

Tillaga um breytingar á reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks, Viðreisnar og Framsóknarflokks í umhverfis- og skipulagsráði leggja til að bindandi hámarksgildi um fjölda bílastæða við nýbyggingar og endurnýjun byggðar verði felld niður og viðmiðunargildum breytt. Markmiðið er að auka sveigjanleika og gera kleift að ákvarða fjölda bílastæða með hliðsjón af aðstæðum, eðli og staðsetningu uppbyggingar hverju sinni. Endurskoðuð viðmiðunargildi verði áfram lögð til grundvallar við mat á bílastæðapörf, en heimilt verði að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar aðstæður gefa tilefni til.

„Viðmið um fjölda bílastæða“, bls. 2

Núverandi texti:

„Fjöldi bílastæða er áætlaður út frá viðmiðunargildi (sjá kafla 4). Viðmiðunargildi um fjölda bílastæða tekur mið af staðsetningu en borginni hefur verið skipt upp í tvö svæði. Bílastæðum getur fjölgað eða fækkað frá viðmiðunargildinu eftir aðstæðum og skal það rökstutt sérstaklega.“

Lagt er til að textinn verði:

„Fjöldi bílastæða er metinn út frá viðmiðunargildum í kafla 4 og aðstæðum á hverjum uppbyggingarreit. Viðmiðunargildi taka mið af staðsetningu og er borginni skipt í tvö svæði. Viðmiðunargildin eru leiðbeinandi og getur fjöldi bílastæða verið meiri eða minni eftir aðstæðum. Frávik frá viðmiðunargildi skulu rökstudd eftir því sem við á.“

Skilagögn, bls. 4

Nú segir að öllum skipulagstillögum eða byggingarleyfisumsóknum skuli fylgja upplýsingar um hvernig fjöldi bílastæða var ákvarðaður út frá töflum 1 og 2.

Fyrsti tölulið verður með eftirfarandi hætti:

1. Hvernig fjöldi bílastæða var ákvarðaður með hliðsjón af viðmiðunargildum í töflum 1 og 2, ásamt rökstuðningi ef vikið er frá þeim.

Kaflí 4 – Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða, bls. 7

Núverandi texti 3. mg. er með eftirfarani hætti:

„Kröfur um fjölda bílastæða eru settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi. Í upphafi skal ávallt miða fjölda bílastæða við viðmiðunargildi. Í samgöngumati er mögulegt að rökstyðja fjölda bílastæða niður eða upp frá viðmiðinu, en aldrei skal fara yfir skilgreint hámark.“

Lagt er til að textinn verði:

„Viðmið um fjölda bílastæða eru sett fram sem viðmiðunargildi. Við ákvörðun á fjölda bílastæða skal hafa viðmiðunargildin til hliðsjónar. Heimilt er að ákvarða fleiri eða færri bílastæði en viðmiðunargildi segja til um með hliðsjón af aðstæðum, staðsetningu, landnotkun og þörfum viðkomandi uppbyggingar. Frávik frá viðmiðunargildi skulu rökstudd eftir því sem við á.“

Tafla 1 – íbúðarhúsnæði, bls. 8

Í töflu 1 verði dálkar fyrir hámark felldir út.

Eftirfarandi gildum í töflu 1 verður breytt með eftirfarandi hætti:

Fjölbýli/sérbýli Svæði I – viðmið

2 herbergi	0,75
3 herbergi	1,0

Námsmannaíbúðir

1-2 herbergi	0,25
3 herbergi	0,5
4+ herbergi	1

Tafla 2 – atvinnustarfsemi og önnur landnotkun, bls. 9

Í töflu 2 verði dálkar fyrir hámark felldir út.

Kafli 5 – Samgöngumat, bls. 11

Í stað 5.mg. 5. kafla við upphaf undirkafla um *Framkvæmd samgöngumats* þar sem segir:

„Í upphafi skipulagsvinnu er fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá viðmiðunartölum 1 og 2. Í samgöngumati er lokafjöldi bílastæða ákvarðaður þar sem tekið er tillit til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingar samgöngustefnu, svo dæmi séu tekin.“

Lagt er til að málsgreinin verði eftirfarandi:

„Í upphafi skipulagsvinnu er lagt mat á bílastæðapörf með hliðsjón af viðmiðunartölum 1 og 2. Í samgöngumati er fjöldi bílastæða metinn nánar með hliðsjón af aðstæðum hverju sinni, þar á meðal aðgengi að almenningssamgöngum, samnýtingu bílastæða, tækifærum fyrir deilibíla og -hjól og fyrirhugaðri samgöngustefnu.“

Greinargerð

Borgarstjórn samþykkti 16. júní 2026 að fela umhverfis- og skipulagsráði að móta og afgreiða tillögur um endurskoðun bílastæðamála. Samkvæmt 3. lið samþykktarinnar skulu reglur um hámarksfjölda bílastæða við nýbyggingar afnumdar og aukinn sveigjanleiki tryggður svo unnt sé að meta aðstæður í hverju tilviki fyrir sig. Fyrirliggjandi tillaga er útfærsla á þeim lið.

Viðmiðunargildi reglnanna verða áfram leiðbeinandi upphafspunktur og frávik frá þeim skulu rökstudd eftir því sem við á. Ákvörðun um fleiri eða færri stæði byggist því áfram á málefnalegu mati á aðstæðum, staðsetningu, landnotkun og þörfum viðkomandi uppbyggingar.

Í minnisblaði EFLU frá 19. ágúst 2026 kemur fram að hámarksgildi séu ekki sá þáttur sem ráði mestu um fjölda bílastæða í reynd. Kostnaður við uppbyggingu stæða, viðmiðunargildi, aðrar skipulags- og hönnunarkröfur og krafa um rökstuðning hafi meiri áhrif. Sjaldan hafi verið byggt upp í skilgreint hámark og afnám þess muni því ekki endilega leiða til fjölgunar stæða. EFLA bendir jafnframt á að hvert stæði neðanjarðar kosti yfir fimm milljónir króna, sem veitir uppbyggingaraðilum sjálfstætt fjárhagslegt aðhald.

EFLA telur þó að mikið framboð bílastæða geti aukið bílaeign og akstur, hækkað húsnæðiskostnað og dregið úr skilvirkri landnýtingu. Við útfærslu 3. liðar er brugðist við þessu með því að viðhalda viðmiðunargildum, krefjast rökstuðnings fyrir frávikum og styrkja samgöngumat. Þar skal meðal annars líta til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar stæða, deilibíla og deilihjóla og fyrirhugaðrar samgöngustefnu. Einnig er lagt til að kaup eða leiga bílastæðis verði, eftir því sem kostur er, aðskilin frá kaupum eða leigu íbúðar.

Viðmiðunargildi íbúðarhúsnæðis á svæði I eru jafnframt aðlöguð stærð íbúða. Viðmiðið verður 0,5 stæði fyrir eins herbergis íbúð, 0,75 fyrir tveggja herbergja íbúð og 1 stæði fyrir stærri íbúðir. Viðmið námsmannaíbúða verða 0,25 stæði fyrir 1–2 herbergja íbúð, 0,5 fyrir þriggja herbergja íbúð og 1 fyrir fjögurra herbergja og stærri íbúð. Aðrar bindandi kröfur haldast óbreyttar.

EFLA vekur sérstaka athygli á þróunarsvæðum Borgarlínu. Afmörkun þeirra fellur ekki saman við hið víðtækara svæði I í bíla- og hjólastæðareglunum. Stefna Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 kemur til útfærslu við skipulagsgerð þeirra reita sem undir hana falla. Jafnframt er skýrt tekið fram að afnám almennra hámarksgilda hafi ekki áhrif á sjálfstæð og bindandi hámarksákvæði sem þegar eru í gildi í staðfestu deiliskipulagi.

EFLA leggur til hækkun hámarksgilda fremur en afnám þeirra. Sú leið samræmist ekki fyrirmælum 3. liðar samþykktar borgarstjórnar. Ábendingar EFLU um rökstuðning, samgöngumat og kostnaðaraðskilnað eru hins vegar nýttar til að tryggja vandaða útfærslu afnámsins. Þannig fæst aukinn sveigjanleiki án þess að skipulagslegt mat eða markmið borgarinnar um breyttar ferðavenjur, skilvirka landnýtingu og vandað borgarumhverfi séu lögð til hliðar.