



Reykjavík 29.06.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 28. júní 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Gufunes

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. júní 2017, að verklýsingu vegna breytinga á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin felur í sér breytta landnotkun atvinnusvæðis að Gufunesi.

Verklýsing samþykkt til kynningar og umsagnar sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samþykkt að vísa verklýsingunni til umsagnar hverfisráðs Grafarvogs, íbúasamtaka Grafarvogs, skóla- og frístundasviðs, svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, aðliggjandi sveitarfélaga, Skipulagsstofnunar og Sorpu. Lýsingin verður aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur. Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

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

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Gufunes

Breytt landnotkun atvinnusvæðis. Þróun blandaðrar byggðar

Verklýsing vegna breytinga á aðalskipulagi

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 20
Júní 2017

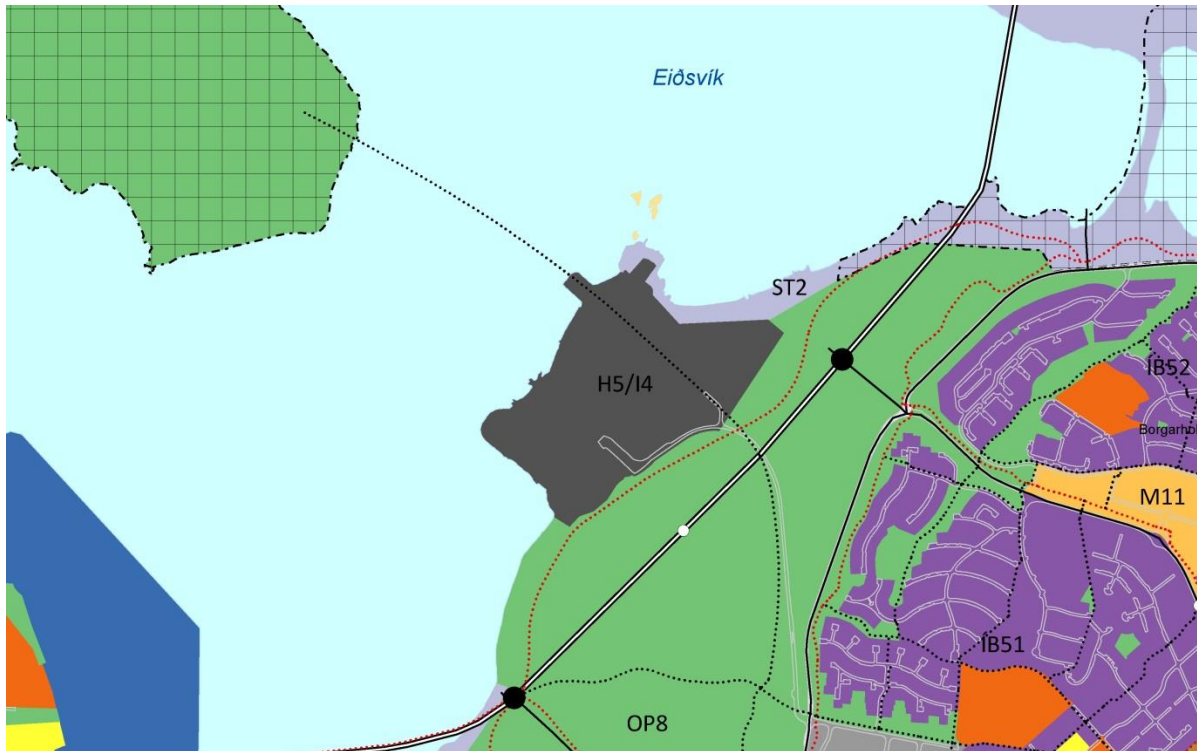
Efnisyfirlit

1. Inngangur – gildandi stefna	3
3. Tilgangur breytinga á aðalskipulaginu	6
4. Skipulagsákvæði sem taka breytingum	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 – gildandi stefna

Í AR2010-2030 er ekki mörkuð ákveðinn stefna um Gufunesið sem atvinnusvæði til langrar framtíðar. Vegna núverandi starfsemi á svæðinu var svæðið skilgreint sem iðnaðarsvæði/hafnarsvæði (I4, H5, sjá mynd 1), en ekki gert ráð fyrir að magn iðnaðarhúsnæðis á svæðinu myndi aukast (sjá töflu 5, bls. 59).¹ Til lengri tíma litið var horft til þess að á svæðinu gæti þróast blönduð byggð og fínlegri starfsemi. Þetta endurspeglast í skilgreiningu svæðisins (I4, H5):²

„Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. Þessi starfsemi er þó víkjandi á svæðinu og stefnt er að breyttri landnotkun í Gufunesi þegar líður á skipulagstímabilið með blandaðri byggð og þrífalegri starfsemi.“



1. mynd. Þéttbýlisuppdráttur AR2010-2030 (hluti). Núverandi atvinnusvæði í Gufunesi er skilgreint sem iðnaðar- og hafnarsvæði (I4, H5).

Framtíðarmöguleikar Gufuness og aðliggjandi útivistarsvæðis voru til umræðu fyrir samþykkt aðalskipulagsins, af hópi sem bogarstjóri skipaði í mars 2013. Hópnum var ætlað að fjalla um tækifærin í Gufunesi og marka ákveðna sýn fyrir svæðið til framtíðar. Í framhaldi þeirrar vinnu var ákveðið að efna til hugmyndasamkeppni um heildarskipulag Gufunessvæðisins. Samkeppni hófst á fyrri hluta árs 2016 og lágu niðurstöður fyrir í lok ársins. Meginmarkmið samkeppninnar var að skoða hvernig svæðið myndi nýtast best fyrir nærliggjandi hverfishluta í Grafarvogi og borgina í heild, og var leitað eftir sterkri heildarsýn fyrir Gufunessvæðið. Ákveðið hefur verið að vinningstillagan (sjá mynd 2), sem gerir ráð fyrir blandaðri byggð, verði höfð sem grunnur fyrir 1.áfanga að deiliskipulagi Gufunessvæðisins, en gert er ráð fyrir að svæðið verði skipulagt í nokkrum áföngum.

¹ Stuðst er við og vísað í skipulagsgögn úr undirritaðri staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá aðalskipulag.is), í umfjöllun og lýsingu breytinga.

² Í lýsingu svæðisins í B-hluta segir eftirfarandi um svæðið (þ88): „Gert er ráð fyrir starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafna- og iðnaðarsvæða. Iðnaðarstarfsemi á svæðinu er víkjandi en gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegri atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni“.



2. mynd. Vinningstillaga hollensku arkitektastofunnar jvantspijker + Felixx.

Nokkru áður en hugmyndasamkeppninni var hleypt af stað, þá var samþykktur í borgarráði samningur við RVK-studios um kaup á fasteignum í Gufunesi undir kvikmyndaver í ákveðnum byggingum á svæðinu og vilyrði fyrir stærra svæði austan bygginganna. Kvikmyndaverið verður akkeri í framtíðarþróun Gufunessvæðisins og var ein af grunnforsendum í samkeppninni. Eignarhald á

byggingum er enn alfarið í eigu Reykjavíkurborgar en til stendur að selja byggingar tengt kvikmyndaverinu.

Á grundvelli þessa er lagt til að gerð verði breyting á aðalskipulaginu varðandi hluta svæðisins (sbr. mynd 3) og hafinn undirbúningur að því að þróa blandaða byggð á svæðinu. Breytingin gæti falið það í sér að núverandi iðnaðarsvæði yrði skert um rúmlega 8 ha og yrði endurskilgreint sem miðsvæði fyrir blandaða starfsemi og íbúðarbyggð. Afmörkun byggðasvæðisins yrði jafnframt stækkuð til austurs um rúma 4 ha, inná svæði sem nú er skilgreint sem opið svæði (OP8) og strandsvæði (ST2). Gætt verður þess að fara ekki inna á strandsvæði sem nýtur hverfisverndar. Sett verður fram ákveðinn skilgreining fyrir svæðið í væntanlegri tillögu, en m.a. er gert ráð fyrir áherslu á afþreyingaiðnað, kvikmyndaver og tengd starfsemi, vinnuaðstöðu listamanna, íbúðir sem styðja við starfsemi á svæðinu, auk mögulega almennra íbúða og gistipjónustu.



3. mynd. Áætluð afmörkun svæðisins sem breyting gæti náð til

Breyting á aðalskipulagi verður væntanlega kynnt samhliða deiliskipulagi fyrir 1. áfanga uppbyggingar og má lesa nánar um fyrirhugaða uppbyggingu í verklýsingu deiliskipulagsins.

Fyrirhuguð breyting felur ekki í sér framkvæmdir sem heyra undir lög um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og því fylgir verklýsingunni ekki sérstök matslýsing, en gerð er grein fyrir því hvernig staðið verður að mati á umhverfisáhrifum í kafla 5.

3. Tilgangur breytinga á aðalskipulaginu

Markmið og tilgangur breytingar:

- Framfylgja markmiðum aðalskipulags um að þróa blandaða byggð í Gufunesi og stuðla að þrífalegri starfsemi á svæðinu
- Styðja við megin markmið aðalskipulagsins um bættu nýtingu vannýtttra atvinnusvæða og að endurskipuleggja slík svæði
- Stuðla að uppbyggingu á svæðinu í samræmi við markmið hugmyndasamkeppni um Gufunesið og niðurstöður þeirrar samkeppni
- Stuðla að fjölbreyttari byggð og starfsemi, sem styður við og styrkir Grafarvog sem hverfisheild

4. Skipulagsákvæði sem taka breytingum

Breytingar munu taka til:

1. Þéttbýlisuppráttar varðandi landnotkun í Gufunesi (I4, H5), þar sem hluti svæðisins verður endurskilgreindur fyrir blandaða byggð (miðsvæði) og svæðið stækkað til austurs, þar sem nú er skilgreint opið svæði (OP8) og strandsvæði (ST2). Möguleg stækkun mun þó ekki ná til þess hluta strandsvæða sem eru hverfisvernduð.
2. Skilgreint verður nýtt miðsvæði (M24) í köflunum *Miðborg og miðsvæði* og *Landnotkun*, þar sem tilgreint verður hvaða uppbygging og starfsemi verður heimil á svæðinu.
3. Skilgreindur verður nýr byggingarreitur á mynd 13, bls. 32-33, nr. 60, þar sem gerð verður grein fyrir umfangi íbúðarbyggðar á svæðinu. Ekki liggur fyrir nú hversu margar íbúðir verða á svæðinu.
4. Töflur sem lýsa byggingarmagni á atvinnusvæðum (tafla 3, bls. 52 og tafla 5, bls. 59) verða uppfærðar ef þurfa þykir
5. Einnig er mögulegt að gerðar verði breytingar á legu stíga á svæðinu.

5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins vegar verður gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaganna.

Við mat á umhverfisáhrifum breytingar verður einkum horft til eftirfarandi matsspurninga:

1. Styðja breytingar við megin markmið aðalskipulagsins og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins?
2. Hafa breytingar í för með sér áhrif á umhverfi og náttúru?
3. Hefur breytingin áhrif á atvinnustefnu og framboð atvinnusvæða?
4. Hafa breytingar áhrif á þjónustustofnanir og nær samfélag?
5. Hefur breyting áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði.

6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Gufunesið er skilgreint sem borgarbyggð, sbr. kort 2, bls. 31 í svæðisskipulaginu og liggur innan skilgreindra vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins. Gufunes fellur væntanlega undir flokkinn „annað þéttbýli“ sbr. tafla 1., bls. 34 en með bættum samgöngum, tilkomu Sundabrautar, gæti svæðið flokkast undir „samgöngumiðuð þróunarsvæði“. Fyrirhuguð breytingu felur í sér þéttingu byggðar á vannýttu athafnasvæði, þar sem gert er ráð fyrir blöndu atvinnustarfsemi og íbúða og fellur þannig vel að almennum markmiðum svæðisskipulagsins um byggðapróun.

Möguleg uppbygging íbúða á svæðinu er ekki getið í fyrirbyggjandi þróunaráætlun en horfa verður til fjölgunar íbúða á svæðinu við næstu endurskoðun þróunaráætlunar.

7. Samráð og kynningar

Hér að neðan er aðeins gerð grein fyrir helstu skrefum í mótun breytingartillagna, 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. Júlí-ágúst 2017.
- Drög að breytingartillögum kynnt opinberlega (sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Haldið verður opið hús sem auglýst verður í fjölmiðlum. Drögin verða send áður til skilgreindra hagsmunaaðila. Drögin verða gerð aðgengileg á vefnum áður en kemur til opinberrar kynningar. September 2017
- Aðalskipulagsbreyting samþykkt í auglýsingu og send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. Október 2017
- Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Nóvember-desember – 2017.

8. Umsagnaraðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða:

Hverfisráð Grafarvogs; Íbúasamtök Grafarvogs; Skóla- og frístundasvið; Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins; Aðliggjandi sveitarfélög; Skipulagsstofnun

