



Varðar: Arnarholt á Kjalarnesi, fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa dags. 13. mars lögð fram fyrirspurn Arnarholts fasteigna ehf., dags. 11. febrúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Arnarholts á Kjalarnesi, L221217, sem felst í gerð íbúðabyggðar, samkvæmt uppdr. Arkitektastofu Þorgeirs, dags. 10. febrúar 2025.



Hluti AR2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.



Loftmynd dags. 20/07/2022.

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulaginu er umrætt land að mestu leyti á skilgreindu samfélagsþjónustusvæði (S14). Um skilmála fyrir S14 segir í greinargerð aðalskipulags. „Samfélagsþjónusta ásamt íbúðarhúsnæði. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu fyrr en að lokinni hverfisskipulagsvinnu og/eða deiliskipulagi fyrir Grundarhverfi og nágrenni. Stærð svæðis 10 ha. Sjá nánar kafla 4 í greinargerð aðalskipulags.“

Vesturhluti Arnarholts teygir síðan anga sína út á skilgreint landbúnaðarsvæði Kjalarness (L1) í gildandi aðalskipulagi. Þar segir m.a. í greinargerð: „Marka skal frekari stefnu um uppbyggingu svæðisins á heildrænan hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.“

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagsáætlun fyrir svæðið, Arnarholt, Kjalarnesi, dags. samþ. 21. ágúst 2014. Í skilmálum fyrir skipulagið segir m.a.: „Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu fyrr en að lokinni hverfisskipulagsvinnu og/eða deiliskipulagi fyrir Grundarhverfi og nágrenni.“

Hverfisskipulag

Vinnsla við gerð hverfisskipulags fyrir Kjalarnes og þéttbýlisins í Grundarhverfi mun hefjast á þessu ári (2025).

Umsögn

Um er að ræða fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi Arnarholts á Kjalarnesi, L221217, sem felst í uppbyggingu íbúðabyggðar á svæðinu. Nokkrar byggingar eru til staðar á svæðinu í dag og ekki verður hróflað við þeim ef kemur til uppbyggingar. Um er að ræða mannvirki sem áður voru í opinberri eigu og hýstu starfsemi tengda sjúkrahússþjónustu og endurhæfingu.

Í greinargerð sem var meðfylgjandi fyrirspurninni eru settar fram ákveðnar viðmiðunartölur í tengslum við fyrirhugaða íbúðabyggð. Þær tölur eru byggðar á fyrirliggjandi drögum að deiliskipulagstillögu og gefa ákveðna mynd af fyrirkomulagi innviðauppbyggingar á svæðinu.

Jafnframt segir í greinargerðinni að við gerð deiliskipulags fyrir Arnarholt skuli leitast við að hafa fjölbreyttar húsagerðir fyrir alla félagshópa.

Það gætir nokkurrar einsleitni í hinu byggða umhverfi Grundarhverfis þar sem húsagerðir eru ýmist einbýlishús eða raðhús. Því verður, uppbygging þar sem einblínt er á fjölbreyttar húsagerðir fyrir alla félagshópa, í samræmi við stefnu aðalskipulags Reykjavíkur um uppbyggingu og þróun íbúðarbyggðar og stuðla að frekari sjálfbærni Grundarhverfis.

Í AR2040 segir að markmiðið sé að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Ennfremur segir að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum göturreita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni.

Hins vegar er Arnarholt innan tveggja skilgreindra landnotkunarflokka, þ.e. samfélagsþjónustu og landbúnaðarsvæðis og því er ekki til staðar heimild í aðalskipulagi fyrir þá uppbyggingu sem áætluð er í drögum að tillögu. Ljóst er að breyta þyrfti aðalskipulagi í tengslum við þróun og útfærslu fyrirhugaðrar uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á svæðinu.

Grundarhverfi

Helsti þéttbýliskjarninn á Kjalarnesi er Grundarhverfi og er mörkuð stefna um framtíðarþróun byggðar í hverfinu til vesturs í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Jafnframt er svigrúm til uppbyggingar á borgarlandi norðan við Brautarholtsveg.

Markviss stefna Reykjavíkurborgar er að auka sjálfbærni Grundarhverfis en grunnstoð aukinnar sjálfbærni er vöxtur byggðarinnar. Stækkunarútfærsla þéttbýlis veltur hins vegar á ígrundaðri stefnu sem mótast m.a. í tengslum við vinnslu hverfisskipulags fyrir svæðið.

Rúmir 800 metrar eru frá vesturjaðri þéttbýlisins í Grundarhverfi til eystri hluta Arnarholts og þar á milli eru nokkrir landskikar innan skilgreindrar íbúðarbyggðar í AR2040. Á því svæði hafa verið uppi hugmyndir um uppbyggingu byggðar og verða þessi svæði væntanlega til umræðu sem möguleg framtíðaruppbyggingarsvæði í tengslum við áðurnefnda hverfisskipulagsvinnu.

Niðurstaða

Með vísan í ofangreint er ekki hægt að taka afstöðu til fyrirliggjandi fyrirspurnar. Í skilmálum fyrir svæðið segir í aðalskipulagi og gildandi deiliskipulagi að ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu fyrr en að lokinni hverfisskipulagsvinnu og/eða deiliskipulagi fyrir Grundarhverfi og nágrenni.

Ítrekað er að vinnsla við gerð hverfisskipulags fyrir þéttbýliskjarnann í Grundarhverfi hefst á þessu ári og ber að geta þess að samráðsferlið í tengslum við þá vinnu verður ítarlegt, allt frá hugmyndaleit í upphafi vinnunnar að samþykktu skipulagi. Er landeigendum og öðrum hagsmunaaðilum á svæðinu bent á að fylgjast vel með framgangi skipulagsvinnunnar og taka þátt í samráðsferlinu.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.