

Drög að tillögu

Lögð fram sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010



1. Inngangur	3
2. Markmið og tilgangur skipulagsgerðar.....	5
3. Megin forsendur og gildandi áætlanir.....	6
3.1 Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033 og félagsleg markmið	6
3.2 Almenn markmið um þróun íbúðarbyggðar í AR2040	7
3.3. Greining á nýjum byggingarsvæðum innan gróinna íbúðarhverfa. Megin viðmið.....	9
4. Mótun breytingartillagna (drög).....	11
4.1. Uppbyggingarmöguleikar innan íbúðarhverfa og afmörkun landnotkunar í AR2040.....	11
4.2. Svæði til skoðunar í Grafarvogi	11
4.3. Tillögur að breytttri landnotkun (drög)	13
5. Mat á umhverfisáhrifum aðalskipulagsbreytingar (drög).....	15
6. Samráð og kynningar.....	18
7. Umsagnar- og hagaðilar	19
8. Viðaukar.....	20
8.1 Mat á umhverfisáhrifum. Greiningar fyrir einstaka reiti.	20
8.1.1. Umhverfispættir og matsspurningar, sbr. verkýsing:.....	21
8.1.2. Mat fyrir einstaka reiti, flokkað eftir megin umhverfispáttum	22
8.2 Áhrif uppbyggingar á grunn- og leikskóla (minnisblað SFS).	23
8.3 Áhrif uppbyggingar á umferð og þörf á samgöngumati (minnisblað Eflu).....	24
8.4 Yfirlit athugasemda við verklýsingu. Flokkun og greining athugasemda.	25
8.5 Yfirlit uppbyggingarsvæða, samkvæmt frumdrögum deiliskipulags.	26

1. Inngangur

Með þessum tillögudrögum (sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) eru boðaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (*AR040*) varðandi breytta landnotkun á völdum svæðum í Grafarvogi. Tillögurnar miða að því að stækka landnotkunarsvæði sem heimila íbúðarbyggð sbr. markmið og tilgang breytinga (2. kafli). Tillögurnar taka til alls 12 svæða og reita og og gætu svæði sem ætluð eru undir íbúðarbyggð í Grafarvogi stækkað um 6,4 ha (sjá nánar kafla 4.3 og ennfremsur Viðauka 8.5).

Í verklýsingu áformaðra aðalskipulagsbreytinga, sem kynnt var í haust í skipulagsgáttinni, voru nefndar mögulegar breytingar á mun fleiri svæðum og reitum eða um 18 talsins. Mjög margar athugasemdir komu fram við auglýsta verklýsingu eða alls um 867 athugasemdir, þar 642 sem beindust að reitum sem kalla á breytingar á aðalskipulagi (sjá samantekt í Viðauka 8.4.). Haldið var opið hús um mögulega uppbyggingu á reitunum, á kynningartíma verklýsingarinnar, og komu þar einnig fram mjög sterk viðbrögð við áformunum. Í framhaldi af opna húsinu og kynningarferlinu voru mögulegir uppbyggingarreitir rýndir betur og þróaðar með tilliti til umhverfisáhrifa eins og gróðurs, landhalla, ofanvatns, jarðvegs, vinds, skuggavarps, hljóðs sem og útsýnis og annarra þátta. Athugasemdir íbúa voru ennfremsur rýndar og metnar. Unnið var formlegt umhverfismat fyrir alla reitina og þeir metnir út frá þeim matsspurningum sem settar voru fram í verklýsingu, bæði út frá áhrifum á nærumhverfið fyrir einstaka reiti og ennfremsur heildræn áhrif á hverfissamfélag Grafarvogs, m.a. varðandi áhrif á grunnskóla og leikskóla og umferðarsköpun (sjá kafla 5 og Viðauka 8.2 og 8.3).

Sem viðbrögð við framkomnum athugasemdum og í ljósi niðurstaðna umhverfismats hefur verið dregið allmikið úr umfangi breytinga, bæði varðandi fjölda mögulegra breytingarsvæða og umfang einstakra svæða. Einnig hefur verið dregið úr byggingarmagni, þ.e. fjölda íbúða, á einstökum reitum sbr. fyrirbyggjandi frumdrög að deiliskipulagi viðkomandi reita. Samkvæmt fyrirbyggjandi drögum verða að líkindum um 358 nýjar íbúðir þróaðar áfram í formlegu deiliskipulagi, en áður var áætlað að þróa skipulag fyrir um 450 íbúðir, þar af 158 íbúðir á reitum sem kalla á breytingu aðalskipulags.

Áréttað er að hér er um drög að tillögum að breytingum á aðalskipulagi að ræða, sem fara í formlegt athugasemda- og umsagnarferli á ný í skipulagsgáttinni, áður en lögformleg aðalskipulagsbreyting verður endanlega mótuð (sjá nánar um ferli í 6. kafla).

Eins og kom fram í verklýsingu er tilgangur breytinga að kanna mögulega fjölgun íbúða innan gróinna hverfa í Reykjavík, þ.e. á smærri vannýttum svæðum innan hverfanna sem eru í eigu borgarinnar, einkum í hverfum þar sem svigrúm er til fjölgunar nemenda í núverandi grunnskólum. Megin markmið tillagna er að stuðla að aukinni skilvirkni á húsnæðismarkaði, auðvelda framfylgd *Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur* til næstu 10 ára og mæta brýnni húsnæðisþörf til næstu ára með skjótari hætti (sjá 1.1. *Húsnæðisáttak 2024-2026*). Leiðarljós breytinganna er að stuðla að betri nýtingu svæða, fjárfestinga og innviða og efla félagslega sjálfbærni í viðkomandi hverfum. Sérstök áhersla er lögð hagkvæma og vistvæna uppbyggingu, fjölbreyttara framboð húsnæðis, tryggja lóðir fyrir smærri húsnæðisfélög sem ekki eru rekin í ágóðaskyni, finna lóðir fyrir smærri uppbyggingaraðila, skapa sjálfbærari hverfisheildir og styðja almennt betur við megin markmið aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun.

Mögulegir nýir uppbyggingareitir og vannýtt svæði innan gróinna hverfa eru í sumum tilvikum þegar skilgreind sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi en í öðrum tilvikum sem helgunarsvæði umferðargatna, vannýttir jaðrar á öðrum landnotkunarsvæðum eða sem opin svæði og græn án þess þó að þau gegni ákveðnu hlutverki sem útivistar- eða verndarsvæði. Drög að breytingartillögum snúa þannig að því að skýra og skerpa á mörk íbúðarbyggðar og annarra landnotkunarsvæða, til að tryggja framgang smærri uppbyggingarverkefna innan núverandi íbúðarhverfa á þegar byggingarhæfum svæðum í eigu borgarinnar.

Í skjalinu er gerð grein fyrir markmiðum breytingartillagna (2.kafli), stefnumörkun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum og megin forsendum breytinga (3.kafli), athugun á uppbyggingarmöguleikum í

Grafarvogi og breytingartillögum (4.kafli) og gerð grein fyrir umhverfisáhrifum áformaðra breytinga (kafli 5). Fjallað er um samráðs- og kynningarferli breytinga, m.a. þær athugasemdir sem bárust við verklýsingu (kafli 6 og Viðauki 8.4). Í viðauka eru að finna ítgögn, m.a. samantekt athugasemda og flokkun þeirra, minnisblað um áhrif áformaðrar uppbyggingar á grunn- og leikskóla og mat á aukna umferð í Grafarvogi vegna mögulegrar fjölgunar íbúða.

Tilfni breytinga. Húsnæðisáttak 2024-2026

Í upphafi árs 2024 var settur á stofn innan borgarinnar sérstakur áttakshópur í húsnæðismálum sem einkum er ætlað að horfa á lóðaúthlutun og uppbyggingu til næstu 2ja ára. Tilfni þess er núverandi staða og horfur á húsnæðismarkaði sem er ekki síst tilkomnar vegna ytri aðstæðna og ófyrirséðra þátta, s.s. húsnæðisvanda Grindvíkinga¹ og stöðu á lánamarkaði með tilheyrandi áhrifum á byggingarmarkað og kaup- og leigugetu lægri tekjuhópa. Aukinn straumur flóttamanna til landsins á undanförunum misserum hefur einnig aukið enn frekar á íbúðapörfina.

Skýrslur og greiningar HMS sýna einnig fram á erfiða stöðu ungs fólks og fyrstu kaupenda á húsnæðismarkaði. Ungum kaupendum fækkar samhliða versnandi lánaskilyrðum á húsnæðismarkaði. Hlutfall íbúa á hverja íbúð hérlandis er almennt hærra en á Norðurlöndum og virkum kaupendum fjölgar á hverja íbúð. Þreföld eftirspurn er eftir leiguhúsnæði miðað við framboð og erfiðast er fyrir fjölskyldufólk að verða sér út um leiguhúsnæði. Fjölskyldumynstur samfélagsins eru einnig að þróa, þar sem einstæðum einstaklingum og barnlausum fjölskyldum fjölgar. Samhliða er þjóðin að eldast og eftirspurn eykst meðal eldri borgara eftir húsnæði sem mætir þeirra þörfum². Mikilvægt er að mæta ávallt eftirspurn á húsnæðismarkaði út frá lýðfræðilegri þróun samfélagsins, sem kallar á uppbyggingu hagkvæmari og minni íbúða, sbr. áherslur í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033.

Framboð af minni íbúðum á höfuðborgarsvæðinu hefur dregist saman síðustu misseri. Íbúðir seljast hraðar, á yfirverði og kaupþrýstingur á fasteignamarkaði hefur verið mikill. Af þeim íbúðum sem nú eru í byggingu eru yfir 90% íbúða á höfuðborgarsvæðinu í fjölbýli og í Reykjavík er hæst hlutfall af tveggja herbergja íbúðum í byggingu, eða um 40% allra fjölbýlisíbúða.³ Síðustu talningar HMS benda til að uppbygging íbúða sé að dragast saman milli ára og HMS áætlaði á síðasta ári að uppbygging íbúða í landinu á árunum 2024 og 2025 nái ekki að anna eftirspurn⁴ og það sama mun að líkindum eiga við um árið 2026.

Markmið húsnæðisáttaksins er að greiða almennt fyrir framfylgd markmiða *Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur 2024-2033* (sjá kafli 3.1.) og fjölga enn frekar uppbyggingarmöguleikum í Reykjavík, ekki síst á landi í eigu borgarinnar sem hentar minni uppbyggingarverkefnum og stuðlar að fjölbreyttari búsetukostum. Áhersla er lögð á að skilgreina nýja byggingareiti, á þegar byggingarhæfu landi, sem geta komið til úthlutunar strax á þessu ári og á árinu 2026. Auk þess er lögð áhersla á að hraða eins og kostur er deiliskipulagningu á svæðum sem áður voru skilgreind í húsnæðisáætlun og aðalskipulagi og flýta þannig úthlutun þeirra lóða.

¹ Íbúðakaup Grindvíkinga hafa haft talsverð áhrif á húsnæðismarkaðinn síðustu misseri, í kjölfar þess að Alþingi samþykkti lög um kaup ríkisstjórnarinnar á íbúðarhúsnæði í bænum í lok febrúar 2024. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) gerði ráð fyrir skammtímaáhrifum á fasteignamarkað fram eftir árinu 2024, sem þó mun hafa mest áhrif á nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Langtímaáhrif endurspeglast hins vegar í almennum íbúðaskorti sem mun viðhalda háu fasteignaverði. Sjá, *Fasteignamat 2025*: <https://hms.is/frettir/fasteignamat-2025>

² Mánaðarskýrsla HMS – Húsnæðismarkaðurinn – Maí 2024

³ Mánaðarskýrsla HMS – Húsnæðismarkaðurinn – Maí 2024

⁴ Fasteignamat 2025: <https://hms.is/frettir/fasteignamat-2025>

2. Markmið og tilgangur skipulagsgerðar

Eftirfarandi markmið eru lögð til grundvallar við mótun breytingartillagna:

- Að stuðla að aukinni skilvirkni á húsnæðismarkaði og skapa tækifæri til að mæta brýnni húsnæðisþörf með skjótari hætti
- Að stuðla að sjálfbærari borgarþróun með íbúðauppbýggingu á landi borgarinnar, með áherslu á tækifæri fyrir minni verktaka og hönnunarstofur og aðkomu óhagnaðardrífinna húsnæðisfélaga.
- Að uppbygging styðji við og styrki fyrirbyggjandi byggð með því að nýta betur innviði í grónum hverfum s.s. vegakerfi, veitur, grunnskóla, leikskóla og aðra þjónustu.
- Að uppbygging auki fjölbreytileika húsagerða og búsetukosta innan hverfa, til mæta húsnæðisþörfum allra félagshópa. Uppbygging styðji við að fjölskyldur og einstaklingar geti búið áfram innan hverfis þrátt fyrir breytingar, til að efla samfélagslega sjálfbærni og seiglu innan hverfanna.
- Að ný uppbygging mótist af því byggðarlandslagi sem er í grenndinni og verði í anda þeirrar byggðar og umhverfis sem er til staðar.
- Að leita tækifæra til að styðja við líffræðilega fjölbreytni og efla græn svæði bæði innan og utan uppbyggingarsvæða. Áhersla verði lögð á vistvæna hönnun, byggingarefni og hagkvæma byggingarmáta.⁵
- Að skýra og skerpa á mörkum íbúðarbyggðar, útivistarsvæða, verndarsvæða og annarra landnotkunar­svæða.
- Að styðja við megin markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur

⁵ S.s. með lágmörkun kolefnissþors, blágrænum ofanvatnslausnum og fjölbreyttri gróðurþekju sbr. Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar, Græna Planið og Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030 o.fl.

3. Megin forsendur og gildandi áætlanir

3.1 Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033 og félagsleg markmið

Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlana og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur (AR2040). Í áætlunum hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra fasteignafélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, getur leitt til þess að það dragi úr sveiflum á byggingarmarkaði og framboði íbúðarhúsnæðis. Leiðarljós í húsnæðisuppbyggingu síðustu ára hefur verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í aðalskipulagi, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa rísi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega.

Í upphafi árs 2023 var gerður Húsnæðissáttmáli milli Reykjavíkurborgar, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Innviðaráðuneytisins, sem boðaði uppbyggingu allt að 16 þúsund íbúða á næstu 10 árum, með áherslu á kröftugri uppbyggingu á fyrri hluta tímabilsins eða á meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf og skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði. Sáttmállinn boðaði kröftugri vöxt en langtímaviðmið Aðalskipulags Reykjavíkur (AR2040) sögðu til um. Þessi markmið sáttmálans voru tekin upp í uppfærðri Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033, sem samþykkt var í desember 2024. Ljóst er að áskorun er að ná hinum háleitu markmiðum um fjölgun íbúða til skemmri tíma lítið, í ljósi núverandi stöðu á lána- og byggingarmarkaði og því brýnt að finna nýjar leiðir til að stuðla að aukinni uppbyggingu. Drög að aðalskipulagsbreytingum sem hér eru lagðar fram er liður í því að skapa jarðveg fyrir skilvirkari og hraðari uppbyggingu þegar byggingarmarkaðurinn tekur aftur við sér.



Mynd 1. Fjölbreytt framboð búsetukosta fyrir alla félagshópa er megin markmið í Húsnæðisáætlun 2024-2033

Eitt að megin markmiðum þess að vinna húsnæðisáætlun sem nær til langs tíma eða 10 ára, er að skapa aukinn stöðugleika og fyrirsjáanleika á húsnæðismarkaði, draga úr skorti á húsnæði og markaðsbrestum. Húsnæðissáttmállinn og húsnæðisáætlunin (2024-2033) leggja áherslu á að mæta þörf lægri tekjuhópa á húsnæðismarkaði, með því setja það viðmið að 35% heildaruppbyggingar verði hagkvæmar, vistvænar og félagslegar íbúðir.* Á landi í eigu ríkis og Reykjavíkurborgar nemi þetta hlutfall minnst 40% af uppbyggingu og verði lóðum á viðkomandi svæðum úthlutað á hóflegu verði. Með þessu verði sköpuð skilyrði fyrir uppbyggingu allt að 5.600 hagkvæmra og vistvænna íbúða og húsnæðis á félagslegum grunni til næstu 10 ára. Mikilvægt er að borgin fylgi þessum markmiðum eftir til að mæta húsnæðisþörfum fjölbreyttra félagshópa. Húsnæðisáætlun setur sér einnig markmið að koma með sértækar lausnir s.s. fyrir fatlaða, eldri borgara og flóttafólk og tryggja að þær íbúðir séu vel staðsettar innan blandaðra hverfa.

Mikilvægt er að vakta þróun uppbyggingar og spyrja reglulega hvort við séum á réttri leið miðað við sett markmið. Dýrkeypt getur verið að van- eða ofáætla þörf á íbúðarhúsnæði og öðrum innviðum og því er reglubundin endurskoðun húsnæðis- og fjárfestingaáætlana mikilvæg. Í því samhengi er brýnt

að fyrir liggi faglegar greiningar á stöðu húsnæðismarkaðar af hálfu viðkomandi ríkisstofnana og gögn sem lýsa þróun húsnæðismála séu reglulega uppfærð. Borgaryfirvöld þurfa ávallt að vera viðbúin að bregðast við breyttum forsendum og vera opin fyrir breytingum sem stuðla að eflingu húsnæðismarkaðar og almennt sjálfbærri borgarþróun.

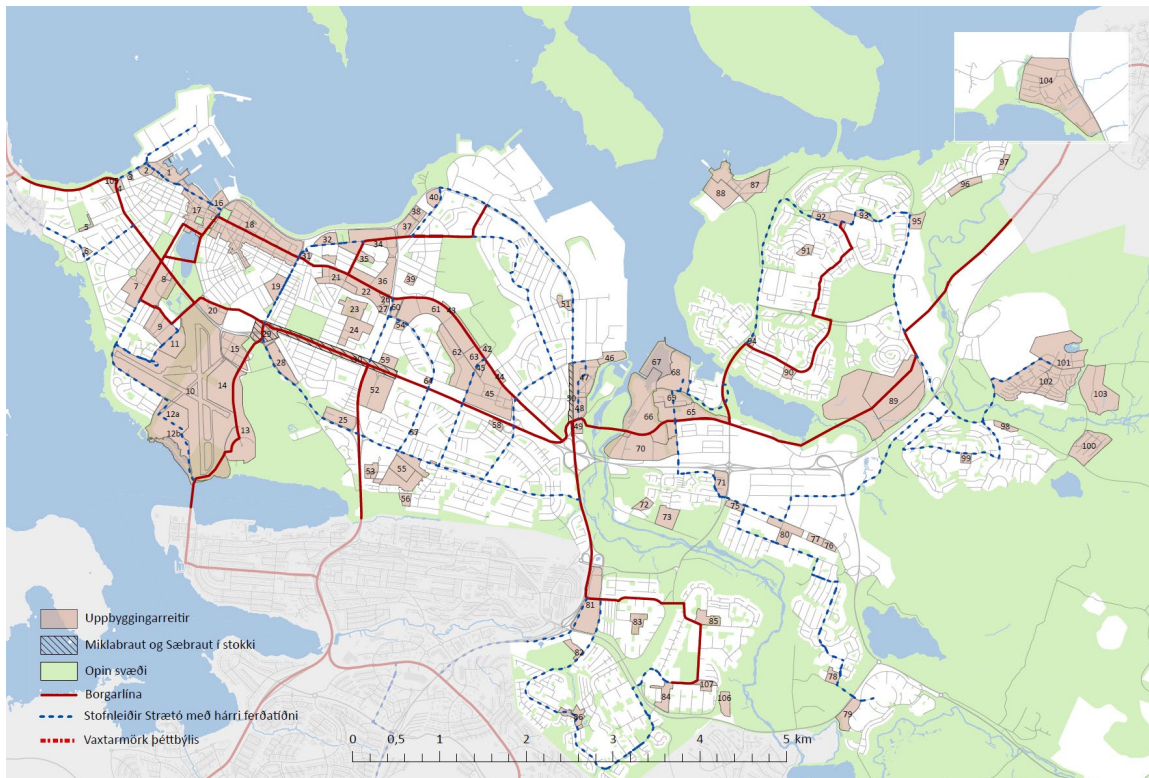
*Til hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði teljast þær íbúðir sem eru byggðar án hagnaðarsjónarmiða, s.s. uppbygging sem nýtur stofnframlaga, húsnæði fyrir stúdenta, tiltekna hópa eldri borgara og öryrkja en einnig þær íbúðir sem byggðar eru fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur sem falla undir hlutdeildarlán. Til vistvænna og hagkvæmra íbúða teljast þær íbúðir sem ná viðmiðum um vistvæna mannvirkjagerð, s.s. með BREEAM-vottun, lágmörkun kolefnisspors og bættri orkunýtingu og/eða staðsettar eru í grennd við hágæða almenningssamgöngur eða aðra vistvæna samgönguinnviði. Tilgreind 35% geta þá skipst sem 25% óhagnaðardrifið, sbr. markmið AR2040, og 10% vistvænt húsnæði og hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk.

3.2 Almenn markmið um þróun íbúðarbyggðar í AR2040

Markmiðið er að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsskrám og skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

- Skólahverfið verði áfram grunnforsenda í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar.
- Innan íbúðarbyggðar verði ákveðnir kjarnar festir í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna.
- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustupátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsagerða.
- Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.
- Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.
- Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölga íbúðum innan gróinnar byggðar, samkvæmt ákvörðunum í hverfisskipulagi, með betri nýtingu þess húsnæðis sem er fyrir, viðbyggingum, ofanábyggingum, uppskiptingu eigna og breyttri notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnæðisframboði og auknum möguleikum fasteignaeigenda að nýta sína eign og dregið úr nýbyggingarþörf, sbr. markmið loftslagsstefnu.
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

Gert er ráð fyrir að byggja þurfi vel á þriðja tug þúsund íbúða í Reykjavík til ársins 2040 og þá er tekið tillit til minnkandi fjölskyldustærða, breyttrar aldurssamsetningar og lífsstílsbreytinga. Markmiðið er að fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa verði um 450 árið 2040. Til að skapa sveigjanleika við framfylgd húsnæðisstefnu og vegna óvissu um framgang þróunar á einstökum svæðum er í aðalskipulagi að jafnaði gert ráð fyrir uppbyggingar- og þróunarsvæðum sem rúma a.m.k. 25% fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf er. Áætlanir um íbúðapörf eru endurskoðaðar reglubundið með gerð húsnæðisáætlana sem ná jafnan til næstu 10 ára og geta þær leitt til þess að gerðar eru breytingar á aðalskipulaginu varðandi einstök þróunarsvæði. Á mynd 2 er gerð grein fyrir þeim svæðum sem sérstaklega eru skilgreind vegna umfangsmikillar uppbyggingar íbúðarhúsnæðis og geta mögulega byggst upp fyrir 2040.



Mynd 2. Skilgreind byggingarsvæði í AR2040 fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð. Megin viðmiðið er að skilgreina öll byggingarsvæði sem geta rúmað fleiri en 50 íbúðir. Uppbygging með 49 íbúðum eða færri er því ekki sérstaklega skilgreind á umræddu korti (sjá tafla 3.1. bls.78-80 í AR2040, sbr. mynd 3, bls. 76-77).

Uppbygging nýs íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð er á mynd 2 og þá jafnan samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Markmið aðalskipulags, loftslagsstefnu og hverfisskipulags um „hægfara“ fjölgun íbúða innan einstakra hverfa, s.s. með ofanábyggingum, viðbyggingum, einstaka nýbyggingum innan núverandi lóða, aukaíbúðum vegna uppskiptingu núverandi íbúðareigna, breyttrar notkunar húsnæðis eða stofnunar nýrra íbúðarlóða, samræmist þannig almennum heimildum um fjölgun íbúða, enda fjölgun íbúða innan einstakra reita eða lóða undir 49 íbúðum. Slík uppbygging kallar því ekki á breytingar á afmörkun byggingarsvæða, sbr. ofangreind mynd.

Í aðalskipulaginu er að jafnaði ekki sett fram bindandi ákvæði um nákvæman fjölda íbúða á einstökum reitum og svæðum. Fjöldi íbúða, þéttleiki og yfirbragð byggðar á einstökum byggingarsvæðum er ákvarðað í samþykktu deiliskipulagi, að undangengnu kynningar- og samráðsferli og sérstöku mati þar sem tekið er mið af þeim ákvæðum og gæðakröfum sem sett eru fram í viðkomandi köflum (sjá kafla 3.1 og 3.6 í AR2040).

3.3. Greining á nýjum byggingarsvæðum innan gróinna íbúðarhverfa. Megin viðmið

Undanfarin ár hafa verið greindir möguleikar til minniháttar þéttingar innan gróinna íbúðarhverfa í vinnu við hverfisSKIPULAG. Vinnan við hverfisSKIPULAGIÐ er umfangsmikil og hefur tekið lengri tíma en ætlað var en nú liggur fyrir samþykkt hverfisSKIPULAG fyrir Árbæ, Breiðholt og Hlíðar. Vinna við hverfisSKIPULAGIÐ er einnig langt komin í Háaleiti-Bústaði og ákveðin undirbúningsvinna hefur farið fram í öðrum borgarhlutum. Það liggur þó fyrir að enn eru nokkur ár í að fullklára hverfisSKIPULAG fyrir þá borgarhluta sem eftir standa. Í ljósi stöðunnar á húsnæðismarkaði og markmiða húsnæðisáðtaksins var ákveðið að flýta því að greina möguleika á minniháttar íbúðarþéttingu innan valinna hverfa, sem annars hefði farið fram við undirbúning hverfisSKIPULAGS og fyrirséð að sú vinna hefjist ekki á næstu misserum í viðkomandi borgarhluta. Í ljósi markmiða húsnæðisáðtaksins, að horfa til hverfa þar sem svigrúm er til fjölgunar nemenda í grunnskólum, var ákveðið að setja greiningu í Grafarvogi í forgang (sjá nánar kafla 4.2). Í undirbúningi þeirrar vinnu hafa verið mótuð almenn viðmið sem verði horft til við greiningu á uppbyggingarmöguleikum innan gróinna byggða í öðrum borgarhlutum eftir því sem við á, sbr. einnig áherslur við gerð hverfisSKIPULAGSINS.



Mynd 3. Nýting í grunnskólum Reykjavíkur (vor 2024) er stöðugum breytingum háð og mótast af mörgum utanaðkomandi þáttum, þ.e. ekki einvörðungu fjölda nemenda á grunnskólaaldri með lögheimili í viðkomandi skólahverfa. Meðal þess sem hefur áhrif á nýtingu skólabýgginga eru viðhaldsverkefni, s.s. vegna myglu, sem geta kallað á að vannýttir skólar í einstökum hverfum eru nýttir til að mæta tímabundnum húsnæðisvandræðum í öðru skólahverfi. Myndin að ofan gefur þó til kynna að helst séu tækifæri til að fjölga nemendum í skólahverfum í Grafarvogi

Eftirfarandi viðmið er lögð til grundvallar við mat á einstökum svæðum og reitum og innbyrðis forgangs röðun þeirra (sjá einnig matsspurningar í umhverfismati, kafla 5)

- Eignarhald svæðis, sé land í eigu borgar
- Svæði sem auðvelt er að tengja við núverandi grunninnviði og geti orðið úthlutunar- og byggingarhæft innan 2ja ára
- Reitur innan skólahverfis þar sem svigrúm er til að fjölga nemendum, einkum horft til grunnskóla
- Vannýtt svæði sem ekki þjónar sérstöku hlutverki sem útivistarsvæði eða verndarsvæði
- Núverandi notkun á lóð og gerð lands, s.s. leiktæki, göngustígar, gróður og almenn gæði staðbundins vistkerfis, líffræðileg fjölbreytni og ósnortin náttúra, s.s. jarðmyndanir

- Áhrif uppbyggingar á nærliggjandi byggð verði sem minnst, s.s á útsýni frá núverandi húsum
- Jarðvegsdýpi og landhalli
- Birtuskilyrði og hljóðvist
- Tækifæri til að styrkja fyrirbyggjandi byggðaform og samfélag og stuðla að vistvænum lausnum
- Nálægð við nærþjónustu, verslun, atvinnukjarna, fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi.
- Tækifæri til að þróa húsagerðir sem styrkja félagslega sjálfbærni hverfisins, s.s. fyrir ákveðna félags- eða aldurshópa

Við mat á einstökum svæðum og uppbyggingarmöguleikum er einnig horft til almennra markmiða aðalskipulagsins, s.s. viðmið um forgangsörðun byggingarsvæða (sjá kafla 3.5.2, AR2040, bls. 80):

- þjónað með hágæða almenningssamgöngum (Borgarlínu, strætisvagnaleiðum sem eru með háa ferðatíðni) og öðrum vistvænum fararmátum
- vera í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- vera í nálægð við grunnskóla og að nærþjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu- eða hjólavegalengdar
- vera í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun
- vera í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim
- styðja við og styrkja þá byggð sem er fyrir og efla félagslega sjálfbærni

4. Mótun breytingartillagna (drög)

4.1. Uppbyggingarmöguleikar innan íbúðarhverfa og afmörkun landnotkunar í AR2040

Mögulegir nýir uppbyggingareitir íbúðarhúsnæðis innan gróinna hverfa eru í sumum tilvikum þegar innan skilgreindrar íbúðarbyggðar í aðalskipulagi, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum AR2040. Í mörgum öðrum tilvikum eru tækifæri til nýrrar uppbyggingar að finna á helgunarsvæðum umferðargatna, vannýttum jöðrum annarra landnotkunar svæða og á svæðum sem skilgreind eru í dag opin svæði og græn án þess þó að þau gegni ákveðnu hlutverki sem útivistar- eða verndarsvæði. Mótun breytingartillagna byggðist á greiningum á slíkum tækifærum innan hverfanna, sbr. einnig fyrri úttektir sem hafa verið gerðar í tengslum við hverfisskipulag. Framlögð drög að tillögu snúa þannig einkum að því að skýra og skerpa á mörk íbúðarbyggðar og annarra landnotkunar svæða, til að tryggja framgang smærri uppbyggingarverkefna innan núverandi íbúðarhverfa á þegar byggingarhæfum svæðum í eigu borgarinnar.



Mynd 4: Svæði sem eru til athugunar sem nýir reitir fyrir íbúðarbyggð. Svæðunum hefur verið fækkað frá því sem sett var fram í verklýsingu og umfang annarra svæða minnkað.

4.2. Svæði til skoðunar í Grafarvogi

Grafarvogur var sá borgarhluti sem ákveðið var að byrja greiningarvinnu á, sbr. markmið húsnæðisáttaks. Ráðnir voru sérstakir ráðgjafir til að greina almennt möguleikana í borgarhlutanum, fyrir hvert skólahverfi og aðrir ráðgjafar til að kanna frekar uppbyggingarmöguleika á völdum svæðum og þá undirbúning deiliskipulagsvinnu. Við greiningar var einnig stuðst við forvinnu sem unnin var í tengslum við undirbúning hverfisskipulags, frá árinu 2021. Húsnæðisáttakshópurinn vann með þessar tvær greiningar og mótaði þau viðmið sem sett eru fram í kafla 3.3 og unnið er með í skipulagsferlinu.

Á mynd 4 má sjá þau svæði í Grafarvogi sem eru skoðunar vegna þróunar nýrrar íbúðarbyggðar. Samkvæmt verklýsingu voru um 25 svæði til skoðunar, þar af 18 sem leiddu til mögulegra til landnotkunarbreytinga í aðalskipulaginu. Þeim hefur nú verið fækkað í 19 svæði, þar af 12 sem leiða til breytinga á aðalskipulagi. Svæðin sem eru til skoðunar eru almennt mun minni en hefðbundnir uppbyggingarreitir borgarinnar og því tækifæri til að byggja smærra fjölbýli, parhús og einbýli í samræmi við yfirbragð nærliggjandi byggðar. Á slíkum smærri lóðum myndast tækifæri til að auka aðkomu minni verktaka og hönnunarstofa, sem og óhagnaðardröfinna húsnæðisfélaga.

4.3. Tillögur að breyttri landnotkun (drög)

Tillögurnar miða að því að stækka landnotkunarsvæði sem heimila íbúðarbyggð sbr. markmið og tilgang breytinga (2. kafli). Tillögurnar taka til alls 12 svæða og reita og samkvæmt drögunum stækka svæði sem ætluð eru undir íbúðarbyggð (þ.e. ÍB48, ÍB49, ÍB51, ÍB52, ÍB53, ÍB54) um 6,4 ha. Svæði sem áður voru skilgreind sem opin svæði (OP, almenn svæði án sértækrar skilgreiningar eða OP30 svæði) minnka sem nemur um 5,7 ha og svæði samfélagsþjónustu (S10. Borgarholtsskóli, þar sem áður voru ráðgerðir nemendagarðar) minnkar um 0,74 ha. Í þessu samhengi er rétt að undirstrika að í aðalskipulagi eru svæði afmörkuð með almennum hætti og oft sem stærri svæði en nemur stærð ráðgerðra byggingarlóða. Möguleg minnkun opinna og grænna svæða verður því að öllum líkindum minni en sem nemur tölunni sem nefnd er hér að ofan (sjá enn fremur kafla 5).

Hér að neðan er gerð grein fyrir þeim breytingum sem verða á landnotkunaruppdrætti aðalskipulagsins (þéttbýlisuppdráttur, 1:20.000; sjá mynd 5). Breytingarnar verða útfærðar með formlegum hætti í endanlegri tillögu og gerð nánari grein fyrir tillögum að breyttri landnotkun, sbr. kröfur skipulagsreglugerðar og kröfur um stafrænt aðalskipulag.



Mynd 5: Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð samkvæmt drögum að breytingum á aðalskipulagi. Alls stækka svæði fyrir íbúðarbyggð um 6,4 ha og ráðgert er að á þeim svæðum geti risið um 158 íbúðir. Meðalþéttleiki á umræddum reitum yrði um 24,7 íbúðir/ha.

Neðangreindar skilgreiningar gilda um þau landnotkunarsvæði sem drög að breytingum ná til. Áréttað er að tillögurnar fela ekki í sér breytingar á þessum skilgreiningum eða ákvæðum landnotkunar, heldur varða einvörðungu breytta afmörkun einstakra svæða. Tillögurnar kalla ekki heldur á skilgreiningu nýrra uppbyggingarreita, viðkomandi þema kort í AR2040 (bls. 76-77), sbr. einnig mynd 2 að framan, þar sem um minniháttar fjölgun íbúða er að ræða í flestum tilvikum og ekki gert ráð fyrir fleiri en 50 íbúðum á viðkomandi reitum.⁶

Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði* ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði,** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3). Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis-og/eða deiliskipulagi. Ofangreind skilgreining á við um öll svæði fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu; ÍB1–ÍB63, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum. (AR 2040, bls.70)

* Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Búsetuúrræði þar sem krafist er gæslu allan sólarhringinn og/eða umfang starfsemi er umtalsvert geta einnig verið heimil en eru háð því að gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi (sjá nánar kafla 3.4). Hjúkrunarheimili eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

** Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla m.a. minni matvöruverslanir (sbr. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, lækni- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur o.fl.), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, söfn, líkamsræktarstöðvar, minni íþróttahús, gallerí, litlar vinnustofur og skrifstofur í sérhæfðri starfsemi (1–3 starfsmanna, s.s. listamenn, handverksfólk, saumastofur, lögfræðistofur, arkitektþjónusta, auglýsingastofur, hugbúnaðargerð, bókhaldsþjónusta o.s.frv.) og þrífalegur smáðnaður (s.s. rammagerð, skóvíðgerðir, gullsmíðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur o.fl.), enda sé starfsemin í skráðu atvinnuhúsnæði. Undirstrikað er að ofangreind starfsemi og þjónusta er nefnd í dæmaskyni og er ekki tæmandi upptalning á því sem getur verið heimil innan íbúðarbyggðar. Sjá nánar *Starfsemi í íbúðarbyggð. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð*, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi.

Opin svæði (OP). „Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar (gr. 6.2.I. í skipulagsreglugerð).“ (AR 2040, bls.106)

OP30. Minni opin svæði innan þéttrar byggðar (opið svæði með sérstaka skilgreiningu): „Leikvöllir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almeningsrými og græn belti innan þéttbýlis.“ (AR 2040, bls. 107)

Samfélagsþjónusta (S). Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila. Á þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdrætti er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu stofnanir sem þjóna viðkomandi skólahverfi, borgarhluta eða stærra svæði, s.s. grunnskóla, framhaldsskóla, trúarstofnanir og heilbrigðisstofnanir. Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, t.d. nemendagerðum, á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi. Gera þarf grein fyrir heimildum um íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi.

S10. Borgarholtsskóli. Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis-og/ eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis-og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,7 ha. (AR 2040, bls. 91)

⁶ Þetta verður metið betur við frágang lögformlegrar tillögu, áður en hún fer í 6 vikna auglýsingu sbr. 31. gr. skipulagslaga.

5. Mat á umhverfisáhrifum aðalskipulagsbreytingar (drög)

Viðmið í vinnu við umhverfismat tengjast megin markmiðum sem koma fram í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, Húsnæðisáætlun Reykjavíkur, Loftslagsstefnu, Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins* og fleiri opinberum stefnuskjölum Reykjavíkurborgar. Þá er litið til viðeigandi krafna og viðmiða sem koma fram í lögum og reglugerðum og öðrum opinberum stefnuskjölum fyrir viðkomandi umhverfispætti.

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum sem aðalskipulagsbreytingar gætu leitt til, sbr. þeir efnispættir og matspurningar sem kynntar voru í verklýsingu (sjá Viðauki 8.1). Lögð er áhersla á heildaráhrif breyttrar landnotkunar, uppbyggingar og fjölgunar íbúða í hverfinu, s.s. á umferðarsköpun og aukna bílumferð, fjölgun nemenda í grunn- og leikskóla, á húsnæðisframboð, félagslega sjálfbærni og verslun og þjónustu, áhrif á opin og græn svæði og hvernig möguleg byggð samræmist ríkjandi yfirbragði í hverfinu.

Mat fyrir einstaka reiti, sbr. matsspurningar, er sett fram í Viðauka 8.1. og rétt að undirstrika að áhrif á nærumhverfið eru einnig skoðuð nánar við gerð deiliskipulags og hönnun bygginga, s.s. varðandi skuggavarp, útsýni ofl. Eins og að framan greinir var ákveðið, vegna framkominna athugasemda og í ljósi frumniðurstaðna umhverfismats að draga allmikið úr umfangi mögulegra breytinga, bæði varðandi fjölda breytingarsvæða og umfang einstakra svæða. Einnig hefur verið dregið úr byggingarmagni, þ.e. mögulegum fjölda íbúða, á einstökum reitum sbr. fyrirbyggjandi frumdrög að deiliskipulagi viðkomandi reitum (sjá Viðauka 8.5).

Í samantektinni hér að neðan er tekið mið af minnkuðu umfangi breytingartillagna, frá því sem kynnt var í verklýsingu. Auk þess að styðjast við umhverfismat fyrir einstaka reiti (Viðauki 8.1) er einnig byggt á sértækari greiningum, þ.e. minnisblaði frá Skóla- og frístundasviði varðandi nemendaspár og áhrif á skólastofnanir (Viðauki 8.2) og umfjöllun verkfræðistofunnar Eflu um áhrif á umferð og samgöngur (Viðauki 8.3). Strangt til tekið á umhverfismatið fyrst og fremst að fjalla um áhrif uppbyggingar á reitum sem kalla á formlega breytingu aðalskipulagsins, sbr. listi yfir reiti í Viðauka 8.1. Þar sem aðalskipulagsbreytingin er kynnt samhliða þróun deiliskipulags á öðrum reitum, sem þegar eru heimildir samkvæmt aðalskipulagi, var þó talið eðlilegt og meira upplýsandi að skoða heildaráhrif allra uppbyggingarreitanna í sumum tilvikum, t.d. varðandi umferðarsköpun og áhrif á grunnskóla. Lauslega áætlað má ætla að um 44% þeirra íbúða sem fyrirbyggjandi uppbyggingaráforma fela í sér, séu á reitum sem kalla á breytingu aðalskipulagsins, eða um 158 íbúðir af alls 358 íbúðum (sjá Viðauka 8.5). Fjallað verður frekar um mat á umhverfisáhrifum í endanlegri tillögu og þá byggt á fyllri upplýsingum um uppbyggingaráform á einstaka reitum.

a. Byggðaðróun, landnotkun og nýting innviða

Breytingar stuðla að auknu framboði smærri byggingarsvæða fyrir íbúðir í þegar grónu hverfi þar sem fyrir eru grunninnviðir, skólastofnanir og skipulögð útivistarsvæði. Breytingar stuðla þannig að betri nýtingu lands og fjárfestinga borgarinnar. Uppbyggingin sem er almennt hófstíllt, í samanburði við hefðbundin þéttingarverkefni vestar í borginni, á því ekki að kalla á nýjar fjárfestingar í innviðum og hefur þannig minna kolefnisspor en ný uppbygging sem annars risi á óbrotnu landi utan núverandi þéttbýlis. Samkvæmt markmiðum verkefnisins á að gæta þess að ný uppbygging falli vel að ríkjandi byggðamynstri og samkvæmt fyrirbyggjandi frumdrögum að skipulagi einstakra reita (sjá Viðauka 8.5) ætti svo að verða í öllum tilvikum. Áhrif á nærumhverfið eru annars skoðuð nánar við mótun deiliskipulags og í endanlegri aðalskipulagstillögu. Fótspor þéttbýlisins og bygginga stækkar vissulega á kostnað opinna svæða (sjá nánar d-lið að neðan), en megin viðmiðið er þó að ganga ekki á græn svæði sem hafa verndar- eða útivistargildi. Megin niðurstaðan matsins í þessum þætti er að áhrifin verði almennt jákvæð.

b. Samfélag, húsnæðismál og félagsleg sjálfbærni

Breytingar stuðla að auknu framboði húsnæðis, m.a. á viðráðanlegu verði og aukinni fjölbreytni í húsagerðum og búsetumformum. Það getur styrkt félagslega fjölbreytni og seiglu í hverfinu. Fjölgun nemenda í grunnskólum, sem uppbyggingin leiðir af sér, getur styrkt skólastarf í viðkomandi hverfum. Fjölgun íbúa gæti ennfremur styrkt bakland verslunar og þjónustu í hverfinu og þá kjarna sem er að finna í viðkomandi hverfum. Uppbyggingin sem leiðir af breytingunni mun styrkja almennt húsnæðismarkað í Reykjavík, skapa tækifæri fyrir minni aðila á byggingarmarkaði og óhagnaðardrifin húsnæðisfélög. Megin niðurstaðan matsins í þessum þætti er að áhrifin verði almennt jákvæð.

c. Samgöngur og ferðavenjur

Öll þau uppbyggingaráform sem nú eru í farvatninu, þar af um 44% þeirra sem kalla á breytingu aðalskipulags, gætu leitt til þess að umferð á Gullinbrú aukist um 4,5 % og á Víkurvegi um 5% (sjá nánar Viðauka 8.3). Líklegt er þó að umferðaraukningin verði eilítið minni því í viðkomandi greiningu var gert ráð fyrir nokkru fleiri íbúðum á einstaka reitum en nú er gert ráð fyrir. Uppbyggingin getur einnig haft á áhrif á framboð bílastæða í hverfinu, en það veltur á skilmálum í væntanlegu deiliskipulagi. Áformaðir uppbyggingarreitir eru flestir ágætlega tengdir við strætisvagnleiðir og innviðir fyrir virka ferðamáta, gangandi og hjólandi eru til staðar, og flestir reitanna njóta nálægðar við hverfis- og nærbjónustukjarna og samfélagsstofnanir. Hinsvegar er aðeins hluti þeirra innan áhrifasvæðis Borgarlínu og fjarlægðir í fjölbreyttan þjónustu- og atvinnukjarna er allmikil. Því er ekki að vænta þess að uppbyggingin styðji mikið við markmið um breyttar ferðavenjur og mun minna heldur en uppbyggingarreitir á miðlægari svæðum í grennd við Borgarlínu. Megin niðurstaða matsins í þessum þætti er að áhrifin verði almennt óveruleg en lítillega neikvæð varðandi aukningu bílumferðar.

d. Náttúrufar, vatnafar og minjar / Opín svæði og útivistarsvæði

Fótspor þéttbýlis og húsbygginga stækkar almennt á kostnað opinna svæða og annarra óbyggðra svæða. Megin viðmiðið var þó það að ganga ekki á græn svæði sem hafa verndar- eða útivistargildi eða gróskumikil gróðursvæði, heldur fremur á vannýtt svæði í jaðri annarra landnotkunarsvæða og svæði sem eru helgunarsvæði umferðargatna. Hver reitur, eins og þeir voru skilgreindir í verklýsingu, voru metnir útfrá þessu, þ.e. áhrif á náttúru, útivist og gróður, en einnig á menningarminjar. Fram kom við frekari rýni og í umræddu mati að ekki væri forsvaranlegt að skilgreina byggingarlóðir á sumum svæðanna og hefði slíkt mögulega veruleg neikvæð áhrif á náttúru og útivist (sem og útsýni og ásýnd). Almennt var miðað við að falla frá áformum sem mögulega leiddu til verulegra neikvæðra áhrifa. Vegna þess var reitum fækkað og umfang annarra minnkað. Þrátt fyrir það og að einkum sé áformað að byggja á svæðum sem hafa lítið eða ekkert verndar- og útivistargildi, þá er niðurstaðan matsins í þessum þætti að áhrifin á opin svæði og náttúru geti verið neikvæð í einhverjum tilvikum. Áhrif á menningarminjar og vatnafar eru hinsvegar almennt óveruleg. Í heildina litið má telja að áhrif uppbyggingar verði óveruleg og hverfin munu áfram búa við ríkulegt framboð opinna svæða, útivistarsvæða og grænna göngu- og hjólaása. Til að koma til móts við möguleg neikvæð áhrif er hægt að hanna og útfæra ný græn almenningssvæði samhliða uppbyggingu á hinum nýju byggingarreitum; þar sem vistvænar hönnunarlausnir í opnum rýmum milli húsa verði tryggðar, grænt yfirbragð byggðar og afmörkuð verði ný gróðursvæði sem mótvægi við þeim gróðursvæðum sem mögulega þurfa að víkja vegna húsbygginga.

e. Loftslagsmál

Að hluta til eru áhrif á loftslag óviss og veltur það á kröfum og hönnunarviðmiðum í deiliskipulagi. Eins og segir í lið c mun uppbygging ekki stuðla að breytingum á ferðavenjum umfram það sem gæti gerst á öðrum uppbyggingarsvæðum og heldur lakar. Hinsvegar mun uppbygging innan gróin hverfis eins og Grafarvogur, með öllum sínum innviðum til staðar, leiða til minna kolefnisspor en ný

uppbygging utan núverandi þéttbýlis, þ.e. í nýju hverfi sem kallaði á fjárfestingar í nýjum grunninnviðum. Megin niðurstaðan matsins í þessum þætti er að áhrifin eru óveruleg eða lítillega jákvæð.

f. Heilsa og öryggi

Áhrif á umrædda umhverfiþætti eru óviss að hluta og velta að stórum hluta á kröfum og hönnunarviðmiðum í deiliskipulagi. Fyllri umfjöllun verður væntanlega um þennan þátt í endanlegri tillögu, þegar mótun deiliskipulags á einstaka reitum er lengra komin.



6. Samráð og kynningar

Þann 29. ágúst 2024 samþykkti borgarráð Reykjavíkur verklýsingu vegna fyrirhugaðra breytinga á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, er varðar uppbyggingu nýs íbúðarhúsnæðis innan gróinna hverfa, þar sem sjónum var einkum beint að uppbyggingarmöguleikum í Grafarvogi. Með vísan til 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga er verklýsingin, lögð fram til kynningar og umsagnar. Verklýsingin var kynnt í skipulagsgáttinni, samráðsvettvangi um skipulagsmál, sjá skipulagsgatt.is og var upphaflega gert ráð fyrir athugasemdafresti til 15. október 2024 en fresturinn var framlengdur til. Haldið var opið hús í Borgarbókasafninu í Spönginni þann á haustdögum þar sem mögulegir uppbyggingarreitir voru kynntir og var kynningarefnið aðgengilegt á staðnum um tíma í framhaldinu. Mjög margar athugasemdir komu fram við auglýsta verklýsingu eða alls yfir 867 athugasemdir, en um 26% þeirra beindust að reitum sem kölluðu ekki á breytingar á aðalskipulagi (sjá samantekt í Viðauka 8.4.).

Sem viðbrögð við framkomnum athugasemdum og í ljósi niðurstaðna umhverfismats hefur verið dregið allmikið úr umfangi mögulegra breytinga, bæði varðandi fjölda breytingarsvæða og umfangi einstakra svæða, í þeim drögum að tillögum sem nú eru lögð fram (sbr. 2.mgr. 30. gr. skipulagslaga). Einnig hefur verið dregið úr byggingarmagni, þ.e. fjölda íbúða, á einstökum reitum sbr. fyrirbyggjandi frumdrög að deiliskipulagi viðkomandi reita. Áréttað er að hér er um drög að tillögum að breytingum á aðalskipulagi að ræða, sem fara í formlegt athugasemda- og umsagnarferli á ný í skipulagsgáttinni, áður en lögformleg aðalskipulagsbreyting verður mótuð (sjá nánar um ferli í 6. kafla).

Samráðs- og kynningarferlið sem er framundan er annars þetta:

- Drög að breytingartillögum aðalskipulags ásamt drögum að mati á umhverfisáhrifum, kynnt opinberlega sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Drögin verða auglýst í fjölmiðlum, send til skilgreindra hagsmunaaðila og gerð aðgengileg á vefnum og kynnt á skipulagsgátt áður en kemur til auglýsingar lögformlegrar tillögu. Gert er ráð fyrir að kynna drög að aðalskipulagsbreytingu, t.d. á opnu húsi, og eftir atvikum verða drög að deiliskipulagi einstakra reita kynnt samhliða. **Febrúar-mars 2025**
- Samþykkt tillaga ásamt mati á umhverfisáhrifum, send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Mars-apríl 2025**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Maí-júní 2025**
- Afgreiðsla tillögu og staðfesting að lokinni auglýsingu. **Júní-júlí 2025**

7. Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða a.m.k. eftirtaldir, þegar drög aðalskipulagsbreytingar eru kynnt:

Umsagnaraðilar	Hagaðilar og félagasamtök
Íbúaráð viðkomandi hverfa	Íbúasamtök viðkomandi hverfa
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins	Íbúar og lóðarhafar á áhrifasvæði
Kópavogsbær	Golfklúbbur Reykjavíkur
Garðabær	Ungmannafélagið Fjölur
Hafnarfjarðarkaupstaður	Landvernd,
Seltjarnarneskaupstaður	Náttúruverndarsamtök Íslands
Mosfellsbær	Gufuneskirkjugarður
Kjósarhreppur	
Aðliggjandi sveitarfélög	Og fleiri aðilar eftir því sem ábendingar koma fram um.
Skipulagsstofnun	
Umhverfisstofnun	
Náttúrufræðistofnun Íslands	
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur	
Minjastofnun	
Borgarsögusafn Reykjavíkur	
Vegagerðin	
Veitur	
Orkuveita Reykjavíkur	
Skóla- og frístundasvið	

8. Viðaukar.

8.1 Mat á umhverfisáhrifum. Greiningar fyrir einstaka reiti.

8.1.1. Umhverfisþættir og matsspurningar, sbr. verkýsing:

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Byggðapróun, landnotkun og nýting innviða	1. Stuðla breytingar að sjálfbærri, vistvænni og hagkvæmri byggðapróun og landnýtingu? 2. Skapa breytingar ný og fjölbreyttari tækifæri til þróun byggðar? 3. Leiða breytingar til betri nýtingar núverandi innviða? 4. Hvernig samræmast breytingar landnotkun á aðliggjandi lóðum? 5. Leiða breytingar til aukins byggingarmagns með tilheyrandi umhverfisáhrifum? 6. Stuðla breytingar að betri nýtingu eða álagi á grunnskóla og leikskóla?	• Markmið AR2040 um sjálfbæra borgarþróun • Græna Planið 2030 • Ákvæði skipulagsreglugerðar • Landskipulagsstefna 2024-2038
Samfélag, húsnæðismál og félagsleg sjálfbærni	7. Stuðla breytingar að því að mæta staðbundinni þörf á íbúðarhúsnæði, til að mæta markmiðum húsnæðisáætlana? 8. Leiða breytingar til íbúafjölgunar og félagslegrar blöndunar innan hverfa? 9. Leiða breytingar til fjölbreyttara húsnæðisframboðs innan hverfisins og húsnæðis á viðráðanlegu verði? 10. Styrkja breytingar samfélagslega seiglu innan hverfisins?	• Megin markmið AR2040 um sjálfbær íbúðarhverfi og borgarhluta • Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033 • Græna Planið 2030 • Landskipulagsstefna 2024-2038
Samgöngur og ferðavenjur	11. Hafa breytingar áhrif á gatnakerfi og umferðarhraða inni í hverfum? 12. Styðja breytingar við markmið um breyttar ferðavenjur? 13. Leiða breytingar til þess að umferð eykst inni í hverfum? 14. Hafa breytingar áhrif á möguleika íbúa að nýta virka ferðamáta til að sækja nærþjónustu?	• Megin markmið AR2040 um breyttar ferðavenjur, uppbyggingu Borgarlínu og jafnari dreifingu íbúa og starfa.
Náttúrufar, vatnafar og minjar	15. Hafa breytingar áhrif á vistgerðir sem eru mikilvægar upp á líffræðilegan fjölbreytileika? 16. Hafa breytingar áhrif á gæði vatnakerfa og vatnshlota? 17. Hafa breytingar áhrif á þekktar menningarminjar og aðrar óskráðar minjar? 18. Skapa breytingar tækifæri til að styðja við græn svæði og líffræðilega fjölbreytni s.s. með úrbótartækifærum grænna svæða og vistvænni uppbyggingu?	• Stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni • Náttúruverndarlög nr. 60/2013. • Lög um menningarminjar nr. 80/2012 m.s. br. • Borgarverndarstefna AR2040 • Minjaskrá Minjastofnunar Íslands og fyrirliggjandi skráningar
Opin svæði og útivistarsvæði	19. Hafa breytingar í för með sér röskun á mikilvægum útivistarsvæðum eða almenningsrýmum innan byggðar s.s. leiksvæðum?	• Stefna AR2040 um Græna trefilinn, græna stígin og heildarskipulag útivistarsvæða

Loftslagmál	20. Munu breytingar leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO₂ frá umferð? 21. Munu breytingar stuðla að lágmörkun kolefnisspors mannvirkja við uppbyggingu með vistvænni hönnun og byggingarmátum s.s. með blágrænum ofanvatnslausnum og fjölbreyttri gróðurþekju innan lóða?	• Markmið AR2040 um að samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040. • Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar • Græna Planið • Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
Heilsa og öryggi	22. Leiðir breytt landnotkun til áhrifa á heilsu eða öryggi íbúa í grenndinni? 23. Hafa breytingar áhrif á hljóðvist, loftgæði, skuggavarp eða útsýni fyrirbyggjandi og komandi byggðar?	• Reglugerðir um hávaða og loftgæði • Stefnumörkun AR2040 (bls. 31) um að „lýðheilsa borgarbúa verði ávallt höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.“

Vægi áhrifa og óvissa

Vægi á áhrifum verður sett fram á eftirfarandi hátt:

Tákn	Lýsing
++	Líkleg veruleg jákvæð áhrif
+	Líkleg jákvæð áhrif
0	Engin eða óveruleg áhrif
-	Neikvæð áhrif
--	Líkleg veruleg neikvæð áhrif
?	Óvissa eða óþekkt áhrif

Í matsvinnu eru verulega neikvæð áhrif skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru.

Ef umhverfisáhrif eru talin verulega neikvæð er kannað hvort unnt sé að draga úr áhrifum með mótvægisáðgerðum eða að þörf sé á vöktunaráætlun fyrir viðkomandi umhverfispátt.

Í þeim tilvikum þar sem óvissa er um eðli og umfang umhverfisáhrifa er gerð grein fyrir óvissu og hvort að hún sé háð útfærslu á stefnu aðalskipulagsins á síðari stigum s.s. við gerð deiliskipulags eða mat á umhverfisáhrifum framkvæmda.

8.1.2. Mat fyrir einstaka reiti, flokkað eftir megin umhverfispáttum

Mat á umhverfisáhrifum
(drög)

Byggðapróun, landnotkun og nýting innviða								
Svæði	Matsspurningar							
	1. Stuðla breytingar að sjálfbærri, vistvænni og hagkvæmri byggðapróun og landnýtingu?	2. Skapa breytingar ný og fjölbreyttari tækifæri til þróun byggðar?	3. Leiða breytingar til betri nýtingar núverandi innviða? s.s. gatna og veitukerfa.	4. Hvernig samræmast breytingar landnotkun á aðliggjandi lóðum skv. AR2040?	5. Leiða breytingar til aukins byggingarmagns með tilheyrandi umhverfisáhrifum?	6. Hvernig samræmist uppbygging yfirbragði aðliggjandi byggðar?	7. Stuðla breytingar að betri nýtingu eða álagi á:	
							a. Grunn-skóla?	b. Leik-skóla?
Breiðavík / Hamravík 1 (austur)	+	+	++	+	-	++	++	
Breiðavík / Hamravík 2 (miðja)	+	+	++	+	-	++	++	
Breiðavík / Hamravík 3 (vestur)	+	+	++	+	-	++	++	
Mosavegur	++	++	++	+	--	+	++	
Skólavegur / Fróðengi	++	++	++	+	--	+	++	
Borgarvegur	++	++	++	+	--	+	++	
Stararími	+	+	++	+	-	++	++	
Viðarrími / Rimaflöt	+	+	++	0	-	++	++	
Lokinhamrar	++	+	++	+	-	+	++	
Vesturfold 1 (norður)	+	+	++	+	-	++	++	
Vesturfold 3 (vestur)	+	+	++	+	-	++	++	

Mat á umhverfisáhrifum
(drög)

Samfélag, húsnæðismál og félagsleg sjálfbærni					
Svæði	Matsspurningar				
	8. Stuðla breytingar að því að mæta staðbundinni þörf á íbúðarhúsnæði, til að mæta markmiðum húsnæðisáætlana?	9. Leiða breytingar til íbúafjölgunar?	10. Leiða breytingar til fjölbreyttara húsnæðisframboðs innan hverfisins?	11. Styrkja breytingar samfélagslega seiglu innan hverfisins? og félagslega blöndun innan hverfa?	12. Leiða breytingar til húsnæðis á viðráðanlegu verði?
Breiðavík / Hamravík 1 (austur)	++	+	+	+	0
Breiðavík / Hamravík 2 (miðja)	++	++	+	+	0
Breiðavík / Hamravík 3 (vestur)	++	++	+	+	0
Mosavegur	++	++	0	+	0
Skólavegur / Fróðengi	++	++	++	++	+
Borgarvegur	++	++	0	+	0
Stararími	++	+	0	+	0
Viðarími / Rimaflöt	++	++	+	+	0
Lokinhamrar	++	+	0	++	0
Vesturfold 1 (norður)	++	+	0	+	0
Vesturfold 3 (vestur)	++	+	0	+	0

Mat á umhverfisáhrifum
(drög)

Samgöngur og ferðavenjur					
Svæði	Matsspurningar				
	13. Hafa breytingar áhrif á umferðarhraða inni í hverfum?	14. Styðja breytingar við markmið um breyttar ferðavenjur? s.s. almenningssamgöngur, göngu- og hjólréiðar	15. Leiða breytingar til þess að umferð eykst inni í hverfum?	16. Hafa breytingar áhrif á möguleika íbúa að nýta virka ferðamáta til að sækja nærbjónustu?	17. Hafa breytingar áhrif á framboð bíla- og hjólastæða?
Breiðavík / Hamravík 1 (austur)	0	0	-	0	-
Breiðavík / Hamravík 2 (miðja)	+	0	-	0	-
Breiðavík / Hamravík 3 (vestur)	+	0	-	0	-
Mosavegur	0	+	-	0	0
Skólavegur / Fróðengi	0	0	-	0	0
Borgarvegur	0	+	-	0	0
Stararími	0	0	0	0	0
Viðarími / Rímaflöt	0	+	0	0	0
Lokinhamrar	0	0	0	0	0
Vesturfold 1 (norður)	0	0	0	0	0
Vesturfold 3 (vestur)	0	0	0	0	0

Mat á umhverfisáhrifum
(drög)

Náttúrufar, vatnafar og minjar / Opin svæði og útivistarsvæði						
Svæði	Matsspurningar					
	18. Hafa breytingar áhrif á vistgerðir sem eru mikilvægar upp á líffræðilegan fjölbreytileika?	19. Hafa breytingar áhrif á jarðminjar og náttúrulegt landslag?	20. Hafa breytingar áhrif á gæði vatnakerfa og vatnshlota?	21. Hafa breytingar áhrif á þekktar menningarminjar og aðrar óskráðar minjar?	22. Skapa breytingar tækifæri til að styðja við græn svæði og líffræðilega fjölbreytni s.s. með úrbótartækifærum grænna svæða og vistvænni uppbyggingu?	23. Hafa breytingar í för með sér röskun á mikilvægum útivistarsvæðum eða almenningsrýmum innan byggðar s.s. leiksvæðum?
Breiðavík / Hamravík 1 (austur)	0	0	0		+	0
Breiðavík / Hamravík 2 (miðja)	-	0	0		+	0
Breiðavík / Hamravík 3 (vestur)	-	--	0		0	-
Mosavegur	-	-	0		+	0
Skólavegur / Fróðengi	0	0	0		+	0
Borgarvegur	0	0	0		+	-
Stararími	-	0	0		+	0
Viðarími / Rímaflöt	-	0	0		0	-
Lokinhamrar	0	0	0		+	--
Vesturfold 1 (norður)	-	0	0		+	0
Vesturfold 3 (vestur)	-	-	0		0	0

Mat á umhverfisáhrifum
(drög)

Loftslagsmál		
Svæði	Matsspurningar	
	24. Munu breytingar leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO2 frá umferð?	25. Munu breytingar stuðla að lágmörkun kolefnisspors mannvirkja við uppbyggingu með vistvænni hönnun og byggingarmátum s.s. með blágrænum ofanvatnslausnum og fjölbreyttri gróðurþekju innan lóða?
Breiðavík / Hamravík 1 (austur)	0	
Breiðavík / Hamravík 2 (miðja)	-	
Breiðavík / Hamravík 3 (vestur)	-	
Mosavegur	-	
Skólavegur / Fróðengi	-	
Borgarvegur	-	
Stararimi	0	
Viðarrimi / Rimaflöt	0	
Lokinhamrar	-	
Vesturfold 1 (norður)	0	
Vesturfold 3 (vestur)	0	

Mat á umhverfisáhrifum
(drög)

Heilsa og öryggi						
(niðurstöður í þessum þætti liggja ekki fyrir á þessu stigi að öllu leyti, þ.e. eru mikið til háðar nánari útfærslu og hönnun í deiliskipulagi)						
Svæði	Matsspurningar					
	26. Leiðir breytt landnotkun til áhrifa á:					
	a. heilsu?	b. hljóðvist?	c. loftgæði?	d. skuggavarp?	e. útsýni fyrirbyggjandi og komandi byggðar?	f. öryggi íbúa í hverfinu?
Breiðavík / Hamravík 1 (austur)						
Breiðavík / Hamravík 2 (miðja)						
Breiðavík / Hamravík 3 (vestur)						
Mosavegur						
Skólavegur / Fróðengi						
Borgarvegur						
Stararimi						
Viðarrimi / Rimaflöt						
Lokinhamrar						
Vesturfold 1 (norður)						
Vesturfold 3 (vestur)						

8.2 Áhrif uppbyggingar á grunn- og leikskóla (minnisblað SFS).

Grafarvogur norður

Gert er ráð fyrir 178 íbúðum í Grafarvogi norður, 57 í Staða- og Engjahverfi og 121 í Borga- og Víkurhverfi. Í dag eru 0,14 leikskólabörn á íbúð í Reykjavík og 0,27 grunnskólabörn. Stuðlarnir hafa verið á niðurleið á undanförunum árum og líklegt að sú þróun haldi áfram enda er meðalstærð íbúða á nýjum uppbyggingarreitum að meðaltali töluvert minni en meðalstærð eldri íbúða í borginni. Hér að neðan er stuðst við stuðlana 0,11-0,13 hjá leikskólabörnum og 0,21-0,25 hjá grunnskólabörnum og koma tölurnar í gegnum ákveðna útreikninga og framtíðarspár. Gera má ráð fyrir eftirfarandi barnafjölda í Grafarvogi norður vegna fyrirhugaðrar þéttingar:

	Staða- og Engjahverfi 57 íbúðir	
Leikskólabörn 1-5 ára (0,11-0,13)	6	7
Grunnskólabörn 6-12 ára (0,21-0,25)	8	10
Grunnskólabörn 13-15 ára (0,21-0,25)	4	4

	Borga- og Víkurhverfi 121 íbúð	
Leikskólabörn 1-5 ára (0,11-0,13)	13	16
Grunnskólabörn 6-12 ára (0,21-0,25)	18	21
Grunnskólabörn 13-15 ára (0,21-0,25)	8	9

Hér að neðan eru nemendafjöldaspár og viðmið um pláss í skólabyggingum í Grafarvogi norður.

Skóli	Rauntala 011024	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	Pláss
Borgaskóli	213	218	210	218	215	217	95
Engjaskóli	221	221	216	220	238	252	133
Víkurskóli	236	231	220	210	193	175	63
Alls	670	2000	2010	2027	2002	2014	291

Lítil breyting virðist vera framundan í Borgaskóla en vegna Gufunessins gæti spáin orðið önnur og þarf að vera meðvitaður um það. Þetta á líka við um Víkurskóla enda eiga unglingar í Gufunesi að fara þangað. En fyrir utan hvað gerist í Gufunesi er hinsvegar spáð fækkun í Víkurskóla. Spáð er nokkurri fjölgun í Engjaskóla. Í öllum skólabyggingunum er í dag pláss fyrir fleiri nemendum, sérstaklega Engjaskóla. Miðað við þetta ættu skólarnir að ráða vel við fyrirhugaða þéttingu í Grafarvogi norður.

Þó ber að nefna í húsnæði Borga- og Engjaskóla er frístundaheimil og í skólabyggingu Víkurskóla er félagsmiðstöð.

Rimahverfi

Gert er ráð fyrir 139 íbúðum í Rimahverfi. Gera má ráð fyrir eftirfarandi barnafjölda í hverfinu vegna fyrirhugaðrar þéttingar:

	Rimahverfi	
	139 íbúðir	
Leikskólabörn 1-5 ára (0,11-0,13)	15	18
Grunnskólabörn 6-15 ára (0,21-0,25)	29	35

Hér að neðan er nemendafjöldaspár og viðmið um pláss í Rimaskóla.

Nemendaspá							Pláss
Skóli	Rauntala 011024	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	
Rimaskóli	510	498	517	520	510	517	24

Spáð er stöðugleika í nemendafjölda í Rimaskóla, líkt og verið hefur í nokkur ár. Ekki er mikið svigrúm til fjölgunar í skólanum og þéttingin gæti valdið nokkurri áskorun.

Í skólabyggingu Rimaskóla er bæði félagsmiðstöð og frístundaheimili.

Grafarvogur suður

Gert er ráð fyrir 147 íbúðum í Grafarvogi suður, 98 í Húsahverfi, 14 í Hamrahverfi og 35 í Foldahverfi. Gera má ráð fyrir eftirfarandi barnafjölda í hverfinu vegna fyrirhugaðrar þéttingar:

	Húsahverfi	
	98 íbúðir	
Leikskólabörn 1-5 ára (0,11-0,13)	11	13
Grunnskólabörn 6-12 ára (0,21-0,25)	14	17
Grunnskólabörn 13-15 ára (0,21-0,25)	6	7

	Hamrahverfi	
	14 íbúðir	
Leikskólabörn 1-5 ára (0,11-0,13)	2	2
Grunnskólabörn 6-12 ára (0,21-0,25)	2	2
Grunnskólabörn 13-15 ára (0,21-0,25)	1	1

	Foldahverfi	
	35 íbúðir	
Leikskólabörn 1-5 ára (0,11-0,13)	4	5
Grunnskólabörn 6-15 ára (0,21-0,25)	7	9

Hér að neðan eru nemendafjöldaspár og viðmið um pláss í skólabyggingum í Grafarvogi suður.

Skóli	Rauntala 011024	Nemendaspa					Pláss
		2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	
Foldaskóli	468	451	467	459	456	453	92
Hamraskóli	226	226	228	247	250	262	91
Húsaskóli	149	155	153	153	141	138	185
Alls	843	2000	2010	2027	2002	2014	682

Lítil breyting virðist vera framundan í Folda- og Húsaskóla en fjölgun er spáð í Hamraskóla og spilar þar stækkun Bryggjuhverfis stóra rullu. Vegna Hamraskóla þarf líka að vera á verði vegna fyrstu íbúa á Ártúnshöfða. Vegna Húsaskóla þarf líka að vera meðvitaður um hvenær uppbygging hefst í Keldum og hvenær skólar verða tilbúnir þar. En í öllum skólabyggingunum er í dag pláss fyrir fleiri nemendur, sérstaklega Húsaskóla. Miðað við þetta ættu skólarnir að ráða vel við fyrirhugaða þéttingu í Grafarvogi suður.

Hér þarf þó að hafa í huga að í dag húsnaði Húsaskóla einnig nýtt sem æfingaaðstaða fyrir skólahljómsveit Grafarvogs sem og fyrir starfsemi Brúarhúss sem er deild rekin af Brúarskóla. Einnig er Húsaskóli í dag notaður sem bráðabirgðahúsnaði fyrir leikskóla. Skólahúsnaði Foldaskóla er nýtt fyrir eina af einhverfudeildum grunnskólanna í borginni. Í húsnaði Hamra- og Húsaskóla eru einnig frístundaheimili og félagsmiðstöð er rekin í húsnaði Foldaskóla.

Leikskólamál

Hér að neðan er barnafjöldi í leikskólunum í Grafarvogi í nóvember 2024, fyrst almennu leikskólunum og síðan sjálfstætt starfandi leikskólunum. Biðlistastaðan er frekar þung í Grafarvogi og áttu almennu leikskólarnir erfitt með að innrita yngri börnin en sjálfstætt starfandi leikskólarnir náðu að innrita nokkuð af þeim hópi en ekki öll sem þurftu pláss. Fyrirséð er að lítið losni eftir stóru innritunina í mars næstkomandi þannig að eldri börn sem flytja í borgarhlutann á næstu mánuðum, fá væntanlega ekki pláss í leikskóla fyrr en sumar/haust 2025.

Leikskóli Rvk	Fjöldi barna í vistun	Hámarksfjöldi barna m.v. rekstrarleyfi	Hámarksfjöldi innritaðra barna
Brekkuborg	70	71	71
Engjaborg	71	71	71
Fífuborg	69	71	68
Funaborg	57	58	58
Hamrar	82	82	82
Hulduheimar	75	77	77
Klettaborg	70	71	71
Laufskálar	82	82	82
Lyngheimar	78	77	77
Sunnufold	95	100	96
Samtals	749	760	753

Leikskóli SSL	Fjöldi barna í vistun	Hámarksfjöldi barna m.v. rekstrarleyfi	Hámarksfjöldi innritaðra barna
Bakkakot	34	58	58
Fossakot	19	80	80
Korpukot	55	100	100
Ársól	54	68	68
Samtals	162	306	306

Eftirfarandi breytingar eru í vændum í leikskólum Grafarvogs:

- Funaborg er á leið í stækkun, líklega mun plássum í leikskólanum fjölga um 70-80.

- Við Klettaborg verður útideildin Hlaðhamrar, þar eiga að dvelja 30-32 börn.
- Verið er að undirbúa viðbyggingu við Hulduheima, þar mun líklega fjölga um 30-32 börn.
- Í allri Reykjavík er síðan verið að skoða hvar hægt sé að koma fyrir færanlegum kennslustofum til að fjölga leikskólaplássum.

8.3 Áhrif uppbyggingar á umferð og þörf á samgöngumati (minnisblað Eflu).

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

109878-MIN-001-V02

DAGS.

17.12.2024

SENDANDI

Arna Kristjánsdóttir, EFLA

VERKHEITI

Samgöngumat Grafarvogur

VERKKAUPI

Reykjavíkurborg

DREIFING

Ingibjörg Lind Valsdóttir, Reykjavíkurborg

MÁLEFNI

Greining á þörf fyrir samgöngumati á nýjum uppbyggingarlóðum innan Grafarvogs.

SAMANTEKT

- Til skoðunar er 17 uppbyggingarlóð af ýmsum stærðum víðs vegar um Grafarvog, samtlas um 350-400 íbúðir.
- Greining á lóðunum leiddi í ljós að 8 af 17 lóð skyldu fara í samgöngumat.
- Lögð er áhersla á að við deiliskipulagsgærd allra uppbyggingarlóðanna sé sérstaklega litið til þess tryggja greitt aðgengi að stoppistöðvum almenningssamgangna og góðar og öruggar tengingar lóða við göngu- og hjólastíga.
- Áætlað er að umferðarsköpun í Grafarvogi vegna nýrra uppbyggingarlóða sé 2.300-2.500 ökutæki á dag. Dreifist sú umferð nokkuð jafnt á safngötur og tengibrautir innan Grafarvogs (Strandveg, Mosaveg, Hallsveg og Borgarveg).
- Áætlað er að bílaumferð geti aukist á Gullinbrú um 4,5% og á Víkurvegi við Vesturlandsveg um 5%.

Inngangur

Hjá Reykjavíkurborg eru 17 uppbyggingarlóðir til skoðunar víðs vegar innan Grafarvogs, sem innihalda á bilinu 350-400 íbúðir. Lóðirnar eru misstórar og eru ætlaðar fjölbreyttum íbúðategundum og íbúafjölda, sjá staðsetningu og umfang húsbygginga á mynd 1. Æskilegt er að fara í samgöngumat fyrir nýjar uppbyggingarlóðir ef þær uppfylla ákveðin skilyrði. Til þess að ákvarða hvaða lóðir þyrftu að fara í samgöngumat var gerð greining á lóðunum þar sem fyrir fram ákveðnir þættir voru sértaklega skoðaðir við mat á þörf samgöngumats. Niðurstöður þessarar greiningar eru settar fram í þessu minnisblaði.



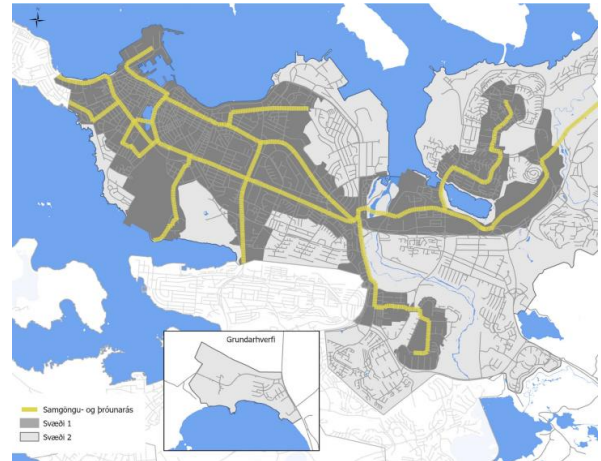
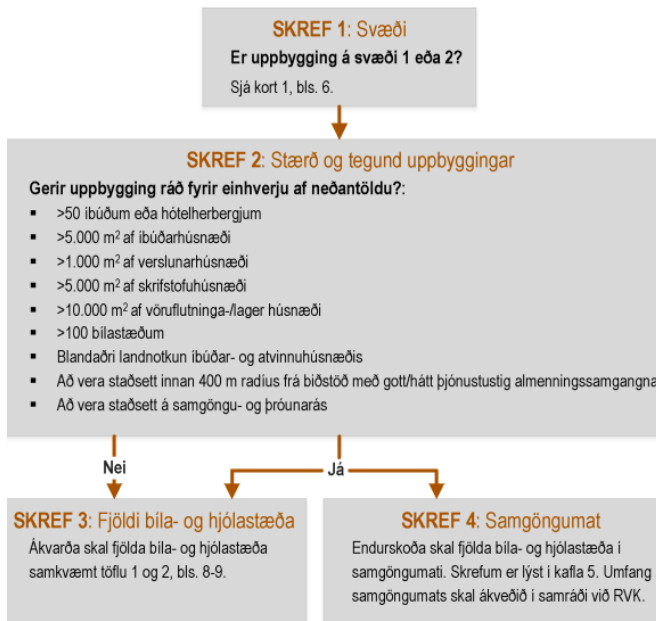
MYND 1 Staðsetning fyrirhugaðra uppbyggingalóða sem eru til skoðunar.

Í samgöngumati eru metin möguleg áhrif samgangna vegna uppbyggingar og getur það lagt grunninn að mótvægisáðgerðum til að stuðla að sjálfbærri uppbyggingu. Í matinu felst greining á núverandi aðstæðum auk áhrifa fyrirhugaðrar uppbyggingar á bíla- og hjólastæðapörf, umferðarsköpun á nærliggjandi gatnakerfi, aðgengi allra vegfarenda og umferðaröryggi auk þess sem áðgerðir eru lagðar fram til að auka hlutfall ferða með vistvænum ferðamátum.

Forsendur samgöngumats

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er gerð krafa um að uppbygging skuli fara í samgöngumat ef hún uppfyllir ákveðin skilyrði¹. Mynd 2 sýnir flæðirit fyrir ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða en jafnframt hvort að uppbygging skuli fara í samgöngumat.

¹ Reykjavíkurborg, 2024. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Bíla og hjólastæðastefna. Reykjavíkurborg.



MYND 2 Leiðbeiningar um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir uppbyggingu (vinstri) ásamt áhrifasvæði 1 og 2 við þróunarás (hægri)

Einnig er tekið fram að þó svo að ekki þurfi að gera samgöngumat miðað við atriðin að ofan þá getur Reykjavíkurborg alltaf kallað eftir samgöngumati t.d. ef uppbygging er nálægt svæði þar sem umferð er mikil, þar sem áætlað er að mikið verði um vöruflutninga við íbúahverfi eða það sé hættu á neikvæðum áhrifum á umferðaröryggi.

Árið 2023 var gefin út skýrsla af Mannvit, nú COWI, um grunn að leiðbeiningum fyrir samgöngumat við skipulagsgerð². Þar eru, til viðbótar við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, nefndir aðrir þættir sem kalla á samgöngumat eins og ef uppbygging er ekki í samræmi við aðalskipulag eða svæðisskipulag, sjá mynd 3.

	Landnotkun	Bíla- og hjólastæðamat	Samgöngu-lýsing	Samgöngumat og ferðavenjuáætlun
1	Íbúðarhúsnæði	<50 íbúðir eða <5.000 m ²	50-80 íbúðir eða 5.000-8.000 m ²	>80 íbúðir eða >8.000 m ²
2	Matvöruverslanir	<250 m ²	250-800 m ²	>800 m ²
3	Aðrar verslanir	<800 m ²	800-1.500 m ²	>1.500 m ²
4	Veitingastaðir	<300 m ²	300-2.500 m ²	>2.500 m ²
5	Söfn, bókasöfn, sýningarsalir, kirkjur, bíó, tónleikasalir, íþróttasalir, sundlaugar.	<500 m ²	500-1.500 m ²	>1.500 m ²
6	Skrifstofuhúsnæði, rannsóknarstofur, léttur iðnaður	<1.500 m ²	1.500-2.500 m ²	>2.500 m ²
7	Iðnaður	<2.500 m ²	2.500-4.000 m ²	>4.000 m ²
8	Geymslur, vöruhús, heildsölur	<3.000 m ²	3.000-5.000 m ²	>5.000 m ²
9	Hótel, gistiheimili, heimavistir	<75 herb.	75-100 herbergi	>100 herbergi
10	Sjúkrahús	<30 rúm	30-50 rúm	50 rúm
11	Menntastofnanir	<50 nem.	50-150 nem.	>150 nemedur
12	Annað (T.d. íþróttavelli, bensinstöðvar, bílaleigur og -sölur)	Ákveðið í samráði við sveitarfélag		

Aðrir þættir	SL	SM	SM og FA
1 Skipulag sem er ekki í samræmi við Aðalskipulag eða Svæðisskipulag			x
2 Uppbygging sem framkallar ≥ 60 ferðir á klst		x	
3 Uppbygging sem framkallar ≥ 200 ÁDU		x	
4 Uppbygging sem kallar á ≥ 100 bílastæði		x	
5 Uppbygging sem er líkleg til að auka slysaþættu eða bágapunkta milli vélknúinna og óvélknúinna farartækja, sérstaklega viðkvæma vegfarendur eins og börn, aldraða og hreyfihamlaða.			x
6 Uppbygging sem framkallar verulegt magn af þungaflutningum á dag		x	
7 Uppbygging sem er staðsett þar sem núverandi samgöngukerfi eru ófullnægjandi, t.d. vegir af lélegum gæðum, lélegir göngu- og hjólaínnviðir og ófullnægjandi framboð af almenningssamgöngum		x	
8 Uppbygging sem er staðsett innan eða við Air Quality Management Area		x	

MYND 3 Þættir sem kalla á mat vegna uppbyggingar skv. leiðbeiningum um samgöngumat við skipulagsgerð.

Með ofangreindar forsendur til viðmiðunar voru eftirfarandi þættir sérstaklega skoðaðir við mat á því hvort að nýjar uppbyggingarlóðir innan Grafarvogs færu í samgöngumat:

- Staðsetning lóðar m.t.t. nálægðar við umferðarmiklar götur (s.s. erfið gatnamót, þörf á nýjum tengingum, nálægð við stofnvegi, veghelgunar- og öryggissvæði)

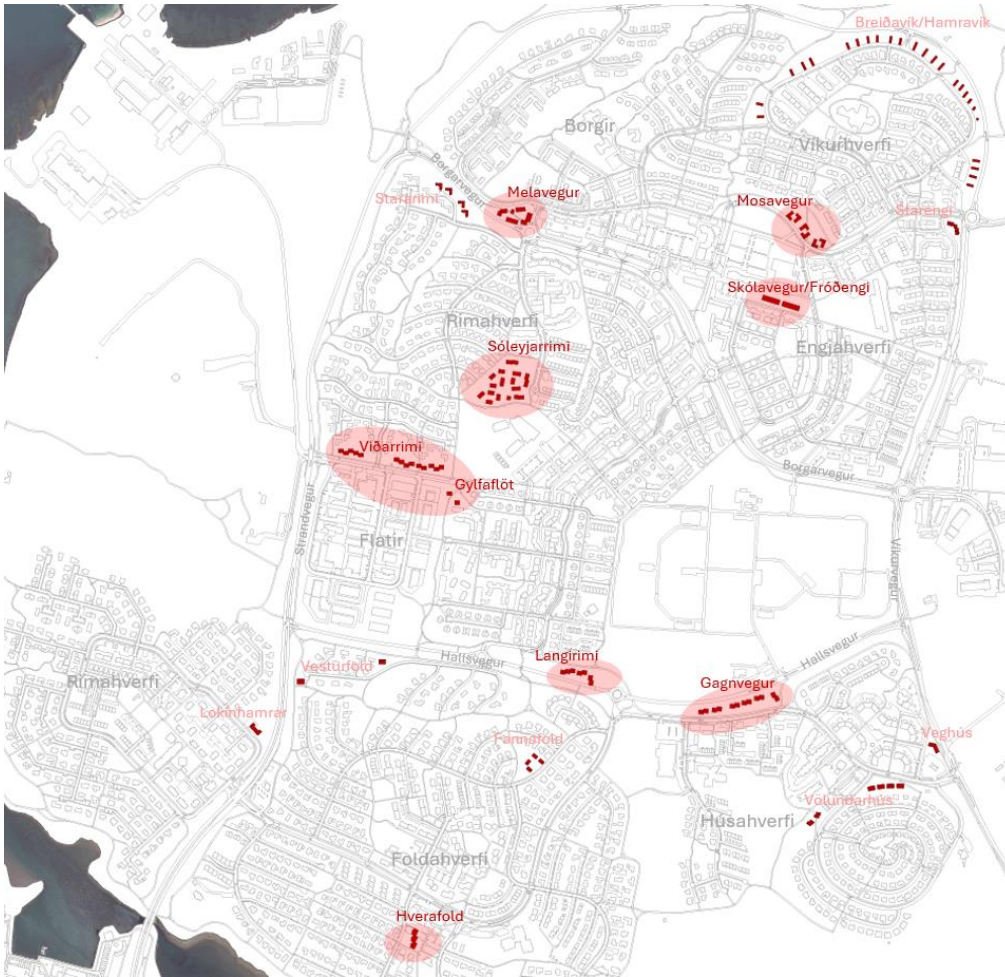
² Mannvit, 2023. Samgöngumat – Grunnur að leiðbeiningum. Verkefni styrkt af rannsóknarsjóði Vegagerðarinnar.

- Sérstök áhersla á öruggt aðgengi að leik- og grunnskóla – öruggar gönguleiðir
- Áætlaður fjöldi íbúða/bílastæða og áætlað umferðarmagn sem skapast
- Rask á núverandi innviðum (t.d. fjarlægja bílastæði, breytingar á skipulagi)
- Aðgengi að almenningssamgöngum og hvort að lóð sé innan áhrifsvæðis þróunaráss (Svæði 1)
- Horft til gatnainnviða á skipulagi (t.d. með tilkomu Sundabrautar og áhrif þess á uppbyggingarlóðir)

Þörf á samgöngumati – greining

Greining á þeim 17 uppbyggingarlóðum sem eru til skoðunar í Grafarvogi leiddi í ljós að þörf er á samgöngumati fyrir 8 lóðir. Þetta eru eftirfarandi lóðir:

LÓÐ	NAFN	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÚTSKÝRING FYRIR SAMGÖNGUMATI
G1	Gagnvegur	48	Nálægð við veg í eigu Vegagerðarinnar (Hallsveg) þar sem veghelgunarsvæði er 15m frá vegi, möguleg áhrif uppbyggingar á umferðarmagn, þörf á skoðun gönguleiða skólabarna yfir Gagnveg og lóðir eru innan áhrifsvæðis þróunar- og samgönguáss.
F31	Hverafold	24	Skoðun á bílastæðapörf aðliggjandi lóða og skoðun á möguleikum á að stækka lóð og nýta núverandi bílastæði í sérstæði fyrir félagshúsnæði. Lóð innan áhrifsvæðis þróunar- og samgönguáss. Þörf á aðalskipulagsbreytingu.
D19	Viðarrimi	15	Samnýtt samgöngumat Viðarrima og Gylfaflatar. Nálægð uppbyggingarlóða við erfið gatnamót Strandveg/Rimaflatar/Gufunesveg. Meta þarf áhrif lóðanna á gatnamótin út frá umferð. Þörf á aðalskipulagsbreytingu.
D27	Gylfaflöt 32a	16	
D28	Sóleyjarimi	64	Samgöngumat vegna fjölda íbúða, bílastæðamagns og umferðar sem skapast vegna lóðar. Lóð innan áhrifsvæðis þróunar- og samgönguáss.
D34	Langirimi	21	Nálægð við veg í eigu Vegagerðarinnar (Hallsveg) þar sem veghelgunarsvæði er 15m frá vegi. Lóð er innan áhrifsvæðis þróunar- og samgönguáss.
O3	Skólavegur/Fróðengi	40	Þörf á að skoða samnýtingu og bílastæðapörf við aðliggjandi lóðir. Lóð innan áhrifsvæðis þróunar- og samgönguáss. Breyting á aðal- og deiliskipulagi.
B8	Borgarvegur/Melavegur	29	Lóð nálægt götu (Borgarvegur) sem tengist beint inn á Sundabraut og er áætluð umferð á Borgarvegi með tilkomu Sundabrautar töluvert meiri en er í dag. Þörf á að skoða gönguleiðir að lóð. Lóð innan áhrifsvæðis þróunar- og samgönguáss. Þörf á aðalskipulagsbreytingu.
B29	Mosavegur	42	Skoða þarf tengingar við Mosaveg og gatna- og göngustígaskipulag við lóð. Skoða í sambandi við þróunarreit beint á móti. Leið Borgarlínu fer um Mosaveg. Þörf á aðalskipulagsbreytingu.



MYND 4 Þær uppbyggingarlóðir innan Grafarvogs þar sem þörf er á samgöngumat.

Aðrar uppbyggingarlóðir innan Grafarvogs sem eru til skoðunar eru ekki taldar þurfa að fara í gegnum samgöngumat. Þá skal tekið fram að fyrir allar uppbyggingarlóðir skal vera lögð áhersla á að í deiliskipulagsgerð sé sérstaklega litið til þess að tryggja greitt aðengi að stoppistöðvum almenningssamgangna og góðar tengingar lóða við göngu- og hjólastíga. Þá skal fara eftir bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkurborgar.

Heildstæð áhrif uppbyggingar á Grafarvog

Þétting byggðar meðfram þróunarás hefur eitt af þeim markmiðum að minnka þörf fyrir eknum ferðum á einkabíl og auka hlutheild almenningssamgangna og gangandi/hjólandi ferða. Skv. ferðavenjukönnun frá 2022 fóru íbúar Grafarvogs um 83% ferða á bíl og 17% ferða með virkum ferðamátum (gangandi, hjólandi, strætó)³. Markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040 er að fyrir allt höfuðborgarsvæðið þá verði 58% ferða farnar á bíl og 42% með virkum ferðamátum⁴. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru sett fram markmið um breyttar

³ Gallup, 2022. Ferðir íbúa Grafarvogs og Grafarholts. Október – nóvember 2022. Innviðaráðuneytið, Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, HMS og Betri samgöngur.

⁴ Reykjavíkurborg. 2022. *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*.

ferðavenjur þar sem gert er ráð fyrir að bílferðum íbúa Grafarvogs muni fækka um 15%⁵. Það þýðir að, miðað við núverandi ferðavenjur, þá verði hlutdeild ferða Grafarvogsbúa á bíl um 71% og hlutdeild virkra ferðamáta um 29%.

Umferð vegna nýrrar uppbyggingar er áætluð út frá fjölda bílastæða við uppbygginguna. Hún er áætluð út frá reynslutölum úr þremur rannsóknarverkefnum; annars vegar rannsókn frá 2018 þar sem bílaumferð inn í átta botnlangagötur í úthverfum höfuðborgarsvæðisins var talin⁶ og hins vegar tvö verkefni frá 2024. Í öðru þeirra voru ferðir í blandaðri byggð, á RÚV-reit, taldar⁷ og í hinu var eftirspurn bílastæða í íbúðahverfum, skrifstofuhúsnaði og verslun skoðuð⁸, og niðurstöður greindar m.a. út frá fjölda bílferða á hvert bílastæði. Rannsóknarverkefnin sýndu að fjöldi bílferða á hvert bílastæði voru á bilinu 4,1-5,8 ferðir, og að meðaltali 4,7 ferðir á hvert bílastæði. Þá er gert ráð fyrir færri bílferðum sem skapast út frá nýju uppbyggingarreitunum en núverandi ferðavenjur í Grafarvogi segja til um og var miðað við 15% fækkun bílferða sem nemur þá 4 ferðum per bílastæði.

Út frá gefnum forsendum þá er áætlað að umferðarsköpun allra uppbyggingarlóðanna verði á bilinu 2.300-2.500 ökutæki á dag.

Til þess að meta umferðardreifingu nýrrar umferðar var notast við umferðarspálíkan höfuðborgarsvæðisins og var þar áætlað hvert ný umferð mun leita innan Grafarvogs. Á Mynd 5 má sjá mögulega dreifingu nýrrar umferðar í Grafarvogi vegna uppbyggingar.

⁵ Reykjavíkurborg. 2022. *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Viðauki B2: Vistvænni samgöngur – forsendur og skýringar.*

⁶ EFLA. 2018. *Umferðarsköpun á höfuðborgarsvæðinu. Verkefni unnið fyrir styrk frá rannsóknarsjóði Vegagerðarinnar.*

⁷ EFLA. 2024. *Ferðavenjur í blandaðri byggð – greining á RÚV-reit. Verkefni styrkt af rannsóknarsjóði Vegagerðarinnar.*

⁸ EFLA. 2024. *Eftirspurn bílastæða og umferðarsköpun á höfuðborgarsvæðinu. Verkefni styrkt af rannsóknar- og þróunarsjóði Skipulagsstofnunar.*



MYND 5 Áætluð ný umferð á dag og dreifing hennar vegna nýrra uppbyggingarlóða í Grafarvogi. Umferðarspálíkan höfuðborgarsvæðisins 2024.

Uppbyggingarlóðir við Sóleyjaríma, Breiðavík, Mosaveg og Gagnveg eru þær lóðir sem búist er við að skapi mesta umferð, eða um 250-350 ökutæki/dag hver. Þar sem uppbyggingarlóðir eru dreifðar um Grafarvog má búast við að umferð dreifist nokkuð vel um helstu tengi- og safngötur innan hverfisins. Áætla má að ný umferð sem skapast í Engja- og Víkurhverfi muni dreifast innan hverfisins á Borgarveg, Mosaveg og Strandveg en meirihluti sameinast svo á Víkurvegi við umferð sem skapast í Húsahverfi. Á Víkurvegi við Vesturlandsveg má búast við að umferð geti aukist um 900 ökutæki á dag en í dag fara um 17.500 ökutæki á dag (5% hækkun). Búast má við að umferð á Gullinbrú geti aukist um 1.400 ökutæki á dag en í dag fara um Gullinbrú 32.000 ökutæki á dag (þ.e. 4,5% hækkun).

Hafa ber í huga að umferðarspálíkan höfuðborgarsvæðisins nýtist best til að bera saman sviðsmyndir, s.s. breyttan fjölda íbúða eða mismunandi útfærslu gatnakerfisins. Því ber að varast að horfa á einstakar umferðartölur um umferðarminni götur, s.s. innan hverfa. Hér er ekki gert ráð fyrir uppbygginu á gatnakerfinu, eins og Sundabraut eða bættum almenningssamgöngum, en með tilkomu nýrra samgöngumannvirkja getur umferðarsköpun og umferðardreifing tekið talsverðum breytingum. Samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins sýnir hversdagsumferð, þ.e. hefðbundna umferð á virkum degi. Almennt má áætla að ársdagsumferð (meðalumferð á sólarhring yfir allt árið) sé um 85% af hversdagsumferð.

8.4 Yfirlit athugasemda við verklýsingu. Flokkun og greining athugasemda.



Samantekt athugasemda vegna íbúðauppbyggingar í grónum hverfum

Margrét Lára Baldursdóttir og Ólavía Rún Grímsdóttir



Athugasemdir úr skipulagsgátt

Heildarfjöldi athugasemda: 867

Íbúar:	848
Opinberir umsagnaraðilar:	9
Íbúaráð og íbúasamtök:	6
Sveitarfélög:	4

Mál nr. 1067/2024

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 -
Íbúðaruppbygging í grónum hverfum
- Frekari uppbyggingarmöguleikar í
Grafarvogi og öðrum borgarhlutum**

 **Í VINNSLU**



Kynningartími
5.09.2024 - 1.11.2024

TEGUND MÁLS

Breyting á aðalskipulagi 

STAÐA MÁLS

Lýsing 

STAÐSETNING

Reykjavíkurborg



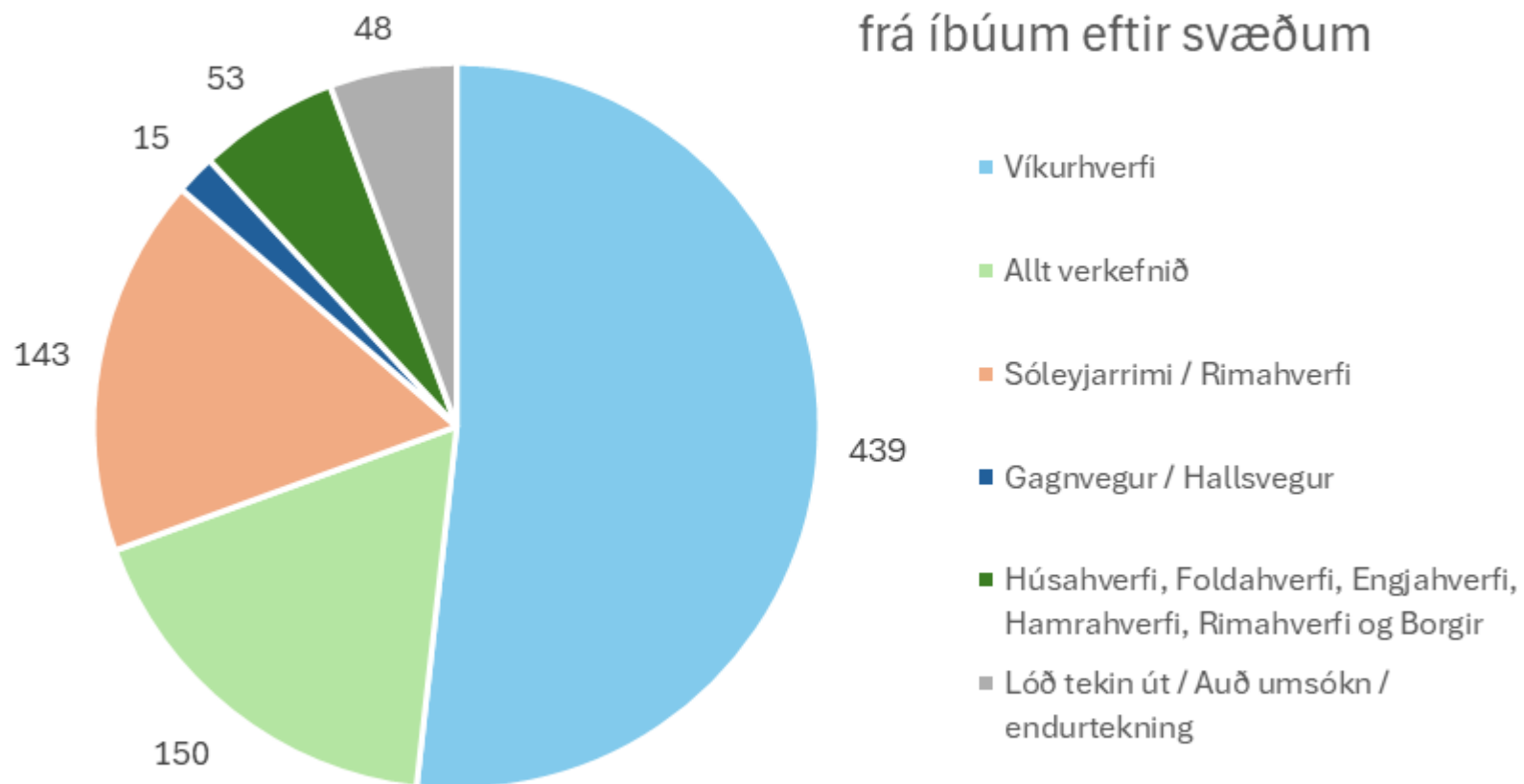
Skýringar

-  Nýir uppbyggingarreitir
- innan gildandi
íbúðarbyggðar
-  Nýir uppbyggingarreitir
- möguleg breyting á
landnotkun
-  Uppbyggingarreitir fyrir
nýja íbúðarbyggð skv.
AR2040
-  Húsaflákar
-  Stofnbraut
-  Tengibraut
-  Aðrar götur
-  Malargötur
-  Haedarlinur

0 0,130,25 0,5 km

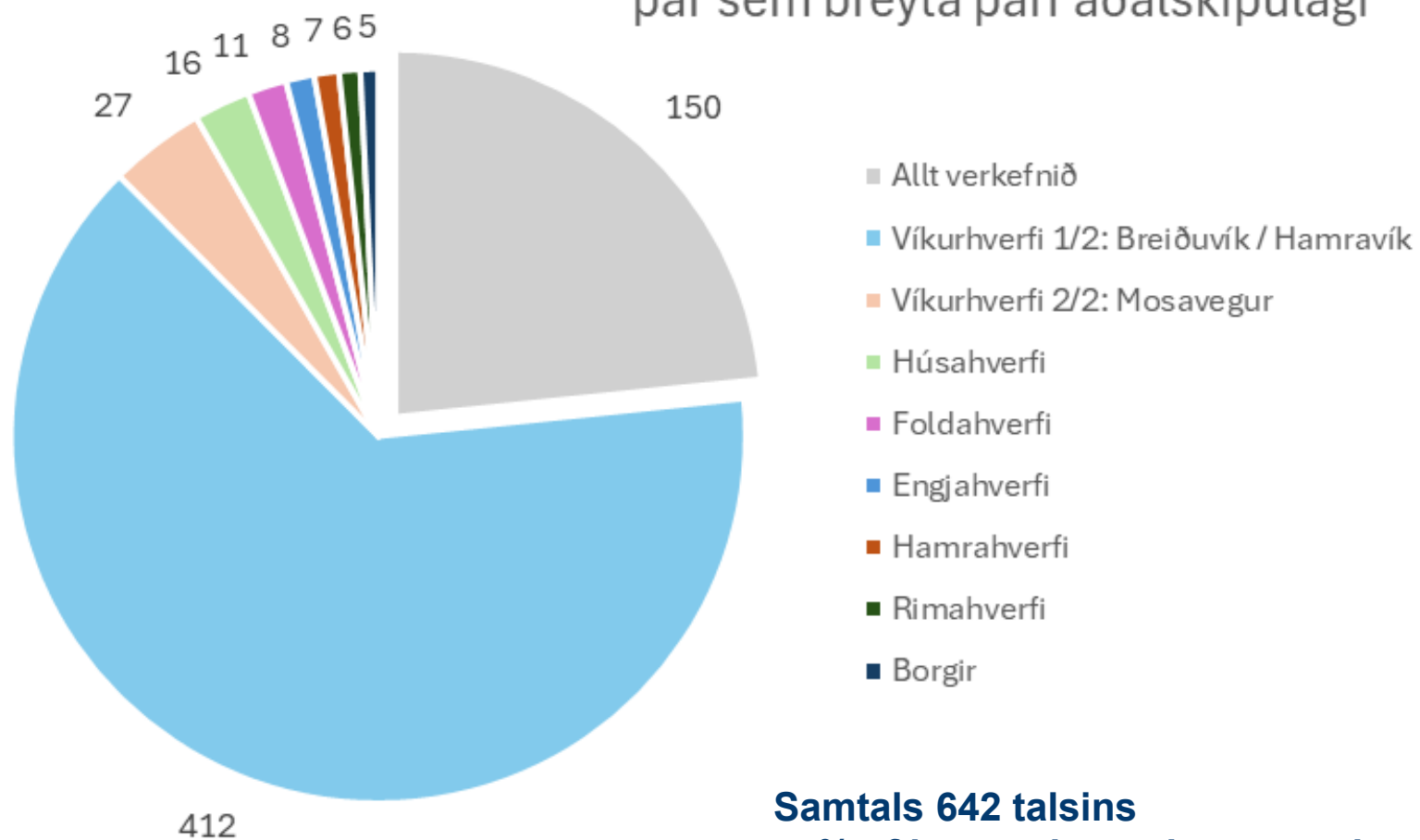


Allar athugasemdir frá íbúum eftir svæðum





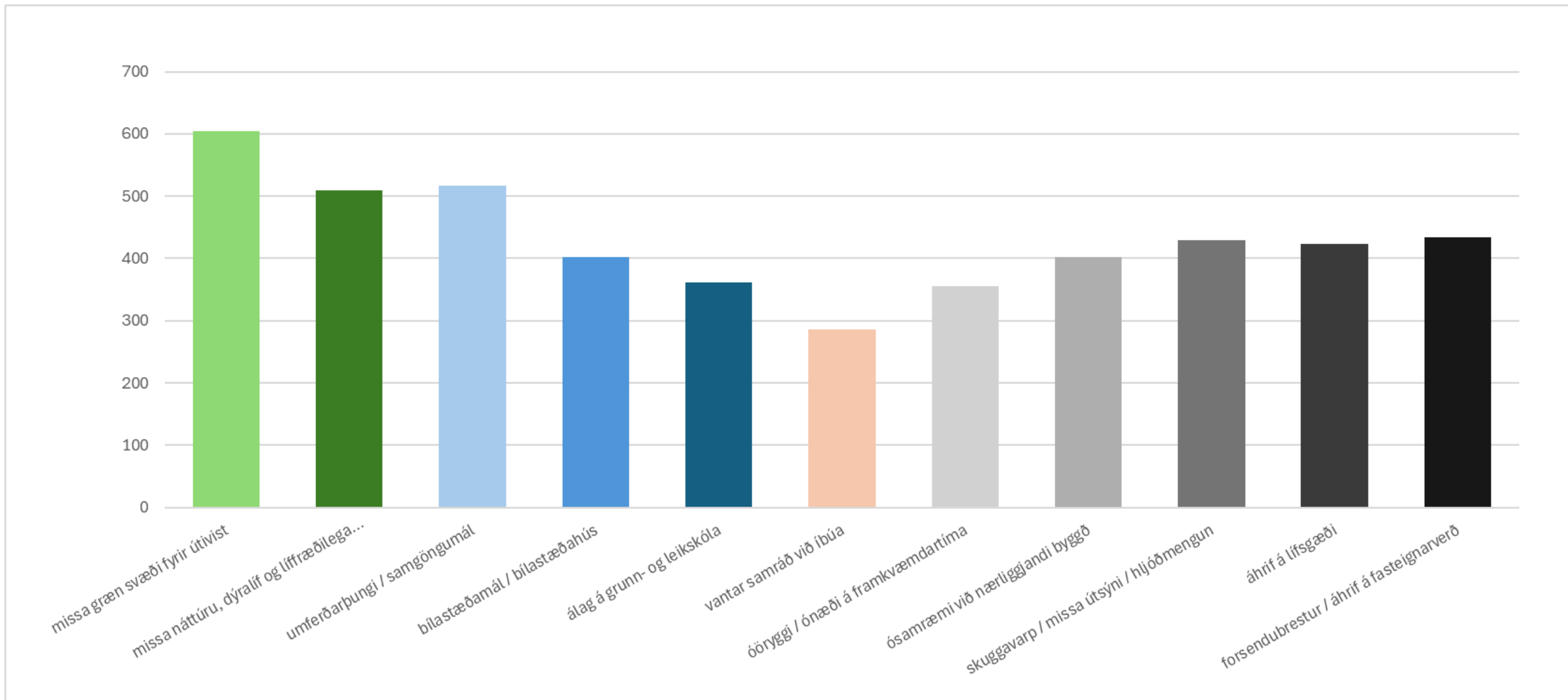
Athugasemdir á svæðum þar sem breyta þarf aðalskipulagi



Samtals 642 talsins
74% af innsendum athugasemdum

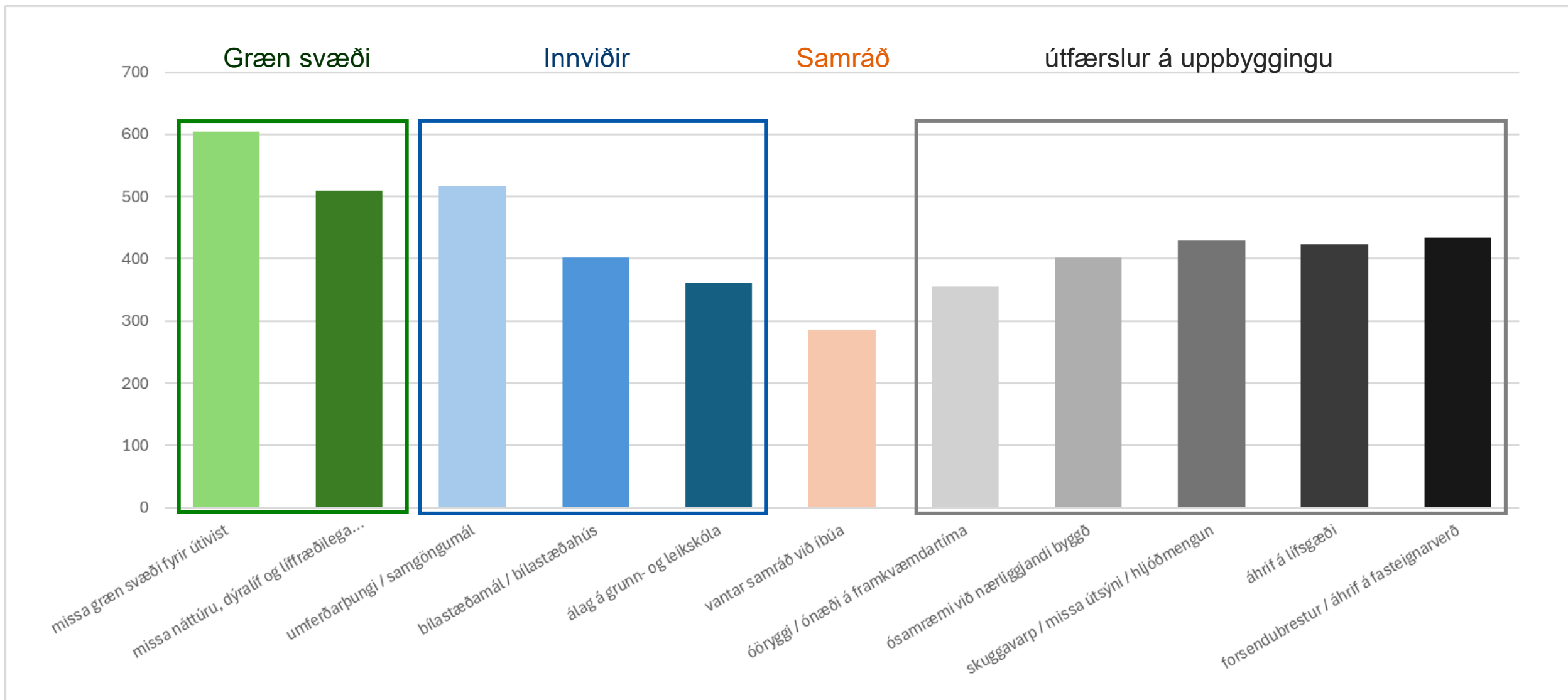


Helstu áhyggjur og mótmæli íbúa





Helstu áhyggjur og mótmæli íbúa





Uppfærsla á reitum

Fjöldi íbúða

476

verklýsing



358

drög að tillögu

Lóðir teknar út:

- Völundarhús B
- Fannafold
- Tröllaborgir
- Garðstaðir
- Víkurskólalóð
- Hluti af Breiðuvík / Hamravík





Athugasemdir við reiti sem halda áfram

(óháð breytingu á aðalskipulagi)



Víkurhverfi

Breiða / Hamravík

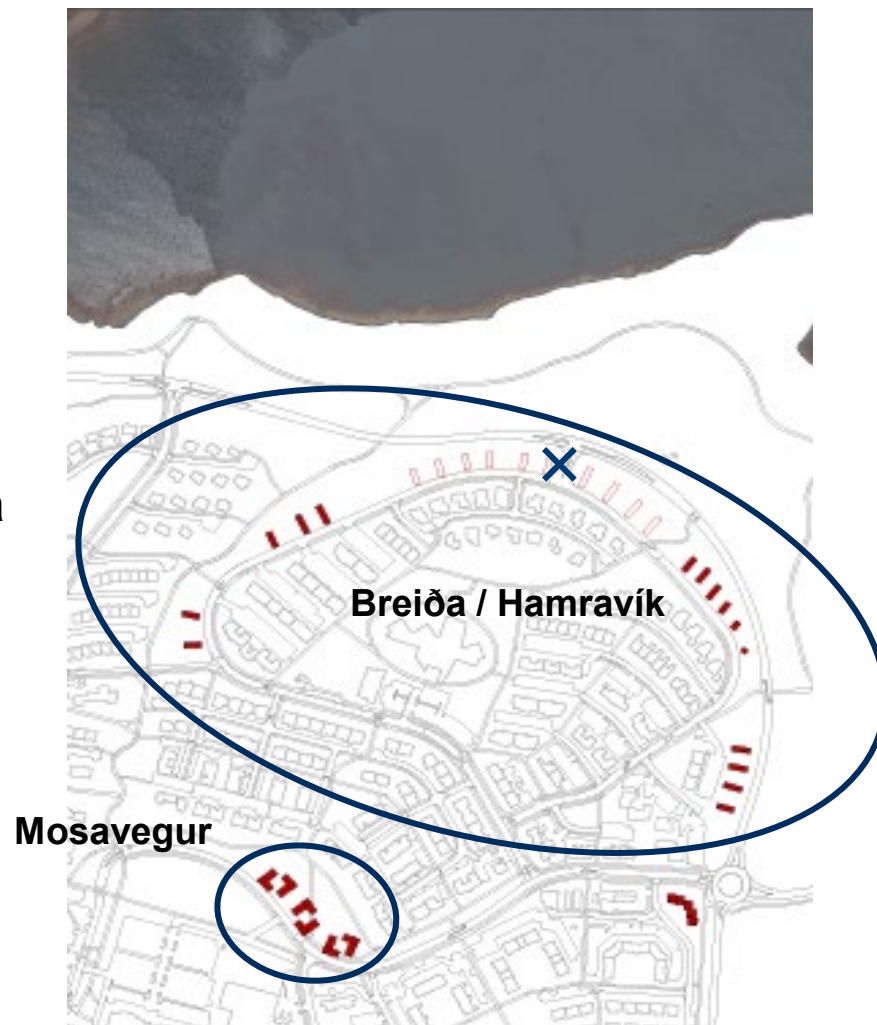
412 athugasemdir:

- Náttúra og dýralíf
- Klappir
- Tap á útsýni
- Ónæði á framkvæmdartíma
- Áhrif á fasteignaverð / forsendubrestur fyrir búsetu
- Umferð og bílastæðamál

Mosavegur

27 athugasemdir:

- Leiksvæði barna
- Óöryggi á framkvæmdartíma
- Skuggavarp frá byggingum





Rimahverfi

Sóleyjarrimi

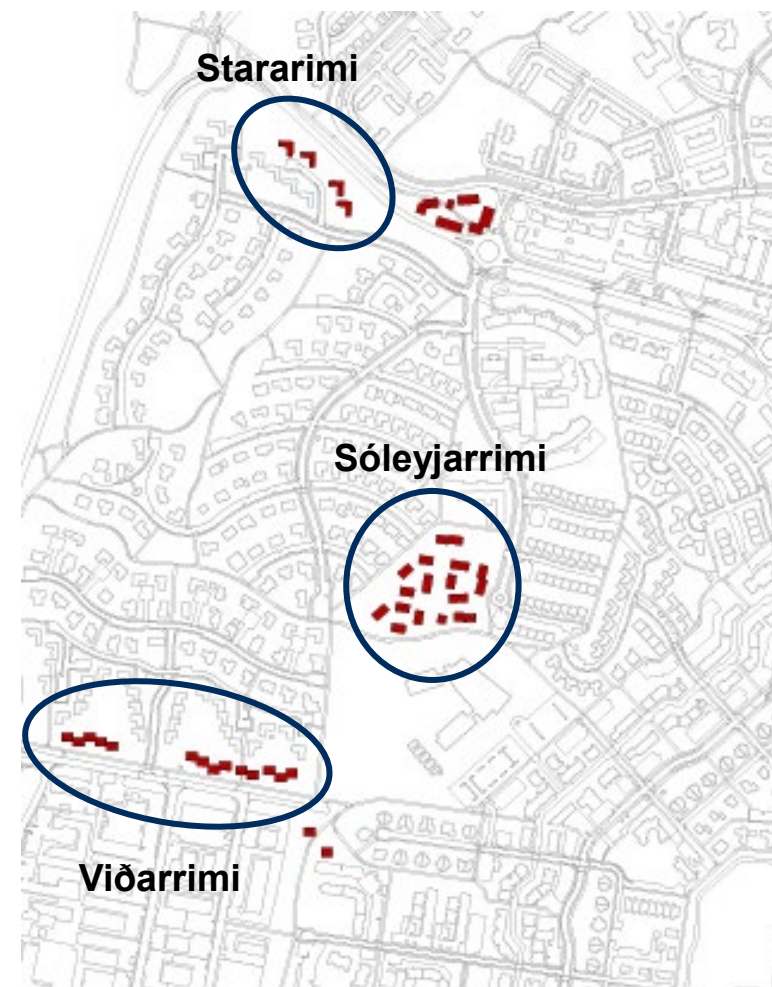
143 athugasemdir:

- Grænt svæði til útivistar
- Áhyggjur af bílaumferð og bílastæðahúsi
- Ósamræmi við nærliggjandi byggð
- Skuggavarþ frá húsum
- Tap á útsýni
- Álag á Rimaskóla
- Vísað í fyrra skipulag (bæði sem stækkun við skólann og gamalt uppbyggingarverkefni)

Viðarrimi og Stararimi

6 athugasemdir:

- Áhersla á Viðarrima
- Mikilvægt útivistarsvæði
- Aspirnar gamlar og mynda skjól
- Áhyggjur af umferðarpunga og samgöngumálum





Rimahverfi / Húsahverfi

Hallsvegur / Gagnvegur

15 athugasemdir:

- Útivistarsvæði fyrir börn og hunda
- Skerðir útsýni og myndar skugga
- Álag á umferð og bílastæði
- Veghelgunarsvæði
- Álag á framkvæmdartíma
- Gengið að kirkjugarðinum





Húsahverfi

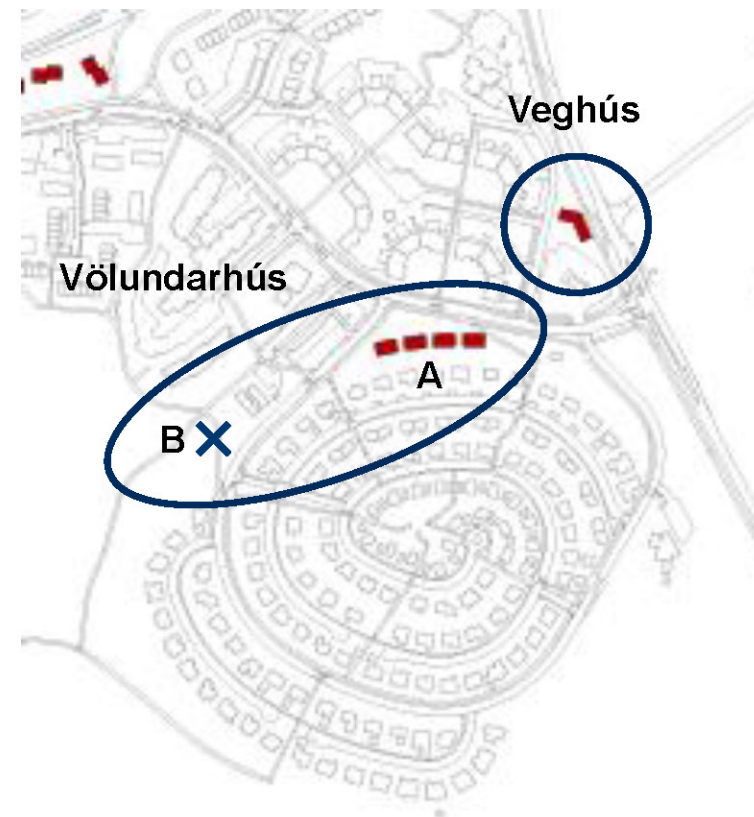
Völundarhús og Veghús

16 athugasemdir:

Nánast allar um Völundarhús B (lóð tekin út!)

Aðrar athugasemdir:

- Tap á útsýni fyrir íbúa
- Áhrif á fasteignaverð / forsendubrestur fyrir búsetu
- Álag á framkvæmdartíma





Foldahverfi

Vesturfold og Fannafold

11 athugasemdir:

Nánast allar um Fannafold (lóð tekin út!)

Aðrar athugasemdir:

- Ónæði af framkvæmdum
- Auki umferðarpunga í hverfinu





Engjahverfi

Fróðengi og Starengi

8 athugasemdir:

- Mestar áhyggjur af umferðarpunga og bílastæðum
- Hundar og börn nýti móann
- Útsýni frá Starengi á Esjuna



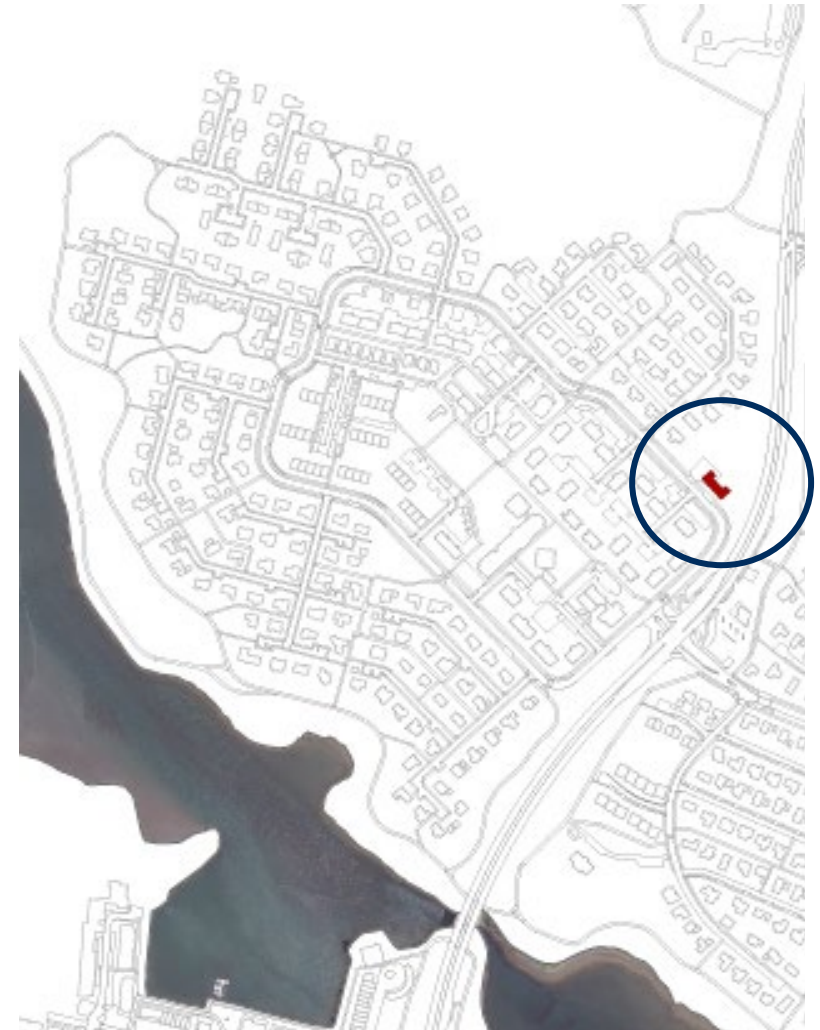


Hamrahverfi

Lokinhamrar

7 athugasemdir:

- Sleðabrekka fyrir hverfið
- Hljóðmön
- Missa svæði fyrir trukkabílastæði og atvinnutæki
- Salt- og sandgeymsla að vetri til





Borgir

Borgarvegur

5 athugasemdir:

- Þröngt svæði fyrir byggð
- Álag á umferð og bílastæðamál
- Skerði útsýni



8.5 Yfirlit uppbyggingarsvæða, samkvæmt frumdrögum deiliskipulags.



Grafavogur

Útskýringar

- Ný hús
- Hús tekinn út
- Hús
- X

Lóðir teknar út

Lóðir

Þær lóðir sem eru ritaðar með **bláum texta** kalla á aðalskipulagsbreytingar. Aðrað lóðir eru á íbúðasvæðum.

- 01

Hamravík & Breiðavík.
- Fjöldi íbúða: **19**. Fjöldi hæða: **2**. Húsagerð: Einbýli, Raðhús
- 02

Mosavegur.
- Fjöldi íbúða: **42**. Fjöldi hæða: **3-4**. Húsagerð: Fjölbýli
- 03

Starengi.
- Fjöldi íbúða: **18**. Fjöldi hæða: **2-4**. Húsagerð: Fjölbýli
- 04

Fróðengi.
- Fjöldi íbúða: **40**. Fjöldi hæða: **4**. Húsagerð: Fjölbýli
- 05

Borgarvegur.
- Fjöldi íbúða: **29**. Fjöldi hæða: **2-4**. Húsagerð: Fjölbýli, Raðhús
- 06

Stararími.
- Fjöldi íbúða: **4**. Fjöldi hæða: **1**. Húsagerð: Einbýli
- 07

Sóleyjarrími.
- Fjöldi íbúða: **52**. Fjöldi hæða: **2**. Húsagerð: Parhús, Raðhús
- 08

Viðarími & Rímaflöt.
- Fjöldi íbúða: **14**. Fjöldi hæða: **1-2**. Húsagerð: Einbýli, Raðhús
- 09

Gylfaflöt.
- Fjöldi íbúða: **16**. Fjöldi hæða: **2-3**. Húsagerð: Fjölbýli
- 10

Langrími.
- Fjöldi íbúða: **20**. Fjöldi hæða: **1-2**. Húsagerð: Parhús, Fjölbýli
- 11

Gagnvegur.
- Fjöldi íbúða: **48**. Fjöldi hæða: **2-3**. Húsagerð: Fjölbýli
- 12

Veghús.
- Fjöldi íbúða: **14**. Fjöldi hæða: **4**. Húsagerð: Fjölbýli
- 13

Völundarhús, Lóð A.
- Fjöldi íbúða: **8**. Fjöldi hæða: **2**. Húsagerð: Parhús
- 14

Lokinhamrar.
- Fjöldi íbúða: **8**. Fjöldi hæða: **2**. Húsagerð: Fjölbýli
- 15

Hverafold.
- Fjöldi íbúða: **24**. Fjöldi hæða: **3-4**. Húsagerð: Fjölbýli
- 16

Vesturfold.
- Fjöldi íbúða: **2**. Fjöldi hæða: **1**. Húsagerð: Einbýli

Húsatýpur núverandi íbúðarhúsnæðis og á áætluðum uppbyggingareitum
þar sem möguleg breyting verður á AR2040

