



lýsingar fyrir skipulagsáætlun

Suðurfell og Mjódd



1.

hvað segir Aðalskipulag Reykjavíkur?

2.

ferli lýsinga fyrir skipulagsáætlun

3.

Suðurfell - lýsing

Þú getur notað afritað tákni til að nýta í kynningunni

4.

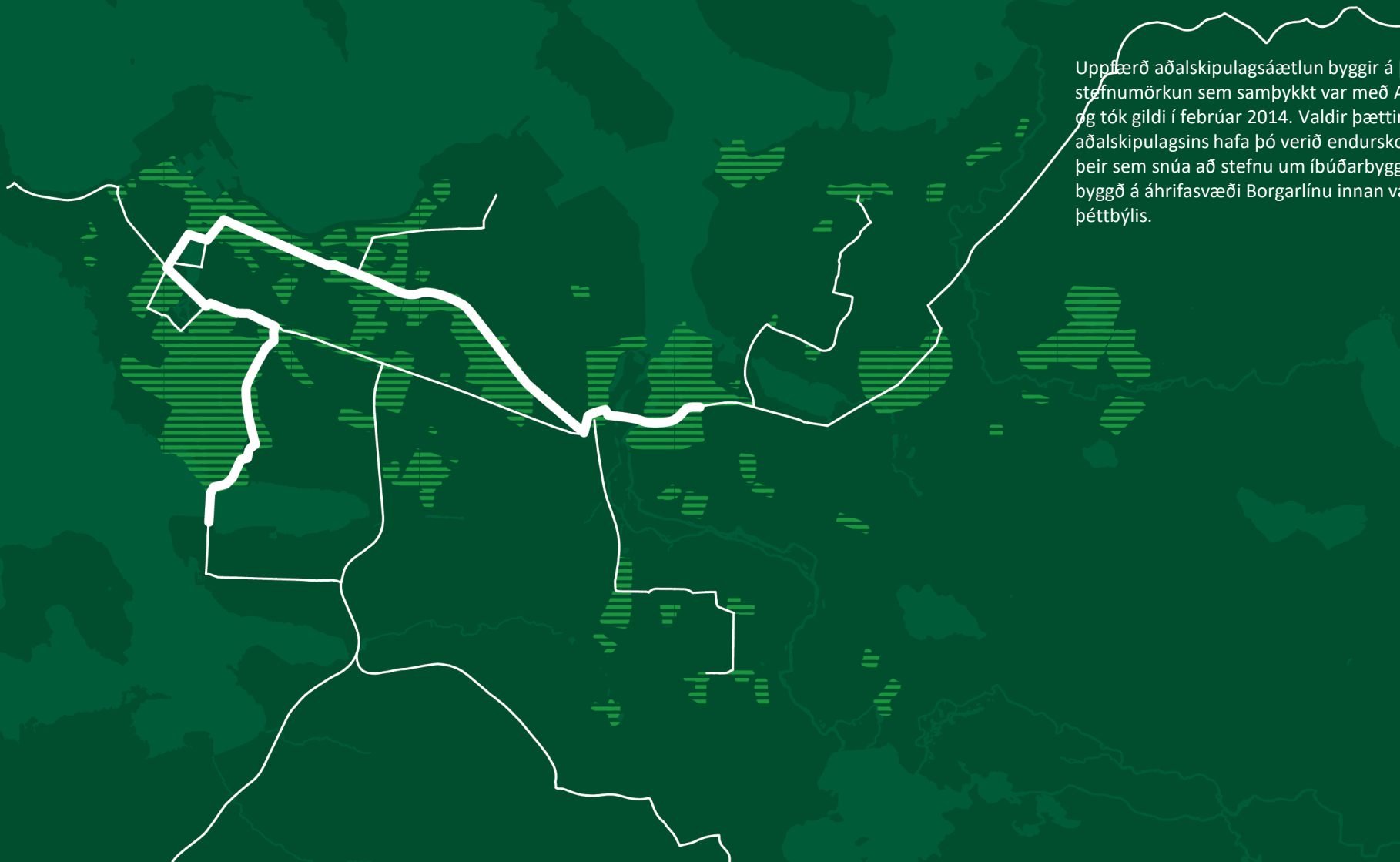
Mjódd – lýsing

Þú getur afritað myndir til að nýta í kynningunni

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Meginmarkmið um þróun
byggðar og bindandi ákvæði um
landnotkun, byggingarmagn,
þéttleika og yfirbragð byggðar

Uppfærð aðalskipulagsáætlun byggir á þeirri sýn og
stefnumörkun sem samþykkt var með AR2010–2030
og tók gildi í febrúar 2014. Valdir þættir
aðalskipulagsins hafa þó verið endurskoðaðir, einkum
þeir sem snúa að stefnu um íbúðarbyggð og blandaða
byggð á áhrifasvæði Borgarlínu innan vaxtarmarka
þéttbýlis.





Skipulagsáætlanir Stigskipt skipulagsgerð

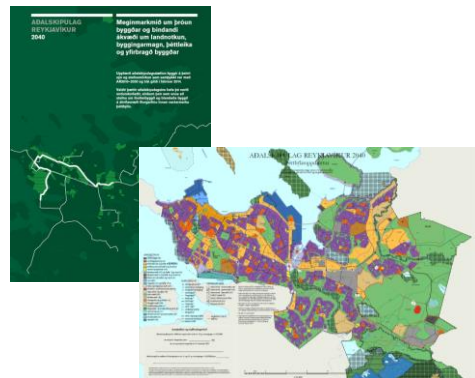


Landsskipulag

Svæðisskipulag

Aðalskipulag

Rammahluti aðalskipulags
Nánari stefna fyrir valin svæði

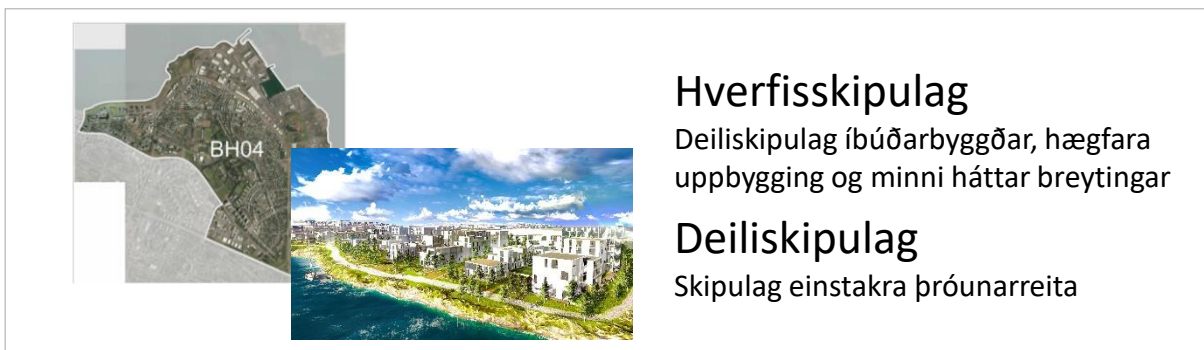


Sértæk stefnumörkun:

Borgarhönnunarstefna

Bíla- og hjólastæðastefna,
reglur

....



Hverfisskipulag

Deiliskipulag íbúðarbyggðar, hægfara
uppbygging og minni háttar breytingar

Deiliskipulag

Skipulag einstakra þróunarreita



Leyfisveitingar

Byggingarleyfi, framkvæmdaleyfi, starfsleyfi,
rekstrarleyfi

Framkvæmdaáætlanir:

Húsnæðisáætlun 2023-2032

Græna planið 2030

Hjólreiðaáætlun

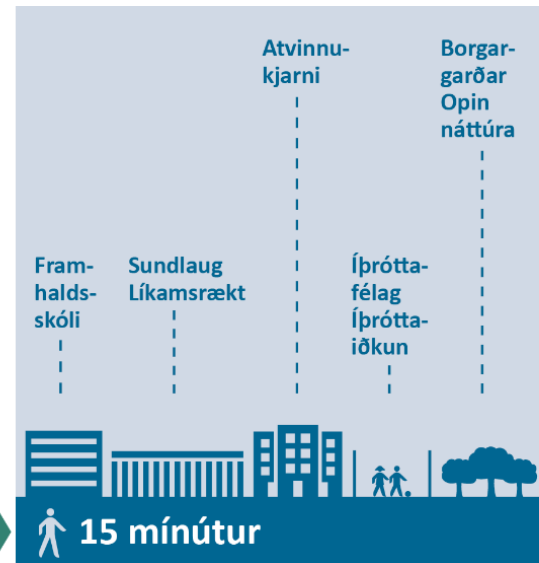
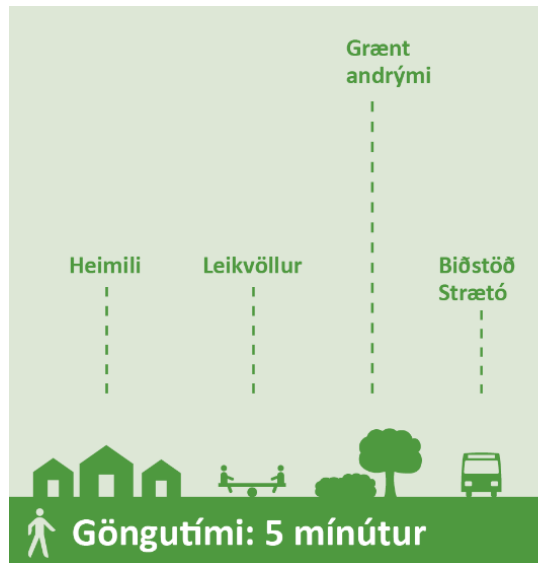
Umferðaröyggisáætlun

....



Að stuðla að kröftugum og sjálfbærum vexti borgar sem styður við markmið um kolefnishlutleysi, vernd náttúrusvæða, líffræðilega fjölbreytni og samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag.

Markmiðið er að skapa þetta og blandaða byggð innan núverandi vaxtarmarka til ársins 2040.



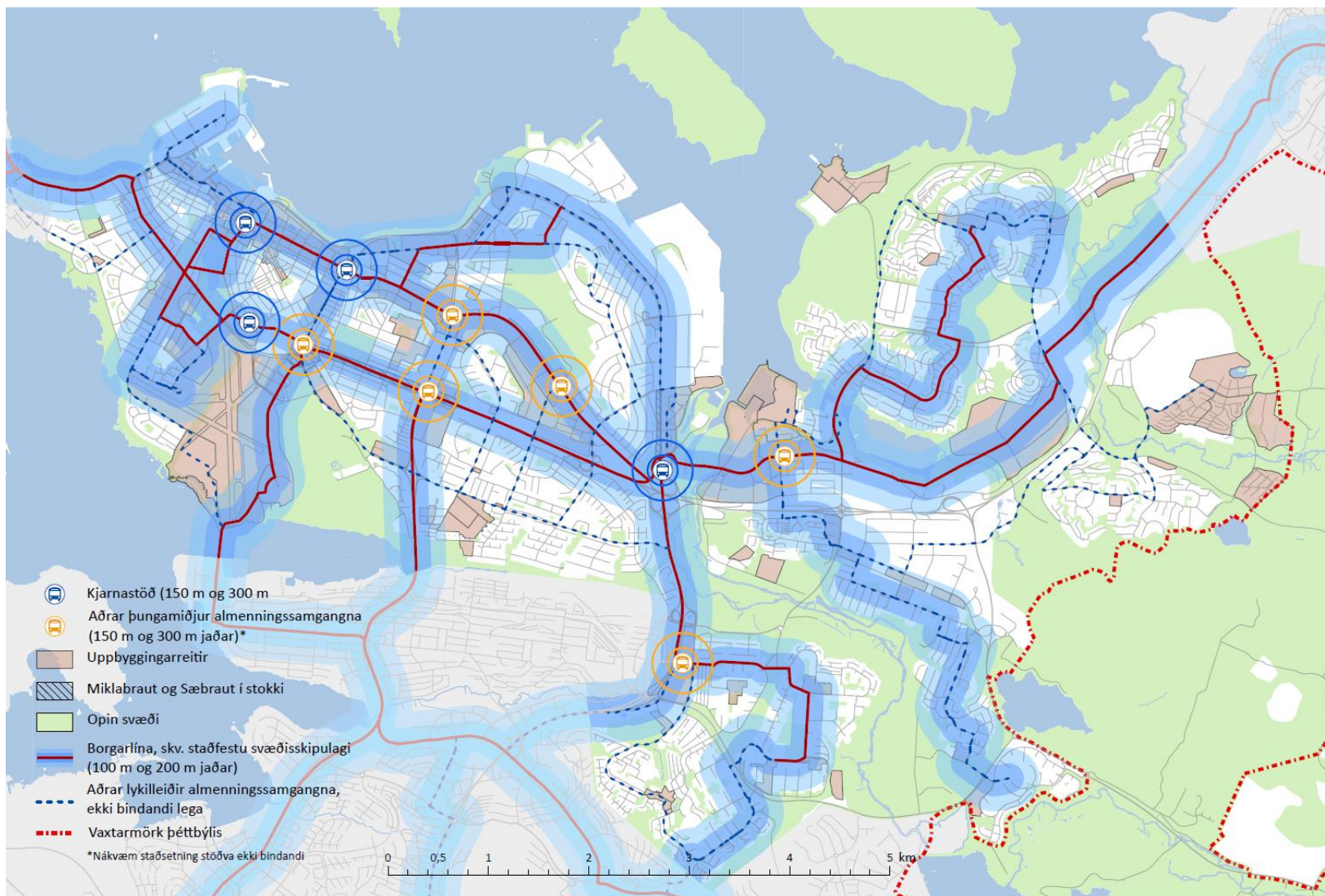
An aerial photograph of Reykjavik, Iceland, during a golden sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm glow over the city. In the foreground, several large, modern, multi-story buildings with light-colored facades and flat roofs are visible, arranged in a grid-like pattern. A large parking lot filled with cars is situated between these buildings. The city extends to the water's edge, with various residential and commercial structures. The sky is a mix of orange, yellow, and blue, with some light clouds. The overall scene depicts a modern urban development in a coastal city.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Uppbygging og þróun byggðar



Þróun byggðar innan vaxtarmarka

(sjá einkum kafla 3 í III. hluta og II. hluti)



* Vaxtarmörk AR miðast við vaxtarmörk svæðisskipulags. Sér vaxtarmörk eru utan um þéttbýlið í Grundarhverfi

** Núverandi byggðasvæði, bílastæði, helgunarsvæði stofnbrauta, land sem áður hefur verið ráðstafað undir byggingarlóðir eða þéttbýli. Um mat á gildi opinna svæða, sjá umhverfisskýrslu og ennfremur *Grænir innviðir í skipulagi. Gátlistar fyrir deiliskipulag og hverfisskipulag*. Umhverfis- og skipulagssvið, september 2016

Megin markmið og leiðarljós

Íbúðarbyggð og blönduð byggð rísi innan vaxtarmarka til ársins 2040*

80% nýrra íbúða til 2040 verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu og 80% í grennd við öflugan atvinnukjarna

Minnst 90% nýrra íbúða rísi á röskuðum eða þegar byggðum svæðum og ekki verði gengið á opin svæði með hátt náttúrufars- og /eða útivistargildi**

Yfir 90% starfa í Reykjavík verði innan vaxtarmarka árið 2040 og 80% nýrra starfa til ársins 2040 verði við Borgarlínu

Íbúðarsvæði sem njóta forgangs í húsnæðisáætlun verði:

þjónað með hágæða almenningsgöngum (Borgarlínu, strætisvagnleiðum sem eru með háa ferðatíðni) og öðrum vistvænum fararmátum

verði í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna

verði í nálægð við grunnskóla og að nærþjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu-eða hjólavegalengdar

verði í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun

verði í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim

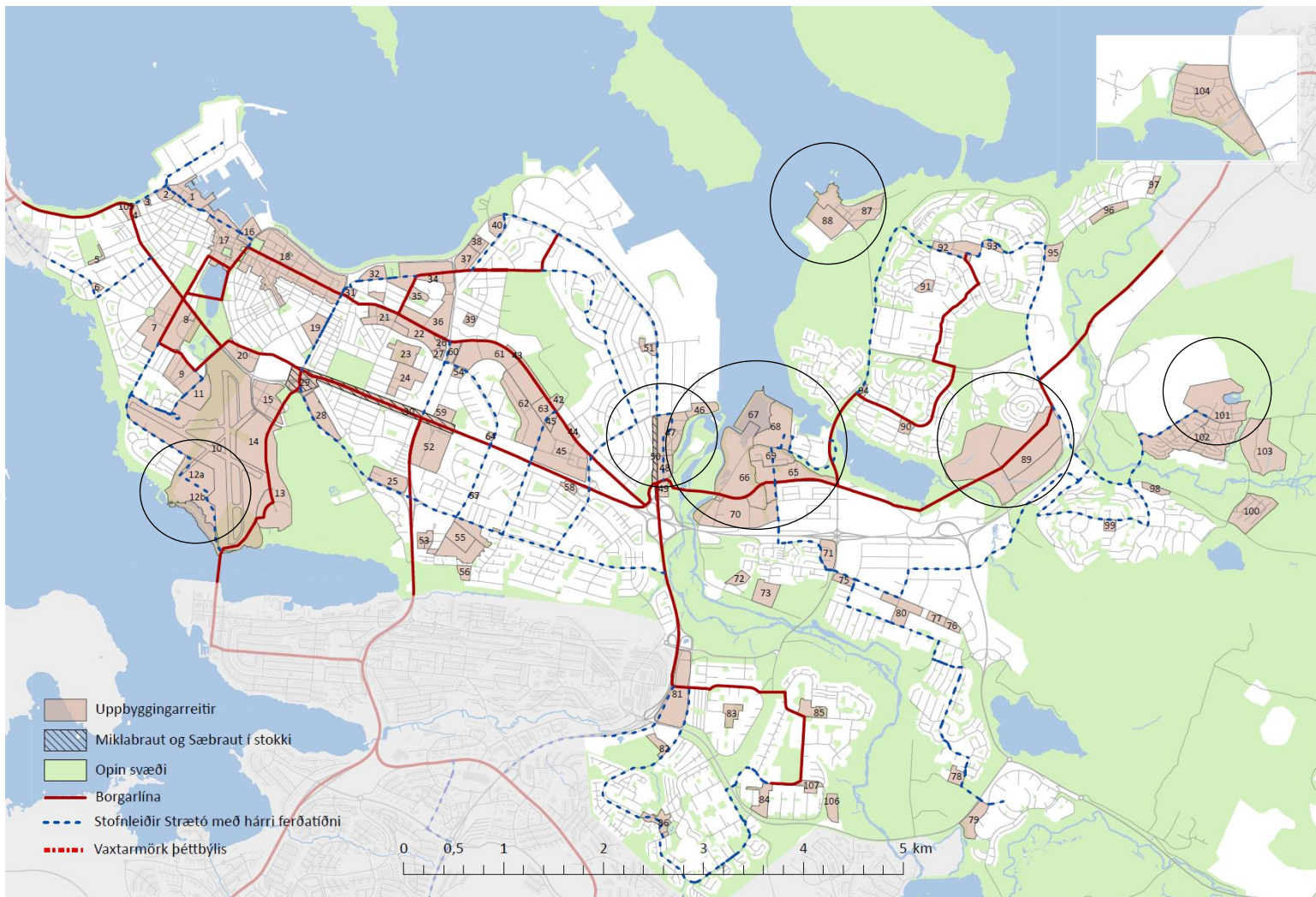
stýðji við og styrki þá byggð sem er fyrir og efla félagslega sjálfbærni



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

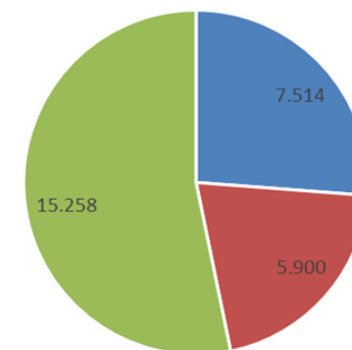
Yfir 100 byggingarsvæði

Svæði fyrir íbúðarbyggð eru fjölbreytt, bæði að stærð og gerð; við sjávarsíðuna, í jaðri opinna náttúru, innan þéttar og blandaðrar byggðar, við golfvöll, á efri hæðum verslana, við fyrirhugaðar Borgarlínustöðvar, við gróskumikla borgargarða, í göngufæri við framhaldsskóla, í næsta nágrenni við góða veitingastaði, í grennd við sundlaug eða lifandi borgartorg. Yfir 90% svæðanna eru við fyrirhugaða Borgarlínu eða öflugar almenningssamgöngur, yfir 90% í göngufæri við grunnskóla og langflest í grennd við matvörubúð og öflugan hverfiskjarna. Yfir 90% byggingarsvæðanna eru á þegar röskuðu svæði eða svæði sem var áður ráðstafað undir byggð samkvæmt gildandi aðalskipulagi.



Möguleg þróun íbúðarbyggðar í Reykjavík samkvæmt AR2040*

Svæði í flokki A, B og C



■ Vestan Kringlumýrarbrautar ■ Austan Kringlumýrarbrautar ■ Austan Elliðaáa

A og B: Samþykkt deiliskipulag eða langt komin í skipulagsferli, greið leið að gera lóðir byggingarhæfar

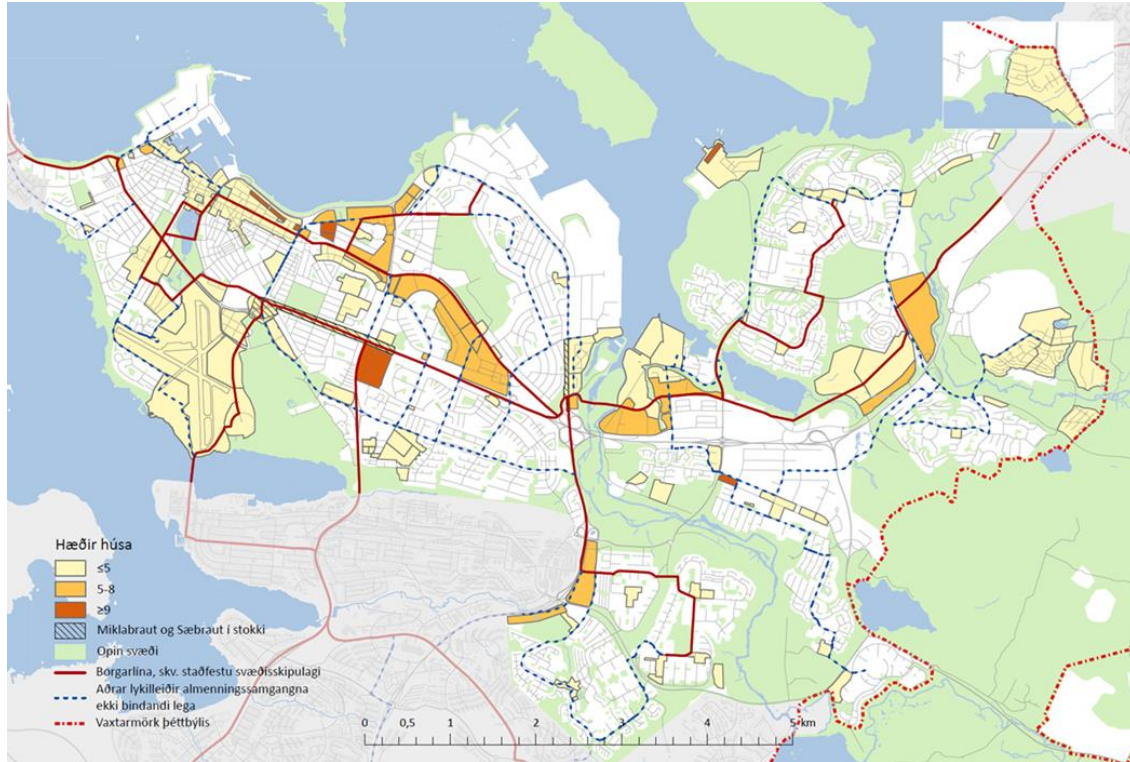
C: Komið skemmr í skipulagsferli og/eða meiri flækjur í undirbúningi uppbyggingar, hluti uppbyggingar háð niðurstöðum úr mati á umhverfisáhrifum

D: Þróunarsvæði, flóknari ákvarðanatöku, uppbygging háð framgangi annarra framkvæmda sem eru háðar mati á umhverfisáhrifum og frumhönnun og frekari ákvarðanatöku



Viðmið um þéttleika byggðar

og hæðir húsa (sjá kafla 3.6.1 og 3.6.2 í III hluta)



Stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn gefur einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til megin markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett er fram í köflum 3.6.2, 3.6.3 og 3.6.4.

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærri nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlinnu er háð því að fyrir liggji tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlinnu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting** Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Áhrifasvæði almenningsamgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna.***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1-4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5-M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2-1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150-300 m frá S1 stöð 0-150 m frá S2 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
III	0,6-1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300-600 m frá S1 stöð 150-600 m frá S2 stöð 0-400 m frá S3 stöð	
IV	0,4-0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400-600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifasvæða.	

Markmiðið er að ný íbúðarbyggð verði yfirleitt 2-5 hæðir og þéttleiki yfirleitt ekki minni en 40-60 íbúðir á hektara, á svæðum íbúðarbyggðar (ÍB) sem njóta þjónustu almenningsamgangna (sbr. C-flokkur í töflu 3.2), samanber stefnan *Borgin við Sundin*. Mögulegt er að byggja þéttar sbr. ofangreind viðmið eftir staðsetningu í borginni, sjá töflu 3.2. Viðmið þessi eru lögð til grundvallar þegar teknar eru ákvarðanir um hámarks byggingarmagn og yfirbragð byggðar í deiliskipulagi fyrir einstaka reiti og svæði.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Gæði íbúðarbyggðar

Markmið um viðmið við hönnun
íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess



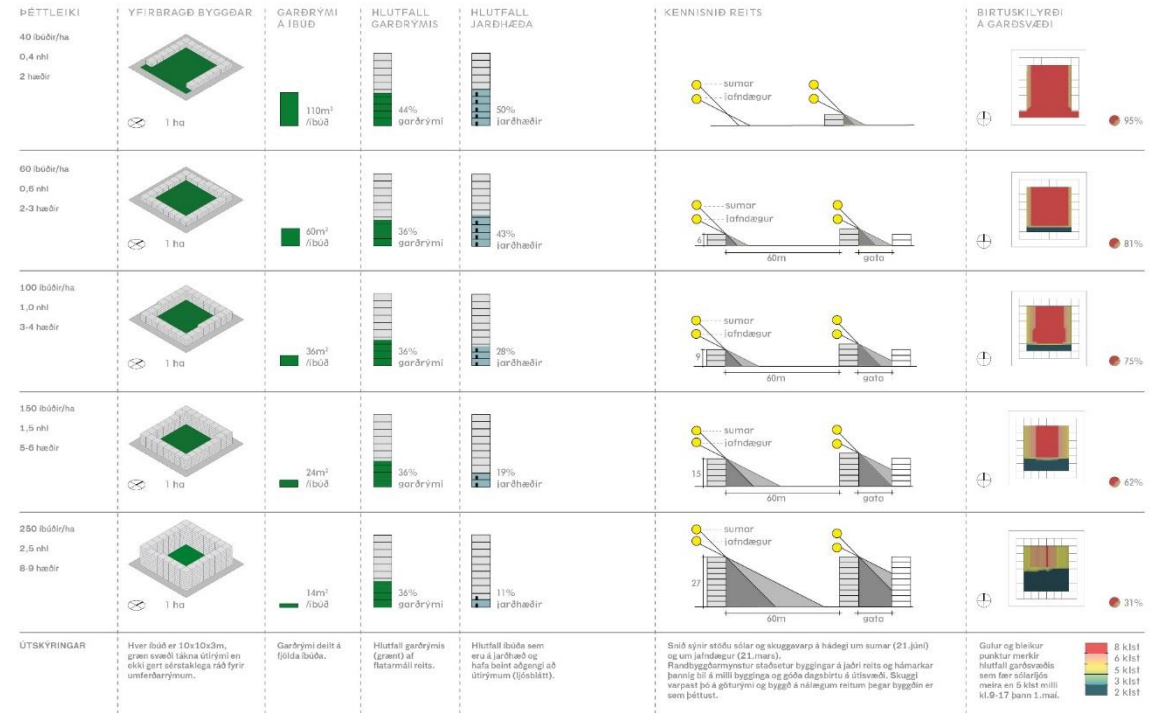
Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærðar íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbýgginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Gæði íbúðarbyggðar

Viðmið við hönnun íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis
þess (sjá kafla 3.6.2 í III. hluta), einnig II. hluta og IV. hluta)



Mælt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17). Mögulegt er þó að víkja frá þessu viðmiði ef synt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útisvæði í næsta nágrenni.

Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun.

Leitast verði við að tryggja náið samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánnum tengslum við virk almenningsrými, s.s. með því að láta byggingu mæta gangstétt í göturýminu, einkarými og almenningsrými séu almennt í nánnum tengslum, s.s. með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými á fjölbýlishúsalóðum og að jafnan séu góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.

Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.

Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggt fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi.



Reykjavík 2040

Borgarlína (tod)

Þéttleiki íbúa og starfa næst stöðvum



Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærri nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu er háð því að fyrir liggi tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Ahrifasvæði almenningsgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna.**
I	> 1,5 Það samsavarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1-4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5-M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2-1,5 Það samsavarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150-300 m frá S1 stöð 0-150 m frá S2 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
III	0,6-1,2 Það samsavarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300-600 m frá S1 stöð 150-600 m frá S2 stöð 0-400 m frá S3 stöð	
IV	0,4-0,6 Það samsavarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400-600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifasvæða.	



Þéttleiki ákvarðaður einnig út frá stefnu um hæðir húsa og markmiðum um gæði byggðar



1.

2.

ferli lýsinga fyrir skipulagsáætlun

3.

4.



LÝSING FYRIR SKIPULAGSÁÆTLUN

Þegar hafin er vinna við gerð svæðisskipulags- eða aðalskipulagstillögu, þarf sveitarstjórn að taka saman lýsingu á verkefni og kynna fyrir Skipulagsstofnun, almenningi og öðrum hagsmunaaðilum. Lýsing er eins konar verkkaetlan um mótun tillögu að verulegri breytingu eða endurskoðun á gildandi skipulagi þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram.

Gerð lýsingar getur átt við á öllum skipulagsstigum. Skytt er að vinna lýsingu fyrir nýjar svæðis- og aðalskipulagsáætlanir, endurskoðun og verulegar breytingar á þeim. Ekki er gert ráð fyrir að unnin sé lýsing fyrir óverulega¹ breytingu á aðalskipulagi.

Vinna þarf lýsingar fyrir nýtt deiliskipulag með þeirri undantekningu að liggja allar meginforsendur fyrir í aðalskipulagi, eða í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhlíða, er heimilt að falla frá gerð lýsingar. Einnig er heimilt að falla frá gerð lýsingar vegna breytingar á deiliskipulagi. Þó er mikilvægt að vinna og kynna lýsingu þegar um viðamikla breytingu er að ræða.

Lýsing skal unnin samkvæmt [skipulagslögum nr. 123/2010](#) og [skipulagsreglugerð nr. 90/2013](#)

Tilgangur lýsingar er að:

- Tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum
- Stuðla að gagnsæi í öllu ferlinu og bæta upplýsingaöflun
- Gera skipulagsvinnuna markvissari
- Veita sveitarstjórn og öðrum sem koma að skipulagsgerðinni betri yfirsýn
- Stuðla að auknum gæðum við gerð skipulags og umhverfismati þess

¹ 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.



Ábyrgð á gerð og kynningu lýsingar

Sveitarstjórn ber ábyrgð á gerð og kynningu lýsingar fyrir skipulagstillögu.

Svæðisskipulag

Svæðisskipulagsnefnd ber ábyrgð á að taka saman og kynna lýsingu fyrir gerð heildstæðs svæðisskipulags eða breytingar á því. Svæðisskipulagsnefnd skal leita samþykkis viðkomandi sveitarstjórna áður en lýsing er kynnt almenningi og send til umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila.

Aðalskipulag

Skipulagsnefnd, í umboði sveitarstjórnar, ber ábyrgð á að taka saman og kynna lýsingu fyrir gerð heildstæðs aðalskipulags eða breytingar á því. Í skipulagslögum er ekki gerð krafa um að lýsing fyrir gerð aðalskipulags sé samþykkt í sveitarstjórn áður en hún er kynnt fyrir almenningi. Þó verður að telja eðlilegt að lýsing fyrir endurskoðun á aðalskipulagi sé tekin til umfjöllunar í sveitarstjórn áður en hún er kynnt opinberlega. Sama á við um umfangsmikla eða viðkvæma breytingu á aðalskipulagi svo sem breytingu sem hefur áhrif á marga, tekur yfir stórt landsvæði eða er líkleg til að hafa neikvæð áhrif á umhverfið.

Deiliskipulag

Skipulagsnefnd, í umboði sveitarstjórnar, ber ábyrgð á að taka saman og kynna lýsingu fyrir gerð deiliskipulags. Heimilt er að falla frá gerð lýsingar fyrir nýtt deiliskipulag ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi.

Þegar landeigandi eða framkvæmdaraðili óskar eftir heimild til að vinna tillögu að deiliskipulagi skal hann taka saman lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn samhlíða því að hann óskar eftir heimild til að vinna tillögun. Skipulagsnefnd annast kynningu á lýsingu sem lögð er fram af landeiganda eða framkvæmdaraðila en getur þó ákveðið að falla frá kynningu hennar ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi.

Ef gerð deiliskipulags kallar á breytingu á aðalskipulagi er eðlilegt að meginforsendur fyrir skipulagssvæðið komi fram í aðalskipulagsbreytingunni.

Meginforsendur

Ekki er nægilegt að skilgreining á landnotkun liggja fyrir heldur þurfa viðkomandi og markmið fyrir svæðið einnig að koma fram í stefnu aðalskipulagsins fyrir viðkomandi svæði. Með meginforsendum er til dæmis átt við:

- Bygðarþróun og byggðamyndun, þ.m.t. yfirbragð og þéttleika byggðar
- Nánari stefna um landnotkun og starfsemi svo sem á svæðum fyrir verslun og þjónustu
- Efnismagn vegna efnistöku, efnislosunar, landfyllingar, sorpförgunar og tengd mannvirkjagerð
- Tegund og uppsett af í tilvikri virkjana (vatnsafl, vindorka)



Efni lýsingar

Lýsing skal innihalda upplýsingar sem gefa skýra og góða mynd af skipulagsformum og skipulagsferlinu. Í lýsingu á jafnframt að gera grein fyrir hvernig staðið verður að umhverfismati við mótun skipulagstillögunnar, hvort heldur sem það byggir á skipulagslögum eða lögum um umhverfismat áætla. Efni lýsingar þarf að taka mið af viðkomandi skipulagsstigi og þurfa eftirfarandi atriði að koma fram:

- Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar
- Helstu viðfangsefni og meginmarkmið og rökstuðning fyrir samræmi tillögunnar við svæðis- og/eða aðalskipulag
- Lýsing á umhverfi og staðhættum á skipulagssvæðinu svo sem upplýsingar um landnotkun, starfsemi, náttúruvá, náttúruverndarsvæði o.þ.h.
- Helstu forsendur fyrir skipulagsgerðinni svo sem um byggðarþróun, atvinnubrúun, íbúðarþróun, þjónustubörf og tengsl við grunnkerfi
- Tengsl tillögu við Landsskipulagsstefnu og nánari útfærsla á einstökum þáttum hennar
- Tengsl tillögu við aðrar áætlanir þ.e. aðrar skipulagsáætlanir og ýmsar áætlanir stjórnvalda, t.d. um samgöngur, þjónustakerfi, svæðisbundna vernd, loftslagsmál, líffræðilegan fjölbreytileika, og hvernig skipulagsformin samræmist þeim
- Lýsing á því hvernig staðið verður að umhverfismati áætlunarinnar og skilgreining helstu umhverfis- og áhrifabátta
- Helstu umsagnaraðilar, þ.e. fagstofnanir og aðrir opinberir aðilar sem fara með málaflokka er varðar skipulagsgerðina
- Hvernig og hvenær kynningum, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verði háttáð
- Upplýsingar um skipulagsferlið og tímasetningu helstu verkafanga
- Aðrar upplýsingar sem taldar eru skipta máli fyrir almenning og aðra hagsmunaaðila

Framsetning lýsingar

- Lýsing skal vera í formi greinargerðar (lýsing og áherslur í umhverfismati)²
- Lýsing skal vera merkt viðkomandi sveitarfélags-/félögum
- Á forsiðu skal koma fram holti svæðis sem skipulagstillagan tekur til
- Birta skal yfirlist mynd sem sýnir skipulagssvæðið
- Útdráttur úr gildandi aðalskipulagsuppdraetti sem sýnir landnotkun skipulagssvæðisins í stærra samhengi³

² Sjá nánar leiðbeiningablað 10 um umfang og áherslur í umhverfismati á vef Skipulagsstofnunar, [www.skipulag.is](#)

³ Þetta á við þegar um er að ræða lýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi eða gerð deiliskipulags



Málsmeðferð og kynning lýsingar

Að lokinni umfjöllun svæðisskipulagsnefndar eða skipulagsnefndar og sveitarstjórnar, eftir atvikum, er lýsingin kynnt með áberandi hætti. Með áberandi hætti er átt við birtingu auglýsingar í viðlesnu dagblaði, í útvarpi, sjónvarpi eða með dreififrétt, allt eftir því sem efni tillögunnar gefur tilefni til.

Lýsingin skal send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem hlut geta átt að máli, svo sem Umhverfisstofnun, Vegagerðar eða annarra fagstofnana og hagsmunaaðila s.s. Svæðisskipulagsnefndar ef hún er til staðar. Lýsingin skal kynnt aðliggjandi sveitarfélögum, þegar efni tillögunnar gefur tilefni til þess.

Í auglýsingu skal koma fram hvar, hvenær og hvernig hægt er að kynna sér efni lýsingarinnar. Kynning getur verið með fjölbreyttum hætti. Hún þarf að liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og vera aðgengileg á heimasíðu en að auki er æskilegt að kynna efni hennar á íbúðarfundum, á samráðsáttum eða í samráðum eða í jafnvægi, á vinnustofum eða öðrum fundum og viðburðum. Í auglýsingu þarf að koma fram hvort og hvernig skila skuli inn ábendingum um efni lýsingarinnar og innan hvaða tímafrests. Lýsing á ávallt að vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins í skipulagsferlinu.

Sveitarstjórn/skipulagsnefnd skal hafa hlidsjón af umsögunum og ábendingum sem henni berast frá almenningi og hagsmunaaðilum við gerð tillögunnar en ekki er gert ráð fyrir að svara þurfi innkomnum ábendingum með forlegum hætti.



Tilgangur lýsingar er að:

- Tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum
- Stuðla að gagnsæi í öllu ferlinu og bæta upplýsingaöflun
- Gera skipulagsvinnuna markvissari
- Veita sveitarstjórn og öðrum sem koma að skipulagsgerðinni betri yfirsýn
- Stuðla að auknum gæðum við gerð skipulags og umhverfismati þess



1.

2.

3.

Suðurfell - lýsing

Þú getur notað afritað tákni til að nýta í kynningunni

4.



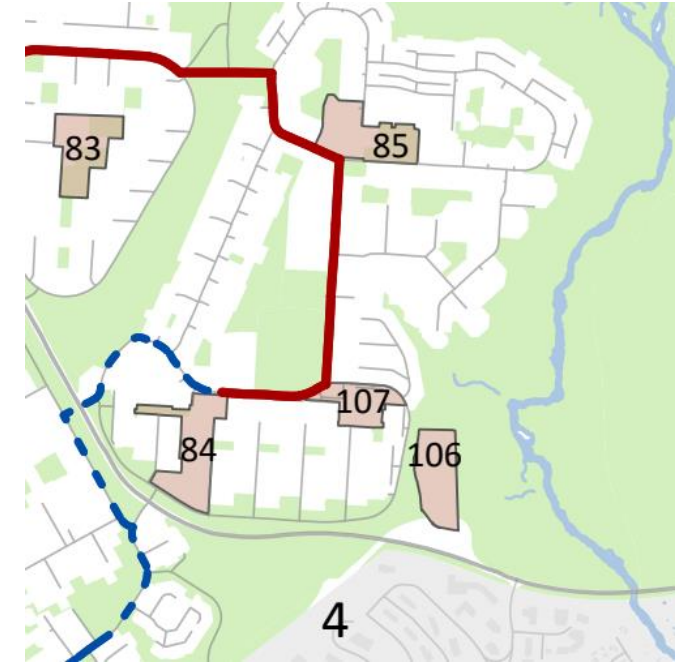


Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

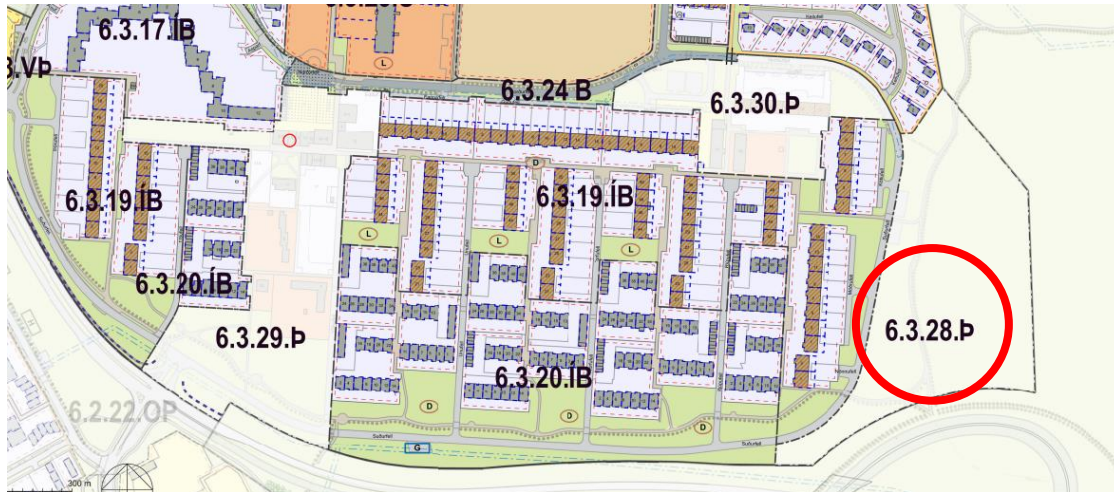
er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði fyrir nýja íbúðarbyggð fyrir 50 íbúðir eða fleiri (tafla 3.1.). Svæðið er merkt sem uppbyggingarreitur 106, stærð 4ha, hæð húsa 1-2 hæðir og tilvísun í landnotkun ÍB40



Skilgreindir uppbyggingarreitir skv. AR2040



Skilgreindir uppbyggingarreitir skv. AR2040



HverfisSKIPULAG Breiðholts 2022

Byggð skal aðlagast vel að landi og mynda sólrík og skjólgóð útivistarsvæði fyrir íbúa. Opin svæði og stígar/hjólástígar skulu mynda góða tengingu milli eldri byggðar handan Suðurfells og hinnar nýju byggðar, og jafnframt við útivistarsvæði Elliðaárdals.



áherslur og markmið:

- áherslur frá AR 2040
- að móta íbúðabyggð sem stuðlar að fjölbreyttu og aðlaðandi umhverfi
- fjölbreytni í stærðum og gerðum
- áhersla á gæði hönnunar í lágu kolefnisspori
- nýjar áherslur í útboðum á lóðum
- stefnt er að útboði þar sem að áhersla á arkitektúr og umhverfi verði leiðarljósið



Mörk deiliskipulags skv. hverfisskipulagi



1.

2.

3.

4.

Mjódd – lýsing

Þú getur afritað myndir til að nýta í kynningunni





Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040

Stefna svæðisskipulagsins leggur m.a. áherslu á eftirfarandi þætti; hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, heilnæmt umhverfi og gott nærumhverfi.

Mjódd er skilgreind í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 sem bæjarkjarni þ.e. miðstöð opinberrar þjónustu, verslunar, almennrar þjónustu, atvinnu, menningar- og afþreyingar sem þjónar bæjarfélaginu.

Í bæjarkjarna skal vera fjölbreytt starfsemi verslunar, afþreying og þjónustufyrirtæki sem þjónar sveitarfélaginu öllu eða hverfishluta þess.

Miðað er við bæjarkjarnar tengist framtíðar samgöngu- og þróunarásur. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einni stoppustöð hágæðakerfis almenningsgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnleiðum.

Göngu- og hjólavænt umhverfi sem er skjólgott og hvetur til útiveru. Hágæða umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem styðja mjög við virka ferðamáta.

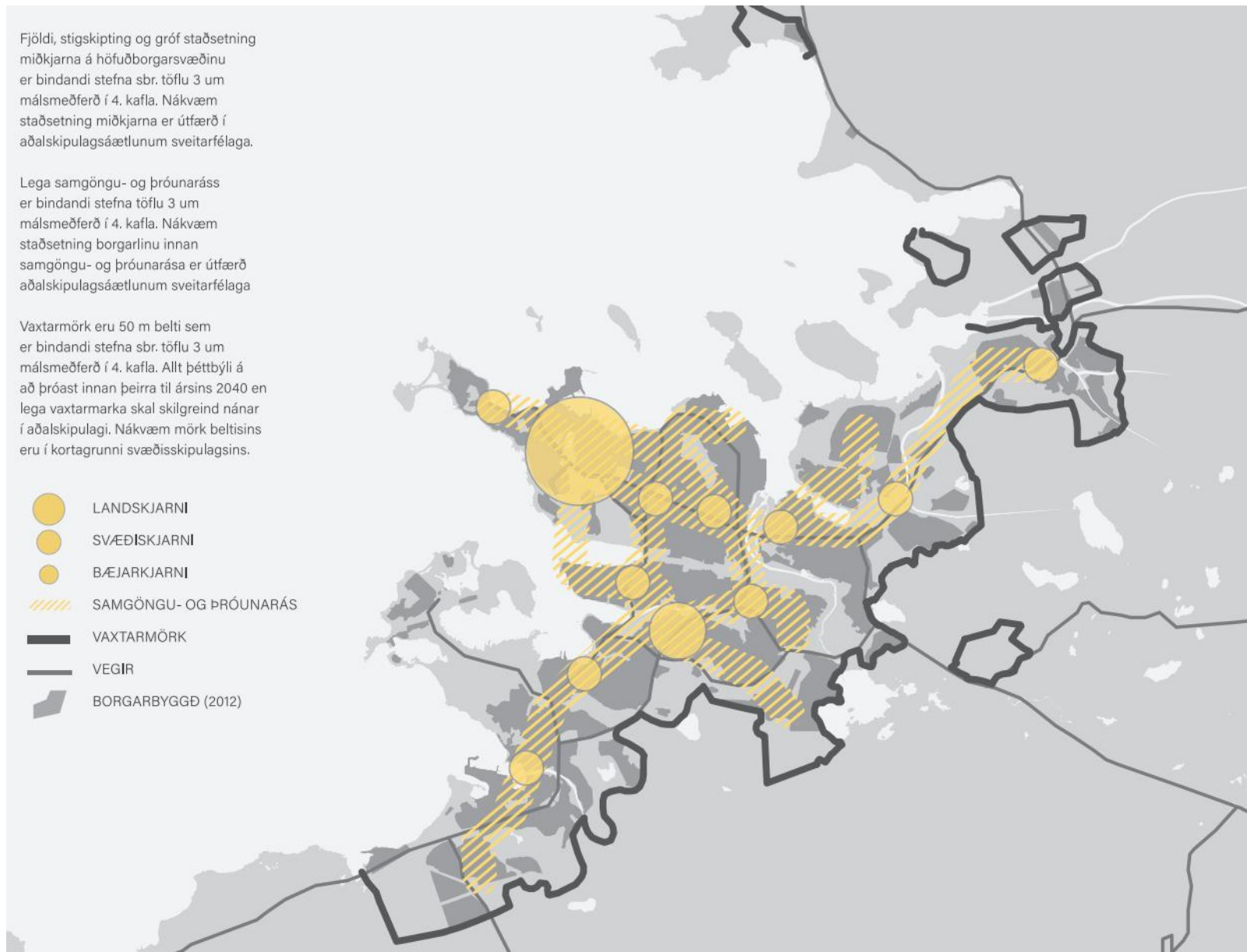
Blöndun byggðar snýr ekki einungis að breytilegri starfsemi, heldur einnig því að húsnæði sé fjölbreytilegt og ýti undir félagslega blöndun og fjölbreytni innan hverfa.

Fjöldi, stigskipting og gróf staðsetning miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. Nákvæm staðsetning miðkjarna er útfærð í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga.

Lega samgöngu- og þróunarás er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. Nákvæm staðsetning borgarlinu innan samgöngu- og þróunarása er útfærð aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga

Vaxtarmörk eru 50 m belti sem er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. Allt þéttbýli á að þróast innan þeirra til ársins 2040 en lega vaxtarmarka skal skilgreind nánar í aðalskipulagi. Nákvæm mörk beltisins eru í kortagrunni svæðisskipulagsins.

- LANDSKJARNI
- SVÆÐISKJARNI
- BÆJARKJARNI
- ▨ SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS
- ▬ VAXTARMÖRK
- ▬ VEGIR
- ▭ BORGARBYGGÐ (2012)





Borgarhluti 6 – Breiðholt

M12 Mjódd Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir heimilar. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I–III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3. [...] Staðsetning borgarhlutakjarna er tilgreind á mynd 2 í kafla 3.

Tafla 3.1. frh. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð

Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvisun – landnotkun
Breiðholt:				
Mjódd-Norður-Mjódd	81	12,5	4–7	Sjá kafla 3.6 M12

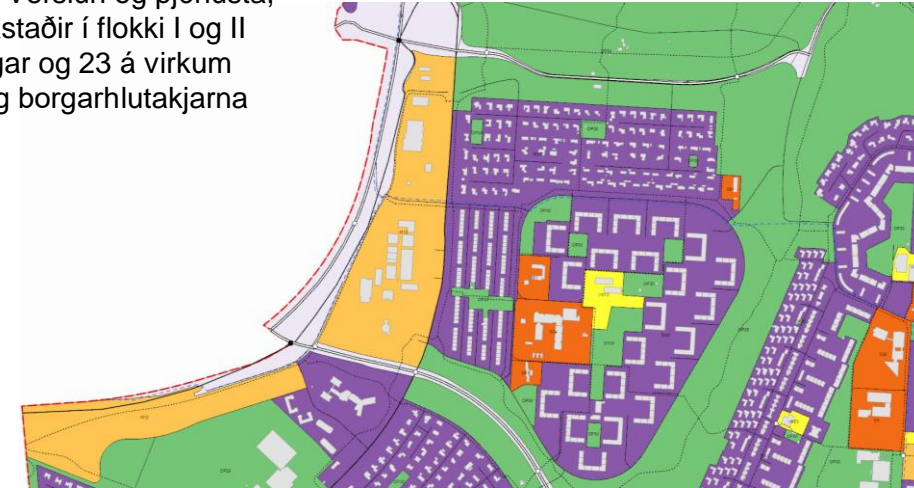
Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta herra nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu er háð því að fyrir liggji tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifasvæði almenningssamgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna.***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300–600 m frá S1 stöð 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki	Önnur svæði utan ofangreindra	

Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2040

Uppgefnar tölur varða aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis eingöngu. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1 og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns eru +20% og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis.

	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn (m ²)	Áætluð aukning byggingarmagns*
Spöngin (M11)	7,3	11.000	5.000
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	20,8	36.000	60.000
Melabúð+ (M13)	4,2	8.000	



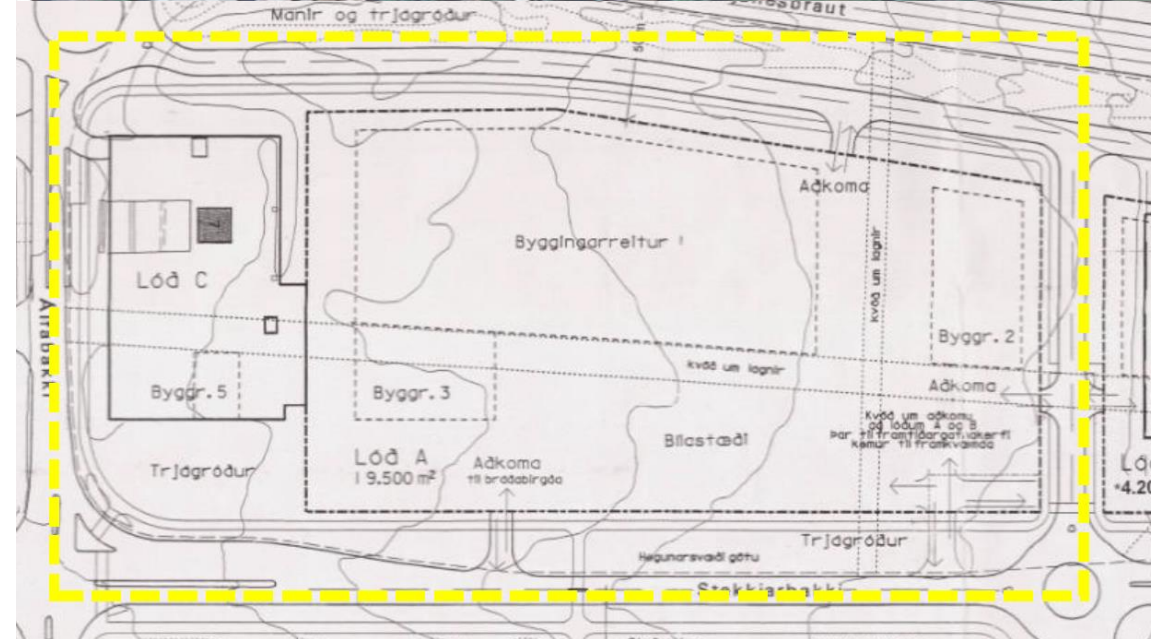
Mynd 3 í AR2040. Uppbyggingarreitur sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. [...] Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.



Um er að ræða það svæði sem nær yfir atvinnulóðirnar Stekkjabakka 4-6 og Álfabakka 7 sem í dag eru hluti af stærri þjónustu- og miðbæjarkjarna sem var hannaður og útfærður út frá skipulagshugmyndum 8., 9. og 10. áratug síðustu aldar.

Áætluð afmörkun svæðisins sem skipulagsbreytingin nær til afmarkast af Álfabakka til suðurs, vesturs og norðurs og Stekkjabakka til austurs.

- Stekkjabakki 4-6 er 19.507 m² með aðkomu frá Stekkjabakka
- Álfabakki 7 er 3.728 m² með aðkomu frá Álfabakka
- Samtals eru lóðirnar 23.234 m².





- Núverandi landnotkun á lóðunum Stekkjarbakka 4-6 og Álfabakka 7 mun taka breytingum í samæri við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.
- Í dag er stærsti hluti svæðisins gróðrarstöð en þar er einnig veitingastaður, bensínstöð, vínbúð og bílasala.
- Núverandi byggð á reitnum er fremur sundurleit en stórt bílastæðaplan er einkennandi fyrir lóðirnar auk mikils gróðurs sem fylgir gróðrarstöðinni.
- Byggingar á lóðinni Stekkjarbakka 4-6 eru ágætt dæmi um sérhæfðar skemmur undir verslun og vörugeymslur frá tíunda ártugnum.
- Bensínstöðin minnir aðeins að litlu leyti á upprunalegu bygginguna, sem þó er grafin undir mikið skyggni sem skýlir bensíndælum. Á lóð bensínstöðvarinnar er stórt malbikað plan með þvottastöð og geymslusvæðum fyrir m.a. gaskúta.



- Í vinnu vegna breytingar á deiliskipulagi verður áhersla á blandaða byggð. Á lóðunum verði komið fyrir íbúðum, matvöruverslun, atvinnustarfsemi, dvalarsvæðum og samgönguinnviðum. Breytingin felst m.a. í því að breyta byggingarreitum, lóðarmörkum, hæð húsa og fjölbreyttri landnotkun frá því sem gildandi deiliskipulag frá 1999 heimilar. Ekki er um stækkun lóða að ræða en lóðarmörk geta breyst.

- Blönduð byggð með fjölbreytt framboð íbúðargerða sem umlykur dvalarsvæði og inngarða.
- Taka mið af mannlegum kvarða byggðar og opinna dvalarsvæða.
- Samþætting fjölbreyttra samgöngumáta.
- Leggja áherslu á sólrík og skjólgóð dvalarsvæði sem tengja sig við núverandi byggð og stígakerfi.
- Móta umhverfi fyrir líffræðilegan fjölbreytileika og vatnsbúskap.
- Umhverfi sem tengir sig við núverandi byggð, útivistarsvæði og stígakerfi.
- Breyting á götukassa Stekkjabakka og Álfabakka.
- Taka mið af lagnakerfi innan svæðisins.
- Skoða lausnir á vestanverðum jaðri svæðisins m.t.t. hljóðvistar.



Skoðaðu málið í Skipulagsgáttinni

Skipulagsgáttin er samráðsgátt um skipulagsmál, mat á umhverfisáhrifum og framkvæmdaleyfi. Hér getur þú fundið upplýsingar um mál í vinnslu, gert athugasemdir við mál á kynningartíma og nálgast endanleg gögn og afgreiðslur.

[Skoða mál í kortasjá](#) →





Reykjavík