

Íbúðaruppbygging í grónum hverfum

Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi og öðrum borgarhlutum



Megin markmið og áherslur:

- Að stuðla að aukinni skilvirkni á húsnæðismarkaði, auðvelda framfylgd Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur til næstu 10 ára og mæta brýnni húsnæðisþörf til næstu 2ja ára með skjótari hætti.
- Að auka framboð smærri uppbyggingarreita á landi borgarinnar, sem hentað geta minni verktökum og hönnunarstofum og óhagnaðardrifnum húsnæðisfélögum
- Að uppbygging styðji við og styrki fyrirbyggjandi 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.
- Að skýra og skerpa á mörkum íbúðarbyggðar, útivistarsvæða, verndarsvæða og annarra landnotkunarsvæða.

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 og öðrum borgarhlutum

Tilefni breytinga. Húsnæðisátak 2024-2026



Ákveðið að setja greiningu í Grafarvogi í forgang, sbr. greiningar sem gerðar hafa verið í öðrum borgarhlutum í tengslum við hverfisskipulag.

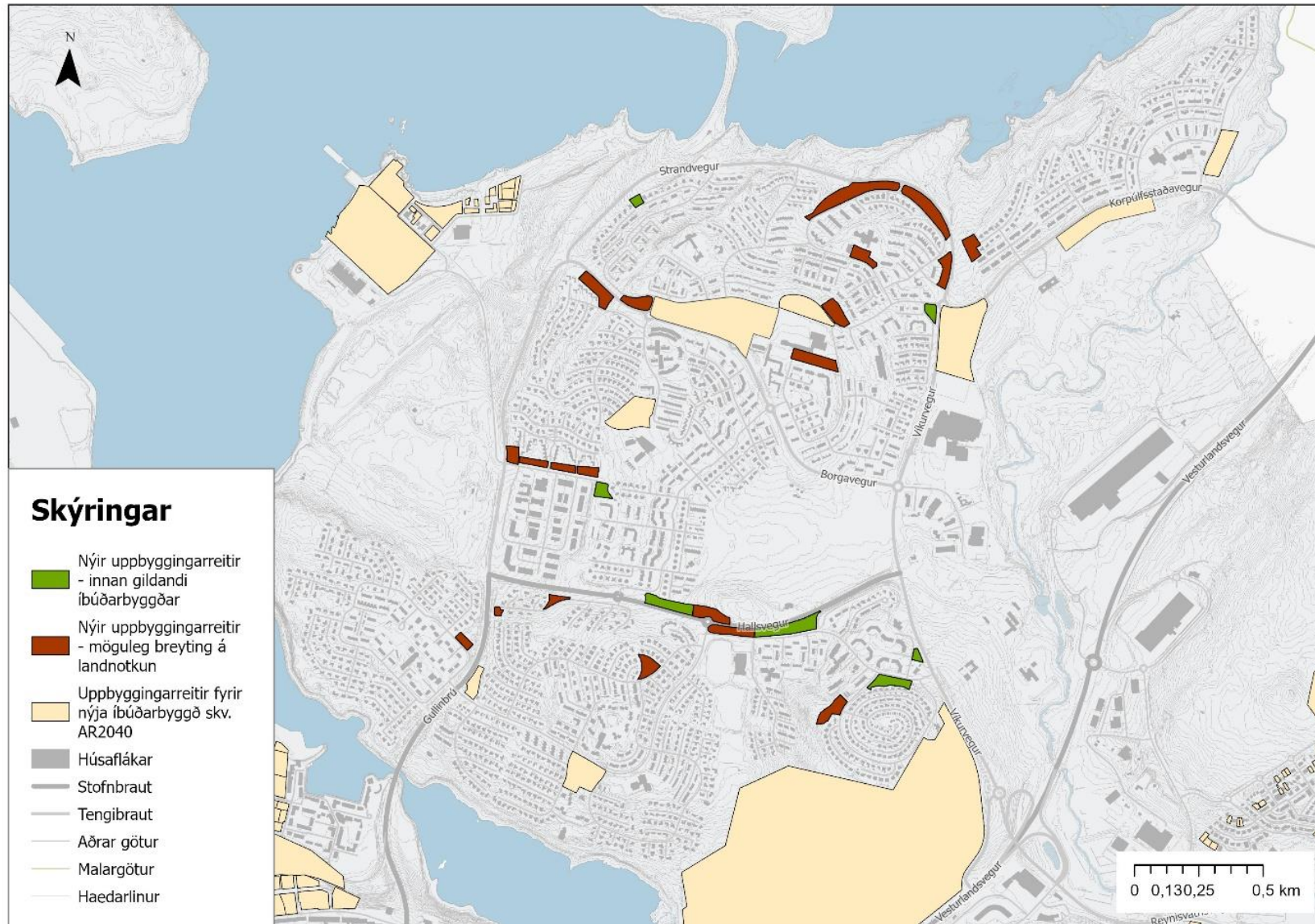
Mögulegir nýir byggingareitir íbúðarhúsnæðis innan gróinna hverfa eru í sumum tilvikum þegar innan skilgreindrar íbúðarbyggðar í aðalskipulagi, sbr. framsetning AR2040.

Í mörgum öðrum tilvikum eru tækifæri til nýrrar uppbyggingar að finna á helgunarsvæðum umferðargatna, vannýttum jöðrum annarra landnotkunar svæða og á svæðum sem skilgreind eru í dag opin svæði og græn án þess þó að þau gegni ákveðnu hlutverki sem útivistar- eða verndarsvæði.



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 fyrirbyggjandi og komandi byggðar?



Íbúðaruppbygging í grónum hverfum

Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi og öðrum borgarhlutum

Verklýsing fer í formlega kynningu á skipulagsgatt.is, væntanlega með athugasemdafresti til 30. september

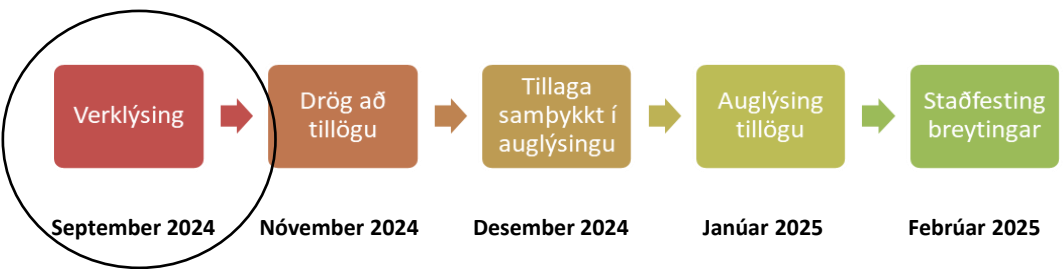
Opið hús um mögulega uppbyggingu á völdum reitum, áformað 19. september.

Í framhaldi þess verður farið í frekari greiningar og mat og þeir reitir valdir sem fara í frekari vinnslu.

Gert er ráð fyrir að drög mögulegra aðalskipulagsbreytinga er varða Grafarvoginn komi til kynningar seint í október eða nóvember og haldin verði opin íbúafundur um þær og valdar deiliskipulagstillögur

Í kjölfar þess verða tillögur samþykktar í lögformlega auglýsingu, væntanlega fyrir áramót.

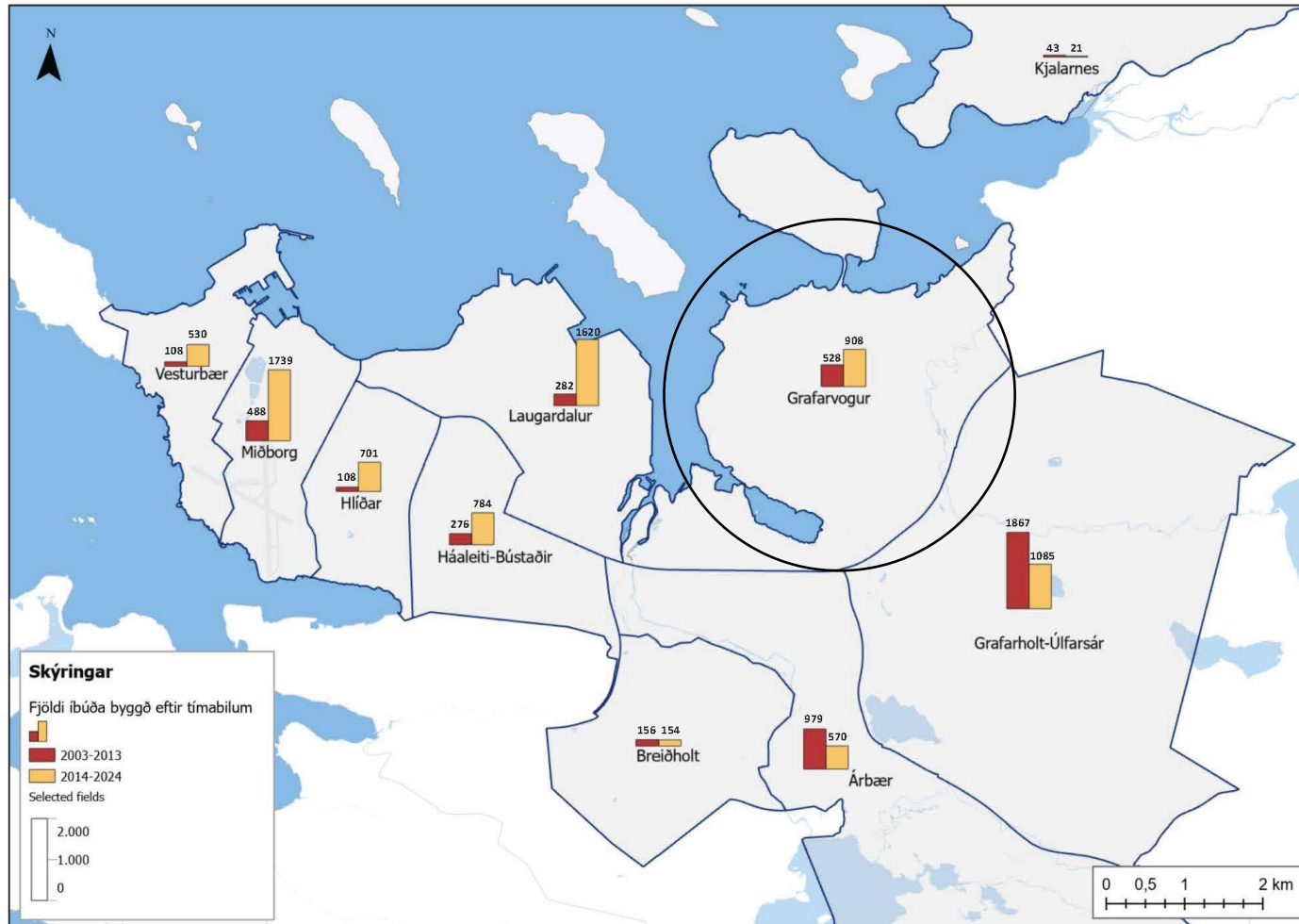
Umsagnaraðilar	Hagaðilar og félagsamtök
Íbúaráð viðkomandi hverfa Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins Kópavogsbær Garðabær Hafnarfjarðarkaupstaður Seltjarnarneskaupstaður Mosfellsbær Kjósarhreppur Aðliggjandi sveitarfélög Skipulagsstofnun Umhverfisstofnun Náttúrufræðistofnun Íslands Heilbrigðiseftirlit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



Verklýsing lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.



Uppbygging innan hverfa 2003-2024



Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlana og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur (AR2040). Í áætlunum hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Leiðarljós í húsnæðisuppbyggingu síðustu ára hefur verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í aðalskipulagi, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa rísi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega.

Mögulegir nýir uppbyggingareitir íbúðarhúsnæðis innan gróinna hverfa eru í sumum tilvikum þegar innan skilgreindrar íbúðarbyggðar í aðalskipulagi, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum AR2040. Í mörgum öðrum tilvikum eru tækifæri til nýrrar uppbyggingar að finna á helgunarsvæðum umferðargatna, vannýttum jöðrum annarra landnotkunar svæða og á svæðum sem skilgreind eru í dag opin svæði og græn án þess þó að þau gegni ákveðnu hlutverki sem útivistar- eða verndarsvæði.

Mótun breytingartillagna mun byggjast á greiningum á slíkum tækifærum innan hverfanna, sbr. einnig fyrri úttektir sem hafa verið gerðar í tengslum við hverfisskipulag. Væntanlegar tillögur munu þannig snúa fyrst og fremst að því að skýra og skerpa á mörk íbúðarbyggðar og annarra landnotkunar svæða, til að tryggja framgang smærri uppbyggingarverkefna innan núverandi íbúðarhverfa á þegar byggingarhæfum svæðum í eigu borgarinnar.



Staða í grunnskólum Reykjavíkur



Nýting í grunnskólum Reykjavíkur er stöðugum breytingum háð og mótast af mörgum utanaðkomandi þáttum, þ.e. ekki einvörðungu fjölda nemenda á grunnskólaaldri með lögheimili í viðkomandi skólahverfa. Meðal þess sem hefur áhrif á nýtingu skólabygginga eru viðhaldsverkefni, s.s. vegna myglu, sem geta kallað á að vannýttir skólar í einstökum hverfum eru nýttir til að mæta tímabundinni húsnæðisvandræðum í öðru skólahverfi. Myndin að ofan gefur þó til kynna að helst séu tækifæri til að fjölga nemendum í skólahverfum í Grafarvogi

