



Reykjavík 12.04.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 11. apríl 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Hraunbær-Bæjarháls

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í desember 2017 að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem felst í breytingu á landnotkun og fjölgun íbúða við Hraunbæ-Bæjarháls. Tillagan var auglýst frá 30. janúar 2018 til og með 13. mars 2018. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Veitur dags. 12. mars 2018. Einnig er lagt fram bréf Garðabæjar dags. 4. desember 2017 og bréf Seltjarnarnesbæjar dags. 22. desember 2017 þar sem ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna. Jafnframt er lögð fram uppfærð tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, síðast breytt í apríl 2018 að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

*Samþykkt, uppfærð tillaga dags. í apríl 2018, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga.
Vísað í borgarráð*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppfærð tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. apríl 2018, athugasemd frá Veitur dags. 12. mars 2018 og bréf Garðabæjar dags. 4. desember 2017 og bréf Seltjarnarnesbæjar dags. 22. desember 2017 þar sem ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Hraunbær-Bæjarháls

Breytt landnotkun

Fjölgun íbúða

Breyting á aðalskipulagi

Sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, málsmeðferð samkvæmt 30.-32. gr.



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr.14
Apríl 2018

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann _____ 20__.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 20__.

Efnisyfirlit

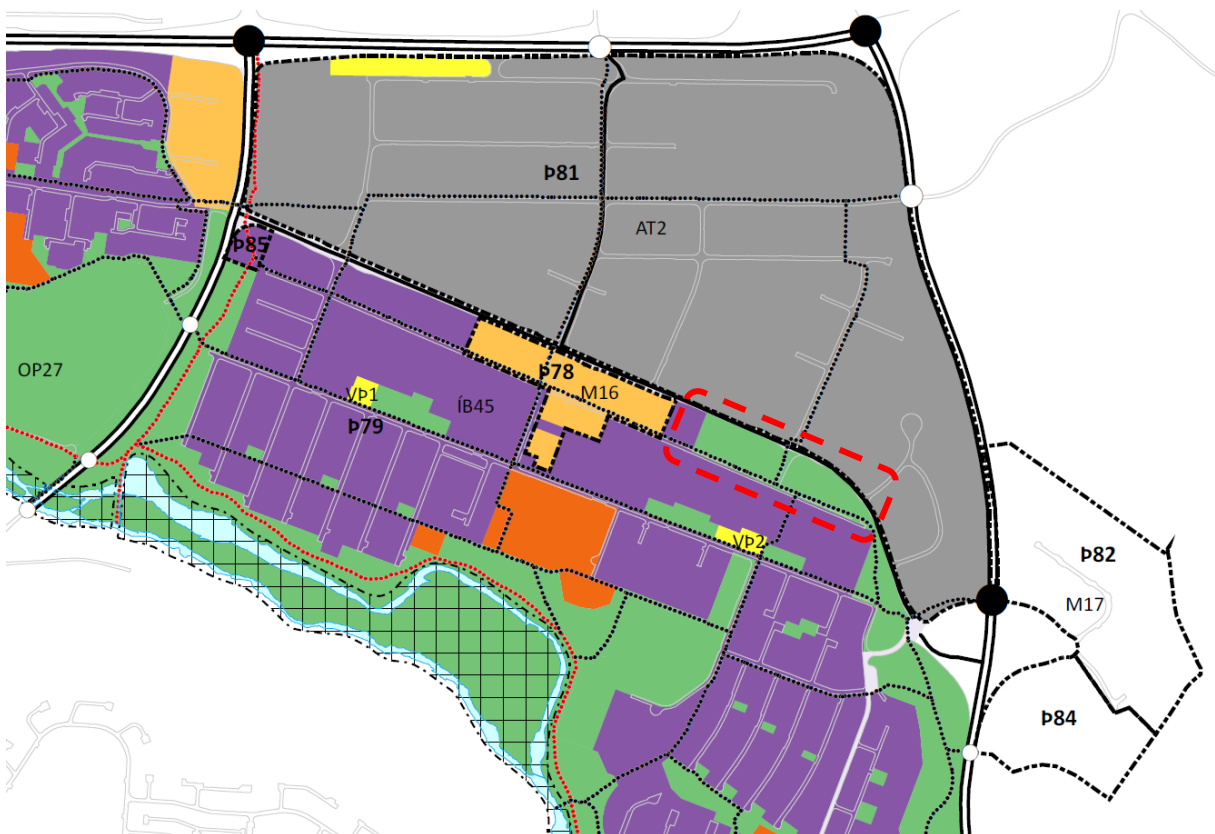
1	Forsendur breytingar.....	4
1.1	Gildandi skipulag	4
1.2	Markmið breytingar.....	5
2	Breytingartillögur.....	6
2.1	Breyting á þéttbýlisupprætti (1:20.000).....	7
2.2	Breyting á mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin. Skilgreining nýs byggingarreits.....	8
2.3	Breyting á mynd 10, í kaflanum Hæðir húsa, varðandi nýjan byggingarreit	9
3	Umhverfisáhrif og samræmi við markmið og aðrar áætlanir.....	10
4	Afgreiðslu- og samráðsferli.....	11
5	Viðauki. Minnisblað um skólamál.....	12

1 Forsendur breytingar

1.1 Gildandi skipulag

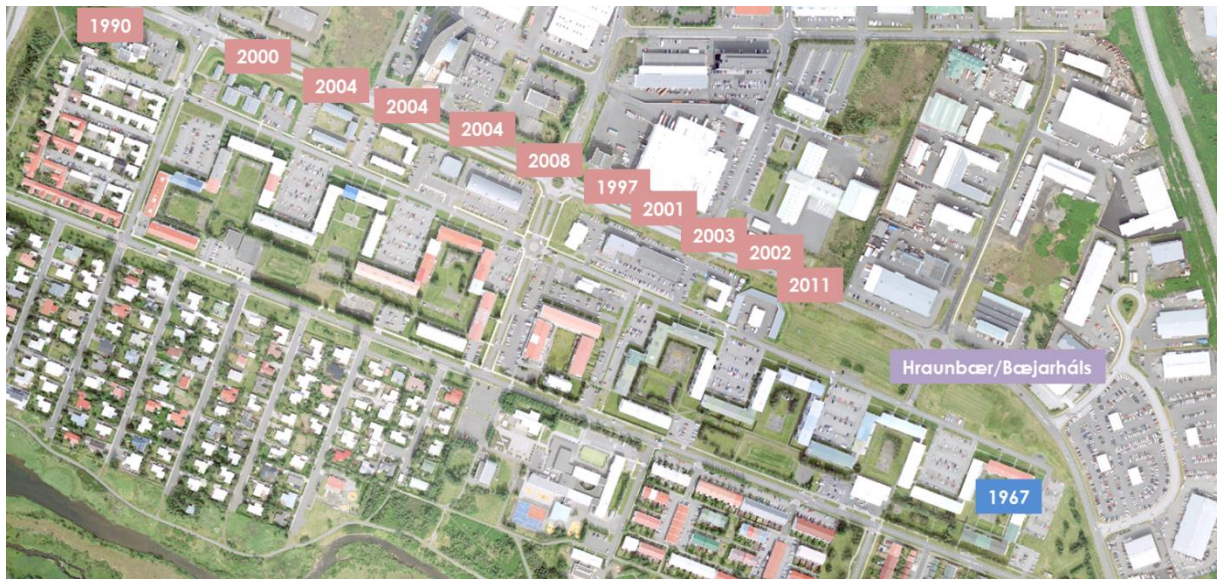
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030) er staðsett opið svæði norðan við íbúðarbyggðina við Hraunbæ (ÍB45). Svæðið sem um ræðir er hluti af landskika sem afmarkast af Bæjarhálsi til norðurs og Hraunbæ til Suðurs, en opna svæðið er austasti hluti landskikans (sjá mynd 1). Svæðið hefur verið nýtt sem æfingasvæði íþróttafélagsins Fylkis. Með samkomulagi borgarinnar og Fylkis hefur verið ákveðið að taka svæðið til annarra nota. Í ljósi nálægðar við Bæjarháls er ljóst svæðið hentar ekki sérlega vel til útivistar en liggur vel við samgönguásum fyrir byggð. Landræman milli Hraunbæjar og Bæjarháls hefur nú þegar að geyma fjölbýlishús, verslanir og þjónusta af ýmsum toga. Uppbygging á ræmuni hófst árið 1990 með uppbyggingu þjónustuíbúðir fyrir aldraða við Hraunbæ 103-105. Hin síðar ár hafa fleiri byggingar bæst við og eru nýjustu byggingarnar byggðar 2008 og hafa að geyma heilsugæslu og bókasafn við Hraunbæ nr. 115 (sjá mynd 2)

Í meðfylgjandi tillögu er gert ráð fyrir að landnotkun á viðkomandi reit breytist úr opnu svæði (OP)¹ í íbúðarbyggð. Unnin hefur verið tillaga að deiliskipulagi á svæðinu sem auglýst verður samhliða aðalskipulagsbreytingunni (sjá mynd 3). Svæðið er talið helst henta íbúðarbyggð, enda vel staðsett gagnvart verslun og þjónustu og skólastofnunum. Í því samhengi þarf að huga vel að hljóðvist í íbúðarbyggðinni vegna nálægðar við Bæjarháls. Fjölgun íbúða á svæðinu getur styrkt hverfissamfélagið og er mikilvæg vegna núverandi ástands á húsnæðismarkaði.



Mynd 1. Sá hluti opna svæðisins í Árbæ sem stefnt er að breyta í íbúðarsvæði og stækka þar með íbúðarbyggð (ÍB45) í Árbænum.

¹ Almenn skilgreining fyrir opin svæði í AR2010-2030 er: „„Opin svæði (OP). Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. (gr. 6.2.I í skipulagsreglugerð).““



Mynd 2. Svæðið sem tekið er til uppbyggingar liggur á landræmu milli Bæjarháls og Hraunbæjar, sem hefur verið í þróun síðustu tvo áratugi.

1.2 Markmið breytingar

Megin markmið breytingar eru annarsvegar að stuðla að þéttari byggð og sjálfbærari hverfissamfélögum í hverjum borgarhluta og hinsvegar að tryggja framgang húsnæðisstefnu aðalskipulagsins og bregðast við núverandi ástandi á húsnæðis- og leigumarkaði höfuðborgarsvæðisins.

Borgaryfirvöld hafa sett í forgang að fylgja vel eftir húsnæðisstefnu aðalskipulagsins. Húsnæðisstefnan er sett í forgang vegna núverandi ástands á húsnæðismarkaði í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu. Leigumarkaður íbúða er óstöðugur og leiguverð hátt og almennt er takmarkað framboð á húsnæði á viðráðanlegu verði. Þess vegna er sérstaklega mikilvægt að tryggja að félagslegum markmiðum stefnunnar verði náð. Í stefnunni er lögð áhersla á að 25% íbúða verði á viðráðanlegu verði. Jafnframt er lögð áhersla á að auka framboð minni íbúða sem er almennt nauðsynlegt í ljósi breyttrar aldursamsetningar og breyttra fjölskyldustærða. Minni íbúðir auka einnig líkur þess að fleiri íbúðir verði á viðráðanlegu verði. Í framfylgd húsnæðisstefnunnar hefur verið lögð áhersla á að úhluta byggingarrétti til húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, til að lágmarkinu 25% verði náð (sjá nánar <http://reykjavik.is/husnaedisaetlun>). Við úthlutun byggingarréttar á svæðinu og við samningagerð um uppbyggingu þarf að hafa þessi markmið húsnæðisstefnunnar í huga.



Mynd 3. Drög að tillögu að deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir 2-5 hæða íbúðarhúsum á svæðinu sem gætu hýst um 200 íbúðir. Svæðið í heild er um 2,4 ha og þéttleikinn gæti orðið um 80 íbúðir á ha.

2 Breytingartillögur²

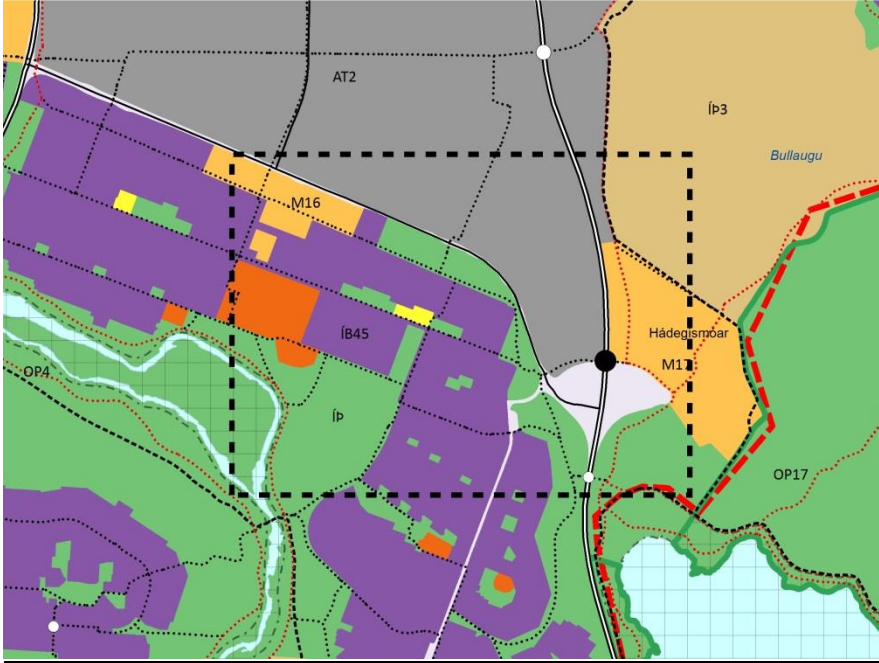
Breytingartillaga er þrjúþætt. Í fyrsta lagi breyting á landnotkun eins og hún er skilgreind á þéttbýlisuppdrætti. Í öðru lagi skilgreining svæðisins sem byggingarsvæðis, samanber mynd 13 (bls. 32-33), er lýsir stefnu um íbúðaruppbyggingu. Og þriðja lagi breyting á mynd 10 (bls. 174) sem lýsir stefnu um hæðir húsa

² Í lýsingu breytinga er vísað til undirritaðrar útgáfu aðalskipulagsins, sjá aðalskipulag.is

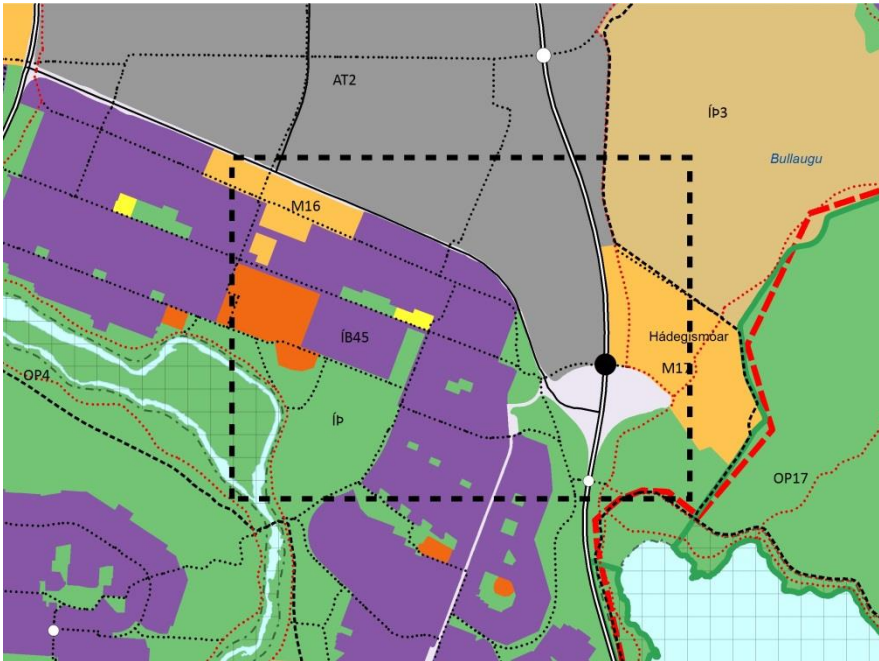
2.1 Breyting á þéttbýlisuppdrætti (1:20.000).

Gert er ráð fyrir að um 2,4 ha svæði sem skilgreint er sem opið svæði (OP) verði breytt í íbúðarbyggð (ÍB).

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



2.2 Breyting á mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin. Skilgreining nýs byggingarreits.

Í töflu verður skilgreindur nýr byggingarreitur, nr. 60, Hraunbær-Bæjarháls, þar sem gert er ráð fyrir byggingu 200 íbúða á um 2,4 ha svæði. Viðmið um hæðir húsa verða 2-5 hæðir.

Aðeins hluti korts og töflu á mynd 13 eru sýnd hér að neðan. Breytingar taka einvörðungu til þessa nýja reits.

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024
41	Spöngin-Móavegur	130	1,40	90	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	40,00	40	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	0,30	75	6-10	2016-2020
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	50	6,00	12	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6-10	2020-2024
46	Suður-Mjódd	130s	1,40	90	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Suðrhólar	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1-2	2016-2020
51	Vindás-Brekkaás	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53-55	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	1.100	75,50	25	2-6	2012-2030
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030
58	Elliðabraut	200	3,0	60	3-5	2016-2020
60	Hraunbær - Bæjarháls	200	2,40	80	2-5	2018-2030

* Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almenningar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þétting allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í mjóðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru ¹/₁+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsroðun svæða á mynd 14.

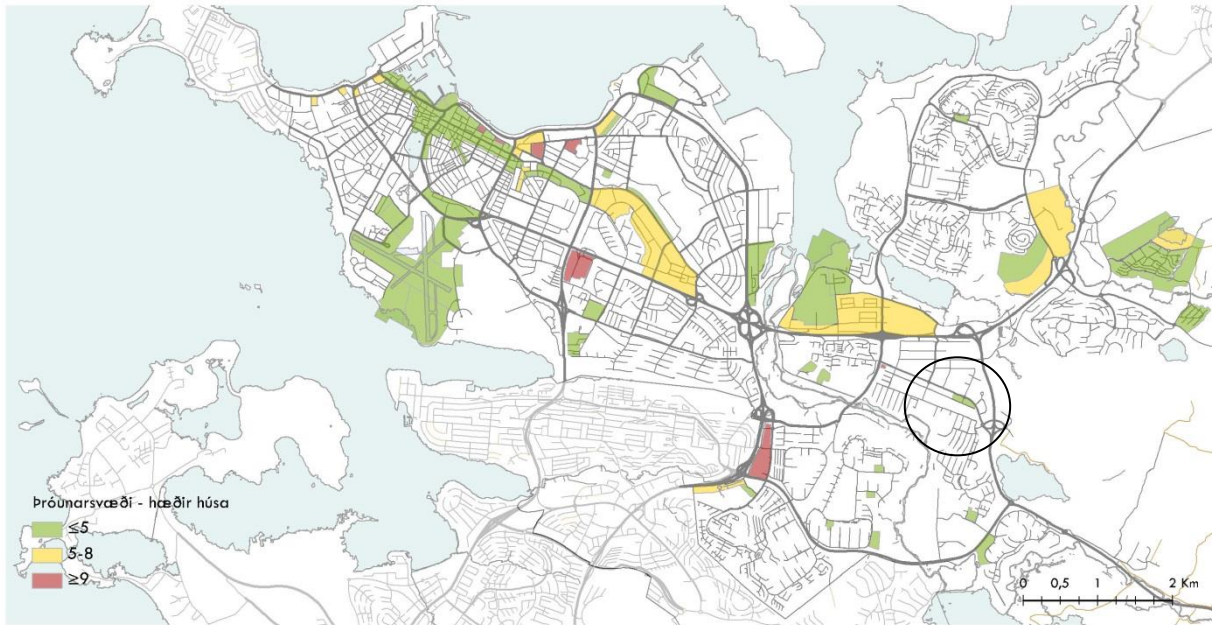
s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau hafa samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.



2.3 Breyting á mynd 10, í kaflanum Hæðir húsa, varðandi nýjan byggingarreit

Í samræmi við breytingu á mynd 13, bls. 32-33, verður mynd 10 og tafla 1, bls. 174(sjá kaflann Borg fyrir fólk, adalskipulag.is) uppfærðar og gerð grein fyrir hinum nýja byggingarreit, þar sem gert er ráð fyrir 2-5 hæða byggð.



Helstu byggingarsvæði austan Elliðaána		
Nr.	Heiti	Hæðir húsa
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	3-5
39	Elliðaárvogur-Vogur	3-5
40	Elliðaárvogur-Höfðar	3-5
41	Spöngin-Móavegur	4-6
42	Keldur	2-5
43	Hraunbær 103-105	6-10
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	1-3
45	Mjódd	6-10
46	Suður-Mjódd	4-5/5-7
47	Féllagarðar	3-4
48	Gerðuberg	2-4
49	Suðurrhólar	3-4
50	Suðurfell	1-2
51	Vindás-Brekknás	2-3
52	Reynisvatnsás	1-2
53	Úlfarsárdalur - hverfi I	2-4
54	Úlfarsárdalur - Leirtjörn	2-6
55	Úlfarsárdalur - blönduð byggð	2-4
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	1-2
58	Elliðabraut	3-5
60	Hraunbær - Bæjarháls	2-5

3 Umhverfisáhrif og samræmi við markmið og aðrar áætlanir

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaganna við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Áhrif breytingartillögu á umferð og umhverfisáhrif umferðar.

Ætla má að um 400 íbúar verði á svæðinu þegar reitirnir eru fullbyggðir. Meðalstærð íbúðanna er aðeins 65 fermetrar og því óeðlilegt að miða við fleiri en 2 að meðaltali á íbúð. Heildaraukning bílumferðar á svæðinu, miðað við umferðarlíkan umferðar og óbreyttar ferðavenjur, gæti því orðið um 1.480 bílferðir á sólarhring (sjá töflu hér að neðan). Þar sem um íbúðarbyggð er að ræða verður einkum um umferðarsköpun frá svæðinu að morgni en að svæðinu síðdegis. Aukning umferðar verður einkum við Bæjarháls, þar sem langflest bílastæðanna standa norðan fyrirhugaðra íbúðarhúsa og gert ráð fyrir aðkomu þaðan. Aukning umferðar í Hraunbænum verður hinsvegar óveruleg. Talið er að umferðarlega séð þoli Bæjarhálsinn þessa aukningu bílumferðar. Reiturinn er vel staðsettur varðandi nálægð við verslun og þjónustu og skólastofnanir sem eykur líkur á að aðrir ferðamátar en einkabíllinn verði valdir til ferða innan hverfis. Uppbyggingin liggur einnig vel við almenningssamgöngum og skammt í tvær strætisvagnstöðvar og því verður að líta á neðangreinda umferðarreikninga sem hámarksspá.

Umferðarsköpun vegna íbúðarbyggðar við Hraunbæ-Bæjarháls				
Ferðamyndunarjafna VSÓ: $1,85 \cdot \text{íbúar} + 0,14 \cdot \text{m}^2 \text{ verslun/skrifstofur} + 0,04 \cdot \text{m}^2 \text{annað húsnæði}$				
	íbúar	verslun/skrifstofur (fm)	annað húsnæði (fm)	
Gildandi skipulag	0	0	0	
Fjöldi ferða	0	0	0	0
Breytt skipulag	400	0	0	
Fjöldi ferða	1.480	0	0	1.480

Þar sem aukning umferðar verður einkum á Bæjarhálsi en óveruleg um Hraunbæ, þá þarf fyrst og fremst að horfa til áhrif umferðaraukningar á íbúðarbyggðina sem stendur næst Bæjarhálsi, bæði þá sem fyrir er og fyrirhugaða byggð. Í deiliskipulagstillögu er gerð grein fyrir áhrifum umferðar á Bæjarhálsi á hljóðvist.

Áhrif fjölgunar íbúða á núverandi skólastofnanir

Breytingartillagan gerir ráð fyrir verulegri fjölgun íbúa í hverfinu. Það þarf því að rýna uppbygginguna m.t.t. fyrirliggjandi nemendaspáa fyrir grunn- og leikskóla. Samkvæmt drögum að tillögu að deiliskipulagi eru gert ráð fyrir nokkuð litlum íbúðum sem mögulega henta yngra fólki eða eldra sem er að minnka við sig. Fjölgun nemenda, einkum á grunnskólastiginu, ræðst þannig að stærð og gerð íbúðanna og fjölda þeirra sem geta talist fjölskylduvænar. Drög að tillögunni voru send til skóla- og frístundasviðs til umsagnar. Samkvæmt nemendaspá skóla- og frístundaviðs er reiknað með að fjölgun nemenda vegna nýrrar uppbyggingar við Hraunbæ-Bæjarháls, rúmist í Árbæjarskóla, hvort sem litið er til lágspár eða háspár (sjá Viðauka).

Samræmi við megin markmið aðalskipulagsins

Fyrirhuguð uppbygging er talin samræmast vel megin markmiðum aðalskipulags um þéttari og blandaðri byggð og öflugri og sjálfbærara borgarhluta. Reiturinn liggur vel við núverandi almenningssamgönguásum og er í nálægð við nærþjónustu, svo og stóran atvinnukjarna. Hið opna svæði sem tekið er undir íbúðarbyggðina hafði ekki sérstakt útivistargildi og gert hefur verið

samkomulag um uppbyggingu æfingasvæðis fyrir Fylki á hentugra svæði. Til að draga úr áhrifum uppbyggingar, m.a. á gegndræpi yfirborðs, verður reynt að tryggja eftir megni grænt yfirbragð uppbyggingarinnar með rúmgóðum garðsvæðum. Miðað við áform um íbúðargerðir þá samræmist uppbyggingin vel megin markmiðum húsnæðisstefnunnar en mikilvægt er að fylgja fast eftir markmiðum um 25% lágmark íbúða á viðráðanlegu verði. Tillaga að nýju deiliskipulagi er auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir litlum íbúðum en leggur jafnframt áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir, sjá kafla 7.10 í deiliskipulaginu. Skilmálar deiliskipulags eru í góðu samræmi við markmið aðalskipulagsins um framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði.

Samræmi við stefnu svæðisskipulags um byggðapróun á höfuðborgarsvæðinu

Uppbygging er innan skilgreindra vaxtarmarka svæðisskipulags og samræmist almennt vel markmiðum svæðisskipulags um þéttingu byggðar. Ekki er gerð grein fyrir þessari uppbyggingu í fyrirliggjandi þróunaráætlun svæðisskipulags 2015-2018, en hún verður hluti næstu endurskoðunar hennar. Ætla má að undirbúningur uppbyggingar á viðkomandi svæði geti hafist í fyrsta lagi árið 2018. Miðað við staðsetningu reitsins ætti hann að flokkast sem samgöngumiðað þróunarsvæði, sbr. skilgreiningu svæðisskipulagsins.

Samræmi AR2010-2030 og breytingar á því svæðisskipulagið er almennt tryggt með vöktun og eftirliti, þ.e. uppbyggingaráætlunum sem uppfærðar eru reglulega og skoðaðar í samhengi við þróunaráætlanir svæðisskipulagsins til 4 ára.

4 Afgreiðslu- og samráðsferli

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði 24. nóvember 2016. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Skipulagsstofnunar, Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkur, hverfisráðs Árbæjar og svæðisskipulagsnefnd.

Umsagnir og athugasemdir hafa borist frá eftirtöldum aðilum: Míla, dagsett 4. jan 2017, þar sem bent er á legu fjarskiptastrengs á svæðinu og svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, dagsett 22. des. 2016, þar sem ekki er gerð athugasemd verklýsinguna. Einnig liggur fyrir umsögn Skipulagsstofnunar um verklýsinguna, dagsett 14. des 2016.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru samþykkt í kynningu í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í október 2017. Drögin voru meðal annars send nágrannasveitarfélögum, aðliggjandi sveitarfélögum og svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, en nefndin er formlegur umsagnaraðili um tillöguna. Drögin voru gerð aðgengileg á vef borgarinnar og auglýst í fjölmiðlum. Drögin voru ásamt tillögum að deiliskipulagi svæðisins til sýnis á Borgarbókasafninu í Árbæ síðustu vikurnar í nóvember og fram í byrjun desember. Boðið var til opins húss í Borgarbókasafninu þann 22. nóvember, þar sem ráðgjafar kynntu tillögurnar. Tillögur að uppbyggingu svæðisins voru einnig kynntar á fjölmönnum fundi borgarstjóra í Árbænum þann 2. nóvember sl. Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins gerir ekki athugasemd við uppbygginguna í umsögn frá 6. des. sl. Í umsögn Veitna frá 4. des. sl. er bent á að 132 kV háspennustrengur liggur meðfram svæðinu til norðurs,³ auk minni rafstengja sem fyrirhugaðir eru ásamt hitaveitulögn í framkvæmdum árið 2019. Samráð hefur verið haft við Veitur við gerð deiliskipulagsins og þarf að taka tillit til þessa við hönnun uppbyggingar og eftir atvikum við lokafrágang deiliskipulagsins. Aðalskipulagsbreytingin sem slík hefur ekki áhrif á legu veitukerfa á svæðinu.

³ Sbr. mynd 9, í kaflanum Veitur, bls. 60 (sjá adalskipulag.is)

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 21. desember 2017 að auglýsa tillöguna. Tillagan var í auglýsingu frá 30. janúar 2018 til og með 13. mars 2018. Á auglýsingatímanum barst ein athugasemd, frá Veitum, dagsett 12. mars 2018. Þar er vikið að fyrri athugasemd, dagsett 4. des. 2017, sem getið er um að framan og auk þess gerð grein fyrir efnislegum athugasemdum við tillögu að deiliskipulagi. Vísað er til svara sem lögð eru fram með deiliskipulagi. Athugasemdir leiða ekki til breytinga á aðalskipulagstillögu og er auglýst tillaga lögð fram óbreytt til samþykktar.

5 Viðauki. Minnisblað um skólamál

Hraunbær - Bæjarháls

Samkvæmt upplýsingum frá umhverfis – og skipulagssviði Reykjavíkur í nóvember 2017 eru áætlaðar 200 nýjar íbúðir við Hraunbæ - Bæjarháls í Árbæ.

Eins og staðan er núna er gert ráð fyrir að fyrstu 100 íbúðirnar verði tilbúnar árið 2021 og hinar 100 klárast á árunum tveimur þar á eftir. Í töflu 1 er þetta sýnt.

Tafla 1. Kláraðar íbúðir eftir árum við Hraunbæ - Bæjarháls						
Ár	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fjöldi íbúða hvert ár	0	0	0	100	50	50
Fjöldi íbúða samtals	0	0	0	100	150	200

Í dag eru 1525 íbúðir í skólahverfi Árbæjarskóla og búa að meðaltali 0,37 grunnskólabörn í þessum íbúðum. Ef að nýja byggðin í Hraunbæ - Bæjarhálsi hegðar sér á sama máta má því gera ráð fyrir að þegar nýju íbúðirnar 200 verða tilbúnar, muni 74 börn á aldrinum 6-15 ára búa í þeim íbúðum. Miðað við upplýsingar frá USK verða nýju íbúðirnar litlar og því líklegt að hlutfallið 0,37 grunnskólabörn muni ekki nást í þessum íbúðum. Í töflu 2 má sjá spá um nemendur úr nýju íbúðunum þar sem bæði er gert ráð fyrir hlutfallinu 0,37 en eins lægra hlutfalli.

Tafla 2. Grunnskólabörn eftir árum við Hraunbæ - Bæjarháls							
Ár	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Fjöldi barnaskólabarna hvert ár (0,37)	0	0	0	37	19	18	
Fjöldi barnaskólabarna samtals (0,37)	0	0	0	37	56	74	
Fjöldi barnaskólabarna hvert ár (0,15)	0	0	0	15	8	7	
Fjöldi barnaskólabarna samtals (0,15)	0	0	0	15	23	30	

Í töflu 3 er nemendafjöldaspá í Árbæjarskóla¹ til haustsins 2022² sem m.a. gerir ráð fyrir viðbótinni úr nýju íbúðunum.

Tafla 3. Nemendaspá fyrir Árbæjarskóla, án og með Bæjarhálsi - Hraunbæ						
	Raun	Spá				
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Árbæjarskóli	635	616	636	639	629	630
M/ Hraunbæ – Bæjarhálsi (0,37)	635	616	636	639	666	686
M/ Hraunbæ – Bæjarhálsi (0,15)	635	616	636	639	644	653

¹ Skil í Árbæjarskóla eru á bilinu 0,87-0,88. Lengi hefur nokkuð af 1. – 7. bekkjar nemendum í skólahverfinu farið í Ártúnsskóla.

² Ávallt er miðað við 1. okt. hvert ár. Lengra fram í tímann er ekki spáð því eftir árið 2022 koma inn börn í skólana sem enn eru ófædd. Því vantar spá fyrir haustið 2023 þegar seinasti hluti íbúða verði tilbúnar í Hraunbæ – Bæjarhálsi.

Í töflunni sést að utan nýbygginganna er spáð mjög stöðugum fjölda Árbæjarskóla tímabilið 2018-2022 þótt haustið 2018 skeri sig þar aðeins frá. Verði nemendafjöldinn í Hraunbæ – Bæjarhálsi í efri mörkum myndi það hinsvegar þýða töluverða fjölgun í skólanum en miðað við lægri mörkin yrði fjölgunin meira sem nemur einum bekk.

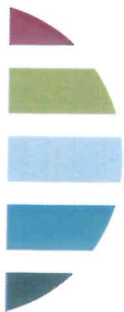
Miðað við að skólabyggingar geri ráð fyrir að hver nemandi hafa 11 fermetra í leik og starfi þá ættu um 700 nemendur að geta verið í skólabyggingu Árbæjarskóla. Fjölgun nemenda vegna Hraunbæjar – Bæjarháls ætti því að rúmast í skólabyggingu, líka þegar miðað við er efri mörk.

Óvissuþættir vegna nýbygginga í Árbæ

Óvissa er um tímarammann er varðar uppbyggingu væntanlegra íbúða við í Árbænum og því erfitt að vita hvenær toppar er varðar grunnskólabörn úr nýbyggingum verða og hvernig þeir raðast saman við þá barna – og og nemendapróun sem spáð er í Árbænum þegar ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum. Þá er erfitt að ráða í hversu viðráðanleg verðin verða fyrir barnafjölskyldur á nýjum íbúðum í Árbænum. Þó má vænta þess að þeir verði ódýrari en verð nær miðju borgarinnar en þar hefur það sýnt sig að há verð koma í veg fyrir að barnafjölskyldur geti fjárfest í þeim.

Annað sem þarf að hafa í huga er að Árbæjarskóli er ekki bara heildstæður skóli börn og unglunga í skólahverfi Árbæjarskóla, heldur einnig safnskóli fyrir safnskóli fyrir 8. – 10. bekkina í skólahverfum Ártúns – og Selásskóla.

Mögulegt er að byggt verði Nethyl, Stangarhyl, Selásbraut og Brekknás á svipuðum tíma og byggja á í Hraunbæ – Bæjarhálsi. Skv. útreikningum gætu þessar íbúðir bætt við um 30 unglungum sem þyrftu þá einnig að komast í Árbæjarskóla. Þá mögulega væri orðinn til húsnæðisvandi í skólanum sem þyrfti t.d. að leysa með færanlegum kennslustofum.



Reykjavík, 12. mars 2018

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Athugasemdir Veitna við tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýju deiliskipulagi Bæjarháls – Hraunbær

Veitur ohf. hafa fengið til umsagnar tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýju deiliskipulagi fyrir Bæjarháls – Hraunbær.

Með breytingu á aðalskipulagi felst breyting á landnotkun og fjölgun íbúa við Hraunbæ-Bæjarháls með nýju deiliskipulagi er skilgreind ný íbúðarbyggð fyrir um 200 íbúðir þar sem áður var opið svæði.

Veitur hafa áður gert athugasemdir við breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur vegna breyttrar landnotkunar við Hraunbæ-Bæjarás með bréfi dags. 4. desember 2017 þar sem bent er á að ein mikilvægasta raforkufæðing Reykjavíkur, þ.e. 132 kV háspennustrengur liggi meðfram mörkum skipulagssvæðisins til norðurs. Auk þess er fyrirhugað að leggja 700 mm hitaveitulögn og tvo 11 kV rafmagnsstrengi við mörk svæðisins. Áætlað er að framkvæmdir við hitaveitulögnina og strengina hefjist 2019.

Gerð deiliskipulags hefur verið í góðu samráði við Veitur varðandi legu háspennustrengs, stofnlagna hitaveitu og kalds vatns og fyrirhugaðra 11 kV rafmagnsstrengja og. Auk þess er afmarkaður byggingarreitur fyrir spennistöð á deiliskipulagssvæðinu.

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi:

132 kV háspennustrengur

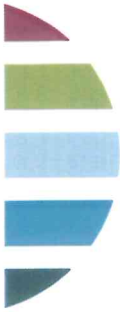
Á uppdrætti er afmarkað svæði með brotalínu þar sem 132 kV háspennustrengur er staðsettur og fyrirhugað er að leggja nýja hitaveitulögn og háspennustrengi. Í skýringum deiliskipulagsins stendur „5 m lína Veitur“. Veitur óska eftir að texta í skýringum verði breytt í „**Kvöð á lóð, helgunarsvæði vegna lagna Veitna**“.

Helgunarsvæði vegna lagna Veitna skal ná frá áður nefndri brotalínu út að lóðarmörkum við Bæjarháls og ný mannvirki skulu staðsett utan helgunarsvæðisins. Gildir þessi afmörkun óháð því hvort mannvirki (þ.m.t. sorpskýli) verði með niðurgrafnar undirstöður eða forsteyptar einingar á yfirborði.

- Sorpskýli sem sýnd eru innan helgunarsvæði strengs þurfa að vera staðsett utan afmarkaðs svæðis. Sama takmörkun gildir um gróðursetningu trjáa með öflugt rótarkerfi sem geta valdið skaða á lögnum.
- Hafa skal samráð við Veitur við framkvæmdir innan helgunarsvæðis Veitna. Lóðarhafa er óheimilt að hreyfa við núverandi yfirborði í 3 metra fjarlægð frá miðlínu 132kV háspennustrengs. Öll jarð- og lagnavinna lóðarhafa í nálægð við lagnir Veitna skal unnin af starfsmönnum Veitna og kostuð af lóðarhafa.
- Kvöð er um lágmarks dýpt frá endanlegu yfirborði að 132 kV háspennustreng og skal hún ekki vera minni en 1,0 metri. Taka skal tillit til þess við lóðarhönnun.

Æskilegt er að lega háspennustrengs verði sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.





Lögn kalds vatns

Æskilegt er að kvöð um legu kaldavatns lagnarinnar sé sýnd á deiliskipulagsupprætti þar sem hún er innan lóðar.

Athugasemdir við texta

- Veitur óska eftir að afmörkun byggingarreitur vegna nýrrar spennistöðvar verði 4 x 4 metrar að stærð í stað 5 x 3 sem fram kemur í deiliskipulagstillögu. Einnig er þess óskað að á byggingarreit verði hnitasett kvaðasvæði.
- Í tillögunni stendur í liðum 10.2 og 10.2.9. „spennustöð“. Rétt heiti er „spennistöð“ og ber að breyta því í texta tillögunnar.
- Í lið 10.1.4, 10.2.4 og 10.3.4 er vísað til kafla „3.5 Veitur“, en á upprætti 1 er liður „4.5. Veitur“.

Almennar ábendingar

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að samráð verði haft við fyrirtækið við lokahönnun húsa og lóða m.t.t. tenginu veitukerfis og benda á að hafa eftirfarandi atriði í huga við fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu:

- Húslagnir ber að leggja innan lóðamarka, sem neðanjarðar bílageymslur og djúpgáma og annað sem tengist húseiganda, en ekki á sér lóð. Ef grafið er út fyrir lóðarmörk á framkvæmdatíma skal haft samráð við Veitur til að forða að lagnir verði fyrir skemmdum.
- Inntaksstaðir hitaveitu og rafmagns skulu vera við útvegg á þeirra húshlið sem snýr að dreifilögnum. Inntaksstaðir skulu ákveðnir og útfærðir í samráði við Veitur.
- Þar sem lagnaleiðir, s.s. lagnir fyrir rafmagn og hitaveitu eru lagðar utan lóða er æskilegt að lagnir séu í gangstéttum og án hindrana, og ekki lagðar í götustæði.

Virðingarfyllst,

f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir



GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Reykjavíkurborg
b.t. Ann María Andreassen
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Garðabæ, 04.12.2017
Mál nr. 1710150

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Hraunbær - Bæjarháls

Á fundi skipulagsnefndar þann 30.11.2017 var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir ekki athugasemd við tillöguna.“

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,


Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri



Helena Stefánsdóttir

Frá: Ása Þórðadóttir <asa@seltjarnarnes.is>
Sent: 22. desember 2017 13:25
Til: USK Skipulag
Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Hraunbær-Bæjarháls

Á 861. fundi bæjarstjórnar Seltjarnarness 13. desember sl. var eftirfarandi bókað

Bæjarstjórn samþykkir samhljóða afgreiðslu skipulags- og umferðarnefndar.

Mál.nr. 2017100090

Heiti máls: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Hraunbær-Bæjarháls

Lýsing: Breyting á landnotkun og fjölgun íbúða.

Afgreiðsla: *Afgreitt án athugasemda.*

Með kveðju

Ása Þórðadóttir, stjórnslustj.

Bæjarskrifstofur Seltjarnarness

Austurströnd 2, 170 Seltjarnarnes

Sími: 595 9100, Fax: 595 9101

Netfang: asa@seltjarnarnes.is

Fyrirvari/Disclaimer: <http://www.seltjarnarnes.is/tolvupostur/>