

Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu
að Suðurgötu

Tillaga

Lögð fram sbr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



1. Inngangur	3
2. Megin forsendur og gildandi landnotkunarákvæði.....	4
2.1. Gildandi ákvæði í aðalskipulagi um aðalgötur	4
2.2. Markmið breytingartillögu og rökstuðningur	6
3. Breytingartillaga	8
4. Mat á umhverfisáhrifum	9
5. Samráðs- og kynningarferli	11
6. Umsagnar- og hagaðilar	12

1. Inngangur

Með tillögu þessari (sbr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) eru boðaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR040) er varða skilgreiningu svokallaðra aðalgötuheimilda við norðanverða Hringbraut (nr. 22-34), milli Bjarkargötu og Suðurgötu. Lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar, munu þar með eftirleiðis njóta sömu landnotkunarheimilda og hafa gilt á öðrum sambærilegum götuköflum Hringbrautar síðan í byrjun árs 2014. Tilefni áformaðrar breytinga er ósk húseigenda og lóðarhafa um að um viðkomandi hluti Hringbrautar verði skilgreindur sem aðalgata (sjá nánar kaflar 2 og 3).

Í ljósi þess að um einfalda skilmálabreytingu er að ræða voru fyrstu drög að breytingartillögum (sbr. 2. mgr. 30. gr.) kynnt með verklýsingu síðastliðið haust í skipulagsgáttinni. Alls bárust 10 athugasemdir þar af tvær frá íbúum/einstaklingum, fimm frá opinberum umsagnaraðilum, ein frá íbúasamtökum Miðborgar og tvær frá sveitarfélögum. Á auglýsingartíma var verklýsingin og drög að tillögu einnig kynnt fyrir íbúaráði Miðborgar og Hlíða. Helstu athugasemdir varða áhyggjur af aukinni umferð, hljóð- og loftmengun og ónæði sem víðari landnotkunarheimildir gætu leitt til. Nánar er fjallað um framkomnar athugasemdir og viðbrögð við þeim í kafla 5.

Tillagan var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, í 6 vikur frá 19.júní 2025 til 31.júlí 2025. Samantekt athugasemda við auglýst tillögu og viðbrögð við þeim má sjá nánar afgreiðslubréf í viðauka. Í ljósi viðbragða voru ekki lagðar til frekari breytingar á auglýstri tillögu og er því aðalskipulagsbreytingin lögð fram efnislega óbreytt fram til lokaafgreiðslu sbr. 32. gr. skipulagslaga.

Í skjalinu er gerð grein fyrir tillögunni og forsendum hennar (kaflar 2 og 3), fjallað um helstu umhverfisáhrif hennar (kafla 4), auk umfjöllunar um kynningar- og samráðsferlið (kafla 5 og 6).

2. Megin forsendur og gildandi landnotkunarákvæði

2.1. Gildandi ákvæði í aðalskipulagi um aðalgötur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2030, febrúar 2014) var mörkuð stefna sem miðaði að því að styrkja og viðhalda verslun og þjónustu og almennt auka fjölbreytni landnotkunar innan íbúðarhverfa borgarinnar. Sett var fram sérstök stefna um matvöruverslanir (*Kaupmaðurinn á horninu*), sem miðaði að því að stærri og minni kjörbúðir yrði einkum staðsettar innan eða í jaðri hverfanna og skilgreindir voru m.a. svokallaðir nærþjónustukjarnar innan hverfanna, sem höfðu víðari heimildir en hin hefðbundna íbúðarbyggð. Ennfremur voru skilgreindar aðalgötur innan íbúðarhverfa í öllum borgarhlutum þar sem einnig giltu víðari landnotkunarheimildir en innan almennrar íbúðarbyggðar, s.s. varðandi veitingastaði, gististaði og smærri vinnustaði. Mótun þessarar stefnu byggðist m.a. á víðtæku samráði við íbúa í viðkomandi hverfum, sem fór fram í aðdraganda þess að AR2030 var samþykkt.



1. mynd. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar í Vesturbæ, Miðborg og Hlíðum, eins og stefnan var sett fram við staðfestingu AR2030 í febrúar 2014 (hluti myndar). Á myndinni eru einnig sýndir skilgreindir kjarnar sbr. stefnan um *Kaupmanninn á horninu*. Aðalgötuheimildir við Hringbraut ná einvörðungu frá Suðurgötu að Ánanaustum/Eiðsgranda, en taka ekki til Hringbrautar austan Suðurgötu.

Megin markmiðið með skilgreiningu aðalgatna og nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar var að stuðla að aukinni fjölbreytni og mannlífi innan íbúðarhverfanna. Samkvæmt skipulagsreglugerð getur ýmis verslun, þjónusta og þrífalega atvinnustarfsemi, sem veldur óverulegu ónæði, verið innan íbúðarbyggðar. Með skilgreiningu rýmri landnotkunarheimilda við aðalgötur og í nærþjónustukjörnum, er mörkuð sú stefna að umfangsmeiri þjónusta og atvinnustarfsemi innan íbúðarbyggðar verði beint á viðkomandi svæði. Við það vinnst mögulega tvennt, að skapa

þungamiðjur og lifandi almenningsskými innan hverfanna og fyrirbyggja að þjónusta og starfsemi, sem getur valdið ónæði, sé staðsett í friðsælum húsagötum. Í skilgreiningu aðalgatna og nærþjónustukjarna er sérstaklega nefnd verslun og þjónusta, m.a. til að styrkja kaupmanninn á horninu, veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Af gefnu tilefni voru gististaðir nefndir sérstaklega og var megin markmiðið að beina gistiheimilastarfsemi og heilsárs íbúðagistingu (flokkur II) á aðalgötur eða í kjarna, og stemma þannig stigu við fjölgun gististaða innan rótgróinna íbúðarhverfa og í friðsælum húsagötum. Stefna um eflingu verslunar- og þjónustu innan íbúðarbyggðar og almennt markmið um að skapa fjölbreyttara mannlíf í hverfunum, hefur verið fylgt frekar eftir við gerð hverfisSKIPulags.

Við endurskoðun aðalskipulagsins á árunum 2019 til 2021, sem leiddi til staðfestingar *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 (AR2040)* í janúar 2022, voru þessir þættir stefnunnar, þ.e. varðandi aðalgötur og kjarna, ekki teknir til sérstakrar endurskoðunar. Í þeirri vinnu var skert á skilgreiningum landnotkunar innan íbúðarbyggðar og almennt gefnar víðari heimildir um starfsemi og þjónustu, sbr. leiðbeiningar sem hafa verið mótaðar í tengslum við gerð hverfisSKIPulags. Í byrjun árs 2018 hafði þó verið staðfest breyting á AR2030, sem laut m.a. að endurskilgreiningu aðalgatna varðandi gististaðaheimildir, en markmið þeirrar breytingar var almennt að herða á ákvæðum um gististaði og stemma stigu við fjölgun þeirra og umfangi á völdum svæðum, m.a. innan íbúðarbyggðar.¹

Eftirfarandi ákvæði gilda nú um aðalgötur í AR2040:

„Meðfram aðalgötum (sjá Mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II–III. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/ frídaga (sjá kafla 19.3). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði gilda aðalgötuheimildirnar nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi. Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.“*

AR2040, bls. 70

* Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu geta tekið aðalgötuheimildir ef þau standa fast upp við götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni. Rýmri heimildir gilda almennt um allt skráð atvinnuhúsnæði sem stendur við viðkomandi aðalgötu, þ.m.t. hornhús og bakhús. Áréttað er að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfa/ útgáfu leyfa, t.a.m. varðandi grenndaráhrif á nærliggjandi byggð og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. Heimildarákvæði um viðkomandi starfsemi samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

Eftirfarandi skilgreiningar gilda almennt um íbúðarbyggð (ÍB):

„Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á upprætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, ** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3).*

¹ Heimildir um gististaði voru þrengdar í þá veru að aðeins yrði gert ráð fyrir „Minni gistiheimilum“, sbr. viðkomandi reglugerð, bann lagt við því að breyta eldra verslunarhúsnæði á jarðhæð í gististað og undirstrikað að starfsemin geti verið háð samþykki meðeigandi í fjölbýlishúsi. Síðan þessi breyting var gerð, hefur lagaumgjörð breyst frekar og nú er gert ráð fyrir að heilsárs gististarfsemi (sbr. flokkar II og III við aðalgötur) sé einvörðungu í skráðu atvinnuhúsnæði og því ekki heimil nema að undangenginni notkunarbreytingu viðkomandi íbúðarhúsnæðis.

Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis-og/eða deiliskipulagi. Ofangreind skilgreining á við um öll svæði fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu; ÍB1–ÍB63, sbr. framsetning á skipulagsuppháttum.

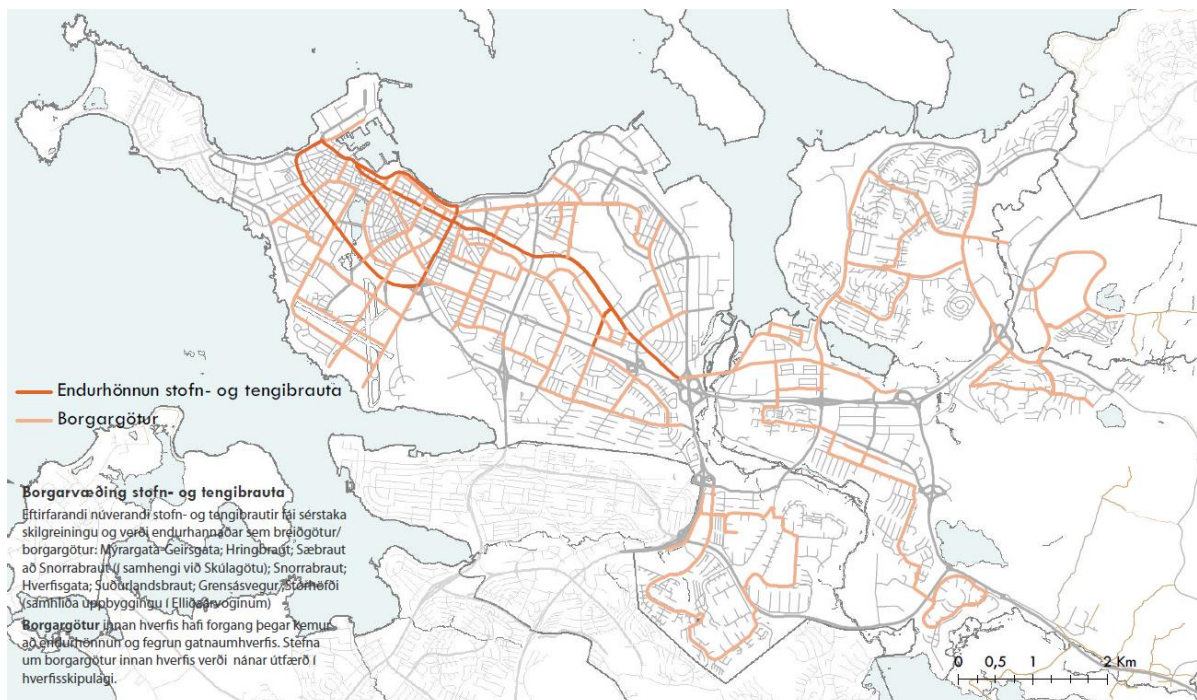
AR2040, bls. 70

* Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustufarir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Búsetuúræði þar sem krafist er gæslu allan sólarhringinn og/eða umfang starfsemi er umtalsvert geta einnig verið heimil en eru háð því að gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi (sjá nánar kafla 3.4). Hjúkrunarheimili eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

** Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla m.a. minni matvöruverslanir (sbr. nærbjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, læknis- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur o.fl.), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, söfn, líkamsræktarstöðvar, minni íþróttahús, gallerí, litlar vinnustofur og skrifstofur í sérhæfðri starfsemi (1–3 starfsmanna, s.s. listamenn, handverksfólk, saumastofur, lögfræðistofur, arkitektþjónusta, auglýsingastofur, hugbúnaðargerð, bókhaldsþjónusta o.s.frv.) og þrífalegur smáðnaður (s.s. rammagerð, skóviðgerðir, gullsmíðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur o.fl.), enda sé starfsemin í skráðu atvinnuhúsnæði. Undirstrikað er að ofangreind starfsemi og þjónusta er nefnd í dæmaskyni og er ekki tæmandi upptalning á því sem getur verið heimilt innan íbúðarbyggðar. Sjá nánar *Starfsemi í íbúðarbyggð. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð*, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi.

Mismunur skilgreiningar á íbúðarbyggð og aðalgötu:

Megin munur á landnotkunarheimildum við aðalgötur og í almennri íbúðarbyggð (sbr. almenn ákvæði og sérákvæði um íbúðarbyggð í 3. kafla í AR2040), felst í víðari heimildum um gististaði við aðalgötur. Ennfremur má ætla að almennt séu víðari heimildir um atvinnustarfsemi við aðalgötur en í almennri íbúðarbyggð, m.a. varðandi mögulegt ónæði og umfang starfsemi (m.a. fjölda starfsmanna), enda valdi starfsemi almennt minna ónæði í aðalgötum, sem eru oft umferðarþungar götur, en í friðsælum húsagötum.



2. mynd. Borgargötur til ársins 2040 samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

2.2. Markmið breytingartillögu og rökstuðningur

Markmiðið með breytingunni er stærri hluti Hringbrautar njóti aðalgötuheimilda; þ.e. að afmarkaður hluti Hringbrautar, með húsnúmerin 22-34, austan Suðurgötu, njóti sömu landnotkunarheimilda og sambærilegar götuhliðar við Hringbraut, vestan Suðurgötu. Að austasta hluta Hringbrautar liggja miðsvæði og samfélagsstofnanir, auk opinna svæða, sem hafa ríkari landnotkunarheimildir en

aðalgötur og því ekki ástæða til að skilgreina Hringbraut sem aðalgötu alla leið að Snorrabraut-Bústaðavegi.²

Horft til jafnræðis húseigenda, þá er eðlilegt að skilgreining aðalgötuheimilda nái til allra götuhliða Hringbrautar, þar sem íbúðarbyggð liggur að götunni, enda um sambærilegar götuhliðar að ræða og sömu megin markmið aðalskipulags lögð til grundvallar. Til marks um að horft er á götuhliðar Hringbrautar með sambærilegum hætti í aðalskipulaginu, þá er Hringbraut öll skilgreind sem borgargata til framtíðar og þannig litið á hana sem heildstæða skipulagseiningu (sjá mynd 2).³ Flestar þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur innan íbúðarbyggðar í aðalskipulaginu eru einnig skilgreindar sem aðalgötur. Því er eðlilegt að umræddur götuhluti Hringbrautar austan Suðurgötu, verði einnig skilgreindur sem aðalgata.

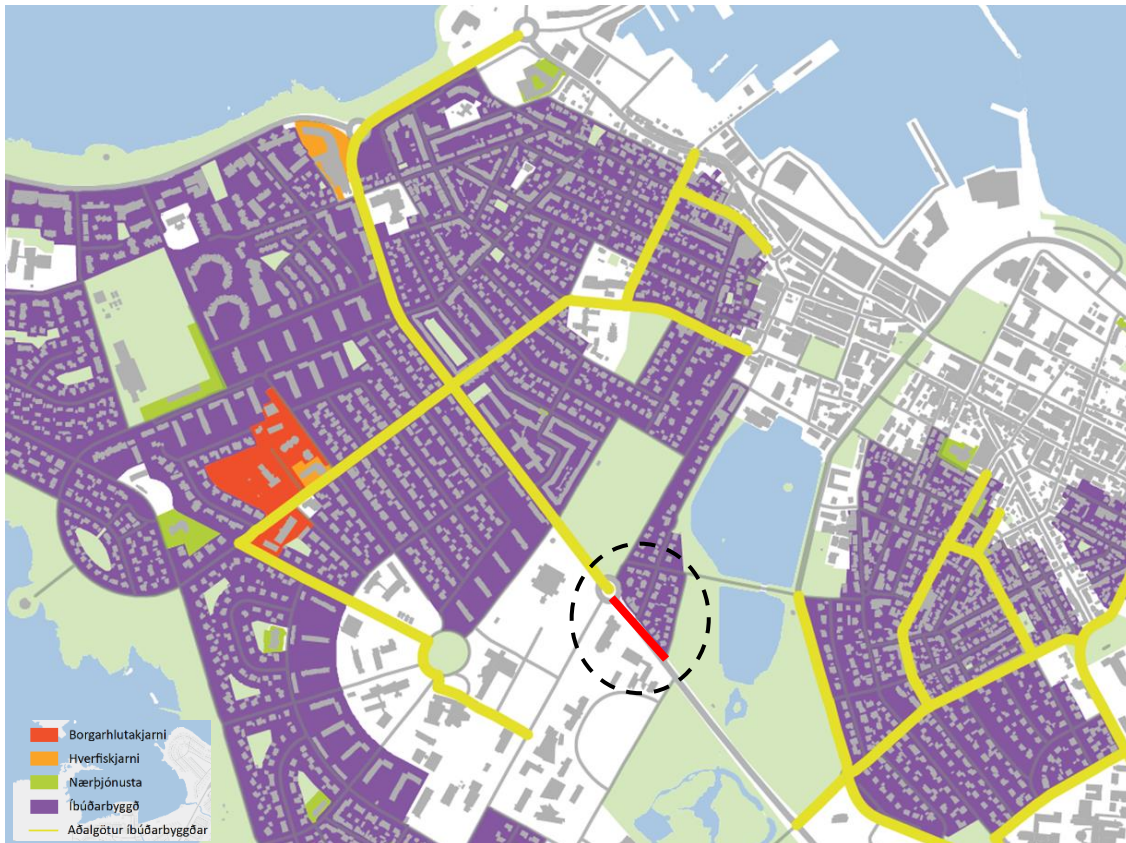
² Aðalgötur eru enda fyrst og fremst hugsaðar sem sér landnotkunarákvæði innan íbúðarbyggðar.

³ Hringbraut er skilgreind sem stofnbraut sem hefur yfirbragð borgargötu (sjá AR2040, bls. 144). Eftirfarandi skilgreining gildir um borgargötur: "Lykilgata viðkomandi hverfis. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfisins standa við götuna og gatan er oft mikilvægasta samgöngutengingin við næsta hverfi eða borgarhluta fyrir alla helstu ferðamáta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka mynd eða er mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þétttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu, síst göturnar í úthverfum borgarinnar. Skilgreiningin vísar hinsvegar til framtíðarinnar, þ.e. til þess að viðkomandi götur þróist sem fjölbreytileg almenningssými. Mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa. Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð."

3. Breytingartillaga

Breytingartillagan felur það í sér að Hringbraut verði skilgreind sem aðalgata á afmörkuðum hluta hennar, austan Suðurgötu, þ.e. frá Hringbraut nr. 34 að nr. 22. Lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar, munu þar með eftirleiðis með njóta aðalgötuheimilda, sbr. viðkomandi skilgreining, í stað almennra heimilda sem gilda um íbúðarbyggð (sjá 2. kafla).

Áformuð tillaga leiðir ekki til breytinga á þéttbýlisuppdraetti aðalskipulagsins, en mynd 2 (í kafla 3, í greinargerð AR2040, bls. 72-73) ásamt tilheyrandi töflu verður uppfærð samanber að neðan.



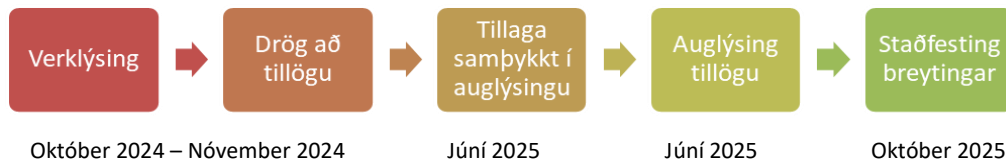
Mynd 2. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum (bls. 72, hluti myndar). Tillagan felur það í sér að Hringbraut nr. 22-34 verði skilgreind sem aðalgata, líkt og Hringbraut vestan Suðurgötu. Lenging aðalgötunnar er auðkennd með rauðri línu innan hringsins. Tafla sem fylgir ofangreindri mynd, breytist með eftirfarandi hætti: *Hringbraut, frá Suðurgötu að Ánanaustum verði Hringbraut, frá Bjarkargötu að Ánanaustum.*

4. Mat á umhverfisáhrifum

Um umfangslitla breytingu er að ræða sem tekur til afmarkaðs svæðis og umhverfisáhrif hennar mun að líkindum verða óveruleg. Megin munur á landnotkunarheimildum fyrir og eftir breytingu, þ.e. við aðalgötur og í almennri íbúðarbyggð (sbr. kafli 2.1. að framan) felst einkum í víðari heimildum um gististaði. Gististarfsemi getur leitt til aukinnar umferðar fólks og ónæðis vegna þess, en leyfi til gististarfsemi er háð breyttri notkun húsnæðis, þ.e. ef um íbúðarhúsnæði er að ræða í dag og samþykki meðeigenda ef um fjöleignarhús er að ræða. Ennfremur má ætla að heimildir um atvinnustarfsemi við aðalgötur séu almennt túlkaðar víðar en í almennri íbúðarbyggð, sem einkennist oft af friðsælum húsagötum, s.s. vegna mögulegs ónæðis og umfangs starfsemi (fjölda starfsmanna). Víðari landnotkunarheimildir á þessum götukafla geta þannig leitt til eilítið aukins ónæðis í nærumhverfinu, s.s. vegna opnun gististaða eða veitingastaðar, en rétt að líta til þess að hér er um götu að ræða þar sem umferðarpungi er óvenju mikill fyrir. Hér þarf einnig að hafa í huga að umfang starfsemi verður ávallt takmarkað, bæði vegna núgildandi ákvæða við aðalgötur og einnig vegna gerð þess húsnæðis sem er við götuna, sem er hluti hverfisverndarsvæðis innan Hringbrautar, skv. borgarverndarstefnu. Einnig ber að hafa í huga að skilgreining aðalgatna í aðalskipulagi er heimildarákvæði og leiðir ekki sjálfkrafa til breyttrar landnotkunar og almennt ekki til aukins byggingarmagns. Breytingin er því ekki líkleg til að leiða til neikvæðra umhverfisáhrifa, svo sem vegna skuggavarps, útsýnisskerðingar eða aukins ónæðis vegna umfangsmikillar starfsemi eða aukinnar bílumferðar. Hér að neðan er gerð grein fyrir umhverfismatinu útfrá þeim matsspurningum sem lagt var upp með í verklýsingu.

Umhverfispáttur	Matsspurningar	Umhverfismat
Sjálfbærari og lífvænlegri íbúðarhverfi	- Hefur breyting áhrif á aðgengi íbúa í hverfinu að verslun og þjónustu? - Stuðlar breyting að fjölbreyttara mannlífi og virkari almenningssýnum?	- Breyting getur leitt til þess að framboð verslunar og þjónustu, aukist í viðkomandi hverfi, sbr. víðari landnotkunarheimildir. Hinsvegar er hér um heimildarákvæði að ræða, sem óvíst er að einstakir húseigendur nýti sér og hvenær. - Víðari landnotkunarheimildir gætu leitt til fjölbreyttari notkunar húsnæðis við götuna og aukins mannlífs.
Húsnæðismál	Leiðir breyting til fækkunar íbúða á húsnæðismarkaði?	Breyting getur leitt til þess að íbúðum verði breytt í verslun og þjónustu eða veitingastað í hluta viðkomandi íbúðarhúsi og leitt þannig til fækkunar íbúða á húsnæðismarkaði. Hér er þó rétt að benda á að um heimildarákvæði er að ræða og óvíst hvernig húseigendur nýti sér það og minnt á notkunarbreytingar í fjöleignarhúsum eru háðar samþykki meðeigenda. Þróun í þessa átt eru því líkleg til að verða hægfara.
Landnotkun og byggingarmagn	- Hefur breyting óafturkræf áhrif á landnotkun? - Hvernig samræmist breyting landnotkun á aðliggjandi	Nei. Vænta má að notkunarbreytingar húsnæðis verði ekki óafturkræfar, þó alltaf fylgi því kostnaður að breyta til

	lóðum? 6. Leiðir breyting til aukins byggingarmagns?	fyrri horfs og fá húsnæðið samþykkt á ný sem íbúð. 5. Skilgreining aðalgötuheimilda miðast almennt við starfsemi sem getur verið samrýmanleg íbúðarbyggð. 6. Nei, ekki sem slík og almennt eru mjög takmarkaðir viðbótar uppbyggingarmöguleikar á þessu svæði, s.s. við- eða ofanábyggingar. Umrædd hús hafa sögulegt gildi og eru innan hverfisverndarsvæðis innan Hringbrautar.
Menningarminjar og borgarverndarstefna og yfirbragð byggðar	7. Hefur breyting áhrif á menningarsögulegt gildi byggðar eða raskar sögulegri götumynd?	7. Nei og ættu ekki að leiða til þess að sögulegri götumynd verði raskað. Við mögulegar notkunarbreytingar á húsnæði þarf að horfa til borgarverndarstefnu AR2040 og hverfisverndarákvæða aðalskipulags.
Heilsa og öryggi	8. Hefur breyting áhrif á heilsu eða öryggi íbúa í grenndinni?	8. Við mat á heilsu og öryggi er m.a. hugað að hljóðvist, loftgæðum, birtuskilyrðum og öryggi íbúa. Breytt notkun í stöku húsum gæti leitt til aukinnar umferðar fólks, s.s. vegna gististaðar eða veitingastaðar. Það gæti skapað lítilsháttar ónæði, en aðkoma að starfseminni yrði þó einkum frá Hringbraut sem í dag er mjög umferðarþung gata með tilheyrandi umhverfisáhrifum s.s. á loftgæði og hljóðvist. Í ljósi þess hvað breytingin er takmörkuð er hún ekki talin líkleg til að auka núverandi umhverfisáhrif.
Loftslagmál	9. Mun breyting leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO₂	9. Nei, að öðru óbreyttu.
Umfang og eðli áhrifa	10. Er breyting íþyngjandi fyrir einstaka aðila? Hefur breytingin viðtæk áhrif og á stóru svæði?	10. Breyting þessi er óveruleg í flestu tilliti og nær til lítils svæðis og tilkomin að ósk eins húseigenda á svæðinu. Í henni felast heimildarákvæði sem húseigendum er valkvætt að nýta sér og óvíst er um í hversu miklu mæli þau verða nýtt og hvenær.



5. Samráðs- og kynningarferli

Kynningarferli verklýsingar (1. mgr. 30 gr. skipulagslaga) og fyrstu draga (2. mgr. 30. gr.) var felld saman, sem fordæmi er fyrir að gera þegar um minniháttar breytingar er að ræða. Auglýsing stóð yfir í 7 vikur, frá 24. október til 13. nóvember og alls bárust 10 athugasemdir. Af þeim komu tvær frá íbúum/einstaklingum, fimm frá opinberum umsagnaraðilum, ein frá íbúasamtökum Miðborgar og tvær frá sveitarfélögum. Á auglýsingartíma var verklýsingin og drögin einnig kynnt fyrir íbúaráði Miðborgar og Hlíða.

Samantekt athugasemda við verklýsingu og drög að tillögu og viðbrögð við þeim:

Helstu athugasemdir snúa að áhyggjum af aukinni umferð, hljóð- og loftmengun og mögulegu ónæði sem víðari landnotkunarheimildir gætu leitt til. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur áréttar í athugasemd sinni að íbúðarhús við Hringbraut séu þegar undir álagi vegna hljóð- og loftmengunar og huga þurfi því almennt að hávaðarvörnum og loftræstingu í húsum. Umhverfisstofnun leggur einnig áherslu á mikilvægi loftgæða í mati á umhverfisáhrifum (kaflí 4) og er fjallað um það undir lið 8. um möguleg áhrif breytinga á heilsu og öryggi íbúa, sem og önnur grenndaráhrif. Í ljósi eðli og umfangs umræddrar breytingar og niðurstaðna umhverfismatsins – þ.e. breytingin felur ekki í sér víðari heimildir um notkun eða aukningu húsnæðis sem er viðkvæmt gagnvart umræddum umhverfisáhrifum – er ekki talin ástæða til bregðast við framkomnum athugasemdum sérstaklega. Endanleg tillaga er því í samhljómi við þau drög sem voru kynnt. Í ljósi þessa er ekki talin ástæða til að ráðast í frekari kynningu á drögum að tillögu, heldur afgreiða tillöguna í lögformlega auglýsingu, sbr. 31. gr. skipulagslaga, þar sem hagaðilum gefst á ný tækifæri til að meta tillöguna og koma frekari athugasemdum á framfæri.

Samantekt athugasemda við auglýst tillögu og viðbrögð við þeim (sjá nánar afgreiðslubréf í viðauka). Tillagan var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, í 6 vikur frá 19. júní 2025 til 31. júlí 2025. Alls bárust 9 erindi athugasemdir frá 9 aðilum, þar af 1 frá íbúa 8 frá opinberum umsagnaraðilum. Aðeins 3 athugasemdir af 9 voru efnislegar og er gert grein fyrir viðbrögðum við þeim í afgreiðslubréfi í viðauka.

Í ljósi viðbragða voru ekki lagðar til frekari breytingar á auglýstri tillögu og er því aðalskipulagsbreytingin lögð fram efnislega óbreytt fram til lokaafgreiðslu sbr. 32. gr. skipulagslaga.

6. Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar eru m.a. eftirtaldir:

Umsagnaraðilar	Hagaðilar
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins Kópavogsbær Garðabær Hafnarfjarðarkaupstaður Seltjarnarneskaupstaður Mosfellsbær Kjósarhreppur Skipulagsstofnun Umhverfisstofnun Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur Minjastofnun Borgarsögusafn	Íbúasamtök Miðborgar Íbúar í grennd við umræddan götuhluta Háskóli Íslands



Reykjavík

Umhverfis- og
skipulagssvið

Samantekt athugasemda vegna:

**Landnotkunarheimildir við Hringbraut -
Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu**

Hag- og umsagnaraðilar	Dagsetning	Blaðsíðutal
1. Valgarð S. Halldórsson	23/06/2025	2
2. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	28/07/2025	3-4
3. Minjastofnun Íslands	30/06/2025	5
4. Náttúruverndarstofnun	04/07/2025	6-7
5. Vegagerðin- Höfuðborgarsvæði	22/07/2025	8-10
6. Garðabær	23/07/2025	11-12
7. Hafnarfjarðarkaupstaður	24/07/2025	13
8. Kópavogsbær	24/06/2025	14-18
9. Mosfellsbær	23/06/2025	19

Vegna: Máls nr. 1284/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Umsögn vegan fyrirhugaðra breytinga á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Ananaustum.

Fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi Hringbrautar frá Bjarkargötu til Suðurgötu eins og við skiljum það eiga að auka heimildir fyrir verslun, þjónustu og reksturs minni gistiheimila. Sagt er í umsögninni að þetta hafi lítil umhverfisáhrif. Þessi gata, Hringbrautin, breytist úr stofnbraut yfir í rótgróna íbúðargötu einmitt við Bjarkargötu. Það þarf ekki að tiunda her hversu þessi rótgróna íbúðargata og íbuar hennar, sem hefur að geyma hus sem byggð voru fyrir 1930, þurfa að þola mikla umferd og Ónæði vegna hraðakstur, hávaða, erfiðs aðgengis og mengunar. Það er enn fjölskyldufólk sem þrjóskað við að bua á þessum stað en sambúðin við gotuna er orðin mjög erfið. Svo að það se sagt þa hefur stefna borgarinnar í bilastæðamalum ekki bætt ástandið. Með þessum rýmkudu heimildum sem felast í skilgreiningu aðalgötu t.d. vardandi gistiheimili þa er verid að opna á þróun sem flytir þeirri þróun að þessi hus verði nytt undir Airbnb starfsemi. Slík þróun er þegar til stadar og við undrumst þá stefnu Borgarinnar að rymka heimildir til slíkrar starfsemi í stað þess að sporna við slíku. Þetta teljum við vera móðgun við okkur íbua. Við viljum minna á að þessa gata er rótgróin íbúðargata og Borginni beri skylda til að tryggja eins mikla fridsæld á henni eins og mögulegt er og kollum eftir tillogum frá Borginni varðandi það. Við erum alfarið á móti þessari þróun og teljum að það eigi frekar að fara í hina attina og tryggja að þessi fallegu hus hysi fjölskyldufólk og verði vel við haldið í stað þeirrar þróunar sem oft verður á leiguhusnæði að eignir drabbast niður. Slíkt er því miður að verða stadreynd á þessum stað. Við skorum á Borgina að falla frá þessari tillögu og koma með í staðinn raunhæfa ætlun sem bætir veru íbua þessarar rótgrónu íbúðargötu til langtíðar.

Höfundur: Valgarð S. Halldórsson

Sent inn þann: 23.06.2025

Vegna: Máls nr. 1284/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Svava Svanborg Steinarsdóttir

Sent inn þann: 28.07.2025 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar

Viðhengi:

9.1.HER_umsögn_Hringbraut_aðalskipulag_28_07_25.pdf



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

**Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 1284/2024 í skipulagsgátt,
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut -
Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121**

Vísað er til máls nr.1284/2024 í skipulagsgátt, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

HER telur að þær athugasemdir sem gerðar voru í umsögn dags. 12. nóvember 2024 hafi ekki verið ávarpaðar í skipulagstillögunni. Í greinargerð er rætt um að svæðið sé undir miklu álagi vegna mikillar umferðar en aðeins fjallað um að það að bæta við gististöðum eða veitingarekstri valdi ekki miklum umhverfisáhrifum eða ónæði umfram það sem fyrir er. HER bendir á að þó svæðið sé þegar undir álagi breytir það því ekki að ónæði getur staðbundið orðið meira fyrir suma íbúa. Á slíku er unnt að taka í starfsleyfi fyrirtækja en einnig með skipulagsskilmálum.

HER ítrekar fyrri athugasemd um að breytt notkun húsnæðis í atvinnuhúsnæði í formi t.d. gististaða á þessu svæði ætti að kalla á aðgerðir til að koma í veg fyrir ónæði og loftmengun í húsnæðinu. Að mati HER þyrfti að skilyrða að gripið verði til hávaðavarna s.s. þrefalds glers í glugga. Eins ætti að skilyrða að ráðstafanir séu gerðar til að draga úr loftmengun innandyrá, s.s. með því að hafa ekki opnanlega glugga sem snúa út að götunni og nota vélræna loftræsinguna með inntak fjær götunni. HER telur að með því að ráðast í atvinnurekstur á þessum útsetta stað ættu kröfur að vera ríkar. Sömu kröfur ætti að gera ef byggt væri nýtt íbúðarhúsnæði á þessum stað.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Vegna: Máls nr. 1284/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaðabreytingu á landnotkunarheimildum við Hringbraut í AR2040

Höfundur: Henný Helga Hafsteinsdóttir

Sent inn þann: 30.06.2025 , **Fyrir hönd:** Minjastofnun Íslands

Vegna: Máls nr. 1284/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Fróði Guðmundur Jónsson

Sent inn þann: 04.07.2025 , **Fyrir hönd:** Náttúruverndarstofnun

Viðhengi:

5.1.Umsögn NVS_Rvkborg landnotkunarheimildir Hringbraut.pdf

Reykjavík
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Garðabær, 4. júlí 2025
202506-0095/A.B.
08.01

Efni: Umsögn - Tillaga – Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu Reykjavík

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar er barst 19. júní sl. þar sem óskað er umsagnar Náttúruverndarstofnunar um breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna landnotkunarheimildar við Hringbraut.

Í tillögunni er lagt til að aðalgötuheimildir gildi við norðanverða Hringbraut (nr. 22-34), milli Bjarkargötu og Suðurgötu. Lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar munu þar með eftirleiðis njóta sömu landnotkunarheimilda og hafa gilt á öðrum sambærilegum götuköflum Hringbrautar síðan í byrjun árs 2014.

Náttúruverndarstofnun hefur farið yfir ofangreinda breytingu og gerir ekki athugasemdir við hana.

Virðingarfyllst,

Fróði Guðmundur Jónsson
sérfræðingur

Gunnhildur Sif Oddsdóttir
lögfræðingur

Vegna: Máls nr. 1284/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Erna Bára Hreinsdóttir

Sent inn þann: 22.07.2025 , **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði

Viðhengi:

6.1.ask Hringbraut.pdf

Landnotkunarheimildir við Hringbraut

Umsögn Vegagerðarinnar

**Móttakandi:**

Sveitarfélag:	Reykjavík
Nafn:	Haraldur Sigurðsson
Netfang:	haraldur.sigurdsson@reykjavik.is

Nafn skipulags:	Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121
Hönnuður:	Reykjavíkurborg
Dags. gagna:	Júní 2025
Málsnúmer á skipulagsgátt:	1284/2024

Síða 1/2

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar.

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar:	Hringbraut
Númer-kaflí:	49-05
Vegflokkur:	Stofnbraut
Vegtegund:	A34
Breidd veghelgunarsvæðis *	30
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	600-2.000

*mælt til hvorrar handar frá miðlínu vegar.

**sjá Veghönnunarreglur.

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2306-1

Vegagerðin gerir eftirfarandi athugasemdir:

Vegagerðin er veghaldari Hringbrautar og um hana gilda sömu reglur og um aðra þjóðvegi.

Reykjavíkurborg óskaði ekki umsagnar Vegagerðarinnar vegna ofangreindra breytinga. Athygli Vegagerðarinnar var vakin á málinu eftir öðrum leiðum.

Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega. Sérstakar reglur gilda um stærð veghelgunarsvæða við vegamót. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru ávallt háðar leyfi frá Vegagerðinni. Mikilvægt er að breytingar á starfsemi sem haft geta áhrif á tegund og eðli umferðar á vegum í umsjá Vegagerðarinnar séu bornar undir stofnunina. Vegagerðin telur jafnframt æskilegt að íbúar og framkvæmdaaðilar séu upplýstir um þessi ákvæði Vegalaga.

Virðingarfyllt
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Hreinsdóttir
Forstöðumaður Skipulagsdeildar

Síða 2/2

Vegagerðin

Vegna: Máls nr. 1284/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Lögð fram tillaga að breytingu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 sem nær til landnotkunarheimilda við Hringbraut. Skipulagsstjóri Garðabæjar gerir ekki athugasemd við tillöguna.

Höfundur: Anna María Guðmundsdóttir

Sent inn þann: 23.07.2025 , **Fyrir hönd:** Garðabær

Viðhengi:

7.1.Svarbréf frá afgreiðslufundi skipulagsstjóra.pdf

Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Garðabæ, 23. júlí 2025
Mál nr. 2506417

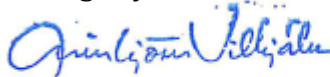
Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - ósk um umsögn

Á afgreiðslufundi skipulagsstjóra þann 16. júlí sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Lögð fram tillaga að breytingu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 sem nær til landnotkunarheimilda við Hringbraut.

Skipulagsstjóri Garðabæjar gerir ekki athugasemd við tillöguna.“

Virðingarfyllst,



Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri



Vakin er athygli á því að erindi þetta verður ekki sent með bréfpósti nema óskað sé eftir því sérstaklega.

Vegna: Máls nr. 1284/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Ekki er gerð athugasemd við tillöguna.

Höfundur: Lilja Grétarsdóttir

Sent inn þann: 24.07.2025 , **Fyrir hönd:** Hafnarfjarðarkaupstaður

Vegna: Máls nr. 1284/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er afgreiðslubréf skipulagsfulltrúa Kópavogs ásamt umsögn.

Höfundur: Karlotta Helgadóttir

Sent inn þann: 24.06.2025 , **Fyrir hönd:** Kópavogsbær

Viðhengi:

3.1.Afgreiðslubréf skipulagsfulltrúa ásamt umsögn..pdf



Reykjavíkurborg

Kópavogi, 24. júní 2025
24102563/501.00 KH

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Landnotkunarheimildir við Hringbraut.
Umsagnarbeiðni.**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 23. júní 2025 var lögð fram umsagnarbeiðni frá Reykjavíkurborg dags. 19. júní 2025, þar sem óskað er eftir umsögn Kópavogsbæjar um tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna breyttra landnotkunarheimilda við Hringbraut þar sem Hringbraut verður aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu, dags. mars 2025. Einnig lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. júní 2025.

Bókun skipulagsfulltrúa:

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. júní 2025, samþykkt.

Virðingarfyllt,
f.h. skipulagsfulltrúa

Karlotta Helgadóttir
Fulltrúi skipulagsdeildar

Hjálagt:

Umsögn skipulagsdeildar dags. 19. júní 2025.



Rafræn skilríki

Undirritað af: Karlotta Helgadóttir

Tími: 24.06.2025 15:54
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með  OneSign



Umsögn skipulagsfulltrúa

Dags.19.06.2025

One nr: 24102563

Heiti: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu.

Efni: Umsagnarbeðni um tillögu að breytti aðalskipulagi.

Forsendur máls

Dags. 19. júní 2025 barst umsagnarbeðni frá Reykjavíkurborg þar sem óskað er eftir umsögn Kópavogsbæjar um tillögu að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur vegna landnotkunarheimilda við Hringbraut – Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu, dags. mars 2025.

Á skipulagsgátt (mál nr. 1284/2024) segir: „Í tillögunni er lagt til að aðalgötuheimildir gildi við norðanverða Hringbraut (nr. 22-34), milli Bjarkargötu og Suðurgötu. Lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar, munu þar með eftirleiðis njóta sömu landnotkunarheimilda og hafa gilt á öðrum sambærilegum götuköflum Hringbrautar síðan í byrjun árs 2014.“

Niðurstaða skipulagsfulltrúa

Kópavogsbær gerir ekki athugasemd við tillögu að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur vegna landnotkunarheimilda við Hringbraut.

Virðingarfyllst f.h. skipulagsfulltrúa

Andrea Kristinsdóttir
verkefnastjóri aðalskipulags



Rafræn skilríki

Undirritað af: Andrea Kristinsdóttir

Tími: 19.06.2025 11:21
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með  OneSign

Vegna: Máls nr. 1284/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu - USK24100121 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Umsagnarbeiðni barst frá Reykjavíkurborg, þann 19.06.2025, vegna auglýstar tillögu að nýjum hluta Hringbrautar sem aðalgötu, skv. skilgreiningu aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar, f.h. sveitarfélagsins, gerir ekki athugasemdir við fyrirbyggjandi kynnt gögn og breytingu.

Höfundur: Kristinn Pálsson

Sent inn þann: 23.06.2025 , **Fyrir hönd:** Mosfellsbær



Reykjavík, 17. september 2025

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu**Umsögn um framkomnar athugasemdir við auglýsta tillögu skv. 31. gr. skipulagslaga**

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna breyttra landnotkunarheimilda þar sem Hringbraut er skilgreind sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu, var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, frá 19.júní 2025 til 31.júlí 2025. Alls bárust 9 erindi og í þessu skjali verður gerð grein fyrir athugasemdum sem komu fram og viðbrögðum við þeim. Atriðin eru flokkuð eftir aðilum sem sendu inn umsagnir og athugasemdir. Umsagnir og athugasemdir hafa verið styttaðar og umorðaðar til að draga saman helstu atriðin. Hægt er að sjá framkomnar umsagnir og athugasemdir í heild sinni inn á skipulagsgatt.is.

Hér að neðan eru settar fram umsagnir og viðbrögð við framkomnum athugasemdum. Fremst er almenn greinargerð um viðbrögðin, þar sem gerð er grein fyrir mögulegum breytingum og endurbótum á tillögunni, ef þörf er á fyrir lokaafgreiðslu hennar. Jafnan er vísað til þeirrar greinargerðar í svörum en sumar athugasemdanna eru sambærilegar að inntaki og varða sömu atriðin.

Nr.	Hag- og umsagnaraðilar	Nr. skv. skipulagsgátt
1.	Valgarð S. Halldórsson	2.
2.	Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	9.
3.	Minjastofnun Íslands*	4.
4.	Náttúruverndarstofnun*	5.
5.	Vegagerðin – Höfuðborgarsvæði	6.
6.	Garðabær*	7.
7.	Hafnarfjarðarkaupstaður*	8.
8.	Kópavogsbær*	3.
9.	Mosfellsbær*	1.

**Umsögn er ekki efnisleg og því er ekki tilefni til viðbragða*



Almenn umsögn og viðbrögð við framkomnum athugasemdum og umsögnum.

Aðalskipulagsbreytingin varðar skilgreiningu svokallaðra aðalgötuheimilda við norðanverða Hringbraut (nr. 22-34), milli Bjarkargötu og Suðurgötu. Breytingin snýr að því að lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar, sem spannar um 170 m kafla milli Bjarkargötu og Suðurgötu, munu njóta sömu landnotkunarheimilda og hafa gilt á öðrum sambærilegum götuköflum Hringbrautar síðan í byrjun árs 2014. Helstu athugasemdir varða áhyggjur af aukinni umferð, áhrifa á hljóð- og loftgæði og annað ónæði sem víðari landnotkunarheimildir gætu leitt til.

Í kafla 2.1. í auglýstri tillögu er fjallað um aðdraganda ákvæða um aðalgötur, sem byggir á stefnumörkun til að styrkja og viðhalda verslun og þjónustu til að auka fjölbreytni landnotkunar innan íbúðarhverfa borgarinnar. Skipulagsreglugerð heimilar að ýmis verslun og þjónusta geti verið innan íbúðarbyggðar en með ákvæðum um aðalgötur er þeirri landnotkun beint inn á ákveðin svæði til að halda almennt halda íbúðargötum friðsælum og rólegum.

Tilfni áformaðrar breytinga er ósk húseigenda og lóðarhafa en í athugasemdum við auglýsingar koma fram ólík sjónarmið húseigenda, lóðarhafa og íbúa á svæðinu. Við aðalgötur er fjölbreyttari landnotkun heimil en í almennt íbúðarbyggð s.s. verslun og þjónusta, veitingastaðir og smærri gististaðir. Í AR2040 er sérstaklega áréttað *“að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfa/útgáfu leyfa, t.a.m. varðandi grenndaráhrif á nærliggjandi byggð og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum”*. Heimildarákvæði um viðkomandi starfsemi samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út. Þessar upplýsingar koma fram í breytingartillögunni sem lögð hefur verið fram og eru ítrekaðar í þessari umsögn.

Í athugasemdum Skipulagsstofnunar fyrir auglýsingu tillögu aðalskipulagsbreytingar finnst þeim óljóst hvernig umsagnir Umhverfisstofnunar og Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um lýsingu hafi nýst við frekari vinnslu tillögunnar eða hvernig tekið hefur verið mið af þeim. Þær athugasemdir sneru helst að mati á umhverfisáhrifum, með áherslu á mikilvægi loftgæða. Fjallað var um þau áhrif í tillögu að aðalskipulagsbreytingu undir lið 8. um möguleg áhrif breytinga á heilsu og öryggi íbúa, sem og önnur grenndaráhrif.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur gerir athugasemdir við að staðbundið ónæði, hljóð- og loftmengun geti aukist og unnt sé að taka á þeim áhrifum í skipulagsskilmálum og með því að skilyrða kröfur og mótvægisáðgerðir. Þrátt fyrir að staðbundnar mótvægisáðgerðir til að minnka hljóð- og loftmengun innandyrá við Hringbraut gætu verið æskilegar í einhverjum húsum, er það metið sem svo að skilyrtar áðgerðir eða breytingar á húsnæði eigi ekki við í skilmálum aðalskipulagsbreytingar, til að gæta að samræmi aðalgötuheimilda og jafnræði fyrir íbúa, húseigendur og lóðarhafa við aðalgötur borgarinnar. Að því sögðu þá geta slíkar takmarkanir vissulega átt við í skilmálum hverfis- eða deiliskipulags ef kemur til frekari skipulagsbreytinga á svæðinu, þar sem tækifæri eru til að setja nánari ákvæði um aðalgötur eða takmarkanir á starfsemi eftir því sem þurfa þykir.

Í ljósi þessara viðbragða eru ekki lagðar til frekari breytingar á auglýstri tillögu.





Einstakar athugasemdir og umsagnir:

1. Valgarð S. Halldórsson, dagsett 23.júní 2025

Sett er fram athugasemd við að með rýmkuðum heimildum sé verið að opna á þá þróun að verslun, þjónusta og gistiheimili aukist á svæðinu í stað þess að sporna við henni. Íbúar búi við mikla umferð, ónæði vegna hraðaksturs, hávaða, erfiðs aðgengis og mengunar. Íbúar á svæðinu vilji halda friðsæld eins og mögulegt er og vilja sjá áætlun sem bætir veru íbúa götunnar til framtíðar.

Viðbrögð við umsögn:

Húsin við Hringbraut nr. 22-34 eru staðsett á jaðri íbúðarbyggðar skv. AR2040 þar sem þau mæta stofnbraut Hringbrautar og samfélagsþjónustu Háskóla Íslands hinu megin við veginn. Hringbraut er mikilvæg samgönguæð í borginni sem er fjölfarin af gangandi, hjólandi og bílaumferðar. Aðalgötuheimildir hafa verið í gildi á drjúgum hluta Hringbrautar frá því árið 2014 og eru sömu markmið með þessari breytingu og á öðrum stöðum þar sem heimildir um aðalgötur hafa verið afmarkaðar, að beina fjölbreyttari landnotkun um fjölfarnar götur til að mynda þungamiðjur og lifandi götur innan hverfanna en að sama skapi fyrirbyggja að þjónusta og starfsemi, sem getur valdið ónæði, sé staðsett í friðsælum húsagötum. **Sjá má frekari viðbrögð í almenntri umsögn að framan.**

2. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar, dagsett 28.júlí 2025

Óskað er eftir að þeim athugasemdum sem fram komu við auglýsingu á verklýsingu og drög að tillögu, sé mætt betur í auglýstri skipulagstillögu. Fjalla þurfi betur um staðbundið álag og ónæði vegna breytinga og skilyrða aðgerðir til að koma í veg fyrir auknið ónæði. Taka þurfi á slíku í bæði starfsleyfum fyrirtækja og í skipulagsskilmálum.

Viðbrögð við umsögn:

Sjá má viðbrögð í almenntri umsögn að framan.

3. Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði, dagsett 22.júlí 2025

Settar eru fram athugasemdir um að veghelgunarsvæði ríkir við Hringbraut og að framkvæmdir innan þess sé háð leyfi frá Vegagerðinni. Breytingar á starfsemi sem geti haft áhrif á tegund og eðli umferðar verði bornar undir stofnunina og mikilvægt sé að íbúar og framkvæmdaraðilar séu upplýstir um þau ákvæði.

Viðbrögð við umsögn:

Áformaðar breytingar á Hringbraut nr. 22-34 breyta ekki öðrum bindandi ákvæðum aðalskipulags um skilgreiningu Hringbrautar sem stofnbraut. Fjallað er um helgunarsvæði stofnbrauta í gildandi aðalskipulagi (bls. 115).





Reykjavík, 17. september 2025

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Landnotkunarheimildir við Hringbraut - Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu**Umsögn um framkomnar athugasemdir við auglýsta tillögu skv. 31. gr. skipulagslaga**

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna breyttra landnotkunarheimilda þar sem Hringbraut er skilgreind sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu, var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, frá 19.júní 2025 til 31.júlí 2025. Alls bárust 9 erindi og í þessu skjali verður gerð grein fyrir athugasemdum sem komu fram og viðbrögðum við þeim. Atriðin eru flokkuð eftir aðilum sem sendu inn umsagnir og athugasemdir. Umsagnir og athugasemdir hafa verið styttaðar og umorðaðar til að draga saman helstu atriðin. Hægt er að sjá framkomnar umsagnir og athugasemdir í heild sinni inn á skipulagsgatt.is.

Hér að neðan eru settar fram umsagnir og viðbrögð við framkomnum athugasemdum. Fremst er almenn greinargerð um viðbrögðin, þar sem gerð er grein fyrir mögulegum breytingum og endurbótum á tillögunni, ef þörf er á fyrir lokaafgreiðslu hennar. Jafnan er vísað til þeirrar greinargerðar í svörum en sumar athugasemdanna eru sambærilegar að inntaki og varða sömu atriðin.

Nr.	Hag- og umsagnaraðilar	Nr. skv. skipulagsgátt
1.	Valgarð S. Halldórsson	2.
2.	Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	9.
3.	Minjastofnun Íslands*	4.
4.	Náttúruverndarstofnun*	5.
5.	Vegagerðin – Höfuðborgarsvæði	6.
6.	Garðabær*	7.
7.	Hafnarfjarðarkaupstaður*	8.
8.	Kópavogsbær*	3.
9.	Mosfellsbær*	1.

**Umsögn er ekki efnisleg og því er ekki tilefni til viðbragða*





Almenn umsögn og viðbrögð við framkomnum athugasemdum og umsögnum.

Aðalskipulagsbreytingin varðar skilgreiningu svokallaðra aðalgötuheimilda við norðanverða Hringbraut (nr. 22-34), milli Bjarkargötu og Suðurgötu. Breytingin snýr að því að lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar, sem spannar um 170 m kafla milli Bjarkargötu og Suðurgötu, munu njóta sömu landnotkunarheimilda og hafa gilt á öðrum sambærilegum götuköflum Hringbrautar síðan í byrjun árs 2014. Helstu athugasemdir varða áhyggjur af aukinni umferð, áhrifa á hljóð- og loftgæði og annað ónæði sem víðari landnotkunarheimildir gætu leitt til.

Í kafla 2.1. í auglýstri tillögu er fjallað um aðdraganda ákvæða um aðalgötur, sem byggir á stefnumörkun til að styrkja og viðhalda verslun og þjónustu til að auka fjölbreytni landnotkunar innan íbúðarhverfa borgarinnar. Skipulagsreglugerð heimilar að ýmis verslun og þjónusta geti verið innan íbúðarbyggðar en með ákvæðum um aðalgötur er þeirri landnotkun beint inn á ákveðin svæði til að halda almennt halda íbúðargötum friðsælum og rólegum.

Tilfni áformaðrar breytinga er ósk húseigenda og lóðarhafa en í athugasemdum við auglýsingar koma fram ólík sjónarmið húseigenda, lóðarhafa og íbúa á svæðinu. Við aðalgötur er fjölbreyttari landnotkun heimil en í almennri íbúðarbyggð s.s. verslun og þjónusta, veitingastaðir og smærri gististaðir. Í AR2040 er sérstaklega áréttað *“að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfa/útgáfu leyfa, t.a.m. varðandi grenndaráhrif á nærliggjandi byggð og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum”*. Heimildarákvæði um viðkomandi starfsemi samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út. Þessar upplýsingar koma fram í breytingartillögunni sem lögð hefur verið fram og eru ítrekaðar í þessari umsögn.

Í athugasemdum Skipulagsstofnunar fyrir auglýsingu tillögu aðalskipulagsbreytingar finnst þeim óljóst hvernig umsagnir Umhverfisstofnunar og Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um lýsingu hafi nýst við frekari vinnslu tillögunnar eða hvernig tekið hefur verið mið af þeim. Þær athugasemdir sneru helst að mati á umhverfisáhrifum, með áherslu á mikilvægi loftgæða. Fjallað var um þau áhrif í tillögu að aðalskipulagsbreytingu undir lið 8. um möguleg áhrif breytinga á heilsu og öryggi íbúa, sem og önnur grenndaráhrif.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur gerir athugasemdir við að staðbundið ónæði, hljóð- og loftmengun geti aukist og unnt sé að taka á þeim áhrifum í skipulagsskilmálum og með því að skilyrða kröfur og mótvægisáðgerðir. Þrátt fyrir að staðbundnar mótvægisáðgerðir til að minnka hljóð- og loftmengun innandyrá við Hringbraut gætu verið æskilegar í einhverjum húsum, er það metið sem svo að skilyrtar áðgerðir eða breytingar á húsnæði eigi ekki við í skilmálum aðalskipulagsbreytingar, til að gæta að samræmi aðalgötuheimilda og jafnræði fyrir íbúa, húseigendur og lóðarhafa við aðalgötur borgarinnar. Að því sögðu þá geta slíkar takmarkanir vissulega átt við í skilmálum hverfis- eða deiliskipulags ef kemur til frekari skipulagsbreytinga á svæðinu, þar sem tækifæri eru til að setja nánari ákvæði um aðalgötur eða takmarkanir á starfsemi eftir því sem þurfa þykir.

Í ljósi þessara viðbragða eru ekki lagðar til frekari breytingar á auglýstri tillögu.





Einstakar athugasemdir og umsagnir:

1. Valgarð S. Halldórsson, dagsett 23.júní 2025

Sett er fram athugasemd við að með rýmkuðum heimildum sé verið að opna á þá þróun að verslun, þjónusta og gistiheimili aukist á svæðinu í stað þess að sporna við henni. Íbúar búi við mikla umferð, ónæði vegna hraðaksturs, hávaða, erfiðs aðgengis og mengunar. Íbúar á svæðinu vilji halda friðsæld eins og mögulegt er og vilja sjá áætlun sem bætir veru íbúa götunnar til framtíðar.

Viðbrögð við umsögn:

Húsin við Hringbraut nr. 22-34 eru staðsett á jaðri íbúðarbyggðar skv. AR2040 þar sem þau mæta stofnbraut Hringbrautar og samfélagsþjónustu Háskóla Íslands hinu megin við veginn. Hringbraut er mikilvæg samgönguæð í borginni sem er fjölfarin af gangandi, hjólandi og bílaumferðar. Aðalgötuheimildir hafa verið í gildi á drjúgum hluta Hringbrautar frá því árið 2014 og eru sömu markmið með þessari breytingu og á öðrum stöðum þar sem heimildir um aðalgötur hafa verið afmarkaðar, að beina fjölbreyttari landnotkun um fjölfarnar götur til að mynda þungamiðjur og lifandi götur innan hverfanna en að sama skapi fyrirbyggja að þjónusta og starfsemi, sem getur valdið ónæði, sé staðsett í friðsælum húsagötum. **Sjá má frekari viðbrögð í almenntri umsögn að framan.**

2. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar, dagsett 28.júlí 2025

Óskað er eftir að þeim athugasemdum sem fram komu við auglýsingu á verklýsingu og drög að tillögu, sé mætt betur í auglýstri skipulagstillögu. Fjalla þurfi betur um staðbundið álag og ónæði vegna breytinga og skilyrða aðgerðir til að koma í veg fyrir auknið ónæði. Taka þurfi á slíku í bæði starfsleyfum fyrirtækja og í skipulagsskilmálum.

Viðbrögð við umsögn:

Sjá má viðbrögð í almenntri umsögn að framan.

3. Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði, dagsett 22.júlí 2025

Settar eru fram athugasemdir um að veghelgunarsvæði ríkir við Hringbraut og að framkvæmdir innan þess sé háð leyfi frá Vegagerðinni. Breytingar á starfsemi sem geti haft áhrif á tegund og eðli umferðar verði bornar undir stofnunina og mikilvægt sé að íbúar og framkvæmdaraðilar séu upplýstir um þau ákvæði.

Viðbrögð við umsögn:

Áformaðar breytingar á Hringbraut nr. 22-34 breyta ekki öðrum bindandi ákvæðum aðalskipulags um skilgreiningu Hringbrautar sem stofnbraut. Fjallað er um helgunarsvæði stofnbrauta í gildandi aðalskipulagi (bls. 115).

