

Keldur og nágreanni

Viðaukar með drögum að aðalskipulagsbreytingu ásamt drögum að umhverfismati

Lögð fram sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög nr. 111/2021 um umhverfismat áætlana

Viðaukar

- 8.1. Ritaskrá
- 8.2. Skilgreining landnotkunar
- 8.3. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, 26. júní 2025
- 8.4. Viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og Betri samgangna, 28. apríl, 2022
- 8.5. Forsendugreining ALTA-ráðgjafa, 2021
- 8.6. Samgöngumat. Rammahluti aðalskipulags - EFLA
- 8.7. Samantekt athugasemda við verklýsingu

8.1. Ritaskrá

Alta & Betri Samgöngur (2021): *Keldnaland. Forsendugreining fyrir gerð rammskipulags*

Alþingi (2024): *Landsskipulagsstefna 2024–2038, samþykkt á 154. löggjafarþing 2023–2024. Þingskjal 621 — 535. mál. Stjórnartillaga. Tillaga til þingsályktunar um landsskipulagsstefnu fyrir árin ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028*

Árni Hjartarson og Daði Þorbjörnsson (2019): *Vatnafarskort af Reykjavík vestan Elliðaáa, blágrænar ofanvatnslausnir*, ÍSOR.

Borgarsögusafn, Salvör Jónsdóttir (2022): *Keldur og Keldnaholt Húsakönnun*, skýrsla nr. 222.

Borgarsögusafn (2024): *Kortlagning á fornleifum á Keldnalandi*.

BREEAM. (2012): *BREEAM Communities Technical Manual*.

Efla (2020): *Mat á kolefnisspori á skipulagsstigi. Fyrsta skref í átt að kolefnishlutleysi*.

Efla (2020): *Landslag á Íslandi. Flokkun og kortlagning landslagsgerða á landvísu*

Efla, (2021): *Hljóðvistarkort sem sýnir umferðarhávaða frá Vesturlandsvegi LAeq dB í 2m hæð*.

Environice (2019): *Kolefnisspor landnotkunar – Minnisblað*

Friðþjófur Árnason og Fjóla Rut Svavarsdóttir (2021): *Vöktun á stofnum laxfiska í Úlfarsá 2020*, Haf- og vatnarannsóknir.

Hagstofa Íslands (2024): *Mannfjöldi eftir kyni, aldri og sveitarfélögum*

Jóhann Pálsson (2004): *Flóra Grafarvogs, uppruni og útbreiðsla*

tegunda, Reykjavíkurborg.

Jóhann Pálsson. (2008): *Kálfamói, þróun búsetulandslags við breytta landnýtingu*, Reykjavíkurborg.

Innviðaráðuneyti, HMS og Reykjavíkurborg (2023): *Samkomulag um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og ármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis*
Loftslagsráð (2024): *Landnýting og loftslag – losunarbókhald, loftslagsmarkmið og staða aðgerða*

Reykjavíkurborg (2014): *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*.

Reykjavíkurborg (2016/2021): *Loftslagsstefna Reykjavíkur, ásamt aðgerðaáætlun*

Reykjavíkurborg (2017): *Græna netið*

Reykjavíkurborg (2022): *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*.

Reykjavíkurborg (2021): *Ártúnshöfði og Elliðaárvogur*. september 2021.

Reykjavíkurborg (2021): *Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur 2021-2025*.

Reykjavíkurborg (2023): *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033*

Reykjavíkurborg. Skóla- og frístundasvið (2024):. *Tölur um fjölda nemenda og stærð skólabygginga árið 2020*.

Reykjavíkurborg. (ódagsett): *Fuglaskoðun í Reykjavík, upplýsingar og kort yfir fuglaskoðunarstaði í Reykjavík*.

Reykjavíkurborg. (2019): *Náttúruborgin, stefna Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni*.

Ríkisstjórn Íslands (2018): *Forgangsmarkmið ríkisstjórnarinnar – Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna*.

8.1. Ritaskrá

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (2015):

Höfuðborgarsvæðið 2040, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) & Skipulagsstofnun (2023): *Mannlíf, byggð og bæjarrými. Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli*

Stjórnarráð Íslands (2024). *Uppfærsla samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins. Greinargerð viðræðuhóps ríkis og sveitarfélaga, ásamt fylgiskjöllum.*

Stjórnarráð Íslands (2019). *Stuðningur stjórnvalda við lífshjálpsáætlanir.*

Tilraunastöð Háskóla Íslands í meinafræði að Keldum: Kynning á starfsemi tilraunastöðvarinnar fyrir Betri samgöngum og Alta, 21. september 2021.

Umhverfis- og auðlindaráðherra, (2020): *Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Aðgerðir íslenskra stjórnvalda til að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda til 2030,*

Umhverfisstofnun. (2021): *Grafarvogur innan Gullinbrúar, upplýsingar um friðlýsingar í vinnslu, sótt 5. á <https://ust.is>*

Umhverfisstofnun & Stjórn Vatnamála (2022): *Vatnaáætlun Íslands*

2022-2027, Staðfest af umhverfis-, orku- og loftslagsráðherra, apríl 2022.

Veðurstofa Íslands (2021): Veðurmælingar á Korpu, gögn frá 2001-2020.

Vegagerðin (2024). *Umferð og slysátíðni*, <https://umferd.vegagerdin.is/>

Verkefnastofa Borgarlínu (2021): *Borgarlínan 1. Iota forsendur og frumdrög*, janúar 2021.

Þjóðskrá Íslands. (2024). Upplýsingar um fasteignir á höfuðborgarsvæðinu.

8.2. Skilgreining landnotkunar

LANDNOTKUN

-  Íbúðarbyggð (ÍB)
-  Samfélagsþjónusta (S)
-  Miðsvæði (M)
-  Miðborg (M)
-  Verslun og þjónusta (VP)
-  Athafnasvæði (AT)
-  Iðnaðarsvæði (I)
-  Hafnir (H)
-  Innri höfn
-  Flugvellir (FV) ^(Sjá kafla 17.3)
-  Veitur og helgunarsvæði (VH)
-  Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
-  Vegir, götur og stígar (VE)
-  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)
-  Vatnsból (VB)

SAMGÖNGUR

- Mislæg gatnamót*
- Akstursbrú/undirgöng
- Göngubrú/undirgöng¹
- Stofnstígar²
- Tengistígar²
- Reiðvegir⁴
- ==== Stofnvegir
- Tengivegir
- Aðrir vegir³
- = = Jarðgöng
- Borgarlína **
- Mörk skipulagssvæðis
- Vaxtarmörk
- Grænn trefill

VERNDARSVÆÐI

-  Vatnsvernd - brunnsvæði (VB)
-  Vatnsvernd - grannsvæði (VG)
-  Vatnsvernd - fjarsvæði (VF)
-  Friðlýst svæði (FS)
-  Önnur náttúruvernd (ÖN)
-  Hverfisvernd (HV)
-  Minjavernd (MV)

¹ Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnd eru á uppdrætti enda er tilgangurinn að auka umferðaröryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum.

² Staðsetning tákns fyrir stíga á uppdrætti (punktalína), meðfram stofn- og tengibrautum og öðrum götum er ekki ráðandi um hvoru megin götu stígur liggur. Hjólastígar fylgja almennt stofn- og tengistígum, sbr. skipulagsupphráttur, en heimilt sé að leggja sérreinar hjólastíga víðar, sbr. samþykkt Hjólreiðaáætlun.

³ Aðrar götur en stofn- og tengibrautir. Hér undir eru safngötur, húsagötur, vistgötur og göngugötur.

⁴ Heimilt er að leggja reiðstíga á fleiri leiðum en auðkenndar eru sem reiðvegir á uppdrætti og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.

* Sjá kafla 17.1 í greinargerð.

** Lega Borgarlínu (hágæðakerfi almenningsamgangna), sbr. staðfest breyting á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis 2040, árið 2018 og frumdrög að hönnun fyrstu lotu framkvæmda, sjá Borgarlína - 1. lota, frumdrög og forsendur (febrúar 2021).

Keldur og nágrenni

8.3. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar, 26.júní 2025



Borgarráð

Reykjavík, 23. júní 2025

MSS25060120

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við Betri samgöngur ohf. og íslenska ríkið um þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi markmið sem verði lögð til grundvallar í viðræðum Reykjavíkurborgar við Betri samgöngur ohf. og íslenska ríkið um þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis. Sjá skjalið *Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við Betri samgöngur ohf. og íslenska ríkið um þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis*, dagsett 23. júní, 2025.

Greinargerð:

Undanfarin misseri hefur skipulagning og þróun Keldnalandi verið í undirbúningi í samstarfi Reykjavíkurborgar og Betri samgangna ohf., í samræmi við markmið viljayfirlýsingar milli Reykjavíkurborgar og Betri samgangna um samstarf vegna þróunar og uppbyggingar Keldnalandi og Keldnaholts og flýtingu uppbyggingar innviða tveggja Borgarlínuleiða, frá 28. apríl 2022. Efnt var til hugmyndasamkeppni um skipulag á svæðinu á árinu 2023 og lágu niðurstöður hennar fyrir á haustdögum 2023 og var tillaga FOJAB arkitekta hlutskörpust. Meðal megin markmiða samkeppninnar var að leita að ráðgjafarhópi sem væri hæfur til að vinna að frekari skipulagningu á svæðinu, í samstarfi við Reykjavíkurborg og Betri samgöngur ohf. Í framhaldinu var samið við FOJAB og samstarfsaðila um frekari skipulags- og hönnunarverkefni, sem eru liður í undirbúningi lögformlegrar skipulagsgerðar og uppbyggingar á svæðinu. Vinna FOJAB og samstarfsaðila er langt komin og er grunnur að drögum að aðalskipulagsbreytingu sem fer í kynningu á næstunni, sjá meðfylgjandi fylgiskjal, *Keldur og nágrenni. Rammahluti aðalskipulags. Drög að aðalskipulagsbreytingar sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, júní 2025.* [\[1\]](#) Ennfremur er meðfylgjandi minnisblað borgarlögmans dagsett 16. júní, 2025, *Lagalegur grundvöllur samkomulagsgerðar við Betri samgöngur ohf. um Keldnaland.*

Samhliða mótun aðalskipulagstillögu hafa fulltrúar Reykjavíkurborgar og Betri samgangna ohf. undirbúið frekari samningsgerð vegna væntanlegrar uppbyggingar, sbr. markmið áður nefndrar viljayfirlýsingarinnar frá 2022. Reykjavíkurborg hefur einnig skilgreint frekar sín samningsmarkmið, sem skulu lögð til grundvallar af hálfu Reykjavíkurborgar í komandi samningaviðræðum aðila, og eru hér lögð fram til samþykktar í borgarráði.

Megin markmiðið er að uppbygging Keldna og nágrennis leiði til sjálfbærrar og þjóðhagslega hagkvæmrar þróunar og rekstrarlega hagfelldrar niðurstöðu fyrir báða samningsaðila. Með uppbyggingunni verði stutt við fjármögnun Borgarlínu og annarra fjárfestinga sbr. samgöngusáttmáli og stutt við fjármögnun annarra samfélagslegra innviða á svæðinu í gegnum lögbundna gjaldtöku og seldan byggingarrétt skv. nánara samkomulagi. Grundvallarmarkmið er að uppbyggingin og hraði hennar hafi sem jákvæðust áhrif á borgina og rekstur borgarinnar til lengri tíma lítið.

Gert er ráð fyrir að unninn verði rammamarkmið milli aðila um þróun svæðisins, áður en tillaga að breytingum á aðalskipulagi er samþykkt, sem verði grundvöllur nánari



Reykjavík



samninga um hvern áfanga uppbyggingar. Það er ljóst að aðalskipulagsbreytingar eru forsenda uppbyggingar á svæðinu, sbr. fyrirbyggjandi hugmyndir um þróun svæðis, og ljóst að virði byggingarréttar á svæðinu veltur á því hvernig staðið verður að breyttri nýtingu og landnotkun á svæðinu. Mótun formlegra tillagna að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi fyrir svæðið tekur mið af tillögum FOJAB ráðgjafa, á grundvelli vinningstillögu, en er vissulega einnig háð þeim samningum sem gerðir verða við Betri samgöngur ohf. um þróun og uppbyggingu svæðis.

Heiða Björg Hilmysdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við Betri samgöngur ohf. og íslenska ríkið um þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis, dagsett 23. júní 2025.

Keldur og nágrenni. Rammahluti aðalskipulags. Drög að aðalskipulagsbreytingum sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, júní 2025

Lagalegur grundvöllur samkomulagsgerðar við Betri samgöngur ohf. um Keldnaland. Minnisblað borgarlögmans dagsett 16. júní 2025.

[1] Áréttað er að hér er um drög að breytingartillögum að ræða, sem hafa verið kynnt í umhverfis- og skipulagsráði, sem fara í forkynningu í skipulagsgáttinni, sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga, með athugasemdafresti til 25. ágúst. Við mótun endanlegra og lögformlegra breytingartillagna verður horft til framkominna athugasemda og umsagna. Endanlegar tillögu eru enn fremur háðar samningum milli Reykjavíkurborgar og Betri samgangna um þróun og uppbyggingu svæðisins. Reiknað er með að endanleg og lögformleg aðalskipulagstillaga verði kynnt á ný undir lok árs og þá liggir fyrir rammamarkmiðum um uppbyggingu og þróun svæðisins, sbr. töluliður 8 í meðfylgjandi samningsmarkmiðum.



Reykjavík

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna viðræðna við Betri samgöngur ohf. og íslenska ríkið um þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis.¹

Reykjavíkurborg leggur áherslu á að uppbygging nýrrar byggðar í landi Keldna og nágrennis leiði til sjálfbærrar borgarþróunar, styrki byggð á aðliggjandi svæðum og hafi jafnframt jákvæð áhrif á rekstur borgarinnar. Mikilvægt er að við mótun skipulags á svæðinu verði meginmarkmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur og samningsmarkmið borgarráðs lögð til grundvallar. Mótun formlegra tillagna að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi fyrir svæðið taki mið af vinningstillögu FOJAB ráðgjafa og vinnu ráðgjafa við frekari útfærslu hennar, en er enn fremur háð þeim samningum sem gerðir verða við Betri samgöngur ohf. um þróun og uppbyggingu svæðis í samræmi við neðangreind samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ljóst er að megin forsenda uppbyggingar er að Borgarlína tengi svæðið áður en veruleg uppbygging hefst á svæðinu, sbr. ákvæði viljayfirlýsingar frá 28. apríl 2022, og má segja að Keldur verði fyrsta Borgarlínuhverfið í sögu borgarinnar. Svæðið sem er til skipulagningar í Keldum og nágrenni, sbr. afmörkun í verklýsingu aðalskipulagsbreytingar (september 2024) og drögum aðalskipulagsbreytingar (júní 2025, sjá neðangreint kort), er í blönduðu eignarhaldi Reykjavíkurborgar og Betri samgangna ohf. og verður sú skipting lögð til grundvallar í væntanlegum ramma- og uppbyggingarsamningum.

Með vísan til framangreinds setur Reykjavíkurborg sér eftirfarandi samningsmarkmið vegna skipulagningar og þróunar byggðar í land Keldna og nágrennis:

1. Að til verði gott borgarskipulag með þeim áherslum sem koma fram í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040* og að land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best.
2. Kostnaður vegna uppbyggingar allra samfélagslegra innviða í landi Keldna og nágrennis verði greiddur með sölu byggingarréttar á svæðinu og/eða kostnaðarþátttöku Betri samgangna ohf. og eftir atvikum lóðarhafa samkvæmt einkaréttarlegum samningum við fyrrgreinda aðila til viðbótar við lögbundna gjaldtöku. Stefnt verði að því að Reykjavíkurborg eignist land Keldna og Keldnaholts í heild sinni eða í áföngum eftir því sem uppbyggingu framvindur og að teknu tilliti til 39. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Nánari útfærsla á framangreindu verði samkvæmt samningi Reykjavíkurborgar við Betri samgöngur ohf. að fenginni heimild Betri samgangna ohf. frá íslenska ríkinu og með tilskilinni breytingu á kaupsamningi félagsins við ríkissjóð Íslands, dags. 19. desember 2022.
3. Að uppbygging í landi Keldna og nágrennis leiði til sjálfbærrar og þjóðhagslega hagkvæmrar þróunar og rekstrarlega hagfelldrar niðurstöðu fyrir báða samningsaðila; styðji við fjármögnun Borgarlínu og annarra fjárfestinga, sbr. *Samgöngusáttmáli höfuðborgarsvæðis* (dagsettur 21. ágúst, 2024), og fjármögnun annarra samfélagslegra innviða með framangreindum hætti samkvæmt nánara samkomulagi sem og að uppbyggingin og hraði hennar hafi sem jákvæðust áhrif á rekstur Reykjavíkurborgar.

¹ Sbr. einnig erindisbréf samningateymis 24. apríl, 2023 og viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og Betri samgangna ohf. frá 28. apríl 2022.

4. Í væntanlegum samningum um tekju- og kostnaðarskiptingu verði horft til þeirrar samlegðar sem felst í betri nýtingu þeirra samfélagslegu innviða sem nú eru til staðar í aðliggjandi hverfum og þeirra gæða sem felast í aðliggjandi opnum svæðum og náttúrusvæðum og íbúar Keldna munu njóta. Einnig skal horft til þeirra gæða sem uppbygging á Keldnalandi skapar fyrir aðliggjandi hverfi.
5. Uppbyggingarhraði, áfangaskipting byggingarsvæða og hlutfall óhagnaðardrífins húsnæðis í landi Keldna og nágrennis taki mið af *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur* á hverjum tíma, sbr. einnig önnur samþykkt stefnuskjöl. Hlutfall óhagnaðardrífins húsnæðis á svæðinu verði samkvæmt sérstöku samkomulagi Reykjavíkurborgar við viðeigandi ráðuneyti og ríkisstofnanir, sjá lið 10.
6. Mat á hagrænum áhrifum uppbyggingar og vaxtarhraða hennar á borgarsjóð til langs tíma verði lagt til grundvallar í samningsgerðinni, sbr. hagrænt líkan KPMG (fiscal impact assessment), sem þróað var í samvinnu Reykjavíkurborgar og Betri samgangna. Svið fjármála- og áhættustýringar Reykjavíkurborgar mun framkvæma viðeigandi greiningar áður en gengið verður frá uppbyggingarsamningi vegna fyrsta áfanga uppbyggingar í landi Keldna og nágrennis og fyrir uppbygginguna í heild sinni áður en gengið verður frá rammasamningi um þróun svæðisins. Í hinu hagræna mati verði niðurstöður frumáætlunar EFLU, dagsett 30. janúar 2024 með síðari uppfærslum, um innviðakostnað lögð til grundvallar; svo sem við götur, stíga, veitukerfi, almenningsrými, leik- og grunnskóla.
7. Það er ófrávikjanleg forsenda að þróun Keldnlands og nágrennis og flýting Borgarlínu inn á svæðið og upp í Breiðholt, líkt og vísað er til í tilvitnaðri viljayfirlýsingu frá 28. apríl 2022, verði ekki til þess að tefja þær framkvæmdir sem nú eru í fyrsta áfanga Borgarlínu og að þær framkvæmdir sem nú er verið að undirbúa í fyrsta áfanga verði ávallt í forgangi.
8. Unninn verði rammasamningur milli aðila um þróun svæðisins, þ.e. í landi Keldna og nágrennis (þ.m.t. Keldnaholts), sbr. megin atriði hér að framan, áður en tillaga að breytingum á aðalskipulagi er samþykkt, sem verði grundvöllur nánari samninga um hvern áfanga uppbyggingar. Það er ljóst að aðalskipulagsbreytingar eru forsenda uppbyggingar á svæðinu, sbr. fyrirbyggjandi hugmyndir um þróun svæðis, og ljóst að virði byggingarréttar á svæðinu veltur á því hvernig staðið verður að breyttri nýtingu og landnotkun á svæðinu. Í rammasamningnum verði m.a. kveðið á um áfangaskiptingu byggingarsvæða, landnotkun, þéttleika og byggingarmagn hvers áfanga, landþörf og umfang samfélagslegra innviða (byggingarmagn þeirra) og annarra grunninnviða. Enn fremur verði kveðið á um í meginatriðum hvernig kostnaðarþátttöku Betri samgangna ohf. og væntanlegra lóðarhafa verði háttað gagnvart Reykjavíkurborg vegna grunninnviða og samfélagslegra innviða, í samhengi við fyrirkomulag sölu byggingarréttar. Í rammasamningi verði einnig kveðið á um eignarhald lands og með hvaða hætti Reykjavíkurborg eignast land Keldna.
9. Formlegir uppbyggingarsamningar, samkvæmt samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar, verði unnir og kláraðir á sama tíma og tillaga að deiliskipulagi viðkomandi áfanga kemur til samþykktar hjá borgaryfirvöldum. Uppbyggingarsamningur kveði m.a. á um nánari áfangaskiptingu uppbyggingar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, óhagnaðardrifið og félagslegt húsnæði, hönnun almenningsrýma, vænta sölu byggingarréttar og tímasetta áætlun um fjárfestingarþörf í grunninnviðum, almenningsrýmum og samfélagslegum stofnunum.

10. Vegna hlutfalls óhagnaðardrífins húsnæðis í landi Keldna, sbr. húsnæðissáttmáli borgar og ríkis frá 2023 og *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034*, verði unnið sérstakt samkomulag milli Reykjavíkurborgar og viðkomandi ráðuneyta. Við gerð þess verði einnig horft til annarra landa og lóða sem eru á hendi ríkisvaldsins innan Reykjavíkur. Umrætt samkomulag liggir fyrir áður en gengið verður frá rammasamningi, sbr. lið 8.



Afmörkun skipulagssvæðis í landi Keldna og nágrennis. Heildarstærð alls svæðisins er um 154 ha, þar af um 117 ha í landi Betri samgangna. Svæðið sem er til skipulagningar í Keldum og nágrenni er þannig í blönduðu eignarhaldi Reykjavíkurborgar og Betri samgangna.

8.4. Viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og Betri samgangna, 28. apríl, 2022

MSS22040189

Viljayfirlýsing um samstarf vegna þróunar og uppbyggingar Keldnlands og Keldnaholts og flýtingu uppbyggingar innviða tveggja Borgarlinuleiða

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og Betri samgöngur ohf., kt. 671020-0300, Grandagarði 16, 101 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu um samstarf vegna þróunar og uppbyggingar Keldnlands og Keldnaholts og flýtingu uppbyggingar innviða tveggja Borgarlinuleiða.

Viljayfirlýsingin tekur til samstarfs um;

- að efna til samkeppni um þróun Keldnlands og Keldnaholts.
- að flýta uppbyggingu innviða tveggja Borgarlinuleiða, annars vegar frá Krossamýrartorgi að Keldnaholti og hins vegar frá Vogabyggð í Efra Breiðholt.
- að vinna að samkomulagi um uppbyggingu þar sem fram kemur hvar eignarhald á landi og mannvirkjum verður til framtíðar og hver sér um framkvæmdir og kostnað á götum, leikskólum og skólum og öðrum innviðum.

1. gr. Inngangur

Einn liður af forsendum lífskjarasamninganna undirrituðum 3. apríl 2019 var að ríkið og Reykjavíkurborg myndu komast að samkomulagi um að hefja skipulagningu Keldnlands og Keldnaholts, landeignanúmer L110481 og L109210, m.a. með markmiðum um félagslega blöndun og semja í framhaldinu um eignarhald og framkvæmdir. Svæðin eru afmörkuð í aðalskipulagi Reykjavíkur sem landnotkunarsvæði M4c og M4d og Keldnaland nær auk þess yfir austasta hluta svæðis M4b.

Einn liður í samgöngusáttamála höfuðborgarsvæðisins undirrituðum 26. september 2019 var að félag aðila, sem fékk nafnið Betri samgöngur ohf., annist þróun og sölu ríkislands að Keldum, þ.e. Keldnlands og Keldnaholts. Í samgöngusáttmálanum segir að aðilar séu sammála um að vinna að hámarksáttmálum á virði landsins og jafnframt að hraða skipulagningu þess eins og kostur er.

Ein helsta forsenda þess að hægt sé að umbreyta Keldnalandi og Keldnaholti í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði er þjónusta Borgarlinu. Borgarlinan byggir m.a. á samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu sem brýtur uppbyggingu fyrsta áfanga Borgarlinunnar til 2034 niður í sex lotur.

Vegna afsals ríkissjóðs á Keldnalandi og Keldnaholti frá fjármálaráðuneytinu til Betri samgangna ohf. hefur verið óskað eftir að gert verði samkomulag um tímalínu nauðsynlegrar skipulagsvinnu.

2. gr.

Breytingar á uppbyggingaráætlun Borgarlinunnar

Aðilar viljayfirlýsingar þessarar lýsa nú yfir vilja til að breyta uppbyggingaráætlun Borgarlinunnar þannig að uppbyggingu innviða tveggja Borgarlinuleiða verði flýtt.

Annars vegar frá Krossamýrartorgi á Ártúnshöfða að Keldnaholti og hins vegar frá Vogabyggð í Efra Breiðholt.

Í kjölfar viljayfirlýsingar þessarar verða unnar tímasettar áætlanir um breytingar á fyrsta áfanga Borgarlinu þannig að lokið verði við innviði Borgarlinu á ofangreindum leiðum fyrir en ella. Jafnframt verður unnin áætlun um uppbyggingu annarra samgönguinna um Keldnaland og Keldnaholt í takt við uppbyggingaráætlun svæðisins.

Aðilar skulu stefna að því að þjónusta Borgarlinu á framangreindum leiðum geti hafist samhliða afhendingu fyrstu hundrað íbúða á Keldnalandi og Keldnaholti.

Aðilar eru sammála um að ófrávikjanleg forsenda fyrir framangreindum breytingum á undirbúnings- og framkvæmdatíma Borgarlinu er að þær breytingar verði ekki til þess að þeim framkvæmdum sem nú eru í fyrsta áfanga Borgarlinu seinki og að þær framkvæmdir sem nú er verið að undirbúa í fyrsta áfanga Borgarlinu verði ávallt í forgangi.

3. gr.

Samkeppni um þróun Keldnlands og Keldnaholts

Til undirbúnings skipulagsbreytingum á Keldnalandi og Keldnaholti eru aðilar sammála um að efna sameiginlega til samkeppni um skipulagsvinnu svæðisins sem afmarkast af lóð Betri samganga ohf., sjá fylgiskjal nr. 1, hér eftir „reiturinn“ sem einnig er afmarkað í aðalskipulagi R

eykjavíkur sem landnotkunarreitir M4c og M4d auk austasta hluta M4b.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og Betri samgöngur ohf. munu í sameiningu vinna að undirbúningi og standa að samkeppni um nýtt rammaskipulag fyrir reittinn.

Aðilar munu óska eftir aðkomu Arkitektafélags Íslands og Félags íslenskra landslagsarkitekta að samkeppninni sem skal vera á milli þverfaglegra teyma um rammaskipulag reitsins. Helstu áhersluatriði samkeppninnar má sjá í 4. gr.

Samkeppnin verður haldin á grundvelli stefnu aðalskipulags Reykjavíkur og þeirrar skýru meginlína sem þar liggja fyrir um sýn til lengri tíma, fyrirliggjandi gagna og greiningu á legu Borgarlinu um reittinn, niðurstöðu jarðvegs- og vatnafarsrannsóknna auk húsakönnunar og forleifaskráningar.

Míða skal við að samkeppnisgögn verði tilbúin í ágúst og að dómnefnd ljúki störfum í desember 2022.

8.4. Viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og Betri samgangna, 28. apríl, 2022 (frh)

4. gr.
Frekari skipulagsvinna

Þegar niðurstaða samkeppninnar skv. 3. gr. liggur fyrir verða breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur, þ.e. rammahluti Aðalskipulags Reykjavíkur, unnar á grundvelli niðurstöðu samkeppninnar. Í rammahluta verður svæðinu m.a. skipt upp í deiliskipulagsreiti. Stefnt verði að því að hægt verði að þróa deiliskipulag fyrir fyrstu uppbyggingarreitina á svæðinu haustið 2023. Samkomulag um uppbyggingu, sbr. 5. gr. skal liggja fyrir áður en fyrstu deiliskipulagsáætlanir á svæðinu samkvæmt grein þessarar verða teknar til afgreiðslu í ráðum borgarinnar.

Við undirbúnings samkeppni skal m.a. taka mið af eftirfarandi:

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040

Samkeppnissvæðin eru innan skilgreindra marka svokallaðs samgöngu- og þróunarás höfuðborgarsvæðisins, sem tengir sveitarfélögin saman og liggur um skilgreinda kjarna sem tilgreindir eru í töflu 2 skv. gildandi svæðisskipulagi. Í svæðisskipulagi koma fram ákvæði og viðmið um staðsetningu stöðva, vegalengdir milli stöðva, sérrými borgarlínuleiða, æskilega gönguvegalengd í stöðvar, viðmið um þéttleika og gæði hins byggða umhverfis m.t.t. ásyndar, skjóls, birtu og sérkenna svæða. Lögd er áhersla á að skipulag við þróunarása sé samgöngumiðað (e. transit-oriented) í þeim skilningi að lögd er áhersla á þéttingu og blöndun byggðar og að umhverfið sé líðlegt þeim sem fara ferðar sinnar og sækja þjónustu fötgangandi eða hjólandi.

Borgarlínuhverfi – vistvænar og hagkvæmar samgöngur

Markmið samgöngusáttamála um kolefnishlutlaust borgarsamfélag liggur til grundvallar uppbyggingu Keldnaland og Keldnaholts. Um fyrsta Borgarlínuhverfi höfuðborgarsvæðisins verður að ræða þar sem vistvænar og hagkvæmar samgöngur verða hryggjastykki. Borgarlína er ein helsta forsenda farsællar uppbyggingar að Keldnalandi og á Keldnaholti og samþætting skipulags þéttrar byggðar við Borgarlínu, strætisvagnaleiðir og framúrskarandi göngu- og hjólaleiðir innan svæðis og út fyrir það. Lögd verður áhersla á að skipulag verði á forsendum vistvænna og hagkvæma samgangna. Uppbygging svæðisins hafi sem minnst ytri áhrif til aukningar í bílaumferð á aðliggjandi stofn- og tengibrautum – að almenningssamgöngur verði fyrsti kostur í lengri ferðum. Þátttakendur í samkeppni skili með tillögum sínum ítarlegum upplýsingum um skipulag samgangna innan hverfis og aðfrá svæðinu ásamt mati á áhrifum skipulagstillögunnar á bílaumferð á stofn- og tengibrautum, umferð hjólandi að og frá svæðinu og farþegafjölda Borgarlínu og strætisvagnaleiða. Hluti af því samgöngumati verði frumgreining á bíla- og hjólastæðafjölda svæðisins með hlíðsjón af samnýtingu og góðu aðgengi að vistvænum samgöngum í samræmi við bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkurborgar. Gert verði ráð fyrir samnýttum bílastæðahúsum á lykilstöðum.

Frumtillögur um þróun aðliggjandi svæða

Gæði borgarumhverfisins eru kjarninn í aðdráttarafl Reykjavíkur og samkeppnishæfni.

Stefna aðalskipulagsins um borgarvernd, húshæð, götuna sem borgarrými, vistvænar byggingar, kaupmanninn á horninu, bílastæði og húsnæðismál verður leiðarvisir við gerð skipulags á svæðinu sem og áhersla á góð almenningsrými. Markmiðið borgarinnar er að tryggja hágæða hönnun og vistvænar lausnir í hverfum borgarinnar jafnt nýjum sem eldri

hverfum. Áherslan er á sjálfbærni, mannvænni og fjölbreyttari hverfi. Byggðin á að vera þétt, fjölbreytt, skjólsæl og í manneskjulegum mælikvarða. Almenningsrýmin sólrik, skemmtileg og aðgengileg öllum.

Í samkeppninni verði kallað eftir frumtillögum þátttakenda um þróun byggðar og samgangna með Borgarlínu sem hryggjarstykki beggja vegna Keldnaland, þ.e. milli Höfðabakka og sveitarfélagamarka Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Þannig verði þróun og skipulag Keldnaland og aðliggjandi svæða sett í heildstætt samhengi og fyrstu hugmyndir um staðsetningar stöðva Borgarlínu og áherslupunkta í þróun aðliggjandi svæða á þróunarsnum settar fram.

Félagsleg blöndun

Lögd er áhersla á að tryggð verði félagsleg blöndun á svæðinu í samræmi við yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar vegna lífskjarasamninga og húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Þátttakendur í samkeppni sýni í tillögum sínum hugmyndir um útfierslu félagslegrar blöndunar á svæðinu. **Sjálfbærnivottun og blágrænar ofanvatnslausnir**

Lögd verði áhersla á að nýta og taka mið af þeim náttúrugæðum sem eru á svæðinu. Blágrænar ofanvatnslausnir eru sérstaklega mikilvægar á grænum svæðum eins og Keldnalandi og Keldnaholti sem er í námunda við verndaða og viðkvæma viðtaka vatns eins og Korpu, Grafarlek og Grafarvogsléiru. Ofanvatn á uppbyggingarsvæðinu á að leysa með blágrænum ofanvatnslausnum til að stöðja við líffræðilega fjölbreytni og skapa aðlaðandi og vistvænt borgarumhverfi í tengslum við náttúruna. Í samkeppni verður kallað eftir frumtillögum að heildarskipulagi blágrænna ofanvatnslausna.

Byggðin verði á ramma- eða deiliskipulagsstigi vottuð af BREEAM Communities sem er alþjóðlegur staðall notaður til að bæta, mæla og meta efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbærni uppbyggingar. Þátttakendur í samkeppni vinni tillögur sínar með hlíðsjón af BREEAM staðlinum.

Samnýtt bílastæðahús á lykilstöðum

Til að draga úr byggingarkostnaði og stytta framkvæmdatíma húsbýgginga og draga úr áhrifum á grunnvatn er gert ráð fyrir að byggð verði nokkur bílastæðahús á svæðinu sem nýstast íbúum og atvinnustarfsmi á svæðinu. Bílastæðahúsin, sem hvert og eitt samnýtist fjölda íbúða og atvinnuhúsnæðis á nálægum lóðum komi að mestu í stað einkabílakjallara og einkabílastæða inni á lóðum. Horfa á til þess að húsin geti hýst miðlæga þjónustu fyrir aðliggjandi svæði t.d. á jarðhæð og að hægt verði að breyta þeim í atvinnu- eða íbúðarhúsnæði ef bílastæðahörf minnkar í framtíðinni. Þátttakendur í samkeppni setji fram tillögur um staðsetningu og stærð miðlægra bílastæðahúsa í rammaskipulagi og fjalli um þau í meðfylgjandi samgöngumatsskýrslu.

Staðarandi og mörkun

Við þróun og skipulag á stóru svæði eins og Keldnalandi er mikilvægt að greina sérkenni og styrkja staðaranda, þ.e. hvað það er sem á að einkenna nýtt hverfi á þessum stað. Hvaða upplifun þau sem búa og starfa á svæðinu og þau sem heimsækja hverfið geta búist við, hvaða staðbundnu gæði verða þarna. Þátttakendur í samkeppni lýsi því hvernig skapa á eftirminnilegan staðaranda og hvernig „DNA“ svæðisins er samsett.

8.4. Viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og Betri samgangna, 28. apríl, 2022 (frh)

5. gr.
Uppbygging Keldnaland og Keldnaholts

Þróun svæðisins miðast við ákvæði aðalskipulags um blandaða íbúðabyggð og atvinnustarfsemi á svæðinu til framtíðar.

Um uppbygginguna gilda ennfremur samningsmarkmið Reykjavíkurborgar sem fjalla t.d. um aukna hlutdeild leigumarkaðs á húsnæðismarkaði, blandaða byggð á svæðinu, kauprétt vegna félagslegs húsnæðis, leiguíbúða og listskreytinga á svæðinu. Núgildandi samningsmarkmið Reykjavíkurborgar voru samþykkt í borgarstjórn 1. febrúar 2022, sjá fylgiskjal nr. 2.

Aðilar viljayfirlýsingar þessarar eru sammála um að hefja undirbúning að samkomulagi um uppbyggingu Keldnaland og Keldnaholts þegar niðurstöður samkeppni um rammaskipulag liggja fyrir í árslok 2022. Í því samkomulagi verður meðal annars tilgreint hvernig greiðsluþátttöku lóðarhafa og Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði verður háttað. Einnig þarf að kveða á um hvar eignarhald landsins verður til framtíðar og hver mun sjá um framkvæmdir vegna innviða, svo sem gatnagerðar, stiga og almenningssvæða sem og framtíðarrekstur þeirra, en einnig þeirra leikskóla og skóla, sem sveitarfélagið mun eiga og reka. Til grundvallar samkomulaginu skal liggja frumáætlun um innviðakostnað á svæðinu, svo sem við götur, stiga, veitukerfi, almenningssými og innviði almenningssamgangna, leik- og grunnskóla.

Yfirlýsing þessi var samþykkt á fundi borgarráðs 28. apríl 2022.



f.h. Reykjavíkurborgar



f.h. Betri samgangna ohf.

Fylgiskjöl:

- Afmörkun Keldnaland sem farið verður í skipulagsbreytingar á „reitirinn“.
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkt þann 1. febrúar 2022.

5

MSS22040189

Fylgiskjal nr. 1

Samkvæmt fasteignaskrá er skráð stærð Keldna, L110481 um 85,2 hektarar.



Samkvæmt fasteignaskrá er skráð stærð Keldnaholts, L109210 um 30,6 hektarar.

Samtals er um að ræða 115,8 hektara.





7

8.5. Forsendugreining ALTA-ráðgjafa, 2021





BETRI
SAMGÖNGUR

ATA

Keldnaland

Forsendugreining fyrir gerð
rammaskipulags

Nóvember 2021



Keldnaland - Forsendugreining fyrir gerð rammaskipulags

Unnið af Alta fyrir Betri samgöngur ohf.

www.alta.is

Efnisyfirlit

Formáli	5	3 Byggt á einstakri náttúru og sögu	39
Inngangur	7	3.1 Landslag holta og hæða	39
Land ríkisins	9	3.2 Verndarsvæði	41
1 Þétt og lifandi byggð við Borgarlínu	15	3.3 Líffræðilegur fjölbreytileiki	42
1.1 Áhrif Borgarlínu á skipulag	15	3.4 Gróður	43
1.2 Hvað er Borgarlína?	17	3.5 Sérstæð saga	44
1.3 Þétt byggð meðfram Borgarlínu	18	3.6 Tilraunastöðin að Keldum	46
1.4 Hönnunarforsendur Borgarlínu	19	3.7 Starfsemi á Keldnaholti	48
1.5 Keldnaland í víðara samhengi	20	4 Fjölbreytt og aðlaðandi byggð	51
1.6 Þróunarsvæði í Reykjavík	21	4.1 Landnotkun og starfsemi	51
1.7 Atvinnusvæði í Reykjavík	22	4.2 Fjölbreytt byggð	53
1.8 Landnokun í aðalskipulagi	23	4.3 Gæði byggðar	53
1.9 Gildandi deiliskipulag	24	4.4 Sól og skjól	54
1.10 Skipulag á aðliggjandi svæðum	24	4.5 Byggð í halla	54
2 Vistvænt og heilsueflandi hverfi	27	4.6 Hljóðvist	55
2.1 Vistvænir innviðir	27	4.7 Mismunandi húsagerðir	56
2.2 Tengingar	29	4.8 Ólíkir þjóðfélagshópar	56
2.3 Bíla- og hjólastæðakröfur	31	5 Tækifæri og áskoranir	59
2.4 Aðliggjandi byggð	32	Helstu punktar úr forsendugreiningu og samráði	59
2.5 Verslun og þjónusta	33	5.1 Tækifæri	59
2.6 Stofnanir	34	5.2 Áskoranir	59
2.7 Veitur og aðrir innviðir	35	Heimildaskrá	73
2.8 Blágrænar ofanvatnslausnir	36		



Formáli

Forsendugreiningin er fyrsta skrefið í vinnu við skipulag á Keldnalandi og mun koma að góðu gagni í áframhaldandi skipulagsvinnu. Skjalið á að nýtast breiðum hópi hagaðila og þeim sem koma til með að vinna áframhaldandi skipulag og hönnun á svæðinu.

Þetta skjal inniheldur forsendugreiningu fyrir skipulag á Keldnalandi, sem skiptist í þrjú svæði: Keldur, Keldnaholt og ræktarland RALA við sveitarfélagamörk við Mosfellsbæ. Forsendugreiningin fjallar um pólitíska stefnu og skipulag sem fyrir liggur varðandi Borgarlínu og uppbyggingu á Keldnalandi auk náttúrufars- og samfélagslegra upplýsinga sem til eru um Keldnaland og nágrenni þess. Byggt á þessari greiningu hafa verið settar af stað frekari rannsóknir á náttúrufarslegum þáttum á svæðinu, sem nauðsynlegar eru fyrir skipulag og uppbyggingu á svæðinu, s.s. fornleifa- og húsakönnun, náttúrufarsrannsóknir og rannsóknir á jarðvegsdýpt, vatnafari, lekt o.fl.

Á grundvelli þessara greininga er stefnt að því að vinna rammaskipulag fyrir svæðið í kringum Keldur og Keldnaholt, sem síðan verður skipt upp í nokkur deiliskipulagssvæði. Forsendugreiningin mun nýtast öllum þeim sem koma að ákvörðunum og skipulagi á svæðinu, s.s. Betri samgöngum, borgarstarfsmönnum, skipulagsráðgjöfum, starfsfólki ríkisstofnana, íbúum og öðrum hagaðilum á svæðinu. Markmiðið er að skjalið nýtist sem grunnur fyrir markvissa og farsæla ákvarðanatöku við skipulag og uppbyggingu aðlaðandi byggðar á Keldnalandi.



Inngangur

Á Keldnalandi er tækifæri til að efla byggð í austurhluta borgarinnar. Svæðið er bæði mikilvægur hlekkur til að tengja Grafarvoginn og aðliggjandi hverfi betur saman en um leið lykilpúsl í framtíðarþróun alls höfuðborgarsvæðisins.

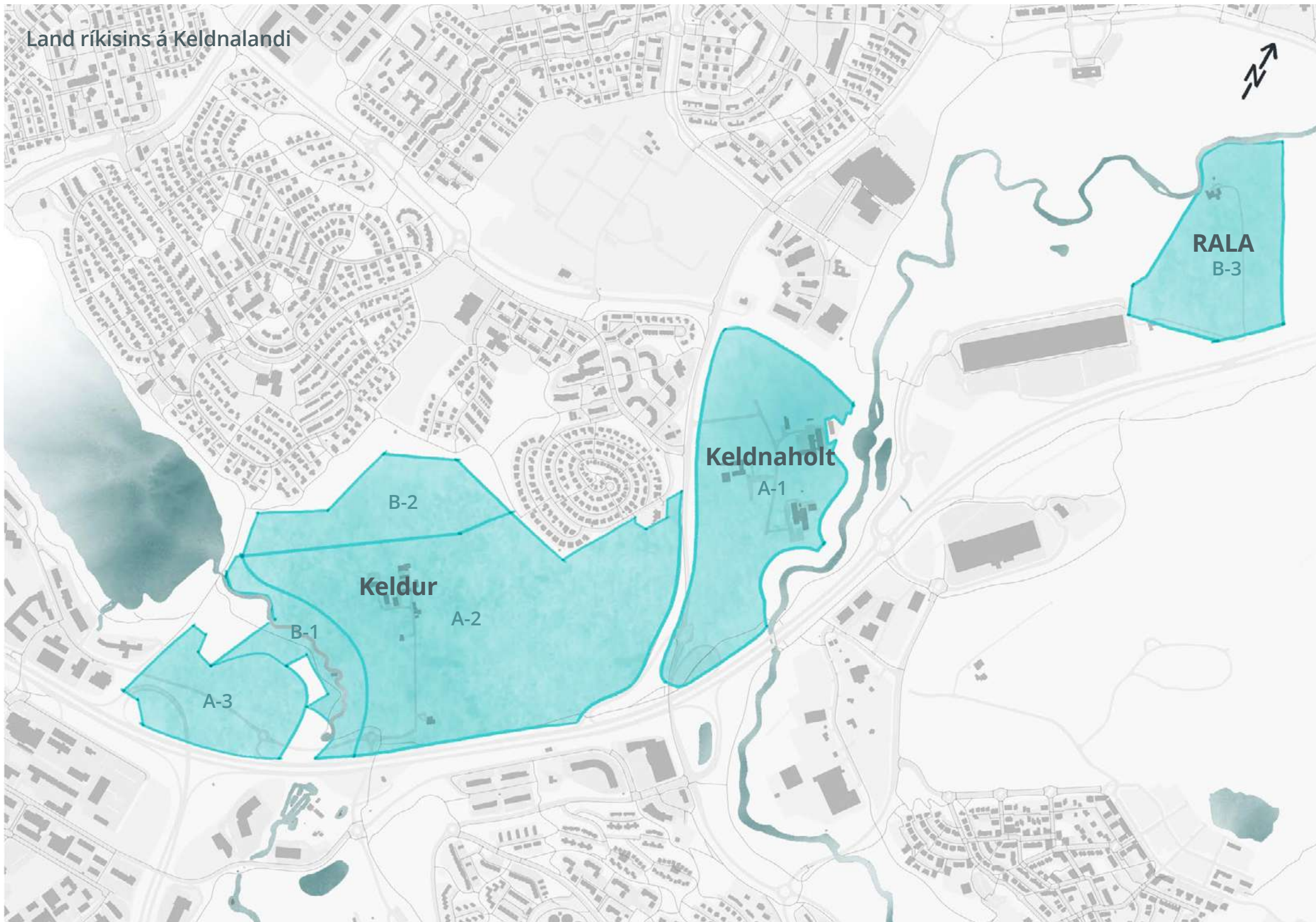
Fyrirhuguð lega Borgarlínu frá Reykjavík upp í Mosfellsbæ er helsta forsenda uppbyggingar á því svæði sem hér um ræðir. Í samgöngusáttmála milli ríkisins og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu skuldbindur ríkið sig til að leggja ríkislandið að Keldum inn í félagið og mun ábati af þróun þess renna til uppbyggingar samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu, þ.á.m. Borgarlínu. Oft hefur verið rætt um uppbyggingu á Keldnalandi en ekki talið æskilegt að auka bílaumferð um Miklubraut og því er Borgarlínan og vistvænt skipulag byggðar umhverfis hana nauðsynleg forsenda þess að hægt sé að nýta Keldnalandið vel.

Mikil tækifæri felast í uppbyggingu á svo stóru svæði meðfram Borgarlínu með eldri byggð á báða bóga. Auk þess eru mikil náttúruleg gæði falin í Keldnalandi og merkilegar náttúruperlur og stórkostleg útivistarsvæði í næsta nágrenni. Þegar samgöngusáttmálinn var undirritaður árið 2019 var lögð áhersla á að flýta hluta af framkvæmdum 2. áfanga Borgarlínunnar sem fer um Keldnaland til Mosfellsbæjar þannig að hægt væri að hefja vinnu við skipulag uppbyggingar á Keldnalandi.

Samgöngusáttmáli ríkisins og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu felur í sér sameiginlega framtíðarsýn og heildarhugsun fyrir skipulagssvæðið. Markmiðið er að auka öryggi, bæta samgöngur fyrir alla ferðamáta og minnka tafir, stórefla almenningssamgöngur og draga úr mengun af völdum svifryks og losun gróðurhúsalofttegunda til að standa við loftslagsmarkmið stjórnvalda og sveitarfélaga.

Úr samgöngusáttmálanum

Land ríkisins á Keldnalandi



Land ríkisins

Betri samgöngur ohf. hafa það hlutverk að hafa yfirumsjón með framkvæmdum vegna uppbyggingar samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu og fjármögnun þeirra, þar á meðal innviða almenningsamgangna. Fjármögnun þessarar uppbyggingar verður m.a. í gegnum sölu á landi ríkisins að Keldum. Auk landsins að Keldum (svæði A-2, A-3, B-1 og B-2 á mynd 1), á ríkið Keldnaholt (svæði A-1) og ræktarland Rannsóknastofnunar landbúnaðarins (RALA, B-3). Hér verður verður vísað til allra þessara svæða í heild sem Keldnaland.

Land ríkisins á þessum svæðum er samanlagt 136,8 ha að stærð. Verðmæti byggingarlands fer eftir almennum landkostum og staðsetningu en við það bætist skipulagshagnaður sem er m.a. háður byggingarmagni, gæðum þeirrar byggðar sem skipulag gerir ráð fyrir og hvernig til tekst í fyrstu áföngum uppbyggingar. Viðfangsefni Betri samgangna er að hámarka þennan skipulagshagnað með því að stuðla að mótun aðlaðandi og eftirsóttar byggðar að Keldum þar sem tekið er tillit til umhverfis- og samfélagsþátta s.s. náttúrufars, landslags, almenningsrýma, lýðheilsu, lýðfræði og húsnaðismarkaðar.

Reykjavíkurborg leggur sérstaka áherslu á að tryggð verði félagsleg blöndun á svæðinu og vísar í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar vegna Lífsskjarasamninganna þar sem sérstaklega er minnst á markmið um félagslega blöndun á Keldnalandi.



Horft yfir Grafarvog í átt til vesturs frá göngustíg á Keldum



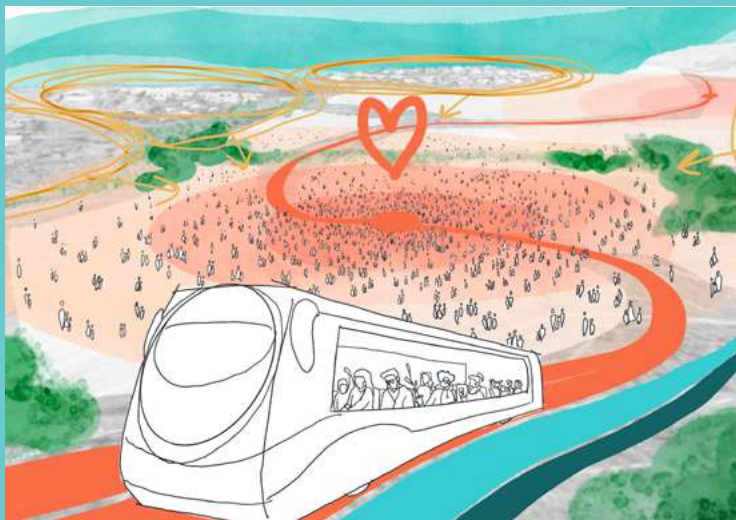
Útlínur Keldnaland og Keldnaholts lagðar ofan á loftmynd af Vesturbæ, Miðbæ, Hlíðum og Laugardal.





Leiðarljós

Leiðarljós fyrir uppbyggingu á Keldnalandinu eru byggð á samtali við samráðshóp, sem skipaður er fulltrúum Betri samgangna og aðilum frá Reykjavíkurborg. Leiðarljósín eru ákveðin meginstef sem birtast í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Reykjavíkur. Forsendugreiningin er kaflaskipt eftir leiðarljósum til þess að tryggja að bakgrunnsupplýsingar sem safnað er saman séu hnitmiðaðar og skili sér inn í áframhaldandi vinnu.



1. Þétt og lifandi byggð meðfram Borgarlínu
- Stefna, skipulag og stóru línurnar



2. Vistvænt og heilsueflandi hverfi
- Núverandi og nýir innviðir



3. Byggt á einstakri náttúru og sögu
- Mótun staðaranda



4. Fjölbreytt og aðlaðandi byggð
- Gæði byggðar, tegund húsnæðis og starfsemi



1 Þétt og lifandi byggð við Borgarlínu

Stefna, skipulag og stóru línurnar

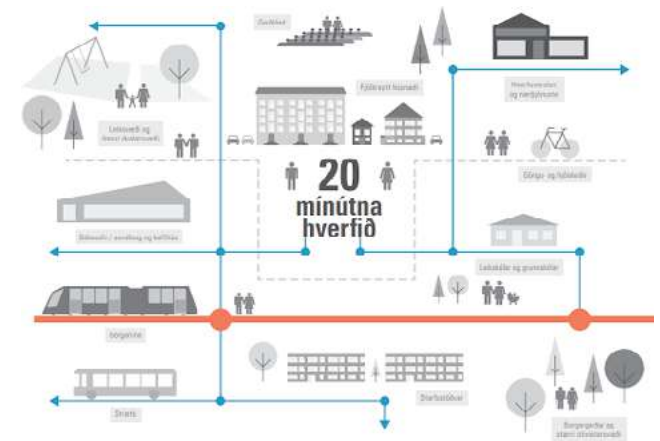
Borgarlína er nauðsynleg forsenda uppbyggingar á Keldnalandi. Hún felur ekki einungis í sér hágæða-almenningsamgöngur í sérrými heldur er hún fyrst og fremst þróunarárs með þetta og fjölbreytta byggð, sem kallar á nýja nálgun í skipulagi hér á landi.

1.1 Áhrif Borgarlínu á skipulag

Borgarlínan er hryggjarstykkið í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Reykjavíkur. Í svæðisskipulagi er lögð áhersla á hagkvæman vöxt höfuðborgarsvæðisins og að

nýrri byggð verði fyrst og fremst beint á miðkjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði. Það er þétt og fjölbreytt hverfi þar sem að vegalengdir eru stuttar og ýtt er undir notkun fjölbreyttra ferðamáta. Stefna ætti að því að borgarbyggðin mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins þar sem byggð og umhverfi er mótað út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru.

Tillaga að endurskoðun á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem mun ná til ársins 2040 var samþykkt í borgarstjórn 19. október 2021. Markmiðið með endurskoðuninni er fyrst og fremst að samtvinna enn frekar uppbyggingu þéttar byggðar og vistvænna samgöngukerfa, s.s. Borgarlínu, stofnleiða Strætó bs, hjólastígakerfis og gönguleiða en gert er í núgildandi aðalskipulagi.

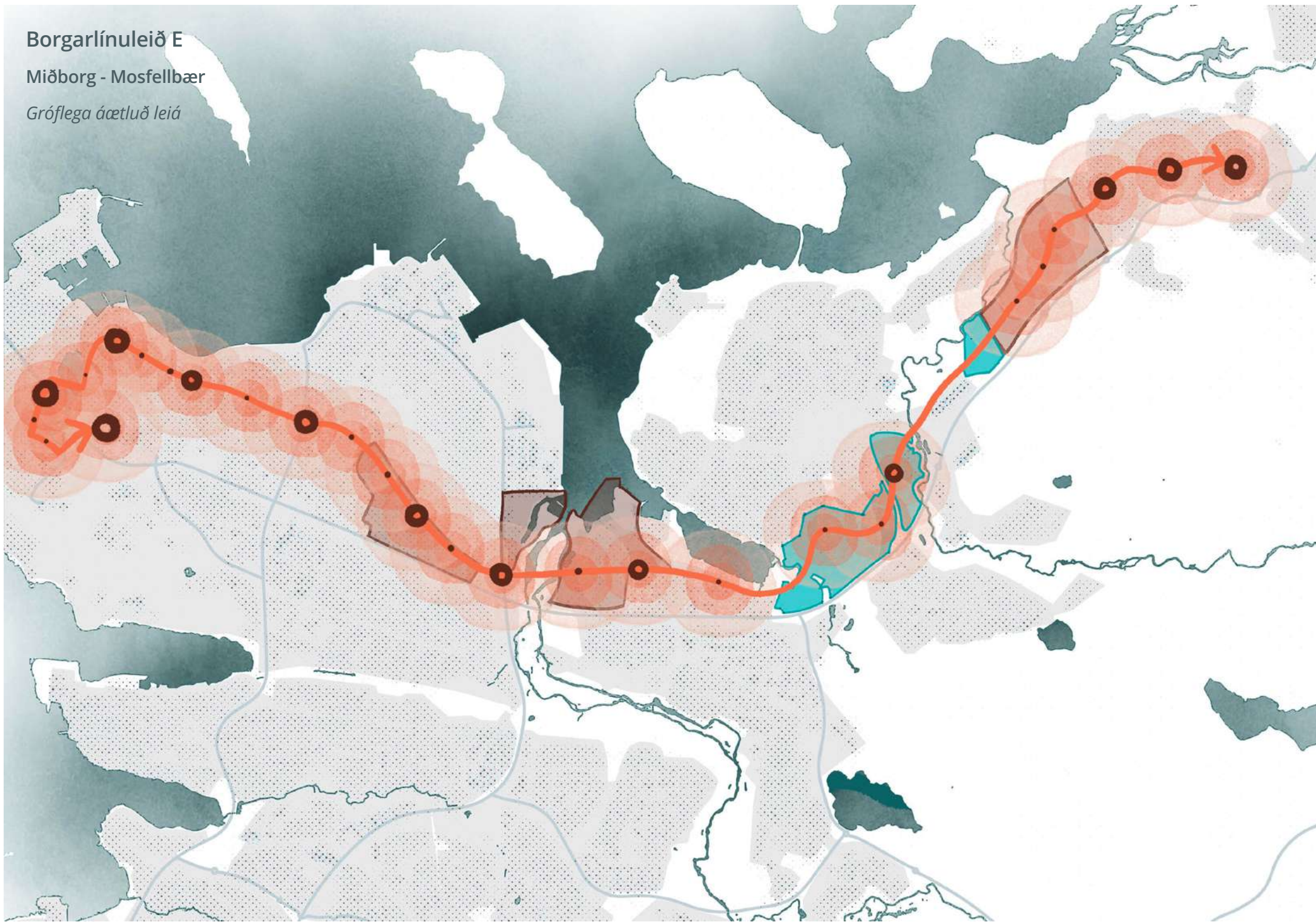


Innan 20 mínútna hverfisins verður gott framboð af fjölbreyttum húsakosti og öll helsta þjónusta. Miðað verður við að íbúar eigi ekki lengra að sækja í kjarna en sem nemur tuttugu mínútna göngu. Nærþjónusta dreifist víðar svo íbúar eigi kost á nauðsynlegustu þjónustu eins og leikskóla, grunnskóla, íþrótt- og tómstundastarfsemi og matvöruverslun innan 5-10 mínútna göngufjarlægðar (Mynd úr Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins).

Borgarlínuleið E

Miðborg - Mosfellbær

Gróflega áætluð leið

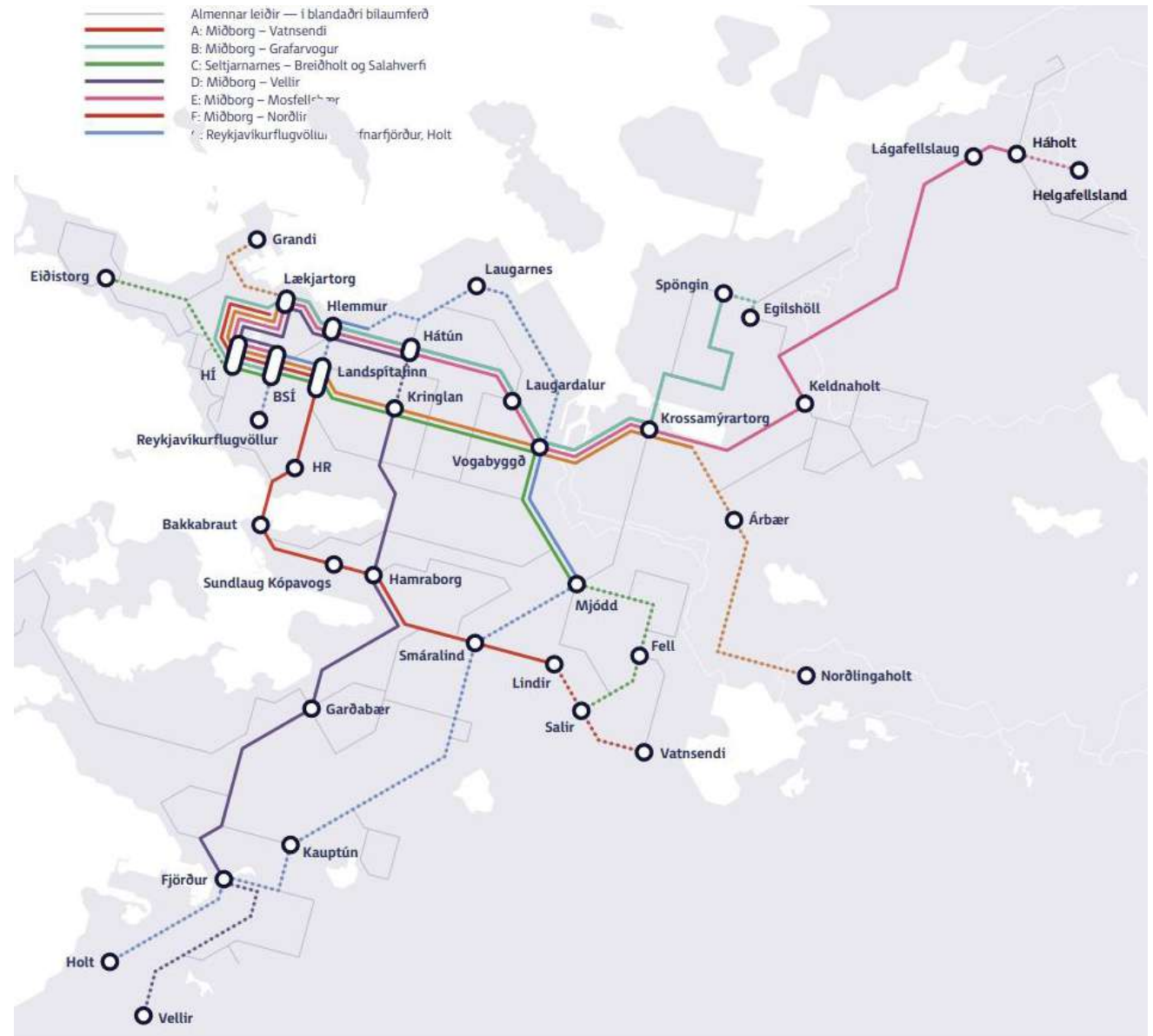


1.2 Hvað er Borgarlína?

Borgarlínan er samstarfsverkefni ríkisins og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og er svar við breyttum áherslum í skipulags- og loftslagsmálum. Gert er ráð fyrir að íbúar á höfuðborgarsvæðinu verði hátt í 300.000 árið 2040. Það er ljóst að ef ferðavenjur verða óbreyttar muni umferðartafir aukast verulega á þeim tíma, jafnvel þótt fjárfest verði í umtalsverðum umferðarmannvirkjum fyrir bíla. Því er nauðsynlegt að bjóða upp á fjölbreyttari samgönguvalkosti eins og Borgarlínu og bætta göngu- og hjólaleiðir.

Borgarlínan og Strætó munu saman mynda heildstætt net almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Stofnleiðir Strætó eru grunnurinn að Borgarlínuleiðum framtíðarinnar. Leið sem liggur í gegnum Keldnaland er skilgreind sem stofnleið. Mikil áhersla er á að stofnleiðir séu með háa tíðni, aki sem beinasta leið og þjóni svæðum þar sem þéttleiki byggðar er mikill þannig að farþegagrunnur leiðanna verði sem stærstur.

Gert er ráð fyrir að nýtt leiðanet verði innleitt árið 2024 og 2025 verða stofnleiðir A og B skilgreindar sem Borgarlínuleiðir. Stofnleið B liggur frá miðborg í Egilshöll um Gullinbrú.



Nýtt leiðanet almenningssamgangna. Heimild: Frumdrög að fyrstu lotu Borgarlínunnar.

1.3 Þétt byggð meðfram Borgarlínu

Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til að tryggja að sem flestir búi og starfi með aðgengi að hágæða almenningssamgöngum. Einfaldasta leiðin til að bæta samgöngur og draga úr kostnaði vegna þeirra, er að stytta vegalengdir. Stutt í vinnuna, stutt út í búð, stutt í skólann og stutt í opin græn svæði og þangað sem sótt er þjónusta og afþreying. Mikilvægi þess að stytta vegalengdir og auðvelda fólki að komast milli staða endurspeglast í húsnæðisverði en mismunur á því eftir svæðum skýrist að stærstum hluta af samgöngukostnaðinum. En það eru margar aðrar ástæður fyrir því að þétta byggð.

Þétt byggð eins og við þekkjum flest úr eldri borgum Evrópu þykir almennt meira aðlaðandi og líflegri en dreifðari byggð. Þegar skoðaðar eru tölur yfir mismunandi þéttleika byggðar, þá sést strax að þétt byggð þarf alls ekki að vera háreist. Háhyli taka mikið svæði í kringum sig og geta ekki staðið mjög þétt þannig að 3-4 hæða randbyggð þar sem hús standa þétt saman upp við götu getur verið jafnþétt eða jafnvel þéttari, talið í íbúðum á hektara eða byggingarmagni á tiltekinni lóð eða svæði. Þéttari byggð getur auk þess falið í sér að byggðar eru minni íbúðir og fólk búi smærra en það er auðveldara þar sem að er gott aðgengi að verslun, þjónustu, kaffihúsum, almenningsgörðum o.s.frv.

Flokkur	Svæðisnýting	Fjarlægð frá biðstöð
A1	Yfir 1,5 Samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira	Innan við 150 m frá B1 stöð
A2	1,2 - 1,5 Samsvarar um 120 - 150 íbúðum á ha svæðis	150-300 m frá B1 stöð 0-150 m frá B2 stöð
B	0,6 - 1,2 Samsvarar um 60 - 120 íbúðum á ha svæðis	300-600 m frá B1 stöð 150-600 m frá B2 stöð 0-400 m frá B3/S1 stöð
C	0,4 - 0,6 Samsvarar um 40 - 60 íbúðum á ha svæðis	400-600 m frá B3/S1 stöð Innan við 400 m frá S2 stöð

Viðmið um þéttleika íbúðabyggðar og blandaðrar byggðar eftir nálægð við Borgarlínu úr tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur.
 Borgarlína (B1): Kjarnastöð (stærri tengistöðvar; tengja saman alla ferðamáta og eru kerfslega mikilvægar og miðstöðvar þjónustu)
 Borgarlína (B2): Aðrar lykilstöðvar (minni tengistöðvar; tvær eða fleiri leiðir almenningssamgangna mætast)
 Borgarlína (B3): Almennar biðstöðvar
 Strætó (S1): Stofnleiðir Strætó með meira en 10 mín tíðni á annatímum
 Strætó (S2): Almenn leið

Með þéttingu byggðar...

...styttingu við vegalengdir innan borgarinnar

...styttingu við vistvænar ferðavenjur

...drögum við úr losun CO₂

...nýtum við betur fjárfestingar í innviðum

...styrkjum við skólasamfélag, verslun og þjónustu

...sköpum við fjölbreyttari hverfi með lifandi almenningssýnum.

Úr kynningarriti um uppfærslu Aðalskipulags Reykjavíkur



Myndirnar þrjár sýna mismunandi byggðarform en sama nýtingarhlutfall. Neðst er nokkuð lág og fjölbreytileg blönduð byggð, sem myndar skjólgott sameiginlegt útivistarsvæði.

1.4 Hönnunarforsendur Borgarlínu

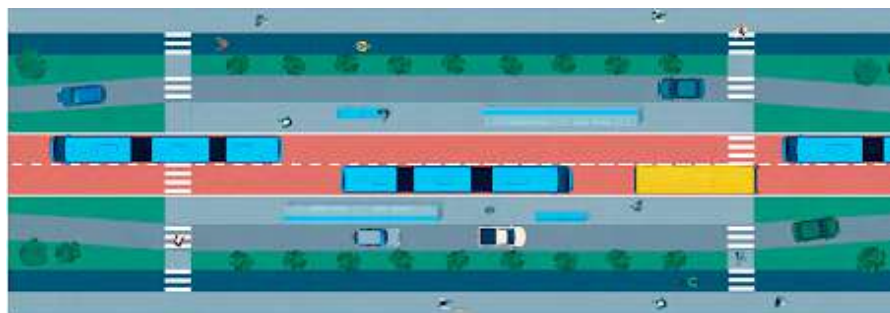
Borgarlínan mun hafa mikil áhrif á hönnun göturýmisins, sem er hugsað fyrir mismunandi ferðamáta og lifandi mannlíf.

Hönnun umhverfis Borgarlínustöðvar:

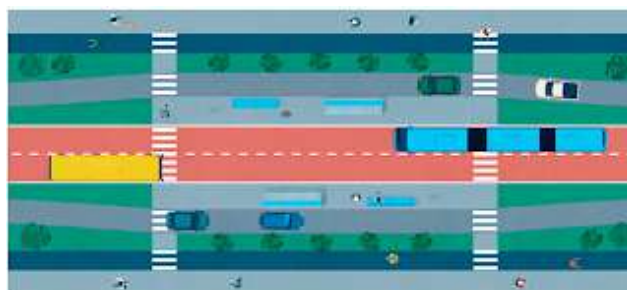
- Bil milli Borgarlínustöðva ætti að vera minnst 400-500 m og mest um 800 m.
- Mikilvægt er að fólk þekki sína stöð og að þær séu staðsettar á auðþekkjanlegum stöðum.
- Umhverfi stöðvanna ætti ætíð að hanna með þarfir gangandi vegfarenda í fyrirrúmi.
- Við allar stöðvar má gera ráð fyrir stæðum fyrir hjól og að við stærri stöðvar verði einnig svæði fyrir hverskonar deilifarartæki sem auðvelda fólki ferðina síðasta spölinn.
- Stöðvar séu að lágmarki 26 m á lengd og 40 m frá gatnamótum til að lágmarka tafir.

Hönnun göturýmis með Borgarlínu:

- Breidd borgarlínureina sé um 3,5 m, borgarlínubraut með umferð í báðar áttir sé um 7 m en þrengist í 6,5 m við stöðvar.
- Algengast er að gert sé ráð fyrir einni akreini fyrir bílaumferð í hvora átt, báðum megin við borgarlínubraut. Breidd akreina verði almennt 3,50 - 3,75 m og 3,25 - 3,50 m við stöðvar.
- Bílastæði ættu að vera samsíða akreinum og ekki fleiri en þrjú í röð. Æskilegt er að bílastæðin séu nýtt sem blágrænar lausnir og breidd þeirra verði ekki meiri en 2,5 m.



- Gangstétt
- Hjólastígur
- Öryggissvæði / Svigrum
- Bílaumferð
- Borgarlínustöð
- Borgarlínubraut



Grunnmyndir sem sýna borgarlínustöðvar, annarsvegar dæmi um tengistöð (efri) og hinsvegar dæmi um almenna stöð (neðri) (Myndir úr skýrslunni Frumdrög að 1. lotu Borgarlínunnar).



Mynd B.10 Mjök borgarlínubraut



Mynd B.11 Jafntæng borgarlínubraut



Mynd B.12 Borgarlína í blandaðri umferð



Mynd B.13 Mjök borgarlínubraut og stígar



Mynd B.14 Almenn borgarlínubraut

- Hjólastígar verði í flestum tilfellum beggja vegna götunnar og liggi næst akreinum eða borgarlínureinum. Hjólastígar ættu að vera að lágmarki 2,2 m breiðir en leitast ætti við að hafa hjólastíga 3,0 m breiða.
- Breidd gangstétta skal vera a.m.k. 2,0 m. Gangstéttar sem liggja að húsvegg skuli að öllu jafna vera 3,0 m eða breiðari, en geta breikkað upp í allt að 5 m þar sem sólar nýtur við og umferð gangandi er mikil.

Snið borgarlínunnar getur verið mjög mismunandi eftir samhengi og aðstæðum og hér eru dæmi um ólíkar útgáfur (Myndir úr skýrslunni Frumdrög að 1. lotu Borgarlínunnar).

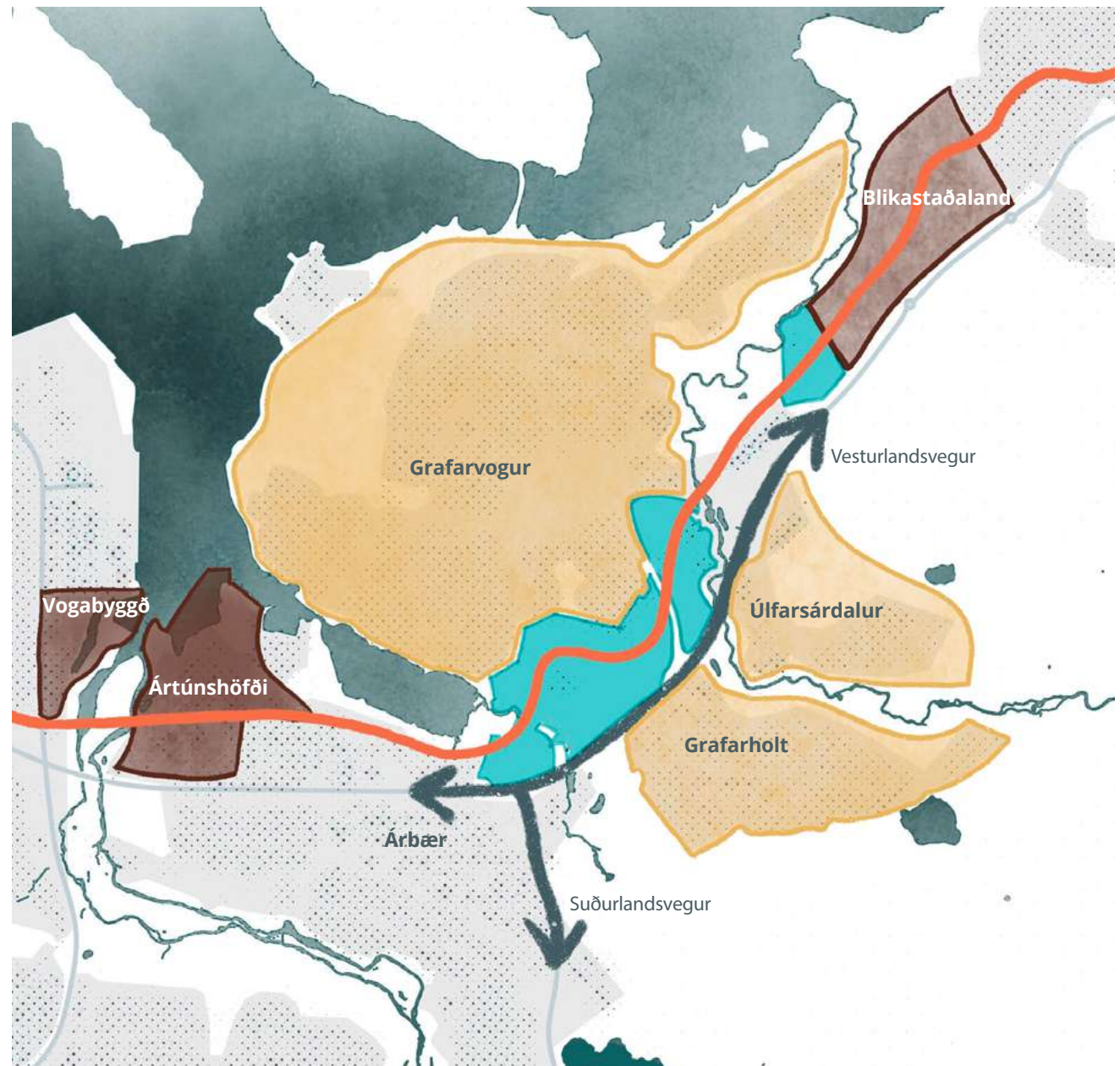
1.5 Keldnaland í víðara samhengi

Keldnalandið er staðsett innan vaxtarmarka aðalskipulags Reykjavíkur og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Svæðið er á þróunarslóttum Borgarlínu, sem mun teygja sig í gegnum Keldnaland frá Örfirisey í gegnum ný þéttbyggð hverfi á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog upp í Mosfellsbæ. Keldnaland er afmarkað til suðausturs af Vesturlandsvegi, sem er helsta umferðaræðin inn í Reykjavík frá norður- og vesturlandi. Mót Vesturlandsvegur og Suðurlandsvegur eru við suðvesturhorn Keldna. Svæðið er því nokkurs konar hlið inn í Reykjavík frá öðrum landshlutum.

Norðan við Keldnaland er hið rótgróna íbúðarhverfi í Grafarvogi, sem einkennist af dreifðri og almennt lágreistri byggð. Sunnan Vesturlandsvegur er svo íbúðarbyggðin í Grafarholti með athafnasvæði næst veginum. Segja má að í kringum Keldnaland megi finna fulltrúa byggingarsögu síðustu áratuga:

- Grafarvogur byggður á árunum 1985-1995
- Grafarholt byggt á árunum 2000-2010
- Úlfarsárdalur byggður ár árunum 2010-2020

Ljóst er að áherslur í skipulagi hafa breyst mikið á þessum árum og hefur smám saman verið farið að leggja mun meiri áherslu á þéttari, blandaðri og vistvænni byggð. Helstu atvinnusvæði í kringum skipulagssvæðið eru Hálsar í Árbæ og svo Höfðar, sem nú stendur til að breyta að miklu leyti í blandaða íbúðarbyggð. Einnig er atvinnustarfsemi í Leynum norðan við Keldnaholt og á Korputorgi.

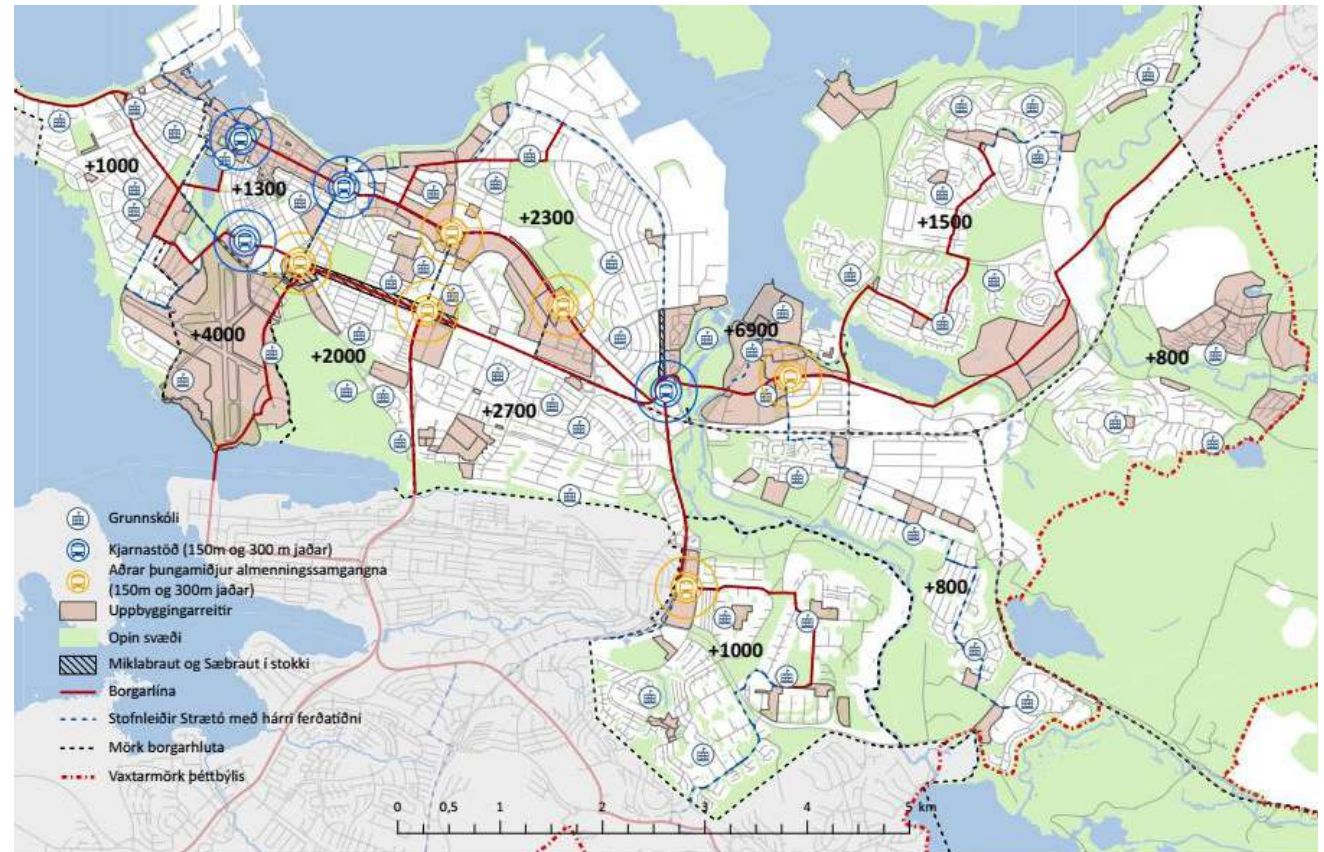


1.6 Þróunarsvæði í Reykjavík

Helstu uppbyggingarsvæði í Reykjavík, sem þegar eru í undirbúningi, á skipulags- eða framkvæmdastigi eru á þróunarsvæðum Borgarlínu, sem liggur frá Örfirisey að Keldum: Austurhöfn, Hlemmur, Heklureitur, Múlar, Skeifa, Vogabyggð, Ártúnshöfði og Keldnaland. Keldnaland sker sig úr að því leyti að þar er lítil byggð fyrir en hin svæðin eru atvinnusvæði sem verða þétt með íbúðarbyggð.

Ekki er sett fram bindandi ákvæði um nákvæman fjölda íbúða á einstökum reitum og svæðum í aðalskipulaginu. Fjöldi íbúða, þéttleiki og yfirbragð byggðar á einstökum byggingarsvæðum er ákvarðað af samþykktu deiliskipulagi, að undangengu kynningar- og samráðsferli og sérstöku mati þar sem tekið er mið af tilteknum ákvæðum og gæðakröfum. Lykilþættir við ákvörðun um fjölda íbúða, þéttleika byggðar á einstökum svæðum og forgangsörðun þeirra, eru m.a. leiðir Borgarlínu og almenningssamgangna, staðsetning núverandi og fyrirhugaðra grunnskóla, útivistarsvæða og helstu þjónustukjarna.

Við þróun byggðar á stærri svæðum, s.s. Keldnalandi og Vatnsmýri og þar sem mögulega er gert ráð fyrir nýjum skólahverfum, verður sett nánari stefna um fjölda og gerð íbúða í sér breytingu á aðalskipulagi. Mótun stefnu á slíkum svæðum getur farið fram að undangenginni hugmyndasamkeppni og/eða gerð rammaskipulags, sbr. nálgun við skipulag í Ártúnshöfða-Elliðaárvogi og Skerjafirði.



Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040. Á kortinu eru til hliðsjónar sýndir núverandi og fyrirhugaðir grunnskólar. Miðað er við mjög kröftugan vöxt (1000-1100 íbúðir/ári) og góða nýtingu svæða. Endanlegur fjöldi á hverju svæði er háður sérstöku mati um hvað er áætlanlegur þéttleiki og fjöldi íbúða. Áform um uppbyggingu í landi Keldna er háð tímasetningu um uppbyggingu Borgarlínu um svæðið. Heimild: Tillaga að aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040.

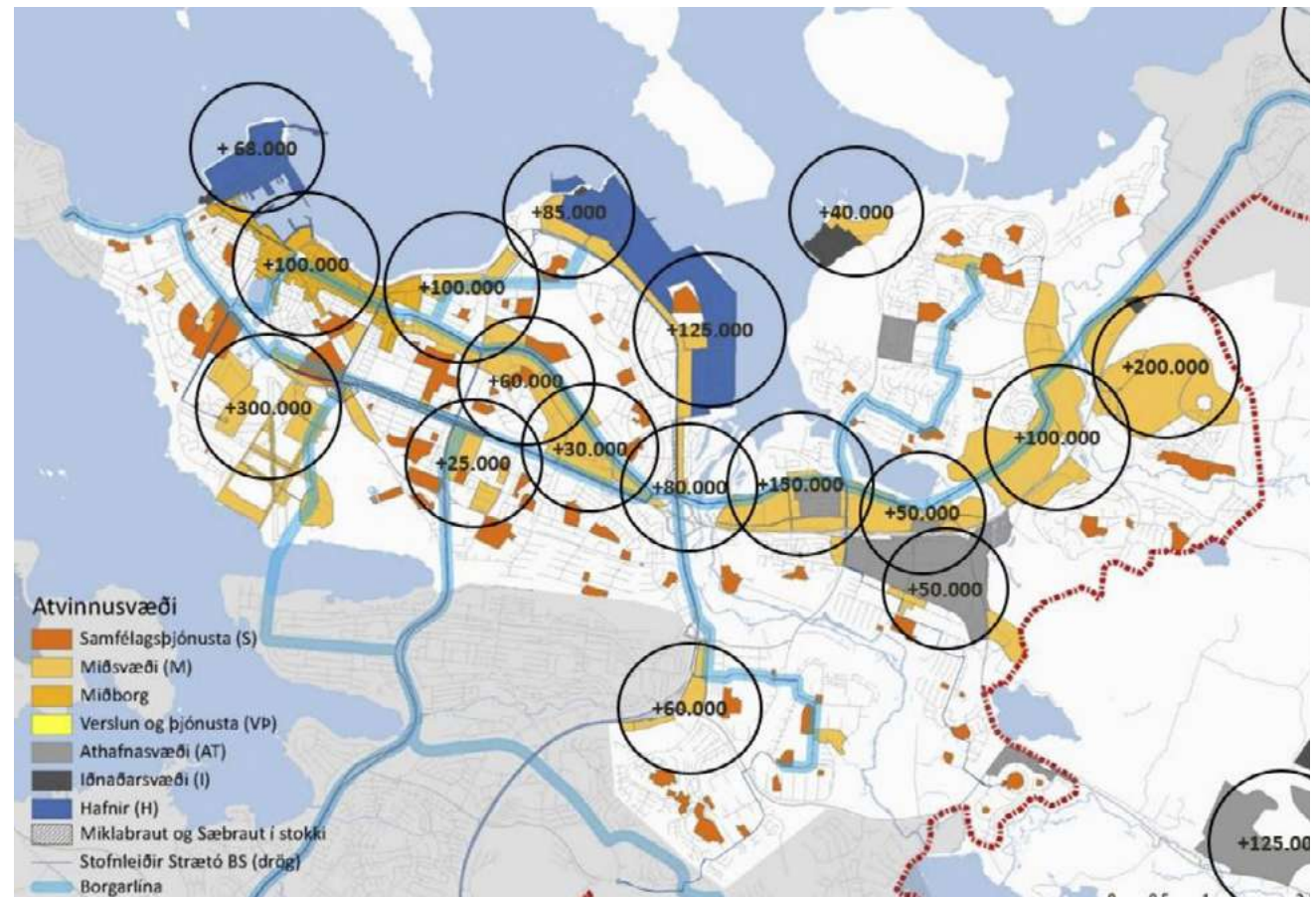
1.7 Atvinnusvæði í Reykjavík

Starfshættir hafa breyst töluvert á síðustu árum vegna tækniframfara og heimsfaraldurs og kröfur sem gerðar eru til atvinnuhúsnæðis sömuleiðis. Töluvert hefur verið skipulagt af íbúðarhúsnæði á eldri atvinnusvæðum í Reykjavík, ekki síst meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu, þ.e. Múlum, Skeifu, Vogabyggð og Ártúnshöfða. Því er mikilvægt að ný atvinnusvæði rísi þar sem hægt er að byggja nútímalegt húsnæði sniðið að sérþörfum starfseminnar.

Talið er að þau atvinnusvæði sem skilgreind eru í aðalskipulaginu geti rúmað yfir 3 milljónir fermetra húsnæðis og geti þannig mætt þörf fyrir atvinnuuppbyggingu vel fram yfir 2050. Uppbygging atvinnuhúsnæðis í austanverðri borginni er í takt við stefnu aðalskipulagsins. Í dag eru um 4.800 m² af atvinnuhúsnæði á Keldum og 11.400 m² á Keldnaholti. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir um 50.000 m² aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis á Keldum og 100.000 m² á Keldnaholti.

Heildar nýbyggingarþörf atvinnuhúsnæðis gæti verið í kringum 50-70 þúsund fermetrar á ári. Mat sem þetta er háð stórum skekkjumörkum vegna óvissu um umfang niðurrífs eldra húsnæðis, umbreytingu atvinnuhúsnæðis undir önnur not og ófyrirséðrar þróunar á rýmisþörf, t.d. í skrifstofuhúsnæði og smásöluverslun vegna breyttra atvinnu- og neysluháttar.

Úr tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040



Breytingar á jafnvægi íbúa og starfa til 2050



Kort úr tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040, sem sýnir mögulegan fjölda nýrra starfa eftir svæðum í borginni.

Mynd úr tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040, sem lýsir því hvernig íbúum mun fjölga hlutfallslega meira í vesturborginni og þar af leiðandi fækka fermetrum atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa. Þessu er öfugt farið í austurborginni þar sem atvinnuhúsnæði eykst hlutfallslega meira.

1.8 Landnokun í aðalskipulagi

Keldur og Keldnaholt eru skilgreind sem miðsvæði (M4c og M4d) í aðalskipulagi Reykjavíkur:

M4. Höfðar/ Keldur (M4a,4b,4c, 4d). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4c (Keldur), er þó gert ráð fyrir íbúðarbyggð og tilheyrandi hverfiskjarna og samfélagsþjónustu. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.

Fjöldi íbúða er ekki tiltekinn í aðalskipulagi, heldur skal hann metinn við gerð deiliskipulags.

Ræktarland RALA er skilgreint sem miðsvæði (M9d) næst Vesturlandsvegi:

M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir. Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. Íbúðir, hótél og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar, skal meta áhrif hennar á matvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi. Á svæði M9d við Korputorg, er heimilt að reka gagnaver.

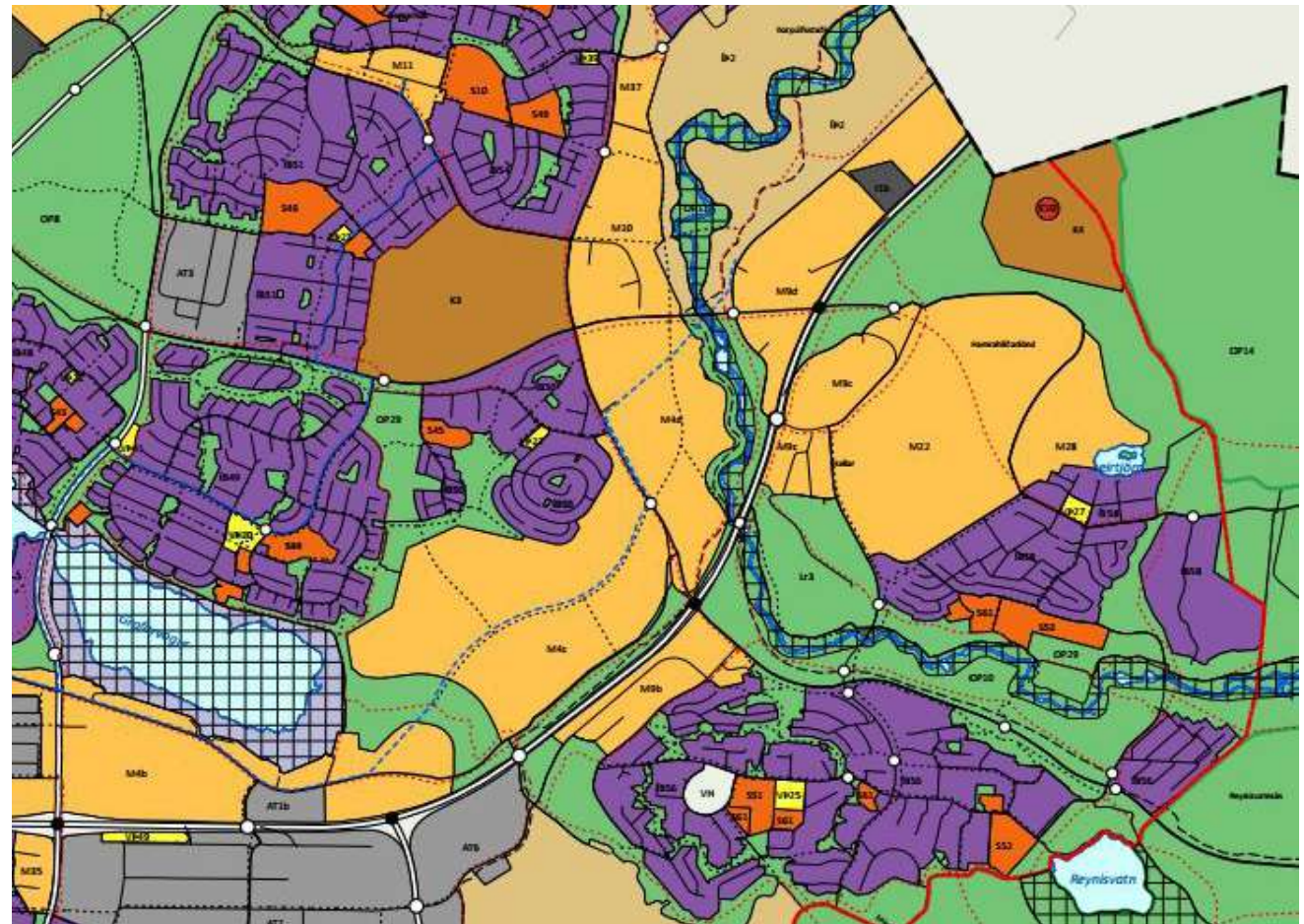
Næst Korpu, er landið skilgreint sem íþróttasvæði, ÍP2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum.

Borgarlína og stofnstígar eru sýnd í gegnum svæðið á þéttbýlisupprætti.

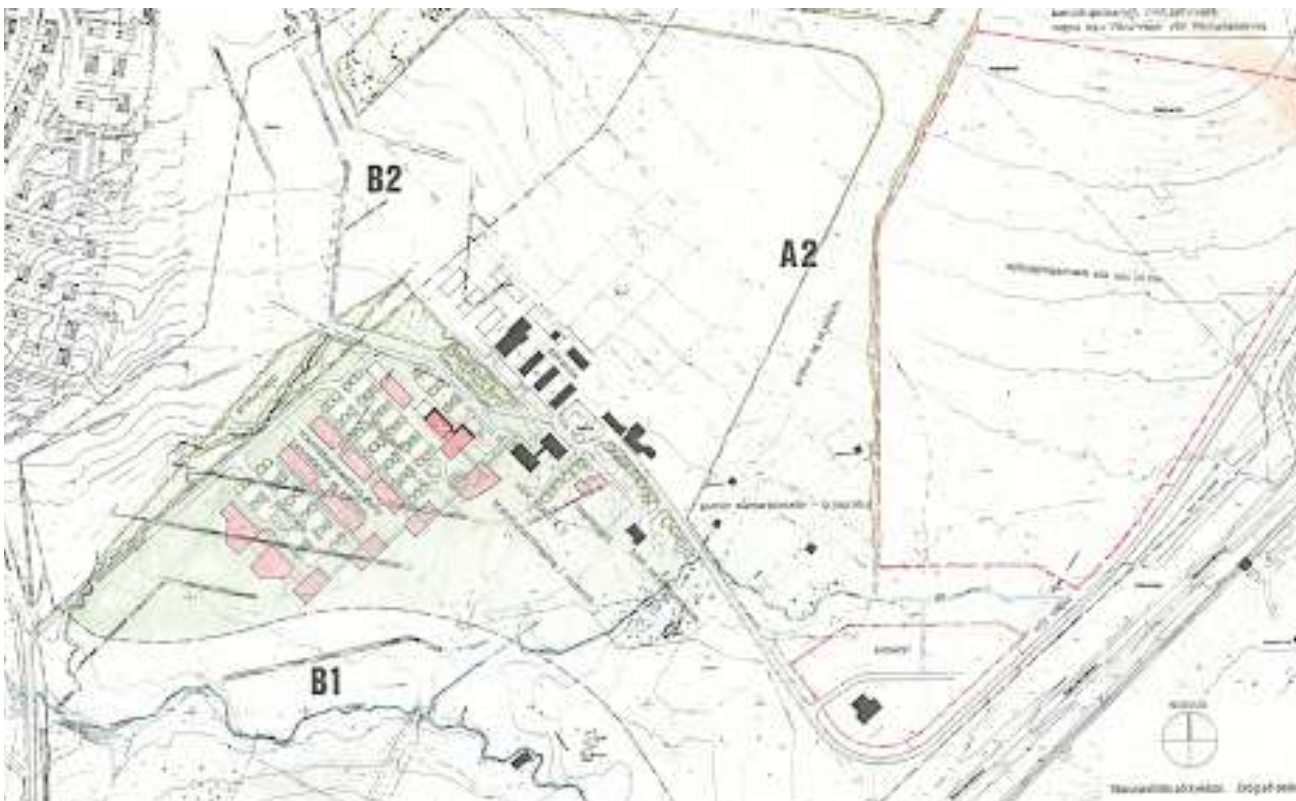
Víkurvegur er skilgreindur sem aðalgata:

Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir

flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II–III.



Landnotkunarkort úr tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040



1.9 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Tilraunastöðina að Keldum, samþykkt í borgarráði 14. desember 1990. Samkvæmt deiliskipulaginu er gert ráð fyrir um 12 nýbyggingum á svæðinu, sem tengdar eru með tengigöngum og bílaplönum á milli. Einnig er gert ráð fyrir að styrkja og efla gróður á svæðinu. Gert er ráð fyrir að hægt sé að byggja nýbyggingar í áföngum, sem geti hver staðið sem sjálfstæð eining en aðeins hefur verið byggt eitt hús eftir að deiliskipulagið var samþykkt.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Keldnaholt.

Ríkið og Reykjavíkurborg komist að samkomulagi um að hefja skipulagningu Keldnaland, m.a. með markmiðum um félagslega blöndun, og semji í framhaldinu um eignarhald og framkvæmdir.

Stuðningur stjórnvalda við lífsskjarasamninga

1.10 Skipulag á aðliggjandi svæðum

Í jaðri svæðisins eru í gildi eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir, sem taka þarf tillit til og mögulega breyta þegar kemur að deiliskipulagsgerð á Keldnalandi:

- Skipulag norðan Grafarvogs, 1.-4. áfangi, endurskoðaður uppdráttur samþykktur í borgarráði 3. desember 1984, ásamt síðari breytingum.
- Kotmýri, skipulag á útivistarsvæði - Afmörkun á lóð fyrir skáta, samþykkt í borgarráði 20. mars 1990.
- Grafarvogur III - Húsahverfi, samþykkt í borgarráði 10. september 1991, ásamt síðari breytingum.
- Fossaleynismýri, samþykkt í borgarráði 7. febrúar 1995, ásamt síðari breytingum. Á uppdrætti sést hvar gert er ráð fyrir að Hallsvegur sé framlengdur yfir Korpu.
- Stekkjarbrekkur - Hallsvegur suður, samþykkt í borgarráði 30. ágúst 2007, ásamt síðari breytingu.
- Grafarlækur - Stekkjarmóar - Djúpidalur, samþykkt í borgarráði 27. mars 2001, ásamt síðari breytingum.





2 Vistvænt og heilsueflandi hverfi

Núverandi og nýir innviðir

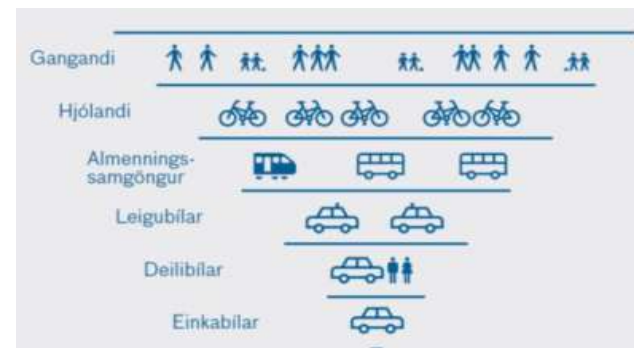
Við mótun nýs hverfis á jaðri núverandi byggðar er mikilvægt að taka tillit til nærliggjandi byggðar og íbúa en jafnframt skapa nýjar tengingar og nýta þá innviði sem fyrir eru eins og hægt er.

2.1 Vistvænir innviðir

Nútímalegir innviðir í hinu nýja hverfi, s.s Borgarlína, göngu- og hjólaleiðir, blágrænar ofanvatnslausnir, nýir skólar, verslun og þjónusta geta einnig auðgað umhverfi gróinna hverfa í nágrenninu.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur eru sett fram metnaðarfull markmið um breyttar ferðavenjur í borginni og aukna hlutdeild vistvænna

ferðamáta. Leiðarljósið er að vistvænasti og fyrirferðaminnsti ferðamátinn skuli ávallt vera í forgangi við skipulag og hönnun byggðar. Áhersla á betri tengingar fyrir vistvæna ferðamáta ásamt áformum um Borgarlínu kalla á nýja nálgun við hönnun göturýmisins. Fjöldi bílastæða taki mið af staðsetningu svæðisins í borginni, starfsemi, gerð húsnæðis og framboði á vistvænum samgönguleiðum.

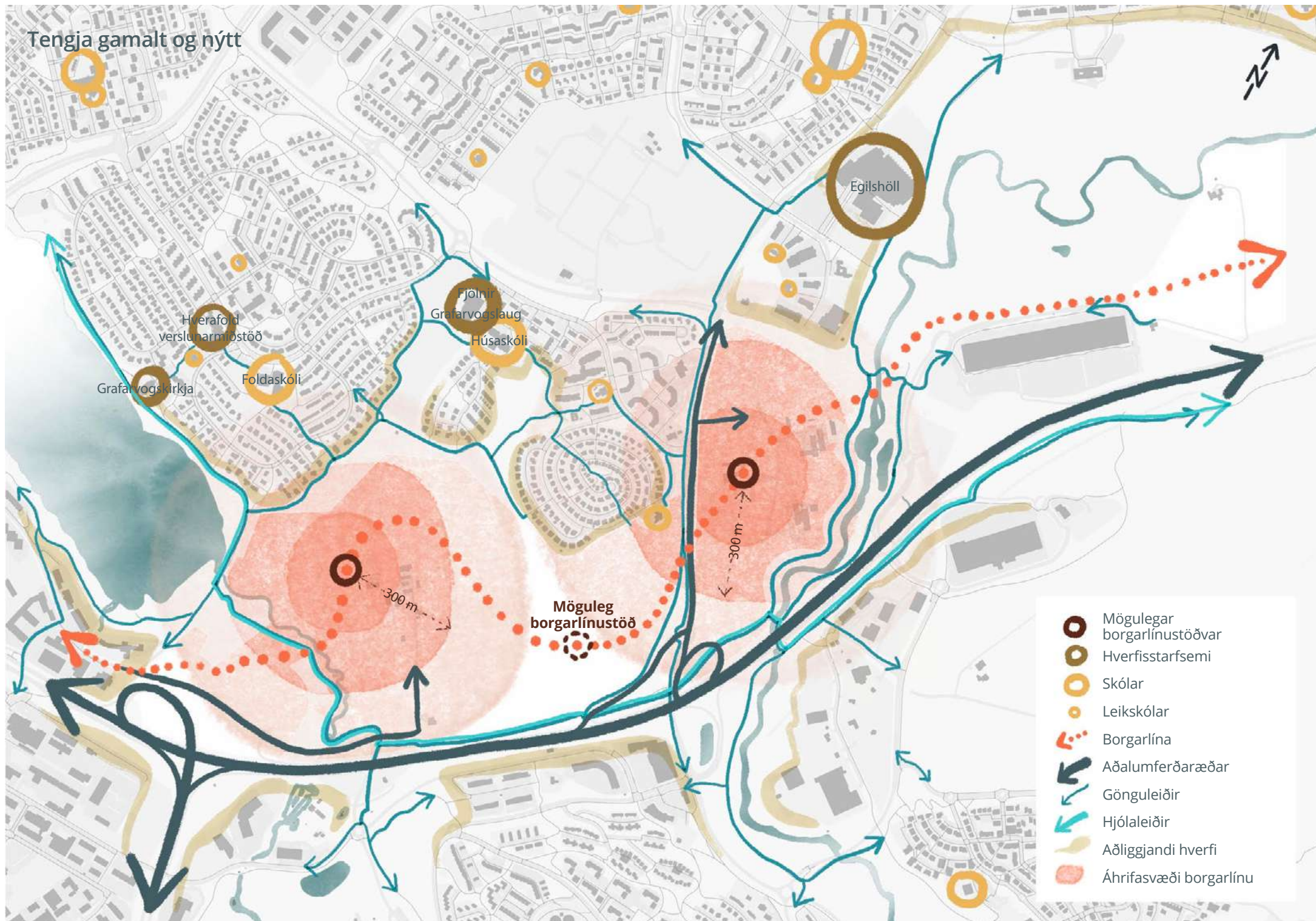


Forgangs röðun ferðamáta úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Borgarlínunni fylgja innviðir fyrir almenningssamgöngur og virka ferðamáta, svo sem gangandi og hjólandi. Með tilkomu þessara innviða opnast fleiri valkostir til að ferðast og dregur úr þörf á að ferðast með bíl. Það leiðir til þess að hægt verður að fækka akreinum og bílastæðum og hanna minni gatnamót sem hægja á og draga úr bílaumferð. Tækifærin til bættra umhverfsgæða sem fylgja Borgarlínunni snúast ekki síst um bættar göngu- og hjólaleiðir og að taka frá rými fyrir minni dvalarsvæði þar sem við á og um aukinn gróður í göturými. Því fylgir betra og öruggara umhverfi þar sem gatan fær á ný hlutverk sem virkt borgarrými fyrir íbúa og gesti.

Úr Borgarlína -1. Iota Forsendur og frumdrög

Tengja gamalt og nýtt



2.2 Tengingar

Við skipulag nýs hverfis í jaðri gróinnar byggðar er mikilvægt að huga að tengingum við núverandi hverfi. Þetta á ekki síst við þar sem að íbúar í eldri hverfum geta fengið aðgang að Borgarlínu og verslun og þjónustu í nýrri og þéttari byggð. Það þarf að tryggja að nýjar vegtengingar valdi sem minnstri truflun í núverandi hverfi og leggja áherslu á tengingar fyrir vistvæna ferðamáta, sem munu vera í forgangi í nýju hverfi við Borgarlínu.

Vegtengingar

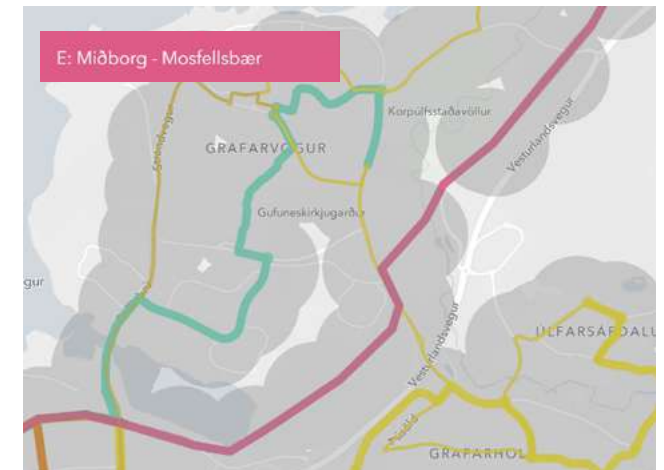
Vesturlandsvegur og Suðurlandsvegur mætast í suðvesturhorni Keldnlands og tengja þar saman hringveginn. Þetta eru tvær af þremur stærstu umferðaræðum inn í borgina, Vesturlandsvegur með yfir 50.000 bíla ársdagsumferð (ÁDU, meðalumferð á dag yfir árið) og Suðurlandsvegur tæplega 20.000 bíla ÁDU þar sem þeir mætast skv. umferðartalnakorti Vegagerðarinnar.

Vegtengingar inn í Grafarvog eru um Gullinbrú vestan við Keldnaland og um Víkurveg milli Keldna og Keldnaholts. Gullinbrú og Víkurvegur tengjast um Hallsveg en Foldahverfi og Húsahverfi suður af honum einkennast af botnlöngum og vegtengingar því takmarkaðar. Það eru hins vegar góðar göngutengingar og mikilvægt að þær tengist inn í nýtt hverfi á Keldnalandi.



Strætótengingar

Í dag fara þrjár strætóleiðir (6, 24 og 18) inn í Grafarvog, sem stoppa í námunda við Keldur eða Keldnaholt og leið 15 fer eftir Vesturlandsvegi. Árið 2024 mun nýtt leiðanet vera innleitt en þá mun stofnleið sem liggur frá miðborg í Egilshöll um Gullinbrú vera skilgreind sem borgarlínuleið. Gert er ráð fyrir að stofnleið E, sem liggur frá Miðborg upp í Mosfellsbæ um Keldnaland verði skilgreind sem borgarlínuleið árið 2034.



Nýtt leiðarnet Strætó sem er í vinnslu. Gráir flákar sýna 400 metra frá stoppustöðum. Skjáskot af gagnvirkri korti Strætó.



Fyrirhugaðir hjólastígar samkvæmt Hjóltreiddaáætlun Reykjavíkur 2021-2025

Hjólatengingar

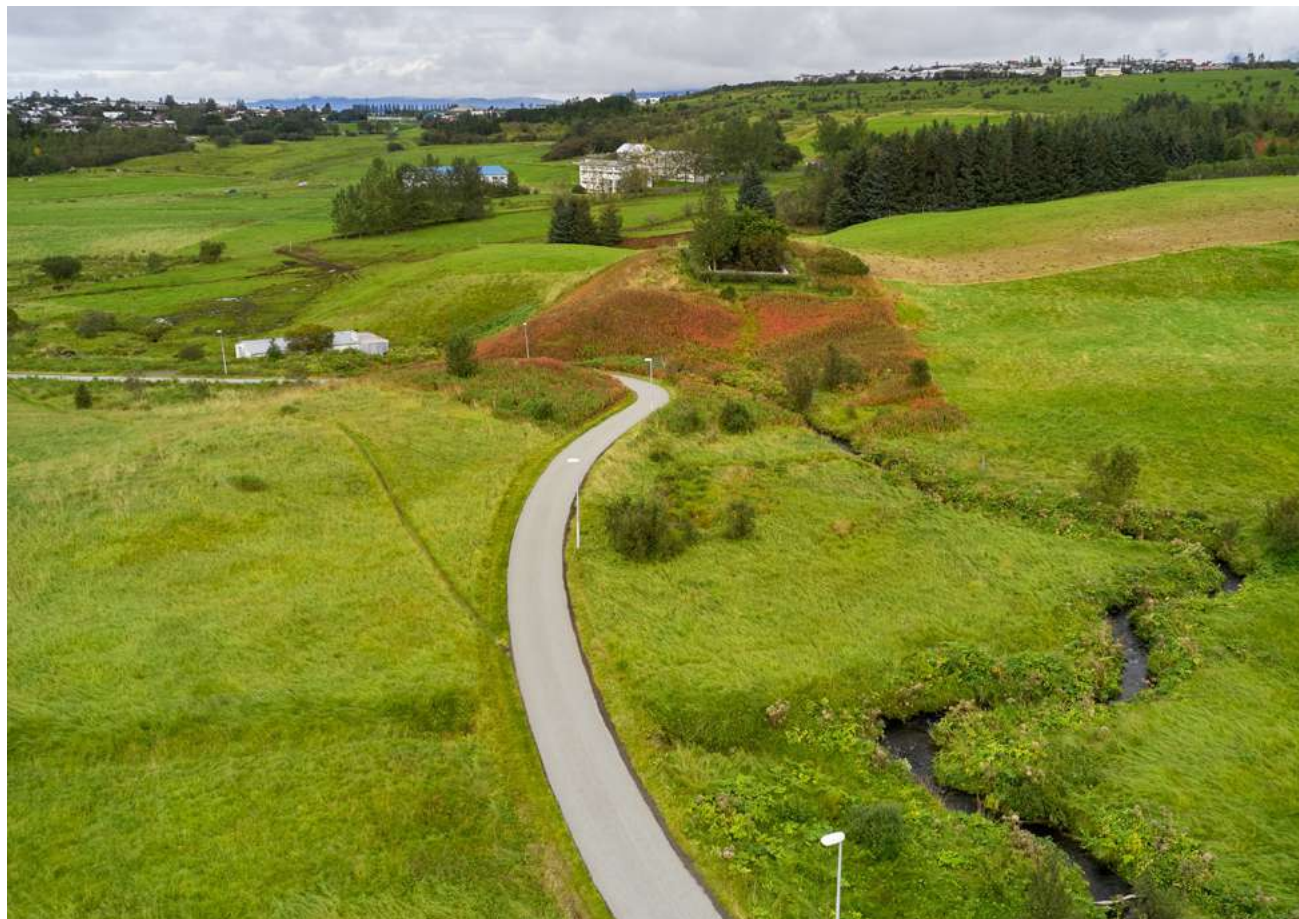
Samkvæmt Hjóltreiddaáætlun Reykjavíkur 2021-2025 er gert ráð fyrir hjólastíg meðfram Grafarvoginum norðanverðum, í gegnum Keldur í undirgöng undir Vesturlandsveg og þaðan upp í Grafarholt. Auk þess er gert ráð fyrir hjólaleið samsíða Borgarlínu sunnan Grafarvogs frá Ártúnshöfða í gegnum Keldur og upp á Keldnaholt, sem verður byggð upp um leið og Borgarlína í gegnum þessi svæði.

Gert er ráð fyrir að fólk á rafhlaupahjólum og öðrum örflæðifararmátum geti nýtt hjólaleiðir.

Göngutengingar

Helstu tengingar við núverandi hverfi umhverfis Keldnaland verða göngutengingar. Góðar göngutengingar eru lykilatriði til þess að auðvelda fólki að komast leiðar sinnar fótgangandi og sérstaklega mikilvægt í þéttum hverfum meðfram Borgarlínu. Fólk sem notar almenningssamgöngur fer fótgangandi, á hjólum eða hlaupahjólum í upphafi og lok ferðar.

Göngutengingar ættu að vera aðlaðandi, greiðfærar og auðvelda fólki að komast sem beinasta leið að áfangastað. Auk þess hafa núverandi stígar í fallettri náttúru meðfram Grafarvogi, upp í Húsahverfi og meðfram Grafarlæk og Korpu mikið útivistargildi. Hins vegar skortir mjög upp á tengingar frá byggð vestan við Víkurveg við stíg meðfram Korpu.

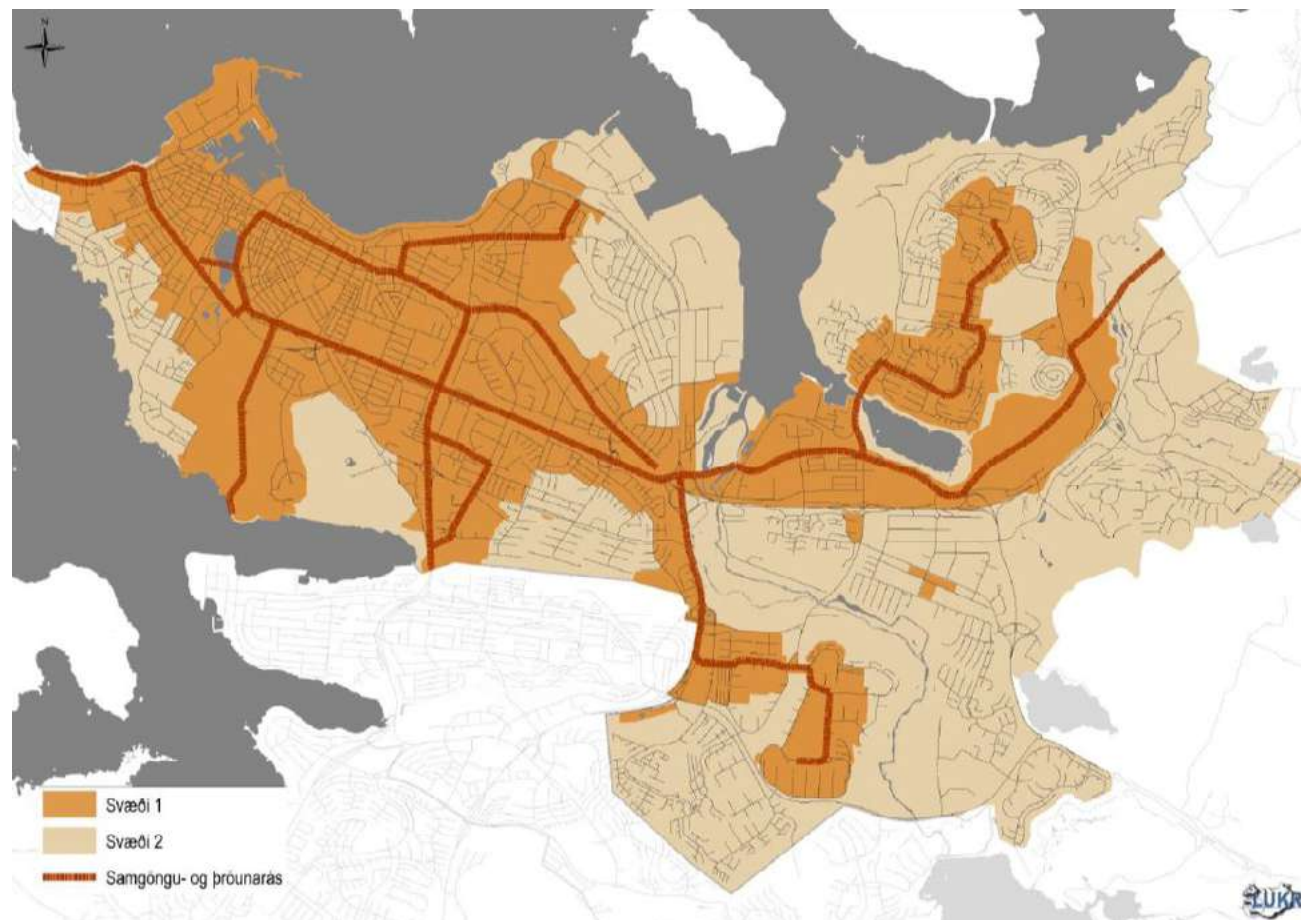


2.3 Bíla- og hjólastæðakröfur

Í Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur kemur fram að eftirspurn eftir bílastæðum ræðst af mörgum þáttum hins byggða umhverfis, s.s. fjölbreytileika og þéttleika byggðar og aðgengi að almenningssamgöngum. Þessir þættir hafa mikið um það að segja hversu auðvelt er að búa og starfa án þess að ferðast á einkabíl. Í Bíla- og hjólastæðastefnunni er borginni skipt upp í tvö svæði með mismunandi kröfur til bílastæða.

Keldnaland er allt innan svæðis I í reglunum enda hluti af samgöngu- og þróunarás þar sem viðmið um fjölda bílastæða er 0,25-0,75 á hverja íbúð eftir fjölda herbergja. Að lágmarki skal tryggja tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð. Við skrifstofubýggingar á svæði I er viðmið um eitt bílastæði á hverja 200 m² og 0,5-3 hjólastæði á hverja 100 m². Beita skal samgöngumati þegar um meiriháttar uppbyggingu er að ræða.

Á rammaskipulagsstigi þarf að vinna samgöngumat fyrir Keldur og Keldnaholt í sameiningu en leggja einnig mat á hvert undirsvæði fyrir sig þar sem þau geta verið mismunandi að einhverju leyti. Við mat á bíla- og hjólastæðafjölda þarf að taka mið af aðgengi að Borgarlínu og öðrum vistvænum ferðamátum. Skoða þarf vel samnýtingu stæða fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði og sérstaklega þarf að meta kosti og galla af uppbyggingu miðlægra bílastæðahúsa eins og fyrirhugað er að byggja á Ártúnshöfða og í Nýja Skerjafirði í stað bílakjallara undir hverri byggingu.



Afmörkun svæða í Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur

Mynd úr kynningarriti um tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040, sem sýnir að á árunum 2015-2020 fjölgaði íbúum sem búa í innan við 400 m frá stoppistöð Strætó um 11,7%.

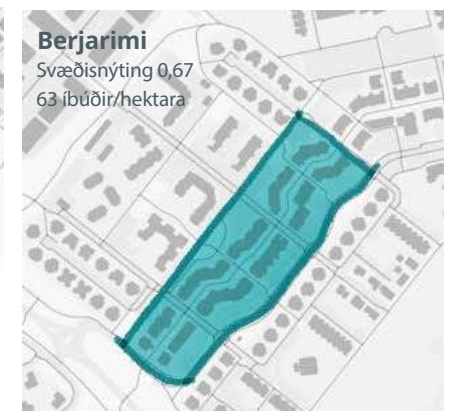
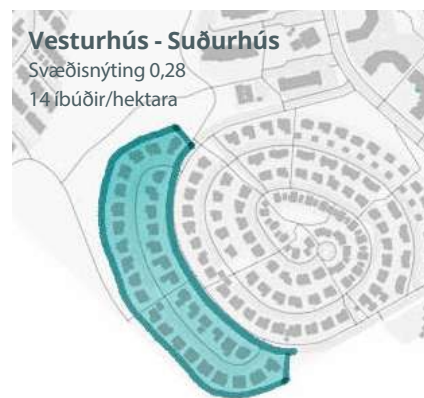


2015–2020
Fjöldi íbúa 400 m
frá stoppistöð
+11,7%

2.4 Aðliggjandi byggð

Byggð í Grafarvogi er almennt frekar lágreist og dreifð í anda 9. og 10. áratugar síðustu aldar þegar hún reis. Það á sérstaklega við um hverfin í sunnanverðum Grafarvogi næst Keldum. Í Folda- og Húsahverfi eru einbýlishús langmest áberandi og íbúðapétteleiki því mjög lár. Myndirnar hér til hliðar sýna íbúðapétteleika í hluta af Foldahverfi annars vegar og Húsahverfi hins vegar, sem næstir eru Keldum. Til samanburðar er svo svæði í Rimahverfi með 3ja hæða fjölbýlishúsum þar sem þétteleiki er töluvert meiri.

Annað sem einkennir byggðina er óreglulegt gatnakerfi og botnlangar. Byggðin efst á Keldnaholti sem tilheyrir Húsahverfi hringar sig utan um topp hæðarinnar og myndar nokkurs konar völundarhús, sem að aðalgatan dregur nafn sitt af. Húsin eru flest byggð af lóðarhöfum og arkitektúrin því misjafn en almennt póstmódernískur í anda 9. og 10. áratugarins, húsin litrík með mænisþökum. Garðar eru almennt vel grónir og grænn jaðar rammur inn hverfin.



Kort sem sem sýna mismunandi svæðisnýtingu og íbúðapétteleika í þremur hverfahlutum í Grafarvogi.

2.5 Verslun og þjónusta

Í Grafarvoginum er gott aðgengi að náttúrunni og stígur meðfram voginum sjálfum að sunnanverðu, Korpu að austanverðu og fallettri strandlínu með fjallasýn að norðanverðu. Góð aðstaða er til íþróttaiðkunar og tómstunda hjá Fjölni, í Egilshöll og á golfvellingum við Korpúlfsstaði.

Í dreifðri íbúðarbyggð eins og í Grafarvoginum er hins vegar ekki góður grundvöllur fyrir nærþjónustu og íbúar nefna gjarnan að skortur sé á verslun og þjónustu í göngufæri. Helsti þjónustukjarni Grafarvogs er í Spönginni, sem er í yfir 2 km fjarlægð í beinni loftlínu frá Keldum og því alls ekki í hæfilegri göngufjarlægð. Lítil nærþjónustukjarni er efst í Hverafold við Fjallkonuveg í innan við kílómetra fjarlægð frá Keldum í beinni loftlínu. Þar var áður stórmarkaður, bakarí, apótek, banki, bókabúð, sjoppa o.fl. en mikið af þessum verslunum hefur lokað.

Ekki er ólíklegt að margir íbúar í sunnanverðum Grafarvogi komi við í stórmarkaði annars staðar í borginni á leið í og úr vinnu frekar en að fara í Spöngina. Það myndi því koma sér vel fyrir núverandi byggð að fá þetta og líflega byggð að Keldum með verslun og þjónustu með góðu aðgengi fyrir virka ferðamáta.



Horft yfir Grafarvog, Foldahverfi fremst, Grafarvogskirkja fyrir miðju og verslunarmiðstöðin Hverafold þar fyrir aftan (rauð þök).

Aðgengi er lykilhugtak í skipulagi borga. Að hafa gott aðgengi að þeirri grunnþjónustu sem borgin veitir, að margvíslegri verslun, þjónustustarfsemi, sundlaugum, íþróttasvæðum, afþreyingu og fjölbreyttum almenningsrýmum og opinni náttúru. Að geta gengið að þjónustunni vísri í næsta nágrenni við heimilið og mögulegt sé að fara flestra erinda sinna fótgangandi eða á annan virkan hátt.

Tillaga að aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040

2.6 Stofnanir

Skólar, íþróttamiðstöðvar og sundlaugar eru oft hjarta hverfisins, þar fer fólk um á hverjum degi, bæði börn og fullorðnir, starfsfólk og foreldrar, sem fylgja börnum sínum. Þessar stofnanir styðja undir félagsleg samskipti innan hverfisins, bæði með formlegum viðburðum en einnig með því að veita foreldrum og iðkendum tækifæri til að kynnast og spjalla saman á förnum vegi. Auk þess skapar umferð gangandi fólks grundvöll fyrir verslun og þjónustu í nálægð við skóla.

Mikilvægt er að í skólahverfi sé til fjölbreytt úrval af húsnæði fyrir ólíka þjóðfélagshópa, sem auðveldar einnig íbúum að flytja sig innan hverfisins eftir ævistigum og því sem fjölskylduaðstæður breytast. Tölur yfir fjölda nemenda í skólum í Grafarvogi sýna að börnum hefur fækkað mikið í borgarhlutanum á síðustu áratugum, sem hefur leitt til þess að þurft hefur að sameina skóla, sem getur valdið raski fyrir íbúa. Eini skólinn þar sem nemendafjöldi hefur haldist nokkuð stöðugur er Rimaskóli en Rimahverfi er einmitt það hverfi í Grafarvogi sem hefur fjölbreyttasta framboðið af íbúðarhúsnæði.

Í Foldahverfi og Húsahverfi, sem eru staðsett næst Keldum eru tveir skólar Foldaskóli og Húsaskóli, þrír leikskólar (Sunnufold hefur nú verið skipt upp í tvo leikskóla), íþróttamiðstöð og sundlaug Fjölris í Dalhúsum. Egilshöll, stærsta íþrótta- og afþreyingarmiðstöð landsins er skammt norður af Keldnaholti og Borgarholtsskóli er með nám á framhaldsstigi við Spöngina. Heilsugæsla Grafarvogs er einnig í Spönginni.

Skólar	Foldaskóli	Húsaskóli
Bekkir	1.-10. bekkur (8.-10. bekkur safnskóli fyrir Húsa- og Hamrahverfi)	1.-7. bekkur
Nemendafjöldi	Um 500 en gæti rúmað um 100 í viðbót	Um 160 en gæti rúmað allavega helmingi fleiri
Stærð	6.845 m ²	4.661 m ²
Leikskólar	Sunnufold	Brekuborg
Nemendafjöldi	123	65
Stærð		
Íþróttamiðstöð	Fjölris í Dalhúsum og Egilshöll	
Iðkendur	4.000 í 11 deildum	
Íþróttir	Fimleikar, frjálsar íþróttir, handbolti, karate, knattspyrna, körfubolti, skák, sund, tennis, hokkí, listskautar, skokkhópur og almenningseild.	
Framhaldsskóli	Borgarholtsskóli	
Nemendafjöldi	Um 1.400	
Nám	Skólinn býður upp á fjölbreytt nám, bæði bóklegt nám, iðn- og starfsnám og listnám.	

Að öllum líkindum verður til nýtt skólahverfi á Keldnalandi en það er mikilvægt að þekkja stöðuna í nærliggjandi skólum, leikskólum og

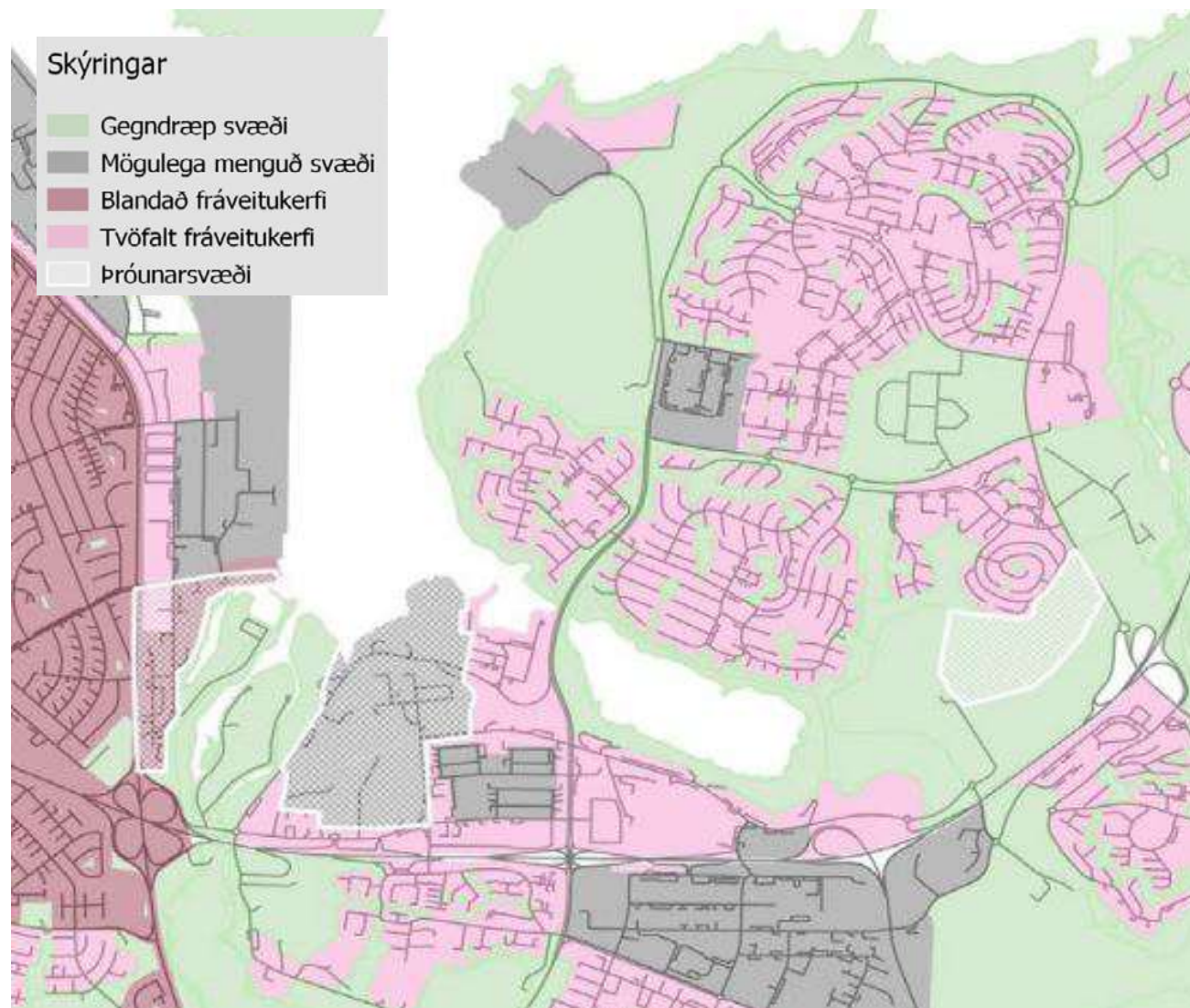
íþróttamiðstöðvum. Tölur frá Reykjavíkurborg gefa til kynna að töluvert rými sé fyrir nýja nemendur í Húsa- og Foldaskóla.

2.7 Veitur og aðrir innviðir

Við skipulag og uppbyggingu nýs hverfis er mikilvægt að skoða núverandi veitukerfi, bæði til þess að kanna möguleika á að nýta núverandi innviði eins og hægt er en einnig til þess að koma í veg fyrir skemmdir á kostnaðarsömum veitumannvirkjum. Mikilvægt er að skipulag og framkvæmdir fari fram í nánu samstarfi við Veitur ohf.

Meðfram Vesturlandsvegi er háspennulína sem sveigir meðfram Korpu að vestanverðu en sérstaka aðgát þarf að hafa við framkvæmdir nærri slíkum lögnum. Borhola fyrir heitt vatn, sem er í notkun, er við botn Grafarvogs en slíkar borholur þurfa að vera aðgengilegar og ekki æskilegt að byggja of nærri þeim.

Á myndinni hér til hliðar er búið að kortleggja helstu þætti sem hafa þarf í huga við skipulag blágrænna ofanvatnslausna eins og gert er ráð fyrir á Keldnalandi. Á kortinu sést að austan Elliðaá er tvískipt fráveitukerfi, annars vegar fyrir regnvatn og hins vegar fyrir skólp.



Kort úr skýrslu um Innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík, sem var unnin af Alta fyrir Reykjavíkurborg og Veitur.



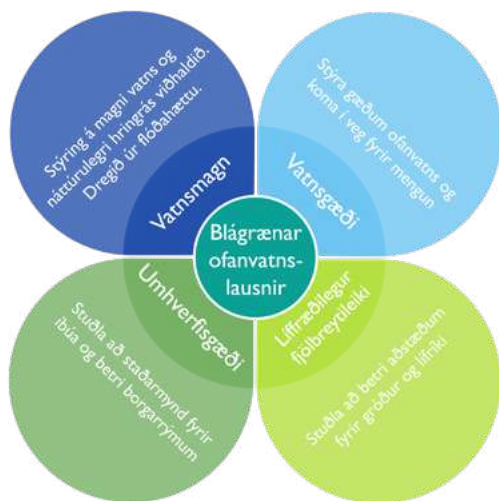
Skýrningarmyndir sem sýna á fyrri myndinni hefðbundnar ofanvatnslausnir og blágrænar ofanvatnslausnir á þeirri síðari.

2.8 Blágrænar ofanvatnslausnir

Regn sem fellur til jarðar og vatn sem myndast þegar snjór bráðnar er kallað ofanvatn. Úti í náttúrunni seytla það yfirleitt niður í jarðveginn smátt og smátt, en í borgum og bæjum, þar sem yfirborð er ógegndræpt, er vatnið flutt burt í veitukerfi. Blágrænar ofanvatnslausnir eru mun sjálfbærari leið fyrir meðferð ofanvatns, með þeim er ofanvatni að miklu leyti veitt á yfirborði í stað þess að leiða það í lagnir neðanjarðar. Ávinningur blágrænna ofanvatnslausna er margþættur, s.s.:

- Hreinna ofanvatn
- Grænna umhverfi
- Aukinn líffræðilegur fjölbreytileiki
- Lægri stofn- og rekstrarkostnaður fráveitukerfa
- Minni flóðahætta
- Aukin kolefnisbinding.

Reykjavíkurborg stefnir að því að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir á nýbyggingarsvæðum og í grónum hverfum borgarinnar. Blágrænar ofanvatnslausnir eru sérstaklega mikilvægar á grænum svæðum eins og Keldnalandi sem er í námunda við verndaða og viðkvæma viðtaka vatns eins og Korpu, Grafarlæk og Grafarvogsleiru. Mikilvægt er að hafa upplýsingar um lekt bergs og vatnafar á svæðum þar sem innleiða á blágrænar ofanvatnslausnir.



Fjórar stoðir blágrænna ofanvatnslausna



Vatnafarskort af Reykjavíkurborg sem sýnir mikilvægar grunnupplýsingar fyrir útfærslu blágrænna ofanvatnslausna. Kort unnið af Ísor.





3 Byggt á einstakri náttúru og sögu

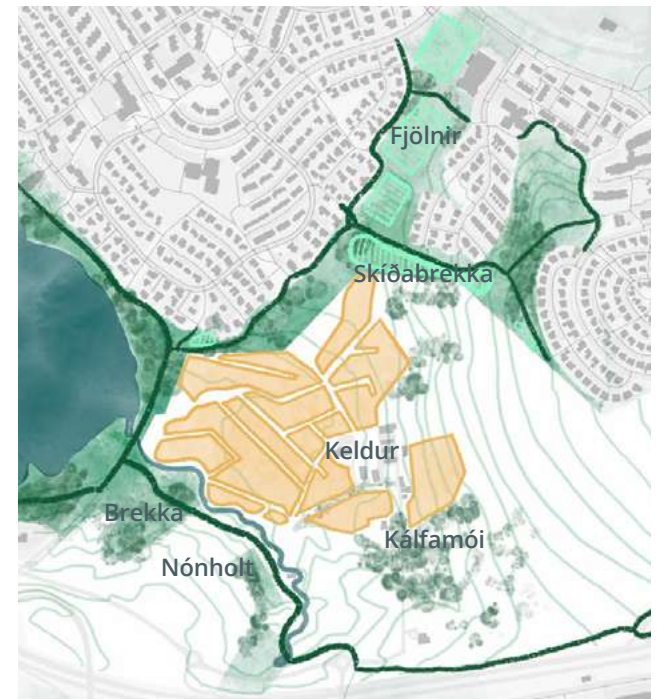
Mótun staðaranda

Mikil gæði felast í náttúrulegu umhverfi og legu Keldnaland sem að draga ætti fram með vönduðu skipulagi. Einnig er mikilvægt að undirstrika sögu staðarins og helstu einkenni til að leggja grunn að einstakri byggð með sinn sérstaka staðaranda.

3.1 Landslag holta og hæða

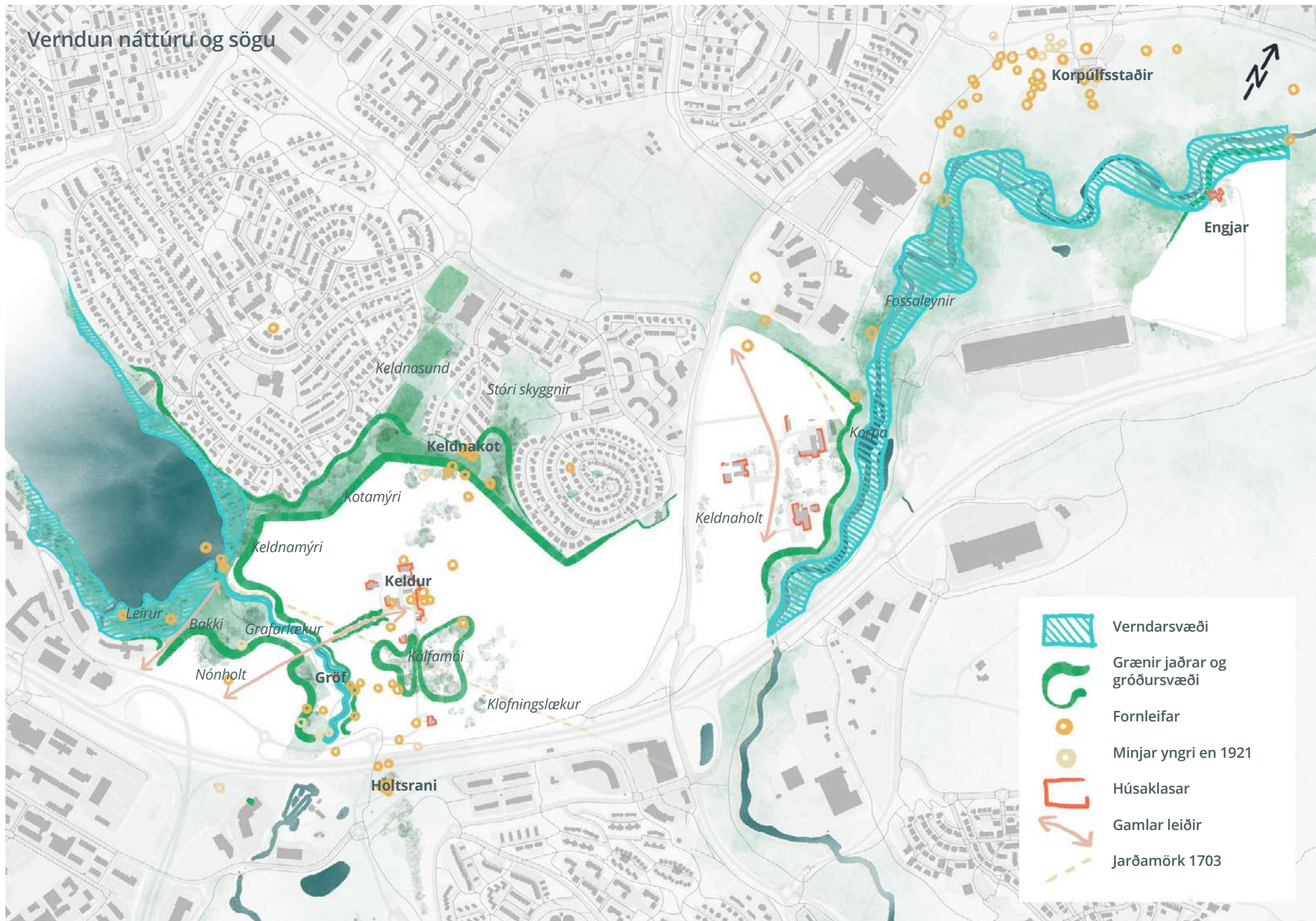
Land Keldna einkennist af miklum landhalla. Efst er 80 m hátt Keldnaholtið en landið lækkar hratt niður eftir það til suðvesturs í átt að Keldum. Landhalli er um 6-12%. Suðvestur af Keldum er Nónholt, sem er forn jökulruðningur. Holtin og hlíðarnar, sem horfa í átt að síðdegissólinni, skapa aðlaðandi umgjörð fyrir byggð.

Vinsæll göngustígur liggur í kringum Grafarvoginn en hann nær alla leið meðfram sjónum í átt að Gufunesi og undir Gullinbrú inn í Bryggjuhverfi. Út frá honum liggur gróinn stígur upp brekkuna í átt að íþróttasvæði Fjölnis. Trjálundir eru á fyrrum sumarbústaðarlóðinni Brekku og í Kálfamóa en lítil tækifæri eru til útivistar á afgirtum og framræstum túnnum í kringum Keldur. Stígar liggja meðfram fallegu umhverfi Korpu og Grafarlækjar. Í brekkunni næst Húsahverfi er skíðalyfta, sem er vinsæl meðal yngri kynslóðarinnar þegar að snjóar.



Kort sem sýnir landhalla, stíga, græn svæði og framræst tún við Keldur og á svæðinu á mörkum Grafavogs og Keldnalandins.

Verndun náttúru og sögu



3.2 Verndarsvæði

Svæði á náttúruminjaskrá

Leirurnar í Grafarvogi voru settar á Náttúruminjaskrá 1981 þar sem þær eru einn mikilvægasti viðkomustaður farfugla, einkum vaðfugla, á höfuðborgarsvæðinu. Leirurnar eru nú í friðlýsingarferli þar sem að horft er til þess að vernda til framtíðar náttúrulegt ástand Grafarvogs og líffræðilega fjölbreytni hans, þ.m.t. mikilvægar fjöruvistgerðir, búsvæði fugla og óspillta leiru.

Úlfarsá/Korpa frá upptökum í Hafravatni til ósa ásamt um 200 m breiðum bakka beggja vegna árinna er einnig á náttúruminjaskrá. Hún þykir fögur og góð laxveiðiá með gróna vallendisbakka.

Hverfisvernd

Grafarvogur og Korpa njóta hverfisverndar í aðalskipulagi Reykjavíkur:

HV7 Grafarvogur: Leirur sem ekki hefur verið raskað, auðugt fuglalíf, fjölbreytt landslag. Hér er ein af fáum leirum sem ekki hefur verið raskað á höfuðborgarsvæðinu og hefur hún mikla þýðingu fyrir fuglalíf á Innnesjum. Vaðfuglar, máfar og endur nýta voginn allt árið. Á fartíma á vorin halda þúsundir fugla þar til. Stórgrýtt urð norðan í Ártúnsholti (Innriurð) setur mikinn svip á umhverfið og er þakin mosum og hrúðurfléttum. Mólendisræman umhverfs voginn hýsir fjölda plöntutegunda. Grafarlækur er straumharður og vatnið tært og á engan sinn líka í borgarlandinu. Merkar ísaldarminjar er að finna í Grafargili.

HV12 Korpa vestan Vesturlandsvegar: Lífríki árinna, umhverfi, votlendi og fuglalíf. Áin flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og hefur það mótandi áhrif á lífríki svæðisins. Votlendi er víða við ána en einnig finnst graslendi, tún, mólendi, melar og flög. Þéttar fuglabyggðir eru við Úlfarsá/Korpa og er 51 fuglategund skráð við ána, þar af 25 reglulegir varpfuglar. Mikið er um mink á svæðinu og nærast hann á fugli og fiski.



3.3 Líffræðilegur fjölbreytileiki

Stefna Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni leggur áherslu á að viðhalda margbreytileika lífríkisins og vistkerfum í borginni. Þessi fjölbreytni er undirstaða náttúruauðlinda, sem eru lífsnauðsynlegar fyrir afkomu manna en hefur einnig áhrif á lífsgæði og hamingju.

Leirurnar í Grafarvogi eru meðal mikilvægustu fuglabúsvæða í Reykjavík með mikið fuglalíf allan ársins hring, einkum vaðfuglar, máfar og endur. Á vorin og haustin koma hundruð vaðfugla þar við, á ferð sinni frá varpstöðvum á heimskautasvæðum, t.d. rauðbrystingar, sanderlur og lóuprælar. Íslenskir farfuglar koma þangað einnig t.d. jaðrakanar og stelkar á vorin og heiðlóur á haustin. Á veturna eru gráhegrar reglulegir gestir í Grafarvogi.

Korpa þykir frábær laxveiðiá. Frá árinu 1999 hefur árleg vöktun farið fram á ástandi laxfiskaseiða í Úlfarsá/Korpu og upplýsingar úr stangveiði hafa verið skráðar frá 1974. Í ánni veiddust 195 laxar og 37 urriðar árið 2020. Um fiskteljara sem staðsettur er um 4 km frá sjávarós gengu fleiri laxar árið 2020 en hafa gert síðan 2007. Úlfarsá er tiltöluleg lítið vatnsfall sem getur orðið mjög vatnslítið í þurrkatíð. Gera má ráð fyrir að vistkerfi hennar sé af þeim sökum viðkvæmt fyrir röskun. Í Grafarlæk er einnig fiskur en minni upplýsingar liggja fyrir um hann.

Mikilvægt er að upplýsingar um fugla- og fiskalíf séu fyrir hendi þegar að farið er að skipuleggja á svæðinu og að tekið sé tillit til og stutt við líffræðilega fjölbreytni á svæðinu.



Það eru oft tækifæri að aðlaga nýja byggð að þeirri náttúru sem er fyrir og í leiðinni að skapa skilyrði fyrir nýjan gróður og ný búsvæði. Þau gróðursvæði sem mögulega tapast þarf að bæta upp með grænu yfirbragði innan hinnar nýju byggðar, rúmgóðum og fjölbreyttum garðsvæðum, blágrænum ofanvatnslausnum, grænum húspökum, grænum bílastæðum, gróðri í göturýmum og almennt lausnum sem tryggja gegndræpi yfirborðsins. Það er brýnt að auka seiglu borgarumhverfisins til að geta mætt breyttum veðuraðstæðum í framtíðinni og styrkja almennt náttúruna í borginni og auka líffræðilega fjölbreytni búsvæða, innan sem utan þéttbýlisins.

Úr kynningarriti um tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040



Vistkerfið sinnir mikilvægu hlutverki í heilbrigi og vellíðan borgarbúa. Úr kynningarriti um endurskoðun á aðalskipulagi.

3.4 Gróður

Á fyrri hluta 20. aldar voru mýrar ræstar fram og ræktað mikið af túnum norðan við Grafarlæk. Hefðbundinn búskapur var stundaður á þeim fram yfir miðja öldina en um það leyti mun beitarálag hafa náð hámarki. Á síðari hluta aldarinnar lagðist búskapur af á þessum jörðum en síðan hefur hrossum verið beitt þar af og til.

Gróðurfar á útivistarsvæðunum við Grafarvog er fjölbreytt en það breyttist mjög á seinni hluta 20. aldar þegar að beit lagðist af og síðar þegar farið var að byggja á svæðinu og rækta. Bakkar Grafarlækjar eru umvafðir hávöxnum blómgróðri. Á lóðum þeirra sumarbústaða sem áður voru á

svæðinu standa eftir tré og annar garðagróður sem algengur var um miðbik síðustu aldar. Einnig var töluvert gróðursett af trjáplöntum á svæðinu fyrir neðan sjúkrahúsið Vog, austan við Logafold, á Skyggissvæðinu og norðan við og fyrir botni Grafarvogs.

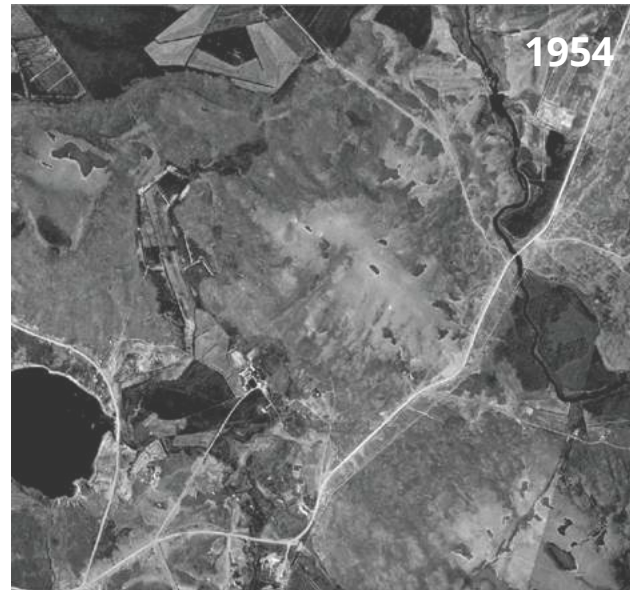
Á fyrrum sumarbústaðarlóðinni Brekku, sem stóð norðvestast í Nónholti fyrir botni Grafarvogs, var plantað óvenju fjölbreyttum gróðri á 6.-8. áratugnu. Í dag er lóðin í eigu Reykjavíkurborgar og er nokkurs konar náttúrugarður með göngustígum og bekkjum. Þarna vaxa nokkrar innlendar tegundir sem ekki eru algengar í landshlutanum og hjartapunktur, sem finnst hvergi annars staðar á landinu.

Jóhann Pálsson, fyrrverandi garðyrkjustjóri Reykjavíkurborgar ræktaði trjágróður í kringum sumarbústaði á svæðinu frá miðri 20. öld og til er nákvæm athugun hans á gróðri á svæðinu, sem nefnist Kálfamói. Taka þarf tillit til núverandi gróðurs á svæðinu við skipulag, leitast við að halda í merkilegan gróður eftir megni og nýta sem græn svæði og græna geira í blágrænum ofanvatnslausnum.



3.5 Sérstæð saga

Keldnaland er sérstakt fyrir þær sakir að þar er landbúnaðarland inni í miðri byggð. Fram undir miðja síðustu öld voru sumarbústaðir á Keldum og talsverð sauðfjárbætur. Vesturlandsvegur hefur legið gegnum svæðið lengi en vegurinn verður beinni og breiðari með tímanum og umferðarslaufur bætast við. Borgarlandslagið tekur smátt og smátt yfir allt í kring þegar líður á seinni hluta 20. aldarinnar. Fyrst bætast við byggingarnar í Keldnaholti. Svo byrjar Grafarvogurinn að byggjast upp með Foldahverfinu á 9. áratugnum og hefur tekið á sig mynd um miðjan 10. áratuginn. Að lokum bætist svo við Grafarholtið sunnan Vesturlandsvegar auk byggðarinnar í Úlfarárdals.



Menningarminjar

Í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 er ákvæði um að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Friðun felur í sér sjálfkrafa verndun fornminja, húsa og mannvirkja á grundvelli aldurs þeirra og er friðhelgað svæði í kringum þær að lágmarki 15 metrar.

Skráðar fornminjar

Fornleifar hafa áður verið skráðar á svæðinu og eru þekktar um 32 fornleifar innan þess, auk yngri minja og herminja. Við endurskoðun á fornleifaskrá má búast við að minjum fjölgi. Umrædd svæði eru innan lands sem tilheyrði jörðunum Keldum, Gröf og Lambhaga, eins og jarðirnar voru skilgreindar um 1700. Á svæðinu eru tveir bæjarhólar, bæjarhólar Keldna og Grafar. Á þeim má búast við mjög fornum minjum, jafnvel frá tíma landnáms.

Húsaskráning

Á svæðinu eru hús sem falla undir lög um menningarminjar nr. 80/2012 sem og hús sem hafa visst byggingarsögulegt- og listrænt gildi. Á skipulagssvæðinu standa um 36 hús sem þarf að skrá, þar af eitt friðlýst hús, Rannsóknarhús II, Keldnavegi 5, byggt 1960 (friðunarár 1999). Ytra byrði hússins er friðað, ásamt föstum innréttingum á bókasafni. Tvö hús í Keldnalandi eru friðuð í flokknum hús byggð 1925 eða fyrr.



3.6 Tilraunastöðin að Keldum

Tilraunastöð Háskóla Íslands í meinafræði tók til starfa að Keldum haustið 1948. Tilraunastöðin er sjálfstæð háskólastofnun með tengsl við læknadeild HÍ og sinnir rannsóknum, þjónustu, ráðgjöf og eftirliti á sviði dýrasjúkdóma. Á Keldum starfa um 50 manns og þar eru eftirfarandi tilraunadýr: 30-60 hross og 15-25 ær, ásamt smærri tilraunadýrum, s.s. músum, rottum, kanínum og marsvínum. Landið á Keldum eru um 85 ha. Þar af eru 11-15 ha ræktuð tún, sem eru nýtt fyrir sauðfjár- og hrossabeit.

Húsakostur á Keldum telur alls um 5.000 m² og er að hluta til mjög sérhæfður:

- 3 rannsóknarhús þar sem mest af starfseminni fer fram
- öryggisrannsóknarhús (biosafety level 3+)
- krufningshús með aðstöðu fyrir lítil tilraunadýr
- hús undir búsmala
- hesthús fyrir um 50 hross
- fjárhús fyrir 100 fjár
- skurðaðstaða til þjálfunar og kennslu lækna á LSH í skurð- og bráðalækningum
- fiskeldishús fyrir tilraunir með fisk í kerjum
- Keldnabærinn byggður 1916, steinhlaðinn sem og hlaða.

Rætt hefur verið að flytja starfsemi tilraunastöðvarinnar í Vatnsmýrina en stjórn og starfsfólk Keldna hefur lýst yfir vilja til þess að vera áfram á sama staði.



Húsakostur á Keldum. Heimild: Kort frá starfsfólki Tilraunastöðvar Háskóla Íslands í meinafræði að Keldum



3.7 Starfsemi á Keldnaholti

Á Keldnaholti er ein gata, Árleynir, sem leiðir að þremur byggingum eða húsapýrpingum. Tvær þeirra sem liggja nær Korpu, Árleynir 2-8, tilheyra nýstofnuðu Tæknisetri en þar var áður til húsa Nýsköpunarmiðstöð Íslands. Tæknisetur er rekið sem óhagnaðardrifið félag sem á ekki í samkeppni við einkafyrirtæki og stofnanir og verður alfarið í eigu ríkisins, þar sem ríkið leggur fram hluta af tækjabúnaði og eignum Nýsköpunarmiðstöðvar sem stofnframlag. Tæknisetri er ætlað að vera brú milli háskólasamfélags og atvinnulífs á sviði tæknigreina og liður í uppbyggingu þekkingarþorps í Vatnsmýrinni.

Að Árleyni 22, nær Víkurvegi eru svo til húsa Landbúnaðarháskóli Íslands og þar var áður einnig Veiðimálastofnun. Þar er aðlaðsetur rannsóknasviðs Lbhí auk þess sem kennsla í skipulagsfræði til meistaragráðu fer þar fram. Landgræðsluskóli Háskóla Sameinuðu Þjóðanna er einnig þar með aðstöðu.

Norðan við svæðið er atvinnusvæði við Fossaleyni og Egilshöll þar norðan við með golfvöllinn á Korpúlfsstöðum til austurs. Hinum megin við Korpu er Korputorg og handan Vesturlandsvegur er byggingavöruverslunin Bauhaus.

Fallegt útsýni er í átt að Esjunni og fleiri fjöllum til norðurs og austurs. Umhverfi Korpu er gróðursælt og fallegt með stíg sín hvoru megin við ána. Laxastigi er staðsettur fyrir framan Árleyni 4. Töluvert af trjám eru á milli bygginga á svæðinu, sem mætti nýta fyrir græn svæði í framtíðarskipulagi.







4 Fjölbreytt og aðlaðandi byggð

Gæði byggðar, tegund húsnæðis og starfsemi

Gæði umhverfisins á Keldnalandi þurfa að skila sér inn í gæði byggðarinnar. Byggðin þarf að laga sig að hlíðinni, snúa andlitinu að sólu, skapa skjól fyrir vindi, veita gott aðgengi að vernduðum grænum svæðum, bjóða upp á aðlaðandi almenningsrými, nærþjónustu, vel hannað húsnæði og vandaðan arkitektúr.

4.1 Landnotkun og starfsemi

Landnotkun og starfsemi hefur mikil áhrif á það hvers konar byggð rís á Keldnalandi. Svæði henta misvel fyrir tiltekna notkun og markmiðið hlýtur að vera að nýta landið sem best fyrir þá starfsemi sem hentar. Í aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á Keldnaholti en íbúðarbyggð á Keldum. Þegar haft er í huga viðkvæmt umhverfi Keldna og þau náttúrugæði sem felast í svæðinu sem hallar mót suðvestri, auk mikillar nálægðar við rótgróna íbúðarbyggð, þá virðist rökrétt að þar eigi fyrst og fremst að koma íbúðarbyggð með nærþjónustu. Auk þess mætti skoða hvort hægt væri að koma atvinnuhúsnæði fyrir næst Vesturlandsveginum þar sem að hljóðvist getur verið erfið fyrir íbúðarbyggð.

Keldnaholtið hallar hins vegar lítillega til austurs, er í nálægð við atvinnusvæði og aðskilið frá íbúðarbyggð af Víkurvegi, sem er skilgreindur sem aðalgata og veitir gott aðgengi að svæðinu. Þar af leiðandi hentar Keldnaholtið mun betur fyrir þá

Með blöndun byggðar verður stuðlað að aukinni þjónustu og fleiri atvinnutækifærum. Blöndun byggðar snýr ekki einungis að breytilegri starfsemi, heldur einnig að því að húsnæði sé fjölbreytilegt og ýti undir félagslega blöndun og fjölbreytni innan hverfa. Vel útfærð, skjólgóð og sólrík almenningsrými hvetja íbúa til útiveru og gera þeim fært að sinna helstu erindum gangandi eða hjólandi. Með aukinni nærþjónustu, betri almenningsrýmum og fleiri íbúum sem sinna sínum daglegu erindum innan hverfis verður iðandi mannlíf og umhverfið líflegra.

Höfuðborgarsvæðið 2040

atvinnustarfsemi sem nefnd er í aðalskipulaginu (rýmisfrekar verslanir, heildsölur og skrifstofur). Næst Korpu er aðlaðandi náttúra sem myndi henta íbúðarbyggð og fallett útsýni í átt að Esjunni.

Landhalli og veðurskilyrði

Ríkjandi á sumardögum

N

S

A

Hvassasta vindáttin

Sólargangur

12%

4%

10%

6%



4.2 Fjölbreytt byggð

Þegar talað er um blandaða byggð þá er yfirleitt verið að vísa til landnotkunar, þ.e. blöndu af íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði, þá sérstaklega fyrir nærþjónustu. Þetta er lykilatriði til þess að fólki geti sinnt helstu erindum sínum fótgangandi. En til þess að vekja áhuga fólks á því að fara út á tveimur jafnskjótum er auk þess mikilvægt að byggðin sjálf sé fjölbreytt með mismunandi götur, almenningsrými og húsagerðir.

Í eldri borgum Evrópu, þar sem að flestir fara ferða sinna fótgangandi, hjólandi eða með almenningssamgöngum er mikil fjölbreytni í umhverfinu, alltaf eitthvað öðruvísi, sem kemur á óvart, við næsta götuhorn. Fjölbreytt hverfi með mismunandi húsagerðir og íbúðastærðir laða að ólíka þjóðfélagshópa, fólki á mismunandi æviskeiðum og með ólíkan bakgrunn, sem aftur auka við mannlífsflórana.

Fjölbreytni er mikilvæg hvort sem við horfum til mannlífsflórunnar, menningarinnar, félagslífsins, atvinnulífsins, lífríkis opnu svæðanna og náttúrunnar sem umvefur borgina, byggingarlistarinnar, húsanna og forma þeirra, bæjarrýmanna, torganna, leikvallanna, götugagnanna, ferðamatanna og hverfissamfélaganna. Það er líka mikilvægt að það sé fjölbreytni og breidd í eignarhaldinu á húsunum, fyrirtækjunum og við þurfum aðkomu fjölbreyttra hópa þegar kemur að ákvörðunartöku og stefnumótun.

Endurskoðun á aðalskipulagi Reykjavíkur

4.3 Gæði byggðar

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er lögð höfuðáhersla á gæði byggðar, bæði innandyrna og utan. Það er ekki síður mikilvægt að huga að gæðum byggðar í þéttum hverfum, þar sem að tryggja þarf að íbúðir séu vel hannaðar og njóti birtu og íbúar hafi aðgang að aðlaðandi opnum rýmum, sem njóta sólar og skjóls. Áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir gerir það að verkum að byggðin verður almennt gróðursælli og falletgri. Byggð sem einkennist af vandaðri hönnun hvetur fólki til útveru og hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu.

Auk þess að ýta undir lýðheilsu og lífsgleði almennt, þá eru gæðin í byggðinni lykilatriði til þess að auka eftirspurn eftir húsnæði og þar með verðmæti eigna. Lausnin felst í vönduðu skipulagi,

borgarhönnun og arkitektúr, sem að þarf alls ekki að kosta meira en hönnun sem snýst fyrst og fremst um það að koma fyrir sem flestum fermetrum á tilteknu svæði. Vanda þarf hönnun innanhúss jafnt sem utan. Góð innanhússhönnun skilar betri nýtni á rýmum, birtu inn í byggingar og góðu flæði.

Í aðalskipulaginu ert gert ráð fyrir allt að 5 hæða háum húsum á Keldum og 5-8 hæðum á Keldnaholti (mögulegt frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi er +2 hæðir). Á Íslandi þar sem að er vindasamt og sól lágt á lofti er almennt ekki talið hentugt að byggja mjög hátt. Það myndi líka stangast á við markmið um birtu innandyrna og sólrík og skjólgóð útirými.



Sýn til lengri tíma - Heilsuborgin. Mynd úr kynningarriti um endurskoðun á aðalskipulagi Reykjavíkur.

Leiðarljós við hönnun íbúðarbyggðar:

Mælt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17). Mögulegt er þó að víkja frá þessu viðmiði ef sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útisvæði í næsta nágrenni.

Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun.

Leitast verði við að tryggja náð samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánum tengslum við virk almenningsrými, s.s. með því að láta byggingu mæta gangstétt í göturýminu, einkarými og almenningsrými séu almennt í nánum tengslum, s.s. með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými á fjölbýlishúsalóðum og að jafnan séu góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.

Í þéttari og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.

Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggt fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi.

Úr endurskoðun á aðalskipulagi Reykjavíkur

4.4 Sól og skjól

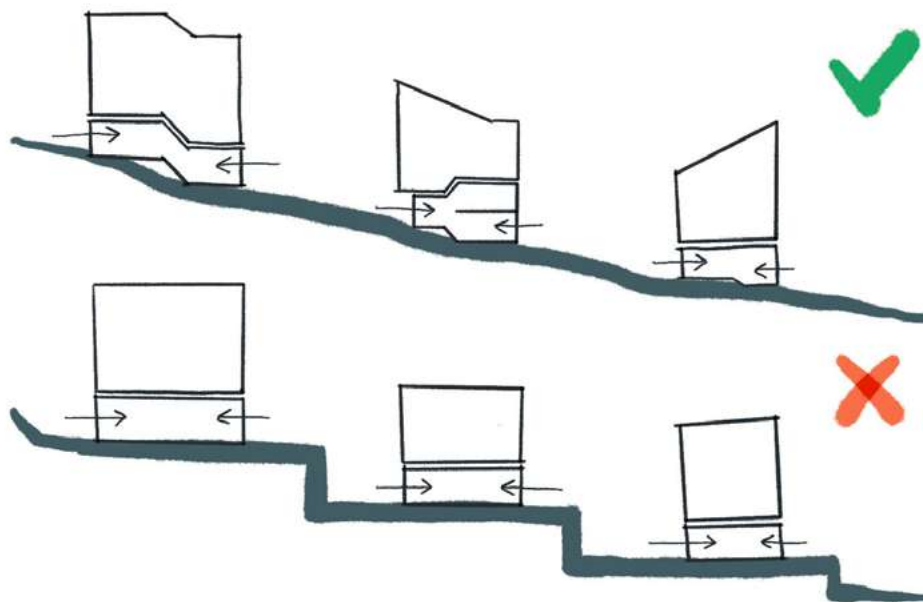
Lykilatriði er að byggð snúi vel við sólu og veiti skjól fyrir helstu vindáttum. Sérstaklega þarf að huga að því að útirými njóti sólar og skjóls á góðvirðisdögum á sumrin þegar hægt er að sitja úti og sóla sig. Á Keldum hallar landið í suðvestur og fyrirhuguð byggð mun því njóta eftirmiðdagssólarinnar þegar að fólk er að koma heim frá vinnu. Keldnaholtið hallar hins vegar lítillega til austurs og snýr því betur við morgunsólinni. Einnig er mikilvægt að íbúðir njóti góðra birtuskilyrða innandyrá.

Næsta veðurstöð við Keldnaland er Korpa. Þar eru mest ráðandi suðaustlægar áttir en á sumardögum eru norðlægar áttir meira áberandi. Keldur njóta

skjóls niðri við Grafarvoginn af holtunum í kring en Keldnaholtið er berskjaldaðra fyrir vindi.

4.5 Byggð í halla

Holt, hlíðar, dældir og dalir gera landslagið aðlaðandi og áhugavert auk þess að skapa skjól. Það er hins vegar ákveðin áskorun að koma byggð vel fyrir á hallandi landi. Mikilvægt er að vinna með landhallann, láta byggðina lagast eftir hlíðinni í stað þess að stalla lóðir og mynda þannig háa burðarveggi milli lóðamarka. Þar sem hús eru á hallandi landi skal leitast við að stalla gólfleti þannig að byggingar aðlagist landslagi á viðunandi hátt í stað þess að grafa frá húsi til að nýta kjallararými eða byggja upp flatar lóðir.



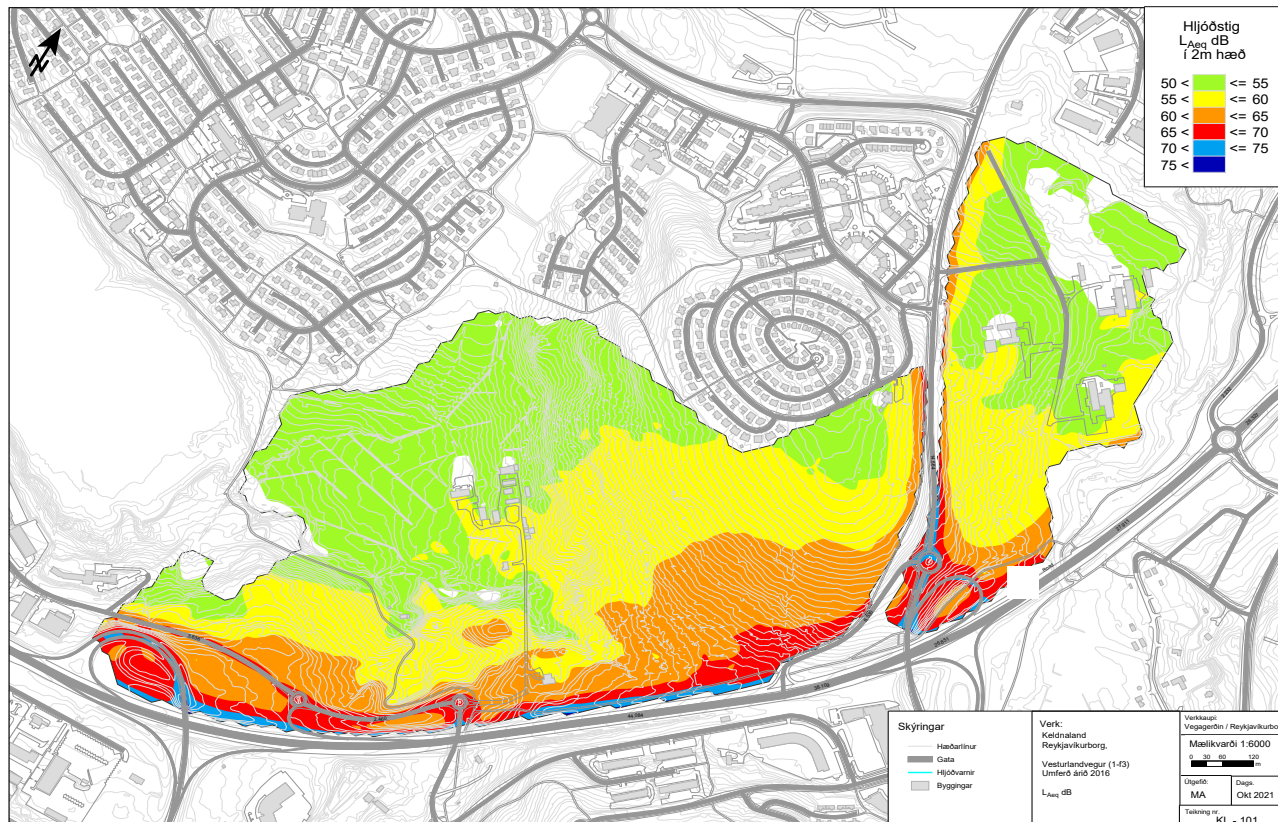
Mikilvægt er að leitast við að byggingar lagist að landingu og forðast háa burðarveggi milli lóðamarka.

4.6 Hljóðvist

Hljóðvistarkort af Vesturlandsvegi sýnir að hávaði á stórum hluta Keldnaland næst Vesturlands vegi er á bilinu 55-65 dB LAeq (jafngildishljóðstig yfir 24 tíma).

Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 er miðað við að hávaði fari ekki yfir 55 dB við húsvegg íbúðarhúsnæðis á íbúðarsvæðum og ekki yfir 60 dB við húsvegg á íbúðarhúsnæði á verslunar-,

þjónustu- og miðsvæðum. Huga þarf að hljóðvist við hönnun byggðarinnar, sérstaklega ef byggja á atvinnuhúsnæði nærri Vesturlandsveginum en slík byggð myndi væntanlega skýla byggðinni þar fyrir aftan að einhverju leyti fyrir umferðarhávaða. Vinna þarf nákvæmari hljóðvistarkort þegar að fyrir liggur ramma- eða deiliskipulag og greina mögulegar hljóðvistaraðgerðir á vinnslutíma ramma- eða deiliskipulagsáætlana.



Umferðarhávaði í 2 m hæð. Kort unnið af Eflu.


www.breeam.org/communities

BREEAM Communities

Integrating sustainable design into masterplanning





Umhverfissvottað hverfi

Stefnt er að því að byggð á Keldnalandi verði vottuð af BREEAM Communities, sem er alþjóðlegur staðall notaður til að bæta, mæla og meta efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbærni uppbyggingar með því að innleiða vistvæna hönnun á ramma- eða deiliskipulagsstigi.

4.7 Mismunandi húsagerðir

Hér að framan var fjallað um mikilvægi þess að hverfi hafi mismunandi húsagerðir, hvort sem um er að ræða íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði, til þess að tryggja ákveðna fjölbreytni og áhugavert yfirbragð. Atvinnuhúsnæði er mjög mismunandi eftir því hvers konar starfsemi fer fram í því. Á Keldnaholti er fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum og skrifstofum, sem kallar á mismunandi húsnæði og þarfir. Á Keldum er hins vegar gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt nærpjónustu, sem yrði líklega að mestu leyti á jarðhæðum bygginga.

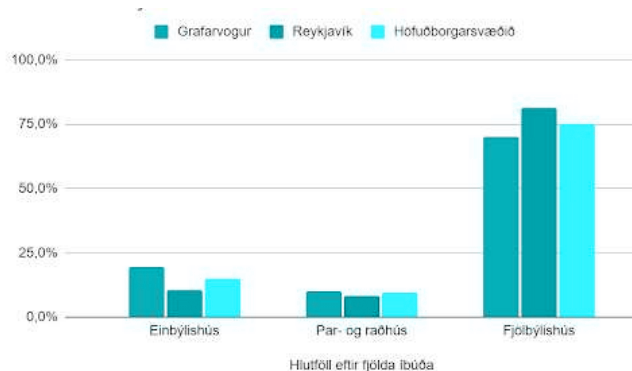
Í gönguvænu hverfi með Borgarlínustöð er einnig mikilvægt að huga að því að byggðin sé á mannlegum skala, þ.e. er ekki of há og byggingarreitir ekki of fyrirferðarmiklir. Tryggja þarf að hverfið verði ekki einsleitt og óspennandi fyrir íbúa og gangandi vegfarendur, heldur sé byggðin brotin upp með mismunandi hæðum, forgörðum, svölum og inngöngum sem snúa að götu.

Þegar skoðaðar eru tegundir íbúðarhúsnæðis í Grafarvogi í samanburði við Reykjavík og

Stóraukið framboð íbúða er tryggasta leiðin til að skapa ásættanlegra húsnæðisverð, á hinum almenna markaði, bæði á miðlægum svæðum og í útjaðri byggða. Eðlilegt er því að setja hærri markmið um fjölgun íbúða á ári og að núverandi langtímaþæmið um 800 íbúðir á ári fari í að minnsta kosti 1000 íbúðir.

Úr endurskoðun á aðalskipulagi Reykjavíkur

höfuðborgarsvæðið sést að þar er töluvert meira um einbýlishús og minna um fjölbýlishús. Einnig eru íbúðir í Grafarvogi almennt stærri að meðaltali en í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu. Þetta þarf að hafa í huga við skipulagsgerðina en mikilvægt er að bjóða upp á fjölbreyttar íbúðarstærðir og gerðir innan hverfa.

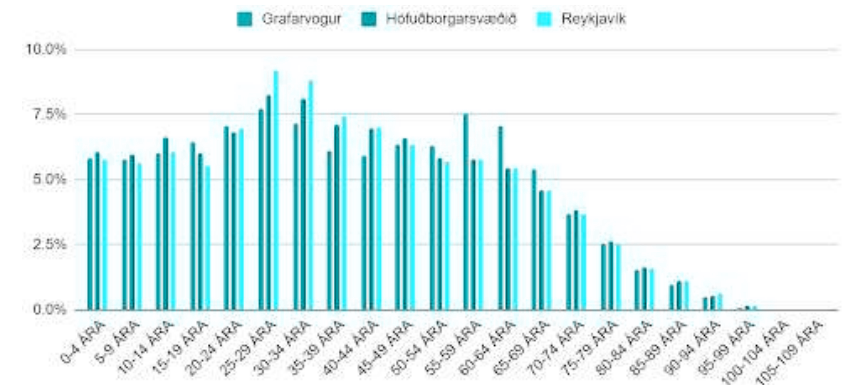


Tegund íbúðarhúsnæðis. Heimild: Þjóðskrá Íslands.

4.8 Ólíkir þjóðfélagshópar

Mikilvægt er að tryggja fjölbreyttar húsa- og íbúðagerðir innan hverfis til þess að laða að mismunandi þjóðfélagshópa. Fjölbreyttar íbúðir og íbúðarform gera fólki einnig kleift að flytja sig um set innan hverfisins eftir mismunandi æviskeiðum.

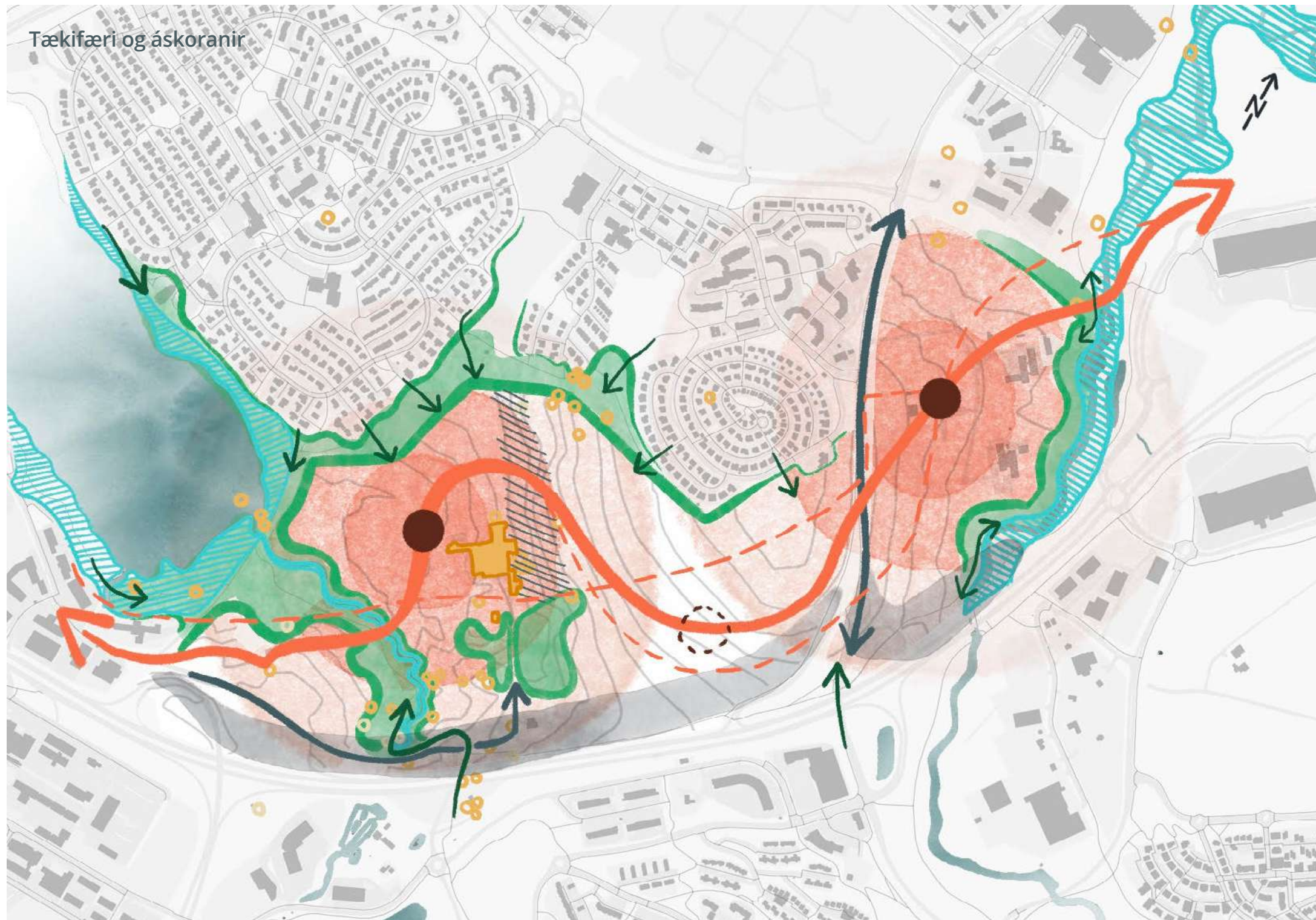
Þegar skoðaðar eru tölur um aldursdreifingu í Grafarvogi í samanburði við Reykjavík og höfuðborgarsvæðið, sést að áberandi fleiri eru í aldurshópnum 55-64 ára í Grafarvogi en í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu og áberandi færri á aldrinum 25-44 ára. Þetta endurspeglar upplýsingar um stöðu í skólunum þar sem börnum hefur fækkað verulega á síðustu árum og gefur til kynna að skortur sé á endurnýjun í hverfunum. Þessi aldursdreifing kemur auk þess ekki á óvart þegar haft er í huga að íbúðir í Grafarvogi eru töluvert stærri að meðaltali en íbúðir í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu. Út frá þessu mætti álykta að auka þyrfti framboð á húsnæði fyrir fólk á aldrinum 25-44 ára, sem margir hverjir eru í sinni fyrstu íbúð.



Samanburður á aldursdreifingu. Heimild: Hagstofa Íslands.



Tækifæri og áskoranir



5 Tækifæri og áskoranir

Helstu punktar úr forsendugreiningu og samráði

5.1 Tækifæri

Borgarlína: Lega borgarlínu í gegnum landið og 2-3 borgarlínustöðvar skapa tækifæri til að byggja þétta og aðlaðandi byggð.

Landhalli: Veitir skjól og skapar aðlaðandi umgjörð um byggðina.

Verndarsvæði: Einstök náttúra og saga gerir svæðið eftirsóknarvert og skapar ákveðinn staðaranda.

Göngu- og hjólatengingar: Góðar og grænar göngutengingar eru í nágrenninu sem auðvelt er að tengja hverfið við.

Bílaumferð: Víkurvegur er mikilvæg tenging og skilgreind sem aðalgata. Ekki þarf að gera ráð fyrir tengingum við núverandi hverfi og möguleiki að halda bílaumferð í lágmarki.

Blágrænar ofanvatnslausnir: Styðja við líffræðilega fjölbreytni og skapa aðlaðandi og vistvænt borgarumhverfi.

5.2 Áskoranir

Borgarlína: Landhallinn gerir það að verkum að það er áskorun að koma Borgarlínunni beina leið í gegnum svæðið.

Landhalli: Áskorun að koma byggð fyrir á hallandi landi þannig að vel sé.

Verndarsvæði: Passa þarf upp á að raska ekki verndarsvæðum og mikilvægum fornminjum

Göngu- og hjólatengingar: Huga þarf að nýjum hjólatengingum í samræmi við hjóltreiddaáætlun og gönguvænu umhverfi við borgarlínustöðvar.

Bílaumferð: Nálægð við Vesturlandsveg veldur hljóðmengun sem setur uppbyggingu næst veginum ákveðnar skorður og torveldar tengingar við hverfi hinum megin við veginn.

Núverandi starfsemi: Óvissa hvort og þá hvernig hægt er að halda áfram starfsemi tilraunastöðvarinnar að Keldum í breyttu umhverfi.

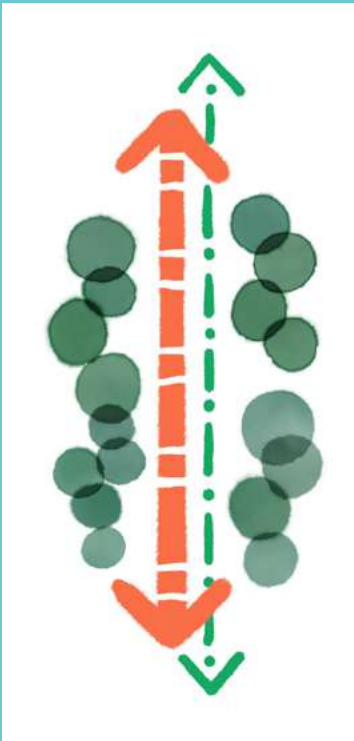
Mögulega er öruggasta leiðin til að tryggja fjölbreytni og grósku í borgarsamfélaginu, að skipuleggja í eins mörgum áföngum og kostur er á og horfa á skipulagið að einhverju leyti sem bútaum fremur en heildstæða og endanlega lausn. Að vera pragmatísk fremur en útópísk og horfa á borgarþróunina sem ákveðna tilraunastarfsemi þar sem við prófum okkur áfram, smátt og smátt.

Við þurfum líka að vera vel meðvituð um, að það er ekki hægt að stytta sér leið í áttina að nýju sjálfbæru og samheldnu hverfissamfélagi, með vel ígrundaðri skipulagsáætlun einni saman. Því það eru þeir sem fylla húsin af lífi og störfum og nota almenningsrýmin sem skapa endanlega samfélagið, en ekki hin hannaða umgjörð og þjónustukerfi sem boðið er uppá.

Úr endurskoðun á aðalskipulagi Reykjavíkur

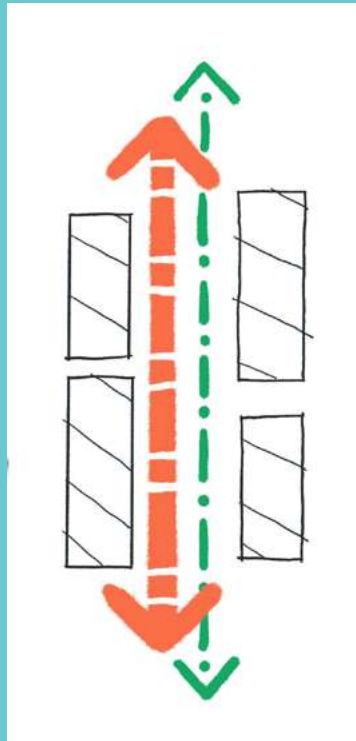
Borgarlínubyggð

Á Keldnalandi er lítil byggð og fáar götur fyrir. Því þarf Borgarlínan ekki að fylgja fastmótuðu gatnakerfi, heldur er hægt að hanna Borgarlínuleiðina eins og best hentar. Borgarlínan getur verið mikið til í sérrými sem að kallar á minni götukassa, meira öryggi og gönguvænna umhverfi. Auk þess verður minni truflun af bílaumferð og flæði línunnar betra í gegnum hverfið. Hér til hliðar má sjá mismunandi strategíur fyrir Borgarlínuleið í gegnum Keldnaland.



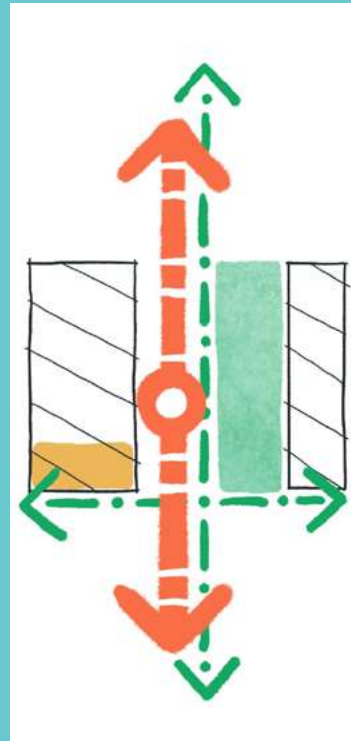
Landslagsleið

Borgarlína og göngu- og hjólaleið liggja samsíða í gegnum fallett langslag sem tengir byggð og náttúru. Lágmarksinngríp til að hafa sem minnst áhrif á umhverfið.



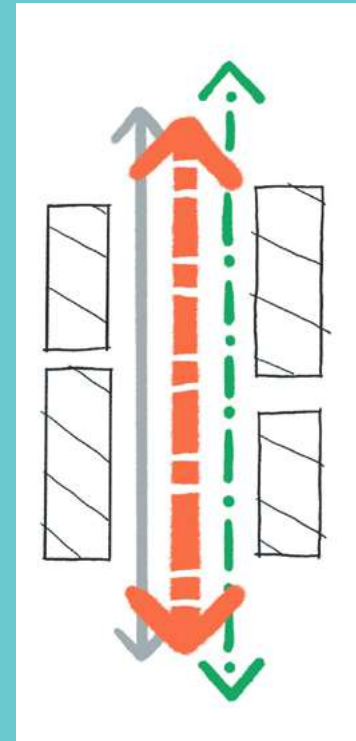
Borgarleið

Borgarlína og göngu- og hjólaleið liggja samsíða í gegnum þetta borgarbyggð sem er hönnuð til þess að hafa jákvæð áhrif á leiðina. Framhliðar bygginga snúi að leiðinni.



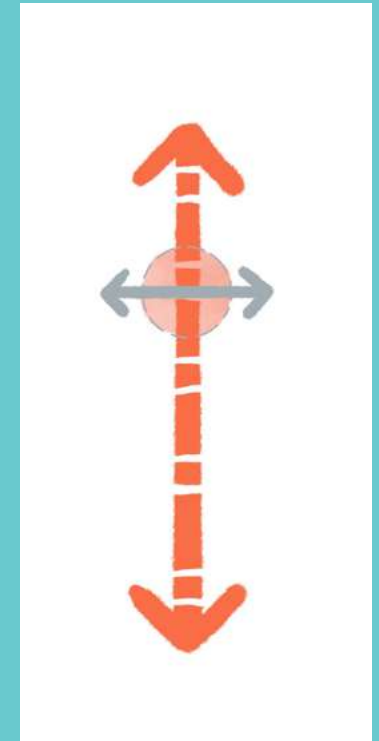
Skiptistöð

Ekki bara stoppistöð heldur staður sem er sérstaklega hannaður með það í huga að fólk sé að skipta um fararmáta milli almennignssamgangna, göngu, hjóla og hlaupahjóla. Hverfiskjarnar þar sem bílaumferð er takmörkuð.



Samgönguleið

Borgarlína og göngu- og hjólaleið liggja samsíða bílagötu. Leitast við að forðast þetta fyrirkomulag innan íbúðarhverfa þar sem göturýmið verður mjög vítt og erfitt fyrir gangandi vegfarendur að þvera það.



Krossgötur

Staður þar sem bílaumferð þarf að þvera Borgarlínuleið. Leitast við að takmarka slíkar krossgötur í nýju hverfi vegna þess að þær lengja ferðatíma Borgarlínunnar.



NÚVERANDI HVERFI

Tryggja að Borgarlínan
þjóni núverandi íbúum,
bæti aðgengi og bjóði upp
á tækifæri til að draga úr
bílanotkun.



LANDSLAGSGÆÐI

Nýta Borgarlínu til að veita aðgang að landslagsgæðum í umhverfinu.

Tengja við núverandi samfélagsþjónustu: Skóla, sundlaug, íþróttasvæði Fjölnis og leiksvæði.



ÞRÓUNARSVÆÐI

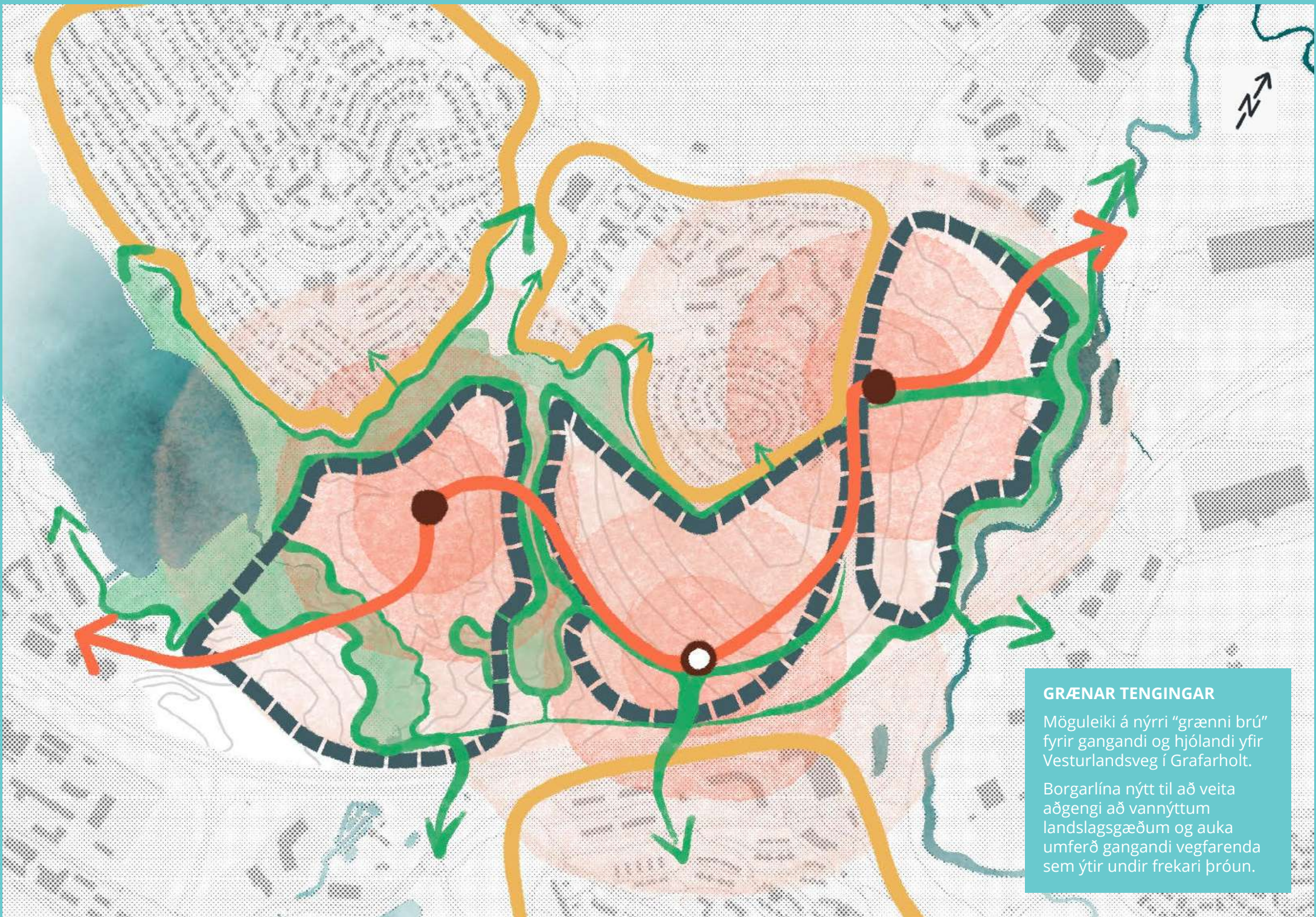
Lesi í landslagið: skilgreina grænt svæði meðfram miklum landhalla þar sem erfitt er að byggja. Þannig verða til þrjú aðskilin þróunarsvæði.



MÖGULEG LEGA BORGARLÍNU

Vega og meta besta
mögulega aðgengi að
Borgarlínustöðvum annars
vegar og hraða og gæði
Borgarlínuleiðar hins vegar.

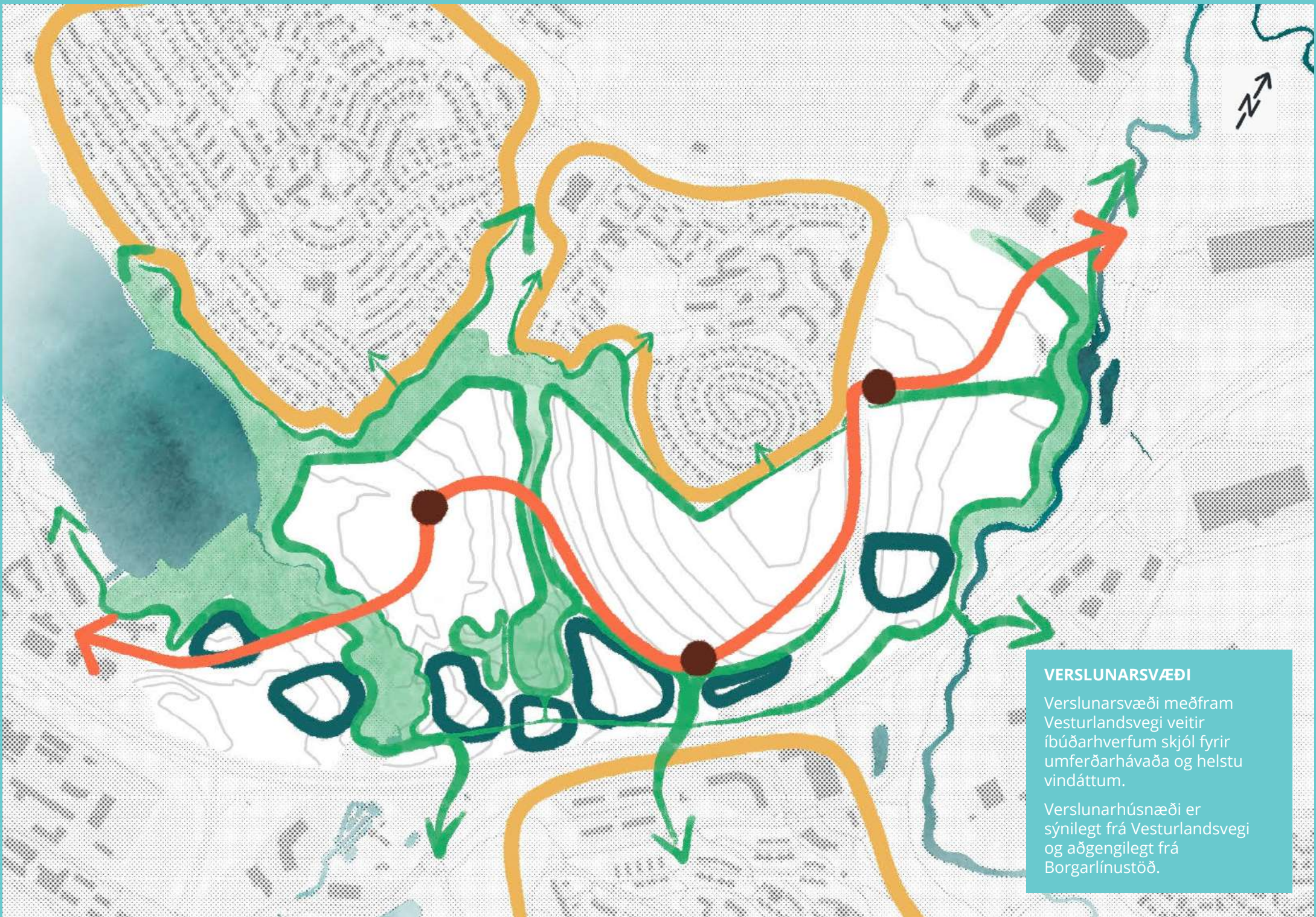
Þrjár stöðvar, ein á hverju
þróunarsvæði, u.þ.b. 800 m í
beinni loftlínu milli stöðva.



GRÆNAR TENGINGAR

Möguleiki á nýrri "grænni brú" fyrir gangandi og hjólandi yfir Vesturlandsveg í Grafarholt.

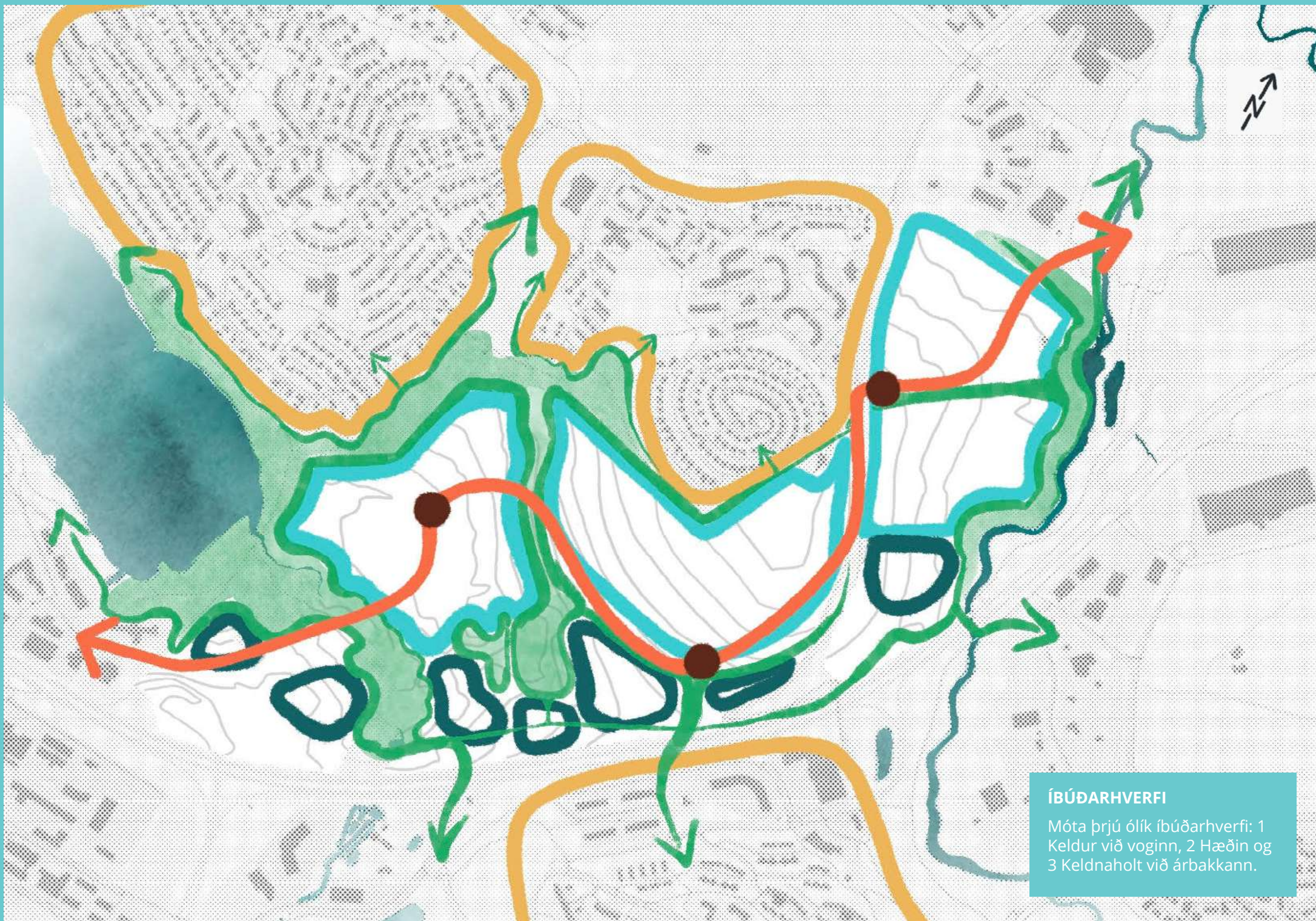
Borgarlína nýtt til að veita aðgengi að vannýttum landslagsgæðum og auka umferð gangandi vegfarenda sem ýtir undir frekari þróun.



VERSLUNARSVÆÐI

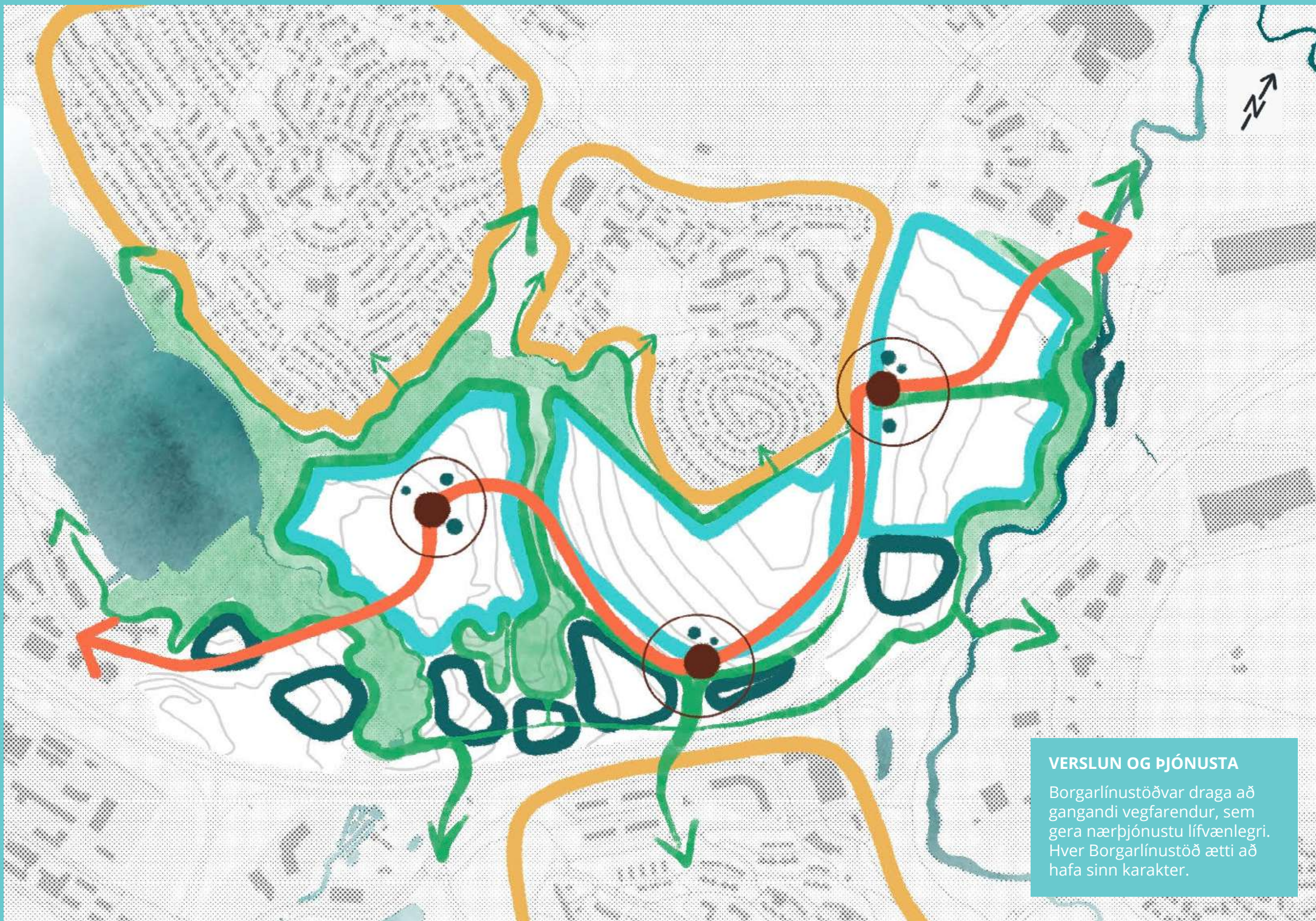
Verslunarsvæði meðfram Vesturlandsvegi veitir íbúðarhverfum skjól fyrir umferðarhávaða og helstu vindáttum.

Verslunarhúsnæði er sýnilegt frá Vesturlandsvegi og aðgengilegt frá Borgarlínustöð.



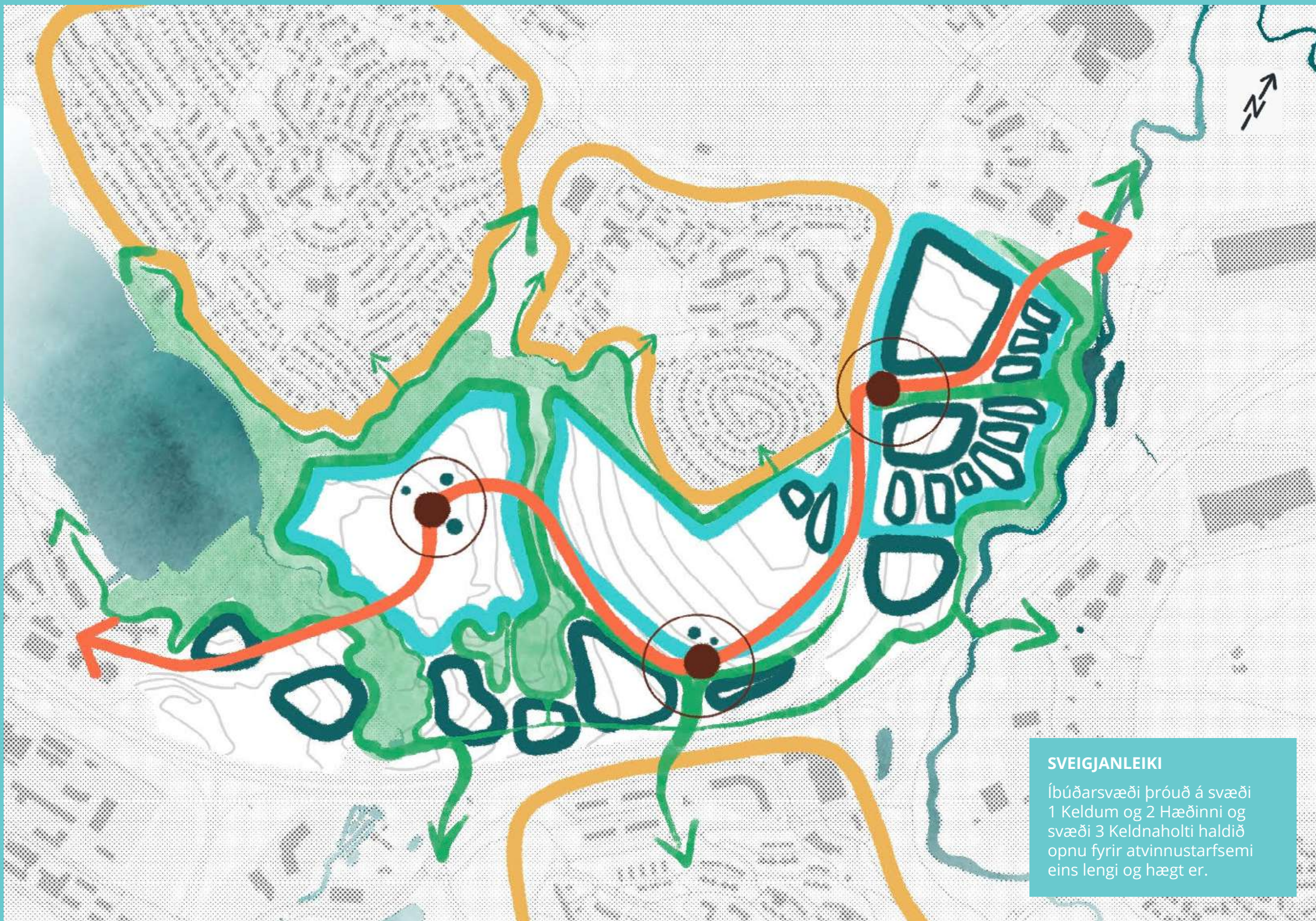
ÍBÚÐARHVERFI

Móta þrjú ólík íbúðarhverfi: 1 Keldur við voginn, 2 Hæðin og 3 Keldnaholt við árbakkann.



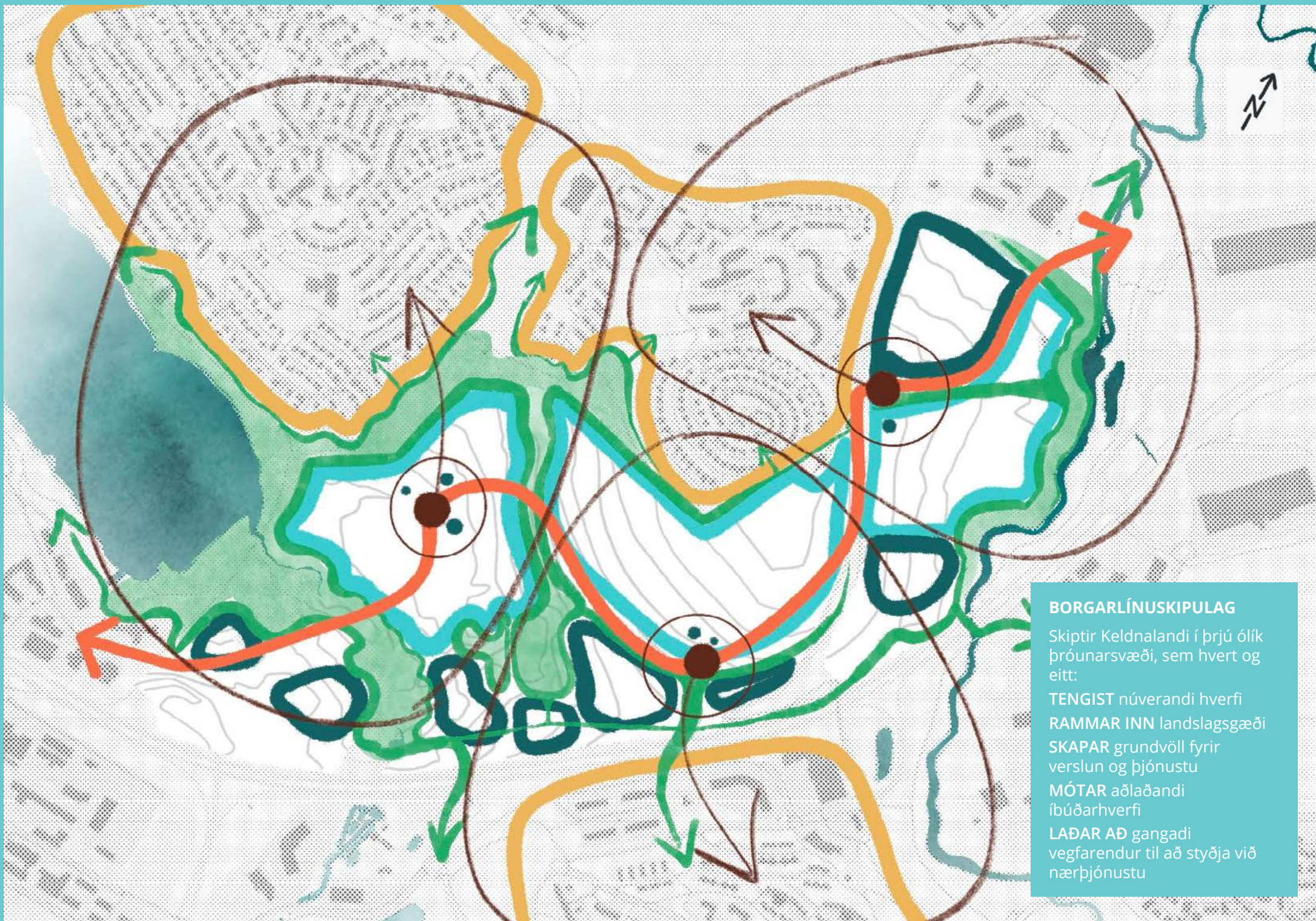
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Borgarlínustöðvar draga að gangandi vegfarendur, sem gera nærþjónustu lífvænlegri. Hver Borgarlínustöð ætti að hafa sinn karakter.



SVEIGJANLEIKI

Íbúðarsvæði þróuð á svæði 1 Keldum og 2 Hæðinni og svæði 3 Keldnaholti haldið opnu fyrir atvinnustarfsemi eins lengi og hægt er.



BORGARLÍNUSKIPULAG

Skiptir Keldnalandi í þrjú ólík þróunarsvæði, sem hvert og eitt:

TENGIST núverandi hverfi

RAMMAR INN landslagsgæði

SKAPAR grundvöll fyrir verslun og þjónustu

MÓTAR aðlaðandi íbúðarhverfi

LAÐAR AÐ gangadi vegfarendur til að styðja við nærþjónustu



Heimildaskrá

Árni Hjartarson og Daði Þorbjörnsson. (2019). Vatnafarskort af Reykjavík vestan Elliðaáa, blágrænar ofanvatnslausnir. ÍSOR.

Borgarsögusafn. Kortlagning á fornleifum á Keldnalandi (GIS-gögn).

BREEAM. (2012). BREEAM Communities Technical Manual.

Efla. (2021). Hljóðvistarkort sem sýnir umferðarhávaða frá Vesturlandsvegi LAeq dB í 2m hæð.

Friðþjófur Árnason og Fjóla Rut Svavarsdóttir. (2021). Vöktun á stofnum laxfiska í Úlfarsá 2020. Haf- og vatnarannsóknir.

Hagstofa Íslands. (2021). Mannfjöldi eftir kyni, aldri og sveitarfélögum 1998-2021.

Jóhann Pálsson. (2004). Flóra Grafarvogs, uppruni og útbreiðsla tegunda. Reykjavíkurborg.

Jóhann Pálsson. (2008). Kálfamói, þróun búsetulandslags við breytta landnýtingu. Reykjavíkurborg.

Reykjavíkurborg. (2014). Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Reykjavíkurborg. (2021). Ártúnshöfði og Elliðaárvogur. Sótt af samráðsgátt Reykjavíkur 15. september 2021: <https://samrad.reykjavik.is/>

Reykjavíkurborg. (2021). Tillaga að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Reykjavíkurborg. (2021). Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur 2021-2025.

Reykjavíkurborg. (2021). Reykjavík 2040. Kynningarrit um uppfærslu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Reykjavíkurborg. Skóla- og frístundasvið. Tölur um fjölda nemenda og stærð skólabygginga árið 2020.

Reykjavíkurborg. (ódagsett). Fuglaskoðun í Reykjavík, upplýsingar og kort yfir fuglaskoðunarstaði í Reykjavík.

Reykjavíkurborg og Veitur (2020). Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík. Stefna, forsendur og verkferli. Unnið af Alta.

Reykjavíkurborg. (2019). Bíla- og hjólastæðastefna.

Reykjavíkurborg. (2019). Náttúruborgin, stefna Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni.

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

(2015). Höfuðborgarsvæðið 2040, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Stjórnarráð Íslands. Samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, sótt 10. september á www.stjornarradid.is

Stjórnarráð Íslands. Stuðningur stjórnvalda við lífsskjarasamninga. Sótt 15. september 2021 á www.stjornarradid.is

Tilraunastöð Háskóla Íslands í meinafræði að Keldum. Kynning á starfsemi tilraunastöðvarinnar fyrir Betri samgöngum og Alta, 21. september 2021.

Umhverfisstofnun. (2021). Grafarvogur innan Gullinbrúar, upplýsingar um friðlýsingar í vinnslu, sótt 5. október á <https://ust.is>

Veðurstofa Íslands (2021). Veðurmælingar á Korpu, gögn frá 2001-2020.

Vegagerðin (2017). Umferð og slysatíðni. Sótt 25. september 2021 á <https://umferd.vegagerdin.is/>

Verkefnastofa Borgarlínu, Borgarlínan 1. lota forsendur og frumdrög, janúar 2021.

Þjóðskrá Íslands. (2021). Upplýsingar um fasteignir á höfuðborgarsvæðinu.



4. mars 2025

Rammahluti aðalskipulags Keldnaland

- samgöngumat

Vinnslugögn / drög

Albert Skarphéðinsson

Andri Rafn Yeoman

Verkefnið

- Meta áhrif uppbyggingar á Keldnalandi á samgöngur
- Kerfisgreining sem byggir á samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins
- Hluti af umhverfismati áætlana og þróun skipulagstillögu

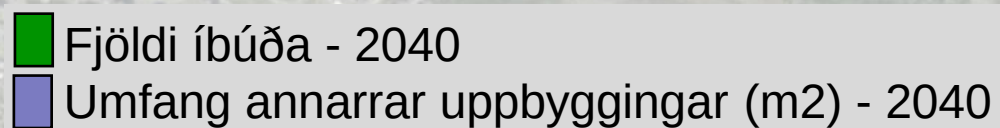
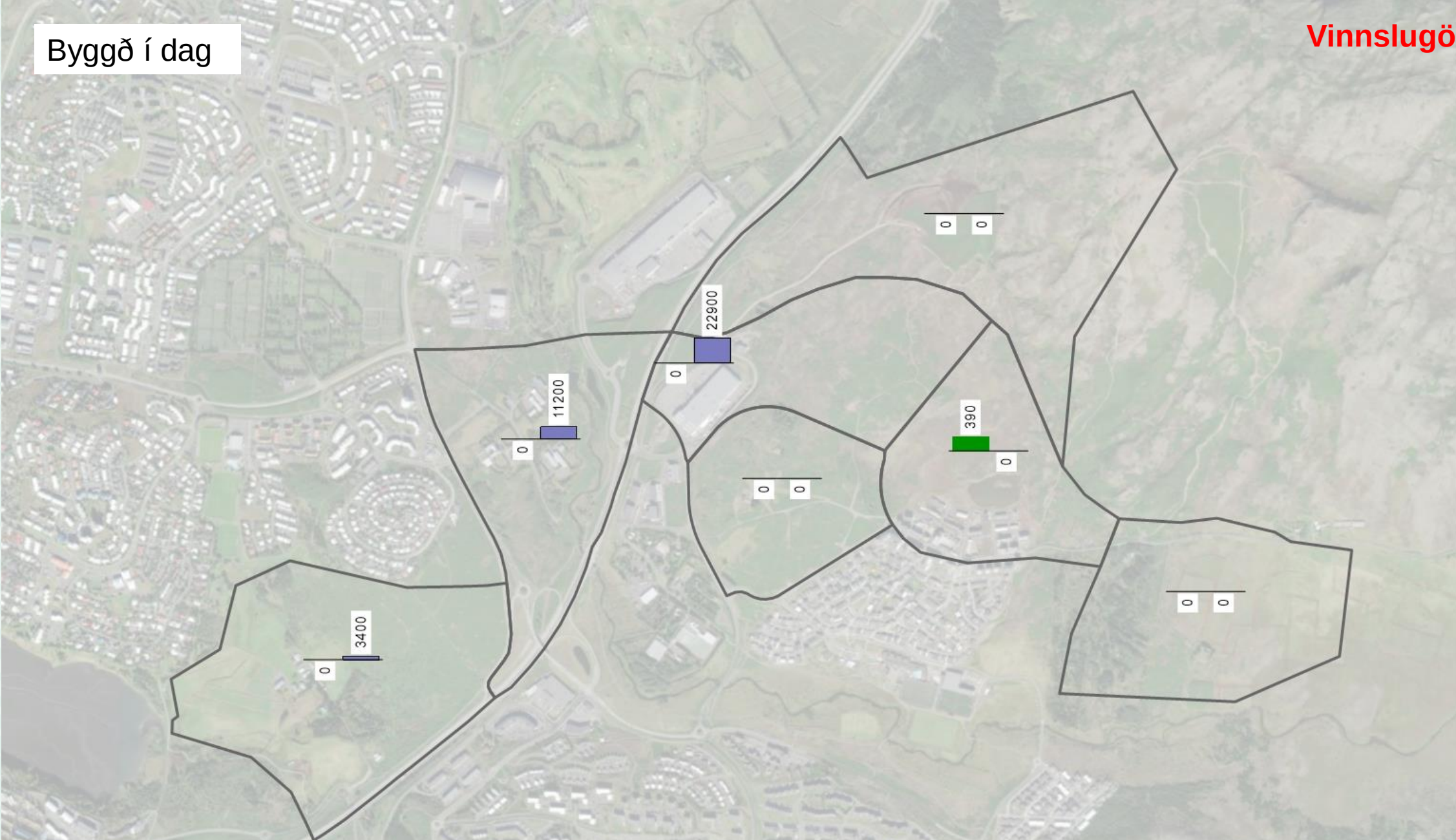


Verkefnið

- Skilgreindar 4 sviðsmyndir:
 - Núverandi ástand 2024
 - Aðalskipulag 2040:
einsleitari aðgreining
landnotkunar á Keldnalandi
 - Skipulagstillaga 2040
 - Viðmiðunarsviðsmynd 2040:
Keldnaland óbreytt en
uppbygging færir austur fyrir
Vesturlandsveg

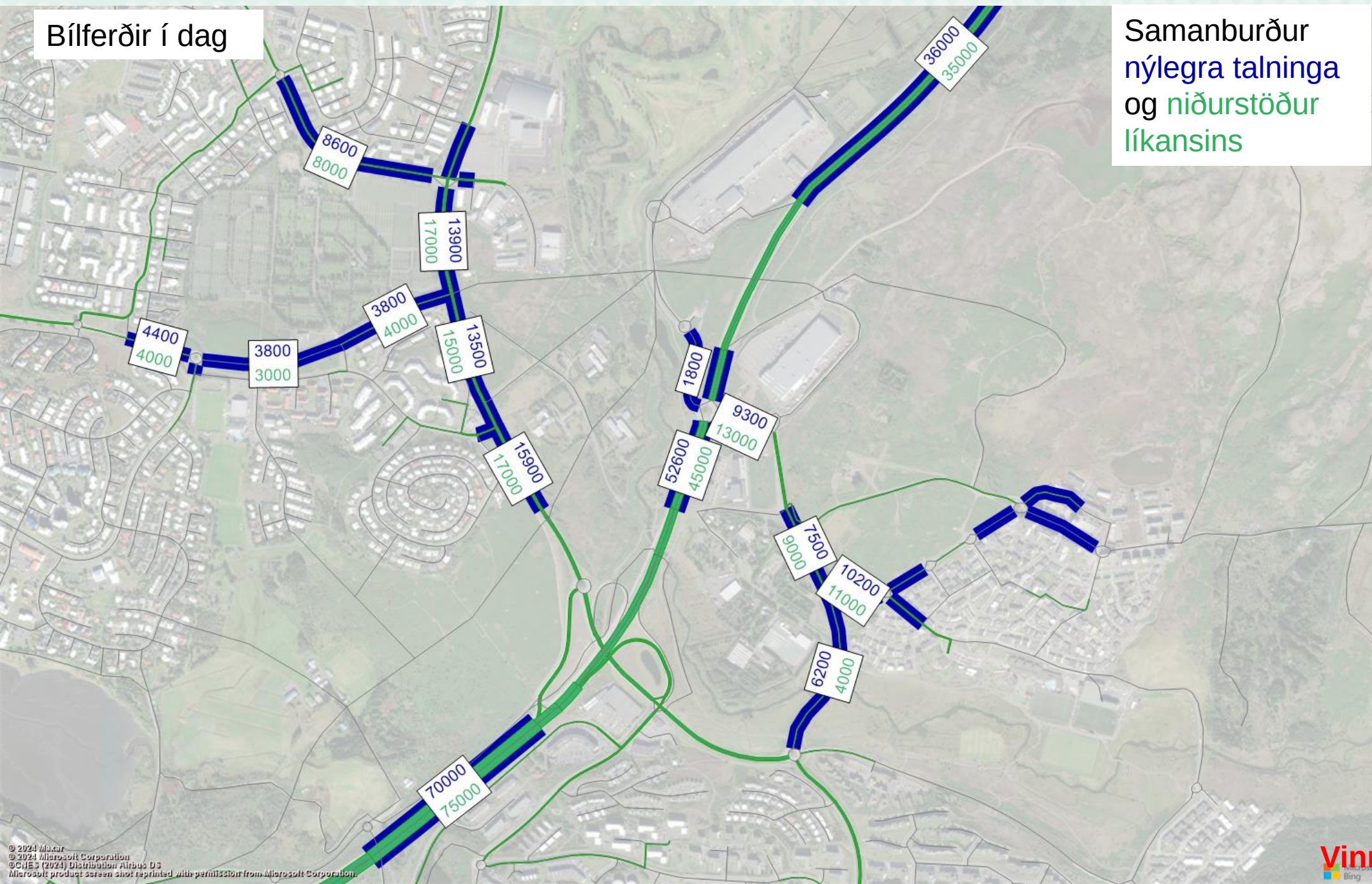


Núverandi ástand



Bílferðir í dag

Samanburður
nýlegra talninga
og niðurstöður
líkansins



Vinnslugögn / drög

Almenningssamgöngur í dag

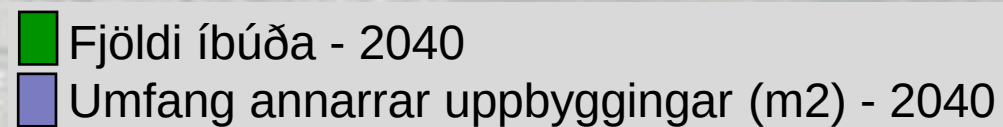
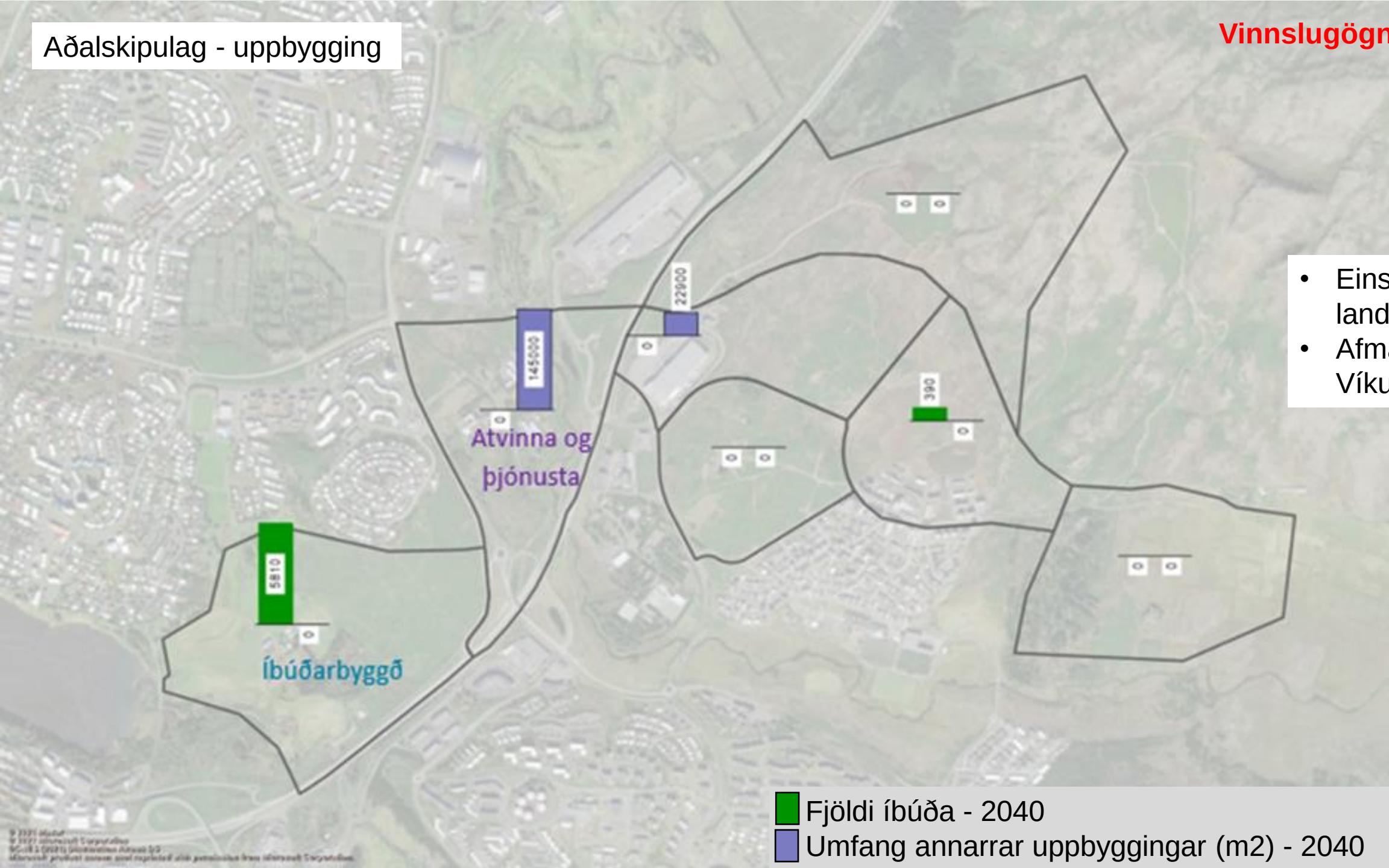


Sviðsmynd	Bílferðir samtals	Farþegar
2024	6600	100

Vinnslugögn / drög

Aðalskipulag (0-kostur)

- Einsleit landntokun
- Afmarkast af Víkurvegi



Keldur 2040

Junction

Control type



Signalized



Roundabout

Network

TypeNumber_Forecast3

— Streets

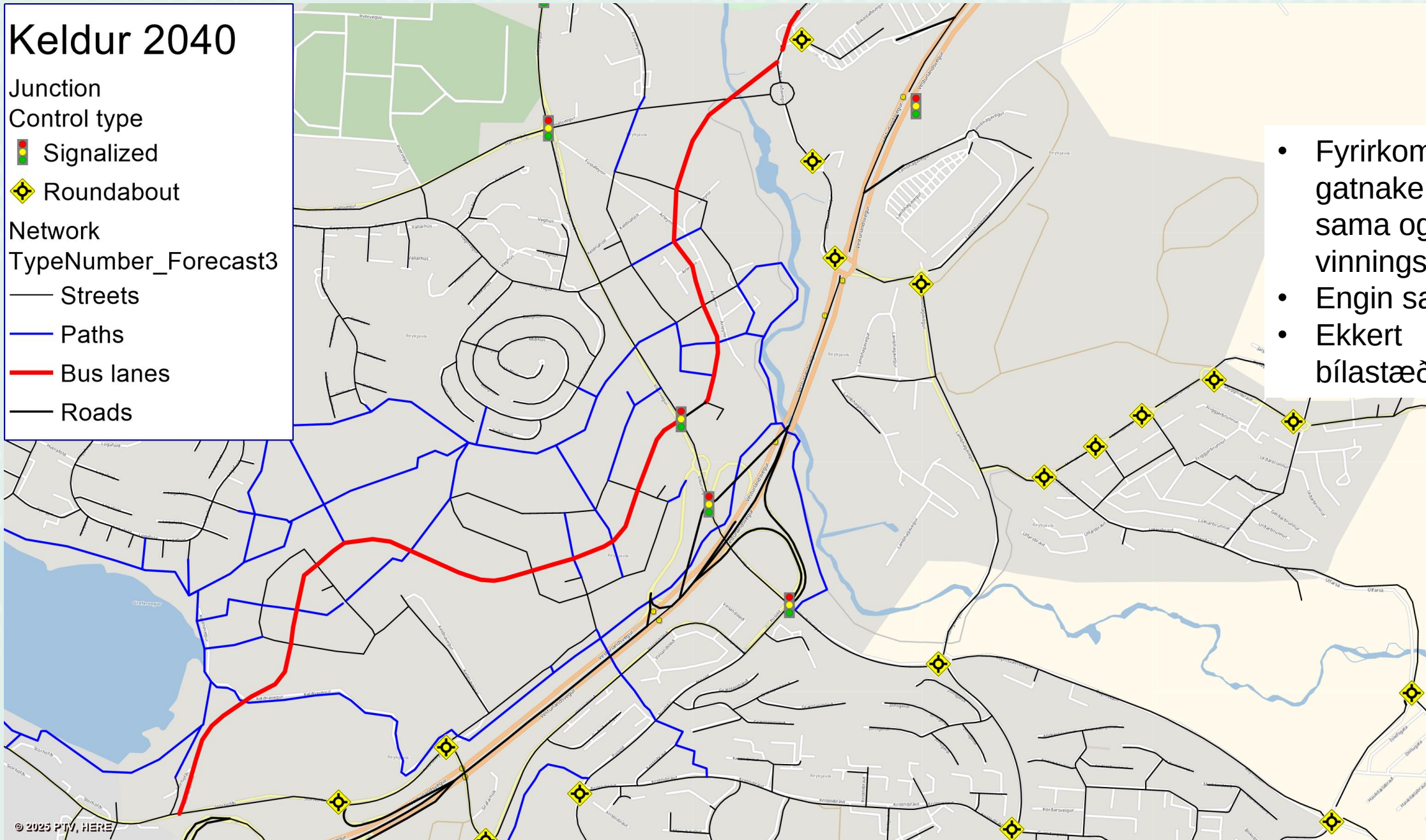
— Paths

— Bus lanes

— Roads



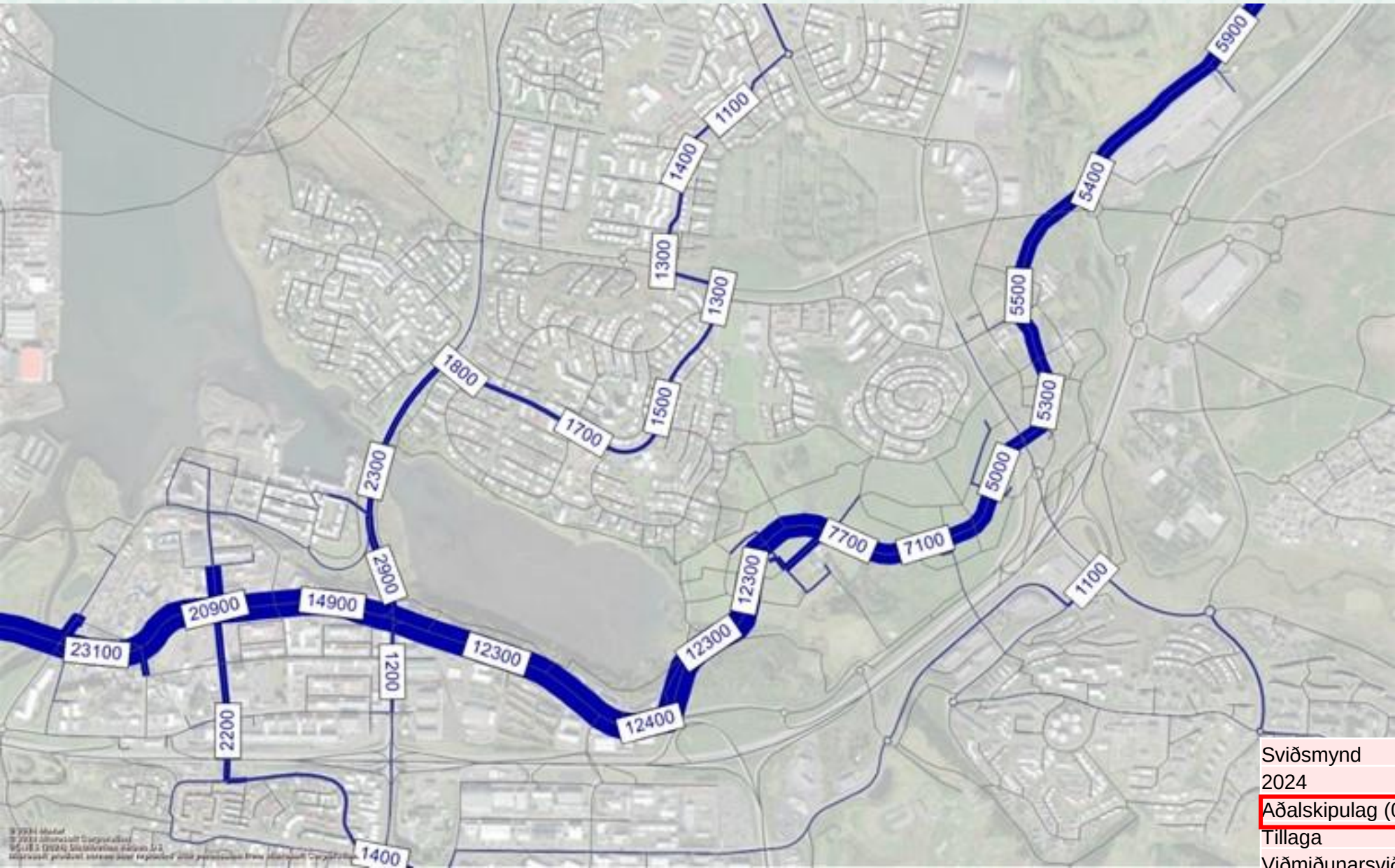
- Fyrirkomulag gatnakerfis það sama og í vinningstillögunni
- Engin samnýting
- Ekkert bílastæðagjald



Aðalskipulag - bílferðir



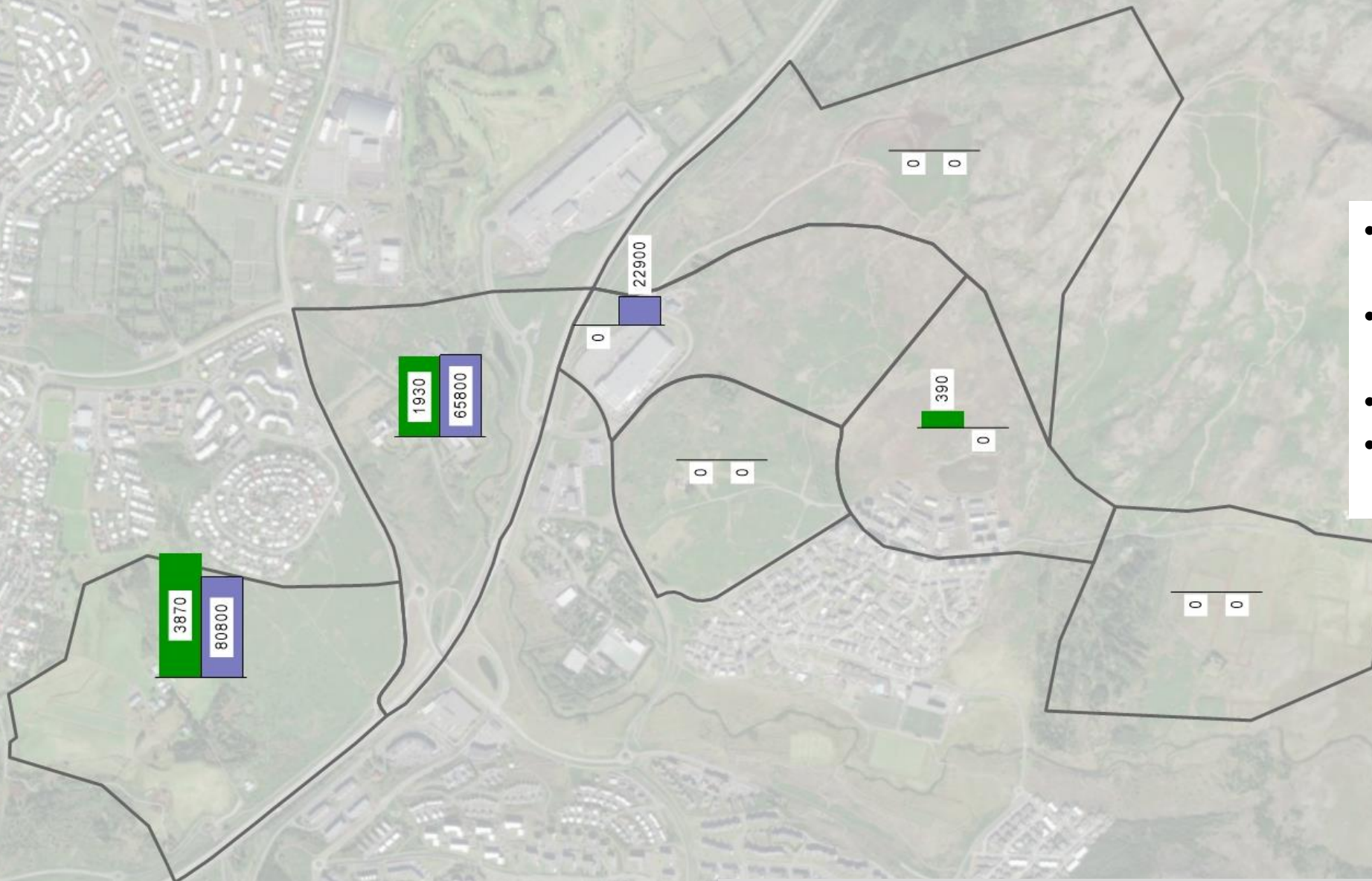
Vinnslugögn / drög



Sviðsmynd	Bílferðir samtals	Farþegar
2024	6,600	100
Aðalskipulag (0kostur)	42,400	11,600
Tillaga	33,500	15,100
Viðmiðunarsviðsmynd	45,400	3,000

Skipulagstillaga

- Samnýting bílastæða
- Miðlæg bílastæðahús
- Bílastæðagjald
- Heildarfjöldi stæða 2.700



 Fjöldi íbúða - 2040

 Umfang annarrar uppbyggingar (m2) - 2040

Keldur 2040

Junction

Control type



Signalized



Roundabout

Network

TypeNumber_Forecast3

— Streets

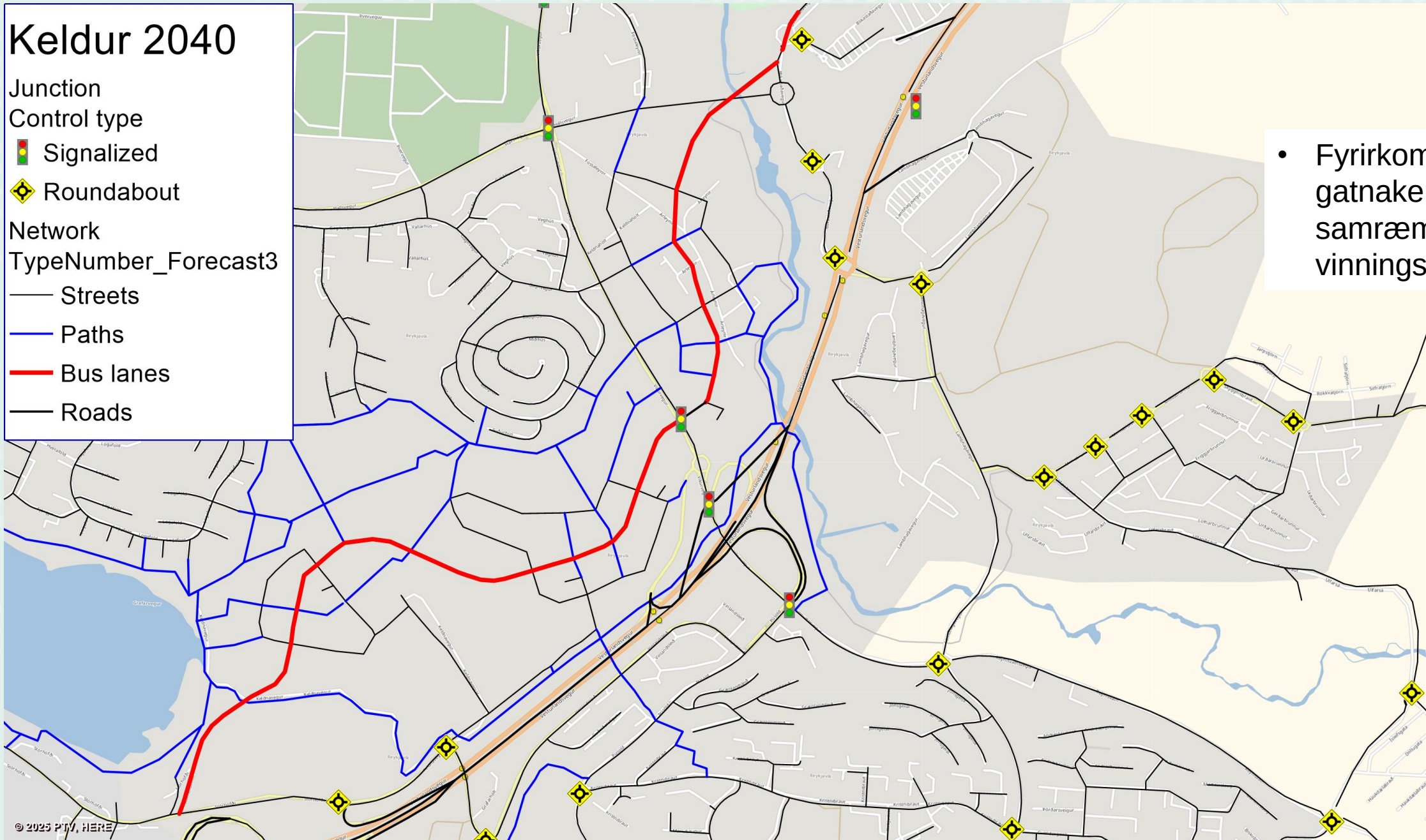
— Paths

— Bus lanes

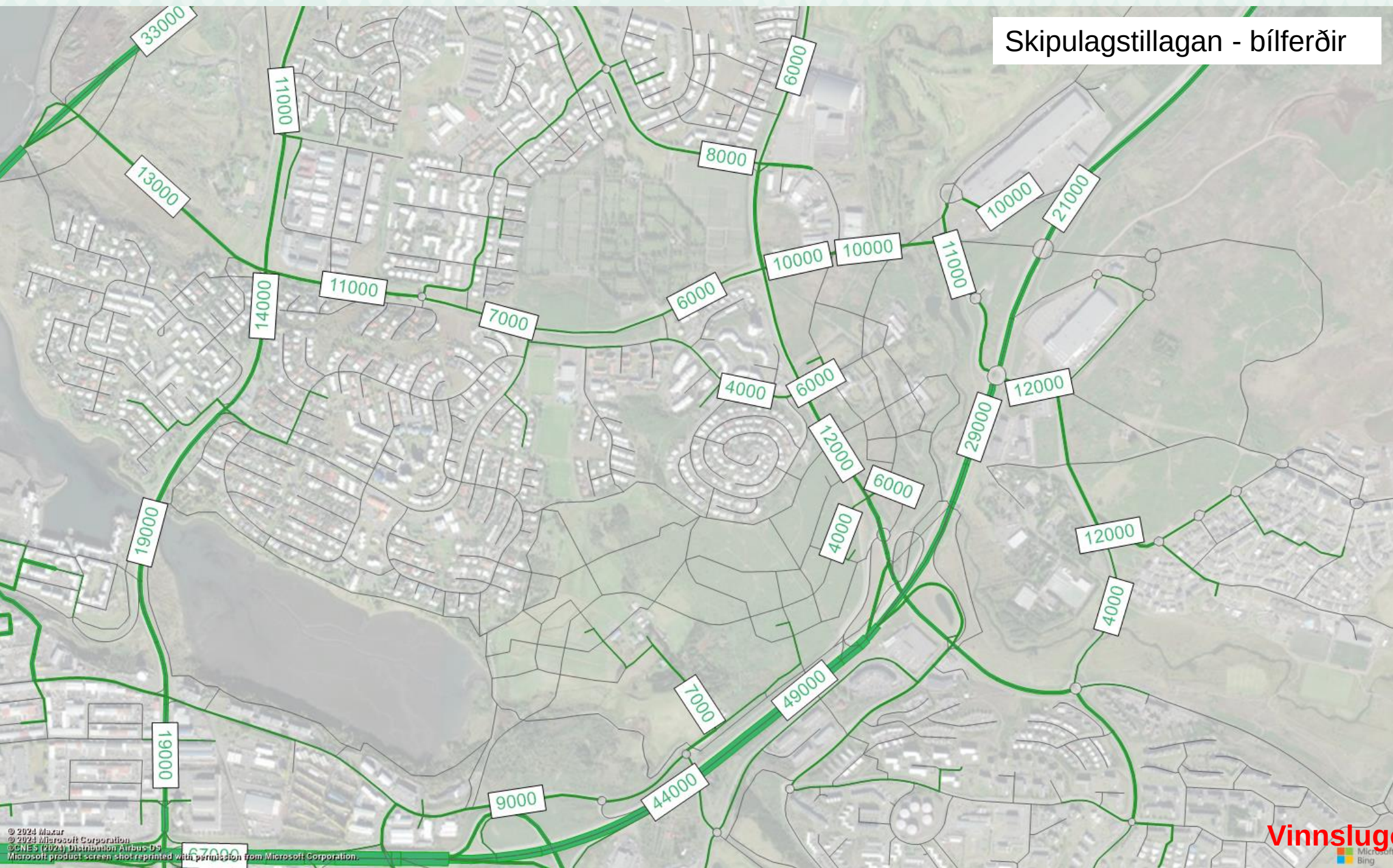
— Roads



- Fyrirkomulag gatnakerfis í samræmi við vinningstillögu

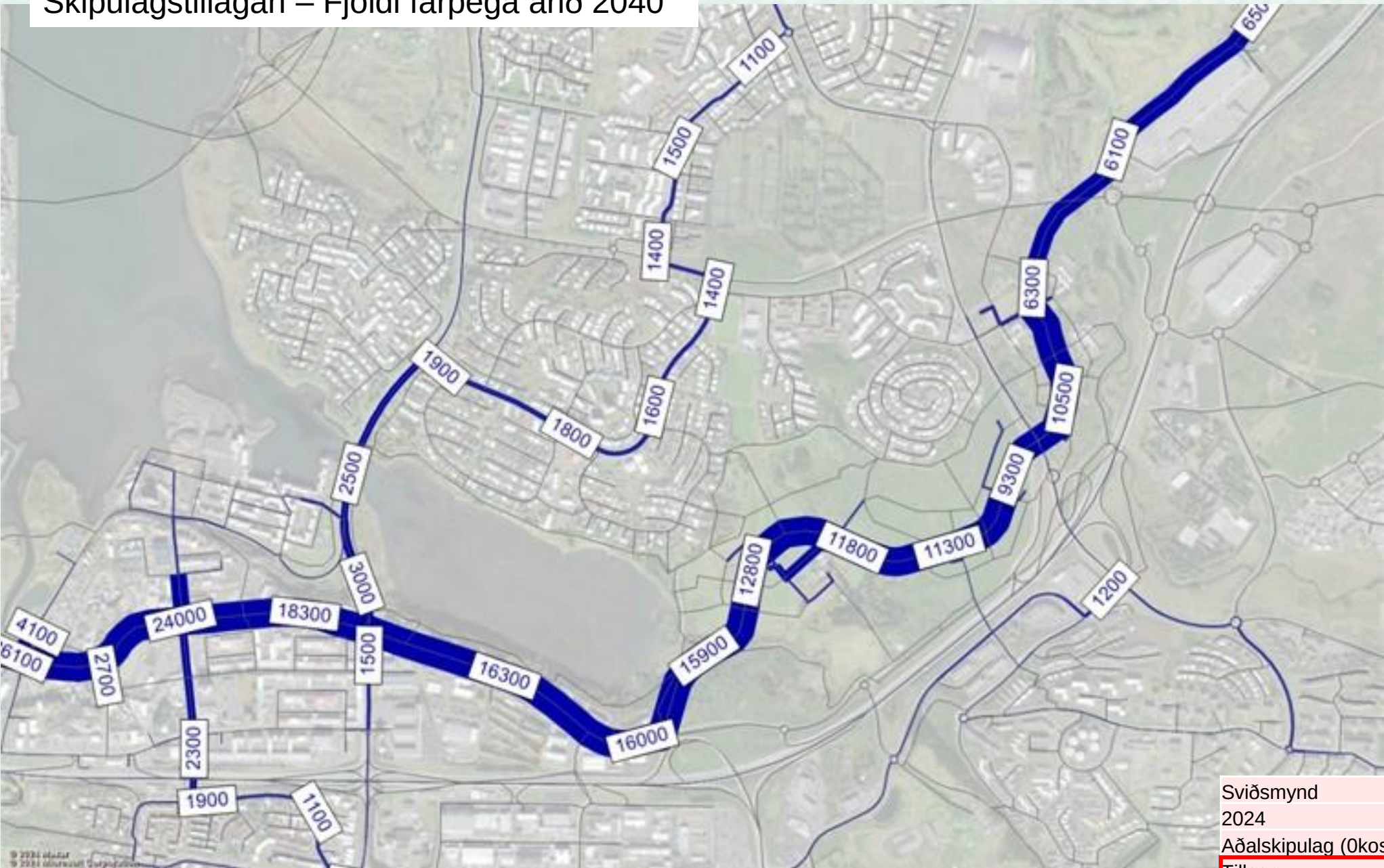


Skipulagstillagan - bílferðir



Vinnslugögn / drög

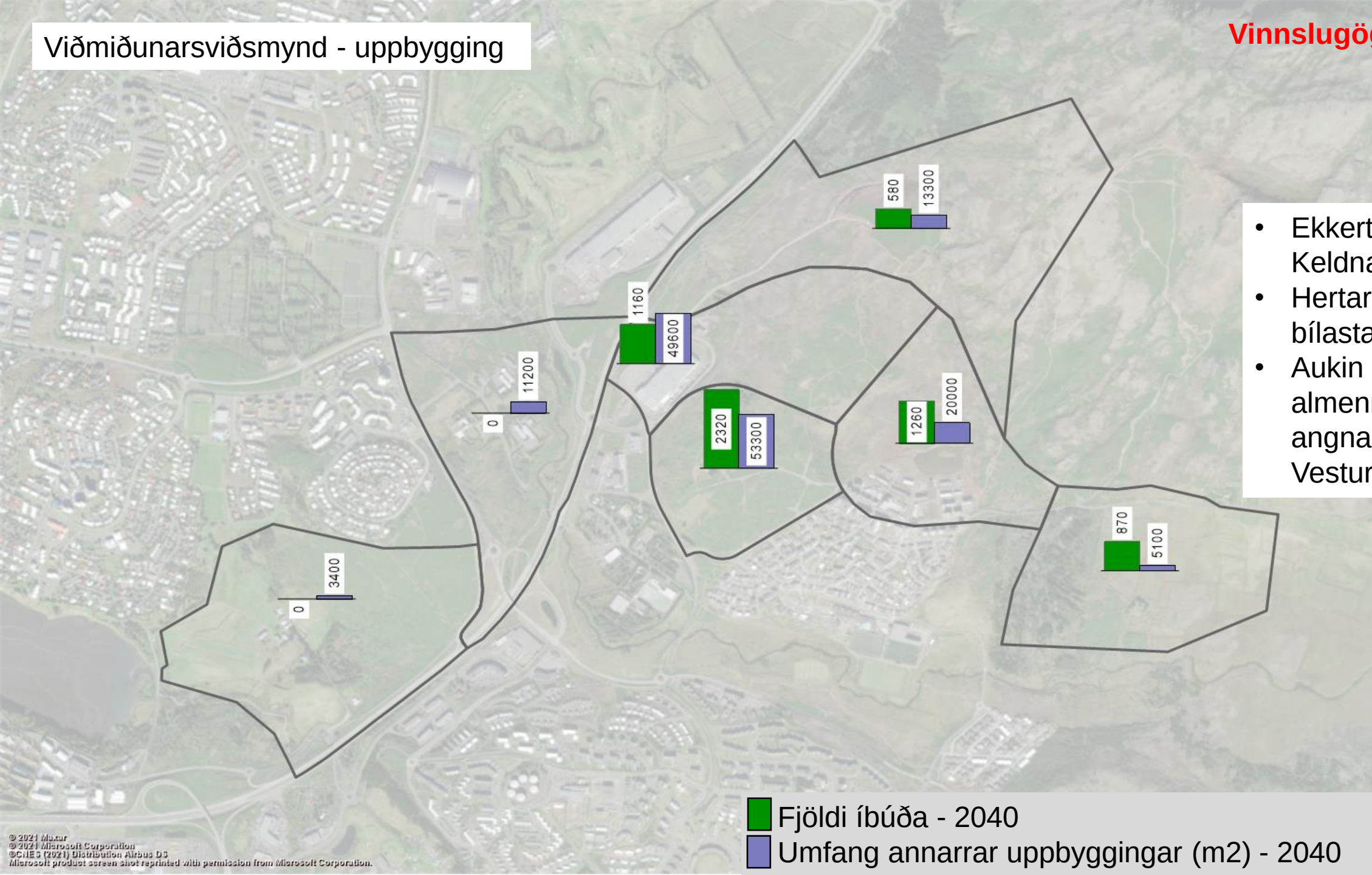




Sviðsmynd	Bílfærðir samtals	Farþegar
2024	6,600	100
Aðalskipulag (Ókostur)	42,400	11,600
Tillaga	33,500	15,100
Viðmiðunarsviðsmynd	45,400	3,000

Viðmiðunarsviðsmynd

- Ekkert byggt í Keldnalandi
- Hertar bílastæðakröfur
- Aukin þjónusta almenningssamg angna austan Vesturlandsvegar



 Fjöldi íbúða - 2040
 Umfang annarrar uppbyggingar (m2) - 2040

Viðmiðunarsviðsmynd - uppbygging

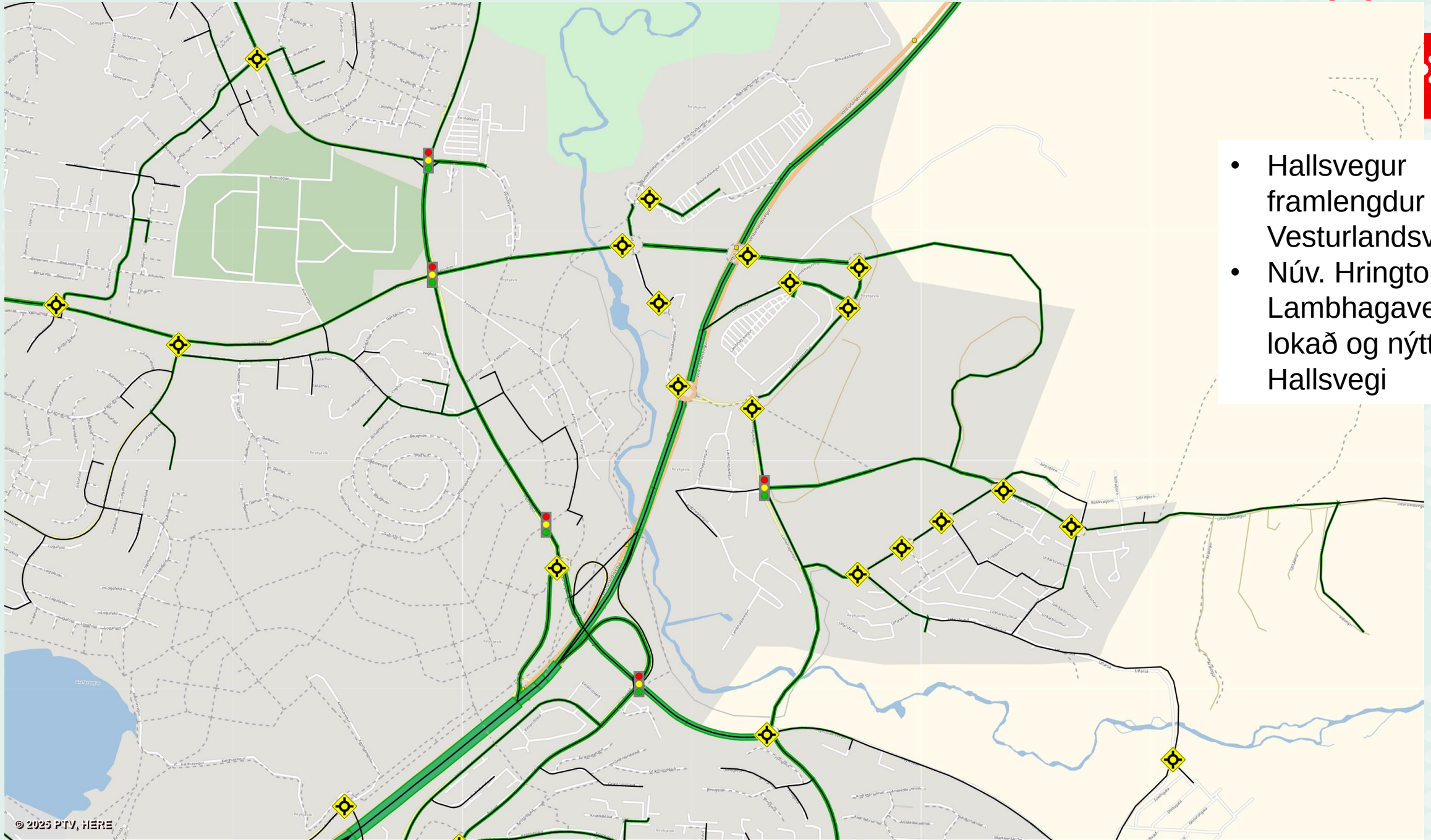
- Í núverandi deiliskipulagi eru 562 íbúðir en gert ráð fyrir 2.320 á þessu svæði í viðmiðunarsviðsmynd

húsagerð	fjöldi íbúða
E1 einbýlishús	51
S2 tvíbýlishús	40
R1 raðhús	4
P1 parhús	66
samtals sérþýli	161
F1 fjölbýli	97
F2 fjölbýli	67
F3 fjölbýli	60
F4 fjölbýli	56
F5 fjölbýli	65
F6 fjölbýli	56
samtals fjölbýli	401
Heildarfjöldi	562

Vinnslugögn / drög

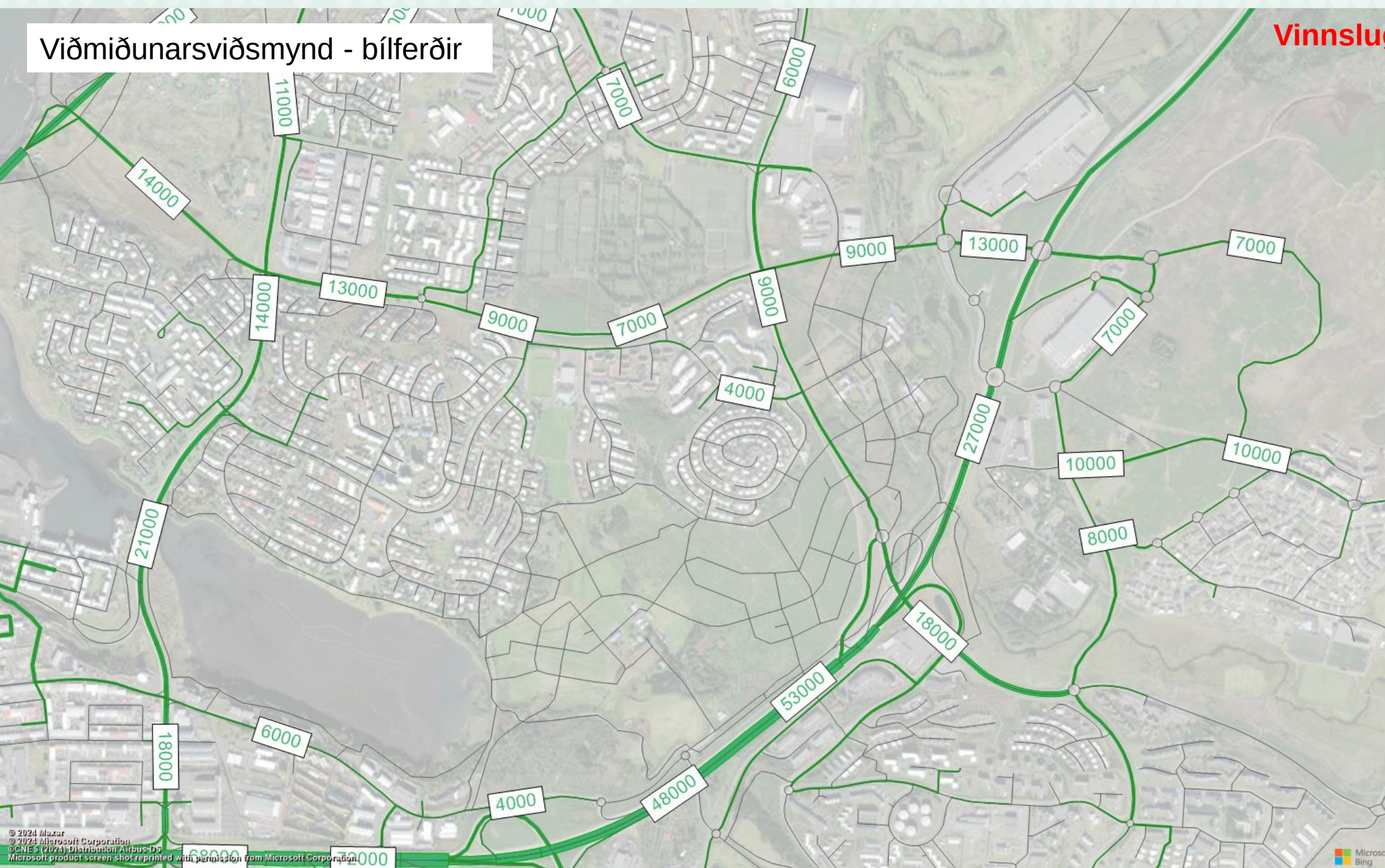


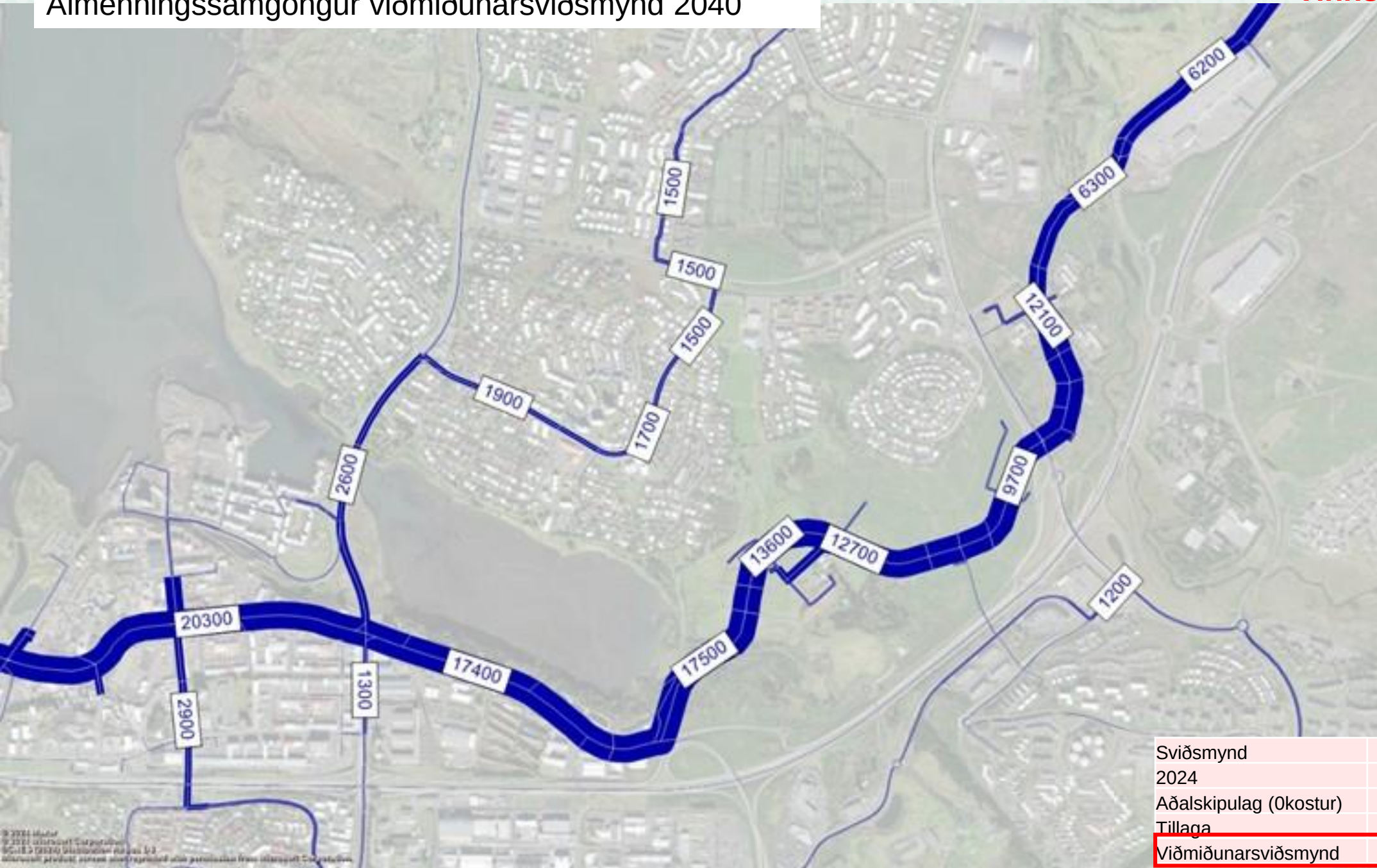
- Hallsvegur framlengdur yfir Vesturlandsveg
- Núv. Hringtorg á Lambhagavegi lokað og nýtt sett á Hallsvegi



Viðmiðunarsviðsmynd - bílferðir

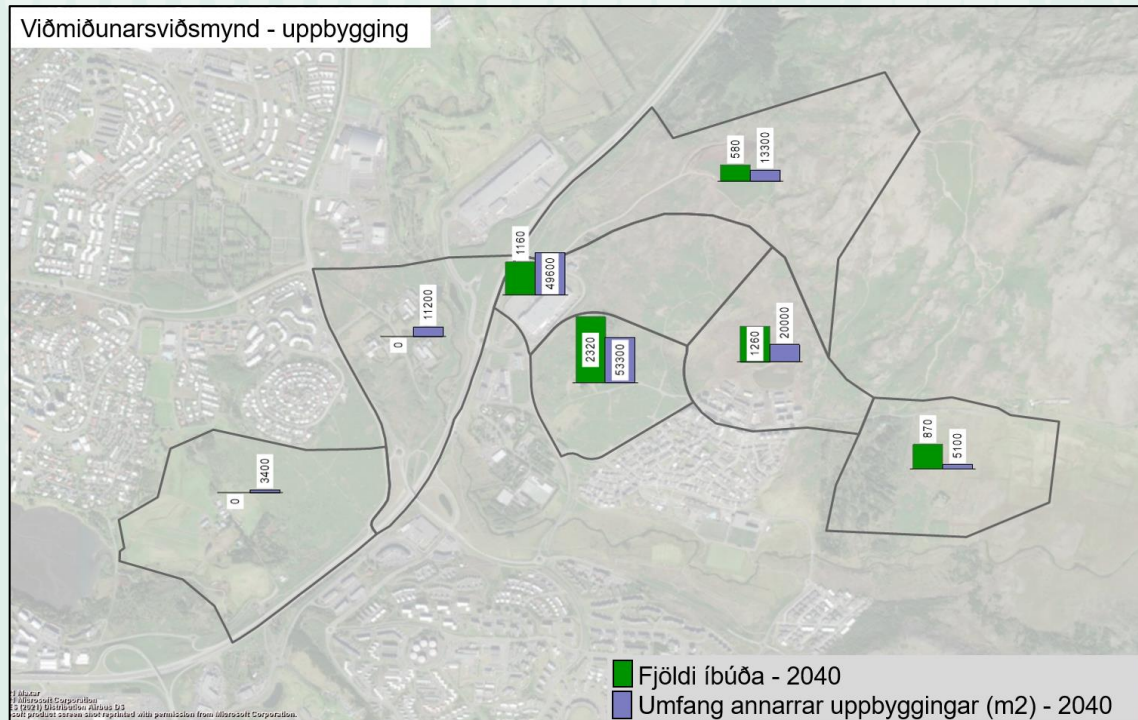
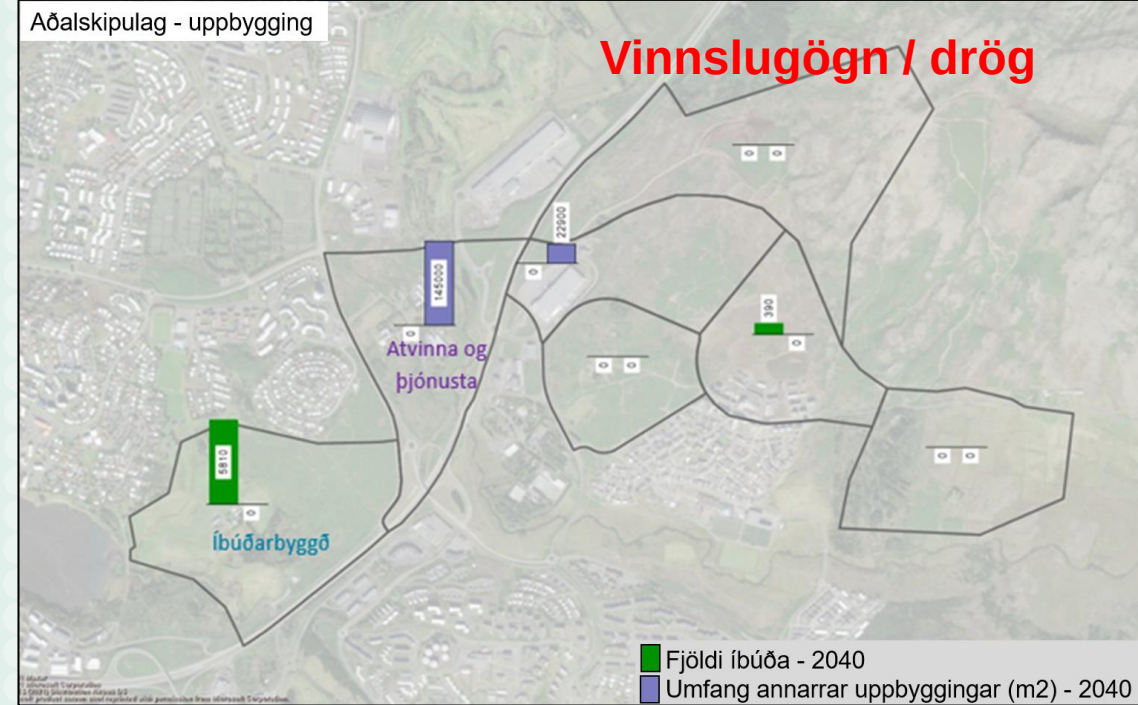
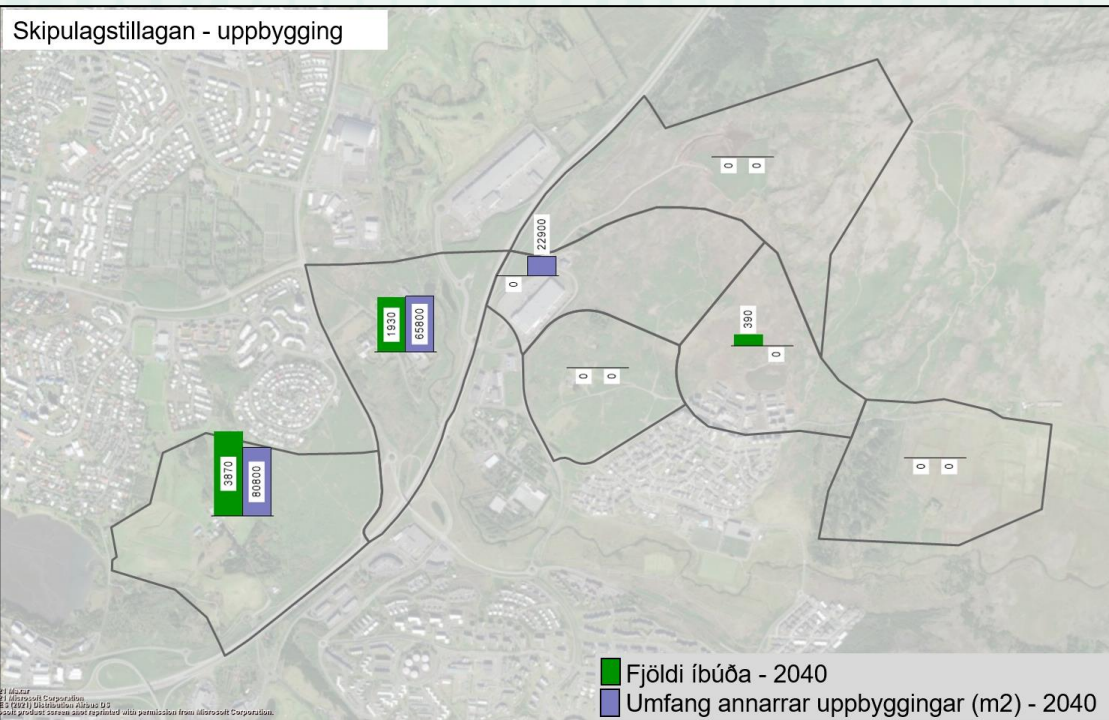
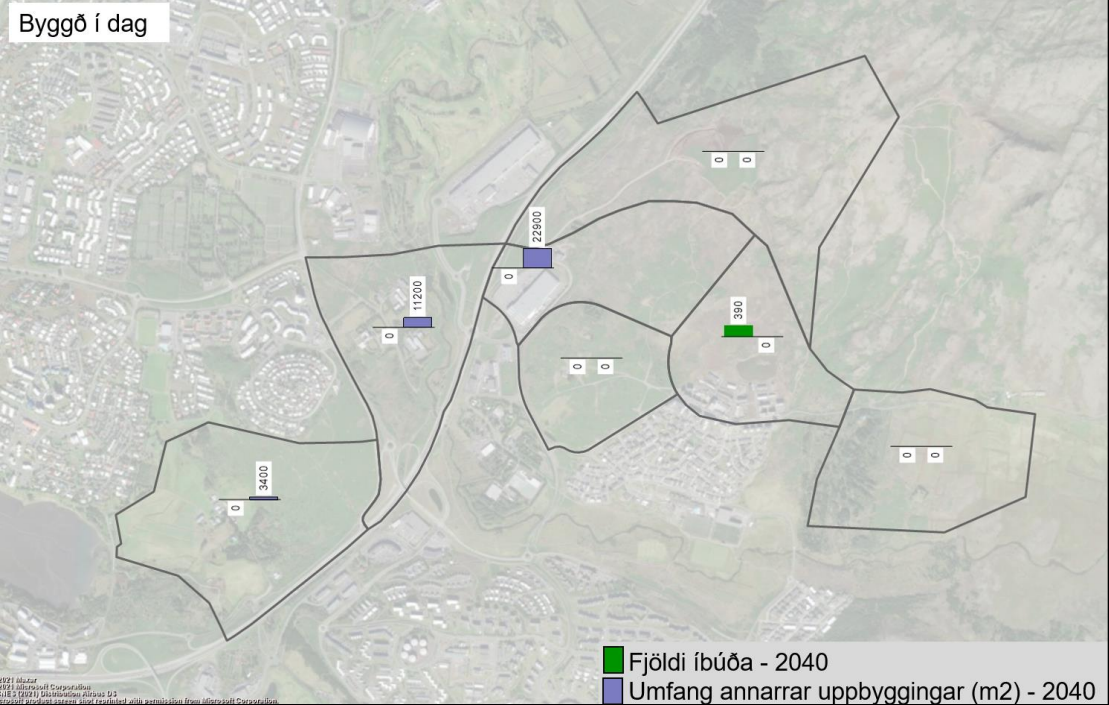
Vinnslugögn / drög





Sviðsmynd	Bílfærðir samtals	Farþegar
2024	6,600	100
Aðalskipulag (Ókostur)	42,400	11,600
Tillaga	33 500	15 100
Viðmiðunarsviðsmynd	45,400	3,000

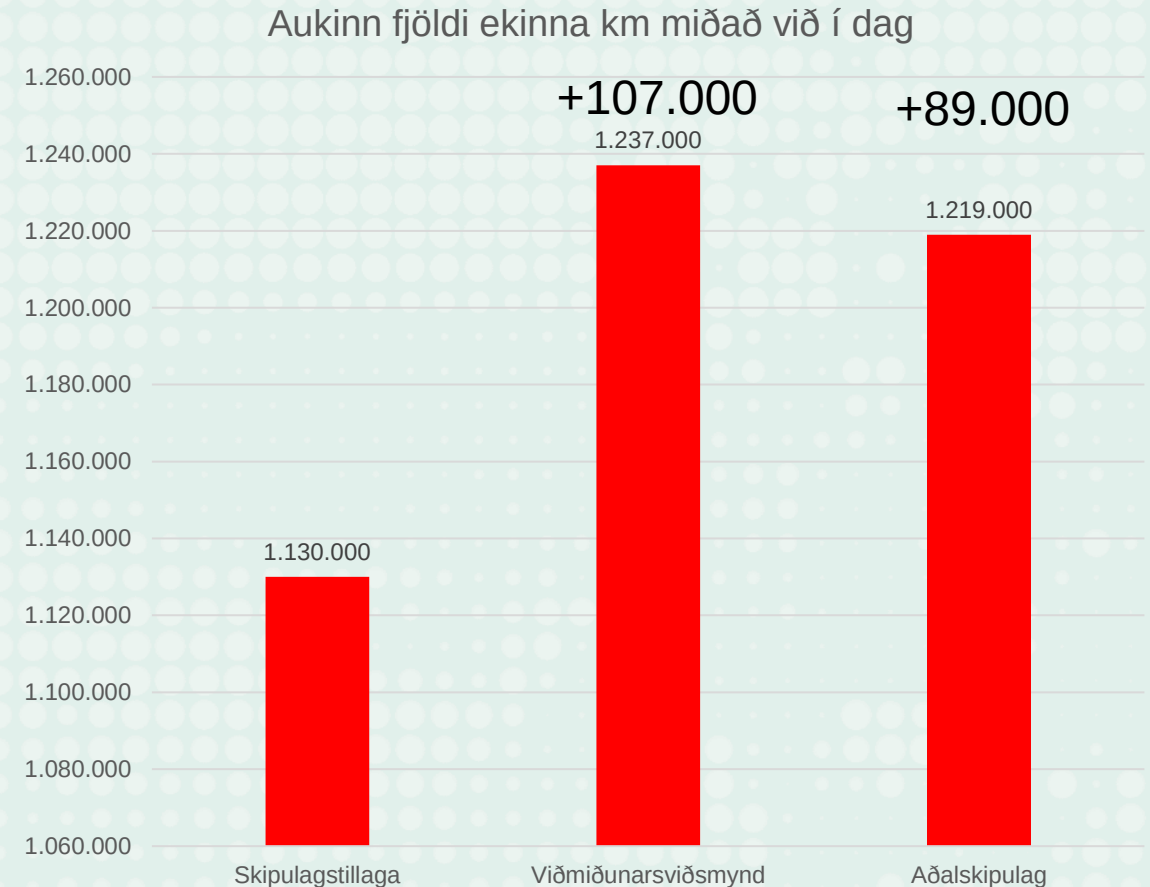
Samanburður



Akandi umferð - aksturskílómetrar



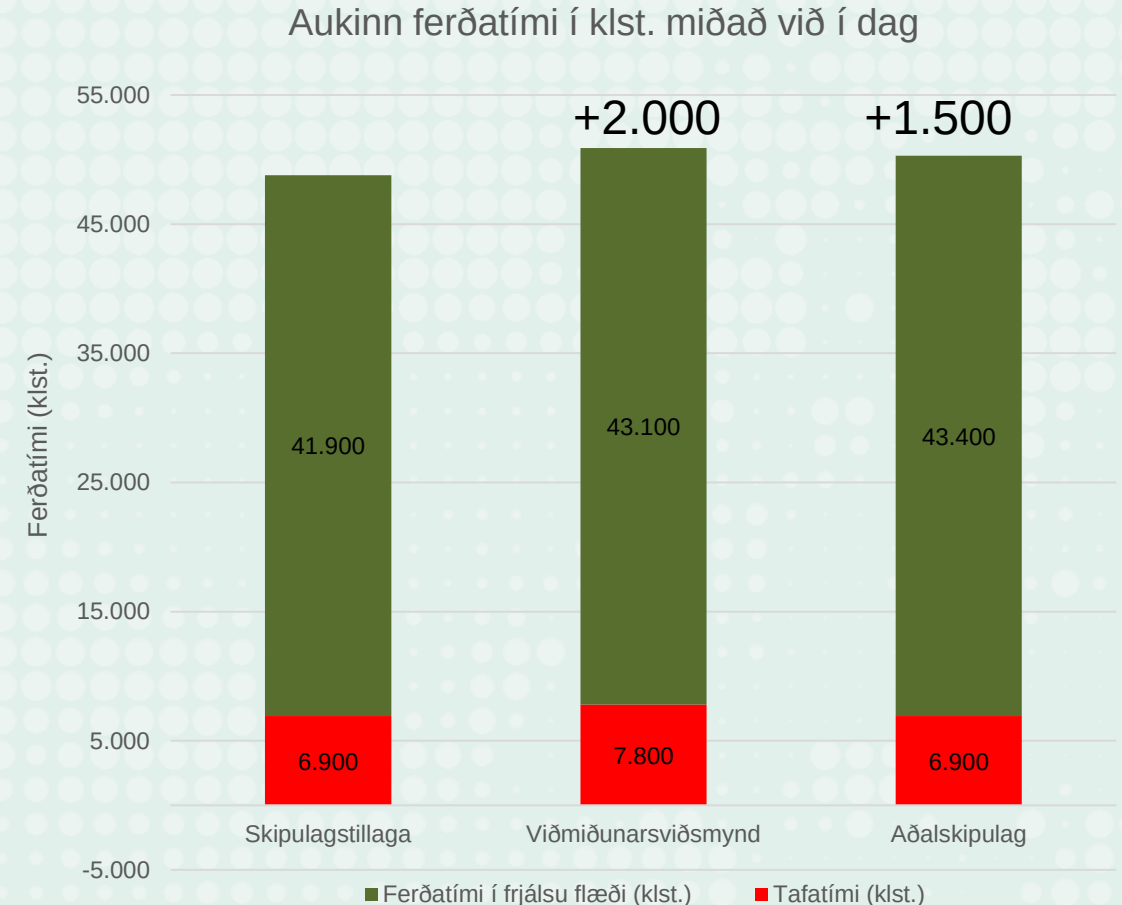
- Í öllum tilfellum eykst fjöldi ekinna km á höfuðborgarsvæðinu frá 2024 til 2040
- Aukningin minni ef uppbygging verður á Keldum en ef hún dreifist annað
- Minnst fyrir skipulagstillögu þar sem blöndun er meiri og uppbygging beinist að samgöngu- og þróunarárs



Akandi umferð - ferðatími



- Í öllum tilfellum eykst ferðatími í kerfinu miðað við núverandi ástandi
- Minnst aukning í heildarferðatíma fyrir skipulagstillögunni
 - Eykst um 1.500 – 2.000 klst. meira fyrir aðrar framtíðarsviðsmyndir
 - Mesta aukning í tafatíma fyrir viðmiðunarsviðsmynd



Hversdagsumferð (fjöldi ökutækja)
Grunnástand
Skipulagstillaga
Aðalskipulag



Vinnslugögn / drög



- Uppfærð greining
vorið 2025

Samantekt athugasemda vegna:

Keldur og nágrenni

Hag- og umsagnaraðilar	Dagsetning	Blaðsíðutal
1. Arnar Már Jóhannesson	15/11/2024	2-4
2. Arnór Valdimarsson	15/11/2024	5
3. Auður Aðalbjarnardóttir	28/10/2024	6-7
4. Baldvin Kristinsson	14/11/2024	8
5. Benedikt Páll Jónsson	10/12/2024	9
6. Berglind Rós Gunnarsdóttir	15/11/2024	10
7. Bryndís Bergmann	14/11/2024	11-12
8. Bryndís Helgadóttir	15/11/2024	13
9. Bryndís Jónsdóttir	15/11/2024	14-16
10. Brynja Björg Halldórsdóttir	25/10/2024	17
11. Christine Anne Savard og Guðjón Hermann Þorbjörnsson	15/11/2024	18
12. Einar Jónsson	30/10/2024	19
13. Eiríkur Arnarson	11/12/2024	20
14. Eiríkur Einarsson	15/11/2024	21
15. Elín Sigríður Ármannsdóttir	14/11/2024	22-25
16. Elísabet Einarsdóttir	14/11/2024	26-31
17. Elvar Hólm Ríkharðsson & Valgerður Hilmarsdóttir	23/10/2024	32
18. Emil Örn Kristjánsson	14/11/2024	33
19. Friðrik Hansen Guðmundsson	30/10/2024	34
20. Guðrún Bára Gunnarsdóttir	24/10/2024	35
21. Guðrún Þorbjörg Kristjánsdóttir	13/11/2024	36
22. Helga Guðjónsdóttir	29/10/2024	37
23. Helgi Lárusson	13/11/2024	38-40
24. Helgi Valgarð Einarsson	15/10/2024	41
25. Hólmfríður Haraldsdóttir	30/10/2024	42
26. Hrefna Kristín Jóhannsdóttir og Kristinn Hauksson	15/11/2024	43
27. Jóhann Blómqvist Jacobson	29/10/2024	44
28. Jóna Jakobsdóttir	11/10/2024	45-47
29. Kristín Linda Steingrimsdóttir	14/11/2024	48-50
30. Linda María Stefánsdóttir	15/10/2024	51
31. María Builien Jónasdóttir	24/10/2024	52
32. María Liv Biglio	15/11/2024	53
33. Oddný Ólafía Sævarsdóttir	15/11/2024	54
34. Ólöf Kristín Ólafsdóttir	15/11/2024	55

35. Raket Jónsdóttir	14/11/2024	56
36. Sandra Dögg Jónsdóttir	10/12/2024	57
37. Sif Jónsdóttir	15/11/2024	58
38. Sigurður Egill Sigurðsson	24/10/2024	59
39. Sigurður Jóhann Sigurðsson	11/01/2024	60
40. Sigursteinn Stefánsson	15/11/2024	61
41. Stefán Guðlaugsson	15/11/2024	62
42. Stefán Jón Hagstein	15/10/2024	63
43. Svandís Jónsdóttir	15/11/2024	64-66
44. Tómas Kristjánsson	28/10/2024	67
45. Tryggvi Jónsson	15/11/2024	68
46. Þóra Björk Harðardóttir	11/07/2024	69
47. Þóra Þórsdóttir	14/11/2024	70
48. Stangveiðifélag Reykjavíkur	15/11/2024	71
49. Veiðifélag Úlfarsár	11/11/2024	72
50. Hafrannsóknarstofnun	15/11/2024	73-75
51. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	15/11/2024	76-79
52. HS Veitur	14/11/2024	80-81
53. Landvernd	18/11/2024	82-83
54. Minjastofnun	11/04/2024	84-88
55. Náttúrufræðistofnun Íslands	15/11/2024	89-92
56. Skipulagsstofnun	30/10/2024	93-95
57. Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins	30/10/2024	96-99
58. Tilraunastöð Háskóla Íslands í meinafræði að Keldum	21/10/2024	100-101
59. Umhverfisstofnun	23/10/2024	102-105
60. Vegagerðin- Höfuðborgarsvæði	13/11/2024	106-108
61. Íbúaráð Árbæjar og Norðlingaholts	13/11/2024	109-111
62. Íbúaráð Grafarvogs	08/10/2024	112-113
63. Íbúaráð Grafarvogs	11/05/2024	114-115
64. Íbúaráð Grafarvogs	15/11/2024	116-119
65. Íbúasamtök Grafarvogs	14/11/2024	120
66. Garðabær	27/09/2024	121-122
67. Kópavogsbær	24/10/2024	123-125
68. Mosfellsbær	15/11/2024	126-128

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn vegna máls nr. 1133/2024, Keldur og nágrenni.

Höfundur: Arnar Már Jóhannesson/arnar.johannesson@gmail.com

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Í Grafarvogi búa ríflega 18 þúsund manns í fjölbreyttri byggð fjölbýlis-, rað-, par- og einbýlishúsa. Íbúðabyggðin í Grafarvogi er byggð á landssvæði sem nemur um 6 ferkílómetrum að stærð. Um er að ræða dæmigert úthverfi þar sem íbúar njóta þess að hafa nægt pláss til athafna og útivistar. Fólk sem býr í úthverfi, líkt og Grafarvogur er, sækist í það pláss og þann frið sem slík hverfi bjóða upp á. Meginþorri byggðarinnar eru lágreist fjölbýlishús en algengt er að fjölbýlishús hverfisins séu 3 hæðir. Inn á milli má þó finna hærri fjölbýlishús, en þau eru ekki mörg í einum hnappi og í kringum þau er nægt pláss, þau búa bítastæðakjöllurum og nægjanlegum fjölda bílastæða fyrir íbúa og gesti húsanna.

Nú liggja fyrir áform um breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem snýr að breyttu skipulagi og notkun í landi Keldna og á Keldnaholti.

Í verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats segir orðrétt:

„Gengið er útfrá því að móta og þróa byggð á svæðinu á grunni vinningstillögunnar og tryggja að hið nýja hverfi falli vel að þeirri náttúru og byggð sem er til staðar og í nágrenninu.“

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum í skipulagsgátt kemur fram að skipulagsreiturinn sem samanstendur af Keldum og Keldnaholti sé um 1 ferkílómetri að stærð. Samkvæmt vinningstillögunni frá FOJAB, sem liggur fyrir á enskri tungu, eru settar fram tvær leiðir, annars vegar tillagan (the proposal) og svo hins vegar hinn kosturinn (alternative proposal). Á svæðinu er gert ráð fyrir að rísa eigi byggð fyrir um 11,6 til 15,5 þúsund íbúa og er þar lagt til að hæð húsa verði að meðaltali 4 hæðir samkvæmt tillögunni en að meðaltali 5 hæðir samkvæmt hinum kostinum. Hámarkshæð húsa er ekki skilgreind en sagt að hún geti verið breytileg. Þá er einnig gert ráð fyrir að þarna muni rísa upp vinnustaðir fyrir 7,7 – 8,3 þúsund manns. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að heildarstærð íbúða (með sameign) verði 100 fermetrar en 80 fermetrar samkvæmt hinum kostinum. Gert er ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð verði tveir einstaklingar. Ekki er gert ráð fyrir að bílastæði séu við íbúðarhúsin heldur verður sérstökum bílastæðahúsum dreift víðsvegar um svæðið. Tillagan gerir ráð fyrir 0,5 stæði á hverja íbúð. Þá gerir tillagan ráð fyrir að hægt sé að breyta bílastæðahúsum í íbúðir eða rými fyrir atvinnustarfsemi þegar við hættum að nota bíla!

Eftir yfirferð á gögnum í skipulagsgáttinni geri ég alvarlegar athugasemdir við eftirfarandi:

1. Landssvæðið sem byggðin á að rísa á er um 17% af landssvæðinu sem Grafarvogur er byggður á og samkvæmt tillögunni eiga 11,6 til 15,5 þúsund íbúar að búa á svæðinu. Til samanburðar þá eru þetta um 65% til 86% af heildaríbúafjölda Grafarvogs. Erfitt er að sjá hvernig hverfi með slíkum fjölda íbúa á eins litlu landsvæði og raun ber vitni geti fallið að þeirri byggð sem er til staðar, byggð sem samanstendur af fjölbreyttri dreifingu fjölbýlis-, rað-, par- og einbýlishúsa. Ef skoðuð er mynd á blaðsíðu 31 í tillögu FOJAB sést bersýnilega að byggðin fellur engan veginn að þeirri byggð sem er til staðar í nágrenninu. Byggðin líkist meira miðalda samfélagi innan virkismúra en samtíma byggð sem fellur að þeirri byggð sem fyrir er.
2. Í Grafarvogi er töluverður fjöldi sérbyla, ekki er að sjá í tillögunni að byggja eigi sérbyli á landi Keldna og í Keldnaholti. Á síðustu árum hefur verið mikil ásókn hjá fjölskyldum að eignast sérbyli og aukið rými. Sú þróun hefur átt sér stað á sama tíma og vinnustaðir hafa í auknum mæli gefið starfsmönnum sínum meira frjálsræði til að stunda vinnu frá heimili sínu. Framboð af sérbyli hefur minnkað á sama tíma og eftirspurn hefur stóraukist. Þessa þróun

er hægt að sjá ef skoðuð er þróun á fasteignaverði á hvern fermetra sérbýlis samanborið við fasteignaverð á hvern fermetra fjölbýlis. Þar sést að fermetraverð sérbýlis hefur hækkað töluvert hraðar heldur en fermetraverð fjölbýlis. Í mörgum tilfellum er fermetraverð sérbýlis sambærilegt og fermetraverð fjölbýlis, eitthvað sem þekktist vart fyrir 15 til 20 árum.

3. Grafarvogur er líkt og önnur úthverfi Reykjavíkur byggður í töluvert meiri hæð yfir sjávarmáli en til dæmis miðbær Reykjavíkur. Líkt og fram kemur í gögnum í skipulagsgáttinni þá er hækkun frá lægsta punkti yfir í þann hæsta um 80 metrar. Veðurfar getur því stundum borið þess merki, mikill snjór og/eða hálka er því á veturna oft á tíðum í Grafarvogi á sama tíma og töluvert mildara veður er í miðbæ Reykjavíkur. Það er því erfitt að sjá það raungerast að fólk sem þarf að hjóla og ganga til vinnu og/eða að stoppistöð borgarlínunnar eigi í raun og veru eftir að gera það, hvað þá þeir sem eldri eru, það er að segja ef gert er ráð fyrir að eldra fólk eigi að búa í landi Keldna eða á Keldnaholti. Miðað við þær myndir sem birtar eru í tillögu FOJAB þá eru þær fallegar, en útópískar.
4. Stefna borgarinnar um fækkun bílastæða við íbúðarhúsnæði er eitthvað sem erfitt er að ná utan um og skilja. Það að þvinga fólk til að hætta að nota einkabíl má líkja saman við það að setja tannkrem aftur í tannkremstúpu. Það þarf ekki að útlísta nánar um hvað gerist ef það er reynt. Fólk sem býr í efri byggðum og í landi þar sem allra veðra er von, vill hafa val um það hvort að það nýtir einkabílinn eður ei. Það hefur til dæmis sýnt sig að skipulagið í Gufunesi, fyrir fólk sem kys bíllausan lífsstíl, er klúður sem ekki sér fyrir endann á. Það þarf ekki annað en að gera sér ferð þangað seinnipart dags eða síðla kvölds til að sjá að þar er ekki þverfótað fyrir bílum. Væri ekki skynsamlegra að nota aðrar leiðir til að hvetja fólk til að aðhyllast bíllausan lífsstíl í stað þess að þvinga þessu uppá það. Að meðaltali er, samkvæmt Samgöngustofu, bíleign Reykvíkinga um 1,5 – 2,0 bílar á fjölskyldu. Það er erfitt að sjá að það muni breytast á þeim tíma sem Keldur og Keldnaholt byggjast upp. Það er því spurning hvort að tillagan ætti ekki bjóða uppá fleiri bílastæðahús. Miðað við tillögu FOJAB lítur út fyrir að lítið mál verði að breyta þeim í íbúðir þegar fólk hættir að nota bíla. Aftur, útópísk hugmynd og algjörlega óraunhæf.
5. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir blómlegri atvinnustarfsemi á svæðinu þar sem verður fjölbreytt úrval matsölustaða, verslana og þar verður hægt að sækja ýmsa aðra þjónustu. Gert er ráð fyrir að þarna muni starfa um 8 þúsund starfsmenn, um það bil 51% til 69% af íbúum hverfisins. Hvað varðar verslun og þjónustu innan úthverfa, þá þarf ekki annað en að fara í verslunarkjarnann í Hverafold til að sjá að töluvert meira framboð er af slíku verslunar- og þjónusturými en eftirspurn. Í nýlegri byggð í Vogahverfi var til að mynda gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturými á jarðhæð, en í raun hefur slíkum rýmum í mörgum tilfellum verið breytt í ósamþykktar íbúðir.

Að lokum, þá þykir mér einkennilegt og í raun óþöðlegt að kynning á vinningstillögunni FOJAB skuli vera sett fram í skipulagsgáttinni á ensku sem klárlega torveldar mörgum að kynna sér hana og móta sér skoðun á henni!

Virðingarfyllt,

Arnar Már Jóhannesson, íbúi í Sveighúsum

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Í ljósi þess að tilraunastarfsemi með ofurþéttingu og bíllausan lífsstíl hefur misheppnast hrapalega á vegum borgarinnar, og meðal annars bitnað verulega á Grafarvogsbúum. Sem dæmi Gufunes og Íbúðir bjargs við Móaveg, þar sem vanmat á bílastæða og samgönguþörf bitnar á nær samfélaginu öllu! Þá verð ég sem Grafarvogsbúi til 30 ára, að mótmæla harðlega þessum ofurþéttingar áformum við Keldur. Sérstaklega þar sem engin lýðræðisleg könnun hefur farið fram á vilja íbúa samfélagsins til búsetu í “Bíllausu hverfi” Hverfi þar sem aðeins útvaldir fá bílastæði í “Bílastæðahúsum” 5-10 húsalengdum burtu, og aðeins gönguleiðar aðkoma með aðföng, sorp osfv! Í öðru lagi þá er þessi þéttingar byggingarháttur sem kemur til með að tvöfalda núverandi íbúa byggð í Grafarvogi úr öllu samræmi við byggðapróun og upphafsplön Grafarvogs. Borgin hefur enn fremur hundsáð tilmæli um að friða strandlengju Grafarvogs sem er þeim til skammar! Greinilegt er að þessar íbúðir verða EKKI í ódýrari kantinum, eins og mest þörf er á núna. Og að auki er þetta hverfi sem er fjandsamlegt öldruðum, öryrkjum og fjölskyldum með lítil börn.

Höfundur: Arnór Valdimarsson/addi747@simnet.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Of fjölmenn byggð, of ólík byggð þeirri sem er fyrir núna og of lítið tillit tekið til núverandi nágrannabyggðar, sjá meðfylgjandi umsögn.

Höfundur: Auður Aðalbjarnardóttir

Sent inn þann: 28.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Nokkrir punktar um núverandi tillögu að byggð á Keldnalandinu og Keldnaholti:

1. Of fjölmenn byggð í rólegu úthverfi

Gert er ráð fyrir amk 11.600 manna byggðarkjarna á 117 hekturum lands. Þetta er meiri þéttleiki byggðar heldur en nokkursstaðar annars staðar á landinu og þó að víða sé leitað.

Þessir 11.600 manns munu nýta sömu innviði og fyrir eru við Húsahverfi í Grafarvogi, álag á rafveitu, skólp, hitaveitu, ljósleiðingu og síðast en ekki síst umferð til og frá hverfinu verður gríðarleg.

Með 11.600 manna samfélagi kemur alls konar mengun, loftmengun (þó að flestir eigi að nota vistvænar leiðir til að ferðast), hljóðmengun (bæði á uppbyggingartíma og eftir hann), ljósmengun og rusl.

Í 11.600 manna samfélagi þar sem margvísleg verslun og þjónusta, veitingastaðir, afþreying og starfsemi eru má eiga von á meira ónæði, áfengisneyslu og meira ofbeldi en í dreifðari byggð á hvaða tíma sólarhringsins sem er.

Þessi byggð er í algjöru ósamræmi við nærliggjandi byggðir og gert ráð fyrir að þarna myndist allt öðruvísi samfélag heldur en er fyrir í hverfum í nágrenninu.

2. Of há hús of nálægt lágreistari byggð

Gert er ráð fyrir 3-6 hæða háum blokkum nokkrum tugum metra frá núverandi láreistri byggð sem munu að öllu óbreyttu skyggja alveg á útsýni húsa yfir að Grafarholti, Úlfarsárdal, Úlfarsfelli og jafnvel víðar. Þessi skygging á útsýni getur verið mikil skerðing á lífsgæðum þeirra sem hafa haft slíkt útsýni og verð eignanna minnkar við þessa skerðingu.

3. Tækifæri til útivistar á opnum svæðum

Tækifæri til útivistar á opnum ósnertum, svæðum verður gríðarlega skert með þessari uppbyggingu. Til að komast á opin græn svæði þarf að ferðast frá Húsahverfi upp að Úlfarsfelli eða Hólmsheiði þar sem græna svæðið til útiveru og hreyfingu á og við Keldnaholt mun allt fara undir þetta nýja hverfi.

4. Ekker tillit tekið til núverandi hverfa í núverandi skipulagi

Við lestur á „Keldur og nágrenni Rammahluti aðalskipulags“ (Keldur og nágrenni- Verklýsing) er hvergi tekið á hvort að tillit skuli taka til núverandi byggðar og hvergi er greining á því með hvaða hætti núverandi byggð verður fyrir áhrifum á nýrri byggð. Því er hjákátlegt að lesa í þessari skýrslu hve frábært útsýnið verður úr nýju íbúðunum og aðgengi að grænum svæðum verði gott. Þegar í raun að þessar nýju íbúðir munu taka útsýnið frá eldra hverfinu og éta upp grænu og opnu svæði þess.

5. Forsendurbrestur fyrir núverandi íbúa hverfisins

Við flest í Húsahverfi ákváðum að setjast þar að vegna þess hve lítið hverfið er, hve nálægt það er grænum svæðum og hve þægilegt aðgengi er til og frá hverfinu. Við viljum víðáttu, rólegheit og næði. Við sækjumst ekki eftir iðandi mannlífi, veitingahúsum og borgarafþreyingu, í næsta nágrenni. Við erum þess fullsátt að geta sótt það niður í miðbæ eða annars staðar. Því er það ljóst að verði ekki gerð stór breyting á þessu skipulagi þá kemur upp algjör forsendurbrestur fyrir búsetu í Húsahverfi.

28.október 2024:
Auður Aðalbjarnardóttir

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég mótmæli fyrirhuguðum breytingum á Aðalskipulagi. Ég tel að breytt aðalskipulag muni hafa óafturkræf áhrif á mikilvæga náttúru- og landslagsþætti sem eru ómetanleg fyrir líffræðilega fjölbreytni og landslagsskjöld sveitarfélagsins. Svæðin sem fyrirhugað er að breyta eru, að mínu mati, megin uppsprettur náttúruauðlinda sem gegna mikilvægu hlutverki fyrir bæði dýra- og plöntulíf. Ég tel að áformuð breyting á aðalskipulagi muni auka álag á umferð á þéttbýlli svæðum og innan íbúðarsvæða, sem þegar er undir miklu álagi. Áætlaðar umferðarleiðir og nýjar byggingar framkvæmdir muni auka umferðarþungann til muna, sem getur leitt til aukins slysaþættu, aukinnar mengunar og minni umferðaröryggis fyrir íbúa. Ástand gatna og undirbygging, sem var hugsuð fyrir minni umferð, virðist ekki taka mið af þeim vaxandi þörfum sem breytingarnar munu skapa. Ég hef einnig áhyggjur af því að fyrirhuguð skipulagsbreyting séu ekki nægilega rökstudd. Samkvæmt 14. gr. stjórnsýslulaga ber stjórnvöldum að veita viðkomandi aðilum upplýsingar um ástæður og forsendur fyrir ákvörðunum. Ég tel að þær upplýsingar sem veittar hafa verið um breytingarnar séu ófullnægjandi til þess að íbúar og hagsmunaaðilar geti fullgildar tekið þátt í ferlinu og komið með upplýst mótmæli eða athugasemdir. Þar með hefur ekki verið uppfyllt skylda til að veita rökstuðning fyrir ákvörðun.

Ég vil einnig árétta að þær breytingar sem fyrirhugaðar eru á aðalskipulagi geta haft alvarleg áhrif á réttindi og hagsmuni íbúa og fasteignaeigenda á svæðinu. Stjórnvöld bera ábyrgð á því að allar ákvarðanir hafi verið teknar í fullu samræmi við lög og reglur, með virðingu fyrir réttindum einstaklinga og hagsmunum þeirra. Í þessu tilfelli teljum við að viðeigandi stjórnsýslufyrirkomulag hafi ekki verið fylgt og því sé ekki tryggt að hagsmunir okkar hafi verið nægjanlega verndaðir.

Höfundur: Baldvin Kristinsson/dossa@simnet.is

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Daginn,
Með fullri virðingu finnst mér út í hött að fara að byggja í Grafarvogi, þetta eru gróin hverfi sem hafa nokkra græna bletti sem er ástæðan afhverju flest okkar fluttu í Grafarvog.
Vogurinn er náttúrulega og frábært útivistarsvæði sem fjölmörg okkar fluttu í Grafarvoginn til að vera í náttúrulegu og fallegu umhverfi en ekki miðbænum.

Það er búið að sýna sig að borgin fylgir ekki sínu eigin deiluskipulagi og reyna að breyta án þess að bera undir íbúa, til dæmis er byggðin í Gufunesi og nýju blokkirnar í Spöng algerlega eins og flugslys borið saman við umhverfið.
Bílastæðamálin sem fylgja þessum blessuðu slysum eru til skammar, í Gufunesi er bílum lagt upp á öllum köntum þar sem borgin ætlaði að vera svo umhverfisvæn en samgöngur þar hafa verið lítið betri en að búa í surtsey. Í spönginni er allt fullt af bílum eftir lokunartíma verslana þökk sé alvarlegri vangetu borgarinnar að skipuleggja húsnæði.

Byggingarnar eru svo þéttar að nágrannar deila gardínum. Hvergi sérðu það annarsstaðar en í miðbænum þar sem Grafarvogsbúar forðast að fara vegna ofþéttingar.

Ég ásamt svo mörgum öðrum Mótmæli allri nýrri byggð í og í kringum Grafarvog.

Mbk Íbúi í Grafarvogi

Höfundur: Benedikt Páll Jónsson/benninninn@gmail.com

Sent inn þann: 12.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Kæru borgaryfirvöld

Sem íbúi í kuðungshluta Húsahverfis þekki ég vel til svæðisins þar sem efri hluti Keldnahverfis mun liggja næst byggð og vill ég undirstrika mikilvægi þess að borgin gangi ekki á lífsgæði núverandi íbúa. Eitt mikilvægasta atriðið tengt því er að borgin tryggi breidd græna beltis/jaðars milli Keldnahverfis og Húsahverfis ásamt lágmörkun á hæð húsa meðfram beltinu svo nýbyggingingar taki ekki útsýni í burtu með öllu eða kasti skugga á hús og garða núverandi íbúa. Að auki er mikilvægt að rask og ónæði sé lágmarkað við framkvæmdir á uppbyggingartíma hverfisins sem viðbúið er að verði langur. Þær framkvæmdir sem líklegastar eru til að valda mesta ónæðinu vegna nálægðar við núverandi byggð ættu að hafa vel skilgreindan og þrengri tímaramma en aðrar framkvæmdir fjarri núverandi byggð.

Algjör grunnforsenda fyrir uppbyggingu Keldnahverfis er að borgin standi við viljayfirlýsingu(bls 54 í verklýsingu) um að þjónusta Borgarlínu hefjist samhliða afhendingu íbúða á Keldnalandi og Keldnaholti eða tryggi að lágmarki jafn tíðar almenningssamgöngur. Annað væri algjör forsendubrestur, ekki eingöngu fyrir framtíðaríbúa Keldnahverfis heldur alla íbúa Grafarvogs sem munu annars þurfa að gjalda fyrir stórauðna umferð og bílastæðapörf sem ekki yrði uppfyllt í skipulagi Keldnahverfis.

Með kveðju

Berglind Rós Gunnarsdóttir

Höfundur: Berglind Rós Gunnarsdóttir/brgunnarsdottir@gmail.com

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Virðingarfyllst

Bryndís
Íbúi í Grafarvogi

Höfundur: Bryndís Bergmann/bryndisbergmann@hotmail.com

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Keldnalandið sem fyrirhugað er að byggja á er auðlind sem þekkist ekki víða í borgum heims, sem má ekki spilla frekar en orðið er.

Stórar vinnuvélar og jarðrask mun hafa óafturkræf áhrif á dýralíf bæði fugla fiskana/laxana við Voginn á leirunum og í Korpuá. Bent hefur verið á að fornminjar og náttúruminjar eru á svæðinu og umhverfisstofnun hafa einnig borist upplýsingar um að á að nokkur miltisbrandsdys séu í Keldnalandi. Sem væri hræðilegt fyrir dýralífið í Keldnalandi að raska við og opna.

Mikilvægt er að mannlíf geti njótið friðsældar við voginn með því dýralífi sem þarna er. Því það er fágæti innan borgarmarkanna og verður ekki metið til fjár. Það yrði ekki afturkræft ef náttúran og dýralíf sem þar er fyrir hendi yrði eyðilagt. Ekki hefur verið farið eftir óskum um friðun strandlengju Grafarvogs og Grafarlæks og að uppbygging svæðisins taki mið af þeim þáttum.

Þéttleiki byggðar og skipulag svæðisins er hróplegu ósamræmi við nærliggjandi hverfi og greinilega gert ráð fyrir að íbúar svæðisins aðhyllist allt annan lífsstíl en hefð er fyrir í austurborg Reykjavíkur. Skýrt dæmi um að húsnæði með 0.23 bílastæði á eign virkar ekki í Grafarvogi er hægt að sjá við blokkirnar í Gufunesi. Fyrirhugað er að byggja 6 hæða blokkir, sem gætu endað í 8 hæða háhýsum, sem er í hróplegu ósamræmi við alla byggð í Grafarvogi.

Þessi byggð myndi nær tvöfalda íbúafjölda Grafarvogs og það á mjög litlu svæði ef áformin ganga eftir. Þetta mun vera mjög þröngt og há byggt hverfi með 15.5000 íbúum og ca 8300 sem munu starfa í hverfinu, eða samtals 23.800manns sem þyrftu daglega að komast inn og út úr hverfinu og bætast við umferðina á Vesturlandsvegi.

Engin sundlaug er skipulögð í þessu þetta hábyggða hverfi, og vil ég benda á þá staðreynd að Grafarvogslaug er þegar sprungin og getur ekki tekið við öllum þeim grunnskólabörnum sem þegar búa í hverfinu og er þeim keyrt í rútu í önnur hverfi og fá færri sundtíma en önnur börn.

Verið að þetta Grafarvog og gera Keldnahverfið til þess að fjármagna og réttlæta Borgarlínuna sem Grafarvogsbúar munu greiða fyrir með skertum lífsgæðum.

Borgaryfirvöldum er ekki stætt á að rýra verðgildi fasteigna íbúa Grafarvogs og byggja á grænum svæðum í hverfi sem er fullbyggt samkvæmt aðalskipulagi.

Ég mótmæli hér með þessari fjölmennu og háreistu byggð á Keldnalandinu, sem mun eyðileggja þessa óspilltu náttúru auðlind sem er algerlega einstök og fyrirfinnst í engri annarri í stórborg.

Virðingarfyllt

Bryndis Bergmann
Íbúi í Grafarvogi

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég og fjölskylda mín höfum búið í Húsahverfi í Grafarvogi í yfir 30 ár. Við búum í Suðurhúsum og garðurinn okkar liggur við Keldnalandið. Við höfum notið þess að að búa í sveit í borg, það völdum við okkur. Það skiptir okkur sem búum í Grafarvoginum, og ekki bara þá sem næst Keldnalandinu búa, miklu máli hvernig Keldnalandið verður skipulagt, sérstaklega með tilliti til fjölda íbúa hverfisins.

Fyrir utan allt það rask og ónæði sem framkvæmdir munu hafa á okkur íbúana þá mun framtíðafyrirkomulag hverfisins hafa mikil áhrif á okkur. Það kom fram á íbúafundi fyrir stuttu að hið nýja hverfi yrði mótað í kringum þarfir þeirra sem þar vildu búa. Það er hins vegar rétt að benda á að það er ekki síður mikilvægt að hverfið sé hannað með tilliti til þeirra sem fyrir eru í nágrenninu og kusu að búa þar í nálægð við óspillta náttúru og fuglalíf. Með vísan til ofangreinds er nauðsynlegt að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum sem skoða þarf og taka tillit til.

1. Óspillt náttúra og fuglalíf. Hafa þarf í huga þegar farið verður að raska mólendinu á Keldum að þar er mikið fuglalíf og óspillt náttúra. Það verður sorglegt að sjá á eftir mófuglunum sem óhjákvæmilega munu hverfa þegar byggt verður í Keldnalandinu. Það verður hins vegar ekki of oft bent á það hversu mikilvægt það er líkamlegri og andlegri heilsu bæði fullorðinna og barna að búa við græn opin svæði og óspillta náttúru. Taka verður tillit til þess við skipulagið á Keldnalandinu og hafa í huga landið bíður upp á mikla möguleika til útivistar.
2. Áhrif á nálæga byggð, nánd og útsýni. Við sem búum við Keldnalandið verðum fyrir miklum áhrifum af hinni nýju byggð samkvæmt framansögðu. Hafa þarf í huga að hin nýja byggð verði í hæfilegri fjarlægð frá þeirri byggð sem fyrir er og að einnig verði tekið tillit til þess að hin nýja byggð verði láreist þar sem hún er næst þeirri byggð sem fyrir er svo hún taki ekki fyrir alla útsýn og varpi skugga eða búi til vindgöng. Þéttleiki byggðarinnar skiptir miklu máli og skoða þarf vandlega hvort svæðið þolir þá fjölmennu byggð sem áætluð er.
3. Umferð og bílastæði. Samkvæmt þeim upplýsingum sem gefnar hafa verið er ekki gert ráð fyrir að íbúar í hinni nýju byggð noti bíla sem samgöngutæki. Það er þó nokkuð ljóst að einhverjir íbúar og kannski fleiri en færri, muni eiga bíla og að ekki er gert ráð fyrir plássí fyrir alla þá bíla. Reynslan sýnir að íbúar munu þá leggja bílum sínum í nálægar götur með tilheyrandi aukinni umferð og bílastæðaþröng í nálægum götum. Þá verður líka að hafa í huga að það þarf að vera greið leið úr nýja hverfinu sem og frá þeirri byggð sem fyrir er. Margir munu notast við bíl til að komast leiðar sinnar, jafnvel þó margir séu allir af vilja gerðir að nota fyrirhugaða Borgarlínuna sem á að liggja í gegnum hverfið. Það er mikilvægt að hafa hagsmuni þeirra sem fyrir búa á svæðinu ekki síður en þeirra sem munu kjósa að búa í hinni nýju byggð. Liggja þarf fyrir fyrr en síðar mat á því hversu mannmörg hin nýja byggð verður. Svæðið getur ekki tekið við ótakmörkuðum fjölda fólks.

Höfundur: Bryndís Helgadóttir/erlingsson8@gmail.com

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Byggðin er í engu samræmi við nærliggjandi byggð í Grafarvogi. Byggðin er of háreist og allt of þétt. Bílastæði eru allt of fá. Samgönguinnviðir eru sprungnir og Sundabraut (í göngum!) þarf að koma áður en farið er í mikla uppbyggingu á svæðinu. Gengið er of nærri náttúrunni og grænum svæðum. Sjá meðfylgjandi umsögn.

Höfundur: Bryndís Jónsdóttir/bryndis5@simnet.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Reykjavík, 15. nóvember 2024
Mál nr. 1133/2024

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni

Ég undirrituð, íbúi í Húsahverfi í Grafarvogi, geri eftirfarandi athugasemdir:

Fólk velur sér búsetu út frá ýmsum forsendum. Sumir velja að búa í nálægð við miðbæinn. Það gerir fólk yfirleitt til að vera nálægt öllu því sem miðborg hefur upp á að bjóða, í þjónustu, veitinga- og skemmtistöðum og afþreyingu ýmis konar, jafnvel þótt það þýði að þrengja sé á milli húsa og erfiðara að fá bílastæði. Aðrir velja að búa í úthverfi, þar sem rýmra er á milli húsa, andrými, útsýni og náttúra - og næg bílastæði. Grafarvogsbúar falla líklega flestir undir seinni hópinn, líkt og sjá má á miklum mótmælum íbúa gegn þéttingaráformum borgaryfirvalda innan Grafarvogs. Samkvæmt núverandi tillögum um Keldur og nágrenni mun byggðin þar ekki vera í neinu samræmi við þá byggð sem fyrir er í Grafarvogi. Ráðgert er að byggja samkvæmt miðborgarskipulagi, jafnvel þótt um sé að ræða úthverfi. Þéttleiki er mikill, byggingar háar og bílastæði mjög takmörkuð, en miðborgin hins vegar hvergi nálægt. Örutgáfa af miðborg innan hverfisins kemur ekki til með að bæta það upp. Hætt er við að slíkt hverfi skori ekki hátt þegar fólk velur sér búsetu, sem getur leitt til þess að þangað flytji fyrst og fremst þeir sem ekki eiga kost á öðru og félagsleg blöndun verði þannig takmörkuð. Óskir fólks um búsetukosti eiga að hafa meira vægi en borgarlína þegar kemur að skipulagi á íbúðahverfum!

Mikilvægt er að hæð húsa efst í hverfinu verði ekki þannig að hún taki útsýni frá íbúum í Húsahverfi. Íbúar þar hafa valið sér búsetu út frá ákveðnum forsendum og greitt fyrir þetta útsýni oft á tíðum háar fjárhæðir. Það er ekki forsvaranlegt að borgaryfirvöld taki þetta útsýni eignarnámi og selji öðrum. Þá er mikilvægt að byggðin verði ekki of nærri þeirri byggð sem fyrir er, til að halda í andrými og ásynd náttúru, sem og til þess að hinir nýju íbúar og gestir þeirra freistist ekki til að nota bílastæði íbúa í Húsahverfi og Foldahverfi. (Að sjálfsögðu ættu borgaryfirvöld þó fyrst og fremst að tryggja að þörfum íbúa í hinu nýja hverfi hvað varðar bílastæði, verði mætt innan hins nýja hverfis.)

Samgönguinnviðir eru nú þegar sprungnir og geta engan veginn tekið við aukinni byggð í austurhluta borgarinnar. Mikilvægt er að Sundabraut (í göngum!) komi sem allra fyrst og áður en farið er svo mikla uppbyggingu. Nú þegar er verið að byggja á Ártúnshöfða og stefnir í algjöra katastrófu í umferðinni á svæðinu ef ekkert verður að gert. Sundabraut í göngum yrði mikil samgöngubót og með gangnaleiðinni yrði ekki gengið á dýrmætt byggingarland í sama mæli og ef brautin yrði ofanjarðar. Borgarlínan mun því miður ekki leysa þann vanda sem blasir við í samgöngumálum og áriðandi að horft sé með raunsæjum hætti á óskir og þarfir íbúa, hvað varðar notkun einkabílsins til móts við almenningssamgöngur. Víkurvegur ber illa aukna umferð og einnig ber að hafa í huga að Grafarvogsbúar munu ekki samþykkja það að Hallsvegur verði stækkaður þannig að hann kljúfi hverfið í tvennt.

Það veldur áhyggjum hversu nærri vöginum ráðgert er að byggja. Þar er fjölskrúðugt fuglalíf og jafnvel tegundir á válista sem þar hafa viðkomu, auk þess sem þar er dýrmætt útivistarsvæði fyrir Grafarvogsbúa og aðra borgarbúa. Vogurinn og umhverfi hans er náttúruperla sem mikilvægt er að vernda, fyrir bæði dýr og menn!

Virðingarfyllt

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Undirritun mómaelir svokallaðri uppbyggingu, sem fyrirhuguð er í á Keldnalandinu. Um er að ræða fækkun og smækkun grænna svæða, sem eru helsta prýði hverfisins og helsta ástæða þess að fólk sækist eftir búsetu hér. Til stendur að herja á leiksvæði barnanna okkar, útivistarsvæði okkar fullorðna fólksins, byggja há fjölbýlishús sem skyggja á útsýni annarra húsa og eru í engu samræmi við húsin í kring. Til stendur að tvöfalda íbúafjölda Grafarvogs en á sama tíma á ekki að fjölga leiðum inn og út úr hverfinu og bílastæðin verða sárafa. Niðurstaðan verður þyngri umferð, meiri mengun, færri mínútur í fjölskyldugæðastundir, meiri samkeppni um bílastæði og meiri ágangur á innviði (til dæmis stendur ekki til að fjölga heilsugæslustöðvum). Við völdum okkur rólegt hverfi, fjarri miðborginni, græn svæði, útsýni og nægilegt bil á milli húsa til að geta notið nokkurra sólargeisla á degi hverjum. Við kærum okkur ekki um þessa vanhugsuðu, útópísku þéttingu sem á að troða ofan í kokið á okkur. Við skorum á borgaryfirvöld að draga úr hroka sínum og drambi, afturkalla þessi áform og byrja að nýju, í fullu samráði við íbúa.

Höfundur: Brynja Björg Halldórsdóttir/Brynjabh@gmail.com

Sent inn þann: 25.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Við erum íbúar í Suðurhúsum í Grafarvogi og höfum miklar áhyggjur af áformum ykkar um að byggja á Keldnalandinu. Að byggja á þessu litla landrými háar fjölbýlishúsabygðir og tvöfalda íbúa Grafarvogs á svæði á stærð við Húsahverfi eru mikil skipulagsmistök að okkar mati. Og þrátt fyrir viðtal í fjölmiðlum til að segja að þið eru ekki að tvöfalda íbúa í Grafarvogi er ekki satt, sannleikurinn í tölunum. Það eru svo mörg dæmi um hróplegar villur sem voru gerðar í nýjum hverfum sem byggð voru í kringum borgina með sama ofurþéttingar og þú ert að stinga upp á fyrir Keldnaland. Ulfardals, Spönginn, Gufunes skortur á bílastæðum er hræðilegur. Þú hefur ekki enn leyst almenningssamgöngumálið í Gufunesi. Við mótmæla uppbyggingu á Keldnalandi með núverandi áformum og óskum eftir því að það verði gert hlé á þeim tíma þar sem áætlanir eru lagaðar að stemningu og stíl Grafarvogs OG þið leysa þau vandamál sem fyrir eru í öðrum þéttum hverfum sem þið hefur byggt og læra af mistökum ykkar svo að þið eyðilegga ekki fallegt friðland og lífsgæði nærliggjandi íbúa.

Virðingarfyllst
Christine Anne Savard
Guðjón Hermann Þorbjörnsson

Höfundur: Christine Anne Savard/christine@eldhorn.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

1. Mikið byggingamagn á sem minnsta svæði, þröngar götur sem takmarka bílaumferð og fá bílastæði er skipulagstíska nú um stundir enda fjárhagslega hagstætt fyrir lóðasala og byggingaraðila en ekki fyrir íbúa. Ætla má að Keldnahverfið verði "dýrt" hverfi og þá í andstöðu við brýna þörf á "viðráðanlegum" íbúðum fyrir almenning í borginni.

Línan er lögð af borg og ríki sem ætla tugmilljarða gróða af byggingarlóðum sem framlag til "Borgarlínu" sem íbúar hverfisins munu borga í íbúðaverði.

2. "Borgarlína", nýtt strætókerfi samhliða gamla strætókerfinu, er grundvöllur skipulags Keldnahverfis en það strætókerfi gagnast ekki innan eins hverfis heldur einungis sem fullgerð framkvæmd. Sú framkvæmd mun kosta borgarana hundruði milljarða í stofnkostnað og síðan rekstrarkostnað sem vísast verður óralangt frá sjálfbærni.

Miklu hófstílltari betrubætur á núverandi strætókerfi hljóta að verða raunin og þá að skipulag Keldnahverfis taki mið af því og sambærilegum lífsmáta sem þekkist í öðrum hverfum borgarinnar.

3. Umferðarvandinn í Reykjavík er tilbúinn vandi og tilkominn vegna skorts á fleiri stofnvegum og engum úrbótum í gatnagerð fyrir bílaumferð svo árum skipti.

Bílaumferð er því safnað saman á þrjá meginstofnvegi borgarinnar sem eru einn austur vestur og tveir norður suður.

Þessar þrjár götur anna eðlilega ekki umferðinni og umferðarvandinn mun enn aukast á Vesturlandsvegi með "þúsund bílum" frá Keldnahverfinu en nauðsynleg fjölgun stofnvega er ekki í "samgöngusáttmála".

4. Lýðræðislegt er að íbúar kjósi beint um verulegar breytingar sem ætlaðar eru á lífsstíl þeirra svo og um gríðarlegan kostnað sem þeim er ætlað að borga. Þar ætti að liggja fyrir sem gleggst yfirlit um kosti og galla breytinga svo og um áætlaðan stofnkostnað og rekstrarkostnað Borgarlínu.

Höfundur: Einar Jónsson/jonsson1944@gmail.com

Sent inn þann: 30.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Lýsi hér með yfir mikilli anstöðu við þessar hugmyndir. Augljóst að þarna er gengið óhóflega á opin svæði og allt of nálægt Grafarvoginum sem er griðland fugla. samkvæmt þessum óljósu skipulagsuppdráttum þá vantar þarna bílastæði ofl. sem gerir eldra fóki og líka fjölskildum með börn kleyft að búa þarna. hætt er því við að bílar fæði yfir nágranabyggð. kv ea

Höfundur: Eiríkur Arnarson/eirikur@stanley.is

Sent inn þann: 12.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Keldnatún og Kálfamói.
Ég íbúi í Grafarvogi vil hvetja Borgarstjórn til að grípa inn í skipulag Keldnaland og ráðstafa Kálfamóa og túnnum vestan hans að Grafarvoginum undir almenning.
Keldnamýri, Kotamýri og Kálfamói eru með síðustu tækifærum til að skapa afþreyingar, útivistar og hvíldargarð innan marka borgarinnar. Þarna er hægt að hafa leiksvæði, skokkbrautir, gróðurlundi og útiþróttaaðstöðu. Þannig má gera eitt samfellt útivistarsvæði frá íþróttahúsinu, sundhöllinni og skíðasvæðinu alveg að og með Brekkuskógi og Höllunum með göngustígum og skógi þar.
Það besta við þetta er að með tilkomu Borgarlínu verður þetta svæði aðgengilegt nær öllum borgarbúum.

Eiríkur Einarsson

Höfundur: Eiríkur Einarsson/eikie@simnet.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Mótmæli uppbyggingu í landi Keldna og Keldnaholti

Höfundur: Elín Sigríður Ármannsdóttir/elinsigr@gmail.com

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Reykjavík, 14. nóvember 2024

Efni: Uppbygging í landi Keldna og Keldnaholti

Ég hef farið gróflega yfir rammahluta aðalskipulags við Keldur og nágrenni til ársins 2040 og ætla að greina frá mínum sjónarmiðum svo þéttingin verði ekki of mikil Reykvíkingum í óhag.

Ég nýti Grafarvoginn mikið til útivistar og hreyfingar. Hann er einstakur fyrir fjölbreytt fuglalíf eins og Grafarvogsbúum er kunnugt og áhugavert að fylgjast með fulglum þegar lágsjávað er (fjara). Fuglarnir vappa um leirurnar og gogga niður í þær í leit að æti. Þá er mjög áhugavert að fylgjast með krónni innst í Grafarvoginum hve miklum breytingum hún tekur þegar er flóð eða fjara. Grafarvoginn er síbreytilegur vegna mikils sjáanlegs munar á flóði og fjöru sem við Grafarvogsbúar virðum fyrir okkur þegar við komum heim til okkar um Gullinbrú. Umhverfi Grafarvogsins sjálfs hefur verið verndað og við verðum að hafa í huga að vernda þarf stærra svæði en radíusinn í kring um voginn.

Ef farið er að þrengja að voginum með uppbygginu byggðar er hætt á að náttúrulegur fjölbreytileiki minnki sem getur haft áhrif á hið einstaka dýralíf í og við voginn.

Ég fór í göngutúr upp í Keldur nú í eftirmiðdaginn í rigningu og blæstri og kannaði aðstæður og mér fyndist í lagi að byggja á austanverðu svæði tvö og svæði þrjú. Hallinn sýndist mér vera þónokkur eins og fram kemur í rammahluta aðalskipulagsins þannig að eflaust má hafa



Króin rétt áður en flæðir yfir hana



Fjölbreytt fuglalíf innan króarinnar

nokkurra hæða há hús án þess að rýra útsýni íbúa í völdunarhúsahverfi Húsahverfis. Þar sem lúpínubreiðurnar sjást greinilega á sumrin.

Þegar ég var á göngu upp göngustíginn að Keldum var mikill hávaði frá umferðinni og mun eflaust aukast í framtíðinni því þarf að huga vel að hljóðvist innan hverfisins.

Ykkur tókst vel til við að skipuleggja Grafarvoginn og ég geri ráð fyrir því að þið séuð stolt af þeim borgarhluta og ég treysti ykkur að draga úr uppbyggingaráformun og tryggja að sá einstaki líffræðilegi fjölbreytileiki haldist um ókomin ár.

Með bestu kveðju

Elín Sigríður Ármannsdóttir

Kt: 280173-4959

Hverafold 10

P.s.: Mér þykir einnig mikilvægt að ekki sé átt við svæðið þar sem talið er að miltisbrandshræin séu grafin – það gæti orðið okkur dýrkeypt.



Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Vogurinn er náttúruperla og áfangastaður farfugla: Vogurinn er náttúruperla, frábært útivistarsvæði og heimkynni fugla. Mikilvægt er að Grafarvogurinn njóti verndar sem mikilvægur áfangastaður farfugla og fæðustöð. Fjölmargar skýrslur fuglafræðinga liggja fyrir um fjölda tegunda, einstaklinga og fæðu sem þeir finna sér á leirunum. ví miður er búið að raska öllum fjörum í nágrenni vogsins og þessi sú eina sem eftir er á löngu strandsvæði. Hér er lagt til að engin svona laug verði samþykkt og ekki heldur það sem virðast vera einhverjar bryggjur við vogin. Helgunarsvæði fyrir villta strönd og fulglafrið verði stærra en þarna er gert ráð fyrir, og að minnsta kosti í samræmi við fjarlægð frá fjöruborði eins og markast að staðsetningu Grafarvogskirkju og samliggjandi íbúðahúsa.

Algjör grunnforsenda fyrir uppbyggingu Keldnahverfis er að borgin standi við viljayfirlýsingu um að þjónusta Borgarlínu hefjist samhliða afhendingu íbúða á Keldnalandi og Keldnaholti eða tryggi að lágmarki jafn tíðar almenningssamgöngur. Annað væri algjör forsendubrestur, ekki eingöngu fyrir framtíðaríbúa Keldnahverfis heldur alla íbúa Grafarvogs sem munu annars þurfa að gjalda fyrir stórauðna umferð og bílastæðapörf. Tryggja þarf breidd græna beltis/jaðars milli Keldnahverfis og Húsahverfis ásamt lágmarkun á hæð húsa meðfram beltinu svo nýbyggingingar taki ekki útsýni í burtu með öllu eða kasti skugga á hús og garða núverandi íbúa. Vernda þarf strandlengju, leirur og skóg á þessu svæði

Byggja þarf hús sem fólk vill búa í og hafa næg bílastæði:

1. Byggja þarf íbúðir sem tryggja andrými milli húsa og íbúða.
2. Birta þarf að ná til íbúa
3. Ekki er vænlegt að byggja of þétt (huga þarf að andlegri heilsu og næði) - enginn vill í raun búa í skókassa
4. Huga þarf að bílastæðum. 0,25 stæði per íbúð mun aldrei ganga upp eins og sést í hverfum eins og Valshverfinu, Nýja Smárahverfinu og Gufunesi. Þar er bílum lagt upp á stéttum og í stæðum nágretta og skapa hættu fyrir gangandi.

- a. Hvernig á fólk með ung börn að athafna sig ef bílastæðahús eru langt frá íbúðum?
- b. Hvar á fólk að leggja sem hefur ekki kost á almenningssamgöngum?
- c. Samræmist þetta jafnrétti? Geta aldraðir, fatlaðir og hreyfihamlaðir búið í svona íbúðum eins og áformaðar eru?
- d. Hvað með aðgengi sjúkrabíla? Hvað með aðgengi sjúkrabíla í vetrarfærð?
- e. Íbúar þurfa að geta tekið á móti gestum? Hvar eiga þeir að leggja? Hvað ef gestirnir eru eldri borgarar sem eiga erfitt með gang? Hvað ef gestir eru hreyfihamlaðir?
- f. Verslanir og atvinnustarfsemi hafa lítinn áhuga á að opna starfsstöð eða verslanir þar sem viðskiptavinir þeirra geta ekki lagt bílum. Líklegt er að þessi blómlega atvinnustarfsemi sem áætluð er muni standa tóm eins og á Valssvæðinu.

Höfundur: Elísabet Einarsdóttir/lisaeinars76@gmail.com

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vogurinn er náttúruperla og áfangastaður farfugla:

Vogurinn er náttúruperla, frábært útivistarsvæði og heimkynni fugla. Mikilvægt er að Grafarvogurinn njóti verndar sem mikilvægur áfangastaður farfugla og fæðustöð. Fjölmargar skýrslur fuglafræðinga liggja fyrir um fjölda tegunda, einstaklinga og fæðu sem þeir finna sér á leirunum. Því miður er búið að raska öllum fjörum í nágrenni vogsins og þessi sú eina sem eftir er á löngu strandsvæði. Hér er lagt til að engin svona laug verði samþykkt og ekki heldur það sem virðast vera einhverjar bryggjur við vogin. Helgunarsvæði fyrir villta strönd og fulglafrið verði stærra en þarna er gert ráð fyrir, og að minnsta kosti í samræmi við fjarlægð frá fjöruborði eins og markast að staðsetningu Grafarvogskirkju og samliggjandi íbúðahúsa.

Algjör grunnforsenda fyrir uppbyggingu Keldnahverfis er að borgin standi við viljayfirlýsingu um að þjónusta Borgarlínu hefjist samhliða afhendingu íbúða á Keldnalandi og Keldnaholti eða tryggi að lágmarki jafn tíðar almenningssamgöngur. Annað væri algjör forsendubrestur, ekki eingöngu fyrir framtíðaríbúa Keldnahverfis heldur alla íbúa Grafarvogs sem munu annars þurfa að gjalda fyrir stórauðna umferð og bílastæðapörf.

Tryggja þarf breidd græna beltis/jaðars milli Keldnahverfis og Húsahverfis ásamt lágmarkun á hæð húsa meðfram beltinu svo nýbyggingingar taki ekki útsýni í burtu með öllu eða kasti skugga á hús og garða núverandi íbúa.

Vernda þarf strandlengju, leirur og skóg á þessu svæði.

Byggja þarf hús sem fólk vill búa í og hafa næg bílastæði:

1. Byggja þarf íbúðir sem tryggja andrými milli húsa og íbúða.
2. Birta þarf að ná til íbúa
3. Ekki er vænlegt að byggja of þétt (huga þarf að andlegri heilsu og næði)
4. Huga þarf að bílastæðum. 0,25 stæði per íbúð mun aldrei ganga upp eins og sést í hverfum eins og Valshverfinu, Nýja Smárahverfinu og Gufunesi. Þar er bílum lagt upp á stéttum og í stæðum nágrenna og skapa hættu fyrir gangandi.
 - a. Hvernig á fólk með ung börn að athafna sig ef bílastæðahús eru langt frá íbúðum?
 - b. Hvar á fólk að leggja sem hefur ekki kost á almenningssamgöngum?
 - c. Samræmist þetta jafnrétti? Getu aldrei, fatlaðir og hreyfihamlaðir búið í svona íbúðum eins og áformaðar eru?
 - d. Hvað með aðgengi sjúkrabíla? Hvað með aðgengi sjúkrabíla í vetrarfærð?
 - e. Íbúar þurfa að geta tekið á móti gestum? Hvar eiga þeir að leggja? Hvað ef gestirnir eru eldri borgarar sem eiga erfitt með gang? Hvað ef gestir eru hreyfihamlaðir?

- f. Verslanir og atvinnustarfsemi hafa lítinn áhuga á að opna starfsstöð eða verslanir þar sem viðskiptavinir þeirra geta ekki lagt bílum. Líklegt er að þessi blómlega atvinnustarfsemi sem áætluð er muni standa tóm eins og á Valssvæðinu.

„Við þurfum auðvitað bara að byggja betri hús þar sem fólki líður betur“ - Arnhildur Pálmadóttir hlaut Umhverfisverðlaun Norðurlandaráðs í ár fyrir frumkvöðlastarf sitt á sviði mannvirkjagerðar https://www.ruv.is/frettir/menning-og-daegurmal/2024-11-06-vid-thurfum-audvitad-bara-ad-byggja-betri-hus-thar-sem-folki-lidur-betur-426597?fbclid=IwY2xjawGZdS5leHRuA2FlbQlXMAABHSJOeDffzdWFAij013_9PNt27KvXPJkC8tXl3smgyJGd00QpzdBJ1JFaA_aem_G-gpOG66uf60Pkl6NehTdA

Á þessi byggð að bjarga skuldsettri borginni?

Óska einnig eftir svörum við spurningu sem Stefán Jón Hafstein varpaði hér inn á skipulagsgátt:

Fyrirtækið Betri samgöngur hefur fengið umboð til að gera sér Keldnalandið að fépúfu, til að borga fyrir Samgöngusáttmálann. Nýlega var tilkynnt að verðmætið hefði verið uppfært úr 15 milljörðum sem mörgum fannst vel í lagt, upp í 50 til að jafna reikninginn í því sem innviðaráðherra kallaði „lifandi reikningshald“ fyrir Samgöngusáttmálann. Þýðir þetta að núverandi birtingarmynd hverfisins (sem átti að afla 15 milljarða) sé í raun fölsk, og ætlunin sé að bæta hressilega í íbúða- og íbúafjölda miðað við það sem kynnt er? Hvernig gat þessi tekjuöflunarleið meira en þrefaldast á stuttum tíma án þess að breyta skipulagshugmyndum um þéttleika og íbúafjölda? Mikilvægt er að fá þetta á hreint

Uppbygging í Keldnalandi

6.000 íbúðir

Um 18.000 íbúar – ca. tvöföldun
íbúafjölda

Freklega gengið á græn svæði

Gærnu svæðin í Grafarvogi þjóna ýmsum tilgangi, til að mynda:

Útivistarsvæði og lungu hverfisins

Grænu svæðin eru jafn misjöfn og þau eru mörg

Sum eru blanda af manngerðu og náttúrulegu svæði á meðan önnur eru ósnortin, náttúruleg svæði

Öll eru þau mikilvæg fyrir íbúa hverfisins sem vilja vernda svæðin

Það má kalla þessi svæði lungu hverfisins – svæði sem vernda íbúa fyrir mengun og svifryki

Mikilvægi fyrir andlega og líkamlega heilsu

Ýmsar rannsóknir hafa sýnt fram á mikilvægi grænna svæða fyrir andlega og líkamlega heilsu íbúa

Aðgengi að náttúrusvæði minnkar líkurnar á því að:

Upplifa þunglyndi um
20%

Umhverfi sem inniheldur náttúrulega eiginleika eins og tré, gróður og fugla dregur úr líkunum á því að:

Upplifa einmanaleika um
28%

Fyrirætlanir Reykjavíkurborgar munu því hafa neikvæð áhrif á líkamlega og andlega heilsu íbúa hverfisins

Stefna um líffræðilega fjölbreytni þverbrotnin

Græn svæði tryggja líffræðilega fjölbreytni í borginni sem hefur sett sér háleita stefnu í þessum efnum:

Stefna borgarinnar

Reykjavíkurborg hefur sett sér stefnu um um líffræðilegan fjölbreytileika þar sem meðal annars kemur orðrétt fram:



Líffræðileg fjölbreytni á undir högg að sækja á heimsvísu, því miður að miklu leyti vegna umsvifa mannsins en athafnir hans hafa beint eða óbeint valdið eyðingu búsvæða, hnignun vistkerfa og útdauða tegunda.

Með þessari nýju stefnu mun Reykjavík verða virkur þátttakandi í þessu starfi og þannig er stutt við þátttöku Íslands í alþjóðlegu samstarfi

Grænt net fyrir lífríki í borginni

Reykjavíkurborg hefur einnig mótað stefnu og áætlun um að efla net grænna svæða, t.a.m með skilgreiningu mikilvægra grænna svæða



Það verður ekki betur séð en að í borgin ætli að fara gegn þessari stefnu sinni og jafnframt byggja á mikilvægum grænum svæðum

Ekki tekið tillit til heimsmarkmiða um sjálfbærni

Ekki eingöngu ganga framkvæmdirnar í berhögg við stefnu borgarinnar heldur einnig heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

Heimsmarkmiðin

Ísland er eitt að aðildarríkjum Sameinuðu þjóðanna sem hafa sett fram svokölluð heimsmarkmið um sjálfbæra þróun



Markmið nr. 11, Sjálfbærar borgir og samfélög felst meðal annars í því að gera borgir og íbúðarsvæði örugg, sjálfbær og öllum aðgengileg

Markmið bara upp á punt?

Sameinuðu þjóðirnar leggja mikla áherslu á mikilvægi grænna svæða fyrir heilsu og velliðan fólks

Aðför Reykjavíkurborgar gengur a.m.k. í berhögg við eftirfarandi undirmarkmið um sjálfbærar borgir og samfélög:

Blásið til sóknar til þess að vernda og tryggja náttúru- og menningararfleið heimsins
11.4

Eigi síðar en árið 2030 verði græn svæði gerð örugg og aðgengileg fyrir almenning einkum konur börn, aldraða og fatlað fólk
11.7

Vernduð svæði virðast ekki heldur fá frið

Gengið inn á eða upp að tveimur friðuðum svæðum í Grafarvogi

Grafarvogur

Grafarvogurinn sjálfur er friðlýstur og um hann gildir líka hverfisvernd



Leiruvogur/Blikastaðakró

Strandsvæði í norðanverðu Grafarvogshverfi er einnig friðlýst og um það gildir líka hverfisvernd



Umsagnir og greinar:

Umsögn Landvernd - „svæðin eru útvistar og upplifunarsvæði íbúa"

<https://skipulagsgatt.is/files/c9e455ff-4196-4689-bb67-ec418be7ff32>

Umsögn Náttúrufræðistofnum Íslands - „græn svæði í þéttbýli er mikilvæg auðlind fyrir fólk"

<https://docs.google.com/document/d/1u00q1hVbGi2L6k4458ILstZsKjO8nyTf/edit?usp=sharing&oid=108022616668081974351&rtpof=true&sd=true>

Umsögn Umhverfisstofnunar

<https://skipulagsgatt.is/files/ded18546-7cf1-40ea-a589-adab3930fc70>

Rosalegar breytingar gætu orðið á fuglalífinu - Tómas Grétar Gunnarsson fuglafræðingur rannsóknarsetur HÍ

https://www.mbl.is/frettir/innlent/2024/10/25/rosalegar_breytingar_gaetu_ordid_a_fuglalifinu/?fbclid=IwY2xjawGTReRleHRuA2FlbQlxMQABHYTXqOUbxZDmOSfTwWqDTacLkdvFO11c wd5dQQQOTGly9UzdBbBjx2NwzA_aem_a2rjdTZpjTcYbnBRaVLMIA

Grænni og vænni borgir betri fyrir loftslagið og heilsuna

<https://unric.org/is/borgir-loftslag-heilsa/>

Sjálfbærar borgir og samfélög gera borgir og íbúðarsvæði örugg. - Eigi síðar en árið 2030 verði græn svæði gerð örugg og aðgengileg fyrir almenning, einkum konur og börn, aldraða og fatlað fólk.

https://un.is/heimsmarkmidin/sjalfbaerar-borgir-og-samfelog/?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTEAAR3dsc3Kn2NanXSjwNhrwF9SxZUNKxfnhNab0IkRFXZ9JLW_k96sE-jyH4_aem_bkO7tDouCWQ4fhdhR-Nxhg

What is green infrastructure and why is it important By Peter Massini and Henry Smith

https://projects2014-2020.interregeurope.eu/fileadmin/user_upload/tx_tevprojects/library/file_1551105810.pdf

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn um íbúðabyggð og framkvæmdir á Keldnalandi.

Við undirrituð hefðum helst viljað að Keldnalandið yrði útivistarsvæði fyrir Reykvíkinga um alla framtíð. Á þessu svæði er mikil veðursæld, fjöldi náttúrufyrirbrigða og merkja um fyrri tíð, óspillt náttúra og dýralíf. Þarna eru minjar frá ísöld og ómetanleg skógrækt í Kálfamóa og víðar, leifar af Kóngsveginum svokallaða, að ógleymdu fuglalífinu við Voginn. Við gerum okkur þó grein fyrir því að það hefur verið tekin ákvörðun um að byggja á þessu landi og það skiptir máli hvernig að þeirri framkvæmd verður staðið.

Miðað við fyrirliggjandi tillögu arkitektastofunnar FOJAB gæti þarna byggst upp miðbæjarkarni með verslun og þjónustu af ýmsu tagi en slíkan kjarna hefur vantað í Grafarvog. Í tillögunni er gert ráð fyrir grænum svæðum og að Keldnalandið og eldri byggð verði aðskilin með gróðurbelti og útivistarsvæði sem og að efstu byggingar, næst eldri byggð, verði ekki hærri en tvær til þrjár hæðir. Að þessar forsendur verði virtar skiptir okkur miklu máli.

Ákveðnar áhyggjur höfum við af því að bílastæði í Keldnahverfinu séu of fá og að íbúar þar muni leggja bílum sínum í nálæg hverfi. Það er staðreynd að töluverður núningur hefur komið í ljós vegna bílastæða, milli íbúa nýrra íbúðahverfa, þar sem gert er ráð fyrir bíllausum lífstíl, og íbúa eldri hverfa. Mikilvægt er svo að vega- og samgöngukerfið verði bætt þannig að það haldist í hendur við byggðapróun.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að samráð verði haft við þá íbúa sem næst búa framkvæmdasvæðinu, um skipulagið, og óskum við eftir því að fundur verði haldinn með þeim íbúum.

Virðingarfyllt

Elvar Hólm Ríkarðsson
Valgerður Hilmarsdóttir

Höfundur: Elvar Hólm Ríkarðsson/elvar.kul@gmail.com

Sent inn þann: 23.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Brýnt er að vernda Grafarvoginn, og ekki bara sjóinn sjálfan heldur einnig bakkana, Grafarlækin og umhverfi hans. Þess þarf að gæta við skipulag á Keldnalandi.

Byggð í Keldnalandi er greinilega hönnuð af þeim, sem lítið þekkja til aðstæðna hér. Vörumst skipulagsslysin. Ég bendi t.d. á Blok P í Nuuk á Grænlandi. Var hluti af miðbæjarskipulagi þar, hönnuð í Danmörku og algerlega úr samhengi við grænlenzkar aðstæður. Bryggja út í Grafarvog á ekkert erindi, enda brýnt að vernda voginn.

Þéttleiki byggðar í Keldnalandi er ekki í neinu samræmi við byggð í Grafarvogi að öðru leyti, auk þess sem núverandi samgöngumannvirki munu ekki anna þeirri umferð, sem mun skapast. Það er bara veruleikafirring að halda að sk. Borgarlína muni nýtast öllum. Fyrir utan það að það er óábyrgt að leggja stórfé í að hanna hverfi í kringum eitthvað, sem enn er ekki orðið til og sem enginn veit enn hvernig muni verða.

Það er óbyrgt af yfirvöldum að leyfa fyrirtækinu Betri samgöngum að græða feitt á uppbyggingu Keldnaland. Og það er siðlaust að draga lappirnar í uppbyggingu t.a.m. í Úlfarsárdal til þess að hagnast sem mest á ofurþéttri byggð á Keldnalandi. Það heldur bara húsnæðisverði uppi í hæstu hæðum, við fögnuð verktaka, banka og fasteignasala, meðan fólki er gert stöðugt erfiðara fyrir að eignast húsnæði.

Á Keldum voru á sínum tíma grafin hræ, sem sýkt voru af miltisbrandi, auk þess þar fór alls konar tilraunastarfsemi fram. Engar rannsóknir hafa við lagðar fram fyrir almenning á þessari hættu.

Fyrirliggjandi skipulang er í mikilli ósátt við íbúa í hverfinu.

Höfundur: Emil Örn Kristjánsson/emilkristjansson@gmail.com

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Það er almennt jákvætt að þetta byggðina. Vandamálið við þessar hugmyndir um þéttingu byggðar í Grafarvogi er að borgin ætlar að gefa sjálfri sér verulegan afslátt á ákvæðum Byggingareglugerðar sem hér gildi þegar hverfið byggðist varðandifjölda bílastæða per íbúð. Skv Byggingareglugerð sem hér er / var í gildi eiga að vera 1 stæði á íbúð minni en 80 m² og 2 stæði ef íbúð er stærri en 80 m². Borgin ætlar að gefa sér afslátt sem samsvarar 0,75 stæði fyrir minni íbúðir og mest 1 stæði fyrir stærri íbúðir í nýrri byggð í Grafarvogi og engin eða 0,1 til 0,2 stæði fyrir námsmenn og eldri borgara.

Gangi þetta eftir munu bílar frá þessum þéttingareitum flæða inn í nálæg hverfi og skapa þar bílastæðaskort og er að gerast við nýlegan þéttingareit við Spöngina.

Þessar hugmyndir að byggja upp nýja reiti sem verða ekki sjálfbærir með bílastæði eru því aðför að þeim lífsgæðum sem við í Grafarvogi njótum í dag, að geta lagt bílum fyrir utan húsin okkar. Í nágrenni við þessa þéttingareiti má búast við að allt fyllist af bílum og íbúar þurfi að hringsóla um hæstu götur í leit að bílastæðum, eins og í Þingholtunum.

Þessar hugmyndir að byggja upp á þéttingareitum en ætla ekki að uppfylla kröfur um fjölda bílastæða í samræmi við þær reglur sem hér gilda / giltu við gerð hverfisins er aðför að þeim lífsgæðum sem við njótum í dag og mun gera Grafarvoginn að annars flokks íbúðahverfi í samanburð við önnur hverfi Höfuðborgarsvæðins þar sem engin bílastæða vandræði eru.

Ég mótmæli þessum áformum harðlega og skora á alla Grafarvogsbúa að láta þetta fólk sem nú um stundir situr í borgarstjórn, en lang flest þeirra búa í 101, látum þetta fólk ekki komast upp með að eyðileggja Grafarvoginn með þessum hætti.

Ég mótmæli líka harðlega þessu skipulagi í heild, sem hér er verið að kynna. Þetta skipulag er valið út frá einu sjónarmiði eingöngu og það er að byggja á þessu svæði eins margar íbúðir og verða má þar sem ekkert tillit er tekið til aðliggjandi byggðar eða náttúrufars. Gróðarfýsnin skýn út úr þessu skipulagi þar sem selja á byggingarétt undir eins margar íbúðir og ósvífnustu menn treysta sér til. Þess vegna er Nýjum samgöngum falið að sjá um lóða söluna því stjórnmalamenn borgarinnar og ríkisins vilja ekki óhreinkaði hendur sínar að þeim gjörningi né bera ábyrgð á þessum bastarð sem þetta nýja hverfi á Kendum og Keldnaholti mun verða. Eg skora á núverandi borgarstjórn að draga þetta skipulag til baka.

Höfundur: Friðrik Hansen Guðmundsson/fridrikhansen@gmail.com

Sent inn þann: 30.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Umsöng vegna byggðar á Keldum og Keldnaholti

Ég er íbúi í Sveighúsum í Grafarvogi og er mjög uggandi yfir þeirri uppbyggingu sem fyrirhuguð er í nágrenni mínu á Keldnalandinu. Að byggja á þessu litla landssvæði mörg háreist fjölbýlishús sem gera ráð fyrir svo mörgum íbúum að það tvöfaldi íbúafjölda Grafarvogs er algjört skipulagsslys í mínum huga. Ég valdi mér að búa þar sem ég bý í dag með tilliti til rólegs íbúðarhverfis, fjarri ys og þys þéttrar byggðar í borginni. Hér er stutt í náttúruna þar sem fuglalíf Grafarvogsins blómstrar og hestar ganga um móa. Að fá hér, nánast í garðinn hjá mér margar, margra hæða blokkir þar sem bílastæðafjöldi per íbúð er niður í 0,25 á íbúð er algjört glapræði. Hvar haldið þið að íbúarnir leggi þá bílunum sínum? Miða við teikningar sem liggja fyrir af skipulagi uppbyggingarinnar í dag með mikilli nálægð við núverandi byggð af margra hæða blokkum þá held ég að á vorin og haustin þegar sólin er lágt á lofti muni sjást minna til sólar hér sunnanmegin í Húsahverfi sökum háreistrar byggðar. Ég mótmæli með þessum orðum mínum þessari fjölmennu og háreistu byggð á Keldnalandinu.

Virðingarfyllst
Guðrún Bára Gunnarsdóttir

Höfundur: Guðrún Bára Gunnarsdóttir/gudrunbara@gmail.com

Sent inn þann: 24.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Varðandi Grafarvog og þéttingu byggðar þar. Sem íbúi í Foldahverfi þá þýðir það ekki að ég sé sátta við þá eyðileggingu sem áformuð eru í Grafarvogi. Grafarvogurinn er viðkomustaður farfugla og því óforsvaranlegt að ætla að hrófla við honum með byggð á Keldnalandi niður og út í voginn. Er þið ekki í lagi? Það er okkar að vernda þau svæði sem eru mikilvæg fyrir náttúruna.

Gatnakerfi í og úr Grafarvog eru varla til þess fallið að sinna þeirri þörf sem nú er hvað þá að geta tekið við hundruðum nýrra íbúa. Gerið ykkur grein fyrir að allar götur úr Grafarvogi lenda á Vesturlandsvegi? Er það ekki sá vegur sem þið ætlið síðan að fækka úr tveimur akreinum í eina fyrir geðveikis línuna?

Það tekur tugi ára að fá alla til að hjóla eða taka strætó. Væri ekki ráð að bæta úr þeim litlu samgöngum sem eru núna og fá þá sem vinna fyrir strætó að sýna þjónustulund áður en þið takið af okkur möguleikann á að nota einkabílinn. Væri ekki ráð að lagfæra gatnakerfið í hverfinu áður en þessar nýjustu rugl breytingar ykkar séu ræddar?

Kynningarefnið sem var uppi á Bókasafninu var ykkur til skammar. Við erum Íslendingar og ættum að gera þá kröfu að „allt“ efnið væri á íslensku en því miður var sumt einungis á ensku og fyrir hverja er það?

Þeir flokkar sem þykjast stjórna borginni virðast ekki gera sér grein fyrir að Grafarvogur er ekki aðeins matador spil til að leika sér með. „Samráð“ við íbúa þýðir að það verður að hlusta á þá og fara eftir því sem íbúar vilja og þá jafnvel hafa íbúakosningu um breytingar. Ekki aðeins að belgja sig út og segjast hafa samráð en fara svo ekki eftir neinu sem íbúar fara fram á.

Vonandi er ekki allt lygi sem úr ráðhúsinu og borgarskrifstofum kemur og að raunverulegt „samráð“ sé mögulegt.

Höfundur: Guðrún Þorbjörg Kristjánsdóttir/rbkerfid@gmail.com

Sent inn þann: 13.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég sem íbúi í Húsahverfi Grafarvogs mótmæli harðlega þeirri fyrirætlun Reykjavíkurborgar að byggja á grænu svæði þar sem nú er Keldnaland. Þetta svæði þar sem hestar eru á beit á sumrin og fuglar verpa, er ein af ástæðum þess að ég ákvað að kaupa fasteign þarna nálægt. Vogurinn innan Gullinbrúar er á náttúruminjaskrá og Reykjavíkurborg stefndi að því að friðlýsa svæðið sem friðland. Rétt hjá er einnig Grafarlækur sem Náttúrufræðistofnun lagði til að yrði hluti af hinu friðlýsta svæði. Þetta svæði er mikil útivistarperla og er hjarta Grafarvogs.

Á veturna er mikið líf í “skíðabrekkunni”, sem liggur á mörkum Keldnaland og efstu húsanna í Húsahverfinu. Þarna er yndislegt

að ganga um hvort sem er að vetri eða sumri. Bygging húsahverfa þarna mun ekki aðeins hafa neikvæð áhrif á lífsgæði íbúanna

þarna i kring, heldur líka m.a. á það fuglalíf sem þarna þrífst.

Ég bendi einnig á að tré sem þarna hafa verið gróðursett og náð hafa töluverðri hæð eiga sinn þátt í að minnka loftmengun, sem við vonandi öll viljum stuðla að.

Höfundur: Helga Guðjónsdóttir/helgag1010@gmail.com

Sent inn þann: 29.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Flestir íbúar Grafarvogs elska að búa í Grafarvogi vegna þess hvernig Grafarvogur er. Opín græn svæði, fuglalíf, gróður og nóg af bílastæðum.

Ekki er hægt að sjá annað en að nýtt skipulag hafi ákveðið að taka mest af þessu græna svæði og byggja þar. Keldnasvæðið er þar engin undantekning. Ofurþétting, varla skil á milli húsa og leirum og lækjum og þar með dýralífi að mestu fórnað. Þegar að borgarstjóri er spurður hvort hann sé að fórna grænum svæðum svarar hann að svo sé ekki, þarna munu verða rólur og göngu og hjólastígur? Að mati flestra Grafarvogsbúa eru það ekki græn svæði.

Þegar borgarstjóri er spurður af hverju það þarf að þetta Grafarvog og ofur þetta Keldnasvæðið, svarar hann að það vanti lóðir og Grafarvogsbúar þurfi að vera með í því. Þetta er borgarstjóri meirihluta sem ekki vill leyfa Kópavogi að úthluta nýjum lóðum vegna gamals samnings á milli sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, þetta er borgarstjóri meirihluta sem ekki vill byggja á Kjalarnaresi þó að íbúar þar vilji meiri byggð með meiri þjónustu. Sama má segja um Úlfarsársvæðið og Geldinganes. Þessari röksemd borgarstjóra verður því að hafna. Grafarvogsbúar ætla ekki að hafna byggð en hún þarf að vera í takt við þá byggð sem er fyrir.

Erfitt er að vita hvar á að byrja með athugasemdir við nýtt skipulag Keldnalandins. Af svo miklu er að taka. Fyrst af öllu ber kannski að geta þess að ég sé ekki annað í þessu en að markmið meirihlutans með þessu skipulagi sé að láta Grafarvog greiða fyrir borgarlínuverkefnið. 50 milljarða sem nýir íbúar borga að sjálfsögðu með hærra íbúðarverði. Með þessum áformum er verið að tvöfalda íbúafjölda Grafarvogs á ekki stærra svæði.

Í markmiðum meirihlutans má lesa um atriði eins og , líffræðileg fjölbreytni, sem leiði til aukins framboðs á húsnæði á viðráðanlegu verði, rík áhersla á tengsl við aðliggjandi byggð og náttúru og samnýtingu innviða og útisvistasvæða sem eru til staðar. (sem í tillögu um þéttingu eldra Grafarvogs eru meira eða minna tekin undir byggð)

Að sjálfsögðu þarf að fórna mörgu til að koma slíku verkefni fyrir og að mínu mati horft fram hjá ýmsum grunngildum. Hvar eiga íbúar að sækja þjónustu eins og leikskóla, hvar eru bílastæði, hvernig komast þeir til og frá hverfinu? Jú allt á að leysa með strætó. Alveg eins og á öllum öðrum þéttingarsvæðum sem borgarþúar þekkja eins og í Vogunum, Valshverfi, Smáralind, Gufunesi o.s.frv. Hvergi hefur þetta gengið eftir. Ræða má hér mikilvæg atriði eins og birtuskilyrði, græn svæði, dýralíf, ósamræmi við aðra byggð o.fl.

Eitt vildi ég þó benda sérstaklega á og það er vinningstillagan upp á 100 milljónir króna og myndir sem henni fylgja. Geta ber þess að allir þeir flokkar sem nú mynda meirihluta státa sig af því að vera sérlega umhverfisvænir flokkar með umhverfismál í forgangi. Ekki er að sjá annað en að verði þessi tillaga samþykkt þá muni það einstaka fuglalíf sem nú er í Grafarvoginum hverfa. Meðfylgjandi er bréf sem ég sendi á Landvernd í von um aðstoð þeirra ágætu samtaka í þessu mikilvæga máli. Þar skýri ég þetta nánar.

Í alvöru landsmenn, stoppum þessa vitleysu og Einar borgarstjóri, ég kaus ekki Sjálfstæðisflokkinn.

Kveðja,
Helgi Lárússon

Höfundur: Helgi Lárússon/helgi@evhf.is

Sent inn þann: 13.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Landvernd

Sæl, Vildi leita liðsinnis ykkar í því sem ekki er að sjá annað en geti stefnt í umhverfisslys í landi Reykjavíkur.

Umhverfisstofnun segir eftirfarandi um Grafarvoginn.

„Fjölbreytt fuglalíf er við Grafarvog innan Gullinbrúar og fara þar um þúsundir vaðfugla. Svæðið er alþjóðlega mikilvægur viðkomustaður farfugla, einkum vaðfuglategunda, s.s. rauðbrystings, sanderlu, lóupræls, heiðlóu, jaðrakans og fleiri tegunda. Svæðið er auk þess mikilvægur fæðuöflunarstaður fugla allt árið um kring. Innri hluti svæðisins er einn af fáum óspilltum leirusvæðum innan borgarmarkana.“

Í forsendugreiningu ALTA-ráðgjafar segir eftirfarandi um svæði með verndargildi í Keldnalandi (bls. 39):

„Leirurnar í Grafarvogi voru settar á Náttúruminjaskrá 1981 þar sem þær eru einn mikilvægasti viðkomustaður farfugla, einkum vaðfugla, á höfuðborgarsvæðinu. Leirurnar eru nú í friðlýsingarferli þar sem að horft er til þess að vernda til framtíðar náttúrulegt ástand Grafarvogs og líffræðilega fjölbreytni hans, þ.m.t. mikilvægar fjöruvistgerðir, búsvæði fugla og óspillta leiru. Úlfarsá/Korpa frá upptökum í Hafravatni til ósa ásamt um 200 m breiðum bakka beggja vegna árinna er einnig á náttúruminjaskrá. Hún þykir fögur og góð laxveiðiá með gróna vallendisbakka.“ Grafarvogur og nágrenni og Korpa eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði í AR2040 (bls. 112): „HV7 Grafarvogur: Leirur sem ekki hefur verið raskað, auðugt fuglalíf, fjölbreytt landslag. Hér er ein af fáum leirum sem ekki hefur verið raskað á höfuðborgarsvæðinu og hefur hún mikla þýðingu fyrir fuglalíf á Innnesjum. Vaðfuglar, máfar og endur nýta voginn allt árið. Á fartíma á vorin halda þúsundir fugla þar til. Stórgrytt urð norðan í Ártúnsholti (Innriurð) setur mikinn svip á umhverfið og er þakin mosum og hrúðurfléttum. Mólendisræman umhverfis voginn hýsir fjölda plöntutegunda. Grafarlækur er straumharður og vatnið tært og á engan sinn líka í borgarlandinu. Merkar ísaldarminjar er að finna í Grafargili. HV12 Korpa vestan Vesturlandsvegar: Lífríki árinna, umhverfi, votlendi og fuglalíf. Áin flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og hefur það mótandi áhrif á lífríki svæðisins. Votlendi er víða við ána en einnig finnst graslendi, tún, mólendi, melar og flög. Þéttar fuglabbyggðir eru við Úlfarsá/Korpu og er 51 fuglategund skráð við ána, þar af 25 reglulegir varpfuglar. Mikið er um mink á svæðinu og nærast hann á fugli og fiski.“



Þetta er því svæði með eitt fjölbreytasta fuglalíf í Reykjavík. Reykjavík ætti að leggja mikið upp úr því að vernda þessa einstöku náttúrperlu til gagns fyrir dýralíf og komandi kynslóð. Þetta svæði er einstakt innan borgarinnar og þó að víða væri leitað. Borgir og bæir í Evrópu myndu að mínu mati gera allt til að vernda það sem eftir er af slíku einstöku lífríki sem enn væri þar til staðar.

Á þessu svæði hefur verið lagt til að vernda voginn upp að göngustíg og til austurs inn með ánni (óspillt leirusvæði). Sú tillaga hefur hins vegar verið felld af meirihluta borgarinnar. Í skipulagstillögu FOJAB arkitekta sem unnið er eftir, er auk þess búið að teikna göngubrú út á voginn og byggja brú alveg við lækinn (leirusvæði). Hvort tveggja að sjá að sé ólöglegt miðað við verndunartillögu meirihlutans sem er þó ekki beisin með tillit til umhverfisins.



Ég ákalla hér til bjargar aðila eins og Landvernd. Þetta getur ekki leitt til annars en að vaðfuglar hverfi úr Grafarvogi. Viljum við endanlega sjávar grjóttgarða hringinn í kring um alla borgina? Hvert fýkur rusl 17.000 íbúa úr Keldnabyggð í ríkjandi austan áttinni okkar? Þetta stefnir því að mínu mati í umhverfisslys.

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Mótmæli harðlega þessum hugmyndum um Keldnaland. Þétting byggðarinnar er allt of mikil og í engu samræmi við önnur hverfi í Grafarvogi.

Höfundur: Helgi Valgarð Einarsson/valgardeinars@simnet.is

Sent inn þann: 15.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég sem íbúi Húsahverfis í Grafarvogi mótmæli harðlega fyrirhuguðum þéttingaráformum. Það er alveg ljóst að þessi mikla þétting mun hafa veruleg áhrif á núverandi íbúa. Það hefur verið mjög gott að búa í Grafarvogi með sínum grænum svæðum. Þessi áform hafa veruleg neikvæð áhrif á umferð og birtu auk annarra áhrifa sem of langt mál væri að telja hér upp

Höfundur: Hólmfríður Haraldsdóttir/Holmfríðurh62@gmail.com

Sent inn þann: 30.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Athugasemd vegna fyrihugaðs aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Keldur og nágrenni

Líkt og margir nágrannar okkar í Grafarvogi, myndum við undirrituð gjarnan vilja sjá Keldnalandið og nánasta umhverfi vogsins friðað og varðveitt sem sú nátturuperla sem svæðið er og nýtt sem útivistarsvæði, borgarbúum sem og öðrum til ánægju og efligar á líkama og sál. En ákvörðun um uppbyggingu í Keldnalandi virðist nú þega hafa verið tekin af borgaryfirvöldum og hafa grófar áætlanir verið kynntar íbúum og öðrum, sem er vissulega jákvætt og erum við þakklát fyrir að fá tækifæri til að gera athugasemdir við fyrirhugaða uppbyggingu á svæðinu.

Við framkvæmdir og skipulag á þessu svæði er nauðsynlegt að taka tillit til staðarhátta, nátturunnar sem og sögulegra minja. Við Grafarvoginn sem og upp með Grafarlæknum er mikið og fjölbreytt fuglalíf sem okkur ber skylda til að vernda og því er mikilvægt að þrengja ekki um of að voginum með byggð og því sem henni fylgir. Einnig er mikilvægt að tryggja aðgengi almennings, þannig að sem flestir fái að njóta þess sem svæðið hefur upp á að bjóða. Undirrituð hafa búið á Genfarsvæðinu um tíma og má nefna strendur Genfarvatns sem dæmi um óeskilega þróun þar sem sala á landsvæðum meðfram ströndinni til einkaaðila gerir stóran part strandlengjunnar og vatnsis óaðgengilegan almenningi.

Einnig er undirrituðum mjög í mun að Reykjavíkurborg standi við vilyrði sitt um varðveislu Kálfamóa og þeirrar ómetanlegu skógræktar sögu sem þar er að finna og má rekja allt aftur til ársins 1940. Í þeirri tillögu sem nú hefur verið kynnt, er vissulega minnst á Kálfamóa og mikilvægi reitsins en hins vegar mætti koma skýrar fram, hvernig svæðið verði varðveitt. Það sama má segja um áform um varðveislu mennigarminja á svæðinu, til að mynda gamla íbúðarhúsið að Keldum sem byggt var árið 1920 og er friðað samkvæmt lögum um menningarminjar. Af þeim skipulagningstillögum sem nú eru aðgeigilegar er erfitt að átta sig á hvað verður um gamla bæinn sem og aðrar menningarminjar á svæðinu.

Við undirrituð skorum því á borgaryfirvöld að auka enn frekar upplýsingaveitu og samráð við íbúa hverfisis varðandi skipulag og framkvæmd áður en verkefninu verður útdeilt til verktaka og ýtt í framkvæmd.

Hrefna Kristín Jóhannsdóttir og Kristinn Hauksson

Höfundur: Hrefna Kristín Jóhannsdóttir/johannsdottirhrefna@gmail.com

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég bý í Miðhúsum 34 og hef búið í rúm 34 ár, ég mótmæli harðlega þessari hugmynd um þéttingu byggðar í okkar hverfi, að gefinni reynslu þá hvorki trúi ég né treysti neinu sem að kemur frá Reykjavíkurborg. Það verður gaman að fylgjast með því hvort að á að hlusta á íbúa hverfisins.

Höfundur: Jóhann Blómqvist Jacobson/joidub@gmail.com

Sent inn þann: 29.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ábending og athugasemdir við skipulagsmál og vinningstillögu FOJAB sjá fylgiskjal

Höfundur: Jóna Jakobsdóttir/jonaja@simnet.is

Sent inn þann: 10.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Reykjavíkurborg/Umhverfis- og skipulagssvið

Sem íbúi og fasteignareigandi í Húsahverfi í Grafarvogi vil ég koma á framfæri ábendingum og athugasemdum vegna uppbyggingar á landi Keldna og nágrennis.

Skipulagsmál:

Mér finnst vanta að hafa **Almannavarnir/Ríkislögreglustjóra meðal umsagnaraðila** þegar verið er að gera aðalskipulagsbreytingar og leggja drög að nýjum fjölmönnum þéttbýliskjarna á um 117 hektara svæði með sértækt samgöngumat (Megin forsendur, kafli 3.5.7, bls. 21) og með afar takmörkuðu vegakerfi samkvæmt vinningstillögu FOJAB (Viðauki 8.4, kafli 4.1, bls. 4-6). Það gefur auga leið að íbúum á bilinu 11.600 – 15.500 er ekki fært að fara burt úr hverfinu af sjálfsdáðum ef skyndileg vá steðjar að svo sem skriður, flóð, snjóflóð, eldsvoði, gróðureldar, fárviðri, hvirfilbylir, jarðskjálftar eða aðrar náttúruhamfarir, hernaðar- eða hryðjuverk. Nágrannabyggð annar ekki aukinni umferð og innviðir eru við þolmörk nú þegar. Fram kemur á bls. 15 í verklýsingu að fyrirhuguð íbúðabyggð sé í 6°-12° landhalla og á bls. 54 í Forsendugreiningu, viðauka 8.5, kafla 4.5 kemur fram að láta eigi byggðina lagast eftir hlíðinni í stað þess að stalla lóðir.

Bíllaus lífstíll í brekkum í úthverfi með nánast einni strætógötu, göngustígum og hjólastígum, hvernig ætti að rýma hverfið? Engum datt í hug að rýma þyrfti Grindavík, en þar gátu þó flestir íbúar brugðist skjótt við og keyrt í burtu.

Eftir 34 ára búsetu í Húsahverfi hafa flest árin komið snjóþungir vetur þar sem skefur upp á miðjar dyr og þá þurfa öflug snjóruðningstæki að geta athafnað sig til að ryðja vegi og gangstéttir. Lítil tæki ráða ekki alltaf við snjómagnið í Grafarvogi. Oft hafa snjófjöll myndast við götur og staðið mánuðum saman. Þegar hlánar myndast klakabrynjur og flughálka niður brekkur.

Suð austanáttir eru mest ráðandi samkvæmt Veðurstöð Korpu sem er næst Keldum. Suðlægar áttir eru einna verstar sunnanmegin í Húsahverfi og fylgir þeim jafnan mikil úrkoma, rigning eða snjór.

Vinningstillaga FOJAB:

Á kynningu þann 16. október síðastliðinn í Borgarbókasafninu í Spönginni sá ég fyrst þessa ótrúlegu “vinningstillögu” og síðan hefur mér liðið illa með fyrirætlanir borgaryfirvalda í þessari mynd og valdið miklu hugarangri.

Fyrst eru það fuglarnir. Svartþreirnir mínir í fæðuleit í garðinum sem kætast þegar ég reiti arfa og róta í mold, bíða í tveggja metra fjarlægð þar til ég færi mig. Á veturna koma þeir ásamt auðnutittlingum, skógarpröstum, snjótittlingum og störrum í birtutímanum til að fá fuglakorn í fóðurhús í trjánum og á fjöl í garðinum. Ég veit ekki hvaðan þeir koma en mig grunar að skógarreitir í nágrenninu og svæðin við Voginn séu heimkynni þeirra. Hér er ég bara að nefna staðfuglana í Grafarvogi og ónefnd eru enn mikilvægari staðreyndir um lífríki Grafarvogs þar sem farfuglar venja komur sínar og lesa má um (*Vöktun mikilvægra fuglasvæða í Reykjavík – staðan haustið 2021* (sótt af vef <https://fundur.reykjavik.is/>)).

Hvers á náttúran að gjalda? Ég ætla að standa með fleygum fuglum sem geta ekki varið sig og mótmæli harðlega bæði þessu hringlóni út í Voginn og öllu svæðinu næst Voginum (The Canal Quarters). Leirurnar, öll strandlengjan við Grafarvoginn og stórt svæði við lækinn er forkastanlegt að hrófla við og burt með þessar fuglafælubyggingar og ómanneskjувænu þétu háhýsi þar sem sést aðallega í næsta glugga eða skugga.

Mér finnst vinningstillagan vera í engum takti við náttúruna þarna og allra síst í neðsta suðvestan hlutanum á yfirlitsmynd (Viðauki 8.4, kafla 4.14, bls. 31). Fyrir minna kolefnisspor væri þá ekki betra að moka ofan í skurðina og leyfa mýrinni sem þarna er að fá að vera í friði sem grænt svæði ef Keldur fá ekki eða ætla ekki að nýta túnblettina.

Það væri í lagi að reisa byggð fyrir austan skóginn við Keldur og austan við Kálfamóa þar sem ekki eru minjar og fyrst hverfið tilheyrir Grafarvogi þá ætti íbúðarhúsa- og gatnagerð skilyrðislaust að hafa yfirbragð Grafarvogs. Mér finnst verðlaunatilagan einkennast af glansmyndum sem samræmast ekki náttúrunni í Grafarvogi. Ef hún yrði að veruleika myndi það skerða útsýni og lífsgæði og valda álagi á núverandi íbúa.

Kannski væri hægt að finna vinningstillögunni stað eða aðlaga hana á öðrum stað í borgarlandinu, til að nefna eitthvað vil ég nefna án ábyrgðar óbyggt svæði fyrir ofan Bauhaus. Þá yrði engri strandlengju fórnað.

Af hverju var þessi tillaga FOJAB valin? Af hverju hefur hún ekki verið kynnt betur? Höfðu arkitektarnir staðfærðar upplýsingar um veðurfar, sólargang, vindafar, jarðveg, menningu varðandi græn svæði og náttúruvernd? Það er sjálfsagt að gera ráð fyrir góðum almenningssamgöngum, göngu- og hjólaleiðum í nýjum hverfum, brydda upp á umhverfissvænni nálgun í nýjungum í húsagerð, en það hlýtur að boða ógæfu að útloka græna garða, bílastæði og gatnakerfi fyrir nýtt hverfi.

Reiknað er með 0,25 – 1 bílastæði á íbúð eftir stærð. Hvað með fatlaða, eldri borgara, fólk með börn sem þarf að aka þeim í önnur hverfi, í leikskóla, dansskóla, skíði, til Afa og Ömmu, fara upp í Heiðmörk eða upp í sveit eða bara fá gesti í heimsókn. Engin bílastæði? Á það fólk ekki að eiga kost á því að búa í Keldnahverfi? Hvað með umferð heim að húsum svo sem fyrir sjúkrabíla, slökkvilið, sorphirðu, flutningabíla og snjóruðningstæki? Ekki allir hafa tök á að labba upp brekkur með matarinnkaupin. Mikil umferð af sendibílum frá stórmörkuðum vegna netpantana. Ekki búið að moka snjó af gangstéttum sem er eini staðurinn til að leggja bíl 😞

Hvernig verður ástandið í brekkunum á meðan verið er að byggja, efnisflutningar, kranar, steypubílar, verktakar, hvernig á að flytja jarðveg og sprengja klappir fyrir blokkum með bara einn veg í gegnum hverfið? Byggingartíminn yrði reyndar tímabundið vandamál en óafturkræf mistök að taka af fólki framtíðarinnar val í einu fallegasta hverfi Grafarvogs með boðum og bönnum um fararmáta og gengið of nærri náttúrulegum gæðum, strandlengju og lífríki.

Verklýsingin Keldur og nágrenni með viðaukum er mikið efni til að fara yfir og margt óljóst fyrir leikmann að átta sig á. Hér að framan hef ég aðeins nefnt örfá atriði og ber ekki að túlka ónefnd atriði sem athugasemdalaus og að samráð hafi verið haft!

Ég vil trúa að allir sem koma að ákvarðanatöku hér ætli að gera sitt allra besta og megí skynsemi ráða för. Ég skil að það eru vanþakklát störf unnin í tímaþröng við óblíðar aðstæður með takmarkað fjármagn. Munum bara að við erum fámenn þjóð í stóru landi og getum áorkað miklu og komið mörgu góðu til leiðar án þess að reisa byggð sem veldur úlfúð og ágreiningi. Betra að sníða sér stakk eftir vexti.

Jóna Jakobsdóttir
Miðhúsum 46
112 Reykjavík

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég mótmæli því að byggt verði í Keldnalandi eftir þeirri tillögu sem nú liggur fyrir, frá FOJAB arkitektum. Fyrirhuguð byggð er alltof þétt og helstu forsendur eru draumkennd framtíðarsýn um lífsstíl íbúa sem er ekki í neinu samræmi við Grafarvog í dag. Samkvæmt tillögu á hverfið að vera algjörlega háð Borgarlínu, og bílastæði fyrir íbúa verða af svo skorum skammti að helst á enginn að eiga einkabíl. Þá hlýtur að fylgja með að enginn sem á erindi í þetta hverfi, til dæmis ættingjar og vinir, eiga heldur ekki að koma þangað á bíl. Þessi ofurþétta byggð er algjör forsendubrestur fyrir núverandi íbúa Húsahverfis, sem liggur næst Keldnalandinu. Víðátta, nálægð við náttúru, rólegt yfirbragð hverfis og næði er það sem einkennir núverandi hverfi. Það verður eyðilaggt verði byggt samkvæmt núverandi tillögu.

Helstu punktar - sjá athugasemd í heild sinni í viðhengi.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að samráð verði haft við þá íbúa sem næst búa framkvæmdasvæðinu, um skipulagið, og fer ég fram á að fundur verði haldinn með þeim íbúum. **Sem íbúi við Suðurhús til 33 ára mótmæli ég harðlega að byggja eigi fjölbýlishús (sjá rauða ramma á mynd í viðhengi) við endann á minni götu, sem eru í engu samræmi við núverandi byggð. Ég krefst skýringar á því hvers konar hús þetta eiga að vera, og hvort sama veruleikafirring varðandi bílastæði eigi að gilda þar.** Vil ekki sjá þessa eyðileggingu á mínu nærumhverfi, nóg er fyrir með ofurþétta blokkabyggð í nokkurra tuga metra fjarlægð. Sjá mynd í viðhengi.

Ekki er minnst einu orði á íslenskt veðurfar í tillögunni, en hér í Húsahverfinu snjóar mikið á veturna, og ekki er hægt að ímynda sér að þúsundir íbúa muni ganga í 10 mínútur að næstu Borgarlínustöð í hverfinu í snjóbyl. Hvað þá að koma við í matvöruverslun og bera þunga innkaupapoka til baka í sama veðri. Leit að orðinu „snow“ skilar 0 niðurstöðum og „snjór“ 1 niðurstöðu. Ekki finnst orð í tillögunni um hvernig á að ryðja snjó á veturna í hverfi þar sem aðgengi bíla er takmarkað og götur liggja ekki upp að húsum. Aðeins ein tölvugerð mynd í skjalinu sýnir örlítið snjóföf á jörðu. Verður nær komist veruleikafirringu?

Ekki er orð í allri þessari 166 blaðsíðna verklýsingu hvernig sorphirðumálum verður háttað, en samkvæmt skipulaginu verður varla aðgengi fyrir svo stóra bíla upp að fjölbýlishúsunum. Eiga íbúar að ganga langar leiðir með ruslið? Ég skora á borgaryfirvöld að ná veruleikatengingu og falla frá þessari hugmynd!

Höfundur: Kristín Linda Steingrímsdóttir/lindast@simnet.is

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**

AÐALSKIPULAG 2040 KELDUR OG NÁGRENNI

Ég mótmæli því að byggt verði í Keldnalandi eftir þeirri tillögu sem nú liggur fyrir, frá FOJAB arkitektum. Fyrirhuguð byggð er alltof þétt og helstu forsendur eru draumkennd framtíðarsýn um lífsstíl íbúa sem er ekki í neinu samræmi við Grafarvog í dag. Samkvæmt tillögu á hverfið að vera algjörlega háð Borgarlínu, og bílastæði fyrir íbúa verða af svo skorum skammti að helst á enginn að eiga einkabíl. Þá hlýtur að fylgja með að enginn sem á erindi í þetta hverfi, til dæmis ættingjar og vinir, eiga heldur ekki að koma þangað á bíl.

Þessi ofurpétta byggð er algjör forsendubrestur fyrir núverandi íbúa Húsahverfis, sem liggur næst Keldnalandinu. Víðátta, nálægð við náttúru, rólegt yfirbragð hverfis og næði er það sem einkennir núverandi hverfi. Það verður eyðilagt verði byggð samkvæmt núverandi tillögu.

Gríðarlega illa hefur verið staðið að kynningu á þessum breytingum og margir íbúar gera sér enga grein fyrir umfangi þeirra og tilheyrandi mannfjölgun og því gríðarlega raski sem mun fylgja. Sem íbúi í Suðurhúsum til 33 ára finnst mér að mér vegið og framkoma borgarinnar og virðingarleysi fyrir skoðunum íbúa til skammar.

Friðlýsing Grafarvogs

Grafarvogurinn þarf að njóta verndar sem mikilvæg miðstöð farfugla og fæðustöð. Að njóta friðsældar í þessu frábæra útivistarsvæði með því dýralífi sem þarna er nú, er fágæti innan borgarmarkanna sem ekki verður metið til fjár. Uppi eru áform um friðlýsingu Grafarvogs til þess að vernda til framtíðar náttúrulegt ástand hans og líffræðilega fjölbreytni. Grafarvogur ásamt leirum er skráður á náttúruminjaskrá (126) sem einn mikilvægasti viðkomustaður farfugla, einkum vaðfugla, á höfuðborgarsvæðinu, auk þess að vera hluti af stærri tillögu Náttúrufræðistofnunar Íslands (Elliðárvogur-Grafarvogur) sem svæði á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúruminjaskrár í samræmi við lög nr. 60/2013 um náttúruvernd. Leirur svæðisins, sem fóstra mikið fuglalíf, njóta jafnframt sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Þessu má ekki stefna í hættu með ofurpéttri byggð sem eyðileggur þessa náttúruverlu sem við eigum í borgarlandinu.

Tillaga FOJAB

Ofurpétta byggð og allt of mikið af fjölbýlishúsum

Fyrirhuguð byggð er ekki í nokkru samræmi við nálæga byggð og virðist snúast um einhverja draumkennda framtíðarsýn um hverfi sem á að vera algjörlega háð svokallaðri Borgarlínu, sem er ekki til í dag.

Tillagan snýst um allt of mörg fjölbýlishús á þessu svæði og allt of nálægt núverandi grónu hverfi, sérstaklega hólnum (kuðungnum) í Húsahverfi. Við sem búum hér í dag og njótum þess að búa í rólegu umhverfi með nálægð við náttúru, horfum með hryllingi á þessar myndir af blokkabyrpingum sem eru að fara að koma í bakgarðinn hjá okkur. Mikilvægt er að staðið verði við gildandi aðalskipulag um að byggð í Keldnalandi verði 3-5 hæðir og alls ekki hærri en 5 hæða.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að samráð verði haft við þá íbúa sem næst búa framkvæmdasvæðinu, um skipulagið, og fer ég fram á að fundur verði haldinn með þeim íbúum. **Sem íbúi við Suðurhús til 33 ára mótmæli ég harðlega að byggja eigi fjölbýlishús (sjá rauða ramma á mynd) við endann á minni götu, sem eru í engu samræmi við núverandi byggð. Ég krefst skýringar á því hvers konar hús þetta eiga að vera, og hvort sama veruleikafirring varðandi bílastæði eigi að gilda þar.** Vil ekki sjá þessa eyðileggingu á mínu nærumhverfi, nóg er fyrir með ofurpétta blokkabyggð í nokkurra tuga metra fjarlægð. Sjá mynd.



Aðgengi, samgöngur og bílastæðaskortur

Megin forsenda fyrir hugmyndinni er að „dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins“. Á mannamáli þýðir orðalagið „virkur ferðamáti“ að helst enginn íbúi í þessu hverfi eigi einkabíl, svo fá verða bílastæðin. Auk þess verða þau í sérstökum bílastæðahúsum, sem ekki er getið hvort verða í einkaeigu einhverra aðila sem leigja þá út stæðin með tilheyrandi kostnaði fyrir íbúa, en fordæmi eru nú þegar fyrir slíku í dag í öðrum nýlegum fjölbýlishúsum. Ekki aðeins eiga íbúarnir ekki að eiga einkabíl, heldur enginn sem kemur í þetta hverfi yfirhöfuð, gestir og aðrir. Nokkuð löng göngufjarlægð er frá mörgum fjölbýlishúsum í tillögunni, í þessi bílahús (Mobility hubs) samkvæmt teikningum. Ekki er minnst einu orði á íslenskt veðurfar í tillögunni, en hér í Húsahverfinu snjóar mikið á veturna, og ekki er hægt að ímynda sér að þúsundir íbúa muni ganga í 10 mínútur að næstu Borgarlínustöð í hverfinu í snjóbyl. Hvað þá að koma við í matvöruverslun og bera þunga innkaupapoka til baka í sama veðri. Leit að orðinu „snow“ skilar 0 niðurstöðum og „snjór“ 1 niðurstöðu. Ekki finnst orð í tillögunni um hvernig á að ryðja snjó á veturna í hverfi þar sem aðgengi bíla er takmarkað og götur liggja ekki upp að húsum. Aðeins ein tölvugerð mynd í skjalinu sýnir örlítið snjóföl á jörðu. Verður nær komist veruleikafirringu?

Taka má mörg dæmi um nýleg hús sem hafa verið sett inn í gróin hverfi án þess að hafa bílastæði og þar hefur skapast mikið vandamál með átroðning íbúa í þeim húsum, í bílastæði við hús í nærliggjandi götum. Íslendingar nota einkabíl, og munu halda því áfram!

Draumkennd framtíðarsýn – ekki í takt við raunveruleikann

Önnur megin forsenda í tillögunni er að á svæðinu verði sköpuð 8000 störf og að „leitað verði allra leiða til að laða á svæðið öflugar stofnanir og fyrirtæki“. Það eru nú þegar mörg fyrirtæki staðsett í Grafarvogi, en að ætlast til að þessi gríðarlega fjölgun gangi eftir getur varla talist raunhæft. Hugmyndin er að íbúar í hverfinu vinni þar líka, og þurfi þess vegna helst ekki að sækja neitt út fyrir hverfið. Hægt er að benda á nýleg dæmi þar sem gert var ráð fyrir verslun og þjónustu á neðstu hæð fjölbýlishúsa sem ekki hefur gengið eftir (til dæmis blokkir við Hlíðarenda). Hvaða forsendur gefa höfundar tillögu sér til að halda að annað muni gilda um Keldnalandið? Hvernig ætlar Reykjavíkurborg að tryggja að það sama gerist ekki í Keldnalandi eins og hefur gerst annars staðar í borginni.

Ekki er eitt orð í allri þessari 166 blaðsíðna verklýsingu um hvernig sorphirðumálum verður háttað, en samkvæmt skipulaginu verður varla aðgengi fyrir svo stóra bíla upp að fjölbýlishúsunum. Eiga íbúar að ganga langar leiðir með ruslið?

Ég skora á borgaryfirvöld að ná veruleikatengingu og falla frá þessari hugmynd!

Virðingarfyllt,

Kristín Linda Steingrímsdóttir, Suðurhúsum 12, 112 Reykjavík

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Alltof mikið byggt á litlu svæði. Skapar umferðateppu og gerir Grafarvog ekki lengur að úthverfi þar sem friðsæld og náttúra ríkir. Heldur verður örtröð og þíringur

Höfundur: Linda María Stefánsdóttir/Lindams@simnet.is

Sent inn þann: 15.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Forsendubrestur!

Við fjölskyldan tókum þá ákvörðun að flytja í Grafarvoginn eftir að hafa búið í hverfum í uppbyggingu oft í gegnum tíðina. Það sem heillaði mest var að hverfið er gróíð, það er fullbyggt, mikið er af náttúru og grænum svæðum og lítil umferð inni hverfunum sjálfum (eða amk minni en á mörgum öðrum stöðum). Hér er gott að búa, það er friðsælt, rólegt og öruggt fyrir börn að ganga til og frá skóla og leika sér í ósnertri náttúrunni. Nú á hins vegar að taka allt þetta frá okkur. Vinnuvélar, rask, læti, ryk, miklar framkvæmdir, hættusvæði fyrir börn - allt sem við vorum að reyna að flýja.

Við nýtum Keldnaholtið daglega í göngutúra. Göngutúra með hundinn, hugleiðslutími til að hreinsa hugann eftir annasama daga, göngutúra með krakkana að kíkja á hestana, osfrv.

Bygging Keldnaholtsins mun gjörsamlega breyta hverfinu. Umferðin í Húsahverfið mun þyngjast, hvar eiga annars íbúar nýja hverfisins að leggja bílunum sínum? Náttúruparadísin sem við sóttumst í tekin í burtu og maður spyr sig hvort þetta sé enn sá staður sem maður vill setjast að á til frambúðar. Hvort maður eigi að sætta sig við það að búa á framkvæmdarsvæði næstu árin/áratugina?

Dóttir mín spurði mig fyrir stuttu: „á í alvöru að taka leynistaðinn okkar krakkanna í móanum?“. En þangað fer hún gjarnan til að róa hugann eftir læti dagsins. Undirrituð óskar eftir svari við þeirri spurningu frá borgarstjórn og eins að tekið verði alvarlega mark á skoðunum íbúa Grafarvogs og að ekki verði farið í óafturkræfanlegar framkvæmdir.

Höfundur: María Builien Jónsdóttir/Mariabjonsdottir@gmail.com

Sent inn þann: 24.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Keldnasvæðið er einstök náttúruperla sem ber að varðveita. Svæðið er þakið fjölbreyttru góðurfari og er mikilvægt búsvæði fjölbreyttra dýrategunda, þar á meðal farfugla. Að hrófla við svona verðmætu náttúrulegu umhverfi til að þetta byggð er skaðlegt bæði fyrir lífríki svæðisins og fyrir þá íbúa sem njóta þess að hafa aðgang að grænum svæðum í borgarumhverfi.

Grafarvogurinn og nærliggjandi svæði hafa lengi verið mikilvægt útivistarsvæði fyrir íbúa Reykjavíkur. Slíkt svæði er ómetanlegt innan borgarmarkanna og þarf að vernda í samræmi við náttúruverndarlög og alþjóðlegar skuldbindingar Íslands um líffræðilega fjölbreytni og loftlagsbreytingar. Eyðilegging Keldnasvæðisins myndi hafa óafturkræf áhrif á vistkerfi og skerða lífsgæði þeirra sem búa í Grafarvogi.

Í ljósi þess má einnig benda á mikilvægi vistkerfisþjónustu í borgum, eins og stjórnun loftgæða, hitastigs og vatnsflæðis. Í rannsókn Stoycheva og Geneletti (2023), er tekið saman hvorki meira né minna en 58 rannsóknir á þessu sviði sem sýna að græn svæði, eins og Keldnasvæðið, gegna lykilhlutverki í að draga úr flóðahættu, bæta loftgæði og veita náttúrulega í samræmi við loftslagsstefnu hér á landi. Í borgarskipulagi verður að nýta þessi svæði markvisst í þágu sjálfbærni og lífsgæða íbúa. Rannsóknir sýna að þegar borgir stefna að þéttingu byggðar án þess að taka tillit til vistkerfis og annarra þátta, getur það leitt til skaðlegra langtímaáhrifa bæði á umhverfið og samfélagið.

Gatnakerfi í og úr Grafarvogi er nú þegar undir miklu álagi og ófullnægjandi fyrir núverandi umferð (RÚV, 2024). Vísað er í Cecilíu Þórðardóttur, samgönguverkfræðingur og verkefnastjóri hjá Vegagerðinni. Að bæta við hundruðum íbúa myndi aðeins auka vandann sem nú þegar er veru á stofnvegum borgarinnar. Borgin glímur við alvarlegan fjárhagsvanda og ekki til króna til að byggja upp innviði. Ekki halda að selja nokkrar lóðir séu að fara bjarga borginni heldur aðeins setja plástur á vandann með gríðarlega alvarlegum afleiðingum. Auk þess hefur Reykjavíkurborg ítrekað sýnt vanmátt við að fylgja eigin skipulagsáætlunum, eins og dæmin úr Gufunesi og Spöng sýna, þar sem bílastæðaskortur og ófullnægjandi samgöngur hafa skapað íbúum veruleg óþægindi. Talandi um að bíllaus svæði er algerlega óraunhæft.

Þá vil ég koma inn á rökstuðning borgarstjóra fyrir þessum áformum um skort á húsnæði, sem hann hefur ítrekað vísað til í ræðum, viðtölum og öðrum viðburðum komið með sömu rulluna. Þrátt fyrir að húsnæðisvandinn sé gríðarlegur og brýn þörf sé á lausnum, þá er rökstuðningur hans um brunahættu í ósamþykktu húsnæði með öllu óviðeigandi. Í viðtali við Jón Viðar Matthíasson, slökkviliðsstjóra, 4. mars 2022, kemur fram að samþykktar íbúðir séu ekki endilega öruggari en ósamþykktar þegar kemur að brunavörnum. Bruni og slys geta átt sér stað hvar sem er, óháð því hvort um sé að ræða samþykkt eða ósamþykkt húsnæði. Það er því engin tenging milli brunahættu og áforma um að byggja á Keldnasvæðinu eða í Grafarvogi.

Við eigum ekki að víkja frá mikilvægi þess að vernda vistkerfi og náttúru sem er nauðsynleg fyrir líffræðilega fjölbreytni, loftslagsaðgerðir og sjálfbært borgarumhverfi. Það eru fjölmörg önnur svæði innan borgarmarkanna sem henta betur fyrir þéttingu byggðar, þar á meðal Grafarholt, þar sem íbúar hafa beinlínis kallað eftir meiri byggð í sínu hverfi. Það er því óskiljanlegt hvers vegna ekki er hlustað á íbúa þar í stað þess að þröngva á Grafarvog og Keldnasvæðið, sem nú þegar glímur við takmarkaða innviði og mikið álag.

Ég mótmæli hér með þessum fyrirhuguðu breytingum harðlega. Það er ábyrgðarhluti að hlusta á raddir þeirra sem búa á svæðinu og virða þeirra sjónarmið um varðveislu grænna svæða og náttúrulegs umhverfis. Þétting byggðar á að eiga sér stað þar sem hún raskar ekki jafnvægi vistkerfa né lífsgæðum íbúa.

Greinin: Stoycheva, V., og Geneletti, D. (2023). A review of regulating ecosystem services in the context of urban planning. Journal of the Bulgarian Geographical Society, 48, 27–42. <https://doi.org/10.3897/jbgs.e93499>
Föst í umferð í 80 mínútur á dag - RÚV.is. (2024, November 14). RÚV. <https://www.ruv.is/frettir/innlent/2024-11-14-fost-i-umferd-i-80-minutur-a-dag-427514>

Höfundur: María Liv Biglio/maria_liv1@hotmail.com

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég mótmæli harðlega áformum um fyrirhugaðar byggingarframkvæmdir í Keldnalandi í Grafarvogi.

Eins og varðandi önnur þéttingaráform Reykjavíkurborgar í Grafarvogi er þetta afleit hugmynd.

Innviðir og gatnakerfi standa ekki undir þeirri fjölgun sem þarna er fyrirhuguð. Varðandi gatnakerfi má setja það sérstaklega í samhengi við fyrirhugaða íbúðarbyggð á Höfða. Hugmyndir um að borgarlína verði lausn sem leiðir af sér bíllaust hverfi eru auðvitað galnar.

Rótgróið hverfi, grænu svæðin og víðátta eru forsenda þess að flestir kaupa sér eign á þessu svæði og það er ekki boðlegt að umturna nánasta umhverfi fólks án aðkomu þeirra sem þar búa.

Þétting byggðar verður að eiga sér stað annarsstaðar en í Grafarvogi.

Höfundur: Oddný Ólafía Sævarsdóttir/oddnyloa@yahoo.com

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Þeir sem búa í Grafarvogi hafa almennt valið sér búsetu hér til að vera nærri óspilltri náttúru og frið sæld. Að ætla að troða byggingum á nær öll græn svæði í hverfinu kemur ekki til greina eða tvöfalda íbúðafjöldann í hverfinu. Að ráðast að lífriki í kringum voginn kemur ekki til greina. Að troða þettri byggð blokka á Keldnasvæðið kemur ekki til greina, hvað þá með ónægum bílastæðum, því það þýðir að bílum verði lagt í aðliggjandi götur. Bíllaus still mun ekki þrífast hér. Það eru ekki allir léttir á fæti og geta komist sinna leiða fótgangandi, hvað þá í íslenskri veðráttu eða komið sinum aðföngum heim. Nú þegar er aðkoma að hverfinu á stundum erfið.

Það er velþekkt að græn svæði og viðsýni er nauðsynlegt fyrir andlega heilsu. Góð birta er okkur nauðsynleg og skuggi af blokkum sem byrgja sól á þá sem fyrir eru í hverfinu er ekki i boði.

Höfundur: Ólöf Kristín Ólafsdóttir/logar@simnet.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég er íbúi í Húsahverfi Grafarvogi og geri alvarlegar athugasemdir við hið gríðarlega byggingarmagn sem áætlað er í Keldnaholti. Alltof fá bílastæði fylgja fyrirhuguðum fjölbýlishúsum sem mun valda íbúum Húsahverfis mjög miklum vanda þegar Keldnabúar munu sækja í bílastæðin þar.

Mikilvægt er að grænt svæði, ekki styttra en 200 m og helst breiðara, verði á milli Húsahverfis og Keldnahverfisins til að minnka líkur á því að Keldnabúar muni leggja bílum sínum í Húsahverfinu.

Hverfið er allt of þétt skipulagt og nægjanleg birta mun ekki berast inn í allar íbúðirnar. Margar lýðheilsurannsóknir sýna fram á mikilvægi dagsbirtu fyrir andlega líðan fólks og það er ólíðandi að Reykjavíkurborg samþykki uppbyggingu á hverfum þar sem íbúar fá ekki notið þeirrar grunnþarfar sem sólarljós er þegar það er til staðar hér á 64 breiddargráðu.

Það verður því miður ekki annað séð en að hverfið sé hannað í dag til annars en að verða að „ghettói“, það þétt og slæm er hönnunin.

Gufuneshverfið var byggt upp á svipaðan hátt, mjög fá bílastæði og loforð um almenningssamgöngur, sem var þverbrotið með þeim afleiðingum að hverfið er eitt bílastæða-kaós í dag.

Í skipulagi fyrir Keldnahverfið í dag er tekið fram að borgarlína skuli vera komin í notkun þegar fyrstu íbúar flytja inn. Í ljósi þess að borgarlína er langt frá því að verða yfirhöfuð að veruleika krefst ég þess að hverfið verði annaðhvort sett á bið þar til borgarlína verður orðin að raunveruleika, eða að hverfið verði hannað upp á nýtt, fyrir fólk sem á bíla.

Ef það var (og er enn) ekki hægt að setja venjulegan strætó í Gufunesið, hvernig í ósköpunum á að vera hægt að setja borgarlínu, sem er ekki búíð að samþykkja að verði yfir höfuð til, í Keldnalandið?

Einnig óska ég eftir því að tillit verði tekið til íbúa Húsahverfis fyrir ofan Keldnaholt svo útsýni þeirra verði ekki raskað. Ég óska eftir að sett verði inn ákvæði um hámarkshæð fyrirhugaðra bygginga í því samhengi.

Ég óska eftir að ósnert náttúra og græn svæði fái mun meira rými og vægi en á núverandi skipulagi.

Ég óska eftir að vogurinn og leirurnar fái vernd gegn raski og að sérfræðingar Náttúrufræðistofnunar Íslands verði hafðir fremstir í flokki í öllu skipulagi þeim tengdum.

Það virðist sem mikilvægi leiranna í vöginum fyrir vetursetufugla og farfugla hafi ekki verið tekið með í hönnun á svæðinu. Oft er sagt að allskonar svæði séu einstök en þessar leirur eru það raunverulega þegar kemur að mikilvægi þeirra fyrir fugla. Þetta er ekki eins og hver önnur strandlengja.

Höfundur: Rakel Jónsdóttir/rakelguide@gmail.com

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Eins og varðandi önnur þéttingaráform Reykjavíkurborgar í Grafarvogi er þetta afleit hugmynd.

Innviðir og gatnakerfi standa ekki undir þessu.

Grænu svæðin og víðátta eru forsenda þess að flestir kaupa sér eign á þessu svæði og það er ekki boðlegt að umturna nánasta umhverfi fólks án aðkomu þeirra sem þar búa.

Þétting byggðar verður að eiga sér stað annarsstaðar en í Grafarvogi.

Íbúar eru flestir á þeirri skoðun að miðað við fyrirætlanir og þær framkvæmdir sem áður hafa átt sér stað í óþökk þeirra sem hér búa væri skynsamlegast að sameinast öðru sveitarfélagi ef ekki er hægt að hreinlega verða að sjálfstæðu sveitarfélagi.

Reykjavíkurborg er tíðrætt um umhverfisvernd, minni umferð og ímyndaða borgarlínu sem er auðvitað ekkert annað en flott orð yfir strætó og því skýtur skökku við að vilja herja á grænu svæðin sem eftir eru. Eins er Grafarvogurinn á klöpp og þær framkvæmdir sem til þyrfti yrðu langt í frá umhverfisvænar.

Afleiðingarnar af þessum áformum yrðu hrikalegar. Umferðarmálin verða í ólestri, verðgildi fasteigna sem fyrir eru mun rýrna vegna þrengsla og skerts útsýnis, leikskólar eru nú þegar sprungnir og bílastæðamálin eru nú þegar slæm.

Burtséð frá hvað þeim sem aldrei hafa búið hér og ætla sér samt að taka ákvarðanir fyrir hönd annarra finnst þá er einkabíllinn nauðsyn fyrir fjölskyldur á landi þar sem veðrið er ófyrirsjáanlegt og almenningssamgöngur lélegar, svo ekki sé minnst á að leikskólamálin eru þess eðlis að fólk þarf að fara með og sækja börn sín um víðan völl fyrir og eftir vinnu sem er oft nánast útilokað fyrir fólk í fullri vinnu.

Ég mótmæli hér með öllum þéttingaráformum harðlega.

Borgaryfirvöldum er ekki stætt á að rýra verðgildi fasteigna annarra og byggja á grænum svæðum í hverfi sem er fullbyggt samkvæmt aðalskipulagi.

Þessi frekja, skammsýni og yfirgangur er til háborinnar skammar og ekki borginni til framdráttar- enda alveg á hreinu að sá gífurlegi fjöldi sem hér býr mun nota sín atkvæði til að koma í veg fyrir að þeir sem standa að baki þessum afleitu hugmyndum hafi ekkert um umhverfi okkar að segja framvegis.

Höfundur: Sandra Dögg Jónsdóttir/sandradoggin@gmail.com

Sent inn þann: 12.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég mótmæli þessu og finnst það ætti að skoða þetta betur. Byggðina skortir aðgengi til og frá hverfinu og mun auka umferðarþunga, inní Grafarvogi og fyrir utan. Svakaleg margar íbúðir/fólksfjölgun sem innviðir eru ekki að fara að ná utan um.

Það vantar mun fleiri bílastæði enda hefur sýnt sig í nýjum hverfum þar sem bílastæði skortir þá myndast troðningur á götum í kring og snjómokstur erfiður.

Ég legg til að frekar aðlaga byggðina að húsahverfi og gera einbýlishús, parhús og raðhús ofarlega í hverfinu með nokkur fjölbýli neðar í hverfinu og minnka þannig þéttingu. Þannig tapast ekki útsýni hjá íbúum sem þegar hafa keypt eldri eignir í hverfinu.

ég legg til að gera betri vegatengingu fyrir bíla í og úr keldnalandinu inn á vesturlandsveg, höfðabakka og jafnvel inn í Húsahverfi.

Nauðsynlegt er að draga úr byggð við fjöruna því þar er dýralíf sem má gjarnan fá að vera í friði. Sem og vinsælt útivistarsvæði Grafarvogsbúa.

Í stuttu máli þá er öll Byggðin alltof þétt, passar engan vegin við arkitektúr í Grafarvoginum, skortir bílastæði og aðgengi að stofnvegum. Sem og alltof mikil nalægð við vögin, og meira að segja út í vögin!

Höfundur: Sif Jónsdóttir/Sifjon86@hotmail.com

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Byggðina skortir aðgengi til og frá hverfinu og mun auka umferðarþunga á víkurveginnum umtalsvert.

Það vantar um 300% aukningu í bílastæðum enda hefur sýnt sig í nýjum hverfum þar sem bílastæði skortir þá myndast troðningur á götum í kring og snjómokstur erfiður. T.d Valshverfið og Smárahverfið nýja.

Ég legg til að frekar aðlaga byggðina að húsahverfi og gera einbýlishús, parhús og raðhús ofarlega í hverfinu með nokkur fjölbýli neðar í hverfinu og minnka þannig þéttingu. Þannig tapast ekki útsýni hjá íbúum sem þegar hafa keypt eldri eignir í hverfinu.

ég legg til að gera betri vegatengingu fyrir bíla í og úr keldnalandinu inn á vesturlandsveg, höfðabakka og jafnvel inn í Húsahverfi.

Einnig má draga úr byggð við fjöruna því þar er dýralíf sem má gjarnan fá að vera í friði.

Í stuttu máli þá er öll Byggðin alltof þétt, passar engan vegin við arkitektúr í Grafarvoginum, skortir bílastæði og aðgengi að stofnvegum. Óháð nýrri strætóakrein þá munu íbúar þurfa tenginu til og frá hverfinu.

Höfundur: Sigurður Egill Sigurðsson/Sigurdur.egill@live.com

Sent inn þann: 24.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Hef áhyggjur af því að aðkoma að grafreit í landi Keldna verði tryggð. Hef verið upplýstur um að skipulagið taki mið af því að heimagrafreiturinn verði ekki á byggingareit heldur á opnu svæði. Grafreiturinn er enn í notkun og var síðast jarðsett í honum sl. sumar. Tryggja þarf aðkomu tækja að garðinum áfram.
kv. Sigurður J. Sigurðsson

Höfundur: Sigurður Jóhann Sigurðsson/sigjohsig@internet.is

Sent inn þann: 01.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Fyrirhuguð er byggð í Keldnalandi fyrir allt að 15.000 manns og fyrir hverja íbúð er áætlað 0,25-1 bílastæði og byggjast öll áform á að Borgarlína flæði þarna í gegn. Þetta er þétting sem er í engu samræmi við nærliggjandi byggð og er algjörlega byggð á draumsýn sem á sér enga stoð í raunveruleikanum. Þetta eru áform sem eru til þess fallin að ganga á eignarrétt íbúa í nærliggjandi hverfum sem mun rýra bæði eignir og lífsgæði þeirra íbúa. Keldnaland er auk þess náttúruperla sem nýtt hefur verið sem útivistasvæði af íbúum Grafarvogs og ætti að friðlýsa um ókomna tíð. Verndun svæðisins til framtíðar mun gera það mun verðmætara heldur en að byggja þarna 15.000 manna byggð í óþökk allra Grafarvogsbúa. Ég mótmæli því öllum áformum sem Reykjavíkurborg hyggst gera í Keldnalandi.

Höfundur: Sigursteinn Stefánsson/sigursteinn@hotmail.com

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég vil koma framfæri mótmælum mínum við því skipulagi sem verið er að kynna á Keldnalandinu. Svæðið er fallett og gott byggingarland og því þarf að vanda vel til verka þegar það er skipulagt og tryggja að þær forsendur sem notast er við séu í sátt við almenning og þá íbúa sem búa á jöðrum þess.

Þessar tillögur eru í engu samræmi við nærliggjandi byggð í Húsa- og Foldahverfum, þar sem fyrir er lágreist byggð. Útfærslan virðist vera of há hús, sem eru byggð alltof þétt. Auk þess virðist sem að bíleigendur séu nánast útilokaðir frá svæðinu þar sem ekki er boðið upp á bílastæði við hús heldur eru þau sett í einhver miðlæg bílageymsluhús. Forsendurnar virðast vera um of þetta byggð og bíllausan lífsstíl, sem er ekki það sem íbúar nærliggjandi úthverfa eru vanir.

Ég legg því til að þetta skipulag verði unnið upp á nýtt frá grunni með breyttum forsendum, sem falla betur að núverandi byggð og lífsstíl íbúa þar.

Höfundur: Stefán Guðlaugsson/stefangu@centrum.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Takk fyrir að bjóða upp á þetta samráð. Tillaga að nýju skipulagi byggðar í Keldnalandi er áhugaverð og gæti farið vel ef tekið er tillit til eftirfarandi athugasemda. Fyrst, vernd fyrir fugla.

Mjög mikilægt er að Grafarvogurinn njóti verndar sem mikilvægur áfangastaður farfugla og fæðustöð. Fjölmargar skýrslur fuglafræðinga liggja fyrir um fjölda tegunda, einstaklinga og fæðu sem þeir finna sér á leirunum. Því miður er búið að raska öllum fjörum í nágrenni vogsins og þessi sú eina sem eftir er á löngu strandsvæði. Hér er lagt til að engin svona laug verði samþykkt og ekki heldur það sem virðast vera einhverjar bryggjur við vegin. Helgunarsvæði fyrir villta strönd og fulglafrið verði stærra en þarna er gert ráð fyrir, og að minnsta kosti í samræmi við fjarlægð frá fjöruborði eins og markast að staðsetningu Grafarvogskirkju og samliggjandi íbúðahúsa.

Á sínum tíma átti að loka veginum fyrir sjávarföllum sem blessunarlega horfið frá því. Að njóta friðsældar við veginn með því dýralífi sem þarna er nú er fágæti innan borgarmarkanna og verður ekki metið til fjár. Minnt er á varúðarreglu náttúruverndarlaga, áforum um stóraukin verndarsvæði samkvæmt samningi um Líffræðilegan fjölbreytileika og vernd svæða á landi og hafi fyrir 2030, allt að 30%. Þetta svæði er mun mikilvægara en mörg önnur strandsvæði í nágrenni borgarinnar sem þó ætti ekki að spilla frekar.

Þá er hér vakin athygli á því að nálægð byggðar við Korpu er hættuleg, bæði á framkvæmdatíma og til frambúðar. Korpa er sjálfbær lax- og silungsveiðiá í borgarlandinu. Helgunarsvæði hennar ber að virða, ekki bara með vísan í lög, heldur með vísan í að rúmt verður að vera um þessa litlu á sem þolir ekki marga streituvalda til viðbótar við þá sem þegar eru við hana. Sambýlið við útivistarfólk virðist ekki koma niður á lífríki árinna en ekki má bæta við. Huga þarf að því að íbúar í nýju hverfi eiga að fá kost á að njóta samvista við villta náttúru í þessum enda hverfisins eins og niður við vog.

Þá að öðru. Fyrirtækið Betri samgöngur hefur fengið umboð til að gera sér Keldnalandið að féþúfu, til að borga fyrir Samgöngusáttmálann. Nýlega var tilkynnt að verðmætið hefði verið uppfært úr 15 milljörðum sem mörgum fannst vel í lagt, upp í 50 til að jafna reikninginn í því sem innviðaráðherra kallaði „lífandi reikningshald“ fyrir Samgöngusáttmálann. Þýðir þetta að núverandi birtingarmynd hverfisins (sem átti að afla 15 milljarða) sé í raun fölsk, og ætlunin sé að bæta hressilega í íbúða- og íbúafjölda miðað við það sem kynnt er? Hvernig gat þessi tekjuöflunarleið meira en þrefaldast á stuttum tíma án þess að breyta skipulagshugmyndum um þéttleika og íbúafjölda? Mikilvægt er að fá þetta á hrein.

Virðingarfyllst,
Stefán Jón Hafstein, Dverghömrur 14, 112 R.

Höfundur: Stefán Jón Hafstein/stefanjon@islandia.is

Sent inn þann: 15.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn vegna máls nr. 1133/2024, Keldur og nágrenni.

Höfundur: Svandís Jónsdóttir/svandisj74@gmail.com

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Nú liggja fyrir áform um breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem snýr að breyttu skipulagi og notkun í landi Keldna og á Keldnaholti.

Í verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats segir orðrétt:

„Gengið er útfrá því að móta og þróa byggð á svæðinu á grunni vinningstillögunnar og tryggja að hið nýja hverfi falli vel að þeirri náttúru og byggð sem er til staðar og í nágrenninu.“

Miðað við fyrirbyggjandi vinningstillögu er ekki að sjá að ofangreindu verði fylgt eftir, nema síður sé. Landssvæðið sem byggðin á að rísa á er um 17% af landssvæðinu sem Grafarvogur er byggður á og samkvæmt tillögunni eiga 11,6 til 15,5 þúsund íbúar að búa á svæðinu. Til samanburðar þá eru þetta um 65% til 86% af heildaríbúafjölda Grafarvogs. **Ég get ekki betur séð en að hér ætli borgaryfirvöld að gjörbreyta yfirbragði hverfisins og valta yfir Grafarvogsbúa með ofurþéttingu byggðar sem á sér enga hliðstæðu.** Hér er verið að neyða uppá okkur miðborgarskipulagi í miðju úthverfi. Maður spyr sig hvort að hugsunin sé að byggja í sátt og samlyndi við núverandi íbúa og náttúru eða hvort að raunverulegur hvati sé í raun allt annar! Ég tel nokkuð ljóst að svo sé.

Gert er ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð verði tveir einstaklingar. Ekki er gert ráð fyrir að bílastæði séu við íbúðarhúsin heldur verður sérstökum bílastæðahúsum dreift víðsvegar um svæðið. Tillagan gerir ráð fyrir 0,5 stæði á hverja íbúð. Þá gerir tillagan ráð fyrir að hægt sé að breyta bílastæðahúsum í íbúðir eða rými fyrir atvinnustarfsemi þegar við hættum að nota bíla! Veruleikafyrirringin er algjör. Við erum að tala um úthverfi, byggð í halla og í mínum huga er nokkuð ljóst að í þessari tillögu hefur algjörlega gleymst að taka tillit til þess veðurfars sem við búum við á Íslandi.

Og í samræmi við aðliggjandi byggð? Nú spyr sú sem ekkert veit né skilur en hefur þó búið í þremur hverfum Grafarvogs; Ríma-, Víkur- og svo nú í Húsahverfinu. Við hvaða aðliggjandi byggð er verið að miða í þeirri tillögu sem hér er lögð fram? Það er gjörsamleg galið að hugsa til þess að það sem birt er hér á neðangreindum myndum sé í huga þeirra, sem að þessari skipulagsvinnu koma, í einhverju samræmi við aðliggjandi byggð!!





Eina ráðið miðað við stöðuna í dag, er eins og áður hefur verið nefnt á íbúafundum þessu tengdu, er að láta þessa framkomnu vinningstillögu FOJAB hverfa þangað sem hún aldrei finnst aftur og byrja upp á nýtt og koma þá fram með hugmyndir sem byggja á samráði við núverandi íbúa og taka raunverulegt mið að aðliggjandi byggð og þeirri fallegu náttúru og lífríki sem við sem búum hér í Grafarvogi erum svo lánssöm að njóta.

Að lokum, við slíkar breytingar sem hér eru fyrirhugaðar er lágmark að birta slíkar tillögur einnig á íslensku til að sem flestir átti sig á því um hvað er að ræða. Á íbúafundum sem haldnir hafa verið hefur verið bent á að margir sem hér búa hafi ekki haft hugmynd um fyrirliggjandi byggingaráform sem er auðvitað óboðlegt og greinilegt að kynning á þessu máli hafi verið verulega ábótavant.

Virðingarfyllt,

Svandís Jónsdóttir, íbúi í Sveighúsum

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Mínar helstu áhyggjur snúa að vel þekktri sviðsmynd. Verktakar byrja að byggja og í aðhaldslausri bjúrókrasíu verða húsin hærri en gengið var út frá í upphafi. Útsýnið selur íbúðir á hæðinni í kringum Völundarhús og því getur það hæglega orðið til raunverulegs fjártjóns ef byggt verður hærra en 1-2 hæðir í minna en 100m radíus frá hringbyggðinni uppi á hæðinni

Annað sem verður að taka til greina, það ætti ekki að byggja of þétt. Hið nýja hverfi, eins og það er teiknað upp í vinningstillögunni, eykur of mikið á farþegaflutninga út á einbreiðan Víkurveginn.

Húsahverfið í Grafarvogi er einstaklega vel skipulagt svæði. Góðir göngustígar, fjölbreytt byggð og samgöngur auðveldar. Vinningstillagan hljóðar upp á of þetta byggð, gjörsnauða af þeim fjölbreytileika sem einkennir úthverfin. Allt virðist stefna í sömu hörmung og Valshverfið og hina nýju Vogabyggð, skuggahverfi sem enginn nýtir. Betra hefði verið að halda samskonar skipulagi og er þegar í hverfinu, fækka íbúðum og halda í vistvæn svæði.

Höfundur: Tómas Kristjánsson/tomas@isiminn.is

Sent inn þann: 28.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Að mínu mati er nauðsynlegt að endurskoða fjölda bílastæða og íbúðamagn í Keldnalandi. Veðurfar og vegalengdir eru með þeim hætti að útilokað er annað en a.m.k. 1 bílastæði þurfi pr. íbúð. Annað er óskhyggja. Ef ekki verða gerðar breytingar á fyrirbyggjandi tillögu munu íbúar einfaldlega leggja í nærliggjandi götum, eins og reynslan sýnir varðandi Gufunesbyggðina og Mosaveg. Fram hefur komið að ekki verði hægt að keyra úr Keldnalandi og í nærliggjandi hverfi, t.d. Húsahæð (oft vísað í sem Kuðunginn), en það verða eðlilega göngustígar og því hæg heimatökin að leggja bifreið þar og ganga í Keldnalandið. Þá ber að hafa í huga að veður geta verið válynd (þetta er hverfi 112 en ekki 101) og foreldrar með ung börn, sem og eldri borgarar, ganga ekki langar leiðir í hríðarbyl til að nýta sér Borgarlínuna.

Einnig er nauðsynlegt að a.m.k. 200 metra fjarlægð verði frá núverandi girðingu Keldnalandis og að fyrstu húsum.

Margt er með ágætum í fyrirbyggjandi tillögum, en að ráðast í slíkar framkvæmdir án verulegs samráðs við íbúa í Grafarvogi (sem allt of oft gerist eins og þekkt er) mun leiða til óþarfa árekstra og ágreinings sem orsakast af fyrirhyggjuleysi við skipulagsgerðina.

Ósk okkar íbúa er að skipulag Keldnalandis verði hannað og byggt af raunsæi en ekki óskhyggju, sem því miður einkennir núverandi hugmyndir að of miklu leyti.

Höfundur: Tryggvi Jónsson/tryggvi@selver.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Eg mótmæli harðlega þessari ætlun borgarinnar, þetta verða skert lífsgæði okkar hér í Grafarvogi. Það er nauðsyn að hafa græn svæði, og þetta er göngusvæði mjög margra íbúa hér bæði með gæludýrin sín og einnig fara margir í göngutúra. Eg verð fyrst að nefna að með ætlun ykkar þá eru þið að útiloka strax tvo hópa, eldri borgara og öryrkja því flest í þeim hop þurfa bil en kannski álitid mið þa góða réttlausar. Þið talið um öryggi en hver er öruggur með að hleypa börnum sínum út einum, í öskrandi umferð á alla kanta. Nú barna folkið þurfa ni flest bil og á fólk þá að bera innkaupapoka og lítil börn heim, því þið ætlið að setja bilahús sem verða ekki fri varla þá fyrir unga fólkið því kostnaður þeirra hækkar verulega og verða þau ekki alveg við heimili fólks. Þarna ætlið þið að hafa malbik út um allt hljóðmengun og önnur mengun mikil. Svo munið þið byggja skuggahverfi eins og víða sest í dag þar sem birta nær ekki inn um glugga, því það er byggt svo hátt og nálægð húsa allt of mikil og byggt þannig að dil sest ekki í gördum því við vitum öll að skuggi nær jafn langt inn á lóð og hæð húsa er. Öll loforð um hæð húsa mun ekki standast eins og fólk hefur bent á og ég nefni bara 1 dæmi, eldri manna Blikinn í Seljahverfi sem í samtali við fólk var sagt að yrðu 4 hæðir en þær enduðu í 7 eða 8. Því miður er erfitt að treysta neinu sem lofað er, folk talar um að erfitt sé að fá svör frá ykkur um lokafjölda íbúa leikskóla eða bara um nokkuð sem tengist bæði keldnalandi og þéttingu hverfa. Við íbúar teljum að þið ætlið að fjármagna ykkur með þessum gjörning nú með því að valta yfir okkur, því ef við vildum búa á malbiki þá hefðum við farið í 101. Það ætti að Beta sjálfsögð krafa um að kjósa um borgarlinu því við verðum látin borga þann reikning. Við verðum alfrei bíllaus þjóð enda kuldi nánast allan ársins hring það eru billsusar blekkir næði í spöng og í Grafarholti en allir eru á bil og leggja þau út um allt. Í nágrennalöndum er bíll val og ætti það að vera eins hér en þar eru underground sporvagnar og gott veður frá mars til okt sol og blíðu og allstaðar sest í græna bletti. Umferð er erfið nú en þið ætlið ykkur að þyngja hana um meira en helming ekki er um meina þjónustu hér um að ræða hverfin eru að yngjast þó ekki öll börn séu komin inn í skóla. Það er til háborinnar skammar af ykkur að benda á kirkjugarðinn sem okjar græna svæði þar vill folk fá næði með ástvinum sínum. Hvernig væri að borga skuldir í stað þess að auka í þær með lanum sem verða óhagstæð út af skuldum

Höfundur: Dóra Björk Harðardóttir/thora.hardardottir@gmail.com

Sent inn þann: 07.11.2024, **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Ég mótmæli harðlega allri þéttingu í Grafarvogi. Innviðir og gatnakerfi standa ekki undir þessu. Grænu svæðin og víðátta eru forsenda þess að ég keypti mér eign í Grafarvogi. Rannsóknir sýna að þau dragi úr þunglyndi og einmanaleika. Þétting byggðar á að eiga sér stað þar sem íbúar vilja fá hana og eru nú þegar að óska eftir henni eins og Úlfarsfellslandinu. Reykjavíkurborg er tíðrætt um umhverfisvernd og ætti frekar að einbeita sér að því að friðlýsa Grafarvoginn sjálfan, bakka hans og umhverfið til að vernda dýralífið sem þar er. Það mér talað um minni umferð með borgarlínu en ég hef ekki enn hitt einn Reykvíking sem hefur áhuga á að nýta sér hana en mjög marga sem vilja hafa bílastæði við húsin sín sem verður ekki mikið um í þessu hverfi. Þetta hverfi var alltaf hugsað sem sérbýlahverfi, ekki blokka þéttingu. Þannig mætti byggja það, afmarkað af götunum í kring og ekki alla leið niður í Grafarvoginn sjálfan. Ég mótmæli því harðlega að láta það ná langleiðina niður að Korpu en þar er mikið útivistasvæði og gönguleiðir fyrir íbúa í yndislegir náttúru í miðri borg. Það er aðrdráttarafl Grafarvogsins, náttúran í miðri borg.

Ég mótmæli hér með öllum þéttingaráformum harðlega. Borgaryfirvöldum er ekki stætt á að rýra verðgildi fasteigna annarra og byggja á grænum svæðum í hverfi sem er fullbyggt samkvæmt aðalskipulagi.

Höfundur: Þóra Þórsdóttir/Starengi106@gmail.com

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

SVFR vill að tryggt sé að ekki sé þrengt að lífríki í kringum Úlfarsá/Korpu og tryggt sé að skipulag raski hvorki hrygningu né búsvæðum fiska með skipulagðri ljósmengun frá gönguleiðum eða vinnu við ána á verktíma. Einnig er mikilvægt að tryggja að framkvæmdir við árbakkann séu í lagmarki og alls engar framkvæmdir á veiðitímabilinu sem er frá miðjum júní og helst út september.

SVFR gerir athugasemdir við nálægð uppbyggingarsvæðis við ána en uppbyggingarsvæðið nær inn á skilgreint opið svæði við ána og jafnvel alveg að árbakkanum í NA-horni svæðisins (mynd 11 í verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats). Áin er einstök laxveiðiá í þéttbýli og bakkar hennar eru mikilvægt útivistarsvæði. Halda ætti um 100 m bakka án byggðar við ána til að draga úr truflun byggðar og ljósmengunar á lífríkið.

F.h. Stangaveiðifélags Reykjavíkur
Ingimundur Bergsson

Höfundur: Ingimundur Jón Bergsson/ingimundur@svfr.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Eftirfarandi umsögn er send inn fyrir hönd **Veiðifélags Úlfarsár**.

Veiðifélag Úlfarsár gerir ekki athugasemdir við verklýsingu umhverfismats, telur það taka á þeim þáttum sem varða náttúru og vatnafar árinna sem matið þarf að innifela.

Veiðifélagið gerir hins vegar athugasemdir við nálægð uppbyggingarsvæðis við ána en uppbyggingarsvæðið nær inn á skilgreint opið svæði við ána og jafnvel alveg að árbakkanum í NA-horni svæðisins (mynd 11 í verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats). Áin er einstök laxveiðiá í þéttbýli og bakkar hennar eru mikilvægt útivistarsvæði. Halda ætti um 100 m bakka án byggðar við ána til að draga úr truflun byggðar og ljósmengunar á lífríkið.

F.h. stjórnar Veiðifélags Úlfarsár
Guðmundur B. Friðriksson
ritari stjórnar

Höfundur: Guðmundur Benedikt Friðriksson/gudmundur.b.fridriksson@reykjavik.is

Sent inn þann: 11.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Friðþjófur Arnar Árnason/fridthjofur.arnason@hafogvatn.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:** Hafrannsóknastofnun



HAFRANNSÓKNASTOFNUN

Rannsókn- og ráðgjafarstofnun hafs og vatna

Reykjavíkurborg
Þuríður María Guðmundsdóttir
Borgartún 12 - 14
105 Reykjavík

Hafnarfjörður 14.11.2024
Mál: 2024-09-0308

Efni: Umsögn, Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 – landnotkun og þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis.

Með tölvupósti dagsettum 20.09.2024, sem barst gegnum skipulagsgátt, óskaði Reykjavíkurborg eftir umsögn Hafrannsóknastofnunar vegna breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR040). Fyrirhuguð breyting varðar landnotkun og þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis. Meðfylgjandi gögn voru verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismats, auk vinningstillögu FOJAB og forsendugreiningar ALTA-ráðgjafa frá 2021.

Svæðið sem um ræðir nær yfir Keldur og Keldnaholt. Tvö vatnsföll, Grafarlækur og Korpa/Úlfarsá eru á áhrifasvæði skipulagssvæðisins og einnig Grafarvogur sem flokkast sem strandsjór. Korpa er flokkuð sem eitt vatnshlot (104-826-R) og Grafarvogur tilheyrir strandsjávarhloti (104-1303-C) sem nær einnig yfir Elliðaárvog og innri sund. Grafarlækur er ekki skilgreindur sem sérstakt vatnshlot.

Leirurnar í Grafarvogi eru á Náttúruminjaskrá en þær eru einn mikilvægasti viðkomustaðar farfugla, einkum vaðfugla, á höfuðborgarsvæðinu. Þar eru mikilvægar fjöruvistgerðir, búsvæði fugla og ein af fáum óröskuðum leirum höfuðborgarsvæðisins. Fjörusvæði Grafarvogs eru eitt fárra svæða á norðurströnd Reykjavíkur þar sem fjörur eru ósnortnar en fjörusvæðið utan Gullinbrúar er meira og minna manngerðar uppfyllingar. Árið 2021 lagði Reykjavíkurborg það til við Umhverfisstofnun að Grafarvogur innan Gullinbrúar yrði friðlýstur og er það mál í ferli. Ekki er vitað til að birtar hafi verið niðurstöður rannsókna á botndýralífi en gerðar hafa verið rannsóknir á fari laxaseiða og sjóbirtings um strandsvæði utan við Elliðaár, þar með talið göngur inn í Grafarvog. Verið er að vinna úr niðurstöðum þeirra rannsókna og fyrstu niðurstöður sýna fram á að sjóbirtingur úr Elliðaáam nýti sér Grafarvog meðan á sjávarðvöl yfir sumarið stendur.

Korpa/Úlfarsá er einnig á náttúruminjaskrá ásamt 200 m breiðum bakka beggja vegna árinna. Í Korpu er stunduð stangveiði á bæði laxi og urriða. Vatnasvið Korpu frá Úlfarsárdal til sjávar er mjög raskað vegna byggðar og mannvirkja tengdum byggð. Korpa er tiltölulega lítið vatnsfall sem getur orðið mjög vatnslítið í þurrkatíð og gera má ráð fyrir að vistkerfi hennar sé viðkvæmt fyrir röskun. Rannsóknir hafa verið gerðar á lífríki og efna/eðlisfræði Úlfarsá og ástand fiskstofna hefur verið vakt að reglulega frá

árinu 1999 (Friðþjófur Árnason og Fjóla Rut Svavarsdóttir 2021). Úlfarsá hefur ekki verið ástandsflokkuð í samræmi við vatnatilskipun.

Grafarlækur er stutt vatnsfall sem rennur til sjávar innst í Grafarvogi. Rannsókn fór fram í Grafarlæk árið 2022 með það að markmiði að afla grunnupplýsinga um lífríki og efnasamsetningu lækjarins. Helstu niðurstöður rannsóknarinnar sýndu að vistkerfið er óvenjulegt og víkur töluvert frá því sem búast mætti við í óröskuðu straumvatni á Íslandi. Vistfræðileg ástandsflokkun byggð á niðurstöðum rannsóknarinnar bendir til þess að Grafarlækur sé ekki í viðunandi ástandi eins og það er skilgreint í lögum um stjórn vatnamála nr. 36/2011 (Iris Hansen o.fl. 2023).

Hafrannsóknastofnun leggur áherslu á að strand- og leirusvæðum í Grafarvogi verði ekki raskað og bakkasvæðum næst fjörunni verði einnig haldið ósnortnum. Mikilvægt er að byggð og mannvirki henni tengd sé haldið í góðri fjarlægð frá árbökkum Korpu og Grafarlækjar og gróðri næst bökkum verði ekki raskað. Gróið svæði meðfram árbökkum („buffer zone“) er mikilvægt og þjónar sem sía á setagnir, áburð og ýmis efni sem annars ættu greiða leið út í árvatnið. Aukinni byggð fylgir áhætta fyrir lífríki ferskvatns og strandsjávar (t.d. mengun, breyting á farvegum, breyting á rennsli, framandi lífverur og ljósmengun) og mikilvægt er að skipulag taki tillit til þessara þátta. Jákvaett er að hugað sé að blágrænum lausnum við meðhöndlun yfirborðsvatns eins og fram kemur í verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismats.

Hafrannsóknastofnun bendir einnig á lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Í umsögn Umhverfisstofnunar um þessa breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er fjallað ítarlega um það atriði.

Heimildir

Friðþjófur Árnason og Fjóla Rut Svavarsdóttir. 2021. Vöktun á stofnum laxfiska í Úlfarsá 2020. Hafrannsóknastofnun. HV 2021-47.

Iris Hansen, Eydís Salome Eiríksdóttir, Friðþjófur Árnason og Eydís Heiða Njarðardóttir. 2023. Lífríki og vistfræðilegt ástand í Grafarlæk. Hafrannsóknastofnun. HV 2023-30.

F.h. Hafrannsóknastofnunar

Friðþjófur Árnason

Iris Hansen

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Svava Svanborg Steinarsdóttir/svava.s.steinarsdottir@reykjavik.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 1133/2024 í skipulagsgátt, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni

Vísað er til máls nr. 1133/2024 í skipulagsgátt, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að ávarpa mögulega urðun dýrahæja á skipulagssvæðinu. Umhverfisstofnun (UST) hefur borist ábending inn í gagnagátt um mengaðan jarðveg um mögulegar miltisbrandsgrafir í landi Keldna. HER hefur einnig fengið ábendingar um að urðuð hafi verið dýrahæ í tengslum við starfsemi á tilraunastöðinni Keldum en ekki kom fram hvort um væri að ræða sýkt dýr. Gera þarf forkönnun á svæðinu og reyna að afla nánari upplýsinga um möguleg urðunarsvæði. Ljóst er að gæta þarf fyllstu varúðar við könnun á svæðinu sem og við hreinsun og förgun dýrahæja. Nauðsynlegt er að vinna málið í nánú samráði við Matvælastofnun (MAST), HER og UST til at tryggja öryggi, rétt vinnubrögð og fullnægjandi farveg fyrir úrgang.

Að mati HER er einnig hættu á því að mengaður jarðvegur sé á skipulagssvæðinu. Árið 2002 fékk HER upplýsingar frá fyrrum starfsmönnum á Rannsóknastofnun landbúnaðarins (RALA) um að úrgangur frá rannsóknastofum í Keldnaholti hafi verið urðaður í gryfju í nágrenni húsanna. Ekki fengust upplýsingar um nákvæma staðsetningu þessarar gryfju en fram kom í ábendingunni að í gryfjunni hafi farið efnaúrgangur, lífrænn úrgangur auk ýmis annars úrgangs sem til féll við starfsemina. Mögulega voru fleiri en ein gryfja notuð. HER leitaði upplýsinga um í hvaða farveg samsvarandi úrgangur hefði farið frá tilraunastöðinni að Keldum en ekki fengust fullnægjandi upplýsingar um það. Þar sem Keldur, eins og Keldnaholtið, var á sínum tíma fjarri byggð og almennri þjónustu má leiða líkum að því að einhver urðun á úrgangi hafi farið þar fram umfram mögulega urðun dýrahæja sem rædd var áðan. Framkvæma þarf forkönnun á svæðinu og í kjölfarið fara í sýnatökur ef möguleg menguð svæði finnast. Finnist mengun ekki áður en uppbygging hefst þarf að gera ráð fyrir því í útboðsgögnum og framkvæmdaleyfum að mögulegt sé að slík mengun sé til staðar og skilyrða þarf að haft sé þegar samband við HER ef grunur er um að komið sé niður á mengun.

Samkvæmt verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats er fyrirhugað að nota blágrænar ofanvatnslausnir til að draga úr beinni losun á ofanvatni út í Grafarvoginn og skila vatni aftur inn í náttúrulega ferla. Í dag er ofanvatn leitt um nokkrar útrásir beint út í Grafarvoginn, auk



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Þess sem ofanvatnslögn opnast til móts við Stórhöfða 37 og myndar frárennslisvatnið læk sem rennur eftir hlíðinni niður í vögin. Þá rennur Grafarvogslækur niður frá uppsprettu í Grafarholti og rennur til sjávar í botni vogsins. Umtalsverðar áskoranir hafa verið vegna mengunar sem hefur verið að berast í þessa læk og ofanvatnsútrásir. Í Grafarvogslækinn rennur m.a. ofanvatn frá hluta Hálsahverfis beggja vegna Suðurlandsvegar og hafa bæði komið upp mengunaróhöpp þar sem mikið magn olíu hefur borist í lækinn auk þess sem einhver dreifð losun virðist eiga sér stað. Sterk leysiefnalykt hefur ítrekað fundist af læknum og í einhverjum tilvikum sést brák. Ofanvatnslækur sem rennur niður frá Stórhöfða hefur oft verið mengaður. Mengun hefur verið margvísleg, s.s. froða frá hreinsiefnum, leysiefnalykt, olía, litarefni og matarúrgangur. Þá hefur gerlamengun verið mæld í ofanvatnsútrásunum í Grafarvöginum sem stafar af rangtengingum skólps yfir í regnvatn. HER hefur í samvinnu við Veitur unnið að því að koma í veg fyrir að mengun berist í vögin með ofanvatni en vegna stærðar ákomusvæðis getur reynst erfitt eða ómögulegt að finna uppruna. Grafarvogur er metinn undir talsverðu álagi vegna þessarar ofanvatnsmengunar

Ljóst er að bæta þarf meðhöndlun ofanvatns sem rennur út í Grafarvog með því að koma fyrir hreinsibúnaði og myndu blágrænar ofanvatnslausnir vera mikilvægur hlekkur í slíkri hreinsun. Mælt er sérstaklega með því að ofanvatn sé forhreinsað með blágrænum ofanvatnslausnum áður en því er veitt í settjarnir til að auka hreinsun og bæta virkni tjarnanna. Skoða þarf ofanvatnsmál á skipulagssvæðinu í samhengi við þær áskoranir sem þegar eru til staðar á svæðinu og hanna ofanvatnslausnir í samræmi við það. HER vill benda á að í úrskurði Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum mislægra gatnamóta Hringvegar, Víkurvegar og Reynisvatnsvegar að Reynisvatni frá árinu 2000 er tilgreint að setja eigi settjörn til hreinsunar á ofanvatni í Grafarvogi og skuli hönnun, hreinsun og viðhald vera í samráði við HER og páverandi Náttúruvernd ríkisins. Umrædd settjörn var aldrei byggð en HER tók málið upp árið 2022 vegna ábendinga íbúa um ákvæði úrskurðarins og beindi því til Veitna ohf. sem hefur skoðað hönnun og mögulega staðsetningu. Horfa þarf til þess við skipulag og uppbyggingu á svæðinu að rými þarf að vera fyrir settjörn sem uppfyllir kröfur úrskurðarins auk þess sem líklegt er að fleiri tjarnir þurfi til að tryggja viðunandi og heildstæða hreinsun ofanvatns.

Hvað varðar þann hluta uppbyggingarsvæðisins sem liggur að Úlfarsá vill HER benda á að lágmarksfjarlægð mannvirkja frá ánni ætti að vera 50 m sem er sú stefnumörkun sem sett var í aðalskipulag sem verndarsvæði áa og vatna. Heilbrigðisnefnd Reykjavíkur setti árið 2000 viðmiðunarmörk um 100 m fjarlægð mannvirkja við ár og vötn. Skoða þarf vel aðstæður þegar ákvörðuð er hæfileg fjarlægð nýrrar byggðar frá ánni. Úlfarsá var ástandsflokkuð árið 2009 í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Skv. reglugerðinni er sveitarfélögum skylt að halda ástandi vatns í sama ástandi og við flokkun eða bæta ástand þess ef það fyllir ekki kröfur, ekki er heimilt að láta gæði vatnsins rýrna. Mikilvægt er því að meta hugsanleg áhrif framkvæmda og byggðar á ánni og gera þarf ráð fyrir hreinsun ofanvatns, ekki bara með blágrænum ofanvatnslausnum heldur einnig frekari hreinsibúnaði t.d. settjömum, olíuskiljum og sandskiljum. Fyrirhuguð uppbygging má ekki rýra vatnsgæði.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Grafarvogurinn nýtur hverfisverndar, hann er á náttúruminjasrá og auk þess er vinna hafin við friðlýsingu hans. Leirurnar fyrir botni hans eru mikilvæg fæðuöflunarsvæði fyrir fugla en fuglalíf á svæðinu er fjölbreytt og mikið. Mikilvægt er að fyrirhuguð uppbygging raski ekki náttúru og lífríki vogsins og stangist ekki á við kröfur sem gerðar eru vegna verndunar. Í verðlaunatillögu er gert ráð fyrir mannvirkjum sem ná út á leirurnar í vognum, m.a. “eco pool” og einskonar pallur/bryggja þar sem í gögnum virðist gert ráð fyrir að unnt sé að sigla að. HER telur að slík mannvirki væru ógn fyrir lífríki vogsins, bæði á framkvæmda- og rekstrartíma. Grafarvogurinn er mjög grunnur og leirur standa á þurru á fjöru, ekki er því raunhæft að gera ráð fyrir útivist í formi siglinga á þessum stað. Mikið rask myndi fylgja því að setja niður undirstöður fyrir mannvirki auk þess sem þau myndu rýra búsvæði fyrir botndýr og minnka fæðuframboð fyrir fuglalíf. Á rekstrartíma myndi umferð fólks um svæðið valda truflun fyrir fuglalíf. HER mælið í ljósi ofangreinds með því að fallið verði frá hugmyndum um mannvirki sem skaga út í veginn.

Hluti fyrirhugaðs uppbyggingarsvæði liggur að stórum umferðargötum, Vesturlandsvegi og Víkurvegi. Hafa ber í huga við gerð skipulags að tryggja að skilyrði reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða séu uppfyllt. Sé ekki unnt að ná hámarkshljóðstigi skv. töflu 1 í viðauka hávaðareglugerð þurfa skipulagsyfirvöld að beita undanþáguákvæði í 5. gr. hennar en þá þarf að taka fram í skilmálum skipulags að beita eigi slíkri undanþágu. Lágmarkskrafa fyrir íbúðir er flokkur C skv. íslenskum hljóðvistarstaðli og þurfa íbúðir að hafa eina hljóðláta hlið þar sem hávaði fer ekki yfir 50 dB(A). Þá bendir HER á að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð þarf að uppfylla kröfuna um að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A).

Einnig þarf að horfa til þess að loftmengun meðfram stórum umferðargötum er umtalsverð. HER hafði loftgæðamælistöð árið 2014 við leikskólann Sjónarhól við Völundarhús 1 og sýndu mælingar hækkuð svifryksgildi í tengslum við umferðartoppa. Æskilegt væri að setja skilyrði um trjágróður milli byggðar og stórra umferðargatna til að draga úr svifryksmengun.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri



Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Veitna.

Í flípanum umsagnaraðili hér fyrir neðan er HS veitur en ekki Veitur ohf

Höfundur: Helga Rún Guðmundsdóttir/helgarg@veitur.is

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 14. nóvember 2024

Efni: Umsögn Veitna um skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðar breyting á AR 2040 – Keldur og nágrenni
Mál 1133 /2024

Veitur hafa fengið til umsagnar skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðar breyting á AR 2040 – Keldur og nágrenni. Fyrirhuguð breyting varðar landnotkun og þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis. Við mótun breytingartillagna fyrir Keldur og Keldnaholt verður einnig horft til þróunar byggðar á nærliggjandi svæðum og einkum þeim sem eru innan áhrifasvæðis Borgarlínu í austurhluta borgarinnar. Jafnhliða því er lögð fram áætlun um hvernig standa skuli að umhverfismati breytinganna, sbr. lög nr. 111/2021.

Veitur eiga og reka hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu og rafmagnsveitu í Reykjavík og hafa verið í góðu samráði vegna uppbyggingar á Keldnalandi og nágrenni.

Mikilvægi er að gert sé ráð fyrir aðkomu veitulagna snemma í skipulagsferlinu. Gera þarf grein fyrir hvaðan stofnlagnir koma að hverfinu og hvar sé gert ráð fyrir tengipunktum ásamt að gera grein fyrir magni sem er áætlað vegna uppbyggingar.

Veitur meta mikils það góða samráð sem hefur átt sér stað og eru reiðubúnar í áframhaldandi samstarf á öllum stigum skipulagsins.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats á þessu stigi.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Helena Stefánsdóttir/helena.stefansdottir@reykjavik.is

Sent inn þann: 18.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Reykjavíkurborg

Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
b.t. Þuríður María Guðmundsdóttir

15.nóv.2024

Mál nr.1133/2024

Efni: Lýsing – Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni - Rammahluti aðalskipulags

- Landvernd metur Grafarvog sem mikilvægan hlekk í að viðhalda fjölbreyttu fuglalífi í höfuðborginni en þar gegna leirurnar lykilhlutverki sem viðkomu- og fæðuöflunarstaður. Nú þegar hefur um 85% af náttúrulegum fjörum við höfuðborgarsvæðið verið raskað með óafturkræfum hætti vegna landfyllinga. Það sem eftir stendur óraskað verður því sjálfkrafa verðmætara.
- Minnt er á varúðarreglu náttúruverndarlaga og mikilvægt er virða samkomulag sem Ísland er aðili að um líffræðilegan fjölbreytileika. Leirurnar í Grafarvogi eru í því tilliti sérstaklega mikilvægar og þeim ætti því alls ekki að spilla meira en orðið er.
- Sú aðalskipulagsbreyting sem liggur hér til umsagnar mun að óbreyttu ganga gegn verndargildi svæðisins.
- Helgunarsvæði Korpu ber sömuleiðis að virða en á það hefur verið gengið um of.
- Mikilvægt er að samspil manns og náttúru fái áfram að vera til staðar við Grafarvoginn þar sem íbúar og gestir að geta átt þess kost að njóta áfram aðgengis að villtri náttúru.
- Landvernd áréttar því þau áform sem hafa verið uppi um friðlýsingu Grafarvogs en sú verndun snýr að því að viðhalda náttúrulegu ástandi Grafarvogs, en vogurinn er nú þegar skráður á b hluta náttúru-minjaskrá og er alþjóðlega einn mikilvægasti viðkomustaður vaðfugla á höfuðborgarsvæðinu.

Landvernd fer þess hér með vinsamlega á leit að fullt tillit verði tekið til þeirra friðlýsingaáforma sem uppi eru á leirunum við Grafarvog og Reykjavíkurborg leiti því atbeina viðkomandi stofnunar svo koma megi í veg fyrir að ágengar framkvæmdir raski þeim friðlýsingaráformum sem sett hafa verið fram til verndar þessu mikilvæga fuglasvæði.

Með vinsemd og virðingu,
f.h. stjórnar Landverndar

Þorbjörg Eva Erlendsdóttir, framkvæmdastjóri

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Henný Helga Hafsteinsdóttir/henny@minjastofnun.is

Sent inn þann: 04.11.2024 , **Fyrir hönd:** Minjastofnun Íslands



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 4. nóvember 2024
MÍ202409-0093/ 6.08 / 0645

Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágr.
henny@minjastofnun.is

Efni: Keldur og nágrenni – Rammahluti aðalskipulags

Minjastofnun barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 19. september 2024 þar sem fram kom að Reykjavíkurborg óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats vegna breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, mál nr. 1133/2024. Hægt var að hlaða niður greinargerð *Keldur og nágrenni – Rammahluti aðalskipulags* sem unnin var af Reykjavíkurborg. Um er að ræða fyrsta skrefið í kynningar- og samráðsferli um breytt skipulag í landi Keldna. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um skilgreiningu rammahluta aðalskipulags: „Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætla.“

Í kafla 4 í greinargerðinni er fjallað um þau skipulagsákvæði sem eru til endurskoðunar. Mótun breytingartillagna mun ná til eftirfarandi svæða og áhrifasvæða:

- Keldnaland og nágrenni (sjá. mynd 15).
- Áhrifasvæði Borgarlínu - Krossamýrartorg-Keldnaholt, sem liggur um Stórhöfða og miðsvæðið Höfðar M4b (sjá mynd 14).
- Áhrifasvæði Borgarlínu - Keldnaholt-Korputorg-Háholt, sem liggur meðal annars í jaðri miðsvæðis M9 við Korputorg (sjá mynd 14).
- Áhrifasvæði í austurhluta Reykjavíkur, m.a. núverandi hverfi Grafarvogs og byggingarsvæði meðfram Vesturlandsvegi. (vantar kort/skýringarmynd).

Í kafla 5 er fjallað um mat á umhverfisáhrifum breytinganna og matslýsingu. Settar eru fram tvær matsspurningar varðandi menningarminjar og borgarvernd og vísað er í borgarverndarstefnu AR2040, lög um menningarminjar, minjavefsjá og fyrirbyggjandi húsakönnun Borgarsögusafns.

Í viðauka 8.1, Ritskrá, kemur fram að fyrir liggja gögn Borgarsögusafns frá 2024 um kortlagningu á fornleifum á Keldnalandi, en þau gögn hafa ekki borist Minjastofnun Íslands.

Í viðauka 8.5, *Keldnaland - Forsendugreining fyrir gerð rammaskipulags*¹, er fjallað um menningarminjar og segir að saga svæðisins og náttúra sé einstök. Þar séu hús sem hafa byggingarsögulegt- og listrænt gildi og þekktar séu yfir 30 fornleifar á svæðinu, auk yngri minja og herminja og að svæðið hafi sérstakan staðaranda.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.

¹ Unnið af ALTA-ráðgjöfum í nóvember 2021 fyrir Betri samgöngur ohf. skýrsla nr. A 1541-013-U04

Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Svæði a) Keldnaland og nágrenni

Eins og fram hefur komið liggur ekki fyrir fornleifaskráning fyrir svæðið. Fyrir liggur skýrslan *Keldur og Keldnaholt – Húsakönnun*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2022, skýrsla nr. 222. Sú skýrsla tekur til þess hluta skipulagsins sem merkt er a) hér fyrir ofan og er í samræmi við núgildandi kröfur Minjastofnunar Íslands um skráningu húsa og mannvirkja. Samkvæmt þeirri skýrslu eru skráð 29 hús eða húseiningar, reistar á tímabilinu 1920-2009. Af þeim eru tvö sem falla undir verndarákvæði laga nr. 80/2012 um menningarminjar:

- Keldnavegur 5 (byggt 1960). Rannsóknarhús II sem var friðað 6. maí 1999 og er því friðlýst bygging skv. 18. gr. laganna. Friðlýsingin tekur til ytra borðs og fastra innréttinga á bókasafni. Í 9. gr. laganna er áskilið að húsafríðunarnefnd fjalli um breytingar á friðlýstum húsum.
- Keldnavegur 23 (byggt 1920) er friðuð bygging samkvæmt 29. gr. laganna. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Í húsakönnuninni er lagt til að sett verði hverfisvernd á húsaþyrpingu á svæði Keldna í gulum flokki (samstæður húsa og heildir) af þeim húsum er auk þess lagt til að tvö hús verði vernduð í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götumyndir) ásamt tveimur húsum á Keldnaholti. Sjá nánar umfjöllum um þessi hús í skráningarskýrslunni kafla 2.3.4.3. Minjastofnun tekur undir þær tillögur.

Auk þess má nefna að Minjastofnun er með til skoðunar hvort gera skuli tillögu að friðlýsingu í landi Grafar, sunnan Keldnaland. Þau áform verða unnin í samráði við Reykjavíkurborg.

Minjastofnun Íslands fer fram á að unnin verði fornleifaskráning fyrir skipulagssvæðið sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012. Stofnunin tekur undir tillögu Borgarsögusafns Reykjavíkur um hverfisvernd á svæði Keldna.

Til að Minjastofnun geti veitt umsögn um áhrifasvæði borgarlínu svæði b) og c) ásamt byggingarsvæði meðfram Vesturlandsvegi svæði d), þarf að senda stofnuninni ítarlegri gögn sem sýna nánari afmörkun þessara svæða. Þegar fornleifaskráning liggur fyrir skal senda Minjastofnun skipulagsgögnin til umsagnar.

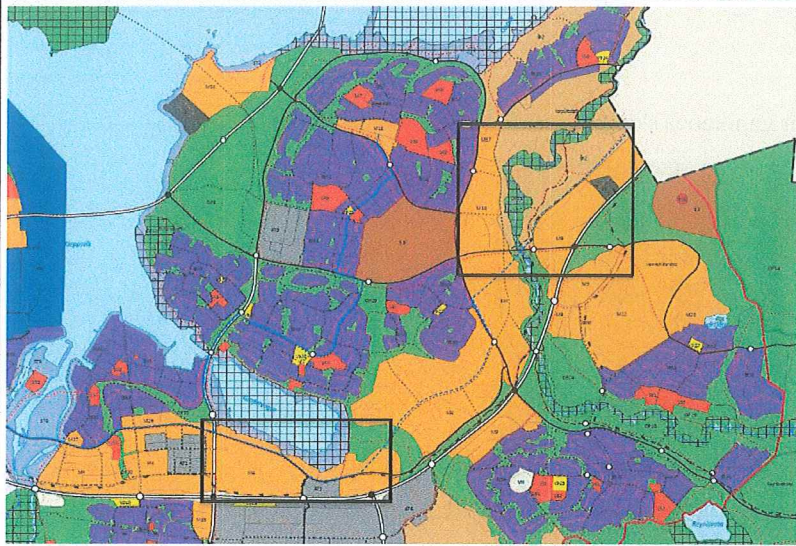
Virðingarfyllst,


Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.


Þor Hjaltalín
Sviðsstjóri minjavarðasviðs

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærnlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Myndir 14 og 15 úr verklýsingu:



Mynd 14. Landnotkunarsvæði sem verða mögulega einnig til endurskoðunar í aðalskipulagsvinnunni. Hér er einkum verið að horfa á svæði sem eru innan áhrifasvæðis Borgarlínu og í grennd við fyrirhugaðar bílstöðvar. Sjá skýringar landnotkun í Viðauka 8.2.



Mynd 15. Afmörkun skipulagsvæðis í landi Keldna og nágrennis. Helldarstærð er um 150 ha, þar af um 117 í landi Betri samgangna. Á myndinni er einnig sýnd afmörkun uppbyggingarhverfa skv. vinningstillögu, sem taka yfir um 65 ha. Við mótun skipulags á svæðinu er mikilvægt að horfa til þeirrar samlegðar sem felst í betri nýtingu þeirra samfélagslegu innviða sem nú eru til staðar í aðliggjandi hverfum og þeirra gæða sem felast í aðliggjandi opnum svæðum og náttúrusvæðum og íbúar Keldnalandis munu njóta.

Staða fornleifa- og húsaskráningar 22.10.2024 skv. minjavefsjá Minjastofnunar Íslands:



Minjavefsjá - Fornleifaskráningar:
Blár litur sýnir fyrirbyggjandi fornleifaskráningar.
Rauður litur sýnir fornleifaskráningar í vinnslu.



Minjavefsjá - Húsaskráningar:
Rauður litur sýnir fyrirbyggjandi húsaskráningar.

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Snorri Sigurðsson/snorri.sigurdsson@ni.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:** Náttúrufræðistofnun Íslands

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 REYKJAVÍK

Garðabær, 15. nóvember 2024
Málsnúmer: 202409-0038
SS

Efni: Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 – Keldur og Keldnaholt.

Vísað er í tölvubréf frá Reykjavíkurborg, sem barst gegnum Skipulagsgátt þann 19. september 2024, þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar um verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats fyrir áætlaða breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna áforma um breytta landnotkun og þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis.

Náttúrufræðistofnun hefur kynnt sér verklýsinguna sem er afar ítarleg. Stofnunin einblínir á atriði er varða verkswið og lögbundið hlutverk stofnunarinnar þ.e.a.s. möguleg áhrif skipulagsins á umhverfi og náttúrufar svæðisins og hvernig umfjöllun um þessi atriði er í verklýsingunni. Stofnunin vill á þessu stigi koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

Stefnt er að mikilli breytingu á því svæði sem skipulagið fjallar um þ.e.a.s. landi Keldna og nágrennis sem í dag er að stærstum hluta opið svæði og sem liggur upp að lítt snortnum náttúrusvæðum sem metin hafa verið með hátt verndargildi þ.e.a.s. leiru- og fjörusvæðin í Grafarvogi og Úlfarsá/Korpa og umhverfi hennar. Náttúrufræðistofnun leggur mesta áherslu á í umsögn sinni að lagt sé greinargott mat á áhrif áformaðra skipulagsbreytinga á þessi aðliggjandi náttúrusvæði sem metin eru sérstaklega verðmæt og viðkvæm, en einnig verður fjallað í umsögninni um möguleg áhrif á aðra þætti innan skipulagssvæðisins sem hafa gildi fyrir lífríki, aðrar náttúruminjar, útivist o.fl. Jákvætt er að í markmiðum skipulagsins komi fram að ríkt tillit verði tekið til náttúru og opinna svæða en Náttúrufræðistofnun telur ljóst að vanda þarf til verka þannig að framkvæmd skipulagsins endurspegli það vel í ljósi þess hversu umfangsmikil uppbyggingaráformin eru.

Í umhverfismati skipulagsins verður m.a. horft til þess að meta áhrif á vistkerfi, líffræðilega fjölbreytni, ósnortin náttúrusvæði, landslag, gróður, jarðmyndanir og verndarsvæði. Náttúrufræðistofnun telur afar brýnt að tryggt sé að matið á þessum umhverfisþáttum grundvallist af greinargóðum og uppfærðum (eins og nauðsynlegt er) gögnum sem m.a. byggist á ítarlegum athugunum á vettvangi og mati á verndargildi og viðkvæmni fyrir breytingum. Mikilvægt er að matið nái einnig yfir aðliggjandi náttúrusvæði sem eru sérstaklega viðkvæm og verðmæt þ.e. Grafarvog og Úlfarsá/Korpu. Náttúrufræðistofnun er tilbúin til frekari ráðgjafar um nauðsynlega gagnasöfnun og úrvinnslu og túlkun gagna er tengjast fagsviði stofnunarinnar. Í umhverfismatinu er einnig stefnt að því að bera saman ólíka valkosti sem m.a. fela í sér mismikið umfang uppbyggingar og mikilvægt að þeir séu bornir vandlega saman með tilliti til áhrifa á þá umhverfisþætti sem stefnt er að því að meta.

Áformuð er mikil aukning á byggingum á skipulagssvæðinu sem fylgja mun umbreyting á svæðum sem í dag eru að stórum hluta gróin þó um mannvistarsvæði er að ræða s.s. tún, eldri og nýrri, sem nýtt hafa verið til beitar fyrir búfænað, gamlar lóðir frístundahúsa þar sem ræktaður hefur verið ýmislegur gróður sem og önnur röskuð eða hálföröskuð svæði t.d. í kringum

mannvirki og athafnasvæði Tilraunastöðvarinnar á Keldum sem og uppi á Keldnaholti, í og við göngustíga, akvegi og aðra innviði. Svæðið einkennist lítið af upprunalega náttúrulegum gróðri en þar er þó að finna fjölbreytileg gróðurlendi og þ.a.l. margs konar búsvæði lífvera sem hafa gildi þó þau beri mjög sterk merki af áhrifum mannsins. Ofarlega í Keldnalandi og á Keldnaholti er meira um upprunaleg gróðurlendi s.s. mólendis- og graslendi sem þó víða eru að víkja fyrir framandi tegundum einkum alaskalúpínu en einnig trjátegundum. Mikið af þessum opnu grónu svæðum verður raskað og fara undir byggingar og önnur mannvirki þótt einnig verði gert ráð fyrir grænum svæðum miðað við þær forsendur sem kynntar eru í verklýsingunni. Nauðsynlegt er að gera greinargóða úttekt á gróðurfari svæðisins og leggja mat á hvaða gróðurlendi sé æskilegra að hlífa umfram önnur. Fundist hafa sjaldgæfar plöntur t.d. nálægt Grafarlæk sem hlífa ætti fyrir raski.

Að mati Náttúrufræðistofnunar er afar mikilvægt að tryggja að áformaðar breytingar á Keldnasvæðinu feli ekki í sér ógn fyrir mikilvæg leiru- og fjörusvæði í Grafarvogi. Grafarvogur er ásamt Elliðavogi skilgreindur sem mikilvægt fuglasvæði og hefur Náttúrufræðistofnun tilnefnt voginn fyrir B-hluta náttúruminjaskrár vegna verndargildis. Þar er fuglalíf auðugt allan ársins hring en sérstaklega eru leirurnar mikilvægar sem fæðuöflunarsvæði farfugla en þúsundir vaðfugla koma þar við bæði á vorin og haustin einkum lóuprælar, rauðbrystingar, sanderlur, heiðlóur, jaðrakanar og stelkar. Þá sækja andfuglar og máffuglar í miklum mæli í voginn, einnig á veturna. Leirurnar innarlega í Grafarvogi eru nær alveg óraskaðar og teljast til fjöruvistgerða með hátt verndargildi. Leirum í Elliðavogi hefur verið raskað mikið gegnum tíðina vegna uppfyllinga og þeim mun mikilvægara að viðhalda Grafarvogsleirunum áfram nær óröskuðum. Í vinningstillögu FOJAB sem verður leiðarljós við útfærslu skipulagsins koma fram hugmyndir sem að mati Náttúrufræðistofnunar eigi alls ekki að fara eftir þ.e. að byggja útivistarmannvirki út í voginn sem valda raski á leirunum. Ekki eigi að byggja nein mannvirki út í voginn að mati Náttúrufræðistofnunar. Friðlýsing Grafarvogsins hefur verið í undirbúningi um allnokkurt skeið og telur Náttúrufræðistofnun mjög mikilvægt að af henni verði til að tryggja verndun svæðisins til framtíðar.

Uppbygging íbúðarbyggðar í landi Keldna getur valdið auknu álagi á búsvæði fugla í Grafarvogi jafnvel þó ekkert verði um beint rask á fjöru- og leirusvæðum. Í dag er Grafarvogur sannarlega umkringdur mannvirkjum að stórum hluta og er t.d. í miklu návígi við stóra umferðargötu, Gullinbrú. Má því álykta að fuglalíf svæðisins sé að einhverju leyti aðlagð nábyli við fólk og ýmsar truflanir. Á því geta þó verið þolmörk sem ber að leggja mat á eins og hægt er og þá ætti að tryggja skynsamlegan öryggisjaðar kringum Grafarvoginn þar sem t.d. ætti ekki að stefna að húsabyggingum. Ágætt er að miða við núverandi legu göngustígar í því sambandi en skoða þarf það nákvæmar. Þá þarf sérstaklega að skoða hvort einhver tiltekin atriði er varða uppbygginguna geti haft truflandi áhrif og dregið úr gæðum fjörubúsvæðanna. Þar ber fyrst að nefna að tryggja þarf að Grafarlækur og nánasta umhverfi hans verði hlíft sem mest fyrir raski. Lækurinn sjálfur er mikilvægasta uppspretta ferskvatns sem berst í Grafarvoginn en það ferskvatn er mikilvæg forsenda fyrir fjörulífriki og einnig sækja ýmsir fuglar mikið í svæðið þar sem lækurinn fellur út í Grafarvog og rennur áfram á háfjöru út voginn. Tryggja þarf að vatnsflæði í læknum skerðist ekki. Vitað er að mengun hefur verið allnokkur í Grafarlæk sem jafnvel á uppruna sinn úr töluverðri fjarlægð. Bæta þyrfti vatnsástand lækjarins og mikilvægt að það versni ekki. Útfærslur á meðferð yfirborðsvatns munu skipta miklu máli í þessu samhengi og jákvætt er að stefnt sé að umfangsmiklum grænum ofanvatnslausnum. Einnig má

skoða aðrar mengunarvarnir t.d. val á efnivið og aðrar hönnunarútfærslur fyrir mannvirkjagerð þ.m.t. bæði byggingar og samgöngumannvirki. Viðhalda þarf gróður- og jarðvegsþekju í næsta nágrenni Grafarlækjar til að tryggja að ekki verði of mikil skerðing á að næringarefni berist í lækinn sem eru mikilvæg fyrir lífríki hans. Skoða ætti hvernig farleiðir farfuglahópa eru um svæðið, einkum þegar stórir hópar fljúga inn og út í Grafarvoginn á fartíma. Meta þarf hvort áform um nýbyggingar í landi Keldna geti truflað flugleiðir á einhvern hátt. Einnig þarf að skoða mögulega áflugshættu og móta t.d. staðsetningu og hæð bygginga og velja byggingarefni með það í huga. Þá ber að meta hvaða áhrif uppbyggingaráform hafa á varp fugla á svæðinu en t.d. verpa grágæsir, æðarfuglar, máfar og ýmsir vað- og spörfuglar í og við Grafarvoginn. Taka þarf tillit til þess þegar ólíkar útfærslur eru skoðaðar.

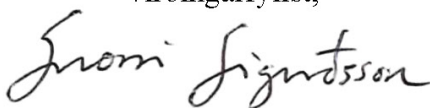
Úlfarsá/Korpa er á gildandi náttúruminjasrá og undir hverfisvernd. Áin er laxveiðiá og þar er auðugt fuglalíf, bæði á varptíma en einnig nota t.d. ýmsar andategundir ána sem dvalar- og fæðuöflunarstað á veturna. Þá rennur áin út í Blikastaðakró þar sem eru friðlýst fjörusvæði og mikilvæg fæðuöflunarsvæði margra fugla og annarra dýra. Tryggja þarf að uppbygging á Keldnaholti hafi ekki neikvæð áhrif á lífríki árinna og virða skal mörk verndarsvæða þegar byggingarreitir eru skilgreindir og við athafnir á framkvæmdatíma. Útfærslur á frárennslislausnum og öðrum mengunarvörnum eru afar mikilvægar í þessu samhengi og leggja þarf mat á hættu á aukinni ljósmengun frá nýrri byggð sem t.d. laxfiskar geta verið viðkvæmir fyrir.

Mikilvægt er að kortleggja jarðminjar á svæðinu og leggja mat á hvort einstök svæði eða minjar hafa meira verndargildi en önnur. Til dæmis er vitað um ísaldarminjar í Grafargili og þá er grágrýtisjökulruðningur allvíða ofarlega í landi Keldna og á Keldnaholti, þó víða sé hann þakinn gróðri. Verndargildi getur falist í stórgerðu grágrýti og það setur mikinn svip á landslag og veitir t.d. fjölbreyttri flóru mosa- og fléttna búsvæði. Áformuð uppbygging mun leiða til mikilla breytinga á landslagi svæðisins sem í dag einkennist af samspili af náttúrulegu landslagi og fjölbreyttu mannvistarlandslagi, bæði þéttbýli og landbúnaðar- og garðyrkjulandslagi. Skynsamlegt væri að kortleggja og meta gildi ólíkra landslagseininga svæðisins enda svæðið stórt og áberandi þar sem það liggur í borgarlandinu.

Grafarvogur og nánasta umhverfi þ.m.t. Keldnalandið er vinsælt og mikilvægt útivistarsvæði í dag. Uppbygging á hluta svæðisins útilokar ekki áframhaldandi útivistargildi þess en huga þarf mjög vandlega að útfærslum og taka tillit til mögulegra áhrifa á náttúru svæðisins en eitt stærsta aðdráttarafl fyrir útivist á svæðinu er einmitt nálægð við auðuga náttúru s.s. ríkulegan gróður og ekki síst fjölbreytt og mikið fuglalíf í Grafarvöginum. Fá svæði í borginni eru eins aðgengileg þegar kemur að tækifærum fyrir fuglaskoðun og í því felast mikil verðmæti.

Náttúrufræðistofnun er tilbúin til frekari ráðgjafar ef þess er óskað.

Virðingarfyllst,



Snorri Sigurðsson
Sviðsstjóri náttúruverndar

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Skipulagsstofnunar um lýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna rammahluta aðalskipulags fyrir Keldur og nágrenni.

Höfundur: Sigurjón Jóhannsson/sigurjon.johannsson@skipulag.is

Sent inn þann: 30.10.2024 , **Fyrir hönd:** Skipulagsstofnun

Reykjavík, 30. október 2024

Tilvísun: 202409082 / 3.2

Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna rammahluta aðalskipulags fyrir Keldur og nágrenni

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 19. september 2024, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. 1. september 2024, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er að marka stefnu um nýtt íbúðarhverfi í Reykjavík með blandaðri byggð íbúða, þjónustu og atvinnuhúsnæðis. Tækifæri séu til að efla byggð í austurhluta borgarinnar, styrkja sjálfbæra borgarþróun með því að flétta nýja byggð við eldri gróin hverfi. Leggja á áherslu á virka ferðamáta og að tekið verði mið af náttúrugæðum svæðisins.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og telur lýsingu veita góða mynd af viðfangsefni skipulagsbreytingarinnar. Bent er á eftirfarandi atriði til skoðunar fyrir mótun rammahlutans:

- Eins og fram kemur í lýsingu er uppbygging ráðgerð á áður óbyggðu svæði miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu með byggð allt í kring. Kjöraðstæður eru fyrir útfærslu samgöngumiðaðs skipulags og landnotkunar og tækifæri til aukinnar hlutdeildar virkra ferðamáta og almenningsgangna. Skipulagsstofnun hvetur til þess að hugað verði sérstaklega að yfirbragði, búsetugæðum og vandaðri bæjarhönnun í mannlegum mælikvarða sbr. leiðarljós um byggðapróun í kafla 3 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis.
- Stofnunin telur mikilvægt að í rammahlutanum komi skýrt fram hlutfallsleg skipting, annars vegar á milli verslunar og þjónustu, atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis & hins vegar á milli mismunandi íbúðargerða. Minnt er á að umfang þarf einnig að koma fram, þ.e. byggingarmagn og fjöldi íbúða á hverjum reit fyrir sig.
- Fjallað er um stefnu um verslun og þjónustu í gildandi aðalskipulagi. Í tillögu þarf að gera frekari grein fyrir staðsetningu innan svæðis, t.a.m. hvort áhersla verði á verslun og þjónustu á jarðhæðum eða hvort slík starfsemi verði aðeins á afmörkuðum reitum innan miðsvæðis.
- Eitt af lykilverkefnum í kjölfarið af samkeppni var gerð þróunaráætlunar um skipulag og uppbyggingu Keldnaland og nágrennis. Í rammahlutanum er ráðgert að gera nánari grein fyrir útfærslu og hönnunarviðmiðum fyrir þennan áfanga. Í þróunaráætlun yrði hins vegar að finna almennar hönnunarleiðbeiningar fyrir allt hverfið og uppbyggingarreiti. Stefnu rammahlutans verður einkum framfylgt í deiliskipulagi og því er mikilvægt að að fram komi í tillögu hversu bindandi leiðbeiningarnar koma til með að verða. Að mati Skipulagsstofnunar er æskilegt að þær verði bindandi þar sem það mun stuðla að því að framfylgd stefnunnar verði með þeim hætti sem stefnt er að.
- Um vistvottun skipulags og hugsanlega vistvottun mannvirkja á grundvelli þess skal getið skýrt í skilmálum deiliskipulags.
- Skipulagsstofnun óskar eftir því að fá vinnslutillögu til yfirferðar.
- Að lokum er minnt á að stafræn gögn skulu fylgja með gögnum til athugunar.

Sigurjón Jóhannsson



Sigrún Jónsdóttir

Sigrún Jónsdóttir
Sérfræðingur, vott skólalags

Undirritað með OneSign

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Helena Stefánsdóttir/helena.stefansdottir@reykjavik.is

Sent inn þann: 30.10.2024 , **Fyrir hönd:** Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins



Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

Málsnr. 2409014/ ÁÓ

Umsögn

Til: Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins
Frá: Ásdísi Ólafsdóttur, svæðisskipulagsstjóra
Efni: Keldur og nágrenni, breyting á aðalskipulagi, skipulagslýsing
Dags: 23. október 2024

Fyrirliggjandi er beiðni Reykjavíkurborgar dagsett 19. september 2024 þar sem óskað er umsagnar vegna ofangreinds.

Um skipulagslýsinguna

Boðaðar eru breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR040) sem varða landnotkun og þróun byggðar í landni Keldna og nágrennis. Segir í verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats (hér eftir kölluð *verklýsing*), að við mótun breytingartillagna fyrir Keldur og Keldnaholt verði einnig horft til þróunar byggðar á nærliggjandi svæðum og einkum þeim sem eru innan áhrifasvæðis Borgarlínu í austurhluta borgarinnar. Í verklýsingunni segir jafnframt að undanfarin misseri hafi skipulagning og þróun Keldnalandi verið í undirbúningi í samstarfi Reykjavíkurborgar og Betri samgangna, í samræmi við sameiginlega viljayfirlýsingu aðila frá 28. apríl 2022. Samkomulag liggur fyrir um samstarf um þróun og uppbyggingu Keldna og Keldnaholts og flýtingu Borgarlínuleiðar inn á svæðið.

Í verklýsingunni kemur fram að grundvallarmarkmið við mótun skipulags í landi Keldna feli meðal annars í sér að þar rísi vistvæn, fjölbreytt og félagslega sjálfbær hverfi sem mynda tengsl við þau hverfi sem fyrir eru í Grafarvogi og aðra borgarhluta. Áhersla verði á samtvinnun fjölbreyttra húsagerða, verslunar, þjónustu og starfa, vandaðra almenningsrýma þar sem virkir ferðamátar njóta sín og hágæða almenningsgöngur.¹

Í verklýsingunni er farið yfir ákvæði sem verða til endurskoðunar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar eru meðal annars nefnd endurskoðun á landnotkun á viðkomandi svæði, endurskilgreining afmörkunar uppbyggingarreita að Keldum, skilgreining nýs uppbyggingarreits í Keldnaholti fyrir íbúðir og blandaða byggð, ákvæði um starfsemi og atvinnuþróun, lega stígakerfa og afmörkun opinna svæða með tilliti til fyrihugaðra uppbyggingarsvæða, Borgarlína verður útfærð nánar, og gert er ráð fyrir að settar verði ákveðnari kröfur og skipulagsákvæði um skipulag Keldnalandi.²

Vinningstillaga ráðgjafateimis FOJAB verður leiðarljós við mótun valkosta um þróun byggðar á svæðinu.

¹ Verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismats, bls 10.

² Verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismats, bls 28.



Mynd: Vinningstillaga Fojab.³

Umsögn

Stefna Höfuðborgarsvæðisins 2040 (svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins) er sett fram í sex leiðarljósum og eru í þessu samhengi sérstaklega nefnd leiðarljós 1 og 2.

- *Leiðarljós 1 - hagkvæmur vöxtur* leggur áherslu á að þróun þéttbýlis verði innan vaxtarmarka og að vexti sé beint að kjörnum og þróunarsvæðum með háu þjónustustigi samgangna. Með samgöngumiðaðri, blandaðri uppbyggingu, þar sem íbúum og störfum fjölgar án þess að álag á stofnvegakerfið aukist í sama hlutfalli.
- *Leiðarljós 2 - skilvirkar samgöngur* leggur áherslu á eflingu vistvænna samgöngumáta sem auka ekki álag á stofnvegakerfið og þetta uppbyggingu íbúða og atvinnu í göngufæri frá almenningssamgönguásum. Hlutdeild almenningssamgangna og göngu og hjólreiða skal aukin.

Eins og fram kemur í verklýsingu er umrætt svæði á samgöngu- og þróunarsvæði sem skilgreindur var með sérstakri breytingu á svæðisskipulagi árið 2018. Með breytingunni voru samþykkt ákvæði sem varða uppbyggingu meðfram þróunarsvæði sem sveitarfélögin þurfa að útfæra í aðalskipulagi. Uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu skal beint á þróunarsvæði Borgarlínu. Einnig skal skipulag á þróunarsvæðum vera samgöngumiðað (e. transit oriented development). Á þróunarsvæðum Borgarlínu er gert ráð fyrir blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Auk íbúðarhúsnæðis er gert ráð fyrir að áhersla sé lögð á uppbyggingu og að staðsetja verslun, þjónustu, stofnanir og opinbera þjónustu á þróunarsvæðum Borgarlínu.⁴

Uppbygging með blandaðri samgöngumiðaðri byggð á svæðinu styður við ofangreind leiðarljós í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og ákvæði um þróun og uppbyggingu á þróunarsvæðum Borgarlínu sem nefnd eru hér að ofan.

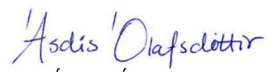
Samkvæmt viljayfirlýsingu frá 2022 er gert ráð fyrir að hverfin í Keldnalandi verði tengd með Borgarlínu við miðborgina og vesturborgina. Stefnt er að því að þjónusta Borgarlínu geti geti hafist samhliða afhendingu fyrstu hundrað íbúða á svæðinu. Mikilvægt er að tryggja að hágæðaalmenningssamgöngur verði komnar á snemma í uppbyggingarferlinu, eins og samningurinn gerir ráð fyrir, enda er það grundvöllur þess að nýir íbúar svæðisins hafi möguleika á að tileinka sér notkun almenningssamgangna, og ein forsendna fyrir þróun á sjálfbærara borgaumhverfi.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats á þessu stigi.

³ Verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismats, kafla 8.4.

⁴ Samþykkt tillaga að breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá 25.05.2018.

Virðingarfyllst f. h. svæðisskipulagsnefndar



Ásdís Ólafsdóttir
svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Tilraunastöðvar Háskóla Íslands í meinafræði að Keldum um aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni, nr. 1133/2024.

Höfundur: Kristín Kalmansdóttir/kristink@hi.is

Sent inn þann: 21.10.2024 , **Fyrir hönd:**

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Reykjavík, 21. október 2024.

Efni: Umsögn Tilraunastöðvar Háskóla Íslands í meinafræði að Keldum um aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, nr. 1133/2024: Lýsing (Breyting á aðalskipulagi)

Tilraunastöð Háskóla Íslands í meinafræði að Keldum gerir ekki athugasemdir við aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni á þessu stigi málsins en áskilur sér allan rétt til að gera það síðar meir ef ástæða þykir til.

Stofnunin fagnar sérstaklega áherslu í umfjöllun á bls. 10 í verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats þar sem eftirfarandi markmið og leiðarljós koma fram:

Að í landi Keldna og Keldnaholts myndist öflugir atvinnukjarnar. Leitað verði allra leiða til að laða á svæðið öflugar stofnanir og fyrirtæki og að sú starfsemi sem nú er til staðar haldi velli og hafi svigrúm til frekari þróunar – og styrki þannig uppbyggingu og kjarnastarfsemi í væntanlegum miðkjörnum í hverfinu.

Tilraunastöð Háskóla Íslands í meinafræði að Keldum hefur frá árinu 1948 verið staðsett á Keldum og er því órjúfanlegur hluti af menningu og sögu Keldnalandins. Stofnunin hefur í árána rás gengt lykilhlutverki hvað varðar sjúkdómavarnir, rannsóknir, nýsköpun og þekkingaröflun á sviði dýraheilbrigðis og dýravelferðar á Íslandi.

Stofnunin metur mikils það mikla og góða samstarf sem Betri samgöngur, Reykjavíkurborg og FOJAB, sem eiga vinningstillögu um þróun Keldnalandins, hafa átt við stofnunina með það að markmiði að hún geti vaxið og dafnað til framtíðar í góðri sátt við þá uppbyggingu sem framundan er á svæðinu næstu ár og áratugi.

Virðingarfyllt



Kristín Kalmansdóttir, framkvæmdastjóri

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Axel Benediktsson/axelb@ust.is

Sent inn þann: 23.10.2024 , **Fyrir hönd:** Umhverfisstofnun



Reykjavíkurborg
Þuríður María Guðmundsdóttir
Borgatúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. október 2024
UST202409-202/A.B.
10.04.03

Efni: Lýsing - Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni - Rammahluti aðalskipulags

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar er barst 20. september sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um lýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 fyrir Keldur og nágrenni.

Í erindinu kemur fram að fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varða landnotkun og þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis. Við mótun breytingartillagna fyrir Keldur og Keldnaholt verður einnig horft til þróunar byggðar á nærliggjandi svæðum og einkum þeim sem eru innan áhrifasvæðis Borgarlínu í austurhluta borgarinnar.

Friðlýsing Grafarvogs

Eins og kemur fram í greinargerð eru uppi áform um friðlýsingu Grafarvogs. Með áformum um friðlýsingu svæðisins er horft til þess að vernda til framtíðar náttúrulegt ástand Grafarvogs og líffræðilega fjölbreytni hans, þ.m.t. mikilvægar fjöruvistgerðir, búsvæði fugla og óspillta leiru.

Fjölbreytt fuglalíf er við Grafarvog innan Gullinbrúar og fara þar um þúsundir vaðfugla. Svæðið er alþjóðlega mikilvægur viðkomustaður farfugla, einkum vaðfuglategunda, s.s. rauðbrystings, sanderlu, lóupræls, heiðlóu, jaðrakans og fleiri tegunda. Svæðið er auk þess mikilvægur fæðuöflunarstaður fugla allt árið um kring. Innri hluti svæðisins er einn af fáum óspilltum leirusvæðum innan borgarmarkana.

Grafarvogur ásamt leirum er skráður á náttúruminjaskrá (126) sem einn mikilvægasti viðkomustaður farfugla, einkum vaðfugla, á höfuðborgarsvæðinu, auk þess að vera hluti af stærri tillögu Náttúrufræðistofnunar Íslands (Elliðárvogur-Grafarvogur) sem svæði á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúruminjaskrár í samræmi við lög nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Leirur svæðisins, sem fóstta mikið fuglalíf, njóta jafnframt sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Þá er vogurinn vinsælt útivistarsvæði og þykir aðgengilegur til náttúruupplifunar og fuglaskoðunar.¹

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að metin séu áhrif tillögunnar á svæðið og mikilvægt er að mati stofnunarinnar að tillagan rýri ekki verndargildi þess.

Mengaður jarðvegur

Umhverfisstofnun bendir á að skv. 12. gr. reglugerðar nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg er stofnunin að vinna í gerð gagnagrunns yfir menguð svæði eða svæði þar sem grunur er um mengun. Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt 13. gr sömu reglugerðar skulu sveitarfélög taka mið af þessari skrá við gerð skipulags.

Umhverfisstofnun hafa borist upplýsingar um að ein eða fleiri miltisbrandsgrafir séu mögulega staðsettar í Keldnalandi. Því er mikilvægt að þessir þættir séu skoðaðir vandlega við vinnslu tillögunnar og gætt sé varúðar.

Vatnamál

Umhverfisstofnun bendir á að þar sem tillagan getur haft áhrif á vatn þarf að fjalla um áhrif tillögunnar á vatn í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og vatnaáætlun 2022-2027² í greinargerð. Lögin ná yfir grunnvatn og allt yfirborðsvatn (þ.e. straumvötn, stöðuvötn, árosavatn, strandsjó, lón og jökla).

Fram kemur í 28. gr. laganna þar sem fjallað er um réttaráhrif vatnaáætlunar, að opinberar áætlanir á vegum stjórnvalda, svo sem vegna skipulagsmála, náttúruverndar, orkunýtingar og samgangna, skulu vera í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun og lögum nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Jafnframt kemur fram að við afgreiðslu umsóknar um leyfi til nýtingar vatns og við aðra leyfisveitingu til framkvæmda á grundvelli vatnalaga, laga um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu og um leyfi á grundvelli skipulagslaga og laga um mannvirki skal leyfisveitandi tryggja að leyfið sé í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun.

Við endurskoðun eða breytingu skipulagsáætlunar sveitarfélags skal, þegar við á, samræma skipulagsáætlunina vatnaáætlun innan sex ára frá staðfestingu vatnaáætlunar. Sveitarfélagið þarf að fjalla um og meta áhrif skipulagsins á vatnshlot þar sem það á við (þar sem fyrirséð er álag á vatn).

Til að leyfisveitendur geti tryggt að leyfi séu í samræmi við lögin og þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun þarf að liggja fyrir mat á áhrifum framkvæmdarinnar á viðkomandi vatnshlot sem leyfisveitandi tekur afstöðu til í leyfisveitingarferlinu. Framkvæmdaraðili þarf að meta áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á þá gæðapætti sem skilgreindir hafa verið fyrir þau vatnshlot sem um ræðir til að meta hvort framkvæmdirnar munu valda því að vatnshlotið nái ekki umhverfismarkmiðum. Sjá nánar á vefsíðu stjórnar vatnamála.³ Slíkt áhrifamat skal m.a. innihalda upplýsingar um:

¹ <https://ust.is/nattura/fridlysingar/fridlysingar-i-vinnslu/grafarvogur-innan-gullinbruar/>

² <http://vatn.is/haf-og-vatn/stjorn-vatnamala/vatnaaetlun-2022-2027/>.

³ [Umhverfisstofnun | Stjórn vatnamála](#)

- Vatnshlotið sem um ræðir, núverandi ástand þess og umhverfismarkmið.
- Áhrif vegna framkvæmdarinnar og hvernig hún hefur áhrif á gæðapætti sem eru notaðir til að ástandsmeta vatnshlotin (sjá töflu á vefsíðu stjórnar vatnamála⁴). Ef greind eru líkleg neikvæð áhrif, bein eða óbein, á gæðapættina vegna framkvæmdarinnar þarf að gera sérstaklega grein fyrir þeim tengslum og umfangi áhrifanna.
- Mat á því hvort framkvæmdin valdi því að umhverfismarkmið sem sett hafa verið fyrir vatnshlotin náist ekki.
- Hugsanlegar mótvægisáðgerðir til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif (þ.e. ef kemur í ljós að umhverfismarkmiðin nást ekki).
- Samlegðaráhrif allrar starfsemi (núverandi og fyrirhugaðri) sem hafa eða geta haft áhrif á vatnshlotið.

Einnig bendir Umhverfisstofnun á að mikilvægt er að framkvæmdaraðilar séu upplýstir um að ítarlegra áhrifamat þarf að liggja fyrir áður en leyfi fyrir framkvæmdir og/eða starfsemi er veitt. Þau framkvæmdaleyfi sem sveitarfélagið gefur út þurfa að vera í samræmi við stefnumörkun vatnaáætlunar og lög um stjórn vatnamála.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson
sérfræðingur
Ríkey Kjartansdóttir
sérfræðingur

⁴ [Umhverfisstofnun | Vöktunaráætlanir og skipulagning vöktunar \(vatn.is\)](#)

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Katrín Halldórsdóttir/katrin.halldorsdottir@vegagerdin.is

Sent inn þann: 13.11.2024 , **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði



Mál nr. 1133/2024

Breyting á aðalskipulagi

Reykjavíkurborg

Puríður María Guðmundsdóttir, í umboði fyrir Reykjavíkurborg

Umsögn vegna breytinga á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni.

Vegagerðin hefur fengið til umsagnar tillögu að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur, AR2040, Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismats. Dagsett september 2024.

Vegagerðin hefur yfirfarið innsend gögn skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar, Vegagerðin vill vekja athygli á eftirfarandi:

Síða 1/2

Breytingar á aðalskipulagi gerir ráð fyrir nýrri uppbyggingu við Keldur og nágrenni. Uppbyggingarlandið liggur nærri Vesturlandsvegi (Hringvegi 1-f2) sem er stofnvegur í umsjón Vegagerðarinnar. Ekið er inn í nýja hverfið frá Vesturlandsvegi inn á Víkurveg. Tengingar frá Vesturlandsvegi inn á Víkurveg eru í umsjón Vegagerðarinnar. Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.

Í kafla 4.7 er fjallað um götur, stíga og tengingar við hverfið. Gert er ráð fyrir stofnstíg hjólandi vegfarenda (Fast Lane Bike) með fram Vesturlandsvegi. Huga þarf vel að tengingu þessarar hjólaleiðar til vesturs að stofnhjólástígum og hvernig þverun við Borgarlínu er útfærð ásamt útfærslu tenginga inn á hjólaleiðir með fram Borgarlínu.

Tryggja þarf greiða og örugga leið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem þvera Víkurveg.

Tækifæri eru falin í að huga að mögulegri tengingu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, og jafnvel almenningssamgöngur, að nærliggjandi hverfum yfir Vesturlandsveg, t.d. að Grafarholti eða Úlfarsárdal, kæmi t.d. til greina að skoðað Hallsveg í því samhengi.

Vegagerðin bendir á mikilvægi aðgengi neyðaraðila, um nærliggjandi þjóðvegi en einnig um uppbyggingareitina.

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

vegagerdin
@vegagerdin.is

Vegagerðin gerir eftirfarandi athugasemdir við breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur, AR2040, Keldur og nágrenni:

Takmörkuð umfjöllun er um umferð, Vegagerðin óskar eftir ítarlegri umfjöllun, með áherslu á eftirfarandi:

- Unnið verði samgöngumat fyrir fyrirhugaða uppbyggingu
- Áhrif uppbyggingarinnar verði metin á mislæg vegamót Vesturlandsvegur við Víkurveg
- Áhrif uppbyggingarinnar verði metin á Vesturlandsveg

Hallsvegur (432-01), er stofnvegur í umsjón Vegagerðarinnar. Hallsvegur liggur á milli Strandvegur og Víkurvegur. Framtíðaráform Hallsvegur nær frá fyrirhugaðrar Sundabrautar að Vesturlandsvegi, líkt og gert er ráð fyrir á núgildandi aðalskipulagi. Fyrirhugaður Hallsvegur er ekki sýndur á skipulagstillögunni.

Síða 2/2

Vegagerðin gerir athugasemd við að ekki sé gert grein fyrir, með nægilega skýrum hætti, fyrirhuguð lega Hallsvegur á skipulagsupprætti. Lega vegarins ætti að koma fram við norðanvert uppbyggingarsvæðið.

Vegagerðin er veghaldari á umferðarþungum vegum í nágrenni skipulagsins og telur því mikilvægt að hafa góða aðkomu að skipulagsvinnunni sem hagaðili.

Virðingarfyllt,
f.h. Vegagerðarinnar
Katrín Halldórsdóttir
Verkfræðingur
Höfuðborgarsvæði Vegagerðarinnar

Vegagerðin

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er umsögn íbúaráðs Árbæjar og Norðlingaholts.

Virðingarfyllst.

Heimir Snær Guðmundsson, starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar.

Höfundur: Heimir Snær Guðmundsson/heimir.snaer.gudmundsson@reykjavik.is

Sent inn þann: 13.11.2024 , **Fyrir hönd:**



Reykjavík, 13. nóvember 2024

USK24080321

Umsögn íbúaráðs Árbæjar og Norðlingaholts - Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat

Á fundi íbúaráðs Árbæjar og Norðlingaholts 12. nóvember 2024, voru lögð fram og samþykkt drög að umsögn íbúaráðs Árbæjar og Norðlingaholts, dags. 12. nóvember 2024, sbr. 4. liður fundargerðar sama dag. Jafnframt var lagt fram bréf Skipulagsgáttar, dags. 19. september 2024, með umsagnarbeiðni Reykjavíkurborgar um Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat.

Hjálagðri umsókn umsögn íbúaráðs Árbæjar og Norðlingaholts um Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat, er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllst,
Heimir Snær Guðmundsson
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Miðlæg stjórnsýsla
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar

Hjálagt: Umsögn íbúaráðs Árbæjar og Norðlingaholts - Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat

Umsögn íbúaráðs Árbæjar og Norðlingaholts um Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat

Íbúaráð Árbæjar- og Norðlingaholts gerir ekki athugasemdir við einstaka þætti þeirrar skipulagslagstillögu sem lögð hefur verið fyrir ráðið um uppbyggingu á Keldnalandi, ef frá eru taldar samgöngur til og frá svæðinu. Ráðið telur einsýnt að auka verði framboð á íbúðarhúsnæði í ljósi þess skorts sem ríkir á þeim markaði og jafnframt að slíkt krefjist að brotið sé nýtt land undir byggð.

Ráðið telur engu að síður að forsenda fyrir jafn fjölmennri byggð í austurhluta borgarinnar, sem bætist ofan á aðra uppbyggingu í borgarhlutanum, sé stóraukin uppbygging samgönguinnviða. Á það við um almenn umferðarmannvirki jafnt sem almenningssamgöngur.

Umferðarpunginn á stofnæðum borgarinnar er þegar orðinn óviðunandi. Forsenda jafn mikillar fjölgunar íbúa og uppbyggingar í austurhluta borgarinnar er því sú að staðið verði við samgönguáætlun höfuðborgarsvæðisins og raunar gott betur en það. Þannig hljóta umferðarmannvirki á borð við Sundabraut að verða sett í sérstakan forgang því erfitt að sjá hvernig Vesturlandsvegur eigi einn að anna umferð frá jafn fjölmennri byggð til viðbótar því sem þegar er. Í því samhengi þarf einnig að horfa til nýrrar íbúabygðar á Ártúnshöfða og enn frekari uppbyggingar í Úlfarsárdal.

Í ljósi þess að Árbær og Norðlingaholt falla utan grunnets Borgarlínu samkvæmt núverandi skipulagi, leggur íbúaráð Árbæjar og Norðlingaholts áherslu á uppbyggingu annarra umferðamannvirkja til samgöngubóta fyrir hverfið. Loks telur íbúaráðið mikilvægast að við hönnun byggðar á Keldnalandi verði horft með raunsæjum hætti til þess sem vænta má frá slíku hverfi á Íslandi hvað varðar notkun einkabílsins til móts við almenningssamgöngur.

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Heimir Snær Guðmundsson/heimir.snaer.gudmundsson@reykjavik.is

Sent inn þann: 08.10.2024 , **Fyrir hönd:**



Reykjavík, 8. október 2024

USK24080321

Bókun úr íbúaráði Grafarvogs - Aðalskipulag/Keldur

Á fundi íbúaráðs Grafarvogs 7. október 2024, var lagt fram bréf Skipulagsgáttar, dags. 19. september 2024, með umsagnarbeiðni Reykjavíkurborgar um Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat, sbr. 2. liður fundargerðar ráðsins sama dag.

Samþykkt var að fela formanni í samráði við ráðið að skila umsögn ráðsins fyrir tilskilinn frest.

Fulltrúi íbúasamtaka og fulltrúi Sjálfstæðisflokks lögðu fram svohljóðandi bókun:

Stjórn íbúasamtaka Grafarvogs harma þær hugmyndir og áætlanir sem kynntar hafa verið um uppbyggingu á Keldnalandi í Grafarvogi. Ljóst er að þéttleiki byggðar og skipulag svæðisins er ekki í neinu samræmi við nærliggjandi hverfi (Grafarvogshverfi, Grafarholt-Úlfarsárdal, Árbæjarhverfi og fl.) og greinilega gert ráð fyrir að íbúar svæðisins aðhyllist allt annan lífsstíl en hefð er fyrir í austurborg Reykjavíkur. Á það jafnt við um húsnæði, samgöngumáta, afþreyingu tómstundir og fl. þess háttar. Ekki hefur verið farið eftir óskum um friðun strandlengju Grafarvogs og Grafarlæks og að uppbygging svæðisins taki mið af þeim þáttum einnig. Íbúasamtökin fara fram á að borgarstjórn/ skipulagsyfirvöld endurskoði allar áætlanir um uppbyggingu Keldnasvæðisins og lagi þær að skipulagi nærliggjandi hverfa í meginatriðum.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllt,
Heimir Snær Guðmundsson
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Miðlæg stjórnsýsla

Samrit:

Hjálagt:

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Góðan dag.

Hér með er komið á framfæri bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokks og íbúasamtaka í íbúaráði Grafarvogs af fundi ráðsins 4. nóvember 2024.

Virðingarfyllst,

Heimir Snær Guðmundsson, starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar.

Höfundur: Heimir Snær Guðmundsson/heimir.snaer.gudmundsson@reykjavik.is

Sent inn þann: 05.11.2024 , **Fyrir hönd:**



Reykjavík, 5. nóvember 2024

USK24080321

**Bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokks og íbúasamtaka í íbúaráði Grafarvogs -
Verklýsing breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og umhverfismats
Keldna**

Á fundi íbúaráðs Grafarvogs 4. nóvember 2024 fór fram umræða um umsögn íbúaráðs Grafarvogs um Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat, sbr. 1. liður fundargerðar ráðsins sama dag. Jafnframt var samþykkt að fela formanni í samráði við ráðið að skila umsögn ráðsins fyrir tilskilinn frest.

Fulltrúi Sjálfstæðisflokks og íbúasamtaka lögðu fram svohljóðandi bókun:

Fyrirhugað íbúðahverfi í Keldnalandi er mikilvægasta skipulagsverkefni í Reykjavík í áratugi. Þar gefst einstakt tækifæri til að hanna eftirsóknarvert íbúðahverfi enda er svæðið fallegt og staðsetningin góð. Við skipulag hverfisins er rétt að áhersla verði lögð á að skapa þar fallegt og mannvænlegt hverfi í samræmi við þá byggðarþróun sem fyrir er í stað áherslu á ofurþéttingu og hámarksafrakstur af lóðasölu. Ofurþétting myndi hafa neikvæð áhrif á þá íbúabyggð, sem fyrir er í Grafarvogi og lífsgæði íbúa. Tryggja þarf góðar umferðartengingar allra fararmáta við Keldnahverfi sem og bifreiðastæði fyrir íbúa við hús þeirra. Óraunhæft er að ætla íbúum í hverfinu að ganga langar leiðir frá heimilum sínum að bílastæðahúsum, sem virðast eiga að koma í stað hefðbundinna stæða. Við friðlýsingu Grafarvogs er æskilegt að farið verði eftir tillögu umhverfisráðuneytisins um verndarmörk, sem felur í sér að grunnsævi, leirur og fjörur innan vogsins verði friðlýstar, auk menningarminja og skilgreinds útivistarsvæðis Grafarvogsbúa. Þá er ljóst að hverfisíþróttafélagið Fjölur mun þurfa á auknu landrými og íþróttamannvirkjum að halda með tilkomu hins nýja hverfis.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllt,
Heimir Snær Guðmundsson
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Miðlæg stjórnsýsla
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Góðan dag.

Meðfylgjandi er umsögn íbúaráðs Grafarvogs.

Virðingarfyllst.

Heimir Snær Guðmundsson, starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar.

Höfundur: Heimir Snær Guðmundsson/heimir.snaer.gudmundsson@reykjavik.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:**



Reykjavík, 15. nóvember 2024

USK24080321

Umsögn íbúaráðs Grafarvogs - Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat

Á fundi íbúaráðs Grafarvogs 4. nóvember 2024 fór fram umræða um umsögn íbúaráðs Grafarvogs um Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat, jafnframt samþykkti ráðið að fela formanni í samráði við ráðið að skila umsögn ráðsins fyrir tilskilinn frest, sbr. 1. liður fundarins sama dag.

Fulltrúi Sjálfstæðisflokks og íbúasamtaka lögðu fram svohljóðandi bókun:

Fyrirhugað íbúðahverfi í Keldnalandi er mikilvægasta skipulagsverkefni í Reykjavík í áratugi. Þar gefst einstakt tækifæri til að hanna eftirsóknarvert íbúðahverfi enda er svæðið fallegt og staðsetningin góð. Við skipulag hverfisins er rétt að áhersla verði lögð á að skapa þar fallegt og mannvænlegt hverfi í samræmi við þá byggðarþróun sem fyrir er í stað áherslu á ofurþéttingu og hámarksafrakstur af lóðasölu. Ofurþétting myndi hafa neikvæð áhrif á þá íbúabyggð, sem fyrir er í Grafarvogi og lífsgæði íbúa. Tryggja þarf góðar umferðartengingar allra fararmáta við Keldnahverfi sem og bifreiðastæði fyrir íbúa við hús þeirra. Óraunhæft er að ætla íbúum í hverfinu að ganga langar leiðir frá heimilum sínum að bílastæðahúsum, sem virðast eiga að koma í stað hefðbundinna stæða. Við friðlýsingu Grafarvogs er æskilegt að farið verði eftir tillögu umhverfisráðuneytisins um verndarmörk, sem felur í sér að grunnsævi, leirur og fjörur innan vogsins verði friðlýstar, auk menningarminja og skilgreinds útivistarsvæðis Grafarvogsbúa. Þá er ljóst að hverfisíþróttafélagið Fjölur mun þurfa á auknu landrými og íþróttamannvirkjum að halda með tilkomu hins nýja hverfis.

Með hliðsjón af ofangreindu er umsögn íbúaráðs Grafarvogs hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllt,
Heimir Snær Guðmundsson
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Miðlæg stjórnsýsla
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar

Hjálagt: Umsögn íbúaráðs Grafarvogs - Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Keldur og nágrenni, verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismat

Reykjavík, 15. nóv. 2024.

Umsögn íbúaráðs Grafarvogs vegna breytinga á Aðalskipulagi Reykjavíkur og umhverfismat Keldna.

Íbúaráð hefur kynnt sér fyrirbyggjandi gögn, fengið kynningu á fundi ráðsins, heyrð í íbúum, sótt kynningarfund og rætt þetta nýja deiliskipulag og fyrirhugaða hverfi.

Við horfum sérstaklega til þess sem stendur í gögnum á Samráðsgáttinni um skipulag þessa nýja hverfis:

„Settar verða ákveðnari kröfur og skipulagsákvæði um skipulag Keldnaland – en venjan er að gera í aðalskipulagi -, s.s. um gæði og yfirbragð byggðar, hæðir húsa, skilgreiningu almenningsrýma, bíla- og hjólastæði, vistvæna hönnun og félagslega sjálfbærni og hagkvæma áfangaskiptingu uppbyggingar, sem taka þarf tillit til við mótun deiliskipulags.“

Fyrirhugað nýtt íbúðahverfi í Keldnalandi er mjög stórt og mikilvægt skipulagsverkefni í Reykjavík. Þar gefst einstakt tækifæri til að hanna eftirsóknarvert íbúðahverfi enda er svæðið fallegt og staðsetningin góð. Við skipulag hverfisins er rétt að áhersla verði lögð á að skapa þar fallegt og mannvænlegt hverfi sem tekur mið af þörfum þeirra sem velja sér þar búsetu og í góðri sátt við aðliggjandi hverfi. Í tengslum við fyrirbyggjandi breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur á Keldnalandi leggur íbúaráð Grafarvogs áherslu á að haldið verði fullkomlega í það ákvæði sem fram kemur í ofansagðri lýsingu þ.e. að settar verði ákveðnari kröfur og skipulagsákvæði um skipulag landsins s.s. yfirbragð bygginga, hæðir húsa og almenningsrými. Íbúaráð vill ekki sjá margra hæða hús sem skaga hátt upp úr umhverfinu, huga þarf vel að samspili byggðar og landslags þannig að það falli sem best að nærliggjandi byggð. Íbúaráð leggur líka mjög mikla áherslu á að lögð verði sérstök áhersla á að vernda og viðhalda grænum svæðum m.a. upp með Grafarlæknum, þau ýmist skipulögð sem útivistarsvæði eða fái að halda sínu náttúrulega yfirbragði. Þeir sem hafa skoðað húsagerð og útlit bygginga í vinningstillögunni vilja treysta því að unnið verði áfram út frá þeirri hugmyndafræði en óttast mikinn þéttleika. Einnig vill íbúaráð láta endurmeta boðaðan stuðul í bílastæðishúsum og finnst eðlilegt að ganga út frá einu stæði á íbúð. Sérstaklega í þeim kjarna sem byrjað verður á, þar sem á þeim tíma verða væntanlega ekki allar línur borgarlínu komnar í gagnið né endurskipulagt leiðakerfi strætó. Það er óraunhæft er að ætla íbúum í hverfinu að ganga langar leiðir frá heimilum sínum að bílastæðahúsum og að sama skapi er óraunhæft að stýra því að í komandi framtíði geti íbúar í þessu nýja hverfi ekki átt bíl öðruvísi en að keppa við nágranna sína um þau bílastæð sem í boði verða sk. fyrirbyggjandi upplýsingum. Íbúaráð leggur líka áherslu á að það verði tryggt að þegar íbúðir verða afhentar íbúum verði innviðir á borð við grunn- og leikskóla og heilsugæsla til staðar.

Keldnalandið skiptir íbúa Grafarvogs miklu máli; ströndin, fuglalífið, óspillta náttúran og saga svæðisins. Þessum einkennum verður að halda til haga og flétta inn í fyrirhugað skipulag og uppbyggingu. Jafnframt leggur íbúaráð áherslu á að tryggja

þarf góðar umferðartengingar og gott aðgengi gangandi, hjólandi og akandi að íþróttasvæði Fjölnis í Dalhúsum. Síðan verður að gera ráð fyrir því að íþróttafélagið þurfi aukið landrými undir starfsemi sína í Dalhúsum með tilkomu þessa nýja hverfis. Jafnhliða uppbyggingu verði hafið samráð við Fjölni um nauðsynlegar breytingar á svæðinu þannig að það verði tilbúið að mæta verulegri fjölgun iðkenda. Íbúaráð leggur mikla áherslu á að öflugt íþrótt- og tómstundastarf verði tilbúið til að taka á móti fjölgun barna á svæðinu.

Að lokum leggur íbúaráð áherslu á að lokið verði við formlega friðun á strandlengjunni innan við Gullinbrú. Íbúaráð vill vekja athygli á að ráðið telur eðlilegt að þetta nýja hverfi fái póstnúmerið 112 enda er það vestan við Vesturlandsveg.

Með kveðju,
f.h. íbúaráðs Grafarvogs,
Fanný Gunnarsdóttir
formaður

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Fyrir hönd Íbúasamtaka Grafarvogs leggjum við mikla áherslu á Grafarvogurinn njóti verndar sem mikilvægur áfangastaður farfugla og fæðustöðvar. Fjölmargar skýrslur fuglafræðinga styðja fjölda tegunda mikilvægi fæðu sem þeir finna sér á leirunum.

Við höfnum bæði hugmyndum um að sett verði niður laug á svæðinu né heldur einhverjar bryggjur við vogin eins og sjá má samkvæmt myndum. Svo virðist sem þau sem komu með þær hugmyndir þekki svæðið ekki. Því þarna eru miklar og auðugar leirur sem fuglar sækja í.

Við leggjum til að helgunarsvæði fyrir villta strönd verði mun stærra en þarna er gert ráð fyrir. Við bendum á að mikilvægi þess að stuðla verði að mannlíf geti njótið friðsældar við veginn með því dýralífi sem þarna er. Því það er fágæti innan borgarmarkanna og verður ekki metið til fjár. Það yrði ekki afturkræft ef það er eyðilaggt.

Við viljum minna á varúðarreglu náttúruverndarlaga þegar áform eru stóraukin á verndarsvæði samkvæmt samningi um líffræðilegan fjölbreytileika og vernd svæða á landi og hafi fyrir 2030, allt að 30%. Þetta svæði er auðlind sem þekkist ekki víða í borgum heims, sem má ekki spilla frekar en orðið er. Þá er hér vakin athygli á því að nálægð byggðar við Korpu er hættuleg, bæði á framkvæmdatíma og til frambúðar. Í því tilefni má nefna „Hræ sem sýkt eru af Miltisbrandi“!

Korpa er sjálfbær lax- og silungsveiðiá í borgarlandinu. Helgunarsvæði hennar ber að virða, ekki bara með vísan í lög, heldur með vísan í að rúmt verði að vera um þessa litlu á sem þolir ekki marga streituvalda til viðbótar við þá sem þegar eru við hana.

Við höfnum alfarið, að allt skipulag á uppbyggingu íbúða miðist við Borgarlínu og snúist um hana, Eitthvaðsem enginn þekkir og er ekki komin. Leggjum við til að Borgarlínan verði skipulögð, vel skilgreind og kynnt áður en átt verður við byggingu nýs hverfis. Til að fá reynsluna áður en heilt svæði verði lagt undir, sem fórnarland eða tilraunastarfsemi og til að forðast alvarleg skipulagsmistök eins og við þekkjum vel af nýlegum hverfum þar sem innviði vantar og bílastæði og aðgengi er ófullkomið.

Huga þarf að því að íbúar fái að njóta fallegrar villtrar náttúru. Fyrirtækið Betri samgöngur hefur fengið umboð til að gera sér Keldnalandið að féþúfu, til að borga fyrir Samgöngusáttmálann.

Nýlega var tilkynnt að verðmætið hefði verið uppfært úr 15 milljörðum sem mörgum fannst vel í lagt, upp í 50 milljaraða til að jafna reikninginn í því sem innviðaráðherra kallaði „lifandi reikningshald“ fyrir Samgöngusáttmálann. Er með þessum tölum verið að hafa þessar framkvæmdir að féþúfu á kostnað náttúru, líðan og lífsstíls.

Hvernig gat þessi tekjuöflunarleið meira en þrefaldast? Er það með auknum þéttleika og íbúafjölda sem íbúar eru alfarið á móti!

Höfundur: Elísabet Gísladóttir/elisabetgisla@simnet.is

Sent inn þann: 14.11.2024 , **Fyrir hönd:**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Hrönn Hafliðadóttir/hronnha@gardabaer.is

Sent inn þann: 27.09.2024 , **Fyrir hönd:**

Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Garðabæ, 27. september 2024
Mál nr. 2409370

Efni: Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040- Keldur og nágrenni - Ósk um umsögn

Á fundi skipulagsnefndar þann 26. september sl. var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir ekki athugasemd við tillöguna.“

Virðingarfyllst,



Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri



Vakin er athygli á því að erindi þetta verður ekki sent með bréfpósti nema óskað sé eftir því sérstaklega.

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Erindið var lagt fram á fundi skipulagsráðs Kópavogs þann 7. október 2024.

Kópavogsbær leggur áherslu á að uppbygging 6. lotu borgarlínu að Keldnaholti seinki ekki uppbyggingu 2. lotu innan Kópavogsbæjar.

Höfundur: Karlotta Helgadóttir/karlottah@kopavogur.is

Sent inn þann: 24.10.2024 , **Fyrir hönd:** Kópavogsbær



Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Kópavogi, 24. október 2024
24092692/501.00 KH

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Keldur og nágrenni. Verklýsing.
Umsagnarbeiðni.**

Á fundi skipulagsráðs 7. október 2024 var lögð fram umsagnarbeiðni Reykjavíkurborgar dags. 19. september 2024 um verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats fyrir rammahluta aðalskipulags Reykjavíkur 2040 fyrir Keldur og nágrenni.

Bókun skipulagsráðs:

Lagt fram og kynnt.

Kópavogsbær leggur áherslu á að uppbygging 6. lotu borgarlínu að Keldnaholti seinki ekki uppbyggingu 2. lotu innan Kópavogsbæjar.

Virðingarfyllt,
f.h. skipulagsfulltrúa

Karlotta Helgadóttir
Fulltrúi skipulagsdeildar

* Rafræn skilríki

Undirritað af: Karlotta Helgadóttir

Kennitala:

Tími: 24.10.2024 9:44

Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með **OneSign**

Vegna: Máls nr. 1133/2024, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn skipulagsnefndar Mosfellsbæjar, dags. 15.11.2024, vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er varða landnotkun og þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis. Umsögnin verður tekin fyrir til staðfestingar bæjarstjórnar Mosfellsbæjar þann 20.11.2024.

Höfundur: Kristinn Pálsson/kristinnp@mos.is

Sent inn þann: 15.11.2024 , **Fyrir hönd:** Mosfellsbær

Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Mosfellsbær, 15. nóvember 2024
erindi nr. 202410604/19.2 KP

Á 620. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 15.11.2024, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Keldur og nágrenni

Lögð er fram til kynningar skipulags og verklýsing vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er varða landnotkun og þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis. Við mótun breytingartillagna fyrir Keldur og Keldnaholt verður einnig horft til þróunar byggðar á nærliggjandi svæðum og einkum þeim sem eru innan áhrifasvæðis Borgarlínu í austurhluta borgarinnar. Jafnhliða því er lögð fram áætlun um hvernig standa skuli að umhverfismati breytinganna, sbr. lög nr. 111/2021. Gögn eru til kynningar í skipulagsgáttinni sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnafrestur verklýsingar var frá 19.09.2024 til og með 15.11.2024.

Málinu var frestað vegna tímaskorts á síðasta fundi nefndarinnar.

Afgreiðsla og bókun nefndar:

Lagt fram og kynnt. Skipulagsnefnd gerir ekki efnislegar athugasemdir við verklýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats á þessu stigi. Áform samræmast uppfærðum og samþykktum samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins og byggja á vinningstillögu ráðgjafateymisins FOJAB. Keldnaholt er á samgöngu- og þróunarsvæðis höfuðborgarsvæðisins sem skilgreindur var með sérstakri breytingu á svæðisskipulagi árið 2018. Í því samhengi hefur skipulagsnefnd Mosfellsbæjar lagt áherslu á að uppbygging 6. lotu Borgarlínu verði í forgangi og henni flýtt vegna þeirra stóru uppbyggingarverkefna sem eru að mótast að Keldum og Blikastaðalandi í Mosfellsbæ. Framganga Keldnaholts er mikilvægur liður í þeim áformum. Skipulagsnefnd bendir þó á að betur hefði farið á því að hugsa uppbyggingu að Keldum í víðara samhengi og undirbúa þróun og uppbyggingu við Korputún og Ralaland sem tengja mun Keldur og Blikastaði saman. Umrætt svæði

má ekki tefja uppbyggingu mikilvægra samgönguinnviða milli sveitarfélaganna. Þessu tengt bendir nefndin á að Mosfellsbær muni senda Reykjavíkurborg erindi um uppfærslu aðalskipulags Reykjavíkur 2040 vegna kafla um stofn- og dreifikerfi við Korputún sem tengjast þarf nærliggjandi uppbyggingarverkefnum. Slíkt er í samræmi við samskipti embættismanna beggja sveitarfélaga.

Þetta tilkynnist hér með.

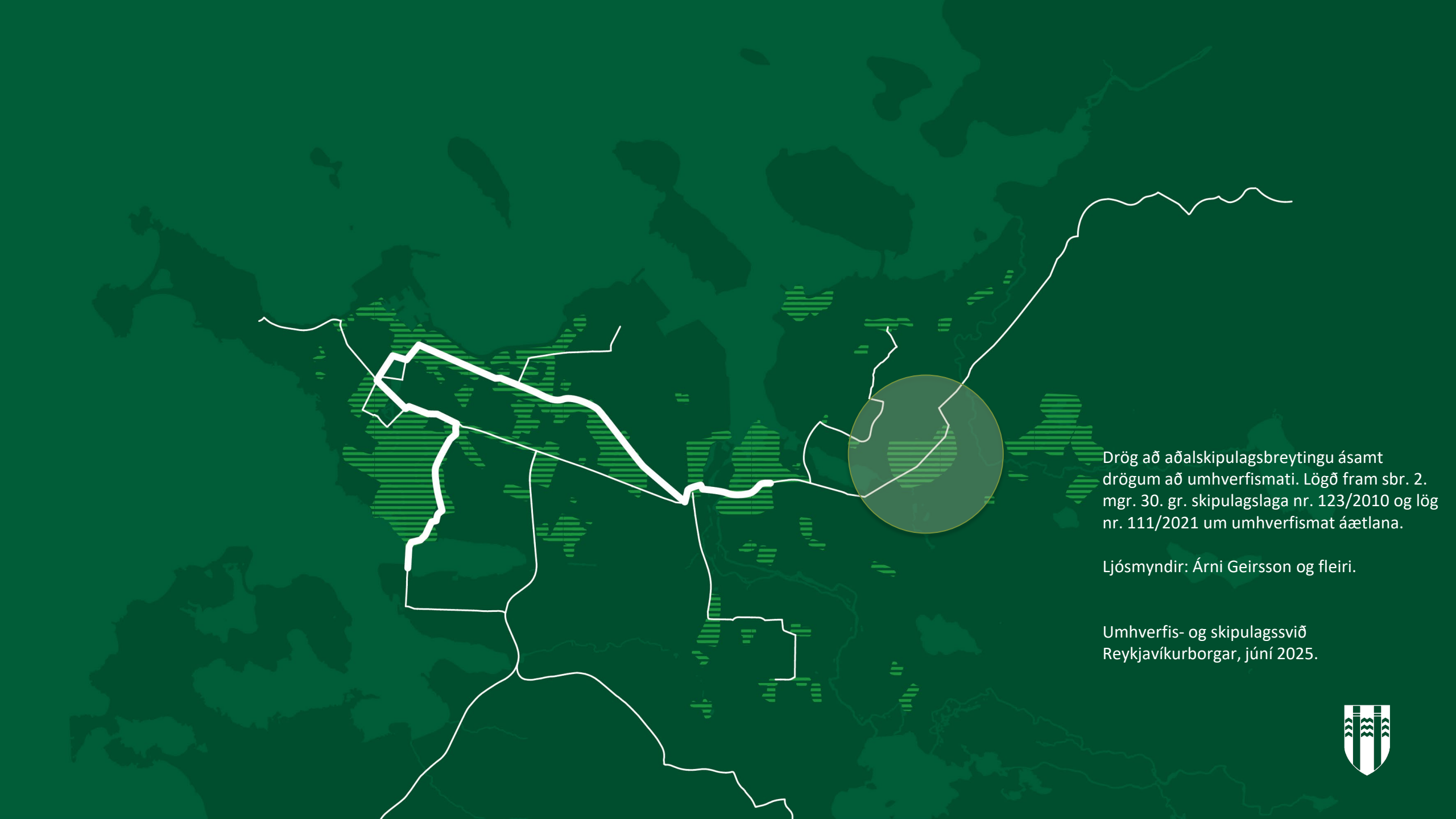
Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar



Kristinn Pálsson, skipulagsfulltrúi

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.





Drög að aðalskipulagsbreytingu ásamt
drögum að umhverfismati. Lögð fram sbr. 2.
mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög
nr. 111/2021 um umhverfismat áætlana.

Ljósmyndir: Árni Geirsson og fleiri.

Umhverfis- og skipulagssvið
Reykjavíkurborgar, júní 2025.

