



Reykjavík 28.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 27. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Laugavegur-Skipholt, reitur 25

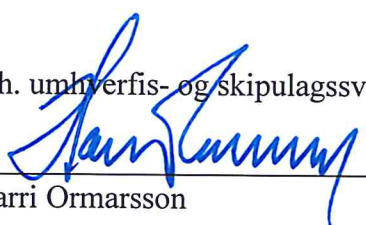
Lögð fram verklýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. september 2017 vegna breytingar á aðalskipulagi vegna Laugavegs-Skipholts (reits 25). Um er að ræða aukningu byggingarmagns og breyttar heimildir um fjölda íbúða.

Sigurborg Ó. Haraldsdóttir víkur af fundi undir þessum lið

Framlögð verklýsing aðalskipulagsbreytingar, samþykkt, sbr. 1. mgr. 30. gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Ormarsson

Fylgiskjal: verklýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. september 2017

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Laugavegur-Skipholt (reitur 25)

Aukning byggingarmagns

Breyttar heimildir um fjölda íbúða

Verklýsing vegna breytinga á aðalskipulagi

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 23
September 2017

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

1. Inngangur

Svæðið milli Laugavegar og Skipholts, á kaflanum frá Hlemmi að Kringlumýrarbraut, er mikilvægt þróunarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Uppbygging og þétting byggðar á umræddu svæði er mikilvægur þáttur í að styrkja þróunar- og samgönguás sem tengir miðborgina við hin stóru þróunarsvæði við Elliðaárvog. Þétting byggðar á þessum reit mun þannig styðja við uppbyggingu Borgarlínu sem fyrirhugað er að liggi á þessum ás.. Borgarlínan, þ.e. öflugri almenningssamgöngur eru mikilvæg forsenda þess að mögulegt verði að auka byggingarmagn verulega á svæðinu. Vegna óvissu um framtíð nokkurra lykil fyrirtækja á svæðinu, við gerð aðalskipulagsins, var aukningu byggingarmagns og fjölgun íbúða stillt í hóf en fyrirséð var að miklir möguleikar voru til þéttingar byggðar á svæðinu.

Fyrr á þessu ári gerðu Reykjavíkurborg og lóðarhafar Laugavegar 168-174 samkomulagi um tilfærslu á starfsemi Heklu af svæðinu. Í framhaldinu var ákveðið að efna til skipulagssamkeppni um lóðina og nærliggjandi svæði (sjá mynd 1). Markmiðið var að fá sýn á mögulega uppbyggingu blandaðrar byggðar íbúða, verslunar og annarrar atvinnustarfsemi á svæðinu. Einnig átti að horfa til þróunar á göturými Laugavegs, sem borgargötu, m.a. hvernig stutt er við almenningssamgöngur og vistvæna ferðamáta. Einnig lá fyrir áhugi lóðarhafa Laugavegs 176 að kanna aukna uppbyggingu á sinni lóð.



Mynd 1: Afmörkun svæðis sem hugmyndsamkeppni um Laugaveg/Skipholts náði til vorið 2017.

Vorið 2017 hélt Reykjavíkurborg í samvinnu við Arkitektafélagið og helstu lóðarhafa á svæðinu hugmyndasamkeppni um uppbyggingu á umræddu svæði. Markmið Reykjavíkurborgar með samkeppninni var að kalla eftir hugmyndum um skipulag svæðisins, sem myndi stuðla að framgangi meginstefnu gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Um yrði að ræða þetta,



Mynd 2: Yfirbragð byggðar á samkeppnissvæðinu samkvæmt vinningstillögu Yrkis.

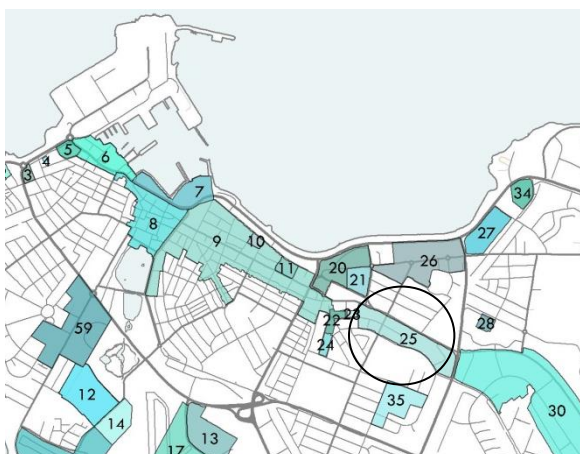
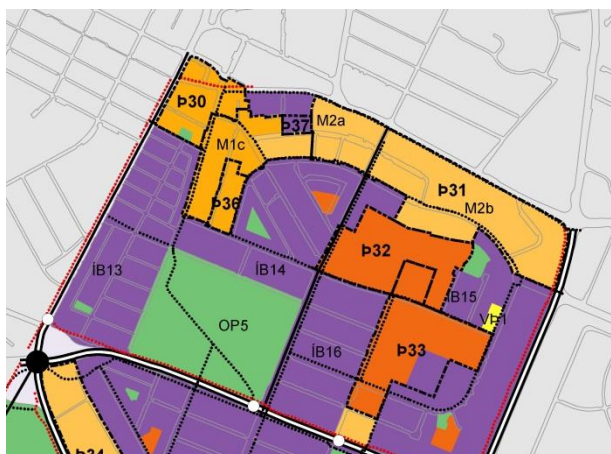
blandaða og vistvæna byggð sem væri í tengslum við góðar almenningssamgöngur og í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um t.d. hæðir húsa, gæði í manngerðu umhverfi og grænar lausnir í hönnun.

Niðurstaða úr samkeppninni lá fyrir sumarið 2017 og er vinningstillagan lögð til grundvallar við mótnun nýs deiliskipulags á svæðinu (sjá mynd 2). Allar framlagðar tillögur í samkeppninni gerðu ráð fyrir verulegri aukningu byggingarmagns á svæðinu, fjölgun íbúða og breyttu yfirbragði byggðar. Ætla má að svæðinu geti risið 300-500 íbúðir, auk atvinnuhúsnæðis. Á grundvelli þessa þarf að ráðast í breytingu á aðalskipulaginu varðandi breyttar heimildir um byggingarmagn á svæðinu, einkum varðandi fjölda íbúða.

Fyrirhuguð breyting er í góðu samræmi við megin markmið aðalskipulagsins, að stuðla við uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar á vannýtum svæðum innan bogarinnar, þar sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningssamgöngum.

Áformað er að kynna og auglýsa aðalskipulagsbreytinguna samhliða kynningu nýs deiliskipulags á hluta svæðisins, Heklureit.

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.



Mynd 3. Afmörkun þróunarsvæðis þ31 milli Laugavegar og Skipholts (sjá B-hluti aðalskipulags) og skilgreining byggingarreits nr. 25, fyrir íbúðir á miðsvæði M2a og M2b. Í gildandi skipulagi var gert ráð fyrir 100 íbúðum á reitnum, 3-5 hæða byggð (sjá B-hluta, bls. 251-253, hluti myndar 13 og bls. 32-33, í kaflanum *Borgin við Sundin*, sjá nánar adalskipulag.is)

2. Gildandi skipulag

Fyrirhuguð breytingartillaga nær til svæðis milli Skipholts og Laugavegar sem er skilgreint sem þróunarsvæði nr. 31 og byggingarreitur nr. 25:

„**þ31 Holt-Laugavegur.** Miðsvæði (M2a, M2b). Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga. Gert er ráð fyrir all nokkurri þéttingu byggðar á svæðinu, ekki í síst í því skyni að skapa heildstæðari götumyndir. Um aukningu íbúðarhúsnæðis, sjá þéttingarreiði á mynd 13 í *Borgin við sundin*.“

Um er að ræða miðsvæði M2a og M2b sem eru skilgreind með eftirfarandi hætti:

„**M2. Hlemmur-Grensás (M2a-M2g).** Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hótél og veitingastaðir. Í Múlum er auk þess gert ráð fyrir léttum iðnaði eins og útgáfustarfsemi, prentiðnaði og verkstæðum. Annar iðnaður er almennt víkjandi. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga, samanber nánari ákvæði þar um hér að neðan... **M2a og M2b. Holt-Laugavegur.** Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.“

Svæði stendur fast upp við samgöngu- og þróunarásinn Örfirisey-Keldur (sjá mynd 4) og uppbygging á svæðinu er því í forgangi.

Ekki er gert ráð fyrir að skilgreiningu landnotkunar verði breytt en heimildir um fjölda íbúða á svæðinu verða hækkaðar. Metið verður á vinnslustigi hvort breyting kalli á breyttar heimildir um atvinnuhúsnæði, sbr. tafla 3, bls. 52 (kaflinn *Skapandi borg* á adalskipulag.is). Líklega er ekki þörf á því þar sem atvinnuhúsnæði á stórum hluta svæðisins mun víkja fyrir íbúðarbyggð.



Mynd 4. Þróunar- og samgönguáinn Örfirisey-Keldur liggur meðfram Laugavegi, þar sem umrætt þróunarsvæði er staðsett. Uppbygging á þróunarsvæðum nýtur forgangs í aðalskipulaginu (sjá nánar kaflann *Borgin við Sundin*, bls. 42-43, adalskipulag.is)

3. Markmið breytinga

Megin markmið með fyrirhugaðri breytingartillögu eru eftirfarandi:

- Stuðla að uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar á vannýttu athafnasvæði miðlægt í borginni í samræmi við megin markmið um sjálfbæra borgarþróun, bættan borgarbrag og vistvænar lausnir í hönnun hverfa
- Styðja við eflingu almenningssamgangna á þróunarsvæðum Örfirisey-Keldur og skapa betri rekstrargrundvöll Borgarlínu
- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins

4. Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar

Væntanleg breyting mun líklega eingöngu ná til heimilda um fjölda íbúða á reit 25, sbr. framsetning á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*, „Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030“ (bls. 32-22). Núverandi heimild er 100 íbúðir en gert ráð fyrir að hún verði hækkuð verulega eða í takti niðurstöður hugmyndasamkeppninnar.

5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Fyrirhuguð tillaga varðar ekki megin markmið aðalskipulagsins, heldur byggingarheimildir á viðkomandi reit og fjölgun íbúða. Áhrif fjölgunar íbúða verða einkum skoðuð út frá eftirfarandi þáttum:

1. Áhrif á samfélagsstofnanir, einkum grunnskóla og leikskóla.
2. Áhrif á umferð. Breyttar byggingarheimildir verða einkum skoðaðar út frá umferðarsköpun samkvæmt umferðarlíkani.

3. Lagt frekar mat á hvernig uppbygging samræmist megin markmiðum aðalskipulags og markmiðum um uppbyggingu Borgarlínu og lágmarksþéttleika meðfram línunni samanber fyrirliggjandi tillaga að breyttu svæðisskipulagi..

Mögulegar auknar heimildir íbúðarhúsnæðis, á kostnað atvinnuhúsnæðis, 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.

6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Breytt heimild um fjölda íbúða er væntanlega óveruleg í samhengi svæðisskipulagsins. Aukinn þéttleiki á reitnum styður hinsvegar vel við megin markmið svæðisskipulagsins, en hann er innan svokallaðs landskjarna samkvæmt svæðisskipulaginu og skipulaginu. Uppbyggingin styður einnig vel við markmið í fyrirliggjandi tillögu að breytingu á svæðisskipulagi vegna Borgarlínu. Gerð verður grein fyrir aukinni uppbyggingu í næstu endurskoðun þróunaráætlunar svæðisskipulagsins, en í fyrirliggjandi áætlun er gert ráð fyrir 100 íbúðum á reitnum.

7. 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:

- 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. **Október 2017.**
- 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. **Nóvember-Desember 2017**
- Samþykkt tillaga til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Desember 2017**
- 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). **Janúar-febrúar 2018**
- Afgreiðsla tillögu að lokinni auglýsingu. **Mars-Apríl 2018**

8. Umsagnaraðilar

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

Hverfisráð Hlíða

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

Nágrannasveitarfélög

Skóla- og frísundaráð/svið

Skipulagsstofnun

