



Reykjavík, 31. ágúst 2026

USK26060303

UMSÖGN VIÐ TILLÖGU

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsráð

Sendandi: Umhverfis- og skipulagssvið

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 1. júlí 2026, var lögð fram svohljóðandi tillaga fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins:

Lagt er til að umhverfis- og skipulagssviði verði falið að útfæra tillögu að breyttum stefnum og viðmiðum sem miða að því að uppbygging húsnæðis sé í takt við eftirspurn á markaði, s.s. varðandi fjölda bílastæða, íbúðastærðir og verslunar- og þjónusturými.

Tillagan var samþykkt og vísað til umhverfis- og skipulagssviðs til umsagnar og útfærslu að tillögu.

Umsögn:

Í aðalskipulagi (AR2040) eru ekki sett fram bindandi ákvæði um lifandi jarðhæðir á öðrum svæðum en í miðborginni, en þar hafa verið ákvæði um götuhliðastýring við tilteknar götur síðan 2001(ákvæðin uppfærð verulega AR2030 árið 2014). Á miðsvæðum utan miðborgarinnar, þar sem heimilt er að þróa blandaða byggð við borgargötur - þar sem helstu uppbyggingarverkefni undafarinna ára eru staðsett- er í aðalskipulagi ekki kveðið á um beina skyldu til þess að jarðhæðir séu lifandi og virkar. Ákvæði aðalskipulagsins um íbúðir á miðsvæðum undirstrika þetta, en þar segir að íbúðir séu almennt heimilar, einkum á efri hæðum. M.ö.o. íbúðir eru mögulegar á jarðhæðum en það getur hinsvegar verið áskorun að tryggja gæði í slíkum tilvikum, ekki síst í randbyggð sem snýr að umferðarpungri götu. Sama á við um verslunar- og þjónustusvæði, - þar sem nokkur smærri uppbyggingarverkefni eiga sér stað - þ.e. íbúðir skulu einkum vera á efri hæðum en ekki er sett fram ófrávíkjanleg krafa um lifandi eða virkar jarðhæðir. Hin almenna stefna aðalskipulagsins kveður á um að skapa fjölbreytta og blandaða byggð og stuðla að mannlífi í göturýminu og ein helsta leiðin til að ná því markmiði er að skapa lifandi jarðhæðir í viðkomandi hverfi, ekki síst við götuhorn. Krafa um jarðhæðir, ekki síst fyrir verslun og þjónustu, þarf hinsvegar að byggja á raunhæfu mati hverju sinni, m.a. nálægð við miðkjarna sem eru til staðar og almennt aðgengi væntra viðskiptavina. Borgarhönnunarstefnan gefur góða leiðsögn um almennt samspil jarðhæða og almenningsrýma og hvernig má efla mannlíf í hinu hannaða umhverfi, en er ekki ákvarðandi frekar en aðalskipulagið um ákveðin hlutföll virkra jarðhæða. Mögulega þarf að vinna skýrari leiðbeiningar og gátlista þegar fjallað er um þessi mál og brýnt að gera það í samráði við fasteignapróunarfélög og aðra hagaðila, skilgreina betur hvað getur fallið undir virka eða lifandi jarðhæð, læra af reynslunni hingað til og hvernig þessu er farið erlendis, en ljóst er að margar stærri borgir glíma við svipaðar áskoranir.



Reykjavík



Skilgreina þarf skýrar hvað hugtakið virkar götuhæðir/lifandi jarðhæðir þýða þar sem ólíkur skilningur virðist vera á hvenær þetta ákvæði er uppfyllt. Skýra þarf hvaða markmiðum verið að reyna að ná með því að skilgreina götuhlið sem virkar:

1. Til að tryggja nægilegt rými fyrir þá þjónustu sem þarf að vera innan hverfis
2. Til að búa til aðlaðandi götumynd fyrir vegfarendur
3. Til að forðast íbúðir í þeim rýmum sem henta illa fyrir þær (rými liggur upp að þungri umferðarleið, er dimmt, o.s.frv.)

Deild skipulagsmála tekur í dag meira mið af svæðum á hverjum stað fyrir sig og metur umfang verslunar og þjónusturýmis út frá staðbundnum aðstæðum. Mikilvægt er að vinna jarðhæðir með þeim hætti að þær geta tekið breytingum og eru sveigjanlegar svo hægt sé að bregðast við aðstæðum í hverfinu og samfélaginu almennt. Huga þarf því að byggingarmassi jarðhæðar sé skipulagður með sveigjanleika í huga.

Hentugast er að skilgreina á hvaða stöðum við viljum sjá atvinnustarfsemi og skilyrða hana þar en ekki alls staðar þar sem ákveðið hlutfall er sett í skipulag sem sveigjanleg rými í skilmálatöflu frekar en að skilyrða starfsemi á ákveðnum stöðum. Mikilvægt er að horfa til uppbyggingu hverfa í þessu samhengi og ekki er raunhæft að meta endanleg tækifæri atvinnurýma fyrir en hverfið er fullbyggt með endanlegum fjölda íbúa. Tækifæri er til að skoða hvort hægt sé að koma til móts við aðila með öðrum hætti eða grípa til tímabundinna úrræða á meðan hverfi eru í mótun.

Munur á því hvort um er að ræða uppbyggingu í gróinni byggð eða nýtt uppbyggingarsvæði í stærri mælikvarða í þessu samhengi. Í gróinni byggð liggur beinast við að gera greiningar á umfangi og eðli þeirrar starfsemi sem þegar er í nærumhverfinu, en líka í öllum borgarhlutanum. Ákvarðanir þurfa að byggja á þeim upplýsingum og mikilvægt er að móta gott verklag fyrir slíkar greiningar.

Á stærri uppbyggingarsvæðum þarf skipulagið að tryggja það að nægilegt pláss sé tekið frá fyrir þá þjónustu sem nauðsynlegt er að koma fyrir innan hverfisins, þannig að þjónusta sé í göngufæri o.s.frv. Mögulega hafa þróunarreitir sem skipulagðir hafa verið gert ráð fyrir of miklu rými fyrir starfsemi á götuhæðum á einhverjum stöðum en í yfirstandandi skipulagsverkefnum er ekki verið að skilyrða þessi rými alls staðar. Fókusinn er nú öllu heldur á að eyrnamerkja skýrt og skipulega hvaða staðir henta fyrir atvinnustarfsemi, út frá staðsetningu þeirra, tengslum við borgarrýmið og tækifærum.

Tillaga um verslunar- og þjónusturými á jarðhæð:

Við helstu borgargötur og innan helstu miðsvæða skal stuðla að, eftir því sem kostur er, virkum og aðlaðandi jarðhæðum. Ákveðin krafa um tiltekna atvinnu-, verslunar- eða þjónustustarfsemi, í deiliskipulagi, skal aðeins sett þar sem staðsetning, eftirspurn og skipulagsleg markmið gefa sérstakt tilefni til.

Virðingarfyllt,
Brynjar Þór Jónasson
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulags- og byggingamála



Reykjavík