

**Verkefnislýsing
skipulagsgerðar**

Lagt fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010



1. Inngangur.....	3
1.1 Tilefni breytinga. Húsnæðisátak 2024-2026.....	4
2. Markmið og tilgangur skipulagsgerðar.....	5
3. Megin forsendur og gildandi áætlanir.....	6
3.1 Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033 og félagsleg markmið	6
3.2 Markmið um þróun íbúðarbyggðar í AR2040.....	7
3.3. Greining á nýjum byggingarsvæðum innan gróinna íbúðarhverfa. Megin viðmið.....	10
4. Landnotkunarákvæði í AR2040 sem eru til endurskoðunar.....	12
4.1. Frekari uppbyggingarmöguleikar innan íbúðarhverfa og afmörkun landnotkunar í AR2040	12
4.2. Svæði til skoðunar í Grafarvogi og mögulegar breytingar á landnotkun	12
5. Mat á umhverfisáhrifum.....	16
5.1 Umhverfisþættir og matsspurningar	16
5.2 Vægi áhrifa og óvissa	17
6. Samráð og kynningar	18
7. Umsagnar- og hagaðilar	19
Viðauki. Greining á uppbyggingarmöguleikum í Grafarvogi. Sýnishorn.....	20

1. Inngangur

Með verklýsingu þessari, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, eru boðaðar mögulegar breytingar á *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2030* (AR2040) sem varða uppbyggingu nýs íbúðahúsnæðis innan gróinna hverfa. Áhersla er á uppbyggingarmöguleika á smærri vannýttum svæðum innan hverfanna sem eru í eigu borgarinnar, ekki síst þar sem svigrúm er til fjölgunar nemenda í núverandi grunnskólabyggingum. Úttekt nýrra byggingarreita mun fyrst um sinn einkum beinast að reitum í Grafarvogi en síðar að möguleikum í öðrum hverfum borgarinnar og þá m.a. byggt á þeim greiningum sem hafa verið unnar í tengslum við hverfisskipulagsvinnu. Þar sem áformaðar aðalskipulagsbreytingar geta náð til nokkurra hverfa og borgarhluta og byggja á nokkuð viðamiklum greiningum, er gert ráð fyrir þeim möguleika að afmarkaðir þættir og staðbundnar breytingar verði í einhverjum tilvikum kynntar og afgreiddar í áföngum, eftir því sem deiliskipulagsvinnu miðar fyrir einstaka reiti.¹

Megin tilgangur tillagna er að stuðla að aukinni skilvirkni á húsnæðismarkaði, auðvelda framfylgd *Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur* til næstu 10 ára og mæta brýnni húsnæðisþörf til næstu 2j ára með skjótari hætti (sjá 1.1. *Húsnæðisátak 2024-2026*). Leiðarljós breytinganna er að stuðla að betri nýtingu svæða, fjárfestinga og innviða og efla félagslega sjálfbærni í viðkomandi hverfum. Sérstök áhersla er lögð hagkvæma og vistvæna uppbyggingu, fjölbreyttara framboð húsnæðis, tryggja lóðir fyrir smærri húsnæðisfélög sem ekki eru rekin í ágóðaskyni, finna lóðir fyrir smærri uppbyggingaraðila, skapa sjálfbærari hverfisheildir og styðja almennt betur við megin markmið aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun.

Mögulegir nýir uppbyggingareitir og vannýtt svæði innan gróinna hverfa eru í sumum tilvikum þegar skilgreind sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi en í mörgum öðrum tilvikum sem helgunarsvæði umferðargatna, vannýttir jaðrar á öðrum landnotkunarsvæðum eða sem opin svæði og græn án þess þó að þau gegni ákveðnu hlutverki sem útivistar- eða verndarsvæði. Væntanlegar tillögur að breytingum á aðalskipulagi munu þannig snúa fyrst og fremst að því að skýra og skerpa á mörk íbúðarbyggðar og annarra landnotkunarsvæða, til að tryggja framgang smærri uppbyggingarverkefna innan núverandi íbúðarhverfa á þegar byggingarhæfum svæðum í eigu borgarinnar.

Í verklýsingunni er gerð grein fyrir markmiðum breytingartillagna (2.kafli), stefnumörkun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum og megin forsendum breytinga (3.kafli), þeim svæðum, hverfum og borgarhlutum sem verða væntanlega til skoðunar og gildandi landnotkunarákvæðum, með áherslu á Grafarvoginn (4.kafli) og hvernig staðið verður að því að meta umhverfisáhrif áformaðra breytinga (kafli 5). Að lokum er gerð grein fyrir samráðs- og kynningarferli breytinga (kafli 6) og umsagnar- og hagaðilum (kafli 7). Í viðauka eru gefin sýnishorn af þeim greiningum sem þegar eru hafnar í Grafarvogi.

¹ Það er tímaferli einstakra staðbundinna breytinga á aðalskipulaginu, sem grundvallast á framlagðri verklýsingu, og auglýstar eru samhlíða tillögu að deiliskipulagi fyrir viðkomandi reit, getur verið mismunandi. Sjá nánar í kafla 6.

1.1 Tilefni breytinga. Húsnæðisátak 2024-2026

Í upphafi árs var settur á stofn innan borgarinnar sérstakur átakshópur í húsnæðismálum sem einkum er ætlað að horfa á lóðaúthlutun og uppbyggingu til næstu 2ja ára. Tilefni þess er núverandi staða og horfur á húsnæðismarkaði sem er ekki síst tilkomnar vegna ytri aðstæðna og ófyrirséðra þátta, s.s. húsnæðisvanda Grindvíkinga og staða á lánamarkaði með tilheyrandi áhrifum á byggingarmarkað og kaup- og leigugetu lægri tekjuhópa. Aukinn straumur flóttamanna til landsins á undanförunum misserum hefur einnig aukið enn frekar á íbúðarþörfina.

Íbúðakaup Grindvíkinga hafa haft talsverð áhrif á húsnæðismarkaðinn á síðustu mánuðum, í kjölfar þess að Alþingi samþykkti lög um kaup ríkisstjórnarinnar á íbúðarhúsnæði í bænum í lok febrúar 2024. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) gerir ráð fyrir skammtímaáhrifum á fasteignamarkað fram eftir sumri, sem mun hafa mest áhrif á nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Langtímaáhrif endurspeglast hins vegar í almennum íbúðaskorti sem mun viðhalda háu fasteignaverði.²

Nýlegar skýrslur HMS sýna einnig fram á erfiða stöðu ungs fólks og fyrstu kaupenda á húsnæðismarkaði. Ungum kaupendum fækkar milli ársfjórðunga samhliða versnandi lánaskilyrðum á húsnæðismarkaði. Hlutfall íbúa á hverja íbúð hérlendis er almennt hærra en á Norðurlöndum og virkum kaupendum fjölgar á hverja íbúð. Þreföld eftirspurn er eftir leiguhúsnæði miðað við framboð og erfiðast er fyrir fjölskyldufólk að verða sér út um leiguhúsnæði. Fjölskyldumynstur samfélagsins eru einnig að þróast, þar sem einstæðum einstaklingum og barnlausum fjölskyldum fjölgar. Samhliða er þjóðin að eldast og eftirspurn eykst meðal eldri borgara eftir húsnæði sem mætir þeirra þörfum³. Mikilvægt er að mæta ávallt eftirspurn á húsnæðismarkaði út frá lýðfræðilegri þróun samfélagsins, sem kallar á uppbyggingu hagkvæmari og minni íbúða, sbr. áherslur í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033.

Framboð af minni íbúðum á höfuðborgarsvæðinu hefur dregist saman á fyrri hluta þessa árs. Íbúðir seljast hraðar, á yfirverði og ekki hefur mælst jafnmikill kaupþrýstingur síðastliðinn áratug á fasteignamarkaði. Af þeim íbúðum sem nú eru í byggingu eru 92% íbúða á höfuðborgarsvæðinu í fjölbýli og í Reykjavík er hæst hlutfall af tveggja herbergja íbúðum í byggingu, eða um 40% allra fjölbýlisíbúða.⁴ Talningar HMS benda þó til að uppbygging íbúða dragist saman milli ára og fasteignamat HMS fyrir árið 2025 áætlað að uppbygging íbúða í landinu á árunum 2024 og 2025 muni ekki ná að anna eftirspurn.⁵

Markmið átakshópsins er að greiða almennt fyrir framfylgd markmiða *Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur 2024-2033* (sjá kafla 3.1.) og fjölga enn frekar uppbyggingarmöguleikum í Reykjavík, ekki síst á landi í eigu borgarinnar sem hentar minni uppbyggingarverkefnum og stuðlar að fjölbreyttari búsetukostum. Áhersla er lögð á að skilgreina nýja byggingareiti, á þegar byggingarhæfu landi, sem geta komið til úthlutunar strax á næsta ári og á árinu 2026. Auk þess er lögð áhersla á að hraða eins og kostur er deiliskipulagningu á svæðum sem áður voru skilgreind í húsnæðisáætlun og aðalskipulagi og flýta þannig úthlutun þeirra lóða.

² Fasteignamat 2025: <https://hms.is/frettir/fasteignamat-2025>

³ Mánaðarskýrsla HMS – Húsnæðismarkaðurinn – Maí 2024

⁴ Mánaðarskýrsla HMS – Húsnæðismarkaðurinn – Maí 2024

⁵ Fasteignamat 2025: <https://hms.is/frettir/fasteignamat-2025>

2. Markmið og tilgangur skipulagsgerðar

Eftirfarandi markmið eru lögð til grundvallar við mótun breytingartillagna:

- Að stuðla að aukinni skilvirkni á húsnæðismarkaði og skapa tækifæri til að mæta brýnni húsnæðisþörf með skjótari hætti
- Að stuðla að sjálfbærari borgarþróun með íbúðauppbyggingu á landi borgarinnar, með áherslu á tækifæri fyrir minni verktaka og hönnunarstofur og aðkomu óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga.
- Að uppbygging styðji við og styrki fyrirbyggjandi byggð með því að nýta betur innviði í grónum hverfum s.s. vegakerfi, veitur, grunnskóla, leikskóla og aðra þjónustu.
- Að uppbygging auki fjölbreytileika húsaferða og búsetukosta innan hverfa, til mæta húsnæðisþörfum allra félagshópa. Uppbygging styðji við að fjölskyldur og einstaklingar geti búið áfram innan hverfis þrátt fyrir breytingar, til að efla samfélagslega sjálfbærni og seiglu innan hverfanna.
- Að ný uppbygging mótist af því byggðarlandslagi sem er í grenndinni og verði í anda þeirrar byggðar og umhverfis sem er til staðar.
- Að leita tækifæra til að styðja við líffræðilega fjölbreytni og efla græn svæði bæði innan og utan uppbyggingarsvæða. Áhersla verði lögð á vistvæna hönnun, byggingarefni og hagkvæma byggingarmáta.⁶
- Að skýra og skerpa á mörkum íbúðarbyggðar, útivistarsvæða, verndarsvæða og annarra landnotkunar­svæða.
- Að styðja við megin markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur

⁶ S.s. með lágmörkun kolefnissþors, blágrænum ofanvatnslausnum og fjölbreyttri gróðurþekju sbr. Loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar, Græna Planir og Vegvisir að vistvænni mannvirkjagerð 2030 o.fl.

3. Megin forsendur og gildandi áætlanir

3.1 Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033 og félagsleg markmið

Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlana og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur (AR2040). Í áætlunum hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra fasteignafélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, getur leitt til þess að það dragi úr sveiflum á byggingarmarkaði og framboði íbúðarhúsnæðis. Leiðarljós í húsnæðisuppbyggingu síðustu ára hefur verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í aðalskipulagi, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa rísi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega.

Í upphafi árs 2023 var gerður Húsnæðissáttmáli milli Reykjavíkurborgar, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Innviðaráðuneytisins, sem boðaði uppbyggingu allt að 16 þúsund íbúða á næstu 10 árum, með áherslu á kröftugri uppbyggingu á fyrri hluta tímabilsins eða á meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf og skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði. Sáttmálinn boðaði kröftugri vöxt en langtímaviðmið Aðalskipulags Reykjavíkur (AR2040) sögðu til um. Þessi markmið sáttmálans voru tekin upp í uppfærðri Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033, sem samþykkt var í desember 2024. Ljóst er að áskorun er að ná hinum háleitu markmiðum um fjölgun íbúða til skemmri tíma litið, í ljósi núverandi stöðu á lána- og byggingarmarkaði og því brýnt að finna nýjar leiðir til að stuðla að aukinni uppbyggingu. Verklýsing þeirrar aðalskipulagsbreytingar sem hér er lögð fram er liður í því að skapa jarðveg fyrir skilvirkari og hraðari uppbyggingu þegar byggingarmarkaðurinn tekur aftur við sér.



Mynd 1. Fjölbreytt framboð búsetukosta fyrir alla félagshópa er megin markmið í Húsnæðisáætlun 2024-2033

Eitt að megin markmiðum þess að vinna húsnæðisáætlun sem nær til langs tíma eða 10 ára, er að skapa aukinn stöðugleika og fyrirsjáanleika á húsnæðismarkaði, draga úr skorti á húsnæði og markaðsbrestum. Húsnæðissáttmálinn og húsnæðisáætlunin (2024-2033) leggja áherslu á að mæta þörf lægri tekjuhópa á húsnæðismarkaði, með því setja það viðmið að 35% heildaruppbyggingar verði hagkvæmar, vistvænar og félagslegar íbúðir*. Á landi í eigu ríkis og Reykjavíkurborgar nemi þetta hlutfall minnst 40% af uppbyggingu og verði lóðum á viðkomandi svæðum úthlutað á hóflegu verði. Með þessu verði sköpuð skilyrði fyrir uppbyggingu allt að 5.600 hagkvæmra og vistvænna íbúða og húsnæðis á félagslegum grunni til næstu 10 ára. Samkvæmt fyrirbyggjandi áætlunum má ætla að nú þegar liggja fyrir viljrði um úthlutun yfir 70% þeirra. Miðað við fyrirbyggjandi áform gætu stúdentaíbúðum fjölgað um 29%, búseturéttaríbúðum um 54%, húsnæði fyrir eldri borgara um 60% og almenn um leiguíbúðum á vegum stéttarféлага um 150%. Mikilvægt er að borgin fylgi þessum markmiðum eftir til að mæta húsnæðisþörfum fjölbreyttra félagshópa. Húsnæðisáætlun setur sér einnig markmið að koma með sértækar lausnir s.s. fyrir fatlaða, eldri borgara og flóttafólk og tryggja að þær íbúðir séu vel staðsettar innan blandaðra hverfa.

Uppfærð húsnæðisáætlun sem nær til tímabilsins 2025-2034 er nú í undirbúningi og í henni verður m.a. gerð nánari grein fyrir því húsnæðisátaki sem boðað var í upphafi árs 2024 (sjá kafla 1.1.). Ennfremur verður húsnæðisþörfin til lengri tíma og skemmri tíma endurmetin, á grundvelli uppfærðrar íbúaspár Hagstofunnar og frekari greininga á stöðu húsnæðismarkaðar.

Mikilvægt er að vakta þróun uppbyggingar og spyrja reglulega hvort við séum á réttri leið miðað við sett markmið. Dýrkeypt getur verið að van- eða ofátla þörf á íbúðarhúsnæðis og öðrum innviðum og því er reglubundin endurskoðun húsnæðis- og fjárfestingaáætlana mikilvæg. Í því samhengi er brýnt að fyrir liggja faglegar greiningar á stöðu húsnæðismarkaðar af hálfu viðkomandi ríkisstofnana og gögn sem lýsa þróun húsnæðismála séu reglulega uppfærð. Borgaryfirvöld þurfa ávallt að vera viðbúin að bregðast við breyttum forsendum og vera opin fyrir breytingum sem stuðla að eflingu húsnæðismarkaðar og almennt sjálfbærri borgarþróun.

*Til hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði teljast þær íbúðir sem eru byggðar án hagnaðarsjónarmiða, s.s. uppbygging sem nýtur stofnframlaga, húsnæði fyrir stúdenta, tiltekna hópa eldri borgara og öryrkja en einnig þær íbúðir sem byggðar eru fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur sem falla undir hlutdeildarlán. Til vistvænna og hagkvæmra íbúða teljast þær íbúðir sem ná viðmiðum um vistvæna mannvirkjagerð, s.s. með BREEAM-vottun, lágmörkun kolefnisspors og bættari orkunýtingu og/eða staðsettar eru í grennd við hágæða almenningsamgöngur eða aðra vistvæna samgönguinnviði. Tilgreind 35% geta þá skipst sem 25% óhagnaðardrifið, sbr. markmið AR2040, og 10% vistvænt húsnæði og hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk.

3.2 Markmið um þróun íbúðarbyggðar í AR2040

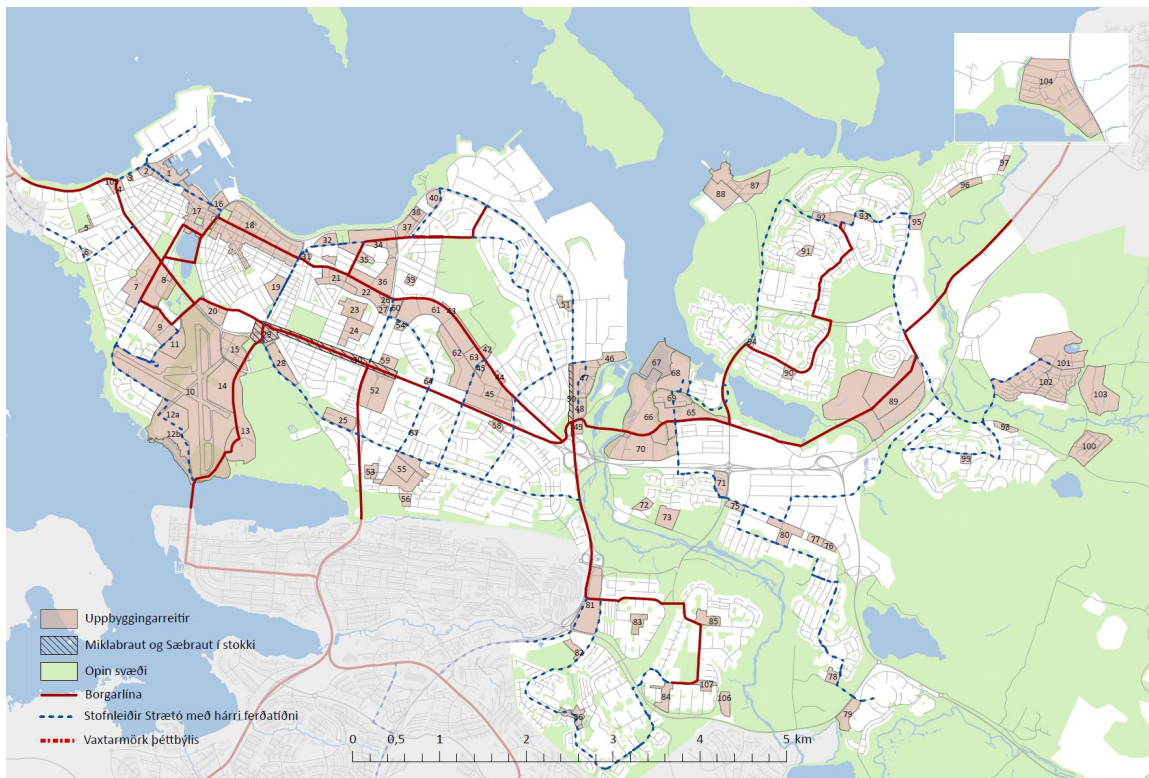
Markmiðið er að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Próaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsrymum og skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

- ❖ Skólahverfið verði áfram grunnforsenda í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar.
- ❖ Innan íbúðarbyggðar verði ákveðnir kjarnar festir í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna.
- ❖ Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustubáttá, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsagerða.
- ❖ Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.
- ❖ Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.
- ❖ Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölga íbúðum innan gróinnar byggðar, samkvæmt ákvörðunum í hverfisskipulagi, með betri nýtingu þess húsnæðis sem er fyrir, viðbyggingum, ofanábyggingum, uppskiptingu eigna og breytttri notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnæðisframboði og auknum möguleikum fasteignaeigenda að nýta sína eign og dregið úr nýbyggingarþörf, sbr. markmið loftslagsstefnu.
- ❖ Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða 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 húsnæðisbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í

þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið.

- ❖ Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

Gert er ráð fyrir að byggja þurfi vel á þriðja tug þúsund íbúða í Reykjavík til ársins 2040 og þá er tekið tillit til minnkandi fjölskyldustærða, breyttrar aldurssamsetningar og lífsstílsbreytinga. Markmiðið er að fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa verði um 450 árið 2040. Til að skapa sveigjanleika við framfylgd húsnæðisstefnu og vegna óvissu um framgang þróunar á einstökum svæðum er í aðalskipulagi að jafnaði gert ráð fyrir uppbyggingar- og þróunarsvæðum sem rúma um 25% fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf er. Áætlanir um íbúðarþörf eru endurskoðaðar reglubundið með gerð húsnæðisáætlana sem ná jafnan til næstu 10 ára (sjá kafla 3.1) og geta þær leitt til þess að gerðar eru breytingar á aðalskipulaginu varðandi einstök þróunarsvæði. Á mynd 2 er gerð grein fyrir þeim svæðum sem sérstaklega eru skilgreind vegna umfangsmikillar uppbyggingar íbúðarhúsnæðis og geta mögulega byggst upp fyrir 2040.



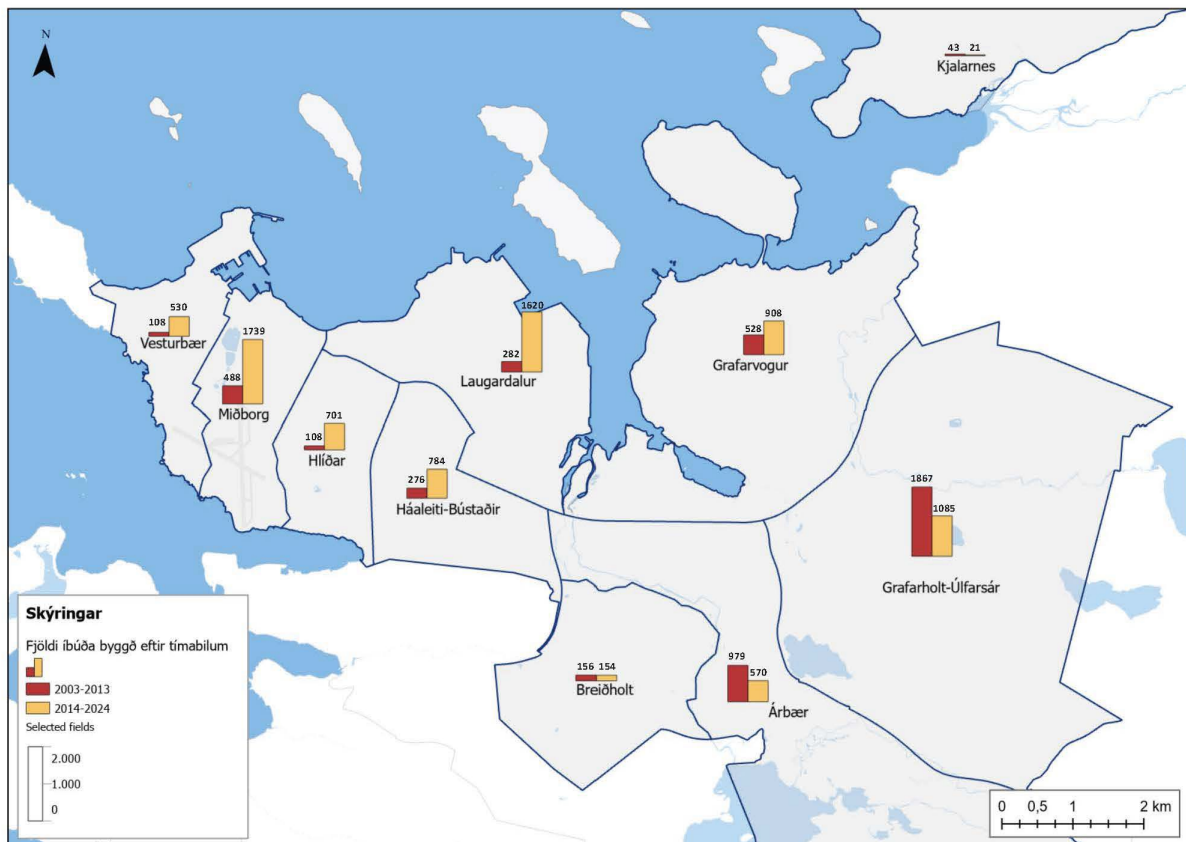
Mynd 2. Skilgreind byggingarsvæði í AR2040 fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð. Megin viðmiðið er að skilgreina öll byggingarsvæði sem geta rúmað fleiri en 50 íbúðir. Uppbygging með 49 íbúðum eða færri er því ekki sérstaklega skilgreind á umræddu korti eða tilgreind sérstaklega í viðkomandi töflu (sjá tafla 3.1. bls.78-80 í AR2040, sbr. mynd 3, bls. 76-77).

Uppbygging nýs íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð er á mynd 2 og þá jafnan samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Markmið aðalskipulags, loftslagsstefnu og hverfisskipulags um „hægfara“ fjölgun íbúða innan einstakra hverfa, s.s. með ofanábyggingum, viðbyggingum, einstaka nýbyggingum innan núverandi lóða, aukaíbúðum vegna uppskiptingu núverandi íbúðareigna, breyttrar notkunar

húsnæðis eða stofnunar nýrra íbúðarlóða, samræmist þannig almennum heimildum um fjölgun íbúða, enda fjölgun íbúða innan einstakra reita eða lóða undir 49 íbúðum. Slík uppbygging kallar því ekki á breytingar á afmörkun byggingarsvæða, sbr. ofangreind

Í aðalskipulaginu er að jafnað ekki sett fram bindandi ákvæði um nákvæman fjölda íbúða á einstökum reitum og svæðum. Fjöldi íbúða, þéttleiki og yfirbragð byggðar á einstökum byggingarsvæðum er ákvarðað í samþykktu deiliskipulagi, að undangengnu kynningar- og samráðsferli og sérstöku mati þar sem tekið er mið af þeim ákvæðum og gæðakröfum sem sett eru fram í viðkomandi köflum (sjá kafla 3.1 og 3.6 í AR2040).

Þétting innan núverandi hverfa Reykjavíkur hefur átt sér stað um áratugaskeið, en það er einkum með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 (staðfest janúar 2003) og 2010-2030 (staðfest febrúar 2014) sem meiri þungi færirst í þá áherslu. Á mynd 3 má sjá fjölgun íbúða í Reykjavík, annarsvegar eftir 2003 til 2013 og hinsvegar 2014-2024.



Mynd 3. Fjölgun íbúða eftir borgarhlutum í Reykjavík 2003 til 2024. Miðað við skráð byggingarár íbúða í fasteignaskrá. Heimild: Landupplýsingadeild Reykjavíkur 2024, ágúst.

3.3. Greining á nýjum byggingarsvæðum innan gróinna íbúðarhverfa. Meginviðmið

Undanfarin ár hafa verið greindir möguleikar til minniháttar þéttingar innan gróinna íbúðarhverfa í vinnu við hverfisskipulag. Vinnan við hverfisskipulagið er umfangsmikil og hefur tekið lengri tíma en ætlað var en nú liggur fyrir samþykkt hverfisskipulag fyrir Árbæ, Breiðholt og hverfisskipulag Hlíða er í lokaafgreiðslu. Vinna við hverfisskipulagið er einnig langt komin í Háaleiti-Bústaði og ákveðin undirbúningsvinna hefur farið fram í öðrum borgarhlutum. Það liggur þó fyrir að enn eru nokkur ár í að fullklára hverfisskipulag fyrir þá borgarhluta sem eftir standa. Í ljósi stöðunnar á húsnæðismarkaði og markmiða húsnæðisáttaksins (sjá kafla 1.1) var ákveðið að flýta því að greina möguleika á minniháttar íbúðarþéttingu innan valinna hverfa, sem annars hefði farið fram við undirbúning hverfisskipulags og fyrirséð að sú vinna hefjist ekki á næstu misserum í viðkomandi borgarhluta. Í ljósi markmiða húsnæðisáttaksins, að horfa til hverfa þar sem svigrúm er til fjölgunar nemenda í grunnskólum, var ákveðið að setja greiningu í Grafarvogi í forgang (sjá nánar kafla 4.2). Í undirbúningi þeirrar vinnu hafa verið mótuð almenn viðmið sem verði horft til við greiningu á uppbyggingarmöguleikum innan gróinna byggða í öðrum borgarhlutum eftir því sem við á, sbr. einnig áherslur við gerð hverfisskipulagsins.



Mynd 4. Nýting í grunnskólum Reykjavíkur er stöðugum breytingum háð og mótast af mörgum utanaðkomandi þáttum, þ.e. ekki einvörðungu fjölda nemenda á grunnskólaaldri með lögheimili í viðkomandi skólahverfa. Meðal þess sem hefur áhrif á nýtingu skólabygginga eru viðhaldsverkefni, s.s. vegna myglu, sem geta kallað á að vannýttir skólar í einstökum hverfum eru nýttir til að mæta tímabundinni húsnæðisvandráðum í öðru skólahverfi. Myndin að ofan gefur þó til kynna að helst séu tækifæri til að fjölga nemendum í skólahverfum í Grafarvogi

Eftirfarandi viðmið er lögð til grundvallar við mat á einstökum svæðum og reitum og innbyrðis forgangsröðun þeirra (sjá einnig matsspurningar í umhverfismati, kafla 5)

- Eignarhald svæðis, sé land í eigu borgar
- Svæði sem auðvelt er að tengja við núverandi grunninviði og geti orðið úthlutunar- og byggingarhæft innan 2ja ára
- Reitur innan skólahverfis þar sem svigrúm er til að fjölga nemendum, einkum horft til grunnskóla
- Vannýtt svæði sem ekki þjónar sérstöku hlutverki sem útivistarsvæði eða verndarsvæði

- Núverandi notkun á lóð og gerð lands, s.s. leiktæki, göngustígar, gróður og almenn gæði staðbundins vistkerfis, líffræðileg fjölbreytni og ósnortin náttúra, s.s. jarðmyndanir
- Áhrif uppbyggingar á nærliggjandi byggð verði sem minnst, s.s. á útsýni frá núverandi húsum
- Jarðvegsdýpi og landhalli
- Birtuskilyrði og hljóðvist
- Tækifæri til að styrkja fyrirliggjandi byggðaform og samfélag og stuðla að vistvænum lausnum
- Nálægð við nærþjónustu, verslun, atvinnukjarna, fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi.
- Tækifæri til að þróa húsagerðir sem styrkja félagslega sjálfbærni hverfisins, s.s. fyrir ákveðna félags- eða aldurshópa

Við mat á einstökum svæðum og uppbyggingarmöguleikum er einnig horft til almennra markmiða aðalskipulagsins, s.s. viðmið um forgangsröðun byggingarsvæða (sjá kafla 3.5.2, AR2040, bls. 80):

- þjónað með hágæða almenningsamgöngum (Borgarlínu, strætisvagnleiðum sem eru með háa ferðatíðni) og öðrum vistvænum fararmátum
- vera í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- vera í nálægð við grunnskóla og að nærþjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu- eða hjólavegalengdar
- vera í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun
- vera í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim
- styðja við og styrkja þá byggð sem er fyrir og efla félagslega sjálfbærni

4. Landnotkunarákvæði í AR2040 sem eru til endurskoðunar

4.1. Frekari uppbyggingarmöguleikar innan íbúðarhverfa og afmörkun landnotkunar í AR2040

Mögulegir nýir uppbyggingareitir íbúðarhúsnæðis innan gróinna hverfa eru í sumum tilvikum þegar innan skilgreindrar íbúðarbyggðar í aðalskipulagi, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum AR2040. Í mörgum öðrum tilvikum eru tækifæri til nýrrar uppbyggingar að finna á helgunarsvæðum umferðargatna, vannýttum jöðrum annarra landnotkunarsvæða og á svæðum sem skilgreind eru í dag opin svæði og græn án þess þó að þau gegni ákveðnu hlutverki sem útivistar- eða verndarsvæði. Mótun breytingartillagna mun byggjast greiningum á slíkum tækifærum innan hverfanna, sbr. einnig fyrri úttektir sem hafa verið gerðar í tengslum við hverfisskipulag (sjá kafla 3.3). Væntanlegar tillögur munu þannig snúa fyrst og fremst að því að skýra og skerpa á mörk íbúðarbyggðar og annarra landnotkunarsvæða, til að tryggja framgang smærri uppbyggingarverkefna innan núverandi íbúðarhverfa á þegar byggingarhæfum svæðum í eigu borgarinnar.

Greining sem miðar að þessu er þegar hafin í Grafarvogi og í þeim borgarhluta liggur fyrir yfirlit yfir möguleg breytingarsvæði sem verða tekin til frekari skoðunar og undirbúnings deiliskipulagsgerðar og verða kynnt og metin í samráðsferlinu sem er framundan (sjá kafla 5 og 6)

4.2. Svæði til skoðunar í Grafarvogi og mögulegar breytingar á landnotkun

Grafarvogur var sá borgarhluti sem ákveðið var að byrja greiningarvinnu á, sbr. markmið húsnæðisáttaks. Ráðnir voru sérstakir ráðgjafir til að greina almennt möguleikana í borgarhlutanum, fyrir hvert skólahverfi og aðrir ráðgjafar til að kanna frekar uppbyggingarmöguleika á völdum svæðum og þá undirbúning deiliskipulagsvinnu (sjá sýnishorn í Viðauka). Við greiningar var einnig stuðst við forvinnu sem unnin var í tengslum við undirbúning hverfisskipulags, frá árinu 2021. Húsnæðisáttakshópurinn vann með þessar tvær greiningar og mótaði þau viðmið sem sett eru fram í kafla 3.3 og verður unnið áfram með í kynningar- og matsferlinu framundan.

Á mynd 5 má sjá þau svæði í Grafarvogi sem hafa komið til frekari skoðunar og verða til umfjöllunar í áformaðri aðalskipulagstillögu. Svæðin eru alls 27 talsins, þar af mun uppbygging á 20 þeirra mögulega leiða til landnotkunarbreytinga í aðalskipulaginu (sjá nánar umfjöllun hér að neðan). Svæðin sem um ræðir eru mun minni en hefðbundnir uppbyggingarreitir borgarinnar og því tækifæri til að byggja smærra fjölbýli, parhús og einbýli í samræmi við yfirbragð nærliggjandi byggðar. Á slíkum smærri lóðum myndast tækifæri til að auka aðkomu minni verktaka og hönnunarstofa, sem og óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga. Nánari útfærslur á lóðum verða væntanlega unnar með viðkomandi aðilum. Gert er ráð fyrir að á grundvelli frekari greininga, samanburð reita og umhverfismat þeirra og viðbragða við einstökum uppbyggingarhugmyndum, verði umræddum svæðum forgangsraðað, þ.e. hafin verði formleg deiliskipulagsgerð innan valinna skólahverfa og/eða á völdum svæðum og reitum. Gert er ráð fyrir að tillögur að deiliskipulagi verði kynntar, eftir því sem við á, með væntanlegum breytingum aðalskipulagi sem hér eru boðaðar



Mynd 5: Svæði sem mögulega taka breytingum í Grafarvogi skv. AR2040



Mynd 6: Svæði og reitir sem hafa verið til skoðunar í samhengi við skilgreind landnotkun skv. AR2040

Hér að neðan er gefið yfirlit yfir landnotkunar svæði sem geta tekið breytingum og þá með áherslu á Grafarvog, sbr. fyrirbyggjandi greining á mynd 6. Við mótun tillagna gætu fleiri landnotkunar svæði komið til skoðunar, þ.m.t. minniháttar breytingar og leiðréttingar á landnotkun í öðrum borgarhlutum og aðrir efnisþættir AR2040:

Efnisþáttur	Helstu ákvæði til endurskoðunar	Breytingar varða:
Íbúðarbyggð (almennt)	Mörk íbúðarbyggðar í samhengi við aðra landnotkun verður til skoðunar, m.t.t. fyrirbyggjandi lóðaafmörkunar og vannýttra svæða innan annarra landnotkunar flokka, sbr. greiningarviðmið í kafla 3.3.	Þéttbýlisupprátt og sveitarfélagsupprátt
ÍB48, ÍB49, ÍB50, ÍB51, ÍB52, ÍB53, ÍB54 í Grafarvogi	Mörk íbúðarbyggðar í samhengi við aðra landnotkun verður til skoðunar, m.t.t. fyrirbyggjandi lóðaafmörkunar og vannýttra svæða innan annarra landnotkunar flokka, sbr. greiningarviðmið í kafla 3.3.	Þéttbýlisupprátt
Opin svæði (OP30) í Grafarvogi	Mörk viðkomandi svæða og íbúðarbyggðar verða skoðuð, m.a. jaðarsvæði meðfram umferðargötum og önnur opin svæði sem ekki þjóna sérstöku útivistarhlutverki eða hafa sérstakt verndargildi	Þéttbýlisupprátt
Íþróttasvæði (ÍP2)	Skoða þarf mörk mögulegrar íbúðarbyggðar og viðkomandi íþróttasvæðis (golfvallar) og áhrifasvæðis þess.	Þéttbýlisupprátt
Samfélagsþjónusta (S)	Skoðuð verða mörk svæða undir samfélagsþjónustu og íbúðarbyggðar og möguleg vannýtt svæði í jaðri viðkomandi stofnanasvæðis	Þéttbýlisupprátt
Önnur landnotkunar svæði	Farið verður almennt yfir mörk annarra landnotkunar svæða og íbúðarbyggðar, með stækkunarmöguleika íbúðarbyggðar í huga	Þéttbýlisupprátt

Eftirfarandi skilgreiningar gilda um helstu landnotkunar svæði sem geta tekið breytingum, auk helgunarsvæða meðfram umferðargötum sem eru jafnan skilgreind almennt sem opin svæði (án sértækrar skilgreiningar).

Opin svæði (OP).

„Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar (gr. 6.2.I. í skipulagsreglugerð).“ (bls.106)

OP30. Minni opin svæði innan þéttar byggðar (opið svæði með sérstaka skilgreiningu): „Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis.“ (bls. 107)

Íþróttasvæði (ÍP). „Svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar (gr. 6.2.j. í skipulagsreglugerð).“ (bls. 105)

ÍP2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum (sérhæft íþróttasvæði)

„Golfvöllurinn á Korpúlfsstöðum er í umsjón Golfklúbbs Reykjavíkur. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins miðar að áframhaldandi uppbyggingu svæðisins til golf- og útivistariðkunnar samhliða verndun á nánasta umhverfi Korpu.“ (Græna Borgin, bls. 109)

Samfélagsþjónusta (S). Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila. Á þéttbýlis- og sveitarfélagsupprætti er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu stofnanir sem þjóna viðkomandi skólahverfi, borgarhluta eða stærra svæði, s.s. grunnskóla, framhaldsskóla, trúarstofnanir og heilbrigðisstofnanir. Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, t.d.

nemendagörðum, á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi. Gera þarf grein fyrir heimildum um íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi.

Samfélagsþjónusta (S). Grunnskólar og önnur samfélagsþjónusta. Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar.

5. Mat á umhverfisáhrifum

Viðmið í umhverfismatsvinnu tengjast megin markmiðum sem koma fram í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040*, *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur*, *Loftslagsstefnu*, *Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins* og fleiri opinberum stefnuskjölum Reykjavíkurborgar, SSH og ríkisins. Þá er ávallt litið til viðeigandi krafna og viðmiða sem koma fram í lögum og reglugerðum fyrir viðkomandi umhverfisþætti. Einnig er horft til markmiða sett fram af Sameinuðu þjóðunum, s.s. Heimsmarkmiðanna og viðmiða UN Habitat. Hér að neðan er gerð grein fyrir umhverfisþáttum sem lagðir eru til grundvallar í umhverfismati, sem sett verður formlega fram í endanlegri tillögu.

5.1 Umhverfisþættir og matsspurningar

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Byggðaðróun, landnotkun og nýting innviða	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stuðla breytingar að sjálfbærri, vistvænni og hagkvæmri byggðaðróun og landnýtingu? 2. Skapa breytingar ný og fjölbreyttari tækifæri til þróun byggðar? 3. Leiða breytingar til betri nýtingar núverandi innviða? 4. Hvernig samræmast breytingar landnotkun á aðliggjandi lóðum? 5. Leiða breytingar til aukins byggingarmagns með tilheyrandi umhverfisáhrifum? 6. Stuðla breytingar að betri nýtingu eða álagi á grunnskóla og leikskóla? 	<ul style="list-style-type: none"> • Markmið AR2040 um sjálfbæra borgarþróun • Græna Planið 2030 • Ákvæði skipulagsreglugerðar • Landskipulagsstefna 2024-2038
Samfélag, húsnæðismál og félagsleg sjálfbærni	<ol style="list-style-type: none"> 7. Stuðla breytingar að því að mæta staðbundinni þörf á íbúðarhúsnæði, til að mæta markmiðum húsnæðisáætlana? 8. Leiða breytingar til íbúafjölgunar og félagslegrar blöndunar innan hverfa? 9. Leiða breytingar til fjölbreyttara húsnæðisframboðs innan hverfisins og húsnæðis á viðráðanlegu verði? 10. Styrkja breytingar samfélagslega seiglu innan hverfisins? 	<ul style="list-style-type: none"> • Megin markmið AR2040 um sjálfbær íbúðarhverfi og borgarhluta • Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033 • Græna Planið 2030 • Landskipulagsstefna 2024-2038
Samgöngur og ferðavenjur	<ol style="list-style-type: none"> 11. Hafa breytingar áhrif á gatnakerfi og umferðarhraða inni í hverfum? 12. Styðja breytingar við markmið um breyttar ferðavenjur? 13. Leiða breytingar til þess að umferð eykst inni í hverfum? 14. Hafa breytingar áhrif á möguleika íbúa að nýta virka ferðamáta til að sækja nærþjónustu? 	<ul style="list-style-type: none"> • Megin markmið AR2040 um breyttar ferðavenjur, uppbyggingu Borgarlínu og jafnari dreifingu íbúa og starfa.
Náttúrufar, vatnafar og minjar	<ol style="list-style-type: none"> 15. Hafa breytingar áhrif á vistgerðir sem eru mikilvægar upp á líffræðilegan fjölbreytileika? 16. Hafa breytingar áhrif á gæði vatnakerfa og vatnshlota? 17. Hafa breytingar áhrif á þekktar menningarminjar og aðrar óskráðar minjar? 	<ul style="list-style-type: none"> • Stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni • Náttúruverndarlög nr. 60/2013. • Lög um menningarminjar nr. 80/2012 m.s. br. • Borgarverndarstefna AR2040

	18. Skapa breytingar tækifæri til að styðja við græn svæði og líffræðilega fjölbreytni s.s. með úrbótartækifærum grænna svæða og vistvænni uppbyggingu?	<ul style="list-style-type: none"> • Minjaskrá Minjastofnunar Íslands og fyrirliggjandi skráningar
Opin svæði og útivistarsvæði	19. Hafa breytingar í för með sér röskun á mikilvægum útivistarsvæðum eða almenningsrymum innan byggðar s.s. leiksvæðum?	<ul style="list-style-type: none"> • Stefna AR2040 um Græna trefilinn, græna stíginn og heildarskipulag útivistarsvæða
Loftslagmál	<p>20. Munu breytingar leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO₂ frá umferð?</p> <p>21. Munu breytingar stuðla að lágmörkun kolefnisspors mannvirkja við uppbyggingu með vistvænni hönnun og byggingarmátum s.s. með blágrænum ofanvatnslausnum og fjölbreyttri gróðurþekju innan lóða?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Markmið AR2040 um að samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040. • Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar • Græna Planið • Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
Heilsa og öryggi	<p>22. Leiðir breytt landnotkun til áhrifa á heilsu eða öryggi íbúa í grenndinni?</p> <p>23. Hafa breytingar áhrif á hljóðvist, loftgæði, skuggavarp eða útsýni fyrirliggjandi og komandi byggðar?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reglugerðir um hávaða og loftgæði • Stefnumörkun AR2040 (bls. 31) um að „lýðheilsa borgarbúa verði ávallt höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.“

5.2 Vægi áhrifa og óvissa

Vægi á áhrifum verður sett fram á eftirfarandi hátt:

Tákn	Lýsing
++	Líkleg veruleg jákvæð áhrif
+	Líkleg jákvæð áhrif
0	Engin eða óveruleg áhrif
-	Neikvæð áhrif
--	Líkleg veruleg neikvæð áhrif
?	Óvissa eða óþekkt áhrif

Í matsvinnu eru verulega neikvæð áhrif skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru.

Ef umhverfisáhrif eru talin verulega neikvæð er kannað hvort unnt sé að draga úr áhrifum með mótþægisáðgerðum eða að þörf sé á vöktunaráætlun fyrir viðkomandi umhverfisþátt.

Í þeim tilvikum þar sem óvissa er um eðli og umfang umhverfisáhrifa er gerð grein fyrir óvissu og hvort að hún sé háð útfærslu á stefnu aðalskipulagsins á síðari stigum s.s. við gerð deiliskipulags eða mat á umhverfisáhrifum framkvæmda. .



September 2024 Nóv. 2024/Apríl 2025 Des. 2024/ Maí 2025 Jan 2025/Júní 2025 Feb. 2025/Júlí 2025

6. Samráð og kynningar

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu skrefum við mótun tillögunnar, en áfangaskipting vinnunnar miðast við opinberar kynningar samkvæmt skipulagslögum. :

- Verklýsing. Áformuð tillögugerð kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga, slaga nr. 123/2010). Skjalið verður auglýst í fjölmiðlum, á samfélagsmiðlum, sent til skilgreindra hag- og umsagnaraðila, gert aðgengilegt á vef borgarinnar og kynnt í skipulagsgáttinni (skipulagsgatt.is). Gefinn verður ákveðinn frestur til að koma með ábendingar og athugasemdir. Frekara kynningarferli verður ákveðið í ljósi framkominna athugasemda og í samráði við viðkomandi íbúaráð. * **September 2024**
- Drög að breytingartillögum aðalskipulags ásamt drögum að mati á umhverfisáhrifum, kynnt opinberlega sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Haldinn verður opinn fundur sem auglýstur verður í fjölmiðlum og drögin send áður til skilgreindra hagsmunaaðila. Gert er ráð fyrir að samhliða kynningu aðalskipulagsbreytingar verði kynnt drög að deiliskipulagi valinna svæða og reita. Drög aðalskipulagsbreytingar verða gerð aðgengileg á vefnum og kynnt á skipulagsgátt áður en kemur til formlegrar auglýsingar. **Nóvember 2024-Apríl 2025****
- Samþykkt tillaga ásamt mati á umhverfisáhrifum, send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Desember-Maí 2025****
- Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Janúar 2025- Júní 2025****
- Afgreiðsla tillögu og staðfesting að lokinni auglýsingu. **Febrúar 2025-Júlí 2025****

* Þar sem vinnan beinist til að byrja með einkum að uppbyggingarmöguleikum í Grafarvogi er gert ráð fyrir að verklýsing þessi verði kynnt í íbúaráði hverfisins í byrjun september og í samráði við ráðið verður ákveðið nánar um hvernig staðið verður að opnum kynningarfundum, varðandi tillögur um uppbyggingu innan einstakra skólahverfa.

** Þar sem áformaðar aðalskipulagsbreytingar geta náð til nokkurra hverfa og borgarhluta og byggja á nokkuð viðamiklum greiningum, er gert ráð fyrir þeim möguleika að afmarkaðir þættir og staðbundnar breytingar verði mögulega í einhverjum tilvikum kynntar og afgreiddar í áföngum, eftir því sem deiliskipulagsvinnu miðar fyrir einstaka reiti. Það er, tímaferli einstakra staðbundinna breytinga á aðalskipulaginu, sem grundvallast á framlagðri verklýsingu, og auglýstar eru samhliða tillögu að deiliskipulagi fyrir viðkomandi reit, getur verið mismunandi. Gert er ráð fyrir að aðalskipulagsbreytingar sem varða Grafarvoginn komi til kynningar í nóvember á þessu ári og fari í kjölfar þess í lögformlega auglýsingu. Mögulegar aðalskipulagsbreytingar sem snerta aðra borgarhluta fara væntanlega ekki í kynningarferli fyrr en á næsta ári.

7. Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða a.m.k. eftirtaldir:

Umsagnaraðilar	Hagaðilar og félagasamtök
Íbúaráð viðkomandi hverfa Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins Kópavogsbær Garðabær Hafnarfjarðarkaupstaður Seltjarnarneskaupstaður Mosfellsbær Kjósarhreppur Aðliggjandi sveitarfélög Skipulagsstofnun Umhverfisstofnun Náttúrufræðistofnun Íslands Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur Minjastofnun Borgarsögusafn Reykjavíkur Vegagerðin Veitur Orkuveita Reykjavíkur Skóla- og frístundasvið	Íbúasamtök viðkomandi hverfa Íbúar og lóðarhafar á áhrifasvæði Golfklúbbur Reykjavíkur Ungmannafélagið Fjölur Landvernd, Náttúruverndarsamtök Íslands Gufuneskirkjugarður Og fleiri aðilar eftir því sem ábendingar koma fram um.

Viðauki. Greining á uppbyggingarmöguleikum í Grafarvogi. Sýnishorn.



Svæði sem voru tekin til skoðunar í byrjun lóðarleitar

Grafarvogur
- mögulegar íbúðarlóðir

- Yfirlit

18.04.2024 1/6



STÚDÍÓ JÆJA
studjoeja.is



36 svæði með möguleika á uppbyggingu

Grafarvogur
- mögulegar íbúðarlóðir

- Yfirlit

18.04.2024 2/6



STÚDÍÓ JÆJA
studjoeja.is

Dæmi um nýtingu jaðarsvæða í Húsahverfi.

Húsahverfi

Svæði merkt G



Almennt um svæðið:

Svæðið er skipulagt 1991. Syðsti hluti hverfisins er skipulagður í kuðungsformi með einbýlishúsum, vesturhlutinn er í hefðbundnu botnlangaformi en fjölbýlishús og stofnanir eru til norðurs í bland við raðhús og einstaka einbýli.

G1
G3
G4

Gagnvegur

Svæði G



Stærð svæðis: um 10.000 m²

Mál: 350 metra langt svæði, grynnt um 20 metrar.

Landhóll: Frekar flatt

Lagnir: Lagnir liggja í gegnum mið svæðið, góðar tengingar

Gatnatenging: Hægt að tengja beint við Gagnveg.

Lýsing í dag: Grænt svæði, umferðarmýd

Mat á möguleikum: Góðir möguleikar, það langt frá núverandi húsum að hægt er að hafa fjölbýlishús.

Aðalskipulag: **Íbúðabyggð**

Deiliskipulag: Hljóðmön

Fyrstu hugmyndir: Fjölbýlishús á 2-3 hæðum, um 8.000 m²



Eink. 1



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 1067/2024 í skipulagsgátt, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Íbúðaruppbygging í grónum hverfum - Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi og öðrum borgarhlutum. Verklýsing

Vísað er til máls nr. 1067/2024 í skipulagsgátt, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Íbúðaruppbygging í grónum hverfum - Frekari uppbyggingarmöguleikar í Grafarvogi og öðrum borgarhlutum. Verklýsing. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að ávarpa fyrirhugaða uppbyggingareiti umhverfis athafnasvæðið í hverfahlutanum Flatir. Á jöðrum slíkra svæði er gjarnan hætt á grenndaráhrifum í nærliggjandi íbúðarbyggð. Á svæðinu er ýmiskonar rekstur, m.a. bifreiðaverkstæði, vélaverkstæði, trésmíðaverkstæði og steinsögun. HER hafa borist kvartanir vegna starfsemi á mörkum athafnasvæðisins og hefur verið gripið til aðgerða til að draga úr ónæði eftir atvikum. Ljóst er að sú starfsemi sem fram fer og heimil er í þessum hverfishluta getur haft í för með sér ónæði. Með því að færa íbúðarbyggð enn nær athafnasvæðinu en nú er aukast líkur á árekstrum og erfiðara verður að tryggja að ónæði sé innan marka reglugerða. HER telur mikilvægt að viðunandi skilyrði séu fyrir atvinnurekstur til að starfa á svæðum sem sérstaklega eru skilgreind sem athafnasvæði. Aukin íbúðarbyggð nær athafnasvæðinu getur skert nýtingarmöguleika á atvinnuhúsnæði á Flötunum. HER bendir sérstaklega á fyrirhugaðan uppbyggingareit við Bæjarflöt 19, þar eru þrjú hús með fjölda iðnaðarbíla þar sem fram fer fjölbreytt starfsemi. Erfitt gæti reynst að grípa til viðunandi mótvægisáðgerða á þessum stað.

Næst vill HER beina sjónum að áhrifum umferðarhávaða og loftmengunar á fyrirhugaða byggð. Nokkrir af uppbyggingareitunum eru þétt við stórar umferðargötur, en það eru götur með meira en 8000 bíla umferð á sólarhring. Fyrirséð er að í einhverjum tilvikum þurfi skipulagsyfirvöld að beita undanþáguákvæði í 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða en þá þarf að taka fram í skilmálum skipulags að beita eigi slíkri undanþágu. Lágmarkskrafa fyrir íbúðir er þá flokkur C skv. íslenskum hljóðvistarstaðli og þurfa íbúðir að hafa eina hljóðláta hlið. Þá bendir HER á að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð þarf að uppfylla kröfuna um að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Við gerð skipulagsins þarf að fara vel yfir og meta hvort unnt sé að uppfylla framangreind skilyrði á fyrirhuguðum



uppbyggingareitum. Sem dæmi má nefna að erfitt gæti reynst að uppfylla kröfur á uppbyggingareit sem liggur milli Strandvegjar og athafnasvæðisins á Flötunum. Gera þarf ráð fyrir hávaðavörnum á þeim reitum þar sem hávaði er yfir mörkum, ef unnt er að koma þeim við. HER hvetur til þess að tillit sé tekið til mögulegra áhrifa frá umferðargötum við staðsetningu íbúðarhúsnæðis og að í skipulag verði sett ákvæði um mótvægisaðgerðir s.s. að planta trjám meðfram stórum umferðargötum til að draga úr svifryksmengun

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri