



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 6. mars 2024 varðandi eftirfarandi mál:

### **Aðalskipulag Reykjavíkur - Þéttbýlisuppdrættir**

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. í febrúar 2024, að breytingum á þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Um er að ræða lagfæringar á skilgreindri landnotkun, sem af tæknilegum ástæðum eða fyrir mistök voru ranglega skráð/afmörkuð í kortagrunni aðalskipulagsins. Í öllum tilvikum er verið að leiðrétta í samræmi við núverandi notkun á viðkomandi lóð/reit eða til samræmis við skilgreiningu AR2010-2030, enda sýnt að ekki hafa verið lagðar fram tillögur um breytingar í þessa veru við vinnslu AR2040 og lagfæring er í samræmi við önnur stefnuákvæði aðalskipulags um viðkomandi svæði, sbr. bindandi stefna í greinargerð AR2040. Breytingar varða eingöngu framsetningu á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins.

Lagt fram sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga þar sem um óverulegar breytingar á aðalskipulagi er að ræða. Vísað í borgarráð.

Samþykkt

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Umhverfis- og skipulagssvið*  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*

Breytt landnotkun — leiðréttingar

Leynimýri, Öskjuhlíð  
Waldorfskóli, Miðtún  
Suðurhólar, Breiðholti  
Vættaborgir, Grafarvogi  
Úlfarsbraut, Úlfarsárdal  
Holtavegur, Laugardal

## Tillaga

Óveruleg breyting á aðalskipulagi samkvæmt  
2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



## Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem lögð var fram skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

Aðalskipulagsbreyting þessi var afgreidd af Skipulagsstofnun til staðfestingar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

## 1. Inngangur

Hér að neðan er gerð grein fyrir breytingum sem þarf að gera á þéttbýlisuppdrætti *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040*. Um er að ræða lagfæringar á skilgreindri landnotkun, sem af tæknilegum ástæðum eða fyrir mistök voru ranglega skráð/afmörkuð í kortagrunni aðalskipulagsins. Í öllum tilvikum er verið að leiðrétta í samræmi við núverandi notkun á viðkomandi lóð/reit eða til samræmis við skilgreiningu AR2010-2030, enda sýnt að ekki hafa verið lagðar fram tillögur um breytingar í þessa veru við vinnslu AR2040 og lagfæring er í samræmi við önnur stefnuákvæði aðalskipulags um viðkomandi svæði, sbr. bindandi stefna í greinargerð AR2040. Breytingar varða eingöngu framsetningu á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins.

Umræddar breytingar/lagfæringar eru taldar óverulegar og því lagðar fram samkvæmt málsmeðferð 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.<sup>1</sup> Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar (janúar, 2016) er fjallað um túlkun þessa lagaákvæðis og hvernig beri að meta hvort breyting geti talist óveruleg. Meta þarf hvort tillaga hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér, hvað varðar umfang (meira en 3 ha) og nýtingu, hvort áhrifin nái til stórs svæðis og þá margra aðila og hvort mikil og íþyngjandi áhrif séu á einstaka aðila. Ennfremur þarf að kanna hvort breyting sé ekki í takti við megin markmið aðalskipulags, sé í samræmi við aðliggjandi landnotkun, varði ekki rýrnun verndaðra svæða eða valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum (s.s. ónæði og mengun), í nærliggjandi byggð eða fyrir einstaka aðila.

Ljóst má vera að þær breytingar og leiðréttingar sem hér eru boðaðar falla ekki undir þau skilyrði sem nefnd eru að ofan, enda verið að leiðrétta landnotkun innan núverandi lóðamarka, að leiðrétta misræmi og villur í framsetningu á grundvelli samþykkrar stefnu í gildandi aðalskipulagi og eldra aðalskipulagi eða gera smávægilegar breytingar sem hafa óveruleg áhrif.

---

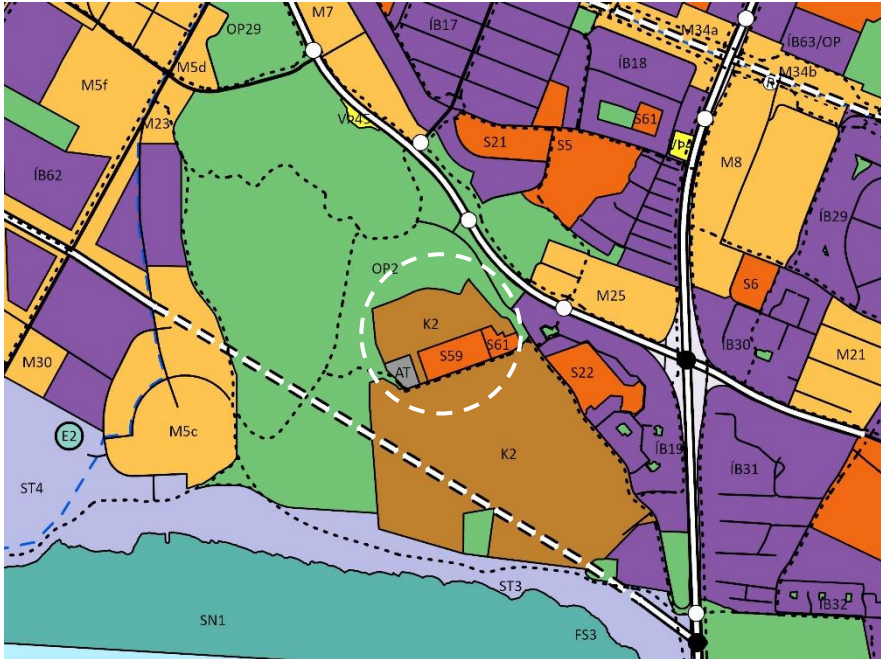
<sup>1</sup> „Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.“

## 2. Tillögur að breytingum/lagfæringum

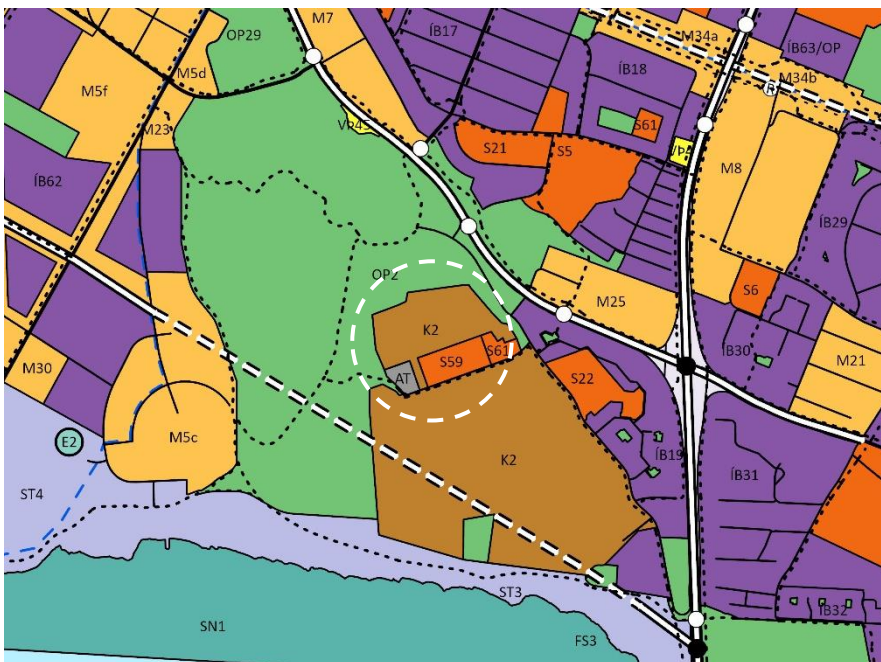
### Leynimýri, Öskjuhlíð

Landnotkun kirkjugarðs (K2) leiðrétt í samræmi við afmörkun lóðar hans. Sjá stærðarbreytingar í töflu í *Viðauka* og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



Eftir (mkv. 1:20.000):

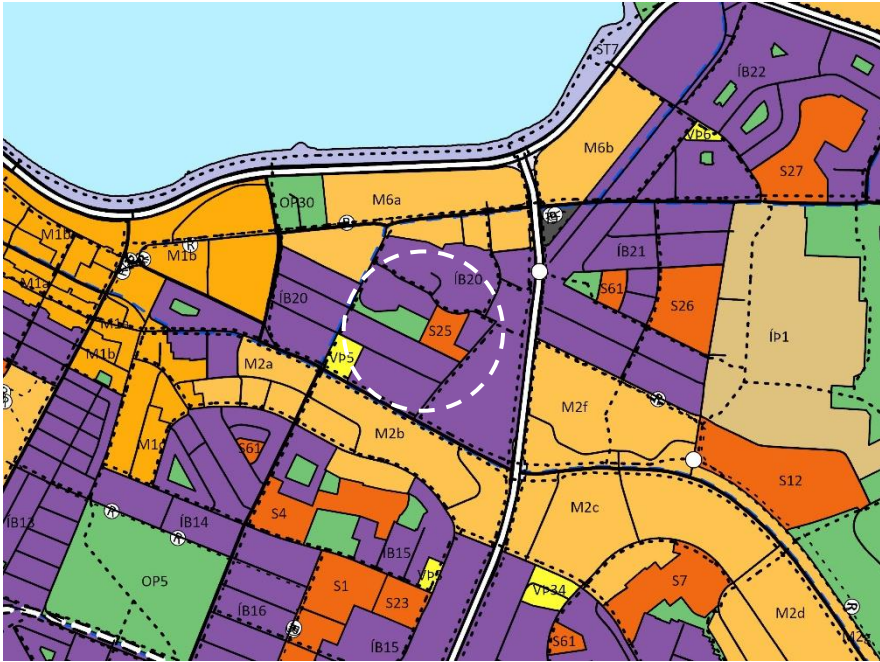




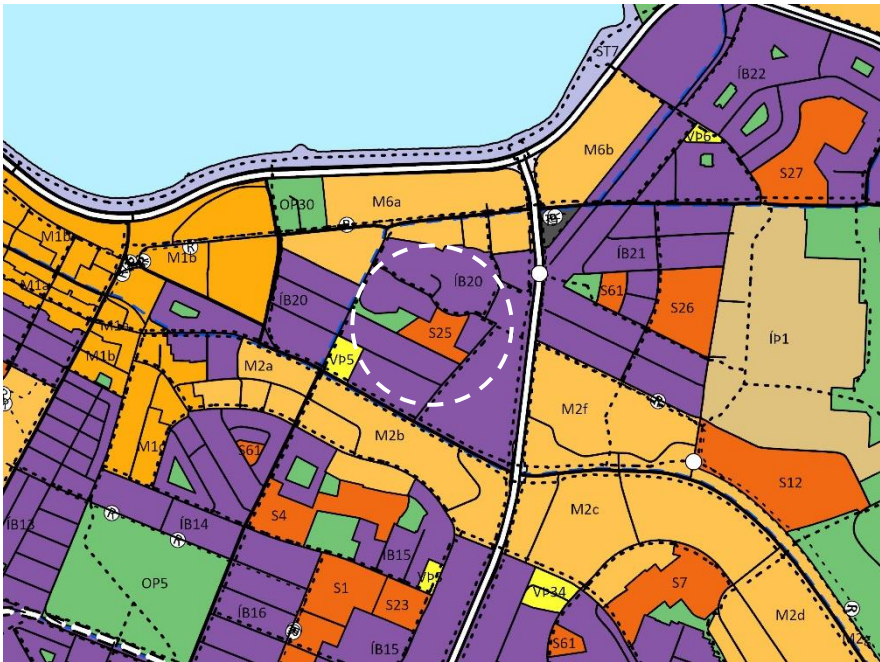
## Waldorfskóli, Miðtúni

Landnotkun samfélagsþjónustu (S25) innan skólalóðar Waldorfskóla leiðrétt í samræmi við afmörkun lóðar. Einnig lagfærð mörk lóðar við Miðtún. Sjá stærðarbreytingar í töflu í Viðauka og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



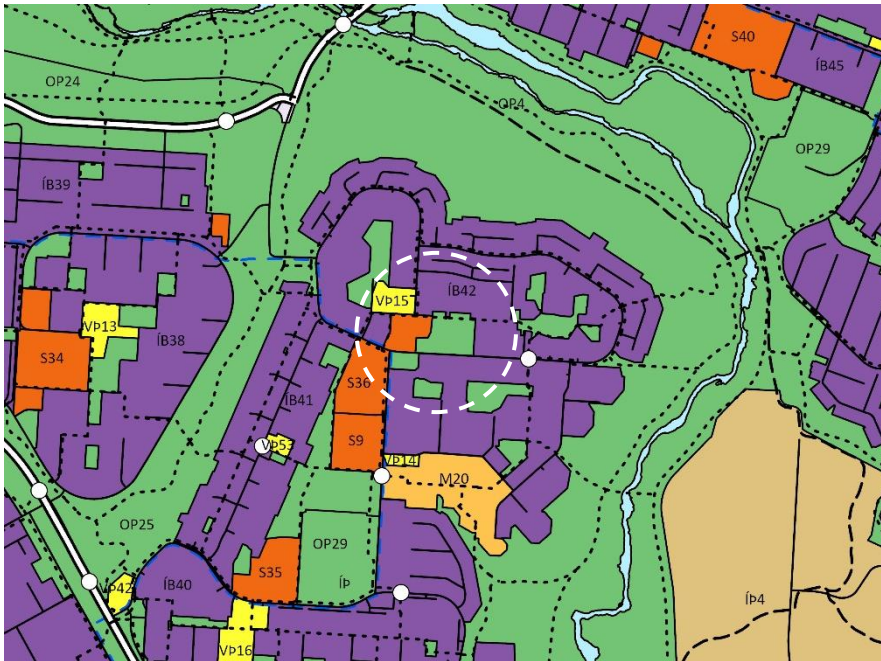
Eftir (mkv. 1:20.000):



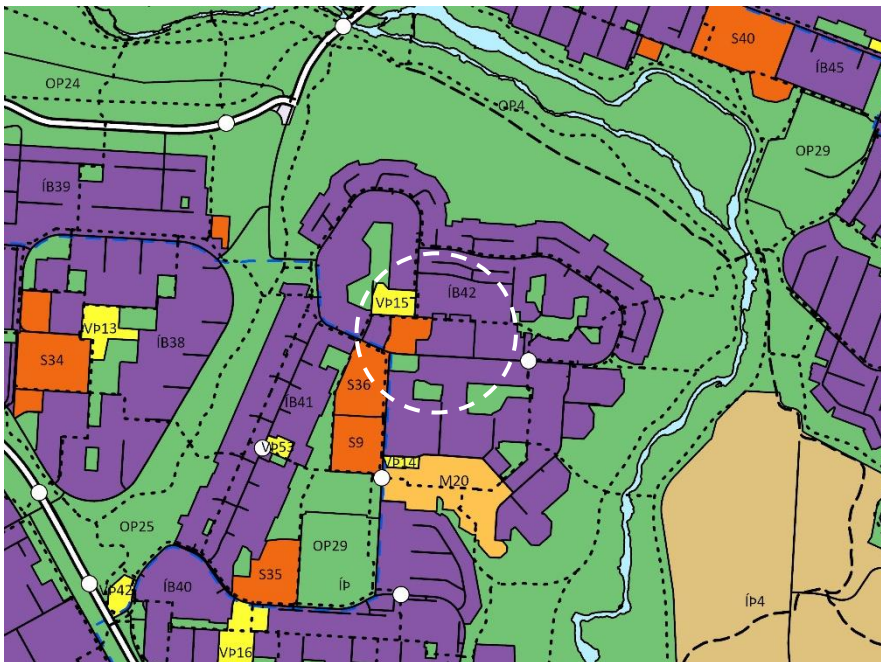
## Suðurrhólar, Breiðholti

Afmörkun íbúðarbyggðar (ÍB42) leiðrétt til suðurs að Suðurrhólum, samanber áður gildandi stefna í AR2030<sup>2</sup>, samþykkt hverfisskipulag og afmörkun þróunarreits nr. 85 fyrir íbúðarbyggð, sbr. mynd 3 og tafla 3.1 í AR2040 (bls. 77 og 80). Sjá stærðarbreytingar í töflu í Viðauka og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



Eftir (mkv. 1:20.000):



<sup>2</sup> Við endurskoðun AR2030 var gerð grein fyrir öllum staðbundnum landnotkunarbreytingum og þær listaðar upp í kynningargögnum. Engar breytingar voru boðaðar í Suðurrhólum, sbr. einnig skilgreining þróunarreits nr. 85 fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð.



## Vættaborgir, Grafarvogi

Landnotkun samfélagsþjónustu (S47) stækki til vesturs og leiðréttist í samræmi við gildandi lóðamörk stofnana. Sjá stærðarbreytingar í töflu í *Viðauka* og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



Eftir (mkv. 1:20.000):

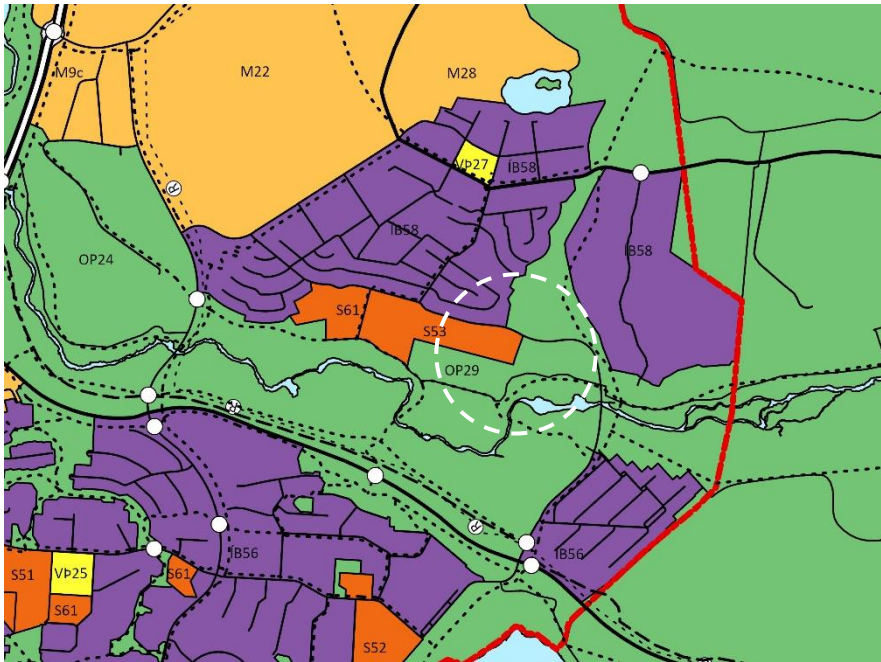




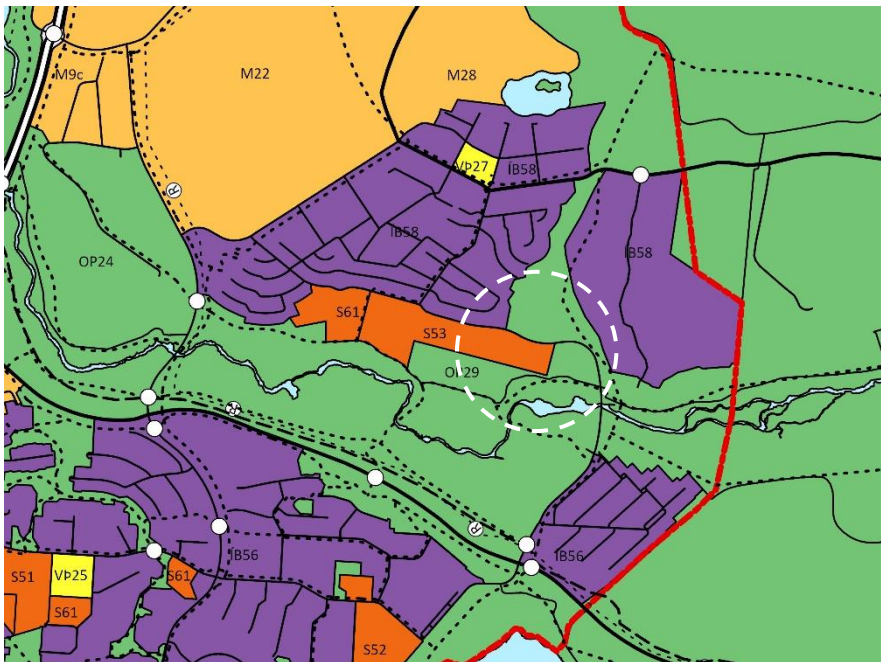
## Úlfarsbraut, Úlfarsárdal

Landnotkun samfélagsþjónustu (S53) stækkar til austurs, sbr. gildandi lóðamörk stofnana og landnotkun á þéttbýlisupprætti AR2030.<sup>3</sup> Sjá stærðarbreytingar í töflu í *Viðauka* og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



Eftir (mkv. 1:20.000):

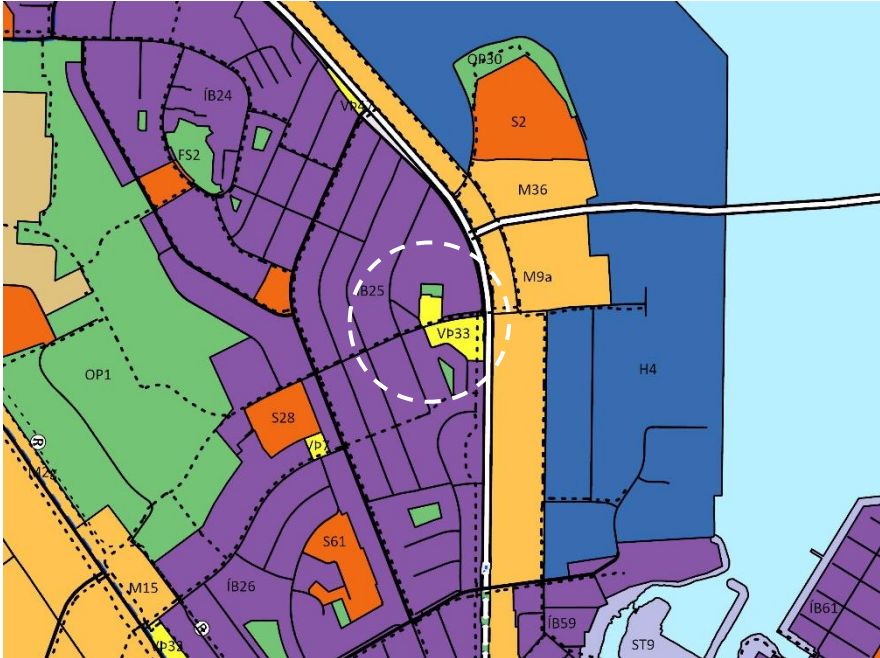


<sup>3</sup> Við endurskoðun AR2030 var gerð grein fyrir öllum staðbundnum landnotkunarbreytingum og bær listaðar upp í kynningargögnum. Engar breytingar voru boðaðar í þessa veru á lóð Dalskóla.

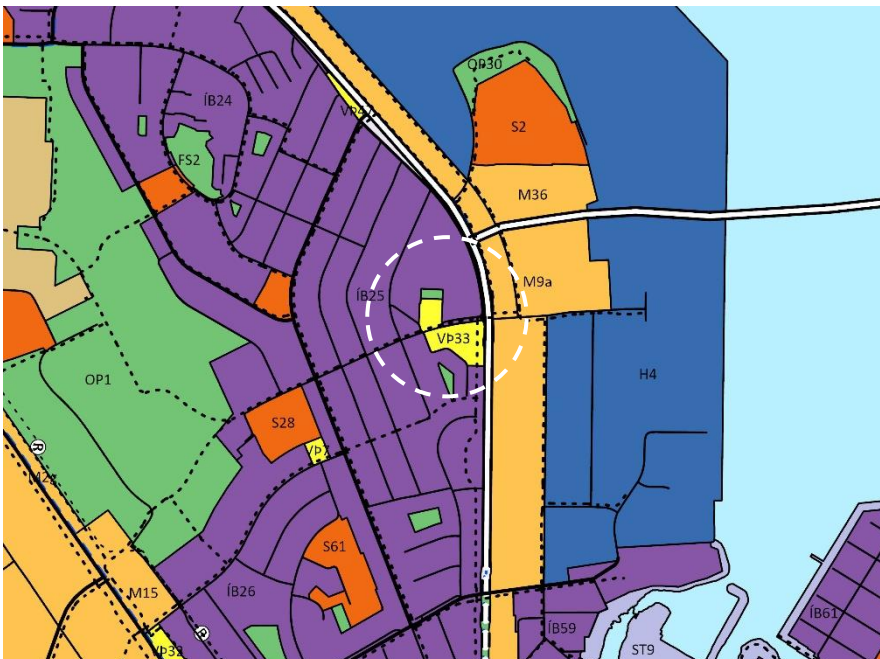
## Holtavegur (VP33)

Afmörkun landnotkunar fyrir verslun og þjónustu (VP33) stækkar eilítið til norðurs í samræmi við lóðamörk. Sjá stærðarbreytingar í töflu í *Viðauka* og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



Eftir (mkv. 1:20.000):



## Viðauki

### Breytingar á stærðum landnotkunarsvæða (sjá stafrænn skipulagsgrunnur)

Landnotkunarreitir	Fyrir m <sup>2</sup>	Eftir m <sup>2</sup>	Breyting		Breyting	
			m <sup>2</sup>	Fyrir ha	Eftir ha	ha
Leynimýri K2	344.824	348.092	3.268	34,5	34,8	0,3
Leynimýri K2 (Sólland)	46.746	50.015	3.269	4,7	5,0	0,3
Waldorfskóli S25	11.115	14.267	3.152	1,1	1,4	0,3
Suðurhólar, ÍB42	436.118	450.307	14.189	43,6	45,0	1,4
Vættaborgir, S47	26.019	27.440	1.421	2,6	2,7	0,1
Dalskóli, S53	44.172	51.287	7.114	4,4	5,1	0,7
Holtavegur, VP33	17.426	17.719	292	1,7	1,8	0,0

