



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 7. mars 2025
USK24100121

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 5. mars 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Landnotkunarheimildir við Hringbraut

Lögð fram tillaga um landnotkunarheimildir við Hringbraut. Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa tillögu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Aðalskipulag Reykjavíkur – Landnotkunarheimildir við Hringbraut, Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu að Suðurgötu, dags. mars 2025



Reykjavík

Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu
að Suðurgötu

Tillaga

Lögð fram sbr. 3. mgr. 30. 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. 3. mgr. 30. 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. Tilfni 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.

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 almenningsrými 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 grunnkilgreining 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 þengri 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 heilbrigðissjórnarmiðum. 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 þengdar 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 skipulagsuppráttum.

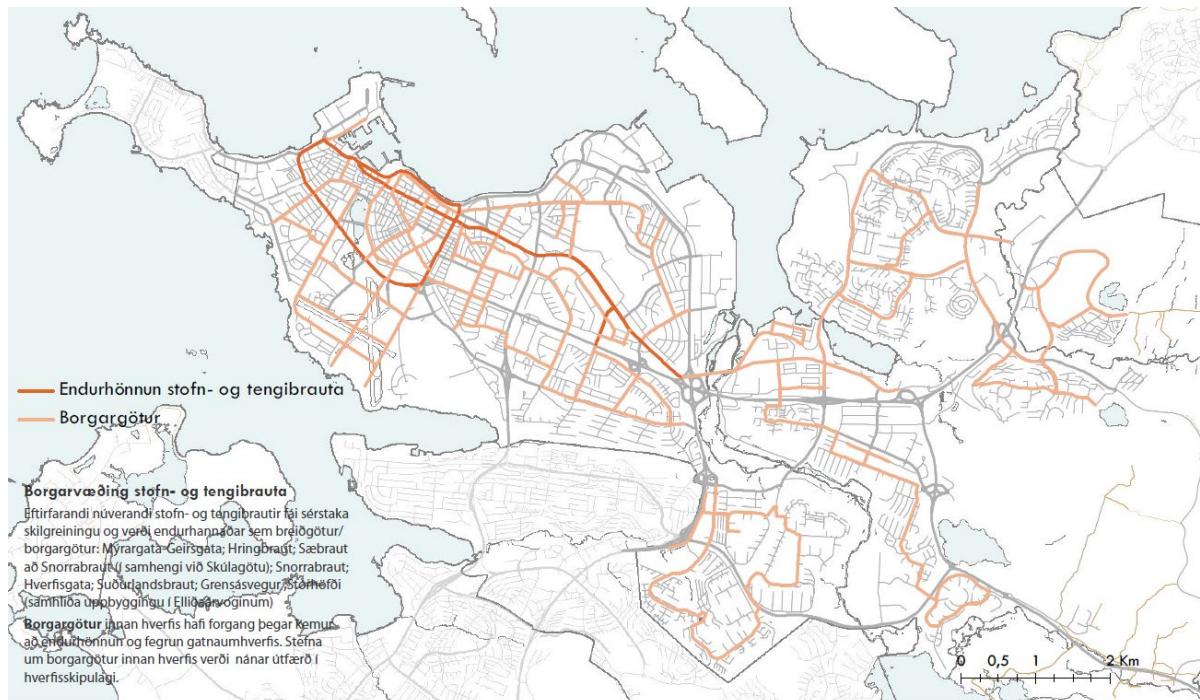
AR2040, bls. 70

* 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 búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Búsetuúrræði 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. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, lækni- 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. listamaður, handverksfólk, saumastofur, lögfræðistofur, arkitektþjónusta, auglýsingastofur, hugbúnaðargerð, bókhaldsþjónusta o.s.frv.) og þrífalegur smáíðnaður (s.s. rammagerð, skóviðgerðir, gullsmíðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur o.fl.), enda sé starfsemi 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 húsgötum.



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.

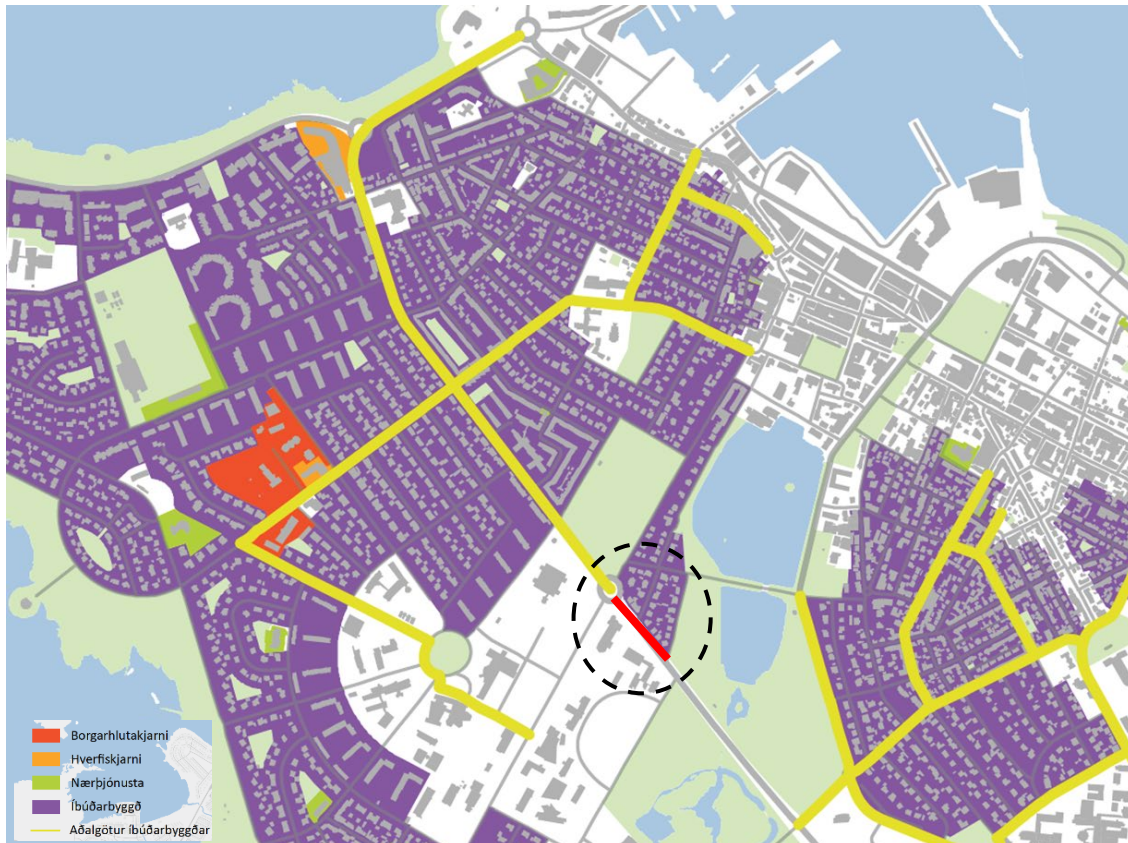
² Aðalgötur eru enda fyrst og fremst hugsaðar sem sér landnotkunarákvæði innan íbúðarbyggðar.

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 almenningsrými. 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 þéttbýlisupprætti 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 almenntri 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 almenntri íbúðarbyggð, sem einkennist oft af friðsælum húsagötum, s.s. vegna mögulegs ónæðis og umfangs starfsemi (fjöldi 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.

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Umhverfismat
Sjálfbærari og lífvænlegri íbúðarhverfi	<ol style="list-style-type: none"> Hefur breyting áhrif á aðgengi íbúa í hverfinu að verslun og þjónustu? Stuðlar breyting að fjölbreyttara mannlífi og virkari almenningsrýmum? 	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> Leiðir breyting til fækkunar íbúða á húsnæðismarkaði? 	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> Hefur breyting óafturkræf áhrif á landnotkun? Hvernig samræmist breyting landnotkun á aðliggjandi 	<ol style="list-style-type: none"> Nei. Vænta má að notkunarbreytingar húsnæðis verði ekki óafturkræfar, þó alltaf fylgi því kostnaður að breyta til

	<p>lóðum?</p> <p>6. Leiðir breyting til aukins byggingarmagns?</p>	<p><i>fyrri horfs og fá húsnæðið samþykkt á ný sem íbúð.</i></p> <p><i>5. Skilgreining aðalgötuheimilda miðast almennt við starfsemi sem getur verið samrýmanleg íbúðarbyggð.</i></p> <p><i>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.</i></p>
Meningarminjar og borgarverndarstefna og yfirbragð byggðar	<p>7. Hefur breyting áhrif á menningarsögulegt gildi byggðar eða raskar sögulegri götummynd?</p>	<p><i>7. Nei og ættu ekki að leiða til þess að sögulegri götummynd verði raskað. Við mögulegar notkunarbreytingar á húsnæði þarf að horfa til borgarverndarstefnu AR2040 og hverfisverndarákvæða aðalskipulags.</i></p>
Heilsa og öryggi	<p>8. Hefur breyting áhrif á heilsu eða öryggi íbúa í grenndinni?</p>	<p><i>8. 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.</i></p>
Loftslagmál	<p>9. Mun breyting leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO₂</p>	<p><i>9. Nei, að öðru óbreyttu.</i></p>
Umfang og eðli áhrifa	<p>10. Er breyting íþyngjandi fyrir einstaka aðila? Hefur breytingin víðtæk áhrif og á stóru svæði?</p>	<p><i>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.</i></p>



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.

Helstu athugasemdir snúa að áhyggjum af aukinn umferð, hljóð- og loftmengun og mögulegu ónæði sem víðari landnotkunarheimildir gætu leitt til. Heilbrigðiseftirlitið áréttar að íbúðarhús við Hringbraut séu þegar undir álagi vegna hljóð- og loftmengunar og huga þurfi því almennt að hávaðarvörnum og loftræstingu í húsum. Í kafla 4, um mat á umhverfisáhrifum er fjallað nánar um möguleg áhrif breytinga á heilsu og öryggi íbúa og önnur grenndaráhrif. Í ljósi eðli og umfangs umræddrar breytingar og niðurstaðna umhverfismatsins, 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.

Samráðs- og kynningarferlið framundan er eftirfarandi:

- Samþykkt tillaga ásamt mati á umhverfisáhrifum, send til athugunar hjá Skipulagsstofnun (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga). **Mars 2024**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga. Breytingartillaga kynnt í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum **Apríl 2024**
- Afgreiðsla og staðfesting tillögu að lokinni auglýsingu **Júní 2025**

6. Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar eru m.a. eftirtaldir:

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

