

---

**AÐALSKIPULAG  
REYKJAVÍKUR  
2040**

---

**Nærþjónustukjarni innan  
íbúðarbyggðar (ÍB7) í  
Skerjafirði**

Möguleg niðurfelling nærþjónustukjarna að  
Einarsnesi 36

---

**Lýsing skipulagsgerðar og  
drög að tillögu**

Lagt fram sbr. 1–2. mgr 30. gr. skipulagslaga  
nr. 123/2010

Maí 2023



1. Inngangur .....	3
2. Megin forsendur og gildandi landnotkunarákvæði.....	4
2.1. Almennar forsendur og stefnuákvæði um kjarna innan íbúðarhverfa .....	4
2.2. Nærþjónustukjarnar og landnotkunarákvæði innan íbúðarbyggðar (ÍB) .....	4
3. Breytingartillaga (drög) .....	7
4. Mat á umhverfisáhrifum og frumdrög að mati.....	9
4.1. Umhverfisþættir og matsspurningar .....	9
4.2. Frumdrög að umhverfismati .....	10
5. Samráðs- og kynningarferli.....	11
6. Umsagnar- og hagaðilar .....	12
Viðaukar .....	13
1. Almenn viðmið um nærþjónustukjarna .....	13
2. Kjarnar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og bakland þeirra .....	14
a) Nærþjónustukjarnar í Reykjavík .....	14
b) Hverfiskjarnar og borgarhlutakjarni í Vesturbæ .....	14
3. Yfirlit nærþjónustukjarna í Vesturbæ .....	15
4. Álit Skipulagsstofnunar 30. apríl, 2024. ....	16

## 1. Inngangur

Með verklýsingu þessari (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) eru boðaðar breytingar á *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR040)* varðandi skilgreiningu nærþjónustukjarna á lóðinni að Einarsnesi 36 í Skerjafirði. Breyting þessi er ekki umfangsmikil og mun takmarkast við staka lóð og því eru fyrstu drög að breytingartillögu (sbr. 2. mgr. 30. gr.) einnig sett fram á þessu stigi.<sup>1</sup> Áformuð breyting nær ekki til hins formlega landnotkunaruppráttar en felur það í sér að skilgreining nærþjónustukjarna á viðkomandi þemakorti og töflu er felldur út og að eftirleiðis gildi almennar landnotkunarheimildir íbúðarbyggðar á lóðinni, líkt og á nærliggjandi lóðum. Tilfni áformaðrar breytingar er ósk lóðarhafa og húseigenda um breytta skilgreiningu lóðar.

Í skjalinu er gerð grein fyrir því kynningar- og samráðsferli sem er framundan (kaflar 5 og 6), hvernig staðið verður að umhverfismati breytingar (kafla 4, sjá enn fremur viðmið í Viðauka 1), möguleg breytingartillaga sett fram (kafla 3) og gerð grein fyrir meginforsendum og gildandi ákvæðum *AR2040* um nærþjónustukjarna og verslun og þjónustu innan íbúðarhverfa (kafla 2).

---

<sup>1</sup> Að mati Reykjavíkurborgar var umrædd breyting talin vera óveruleg og fengi þá málsmeðferð sbr. 2. mgr. 36. gr., en Skipulagsstofnun taldi að svo væri ekki, sbr. álit þeirra frá 30. apríl sl., sjá Viðauka 4.

## 2. Megin forsendur og gildandi landnotkunarákvæði

### 2.1. Almennar forsendur og stefnuákvæði um kjarna innan íbúðarhverfa

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. Ennfremur voru skilgreindar aðalgötur innan íbúðarhverfa þar sem giltu víðari landnotkunarheimildir en innan almennrar íbúðarbyggðar, s.s. varðandi veitingastaði, gististaði og smærri vinnustaði. Einnig voru skilgreindir svokallaðir *nærþjónustukjarnar* innan hverfanna, sem höfðu eins og aðalgötur víðari heimildir en hin hefðbundna íbúðarbyggð.

Við endurskoðun aðalskipulagsins á árunum 2019 til 2021, sem leiddi til staðfestingar *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 (AR2040)* í janúar 2022, voru þessir þættir stefnunnar ekki teknir til sérstakrar endurskoðunar. Í þeirri vinnu var hinsvegar skerpt á skilgreiningum landnotkunar innan íbúðarbyggðar og almennt gefnar víðari heimildir um starfsemi og þjónustu, sbr. leiðbeiningar í hverfisskipulagi. Með þeirri breytingu er minni munur en áður á þeim heimildum sem gilda annarsvegar almennt í íbúðarbyggð og hinsvegar við aðalgötur og í nærþjónustukjörnum.

Skilgreining og val nærþjónustukjarna innan hvers hverfis, við undirbúning *AR2030*, fór fram á árunum 2010-2013, m.a. á grundvelli niðurstaðna íbúafunda í hverjum borgarhluta. Á þeim fundum kom fram það almenna sjónarmið að mikilvægt væri að efla verslun, þjónustu og mannlíf innan hverfanna. Megin viðmið við skilgreiningu nærþjónustukjarna var söguleg staðsetning þeirra innan hverfanna, á götuhornum, við aðalgötur eða í sérstökum kjörnum. Langflestir kjarnar þar sem nærþjónusta var í rekstri á þeim tíma, s.s. bakarí, fiskbúð, lítil matvörubúð eða önnur verslun eða þjónusta, fengu skilgreininguna nærþjónustukjarni og einnig nokkrir kjarnar sem taldir voru sögulega mikilvægir, þó rekstur væri ekki í gangi um þær mundir. Með þessari nálgun voru skilgreindir allmargir nærþjónustukjarnar í hverju hverfi.

Þar sem nokkuð langt er um liðið síðan að þessi greining fór fram, er tímabært að kanna stöðu þessara kjarna á ný, hverjir eru í blóma og fullum rekstri, hvar er autt húsnæði innan þeirra eða það nýtt til annars en í þágu hefðbundinnar nærþjónustu. Sumarið 2023 var gerð úttekt á stöðu kjarnanna í öllum borgarhlutum (sjá úttekt fyrir Vesturbæ í Viðauka 3). Þessi úttekt var hugsuð sem grunnur að mögulegri endurskoðun á umræddum stefnuákvæðum og hvort ástæða væri til að endurskilgreina eða fella út einstaka kjarna, og þá ekki síst ef fram kæmi ákveðin beiðni um slíkt frá húseiganda og lóðarhafa og þar sem ekki hefur verið talin grundvöllur fyrir rekstri í húsnæðinu um langt skeið. Mat sem þetta þarf einnig að byggjast á almennum faglegum forsendum, megin markmiðum aðalskipulags og þeim sérstöku kringumstæðum sem varða einstaka kjarna. Umfangsmikið er að fara í heildrænt endurmat á stefnuákvæðum um alla nærþjónustukjarna í öllum borgarhlutum og eðlilegra að það verði hluti heildarendurskoðunar aðalskipulagsins, þegar þar að kemur. Mikilvægt er einnig að nýta vettvang hverfisskipulagsgerðar til að meta stöðuna heildrænt í einstökum hverfum og borgarhlutum og hvort ástæða er til breytinga í stöku tilvikum.<sup>2</sup> Í millitíðinni þarf einnig að meta skilgreiningu einstakra kjarna þegar ósk um slíkt kemur fram frá lóðarhafa og húseigendum.

### 2.2. Nærþjónustukjarnar og landnotkunarákvæði innan íbúðarbyggðar (ÍB)

Hér að neðan eru settar fram skilgreiningar fyrir nærþjónustukjarna og þær settar fram í samhengi við þær landnotkunarheimildir sem gilda almennt innan íbúðarbyggðar (ÍB):

<sup>2</sup> Í hverfis- og deiliskipulagi eru tækifæri til að skýra frekar landnotkunarákvæði aðalskipulags, innan hinnar almennu íbúðarbyggðar og einnig við skilgreindar aðalgötur og í nærþjónustukjörnum.



**Nærþjónustukjarnar** (sjá tafla og mynd 2, AR2040, bls. 71-74):

*„Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I–III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá kafla 19.3). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á Mynd 2.“*

**Íbúðarbyggð** (sjá tafla og mynd 2, AR2040, bls. 70):

*„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 uppdrætti. 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). 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 skipulagsuppdráttum.*

\* 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.

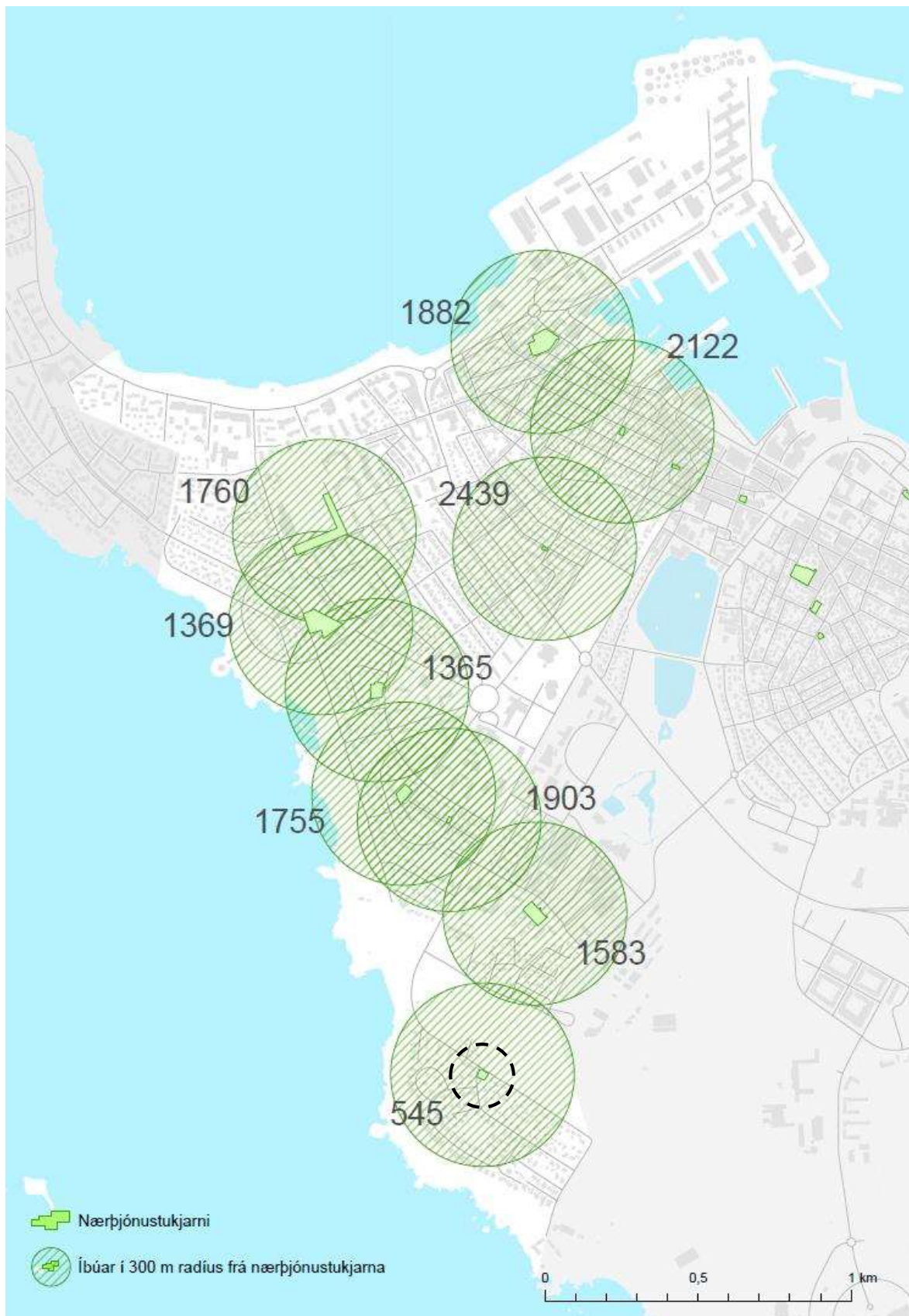
\*\* Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla m.a. minni matvöruverslanir (sbr. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, lækni- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur o.fl.), veitingastaðir í flokki 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. listamenn, handverksfólk, saumastofur, lögfræðistofur, arkitektþjónusta, auglýsingastofur, hugbúnaðargerð, bókhaldsþjónusta o.s.frv.) og þrífalegur smáíðnaður (s.s. rammagerð, skóviðgerðir, gullsmiðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur o.fl.), enda sé starfsemin 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.“

Eftirfarandi segir ennfremur um heimildir innan íbúðarbyggðar (kafla 3.3.3, AR2040, bls. 71):

*„Veitingastaðir í flokki II eru mögulegir innan almennrar íbúðarbyggðar, einkum í húsnæði eldri þjónustukjarna eða atvinnuhúsnæði. Leyfi fyrir slíka staði skulu ávallt háð frekara mati Skipulagsfulltrúa og hagsmunaaðilakynningu og opnunartími staðanna takmarkast við til kl. 23.00.“*

### **Mismunur skilgreiningar á íbúðarbyggð og nærþjónustukjarna:**

Í grunninn liggur megin munur á landnotkunarheimildum í nærþjónustukjarna og almennri íbúðarbyggð (sbr. almenn ákvæði og sérákvæði um íbúðarbyggð í 3. kafla í AR2040) í víðari heimildum um gististaði. Ennfremur má ætla að almennt séu nokkuð víðari heimildir um atvinnustarfsemi í nærþjónustukjarna en í almennri íbúðarbyggð, m.a. varðandi mögulegt ónæði og umfang starfsemi (m.a. fjölda starfsmanna).

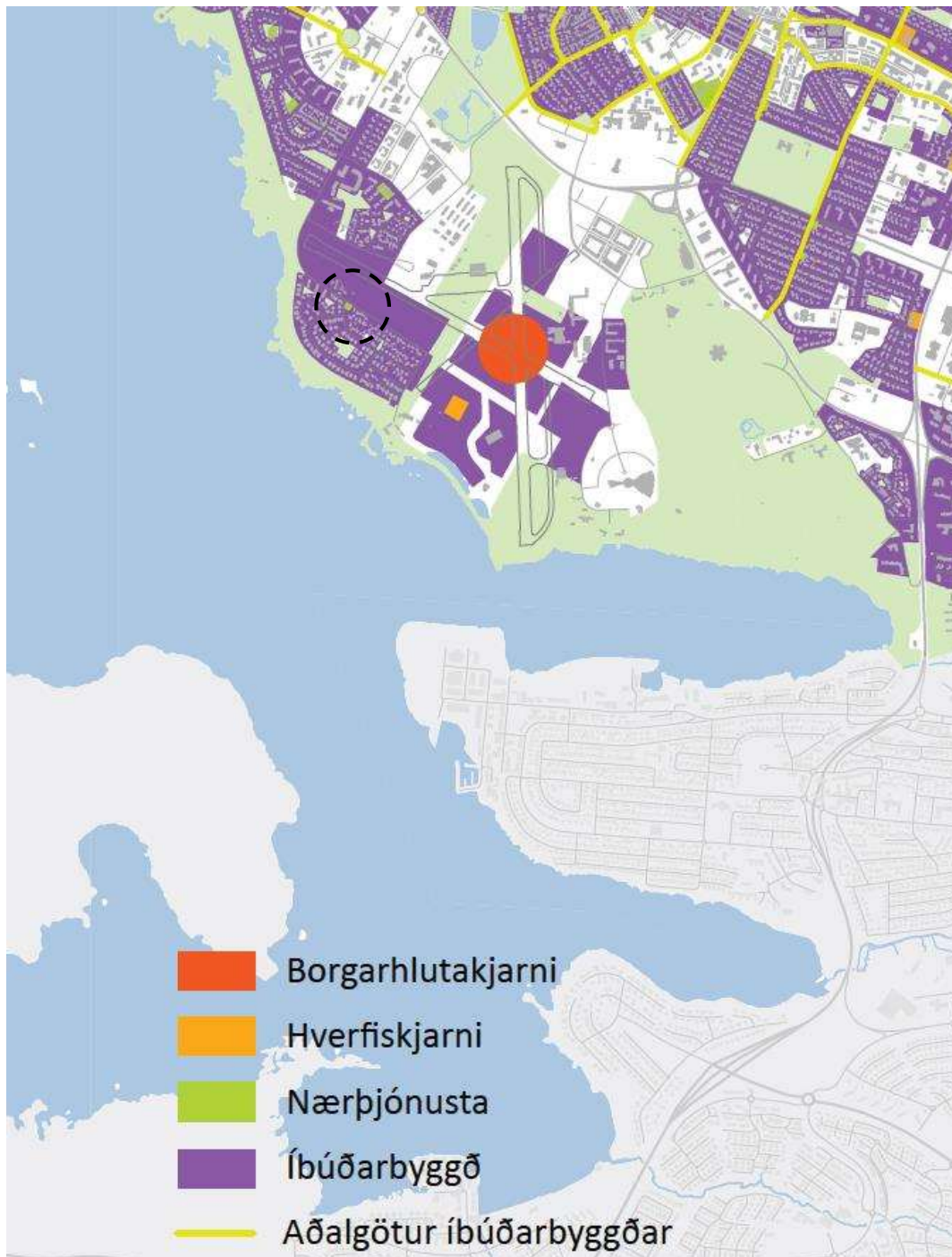


1. mynd. Nærþjónustukjarnar í AR2040 og íbúafjöldi í baklandi þeirra (400 m gönguvegalegd) í Vesturbæ. Kjarninn í Einarsnesi er neðst á myndinni, auðkenndur með svartri punktalínu. Sjá nánar kort yfir kjarna og bakland þeirra í Viðauka 2.

### 3. Breytingartillaga (drög)

Möguleg breytingartillaga felur það í sér að lóðin Einarsnes 36 verði felld út sem *nærþjónustukjarni* innan íbúðarbyggðar og um hana gildi eftirleiðis almennar landnotkunarheimildir íbúðarbyggðar (ÍB7).

Áformuð tillaga hefur í för með sér eftirfarandi breytingar á greinargerð *AR2040*, á mynd 2, í kafla 3, bls. 72-73 og töflu bls. 74 í sama kafla, samanber að neðan. Rétt er að áréttta að breytingartillaga mun ekki hafa áhrif á afmörkun landnotkunar á þéttbýlisupprætti (1:20.000):



Mynd 2. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum (bls. 72, hluti myndar). Skilgreining nærþjónustukjarna í Einarsnesi 36 verði felld út af þemakorti, sjá afmörkun innan punktalínur.



Gullinbrú-Strandvegur  
Borgavegur  
Vikurvegur  
Hallsvegur  
Kristnibraut  
Gvendargeisli  
Skyggisbraut

**Nærþjónustukjarnar, flokkaðir eftir borgarhlutum**  
sjá Mynd 2

**Vesturbær:**  
Götuhlíð Seljavegar á mótis við Nylendugötu  
Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu  
Götuhorn Asvallagötu og Blómvallagötu  
Hjarðarhagi 45–49  
Eggertsgata við stúdentagarða  
Dunhagi á mótis við Fálkagötu  
Smyrilsvegur-Fálkagata  
Hringbraut-Birkimelur  
Hringbraut-Furumelur  
**Götuhorn Einarsness og Bauganess**

Ægisíða 121–123  
KR-svæði-Kaplaskjólsvégi  
Ægisíða 102

**Miðborg:**  
Austurstræti 17  
Aðalstræti 6  
Hallveigarstigur-Ingólfsstræti  
Kjörgarður  
Freyjugata-Oðinsgata  
Bernhöfnsbakari, Bergstaðastræti  
Björnsbakari, Skúlagötu  
Laugavegur v/Hlemm  
Snorrabraut-Egilsgata

**Hlíðar:**  
Langahlíð-Miklubraut  
Langahlíð-Mávahlíð  
Gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegur

**Laugardalur:**  
Gullteigur, við Laugateig, Kirkjuteig og Sundlaugarveg  
Laugalækur við Laugarnesveg  
Dalbraut við Kleppsvæg  
Laugarásvegur, við Brúnaveg  
Norðurbrún við Austurbrún  
Langholtsgvegur, við Hólsveg, Holtaveg,  
Alfheima, Drekaog og Skeiðarvog  
Skipasund við Holtaveg  
Holtavegur-Hólmasund  
Alfheimar 49

**Háaleiti-Bústaðir:**  
Safamýri-Áltamýri  
Starmýri

Grensásvegur (suður) við Miklubraut  
Sogavegur við Miklubraut  
Sogavegur við Tunguveg

**Breiðholt:**  
Íðufell  
Vesturberg  
Seljabraut  
Tindasel

**Árbær:**  
Rofabær 7–9  
Rofabær 39  
Selásbraut 98  
Nethylur/Stangarhylur

**Grafarvogur:**  
Mosavegur

**Grafarholt-Úlfarsárdalur:**  
Gvendargeisli  
Kjalarnes, sjá hverfiskjarna (kafla 5)

**Ártúnshöfði:**  
Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi  
**Vatnsmýri:**  
Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi

Hverfiskjarnar eru allir tilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði (VB, sjá nánar kafla 5) og borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M, sjá kafla 6.8).

**3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum**

3.4.1. Húsnæði fyrir fatlað fólk, heimilislauða og aðra með sérstakar húsnæðis- eða þjónustupafrir Sérstök búsetuúrræði\* geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunarsvæða: íbúðarbyggðar (IB), samfélagsþjónusta (S), verslunar- og þjónustusvæða (VB), miðsvæða (M), athafnasvæða (AT), hafnarsvæða (H), opinna svæða (OP) og landbúnaðarsvæða (L).

Innan íbúðarbyggðar er staðsetning búsetuúrræða almennt háð gerð deiliskipulags. Það gildir þó ekki í íbúðarbyggð ef um er að ræða búsetukjarna fyrir fatlaða í húsnæði sem er til staðar, þar sem ekki er þörf á sérstakri öryggisgæslu og þjónusta kallar ekki á mikinn starfsmannafjölda (2 til 12 starfsmenn á vakt)\*\*

Innan svæða fyrir samfélagsstofnanir, atvinnusvæða (verslunar- og þjónustusvæða, miðsvæða, athafnasvæða og hafnarsvæða), landbúnaðarsvæða og opinna svæða er einnig hægt að staðsetja slík búsetuúrræði og þá að undangenginni breytingu á deiliskipulagi. Þegar um neyðarúrræði er að ræða, s.s. tímabundið húskajól fyrir heimilislauða, þarf ekki að gera breytingu á deiliskipulagi, en þá sé úrræðið staðsett í byggingu sem er til staðar og áform tilkynnt með 4 vikna fyrirvara til

\* Sértek búsetuúrræði eru hér skilgreind sem húsnæðislausnir fyrir ílagshöpa með sérstakar húsnæðis- og/öða þjónustupafrir, til lengri eða skemmi ávalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir fallist í því að raðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar.  
\*\* Sjá nánar Starfsemi í íbúðarbyggð, Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð, leiðbeiningarnir með hverfiskipulagi.

Tafla bls. 74. Nærþjónustukjarnar, flokkaðir eftir borgarhlutum sjá Mynd 2. Af lista töflunnar verði fellt út, „Götuhorn Einarsness og Bauganess“, sbr. afmörkun að ofan.

## 4. Mat á umhverfisáhrifum og frumdrög að mati

Hér að neðan er gerð grein fyrir umhverfisþáttum sem lagðir eru til grundvallar í umhverfismati, sem sett verður formlega fram í endanlegri tillögu. Ennfremur eru sett fram frumdrög að mati á mögulegum áhrifum breytingar.

### 4.1. Umhverfisþættir og matsspurningar

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
<b>Efling verslunar- og þjónustu innan íbúðarhverfa</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hefur breyting áhrif á aðgengi íbúa í hverfinu að matvörubúð?</li> <li>Hefur breytingin viðtæk áhrif og á stóran hóp fólks?</li> </ol>	Sbr. stefnan um <i>Kaupmanninn á horninu</i> og greiningar á baklandi skilgreindra kjarna
<b>Samgöngur og ferðavenjur</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hefur breyting áhrif á möguleika íbúa að nýta virka ferðamáta til að sækja nærþjónustu?</li> </ol>	Sbr. stefna AR2040 um breyttar ferðavenjur
<b>Húsnæðismál</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Leiðir breyting til fækkunar íbúða á húsnæðismarkaði?</li> </ol>	
<b>Landnotkun og byggingarmagn</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hefur breyting óafturkræf áhrif á landnotkun?</li> <li>Hvernig samræmist breyting landnotkun á aðliggjandi lóðum?</li> <li>Leiðir breyting til aukins byggingarmagns með tilheyrandi umhverfisáhrifum?</li> </ol>	Sbr. stefna AR2040 og ákvæði skipulagsreglugerðar
<b>Menningarminjar og borgarverndarstefna yfirbragð byggðar</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hefur breyting áhrif á menningarsögulegt gildi byggðar?</li> </ol>	Sbr. borgarverndarstefna AR2040, skráðar minjar og lög um menningarminjar
<b>Náttúruverndarsvæði og opin svæði</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hefur breyting í för með sér röskun á verndarsvæðum eða mikilvægum útivistarsvæðum og almenningsrýmum</li> </ol>	Sbr. stefna AR2040 og skráðar minjar
<b>Heilsa og öryggi</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Leiðir breytt notkun til áhrifa á heilsu eða öryggi íbúa í grenndinni?</li> </ol>	
<b>Loftslagmál</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mun breyting leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO<sub>2</sub> frá umferð?</li> </ol>	Sbr. markmið um að samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040.
<b>Áhrif á einstaka aðila</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Er breyting íþyngjandi fyrir einstaka aðila?</li> </ol>	

## 4.2. Frumdrög að umhverfismati

Breytingin leiðir ekki til verulegra breytinga á landnotkun, hvorki varðandi umfang (flatarmál svæðis) eða nýtingu (byggingarmagn). Ekki er talið líklegt að áhrif hennar nái til stórs svæðis eða til marga aðila eða hafi mikil og íþyngjandi áhrif á einstaka aðila. Breytingin mun ekki heldur leiða til rýrnunar menningarminja, verndarsvæða eða valda neikvæðum umhverfisáhrifum (s.s. ónæði og mengun), í nærliggjandi byggð og hún samræmist vel landnotkun á aðliggjandi lóðum. Hér að neðan eru nefnd helstu atriði sem þarf að hafa í huga við mat á umhverfisáhrifum breytingartillögu:

- 1) Þó strangt til tekið sé um breytingu á landnotkun að ræða, þá nær hún eingöngu til stakrar lóðar sem er um 600 m<sup>2</sup> að stærð og leiðir ekki til breytingar á skipulagsuppdrætti (þéttbýlisuppdrætti). Byggingarmagn er um 548 m<sup>2</sup> og eru skráðar 3 íbúðir á lóðinni auk atvinnuhúsnæðis á jarðhæðinni.
- 2) Breyting á landnotkunarákvæðum eru í raun óveruleg og felur fyrst og fremst það í sér að heimildir til þess að reka gististað eða veitingastað með vínveitingar eru skertar. Breytingin samræmist vel aðliggjandi landnotkun, þ.e. umrætt svæði fær sömu landnotkunarheimildir og gilda á aðliggjandi lóðum. Breytingin hefur þannig ekki í för með sér eða eykur líkur þess að starfsemi verði heimiluð sem getur valdið auknu ónæði eða mengun í nærliggjandi byggð eða fyrir einstaka aðila. Í raun er verið að þrengja að slíkum möguleikum.
- 3) Breytingartillaga hefur ekki áhrif á eða leiðir til rýrnunar verndarsvæða eða menningarminja, né leiðir til skerðingar útivistarsvæða.
- 4) Breytingin hefur líklega ekki íþyngjandi áhrif á einstaka aðila eða nærliggjandi byggð og er tilkomin að beiðni viðkomandi lóðarhafa og húseiganda.
- 5) Breytingin hefur líklega ekki áhrif á stóru svæði, horft til þess að hefðbundin nærþjónusta hefur ekki verið rekin í húsnæðinu um langt skeið. Kjarninn hefur þó ákveðið sögulegt mikilvægi<sup>3</sup> og er ágætlega staðsettur gagnvart almenningsrýmum, göngu- og hjólaeiðum. Að fella hann út sem nærþjónustukjarni samræmast því ef til vill ekki fyllilega almennum markmiðum aðalskipulags um eflingu verslunar- og þjónustu innan íbúðarbyggðar. Það er hinsvegar nauðsynlegt að meta hvert tilvik fyrir sig og skoða með opnum huga mögulegar breytingar, sérstaklega þegar þær eru að beiðni viðkomandi húseiganda og lóðarhafa og ekki hefur verið talin rekstrargrundvöllur fyrir nærþjónustu um langt skeið. Í tilviki Einarsness þarf m.a. að hafa í huga að um lítinn kjarna er að ræða – og því takmarkaðri möguleikar til hagkvæms reksturs - og íbúapéttleiki í baklandi hans er sérlega lágur (sjá mynd 1).
- 6) Breytingin leiðir ekki í reynd til þess að núverandi hverfisþjónusta skerðist en gæti þó haft þau áhrif að tækifærum til að opna nýja nærþjónustu í hverfinu fækki. Hér þarf þó að hafa í huga að breytt landnotkunarákvæði fyrirbyggja ekki möguleika þess að breyta viðkomandi húsnæði aftur í verslun og þjónustu, s.s. bakarí, litla verslun eða veitingastað í flokki I eða II (sbr. sérákvæði 3.3.3, í AR2040, bls. 71), þ.e. án þess að til breytingar á aðal- eða deiliskipulagi þurfi að koma. Gististaður í flokki II eða III verður hinsvegar ekki lengur mögulegur án breytinga á aðalskipulagi.
- 7) Horfa þarf sérstaklega til þess að stærri hverfiskjarni er ráðgerður í Skerjafirði, í tengslum við uppbyggingu nýs hverfis austan núverandi byggðar. Við gerð hverfisskipulags í borgarhlutanum, er einnig vert að huga að möguleikum þess að skilgreina nýja nærþjónustukjarna og aðalgötur.

<sup>3</sup> Húsnæðið við Einarsnes 36 hefur hýst ýmsan rekstur í gegnum tíðina. Í byrjun var í húsinu KRON, verslun Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis, sem opnaði á 5. áratugnum og á síðari árum Verslunin Skerjaver. Árið 2007 var hverfisbúðinni lokið og við tók rekstur kryddverksmiðju, þar til veitingastaðurinn Bike Cave var opnaður en rekstri hans var hætt fyrir rúmum 2 árum.



## 5. Samráðs- og kynningarferli

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu skrefum í mótun tillögunnar, en áfangaskipting vinnunnar miðast við opinberar kynningar samkvæmt skipulagslögum. Gert er ráð fyrir að kynningarferli verklýsingar og fyrstu drög að tillögum geti fallið saman í tíma, enda um einfalda breytingu að ræða. Metið verður á grundvelli framkominna umsagna og athugasemda hvort endurbætt tillaga (drög 2) verði kynnt á ný, áður en hún verður samþykkt í lögformlega auglýsingu í 6 vikur.

- Áformuð tillögugerð kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga, ásamt fyrstu drögum að tillögu sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Skjalið verður auglýst í fjölmiðlum, sent til skilgreindra hag- og umsagnaraðila og kynnt í skipulagsgáttinni. Gefinn verður ákveðinn frestur til að koma með ábendingar og athugasemdir. Boðið verður uppá fundi fyrir hagsmuna- og umsagnaraðila sem þess óska og frekara kynningarferli ákveðið í samráði við íbúaráð Vesturbæjar. **Júní-júlí 2023.**
- Samþykkt tillaga, ásamt umhverfisskýrslu, send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Ágúst 2024**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Ágúst-September 2024**
- Afgreiðsla og staðfesting tillögu að lokinni auglýsingu. **Október 2024**

## 6. Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða m.a. eftirtaldir:

Umsagnaraðilar	Hagaðilar
Íbúaráð Vesturbæjar Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins Kópavogsbær Garðabær Hafnarfjarðarkaupstaður Seltjarnarneskaupstaður Mosfellsbær Kjósarhreppur Skipulagsstofnun Umhverfisstofnun Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur Minjastofnun Borgarsögusafn	Íbúasamtök Vesturbæjar Prýðisfélagið Skjöldur Íbúar í Skerjafirði



## Viðaukar

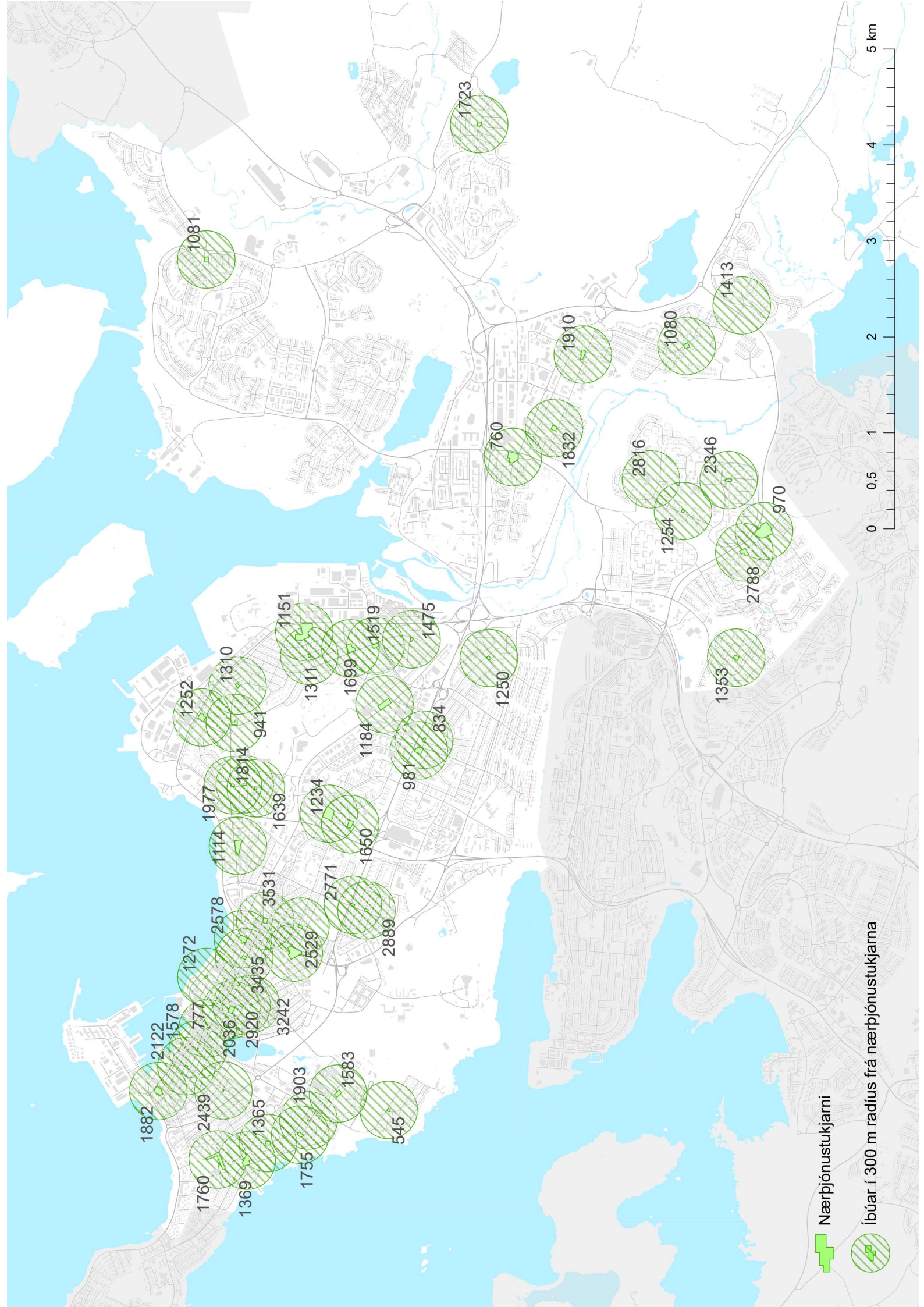
### 1. Almenn viðmið um nærþjónustukjarna

Hér að neðan eru dregnar saman helstu áherslur og sjónarmið sem rétt er að horfa til við mat á breyttum skilgreiningum fyrir einstaka nærþjónustukjarna:

- Horfa til þeirra landnotkunarheimilda sem er í aðliggjandi byggð og sérstaklega til nálægðar við aðra stærri kjarna, blandaða byggð, miðsvæði og miðborgina, svo og nálægð við skilgreindar aðalgötur.
- Stærð viðkomandi kjarna og hvort hann sé í sambýli við fleiri verslunar- og þjónustuaðila
- Staðsetning kjarna innan hverfis, í íbúðargötu, á götuhorni, við stærri umferðargötu, í jaðri hverfis og þjóni fleiri en einu hverfi.
- Sögulegt mikilvægi verslunarkjarnans og sem hluti götumyndar.
- Núverandi notkun húsnæðis, hvort rótgróin rekstur sé í gangi og í blóma eða standi autt eða hafi verið tekið undir önnur not en fyrir nærþjónustu.
- Þéttleiki byggðar í baklandi kjarnans, s.s fjöldi íbúa og starfa.
- Nálægð við biðstöð almenningsamgangna, hjóla- og gönguleiðir.
- Nálægð við mikilvæg almenningsrými í hverfinu.
- Gerð, stærð og gæði húsnæðis og hentugleiki til rekstrar, auk stækkunarmöguleika.
- Sjónarmið núverandi eiganda og lóðarhafa.

## **2. Kjarnar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og bakland þeirra**

- a) Nærþjónustukjarnar í Reykjavík
- b) Hverfiskjarnar og borgarhlutakjarni í Vesturbæ



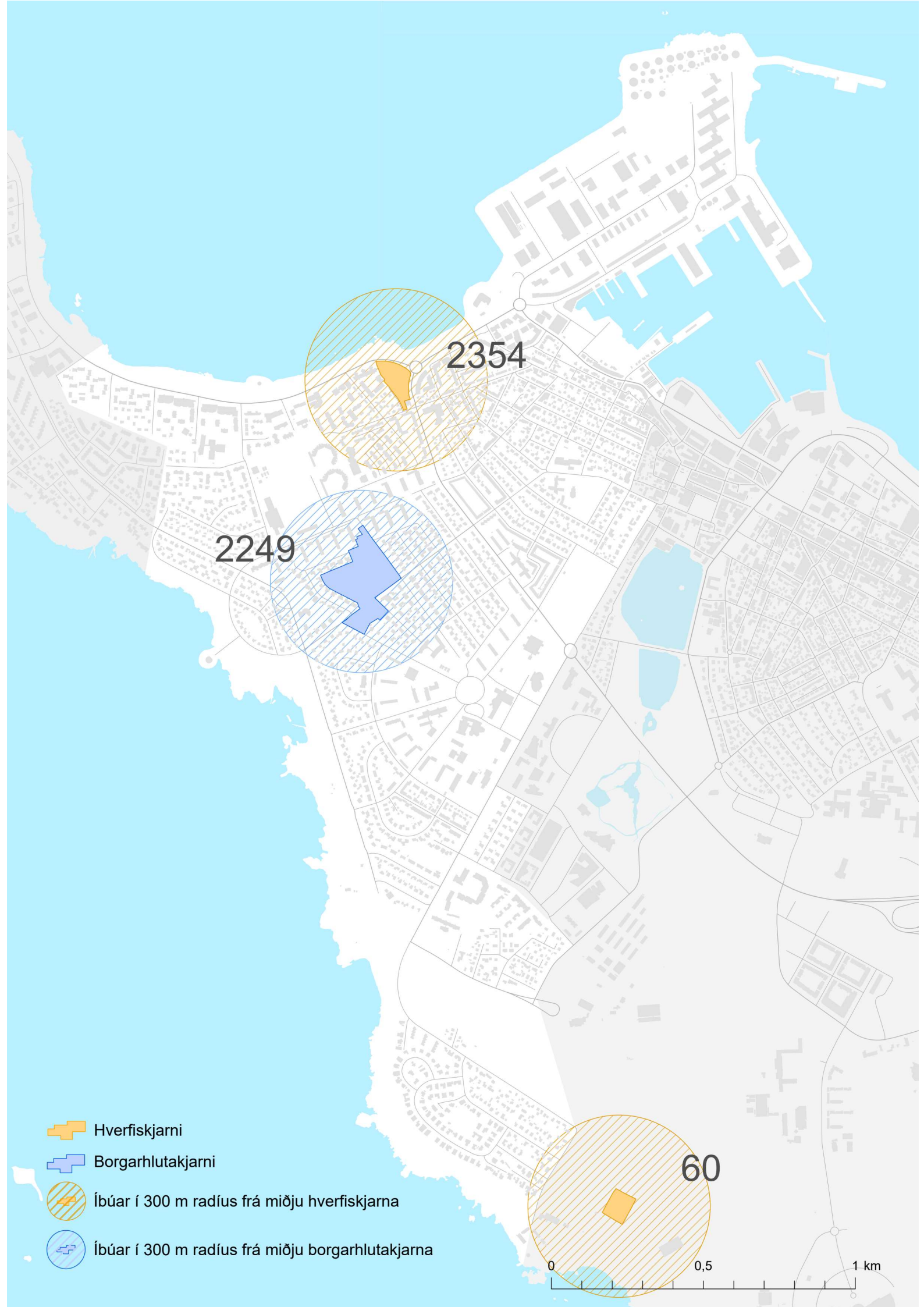
Nærþjónustukjarni

Íbúar í 300 m radius frá nærþjónustukjarna



- 1882
- 2122
- 4578
- 1760
- 2439
- 777
- 1272
- 1369
- 2036
- 2920
- 3435
- 2578
- 1114
- 1977
- 1814
- 941
- 1639
- 3531
- 2771
- 2529
- 3242
- 1903
- 1755
- 2889
- 545
- 1583
- 1234
- 1184
- 1650
- 1699
- 1519
- 1475
- 981
- 834
- 1250
- 1311
- 1310
- 1252
- 1151
- 760
- 1832
- 1910
- 1080
- 1413
- 1723
- 1081
- 2816
- 1254
- 2346
- 2788
- 970
- 1353






2354


2249

60

 Hverfiskjarni

 Borgarhlutakjarni

 Íbúar í 300 m radíus frá miðju hverfiskjarna

 Íbúar í 300 m radíus frá miðju borgarhlutakjarna

0 0,5 1 km

### **3. Yfirlit nærþjónustukjarna í Vesturbæ**

# DRÖG

Vesturbær





# Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

## Seljavegur 2

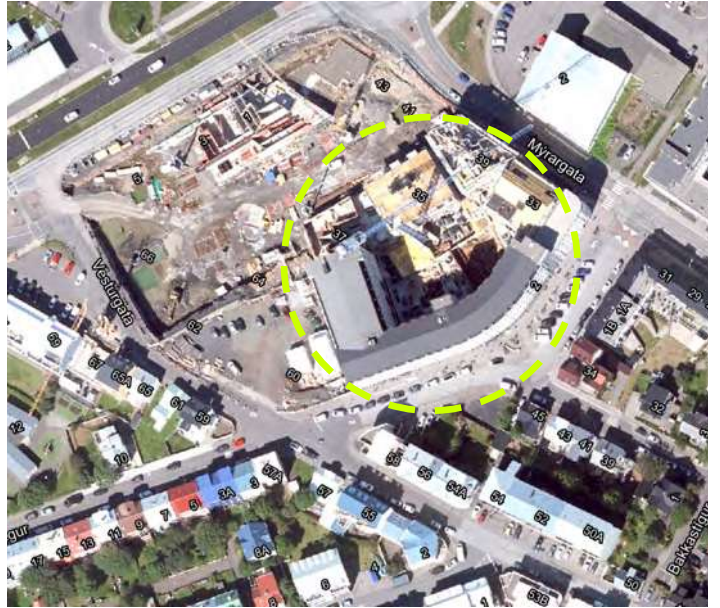
AR2040: Götuhlið Seljavegar á mótis við Nýlendugötu

### Flokkur: Þjónusta og verslun

Í nærþjónustukjarnanum við Seljaveg 2 eru 4 rými. Þar er kaffihúsið Hygge, veitingastaðurinn Héðinn kitchen and bar, hótelið Grandi by center hotels og Reykjavíkुरapótek.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er líka svæði sem nú er í byggingu skilgreint sem nærþjónustukjarni en verklok eru áætluð seinna þetta ár(2023). Þar er gert ráð fyrir rýmum fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.

### Niðurstaða:





# Nærþjónustukjarnar

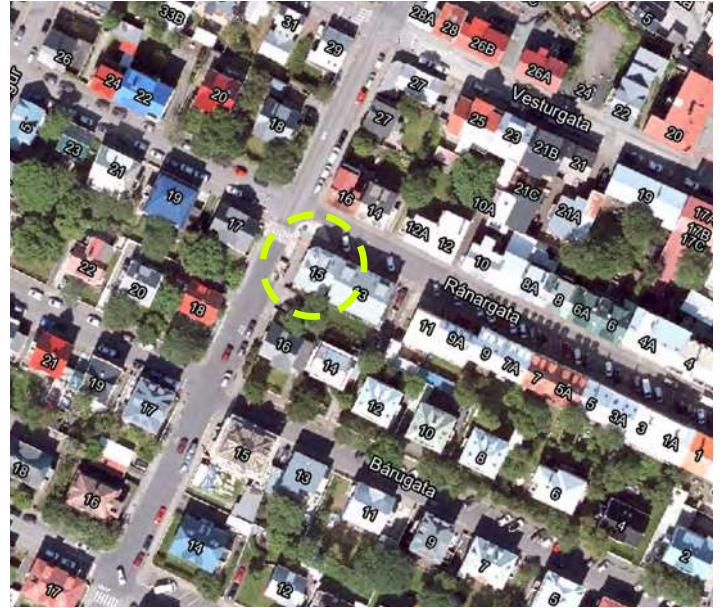
Borgarhluti: Vesturbær

## Ránargata 15

AR2024: Götuhorn Ægisdötu og Ránargötu

Flokkur: Þjónusta og verslun

Á horni Ránargötu og Ægisdötu er Pétursbúð, verslun sem má segja að sé “kaupmaðurinn á horninu”. Í rýminu hefur verið rekin verslun í nokkra áratugi. Verslunin fellur undir skilgreiningu nærþjónustukjarna.



Niðurstaða:



# Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Ásvallagata 19

AR2040: Götuhorn Ásvallagötu og Blómvallagötu

Flokkur: Þjónusta og verslun

Á horni Blómvallagötu og Ásvallagötu Kjötborg, verslun sem má segja að sé “kaupmaðurinn á horninu”. Í rýminu hefur verið rekin verslun í um 4 áratugi.



Niðurstaða:



# Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

## Hjarðarhagi 45-49

AR2040: Hjarðarhagi 45-49

### Flokkur: Þjónusta og verslun

Við Hjarðarhaga 45-49 eru að finna þrjár þjónustur. Þar er skyndibitastaðurinn Domino's, Krambúðin og Dansverkstæðið.



### Niðurstaða:





# Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

## Eggertsgata 24

AR2040: Eggertsgata við stúdentagarða

### Flokkur: Þjónusta og verslun

Á Eggertsgötu 24 er matvöruverslunin Krambúðin. Þar fyrir utan er líka póstbox Íslandspósts.



Niðurstaða:



# Nærþjónustukjarnar

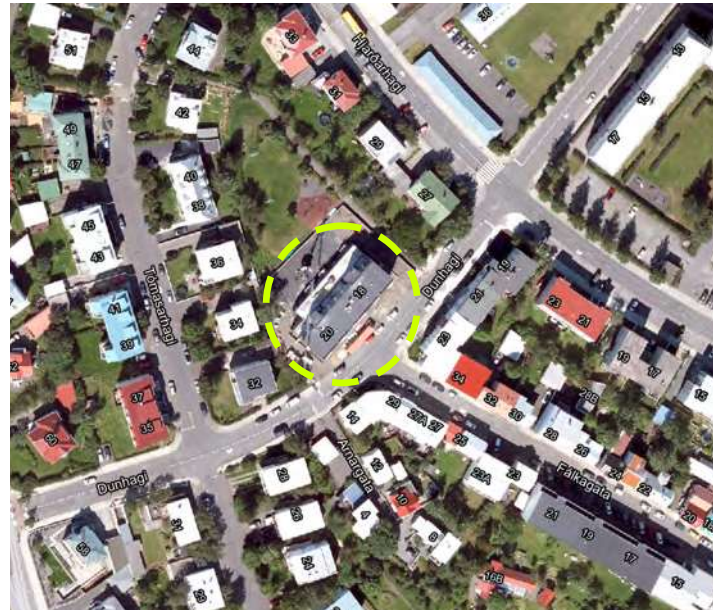
Borgarhluti: Vesturbær

Dunhagi 18-20

AR2040: Dunhagi á mótis við Fálkagötu

Flokkur: Tómt

Í nýuppgerðu húsi Dunhaga 18-20 er verslunar – og þjónusturými á jarðhæð sem standa tóm. Á efri hæðum hússins eru íbúðir.



Niðurstaða:



# Nærþjónustukjarnar

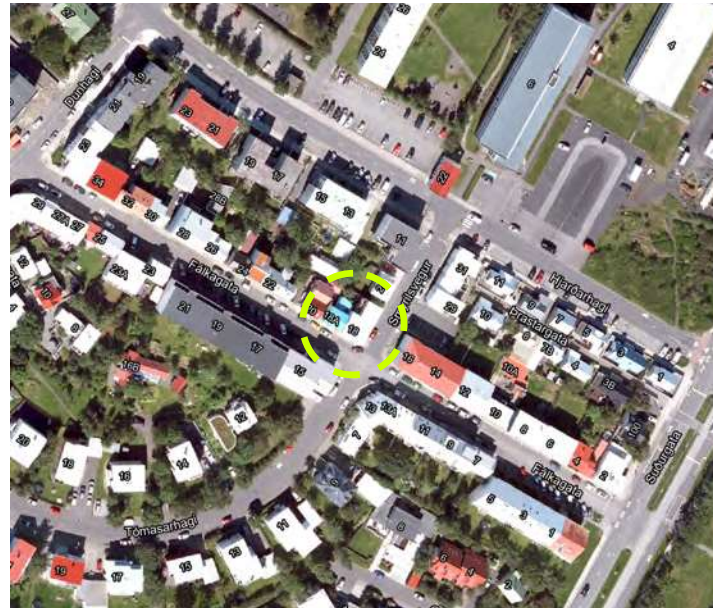
Borgarhluti: Vesturbær

## Fálkagata 18

AR2040: Smyrilsvegur-Fálkagata

Flokkur: Annað

Við Fálkagötu 18 var áður bakarí en í dag virðist vera búið að breyta rýminu í íbúð.



Niðurstaða:



# Nærþjónustukjarnar

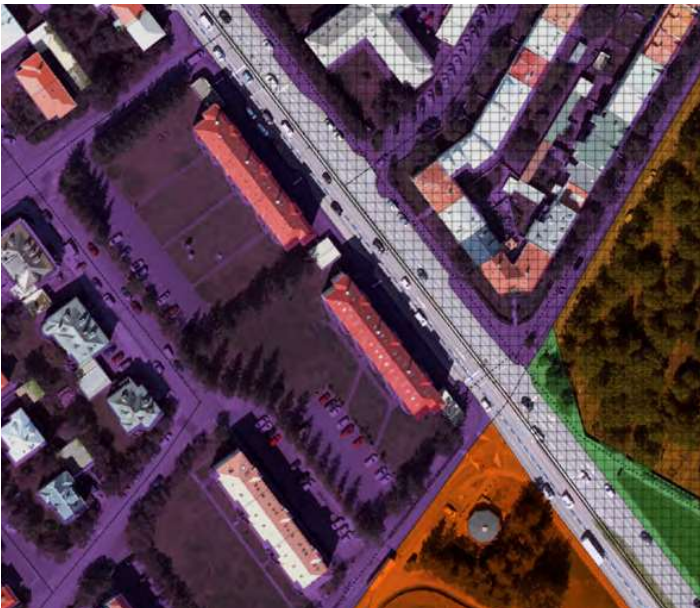
Borgarhluti: Vesturbær

Hringbraut 35

AR2040: Hringbraut-Birkimelur

Flokkur: Þjónusta og verslun

Við Hringbraut 35 er rekið Björnsbakarí á horninu við Hringbraut og Birkimel.



Niðurstaða:



# Nærþjónustukjarnar

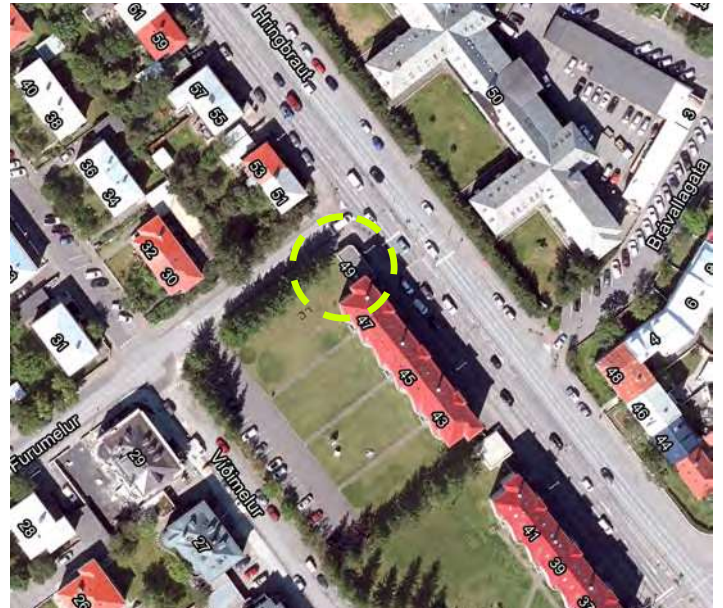
Borgarhluti: Vesturbær

Hringbraut 49

AR2040: Hringbraut-Furumelur

Flokkur: Þjónusta og verslun

Við Hringbraut 49 er rekin saumastofan Klæðskera-höllin.



Niðurstaða:



# Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

## Einarsnes 36

AR2040: Götuhorn Einarsness og Bauganess

Flokkur: Lokað/tómt.

Nærþjónustukjarninn við Einarsnes 36 er eini nærþjónustukjarninn í Skerjafirðinum. Hann er staðsettur við fjölfarna hjólaleið en því miður stendur hann tómur. Þar var Bike café þar sem hjólreiðafólk og aðrir gátu sest niður í mat og drykk. Þar var einnig aðstaða til þess að sinna hjólum.



Niðurstaða:



# Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Ægissíða 121-123

AR2040: Ægissíða 121-123

Flokkur: Þjónusta og verslun

Við Ægissíðu 121 er að finna heilsuverslunina Græn heilsa og þar við hliðina á, við Ægissíðu 123, er að finna hamborgarastaðin Smass.

Vantar flákann inná kortið á skipulagssjánni.



Niðurstaða:





# Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

**Ægissíða 102**

AR2040: Ægissíða 102

**Flokkur: Þjónusta og verslun**

Við Ægissíðu 102 er að finna bensínstöðina N1 þar sem einnig er hægt að kaupa veitingar og ýmsa matvöru og sérvöru. Lóðin er nokkuð stór en umhverfis bensínstöðina er stórt bílplan. Á lóðinni rekur N1 einnig smurningaverkstæði.

Vantar flákann inná kortið inná skipulagssjánni.



Niðurstaða:





# Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

**KR-svæðið — Frostaskjól 2**

AR2040: KR-svæði-Kaplaskjólsvégi

**Flokkur: Þjónusta og verslun**

Á svæðinu er KR með sína starfsemi. Þar er íþróttahús, fótboltavellir og stúka, einnig er gámur þar sem veitingasala fer fram í þegar leikir eru í gangi.



Niðurstaða:



#### **4. Álit Skipulagsstofnunar 30. apríl, 2024.**

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið  
Björn Axelsson  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 30. apríl 2024

Tilvísun: 202404026 / 3.3

## Efni: Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur vegna Einarsnes

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 5. apríl 2024, mótttekið 22. apríl 2024, sent Skipulagsstofnun til staðfestingar óverulega breytingu á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði þann 21. mars 2024 og hefur niðurstaða hennar ekki verið auglýst.

Skipulagsbreytingin er sett fram í greinargerð dags. febrúar 2024.

Breytingin felst í að lóðin Einarsnes 36 verði felld út sem nærþjónustukjarni og á henni gildi almennar landnotkunarheimildir íbúðarbyggðar.

Skipulagsstofnun bendir á að með breytingunni er felldur út nærþjónustukjarni í Vesturbæ. Þar sem ákvæði í aðalskipulagi eru afdráttarlaus varðandi það að í hverju hverfi skuli vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni þ.a. dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana (kafla II), telur stofnunin að íbúar megi ekki eiga von á öðru en að þarna verði nærþjónustukjarni. Með niðurfellingu á nærþjónustukjarnanum er að mati Skipulagsstofnunar gengið gegn stefnu aðalskipulagsins og nærþjónusta ekki tryggð innan hverfisins og ekki er gert ráð fyrir öðrum nærþjónustukjarna í Vesturbæ. Fram kemur í rökstuðningi að breytingin hafi ekki íþyngjandi áhrif á nærliggjandi byggð en með hliðsjón af skýrri stefnu aðalskipulagsins þarf að mati Skipulagsstofnunar að kynna þessa skipulagsákvörðun fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum þar sem hún varðar hagsmuni þeirra.

Skipulagsstofnun getur ekki fallist á að breytingin sé óveruleg og því ber að fara með hana sem verulega breytingu samkvæmt 30.-32. gr. skipulagslaga. Þar þarf m.a. að skýra hvernig nærþjónusta verði tryggð innan hverfisins.

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

