

Hallar og nágrenni



Meðfylgjandi verklýsing aðalskipulagsbreytingar er fyrsta skrefið í kynningar- og samráðsferli um breytt skipulag í landi Halla og nágrennis, en áformað er að því ferli ljúki á fyrri hluta árs 2026.

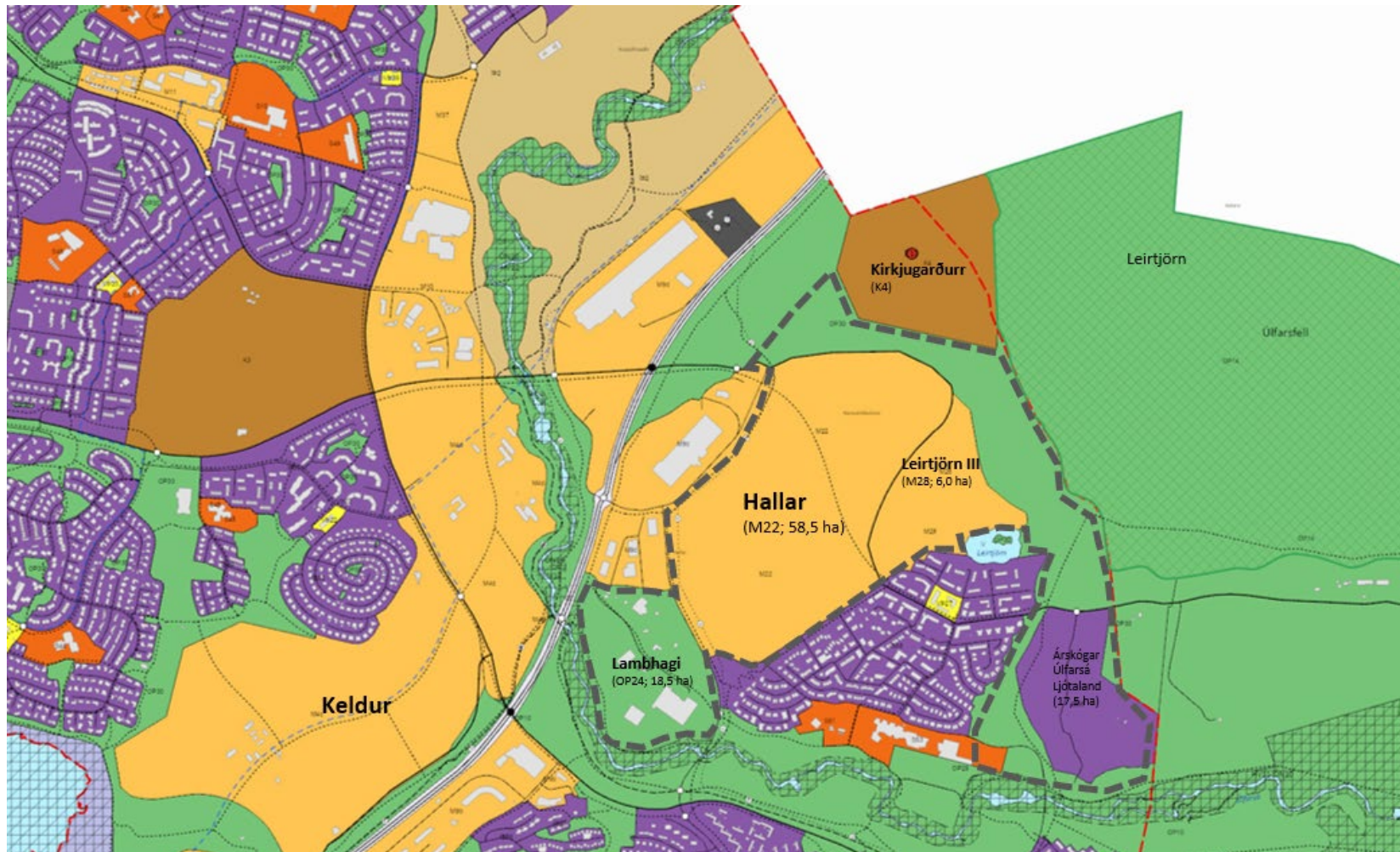
Breytingar verða útfærðar í samræmi við heimild skipulagslaga um rammahluta, þar sem sett verða ákveðnar kröfur og ákvæði um gæði og yfirbragð byggðar, hæðir húsa, skilgreiningu almenningssrýma, bíla- og hjólastæðareglur, vistvæna hönnun og félagslega sjálfbærni og hagkvæma áfangaskiptingu uppbyggingar. Gert er ráð fyrir að unnin verði frumdrög að rammaskipulagi á fyrri stigum vinnunnar, sem verði grundvöllur aðalskipulagsbreytinga.*

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).

*Drög að rammaskipulagi munu einnig verða grundvöllur að mögulegu samstarfi borgaryfirvalda við innviðafélag um þróun hluta svæðisins, en undanfari þess yrðu væntanlega samkeppnisviðræður sbr. 37. gr. laga nr. 120/2016, sem gætu farið fram samhliða því sem endanlegar breytingartillögur eru mótaðar.



Afmörkun skipulagssvæðis og nærliggjandi áhrifasvæði



Hallar (M22), 58,5 ha. Svæði sem nú er skilgreint sem blandað atvinnusvæði en þó með heimildum um takmarkaða íbúðarbyggð.

Leirtjörn III (M28), 6,0 ha. Norðurhluti svæðis M28, sem ekki hefur enn verið tekið til deiliskipulagningar.

Einnig verður horft til mögulegra breytinga á eftirfarandi svæðum:

- a) Lambhagi (OP24), 18,5 ha*
- b) Íbúðarbyggðar í landi Árskóga, Ljótalands og landi borgarinnar (ÍB58), austan núverandi hverfis, 18,0 ha.*
- c) Önnur möguleg svæði (OP30 ofl), 24,0 ha.

Ennfremur kemur til skoðunar að gera minniháttar breytingar á landnotkun og stígakerfi á öðrum svæðum innan borgarhlutans, sbr. einnig áform um samráð við gerð tillagna.

* Forsenda mögulegra breytinga á skipulagi, varðandi þróun blandaðrar byggðar, eru uppbyggingarsamningar, sbr. samningsmarkmið borgarráðs.

Afhverju uppbygging nýrra íbúðarhverfa í Úlfarsárdal?



- Nýr búsetuvalkostur í borginni
- Miðlæg lega svæðis á höfuðborgarsvæðinu
- Kallað eftir íbúðarbyggð, sbr. athugasemdir við AR2040 árið 2021
- Ákveðnir samfélagslegir innviðir og grunninnviðir til staðar
- Fjölgun íbúða skapar styrkari stoðir fyrir uppbyggingu verslunar og þjónustu í borgarhlutanum
- Auðvelt byggingarland
- Nýjar leiðir við þróun og uppbyggingu sem stuðli að stöðugri og heilbrigðari húsnæðismarkaði

Svæðið sett á dagskrá í *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034* (maí 2025), sbr. samstarfsyfirlýsing mars 2025

Hverskonar byggð?



- Allt að 4.000 íbúðir á svæðum innan vaxtarmarka*
- Nýtt hverfi sem getur orðið einskonar valkostur við uppbyggingu í landi Keldna og Ártúnshöfða
- Gæta þarf þess þó að nýta land vel og skapa grundvöll að sjálfbæru og lífvænlegu hverfi.
- Mikilvægt að skapa fjölbreytt framboð húsagerða fyrir alla tekju- og félagshópa
- Hverfið þarf að vera vel tengt við hágæða almenningssamgöngur
- Ný umferðartenging svæðis við Vesturlandsveg, sbr. gildandi aðalskipulag, þarf að setja á dagskrá, samhliða því sem hugað er að mögulegum endurbótum á núverandi tengingum

*Tekið mið af meðalþéttleika í núverandi hverfum. Megin forsendur mótaðar í drögum að rammaskipulagi, m.a. mögulegur fjöldi íbúða og fjöldi skólahverfa



Hallar og nágrenni

Þéttleiki byggðar á lykil uppbyggingarsvæðum



Ártúnshöfði:

81 íbúðir/ha (brúttó)

95 íbúðir/ha (nettó)*

Keldur og nágrenni:

40 íbúðir/ha (brúttó)

84 íbúðir/ha (nettó)*

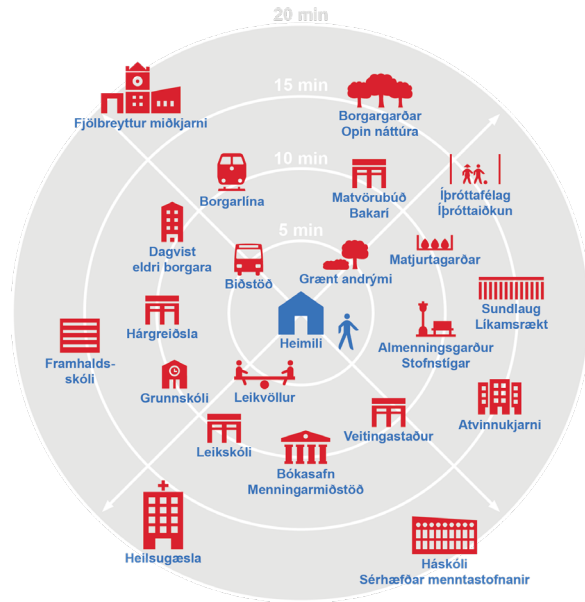
Hallar og nágrenni:

32 íbúðir/ha (brúttó)

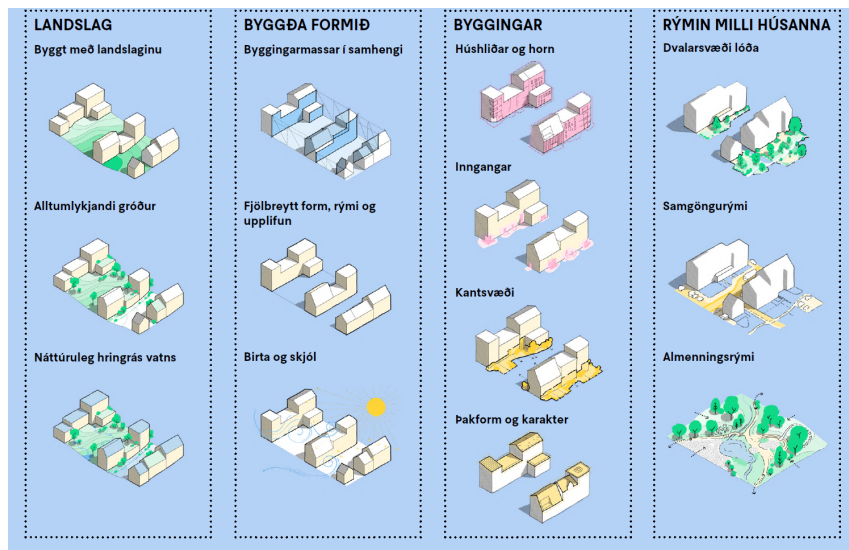
39 íbúðir/ha (nettó)*

*Svæðisnýting án aðliggjandi útivistarsvæða
(athuga ekki lóðanýting)

Gæði byggðar og hönnun borgarhverfa



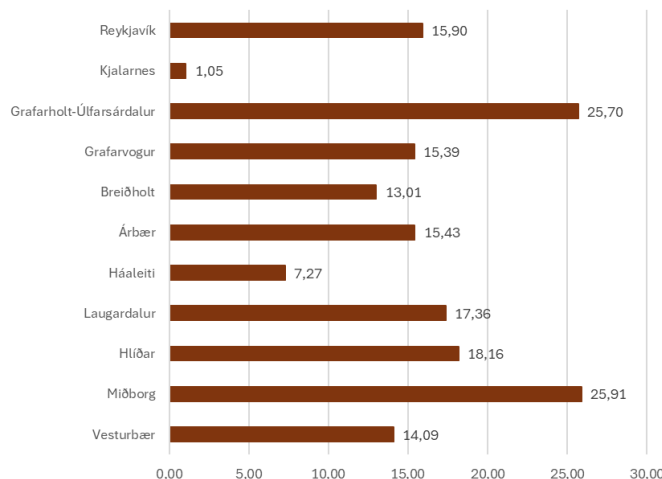
- Skólahverfið verði áfram grunnforsenda
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags
- Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga og gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi.
- Innan íbúðarbyggðar verði ákveðnir kjarnar festir í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna.
- Leitast verði við að tryggja náið samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; m.a. að byggingin og inngangar hennar séu í nánnum tengslum við virk almenningsrými



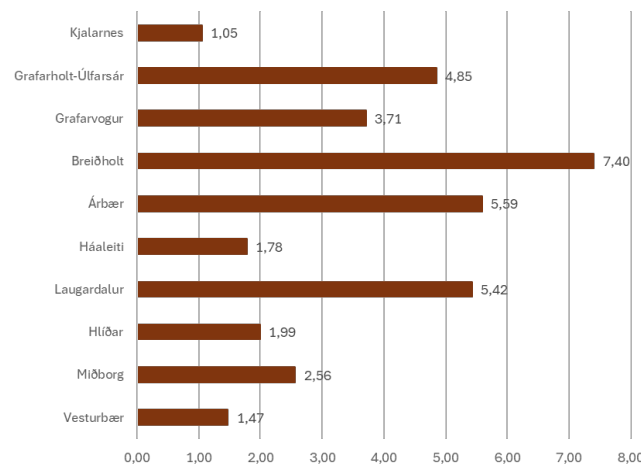
Félagsleg blöndun, fjölbreytt íbúðarhverfi

- Félagsleg blöndun og fjölbreytni skal ávallt vera leiðarljós í nýrri uppbyggingu og sérstaklega þar sem verið er að þróa ný skólahverfi og borgarhluta.
- Við fjölgun íbúða í grónum hverfum sem og á nýjum svæðum í útjaðri þarf jafnframt að gæta að því hvernig framboði félagslegs og almennt óhagnaðardrífins húsnæðis er háttað á hverjum tíma í viðkomandi hverfi eða borgarhluta.
- Við mat á fjölgun íbúða í grónum hverfum þarf auk þess að líta til eftirfarandi atriða:
 - meðalstærð íbúða í viðkomandi hverfi eða borgarhluta
 - breidd í gerð húsnæðis, m.a. hlutfall smærri íbúða (s.s risíbúða, íbúða á jarðhæðum/kjallara) og íbúðarherbergja
 - almennrar félagslegrar stöðu hverfis, s.s. meðaltekjur og eiginfjárstöðu, menntunarstigs og hlutfalls innflytjenda.

Hlutfall íbúða (%) sem byggðar eru á félagslegum grunni eftir borgarhlutum í Reykjavík 2025

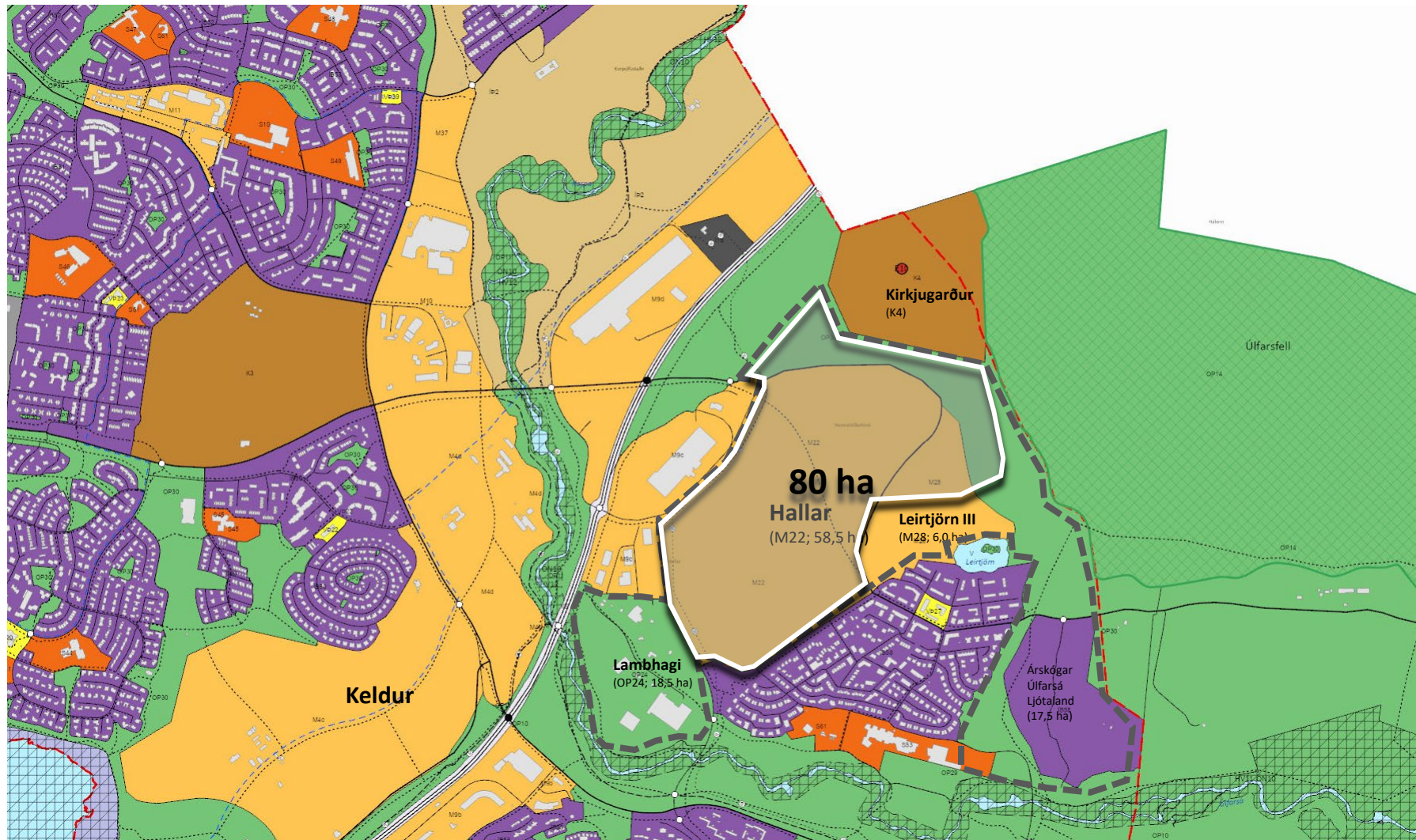


Hlutfall almennra íbúða Félagsbústaða (%) eftir borgarhlutum í Reykjavík 2025



„Að skapa sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hvers konar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu. Lögð verði sérstök áhersla á uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og leiguhúsnæðis á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.

Mótun rammaskipulags og hugmyndaleit



- Lega og útfærsla tengibrautar um svæðið og tenging við framtíðargatnamót á Vesturlandsvegi og Hallsvegi til vesturs, sbr. gildandi aðalskipulag. Lega og útfærsla tengibrautar m.t.t. afmörkunar skólahverfis og skiptingu svæðis í íbúðarbyggð og atvinnusvæði.
- Stærð og afmörkun skólahverfis (eða hverfa). Mikilvægt er að mynda skólahverfi sem ekki er klofið af umferðarpungri götu. Skoða þarf skipulag skólahverfa í samhengi við breytta landnotkun á aðliggjandi svæðum (Lambhagi og Árskógar/Ljótaland) og mögulega framtíðar uppbyggingu í innanverðum Úlfarsárdal.
- Megin skiptingu svæðis í íbúðarbyggð og atvinnusvæði
- Möguleg lega helstu gatna, leiða almenningssamgangna og stíga og auk umræddrar tengibrautar
- Megin viðmið um þéttleika, hæðir húsa, húsagerðir, fjölda íbúða og byggingarmagn
- Sýn á húsagerðir og félagslega blöndun
- Sýn á gæði byggðar og borgarhönnun
- Grænir ásar og samspil byggðar og opinna grænna svæða (afmörkun byggingarsvæða og opinna svæða)
- Frummat á byggingarhæfi svæðis

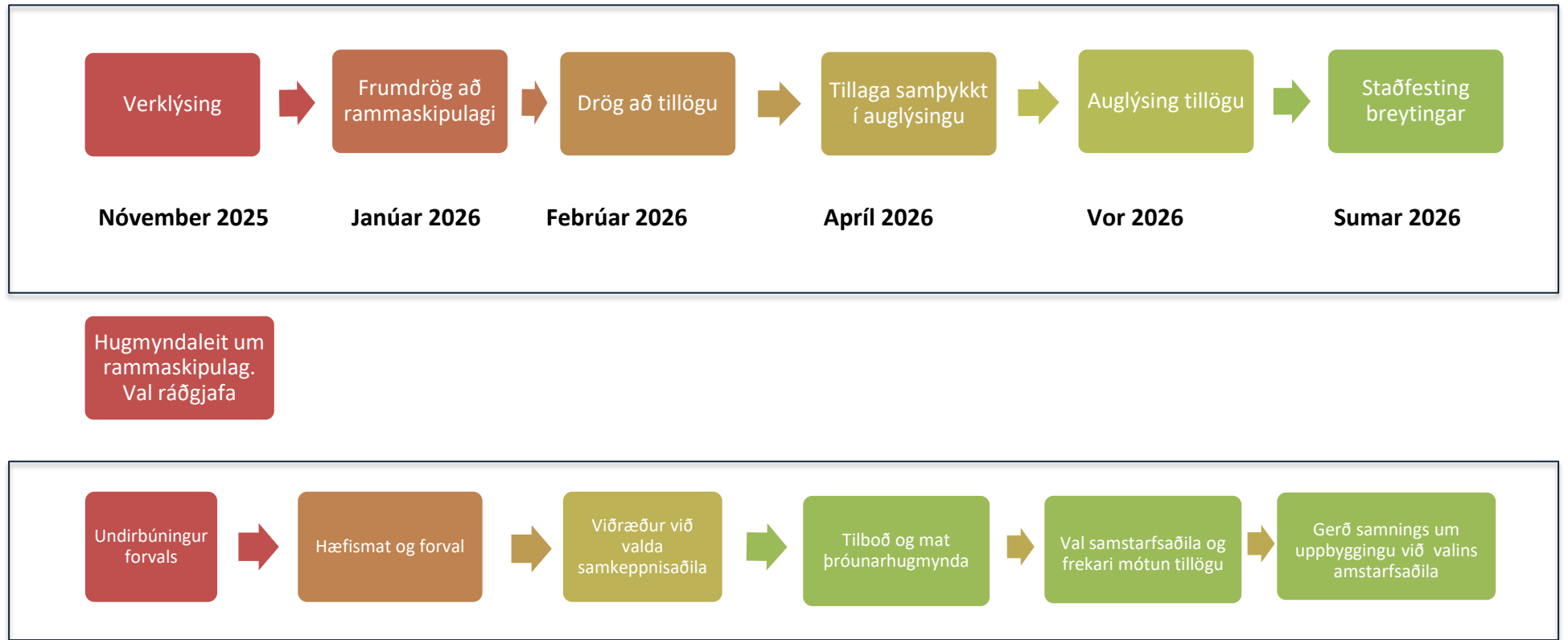
Drög að rammaskipulagi munu einkum snúa að 80 ha svæði í Höllum og nágrenni



Aðalskipulagsbreyting og mögulegt samstarf við innviðafélag, samkeppnisviðræður

Aðalskipulagsbreyting

„Hafinn verði undirbúningur að mögulegu samstarfi við innviðafélag um þróun og uppbyggingu nýs íbúðarhverfis í Höllum. Val á samstarfsaðilum fari fram skv. 37. gr. laga nr. 120/2016 um samkeppnisviðræður. Valinn samstarfsaðili taki þátt í þróun nýs íbúðarhverfis samkvæmt settum markmiðum og skilyrðum borgaryfirvalda, byggji tiltekna grunninnviði og samfélagslegar stofnanir, gegn sölu á tilteknu magni byggingarréttar í opnu og gagnsæu ferli til byggingaraðila á almennum markaði. Undirbúningur fari fram samhliða gerð aðalskipulagsbreytingar og frumdraga rammaskipulags“



Samkeppnisviðræður, sbr. 37 gr. laga um opinber innkaup, nr. 120/2016

Mótun valkosta og lykil spurningar í umhverfismati

Í umhverfismatinu og við mótun valkosta þarf að leggja áherslu á bæði staðbundin áhrif á nærliggjandi byggð og náttúru og áhrif í hinu stóra samhengi um sjálfbæra byggðapróun, sbr. markmið AR2040.



- Umfang byggingarsvæða (fótspor þéttbýlis) í samanburði við opin græn svæði
- Mismunandi útfærslur samgöngukerfa, lega tengibrautar að Vesturlandsvegi, valkostir um hágæða almenningssamgöngur og bílastæðakröfur
- Umfang, fjöldi og gerð íbúða og fjöldi skólahverfa innan vaxtarmarka
- Þéttleiki og yfirbragð byggðar, m.a. um hæðir húsa og húsagerðir
- Umfang og byggingarmagn atvinnuhúsnæðis
- Skipulag grænna svæða og tengingar milli opinna svæða við Úlfarsá og Græna trefilsins í Úlfarsfelli
- Möguleg íbúðarbyggð í innanverðum Úlfarsárdal

Lykil spurningar:

- Mun uppbyggingin styðja við megin markmið um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun?
- Leiðir uppbygging til fjölbreyttara framboðs húsagerða og búsetukosta, sem mætir þörfum allra félagsþópa?
- Mun uppbygging auka umferðarálag í núverandi gatnakerfi?
- Fjölgar atvinnutækifærum í austurborginni og skapast meira jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa?
- Hefur uppbyggingin áhrif á ferðavenjur?
- Hver eru áhrif uppbyggingar á lýðheilsu, almennt og í nærliggjandi hverfum (hljóðvist, loftgæði, birtuskilyrði)?
- Hefur uppbygging áhrif á öryggi vegfaranda?
- Hefur uppbygging áhrif á náttúrusvæði, svæði sem njóta verndar og skipulögð útivistarsvæði?
- Mun uppbygging styrkja það hverfissamfélag sem er í næsta nágrenni?
- Mun uppbyggingin hafa jákvæð áhrif á rekstur borgarinnar til lengri tíma?
- Byggingarhæfi svæðis s.s. vegna sprungna, dýpis niður á fast og mögulegrar mengunar



Hallar og nágrenni



Verklýsing lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög nr. 111/2021 um umhverfismat áætlana. Samþykkt að kynna sbr. viðkomandi lagagreinar.

Vísað til borgarráðs

