

# Borgarspítalareitur - ný íbúðabyggð

## Skipulagslýsing

Maí 2024



## Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi nær til breytingar á gildandi deiliskipulagi fyrir Eyrarland, staðgreinir 1.840, samþykkt í borgarráði 30. desember 1973. Breytingin felur í sér að deiliskipuleggja reitinn sunnan Borgarsjúkrahússins undir nýja íbúðabyggð með áherslu á fjölbreytta og spennandi byggð fyrir unda sem aldna, sem tekur mið af staðháttum og umhverfi.

## Staðsetning og afmörkun

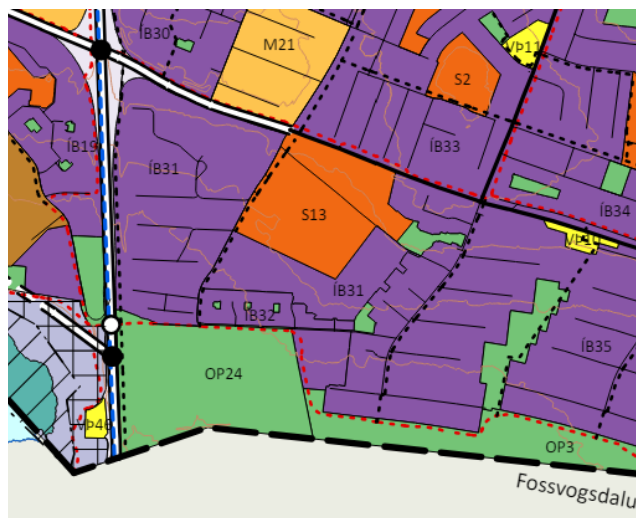
Skipulagssvæðið afmarkast af Háaleitisbraut til vesturs, suðurjaðri Borgarspítalans til norðurs, núverandi íbúðabyggð við Markarveg og Kjarrveg til suðurs og Álftalandi til austurs. Landið hallar frá norðaustri til suðvesturs og er mesti hæðarmunur um 12 m. Íbúðabyggið sunnan og austan við reitinn einkennist af lágreistum einbýlishúsum og rað- og parhúsum. Borgarspítalinn setur svo afgerandi svip á svæðið til norðurs. Svæðið eru u.þ.b. 47 þ. fm. að stærð.

## Viðfangsefni

Að deiliskipuleggja svæðið með áherslu á fjölbreytta og lágreista 2-5 hæða íbúðabyggð í bland við þjónustu. Gert er ráð fyrir að skipulagið takið mið af aðliggjandi íbúðabyggð hvað hæðir og yfirbragð byggðar varðar. Lýðheilsusjónarmið verði í forgrunni hvað allar útfærslur varðar.

## Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2022 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt því er svæðið skilgreint sem íbúðasvæði, ÍB31. Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði en þar er einnig heimilt að vera með almenna opinbera þjónustu, þ.m.t. búsetukjarna, og fjölbreytta atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þríflega starfsemi sem ekki veldur ónæði og mengun.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Borgarspítalareitur er skilgreindur í aðalskipulagi sem uppbyggingarreitur nr. 55 (Mynd3, tafla 3.1.). Stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn í kafla 3.6. gefur til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett eru fram í köflum 3.6.1. - 3.6.4. Í töflu 3.2. eru almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar m.t.t. nálægðar við almenningsasamgöngur og hins vegar m.t.t. nálægðar við fjölbreytt atvinnusvæði. Samkvæmt því tilheyrir lóðin nýtingarflokki III, þar sem svæðisnýting er áætluð um 0,6 - 1,2. Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á hektara. Lóðin er 4,7 ha að stærð og er gert ráð fyrir að stærstur hluti hennar fari undir nýja íbúðabyggð með hámarkshæð 2-5 hæðir. Því er reiknað með um 250 til 400 íbúðum á reitnum.

Einnig skal byggja á eftirfarandi áætlunum og stefnum:

- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
- Aðgerðaráætlun Reykjavíkurborgar í loftslagsmálum árin 2021-2025
- Græna planið, stefna Reykjavíkurborgar til 2030

## Umhverfisáhrif áætlunar

Gerð deiliskipulags verður litið til fjölbreyttra umhverfisþátta eins og ásýndar, landnotkunar, loftgæða, samfélags, mengunar, ónæðis, aðgengis, vindafars og skuggavarps. Markmið skipulagsáætlunar er að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar með því að gera kröfu um LCA greiningar samhliða hönnun, sem lagðar verði til grundvallar ákvarðanatöku svo lágmarka megi kolefnisspor uppbyggingar. Hanna skal og byggja vistvæna íbúðabyggð samkvæmt nýjustu faglegri þekkingu á vistvænum byggingaraðferðum og byggingarefnum, fyrir íbúa sem vilja tileinka sér vistvænan lífstíl að meira marki en áður hefur tíðkast.



Borgarspítali

## Meginmarkmið og áherslur

- Ný byggð falli vel að nærliggjandi byggð og styrki ásýnd svæðisins.
- Ný byggð myndi skjólgóð og sólrík útisvæði með fjölbreyttum gróðri og lífríki og fjölbreyttum möguleikum til útivistar og ræktunar sem hvetji íbúa hverfisins til samveru og samskipta.
- Áhersla verði á góðar göngu- og hjólatengingar í gegnum svæðið og til nærliggjandi svæða og hverfa og aðgengi fyrir öll skal vera til fyrirmyndar.
- Þjóði uppá fjölbreyttar íbúðargerðir og búsetuform og íbúðarrými sem tengist góðum útirýmum á jarðhæð sem og á þakgöðum og svölum. Vinna skal dagsljósagreiningu svo fullnægjandi dagsbirta innan allra íbúða verði tryggð.
- Vinna skal skuggavarpsgreiningar svo góð birtuskilyrði garðsvæða verði tryggð sbr. kafla 3.6. í AR2040.
- Við landmótun lóða og grænna svæða skal nýta það jarðefni sem fæst þegar grafið er fyrir húsgrunnum til að lágmarka að jarðefni sé ekið burt.
- Yfirborð lóða verði sem mest gegndræpt, jarðvegur til staðar og blágrænar ofanvatnslausnir af háum gæðum útfærðar til þess að tryggja að fjölbreytt gróðurfar og lífríki fái þrífist.

## Minjar

Gerð var byggðakönnun fyrir Borgarhluta 5 - Háaleiti á vegum Minjasafns Reykjavíkur (Borgarsögusafns) árið 2014, skýrsla nr. 164. Samkvæmt henni eru ekki heimildir um fornminjar á lóðinni.

## Samráðs- og umsagnaraðilar

Samráðs- og umsagnaraðilar eru Íbúaráð Háaleitis og Bústaða, Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur ohf, Umhverfisstofnun og Vegagerðina en auk þess skal vinna skipulagsgerðina í samráði við skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar og skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, auk Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar og Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Umsagnir og athugasemdir er hægt að senda inn á [skipulagsgatt.is](http://skipulagsgatt.is) á kynningartíma.

---

## Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfangna og kynninga fyrir almenning:

### 2024

janúar	Vinnustofa haldin um framtíðarmöguleika Borgarspítalareits.
febrúar – maí	Skipulagslýsing unnin.
júní - júlí	Skipulagslýsing samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði til auglýsingar. Skipulagslýsing auglýst opinberlega sbr. 40. gr. skipulagslaga og send skipulagsstofnun og öðrum aðilum til umsagnar.
ágúst - september	Umsögn skipulagsfulltrúa varðandi athugasemdir kynnt í umhverfis- og skipulagsráði Undibúningur hugmyndaleitar um gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Hugmyndaleit fer af stað
október - desember	Tillögugerð, niðurstaða kynnt opinberlega

### 2025

janúar - mars	Deiliskipulagstillaga unnin á grunni hugmyndaleitar
apríl - maí	Deiliskipulagstillaga samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði til kynningar. Dreiliskipulagstillaga auglýst opinberlega skv. 40. gr. skipulagslaga og send skipulagsstofnun og öðrum aðilum til umsagnar. Umsögn skipulagsfulltrúa varðandi athugasemdir kynnt í umhverfis- og skipulagsráði. Breyting á deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og send skipulagsstofnun til fullnaðarafgreiðslu og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

