindum til meiri sparnaðar í akstursvegalegndum og aksturstíma. Niðurstaða fyrir valkost 2 (mislægt á Hallsvegi) var eilítið lakari en getur talist ásættanleg og bendir til þess að hægt væri að komast af með ein mislæg gatnamót á svæðinu. Útkoman fyrir valkost 3 var lökust þegar horft til umferðarflæðis.

Einnig var skoðuð nánar staðsetning á nyrðri gatnamótum við Sundabraut, á móts við Borgaveg, samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Ljóst er að þau gatnamót eru nokkuð klemmd milli Strandvegar og fyrirhugaðs byggingarsvæðis. Það liggur einnig fyrir að staðsetning þessara gatnamóta var ákvörðuð m.t.t. til þáverandi áforma um byggð í Gufunesi og umfangsmiklar landfyllingar sem náðu upp í Geldinganes og átti Sundabraut að liggja til norðurs á þeim fyllingum (sjá mynd 6). Því var gerð athugun á því hvort ekki mætti hnika þeim eilítið til norðurs og austurs, sem gæti hentað betur legu

Sundabrautar yfir á Geldinganes og færa í leiðinni gatnamótin eilítið frá núverandi byggð í Grafarvogi og fyrirhugaðri byggð í Gufunes. (sjá meðfylgjandi gögn í Viðauka 1a). Frumathugun á þessu bendir til þess að það gæti verið ásættanleg lausn og með því er hægt að halda inni þeim möguleika að tvenn mislæg gatnamót verði á Sundabraut á þessu svæði.

Sú aðalskipulagsbreyting sem hér er kynnt felur ekki í sér breytingar á skipulagi Sundabrautar. Endurskoðun á heildarskipulagi Sundabrautar bíður þess að frekari ákvarðanir verða teknar um framkvæmdir við stofnbrautina, með tilheyrandi mati á umhverfisáhrifum. Sú uppbygging sem boðuð er í Gufunesi, með breyttu aðalskipulagi og tillögu að nýju deiliskipulagi, ætti ekki leiða til þess að megin valkostir um skipulag brautarinnar verði skertir. Áfram verður mögulegt að gera ráð fyrir tvennum mislægum gatnamótum á svæðinu en það þarf að ráðast í frekari athuganir, til að leiða í ljós hvort ein slík gatnamót dugi. Þegar heildarskipulag Sundabrautar verður tekið til endurskoðunar, verður að horfa til þess að núverandi gatnatening við Gufunes, verði hún nýtt áfram, liggi sem göng undir Sundabraut.

6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Gufunesið er skilgreint sem borgarbyggð, sbr. kort 2, bls. 31 í svæðisskipulaginu og liggur innan skilgreindra vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins. Tillagan kallar því ekki á breytingu á svæðisskipulaginu. Gufunes fellur væntanlega undir flokkinn „annað þéttbýli“ sbr. tafla 1., bls. 34. Fyrirhuguð breytingu felur í sér þéttingu byggðar á vannýttu athafnasvæði, þar sem gert er ráð fyrir blöndu atvinnustarfsemi og íbúða og fellur þannig vel að almennum markmiðum svæðisskipulagsins um byggðapróun. Sjá að öðru leyti um samræmi við markmið svæðisskipulags í kafla 5.

Möguleg uppbygging íbúða á svæðinu er ekki getið í fyrirliggjandi þróunaráætlun en horfa verður til fjölgunar íbúða á svæðinu við næstu endurskoðun þróunaráætlunar.

7. Afgreiðslu- og kynningarferli

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði 6. júlí 2017. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Hverfisráð Grafarvogs; Íbúasamtaka Grafarvogs; Sorpu; Skóla- og frístundasviðs; Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins; aðliggjandi sveitarfélaga; Skipulagsstofnunar.

Umsagnir og athugasemdir hafa borist frá eftirtöldum aðilum: Garðabær (17. ágúst) og Mosfellsbær (24. júlí) sem gera engar athugasemdir. Skóla- og frístundasvið Reykjavíkurborgar (6. september), sem benda á mikilvægi þess að skoða framtíð útivistarsvæðisins og Gufunesbæinn í samhengi í fyrirhugaðri tillögugerð. Svæðisskipulagsnefnd (25. september) sem bendir á að erfitt verði að uppfylla skilyrði um að svæðið verði „samgöngumiðað svæði“, sbr. kröfur svæðisskipulagsins, í ljósi þess að Borgarlína eða hágæða almenningssamgöngur verði tæplega í boði innan gönguvegalengdar frá svæðinu. Skipulagsstofnun (3. ágúst) bendir einnig á það sama og fleiri atriði sem þarf að skoða við mótun tillögunnar. Í megin atriðum hefur verið tekið tillit til þeirra ábendinga og athugasemda sem fram hafa komið. Varðandi ábendingu skóla- og frístundasviðs, þá er mikilvægt að skoða þróun Gufunessins í samhengi við útivistarsvæðið og verður það gert m.a. varðandi göngu- og hjólatengingar. Hinsvegar er litið á heildarskipulag útivistarsvæðisins sem sérstakt verkefni sem mun horfa til þeirrar stefnumörkunar sem þegar hefur verið mótuð um framtíð svæðisins og hugmyndir sem koma fram í samkeppnistillögum. Einnig þarf að horfa til útivistarsvæðisins við hverfisskipulagsvinnu í Grafarvogi.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í nóvember og desember 2017. Drögin voru meðal annars send nágrannasveitarfélögum, aðliggjandi sveitarfélögum og svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, en nefndin er formlegur umsagnaraðili um tillöguna. Einnig var fundað með Vegagerðinni við mótun tillögunnar. Drögin voru gerð aðgengileg á vef borgarinnar og auglýst í fjölmiðli og boðað var til opins fundar um tillöguna í Gufunesbæ þann 7. desember 2017.

Umsagnir við drögin hafa borist frá eftirfarandi aðilum: Garðabær dags. 4. desember 2017, svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, dags. 13. desember 2017, Bláskógabyggð, dags. 19. desember 2017, Seltjarnarnesbær dags. 22. desember 2017 og hverfisráði Grafarvogs dags. 19. des. 2017. Ekki eru gerðar efnislegar athugasemdir við tillöguna en í umsögn hverfisráðs Grafarvogs er hinsvegar gerð athugasemd við mögulegt háhýsi sem sýnt var á drögum að deiliskipulagi. Í henni segir: „Á sama tíma og byggð er fagnað á Gufunessvæðið þarf að vara við því að á teikningu er gert ráð fyrir 20 hæða byggingu sem mun byrgja útsýni stór hluta hverfissins s.s. Hamrahverfis, Rimahverfis og Víkurhverfis. Grafarvogur er lágreist íbúðahverfi þar sem flestar byggingar eru ein, tvær og þrjár hæðir með örfáum undantekningum sem ekki er hálft hús miðað við 20 hæða rísa turn byggingu sem nú er gert ráð fyrir. Ekki er annað hægt að gera en að mótmæla rísa turn byggingu í Grafarvogi.“ Tillögu að deiliskipulagi fyrsta áfanga nýrrar byggðar í Gufunesi hefur verið breytt þannig að það nær ekki til þessa svæðis sem mögulegur turn átti að rísa á. Áform um háhýsi verða endurmetin í tengslum við deiliskipulag fyrir síðari áfanga uppbyggingar. Í aðalskipulagsbreytingunni er þó gert ráð fyrir að halda inni þeim möguleika að á viðkomandi stað geti risið hærri bygging sem rísi nokkuð uppúr hinni almennu byggð. Umræður hafa einnig farið fram við Vegagerðina vegna mögulegra áhrifa á skipulag Sundabrautar og er gerð grein fyrir því samráði og niðurstöðu þess í kafla 5 (sjá einnig Viðauka).

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 24. maí 2018 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Breytingartillagan var auglýst samhliða deiliskipulagi að 1. áfanga nýrrar uppbyggingar í Gufunesi. Skipulagstillögunar voru auglýstar á tímabilinu frá 6. júlí 2018 til og með 17. ágúst 2018. Á auglýsingatímanum barst ein athugasemd, sem beint var að báðum tillögum. Sjá afgreiðslu athugasemdar í Viðauka 3.

Viðaukar

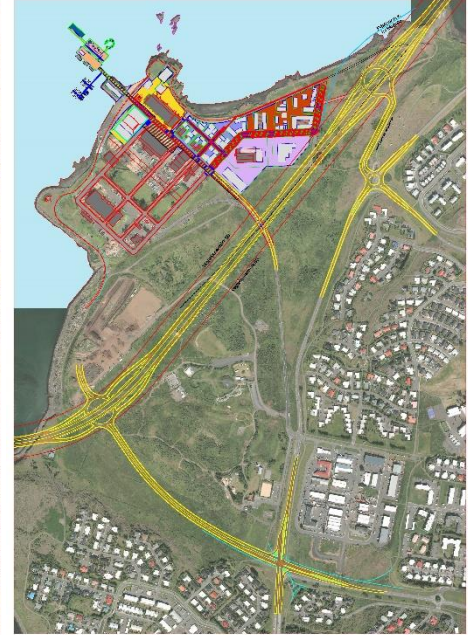
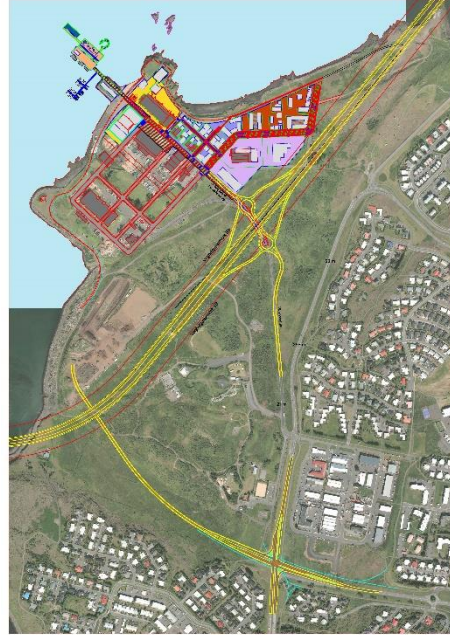
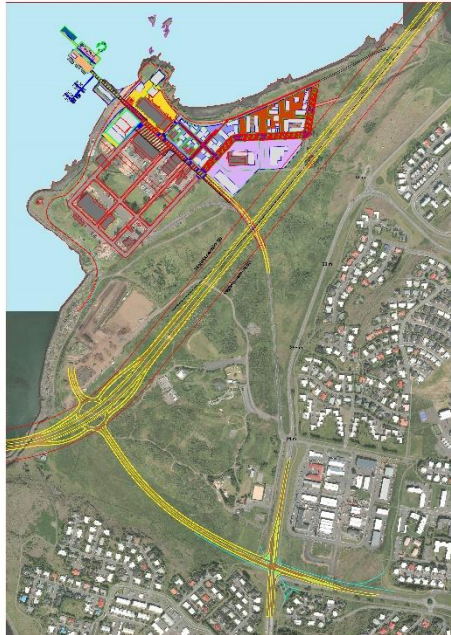
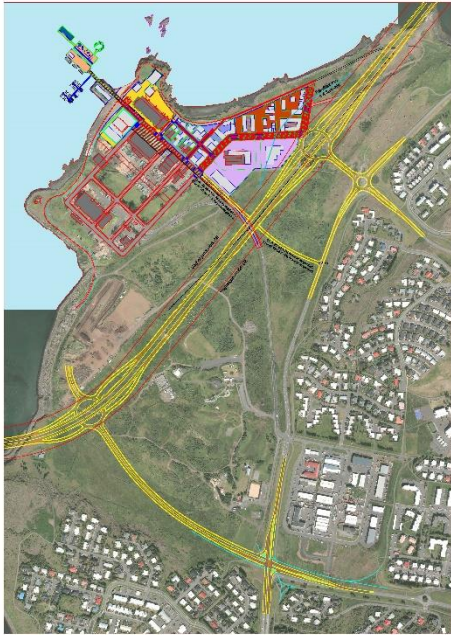
1a. Skipulag Sundabrautar við Gufunes. Mismunandi útfærslur (vinnuteikningar til skýringar/ekki hluti breytingartillögu)

1b. Umferðarspá fyrir mismunandi valkosti um skipulag Sundabrautar (til skýringar/ekki hluti breytingartillögu)

2. Athugun Skipulagsstofnunar, dagsett 28. júní 2018

3. Afgreiðsla athugasemda

Viðauki 1a. Sundabraut við Gufunes. Mismunandi valkostir (vinnuteikningar til skýringar/ekki hluti breytingartillögu)



Efla - verkfræðistofa



Reykjavíkurborg

VSÓ RÁÐGJÖF

STOFNAÐ 1958



Sundabraut

Umferðarspár – vinnugögn

Spár v/Gufunesskipulags fyrir 2030 og 2040+

09.05.2018

þekkingarleit -ar kv

sér kunnáttu, það að vilja vita e-ð

> að fylla á viskubrunninn

þarþrá, fróðleiksást, fróð

námfýs mat, það að meta til v

heidiur • það að

fyrir e-u eða e-m á

sem leiðir af einhverju > hafa

árferði for|skot HK 1 frestur 2 forh

sína þegar hann fær t.d. að byrja fyrr eða hefur tekið



Tvö spátímabil, þrjú spátílfelli



- ▶ Spár fyrir **2030** með viðbótaruppbyggingu í Gufunesi
 - > Óbreyttar ferðavenjur
- ▶ Spár fyrir **2040+** með viðbótaruppbyggingu í Gufunesi
 - > Breyttar ferðavenjur
- ▶ Tilfelli 1: Tillaga Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030
- ▶ Tilfelli 2: Mislæg gatnamót við Hallsveg – Gufunesvegur í undirgöngum
- ▶ Tilfelli 3: Mislæg gatnamót við Gufunesveg – Hallsvegur í undirgöngum

- ▶ Núna:
 - > 3 íbúar
 - > 2.500 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæði
 - > 30.000 m² Annað atvinnuhúsnæði
 - > => **6.200** ferðir alls inn og út

- ▶ Uppbygging til 2030
 - > 1.200 íbúar (600 íbúðir)
 - > 4.500 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæði
 - > 40.000 m² Annað atvinnuhúsnæði
 - > => **8.900** ferðir alls inn og út

- ▶ Skipulagstölur fyrir spár 2040+
 - > 2.000 íbúar (1.000 íbúðir)
 - > 9.000 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæði
 - > 60.000 m² Annað atvinnuhúsnæði
 - > => **15.500** ferðir alls inn og út

2030: Tillaga aðalskipulags



2030: Hallsvegur



- Tilfelli 2 -

Gufunesvegur í undirgöngum

Mislæg gatnamót

VSÓ RÁÐGJÖF

Umferðarspá 2030

Skýringar

— Gatnanet 2030

0 .5 1 1.5

Kilometers

Umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins



2030: Gufunesvegur



- Tilfelli 3 -





Umferðarspár 2040+ (~2060)

Gerir ráð fyrir 335.000 íbúum á höfuðborgarsvæðinu

2.000 íbúar (1.200 íbúðir)

9.000 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæði

60.000 m² Annað atvinnuhúsnæði

=> **15.500** ferðir alls inn og út

þekkingarleit -ar kv

sér kunnáttu, það að vilja vita e-ð

skilning á e-u > að fylla á viskubrunninn

þekkingarporsti, þekkingarþrá, fróðleiksást, fróð

námfýsi **virðing** -ar, -ar kvk **1** mat, það að meta til v

heiður • það að virða > njóta virðingar / sýna e-m virðingu / ber

fyrir e-u eða e-m **árangur** árangurs, (árangrar) kv **1** ávöxtur, niður

sem leiðir af einhverju > hafa (bera, gefa) góðan árangur • afrek > árangur í íþr

árferði **for|skot** kv **1** frestur **2** forhlaup, sá munur sem keppandi hefur fram yfir ke

sína þegar hann fær t.d. að byrja fyrir eða hefur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra for

2040+: Tillaga aðalskipulags



VSÓ RÁÐGJÖF

2040+: Hallsvegur



- Tilfelli 2 -

Gufunesvegur í undirgöngum

Mislæg gatnamót

VSÓ RÁÐGJÖF

Umferðarspá 2040+

Skýringar

— Gatnanet 2040+

0 .5 1 1.5

Kilometers

Umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins

2040+: Gufunesvegur



- Tilfelli 3 -

Mislæg gatnamót

Hallsvegur í undirgöngum

VSÓ RÁÐGJÖF

Umferðarspá 2040+

Skýringar

— Gatnanet 2040+

0 .5 1 1.5

Kilometers

Umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins



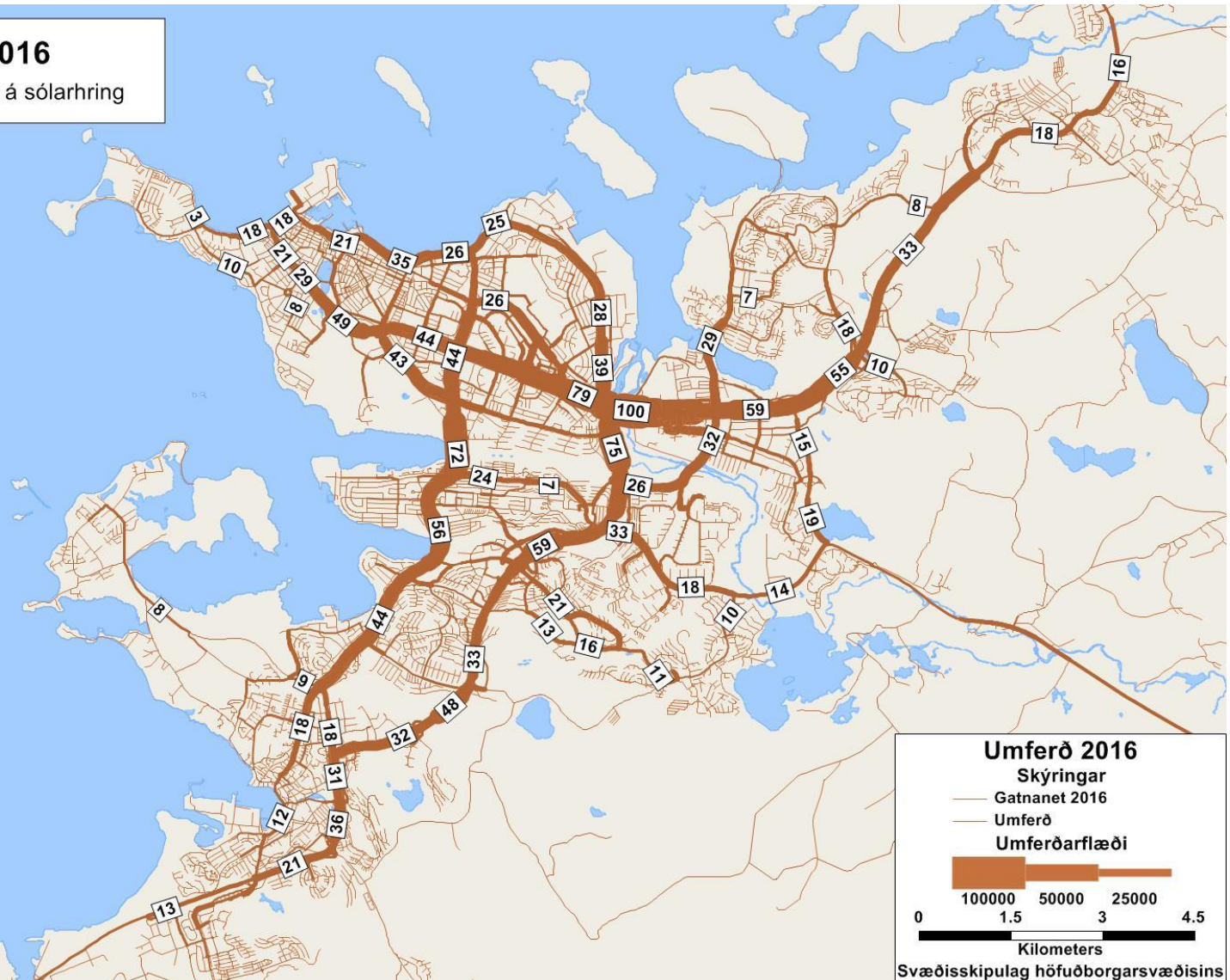


- ▶ Sundabraut + Gullinbrú + Víkurvegur 2030
 - > Tilfelli 1 = 66,900
 - > Tilfelli 2 = 63,700
 - > Tilfelli 3 = 59,500

- ▶ Sundabraut + Gullinbrú + Víkurvegur 2040+
 - > Tilfelli 1 = 81,200
 - > Tilfelli 2 = 77,900
 - > Tilfelli 3 = 74,100

Spá grunnárs 2016

Umferðartölur eru í þús. bíla á sólarhring



Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 28. júní 2018
Tilvísun: 201707073 / 3.2

Efni: Gufunes, miðsvæði

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið, hefur með erindi dags. 20. júní 2018 sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í borgarráði þann 24. maí 2018.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð, dags. í maí 2018, með uppdráttum á bls. 9 sem sýna skipulagssvæðið fyrir og eftir breytingu.

Í breytingartillögunni er mörkuð stefna um Gufunes og landnotkun breytt frá því að vera skilgreind sem iðnaðarsvæði I4/hafnarsvæði H5 á öllu svæðinu, í miðsvæði á eystri hluta svæðisins. Miðsvæðið M24 Gufunes, sem er ætlað fyrir blandaða starfsemi og íbúðarbyggð, tekur einnig yfir hluta af opnu svæði OP8. Strandsvæði ST2 stækkar til suður meðfram miðsvæðinu.

Með erindinu bærust umsagnir um vinnslutillögu frá eftirtöldum aðilum: Seltjarnarnesbæ dags. 22. desember 2017, Bláskógabyggð dags. 19. desember 2017, Garðabæ dags. 4. desember 2017 og Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu dags. 13. desember 2017.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga þegar tekið hefur verið tillit til eftirfarandi ábendinga:

Gufunessvæðið er skilgreint sem þróunarsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur en þróun blandaðrar byggðar í Gufunesi er frestað þar til skipulagstímabilinu líkur. Við forgangsröðun byggingarsvæða fyrir blandaða byggð er stuðst við svokölluð skipulagsviðmið í töflu 8 á bls. 29. Í aðalskipulagsbreytingunni þarf að koma fram hvernig ákvörðun um að setja hluta Gufuness frammar í forgangsröðina fellur að þessum viðmiðum, hvað ráði helst um að svæðið er sett í forgang og hvort uppbygginga íbúða í Gufunesi hafi áhrif á forgangsröðun uppbyggingar annars staðar.

Í inngangi aðalskipulagsbreytingarinnar kemur fram að gert sé ráð fyrir að svæðið verði skipulagt í nokkrum áföngum og framangreind breyting sé kynnt samhliða deiliskipulagi 1. áfanga. Að mati Skipulagsstofnunar þarf að skýra hvers vegna ekki er ráðist í að móta heildstæða stefnu fyrir allt Gufunessvæðið, þ.e. stefnu um þróun svæðisins og uppbyggingaráfanga, hlutfall íbúðarbyggðar og atvinnuhúsnæðis og tengingu við samgöngur og nærliggjandi hverfishluta í Grafarholti. Á miðsvæðinu er skilgreint byggingarsvæði fyrir allt að 500 íbúðir. Á aðliggjandi svæði fer fram iðnaðarstarfsemi (Sorpa) og jafnframt er fyrirhuguð móttaka á spilliefnum (Efnarás ehf.). Því þarf að greina frá því hvernig sú starfsemi og skilgreining svæðisins sem iðnaðar- og hafnarsvæðis samræmist stefnu um þróun blandaðrar byggðar, þ.m.t. íbúðarbyggðar á miðsvæðinu Gufunesi m.t.t. til hávaða, lyktar eða umferðar. Skoða þarf hvort jarðvegmengun sé þáttur sem fjalla þurfi um í skipulagstillögunni.

Gæta þarf að því að töflur og myndir í auglýstri aðalskipulagstillögu séu uppfærðar í samræmi við breytinguna ekki einungis í endanlegri útgáfu eins og segir á bls. 11. Það á m.a. við um mynd 14 á bls. 34 yfir þróunarsvæði 2010-2030, töflu 3 á bls. 52 um miðsvæði þar sem gerð er grein fyrir stærð miðsvæða, byggingarmagn og íbúa á miðsvæðum og töflur við mynd 13 á bls. 32 og 33 um helstu uppbyggingarsvæði austan Elliðaáa.

Í kafla 4.3 er talað um nýjan byggingarreit fyrir íbúðarbyggð en í samræmi við hugtakanotkun í aðalskipulaginu ætti þetta að vera byggingarsvæði.

Landnotkunarskýringar þurfa að vera við uppdrættina á bls. 9 sem sýna aðalskipulagið fyrir og eftir breytingu.



Birna Björk Árnadóttir



Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Reykjavík, 31. ágúst 2018

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Gufunes. Breytt landnotkun atvinnusvæðis.
Þróun blandaðrar byggðar - Tillaga að deiliskipulagi 1. áfanga uppbyggingar**

Afgreiðsla tillagna eftir auglýsingu.

Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga og deiliskipulagstillögu, sbr 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Skipulagstillögur:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 24. maí 2018 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010.

Í aðalskipulagstillögunni felst að breyta hluta iðnaðarsvæðis í Gufunesi í miðsvæði, þar sem þróuð verður blönduð byggð atvinnu og íbúðarbyggðar. Breytingartillagan er auglýst samhliða deiliskipulagi að 1. áfanga nýrrar uppbyggingar í Gufunesi.

Í deiliskipulagstillögunni, sem var auglýst samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þá er um að ræða 1.áfanga í skipulagi Gufunessvæðisins. Markmiðið er að útbúa áhugavert og spennandi svæði fyrir kvikmyndahorpi í tengslum við blandaða byggð, þ.m.t. íbúðir. Jafnframt að mynda sterkan ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfsprottna byggðarþróun með áherslu á að þar geti þróast forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem er gott að búa, starfa og njóta lífsins.

Skipulagstillögurnar voru auglýstar á tímabilinu frá 6. júlí 2018 til og með 17. ágúst 2018. Á auglýsingatímanum barst ein athugasemd, sem beint var að báðum tillögum.

Athugasemdir-svör:

Íslenska gámafélagið, 14. ágúst, 2018 :

Gerðar eru athugasemdir í nokkrum liðum er varða bæði aðalskipulagstillögu og deiliskipulagstillögu. (1-2) Gerð athugasemd við að mörk skipulagstillagna nái inná land ÍGF sem fyrirtækið leigir til loka árs 2022 og að landnotkun á því svæði sé breytt í miðsvæði, sem samræmist ekki starfsemi fyrirtækisins. (3) Gerð athugasemd við breyttri nýtingu á landi ÍGF sem fellur innan marka deiliskipulagsins, m.a. gert ráð fyrir 100-120 bílstæðum innan svæðis ÍFG sem eigi að þjóna blönduðu byggðinni. (4) Gerð er athugasemd við það að ekki hafi verið haft nægilegt samráð við ÍGF við mótn tillagna og vísað til skipulagsreglugerðar í því samhengi. (5-6) Bent á að það sé algerlega óraunhæft að gera ráð fyrir umferð gangandi innan leigulands ÍFG, eins og gert er ráð fyrir á skýringarupprætti í deiliskipulagstillögu og enn fremur eru ekki forsendur fyrir því að gera ráð fyrir almennri bílaumferð um svæði. Einnig er gerð athugasemd við að rekstraraðilar kvikmyndavers geti tekið ákvarðanir um umferð á svæðinu. (7) Gerð er athugasemd við það orðalag að Gufunesið sé vannýtt iðnaðarsvæði, í ljósi þess að ÍFG er stórt fyrirtæki með umfangsmikla starfsemi á svæðinu. (8). ÍFG telur að verulegir ágallar séu á skipulagsferlinu og efni skipulagstillagna og óskar fyrirtækið eftir því að skipulagsferlið verði endurtekið.

Svar:

Vegna þeirra athugasemda sem gerðar eru skal fyrst undirstrikað að aðalskipulag og deiliskipulag lýsa stefnu um uppbyggingu til framtíðar og skipulagsákvæði slíkra áætlana geta gengið í berhögg við þá starfsemi og notkun sem er fyrir. Skipulag kemur ekki ávallt til framkvæmda daginn eftir að það eru staðfest. Íslenska gámafélagið er með leigusamning í Gufunesi út árið 2022 og þau ákvæði í fyrirbyggjandi tillögum sem kunna að stangast á við núverandi starfsemi koma ekki til framkvæmda á umdræddum leigutíma

(1-2). Afmörkun miðsvæðis í aðalskipulagstillögu tók mið af afmörkun fyrsta áfanga deiliskipulags á svæðinu, eins og hann var skilgreindur í upphafi. Þessi fyrsti áfangi deiliskipulagsins var afmarkaður nokkuð þrengra í auglýstri tillögu en ekki voru gerðar samsvarandi breytingar á afmörkun miðsvæðisins fyrir auglýsingu tillagnanna. Íslenska gámafélagið er með leigusamning til ársins 2022 og mögulegt að endurnýja starfsleyf innan þess tímaramma. Því getur starfsemi fyrirtækisins lifað við að vera á skilgreindu miðsvæði að hluta. Mörg iðnaðarfyrirtæki eru í dag á svæðum þar sem iðnaður er víkjandi í stefnumörkun í aðalskipulagi sem gildir til ársins 2030. Malbikunarstöðin er t.a.m. á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð, en hefur fengið endurnýjun starfsleyfis með ákveðnum skilyrðum. Vegna athugasemdar Íslenska gámafélagsins er bætt við eftirfarandi setningu í skilgreiningu miðsvæðisins M24 (bls. 10 í greinargerð): **”Núverandi iðnaðarstarfsemi sem teygir sig inná svæðið að hluta verður heimil áfram í samræmi við gildistíma leigusamnings viðkomandi fyrirtækis. Mögulegt er að endurnýja starfsleyfi innan tímaramma samningsins.”**

(3, 5 og 6). Fyrir liggur að núverandi starfsemi ÍG mun ekki skerðast meðan þeir eru á svæðinu, en mv. núverandi leigusamning þá vikur ÍG af svæðinu ekki síðar en árið 2022. Ekki er þó víst að moltugerð geti fengið starfsleyfi lengur á Gufunesi en til ársins 2019-2020, og er það í ákveðnu ferli. Rætt hefur verið um að girða svæði ÍG af frá nýrri starfsemi og umferð sem kemur inn á svæðið og er lagt til að það verði gert í samvinnu við Reykjavíkurborg, til að koma í veg fyrir misvísandi hugmyndir um landafnot og umferð um svæðið sem getur skapað ágreining.

(4). Það liggur fyrir að breytingar á bæði aðal- og deiliskipulagi grundvallast á ákveðnu samráði við Íslenska gámafélagið og samningum um hvenær starfsemi félagsins lýkur á svæðinu. Fulltrúi fyrirtækisins hefur tekið þátt fjölmörgum samráðsfundum við undirbúning deiliskipulagstillögu, en breytingin á aðalskipulaginu endurspeglar fyrst og fremst áform sem lýst er í deiliskipulaginu. Fyrirtækið ætti því að hafa verið vel meðvitað um þær skipulagsbreytingar sem hafa staðið fyrir dyrum. Atvinnusvæðið í Gufunesi var skilgreint sem blönduð byggð í eldra aðalskipulagi, þar sem iðnaður var strangt til tekið ekki heimill. Með staðfestingu aðalskipulagsins 2010-2030, í febrúar 2014, fékk iðnaður á svæðinu eilítið meira svigrúm, en undirstrikað var þó að iðnaður yrði víkjandi á seinni hluta skipulagstímabilsins. Tímamörk á starfsemi fyrirtækisins miðast við það, sbr. fyrirbyggjandi samninga. Skipulagsbreytingarnar eiga ekki að hafa för með sér skerðingu á starfsemi fyrirtækisins á gildistíma leigusamningsins. Það er því ekki ástæða til að svara frekar athugasemdum um skort á samráði við undirbúning tillagnanna.

(7) Um er að ræða orðalag sem víða er notað um iðnaðarsvæði í borginni sem ætlað að endurskipuleggja fyrir blandaða byggð. Það má vera að það sé orðum aukið að nota slíkt orðfæri um Gufunesið í ljósi núverandi starfsemi, þó ljóst sé að nýta má svæðið mun betur. Orðlag þetta kemur aðeins fyrir í almennri lýsingu í greinargerðinni og ekki ástæða til bregðast sérstaklega við því.

(8) Vísað er til inngangsmálgreinar og svars í lið 4.

Afgreiðsla breytingar:

Lagt er til að tillögurnar verði samþykkt með ofangreindum breytingum og lagfæringum. Jafnframt eru uppdrættir fyrir deiliskipulagið uppfærðir með ákveðnum breytingum, sjá nánar lista yfir breytingar hér að neðan, uppdrættir eru uppf. með dags. 7. september 2018.

Breytingar í uppdrætti og greinargerð frá 1. útgáfu greinargerðar (11. mars 2018)

1. Byggingarreit á lóð D.2.1 færð til vegna núverandi vatnslagnar, sem annars hefði lent undir húsi
2. Bílastæði á svæði A víkja fyrir auknu rými fyrir hjólastíg
3. Áætlaðar innkeyrslur fyrir lóðir á D-svæði teiknaðar í uppdrátt og skýringarmyndir
4. Opnanir í bílastæðaeypjum fyrir miðju Breiðgötu fyrir innkeyrslur inn á D-lóðir
5. Djúpgámar og lóðartafla tekin úr uppdráttum, texti um sorphirðu uppfærður í greinargerð
4. Lóðir fyrir fjarskiptastöðvar og dreifistöðvar settar inn á uppdrátt og skýringarmyndir í greinargerð
6. Skipulagsuppfærður samkvæmt forhönnun umferðar inn á svæði Sorpu
7. Í kafla 3.10, á blaðsíðu 16 er sagt að húsakönnun fyrir svæðið hafi verið unnin af Borgarsögusafni, en þetta er rangt, hún var gerð af Plús Arkitektum
8. Í umfjöllun um fornleifaskráningu, kafla 3.9, bls. er vísað í eldri skýrslu, þessu verður breytt og vísað í nýja skýrslu nr. 188, Gufunes 1. áfangi fornleifaskráning. Texti sem datt út í umbroti á milli lína 6 og 7 bætt við.
9. Bætt við í greinargerð umfjöllun um grænan öxull sem sker í gegnum D-svæðið, að nýta hann sem opinn farveg fyrir ofanvatn. Sama gildir um skurði meðfram aðkomuvegi Sorpu, breytt í blágrænan farveg

Björn Ingi Edvardsson
Haraldur Sigurðsson

Reykjavíkurborg

b.t. Umhverfis- og skipulagssviðs

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík 14.ágúst 2018

Efni: Athugasemdir við auglýsta breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (Gufunes) og auglýsta tillögu að deiliskipulagi fyrir Gufunes, áfanga 1.

Fyrir hönd Íslenska Gámafélagsins (ÍGF) gerir undirritaður alvarlegar athugasemdir við auglýsta breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (Gufunes), hér eftir nefnd aðalskipulagstillaga, og auglýsta tillögu að deiliskipulagi fyrir Gufunes, áfanga 1, hér eftir nefnd deiliskipulagstillaga. Báðar tillögur eru auglýstar á vef Reykjavíkurborgar og er athugasemdarfrestur til og með 17. ágúst 2018.

Athugasemdir við báðar tillögurnar eru settar fram hér að neðan í sjö tölusettum liðum.

Athugasemd 1: Skipulagsmörk

Í báðum skipulagstillögum eru skipulagsmörk dregin inn fyrir lóð ÍGF, sem fyrirtækið er með á leigu út árið 2022 skv. samningi sem undirritaður var þann 20. maí 2016. Um er að ræða þann hluta lóðar ÍGF sem er þungamiðjan í starfsemi fyrirtækisins, þ.e.a.s. hráefnavinnslusvæði, móttökusvæði fyrir flokkunarskemmu og svæði sem nýtt er til geymslu á endurvinnsluhráefnum og tækjum.

Í aðalskipulagstillögu fellur u.þ.b. 1,15 hektari af lóð ÍGF innan skipulagsmarka, eða rétt tæpur fjórðungur af því landi sem ÍGF er með á leigu. Þess má geta að knattspyrnuvöllur í fullri stærð er u.þ.b. 0,7 hektarar að stærð. Svæðið sem tekið er af lóð ÍGF er því á stærð við rúmlega einn og hálfan knattspyrnuvöll. Hér er því ekki um minniháttar brot eða yfirsjón að ræða.

Athugasemd 2: Landnotkun

Í aðalskipulagstillögu er gert ráð fyrir að landnotkun innan skipulagsmarka breytist úr iðnaðarsvæði í miðsvæði sem heimilar blandaða byggð. Samkvæmt 6.2 grein skipulagsreglugerðar 90/2013 er gert ráð fyrir að flokkunarstöðvar og endurvinnslustöðvar, líkt og ÍGF rekur í Gufunesi, séu á svæði sem skilgreint er sem iðnaðarsvæði. Starfsleyfi ÍGF gera kröfu um að starfsemi fyrirtækisins sé á svæði sem heimila reksturinn. Hér er því um gróft brot á rétti ÍGF að ræða sem getur verulega skert rekstraröryggi fyrirtækisins þangað til að leigusamningur rennur út í lok árs 2022.

Athugasemd 3: Landnýting

Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir margskonar nýtingu á svæðum sem falla innan lóðar ÍGF. Hér er t.d. um að ræða 100 til 120 bílastæði (sjá uppdrátt í kafla 5.4 í greinargerð), margnota almenningsrými (sjá uppdrátt og greinargerð), almenningsrými í miðstræti (sjá uppdrátt og greinargerð), umferðargötur (sjá uppdrátt og greinargerð) og byggingarlóð (sjá kafla 7 í greinargerð). Í öllum tilfellum er um að ræða

nýtingu sem ekki gengur upp vegna eðli starfsemi ÍGF. Þess má geta að skipulagstillögurnar fela í sér að aðkoma að tveimur af þremur keyrsluhurðum á flokkunarskemmu ÍGF yrði skert.

Athugasemd 4: Skortur á samráði við ÍGF

Höfuðstöðvar ÍGF eru í Gufunesi. Þar starfa hátt í 200 manns árið um kring. Fyrirtækið er langstærsti atvinnurekandi á svæðinu. Leigusamningur ÍGF í Gufunesi er til loka árs 2022. Fyrirtækið hlýtur því að teljast vera sá aðili sem hefur mestra hagsmuna að gæta í tengslum við skipulagsgerð í Gufunesi. Það skýtur því skökku við að ekkert samráð hafi verið haft við ÍGF við gerð skipulagstillagna.

Skipulagsreglugerð (90/2013) kveður skýrt á um samráð skuli haft við hagsmunaaðila, bæði í tengslum við aðal- og deiliskipulagsgerð. Eftirfarandi kemur fram í 4.2.1 grein reglugerðarinnar, sem fjallar um samráð og samráðsaðila við gerð aðalskipulagstillögu (undirstrikun er bréfitara).

„Við gerð aðalskipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila frá upphafi skipulagsferilsins. Upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina skulu vera aðgengileg á vinnslutímanum.“

Eftirfarandi kemur fram í 5.2.1 grein reglugerðarinnar, sem fjallar um samráð og samráðsaðila við gerð deiliskipulagstillögu (undirstrikanir eru bréfitara).

5.2.1. grein: „Við gerð deiliskipulags skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu aðgengileg á vinnslutímanum.“

Í sömu grein kemur einnig fram (undirstrikun er bréfitara):

„Ef tillaga að deiliskipulagi eða tillaga að breytingu á því tekur til svæðis sem liggur að lóðamörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skal haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa eða viðkomandi sveitarfélag áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar. Kostnaður sem hlýst af kynningu í aðliggjandi sveitarfélagi greiðist af því sveitarfélagi sem ber ábyrgð á tillögunni.“

Rétt er að taka fram að tekið er fram í tillögu að breytingu á aðalskipulagi að haft hafi verið samráð við ýmsa aðila og að einhverjir þeirra hafi gert athugasemdir. Til að mynda var haft samráð við Sorpu, sem þó er ekki lóðarhafi á skipulagssvæðinu og með mun umfangsminni starfsemi í Gufunesi en ÍGF. Skortur á samráði við ÍGF var því í besta falli alvarleg yfirsýn sem mikilvægt er að verði leiðrétt.

Athugasemd 5: Umferð gangandi

Á skýringauppdrætti á bls. 58-59 í greinargerð með deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að umferð fótgangandi vegfarenda verði innan lóðar ÍGF. Slíkt er algerlega óraunhæft og myndi hafa í för með sér mikla hættu fyrir vegfarendur. Þess má geta að gerð er krafa um öryggisbúnað á þessum hluta lóðar ÍGF, sem og að gestir séu í fylgd starfsmanns ÍGF.

Athugasemd 6: Umferð bíla

Víða í greinargerð með deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir umferð bíla í gegnum lóð ÍGF, sem er bæði hættulegt og óraunhæft útfrá rekstrarlegu sjónarmiði. Í kafla 5.5 er gengið enn lengra og tekið fram að rekstraraðilar kvikmyndavers geti tekið ákvörðun um á hvaða tímum aðalumferð bíla sé um lóð ÍGF. Hér hlýtur að vera um algert einsdæmi í skipulagssögu landsins að ræða og óparfi er að benda á ástæður þess að slíkt getur ekki gengið upp.

Athugasemd 7: Forsendur og markmið skipulags

Víða í greinargerðum með skipulagstillögum kemur fram misskilningur um eðli og umfang þeirrar starfsemi sem rekin hefur verið í Gufunesi frá lokun Áburðarverksmiðju ríkisins. Til að mynda er svæðið talið vera „vannýtt iðnaðarsvæði“ (sjá t.d. kafla 5 í greinargerð með aðalskipulagstillögu) og að væntanleg starfsemi á svæðinu sé „þrífalegri“ en núverandi starfsemi (sjá t.d. kafla 3 í greinargerð með aðalskipulagstillögu).

Það óheppilegt í meira lagi að halda því fram að svæði þar sem um þrjú hundruð manns (auk verktaka) vinna við mikilvæga umhverfisþjónustu, sé vannýtt iðnaðarsvæði. Um er að ræða eina svæðið í Reykjavíkurborg þar sem umhverfistengdur iðnaður hefur fengið að blómstra um margra ára skeið. Fyrirtækin sem þar hafa starfað veita mikilvæga grunnþjónustu og eiga sér mun betri rekstrarsögu en menningartengd fyrirtæki, sér í lagi kvikmyndafyrirtæki.

ÍGF telur að verulegir ágallar séu á skipulagsferlinu og efni þeirra skipulagstillagna sem hér hefur verið fjallað um. Það er ósk fyrirtækisins að skipulagsferlið verði endurtekið og að eðlilegt samráð verði haft við fyrirtækið.

Með samþykkt óbreyttra skipulagstillagna er mikil hættu á að rekstrargrundvöllur ÍGF skaðist verulega. Eigendur fyrirtækisins áskilja sér því fullan rétt til leita réttar síns með það að augnamiði að fá bætur fyrir þann fjárhagslega skaða sem fyrirtækið og eigendur þess verða fyrir.

Virðingarfyllst,



Haukur Björnsson, forstjóri Íslenska Gámafélagsins



Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Reykjavík, 31. ágúst 2018

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Gufunes. Breytt landnotkun atvinnusvæðis.
Þróun blandaðrar byggðar - Tillaga að deiliskipulagi 1. áfanga uppbyggingar**

Afgreiðsla tillagna eftir auglýsingu.

Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga og deiliskipulagstillögu, sbr 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Skipulagstillögur:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 24. maí 2018 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010.

Í aðalskipulagstillögunni felst að breyta hluta iðnaðarsvæðis í Gufunesi í miðsvæði, þar sem þróuð verður blönduð byggð atvinnu og íbúðarbyggðar. Breytingartillagan er auglýst samhliða deiliskipulagi að 1. áfanga nýrrar uppbyggingar í Gufunesi.

Í deiliskipulagstillögunni, sem var auglýst samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þá er um að ræða 1.áfanga í skipulagi Gufunessvæðisins. Markmiðið er að útbúa áhugavert og spennandi svæði fyrir kvikmyndahorpi í tengslum við blandaða byggð, þ.m.t. íbúðir. Jafnframt að mynda sterkan ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfsprottna byggðarþróun með áherslu á að þar geti þróast forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem er gott að búa, starfa og njóta lífsins.

Skipulagstillögurnar voru auglýstar á tímabilinu frá 6. júlí 2018 til og með 17. ágúst 2018. Á auglýsingatímanum barst ein athugasemd, sem beint var að báðum tillögum.

Athugasemdir-svör:

Íslenska gámafélagið, 14. ágúst, 2018 :

Gerðar eru athugasemdir í nokkrum liðum er varða bæði aðalskipulagstillögu og deiliskipulagstillögu. (1-2) Gerð athugasemd við að mörk skipulagstillagna nái inná land ÍGF sem fyrirtækið leigir til loka árs 2022 og að landnotkun á því svæði sé breytt í miðsvæði, sem samræmist ekki starfsemi fyrirtækisins. (3) Gerð athugasemd við breyttri nýtingu á landi ÍGF sem fellur innan marka deiliskipulagsins, m.a. gert ráð fyrir 100-120 bílstæðum innan svæðis ÍFG sem eigi að þjóna blönduðu byggðinni. (4) Gerð er athugasemd við það að ekki hafi verið haft nægilegt samráð við ÍGF við mótn tillagna og vísað til skipulagsreglugerðar í því samhengi. (5-6) Bent á að það sé algerlega óraunhæft að gera ráð fyrir umferð gangandi innan leigulands ÍFG, eins og gert er ráð fyrir á skýringarupprætti í deiliskipulagstillögu og enn fremur eru ekki forsendur fyrir því að gera ráð fyrir almennri bílaumferð um svæði. Einnig er gerð athugasemd við að rekstraraðilar kvikmyndavers geti tekið ákvarðanir um umferð á svæðinu. (7) Gerð er athugasemd við það orðalag að Gufunesið sé vannýtt iðnaðarsvæði, í ljósi þess að ÍFG er stórt fyrirtæki með umfangsmikla starfsemi á svæðinu. (8). ÍFG telur að verulegir ágallar séu á skipulagsferlinu og efni skipulagstillagna og óskar fyrirtækið eftir því að skipulagsferlið verði endurtekið.

Svar:

Vegna þeirra athugasemda sem gerðar eru skal fyrst undirstrikað að aðalskipulag og deiliskipulag lýsa stefnu um uppbyggingu til framtíðar og skipulagsákvæði slíkra áætlana geta gengið í berhögg við þá starfsemi og notkun sem er fyrir. Skipulag kemur ekki ávallt til framkvæmda daginn eftir að það eru staðfest. Íslenska gámafélagið er með leigusamning í Gufunesi út árið 2022 og þau ákvæði í fyrirbyggjandi tillögum sem kunna að stangast á við núverandi starfsemi koma ekki til framkvæmda á umdræddum leigutíma

(1-2). Afmörkun miðsvæðis í aðalskipulagstillögu tók mið af afmörkun fyrsta áfanga deiliskipulags á svæðinu, eins og hann var skilgreindur í upphafi. Þessi fyrsti áfangi deiliskipulagsins var afmarkaður nokkuð þrengra í auglýstri tillögu en ekki voru gerðar samsvarandi breytingar á afmörkun miðsvæðisins fyrir auglýsingu tillagnanna. Íslenska gámafélagið er með leigusamning til ársins 2022 og mögulegt að endurnýja starfsleyf innan þess tímaramma. Því getur starfsemi fyrirtækisins lifað við að vera á skilgreindu miðsvæði að hluta. Mörg iðnaðarfyrirtæki eru í dag á svæðum þar sem iðnaður er víkjandi í stefnumörkun í aðalskipulagi sem gildir til ársins 2030. Malbikunarstöðin er t.a.m. á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð, en hefur fengið endurnýjun starfsleyfis með ákveðnum skilyrðum. Vegna athugasemdar Íslenska gámafélagsins er bætt við eftirfarandi setningu í skilgreiningu miðsvæðisins M24 (bls. 10 í greinargerð): **”Núverandi iðnaðarstarfsemi sem teygir sig inná svæðið að hluta verður heimil áfram í samræmi við gildistíma leigusamnings viðkomandi fyrirtækis. Mögulegt er að endurnýja starfsleyfi innan tímaramma samningsins.”**

(3, 5 og 6). Fyrir liggur að núverandi starfsemi ÍG mun ekki skerðast meðan þeir eru á svæðinu, en mv. núverandi leigusamning þá vikur ÍG af svæðinu ekki síðar en árið 2022. Ekki er þó víst að moltugerð geti fengið starfsleyfi lengur á Gufunesi en til ársins 2019-2020, og er það í ákveðnu ferli. Rætt hefur verið um að girða svæði ÍG af frá nýrri starfsemi og umferð sem kemur inn á svæðið og er lagt til að það verði gert í samvinnu við Reykjavíkurborg, til að koma í veg fyrir misvísandi hugmyndir um landafnot og umferð um svæðið sem getur skapað ágreining.

(4). Það liggur fyrir að breytingar á bæði aðal- og deiliskipulagi grundvallast á ákveðnu samráði við Íslenska gámafélagið og samningum um hvenær starfsemi félagsins lýkur á svæðinu. Fulltrúi fyrirtækisins hefur tekið þátt fjölmörgum samráðsfundum við undirbúning deiliskipulagstillögu, en breytingin á aðalskipulaginu endurspeglar fyrst og fremst áform sem lýst er í deiliskipulaginu. Fyrirtækið ætti því að hafa verið vel meðvitað um þær skipulagsbreytingar sem hafa staðið fyrir dyrum. Atvinnusvæðið í Gufunesi var skilgreint sem blönduð byggð í eldra aðalskipulagi, þar sem iðnaður var strangt til tekið ekki heimill. Með staðfestingu aðalskipulagsins 2010-2030, í febrúar 2014, fékk iðnaður á svæðinu eilítið meira svigrúm, en undirstrikað var þó að iðnaður yrði víkjandi á seinni hluta skipulagstímabilsins. Tímamörk á starfsemi fyrirtækisins miðast við það, sbr. fyrirbyggjandi samninga. Skipulagsbreytingarnar eiga ekki að hafa för með sér skerðingu á starfsemi fyrirtækisins á gildistíma leigusamningsins. Það er því ekki ástæða til að svara frekar athugasemdum um skort á samráði við undirbúning tillagnanna.

(7) Um er að ræða orðalag sem víða er notað um iðnaðarsvæði í borginni sem ætlað að endurskipuleggja fyrir blandaða byggð. Það má vera að það sé orðum aukið að nota slíkt orðfæri um Gufunesið í ljósi núverandi starfsemi, þó ljóst sé að nýta má svæðið mun betur. Orðlag þetta kemur aðeins fyrir í almennri lýsingu í greinargerðinni og ekki ástæða til bregðast sérstaklega við því.

(8) Vísað er til inngangsmálgreinar og svars í lið 4.

Afgreiðsla breytingar:

Lagt er til að tillögurnar verði samþykkt með ofangreindum breytingum og lagfæringum. Jafnframt eru uppdrættir fyrir deiliskipulagið uppfærðir með ákveðnum breytingum, sjá nánar lista yfir breytingar hér að neðan, uppdrættir eru uppf. með dags. 7. september 2018.

Breytingar í uppdrætti og greinargerð frá 1. útgáfu greinargerðar (11. mars 2018)

1. Byggingarreit á lóð D.2.1 færð til vegna núverandi vatnslagnar, sem annars hefði lent undir húsi
2. Bílastæði á svæði A víkja fyrir auknu rými fyrir hjólastíg
3. Áætlaðar innkeyrslur fyrir lóðir á D-svæði teiknaðar í uppdrátt og skýringarmyndir
4. Opnanir í bílastæðaeypjum fyrir miðju Breiðgötu fyrir innkeyrslur inn á D-lóðir
5. Djúpgámar og lóðartafla tekin úr uppdráttum, texti um sorphirðu uppfærður í greinargerð
4. Lóðir fyrir fjarskiptastöðvar og dreifistöðvar settar inn á uppdrátt og skýringarmyndir í greinargerð
6. Skipulagsuppfærður samkvæmt forhönnun umferðar inn á svæði Sorpu
7. Í kafla 3.10, á blaðsíðu 16 er sagt að húsakönnun fyrir svæðið hafi verið unnin af Borgarsögusafni, en þetta er rangt, hún var gerð af Plús Arkitektum
8. Í umfjöllun um fornleifaskráningu, kafla 3.9, bls. er vísað í eldri skýrslu, þessu verður breytt og vísað í nýja skýrslu nr. 188, Gufunes 1. áfangi fornleifaskráning. Texti sem datt út í umbroti á milli lína 6 og 7 bætt við.
9. Bætt við í greinargerð umfjöllun um grænan öxull sem sker í gegnum D-svæðið, að nýta hann sem opinn farveg fyrir ofanvatn. Sama gildir um skurði meðfram aðkomuvegi Sorpu, breytt í blágrænan farveg

Björn Ingi Edvardsson
Haraldur Sigurðsson