

Safamýri - Framsvæðið - ný íbúðabyggð

Skipulagslýsing

Máí 2024



Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi nær til breytinga á gildandi deiliskipulagi fyrir Safamýri-Álftamýri, samþykkt í borgarráði 14. nóvember 1961, með síðari breytingum fyrir Framsvæðið, samþykkt 10. júní 2003.

Viðfangsefni

Reykjavíkurborg áformar að efna til hugmyndaleitar eða samkeppni sem felur í sér að deiliskipuleggja reitinn fyrir nýja íbúðarbyggð með sérlegri áherslu á vistvæna íbúðarbyggð fyrir billausan lífsstíl og grænt útivistar- og leiksvæði fyrir hverfið.

Staðsetning og afmörkun

Lóðin, sem er nr. 26 við Safamýri, er 38.170 m² að stærð, landeignanúmer L103738, staðgreinir 1.285.002. Hún er að stærstum hluta fyrrum fótboltavellir Fram og nyrst á lóðinni, að götu, er íþróttamiðstöð Fram. Lóðamörk til vesturs liggja að Álftamýri og til norðurs að lóð Álftamýrarskóla. Til austurs liggja mörk lóðarinnar að lóð Félagsmiðstöðvarinnar Tónabæjar og til suðurs að borgarlandi við Miklubraut. Vestan við lóð eru 4-5 hæða fjölbýlishús. Álftamýrarskóli og íþróttahús hans norðan við lóð eru 1-2 hæðir og bæði leikskólinn Álftaborg og félagsmiðstöðin austan við lóðina eru 1 hæðar byggingar. Rétt vestan við miðju svæðisins liggur 10 m breytt belti frá suðri til norðurs sem afmarkar kvöð um holræsi á lóð, en þar undir liggur stór fráveitulögn sem ekki má byggja yfir.

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 vestari hluti lóðarinnar á íbúðasvæði, ÍB63, en á austari hluta hennar er gert ráð fyrir opnu grænu svæði. 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.

Lóðin Safamýri 26 er skilgreind í aðalskipulagi sem uppbyggingarreit nr. 59 (Mynd 3, 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 almenningsamgöngur 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 3,8 ha að stærð og er gert ráð fyrir að um þriðjungur hennar fari undir nýja íbúðarbyggð. Því er reiknað með um 75 til 150 íbúðum á lóðinni.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Safamýri - Álftamýri, samþykkt í borgarráði 14. nóvember 1961 og síðari breyting fyrir Framsvæðið, samþykkt í borgarráði 10. júní 2003.

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

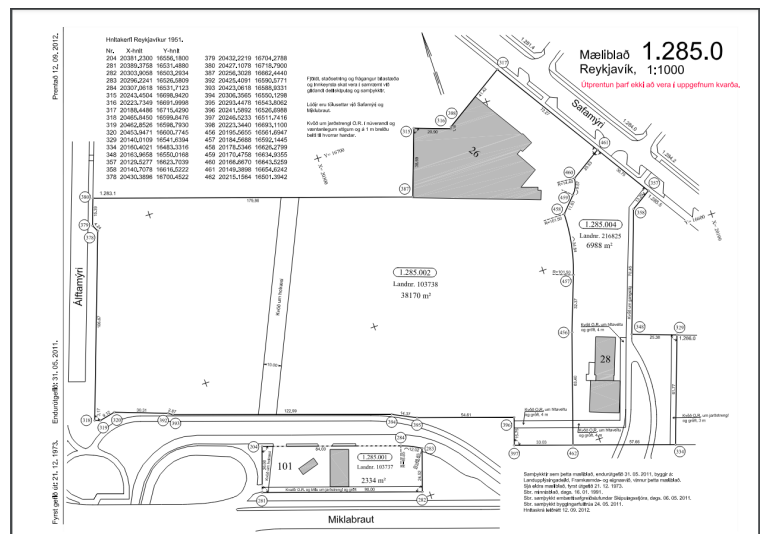
Meginmarkmið

Hönnun og framkvæmd

- Lágmarka skal kolefnisspor uppbyggingar, þ.e.a.s. framkvæmda, gerð grænna svæða og bygginga, með því að gera LCA greiningar samhliða hönnun og leggja þær til grundvallar ákvarðanatöku á hönnunarstigi.
- Hanna skal og byggja vistvæna íbúðarbyggð samkvæmt nýjustu faglegri þekkingu á vistvænum byggingaraðferðum og byggingarefnum, fyrir íbúa sem vilja tileinka sér vistvænan lífsstíl að meira marki en áður hefur tíðkast.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Leggja fráveitulagnar um svæðið skv. gildandi mæliflaði

Yfirbragð byggðar

- 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.

Íbúðarbyggð

- Þjóði uppá vistvænan lífsstíl sem byggi á hringrásarhagkerfi, vistvænum samgöngumátum, heimaræktun matvæla og samfélagi íbúa.
- Þjóði uppá fjölbreyttar íbúðargerðir og búsetuform
- Íbúðarrými tengist góðum útirýmum á jarðhæð sem og á þakgörðum og svölum.
- Vinna skal dagsljósagreiningu svo fullnægjandi dagsbirta innan allra íbúða verði tryggð.
- Vinna skal skuggavarpagreiningar svo góð birtuskilyrði garðsvæða verði tryggð samanber kafla 3.6. í AR2040.

Lóðir og græn svæði

- 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 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.

Umhverfisáhrif áætlunar

Markmið með gerð skipulagsáætlunar fyrir Framsvæðið 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. Útfærsla á blágrænum ofanvatnslausnum skal vera af háum gæðum og fjölbreytni gróðurs og lífríkis mikil. Góðar göngu- og hjólatengingar skulu gerðar við aðliggjandi hverfi og aðgengi fyrir öll skal vera til fyrirmyndar.

Samráðs- og umsagnaraðilar

Samráðs- og umsagnaraðilar eru Íbúaráð Háaleitis og Bústaða, Knattspyrnufélagið Víkingur, 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 á kynningartíma.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

2024

janúar	Vinnustofa haldin um framtíðarmöguleika Framsvæðis við Safamýri.
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



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur: Mál nr. 747/2024 í skipulagsgátt, Safamýri – Framsvæði – Ný íbúðarbyggð

Vísað er til máls nr. 747/2024 í skipulagsgátt, Safamýri – Framsvæði – Ný íbúðarbyggð. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

HER er ekki kunnugt um að mengandi starfsemi hafi verið á skipulagssvæðinu. Aftur á móti hefur verið rekin bensínstöð rétt við svæðið og þarf því að athuga möguleg jaðaráhrif vegna þess.

HER bendir einnig á að í skipulagsvinnunni þar að skoða sérstaklega hávaða og loftgæði vegna nálægðar skipulagssvæðisins við Miklubraut og Kringlumýrarbraut. Fyrirhugað er að Miklubraut fari í göng til móts við svæðið en bæði þarf að taka mið af áhrifum áður en til þess kemur og eins því gatnakerfi sem verður á yfirborði. Ef ekki er fyrirséð að hægt sé að uppfylla hávaðamörk í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða þarf að geta þess sérstaklega í skipulagsskilmálum að styðjast eigi við undanþágu í 5. gr. reglugerðarinnar með þeim kröfum sem því fylgja.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir við málið á síðari stigum

Virðingarfyllst

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri