



Reykjavík 26.04.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 25. apríl 2018 varðandi eftirfarandi mál.

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Sjómannaskólareitur og Veðurstofuh.**

Lögð fram verklýsing umhverfis- og skipulagssviðs dags. í apríl 2018 vegna breytinga á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 fyrir Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð. Í breytingunni felst breytt landnotkun og fjölgun íbúða.

*Verklýsing umhverfis- og skipulagssviðs dags. í apríl 2018 samþykkt til kynningar og umsagna, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Verklýsingin verður send til eftirtilinna umsagnaraðila:*

*Hverfisráðs Hlíða, Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins.*

*Nágrannasveitarfélaga, Skóla- og frísundaráðs/sviðs, Skipulagsstofnunar*

*Tækniskólans, Þjóðkirkjunnar. og Veðurstofu Íslands*

*Lýsingin verður aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.*

*Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: verklýsing umhverfis- og skipulagssviðs dags. í apríl 2018

# AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

## Sjómannaskólareitur (Þ32) Veðurstofuhæð (Þ35)

Breytt landnotkun  
Fjölgun íbúða

### Verklýsing vegna breytinga á aðalskipulagi

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



**Reykjavíkurborg**  
Umhverfis og skipulagsvið

**Breyting nr. 28**  
**Apríl 2018**

1. Forsendur – gildandi skipulag.....	3
2. Markmið breytinga .....	5
3. Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar .....	5
4. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags .....	5
5. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	5
6. Samráð og kynningar.....	6
7. Umsagnaraðilar .....	6

## 1. Forsendur – gildandi skipulag

Nýverið gerðu Reykjavíkurborg og ríkið með sér samkomulag um endurskipulagningu nokkurra svæða sem hafa verið á forsjá ríkisins síðustu áratugi. Markmið samkomulagsins er að stuðla að betri nýtingu þessara svæði og þá einkum í þágu húsnæðismarkaðarins og stuðla að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á hluta þessara svæða. Meðal þessara lóða er svæði Sjómannaskólans (Tækniskólans) og Veðurstofunnar (sjá Þ32 og Þ35 á mynd 1) sem eru skilgreind sem þróunarsvæði eða breytingarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Með þeirri skilgreiningu var boðað að gera mætti ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðunum. Nokkuð fjölbreytt landnotkun er nú þegar á Sjómannaskólareit, meðal annars nemendaíbúðir. Á Veðurstofuhæð er megin starfsemin á vegum Veðurstofu Íslands, meðal annars veðurmælingasvæði og rúmgott opið svæði þar í kring. Áformuð breytingartillaga nær einvörðungu til þessara svæða og megin markmið hennar er að skapa heimildir á hluta þessara svæða fyrir almenna íbúðarbyggð.

Í gildandi aðalskipulagi segir eftirfarandi um svæðin (sjá B-hluta, *Skipulag borgarhluta*, bls. 251):

„**Þ32 Tækniskólinn, Háteigskirkja.** Á svæðinu er gert ráð fyrir blöndu stofnana, þjónustu og íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Möguleg aukning byggingarmagns er einkum á lóð Tækniskólans.“

„**Þ35 Veðurstofuhæð.** Skrifstofur og stofnanir. Áætluð aukning byggingarmagns um 5-10 þúsund fermetrar.“

Um landnotkunina Samfélagsþjónustu (S), m.s.br. segir almennt: <sup>1</sup>

„...Á þéttbýlisuppdrætti og landnotkunarkortum fyrir einstaka borgarhluta er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu stofnanir sem þjóna viðkomandi skólahverfi, borgarhluta eða stærra svæði, s.s. grunnskólar, framhaldsskólar-, trúarstofnanir og heilbrigðisstofnanir....Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Samfélagsþjónusta er telst grunnþjónusta fyrir viðkomandi hverfi er einnig heimil í íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta er almennt heimil við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar. Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi. Gera þarf grein fyrir heimildum um íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi. Ef magn íbúða fer yfir 6.000 m<sup>2</sup>...Byggingarmagn, nýtingarhlutfall og nánari ákvarðanir um landnotkunarheimildir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu er almennt ákveðið í hverfis- og/eða deiliskipulagi nema annað sé tilgreint.

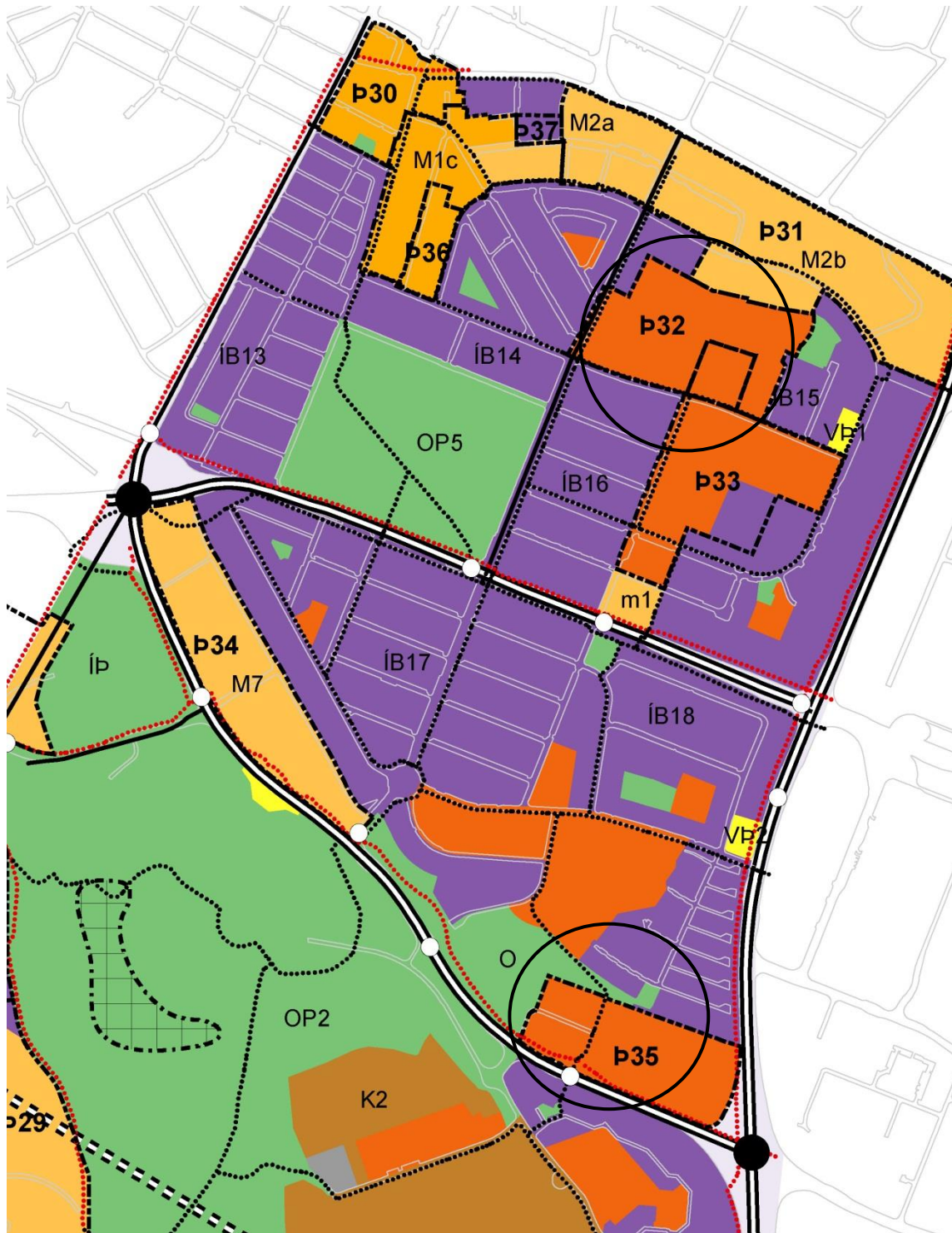
Landnotkun á svæði Tækniskólans er síðan skilgreind nánar með eftirfarandi hætti í kaflanum Landnotkun, sbr. einnig merking á þéttbýlisuppdrætti. Svæði Veðurstofunnar, sem er mun minna að umfangi, fær ekki sérstaka skilgreiningu með þessu hætti.

„**S4. Tækniskóli í Íslands.** Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,0 ha.“

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins verður almennt gerð grein fyrir umhverfisáhrifum, skv. 12. gr. skipulagslaganna (sjá kafla 5). Gerð verður ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Áformað er að breytingar á aðalskipulagi verði kynntar samhliða tillögum að deiliskipulagi á viðkomandi svæðum.

<sup>1</sup> Sjá staðfesta breytingu *Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030* (ágúst 2017), aðalskipulag.is



Mynd 1. Fyrirhuguð breyting nær til Sjómannaskólareits (p32) og Veðurstofuhæðar (p35). Bæði svæðin eru skilgreind sem þróunarsvæði í aðalskipulagi og þar með boðuð aukin uppbygging á svæðunum. Áformuð breyting miðar að því, að á svæðunum verði heimilaðar almennar íbúðar og hluti svæðanna verði þar með skilgreind sem íbúðarbyggð.

## 2. Markmið breytinga

Megin markmið með fyrirhugaðri breytingartillögu eru eftirfarandi:

- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins
- Stuðla að auknu framboði íbúðarhúsnæðis á viðráðanlegu verði í samræmi við stefnu aðalskipulagsins og Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar, sjálfbæra borgarþróun og, bættan borgarbrag.

## 3. Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar

Fyrirhugaðar breytingar munu taka til eftirfarandi atriða:

- 1) Landnotkun viðkomandi svæða á þéttbýlisuppdrætti verður breytt að hluta í íbúðarbyggð
- 2) Skilgreindir verða nýir byggingarreitir, sbr. stefnu um íbúðarbyggð (mynd 13, bls. 32-33), þar sem gerð verður grein fyrir fjölda íbúða og viðmiðum um hæðir bygginga.
- 3) Núverandi skilgreiningu svæðanna sem Samfélagsþjónusta, verður endurskoðuð eftir þörfum
- 4) Breytingar gætu mögulega haft áhrif legu stíga eins þeir eru skilgreindir í aðalskipulaginu

Ekki er gert ráð fyrir að breytingar hafa áhrif á stefnu um atvinnusvæði og atvinnuhúsnæði né hafi veruleg áhrif á þá starfsemi sem fyrir er á svæðunum. Í mati á umhverfisáhrifum verður þó fjallað sérstaklega um áhrif skipulagsbreytinga á núverandi starfsemi.

## 4. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Fyrirhuguð tillaga varðar ekki megin markmið aðalskipulagsins, heldur staðbundna landnotkun og byggingarheimildir á svæðum sem eru skilgreind sem þróunarsvæði í aðalskipulaginu (B-hlut). Áhrif breytingar verða einkum skoðuð út frá eftirfarandi þáttum:

1. Áhrif breyttrar landnotkunar á núverandi starfsemi/samfélagsþjónustu
2. Áhrif breyttrar landnotkunar á útivist og opin svæði
3. Áhrif fjölgunar íbúða á grunnskóla og leikskóla.
4. Áhrif aukins byggingarmagns á umferð. Breyttar byggingarheimildir verða einkum skoðaðar út frá umferðarsköpun samkvæmt umferðarlíkani.
5. Lagt frekara mat á hvernig uppbygging samræmist megin markmiðum aðalskipulags og húsnæðisáætlunar borgarinnar.

Breytingar á landnotkun eru taldar verða það óverulegar að ekki er ástæða til að meta sérstaklega áhrif á stefnu um atvinnuhúsnæði eða jafnvægi í dreifingu starfa og íbúa. Önnur umhverfisáhrif s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu í nágrenninu, bílastæðapörf og næráhrif bygginga, verða til umfjöllunar í deiliskipulagi.

## 5. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Auknar heimildir um fjölda íbúða er væntanlega óverulegar í samhengi svæðisskipulagsins. Bætt nýting lands á þessum svæðum styðja vel við megin markmið svæðisskipulags um þéttari og

blandaðri byggð. Bæði svæðin eru ágætlega þjónuð af almenningssamgöngum og má telja þau til samgöngumiðaðra svæða, enda taki deiliskipulagsgerðinni mið af markmiðum svæðisskipulagsins varðandi slík svæði. Uppbyggingin styður einnig vel við markmið í fyrirbyggjandi tillögu að breytingu á svæðisskipulagi vegna Borgarlínu. Gerð verður grein fyrir fjölgun íbúða á reitunum í næstu endurskoðun þróunaráætlunar svæðisskipulagsins. Svæðanna er ekki getið sérstaklega í fyrirbyggjandi áætlun, en samkvæmt gildandi aðalskipulagi var þó gert ráð fyrir ótilgreindum fjölda nemendaíbúðum á Sjómannaskólareit.

## 6. Samráð og kynningar

Hér að neðan er aðeins gerð grein fyrir helstu skrefum í mótun breytingartillögu, en áfangaskipting vinnunnar miðast við opinberar kynningar samkvæmt skipulagslögum. Gert er ráð fyrir að breytingar verði kynntar samhliða tillögum að deiliskipulagi:

- Áherslur og fyrirkomulag endurskoðunar kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslag). Verklýsing verður auglýst í fjölmiðlum, send til skilgreindra hagsmunaaðila og gerð aðgengileg á vef borginnar. Gefinn verður ákveðinn frestur á að koma með ábendingar og athugasemdir. **Apríl-Maí 2018.**
- Drög að breytingartillögum kynnt opinberlega (sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Haldinn verður opin fundur/opið hús sem auglýstur verður í fjölmiðlum. Drögin verða send áður til skilgreindra hagsmunaaðila. Drögin verða gerð aðgengileg á vefnum áður en kemur til opinberrar kynningar. Drögin verða væntanlega kynnt samhliða tillögum að deiliskipulagi **Maí-Júní 2018**
- Samþykkt tillaga til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Júní-Júlí 2018**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst og óskað formlega eftir athugasemdum. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Ágúst-september 2018**
- Afgreiðsla tillögu að lokinni auglýsingu. **September-Október 2018**

## 7. Umsagnaraðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða a.m.k. eftirtaldir.:

Hverfisráð Hlíða  
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins  
Nágrannasveitarfélög  
Skóla- og frísundaráð/svið  
Skipulagsstofnun  
Tækniskólinn  
Þjóðkirkjan  
Veðurstofa Íslands

