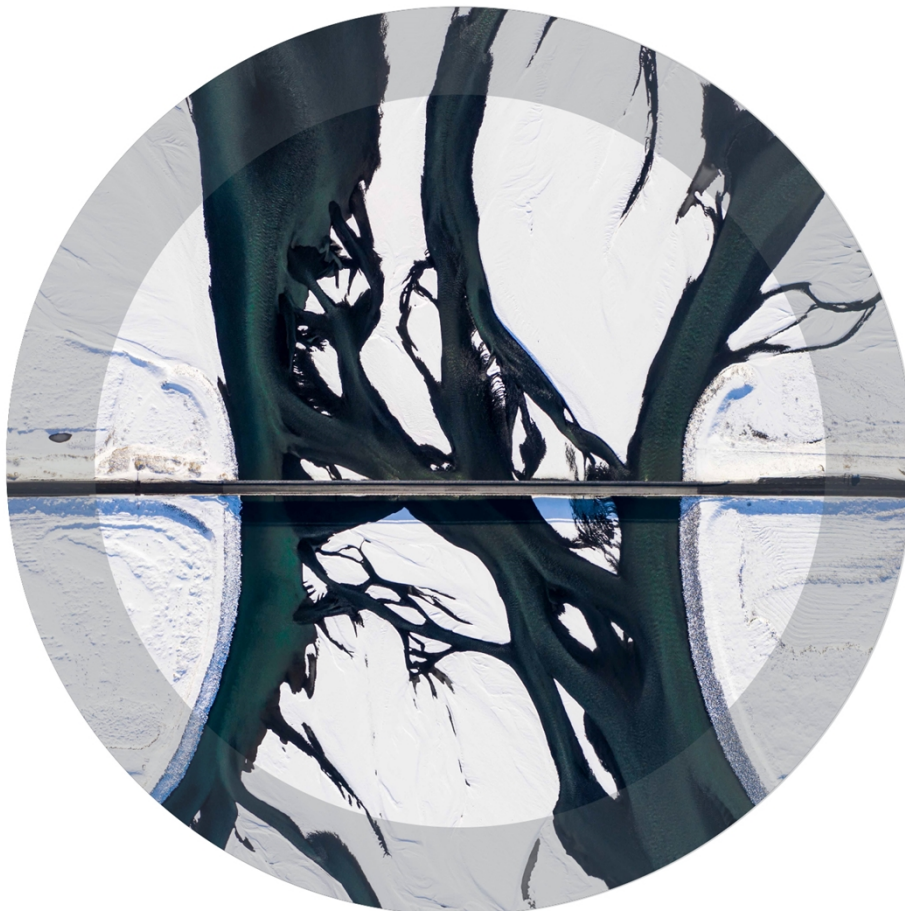




KLEPPSGARÐAR – M36

Skipulagslýsing

**Vegna húsnæðis fyrir viðbragðsaðila
Ágúst 2022**

22319

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_32/Project1883/Documents/Skipulagstillögur/Lýsing.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	2022-08-12	SBO	HTT	SBO

Unnið af:

Sverri Bollasyni
VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:

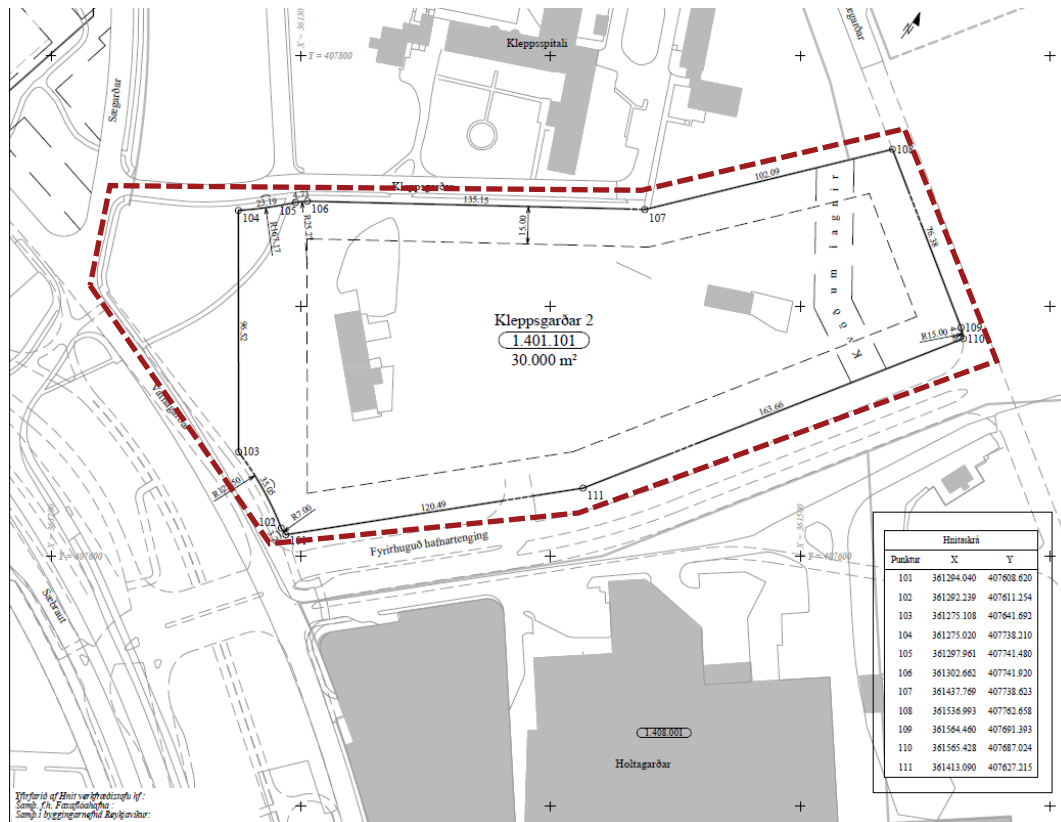


1 Aðdragandi og tilgangur

Með samkomulagi undirrituðu í apríl 2022 framseldi Reykjavíkurborg fyrir hönd Faxaflóahafna lóð austan Kleppsspítala við Kleppsgarða til Ríkisins sem á móti framseldi Reykjavíkurborg lóðarluta LSH í Fossvogi. Samkvæmt samkomulaginu annast Reykjavíkurborg gerð deiliskipulags á lóðinni við Kleppsgarða og skal ljúka við gerð deiliskipulagsins innan tveggja ára.

Tilgangur skipulagsins er að koma fyrir byggingu húsnæðis fyrir viðbragðsaðila á höfuðborgarsvæðinu. Þar munu Ríkislögreglustjóri, Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu, Landhelgisgæsla Íslands, Tollgæslan, Neyðarlínan, Slysavarnarfélagið Landsbjörg og yfirstjórn Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins hafa aðsetur. Um er að ræða mikilvæga opinbera starfsemi fyrir öryggi Ríkisins og íbúa landsins.

2 Helstu viðfangsefni, meginmarkmið og samræmi við skipulag



Mynd 1 Áætluð afmörkun deiliskipulagssvæðis

Koma skal fyrir byggingu eða byggingum sem samanlagt telja 26.000-30.000 m² og er lóðin 30.000m². Innan marka deiliskipulagsins verði jafnframt sá hluti svæðis M36 sem ekki telst til lóðarinnar og er óútvísað land í eigu Faxaflóahafna. Auk bygginga verða skilgreind rými innan lóðar og ásýnd lóðarinnar utan frá ákvörðuð. Aðgengi að lóðinni fyrir ólíka hópa notenda og gesta verði skilgreind. Gert er ráð fyrir að um samhangandi staka byggingu sem unnt er að skipta upp í aðskilin rými eftir þörfum og reglubundinni starfsemi með rýmum neðanjarðar verði reist á lóðinni.

Byggingar

Lögð verður áhersla á að uppbygging lóðar og bygginga verði birtingarmynd metnaðarfullrar hönnunar hvað varðar umhverfis- og loftslagsmál og fagurfræði. Litið er til menningarstefnu í mannvirkjagerð í því tilliti. Ráðgert er að byggingin verði vottuð af Svaninum í samstarfi við Umhverfisstofnun sem mun koma fram í hönnun og efnisvali. Aðkoma á að vera aðgengileg og taka vel á móti gestum þar sem við á. Í heild er stefnt að því að ásýnd svæðisins samrýmist umhverfi sínu vel og að byggingar séu umhverfinu til sóma.

Landhalli á lóð verði nýttur til að koma því byggingarmagni sem getur notið þess að vera neðanjarðar fyrir með þeim hætti. Stefnt er að því að hæstu byggingar á lóðinni verði ekki hærri en 5 hæðir að meðtöldum tæknirýmum sem þörf kann að vera fyrir, séð frá Sæbraut. Til samanburðar eru hæstu íbúðablokkir handan við Sæbraut 8 hæðir.

Lóð og aðgengi

Lóðin sem er óbyggð í dag mun hýsa framangreindan hóp aðila á einum stað með það fyrir augum að auka ýmsa hagkvæmni í rekstri. Nýta á aðgengi að ökuleiðum með það fyrir augum að halda útkallstíma í lágmarki. Tryggja þarf öryggi starfseminnar á þessum stað með aðgangsstjórnun og varnarhönnun. Aðstaða á svæðinu skal vera sniðin að þörfum starfseminnar. Leitast verður við að gera lóðina aðgengilega að teknu tilliti til fyrrgreindra takmarkana og gera ásýnd hennar aðlaðandi í umhverfinu.

Umferðartengingar fyrir forgangsakstur viðbragðsaðila er lykilþáttur í mótun aðgengis að lóðinni og aðliggjandi götum. Lóðarhönnun tekur því mið af því að skapa öruggar og aðgengilegar tengingar fyrir forgangsakstur.

Áformin munu að líkindum hafa í för með sér að svæði sem hefur fengið að vaxa óáreitt undanfarin ár taki umtalsverðum breytingum frá núverandi ástandi. Lóðahönnun gæti því falið í sér einhvern minnisvarða um þann gróður sem þarf að víkja.

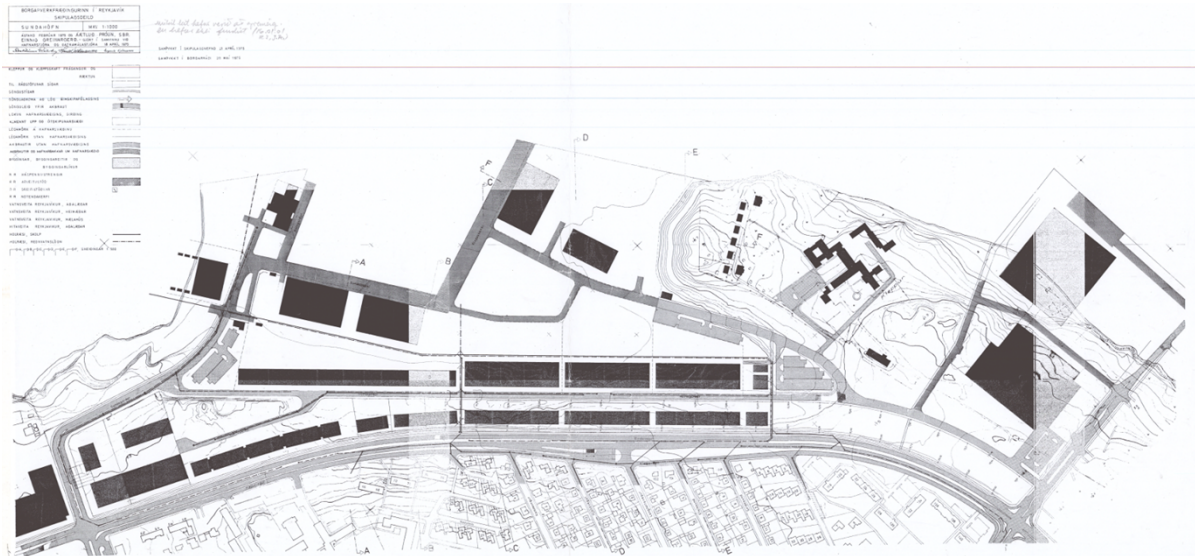
Veitukerfi

Gott og öruggt aðgengi að helstu veitukerfum er mikilvægt fyrir rekstraröryggi starfseminnar og verður hugað sérstaklega að þeim þáttum við skipulagsgerð og hönnun bygginga. Stofnæð fráveitukerfis Reykjavíkurborgar liggur um svæðið sem þarf að taka tillit til við skipulag og hönnun. Skipulagið mun taka afstöðu til fýsileika þess að nýta blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni í samræmi við jarðfræði lóðarinnar en slíkar lausnir krefjast þess að yfirborðsvatn geti síast niður í grunnvatn að hluta á leið sinni að viðtaka og að stjórnun yfirstreymis geti farið fram innan lóðar þótt hörðum flötum og byggingum, ofan- og neðanjarðar fjölgi.

3 Samræmi við áætlanir

3.1 Samræmi við deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Sundahafnar frá 1975 en þar er ekki gert ráð fyrir viðlíka áformum og lögð eru til í lýsingu þessari. Ráðgert er að svæðið innan deiliskipulagsmarka (sjá mynd 1) verði fellt út úr gildandi deiliskipulagi og nýtt deiliskipulag gert á því svæði þess í stað. Í reynd yrði því um breytingu og gerð nýs skipulags samhliða eða síðar að ræða.



Mynd 2 Deiliskipulag Sundahafnar, 1975.

3.2 Samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur

Lóðin er tilgreind í aðalskipulagi Reykjavíkur sem miðsvæði og er auðkennd sem reitur M36. *Holtagarðar-Kleppsgarðar:*

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, annarri þrífalegri atvinnu starfsemi og samfélagsþjónustu. Matvöruverslanir og almennar íbúðir ekki heimilar.

Hæðartakmarkanir bygginga eru ekki tilgreind sérstaklega á svæðinu. Lóðin liggur að lykilleiðum almenningssamgangna sem ekki eru bindandi. Ekki koma fram sérstök viðmið um mögulega aukningu byggingarmagns í töflu en samkvæmt kafla 3.6.1 í aðalskipulagi Reykjavíkur er um svæði í nýtingarflokki III að ræða með svæðisnýtingu 0,6-1,2 að ræða. Áformuð nýting lóðarinnar virðist kalla á nýtingu um 0,9 og fellur því vel að skipulagsákvæðum um nýtingu lóða í aðalskipulagi. Samkvæmt aðalskipulagi er lega Sundabrautar við syðri jaðar lóðarinnar þar sem hún mun þvera Kleppsvík að Gufunesi.

Það liggur þó fyrir að hönnunarvinna vegna Sundabrautar miðast við að aðkoma að Sundabré verði sunnan við reit M9 og fari um vegstæði Holtavegar og að vænta megi tillögu að breytingu aðalskipulags Reykjavíkur verði sú útfærsla fyrir valinu. Deiliskipulag lóðarinnar ætti þó að geta tekið mið af hvorri útfærslu fyrir sig.



Mynd 3 Hlut af þéttbýlisupprætti aðalskipulags Reykjavíkur. Lóðin M36 fyrir miðri mynd.

3.3 Samræmi við svæðisskipulag

Verkefnið er í samræmi við **leiðarljós 1** um hagkvæman vöxt í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins með aukinni blöndun starfsemi og uppbyggingar innan núverandi þéttbýlismarka. Byggt er upp við fyrirbyggjandi stofnvegi og góðar almenningssamgöngur í samræmi við **leiðarljós 2** um skilvirkar samgöngur. Stuðlað er að vexti og aukinni samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins með fjárfestingu í aðstöðu fyrir sérhæfð störf og mikilvæga samfélagslega innviði í samræmi við **leiðarljós 3** um sókn og samkeppnishæfni. Rekstur sameiginlegs slökkviliðs á höfuðborgarsvæðinu sem fær stað fyrir yfirstjórn sína á nýjum stað er eitt skýrasta dæmið um árangursríka samvinnu sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu í samræmi við **leiðarljós 6** um árangursríka samvinnu.

3.4 Samræmi við landsskipulag

Verkefnið er talið í samræmi við markmið um sjálfbært skipulag þéttbýlis með bættari landnotkun innan byggðarmarka. Þá er það markmið að bæta gæði byggðar með vel útfærðu skipulagi. Samfélagslegir innviðir öryggismála eru verulega styrktir með þessu verkefni í samræmi við markmið landsskipulags. Hugað verður að góðu aðgengi að fyrirbyggjandi almenningssamgöngum og fyrirbyggjandi gatnainnviðir nýttir í samræmi við markmið um sjálfbærar samgöngur. Hugað er að náttúruvá og áhrifum loftslagsbreytinga við hönnun svæðisins auk þess sem sterkari samfélags innviðir eru liður í því að takast á við þá vá.

3.5 Samræmi við aðrar áætlanir

Ekki liggja fyrir aðrar áætlanir sem eiga sérstaklega við um þetta svæði sérstaklega en samræmis er gætt við stefnumörkun Reykjavíkurborgar um loftslagsmál, unnið verður samgöngumat fyrir lóðina í samræmi við leiðbeiningar Reykjavíkurborgar.

Við mótnun deiliskipulags verður horft til markmiða í *Menningarstefnu um mannvirkjagerð – stefnu íslenskra stjórnvalda í byggingarlist*.

4 Umhverfi og staðhættir

Næstu grannar svæðisins eru fyrir utan Kleppsspítala sem aðgreindur er frá lóðinni af Kleppsgörðum, hafnarsvæði Faxaflóahafna í Sundahöfn og verslunarhúsnæði Holtagarða sem er við norðurjaðar stórgerðs verslunar- og þjónustusvæðis við Skútuvog og Barkarvog. Til vesturs er óbyggð lóð við Sæbraut en jaðar Sæbrautar austan og norðan til einkennist af stakstæðum, fremur stórum byggingum fyrir verslanir, heildverslanir og þess háttar starfsemi. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum í næsta nágrenni en vestan Sæbrautar er íbúðarhverfi.



Mynd 4 Næstu grannar lóðarinnar eru helst atvinnustarfsemi auk Kleppsspítala og fjær er íbúðahverfi.

Sjálf lóðin er að mestu óbyggð og gróin en þar eru tvær byggingar. Býlið Kleppur var sunnan lóðarinnar og eru einhverjar minjar um búið á lóðinni sem hafa verið kortlagðar. Í skipulagsferlinu verða minjar, náttúrufar og fyrirbyggjandi hús könnuð sérstaklega.

Ekki er kunnugt um jarðvá og lega lands er ofan flóðahættu þar sem megnið af lóðinni er yfir 10m hæð en lóðin fellur býsna skarpt um 10m í um 200m fjarlægð frá vestari lóðamörkum. Gerð verður jarðtæknileg úttekt á svæðinu.

Gerð verður sérstaklega grein fyrir tengslum við helstu veitur sem eru lykilþáttur í öryggi starfseminnar. Sömu leiðis verðu hugað sérstaklega að samgöngumálum af sömu ástæðum. Þess utan verður gert samgöngumat í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar þar að lútandi.

5 Umhverfismat

Umhverfismat verður unnið í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Matið mun skoða helstu áhrifapætti sem felast í framkvæmd áætlunarinnar, skilgreina umhverfispætti sem kunna að verða fyrir áhrifum; leggja mat á umfang og vægi áhrifa; tilgreina mótvægisáðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir umhverfisáhrif ef þörf ber til.

Verkefnið fellur undir skilgreiningu 10.02 á framkvæmd við uppbyggingu mannvirkja þar sem gólfhlötur er a.m.k. 20.000m² samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana og er því talin framkvæmd í flokki B í 1. viðauka, þ.e. framkvæmd sem kann að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif sem metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háðar séu umhverfismati. Verkefnið er því tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matskyldu framkvæmdar. Tilkynning til Skipulagsstofnunar verður unnin samhliða drögum að deiliskipulagi.

Eftirtaldir umhverfispættir verða til skoðunar í umhverfismati deiliskipulagstillögu (sjá töflu á næstu síðu) og eru ýmsar rannsóknir fyrirhugaðar til að meta grunnástand og áhrif skipulagsins á tiltekna þætti.

Umhverfispáttur	Áhrifapættir og umfjöllun í umhverfisskýrslu	Viðmið
Umferð og samgöngur	Gerð verður grein fyrir áhrifum á framfylgd markmiða Reykjavíkurborgar um umferð og samgöngur. Fjallað verður um umferðarmagn. Fjallað verður um hávaða og loftgæði vegna umferðar. Fjallað verður um aðgengi að lóðinni fyrir starfsfólk og gesti.	Aðalskipulag Reykjavíkur Leiðbeiningar Reykjavíkurborgar um samgöngumat Landsskipulagsstefna Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum 2018-2030
Landnotkun og ásýnd	Gerð verður grein fyrir grunnástandi náttúrufars og áhrifum á áherslur aðalskipulags um landnotkun og náttúru. Fjallað verður um áhrif á nýtingu lands innan borgarmarkanna. Fjallað verður um ásýnd byggðarinnar. Fjallað verður um nýtingu og ásýnd lóðar. Fjallað verður um skuggavarp og ljósgæði.	Aðalskipulag Reykjavíkur Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins Greinargerð um náttúrufar - í vinnslu Greinargerð um jarðfræði svæðisins – í vinnslu Menningarstefna í mannvirkjagerð – stefna stjórnvalda um byggingarlist
Menningarminjar	Gerð verður grein fyrir menningarminjum á svæðinu og tekið mið af niðurstöðum húsakönnunar og varðveislumati.	Fornleifaskráning – í vinnslu Húsakönnun – í vinnslu Aðalskipulag Reykjavíkur Lög um menningarminjar
Öryggi	Gerð verður grein fyrir áhrifum framkvæmdar og starfsemi á öryggismál Ríkisins og grenndaráhrif.	Öryggisgreining Öruggrar verkfræðistofu Stefna stjórnvalda í almannavarna- og öryggismálum

Rannsóknir sem eru fyrirhugaðar til að styðja við umhverfismatið eru eftirfarandi:

- Greinargerð um náttúrufar á lóðinni – Náttúrustofa Kópavogs
- Greinargerð um jarðtæknilegar aðstæður – VSÓ Ráðgjöf
- Greinargerð um stöðu og þarfir grunnkerfa – VSÓ Ráðgjöf
- Fornleifaskráning – Borgarsögusafn
- Húsakönnun – Borgarsögusafn
- Öryggismál – Örugger verkfræðistofa
- Samgöngumat – VSÓ Ráðgjöf
- Umferðargreining – VSÓ Ráðgjöf

6 Tímaáætlun

Sumar 2022 - Skipulagsferlið hefst

Júní - Afstaða tekin til gerðar og kynningar lýsingar. Lýsing unnin.

Júní og júlí - Rannsóknir og stoðgögn unnin. Matsskyldufyrirspurn unnin.

Ágúst – Lýsing staðfest og kynnt.

September – Umsagnir og athugasemdir um lýsingu berast

Júlí-september Greinargerð, skilmálar og uppdráttur í vinnslu

Haut 2022 – Tillögugerð

September – Drög að tillögum liggi fyrir – Yfirferð og forkynning á vinnslutillögu.

Tilkynning vegna mögulegrar matsskyldu send Skipulagsstofnun.

Október-desember - Frekari vinnsla tillögu meðfram hönnunarvinnu

Vetur 2023

Janúar-mars 2023 – Lögboðið umsagnar og kynningarferli hefst

7 Kynningar- og umsagnarferli

Umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun.
- Vegagerðin.
- Faxaflóahafnir.
- Siglingastofnun.
- Veðurstofan.
- Íbúaráð í hverfinu.
- Veitur.
- Ljósleiðarinn og Míla.
- Minjastofnun
- Borgarsögusafn
- Gert er ráð fyrir innri kynningu á tillögum meðal notenda
- Viðeigandi svið Reykjavíkurborgar:
 - Heilbrigðiseftirlitið
 - Skrifstofa Samgöngustjóra og Borgarhönnunar

- Skrifstofa umhverfisgæða
- Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
- Skrifstofa rekstrar og umhirðu borgarlands

Tillögur verði kynntar á opnum fundi, annaðhvort staðfundi eða fjarkynningu sem auglýst verður í dagblöðum, kynnt á samfélagsmiðlum Reykjavíkurborgar og vef Reykjavíkurborgar. Umsagnaraðilar fái tillöguna senda. Til stendur að tillagan verði kynnt almenningi fyrir árslok 2022.