

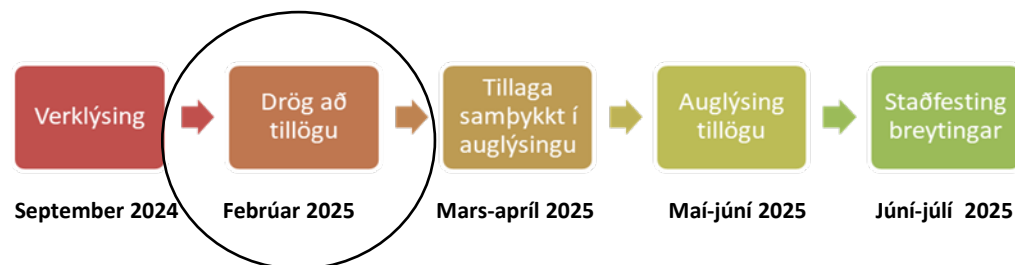
# Íbúðaruppbygging í grónum hverfum – megin markmið

Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi



- Að stuðla að aukinni skilvirkni á húsnæðismarkaði, auðvelda framfylgd Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur
- Að auka framboð smærri uppbyggingarreita á landi borgarinnar, sem hentað geta minni verktökum og hönnunarstofum og óhagnaðardrífnum húsnæðisfélögum
- Að uppbygging styðji við og styrki fyrirliggjandi byggð með því að nýta betur innviði í grónum hverfum s.s. vegakerfi, veitur, grunnskóla, leikskóla og aðra þjónustu
- Að ný uppbygging mótist af því byggðarlandslagi sem er í grenndinni og verði í anda þeirrar byggðar og umhverfis sem er til staðar.
- Að uppbygging auki fjölbreytileika húsagerða og búsetukosta innan hverfa
- Að uppbyggingin leiði til nýrra tækifæra til að efla almenningsrými og verslun og þjónustu á svæðinu.

Áhersla er á uppbyggingarmöguleika á smærri vannýttum svæðum innan hverfanna sem eru í eigu borgarinnar, ekki síst þar sem svigrúm er til fjölgunar nemenda í núverandi grunnskólabyggingum.



## Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi

# Mótun breytingartillögu – fækkun reita og minna umfang



**Verklýsing: 18 svæði**



**Drög að tillögu: 12 svæði**

Viðbrögð við athugasemdum og niðurstöðum í umhverfismati

# Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi

## Umhverfismat (drög) - samantekt

Umhverfispáttur	Samantekt	Mat
<b>a. Byggðapróun, landnotkun og nýting innviða</b>	Breytingar stuðla að betri nýtingu lands og fjárfestinga borgarinnar. Uppbyggingin sem er almennt hófstíllt, í samanburði við hefðbundin þéttningarverkefni vestar í borginni, á 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 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.	Jákvæð
<b>b. Samfélag, húsnæðismál og félagsleg sjálfbærni</b>	Breytingar stuðla að auknu framboði húsnæðis, m.a. á viðráðanlegu verði og aukinni fjölbreytni í húsagerðum og búsetuformum. Það getur styrkt félagslega fjölbreytni og seiglu í hverfinu. Fjölgun nemenda í grunnskólum, sem uppbyggingin leiðir af sér, getur styrkt skólustarf 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 óhagnaðardrífín húsnæðisfélög.	Jákvæð
<b>c. Samgöngur og ferðavenjur</b>	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% . 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 nærþjónustukjarna og samfélagsstofnanir. Hinsvegar er aðeins hluti þeirra innan áhrifasvæðis Borgarlínu og fjarlægðir í fjölbreyttan þjónustu- og atvinnukjarna er allmikil. Áhrifin verði almennt óveruleg en lítilla neikvæð varðandi aukningu bílumferðar.	Óveruleg /neikvæð
<b>d. Náttúrufar, vatnafar og minjar / Opin svæði og útivistarsvæði</b>	Fótspor þéttbýlis og húsbýgginga 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 út frá 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 áhrif. 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. 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 húsbýgginga.	Óveruleg /neikvæð
<b>e. Loftslagsmál</b>	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, leiða til minna kolefnisspor en ný uppbygging utan núverandi þéttbýlis, þ.e. í nýju hverfi sem kallaði á fjárfestingar í nýjum grunninnviðum.	Óveruleg / jákvæð
<b>d. Heilsa og öryggi</b>	Áhrif á umrædda umhverfisþætti 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.	Í vinnslu, háð útfærslu deiliskipulags



# Breytingartillögur – stækkun íbúðarbyggðar í Grafarvogi



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.\*

Ráðgert er að á þessum svæðum geti risið um 158 íbúðir og yrði meðalþéttleiki um 24,7 íbúðir/ha.

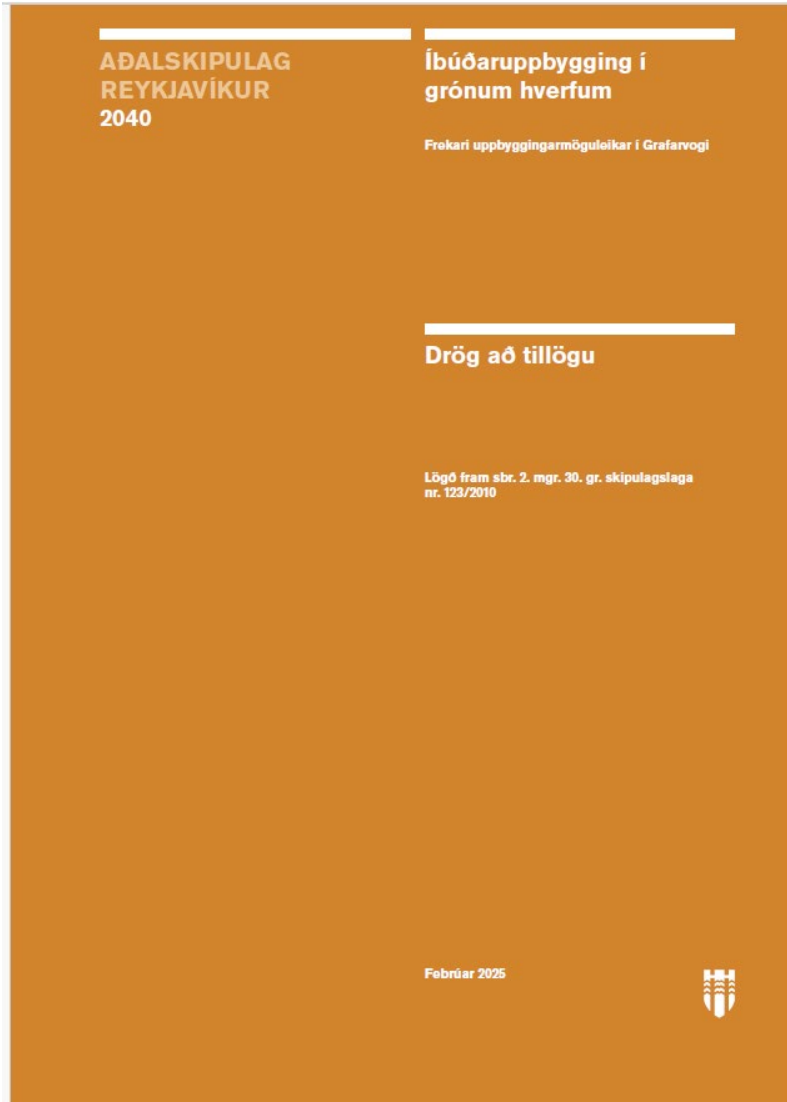
Íbúðum í Grafarvogi gæti fjölgað um 2,4 % - eða um 5,5 % ef tekin eru með öll svæðin sem eru til skoðunar, líka þau sem þegar eru í samræmi við aðalskipulag

\* 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



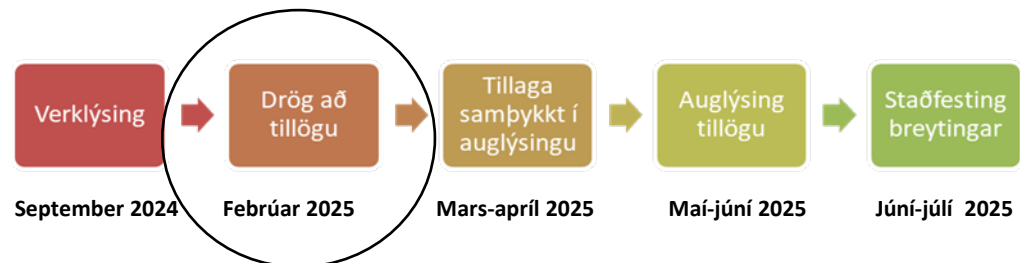
# Íbúðaruppbygging í grónum hverfum – megin markmið

Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi



Samþykkt að kynna drög að tillögu , sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Drögin verða kynnt í skipulagsgáttinni, send umsagnar- og hagaðilum og kynnt á opnu húsi eða á sambærilegan hátt.





## Grafavogur

### Útskýringar

- Ný hús
- Hús tekin út
- Hús
- X Lóðir teknar út

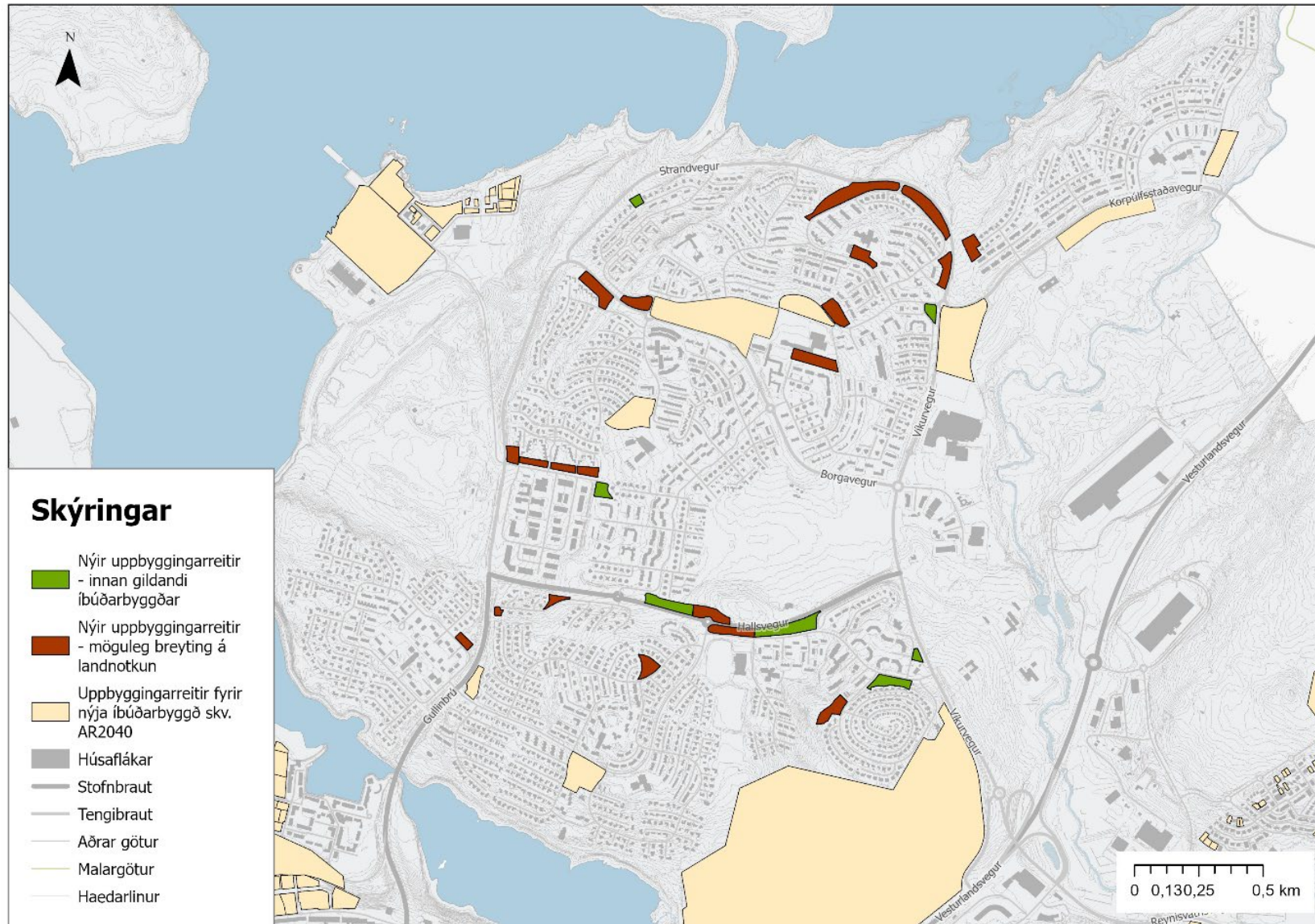
### Lóðir

Þær lóðir sem eru ritaðar með bláum texta kalla á aðalskipulagsbreytingar. Aðrar 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 & Rimafliöt.**  
- Fjöldi íbúða: 14. Fjöldi hæða: 1-2. Húsagerð: Einbýli, Raðhús
- 09 Gyfafiöt.**  
- 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

# Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi og öðrum borgarhlutum

## Viðmið við val svæða og greiningu þeirra



- 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
- Reitir 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 fyrirleggjandi 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



# Greining möguleika og lykil spurningar í umhverfismati



Stuðla breytingar að sjálfbærri, vistvænni og hagkvæmri byggðapróun og landnýtingu?

Skapa breytingar ný og fjölbreyttari tækifæri til þróunar byggðar?

Leiða breytingar til betri nýtingar núverandi innviða?

Hvernig samræmast breytingar landnotkun á aðliggjandi lóðum?

Leiða breytingar til aukins byggingarmagns með tilheyrandi umhverfisáhrifum?

Stuðla breytingar að betri nýtingu eða álagi á grunnskóla og leikskóla?

Leiða breytingar til íbúafjölgunar og félagslegrar blöndunar innan hverfa?

Leiða breytingar til fjölbreyttara húsnæðisframboðs innan hverfisins og húsnæðis á viðráðanlegu verði?

Styrkja breytingar samfélagslega seiglu innan hverfisins?

Leiða breytingar til þess að umferð eykst inni í hverfum?

Hafa breytingar áhrif á vistgerðir sem eru mikilvægar upp á líffræðilegan fjölbreytileika?

Hafa breytingar í för með sér röskun á mikilvægum útivistarsvæðum eða almenningsrýmum innan byggðar s.s. leiksvæðum?

Hafa breytingar áhrif á hljóðvist, loftgæði, skuggavarp eða útsýni fyrirbyggðar og komandi byggðar?





# Íbúðaruppbygging í grónum hverfum

Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi og öðrum borgarhlutum

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

