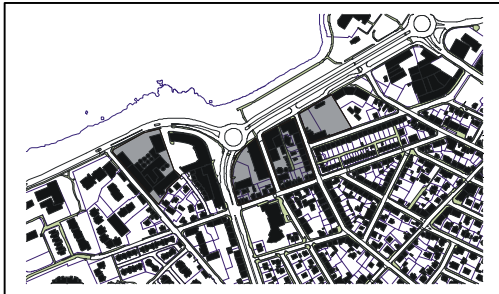


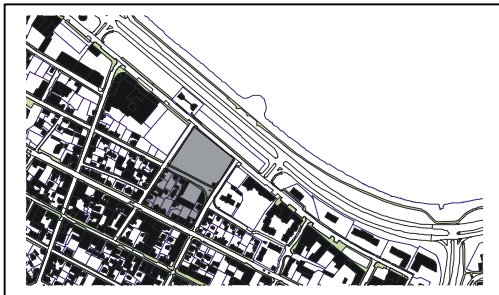
Pétting byggðar



Þemakort 1: Ananaust – Eiðsgrandi (Löð Lysis, Landhelgisgæslu, Byko reitur.



Þemakort 2: Myrargata – Slippur.



Þemakort 3: Eimskipsreitir – Skuggahverfi.

Af hverju pétting byggðar?

Pétting byggðar er ríkjandi stefna í sjálfbærri þróun borgarumhverfisins og er í eðli sínu sú aðgerð að fjölga íbúum og/eða störfum á einstökum svæðum eða reitum innan núverandi byggðar. Takmarkið er að stuðla að hagkvæmari landnýtingu og takmarka útpenslu byggðar og þar af leiðandi nýta grunnkerfi borgarinnar betur. Þannig má stytta fjarlægðir á milli íbúa, starfa og þjónustu og styrkja almenningssamgöngur.

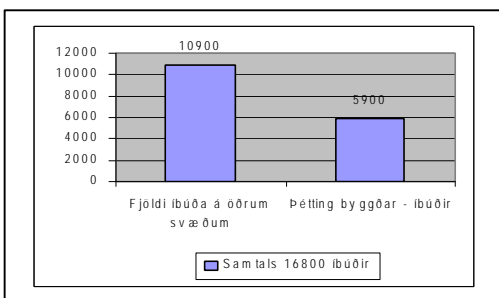
Pétting byggðar er eðlileg afleiðing af endurnýjun borgarumhverfisins þar sem úr sér gengin og vannýtt svæði eru tekin til endurskipulagningar, t.d. sökum breyttra áherslna á nærliggjandi svæðum og þróun svæða úr einni landnotkun í aðra. Þannig gerir svæðisskipulag höfuðborgarinnar ráð fyrir því að iðnaður og önnur landfrek starfsemi á svæðinu vestan Elliðaáa sé víkjandi fyrir verslun, þjónustu og skrifstofustarfsemi. Pétting byggðar nær því hvort tveggja til fjölgunar íbúða og fjölgunar starfa á einstökum svæðum.

Endurskipulagning einstakra svæða

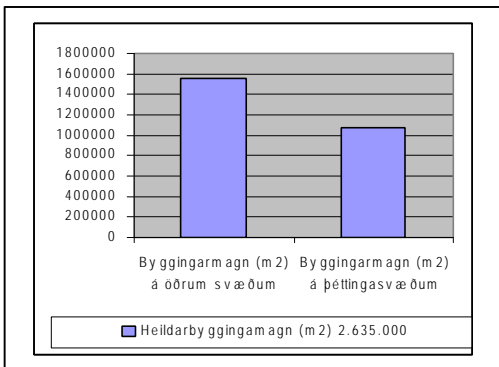
Við skipulag péttingarsvæða þarf að meta heildaráhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi og áhrif umferðarsköpunar á nærliggjandi gatnakerfi. Þetta felur í sér að gera þarf ýtarlega úttekt á yfirbragði og byggðamynstri núverandi og nærliggjandi byggðar og öðrum áhrifaþáttum, s.s. þjónustu við svæðin, skólum, gatnakerfi og öðrum tengingum. Péttingarsvæði innan byggðar eru því að mörgu leyti viðkvæmari í meðhöndlun en skipulag nýrra byggingasvæða. Helstu péttingarsvæði íbúða eru sýnd á 5. mynd í *Greinargerð I - Stefnumörkun*.

Pétting - íbúðir

Gert er ráð fyrir að byggðar verði u.þ.b. 2.600 íbúðir á einstökum péttingarsvæðum innan borgarinnar. Á þemakortum 1, 2, 3, 4 og 5 eru sýnd dæmi um afmörkun einstakra péttingarsvæða í borginni. Einnig má líta á uppbyggingu blandaðrar byggðar í Elliðaárvogi, miðsvæðis á Keldum og blandaðrar byggðar og miðsvæðis í Vatnsmýri sem péttingu byggðar. Þar er gert ráð fyrir u.þ.b. 3.300 íbúðum á skipulagstímabilinu. Á þessum svæðum er jafnframt gert ráð fyrir uppbyggingu atvinnustarfsemi af ýmsum toga. Önnur svæði, sem gert er ráð fyrir að byggist upp á skipulagstímabilinu, eru annaðhvort í útjafri borgarinnar eða á nýjum landfyllingum og flokkast frekar undir það markmið að skapa samfellda byggð. Gerð er grein fyrir helstu péttingarsvæðum íbúða í töflu 1.



Hlutfall íbúða á péttingarsvæðum miðað við heildaruppbyggingu.



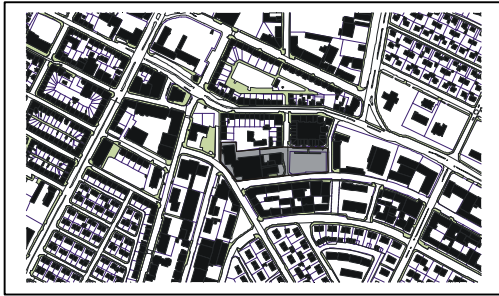
Hlutfall íbúða á péttingarsvæðum miðað við heildaruppbyggingu.

Pétting - atvinnusvæði

Gert er ráð fyrir talsverðri uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á einstökum péttingarsvæðum innan borgarinnar eða 500.000 m². Uppbyggingin á sér annars vegar stað á endurskipulögðum atvinnusvæðum og sem pétting innan núverandi atvinnusvæða. Hér er ekki meðtalin viðbótarpuppbygging á núverandi hafnarsvæðum, m.a. á landfyllingum, uppbygging á nýjum svæðum í Vatnsmýri, Keldum og Keldnaholti. Gerð er grein fyrir uppbyggingu atvinnuhúsnæðis innan núverandi byggðar í töflu 2.



Þemakort 4: Lóð Goða, lóð SVR



Þemakort 5: Hampiöjureitur

Þétting - íbúðir		
	Skólahverfi	Samtals íbúðir 2024*
Svæði austan Elliðaáa		
Gufunesradió-lóðin	Rimaskóli/nýr skóli	310
Bryggjuhverfi	Hamraskóli/nýr skóli	70
Enduruppbygging Elliðaárvogi	nýr skóli	950
Keldur	nýr skóli	400
Mjódd	Breiðholtsskóli	60
Alaskareitur	Ólduselsskóli	48
Svæði við Jaðarsel	Seljaskóli	40
Leirubakki	Breiðholtsskóli	16
Vindás-Seláshverfi	Selásskóli/Árbæjarskóli	20
Svæði vestan Elliðaáa		
Lóð Lýsis	Grandaskóli	120
Lóð Landhelgisgæslu v/Seljaveg	Vesturbæjarskóli	50
Bykó-reitur	Vesturbæjarskóli	50
Sólvallagötureitur	Vesturbæjarskóli	40
Myrargata-Slippur	Vesturbæjarskóli	200
Eimskipsreitur - Skuggahverfi	Austurbæjarskóli	250
Þétting í miðborg og nágrenni	Austurbæjarskóli	500
Vatnsmyri I - Skerjafjörður3)	Nýr skóli	275
Vatnsmyri III - Litli-Skerjafjörður4)	Nýr skóli	300
Vatnsmyri IV	Nýr skóli	1400
Hampiöjureitur	Háteigsskóli	150
Einholtssreitur	Háteigsskóli	50
Ásholtssreitur	Háteigsskóli	50
Lóð v/Sjómannaskóla	Háteigsskóli	25
Goðalóð-SVR lóð	Laugarnes-/Laugalækjarskóli	100
Sogamyri (íbúðir aldraðra)		85
Kirkjutún	Laugarnes-/Laugalækjarskóli	125
Suðurhlíðar	Hlíðaskóli	46
Fossvogur-skógræktarsvæði	Fossvogs-/Réttarholtsskóli	40
Önnur þéttingarsvæði		140
Samtals:		5910

*Lauslega áætlaður fjöldi íbúða.

Tafla 1. Þéttingarsvæði - íbúðir

Þétting – atvinnusvæði		
	Stærð (ha)	Byggingarmagn (m ²)*
Austan Elliðaáa:		
Hálsar - Höfðar*		60.000
Keldur -Keldnaholt	57	300.000
Alls:		360.000
Vestan Elliðaáa:		
Hafnarsvæði á Nesinu *	45	80.000
Miðborgarsvæðið*		140.000
Vatnsmyri – Landspítalalóð/BSÍ-lóð	10	100.000
Vatnsmyri - Litli Skerjafjörður	5	40.000
Vatnsmyri - norðan Hlíðarfótar/Valssvæði	6	50.000
Vatnsmyri - NA-svæði sunnan Hlíðarfótar	15	115.000
Vatnsmyri-Háskólasvæði	7	65.000
Borgartún –Skúlatún*		30.000
Myrargötusvæðið*	3	15.000
SVR-lóð	3	25.000
Hlemmur-Grensás*		30.000
Kringlan*		30.000
Skeifan-Fen		20.000
Alls:		740.000
Samtals :		1.100.000

* Byggingarmagn áætlað mjög lauslega - viðbót við það byggingarmagn sem fyrir er.

Tafla 2. Þéttingarsvæði - atvinna