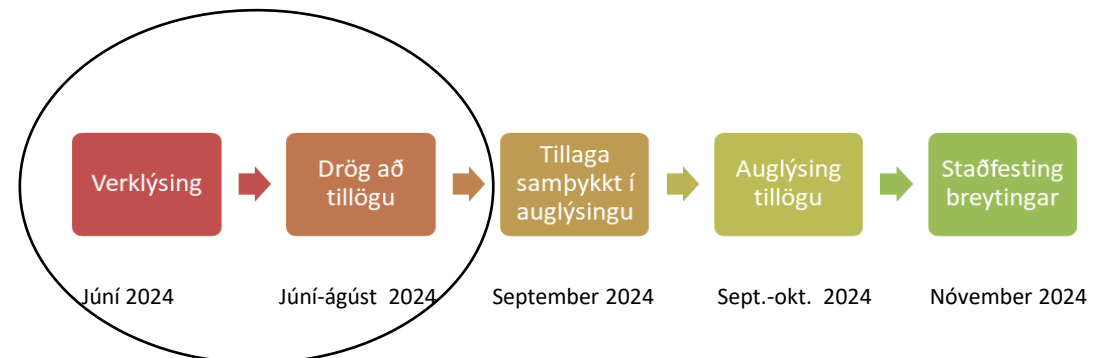


Stakar húsbýggingar á opnum svæðum (OP15, OP28)

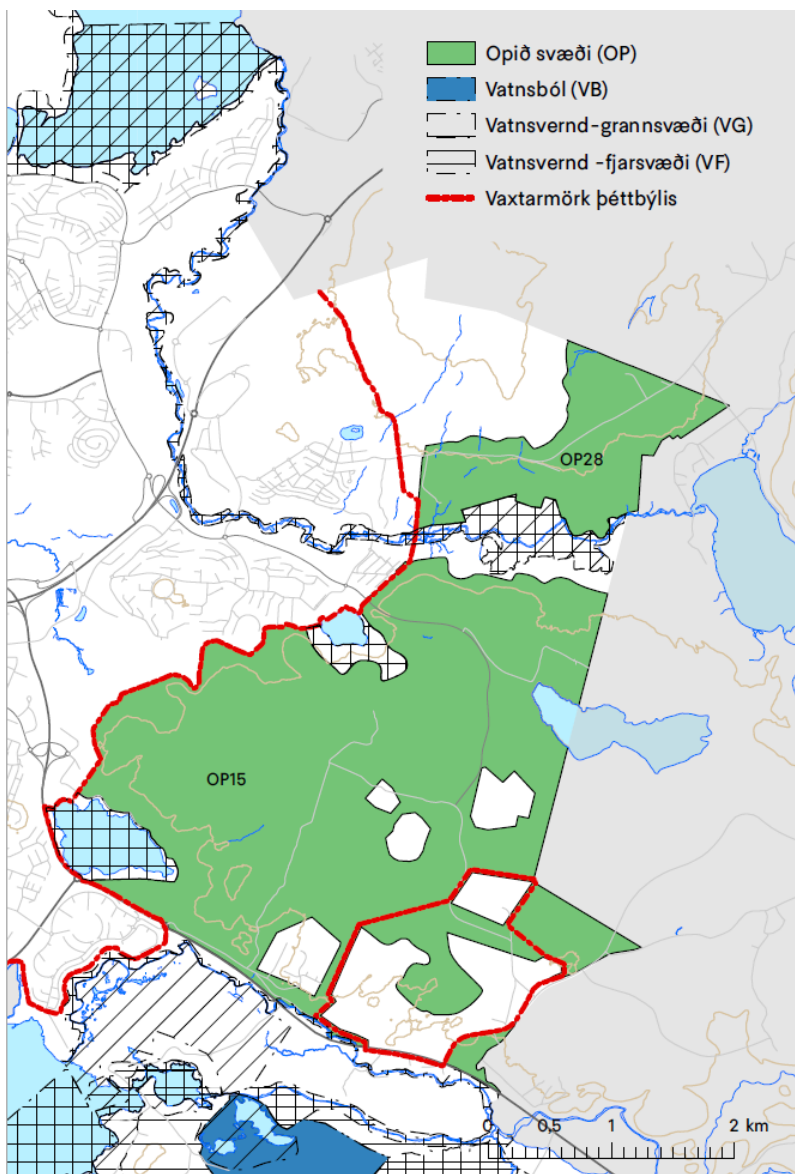
Heimildir um endurbyggingu, viðbyggingar og nýbyggingar



Með verklýsingu þessari (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) eru boðaðar mögulegar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR040) varðandi **heimildir um uppbyggingu og enduruppbyggingu stakra húsa á opnum svæðum, þ.e. einkum á svæðum OP15 í Hólmsheiði og OP28 í innanverðum Úlfarsárdal**. Í ljósi þess að um nokkuð einfalda breytingu er að ræða eru fyrstu drög að breytingartillögum (sbr. 2. mgr. 30. gr.) einnig sett fram á þessu stigi og kynnt með verklýsingunni



Markmið breytinga

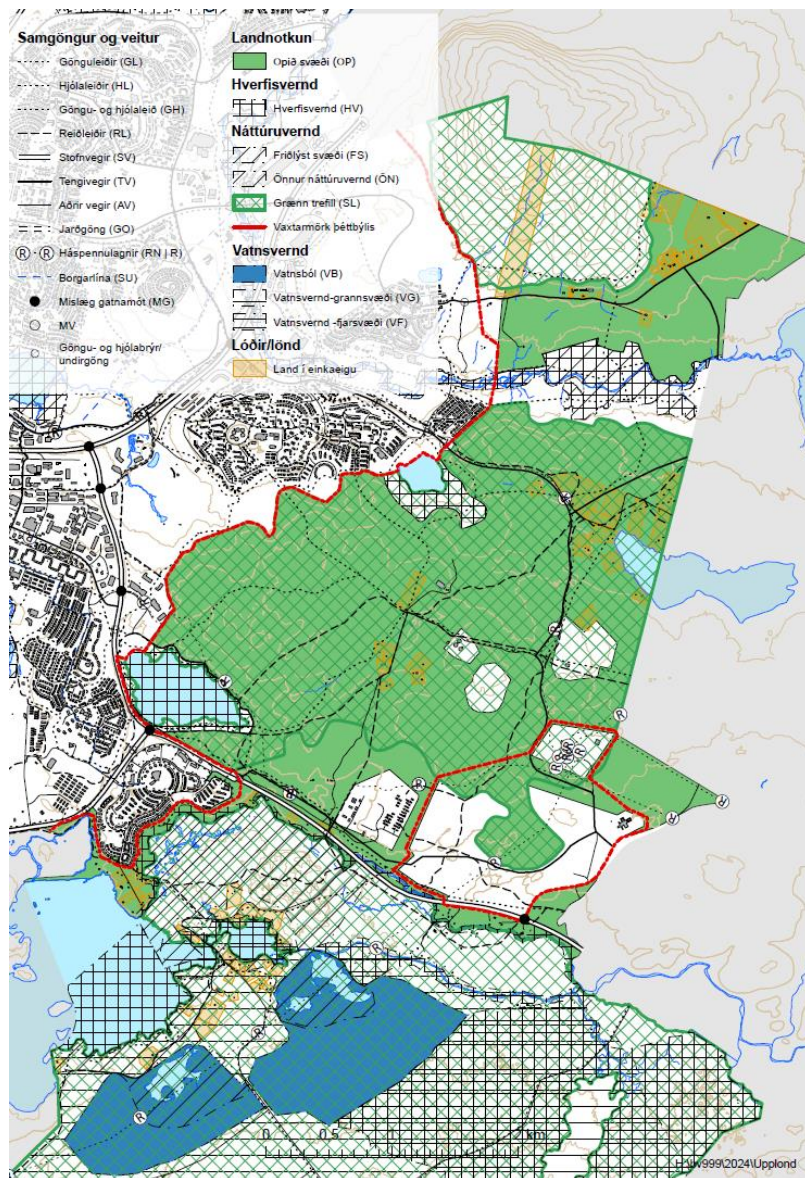


- Að skerpa og skýra réttarstöðu núverandi hús- og landeigenda á opnum svæðum utan þéttbýlismarka og meta hvaða uppbygging eru forsvaranleg í ljósi megin markmiða AR2040 um byggðapróun og verndun svæða.
- Að uppbygging og enduruppbygging á umræddum svæðum raski ekki vatnsverndarsvæðum eða öðrum verndarsvæðum né öðrum minjum sem hafa verndargildi.
- Að uppbygging og enduruppbygging á umræddum svæðum rýri ekki útivistarmöguleika til framtíðar litið og þróun svæða sem almenn útivistarsvæði, s.s. sbr. markmið um *Græna trefilinn* og *Græna stíginn* í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.
- Að huga að verndun einstakra svæða eða frekari skilgreiningu þeirra sem útivistarsvæði, m.a. sbr. hugmyndir og markmið sem sett eru fram í rammaskipulagi Austurheiða.

Á svæði OP15 í Hólmsheiði, sem eru utan þéttbýlismarka Reykjavíkur og er hluti Græna trefilsins, er megin landnotkun til framtíðar útivist, frístundaiðja og skógrækt. Svæði OP28 í Úlfarsárdal er hinsvegar skilgreint sem almennt opið svæði án sértækrar skilgreiningar.



Lykilspurningar í umverfismati



- Leiðir breyting til uppbyggingar sem ógnar svæðum með verndargildi?
- Leiðir breyting til uppbyggingar sem gæti raskað gæðum vatnakerfa og vatnshlota?
- Hefur uppbygging áhrif á vatnsverndarsvæði og öryggisvæði þeirra?
- Hefur breyting áhrif á útivistarmöguleika á svæðinu í dag og til framtíðar?
- Hefur breyting óafturkræf áhrif á landnotkun?
- Getur þróun byggðar leitt til erfiðari og kostnaðarsamari uppkaupa lands, sem þarf að ráðist í, af ófyrirséðum ástæðum, í almannabágu í framtíðinni?
- Hefur breyting áhrif á lagningu nýrra innviða eða krafna um þjónustu af hálfu borgaryfirvalda?
- Mun breyting og þróun byggðar og ræktunar á viðkomandi landskikum leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO₂?



Kynningar- og afgreiðsluferli

- Áformuð tillögugerð kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga, ásamt fyrstu drögum að tillögu sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Skjalið verður auglýst í fjölmiðlum, sent til skilgreindra hag- og umsagnaraðila og kynnt í skipulagsgáttinni. Gefinn verður ákveðinn frestur til að koma með ábendingar og athugasemdir. Boðið verður uppá fundi fyrir hagsmuna- og umsagnaraðila sem þess óska og frekara kynningarferli ákveðið í ljósi framkominna athugasemda, hvort halda eigi hefðbundinn opin kynningarfund eða kynna tillögur með öðrum fullnægjandi hætti. **Júní-ágúst 2023.**
- Samþykkt tillaga, ásamt umhverfismati, send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **September 2024**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **September-október 2024**
- Afgreiðsla tillögu að lokinni auglýsingu. **Október-nóvember 2024.**

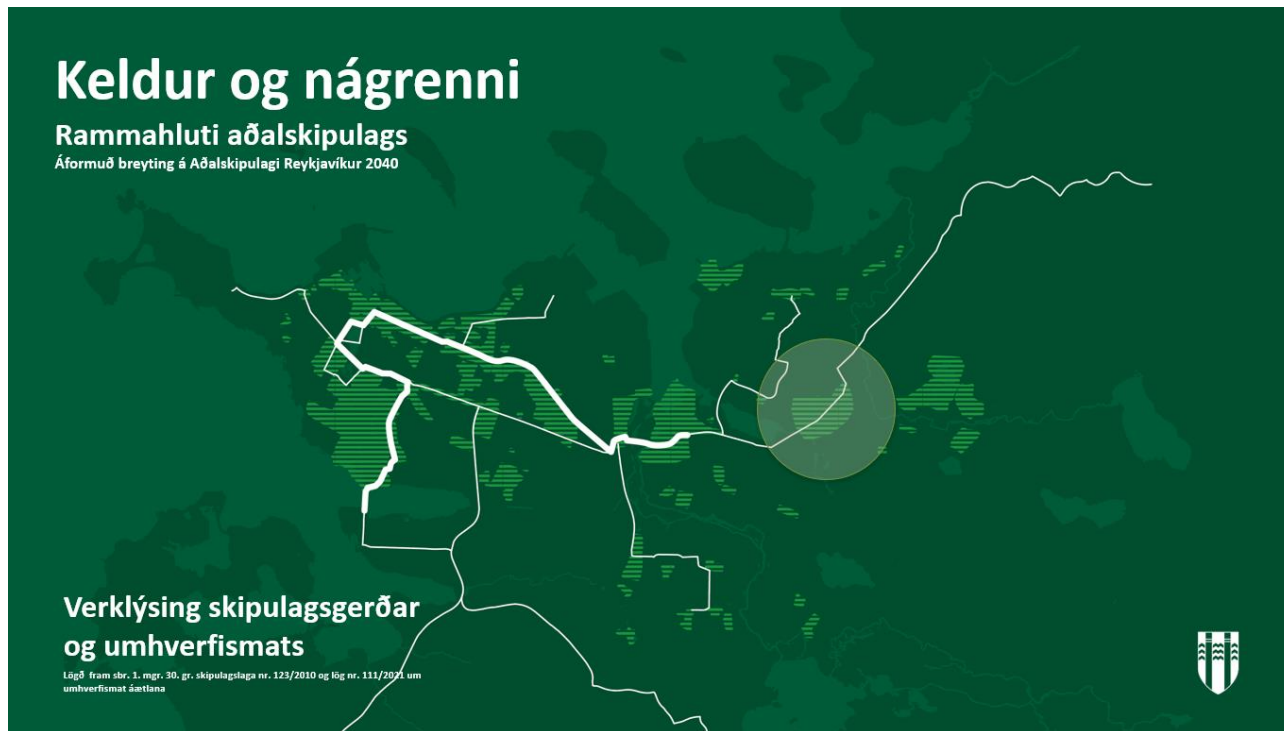


Umsagnaraðilar	Hagaðilar
Íbúaráð Úlfarsárdals og Grafarholts Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins Svæðisskipulagsnefnd vatnsverndar Kópavogsbær Garðabær Hafnarfjarðarkaupstaður Seltjarnarneskaupstaður Mosfellsbær Kjósarhreppur Skipulagsstofnun Umhverfisstofnun Náttúrufræðistofnun Íslands Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur Mínjastofnun Borgarsögusafn Veitur Orkuveita Reykjavíkur	Íbúasamtök Úlfarsárdals og Grafarholts Græðir, landeigendafélag Hestamannafélagið Fákur Reiðveganefnd suðvestursvæðis Fisfélag Reykjavíkur Fjáreigendafélag Reykjavíkur Landsnet Og fleiri aðilar eftir því sem þörf er á

Verklýsing og drög að tillögu lögð fram sbr. 1-2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Vísað til borgarráðs



Keldur og nágrenni



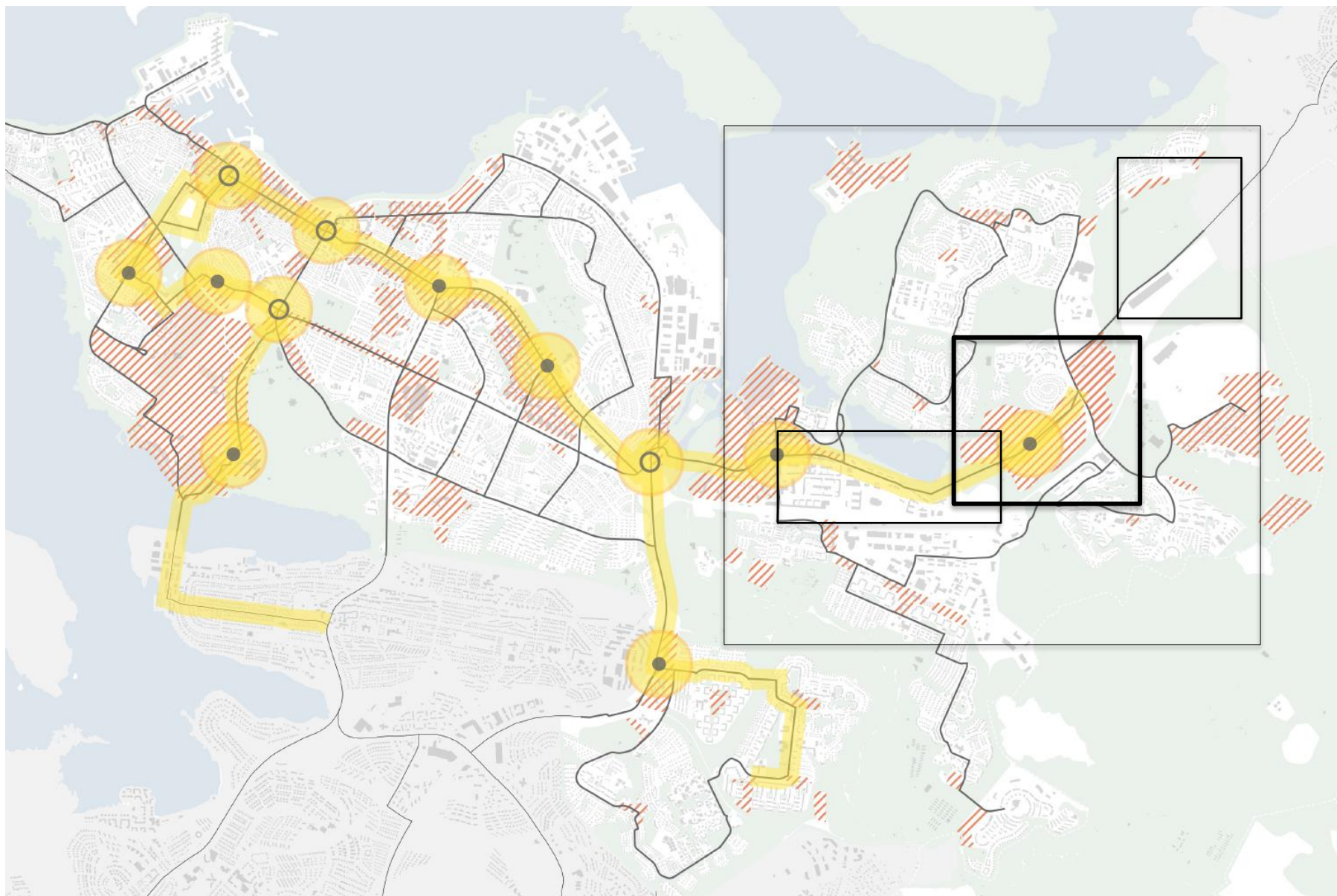
Með þessari verklýsingu eru boðaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR040) sem varða landnotkun og þróun byggðar í landi Keldna og nágrennis. Við mótnun breytingartillagna fyrir Keldur og Keldnaholt verður einnig horft til þróunar byggðar á nærliggjandi svæðum og einkum þeim sem eru innan áhrifasvæðis Borgarlínu í austurhluta borgarinnar.

Breytingar sem snerta þróun byggðar í landi Keldna, verða settar fram og útfærðar í samræmi við heimild skipulagslaga um rammahluta, sem felur í sér ítarlegri og nákvæmari stefnumörkun en almennt er sett fram í aðalskipulagi. Markmiðið með þeirri nálgun er að setja fram ákveðnari kröfur og skipulagsákvæði en venjan er á aðalskipulagsstigi; s.s. um gæði og yfirbragð byggðar, hæðir húsa, skilgreiningu almenningsrýma, bíla- og hjólastæðareglur, vistvæna hönnun og félagslega sjálfbærni og hagkvæma áfangaskiptingu uppbyggingar, sem taka þarf tillit til við mótnun deiliskipulags.

Jafnhliða verklýsingu þessari er lögð fram áætlun um hvernig standa skuli að umhverfismati breytinganna, sbr. lög nr. 111/2021 m.s.br. (sjá 5. kafla).



Afmörkun breytingartillögu og áhrifasvæði



Mótun breytingartillagna nái til eftirfarandi svæða og áhrifasvæða:

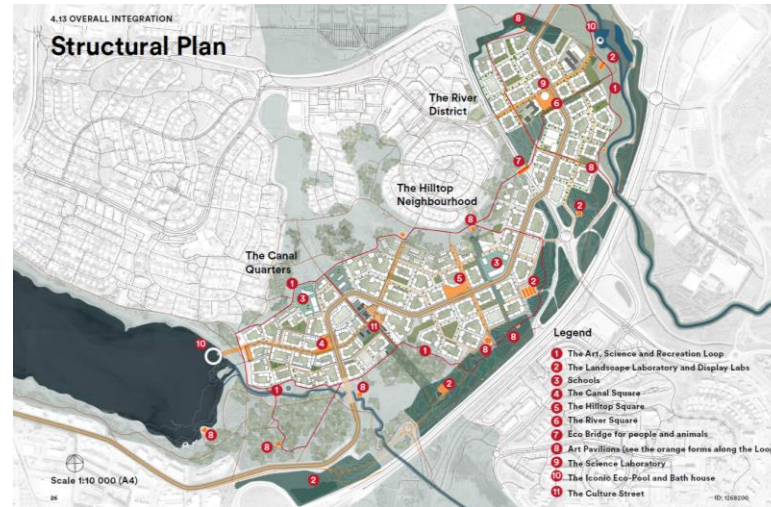
- a) Keldnaland og nágrenni, sbr. skipulagssvæði eins og það var skilgreint í samkeppni
- b) Áhrifasvæði Borgarlínu (Krossamýrartorg-Keldnaholt), sem liggur um Stórhöfða og miðsvæðið Höfðar M4b
- c) Áhrifasvæði Borgarlínu (Keldnaholt-Korputorg-Háholt), sem liggur meðal annars í jaðri miðsvæðis M9 við Korputorg
- d) Áhrifasvæði í austurhluta Reykjavíkur, m.a. núverandi hverfi Grafarvogs og byggingarsvæði meðfram Vesturlandsvegi.



Megin forsendur og gildandi áætlanir

3.6. Niðurstöður samkeppni og vinningstillaga FOJAB

Gert er ráð fyrir að vinningstillaga FOJAB (sjá Viðauki 8.4) verði leiðarljós við mótun valkosta um þróun byggðar á svæðinu. Ýmis atriði í fyrirbyggjandi tillögu þarfnast þó nánari rýni og útfærslu og að mikilvægt er að tryggja gott samráð við frekari mótun skipulags á svæðinu. Í megin atriðum er tillaga FOJAB þó í samræmi við lykil markmið og skipulagsákvæði gildandi aðalskipulags, m.a. varðandi yfirbragð og þéttleika byggðar, hvernig byggðin fléttast meðfram væntanlegum borgarlínuás, blöndun byggðar og hvernig tillit er tekið til aðliggjandi náttúrusvæða og sögunnar. Í raun eru settar fram tvær tillögur hvað varðar umfang byggðar, eins og óskað var eftir í samkeppninni. Annars vegar er lögð fram tillaga sem gerir ráð hverfum þar sem byggju 11-12 þúsund íbúar og til staðar væru um 7-8 þúsund störf. Í þeirri tillögu yrði byggðin almennt um 3-5 hæðir. Valkosturinn við þessa tillögu gerir hinsvegar ráð fyrir 4-6 hæða byggð, en sambærilegu fótspori byggðar, þar sem íbúafjöldinn gæti farið yfir 15 þúsund og störfin yrði yfir 8 þúsund. Sjá nánar um vinningstillögu í Viðauka 8.4.



Mynd 12. Vinningstillaga FOJAB, yfirlitsmynd sem lýsir helstu dráttum í skipulagi (sjá nánar Viðauka 8.4)



Mynd 13. Fótspor þéttbýlissvæða samkvæmt vinningstillögu og landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Fyrirbyggjandi tillaga gefur fyrirheit um að mögulegt verði að auka við opin græn svæði, verndarsvæði og almenningsrými í landi Keldna, frá því sem áður var áformað.

„Sýnd er staðarmótun sem hæfir staðsetningunni og skírskotar til staðháttu, með fjölbreyttum ráðstöfunum til að setja aðlaðandi svip. Heildin ætti að geta lagt grunn að sérstæðu hverfi þar sem gott er að búa. Meðal annars er stungið upp á vistlaug (eco-pool) sem er ef til vill ekki alveg raunhæf vegna sjávarfallanna en hún gæti verið táknræn fyrir aðrar gáskafullar hugdettur“

Úr umsögn dómnefndar um vinningstillögu, haustið 2023.

Keldur og nágrenni

Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar

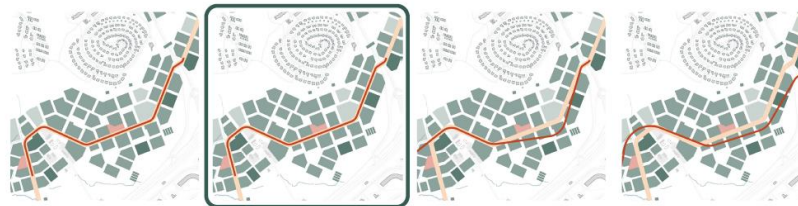
4.3. Borgarlína, Krossamýrartorg-Keldnaholt. Nánari útfærsla.

Borgarlína, hágæða almenningsamgöngur og efling virkra ferðamáta er forsenda þess að þróa sjálfbær borgarhverfi í landi Keldna. Samkvæmt viljayfirlýsingunni frá 2022 er gert ráð fyrir að hverfin í Keldnalandi verði tengd með Borgarlínu við miðborgina og vesturborgina, þegar 100 íbúðir hafa risið á svæðinu. Samhliða skipulagsgerð í Keldnalandi þarf því að hanna og útfæra nánar þann áfanga Borgarlínu sem liggur milli Krossamýrartorgs og Keldnaholts, sbr. flýtingu þess áfanga framkvæmdarinnar skv. uppfærðum samgöngusáttmála frá 21. ágúst sl., sbr. einnig viljayfirlýsingin frá 2022. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir við þennan áfanga Borgarlínu fari fram á árunum 2028-2032. Í tengslum við þá vinnu þarf einnig að huga að legu Borgarlínu í átt að Korputorgi og skoða í samhengi við skipulag Hallsvegar og tengingu hans við Vesturlandsveg, sbr. gildandi aðalskipulag.

Í væntanlegri aðalskipulagstillögu verður gerð nánari grein fyrir útfærslu og hönnunarviðmiðum fyrir þennan áfangs, sbr. fyrirliggjandi tillaga að aðalskipulagi Borgarlínu, rammahluti, fyrsta lota (Hamraborg-Ártún) sem verður auglýst á næstunni.



Mynd 16. Borgarlína, lota 6: Ártúnshöfði – Háholt. Sjötta lota mun liggja frá Krossamýrartorgi um Keldnaland og Blikastaðaland að Háholti í Mosfellsbæ. Heildarlengdin er um 9,2 km. Sjöttu lotu má skipta í tvo hluta, annars vegar frá Krossamýrartorgi (Höfðabakka) að Keldnaholti (Víkurvegi) og hins vegar frá Keldnaholti að Háholti í Mosfellsbæ. Lögð verður áhersla á að klára tenginguna frá Krossamýrartorgi að Keldnaholti í fyrri áfanga. Heimild: *Uppfærsla samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins, 2024*, bls. 38-39.



Mynd 17. Samanburður valkosta um legu Borgarlínu, frá Krossamýrartorgi að Keldnaholti, og frekari útfærsla og hönnun leiðarinnar er forsenda þess að hægt sé að setja skýra ramma um uppbyggingu íbúðarhverfa í landi Keldna. Heimild: FOJAB, 2024

„Borgarlínan verður hryggjarstykki hágæða almenningsamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Með einkennandi stöðvum, vögnum og upplýsingakortum myndast þekkt vörumerki sem verður órjúfanlegur hluti af sérkennum höfuðborgarsvæðisins. Borgarlínan verður drifkrafturinn í þróun höfuðborgarsvæðisins í átt að sjálfbæru kolefnishlutlausu borgarsamfélagi þar sem ungir sem aldnir fá raunhæft val um vistvæna ferðamáta með aðgengilegum almenningsamgöngum, hjóla- og göngustígum. Borgarlínan verður þungamiðjan og umhverfis hana munu byggjast ný og sjálfbær hverfi.“

Borgarlínan 1. lota forsendur og frumdrög, janúar 2020.

Megin forsendur og gildandi áætlanir

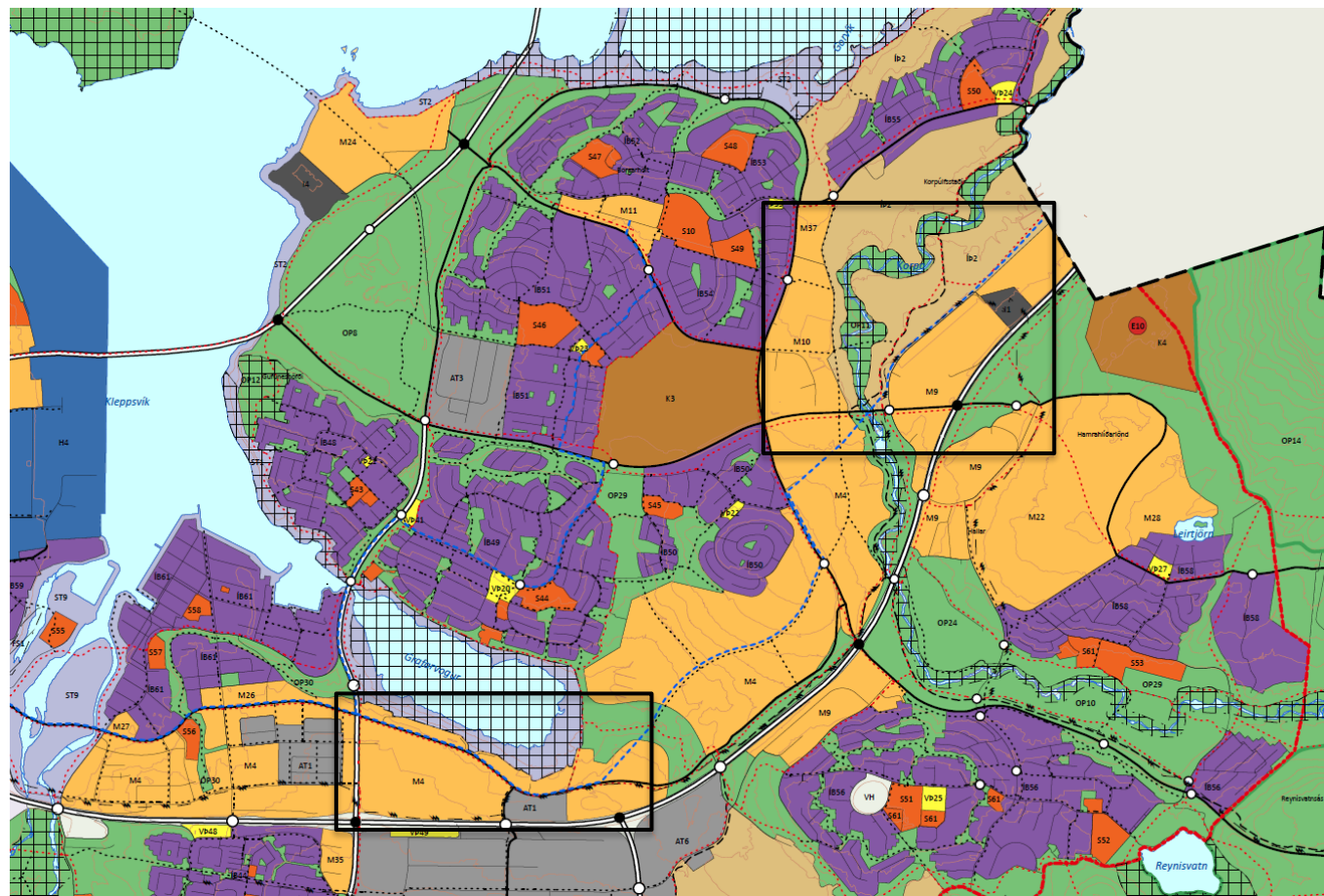
3.7. Áhrifasvæði Borgarlínu og önnur landnotkunarsvæði

Á miðsvæðum M4a og b í Höfðum, sem liggja meðfram væntanlegri Borgarlínu frá Krossamýrartorgi í Ártúnshöfða að landi Keldna gilda eftirfarandi landnotkunarákvæði: „Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum...“ AR2040, bls. 96)

Á miðsvæðum norðan Keldnaholts, sem eru í grennd við áformaða Borgarlínuleið að Háholti í Mosfellsbæ, gilda eftirfarandi ákvæða: „M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir. Einkum gert ráð fyrir rýmifrekri verslun, heilðsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. Íbúðir, hótél og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslun ar skal meta áhrif hennar á matvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi. Á svæði M9d við Korputorg er heimilt að reka gagnaver.“

M10. Fossaleynir-Egilshöll Á svæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi sem tengist íþróttaiðkun, svo og ráðstefnum, sýningum og tónleikum. Einnig má gera ráð fyrir eftirtalinni atvinnustarfsemi: kvikmyndahúsi, gistaðstöðu, skrifstofum og þjónustu, heilsurækt, sjúkrabjálfun, veitingastöðum (þó ekki skemmtistöðum, dansstöðum eða næturklúbbum), veitingastofum og kaffihúsum sem beinlínis eru í tengslum við starfsemi sem tengist íþróttaiðkun á svæðinu, verslunum þó ekki matvöruverslun eða bensínsölu. „

Vestan borgarlínu við Korputorg eru skilgreind íþróttasvæði (ÍP2), vegna golfvallar GR við Korpa og mögulegrar framtíðarstækkunar hans.



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

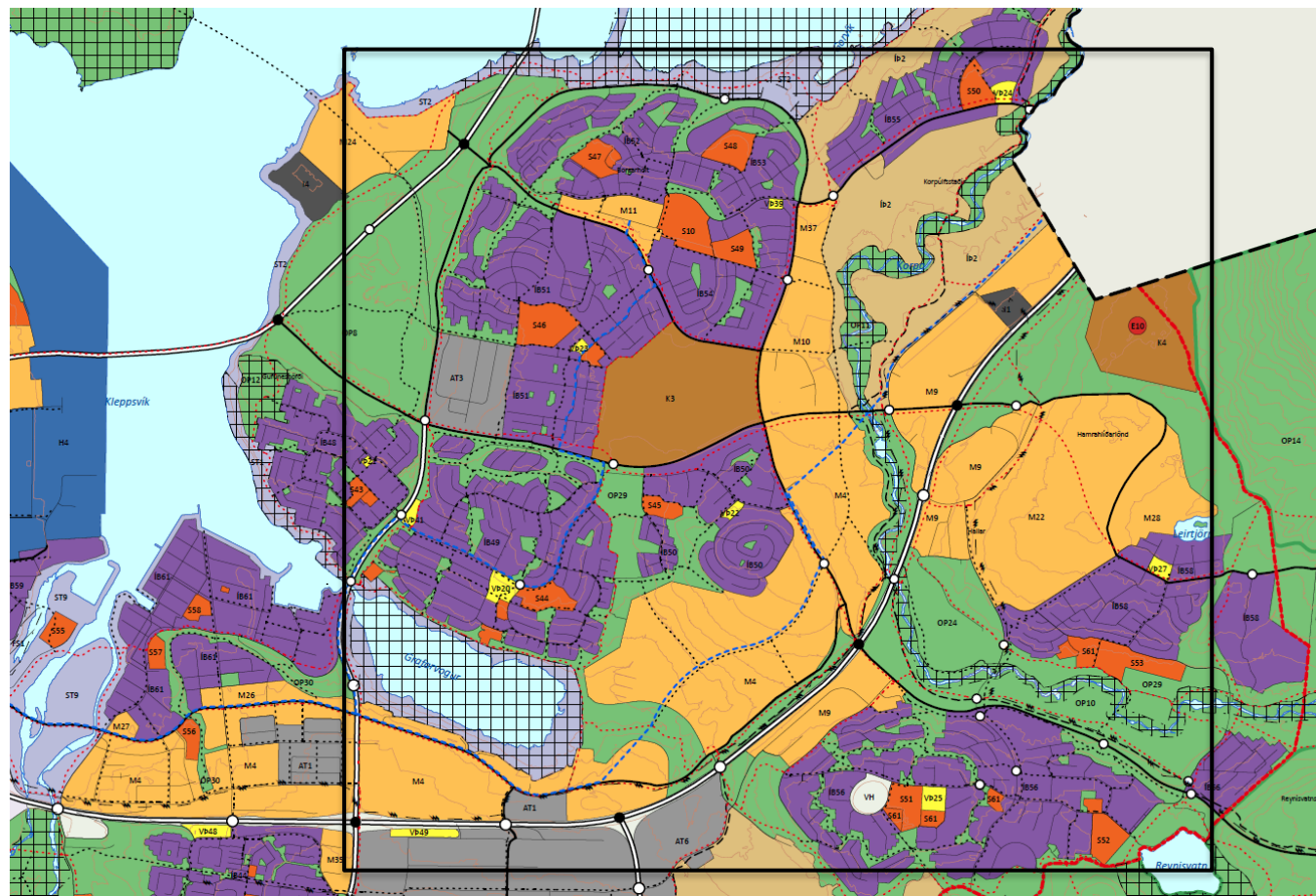
Áhrifasvæði uppbyggingar í Keldum

M22. Hallar.

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal en þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M) á norðurhluta svæðisins. Starfsemi sem að jafnaði á heima á athafna- (AT) eða iðnaðarsvæðum (I) er ekki heimil. Þéttleiki byggðar taki að mestu mið af nærliggjandi byggð. Nánari stefna um landnotkun og nýtingarhlutfall verður mörkuð í sérbreytingu á aðalskipulagi (rammahluti) og deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárdal- Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28.

M28. Leirtjörn

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal. Þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).



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

Úlfarsárdalur-Grafarholt

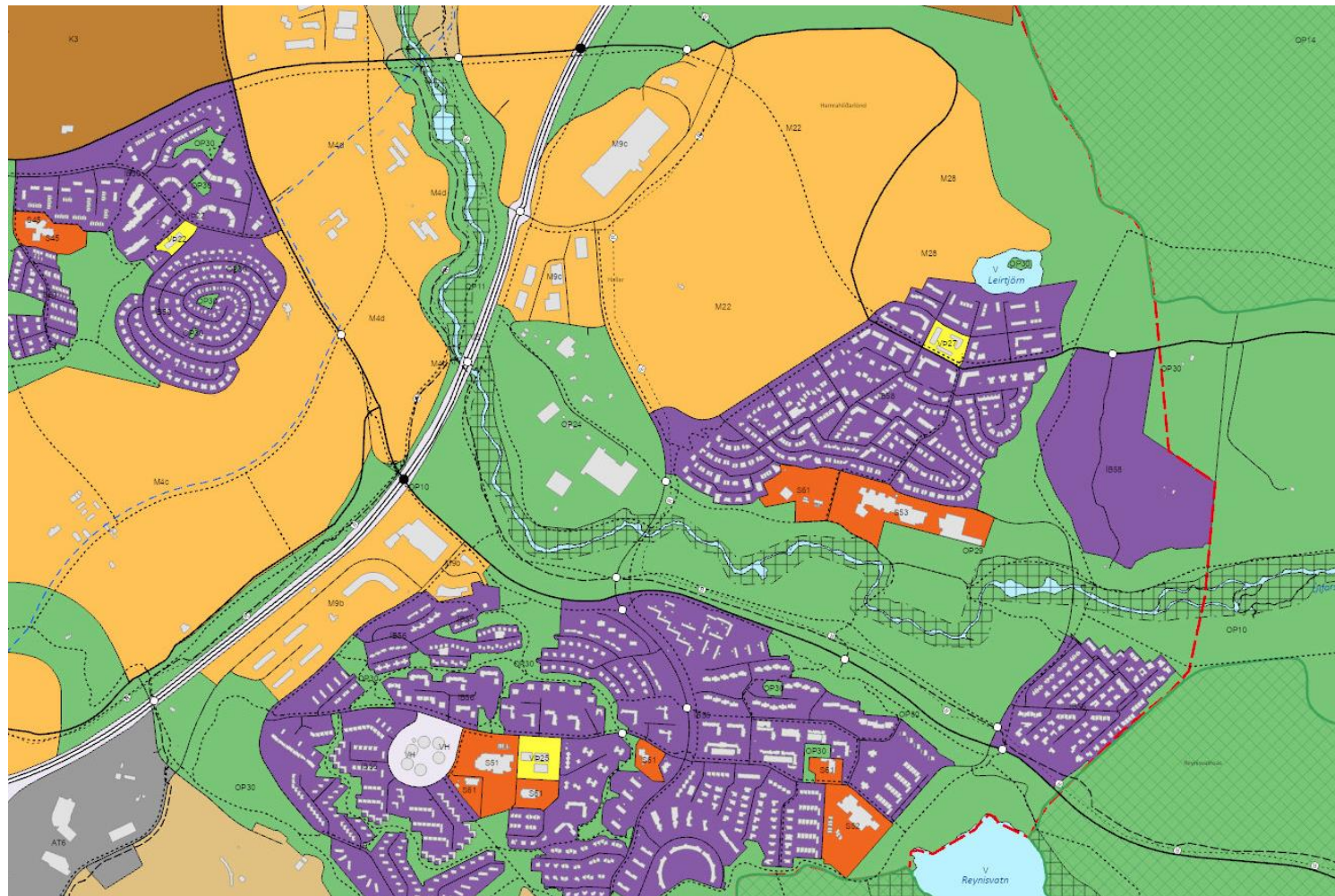
Helstu þróunarsvæði

M22. Hallar.

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal en þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M) á norðurhluta svæðisins. Starfsemi sem að jafnaði á heima á athafna- (AT) eða iðnaðarsvæðum (I) er ekki heimil. Þéttleiki byggðar taki að mestu mið af nærliggjandi byggð. Nánari stefna um landnotkun og nýtingarhlutfall verður mörkuð í sérbreytingu á aðalskipulagi (rammahluti) og deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárdal- Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28.

M28. Leirtjörn

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal. Þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).



Úlfarsárdalur-Grafarholt

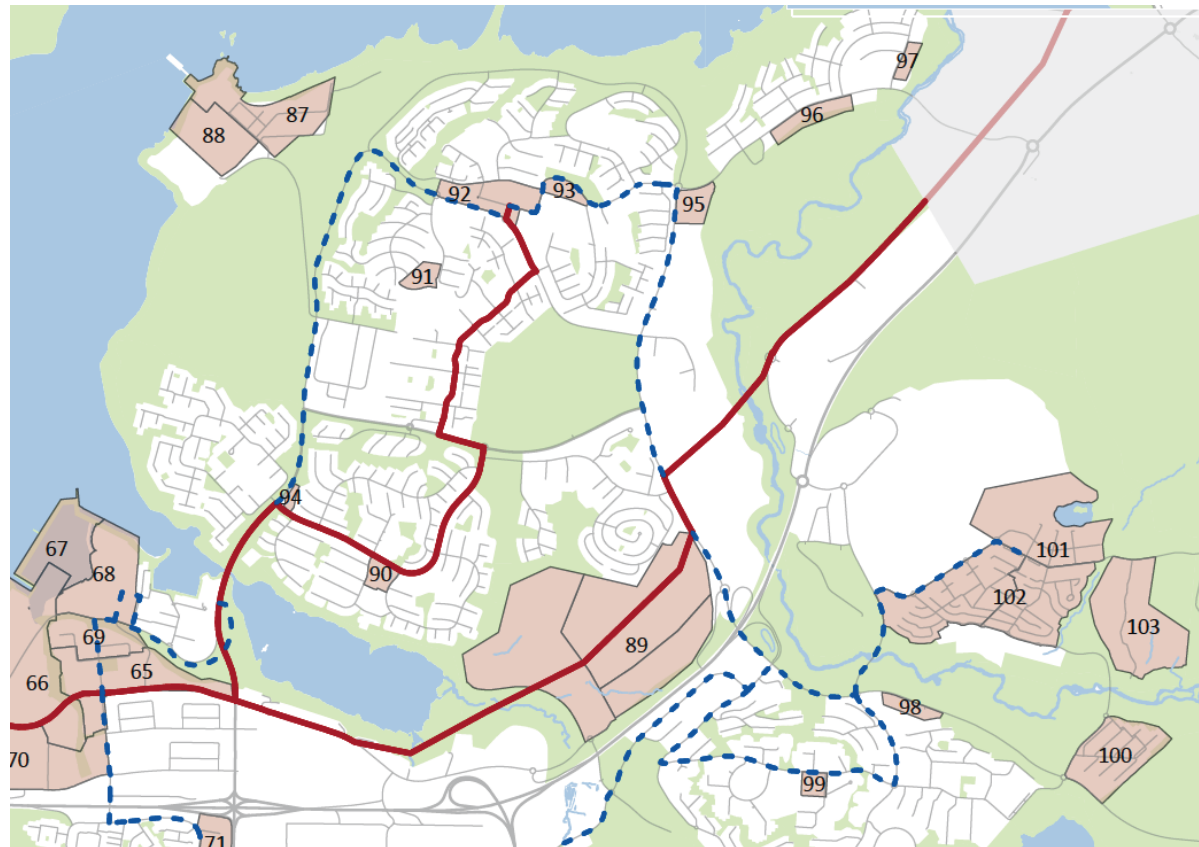
Helstu þróunarsvæði

M22. Hallar.

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal en þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M) á norðurhluta svæðisins. Starfsemi sem að jafnaði á heima á athafna- (AT) eða iðnaðarsvæðum (I) er ekki heimil. Þéttleiki byggðar taki að mestu mið af nærliggjandi byggð. Nánari stefna um landnotkun og nýtingarhlutfall verður mörkuð í sérbreytingu á aðalskipulagi (rammahluti) og deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárdal- Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28.

M28. Leirtjörn

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal. Þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).



Grafarholt-Úlfarsárdalur:

Klausturstigur-Kapellustigur	98	0,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB56
Kristnibraut-Kirkjustétt	99	1,0	< 5	Sjá kafla 3.6	VP25
Reynisvatnsás	100	9,0	1–2	Sjá kafla 3.6	ÍB56
Úlfarsárdalur-Leirtjörn	101	18,5	2–6	Sjá kafla 3.6	ÍB58
Úlfarsárdalur	102	26,0	2–6	Sjá kafla 3.6	ÍB58
Úlfarsárdalur-austurreitir	103	16,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB58

Leirtjörn



Leirtjörn

VISTVÆN NÁLGUN



Núverandi vistkerfi er styrkt og líffræðilegur fjölbreytileiki aukinn



Tækifæri til útivistar og tengingar við nærliggjandi náttúrusvæða



Sveigjanleiki í skipulagi og húsagerð, tækifæri til aðlögunar

Íbúðir eru hagkvæmar, minni stærð dregur úr kolefnisspori



Bilastæðahús auka sveigjanleika, samnýtingu bilastæða og draga úr byggingarkostnaði



Fyrirkomulag byggðar og staðsetning gróðurs brýtur upp vindstreymi og býr til skjólmyndun



Djúpgámar fyrir endurvinnslu og flokkun



Endurnýting jarðefna við landmótun



Deiliahagkerfi innan hverfis, m.a. deilibilar



Vistvænir orkugjafar aðgengilegir



Tækifæri til matjurtaræktunar



Skipulag hvetur til félagslegra samskipta á fjölbreyttan hátt



Fjölbreytt stíganet og vistvæn samgöngur í forgangi



Blágrænar ofanvatnslausnir frá húsbókum að Leirtjörn auka seiglu og auðga umhverfi



Félagsleg blöndun innan hvers reits



Áhersla á vistvæn byggingarefni og sveigjanleika



Dagsbirta hámarkuð með grunnnum kroppum íbúða og fyrirkomulagi byggðar



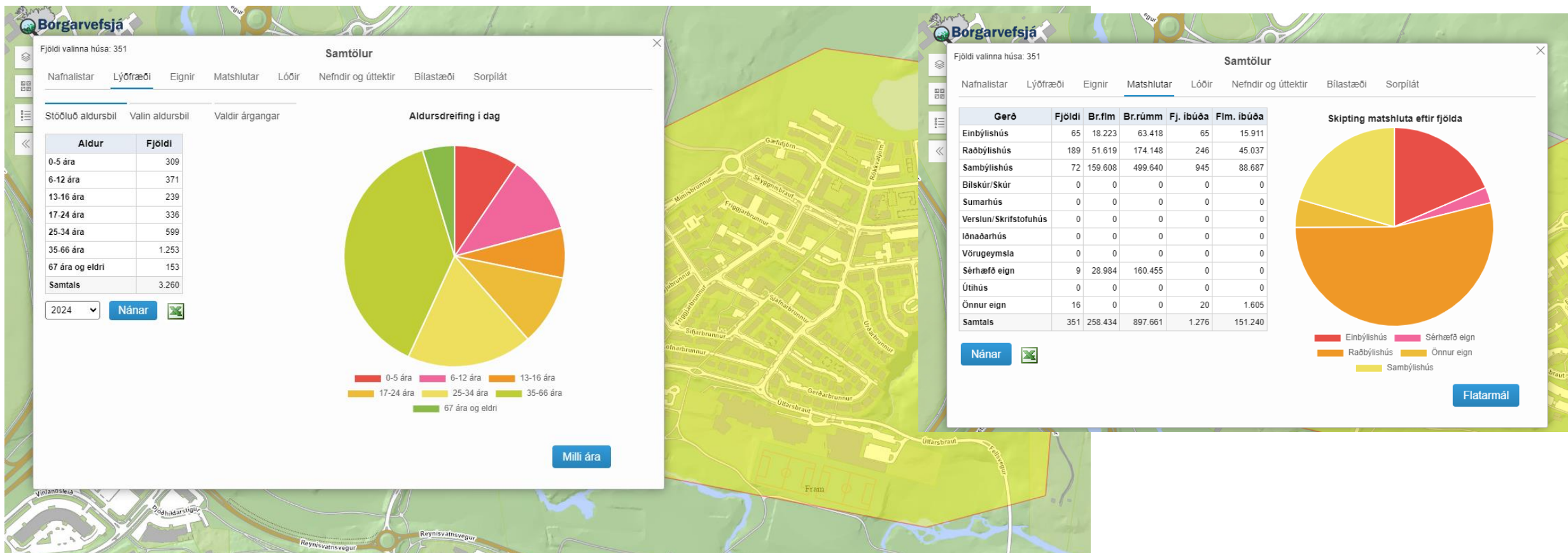
Góðar tengingar við almenningssamgöngur tryggðar



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Úlfarsárdalur-Grafarholt

Fjöldi íbúa og íbúða



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Úlfarsárdalur-Grafarholt

Fjöldi íbúa og íbúða

