

Reykjavík 03.07.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 3. júlí 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-203 Sjómannaskólareitur og Veðurstofuhæð, breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur, breytt landnotkun og fjölgun íbúða.

Lögð er fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í júní 2019 fyrir breytingu á aðalskipulagi fyrir Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð. Í breytingunni felst breytt landnotkun og fjölgun íbúða á svæðinu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu samkvæmt 36. gr. sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fjórum atkvæðum Fulltrúa Pírata, fulltrúa Samfylkingarinnar og fulltrúa Viðreisnar. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins. sitja hjá við afgreiðslu erindisins.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins bókar:

“Eins og segir á forsíðu Skipulagsstofnunar er mikilvægt að sjónarmið almennings komi fram þegar teknar eru ákvarðanir sem varða hagsmuni almennings og geta haft í för með sér miklar breytingar á umhverfinu. Í þessu máli hafa komið óvenju mikið af alvarlegum athugasemdum frá fólki á öllum aldri og þar með börnum sem er annt um umhverfi sitt. Þetta svæði er afar mikilvægt í borgarlandinu enda einstakt. Flokkur fólksins vill hvetja meirihlutann til að staldra við og ana ekki að neinu sem ekki verður aftur tekið. Hér er auðvelt að gera alvarleg mistök svo stórslys verði. Meirihlutinn í borgarstjórn verður að fara rækilega ofan í saumana á umsögnum og athugasemdum og kynna sér vandlega þau málefni er varða sjálfsprottu grænu svæðin á Sjómannaskólareitnum í Reykjavík. Sérkenni þeirra og þýðingu fyrir Háteigshverfið og Reykjavíkurborg. Hefur meirihlutinn heimsótt Vatnshólinn sjálfan sem dæmi? sem er kennileiti hverfisins og griðarstaður íbúa. Umhverfi hans er uppspretta ævintýra, útivistar og samveru hverfisbúa. Útivist og leikur í náttúrunni er það sem hefur mótað Íslendinga frá örófi alda, á tímum tölvuleikja og nútímataekni er mikilvægt að börnin hafi eitthvað í sínu nær umhverfi sem hvetur þau til útiveru og ævintýrasköpunar á þann hátt sem Sjómannaskólareiturinn í heild sinni gerir.”

Vísað í borgarráð.

f.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

**Sjómannaskólareitur (Þ32)
Veðurstofuhæð (Þ35)**

**Breytt landnotkun
Fjölgun íbúða**

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Auglýsing tillögu samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 28
Júní 2019

1. Forsendur – gildandi skipulag.....	3
2. Markmið breytinga	6
3. Breytingartillögur.....	6
3.1. Breytt landnotkun	6
3.2 Heimildir um fjölda íbúða.....	8
4. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags	9
5. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	12
6. Samráð og kynningar	12
7. Viðauki	13
7.1. Helstu athugasemdir við verklýsingu og vinnslutillögu	13
7.2. Minnisblað skóla- og frístundasviðs um áhrif á skólastofnanir	13

1. Forsendur – gildandi skipulag

Nýverið gerðu Reykjavíkurborg og ríkið með sér samkomulag um endurskipulagningu nokkurra svæða sem hafa verið á forsjá ríkisins síðustu áratugi. Markmið samkomulagsins er að stuðla að betri nýtingu þessara svæði og þá einkum í þágu húsnæðismarkaðarins og stuðla að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á hluta þessara svæða. Meðal þessara lóða er svæði Sjómannaskólans (Tækniskólans) og Veðurstofunnar (sjá Þ32 og Þ35 á mynd 1) sem eru skilgreind sem þróunarsvæði eða breytingarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Með þeirri skilgreiningu var boðað að gera mætti ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðunum. Nokkuð fjölbreytt landnotkun er nú þegar á Sjómannaskólareit, meðal annars nemendaíbúðir. Á Veðurstofuhæð er megin starfsemin á vegum Veðurstofu Íslands, meðal annars veðurmælingasvæði og rúmgott opið svæði þar í kring. Áformuð breytingartillaga nær einvörðungu til þessara svæða og megin markmið hennar er að skapa heimildir á hluta þessara svæða fyrir almenna íbúðarbyggð.

Í gildandi aðalskipulagi segir eftirfarandi um svæðin (sjá B-hluta, *Skipulag borgarhluta*, bls. 251):

„**Þ32 Tækniskólinn, Háteigskirkja.** Á svæðinu er gert ráð fyrir blöndu stofnana, þjónustu og íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Möguleg aukning byggingarmagns er einkum á lóð Tækniskólans.“

„**Þ35 Veðurstofuhæð.** Skrifstofur og stofnanir. Áætluð aukning byggingarmagns um 5-10 þúsund fermetrar.“

Um landnotkunina Samfélagsþjónustu (S), m.s.br. segir almennt: ¹

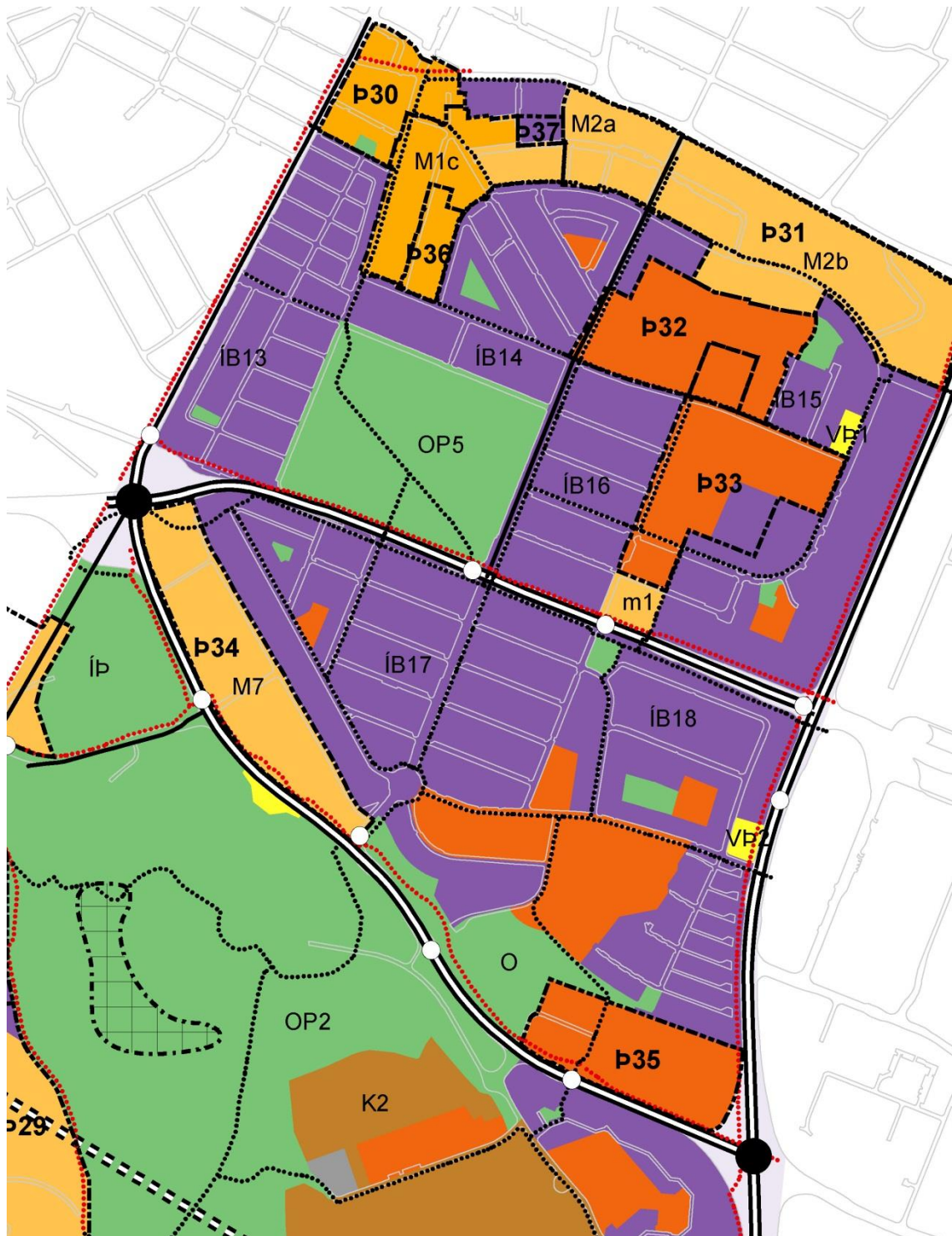
„...Á þéttbýlisuppdrætti og landnotkunarkortum fyrir einstaka borgarhluta er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu stofnanir sem þjóna viðkomandi skólahverfi, borgarhluta eða stærra svæði, s.s. grunnskólar, framhaldsskólar-, trúarstofnanir og heilbrigðisstofnanir....Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Samfélagsþjónusta er telst grunnþjónusta fyrir viðkomandi hverfi er einnig heimil í íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta er almennt heimil við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar. Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi. Gera þarf grein fyrir heimildum um íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi. Ef magn íbúða fer yfir 6.000 m²...Byggingarmagn, nýtingarhlutfall og nánari ákvarðanir um landnotkunarheimildir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu er almennt ákveðið í hverfis- og/eða deiliskipulagi nema annað sé tilgreint.

Landnotkun á svæði Tækniskólans er síðan skilgreind nánar með eftirfarandi hætti í kaflanum Landnotkun, sbr. einnig merking á þéttbýlisuppdrætti. Svæði Veðurstofunnar, sem er mun minna að umfangi, fær ekki sérstaka skilgreiningu með þessu hætti.

„**S4. Tækniskóli í Íslands.** Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,0 ha.“

Á grundvelli samkomulags borgaryfirvalda og ríkisins og samráðs við viðkomandi lóðarhafa, hefur verið unnið að breyttu deiliskipulagi á bæði Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð. Vinna við skipulag á Sjómannaskólareit er lengra komin (sjá mynd 2) en á Veðurstofuhæð hefur verið unnin breyting á deiliskipulagi sem lýtur að flutningi veðurmælinga á nýtt svæði í Litlu-Öskuhlíð. Á Veðurstofuhæð hefur þó verið unninn ákveðinn rýmisathugun og meðal annars mat lagt á mögulegan fjölda íbúða.

¹ Sjá staðfesta breytingu *Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030* (ágúst 2017), aðalskipulag.is



Mynd 1. Fyrirhuguð breyting nær til Sjómannaskólareits (p32) og Veðurstofuhæðar (p35). Bæði svæðin eru skilgreind sem þróunarsvæði í aðalskipulagi og þar með boðuð aukin uppbygging á svæðunum. Áformuð breyting miðar að því að á svæðunum verði heimilaðar almennar íbúðar og hluti svæðanna verði þar með skilgreindur sem íbúðarbyggð eða með landnotkun sem heimilar blandaða byggð.



Mynd 2. Tillaga að deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit. Útfærsla aðalskipulagsbreytingar varðandi svæðið tekur mið af fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu. Megin breytingin felst í því að hluti lóðar Tækniskólans, sem er skilgreind fyrir samfélagsþjónustu, er breytt í annarsvegar íbúðarbyggð og hinsvegar opið svæði. Í tillögunni er gert ráð fyrir allt að 145 nýjum íbúðum á svæðinu, þar af 51 fyrir eldri borgara, 26 námsmannaíbúðum og 8 íbúðum í sambýli eða sérstöku búsetuúrræði. Almennar íbúðir á svæðinu eru hugsaðar sem hagkvæmar íbúðir fyrir fyrstu kaupendur. Við kynningu á verklýsingu og drögum komu fram fjölmargar athugasemdir og umsagnir og snéru margar að svokölluðum Saltfiskmóa og einnig að opnu svæði við vatnstankana. Bæði þessi svæði eru skilgreind í breytingartillögu, að stærstum hluta, sem opin svæði og eru skilgreind sem verndarsvæði í deiliskipulagstillögu í samráði við Borgarsögusafn.

Settar eru fram tillögur að breyttu aðalskipulagi fyrir báða reitina, eins og ráðgert var í verklýsingu. Þar sem deiliskipulagsvinna er komin vel á veg á Sjómannaskólareit er deiliskipulag fyrir þann reit kynnt samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Þar sem ekki liggur fyrir tillaga að uppbyggingu á Veðurstofuhæð er uppgefinn mögulegur fjöldi íbúða á svæðinu settur fram á nokkuð rúmu bili. Hvort fjöldi íbúða á Veðurstofuhæð verði við uppgafið lágmark eða uppgafið hámark mun velta á meðalstærð íbúðanna og enn fremur ákvörðunum um hvað er forsvaranlegt að byggja mikið á svæðinu. Ástæða þess að ekki er tímabært að setja fram tillögu að deiliskipulagi á Veðurstofuhæð nú, er fyrirhugaður flutningur mælistöðva Veðurstofunnar en gera þarf samanburðarmælingar á nýjum mælistað í nokkur ár áður en endanleg ákvörðun um flutning er tekin.

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. Hins vegar er gerð almenn grein fyrir umhverfisáhrifum, skv. 12. gr. skipulagslaganna, í 4. kafla. Gerð er ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við mótnun deiliskipulags fyrir umrædda reiti.

2. Markmið breytinga

Megin markmið með breytingartillögunni eru eftirfarandi:

- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins
- Stuðla að auknu framboði íbúðarhúsnæðis á viðráðanlegu verði í samræmi við stefnu aðalskipulagsins og Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar, sjálfbæra borgarþróun og, bættan borgarbrag.

3. Breytingartillögur²

Breytingartillögur ná annars vegar til skilgreiningar landnotkunar á svæðunum tveimur (sbr. þéttbýlisuppráttur og kaflinn *Landnotkun*) og hinsvegar stefnu um fjölda íbúða á helstu byggingarsvæðum aðalskipulagsins, sbr. stefna um íbúðarbyggð á mynd 13, í kaflnum *Borgin við Sundin*.

3.1. Breytt landnotkun

Sjómannaskólareitur:

Lóð Sjómannaskólans sem skilgreind er sem samfélagsþjónusta (S4), breytir um landnotkun og verður hluti hennar íbúðarbyggð (ÍB) og opið svæði (OP). Svæði fyrir íbúðarbyggð nema um 1.4 ha en opnu svæðin eru um 0,7 ha. Svæði samfélagsþjónustu (S4) rýrnar þar með um 2,1 ha.³ Opnu svæðin eru skilgreind sem verndarsvæði í deiliskipulagi og þar er einnig gerð grein fyrir stígakerfi á svæðinu.

Veðurstofuhæð:

Lóð Veðurstofu og nágrennis, sem skilgreind er sem samfélagsþjónusta (S), verður breytt í miðsvæði (M25) og mögulega að hluta í opið svæði (OP).⁴ Þó ekki liggi fyrir útfærsla í drögum að deiliskipulagi, þá er ljóst að stefnt að blöndun byggðar á svæðinu, þ.e. íbúða, samfélagsþjónustu og atvinnustarfsemi. Því er lagt til að svæðið verði skilgreint sem miðsvæði, til að skapa hæfilegt svigrúm við gerð deiliskipulags. Lagt er til að hið nýja miðsvæði verði skilgreint með eftirfarandi hætti:

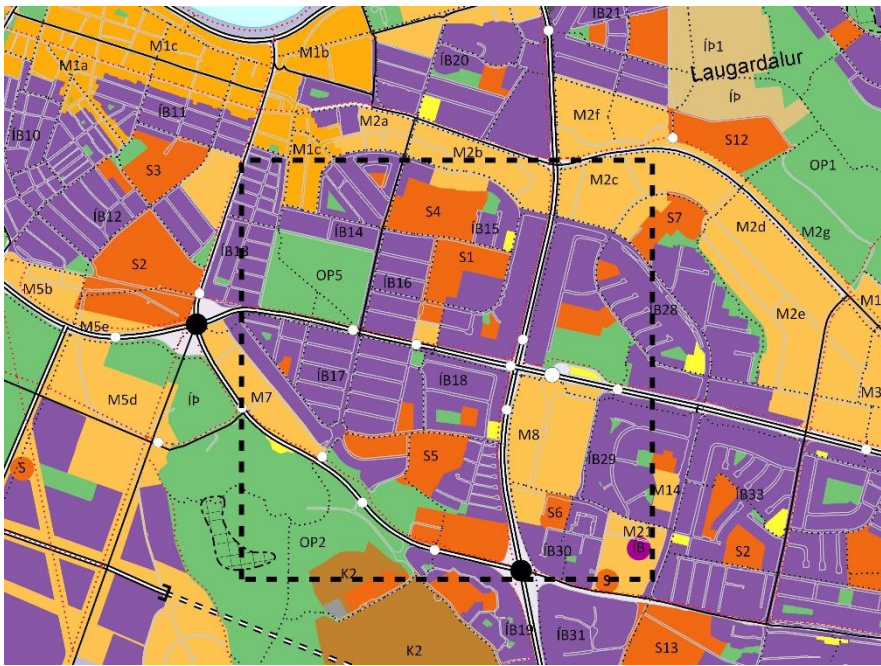
M25 Veðurstofuhæð: Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir, samfélagsþjónusta (þ.m.t. starfsemi Veðurstofu Íslands), skrifstofur, verslun og þjónusta. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum.

² Í lýsingu breytinga er vísað til undirritaðrar útgáfu aðalskipulagsins, sjá aðalskipulag.is

³ Sjá skilgreiningu fyrir S4 Tækniskóli Íslands, bls. 206 í kaflanum Landnotkun (aðalskipulag.is).

⁴ Mögulegt opið svæði er gróðursvæði næst Bústaðavegi/Kringlumýrarbraut og verður afmarkað nánar í deiliskipulagstillögu.

Fyrir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):



Eftir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):





Mynd 3. Hluti myndar 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*, er lýsir stefnu um íbúðarbyggð. Vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar íbúða á Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð verða viðkomandi svæði skilgreind sem byggingarreitur á umræddri mynd. Staðsetning reita er sýnd með hringtákni.

3.2 Heimildir um fjölda íbúða

Stefna um íbúðarbyggð er sett fram á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin* (sjá bls. 32-33). Í viðkomandi töflu verður bætt við eftirfarandi nýjum reitum, ásamt viðkomandi skilmálum:

Reitur 62. Sjómannaskólareitur. Fjöldi íbúða 150; Stærð 4,5 ha; Þéttleiki 35 íb/ha; Hæðir húsa 3-5; Byggingartímabil: 2020-2024

Reitur 63. Veðurstofuhæð. Fjöldi íbúða 150-250; Stærð 4,5 ha; Þéttleiki 35-60 íb/ha; Hæðir húsa 3-5; Byggingartímabil: 2020-2024

Ekki er gert ráð fyrir að breytingar hafi áhrif á stefnu um atvinnusvæði og atvinnuhúsnæði né hafi veruleg áhrif á þá starfsemi sem fyrir er á svæðunum (sjá nánar kafla 4).

4. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaganna. Við gerð deiliskipulags fyrir svæðin er/verður fjallað nánar um umhverfisáhrif uppbyggingar.

Umræddar breytingar varða ekki megin markmið aðalskipulagsins, heldur staðbundna landnotkun og byggingarheimildir á svæðum sem voru skilgreind sem þróunarsvæði í aðalskipulaginu (B-hlut). Bæði svæðin voru í heild sinni skilgreind sem svæði fyrir samfélagsþjónustu og samkvæmt því hefði verið hægt að þróa byggð á reitunum í heild sinni í samræmi við þarfir viðkomandi stofnana.

Í verklýsingu var stefnt að því að meta umhverfisáhrif uppbyggingar útfrá neðangreindum atriðum.

1. Áhrif breyttrar landnotkunar á núverandi starfsemi/samfélagsþjónustu.
2. Áhrif breyttrar landnotkunar á útivist, náttúru og opin svæði.
3. Áhrif fjölgunar íbúða á grunnskóla og leikskóla.
4. Áhrif aukins byggingarmagns á umferð.
5. Lagt frekara mat á hvernig uppbygging samræmist megin markmiðum aðalskipulags og húsnæðisáætlun borgarinnar.

Hér að neðan er samantekt á helstu umhverfisáhrifum fyrir ofangreinda þætti. Í töfluna hefur verið bætt við matsspurningum sem varða menningarminjar og áhrif á almenningssamgöngur, þ.e. Borgarlínu. Stutt umfjöllun fylgir um hvern þátt en ítarlegri umfjöllun er að finna, eftir atvikum, í deiliskipulagstillögu.

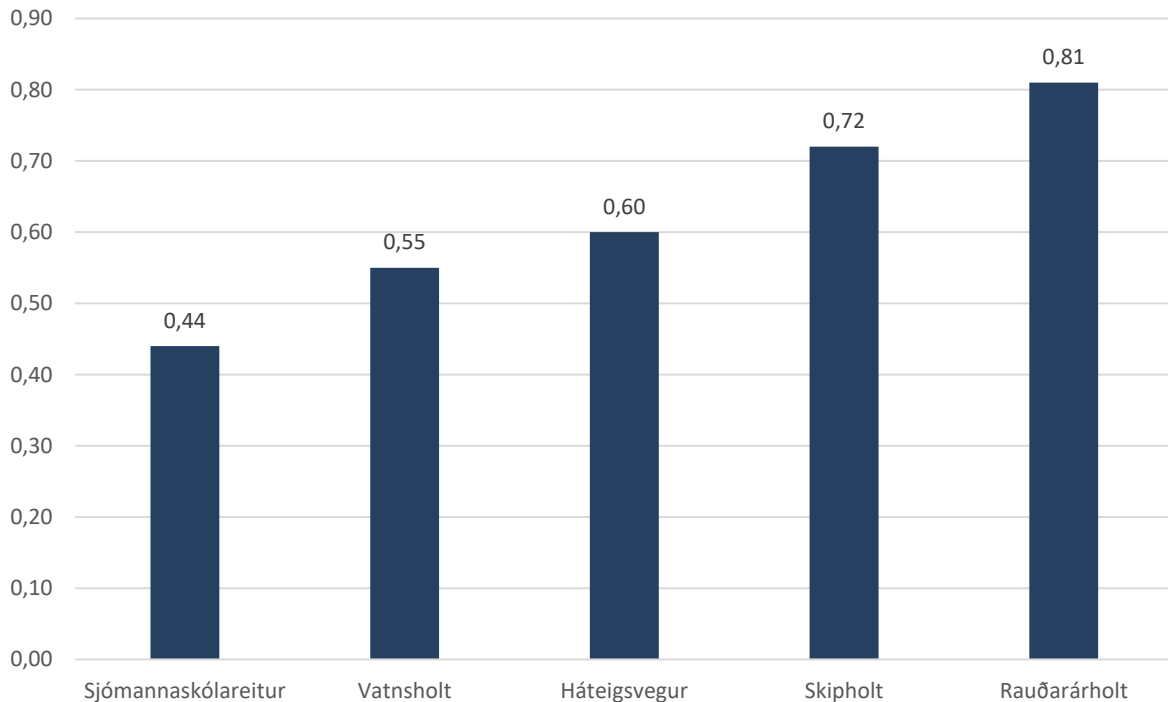
	Sjómannaskólareitur	Veðurstofuhæð
Áhrif á núverandi stofnanir og starfsemi?	0	0
Áhrif á opin svæði, útivist og náttúru?	-	-
Áhrif á menningarminjar?	0	0
Áhrif á grunn- og leikskóla?	-	-
Áhrif uppbyggingar á umferð?	-	0
Styrkir uppbygging farþega grunn Borgarlínu, sbr. áformuð lega í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis?	++	++
Samræmi við megin markmið aðalskipulags og húsnæðisstefnu?	++	++
++ verulega jákvæð áhrif + jákvæð áhrif 0 óveruleg áhrif - neikvæð áhrif -- verulega neikvæð		

Áhrif breyttrar landnotkunar á núverandi starfsemi/samfélagsþjónustu

Umræddar lóðir eru mjög rúmgóðar og því var mikið svigrúm til að þróa og stækka viðkomandi stofnanir og skylda starfsemi innan svæðanna. Á Veðurstofuhæð er gert ráð fyrir að Veðurstofan og skyldar stofnanir verði áfram til húsa og svigrúm verði til að stækka húsnæði, þrátt fyrir allmikla fjölgun íbúða. Umfang uppbyggingar á reitnum er þó háð því að veðurmælingasvæðið verði flutt um set, á opið svæði í Litlu-Öskjuhlíð. Á Sjómannaskólareit gerir tillaga að deiliskipulag ráð fyrir skrifstofuviðbyggingu og húsnæði fyrir Biskupsstofu. Óvissa ríkir um húsnæðismál Tækniskóla og framtíðarstaðsetningu. Það liggur þó fyrir að nokkurt svigrúm er til að auka við húsnæði skólans, ef vilji er til, þrátt fyrir verulega uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á reitnum.

Nýtingarhlutfall á nokkrum reitum í nágrenni við Sjómannaskólareit

Heimild: LUKR-maí 2019



Mynd 4. Möguleg nýting á Sjómannaskólareit í samanburði við nýtingarhlutfall (byggingarmagn á flatarmál lands) á aðliggjandi svæðum íbúðarbyggðar.

Áhrif breyttrar landnotkunar á útivist, opin svæði og náttúru

Á bæði Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð eru rúmgóð svæði umhverfis núverandi byggingar sem í dag eru opin og gróin að mestu. Að mestu leyti er um manngert umhverfi að ræða, þ.e. ræktað land fremur en lítt snortin náttúrusvæði. Á Veðurstofuhæð er skilgreint stórt helgunarsvæði umhverfis tæki til veðurmælinga. Bæði svæðin eru skilgreind í aðalskipulagi sem byggingarsvæði vegna stækkunarþarfa viðkomandi opinberra stofnana. Svo hefur raunar verið um áratugaskeið. Því hafa verið heimildir, samkvæmt aðalskipulagi, að skilgreina byggingarlóðir eða bílastæði á hinum grónu völlum umhverfis núverandi byggingar, þ.m.t. á hinum svokallaða Saltfiskmóa. Ekki liggur fyrir hversu mikil áhrif uppbygging á Veðurstofuhæð hefur á opin græn svæði, þar sem ekki eru fyrirbyggjandi drög að deiliskipulagi fyrir reitinn. Ljóst má þó vera að opin græn svæði skerðast verulega. Samkvæmt tillögu að deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit má ætla að um 0,7 ha opinna svæða verði teknir undir byggingareiti, en rúmgóð garðsvæði verða umhverfis nýbyggingarnar. Í aðalskipulagsbreytingunni er lagt til að Saltfiskmóinn og grænt svæði umhverfis vatnstankana verði skilgreind til frambúðar sem opin svæði og fái verndarskilgreiningu í deiliskipulagi vegna menningarsögulegs gildis. Þau svæði eru til samans um 0,7 ha. Í tillögu að deiliskipulagi er einnig gert ráð fyrir að bílastæði næst skólabyggingu Tækniskólans verði að garðsvæði, auk þess sem deiliskipulagið boðar almennt grænt yfirbragð byggðar og blágrænar ofanvatnslausnir.

Áhrif á menningarminjar

Við gerð deiliskipulags á Sjómannaskólareit hefur verið haft samráð við Borgarsögusafn og Minjastofnun vegna minja á svæðinu. Sömu vinnubrögð eru viðhöfð við mótun skipulags á Veðurstofuhæð. Þær helstu menningarminjar sem finna má á Sjómannaskólareit munu njóta verndar

og verða afmörkuð opin græn svæði umhverfis þær. Sjá annars nánari umfjöllun í tillögu að deiliskipulagi Sjómannaskólareits.

Áhrif fjölgunar íbúða á grunnskóla og leikskóla

Breytingartillagan gerir ráð fyrir allnokkurri fjölgun íbúða á báðum reitunum. Ekki liggur fyrir samsetning íbúða á Veðurstofuhæð, en á Sjómannaskólareit verður stærrí hluta íbúða þess eðlis að áhrif á fjölgun nemenda í skólastofnunum verða óveruleg, í það minnsta fyrir grunnskólann. Hinsvegar er verið að þetta byggð á fjölmörgum öðrum reitum í viðkomandi skólahverfum, þ.e. Hlíðaskóla og Háteigsskóla. Mat á áhrifum uppbyggingar á fjölgun nemenda hefur verið til athugunar hjá skóla- og frístundasviði og liggja fyrir drög að því mati (sjá Viðauki 7.2). Það liggur fyrir að áhrif uppbyggingar geta verið neikvæð á viðkomandi skólastofnanir ef ekki er gripið til mótvægisáðgerða.

Áhrif aukins byggingarmagns á umferð

Umferðarflæði, bílastæðamál og hljóðvist eru til nánari athugunar í deiliskipulagi. Við mat á áhrifum uppbyggingar á umferð á aðalskipulagsstiginu, er fyrst og fremst horft til mögulegrar heildar umferðarsköpunar á svæðunum, fyrir og eftir breytingar. Stuðst er við reiknilíkan umferðar við útreikninga. Undirstrikað er að umferð fyrir breytingu er reiknuð út frá núverandi húsnæði auk þeirrar viðbótar uppbyggingar sem gildandi aðalskipulag heimilar.⁵

Umferðarsköpun vegna uppbyggingar á reit Þ32 (Sjómannaskólareitur)					
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*		244	0	14.900	
Fjöldi ferða		903	0	1.192	2.095
Breytt skipulag		348	750	15.650	
Fjöldi ferða		1.288	210	1.252	2.750
* Núverandi byggingarmagn og áætluð aukning í gildandi AR2010-2030					

Umferðarsköpun vegna uppbyggingar á reit Þ35 (Veðurstofuhæð)					
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	5.000	11.300	
Fjöldi ferða		0	1.400	904	2.304
Breytt skipulag		400	0	11.300	
Fjöldi ferða		1.480	0	904	2.384
* Núverandi byggingarmagn og áætluð aukning í gildandi AR2010-2030					

Þar sem aukning byggðar á svæðunum er fyrst og fremst íbúðarhúsnæði, verður umferðarsköpun einkum frá svæðunum að morgni en að svæðunum síðdegis. Aukning umferðar verður einkum á Háteigsvegi við Sjómannaskólareit og á Bústaðavegi við Veðurstofuhæð. Heildaraukning umferðarsköpunar á Veðurstofuhæð gæti orðið óveruleg, þar sem með aukinni íbúðarbyggð er minna svigrúm til að byggja skrifstofuhúsnæði, sem skapar að jafnaði meiri umferð en íbúðir. Aukning

⁵ Þegar drög að tillögu voru kynnt þá var skekkja í útreikningi fyrir Sjómannaskólareit sem nú hefur verið leiðrétt. Aukning umferðar frá gildandi skipulagi er því minni í leiðréttum útreikningi.

umferðar á Veðurstofuhæð og gatnaskipulag á svæðinu verður skoðuð nánar í væntanlegri deiliskipulagsvinnu. Reitirnir eru báðir vel staðsettur varðandi nálægð við verslun og þjónustu og skólafnanir sem eykur líkur á að aðrir ferðamátar en einkabíllinn verði valdir til ferða innan hverfis. Uppbyggingin á báðum svæðum liggur einnig vel við almenningssamgöngum og væntanlegri Borgarlínu. Rétt er að undirstrika að ofangreindir reikningar miðast við óbreyttar ferðavenjur og því verður að líta á þá sem hámarksspá.

Styrkir uppbygging farþegagrunn Borgarlínu, sbr. áformuð lega í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis?

Bæði svæðin eru í góðri gönguvegalegd frá fyrirhugaðri Borgarlínu, eins og hún er sett fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Það undirstrikar mikilvægi þess að umrædd svæði verði nýtt til uppbyggingar þéttar byggðar. Vegna staðsetningu reitanna er eðlilegt að setja uppbyggingu á þeim í sérstakan forgang, sérstaklega ef viðkomandi reitur liggur við fyrsta áfanga Borgarlínu.

Samræmi við megin markmið aðalskipulags og húsnæðisáætlunar borgarinnar. Fyrirhuguð uppbygging á Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð er talin samræmast vel megin markmiðum aðalskipulags um þéttari og blandaðri byggð og öflugri og sjálfbærara borgarhluta. Reitirnir liggja vel við núverandi almenningssamgönguásum og eru í nálægð við nærþjónustu, svo og stóra atvinnukjarna. Ný uppbygging mun vissulega skerða opin græn svæði og að óbreyttu draga úr gegnumdræpi jarðvegs. Því þarf að huga vel að kröfum um blágrænar yfirborðslausnir og almennt grænt yfirbragð nýrra byggðasvæða og bílastæða við útfærslu í deiliskipulagi. Miðað við áform um íbúðargerðir þá samræmist uppbyggingin vel megin markmiðum húsnæðisstefnunnar en mikilvægt er að fylgja fast eftir markmiðum um 25% lágmark íbúða á viðráðanlegu verði. Breytingar á landnotkun eru taldar verða það óverulegar að ekki er ástæða til að meta sérstaklega áhrif á stefnu um atvinnuhúsnæði eða jafnvægi í dreifingu starfa og íbúa. Önnur umhverfisáhrif s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu í nágrenninu, bílastæðapörf og næráhrif bygginga, verða til umfjöllunar í deiliskipulagi.

5. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Auknar heimildir um fjölda íbúða eru óverulegar í samhengi svæðisskipulagsins. Bætt nýting lands á þessum svæðum styðja vel við megin markmið svæðisskipulags um þéttari og blandaðri byggð. Bæði svæðin eru ágætlega þjónuð af almenningssamgöngum og má telja þau til samgöngumiðaðra svæða, enda taki deiliskipulagsgerðin mið af markmiðum svæðisskipulagsins varðandi slík svæði. Uppbyggingin styður einnig vel við uppbyggingu Borgarlínu. Gerð verður grein fyrir fjölgun íbúða á reitunum í næstu endurskoðun þróunaráætlunar svæðisskipulagsins. Svæðanna er ekki getið sérstaklega í fyrirbyggjandi áætlun, en samkvæmt gildandi aðalskipulagi var þó gert ráð fyrir ótilgreindum fjölda nemendaíbúða á Sjómannaskólareit. Uppbygging er innan skilgreindra vaxtarmarka svæðisskipulags og samræmist almennt vel markmiðum svæðisskipulags um þéttingu byggðar.

6. Samráð og kynningar

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði 3. maí 2018. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til skilgreindra umsagnaraðila. Fjöl margar athugasemdir bárust sem beindust bæði að Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð, m.a. frá íbúasamtökum og þáverandi hverfisráði Hlíða. Flestar athugasemdirnar snéru að mögulegri nýtingu hins svokallaða Saltfiskmóa, sem er innan lóðar Sjómannaskólans (Tækniskólans) og hvatt til þess að þetta opna svæði nyti verndar, sem útivistarsvæði og fyrir tilvist menningarminja. Auk þess komu fram almenn mótmæli íbúa við

uppbyggingu á Veðurstofuhæð. Í nokkrum athugasemdum var einnig lýst yfir áhyggjum vegna áhrifa uppbyggingar á fjölgun nemenda í skólastofnunum í hverfinu. Athugasemdir og umsagnir hafa verið lagðar til grundvallar við mótun deiliskipulags og í viðauka má finna helstu efnislegu athugasemdir sem bárust. Umræddar athugasemdir verða áfram hafðar til hliðsjónar við loka afgreiðslu tillögu að lokinni auglýsingu.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í apríl og maí 2019. Drögin voru send á ný til skilgreindra hagsmunaaðila, sjá lista hér að neðan og gerð aðgengileg á vef borgarinnar og auglýst í fjölmiðli. Fjölsóttur íbúafundur var haldinn 14. maí og komu fram mjög skiptar skoðanir um fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu. Andmæli beindust einkum að uppbyggingu á Sjómannaskólareit, en drög að breyttu deiliskipulagi á því svæði voru kynnt á fundinum ásamt aðalskipulagstillögunni. Allmargar viðbótar athugasemdir og umsagnir bárust á kynningartíma vinnslutillögunnar og má finna þær í meðfylgjandi viðauka og verða þær lagðar fram á ný við lokaafgreiðslu tillögunnar ásamt athugasemdum sem berast á formlegum auglýsingatíma.

Umsagnar- og samráðsaðilar eru m.a:

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
Nágrannasveitarfélög
Skóla- og frísundaráð/svið
Skipulagsstofnun
Tækniskólinn
Þjóðkirkjan
Veðurstofa Íslands
Vinir Salfiskmóans (salfiskmoinn@gmail.com)
Umhverfis- og heilbrigðisráð
Minjastofnun
Borgarsögusafn
Veitur
Íbúasamtök

7. Viðauki

7.1. Helstu athugasemdir við verklýsingu og vinnslutillögu

7.2. Minnisblað skóla- og frístundasviðs um áhrif á skólastofnanir (drög)

Drög að minnisblaði vegna uppbyggingarreita og nemendaspá í skólahverfum Háteigsskóla og Hlíðaskóla.

	<i>Rauntala 2018-2019</i>	Nemendaspá					
		2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Háteigsskóli	451	483	467	459	444	447	464
Hlíðaskóli	485	526	587	634	644	635	648

Hér að ofan er nemendaspá fyrir Háteigsskóla og Hlíðaskóla fyrir næstu fimm árin þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingarreitum. Forsendur eru eftirfarandi:

- 1) Vegna barna í hverfunum er miðað við skilin 0,87 í Háteigsskóla og 0,9 í Hlíðaskóla í spánni. M.ö.o. þá búa lítillega fleiri börn á grunnskólaaldri í hverfunum en skila sér í skólana. Í báðum tilvikum er eitthvað um börn sem sækja einkaskólana, sérstaklega á þetta við um 1. – 4. bekkina í skólahverfi Háteigsskóla sem mikið sækja Ísaksskóla. Stór hluti þessara barna skilar sér hinsvegar í Háteigsskóla þegar upp í 5. bekkinn kemur. Í báðum hverfum er einnig stuðst við lækkunarstuðla því þar líkt og víðar í borginni er nokkur „leki“ barna úr hverfinu þegar þau koma á grunnskólaaldur, fólk með börn leitar frá miðjunni líklega í stærri húsnæði þegar börnin eldast (eru t.d. í skólahverfi Háteigsskóla í stúdentaíbúðum en fara svo þaðan þegar börn eldast). Skil í skóla og lækkunarstuðlar eru endurskoðaðir á hverju hausti þegar skráning í skólanna vegna nýs skólaárs liggur fyrir.
- 2) Nýjustu upplýsingar úr Þjóðskrá og Borgarvefsjá sýna hversu mörg börn á grunnskólaaldri (6-15 ára) búa á íbúð í hverfunum. Í dag búa 0,20 grunnskólabörn á íbúð í skólahverfi Háteigsskóla og 0,31 barn grunnskólabarn í skólahverfi Hlíðaskóla. Í báðum tilvikum hefur hlutfallið aukist lítillega á seinustu 2-3 árum. Hlutföllin eru notuð til áætla fjölda barna sem kemur til með að búa í nýju húsnæði í báðum hverfum. Eins og þú þekkir þá eru það hinsvegar eingöngu íbúðir í A-flokki sem fá þennan stuðul, íbúðir í B-flokki helmingi lægri stuðul og íbúðir í C-flokki fjórðung af hverfisstuðlinum. Þetta virðist hafa gefið þokkalega raun til að áætla barnafjölda í nýbyggingum að undanförunu, sérstaklega vestan Elliðaána. Verð og færri barneignir eru hér helstu ástæður þess að nota ekki hverfisstuðlana fyrir allan íbúðir á uppbyggingarsvæðum.
- 3) Vegna nýrra íbúða hafa hinsvegar skilin í skólana ekki verið notuð til að lækka fjöldatölur enn frekar, heldur hefur lækkunin í 2) verið látin duga til að vanmeta ekki fjölda grunnskólabarna.
- 4) Í spánni eru tekin inn þeir uppbyggingarreitir sem skv. grófu mati eru annaðhvort á framkvæmdastigi (2019-2021) eða í samþykktu deiliskipulagi (2022-2024). Í skólahverfi Háteigsskóla er þetta KHÍ – lóð og Sjómannaskólareitur sem báðir eru í samþykktu deiliskipulagi/tilbúin tillaga og telja samtals 352 íbúðir. Langflestar þessara íbúða eru hinsvegar annarsvegar litlar stúdentaíbúir eða fyrir eldri borgara. Þess vegna er hér eingöngu gert ráð fyrir að á bilinu 10-12 grunnskólabörnum vegna þessara tveggja reita. Í skólahverfi Hlíðaskóla eru þetta Hlíðarendi og Öskjuhlíð – Nauthólsvegur sem eru á framkvæmdastigi og telja samtals 1235 íbúðir. Þar er í spánni gert ráð fyrir 115-120 grunnskólanemendum í nýjum íbúðum. Spáin nær því ekki uppbyggingarreita sem nú eru í skipulagsferli (möguleg uppbygging 2025-2027) en það eru Heklureitur (400 íbúðir og 30-40 grunnskólanemendur) í Háteigsskólahverfi né Veðurstofuhæðar (200 íbúðir, 20-25 grunnskólanemendur) í Hlíðaskólahverfi.

Þess má geta að þegar miðað er við 11 fm á nemanda (sem þó er ekki opinber tala og sumum finnst of lág) þá rúmar skólabygging Háteigsskóla tæplega 400 nemendur og er því í dag í rúmlega 50 barna yfirkeyrslu. Nemendaspáin gerir ekki ráð fyrir mikilli fjölgun á næstu 5 árum ofan á þetta en þó einhverri en vegna þrengsla í skólabyggingunni verða tvær færanlegar kennslustofur teknar þar í

notkun skólaárið 2019-2020. Um allnökkurt skeið hefur verið beðið eftir viðbyggingu við skólann þannig að hún rúmi um 500 nemendur í það heila.

Skólabygging Hlíðaskóla rúmar um 450 nemendur og er því í dag í cirka 30 barna yfirkeyslu. Nemendaspáin gerir ráð fyrri mikilli fjölgun nemenda á næstu árum, fyrst og fremst vegna Hlíðarendahverfis, og ljóst að skólabyggingin getur á engan hátt tekið við þeim fjölda nemenda. Hér þyrfti því annaðhvort að koma til nýrrar viðbyggingar eða að nemendur úr nýbyggingum sækja nám annað, t.d. í Austurbæjarskóla eða nýjan skóla í Skerjabyggð.

F.h. skóla- og frístundasviðs

Ásgeir Björgvinsson

Verkefnastjóri á skrifstofu sviðsstjóra.