



Leirtjörn vestur

Nýtt deiliskipulag



Lýsing skipulagsverkefnis

22. júní 2022



Inngangur

Skipulagslýsing þessi tekur til svæðis vestan og norðan Leirtjarnar í Úlfarsárdal. Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, áherslum og markmiðum við skipulagsgerðina, forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli.



Afmörkun skipulagssvæðisins.

Núverandi staða svæðisins og landfræðilegar aðstæður

Í Úlfarsárdal er fjölbreytt og fallett landslag. Umrætt svæði er 8,6 ha og liggur að mestu að óbyggðu svæði, að Leirtjörn og að Leirtjarnarhverfinu. Svæðið liggur frekar hátt í landinu, á bilinu 88-92 m.y.s. Landhali er ekki mikill.

Núverandi íbúðarhverfi hefur verið í uppbyggingu síðan 2006 og hefur nú öllum lóðum verið úthlutað. Hverfið er nærri því fullbyggt með fyrirtaks umhverfi fyrir skóla-, íþrótt og menningarstarfsemi sem er langt komin í framkvæmd nú. Uppbygging fyrir verslun og þjónustu er hafin á lóð á núverandi Leirtjarnarsvæði.

Í næsta nágrenni hverfisins eru margar af helstu náttúruperlum höfuðborgarsvæðisins svo sem Úlfarsárdal, Úlfarsfell og Reynisvatn.

Staða skipulagsmála í Úlfarsárdal

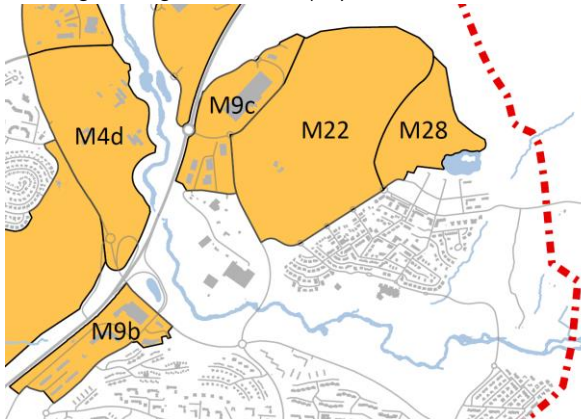
Sögu skipulags íbúðabyggðar í Úlfarsárdal má rekja aftur til ársins 2001 en þá var haldin samkeppni um rammaskipulag fyrir Halla, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsárdals. Meginmarkmiðið var að þar myndi rísa þétt byggð sem yrði jafnframt blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi.

Árið 2017 var samþykkt heildarendurskoðun á þágildandi deiliskipulagi þar sem deiliskipulagssvæðið var stækkað til norðurs að Leirtjörn. Sú breyting er núgildandi deiliskipulag og tók gildi 2018. Breyta þarf núgildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal og minnka deiliskipulagssvæðis þess vegna nýs deiliskipulags.

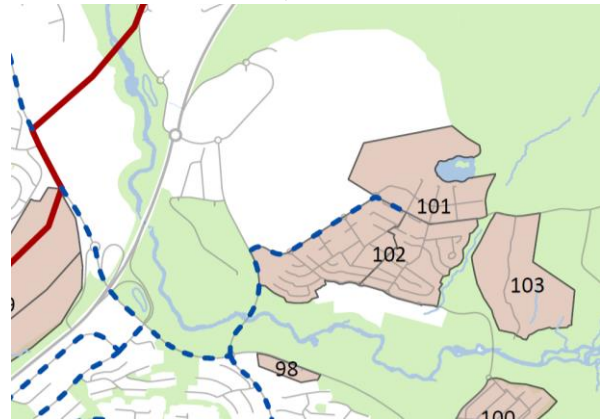
Í uppfærðu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er opnað á uppbyggingu á svæði vestan við núverandi Leirtjarnarhverfi sem kallast M28. Um það segir „Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt



tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal. Þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).“ Samkvæmt töflu 6.1. er stærð svæðisins 14,7 ha.



Hluti af mynd 9 í AR2040 um miðsvæði til ársins 2040.



Hluti af mynd 3 í AR2040 um skilgreinda uppbyggingarreiti fyrir íbúðarbyggð

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð við Leirtjörn skilgreindir sem ein heild, sjá mynd. Á þessu svæði er heimil uppbygging íbúðarhúsnæðis frá 2 og allt upp í 6 hæðir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hluti þessa svæðis er nú þegar uppbyggður.

Nýtt deiliskipulag

Gert er ráð fyrir að gera deiliskipulag fyrir allt M28 í AR2040 í áföngum í náinni framtíð. Í þessu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að deiliskipuleggja syðri hluta M28, þann hluta þess sem telst til uppbyggingarsvæði 101 í AR2040. Stærð hans er 8,6 hektarar, en allt M28 svæðið er 14,7 ha.



Miðsvæði M28 verður deiliskipulagt í áföngum. Byrjað er á syðri áfanganum sem liggur að norðan við núverandi byggð og Leirtjörn.



Í tillögu að nýju deiliskipulagi verður gert ráð fyrir íbúðarbyggð með möguleika samfélagsþjónustu, t.d. hjúkrunarheimili, þjónustukjörnum eða leikskóla. Vegna nálægðar við verslun og þjónustu á núverandi Leirtjarnarsvæði er ekki gert ráð fyrir því í fyrsta áfanga.

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall alls svæðisins geti orðið 0,6-0,7. Ekki er hægt að fastsetja slíkt þar sem kortleggja þarf hvort sprungur eru á svæðinu, líkt og á því svæði sem nú er uppbyggt.

Gert er ráð fyrir að hæð bygginga verði á bilinu 2-5 hæðir en aðlagist á sama skapi að útivistarsvæði og núverandi byggð.

Í deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal er fjallað um uppbyggingarsvæði norðar Skyggnisbrautar, við Leirtjörn.

Reiknað er með að nýtt byggingarsvæði við Leirtjörn verði ríflega 6 ha að stærð og þar rúmist um 360 íbúðir í fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum, aðallega raðhúsum. Fjölbýlishúsin eru á lóðum við Skyggnisbraut en raðhúsin móta jaðar byggðarinnar við opna náttúru Úlfarsfells.

Þessir 6 ha eru ca útlínur byggðarinnar sem er skilgreint í deiliskipulaginu norðan Skyggnisbrautar. Byggingarmagnið á þeim er 41.125 m² og fjöldi íbúða er 354. Horft verður til þess við gerð nýs deiliskipulags.

Áherslur, markmið og helstu viðfangsefni við gerð deiliskipulagsins

Meginmarkmið eru eftirfarandi:

- Að móta sannfærandi fyrirkomulag byggðar og að hún stuðli að fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi sem verði eftirsóknarvert til búsetu og starfa. Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla þjóðfélagshópa.
- Styrkja og nýta tengsl og samhengi við núverandi íbúðarhverfi og náttúrulegt umhverfi
- Leggja grunn að byggð sem stuðlar að góðri byggingarlist og yfirbragði með áherslu á gæði götu- og garðrýma
- Móta byggð sem fellur vel að markmiðum Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, m.a. með viðunandi birtuskilyrðum á dvalarsvæðum.
- Uppbygging verði hagkvæm og auðveld áfangaskipting. Með áherslu á hagkvæmni er ekki síður átt við hagkvæmni í notkun, rekstri og viðhaldi bygginga heldur en uppbyggingu.

Eftirfarandi áherslur verða í tillögu að nýju deiliskipulagi:

- Nýtt húsnæði verði að stórum hluta íbúðarhúsnæði. Fjölbreyttar tegundir íbúða sem njóti umhverfisgæða en hafi gæði og hagkvæmni að leiðarljósi. Á einhverjum jarðhæðum næst núverandi götum verði lifandi jarðhæðir með verslunar-, þjónustu- og samfélagsstarfsemi.
- Að móta gott byggðarmynstur þar fléttist saman gæði bygginga og græn, björt, aðlaðandi og skjólrík útirými.
- Blágrænar ofanvatnslausnir, gróðurþekja og góð hljóðvist í útirýmum sem njóta birtu. Grænu yfirbragði verði gert hátt undir höfði. Trjágróður fái rými til að vaxa fyrir bæði rætur og krónu. Hugað verður að tengslum byggðarinnar við útivistarsvæði.
- Mikilvægt að huga að góðu samtali við nærliggjandi byggðar og þeim hugmyndir og möguleika sem eru um þróun þar.
- Fjöldi bílastæða er fundinn út frá bíla- og hjólastæðastefnu og reglum Reykjavíkurborgar. Bílastæði geta verið neðan- sem ofanjarðar en skulu hönnuð og útfærð út frá hugmyndum um blágrænar ofanvatnslausnir og góða borgarhönnun.
- Hugað verði vel að góðum tengslum byggðar við almenningsamgöngur.
- Ný byggð, göturými og annað umhverfi skal gera aðgengismálum og algildri hönnun hátt undir höfði.

Áherslur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um vistvæna byggð

- Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.



- Að skipulag byggðar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýti undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Stuðla skal að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun.
- Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningar-minja með markvissri verndun og viðhaldi.
- Að taka tilliti til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð.

Aðrar skipulagsáætlanir sem varða deiliskipulagsgerðina

- Svæðisskipulag Reykjavíkur
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
- Úlfarsárdalur deiliskipulag

Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetning þeirra

1. Lýsing fyrir deiliskipulagi júní 2022
2. Vinna við tillögu að nýju deiliskipulagi í vinnslu september 2022 til mars 2023
3. Samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulag í ráðum borgarinnar mars 2023
4. Deiliskipulagstillaga auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga mars - apríl 2023
5. Brugðist við athugasemdum apríl og maí 2023
6. Svör við athugasemdum afgreidd úr ráðum borgarinnar júní 2023

Helstu umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar fyrir lýsingu

- Skipulagsstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Veitur
- Minjastofnun
- Borgarsögusafn
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök
- Íþróttafélagið Fram
- Eftirtaldar deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar:
 - Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
 - Skrifstofa reksturs og umhirðu
 - Skrifstofa umhverfisgæða
 - Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
 - Skóla- og frístundasvið
 - Velferðarsvið

Umsagnir óskast sendar á skipulag@reykjavik.is. Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>.