

# Reykjavík 2040

## Nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Endurskoðun á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð og framlenging skipulagstímabils til ársins 2040. Í viðaukanum er sett fram almenn sýn um þróun borgarinnar til lengri tíma, gerð grein fyrir megin forsendum breytinga og þeim lýst.

## Framtíðarsýn, megin markmið og lýsing breytinga (janúar, 2021)

Breytingarnar eru settar fram með förmlegum hætti í ritinu *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði* (janúar 2021) og á þéttbýlisupprætti (1:20.000; uppfærsla, janúar 2021). Sjá enn fremur umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar (janúar 2021).



# Endurskoðun á völdum þáttum

Tillagan felur í sér heildaruppfærslu á stefnu um íbúðarbyggð, skilgreiningu nýrra svæða fyrir íbúðir, stakar breytingar á völdum atvinnusvæðum og samgönguinnviðum, auk þess sem sett eru fram ný megin markmið í völdum málaflokkum. Tillögurnar gera enn fremur ráð fyrir því að tímabil aðalskipulagsins verði framlengt til ársins 2040.

Breytingar miða allar að því að tryggja betur framfylgd megin markmiða gildandi aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun. Tillögurnar grundvallast einnig á áherslum sem koma fram í ýmsum öðrum samþykktum stefnuskjölum Reykjavíkurborgar, s.s. Húsnæðisáætlun, Loftslagsstefnu, Stefnu um líffræðilega fjölbreytni og taka mið af yfirstandandi stefnumörkun í öðrum málaflokkum s.s. gerð Græna plansins.

Breytingarnar eru einnig í samræmi við megin markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmið um uppbyggingu Borgarlínu, Loftslagsstefnu ríkisins, áherslur Landsskipulagsstefnu ríkisins og markmið í öðrum stefnuskjölum stjórnvalda á sviði umhverfismála. Tillögurnar ganga einnig í takti við heimsmarkmið Sp.



Megin viðfangsefni endurskoðunar snýr að íbúðarbyggð og blandaðri byggð innan skilgreindra vaxtarmarka borgarinnar, sbr. einnig svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Á næstu misserum verður ráðist í endurskoðun á fleiri þáttum aðalskipulagsins, s.s. varðandi Kjalarnesið og opin svæði utan vaxtarmarka. Aðalskipulag borgarinnar verður aldrei endanlegt og mikilvægt að endurskoða það eftir því sem forsendur breytast og þörf er á vegna ytri aðstæðna

## Helstu breytingar:

Markmið og forsendur um íbúðarþróun og fjölgun starfa uppfærðar og miðaðar við 2040. Skipulagstímabilið lengt til 2040

Stefna um íbúðarbyggð endurskoðuð í heild sinni, uppfærð og sett fram á nýjan hátt og samtvinnuð húsnæðisstefnu. Skýrari markmið og viðmið um staðsetningu, þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar

Auknar kröfur um gæði íbúðarbyggðar og almenningsrýma

Skipulag Ártúnshöfða sett fram í samræmi við rammaskipulag og yfirstandandi deiliskipulagsvinnu

Nýjar tímasetningar varðandi landnotkun í Vatnsmýri

Borgarlínan fest niður\*

Nýr stokkur skilgreindur fyrir Sæbraut og skerpt á stefnu um stökk fyrir Miklubraut

Stefna um byggingarmagn og skilgreining landnotkunar á einstökum atvinnusvæðum endurskoðuð og ný miðsvæði skilgreind

Ný megin markmið og skipulagsákvæði sett fram varðandi breyttar ferðavenjur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu, kaupmanninn á horninu og hæðir húsa

Byggðarþróun til 2040 takmarkist við núverandi vaxtarmörk\*\*

\* Samanber staðfest breyting svæðisskipulags (maí 2018) og frumdrög að hönnun Borgarlínu. Sjá sérstök breyting á aðalskipulagi vegna Borgarlínu (vinnslutillaga, janúar 2021)

\*\* Vaxtarmörk AR lagfærð til samræmis við vaxtarmörk svæðisskipulags.

# Meiri borg, meiri náttúra

Markmiðið er að skapa þetta og blandaða byggð innan núverandi vaxtarmarka til ársins 2040. Með tillögnum er sýnt fram á að þau landsvæði sem við höfum tekið frá undir íbúðarbyggð, atvinnusvæði og samgöngumannvirki í aðalskipulagi undanfarna áratugi, geta dugað okkur til ársins 2040 og sennilega mun lengur. Það þýðir að auðveldara er að framfylgja markmiðum Reykjavíkurborgar um sjálfbæra þróun, verndun ósnortinna svæði í útjaðri, líffræðilega fjölbreytni, kolefnishlutleysi, vernd grænna útivistarsvæða, vistvænni ferðavenjur og uppbyggingu Borgarlínu og fjölbreyttari og skemmtilegri borg.

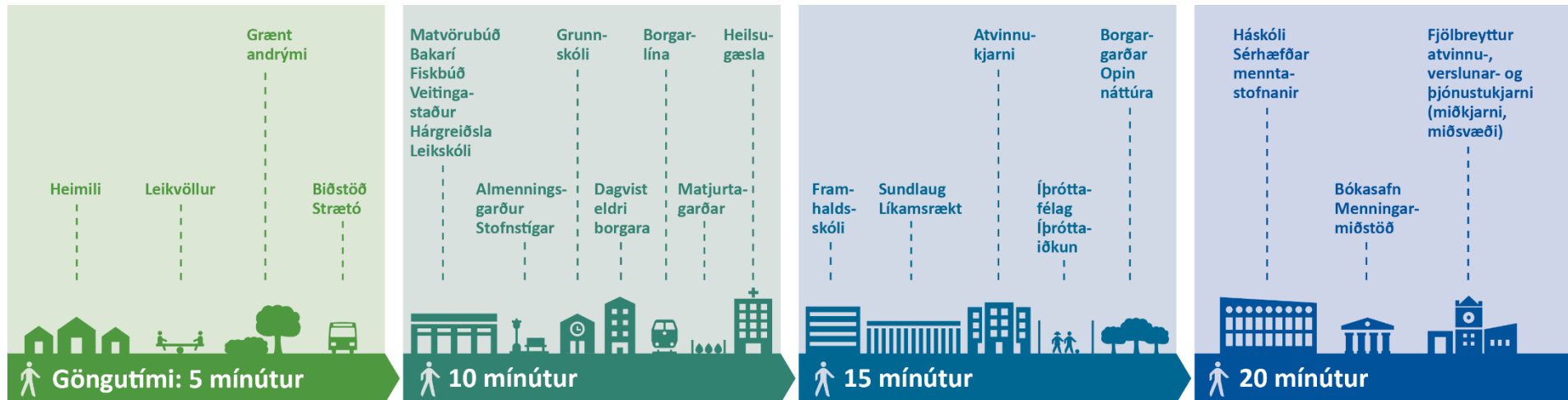
Fjölgun íbúa og starfa innan núverandi byggðar er mikilvæg af svo mörgum ástæðum. Með því styttnum við almennt vegalengdir innan borgarinnar, styðjum við vistvænar ferðavenjur, drögum úr losun CO<sub>2</sub> og komum í veg fyrir rask á ósnortinni náttúru í útjaðri byggðar. Þétting byggðar gefur okkur tækifæri til nýta betur fjárfestingar, s.s. í skólum, opnum svæðum, götum og veitukerfum og hægt að draga þar með úr kolefnisspori uppbyggingar og skapa hagkvæmari borgarþróun. Fjölgun íbúa innan eldri byggðar leiðir einnig til þess að skólasamfélagið styrkist, bakland verslunar og þjónustu eflist og almenningsrýmin verða meira lifandi. Áhersla á þéttingu innan núverandi byggðar gefur okkur líka betri tækifæri til að skapa fjölbreyttara og lífvænlegra samfélag, fyrir alla félagsþópa.

Uppbygging vistvænnar íbúðarbyggðar á eldri atvinnusvæðum leiðir einnig til þess að umhverfisgæðin í hverfinu aukast almennt og leiðir það oft til endurbóta á innviðum og opnum svæðum í grenndinni. Það er líka ákveðið réttlætismál að gefa nýjum íbúum tækifæri til að njóta þeirra umhverfisgæða, þjónustustofnana og innviða sem eru til staðar í okkar fjölskylduvænu og grónu hverfum.

Leiðarljós við mótnu tillagna er að tvíanna betur saman áætlanir um uppbyggingu húsnæðis og fjölgun íbúa og starfa, við áform um byggingu og styrkingu vistvænna samgöngukerfa; Borgarlínu, stofnleiða Strætó bs, hjólastígakerfi og gönguleiðir. Það er í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040, leiðarljós svæðisskipulags til ársins 2040, megin markmið gildandi aðalskipulags, áform húsnæðisáætlunar og áherslur Græna plansins. Ætlunin er að skapa forsendur fyrir kröftugri vöxt borgarinnar jafnhliða því að styðja við markmið um sjálfbæra borgarþróun, kolefnishlutleysi árið 2040, vernd náttúrusvæða og líffræðilega fjölbreytni og samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag.

Í aðalskipulaginu eru skilgreind yfir 100 svæði sem ætluð eru fyrir nýja íbúðarbyggð, þar af um 26 ný svæði sem boðuð eru með breytingartillögnum. Á stærstu svæðunum er gert ráð fyrir að rísi nýir borgarhlutar, eins og í Ártúnshöfða og Vatnsmýri með mörgum nýjum grunnskólum, á öðrum stórum svæðum rísa ný skólahverfi, eins og í Skerjafirði, Vogabyggð og Keldnalandi, en á flestum hinna smærri byggingarsvæða verður ný íbúðarbyggð viðbót við þau hverfi sem eru til staðar.

Svæðin eru fjölbreytt bæði að stærð og gerð, við sjávarsíðuna, í jaðri opinnar náttúru, innan þéttrar og blandaðrar byggðar, við golfvöll, á efri hæðum matvörubúða, við fyrirhugaða Borgarlínustöð, 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 almenningsamgöngur, 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.



# Efnisyfirlit

## Inngangur

Af hverju endurskoðun?

Viðauki við gildandi aðalskipulag

Aðalskipulag í stöðugri endurskoðun

Vinnuferli. Kynningar- og samráðsferli

## Traustur grunnur

AR2010-2030 staðfest 2014

Þróun 2015-2020

Leiðarljós gildandi aðalskipulags

## Sýn til lengri tíma

Helstu viðfangsefni, áherslur og áskoranir

## Vaxtarforsendur og mótun valkosta til lengri tíma

Breyttar forsendur íbúaspár

Íbúaspá til ársins 2040

Fjölgun íbúða til ársins 2040

Fjölgun starfa til ársins 2040

Hversu mikið er hægt að byggja innan vaxtarmarka?

Mótun valkosta til ársins 2050 og umhverfismat

## Megin markmið og leiðarljós

Sjálfbær borg og kolefnishlutlaus

Ný megin markmið

Þróun byggðar innan vaxtarmarka til langrar framtíðar

## Breytingartillögur

Íbúðarbyggð og blönduð byggð

Húsnæði fyrir alla

Íbúðarhverfið og gæði byggðar

Íbúðarhverfið og blöndun byggðar

Yfirlit byggingarsvæða 2010-2040

Markmið um forgangsröðun uppbyggingar

Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til 2040

Viðmið um þéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar

Hæðir húsa

Gæði íbúðarbyggðar

Ártúnshöfði og Elliðaárvogur

Skapandi borg. Atvinnustefna

Tímabundin ákvæði í Vatnsmýri

Stokkar á Miklubraut og Sæbraut

Breiðholtsbraut-Arnarnesvegur, gatnamót

Breyttar ferðavenjur

Kaupmaðurinn á horninu

Bíla- og hjólastæðastefna

Aðrar breytingar

## Umhverfisáhrif, heimsmarkmið og framfylgd

Helstu umhverfisáhrif-samantekt

Heimsmarkmið SP og áherslur í breytingartillögum

Áhrif á fjárfestingar og álag á innviði

Áhrif íbúafjölgunar á grunnskóla

Reykjavík  
2040

**Inngangur**

**Viðfangsefni  
endurskoðunar, helstu  
áherslur og vinnuferlið**

# Afhverju endurskoðun?

Það er eðlilegt að staldra við nokkrum árum eftir staðfestingu gildandi aðalskipulags og leggja mat á hvort stærri breytinga sé þörf og hvort endurmeta þurfi megin markmið aðalskipulagsins í veigamiklum atriðum. Það er ljóst að ýmsar þær áskoranar sem borgin stóð frammi fyrir við samþykkt skipulagsins árið 2014, hafa vaxið. Nægir í því samhengi að nefna loftslagsmálin og uppbyggingu Borgarlínu. Enn fremur hafa ýmsar forsendur breyst, ný þekking hefur komið fram og samþykkt hafa verið ný stefnumið í ýmsum málaflokkum. Áherslur í yfirstandandi stefnumörkun í ýmsum málaflokkum eru einnig mikilvægar forsendur, ekki síst það sem fram kemur í *Græna planinu*, þar sem horft er heildstætt og á nýjan hátt á rekstur og uppbyggingu borgarinnar út frá þremur meginstöðum sjálfbærrar þróunar.

Það er brýnt að ráðast í heildræna skoðun á stefnunni um íbúðarbyggð nú, vegna mótnar skipulags fyrir nýjan borgarhluta í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi. Í þeirri vinnu er rammaskipulagið frá 2017 lagt til grundvallar. Hinn nýi borgarhluti í Elliðaárvogi verður stærsta skipulagsverkefni sem borgin hefur ráðist í á síðustu 35 árum og því mikilvægt að skoða skipulag hans í stærra samhengi. Að meðtöldum nýjum íbúðum sem teknar eru að rísa í Vogabyggð, gætu risið á svæðinu hátt í 8 þúsund íbúðir sem nemur um 15% stækkun á núverandi húsnæðisstofni borgarinnar.

Önnur lykil ástæða fyrir endurmati á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, eru áformin um byggingu Borgarlínu.\* Vegna skipulags Borgarlínu er mikilvægt að þetta byggðina ennfrekar í þágu hennar, almennt við biðstöðvar og sérstaklega við skilgreindar kjarnastöðvar. Á næstu árum þarf einkum að forgangsraða uppbyggingu á svæði sem liggja að fyrsta áfanga línunnar. Það er sérlega brýnt að farþegagrunnur þessa fyrsta áfanga verði styrktur með sem skjótustum hætti. Vegna frumhönnunar fyrsta áfanga Borgarlínu er gerð sérstök breyting á aðalskipulaginu vegna hennar.\*\*

Við endurmat á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, um þéttleika byggðar, húsagerðir og staðsetningu uppbyggingar, eru markmið í loftslagsmálum lögð til grundvallar, sem og markmið um líffræðilega fjölbreytni, megin markmið gildandi aðalskipulags og heimsmarkmið Sp. Við mótnu breytingartillagna hefur einnig verið tekið mið af sýn til lengri tíma og

þeim helstu áskorunum og viðfangsefnum borgarþróunar sem blasa við á næstu áratugum.

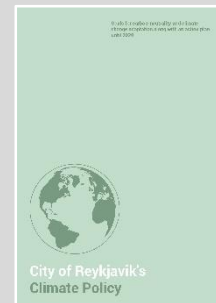
Megin verkefnið er endurmat á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð og er leiðarljósið, að þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði verði mætt innan skilgreindra vaxtarmarka aðalskipulagsins fram til ársins 2040 og jafnvel lengur. Jafnhiða því hefur stefna um atvinnusvæðin, eftir atvikum, verið tekin til endurrýni enda ávallt eðlilegt að skoða staðsetningu heimila og vinnustaða í samhengi. Ný stefna um íbúðarbyggð og uppfærð viðmið um einstök atvinnusvæði eru sett fram á grunni breyttra forsenda um vaxtarhraða og endurmats á þeim möguleikum sem eru til uppbyggingar á einstökum svæðum.

Leiðarljós við mótnu nýrrar stefnu er að spyrða betur saman áform um uppbyggingu og þéttleika, það er fjölgun íbúa og starfa, við byggingu og styrkingu vistvænna samgöngukerfa, Borgarlínu, stofnleiða Strætó bs, hjólastígakerfi og gönguleiðir. Það er í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040 og megin markmið gildandi aðalskipulags. Einnig er lögð áhersla á að setja fram ákveðnari markmið og viðmið um gæði íbúðarbyggðar og almenningsrýma borgarinnar. Auk þess fela tillögurnar í sér breytingar á einstökum megin markmiðum aðalskipulagsins, s.s. varðandi breyttar ferðavenjur og almenningssamgöngur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu og stefnu um Kaupmanninn á horninu.

Ljóst er að þau svæði sem þegar eru skilgreind í gildandi aðalskipulagi geta mætt uppbyggingarþörfinni til mun lengri tíma en 2030 og raunar mun lengur en til 2040. Ný uppbygging kallar því einvörðungu á óverulegar breytingar á afmörkun og skilgreiningu landnotkunar, eins og hún er sýnd á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins. Markmiðið er að ganga ekki á skilgreind útivistarsvæði og áfram er gert ráð fyrir að megin hluti uppbyggingar verði á þegar röskuðum og/eða byggðum svæðum. Einnig er gengið út frá því að gildandi megin markmið AR2010-2030 um sjálfbæra þróun og lífvænlega borg verði áfram leiðarljós við þróun uppbyggingar og skipulags.

## Loftslagsstefna 2016

CO<sub>2</sub> hlutleysi 2040



## Borgarlína

Framkvæmdaáætlun 2021-2033



## Ártúnshöfði

Nýr borgahluti. Rammaskipulag 2017 og deiliskipulag fyrstu áfanga í vinnslu



## Staðsetning nýs innanlands-flugvallar

Nýtt nefndarálit og samkomulag 2019



## Heimsmarkmið Sp 2015

# Viðauki við gildandi aðalskipulag

Á grundvelli þessa er lagt til að samþykktar verði umfangsmiklar breytingar á aðalskipulaginu, einkum varðandi stefnu um íbúðarbyggð og að skipulagstímabilið verði framlengt um 10 ár eða til ársins 2040. Það felur í sér að bindandi stefna um landnotkun, ákvæði um byggingarmagn og markmið um þéttleika byggðar verða uppfærð í heild sinni til ársins 2040.\*\*\*

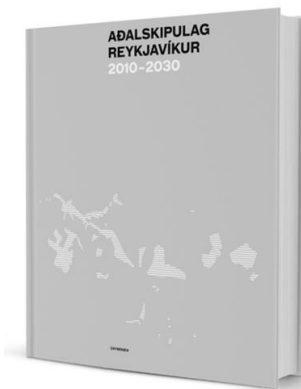
Í þessu riti sem nefnt er *Reykjavík 2040. Nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, er gerð grein fyrir megin forsendum breytinga, sett fram ný megin markmið og breytingartillögum lýst. Hin nýju megin markmið eru bindandi og lögð til grundvallar við ákvarðanatöku í skipulagsmálum, við hverfis- og deiliskipulagsgerð og við mat á frekari breytingum á aðalskipulaginu. Einnig er sett fram almenn umfjöllun um helstu áskoranir og viðfangsefni skipulagsyfirvalda til lengri tíma litið og þau sett í samhengi við gildandi stefnu aðalskipulags og samþykktir í öðrum stefnuskjölum. Líta má á þá umfjöllun sem leiðbeinandi framtíðarsýn. Ritið er nefnt viðauki því aðalskipulagsbók AR2010-2030 heldur gildi sínu í öllum megin atriðum.

Formlegar breytingar á gildandi stefnu eru settar fram í ritinu *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði* (janúar, 2021) og umhverfisáhrifum þeirra er lýst í sérstakri umhverfisskýrslu, sjá fylgiskjal (VSÓ-ráðgjafar, janúar 2021). Allar breytingar og viðbætur eru feitletraðar. Í umræddu riti er safnað saman öllum helstu bindandi stefnuákvæðum aðalskipulagsins um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar. Um er að ræða uppfærða útgáfu á kaflanum *Landnotkun* (bls. 204-225; [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)), þar sem færðar hafa verið inn allar aðalskipulagsbreytingar sem hafa verið gerðar síðan 2014. Þessi nýja framsetning er gerð til hagræðis svo ekki þurfi að leita að skipulagsákvæðum um einstök svæði í mörgum köflum aðalskipulagsins.

\* „Samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, þar með talið innviðum almenningsamgangna, á höfuðborgarsvæðinu til 15 ára, þ.e. til og með ársins 2033“, dagsett og undirritað, 27. september 2019, af íslenska ríkinu og sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.

\*\* Sjá sameiginlega verklýsingu Reykjavíkurborgar og Kópavogsbæjar vegna breytinga á aðalskipulagi vegna fyrsta áfanga Borgarlínu, dagsett febrúar 2020, [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)

\*\*\* Tillagan nær til endurskoðunar á völdum þáttum sem eru veigamiklir hluti áætlunarinnar, þó án breytinga á megin markmiðum og grundarvallar forsendum stefnunnar. Hefðbundin endurskoðun aðalskipulags, jafnan nefnd heildarendurskoðun, felur í sér að allir málaflokkar þess eru til skoðunar og áætlunin „núllstillt“ með nýju grunnári, sbr. grein 4.8.1. í skipulagsreglugerð; „Endurskoðun felur m.a. í sér að stefna og ákvæði gildandi aðalskipulags er skoðuð heildstætt, svo sem vegna breyttra forsendna.“ Hér er farin sú leið að lengja í tímabili gildandi aðalskipulags í ljósi endurmats á vaxtarhraða uppbyggingar og möguleikum til uppbyggingar innan þegar skilgreindra landnotkunarsvæða



*Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, gefið út vorið 2014, heldur gildi sínu í öllum megin atriðum, en felldir eru úr gildi einstaka atriði og kaflahlutar og B-hluti þess verður hér eftir eingöngu hafður til hliðsjónar (sjá einnig staðfest gögn á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)).



**Reykjavík 2040. Nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030**, þar sem lýst er megin forsendum breytinga og framlengingu skipulagstímabils og sett fram ný bindandi megin markmið, sem bættast við gildandi aðalskipulag.



Tillögur að breytingum eru settar fram með formlegum hætti í ritinu *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði* (bindandi stefna). Vakin er athygli á því að allar tillögur að breytingum og viðbótum í umræddu skjali eru feitletraðar. Annar texti í skjalinu, sem ekki er feitletraður, er hluti af gildandi aðalskipulagi og mun ekki taka breytingum samkvæmt tillögnum.

Breytingar á landnotkun, sem lýst er í *Reykjavík 2040*, eru settar fram á uppfærðum skipulagsuppdráttum sem bera nýja yfirskrift, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040; sjá þéttbýlisuppdráttur 1:20.000 og sveitarfélagsuppdráttur 1:50.000.

Umhverfisáhrifum allra breytinga er lýst í sérstakri umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar.

## Markmið og tilgangur\*

- Að herða á framfylgd lykil markmiða AR2010-2030 um sjálfbæra þróun
- Skapa forsendur fyrir kröftugri vöxt borgar sem styður við sjálfbæra þróun og markmið um lífvænlegt og fjölbreytt borgarsamfélag
- Styðja enn betur við markmið borgar og ríkis um kolefnishlutleysi árið 2040.
- Setja háleitari markmið um breyttar ferðavenjur í samræmi við framfylgd loftslagsstefnu til ársins 2040.
- Þéttleiki byggðar og forgangsröðun byggingarsvæða taki ávallt mið af nálægð við almenningsamgöngur og uppbyggingu Borgarlínu.
- Húsnæði sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum verði í forgangi á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.
- Endurmeta íbúaspár og húsnæðisþarfir til ársins 2040 og skapa betri þekkingargrunn til að greina húsnæðisþarfir og leiðbeiningu við gerð húsnæðisáætlauna til skemmri tíma.
- Stuðla að uppbyggingu nýs borgarhverfis í Elliðaárvogi sem er lífvænlegt, hagkvæmt og umhverfisvænt.
- Styrkja innviði til að greiða fyrir orkuskiptum í samgöngum.
- Við mótun breytingartillagna verði markmið um Græna netið og líffræðilegan fjölbreytileika lögð til grundvallar.
- Heimsmarkmið SP um sjálfbæra þróun verði leiðarljós við endurskoðun markmiða og mótun breytingartillagna
- Setja skýrari markmið um gæði íbúðarbyggðar og almenningsrýma.
- Gera aðalskipulagið að betra stjórntæki þannig að auðveldar verði að tryggja framfylgd settra markmiða og styrkja samningsstöðu borgaryfirvalda um uppbyggingu á einstökum reitum.

\* Sjá nánar um upphafleg markmið í verklýsingu (júní, 2019), [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)

# Aðalskipulag í stöðugri endurskoðun

Borgaryfirvöld þurfa ávallt að vera viðbúin því að gera nauðsynlegar breytingar á aðalskipulaginu í ljósi breyttra forsenda og til að fylgja fastar eftir settum markmiðum. Það er ekki einvörðunga að ytri forsendur breytast og þróun verður önnur en ráð var fyrir gert, heldur getur nánari athugun á hverfis- og deiliskipulagsstiginu leitt betur í ljós möguleika til uppbyggingar á einstökum svæðum og hvernig best er að nýta byggingarlandið. Við þurfum vitaskuld skýra, metnaðarfulla og ígrundaða langtímasýn á borgarskipulagið og vera staðföst í að ná henni fram, en á sama tíma vera ávallt vera opin fyrir endurmati, nýjum og fjölbreyttum sjónarmiðum og nýrri þekkingu.

Það er rétt að minna á að aðalskipulag er margþætt heildaráætlun sem tekur til fjölmargra málaflokka. Aðalskipulagsáætlun felur ekki einvörðungu í sér almenna framtíðarsýn, stefnumörkun og megin markmið um þróun borgarinnar. Í aðalskipulagi eru líka teknar bindandi ákvarðanir um landnotkun og innviðaskipulag á einstökum svæðum, reitum og lóðum. Í því eru settar leikreglur um hvað má byggja á hverju svæði og hverskonar íbúðir, þjónusta og starfsemi eru leyfileg á viðkomandi svæði. Aðalskipulagið setur einnig viðmið um hámarks byggingarmagn og hæðir húsa á öllum helstu þróunarsvæðum. Í því eru settir þeir ramar sem taka þarf tillit til við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og einnig í mörgum tilvikum við útgáfu framkvæmda-, starfs-, rekstrar- og byggingarleyfa. Aðalskipulag er líka áætlun um uppbyggingu og vöxt, sem byggir á hagrænum forsendum um íbúafjölgun og fjölgun starfa. Í því samhengi eru sett fram markmið um fjölgun íbúða og uppbyggingu atvinnusvæða.

Hér á landi er aðalskipulag lagalega bindandi skipulagsáætlun og hefðin er að setja það fram með nákvæmum hætti. Í ljósi þessa og þeirrar staðreyndar að forsendur áætlunar eins og aðalskipulags er sífelldum breytingum háðar, meðal annars vegna ytri aðstæðna, er óhjákvæmilegt að horfa á aðalskipulag sem áætlun sem er í sífelldri endurskoðun og endurmati. Það má því alls ekki líta á aðalskipulagið sem „endanlega“ heildaráætlun, sem helst má ekki hreyfa neitt við, nema það sé tekið upp frá grunni og heildarendurskoðað. Í dag höfum við miklu betri tæki til þess að breyta aðalskipulaginu eftir þörfum og vegna breyttra forsenda, því auðveldar er - og án mikils tilkostnaðar - að meta

stakar breytingar út frá hinu stóra samhengi og áhrifum breytinga á heildaráætlunina.

Síðan aðalskipulagið var samþykkt í byrjun árs 2014 hafa verið gerðar á þriðja tug breytinga á því. Sumar breytinganna eru stórar en aðrar minni, en allar eiga það sammerkt að ekki er hreyft við grundvallar markmiðum aðalskipulagsins og þeirri framtíðarsýn sem skipulagið byggir á. Það sama á við um þær umfangsmiklu breytingar sem hér eru boðaðar. Þær fela þó í sér heildar endurmat á stefnunni um íbúðarbyggð og blandaða byggð innan vaxtarmarka og lengingu skipulagstímabilsins um 10 ár.

Í stóru og margbrotnu sveitarfélagi eins og Reykjavík er í raun skynsamlegt að endurskoða áætlun eins og aðalskipulag í áföngum, en ávallt innan ákveðins heildarramma og í samræmi við staðfest megin markmið um sjálfbæra þróun. Það þarf ekki að fara mörgum orðum um að forsendur skipulagningar eru ólíkar milli svæða, sérstaklega þegar horft er annars vegar til þéttbýlis og hinsvegar strjálbýlis og lands í útmörk borgarinnar. Það má segja að þær breytingartillögur sem hér eru settar fram, einblíni á þróun byggðar innan vaxtarmarka megin þéttbýlis borgarinnar. En það er einnig orðið tímabært að horfa til nýtingar lands utan vaxtarmarkanna og endurmeta stefnu um landbúnaðarsvæði, opin svæði í jaðri byggðar og almennt þróun skipulags á Kjalarnesi. *Sjá hér til hliðar breytingar sem áformaðar eru á næstu misserum.*



*Á næstu misserum verður ráðist í endurskoðun á fleiri þáttum aðalskipulagsins, s.s. varðandi Kjalarnesið og opin svæði utan vaxtarmarka.*

Helstu breytingar á aðalskipulaginu sem eru í vinnslu eða verða unnar á næstu misserum og árum.

**1. Borgarlínan. 1. lota Borgarlínunnar | Ártúnshöfði – Fossvogur.** Vinnslutillaga í forkynningu, ásamt frumdrögum að hönnun Borgarlínu. Í tillögunni er farið dýpra í skipulag Borgarlínu og útfærslu hennar í gatnakerfinu. Þar sem stefnan er sett fram af meiri nákvæmni en venjan er í aðalskipulagi, er breytingartillagan nefnd rammahluti aðalskipulags, sbr. 2. gr. 17. mgr. skipulagslaga nr. 123/2013,

**2. Kjalarnesið, opin svæði utan vaxtarmarka og heildarskipulag útivistarsvæða.** Nýting landbúnaðarsvæða, efnistaka, skógrækt, útivistarsvæði, landslag, náttúruvernd, líffræðilegur fjölbreytileiki og kolefnisspor landnotkunar. Við mótun breytingartillagna verður stefna borgarinnar í loftslagsmálum höfð til grundvallar, auk þess sem horft verður til áherslna sem koma fram í endurskoðaðri Landsskipulagsstefnu ríkisvaldsins, stefnu borgarinnar um Græna netið og líffræðilegan fjölbreytileika, Græna planið, svo og sérstakrar stefnumótunar um landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi.

**3. Miðborgin.** Fyrirhugað er fara í vinnu við endurmat á sérákvæðum um miðborgina (M1a-M1c), á grundvelli greiningar á framboði atvinnuhúsnæðis. Horft verður sérstaklega til stefnu um atvinnustarfsemi í miðborginni, m.a. til að tryggja meiri sveigjanleika í að breyta notkun húsnæðis.

Það er einnig rétt að vekja athygli á því að ráðist verður í sérbreytingu á aðalskipulaginu þegar niðurstaða liggur fyrir um skipulag Sundabrautar, sbr. vinnuhópur Vegagerðar og Reykjavíkurborgar.



# Vinnuferli

## Kynningar- og samráðsferli

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 20. júní 2019 að boða til umfangsmikilla breytinga á aðalskipulaginu, með megin áherslu á stefnu um íbúðarbyggð og tengsl húsnæðisuppbyggingar og fyrirhugaðrar Borgarlínu. Einnig var boðað að endurmeta vaxtarforsendur og horfa til lengri tíma en 2030. Verklýsingin var í kynningar- og umsagnarferli fram á haustið 2019. Veturinn 2019 til 2020 var hafinn undirbúningur að tillögugerð og frumdrög að breytingartillögum voru lagðar fram nokkrum sinnum til umræðu í skipulags- og samgönguráði. Haustið 2020 lágu fyrir fyrstu drög að breytingartillögum ásamt umhverfisskýrslu og öðrum fylgiskjöllum. Í byrjun október sl. var ákveðið að kynna opinberlega fyrirbyggjandi drög umhverfis- og skipulagsviðs, eftir kynningu og umræður þeirra í skipulags- og samgönguráði þann 7. október og í borgarráði þann 15. október sl. Tilgangur slíkrar kynningar, sbr. 2.mgr. 30. gr. skipulagslaga, var að kalla fram viðbrögð og athugasemdir hagsmunaaðila áður en formleg tillaga verður útfærð og samþykkt í auglýsingu.

Drög að tillögum voru kynnt með margvíslegum hætti í byrjun vetrar, m.a. á tveimur opnum kynningarfundum (streymisfundum), á opnum fundi allra íbúarráða í borginni, auk auglýsinga í fjölmiðlum, með fréttatilkynningum og sérstakri kynningu í bæklingi sem dreifður var í öll hús á höfuðborgarsvæðinu. Töluverð umræða hefur verið um breytingartillögurnar í fjölmiðlum og samfélagsmiðlum. Drögin voru sérstaklega send á skilgreinda hagaðila þar sem óskað var eftir formlegum umsögnum. Gögnin hafa verið aðgengileg á adalskipulag.is. Uppgefinn athugasemdafrestur var í upphafi til 20. nóvember en var framlengdur til 27. nóvember 2020. Tekið var við athugasemdum fram í desember, en allmargir höfðu óskað eftir enn lengri fresti.

Yfirlit framkominna athugasemda og viðbrögð við þeim má finna Viðauka 8, í skjalinu *Landnotkun og helstu byggingarsvæði*.



## Forkynning vinnslutillögu:

86 aðilar skiluðu inn athugasemdum og umsögnum. Eftir aðilum skiptust þær með eftirfarandi hætti:

Íbúasamtök, foreldrafélög ofl:	8
Íbúaráð, önnur ráð:	12
Íbúar-einstaklingar:	37
Hagsmunasamtök, fyrirtæki ofl:	13
Eftirlitsstofnanir, ríkisstofnanir:	5
Önnur félagasamtök:	6
Sveitarfélög:	5

Athugasemdir beindust einkum að þessum þremur atriðum:

1. Endurskilgreiningu miðsvæðis M22 í Höllum í Úlfarsárdal. Áhyggjur beindust einkum að því að með breytingu væri verið að opna á iðnað og óþrifalega starfsemi og gagnrýnt að fyrri heimildir um íbúðarbyggð eru felldar út.
2. Athugasemdir við skilgreiningu nýs byggingarreits á Framsvæðinu og því mótmælt að gengið yrði á græn íþróttasvæði.
3. Áhyggjur af hæðum húsa á mörgum nýjum byggingarreitum og talið að aðalskipulagið sé með of opnar heimildir og tilhneiging sé að byggja ávallt skv. ítrasta hámarki.

**Í endanlegri tillögu er komið til móts við ofangreindar athugasemdir að einhverju eða öllu leyti.**

AR2010-2030

**Traustur  
grunnur**

**Megin markmið og  
leiðarljós í gildandi  
aðalskipulagi standa fyrir  
sínu**

# AR2010-2030 staðfest 2014

Staðfesting Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030, sjá aðalskipulag.is) þann 24. febrúar 2014, markaði ákveðin tímamót í þróun borgarinnar. Með AR2010-2030 var boðuð róttæk breyting á stefnu borgarinnar í skipulags- og umhverfismálum. Í stefnunni er gert ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarkna. Til að undirstrika þá yfirlýsingu voru dregin skýr vaxtarmörk um þéttbýli borgarinnar. Í stað nýrra úthverfa er lögð áhersla á þéttingu á fjölmörgum smærri reitum innan núverandi byggðar, einkum með endurnýtingu eldri atvinnusvæða. Ýtt er undir aukna blöndun byggðar með íbúðarbyggð í nágrenni við núverandi atvinnukjarna, samtvinnun íbúða og vinnustaða innan sama reits og félagslega blöndun með fjölbreyttum húsnæðislausnum. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari og blandaðri byggð er dregið almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og auðveldar er að stuðla að breyttum ferðavenjum og efla lýðheilsu. AR2010-2030 er fyrsta heildarskipulag borgarinnar þar sem ekki er gert ráð fyrir nýjum úthverfum í jaðri byggðarinnar en verkefni næstu áratuga „er að fullbyggja Borgina við Sundin“, eins og það er orðað í inngangi aðalskipulagsins.

Það má segja að með staðfestingu AR2010-2030 árið 2014 hafi verið sagt endanlega skilið við þá sýn sem fest var niður í aðalskipulagi borgarinnar á 7. áratug 20. aldar og var allsráðandi fram undir síðustu aldamót; um hina niðurrhólfaðu, gisnu og dreifðu borg einkabilsins og skipulagningu nýrra íbúðarhverfa í útjaðri byggðarinnar. AR2010-2030 boðar ekki beinlínis ný tíðindi, heldur byggir sýn þess á þeirri alþjóðlegu hugmyndafræði um borgarskipulag sem hefur verið að mótast á síðustu 30 árum og miðar að því að gera borgirnar mannvænlegri, umhverfisvænni og heilsusamlegri. Sú sýn byggir í raun á ákveðnu afturhvarfi til klassísks skipulags hinnar sögulegu borgar og þeim atriðum sem gerir borg að borg, með samfelldri, þéttari og blandaðri byggð, sem tengd er saman með götum og torgum sem jafnframt eru mikilvægustu almenningsrýmin.

Framtíðasýn og stefnumörkun um sjálfbæra þróun borginnar sem sett er fram undir fjórum meginstoðum í AR2010-2030 heldur gildi sínu.



## Borgin við Sundin

Borgin við Sundin felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á vöxt borgarinnar til vesturs, á þétta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin

## Skapandi borg

Skapandi borg felur í sér stefnumörkun um eflingu og sérhæfingu atvinnusvæða og skilyrði sem styðja við kraftmikla atvinnuuppbyggingu og nýsköpun í Reykjavík á komandi áratugum

## Græna borgin

Græna borgin felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu lands og auðlinda, bætt umhverfisgæði og lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru

## Borg fyrir fólk

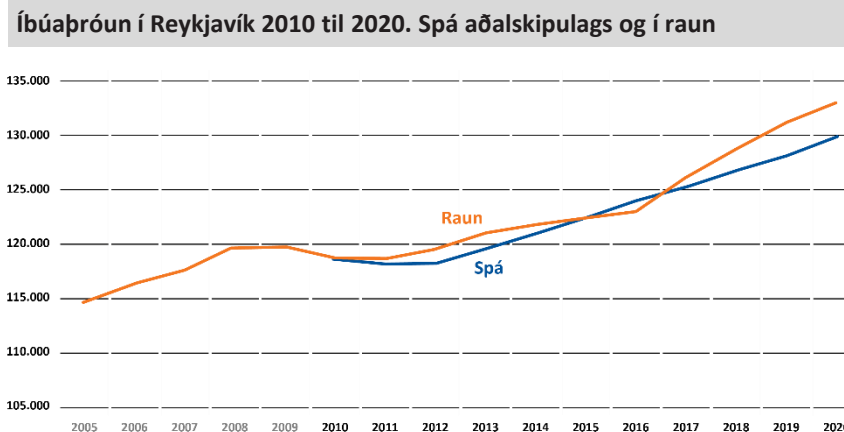
Borg fyrir fólk felur í sér stefnumörkun er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerðu umhverfi borgarinnar og markmið sem setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu

# Hvernig hefur miðað?

Stefna gildandi aðalskipulags og framtíðarsýn þess stendur enn vel fyrir sínu um 7 árum eftir staðfestingu þess. Í öllum megin atriðum hefur gengið vel að fylgja eftir markmiðum þess. Ein helsta leiðin til þess að vinna markvisst að innleiðingu aðalskipulags og festa það í sessi sem öflugt stjórnæki sveitarfélags, er að stuðla að stöðugri umræðu um það og þá langtímasýn sem í því felst. Það verður best tryggt með því að vakta markvisst þróun borgarinnar og spyrja hvort við séum á réttri leið miðað við sett markmið. Það hefur verið gert með reglubundnum skýrslum um framfylgd stefnunnar, þar sem birtar eru niðurstöður fyrir nokkra lykil mælikvaða um þróun borgarinnar.

Með slíkri vöktun köllum við fram reglulega umræðu og endurmat á einstökum markmiðum stefnunnar. Við þurfum vissulega að vera stefnuföst varðandi megin markmiðin en jafnframt að vera opin fyrir því að endurskoða einstök ákvæði aðalskipulagsins, í takti við breyttar forsendur og tíðaranda. Nú þegar hafa verið staðfestar vel á þriðja tug breytingar á aðalskipulaginu og varða þær flestar staðbundin ákvæði um landnotkun og byggingarmagn. Minniháttar breytingar sem eru í samræmi við megin markmið stefnunar og hafa flestar miðað að því að herða á framfylgd stefnunnar. Með þessari nálgun, vöktun og símati og jafnframt sveigjanleika til breytinga, er hægt að tryggja að stefnan verði betur í takti við tíðarandann á hverjum tíma og síður skapast þörf á umfangsmikilli heildarendurskoðun.

Á næstu síðum eru gefin dæmi um þætti í þróun borgarinnar sem hefur verið fylgst með síðan árið 2015, þegar fyrst var tekin staðan á framfylgd einstakra markmiða.



## Helstu mælikvarðar:

Fjöldi íbúa

Fjöldi íbúða

Íbúapöttleiki innan vaxtarmarka

Bílumferð á íbúa

Ferðavenjur (modal split)

Fjöldi íbúa innan 400 m frá almenningssamgöngum

Lengd hjólastíga

Hlutfall uppbyggingar á röskuðum/byggðum svæðum

Losun CO<sub>2</sub>

Fjöldi innan við 400 m frá matvöruverslun

Hlutfall íbúða á vegum húsnæðisfélaga

Fjöldi íbúa innan Hringbrautar

# Þróun 2015 til 2020

Mikilvægt er að meta þróun borgarinnar ár hvert með tilliti til markmiða aðalskipulagsins. Við skilgreiningu og val mælikvarða er horft til þess að þeir nái utan um lykil markmið í helstu málaflokkum aðalskipulagsins. Stefna aðalskipulagsins er sett fram í fjórum megin köflum, sem spila með ákveðnum hætti með þremur meginstoðum sjálfbærrar þróunar.

Algengt er að móta mælikvarða um borgarþróun út frá meginstoðum sjálfbærrar þróunar. Þó aðalskipulag sé yfirgripsmikil stefna og sé sennilega eitt mikilvægasta verkfæri borgarinnar í framfylgd stefnu um sjálfbæra þróun, þá nær það ekki utan um alla þá þætti sem sjálfbærni hugtakið fjallar um. Mælikvarðar aðalskipulagsins og hverfisskipulags geta hinsvegar verið grundvöllur að frekari þróun heildrænna mælikvarða fyrir borgina.

Regluleg stöðutaka á þróun borgarinnar er enn fremur mikilvæg til að meta hvort ástæða er til að ráðast í breytingar á stefnunni, þ.e. hvort forsendur stefnunnar hafa tekið verulegum breytingum. Auk mælikvarða og stöðumats sem birtist í árlegri skýrslu, er mikilvægt að þróa gagnagrunna sem eru lifandi árið um kring, vegna einstakra ákvæða aðalskipulagsins. Fjöldmörg ákvæði í aðalskipulaginu og öðrum skipulagsáætlunum kalla á ítarlegri og aðgengilegri gögn við mat á skipulagsáformum og við ákvarðanatöku.

### Nýjar íbúðir



**+4.203**

nýjar íbúðir  
á tímabilinu  
2015 til 2020

### Íbúafjöldi



**+10.745**

íbúar  
á tímabilinu  
2015 til 2020

### Meðalstærð íbúða



**120 m<sup>2</sup>**  
→ **90 m<sup>2</sup>**

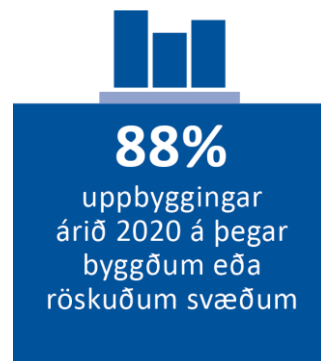
Meðalstærð íbúða  
í byggingu í dag  
er 25% minni en  
almennt viðmið  
aðalskipulags

## Borgin við Sundin

Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi. Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Með uppbyggingu þessara svæða og fjölmargra minni þéttingarreita verður snúið við áratugalangri útpenslu Reykjavíkur. Vexti borgarinnar verður beint inn á við. Markmiðið er að skapa heilsteypta byggð með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamátar verða í fyrirrúmi. Á þróunarsvæðum innan núverandi byggðar rísi þétt blönduð byggð í manneskjulegum mælikvarða. Á slíkum svæðum samtinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu göturreita. Byggðin verði yfirleitt 2-5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 60 íbúðir á hektara. Þess verði gætt að þétting byggðarinnar samræmist vel sögulegu byggðamynstri miðborgarinnar. Ekki verði gengið á opin græn svæði með útivistar- eða verndargildi. Verkefni næstu áratuga er að fullbyggja Borgina við Sundin.



### Uppbygging



### Þéttleiki íbúðir/ha



## Borgin við Sundin

Borgin við Sundin felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á vöxt borgarinnar til vesturs, á þétta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin.

# Skapandi borg

Reykjavík styrki hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli og ferðamenn. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, einkum á sviði hátækni, grænnar orkunýtingar og menningar.

Efling miðborgarinnar sem kjarna stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar. Að mynda klasa menntunar, rannsóknna, vísinda og heilbrigðisþjónustu á Vatnsmýrarsvæðinu er einnig grundvallarþáttur við atvinnuþróun borgarinnar. Nýjum atvinnusvæðum í útjaðrinum, í Hólmsheiði og á Esjumelum, er ætlað að taka við landfrekri atvinnustarfsemi sem nú fer fram á miðlægum atvinnusvæðum. Gróf og mengandi starfsemi verður hugsanlega sett niður á iðnaðarsvæði á Álfsnesi.

Sett er fram markviss stefna um atvinnusvæði og um hlutverk hvers svæðis við þróun atvinnulífs. Stuðlað verður að sérhæfingu svæða til að tryggja meiri stöðugleika og auka líkur á að klasar fyrirtækja á ákveðnu sviði myndist. Efla á núverandi atvinnukjarna, einkum hina miðlægu, með fleiri og stærri byggingum, tryggja þannig betri nýtingu og skapa grundvöll fyrir frekari sérhæfingu. Með sérhæfðari atvinnusvæðum er auðveldara að skapa samstöðu um heildaryfirbragð svæða og kröfur til umhverfisgæða. Gæði umhverfis á atvinnusvæðum borgarinnar er ein forsenda þess að auka samkeppnishæfni Reykjavíkur.

## Skapandi borg

**Skapandi borg felur í sér stefnumörkun um eflingu og sérhæfingu atvinnusvæða og skilyrði sem styðja við kraftmikla atvinnuuppbyggingu og nýsköpun í Reykjavík á komandi áratugum**

### Atvinnuhúsnæði



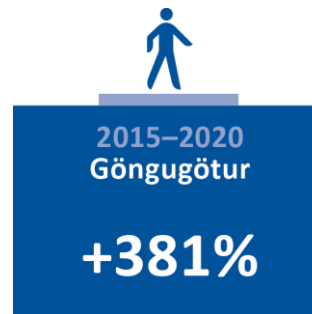
# Græna borgin

Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Þetta felur í sér stóráukna áhersla á þéttingu byggðar og blöndun byggðamynsturs, á gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og náttúrusvæðum og á að efla vistvæna ferðamáta. Stefnunni um Græna borg er ætlað að vera aflvaki góðs borgarlífs, stuðla að bættri lýðheilsu borgarbúa og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.

Í heildarskipulagi útivistarsvæða felst stefna um samfelldan vef opinna svæða sem vefur sig inn í borgarlandslagið og umhverfis borgarlandið. Grænt net opinna svæða tengir saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði. Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis. Um 92% íbúa Reykjavíkur búa í innan við 300 metra fjarlægð frá útivistarsvæði sem er stærra en 2.000 fermetrar. Þessum hlutföllum á að halda samhliða þéttingu byggðar og tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru og landslags innan borgarinnar og nærri heimilum borgarbúa.

Í aðalskipulaginu er sett fram stefna um vistvæna byggð og byggingar. Markmið stefnunnar er að öll hverfi borgarinnar þróist og byggist upp á sjálfbæran hátt þar sem skipulag grundvallast á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, verndun náttúrulegra vistkerfa, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð. Í þeim tilgangi munu öll nýbyggingarhverfi borgarinnar gangast undir mat á umhverfisáhrifum skipulags og unnið verður sérstakt hverfisskipulag fyrir öll hverfi í borginni.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir auknum áherslum á vistvænar samgöngur. Stefnt er að því að hlutdeild vistvænna ferðamáta verði komin í 50% árið 2040.



## Græna borgin

Græna borgin felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu lands og auðlinda, bætt umhverfisgæði og lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru



# Borg fyrir fólk

Borg fyrir fólk er leiðarljós aðalskipulagsins. Í stað höfuðáherslu á auknið byggingarmagn og aukna afkastagetu í gatnakerfinu er sjónum beint að hinu smáa og fingerða í borgarumhverfinu, því sem stendur flestum borgarbúum næst í daglegu lífi. Með því að setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu við stefnumótun til framtíðar eru stigin skref í átt til betra borgarsamfélags.

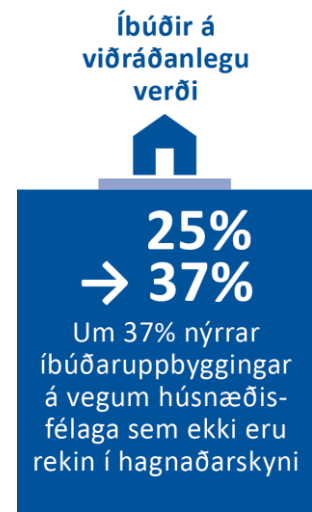
Gæði borgarumhverfisins eru kjarninn í aðdráttarafl Reykjavíkur og samkeppnishæfni. Markmiðið er að tryggja hágæða hönnun og vistvænar lausnir í nýjum hverfum borgarinnar, og auka gæði í núverandi hverfum með því meðal annars að styrkja innviði þeirra. Markmiðið er að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari. Þar hafi allir félags hópar tækifæri til búsetu. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfisins.

Tryggja þarf fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta á hverjum tíma, í þéttri borgarbyggð og í hefðbundnum íbúðarhverfum. Til að tryggja félagslega fjölbreytni í hverfunum sé í sérhverju þeirra fjölbreytt framboð minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli. Allir borgarþágar eigi kost á öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki.

Byggðin á að vera þétt, fjölbreytt, skjólsæl og í manneskjulegum mæliskvarða. Markmiðið er að skapa borg þar sem húsið, gatan og opna rými myndu órofa heild. Þar sem byggingar standa fast upp að götu eða opnu rými en eru ekki aðskildar frá almenningsrýminu með bílastæðum. Framhlið húsa og inngangur snúi að götum og öðrum almenningsrýmum og myndi heild með götunni. Borgarumhverfi þar sem forgangsraðað er í þágu gangandi vegfaranda og notenda almenningsgangna.

Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar. Varðveisla byggingar- og skipulagsarfs fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur. Lágrest byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það. Háhýsi, byggingar sem rísa upp úr umhverfi sínu, verða ekki heimiluð nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Stefna aðalskipulagsins um borgarvernd, húshæð, götuna sem borgarrými, vistvænar byggingar, kaupmanninn á horninu, bílastæði og húsnæðismál verður leiðarvísir við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags á hverju svæði og við uppbyggingu og hönnun almenningsrýmis.



## Borg fyrir fólk

Borg fyrir fólk felur í sér stefnumörkun er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerðu umhverfi borgarinnar og markmið sem setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu

# Sýn til lengri tíma

(Janúar 2021)

## Helstu viðfangsefni, áherslur og áskoranir

1. Stefnufesta og sveigjanleiki
2. Mikilvægi Reykjavíkur og borgarsamfélags á Íslandi
3. Ein borg, mörg sveitarfélög
4. Loftslagsmál og kolefnisspor uppbyggingar
5. Breyttar ferðavenjur og uppbygging Borgarlínu
6. Húsnæði og samgöngur, tvær hliðar á sama peningnum
7. Lifandi, fjölbreytt og félagslega sjálfbær íbúðarhverfi
8. Gæði íbúðarbyggðar og sólríkt umhverfi
9. Aðgengi að grunnþjónustu, verslun, útivist og almenningsgrýmum
10. Heilsuborgin. Lýðheilsa og borgarskipulag
11. Hagkvæmt húsnæði fyrir alla
12. Kröftugt og fjölbreytt atvinnulíf
13. Byggjum á því sem við höfum. Betri nýting lands, innviða og húsnæðis
14. Græna borgin
15. Borgin er sífelldum breytingum háð
16. Fjölbreytt borg fyrir alla

# Stefnufesta og sveigjanleiki

Við þurfum skýra, metnaðarfulla og ígrundaða langtímasýn á borgarskipulagið og vera staðföst í að ná henni fram, en á sama tíma vera ávallt vera opin fyrir endurmati, nýjum og fjölbreyttum sjónarmiðum og nýrri þekkingu. Við þurfum að byggja okkar stærstu ákvarðanir á grundvelli slíkrar sýnar en hafa jafnframt svigrúm til að taka smærri ákvarðanir til skemmri tíma til að leysa aðsteðjandi vandamál. Við þurfum líka að hafa í huga að lausnirnar og aðgerðirnar sem leiða okkur að settum markmiðum geti verið fjölbreyttar. Framtíðarsýnin að skipulagi borgarinnar má ekki vera „dogmatísk“; að það sé í raun bara ein leið að settum markmiðum. Það er mögulegt að of stíf og ítarleg skipulagsáætlun, festi borgarþróunina í ákveðnum hjólförum og geri það að verkum að erfiðar er að brydda uppá nýjungum. Og það getur myndast tregða að endurskoða stefnuna. Skipulagsstefna sem víðtæk sátt er um í upphafi getur þannig fest ákveðinn tíðarandann í sessi og hægt á breytingum sem annars hefðu orðið.

Það er stundum sagt að skipulagsstefna geti ekki siglt til lengdar á móti tíðarandanum eða meginstraumi markaðarins. Til að stefnumörkun verði árangursrík þurfi hún því ávallt að endurspeglar þá djúplægu krafta sem eru að verki og eiga sér stoð í „sáttmálum“ samfélagsins? En þetta er snúið orsakasambandi. Það er ekki auðsött að greina hina undirliggjandi meginstrauma og enn fremur umdeilanlegt hvort leggja eigi þá til grundvallar. Við mótun skipulagsstefnu til framtíðar þarf vitanlega líka að vega og meta hvort ekki þurfi að snúa uppá þá þróun sem er í farvatninu, ef sýnt er að hún geti haft neikvæð áhrif til lengri tíma lítið.

Það er aldrei auðvelt að spá fyrir um framtíðina og ganga útfrá ákveðinni þróun vísri. Mögulega ríkir nú meiri óvissa um framtíðina en nokkurn tímann áður og erfiðar er að nýta sér lærdóm reynslunnar og sögunnar til að átta sig á hvað er framundan. En við verðum áfram að trú á því að við getum haft veruleg áhrif á þróun til framtíðar, með stefnumörkun okkar og ákvörðunum í dag. Það er hinsvegar brýnna, sem aldrei fyrr, að áætlanir til framtíðar feli í sér sveigjanleika og að borgin og samfélag hennar sé ávallt viðbúin eins og kostur er að að takast á við óvæntar áskoranir og ný verkefni, vegna breyttra ytri aðstæðna.

Það tekur tíma að breyta skipulagi borga, ekki síst þeirra sem eiga sér langa sögu. Tímabil einnar aðalskipulagsáætlunar er stutt tímasteið í sögu borgar og verður léttvægara eftir því sem borgin stækkar og hægir á hlutfallslegum vexti hennar. Það skipulag sem er fyrir er jafnan greipt í hið byggða umhverfi og fjárfreka innviði og virkni samfélagsins er háð venjum og oft rótgrónum hugsanahætti og menningu sem ekki verður auðveldlega umpólað á líftíma einnar kynslóðar. Í framtíðarskipulaginu er því óhjákvæmilegt að byggja á því sem við höfum nú þegar til staðar, jafnhliða því að boðaðar eru nýjar áherslur. Stundum er skynsamlegt að gefa nýjum áherslum góðan tíma og taka smá skref í einu og prófa sig áfram. En í öðru þarf að taka stærri og róttækari skref og helst strax, ef mikið liggur við eins og vegna loftslagsmálanna.

Við þurfum að vera stefnuföst og virða þau megin markmið um sjálfbæra þróun sem við höfum sett okkur í gildandi aðalskipulagi og ekki breyta þeim nema að undangengnu ítarlegu samráðsferli. Við þurfum líka að vera ávallt opin fyrir endurbótum á einstökum ákvæðum stefnunnar, ekki síst þeim sem herða almennt á framfylgd stefnunnar og tryggja nýjar og fjölbreyttari leiðir að settum markmiðum.

**Í næstu köflum er varpað fram hugleiðingum um nokkrar helstu áskoranir sem blasa við í borgarskipulagi á næstu áratugum, þær skoðaðar í sögulegu ljósi og settar í samhengi við gildandi stefnu aðalskipulagsins og önnur opinber stefnuskjöl. Lögð er áhersla á umfjöllun um málaflokka sem snerta þær breytingar sem nú eru lagðar fram.**



„Hvernig á Reykjavík eftir að standa sig í samkeppni um nýja íbúa og ný atvinnutækifæri? Hvernig reiðir Íslandi af í samkeppni þjóðanna? Heldur höfuðborgarsvæðið áfram að vaxa hraðar en önnur svæði landsins eða spretta fram ný vaxtarsvæði? Hvernig breytist aldurssamsetning íbúanna? Hvaða breytingar verða á fjölskyldugerð og fæðingartíðni? Hversu eftirsótt verður að flytja til Íslands á næstu áratugum? Hversu hratt vex Reykjavík? Framtíðin er alltaf óviss, ekki síst á tímum þegar blíkur eru á lofti á fjármálamörkuðum, í umhverfismálum og í alþjóða-samfélaginu almennt. Spár til framtíðar verða háðar stærri skekkjumörkum. Þegar horft er til stöðu Íslands í alþjóðlegu samhengi og til þeirra djúplægu krafta sem hafa mótað þróun í heiminu á undanförunum áratugum er þó ekki ástæða til annars en að ætla að samfélag á Íslandi haldi áfram að vaxa og dafna. Það veltur hins vegar mjög á því hvernig haldið verður á málum og unnið úr þeim tækifærum og ógnunum sem framundan eru.“

# Mikilvægi Reykjavíkur og borgarsamfélags á Íslandi

Borgir og stærri bæir hafi verið hreyfiafl breytinga og drifkraftar vaxtar og framfara í gegnum söguna. Við getum nefnt þetta áhrifamátt nálægðarinnar eða samtakamátt fjöldans. Samfélag fólks dregur að sér fleira fólk sem viðheldur nauðsynlegri fjölbreytni í mannlífsflórunni og hinir nýju íbúar bera með sér önnur viðhorf, nýjar þarfir og atvinnuhætti. Þéttleikinn og margbreytileiki fólksfjöldans skapar jarðveg fyrir aukin og flóknari samskipti og samfélag sem þarf sífellt að glíma við ný vandamál, verkefni og áskoranir. Það aftur leiðir til nýrra lausna og nýjunga sem gerir það að verkum að stöðnun eða íhaldssemi fær ekki að ráða ríkjum.

Borgin hefur ekki eingöngu verið hreyfiafl hagvaxtar í viðkomandi samfélagi, heldur einnig aukins frjálslyndis og umburðarlyndis. Borgarsamfélag getur virkað sem einskonar móteitur gegn hverskonar aðskilnaðarhyggju og íhaldssemi. Hin nánu og miklu samskipti og viðskipti sem fara fram innan borga gera það að verkum að múrar milli ólíkra hópa eru brotnir niður. Í borginni er líka glugginn út í hinn stóra heim, þar mætast ólíkir menningarheimar og þekking sem berst frá fjarlægari stöðum gegnum viðskiptasambönd og stöðugan straum nýrra íbúa.

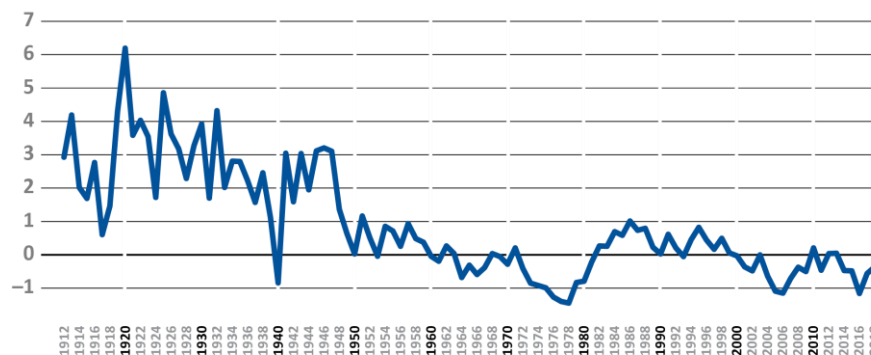
Sem eina borg landsins er staða og styrkur Reykjavíkur og Íslands rækilega samofin. Reykjavík er útvörður landsins í alþjóðasamfélaginu, meðal annars í samkeppninni um ungt vel menntað fólk, alþjóðleg fyrirtæki og viðburði. Það er sérlega mikilvægt að styrkja samkeppnisstöðu Reykjavíkur ennfrekar og gera borgina sem lífvænlegasta og mest aðlaðandi fyrir nýja íbúa og fyrirtæki. Reykjavík þarf áfram að vera hreyfiafl hagvaxtar og nýsköpunar hér á landi og vettvangur fyrir framsækið atvinnulíf, rannsóknir og háskólastarfsemi. Styrkur borgarinnar liggur einnig í fjölbreytni atvinnulífsins sem þarf að viðhalda og auka enn frekar og auðvelda þannig borginni að kljást við óvæntar áskoranir vegna breyttra ytri aðstæðna.

Aðdráttarafi Reykjavíkur og Íslands sem búsvæði fyrir fólk hvaðanæva af úr heiminum mun aukast á næstu áratugum, meðal annars vegna vaxandi umhverfisvandamála og borgin þarf að gæta að skyldu sinni að taka vel á móti nýjum íbúum. Þétt blönduð byggð þar sem félagsleg fjölbreytni ríkir, stutt er í þjónustu, verslun og allar samfélagsstofnanir og vel þjónað af

almenningsamgöngum, er umhverfi sem er ákjósanlegt fyrir nýja íbúa borgarinnar.

Í ljósi þeirra áskorana sem við stöndum frammi fyrir í loftslagsmálum má spyrja sig hvort ekki sé mikilvægt að efla borgarvæðingu landsins og setja aukinn kraft í uppbyggingu þéttbýlis sem getur stutt við vistvænni ferðavenjur og lífsmáta. Það er ljóst að tryggja þarf meiri kraft í uppbyggingu þéttari byggðar á höfuðborgarsvæðinu, líkt og gildandi svæðisskipulag boðar. Að sama skapa þarf að setja í forgang uppbyggingu á svæðum, innan höfuðborgarsvæðisins, þar sem raunhæfast er að ná markmiðum svæðisskipulags og loftslagsstefnu, bæði borgar og ríkis. Þetta undirstrikar að að hlutur Reykjavíkur í íbúafjölgun landsins þarf að vaxa all nokkuð. Núverandi íbúaspá aðalskipulagsins er hófstíllt í þessum efnum og því vert að spyrja sig hvort það sé ekki ábyrgðarhlutur, að gera ekki ráð fyrir hraðari vexti í höfuðborginni.

Dvínandi borgarvæðing á Íslandi



Breytingar (%) á hlutdeild höfuðborgarsvæðis af mannfjölda landsins 1912 til 2019

„Staða og styrkur Reykjavíkur og Íslands alls eru samofin, þótt vissulega séu hagsmunir ólíkir í einstökum atriðum eftir landsvæðum. Tæplega 40% landsmanna búa í höfuðborginni, um 63% búa á höfuðborgarsvæðinu og tæplega 80% íbúa landsins eru í innan við klukkustundar fjarlægð frá Reykjavík. Efling höfuðborgarinnar er því styrkur fyrir landið sem heild, ekki síst á tímum vaxandi alþjóðavæðingar. Segja má að Reykjavík sé útvörður landsins í hinni alþjóðlegu samkeppni um ungt velmenntað fólk, þekkingarfyrirtæki, fjárfestingar, ferðamenn og viðburði. Þéttbýlisþróun og myndun borgar, með tilheyrandi eflingu sjávarútvegs, iðnaðar, verslunar, menntunar og menningar, hefur verið forsenda þess að íslenskt samfélag hefur staðið af sér efnahagskreppur og landflótta. Hversu vel Íslendingum reiðir af í samkeppni þjóðanna veltur þess vegna að stórum hluta á því hversu vel gengur að efla og bæta Reykjavík sem höfuðborg landsins.“

# Ein borg, mörg sveitarfélög

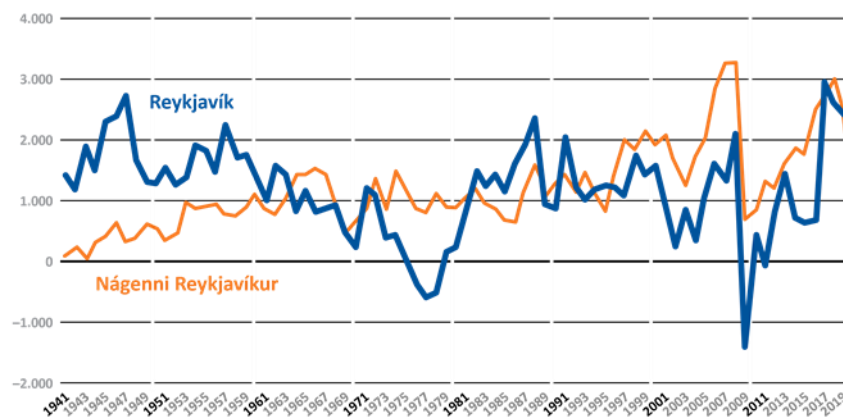
Eitt helsta einkenni borgarþróunar á Vesturlöndum á 20. öldinni er útpensla byggðar sem fer þvert á stjórnsýslumörk. Það hefur verið ein helsta áskorunin sem borgaryfirvöld standa jafnan frammi fyrir. Hugmyndfræðin um hið afmarkaða og friðsæla íbúðarhverfi umvafið náttúrunni, fjarri skarkala borgarinnar og tilkoma einkabílsins kyntu sérstaklega undir þessa þróun. Sveitarfélög í jaðri gömlu borgarinnar sáu tækifæri í að leggja til land undir hreina íbúðarbyggð og þá helst einkum fyrir vegleg einbýlishús, meðan gömlu borginni var látið eftir að leggja til land undir misþrífalega atvinnustarfsemi, félagslegt húsnæði og standa undir ýmsum félags- og menningarstofnunum og almenningsrýmum. Íbúar hinna nýju garðúthverfa í nágrennabyggðunum gátu þannig notið þeirra fríðinda sem gamla borgin bauð uppá og á sama tíma búið við friðsæld og heilnæmt loft í grennd við opna náttúra, auk þess að njóta þess skattafsláttar sem „litla“ sveitarfélagið gat mögulega boðið uppá. Íbúar í slíkum byggðum voru þannig nokkurskonar laumufarþegar í borgarsamfélaginu.

Í sinni ýktustu mynd hefur þróun af þessum meiði sogað allan efnahagslegan þrótt úr gömlu borginni og þá hefur ekki eingöngu verið um brottflutning efnadra íbúa að ræða, heldur einnig fyrirtækja þeirra. Skattstofnar gömlu borgarinnar hrynja en samfélag hennar þarf áfram að standa undir velferð þeirra sem höllum fæti standa og sáu sér ekki fært að flytja burt. Það er ljóst að útpensla byggðar í formi lágreistra garðhverfa hefur víða haft margvísleg áhrif á þróun borgarsamfélaga, með tilheyrandi umhverfisáhrifum sem glímt er við í dag.

Afleiðingar byggðarþróunar af þessu tagi fyrir gömlu borgina, veltur þó á því hvaða landnotkun gefur mestan arð hverju sinni, hvernig skattheimtu og gjaldtöku sveitarfélaganna er háttáð og lagaumhverfi skattlagningar og þjónustuframboðs. Uppkaup á landi í grennd við gömlu borgina og markviss útvíkkun stjórnsýslumarka hennar getur vissulega einnig stemmt stigu við stjórnlausri borgarþróun. Og síðan skiptir miklu máli hvort komið er á nýju svæðisbundnu stjórnsýslustigi á viðkomandi borgarsvæði eða komið böndum á þróunina með lagaákvæðum sem tryggja gerð öflugssvæðisskipulags sem byggir á samvinnu viðkomandi sveitarfélaga.

Reykjavík og höfuðborgarsvæðið hefur ekki farið varhluta af þróun af þessu tagi í gegnum áratugina. Að einhverju leyti að minnsta kosti. Svæðið hefur þó notið þess að virk samvinna hefur löngum verið milli sveitarfélaganna á vettvangi SSH og gerð svæðisskipulags er tryggð í skipulagslögum. Það er mikilvægt að til staðar sé metnaðarfullt og lagalega bindandi svæðisskipulag, þar sem sett er fram sameiginleg sýn sveitarfélaganna um sjálfbæra þróun svæðisins sem ein borg og skapaður grundvöllur að uppbyggingu og þróun helstu innviða sem tengja sveitarfélögin saman. Líkt og hagsmunir Reykjavíkur og landsins alls fara saman, þá tvinnast hagsmunir sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu í flestum málum saman í eina samfléttaða heild. Sáttmáli um uppbyggingu Borgarlínu og fjármögnun samgönguinnviða, sem gerður var haustið 2019 er góður vitnisburður um öflugna samvinnu sveitarfélaganna. Það er helst á sviði félagslegra málefna og félagslegs húsnæðis sem skortur er á samvinnu og að samtakamáttur allra sveitarfélaganna sé virkjaður.

Árleg íbúafjöldun í Reykjavík og nágrenni 1941 til 2020



Fjöldun milli 2019 og 2020 áætluð á grunni íbúatalna frá 1. júlí 2020

„Á Íslandi er einungis eitt borgarsvæði og sem slíkt gegnir höfuðborgarsvæðið veigamiklu hlutverki sem miðstöð stjórnsýslu, menntunar og menningar fyrir landið allt. Í nútímasamfélagi, þar sem fólk, fyrirtæki og fjármagn eru hreyfanleg, hafa öflug borgarsvæði sífellt meira vægi sem drifkraftur nýsköpunar og nýrra tækifæra. Það er lykilatriði í samkeppnisstöðu landsins að höfuðborgarsvæðið þróist í nútímalegt borgarsamfélag með alþjóðlegu yfirbragði þar sem lífskjör og tækifæri verði sambærileg við bestu borgir.“

Höfuðborgarsvæðið 2040, bls. 6

# Loftslagsmál og kolefnisspor uppbyggingar

Að kljást við loftslagsbreytingar og minnka kolefnisspor uppbyggingar, felst ekki síst í því að búa þéttar, nýta betur land, núverandi húsnæði og aðra innviði. Að búa þéttar tryggir einnig að auðveldar er að vernda óraskað land í jaðri þéttbýlisins og viðhalda náttúrufræðilegum fjölbreytileika. Hin sjálfbæra og vistvæna borg er æftar nefnd sem helsta lausn mannkyns í baráttunni við umhverfisvandamál heimsins. Meðan yfir helmingur mannkyns býr í borgum og bæjum taka stærri þéttbýlisstaðir heimsins sennilega ekki yfir nema 1-3% af yfirborði jarðar. Nútímavæðing heimsbyggðarinnar er í reynd rétt að hefjast, sem hljómar nokkuð ógnvænlega á tímum loftslagsbreytinga og nauðsynjar þess að fara draga úr vextinum og neyslunni á öllum sviðum. Það hefur verið áætlað að byggja þurfi yfir um 2.500 milljónir nýja íbúa í borgum heimsins til ársins 2050

Það er sannarlega tímabært að meta sérstaklega kolefnisspor uppbyggingar, bæði húsnæðis og allra innviða, þegar verið er að meta húsnæðisþarfir í samfélaginu til langrar framtíðar. Kolefnisspor okkar ríkjandi byggingarefnis er þungt og það getur því verið afdrifaríkt að ofmeta stærðarþarfir húsnæðis og annarra mannvirkja í áætlanagerð. Það er því vert að velta uppi kolefnisspori mismunandi valkosta í húsnæðismálum þegar verið er að endurmeta stefnu um íbúðarbyggð. Það getur verið hollt að spyrja sig hvað við ætlum að gera vel við okkur í húsnæðismálum, horft til íbúðarrýmis á hvern einstakling. Ætlum við að halda áfram auka fermetra íbúðarhúsnæðis á hvern íbúa, líkt og verið hefur síðustu árhundruðin eða ætlum við að staldra við og hægja aðeins á. Þetta er vissulega erfið spurning því gæðin í rýmunum liggja oft í stærðinni og þar með umfangi byggingarefnisins. En þetta lýtur einnig að því að nýta sem best það húsnæði sem er þegar til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess og reikna ávallt út kolefnisspor niðurrifs; en ekki eingöngu það að búa og starfa aðeins þéttar innan húsanna. Með betri nýtingu og lengri líftíma núverandi húsnæðis og innviða er hægt að draga úr nýbyggingarþörfinni og þar með losun gróðurhúsalofttegunda.

Það er ljóst að mikil áskorun er að ná settum markmiðum um kolefnishlutleysi og beinar aðgerðir yfirvalda munu ekki duga einar til. Það kolefnisspor sem

felst í neyslu vöru og þjónustu vegur mjög þungt, sem birtist meðal annars í staðbundinni losun úrgangs, en felst einkum í þeirri losun sem fer fram á framleiðslustigi vörunnar og flutningi hennar á markað. Ein mikilvægasta aðgerðin sem ráðast þarf í, er því vitundarvakning meðal almennings.



Hversu rúmt ætlum við að búa í framtíðinni og hvernig getum við dregið úr nýbyggingarþörfinni? Í tengslum við umhverfismat valkosta um byggðapróun til ársins 2050 reiknaði VSO-ráðgjöf kolefnisspor mismunandi valkosta í húsnæðismálum og hvaða þýðingu það hefði að byggja almennt minni íbúðir en við höfum gert. Það kolefnisspor sem hlýst af uppbyggingu íbúðarhúsnæðis er verulegt og til að jafna það, til dæmis með skógrækt þyrfti allstór landsvæði. Það getur því skipt verulega miklu máli hversu vel við gerum við okkur í húsnæði, hversu margir deila hverri íbúð og hvaða meðalstærð íbúða er rétt að ganga útfrá, hvort meðalstærðin er 70 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> eða 100 m<sup>2</sup>. Sjá nánar umhverfisskýrslu VSO-ráðgjafar, janúar 2021.

„Stjórnvöld hafa sett fram markmið um kolefnishlutlaust Ísland árið 2040. Jafnframt liggur fyrir að búa þarf samfélagið undir þær umhverfisbreytingar sem hljóta af loftslagsbreytingum. Skipulagsgerð er mikilvægur vettvangur til að vinna að markmiðum stjórnvalda í loftslagsmálum. Með ákvörðunum um skipulag byggðar, samgangna og landnýtingar í þéttbýli og dreifbýli er hægt að leggja af mörkum bæði til að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda og auka bindingu kolefnis. Einnig er mikilvægt að nægilega sé hugað að því í skipulagi að bregðast við og tryggja viðnámsþol byggðar gagnvart þeim umhverfisbreytingum sem er að vænta vegna veðurfarsbreytinga, svo sem hækkaðs sjávarborðs.“

Úr lýsingu fyrir gerð landsskipulagsstefnu frá mars 2019.

„Borgir eru leiðandi í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Þær geta brugðist hratt við, hafa ótal verkfæri sem geta knúið fram breytingar og þær eru oft á tíðum - mun framsæknari en ríki heims. Í umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar sem kom út samhliða Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 voru sett fram markmið um að draga úr útblæstri gróðurhúsalofttegunda um 73% fyrir árið 2050. Í Loftslagsáætluninni sem hér er lögð fram er stefnt að kolefnishlutleysi þegar árið 2040, eða eftir einungis 24 ár.“

Úr inngangi borgarstjóra að Loftslagsstefnu borgarinnar sem samþykkt var 2016.

# Breyttar ferðavenjur og uppbygging Borgarlínu

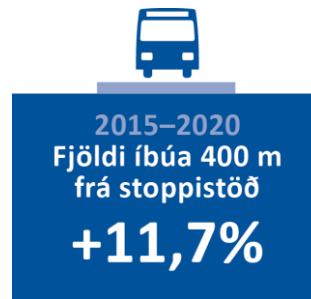
Það er mjög brýnt að setja háleitari markmið um breyttar ferðavenjur og aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta í samgöngum innan borgarinnar. Bæði vegna framfylgdar loftslagsstefnunnar til ársins 2040 og almennt vegna markmiða aðalskipulags um lífvænlegri og meira aðlaðandi borg. Að breyta ferðavenjum innan borgarinnar, stuðla að orkuskiptum í samgöngum og draga úr kolefnisspori samgangna kunna að vera stærstu áskoranirnar sem borgaryfirvöld standa frammi fyrir í skipulagsmálum í dag. Það er hinsvegar í raun óeðlilegt að gera ekki ráð fyrir verulegum breytingum á ferðavenjum og almennt breyttu umferðarmynstri í borginni í framtíðinni.

Að reikna með því að vitund fólks um neikvæð umhverfisáhrif einkabílsins haldi áfram að aukast, að stærri fyrirtæki setji sér í auknu mæli ábyrga samgöngustefnu, að það verði ekki sjálfsgengt mál að leggja bílnum án þess að borga beinlínis fyrir það, að þáttur fjarvinnu geti aukist verulega og vinnutími verði sveigjanlegri, að sett verði markviss bílastæðastefna sem nær til alls höfuðborgarsvæðisins, að komið verði á umferðartollum og tafagjöldum í gatnakerfinu, að margskonar tækninýjungar stuðli að öðruvísi ferðamynstri og að aukin samfélagsleg sátt verði um að fjármagna og byggja upp öflugan innvið eins og heildrænt hjólastígakerfi og Borgarlínu. Í ljósi kolefnisþors ríkjandi samgöngukerfis er því bæði eðlilegt og nauðsynlegt að reikna með verulegum breytingum á ferðavenjum til lengri framtíðar.

Ríkjandi samgöngutækni er ávallt afgerandi mótunarafli í bæjum og borgum. Nýjungar á sviði samgangna geta leitt til umbyltinga á borgarlandslaginu, rutt úr vegi sögulegu byggðamynstri og jafnvel breytt því fyrirbæri sem borgin er. Tilkomu einkabílsins sem helsti fararmáti fjöldans, þegar komið er fram á seinni hluta 20. aldar, er sú nýjung sem oftast er nefnd í þessu samhengi. Að sama skapi hefur byggðin ávallt áhrif á ákvarðanir í samgöngumálum og til að mynda ræður þéttleiki byggðar miklu um rekstrargrundvöll og þjónustustig almenningsamgangna og söguleg byggð sem vilji er til að vernda getur hindrað framgang samgöngubóta. Það er því nauðsynlegt að við mótun nýrrar byggðar og endurskipulagningu eldri byggðar, séu ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum ávallt rækilega samfléttaðar.

Að sumu leyti er undarlegt að það þurfi að undirstrika jafn sjálfsagðan hlut þegar kemur að skipulagi þéttbýlis. Í raun er fyrirbærið borgin grundvöllur á slíkri hugsun; að búa þétt saman og staðsetja hluti nálægt hver öðrum til að auðvelda samvinnu, samskipti og flutninga.

Þetta orsakasamhengi byggðar og samgangna er hinsvegar ekki síkvíkt. Það felst einkum í því að eftir því sem ríkjandi samgöngukerfi festa sig meira í sessi, þeim mun meiri verður tregðan til að breyta og boða nýja samgöngutækni. Samgöngukerfin er jafnan stærsta opinbera fjárfestingin í hinu byggða umhverfi borga og því ekki heiglum hent að hrinda miklum breytingum í framkvæmd, að minnsta kosti þegar til skemmri tíma er litið. Það þarf því bæði dirfsku og þolinmæði til að koma verulegum breytingum á og taka þarf stórar ákvarðanir um nýja innviðauppbýggingu sem þjónar vistvænum samgöngum. Þar skiptir höfuðmáli uppbygging Borgarlínu en stefnt er að því að fyrsti áfangi hennar komi til framkvæmda á allra næstu árum. Að öðrum kosti er ekki líklegt að markmiðum um breyttar ferðavenjur verði náð.



„Stefna um landnotkun verði ávallt samtvinnuð stefnu um samgönguskipulag. Lykillinn að því að ná árangri í að breyta ferðavenjum og draga úr vegalengdum er að samstillta ákvarðanir um þéttingu og blöndun byggðar, bílastæðakröfur, hönnun gatnarýmis og umbætur sem varða almenningsamgöngur, hjólréiðar og gangandi vegfarendur.“

AR2010–2030, Vistvænni samgöngur, bls. 125

„Borgarlínan er hraðvagnakerfi sem verður hryggjastykki almenningsamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Með einkennandi stöðvum, vögnum og upplýsingakortum myndast strax þekkt vörumerki sem verður órjúfanlegur hluti af sérkennum höfuðborgarsvæðisins.“

Borgarlínan verður drifkrafturinn í að þróa höfuðborgarsvæðið í átt að sjálfbærri kolefnishlutlausu borgarsamfélagi þar sem ungir sem aldnir fá rauhæft val um vistvæna ferðamáta með aðgengilegum almenningsamgöngum, hjóla- og göngustígum. Hún verður þungamiðjan og umhverfis hana munu byggjast ný og sjálfbær hverfi.

Borgarlínan mun tengja byggð höfuðborgarsvæðisins saman með tíðum ferðum og háu þjónustustigi. Vandaðar og vel hannaðar stöðvar munu stuðla að auknu öryggi og þægindum farþega, óháð veðri. Þær verða kennileiti sem falla vel inn í umhverfið, skapa spennandi bæjarrými og verða boðberar nýrra og spennandi tíma. Borgarlínan verður byggð upp með sérrými til að greiða fyrir umferð og lágmarka tafir. Þessar akreinar verða að nýju borgarrými þar sem vægi almenningsamgangna er í fyrirrúmi.“

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar Borgarlínu, mars 2020

# Húsnæði og samgöngur, tvær hliðar á sama peningnum

Einfaldasta leiðin til að bæta samgöngur og draga úr kostnaði vegna þeirra, er að stytta vegalengdir, að hafa stutt á milli hluta, stutt á milli húsa og stutt á milli fólks. Stutt í vinnuna, stutt út í búð, stutt í skólann og stutt í opin græn svæði og þangað sem sótt er þjónusta og afþreying. Það er hinsvegar ekki áhlaupaverk í flóknu borgarsamfélagi sem er í stöðugum vexti og kallar á sífellt aukið landrými. Markaðsöflin styðja í raun við þá hugsun, að byggja þétt þar sem land er dýrast, á svæðum sem eru miðlæg og stutt í allar áttir. Heilbrigði skynsemi segir okkur líka að rétt sé að byggja þétt og meira þar sem samgöngur eru afkastamiklar og skilvirkar og sérstaklega þar sem vistvæn og hagkvæm samgöngukerfi geta notið sín.

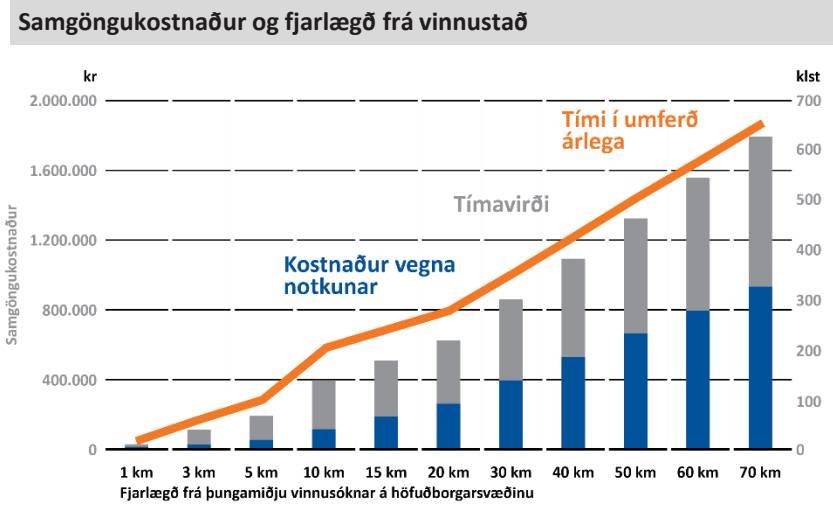
Þau fræði sem nefnd eru samgöngumiðað borgarskipulag (tod; transit oriented development) og stimpla sig inní umræðuna uppúr 1990 vestanhafs, eru í raun fyrst og fremst áminning um þessa heilbrigðu skynsemi. Og það er sannarlega þörf áminning nú á tímum loftslagsbreytinga og í ljósi fjölmargra mistaka við þróun borga í gegnum söguna. Orðræðan um Borgarlínuna undanfarin ár hefur mögulega leitt til þess, að þessi hugsun mun loksins festast í sessi hér á landi. Og þessi hugsun undirstrikar einnig vel að húsnæðiskostnaður og samgöngukostnaður eru í raun tvær hliðar á sama peningnum, verðmiðinn fyrir búsetu í nútíma borgarsamfélagi.

Það er því mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig ávallt tekinn með í jöfnuna. Það er tímabært að festa slíka hugsun í sessi hér á landi og ýta almennt undir aukna vitund um þann kostnað sem samgöngur hafa í för með sér. Raunar skýrist mismunandi húsnæðisverð eftir svæðum að stærstum hluta af samgöngukostnaðinum.

Á tímum hækkandi húsnæðisverðs hafa verið verið gerðar margar atlögur að því að finna hina fullkomnu, hagkvæmu og skjótvirku húsnæðislausn. Þær atlögur hafa oft beinst einvörðungu að byggingartækninni og framleiðsluáferðunum sjálfum, í stað þess að skoða búsetukostnaðinn í stærra samhengi. Og þegar hugað hefur verið að staðsetningu hinnar „hagkvæmu“ húsnæðislausnar, hefur ávallt verið freisting að leita að landi þar sem það er „ódyrast“, sem er venjulega í mestri fjarlægð frá þungamiðju

þéttbýlisins, þar sem ekki eingöngu samgöngukostnaður er jafnan hæstur, heldur einnig ýmis félags-, lýðheilsu- og umhverfiskostnaður samfélagsins.

Það er auðvitað ekki hægt að skilja að íbúð og staðsetningu, íbúðin og lóðin er órjúfanleg heild og sömuleiðis íbúðin og hverfið og með fastri staðsetningu íbúðar innan borgarinnar kemur samgöngukostnaðurinn einnig til sögunnar, sem er óhjákvæmilega hluti þess kostnaðar að setja sig niður á ákveðnum stað. Íbúðarhúsnæði getur vitaskuld ekki talist hefðbundinn „markaðsvarningur“, sem hægt er að „neyta“ hvar sem er og hvenær sem er og hægt er að geyma á lager sem ganga má í þegar þegar eftirspurnakúrfan á húsnæðismarkaði sveiflast uppá ný.



Heimild: Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af Vilhjálmi Hilmarssyni, hagfræðingi.

„Þéttari og blandaðri byggð eykur möguleika fólks á að nýta sér aðra ferðamáta en einkabílinn, sem minnkar þörf fyrir umfangsmikil gatnamannvirki og bílstæði, sem aftur skapar ný tækifæri til að þétta byggð. Það er því mikilvægt að skoða alltaf í samhengi þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólréiðar og gangandi vegfarendur....“

Hefðin hefur verið sú að uppbygging húsnæðis stjórnast fyrst og fremst af markaðsöflum en opinberir aðilar þróa og fjármagna samgöngunetið. Þetta skýrist að miklu leyti af því að samgöngukerfið er net sem teygir sig yfir stórt landsvæði en uppbyggingunni er stýrt á mun smærri kvarða og þar kemur mun minna fjármagn við sögu hverju sinni. Landnotkun er því oft háðari markmiðum þeirra sem sjá um þróun samgöngunetsins en þeirra sem hafa umsjón með uppbyggingu....“



# Lifandi, fjölbreytt og félagslega sjálfbær hverfi

Á undanförunum áratugum hafa yfirvöld víða á Vesturlöndum lagt áherslu á að glæða íbúðarhverfi borganna meira lífi og fjölbreytni. Hin þaulskipulögðu og hreinu íbúðarhverfi sem risu hvarvetna í úthverfum vestrænna borga á síðari hluta 20. aldarinnar, voru fyrst og fremst byggð út frá því sjónarmiði að skapa heilsusamlegt og öruggt umhverfi fyrir kjarnafjölskylduna, þar sem séð væri fyrir öllum samfélagslegum þörfum, opinberri þjónustu, leikvöllum, almenningsgördum og öðru sem talið var þá til nútímaþæginda. Hverfin áttu einnig helst að vera umvafinn náttúru og heilnæmu lofti, fjarri skarkala atvinnusvæðanna og áhersla lögð á að skapa sólrík útisvæði og bjartar íbúðir. Þéttleika íbúðarbyggðar var því jafnan stillt í hóf og venjulega sett ströng skilyrði um atvinnustarfsemi innan hverfisins.

Settum markmiðum um friðsælt, rólegt og öruggt umhverfi var jafnan náð, en síður þeim markmiðum að í hverfinu væri iðandi mannlífi frá morgni til kvölds og gróskumikið og fjölbreytt samfélag. Þessi nálgun á hið hreina og félagslega einsleita íbúðarhverfi hefur sætt vaxandi gagnrýni á síðustu 60 árum. Það er ljóst að margt hefur breyst í samfélagsháttum, s.s. varðandi fjölskyldugerðir og neysluvenjur og atvinnuhætti, síðan hin þrautskipulögðu úthverfi eftirstríðsáranna voru byggð víða á Vesturlöndum og síðar hér í Reykjavík.

Það hefur lengi verið lykil markmið í aðalskipulagi borgarinnar að auka blöndun byggðar með því að flétta betur saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og draga þannig almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila, og þar með umferðarálagi milli borgarhluta og skapa líflegra samfélag innan hverfinna. Þetta er hægt að gera það með því að skipuleggja markvisst íbúðarbyggð í næsta nágrenni við öfluga atvinnukjarna, byggja nýja atvinnukjarna í grennd við rótgróin íbúðarhverfi, endurskipuleggja svæði þar sem jöfnum höndum er heimiluð atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og almennt með því að skapa rýmri heimildir um starfsemi og þjónustu innan gróinna íbúðarhverfa. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir að allar þessar leiðir séu farnar. Það hefur einnig verið lengi stefna borgaryfirvalda að tryggja fjölbreytta blöndu húsaagerða innan hverfa borgarinnar og vinna þannig gegn

félagslegri einsleitni og auka líkur þess að íbúarnir geti stækkað eða minnkað við sig húsnæði, án þess að þurfa að flytja úr hverfinu.

En það getur verið veruleg áskorun að fylgja eftir markmiðum um blandaða byggð og félagslega blöndun húsnæðis. Marga mun sennilega áfram dreyma um sérbyli með garði í rólegu og friðsælu íbúðarhverfi, þar sem helst engin atvinnustarfsemi er leyfð. Það umburðarlyndi sem var fyrir starfsemi í nágrenni íbúðarhúsnæðis lengi framan af 20. öldinni, virkjast heldur ekki í einni svipan þó skipulagsáætlunum eða öðrum reglum um skipan byggðar sé breytt.

Hin mikilvægu markmið um blöndun byggðar mega hinsvegar ekki vera orðin tóm. Lýðheilsa íbúanna er sannarlega háð því að umhverfið og mannlífsflóran sé fjölbreytt, hverfið sé litríkt og iði af mannlífi og að margvísleg verslun og þjónusta, veitingastaðir, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið. Það getur til dæmis unnið gegn félagslegri einangrun og einmanaleika. Það er því mikilvægt að setja fram með eins skýrum hætti og mögulegt er, hvað má og hvað má ekki innan íbúðarbyggðar og vinna þannig bug á tortryggni og auka þar með umburðarlyndi fyrir nýbreytni innan hverfanna. Skipulag hverfanna þarf einnig að vera sveigjanlegt og að ávallt sé til staðar svigrúm til breytinga.



„Uppbygging borgarinnar og þróun miði að því að skapa sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Leitast verði við að hvert hverfi hafi sinn kjarna, þannig að íbúarnir eigi sem styst að sækja daglega verslun og þjónustu og sem flestir sjái sér fært að sækja þjónustu innan hverfisins gangandi eða hjólandi.“

AR2010–2030, Borg fyrir fólk bls. 166

„Á síðustu áratugum hefur iðnaðarsamfélagið smám saman verið að víkja fyrir þjónustu- og þekkingarsamfélaginu í þróaðri löndum heimsins. Þessar breytingar í atvinnuháttum skapa ný tækifæri í skipulagi borga. Hinar nýju atvinnugreinar á sviði hátækni, þekkingar og þjónustu valda að jafnaði minna ónæði í nálægð við íbúðarbyggð en hefðbundinn framleiðsluöndur og eru ekki nærri eins landfrekar. Þessi þróun gefur tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Mögulegt er að velja sérhæfðum skrifstofuhverfum stað nálægt íbúðarhverfum eða innan þeirra og ennfremur er mögulegt að blanda skrifstofum og íbúðum innan sömu húsaáðar og jafnvel innan sömu húseininga. Að sama skapi gera fyrirtæki þjónustu- og þekkingarsamfélagsins aðrar kröfur til umhverfisins en hefðbundin framleiðslufyrirtæki.“

AR2010–2030, Skapandi borg, bls. 57

# Aðgengi að grunnþjónustu, verslun, útivist og almenningsrýmum

Aðgengi er lykilhugtak í skipulagi borga. Að hafa gott aðgengi að þeirri grunnþjónustu sem borgin veitir, að margvíslegri verslun, þjónustustarfsemi, sundlaugum, íþróttasvæðum, afþreyingu og fjölbreyttum almenningsrýmum og opinni náttúru. Að geta gengið að þjónustunni vísi í næsta nágrenni við heimilið og mögulegt sé að fara flestra erinda sinna fótgangandi eða á annan virkan hátt. Það er engin tilviljun að útgangspunkturinn í skipulagi nýrra íbúðarhverfa, í næstum 100 ár, er að staðsetja grunnþjónustu borgarinnar miðlægt í hverfinu í góðum tengslum við stígakerfið og útivistarsvæði. Megin markmiðið hefur verið að tryggja öruggar og góðar gönguleiðir barna í skólann, sem óhætt er að segja að sé öflugsta félagsmiðstöðin í hverju hverfi.

Þessi hugmyndafræði um skólahverfið sem grunneiningu í hverfisskipulaginu er enn lögð til grundvallar í flestum borgum og áfram er gengið út frá því í ðalskipulagi Reykjavíkur. Vegna margvíslegra breytinga í samfélaginu, s.s. lækkanði fæðingartíðni, minni fjölskyldustærða, öldrunar og fjölgun einstaklingsheimila, þá er erfiðar um vik að gera áætlanir fyrir skólahverfið. Það þarf fleiri íbúðir til að standa undir einum grunnskóla og það getur verið áskorun að halda uppi fullu skólastarfi í eldri hverfum þar sem nemendum hefur fækkað verulega.

Til að stemma stigu við því er mikilvægt að þetta byggðina og fjölga íbúðum innan gróinna hverfa og horfa með opnari hætti á mörk skólahverfanna. Áhersla á endurnýtingu eldri atvinnusvæða fyrir íbúðir getur styrkt skólahverfi sem eru fyrir, en fyrir vikið er meiri áskorun að tryggja öruggar og stuttar gönguleiðir í skólann. Í ljósi áherslna á sjálfbæra borgarþróun og sem besta nýtingu lands og húsnæðis, þarf að skoða hugmyndina um skólahverfið í nýju samhengi. Að sama skapi þarf að vakta með skilvirkum og reglubundnum hætti möguleg áhrif nýrrar uppbyggingar á helstu stofnanir samfélagsins, s.s. með gerð nemendaspáa til skemmri og lengri tíma.

Í dag er hugsunin um gönguhæfni eða gönguvænleika tengd við flesta þætti í borgarskipulaginu. Við viljum tryggja að flestir séu í innan við 400 m gönguvegalengd frá góðri matvörubúð, séu í göngufæri við opin græn svæði og stutt sé ganga að biðstöð strætisvagna. Gönguvænleiki hverfisins og

hversu margir geta nýtt sér vistvænsta og fyrirferðarminnsta ferðamatann dags daglega, er sennilega besti mælikvarðinn á gæðin í skipulaginu. Umhverfi sem er aðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur er líklegt til að örva almennt hreyfingu, samveru og útiveru og bæta lýðheilsu borgarbúa.

Aðgengi að lifandi almenningsrýmum og gróðursælum útivistarsvæðum er sennilega einn mikilvægasti þátturinn í að tryggja góða lýðheilsu. Það hefur hinsvegar oft verið erfiðleikum bundið að virkja íbúana til að nýta sér þessi gæði. Það á sínar sögulegu skýringar í ýmsum samfélagsbreytingum, s.s. auknu rými innandyra, stærrri einkagörðum og margvíslegum þægindum og afþreyingu í einkarýmum íbúðarinnar. Vægi almenningsrýma í borgum, mælt í umferð gangandi fólks eða mannmörgð, minnkaði alla 20. öldina í réttu hlutfalli við nútímavæðingu borgarsamfélagsins, þrátt fyrir aukinn frítíma fólks og hátt hlutfall lands sem lagt var undir opna garða og almenningsrými.

Þetta undirstrikar að það er ekki nóg að leggja til land undir rúmgóð garðsvæði og leiksvæði, heldur þarf að vanda sérstaklega til hönnunar þeirra, staðsetningu þeirra og hvernig þau eru flétuð inni lifandi og skjólgott borgarumhverfi. Stærð rýmanna skiptir ekki öllu máli - heldur þau gæði sem eru í boði og afþreyingarmöguleikar – og í þessu samhengi er rétt að minnast þeirra gömlu sanninda að fólk dregur að sér fleira fólk, sem aftur gerir umhverfið skemmtilegra og öruggara.



„Sterkt hverfi er eitt lyklatríðið til að vel takist til að samþætta byggðarmynstur og vaxandi notkun almenningsgangna. Það er gert með því að styrkja nærumhverfið þannig að íbúar geti sinnt sínum daglegu athöfnum í nálægð við heimili sitt. Í kjarna hverfisins er þétt byggð með fjölbreyttri starfsemi og miðstöð almenningsgangna. Þar er borgargata hverfisins, með umhverfi sem ýtir undir iðandi mannlíf. Um kjarnann liggur Borgarlínan og/eða strætóleið með háu þjónustustigi. Leggja þarf áherslu á göngu- og hjólavænt umhverfi frá kjarna og út í hverfið....“

Höfuðborgarsvæði 2040, bls.76

„Í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skal vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni, þannig að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis “

AR2010-2030, Borg fyrir folk, bls.169

„Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti. Andstæðan eru svæði sem fólk flýtir sér í gegnum til að komast eitthvað annað, eða, sem er enn verra, forðast að koma á. Byggingar og mannvirki sem endurspeglar og styrkja sérkenni hvers staðar skapa bakgrunn lífvænlegs borgarumhverfis sem hvetur fólk til að nema staðar, dveljast og njóta. Slíkt borgarumhverfi virkar einnig hvetjandi á sjálfbæra samgöngumáta, svo sem göngu og hjólríðar...“

AR2010-2030, Græna borgin, bls.83, 84

# Gæði íbúðarbyggðar og sólrík útisvæði Barnvænt umhverfi

Það er sennilega auðvelt að sammælast um þau umhverfisgæði sem við viljum ná fram og tryggja að allir geti notið innan íbúðarbyggðar. Það eru gömul sannindi og ný að hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna. Það sama gerir umhverfi sem er jafnan friðsælt, kyrrlátt og öruggt. Í hinna sögulegu orðræðu var lengi vel litið svo á að erfitt væri að skapa slík gæði í þéttri og blandaðri byggð. En lýðheilsan er vitanlega einnig háð því að umhverfið sé lifandi, viðburðarríkt og iði helst af mannlífi og fjölbreytt verslun, þjónusta, starfsemi og almenningsrými séu innan hverfisins eða í allra næsta nágrenni.

Reynsla síðustu ára í mörgum borgum á Vesturlöndum, sýnir að auðvelt er að ná fram öllum þeim umhverfisgæðum sem við sækjumst eftir í þéttri og blandaðri borgarbyggð. Það gerist hinsvegar ekki af sjálfum sér og því er mikilvægt að setja fram ákveðin markmið og viðmið í aðalskipulag um lágmarksgæði við hönnun nýrrar íbúðarbyggðar og umhverfisins milli húsanna. Lærdómur sögunnar er sannarlega sá að byggðin má ekki vera of gisin. Hin rúmgóðu og sólríku leiksvæði og opnu grænu svæði á tímum stakstæðu blokkarinnar voru ekki sjálfkrafa góð almenningsrými. Byggðin má ekki heldur vera of þétt. Þétting byggðar í Reykjavík í gegnum tíðina og ekki síst á allra síðustu árum, hefur verið ákveðið lærdómsferli og mögulega getur tekið tíma að finna hvað viðmið eru rétt varðandi þéttleika byggðarinnar, hversu samfeld byggðin á að vera, hversu há húsín eiga að vera og hvaða byggingarform eru almennt hentugust.

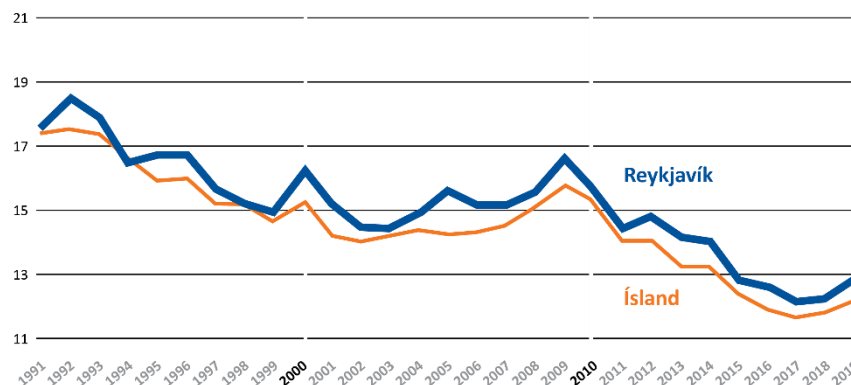
Það er hinsvegar ljóst að ekki er auðvelt að setja fram algild viðmið eða kröfur sem geta ávallt átt við. Aðstæður á hverju svæði ráða vitanlega miklu, landhalla, hvernig byggingarreitur snýr við sólu og vindáttum og afstaðan gagnvart nærliggjandi byggð og almenningsrýmum. Í sumum tilvikum geta tekist á kostir þéttari og blandaðri byggðar með væntingum um fjölbreyttari mannlíf og sterkari farþegagrund fyrir almenningsgöngur og gæði í sameiginlegum rýmum milli húsanna. Það þarf líka að gæta þess að kröfur um gæði verði ekki óraunsæar og hafi það í för með sér að húsnæðiskostnaður

hækki verulega og geri tekjulægri hópum, til dæmis þeim sem ný fluttir eru til landsins og borgarinnar, erfiðar fyrir að fá hentugt húsnæði til umráða. Þess vegna er mikilvægt að tryggja ávallt mikla breidd í húsaerðum og fjölbreyttar húsnæðislausnir í hverju hverfi.

Ein grunnregla sem hefur reynst vel í nágrannalöndum okkar er að setja viðmið um birtuskilyrði á útisvæðum við nýja íbúðarbyggð, ekki síst varðandi leiksvæði barna. Víða er mælt með því að meiri en helmingur leiksvæða barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti, að vori, notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir á dag.

Hin grónu hverfi Reykjavíkur eru jafnan barnvæn og fjölskylduvæn og innan þeirra er mikið af rúmgóðum íbúðum og fjölbreyttum leiksvæðum. Það er gott að geta horft til þess þegar húsnæðisþarfir til framtíðar eru metnar og það segir okkur líka að ekki þarf að gera ráð fyrir fjölskylduíbúðum í öllum nýbyggingarsvæðum. Það getur hinsvegar verið hollt að hafa ofangreinda reglu að leiðarljósi í öllum stærri uppbyggingarverkefnum, því umhverfi sem er barnvænt er sennilega gott fyrir alla.

Fæðingar á 1000 íbúa í Reykjavík og Íslandi 1991 til 2019



„Samfélagið hefur verulegan kostnað af lélegum og gölluðum byggingum. Góð hönnun skilar hins vegar virðisauka og eykur arðsemi byggingarinnar. Virðisaukinn getur falið í sér mikil ósýnileg gæði, svo sem betri heilsu, aukið öryggi og meiri vellíðan. Það er á ábyrgð borgaryfirvalda að nýta fjármuni skynsamlega. Mannvirki sem vandað er til ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, bæði þegar tekið er tillit til lægri viðhalds- og rekstarkostnaðar og notagildis á líftíma þess. Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma.“

AR2010-2030, Borg fyrir fólk, bls. 148

# Heilsuborgin

## Lýðheilsa og borgarskipulag

Lýðheilsustefna Reykjavíkur hefur það að markmiði að skapa umhverfi og aðstæður sem auka jöfnuð, heilsu og hamingju þannig að allir borgarþátttakendur hafi tækifæri á að njóta lífsins í sátt og samlyndi, þar sem enginn er skilinn eftir.

Hið byggða umhverfi og skipulag getur bæði stutt við heilbrigði eða unnið gegn því. Fyrir hundrað árum var slæmur aðbúnaður, lélegur húsakostur, opin holræsi og óöruggt aðgengi að hreinu vatni meðal stærstu áskoranana í heilbrigðismálum Reykjavíkinga. Aðgengi að heilnæmum mat, hreinu lofti og umhverfi sem stuðlar að hreyfingu er enn þann dag í dag í hópi stórra áskoranana ásamt félagslegum ójöfnum.

Fjöl margir þættir í aðalskipulagi borgarinnar skipta máli við að skapa heilsuborg og vinna gegn áhrifaþáttum sjúkdóma. Ferðavenjur og samgöngumáttar, umferðarslys og loftgæði eru þar nátengd samgöngustefnu og þeirri umbreytingu á því sviði sem stefnt er að. Aðgengi að grænum svæðum, sundlaugum, íþróttamannvirkjum og aðstöðu til útivistar í öllum hverfum skiptir líka miklu máli. Markmið um félagslega blöndum og jöfnuð gegna lykilhlutverki til að auka traust, félagsauð og vinna gegn áhrifum ójafnaðar, sem er einn sterkasti áhrifaþáttur vanheilsu og sjúkdóma.

Borgin á líka í sögu sinni fjölmörg dæmi af því að hafa snúið heilsufarsvanda í styrkleika. Vatnsveita Reykjavíkinga er þar frábært dæmi. Sundlaugarnar sömuleiðis. Áskoranir fyrir heilsu okkar og líðan geta verið mismunandi á ólíkum tímum. Fyrir nokkrum áratugum var áfengisneysla unglinga í Reykjavík stór áskorun en með markvissum lýðheilsuáðgerðum tókst að snúa þeirri þróun til betri vegar. Sá árangur hefur haldist vegna góðrar eftirfylgni sem felst m.a. í reglulegum mælingum og viðbrögðum við þeim. Reykjavík fór á tuttugu árum frá því að vera sú borg í Evrópu með mesta unglingsdrykkju og reykingar í að vera sú borg þar sem fæstir unglingar smökkuð áfengi og prófuðu tóbak.

Aðalskipulag borgarinnar og eftirfylgni með því, á að fela í sér sömu vinnubrögð og lengi hafa viðgengist í forvarnarstarfinu gagnvart þeim þáttum sem snúa að lýðheilsu. Fylgjast á með þróun heilsu og líðanar og áhrifaþátta heilbrigðis, leggja mat á helstu áskoranir, mæla árangur og gera tillögur að

áðgerðum og viðbrögðum eins og þarf. Til að geta komið til móts við áskoranir hvers tíma, þurfum við að innleiða vinnulag sem tryggir vöktun helstu áhrifaþátta heilsu og vellíðanar og tryggja að brugðist verði við með viðeigandi hætti, byggt á bestu þekkingu. Það er skynsamlegt að skilgreina áhrifaþætti heilbrigðis í samhengi við stefnu í skipulagsmálum og horfa til þess þegar teknar eru ákvarðanir um hvaða mælikvarða eigi að leggja til grundvallar við samþykkt og eftirfylgni nýrrar lýðheilsustefnu borgarinnar.

Við viljum öll eiga gott líf, við viljum njóta lífsins og vera hamingjusöm. Lýðheilsustarf snýst ekki bara um að bæta árum við lífi heldur líka lífi við árin. Aðalskipulag Reykjavíkur er mikilvægt tæki til að gera þetta að veruleika og gera Reykjavík að sannri heilsuborg.



„Borgarumhverfið er einn helsti áhrifavaldur á heilsu og vellíðan íbúa. Rannsóknir sýna að með markvissum áðgerðum við hönnun bygginga og hverfa má stuðla að bættari heilsu og vellíðan, draga úr fjölda veikindadaga, auka framleiðni starfsfólks og bæta námsárangur í skólum...“

AR2010-2030, Græna borgin, bls.83

„Þá er einn meginþáttur skipulagsins, að bærin verði svo úr garði gerður, að heilbrigði bæjarbúa sje sem minnst hætta búin. Þetta atriði fljettast inn í alla aðra þætti skipulagsins og þess verður aldrei gætt sem skyldi nema leitað sje ráða og umsagnar hæfs læknis. Það er ekki að ástæðulausu, að skipulag bæja er gert að sjerstökum, þýðingarmiklum þætti í heilbrigðisfræði, og telst að því leyti til læknisfræði...“

Guðmundur Hannesson, Um Skipulag bæja, 1916, bls. 131.

# Hagkvæmt húsnæði fyrir alla

Það getur verið mikil áskorun að auka framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði og á sama tíma að skapa þéttari borg og byggja á miðlægum svæðum, þar sem verð lands er hærra. Þetta er veruleiki sem allar vestrænar borgir standa frammi fyrir í dag, ekki síst þær borgir sem njóta velgengni í efnahagslegu tilliti og hafa mikið aðdráttarafl á fólk til búsetu, skammtímadvalar og starfa. Hækkun húsnæðisverðs í borgum, umfram almennt verðlag, er alþjóðlegt vandamál og viðvarandi ef markaðslögmál ráða ein ferð.

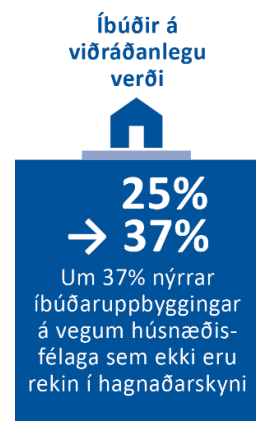
Reykjavík hefur ekki farið varhluta af þessari þróun á síðustu árum og skýrist að stórum hluta vegna vaxtar ferðaþjónustunnar í borginni. Til að stemma stigu við neikvæðum áhrifum hækkandi húsnæðisverðs hafa borgaryfirvöld lagt höfuð áhersla á úthlutun til húsnæðisfélaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónamiða, á landi sem borgin ræður yfir eða á hlutdeild í byggingarrétti. Sambærilegt markmið hefur einnig verið lagt til grundvallar í viðræðum við einkaaðila á öllum stærri þróunarsvæðum, á grundvelli samningsmarkmiða Borgarráðs frá nóvember 2014 m.s.br, meðal annars til að tryggja uppbyggingu íbúða á vegum Félagsbústaða og búsetukjarna fyrir margvíslega hópa.

Það er ljóst að hugtökin „hagkvæmt húsnæði“ eða „húsnæði á viðráðanlegu verði“ eru vandmeðfarin. Eðlilegast er að nálgast slík hugtök með því að sinna sérstaklega húsnæðisþörfum lægstu tekjuhópanna og tryggja að húsnæðiskostnaður fari ekki yfir ákveðið hlutfall af ráðstöfunartekjum. Það er hinsvegar mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig tekin inni jöfnuna. Við mótun tillagna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verður að skoða þetta samhengi, ekki síst þegar horft er til þéttingar í grennd við fyrirhugaða Borgarlínu.

Þegar rætt er um húsnæði á viðráðanlegu verði er einnig mikilvægt að horfa til núverandi húsnæðisstofns en ljóst er að þröskuldurinn inná húsnæðismarkað er ávallt lægri í eldra húsnæði en nýju, þegar um almennar íbúðir er að ræða. Heilbrigð hringrás á íbúðarmarkaði, þar sem félags- og aldurshópar hafa tækifæri til að færa sig milli íbúða eftir þörfum og tímanlega, er því mikilvæg forsenda þess að stefnumörkun í húsnæðismálum gangi eftir.

Við gerð húsnæðisáætlana til skemmri tíma þarf því ávallt að horfa til núverandi húsnæðisstofns, jafnhliða því að kanna þarfir og óskir íbúa með viðhorfskönnunum.

Í húsnæðistefnu aðalskipulagsins er einnig lögð áhersla á framboð smærra íbúða, bæði til að lækka þröskuldinn fyrir fyrstu kaupendur/leigjendur inná markaðinn og almennt til að mæta breyttum fjölskyldustærðum og fjölgun einstaklingsheimila. Enn fremur er lykilmarkmið í stefnunni að tryggja blöndun húsagerða á hverjum byggingarreit og stuðla að félagslegri blöndun innan íbúðarhverfa. Þessu hefur meðal annars verið fylgt eftir með ákveðnari skilmálum um hlutfallsskiptingu íbúðargerða í deiliskipulagsverkefnum og almennt með því að fjölga smærra íbúðum. Til lengri tíma litið getur það einnig verið skynsamlegt að setja markmið um að ákveðið lágmarkshlutfall íbúða á nýjum svæðum henti fjölskyldufólki. Einnig hefur verið stuðlað að nýsköpun og þróun hagkvæmra húsnæðislausna fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur á nokkrum völdum þróunarreitum.



„Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum.“

# Kröftugt og fjölbreytt atvinnulíf

Atvinnulífið í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytt. Það er helsti styrkur þess og mikilvægt er að viðhalda þeirri fjölbreytni eftir fremsta megni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæðin á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem lítið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, rannsókna, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Samkvæmt fyrirtækjaskrá þá voru skráð yfir 22 þúsund fyrirtæki í borginni í byrjun árs 2020. Sem dæmi þá voru tæplega 300 skráð á sviði frumvinnslu (landbúnaðar og fiskveiða), um 1100 í smásöluverslun, um 570 í veitingaþjónustu, um 1900 í upplýsingatækni, um 3000 fyrirtæki í sérfræði- og tækniþjónustu, tæplega 2500 í fjármála- og tryggingastarfsemi, um 670 á sviði menningar og íþróttar, um 470 á sviði flutninga og geymslutækni og tæplega 400 vegna sölu eða viðgerða á vélknúnum ökutækjum. Þó að það sé langt í frá að öll skráð fyrirtæki séu virk, þá gefur þetta vísbendingu um mikla grósku í atvinnulífinu og breidd í gerð fyrirtækja.

Reykjavík þarf áfram að styrkja hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli og ferðamenn. Það er brýnt að viðhalda breiddinni og fjölbreytninni í atvinnulífinu og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, ekki síst á sviði hátækni og nýsköpunar, grænni orkunýtingu, menningar og afþreyingariðnaðar. Einn mikilvægasti þátturinn í þróun atvinnulífsins er að styðja áfram við myndun klasa menntunar, rannsókna, vísinda og heilbrigðisþjónustu á Vatnsmýrarsvæðinu og halda úti áætlunum um niðurlagningu innanlandsflugvallarins

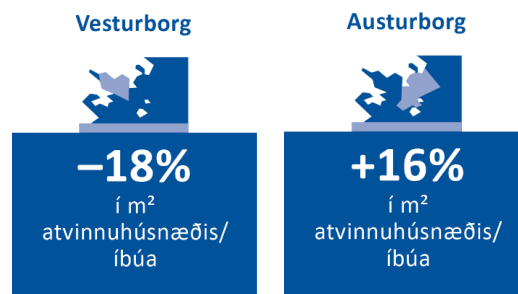
Það eru vissulega ýmsar blíkur á lofti og mikil gerjun og þróun á sviði einstakra atvinnugreina, sem getur haft áhrif á mat á vinnuafliþörfinni og þörfinni fyrir land og húsnæði. Sjálfvirkni og afkastageta í framleiðslu og þjónustu, sem hefur raunar farið stöðugt vaxandi síðan í byrjun 19. aldar, eykst nú sem aldrei fyrr og breytingarnar eru sífellt örari. Hin aukna sjálfvirkni sem stundum er nefnd fjórða iðnbyltingin, getur haft veruleg áhrif á stærðarþarfir iðnaðarins, landþörf og staðarval. Hin opna skrifstofa og að sitja þéttar í vinnurýmum skrifstofa og aukið vægi fjarvinnu, getur sömuleiðis haft veruleg áhrif á

nýbyggingarþörf skrifstofuhúsnæðis. Og aukin netverslun og heimsendingaþjónusta getur haft áhrif smásöluverslun og þar með á þörfina fyrir þjónusturými á jarðhæðum í húsum.

Í ljósi þessa er mikilvægt að skapa meiri sveigjanleika í skipulagsgerðina, stuðla að endurnýtingu eldra atvinnuhúsnæðis, m.a. með heimildum um að umbreyta því í íbúðarhúsnæði og endurskoða reglulegar húsnæðisþarfir og landþarfir. Það er einnig mikilvægt að endurskipuleggja eldri atvinnusvæði í hæfilega stórum áföngum og gæta þess að skapa ekki ótímabæran þrýsting á flutning fyrirtækja á nýtt fjarlægara svæði í útjaðri. Þá þarf að tryggja umhverfi sem auðveldar nýjum og smáum fyrirtækjum inná markaðinn. Það er mögulegt með því að hafa landnotkunarskilmála eins opna og kostur er.

Vegna ýmissa óvissuþátta um framtíðarþróun er enn brýnna en ella, að viðhalda gróskunni í atvinnulífinu og að það hvíli ekki á of fáum stöðum. Þannig getur borgin betur staðið af sér skakkaföll sem verða vegna óvæntra ytri aðstæðna. Það er líka mikilvægt að tryggja ákveðna fjölbreytni innan atvinnusvæðanna og þar sé breidd í framboði atvinnu fyrir marga ólíka félagsþópa. Atvinnusvæðin þurfa líka vera vel tengd samgöngulega og í sem mestri nálægð við íbúðarbyggðina og það er sérlega mikilvægt að vinnuafliþrekk fyrirtækja séu í göngufæri við góða strætisvagnþjónustu

## Breytingar á jafnvægi íbúa og starfa til 2050



Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, janúar 2021.

„Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem lítið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar.“

AR2010-2030, Skapandi borg, bls. 55

„Í Vatnsmýrinni felst einstakt tækifæri til að gera Reykjavík að betri borg. Með uppbyggingu þéttar blandaðrar byggðar í Vatnsmýrinni verður stigið stórt skref í að gera Reykjavík að sjálfbærari, hagkvæmari og fegurri borg. Þróun byggðar á flugvallarsvæðinu leggur grundvöll að nýjum vaxtarpól atvinnulífs á sviði háskóla, rannsókna og hátækni.“

AR2010-2030, Skapandi borg, bls. 48

# Byggjum á því sem við höfum

## Betri nýting lands, húsnæðis og innviða

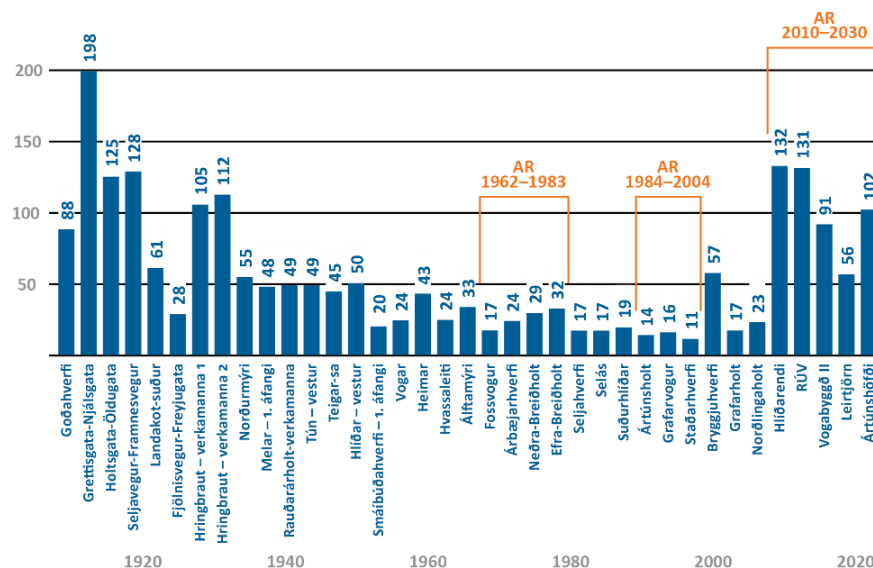
Í stærri borgum og eldri er nokkuð sjálfgefið að áætlun sem horfir til framtíðar, þarf að byggja að stærstum hluta á því sem er til staðar; þeim húsum sem eru til staðar, samfélagsstofnunum, útivistarsvæðum, fjárfestingum atvinnulífsins og innviðum opinberra aðila. Það er ekki hægt að byrja með autt blað, eins og tamt var að hugsa framan af 20. öldinni. Það á sannarleg við í Reykjavík og með hverri skipulagsáætluninni sem gerð er, þá er í meira mæli verið að fylla uppí mynd sem þegar er búið að draga upp í megin atriðum. Þetta á sérstaklega við þegar áhersla skipulagsins er á betri nýtingu þess lands sem þegar er raskað og þess húsnæðis og þeirra innviða sem þegar er búið að fjárfesta í.

Þétting byggðar og ráðdeild í nýtingu lands borgarinnar er ekki nýlunda í Reykjavík og hófst strax í borgarstjórn Knud Zimsen. Sparnaður og hagkvæmni einkenni þróun Reykjavíkur lengi vel framan af 20. öldinni og endurspeglar það að sumu leyti veika fjárhagsstofna bæjarins. Það var ekki fyrr en á síðari hluta 20. aldarinnar, meðal annars með traustari gjaldstofnum eins og gatnagerðargjaldi og með vaxandi stuðningi ríkisins við gatnaframkvæmdir innan bæjarins, að yfirvöld töldu forsvaranlegt að dreifa byggðinni meira og byggja lágreistari byggð. Þetta fór líka saman við bætta efnahag og aukna einkabílaeign. Með þessu var komið til móts við óskir margra bæjarbúa sem dreymdi um sérbyli með eigin garði. Kröfur módernískrar skipulagssýnar um gæði í nýjum skólahverfum og umferðarverkfræðinnar um rými fyrir einkabílinn og aukið umferðaröryggi, ýttu raunar undir að íbúðarhverfin urðu enn lágreistari og gisnari en ella.

Vegna þessarar sögu búum við nú að því, að eiga mjög fjölbreytt íbúðarhverfi, þar sem þéttleiki byggðarinnar er æði misjafn, meðalstærð íbúðanna og húsaerðirnar mjög mismunandi, byggðamynstrið gjörólíkt milli hverfa og náttúrulega umgjörð þeirra. Þau eiga þó flest það sammerkt að vera barnvæn, flest skipulögð í kringum grunnskóla og fjölskylduvæn. Í mörgum hverfanna eru tækifæri til að gefa fleirum möguleika á að njóta þeirra umhverfisgæða, þjónustustofnana og innviða sem eru til staðar innan þeirra, með bættri nýtingu á einstaka reitum, viðbyggingum við núverandi íbúðarhús eða þá fjölgun íbúða innan núverandi húsnæðis. Við mótun framtíðarsýnar

um hina sjálfbæru borg er óhjákvæmilegt að horfa til þeirra hverfa sem við eigum í dag, þess húsnæðisstofns sem er til staðar og þeirra innviða sem búið er að fjárfesta í á undanförunum árum. Það er skynsamlegt að nýta þá innviði sem best, hvort sem sú fjárfesting felst í skólabyggingu, götum, stígum, leikvöllum, almenningsgördum eða vatnsveitu.

Íbúðarhverfi í Reykjavík 1920 til 2020. Þéttleiki sem íbúðir á ha



Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur...

AR2010-2030, Borg fyrir folk, bls. 152-153

„Það er hagkvæm skipulagsstefna að nýta sem best fjárfestingar sveitarfélagsins í grunnþjónustukerfunum, svo sem götum, veitum og skólum. Þétting byggðar er liður í slíkri stefnu. Gamla athuganir og nýjar hafa leitt í ljós að þétting byggðar er þjóðhagslega hagkvæm og hefur jákvæð áhrif á rekstur og fjárfestingar sveitarfélaga... Jafnframt er talið að uppbygging á miðlægum svæðum fremur en í útjaðri sé umhverfisvæn skipulagsstefna. Þar skiptir máli sparnaður við að reka grunnkerfi sveitarfélagsins en ekki síður ávinningurinn af breyttum ferðavenjum, styttri vegalengdum og minna landnámi opinna svæða í útjaðrinum. Ennfremur hefur verið sýnt fram á að þétting byggðar hefur jákvæð umhverfisáhrif vegna minni loftmengunar og samdráttar við orkunotkun í bílsamgöngum.“

AR2010-2030, Borgin við Sundin, bls. 33

# Sýn til lengri tíma

## Græna borgin

Í hinni sögulegu orðræðu hefur borginni og náttúrunni oft verið stillt upp sem andstæðum. Borgin var helsta táknmynd hins mengandi iðnaðarsamfélags. Það vistvæna og ósnortna átti sér vart tilverugrundvöll innan borganna, nema þá mögulega í hinum lágreistu garðúthverfum. Uppúr 1970 tóku borgaryfirvöld víða á Vesturlöndum að boða nýja sýn á borgarskipulagið með aukinni áherslu á umhverfismál og heildarskipulag grænna svæða innan þéttbýlisins. Hugmyndafræðin um sjálfbæra þróun sem fór að njóta aukins stuðnings á 9. áratugnum, studdi enn frekar við nýja sýn á framtíðarskipulag borga og breytta nálgun við gerð skipulagsins. Það auðveldaði mörgum borgum á Vesturlöndum að setja fram grænar stefnuýfirlýsingar um þetta leyti, því hin mengandi iðnaður og frumframleiðsla var ekki lengur burðarstoðin í atvinnulífinu og tækifæri sköpuðust til að fegra og endurbæta hin úr sér gengnu iðnaðarsvæði. Það var ákveðin þversögn fólgin í því, vegna þess að íbúar borganna voru áfram jafnháðir neyslu sinni á iðnvarningi, sem nú var mögulega fluttur lengri vegalengdir frá fjarlægari heimshlutum og einnig vegna að helstu farartæki vesturlandabúa voru og eru enn sótspúandi líkt og verksmiðjur gömlu iðnaðarborgarinnar.

Það er líka ljóst að eitt alvarlegasta umhverfisvandamál í samtímanum, hnignun líffræðilegrar fjölbreytni, má að stórum hluta rekja til vaxtar og starfsemi innan borganna og þeirra fjölmörgu þjónustukerfa sem þéttbýlið kallar á og eru utan borgarmarkanna. Það er því stór áskorun fyrir borgaryfirvöld að draga almennt úr neikvæðum umhverfisáhrifum og skapa hina sjálfbæru borg. Á síðustu árum, með vistvænni hönnunar- og tæknilausnum og almennt nýrri þekkingu, hafa skapast aukin tækifæri til að byggja hina sjálfbæru borg sem getur vaxið og dafnað í sátt við náttúruna.

Það getur verið hollt að hætta að tala um borg og náttúru sem skarpar andstæður, heldur fremur sem samfléttaða heild eða vistkerfi. Líkt og borgin þiggur þjónustu náttúrunnar þá á borgin að styðja við og styrkja kerfi náttúrunnar með margvíslegum hætti. Tryggja þarf að náttúran fái að vaxa og dafna innan og í nágrenni borgarinnar, ekki einvörðungu með því að standa vörð um ósnortin búsvæði, gróður og náttúrulegt landslag, heldur einnig með því að skapa ný skilyrði fyrir náttúruna að festa sér rætur innan þéttrar borgarbyggðar.

Það hlýtur að vera grundvallarmarkmið í aðalskipulagi að ekki verði gengið á græn svæði með útivistargildi og náttúru með verndargildi, hvort sem þau svæði eru innan byggðar eða í útjaðri hennar. Með réttum áherslum við endurnýtingu svæða innan byggðarinnar og betri nýtingu núverandi húsnæðis og innviða, er mögulegt að hlífa opnum og óróskuðum svæðum innan borgarinnar og lágmarka nýtt landnám í útjaðri þéttbýlisins. Það getur vissulega verið áskorun að tryggja framgang stefnu um þéttari byggð, ekki síst á tímum húsnæðisskorts, án þess að ganga nokkurn tímann á græn svæði. Það er því mikilvægt að ef slíkt á sér stað, að hlífa eins og kostur er gróskumiklum gróðursvæðum og ekki síður svæðum sem bera vott um ósnortna náttúru.

Það eru oft tækifæri að aðlaga nýja byggð að þeirri náttúru sem er fyrir og í leiðinni að skapa skilyrði fyrir nýjan gróður og ný búsvæði. Þau gróðursvæði sem mögulega tapast þarf að bæta upp með grænu yfirbragði innan hinnar nýju byggðar, rúmgóðum og fjölbreyttum garðsvæðum, blágrænum ofanvatnslausnum, grænum húspökum, grænum bílastæðum, gróðri í göturýmum og almennt lausnum sem tryggja gegndræpi yfirborðsins. Það er brýnt að auka seiglu borgarumhverfisins til að geta mætt breyttum veðuraðstæðum í framtíðinni og styrkja almennt náttúruna í borginni og auka líffræðilega fjölbreytni búsvæða, innan sem utan þéttbýlisins.



„Þjónusta náttúrunnar mætir grunnþörfum lífs með hreinu lofti, vatni og hita.... Náttúran sjálf er uppspretta auðs, náttúruauðlinda sem tryggja að þjónustan geti átt sér stað. Líta má á náttúruauðlindir sem höfuðstól og þjónusta náttúrunnar er þá vextirnir eða tekjurnar af þeirri auðlind. Þjónusta náttúrunnar er ómetanleg, án hennar gætum við ekki lifað, og þegar dregur úr þjónustunni hefur það neikvæð áhrif á lífsgæði. Þótt þjónustan sé ómetanleg á hún sér í mörgum tilfellum stað án endurgjalds og á því á hættu að vera vanmetin við ákvarðanatöku.“

AR2010-2030, Umhverfis- og auðlindastefna, bls. 117

„Til að tryggja stöðu líffræðilegrar fjölbreytni í Reykjavík þarf að huga að velferð lífvera og vistkerfa. Verndun og viðhald heilbrigðra búsvæða er þar ein mikilvægasta aðgerðin. Í Reykjavík eru mörg náttúrusvæði og er verndarstaða þeirra missterk. Takmark stefnunnar er að verndun lykilbúsvæða sé tryggð með friðlýsingum, hverfisvernd í skipulagi og öðrum öflugum verndaraðgerðum. Þá þarf að tryggja að staða verndarsvæða sé sterk og að þeim stafi ekki ógn af vexti borgarinnar, athöfnum og umsvifum..“

Stefna Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni, bls. 14, September 2019

„Umfang og eðli nauðsynlegra framkvæmda til að styrkja græna netið er ekki alltaf það sama og mismunandi hvers konar framkvæmdaþættir koma við sögu. Sums staðar geta framkvæmdirnar verið minni háttar t.d. einfaldar gróðursetningar þar sem rými er fyrir slíkt eða lítils háttar úrbætur á innviðum. Annars staðar er þörf á breyttri landnotkun, gerð samgöngumannvirkja eða umbreytingu svæða t.d. göturými eða öðru landrými með ógegndræpt yfirborð í opin, græn svæði með gróðurþekju. Sums staðar þarf að samræma fjölbætt hlutverk tenginga t.d. fyrir ofanvatnslausnir, samgöngur, útivist og náttúruvernd...“

Græna netið í Reykjavík, Dög að fyrstu framkvæmdaáætlun 2019-2024, janúar 2019



# Borgin er sífelldum breytingum háð

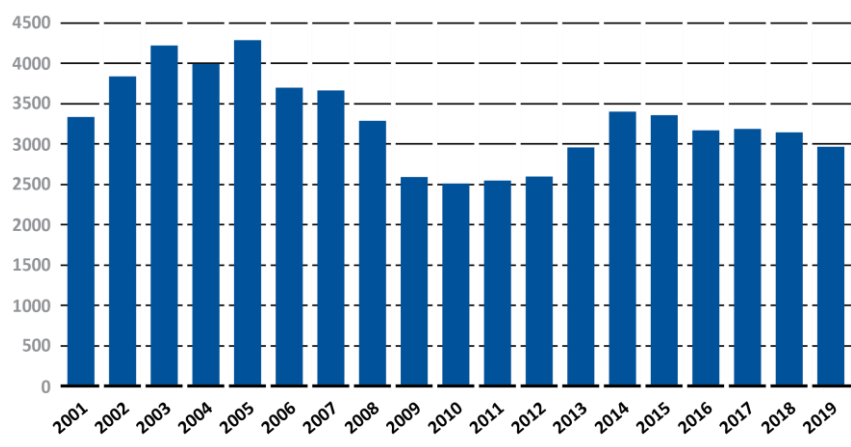
Þeir sem búa í borg þurfa ávallt að vera viðbúnir því að umhverfi þeirra geti tekið breytingum. Það er eðli kraftmikils borgarsamfélags að byggðin taki breytingum. Breytingarnar eru ýmist stórar eða smáar, varða hið byggða umhverfi, breytta starfsemi eða notkun húsnæðis og verið nær eða fjær þínu heimili. Þú eignast stöðugt nýja nágranna sem eru ef til vill af allt öðru sauðahúsa en fyrri nágrannar. Þú þarft líka að reikna með því að verða annað slagð fyrir áreiti vegna smærri framkvæmda í grenndinni, hvort sem þær felast í viðhaldi á húsi nágrannans, nýrri viðbyggingu sem mögulega veldur örlitlu skuggavarpri á þinni lóð, nýbyggingu við næsta götuhorn, ónæði vegna framkvæmda við nýjan sparkvöll í grenndinni eða byggingu nýs búsetukjarna handan götunnar. Og breytingarnar geta líka verið hljóðlátar og hægfara, tilkomnar vegna athafna fjölmargra einstaklinga og þú verður þeirra ekki var fyrir en þær eru yfirstaðnar.

Í gróskumiklum borgarhverfum er skipulagið aldrei endanlegt eða fullmótað. Það er í raun heilbrigðismerki ef stöðugt er verið endurbæta og byggja við innan hverfisins og eðlilegt að íbúarnir hafi tækifæri til að setja sitt mark á hverfið með einhverjum hætti. Það er því mikilvægt að hverfi séu ekki skipulögð til þrautar í upphafi, að hverfisskipulagið sé ekki endanleg stærð og allt sé niðurnjörvað til allrar framtíðar. Það er því að sumu leyti þversagnakennt og umdeilanlegt að skilgreina einhver ákveðin hverfi sem fastmótuð, fullbyggð eða rótgróin, líkt og tamt hefur verið að gera.

Krafan um að hægt sé að njóta friðsældar og öryggis innan íbúðarbyggðar er vissulega rík og réttmæt sem slík. Því þarf að gæta hófs í umfangi breytinga hverju sinni og kynna þær vel í upphafi skipulagsvinnu. Íbúar borgarinnar verða hinsvegar að sýna því skilning ef nauðsynleg þjónusta, starfsemi eða uppbygging sem ríkir almannahagsmunir eru um, rísi í þeirra nágrenni. Borgaryfirvöld þurfa aftur móti að tryggja að neikvæð umhverfisáhrif verði lágmörkuð og gætt sé jafnræðis milli hverfanna þegar kemur að staðarvali þjónustu eða þróun nýrrar byggðar. Í borgarsamfélaginu er flest breytingum háð og því er lykil atriði að allir sem koma að málum temji sér ákveðið umburðarlyndi, jafnhliða því að vera vel meðvitaðir um rétt sinn til að gera athugasemdir og kalla fram umræðu um réttmæti boðaðra breytinga.

Það er eðlilegt að átök verði um hvernig eigi að þróa og byggja borgina upp. Í stærri framkvæmdum takast jafnan á almannahagsmunir í hinu stóra samhengi, nærhagsmunir hverfisins og sérhagsmunir einstakra íbúa eða fyrirtækja. Í borgum þar sem lögd er áhersla á betri nýtingu lands, húsnæðis og innviða og þróun hennar beint inná við fremur en útávið, er líklegt að átök um einstök verkefni verði tíðari. Það er því brýnt að vanda til verka þegar unnið er hverfis- eða deiliskipulagi; að gott upplýsingaflæði verði tryggt og samráð haft við alla hagaðila og umhverfisáhrif uppbyggingar verði metin með faglegum hætti í víðu samhengi. Í ljósi þess að í flestum tilvikum þarf að meta nánar áformaða uppbyggingu í deiliskipulagi, meðal annars í samtali við nærsamfélagið, er einnig mikilvægt að endanlegt byggingarmagn á einstökum svæðum sé ekki fest með nákvæmum hætti í aðalskipulagi. Það gefur borgaryfirvöldum meira svigrúm til að veita og meta uppbyggingaráformin og tækifæri til nánara samtals við nærsamfélagið.

Fjöldi byggingarmála hjá Byggingarfulltrúa Reykjavíkur 2001–2019



Heimild: Ársskýrsla Byggingarfulltrúa 2019

## Um fjölgun íbúða í gróinni byggð:

1. Viðbætur á lóð. Viðbætur geta verið þrenns konar:  
A. Viðbyggingar við hús/stækkun núverandi byggingar  
B. Ofanábyggingar á núverandi byggingar, íbúðarhús eða bílageymslu  
C. Viðbótarbyggingar á lóð, uppbygging á lóð með nýbyggingu
2. Uppskipting á eign. Oft má skipta stórum eignum upp í smærri einingar. Dæmi um það eru stór sérbýlishús. Við slíka uppskiptingu verður annaðhvort til aukaíbúð eða séríbúð, sjá skilgreiningar í hugtakaskýringum.
3. Breytt notkun rýma. Atvinnuhúsnæði, bílageymslu eða geymsluhúsnæði sem ekki er lengur not fyrir má breyta í íbúðir að uppfylltum skilyrðum.

Tillögurnar eru hagkvæmar því að ekki þarf að ryðja nýtt land og byggja ný hverfi og innviði. Aðferðin er því vistvæn og sjálfbær og skapar verðmæti fyrir borgina og borgarbúa. Þessar heimildir gætu fjölgað íbúðum í borginni umtalsvert, jafnvel þó að minnihluti húseigenda nýtti sér þær.“

Fjölgun íbúða. Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum í grónu hverfi, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi

# Fjölbreytt borg fyrir alla

Borgin er fjölbreytt ef hún er fyrir alla. Þéttbýli sem ekki er fjölbreytt stendur ekki undir því að vera borg eða borgarsamfélag. Borg er ekki borg nema hún sé skipuð mörgum ólíkum félags- og menningarhópum. Orðið fjölbreytni er það orð sem ætti alltaf að leggja til grundvallar í stefnumörkun okkar í skipulagsmálum og almennt þegar kemur að ákvarðanatöku um uppbyggingu og þróun borgarinnar. Það er mikilvægt því að það er svo margt í okkar samtíma sem ýtir undir einsleitni, ekki síst þegar kemur að hinu byggða umhverfi borga en einnig í viðleitni okkar að skapa lífvænlegt samfélag.

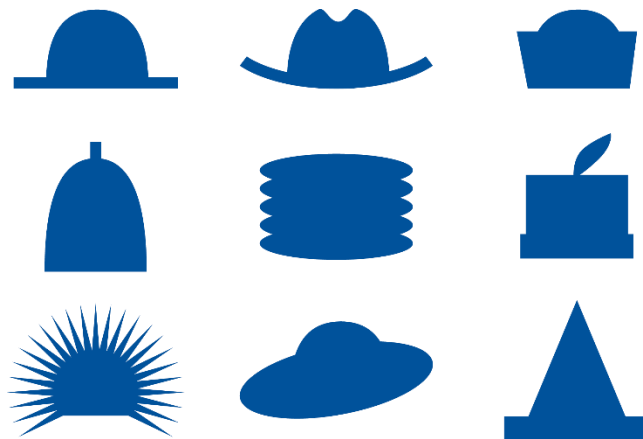
Fjölbreytni er mikilvæg hvort sem við horfum til mannlífsflórunnar, menningarinnar, félagslífsins, atvinnulífsins, lífríkis öpunu svæðanna og náttúrunnar sem umvefur borgina, byggingarlistarinnar, húsanna og forma þeirra, bæjarrýmanna, torganna, leikvallanna, götugagnanna, ferðamáttanna og hverfissamfélaganna. Það er líka mikilvægt að það sé fjölbreytni og breidd í eignarhaldinu á húsunum, fyrirtækjunum og við þurfum aðkomu fjölbreyttra hópa þegar kemur að ákvörðunartöku og stefnumótun. Gróskumikið og heilbriggt borgarsamfélag þrífst á því að fjölbreytni einkenni flesta þætti borgarinnar og að allir hafi jafnan aðgang að borginni og þeim tækifærum sem hún býður uppá.

Hið smáa fremur en hið stóra skapar fjölbreytnina. Áherslan á hið smáa er ákveðinn undirtónn í aðalskipulaginu. Byggja smátt og smátt á mörgum smærri þróunarreitum í stað þess að hugsa í nýjum borgarhlutum í útjaðri byggðar. Hverfa frá umfangsmiklum gatnaframkvæmdum og nýta betur það gatnakerfi sem er fyrir og aðra innviði borgarsamfélagsins. Styðja við fjölbreytta og vistvæna ferðamáta. Hugsa í smærri byggingarreitum, lægri húsum, minni íbúðum og fíngerðara byggðamynstri á nýjum þróunarsvæðum. Efla smærri einingar verslunar- og þjónustu innan hverfanna og takmarka byggingu nýrra stórmarkaða. Í stærri verkefnum, eins og í Ártúnshöfða og Vatnsmýri þarf hinsvegar að varast að hugsa ekki í of stórtækum lausnum og skipuleggja og byggja hverfin í mörgum áföngum.

Mögulega er öruggasta leiðin til að tryggja fjölbreytni og grósku í borgarsamfélaginu, að skipuleggja í eins mörgum áföngum og kostur er á og horfa á skipulagið að einhverju leyti sem bútasam fremur en heildstæða og endanlega lausn. Að vera pragmatísk fremur en útópísk og horfa á

borgarþróunina sem ákveðna tilraunastarfsemi þar sem við prófum okkur áfram, smátt og smátt. Við þurfum líka að vera vel meðvituð um, að það er ekki hægt að stytta sér leið í áttina að nýju sjálfbæru og samheldnu hverfissamfélagi, með vel ígrundaðri skipulagsáætlun einni saman. Því það eru þeir sem fylla húsin af lífi og störfum og nota almenningsrýmin sem skapa endanlega samfélagið, en ekki hin hannaða umgjörð og þjónustukerfi sem boðið er uppá.

Það er mikið lán að sýnin um hina vistvænu borg, sem mætir áskorunum okkar í loftslagsmálum, fer vel saman við sýnina um hina lifandi, skemmtilegu og réttlátu borg sem við viljum skapa. Ef vel er á haldið verður borgin, með meiri þéttleika og blöndun byggðar, ekki einvörðungu sjálfbærari, heldur fallegri, heilsteyptari, líflegri, fjölbreyttari og hagkvæmari. Við þurfum að halda á lofti þeim sérkennum og þeim þáttum sem gera Reykjavík einstaka á heimsvísu, jafnhliða því að tileinka okkur nýjustu tækni og þekkingu á alþjóðavettvangi svo við getum beitt fjölbreyttum og vistvænum lausnum í húsnæðismálum, samgöngumálum og umhverfismálum.



„Reykjavíkurborg viðurkennir rétt sérhverrar manneskju til að búa í heilnæmu umhverfi sem fólki og lífríki stendur ekki ógn af. Þessi réttur er samofinn rétti manna til lífs, frelsis og mannhelgi. Með heilnæmu umhverfi er átt við umhverfi sem er laust við mengað vatn, andrúmsloft eða jarðveg sem spillir heilsu fólks eða lífríki. Umhverfi tekur til borgarumhverfis og náttúrunnar innan borgarmarka. Allir borgarbúar eiga að geta notið þeirra lífsgæða sem felast í heilnæmu og aðgengilegu umhverfi. Þeir eiga jafnframt að geta fengið upplýsingar um og komið að ákvörðunum sem varða umhverfi þeirra. Ávallt skal huga að ólíkri stöðu kynja og áhrifum margþættrar mismununar. Vegna kyns, uppruna, fötlunar, aldurs eða annarrar stöðu getur fólk haft ólíkar þarfir varðandi aðgengi að upplýsingum og þátttöku í ákvörðunum er varða umhverfi þeirra. Þá ber einnig að gera ríkar kröfur til borgarbúa um að minnka vistspor sitt og ber stjórnvöldum að styðja þá til þess.“

Úr Mannréttindastefna Reykjavíkur, bls. 14, samþykkt í borgarstjórn dags. 18. október 2016

Reykjavík

2040

**Vaxtarforsendur og  
mótun valkosta til  
lengri tíma**

**Íbúaspá, mat á  
húsnæðisþörfum og  
valkostir um byggðaþróun  
til 2050**

# Breyttar forsendur íbúaspár

Við mótun stefnu til framtíðar er nauðsynlegt að gera sér grein fyrir því hver vöxtur borgarinnar gæti orðið. Til að gera áætlanir um þörf fyrir ný byggingarsvæði, um fjölgun íbúða og um stækkun atvinnuhúsnæðis þurfa að liggja fyrir spár eða viðmið um fjölgun íbúa og starfa. Vöxtur Reykjavíkur ræðst mikið af almennri efnahagsþróun í landinu og því er eðlilegt að horfa til mannfjöldaspár Hagstofu Íslands, um íbúáþróun á landinu öllu, þegar íbúaspá er unnin fyrir Reykjavík. Reykjavík er einnig hluti af húsnæðis- og atvinnumarkaði höfuðborgarsvæðisins og raunar alls Suðvesturlands. Það er því mikilvægt að setja áætlanir um vöxt í Reykjavík í samhengi við þróun á höfuðborgarsvæðinu og gildandi svæðisskipulag. Stefna borgarinnar í atvinnu- og húsnæðismálum, svo sem um framboð byggingarsvæða og um gæði umhverfis og þjónustu, er síðan grundvallarforsenda þegar sett er fram áætlun um fjölgun íbúa og starfa í aðalskipulagi. Viðmið aðalskipulags um vaxtarhraða hljóta því ávallt að byggja annarsvegar á hlutlæ加里 þáttum. s.s. greiningu á lýðfræðilegum þáttum, landsspá Hagstofunnar og viðmiðum svæðisskipulags og hinsvegar á settum markmiðum borgarinnar um íbúafjölgun og húsnæðisframboð. Hversu hratt viljum við að borgin geti vaxið, hvernig ætlum við að tryggja stöðugleika á húsnæðismarkaði og mæta okkar félagslegu markmiðum um húsnæði?

Íbúaforsendur aðalskipulagsins voru endurskoðaðar síðast haustið 2016. Uppgangur í ferðaþjónustu, nýjar hagspár og íbúaspár Hagstofunnar gáfu þá tilefni til að endurmeta íbúaforsendur aðalskipulagssins og var árleg meðal íbúðarþörf á ári, fyrir tímabilið 2010-2030, hækkuð úr 700 íbúðum í 800. Vegna uppsafnaðrar þarfar og hægari uppbyggingar fyrir hluta skipulagstímabilsins, var áætlað að meðalþörf frá árinu 2016 til 2030 gæti orðið um 1000 íbúðir og enn meiri þegar litið var til skemmri tíma. Samkvæmt gildandi íbúaspá aðalskipulagsins er áætlað að íbúar Reykjavíkur verði 149 þúsund árið 2030.

Það er tímabært að endurmeta íbúaspár og forsendur um húsnæðisþarfir og almennt uppfæra áætlunargrunn aðalskipulagsins. Það er mikilvægt í ljósi þeirra fjölmörgu breytinga sem hafa verið gerðar undanfarin ár á stefnunni en ekki síður vegna áformaðra breytinga á skipulagi í Elliðaárvogi sem felur í sér

verulega fjölgun íbúða. Enn fremur liggur fyrir endurmat á uppbyggingarmöguleikum á fjölmörgum öðrum svæðum og nýir byggingarreitir fyrir íbúðarbyggð hafa verið tilnefndir í tengslum við gerð ramma- og deiliskipulags, gerð hverfisskipulags og almennt við mótun húsnæðisáætlunar. Ljóst er að möguleikar fyrir íbúðarbyggð, innan núverandi vaxtarmarka, er mun meiri en gengið var út frá við mótun aðalskipulagsins á sínum tíma. Hér þarf þó einnig að hafa í huga að fjöldi íbúðareininga sem mögulegt er að byggja, eykst vissulega í takti við meðalstærð íbúðanna, en viðmið um hana hafa farið mjög lækkandi síðustu ár.

Reglubundin framlagning húsnæðisáætlana og lagaákvæði um gerð slíkra áætlana, setja stefnu aðalskipulags í húsnæðismálum í nýtt samhengi. Þó áfram verði sett fram megin viðmið um íbúafjölgun, húsnæðisþörf til langs tíma og megin markmið í húsnæðismálum í aðalskipulagi, þá er eðlilegt að ganga út frá því að stefna í húsnæðismálum verði í reglubundnu endurmati við framlagningu árlegra húsnæðisáætlana. Betri gagnagrunnar og markvissari mælikvarðavinnu gera það líka miklu auðveldar að vakta þróunina og endurskoða reglulega forsendur.

Húsnæðisáætlun til skemmri tíma þarf að taka mið af almennri samfélagsþróun, stöðu húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, nánari greiningu á húsnæðisþörfum, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun, samningsmarkmiðum Borgaráðs á hverjum tíma, auk þess að horfa til almennra markmiða aðalskipulags. Vegna þessa breytta umhverfis eru því forsendur til að gera stefnu aðalskipulagsins í húsnæðismálum almennari og tryggja meiri sveigjanleika í framfylgd hennar.

„Í húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Helstu byggingarsvæði í Reykjavík eru skilgreind í húsnæðisáætluninni og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og þar sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir uppbyggingu í samvinnu við húsnæðissamvinnufélög, verkalýðshreyfinguna, samtök eldri borgara, námsmenn og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði. Í húsnæðisáætluninni er jafnframt fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála og hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur auk þess sem settar eru fram lykiltölur og greiningar á sviði húsnæðismála.“

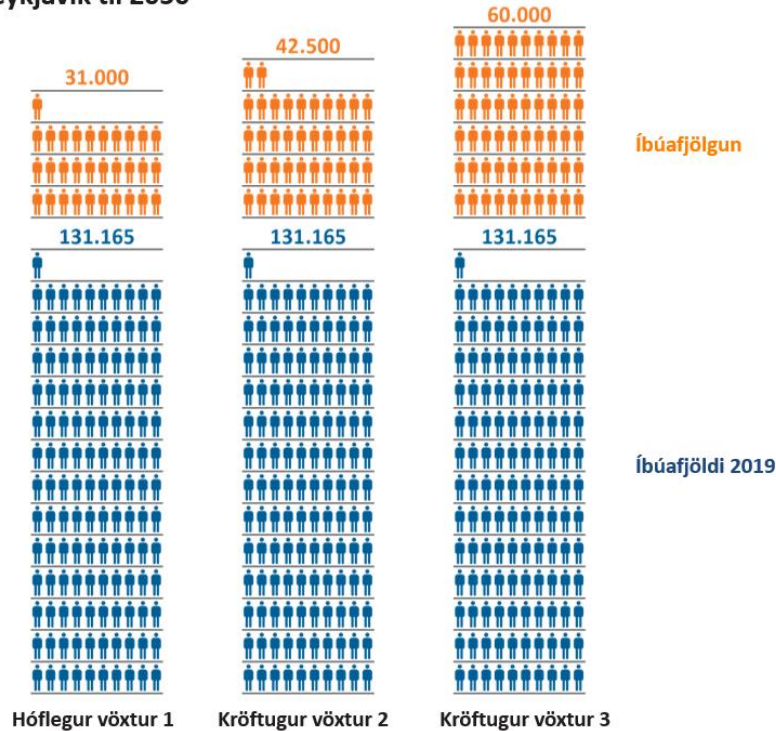
# Verum viðbúin miklum vexti og gerum ráð fyrir kröftugri uppbyggingu?

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040, leggur mikla áherslu á sjálfbæra borgarþróun og að hún verði best tryggð með auknum þéttleika byggðar á svæðum sem auðvelt er að þjóna með vistvænum samgöngum. Uppbygging á slíkum svæðum er því sett í forgang og er gert ráð fyrir a.m.k. 66% íbúðarbyggðar á höfuðborgarsvæðinu verði í skilgreindum kjörnum eða samgöngumiðuðum svæðum árið 2040, í stað 30% hlutfalls í dag. Þetta er metnaðarfullt markmið sem rímar vel við stefnu gildandi aðalskipulags.

Það er ljóst að þau svæði á höfuðborgarsvæðinu sem falla undir kjarna og samgöngumiðuð svæði eru langflest í Reykjavík í dag og þar er almennt auðveldast að ná upp þeim lágmarks þéttleika sem tryggir ásættanlegan farþegagrund fyrir Borgarlínu. Í ljósi þeirra áskorana sem við stöndum frammi fyrir í loftslagsmálum má einnig spyrja sig hvort ekki sé mikilvægt að efla almennt borgarvæðingu landsins og setja aukinn kraft í uppbyggingu þéttbýlis sem getur stutt við vistvænni ferðavenjur og lífsmáta. Það er ljóst að tryggja þarf ákveðinn kraft í uppbyggingu þéttari byggðar á höfuðborgarsvæðinu, líkt og gildandi svæðisskipulag boðar. Að sama skapa þarf að setja í forgang uppbyggingu á svæðum, innan höfuðborgarsvæðisins, þar sem raunhæfast er að ná markmiðum svæðisskipulags og loftslagsstefnu, bæði borgar og ríkis.

Þessi staðreynd gæti þýtt það að hlutur Reykjavíkur í íbúafjölgun landsins og höfuðborgarsvæðisins þurfi að aukast verulega. Núverandi íbúaspá aðalskipulagsins er nokkuð hófstíll í þessum efnum og því vert að spyrja sig hvort það sé ekki ábyrgðarhlutur, að gera ekki ráð fyrir hraðari vexti í höfuðborginni. Það þarf einnig almennt að stuðla að kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og tryggja þróun öflugs borgarssamfélags í landinu. Þetta þýðir að snúa þarf við íbúáþróun síðustu ára, þar sem hlutur höfuðborgarsvæðisins hefur staðið í stað og snúa þarf við áratuga lækkandi hlutdeild Reykjavíkur í íbúafjölgun landsins.

## Íbúafjölgun í Reykjavík til 2050



**Hóflægur vöxtur** grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

**Kröftugur vöxtur II** gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

**Kröftugur vöxtur III**, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

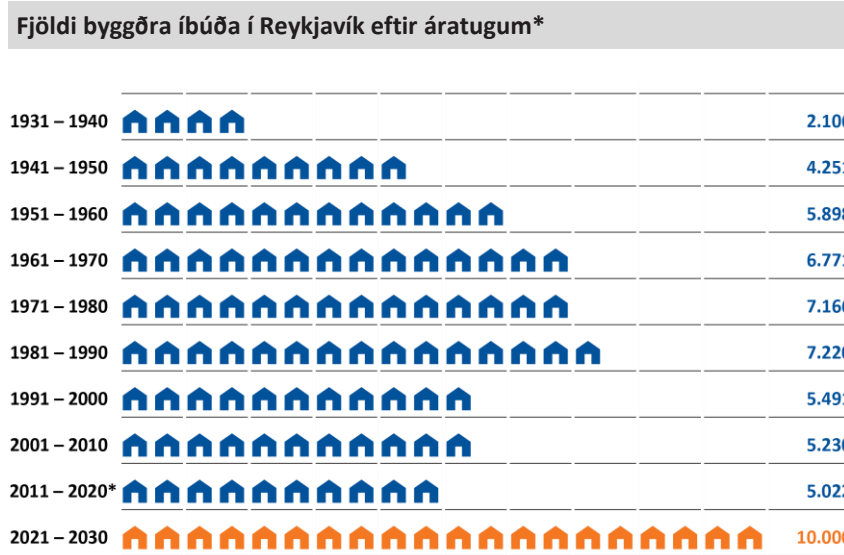
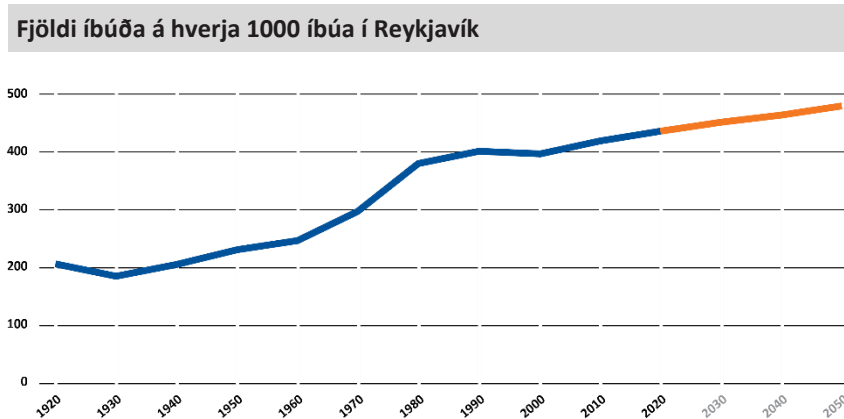
„Framboð landrýmis til uppbyggingar á höfuðborgarsvæðinu gefur tilefni til þess að ætla Reykjavík stærri hlut í framtíðarvexti svæðisins en verið hefur undanfarin ár. Byggingarland í Reykjavík er um 60% af hugsanlegu framtíðarbyggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt svæðisskipulaginu 2001–2024. Þegar tekið er tillit til miðlægrar legu svæða innan Reykjavíkur, þéttingarmöguleika og stefnu sveitarfélaganna um aukinn þéttleika byggðar, þá má ætla að hlutur Reykjavíkur í uppbyggingu á svæðinu gæti orðið meiri en 60% þegar horft er til langrar framtíðar“

AR2010-2030, bls. 31.

# Þúsund íbúðir á ári?

Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlunar og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur. Í áætlunum hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og sérstök áhersla hefur verið á að auka framboð smærri íbúða, auk markmiðs um auka hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Mögulega gilda áveðnari tregðulögmál á byggingarmarkaði hér á landi, en víða annars staðar og birtist það í dýpri sveiflum í framboði húsnæðis. Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra fasteignafélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, gæti leitt til þess að það dragi úr slíkum sveiflum. Megin tilgangurinn með þessu átaki og gerð húsnæðisáætlunar var að mæta því erfiða ástandi sem skapaðist á byggingarmarkaði á árunum eftir hrun og skapa heilbrigðari húsnæðismarkað þegar til lengri tíma er litið. Leiðarljós í þessari vinnu 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.

Stóraukið framboð íbúða er tryggasta leiðin til að skapa ásættanlegra húsnæðisverð, á hinum almenna markaði, bæði á miðlægum svæðum og í útjaðri byggða. Eðlilegt er því að setja hærri markmið um fjölgun íbúða á ári og að núverandi langtímaviðmið um 800 íbúðir á ári fari í að minnsta kosti 1000 íbúðir. Og áfram verði stefnt að því að um 250 þeirra íbúða, verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi, efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árabílum. Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landsspá Hagstofunnar, megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags, og þróunaráætlun svæðisskipulagsins til fjögurra ára. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er hinsvegar einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.



\* Fjöldi íbúða á tímabilinu 2011-2020 er áætlaður fyrir síðustu árin

## Vendipunktur?

Síðustu misseri hefur sennilega verið í gangi mesta uppbyggingarskeið í sögu borgarinnar varðandi íbúðarhúsnæði, horft til fjölda þeirra íbúða sem eru í byggingu. Vel á þriðja þúsund íbúðir eru nú í smíðum, þar af yfir þúsund íbúðir sem eru á vegum félaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni.

Síðustu ár hafa verið metár í útgáfu nýrra byggingarleyfa fyrir íbúðir og hefur fjöldi útgefinna leyfa farið um og yfir 900 íbúðir sex ár í röð og árið 2018 voru gefin út leyfi fyrir 1417 íbúðum. Tala fullgerðra íbúða í Reykjavík náði yfir 1000 á síðasta ári og er það í annað skiptið í sögunni sem það gerist.

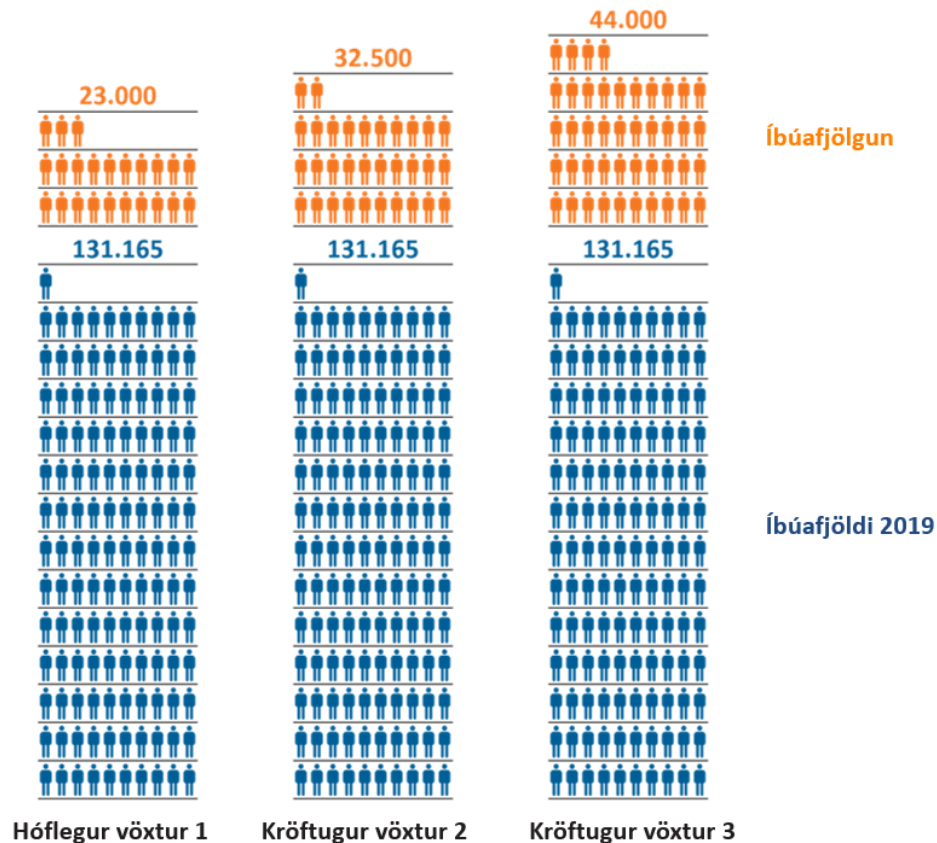
# Vaxtarforsendur til lengri tíma

## Íbúaspá til ársins 2040

### Þrjár sviðsmyndir

Framreikningar taka mið af landsspá Hagstofu Íslands (haust 2019) og grundvallast á sömu megin forsendum og settar eru fram í gildandi aðalskipulagi.

Reikna má með því að íbúafjölgun næstu áratuga verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár gildandi aðalskipulags hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúapróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.



**Hóflegur vöxtur** grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

**Kröftugur vöxtur II** gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

**Kröftugur vöxtur III**, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

### Markmið eða spá?

Íbúaspá aðalskipulags er að grunni til spá byggð á hlutlægum forsendum en ekki síður sóknaráætlun um fjölgun íbúa og starfa. Það eru því margar breytur og þættir sem geta haft áhrif á hversu ör íbúafjölgunin verður. Meðal þeirra má nefna:

- Markvisst húsnæðisframboð fyrir alla félagshópa
- Lífvænleg hverfi, aðlaðandi umhverfi og góð þjónusta
- Fjölbreytt framboð atvinnutækifæra og góðar og vistvænar samgöngur
- Spennandi og fjölbreytt borgarumhverfi
- Ytri aðstæður í efnahagslífi og á húsnæðismarkaði
- Lýðfræðilegir þættir og stefna í innflytjendamálum

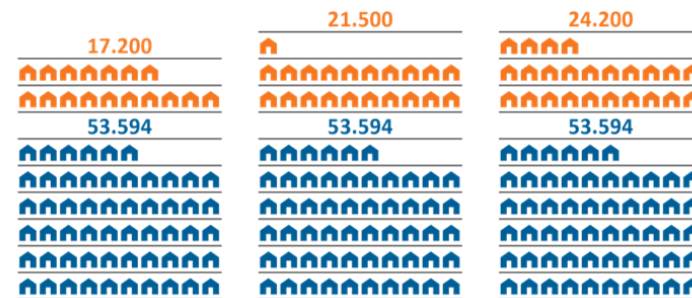
# Fjölgun íbúða til ársins 2040

## Þrjár sviðsmyndir

Við mat á húsnæðisþörfum er gengið útfrá sömu megin forsendum og í gildandi aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúa á hverja íbúð haldi áfram að lækka á næstu áratugum í takti við alþjóðlega þróun, minni fjölskyldustærðir, breytta aldursamsetningu, fjölgun einstaklingsheimila og breytingar á lífsstíll. Miðað er við að meðalfjöldi íbúa á íbúð geti verið komin niður í 2,1 árið 2050. Lækkun á þessu meðaltali getur einnig endurspeglad þá alþjóðlegu þróun að æ fleiri kaupa íbúðir sem fjárfestingu, til skammtímadvalar eða útleigu til ferðamanna. Þó reynt verði eftir megni að stemma stigu við slíku þá er ekki líklegt að það hafi veruleg áhrif á þróun þessa hlutfall. Þessi þróun merkir í raun einnig að við ætlum að gera vel við okkur í húsnæðismálum og gera sem flestum kleift að eignast sitt eigið heimil. Íbúðir á hverja 1000 íbúa verða þannig mögulega 444 til 459 árið 2040 miðað við rúmlega 420 í dag. Það þarf hinsvegar að hafa í huga að eftir því sem fleiri íbúðareiningar eru byggðar á hverja 1000 íbúa, þeim mun hærra verður kolefnisspor uppbyggingar, að öðru óbreyttu.

Mikilvægt er setja áætlaða húsnæðisþörf í samhengi við þann húsnæðisstofn sem er til staðar hverju sinni, sérstaklega þegar þörf fyrir einstakar íbúðagerðir er metin. Einnig er brýnt að skoða með hvaða hætti er hægt að endurnýta og skipta upp núverandi íbúðarhúsnæði í fleiri einingar, sem gætu hentað tveimur heimilum. Unnið verður nánara mat á húsnæðisþörfum mismunandi félags- og aldurs hópa við gerð húsnæðisáætlana og eðlilegt að íbúðalíkan íbúðalánasjóðs verði haft til hliðsjónar. Mikilvægur þáttur í endurmati á húsnæðisþörf er greining á núverandi húsnæðistofni innan borgarinnar. Í því samhengi er eðlilegt að greina stofninn, gerð og stærðir íbúða, eftir skólahverfum eða borgarhlutum í borginni. Umfang mögulegra umbreytinga á núverandi atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði þarf einnig að meta á hverju tíma.

Áætlanir um framboð íbúða til skemmri tíma þurfa ávallt að taka mið af samþykktri húsnæðisáætlun og þróunaráætlunum SSH vegna framfylgdar svæðisskipulagsins.



Hóflægur vöxtur 1	Kröftugur vöxtur 2	Kröftugur vöxtur 3
<b>780 íbúðir/ári</b>	<b>980 íbúðir/ári</b>	<b>1.100 íbúðir/ári</b>
459 íbúðir/1000 íbúa 2,18 íbúar á íbúð	459 íbúðir/1000 íbúa 2,18 íbúar á íbúð	444 íbúðir/1000 íbúa 2,25 íbúar á íbúð

**Hóflægur vöxtur** grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

**Kröftugur vöxtur II** gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

**Kröftugur vöxtur III**, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Fjölgun íbúða

Fjöldi íbúða 2018

„Meðalfjöldi íbúa á íbúð (heimili) í Reykjavík hefur farið stöðugt lækkandi undanfarna áratugi. Meðalfjöldi íbúa á íbúð lækkaði snarpt á eftirstríðsárunum. Mikil uppbygging á því tímabili var svar við uppsafnaðri eftirspurn og húsnæðisþrengslum í kreppunni og á stríðsárunum. Frá því á áttunda áratugnum hefur hægt mjög á þessari þróun. Langtímaþróunin hefur þó áfram verið sú að íbúum á íbúð fækkar, sem skýrist að mestu af smærri fjölskyldum, fjölgun einstaklingsheimila og bættum efnahag. Þessar breytingar eru í samræmi við þróun í nágrannalöndunum, en eru nokkuð seinni á ferðinni hér á landi. Til framtíðar litið er líklegt að grundvallarbreytingar á aldursamsetningu hafi mun meiri áhrif á þessa þróun en áður. Í aðalskipulaginu er gert er ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð í Reykjavík haldi til lengdar áfram að lækka. Í áætlunum er miðað við að hlutfallið lækki úr 2,4 árið 2009 í 2,24 árið 2030 og í 2,10 árið 2050. Þessi viðmiðun er í takt við forsendur svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þetta hlutfall endurspeglar meðal annars breytt fjölskyldmynstur, aukna velmegun, breyttan lífsstíl, vöxt í tvöfaldri búsetu og þróun aldursamsetningar í borgarsamfélaginu. Þetta hlutfall þarf líka að skoða í samhengi við meðalstærð íbúða. Á undanföllum áratugum hefur meðalstærð íbúða aukist á sama tíma og íbúum fækkar á íbúð. Með öðrum orðum fjölgar jafnt og þétt fermetrum íbúðarhúsnæðis sem hver einstaklingur hefur til umráða“

AR2010-2030, Borg fyrir folk, bls. 165.



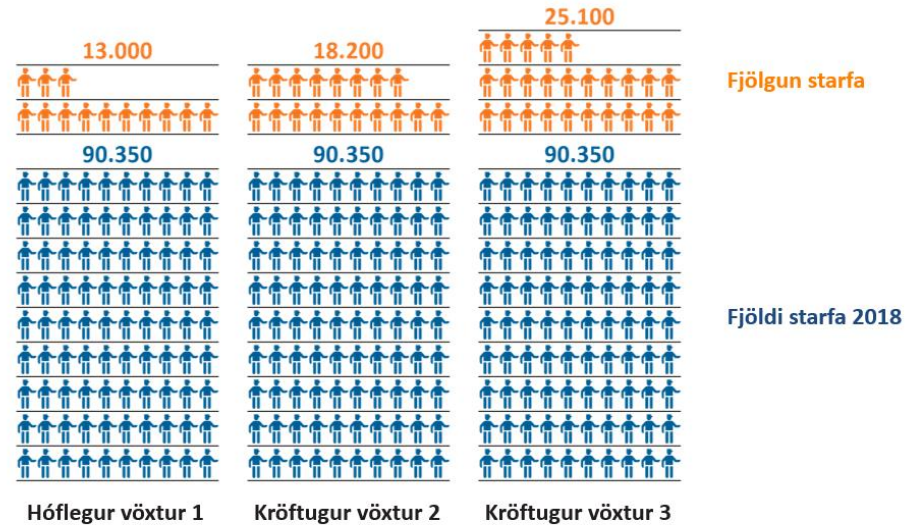
# Fjölgun starfa til ársins 2040

## Þrjár sviðsmyndir

Sem fyrr er gert ráð fyrir að störfum fjölgi í takti við fjölgun íbúa í Reykjavík og áfram haldist hátt atvinnustig. Það er einnig gert ráð fyrir að helstu atvinnukjarnar höfuðborgarsvæðisins verði innan marka Reykjavíkur og íbúar annarra sveitarfélaga sækji í miklum mæli vinnu til höfuðborgarinnar. Mat á húsnæðisþörf atvinnulífsins innan Reykjavíkur til framtíðar er fyrst og fremst reiknað út frá fjölgun íbúa innan borgarinnar. Hlutfallslegt vægi atvinnusvæða í Reykjavík minnkar því mögulega eilítið og er það í takti við stefnu svæðisskipulagsins. Í gildandi aðalskipulagi og með þeim breytingum sem nú er lagðar fram, eru þó áfram sköpuð skilyrði fyrir meiri fjölgun starfa, heldur en íbúafjölgun innan borgarinnar beinlínis kallar á.

Í áætluninni er miðað við að atvinnuþátttaka fólks á aldrinum 16-74 ára (sbr. Vinnumarkaðskannanir) haldist óbreytt og svipað atvinnustig verði áfram. Atvinnuþátttaka verði þannig hátt í 80%, að teknu tilliti til um 3% atvinnuleysis. Stuðst er við landsmeðaltal en reikna má þó með því að hlutfall fólks á vinnualdri verði áfram nokkuð hærra í Reykjavík (+4,5% dag). Til einföldunar er ekki gert ráð fyrir fækkun í núverandi starfastofni vegna almennrar fækkunar fólks á vinnualdri (vegna aldursbreytinga) eða vegna mögulegra áhrifa breyttra atvinnuhátta (aukinnar sjálfvirkni og framleiðni ofl).

Hlutfallsleg skipting atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og niðurstöður Vinnumarkaðskönnunar Hagstofum eru lagðar til grundvallar. Það eru 128.600 starfandi á öllu svæðinu og áætlaðir fermetrar á starfsmann um 59 m<sup>2</sup> og eilítið lægri í Reykjavík eða 56 m<sup>2</sup>. Heildar nýbyggingarþörf atvinnuhúsnæðis á ári gæti verið í kringum 50-70 þúsund fermetrar á ári. Mat sem þetta er háð stórum skekkjumörkum vegna óvissu um umfang niðurrifs eldra húsnæðis, umbreytingu atvinnuhúsnæðis undir önnur not og ófyrirséðrar þróunar á rýmispörf, t.d. í skrifstofuhúsnæði og smásöluverslun vegna breyttra atvinnu- og neysluháttar.



**Hóflegur vöxtur** grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

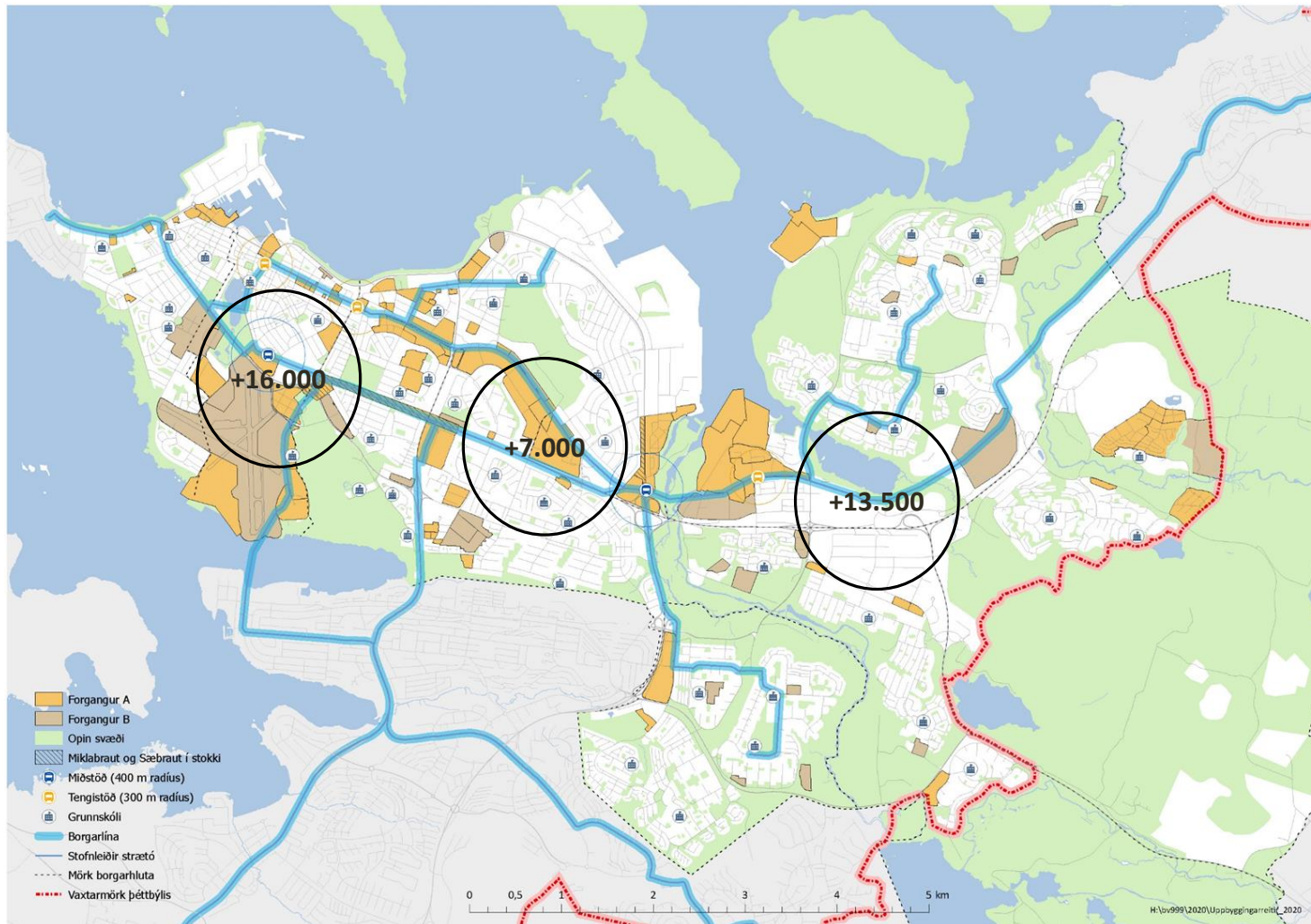
**Kröftugur vöxtur II** gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

**Kröftugur vöxtur III**, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

„Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar.“

AR2010-2030, Skapandi borg, bls. 55

# Hversu mikið er hægt að byggja af íbúðum innan vaxtarmarka?



Á kortinu er sýnd möguleg fjölgun íbúða eftir svæðum í Reykjavík. Lauslega áætlað, þá eru möguleikar á 16 þúsund íbúðum vestan Kringlumýrarbrautar (þ.m.t. Vatnsmýrarsvæðið) og um 7 þúsund íbúðir austan Kringlumýrarbrautar eða alls 23 þúsund íbúðir vestan Elliðaárósa. Austan Elliðaárósa er möguleg fjölgun íbúða áætluð um 13-14 þúsund íbúðir. Alls gæti rúmast allt að 37 þúsund íbúðir á þegar skilgreindum svæðum innan vaxtarmarka.

## Miðað við kröftugan vöxt gætum við mögulega byggt innan vaxtarmarka fram yfir 2050?

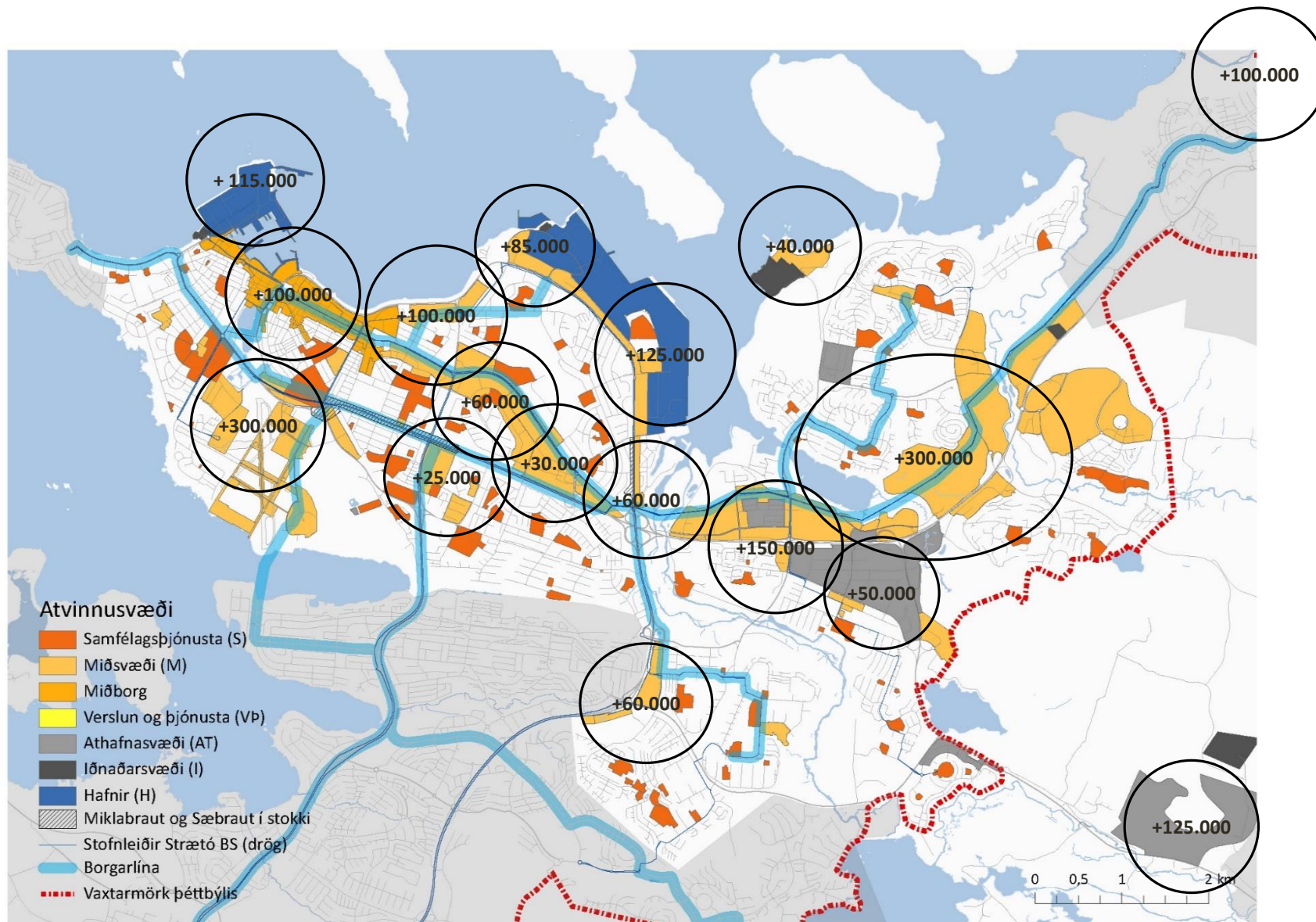
Við endurmat á möguleikum til þéttingar íbúðarbyggðar í Reykjavík, er byggt á niðurstöðum úr einstökum skipulagsverkefnum sem hafa verið í vinnslu síðustu misseri; þ.e. gerð deiliskipulags á skilgreindum þéttingarreitum, mótun rammaskipulags á stærri þróunarsvæðum, vinnu við hverfisskipulag innan eldri byggðar, niðurstöðum úr hugmyndasamkeppnum, endurnýtingu bensinstöðvalóða og mati á allmörgum nýjum þróunarsvæðum, m.a. lóðum í eigu ríkisins. Fjölgun íbúða á einstökum svæðum ræðst í mörgum tilvikum af því að nú er gert ráð fyrir minni meðalstærð þeirra en fyrri áætlanir gengu útfrá. Í áætluninni er gengið útfrá því að vinna við hverfisskipulag leiði í ljós nýja möguleika til byggingar íbúða, í samræmi við þá reynslu sem hefur fengist í Árbænum og Breiðholti og fleiri borgarhlutum.

Gert ráð fyrir að íbúðum í Ártúnshöfða fjölgi um allt að 3.500 frá frá gildandi aðalskipulagi, fjölgi um 850 á Kringlusvæði, auk fjölgunar á fjölmörgum öðrum byggingarsvæðum. Auk þess er gert ráð fyrir uppbyggingarmöguleikum sem skapast vegna stokkalausna á Miklubraut og á Sæbraut. Á framtíðar byggingarsvæðum í Vatnsmýri er þéttleikinn uppreiknaður sem meðaltal þéttleika Hlíðarendahverfis og Nýja Skerjafjarðar.

Á svæðum sem nú þegar eru komin á framkvæmdastig er gert ráð fyrir um 5 þúsund íbúðum, þar af eru um þrjú þúsund í byggingu. Til viðbótar því eru heimildir fyrir um 3 þúsund íbúðir í gildandi deiliskipulagi og á svæðum sem eru í skipulagsferli eða með samþykkt rammaskipulag er ráðgert að byggja um 9 þúsund íbúðir. Á öðrum svæðum, sem ekki eru komin til formlegrar skipulagningar mætti rúma allt að um 19 þúsund íbúðir, þar af 7-8 þúsund í Vatnsmýri, á núverandi flugvallarstæði.

**+ 44.000**  
nýir íbúar til ársins 2040?  
**+ 24.000**  
nýjar íbúðir 2040?

# Mögulegt byggingarmagn á helstu atvinnusvæðum



Samkvæmt lauslegu mati rúma núverandi atvinnusvæði sem skilgreind eru í AR2010-2030, yfir 3 milljónir fermetra húsnæðis. Hægt er að mæta þörf fyrir atvinnuuppbyggingu á skilgreindum svæðum til næstu áratuga og vel fram yfir 2050. Atvinnustarfsemi með sérstakar þarfir, s.s. hafnsækin starfsemi, landfrek, orkufrek, óþriflega og mögulega mengandi, gæti þó kallað á skilgreiningu nýrra svæða. Það veltur aftur á stefnu um iðnaðar- og hafnarsvæði í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og stefnu Faxaflóahafna.

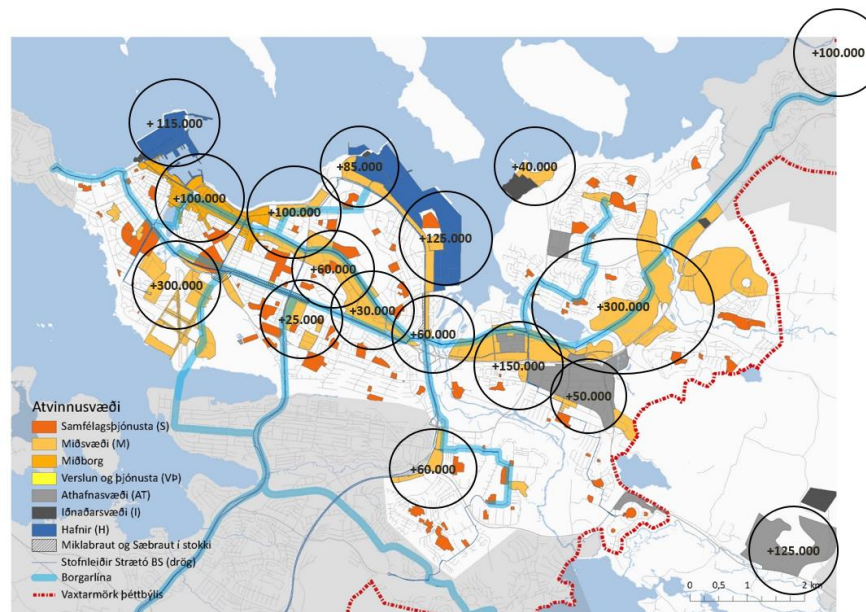
Stefna ætti að því að lágmarka fjölda starfa sem eru utan vaxtarmarka og hámarka framboð atvinnutækifæra á miðlægum svæðum og við Borgarlínu. Sérstaklega mikilvægt er að fjölmennir vinnustaðir séu staðsettir í grennd við góðar almenningssamgöngur, ekki síst þar sem meirihluta starfsmanna er í lágláunahópum. Einnig er leiðarljósið að tryggja aukið jafnvægi í dreifingu starfa og fjölga störfum á hvern íbúa, þar sem framboð er lítið í dag.

Það er einnig mikilvægt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi atvinnusvæði vegna áforma um þéttingu og endurskipulagningu og þau fái þannig hæfilegan aðlögunartíma og mögulegt verði að endurnýja starfsleyfi í takti við þarfir byggðapróunar. Það er einnig heilbrigt að leyfa ákveðna blöndun innan atvinnusvæðanna, þannig að léttur iðnaður geti þrífist innan skrifstofu- og verslunarhverfa og þurfi ekki að víkja á fjarlægari svæði.

**+ 25.000**  
ný störf til ársins 2040?  
**+ 1.400.000 m<sup>2</sup>**  
atvinnuhúsnæðis til ársins 2040?

# Fjölgun íbúa og starfa til 2050

Lauslegt mat á breyttu jafnvægi íbúa og starfa



Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á jafnari dreifingu starfa og íbúa um borgina, meðal annars til að draga úr akstursvegalengdum, jafna umferðarflæði og skapa grundvöll að vistvænni ferðavenjum. Því markmiði verður helst náð með því, annarsvegar að fjölga hlutfallslega íbúum þar sem störfin eru einkum í dag, þ.e. í vesturhluta borgarinnar og hinsvegar að fjölga hlutfallslega störfum í austurhluta borgarinnar, þar sem íbúðarbyggðin er einkum ráðandi. Jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa er einn af lykil mælikvörðum vegna framfylgdar aðalskipulagsins.

Aukning á íbúabéttleika til ársins 2050?



**+ 56%**

Aukinn íbúabéttleiki 2019 – 2050, miðað við kröftugan vöxt og sömu vaxtarmörk til 2050

Vesturborg



**-18%**

í m<sup>2</sup>  
atvinnuhúsnæðis/  
íbúa

Austurborg



**+16%**

í m<sup>2</sup>  
atvinnuhúsnæðis/  
íbúa

**+ 60.000**

nýir íbúar til ársins 2050

**+ 34.000**

ný störf til ársins 2050

**+ 1.900.000 m<sup>2</sup>**

atvinnuhúsnæðis til ársins 2050?

**Vesturborg: 973.000 m<sup>2</sup>**

**Austurborg: 700.000 m<sup>2</sup>**

**Utan vaxtarmarka: 225.000 m<sup>2</sup>**

# Mótun valkosta til ársins 2050

## Helstu forsendur samanburðar og umhverfismats

Við undirbúning tillagna voru mótaðir almennir valkostir um mögulega byggðapróun til ársins 2050 sem bornir voru saman út frá ýmsum umhverfisþáttum. Áhersla var lögð á að skoða áhrif byggðapróunar út frá mismunandi viðmiðum um þéttleika (íbúðir/ha) og meðalstærð íbúða, þar sem kolefnisspor uppbyggingar var sérstaklega metið. **Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar.**

Kostir byggja á spá um kröftuga íbúafjölgun til ársins 2050, þar sem íbúum fjölgar um 60 þúsund og störfum um 34 þúsund. Byggja þarf um 33 þúsund nýjar íbúðir eða yfir 1000 árlega og skapa skilyrði fyrir uppbyggingu um 1.900 þúsund fermetra atvinnuhúsnæði. Fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa verði á bilinu 456 til 476 (2,1-2,2 íbúar/íbúð)

### Kostur 0

90% þétting  
Gildandi stefna

- Lágmark 60 íbúðir/ha
- Í reynd 80 íbúðir/ha
- Engin ákvæði um stærðir íbúða en meðalstærð íbúða í byggingu er um 90 m<sup>2</sup>

### Kostur A – mikill þéttleiki

100% þétting  
Borgarlína

- 120 íbúðir/ha
  - 70 m<sup>2</sup> meðalstærð íbúða
  - Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í hæsta forgangi
  - Þétting starfa miðlægt og við Borgarlínustöðvar
- Landþörf áætluð: 285 ha
- Forgangsröðun helstu svæða:
- Ártúnshöfði
  - Vatnsmýri
  - Keldur

### Kostur B – meðal þéttleiki

100% þétting  
Borgarlína

- 90 íbúðir/ha
  - 80 m<sup>2</sup> meðalstærð íbúða
  - Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í hæsta forgangi
  - Þétting starfa miðlægt og við Borgarlínustöðvar
- Landþörf áætluð: 336 ha
- Forgangsröðun helstu svæða:
- Ártúnshöfði
  - Vatnsmýri
  - Keldur

### Kostur C – hóflegur þéttleiki

90% þétting  
Jafnari dreifing starfa

- 60 íbúðir/ha
  - 100 m<sup>2</sup> meðalstærð íbúða
  - Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í forgangi
  - Jafnari dreifing starfa. Áhersla á fjölgun starfa í austurborginni
- Landþörf áætluð: 437 ha
- Forgangsröðun helstu svæða:
- Ártúnshöfði
  - Keldur (hærra hlutfall atvinnuhúsnæðis)
  - Úlfarsárdalur (stækkun)
  - Vatnsmýri

### Helstu viðmið til hliðsjónar:

Áætlaður farþegagrunnur Borgarlínu (störf/íbúar) innan við 300/500 m frá stöð, árið 2030 og 2040

Meðalfjarlægð byggingarsvæða frá reiknaðri þungamiðju atvinnuhúsnæðis

Hlutfall nýrra íbúða innan við 600 m frá skóla/þjónustukjarna

Kolefnisspor húsnæðis og innviða

Græn svæði undir byggð

Íbúar/ha innan vaxtarmarka 2040

Fótspor þéttbýlispróunar

# Umhverfismat valkosta til ársins 2050

Helstu niðurstöður, sjá nánar skýrslu VSÓ-ráðgjafar, september 2020

Matsþáttur	Viðmið	A	B	C
<b>Íbúapróun</b>				
Félagsleg fjölbreytni í hverfum	Minni íbúðir þjóna fleiri samfélagsþópum	+	+	0
<b>Atvinnustarfsemi og byggðarmynstur</b>				
Nýting núverandi húsnæðis (íbúða- og atvinnuhúsnæðis)	Atvinnuhúsnæði sem vikur fyrir íbúðum	—	0	+
Fjölbreytt framboði húsnæðis	Breidd í tegund húsnæðis	0	+	++
Mæta spám um þörf fyrir minna húsnæði	Minna húsnæði	++	+	0
Gæði hins byggða umhverfis (Ásýnd og yfirbragð)	Háð skilmálum í skipulagi	0	0	0
<b>Samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð</b>				
Uppbygging íbúðarhúsnæðis í nálægð við þungamiðju atvinnulífs	Þungamiðja nálægt Skeifu	+	+	—
Farþegagrunnur Borgarlínu 2030/2040	Fjöldi íbúða/atvinnu nálægt Borgarlínu	++	+	0
Aukið jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa um borgina	Störf í austurhluta og dreifing starfa	0	0	+
Markmið aðalskipulags um breyttar ferðavenjur	Nálægð við Borgarlínu, vinnu og þjónustu	++	+	—/0
Áhrif á skólahverfi	Háð skilmálum í skipulagi	/	/	/
Markmið um aðgengi að verslun og þjónustu	Fjöldi íbúa í göngufjarlægð	++	+	0
Áhrif á núverandi atvinnusvæði	Atvinnusvæði sem vikur	—	—	0/+

Matsþáttur	Viðmið	A	B	C
<b>Loftslag</b>				
Kolefnisspor vegna uppbyggingar íbúða	Minni íbúðir og kolefnisspor	0	—	—
Nýta betur núverandi húsnæði, val á byggingarefnum	Minni losun við endurnýtingu en niðurrif. Velja byggingarefni.	—	—	0
Losun frá samgöngum og kolefnisspor vegna innviða	Dreifðari byggð kallar á meiri innviði	0	—	—
<b>Heilsa og öryggi</b>				
Áhrif á loftgæði, sbr. markmið um minni svifryksmengun	Færri bílar en fleiri búa nálægt umferðargötum	0	0	0
Áhrif á hljóðvist	Minni umferð, minni hávaði en fleiri nær umferð	0	0	0
Lýðheilsa; aðstaða til heilsueflingar, útivistarsvæði	Háð útfærslu í skipulagi	/	/	/
<b>Menningarminjar</b>				
Menningarminjar	Háð skilmálum skipulags	/	/	/
<b>Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni</b>				
Vistkerfi og líffræðilega fjölbreytni	Nýtt land undir byggð	0	0	—
Áhrif á nýtingu lands	Nýting lands, þéttleiki	++	+	—
Hlutfall uppbyggingar á röskuðum svæðum	Raskað eða ósnert landsvæði	+	+	—
Áhrif á gegndræpi jarðvegs	Minna land tekið undir. Bæta núverandi svæði	+	0	—
Áhrif á afkastagetu innviða; frárennsli, heitt og kalt vatn	Styrkja þarf innviði í öllum valkostum	0	0	0
Þörf á efnistöku	Land undir byggð. Efnisþörf	0	—	—

Niðurstaða samanburðar á valkostum til ársins 2050 var að almennt hefur valkostur A jákvæðari áhrif á umhverfispætti og umfang neikvæðra áhrifa metið minna. Sú niðurstaða varð m.a. til þess að einkum var litið til útfærslu valkosta A við mótun endanlegra breytingartillagna. Byggt á þessum samanburði var við mótun tillagna lögð áhersla á að draga úr raski á opin svæði, stuðla að fjölbreyttu framboði húsnæðis, bæta frekar dreifingu starfa, huga að gæðum og öryggi byggðar, tryggja lífsgæði og að leggja til stefnumið sem styðja við markmið um breyttar ferðavenjur.

Reykjavík  
2040

# Megin markmið

(tillaga, janúar 2021)

**Leiðarjós og ný megin  
markmið aðalskipulagsins**

## Sjálfbær borg og kolefnishlutlaus



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

**Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040. Við mat á skipulagstillögum og öllum byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða.**



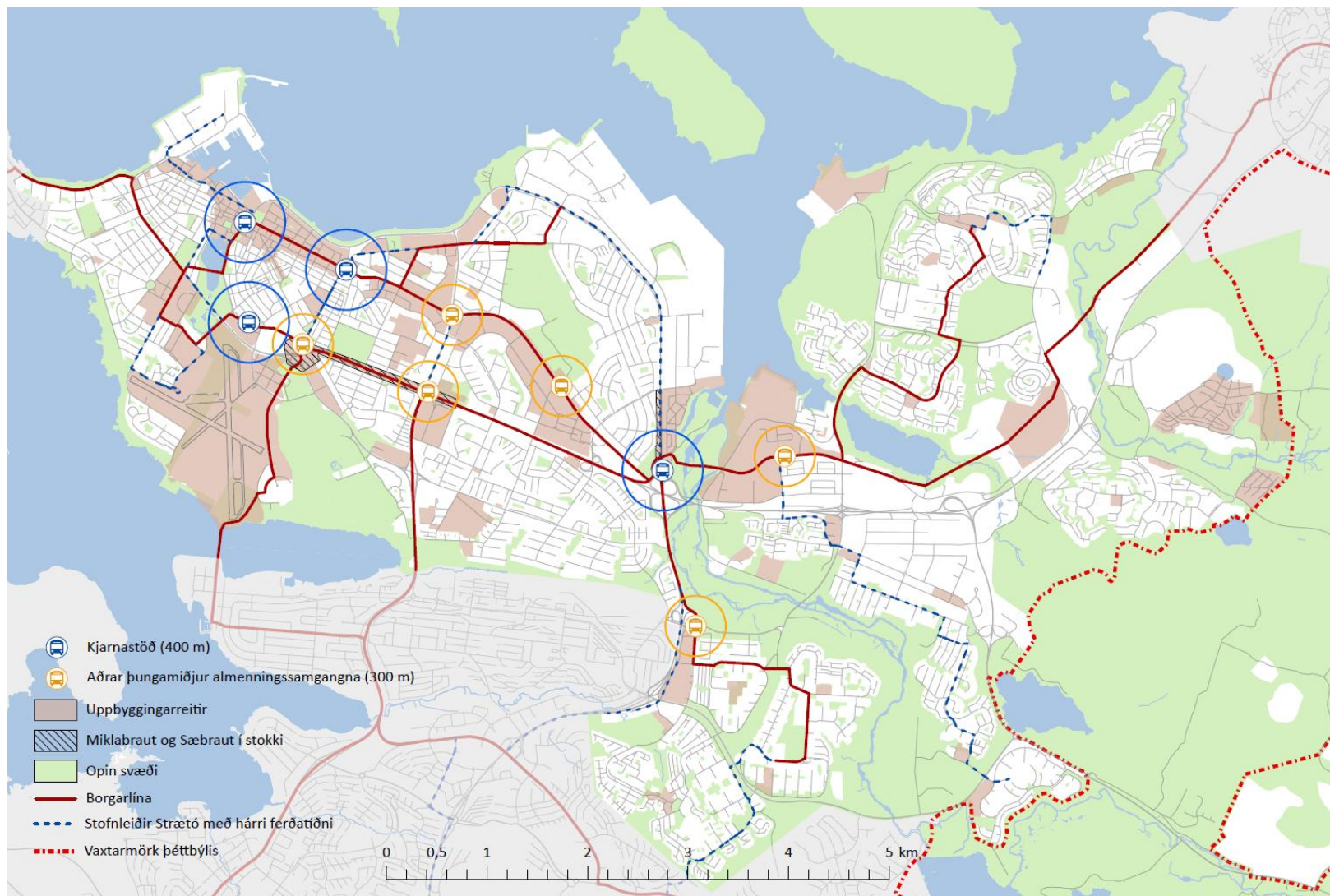
# Ný megin markmið

- Stuðla að kröftugum og sjálfbærum vexti borgar sem styður við markmið um kolefnishlutleysi, vernd náttúrusvæða, líffræðilega fjölbreytni og um samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag.
- Að skapa sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir.
- Tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hverskonar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu. Lögð verði sérstök áhersla á uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og leiguhúsnæðis á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.
- Lýðheilsa borgarbúa verði ávallt höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.
- Að íbúar allra hverfa borgarinnar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningssvæðum. Lagður verði sérstakur metnaður í eflingu almenningssvæða innan eldri hverfa sem og nýrra; við hönnun stærri og minni torga, göngugatna, smærri andrýma og gróðursvæða, stærri útivistarsvæða, leik- og íþróttasvæða og almennt dvalarsvæða fyrir alla aldurs- og félagshópa.
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyrna sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útissvæði.
- Að uppbygging sjálfbærra borgarhverfa og vistvænna samgönguinnviða haldist í hendur. Ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum verði ávallt rækilega samfléttaðar.
- Nálægð við almenningssamgöngur, vistvæna samgönguinnviði og fjölbreytta atvinnukjarna verði lögð til grundvallar við mat á þéttleika og yfirbragði íbúðarbyggðar á nýjum byggingarsvæðum.
- Uppbyggingu verði forgangsraðað í þágu Borgarlínu.\* Fjölgun íbúa og starfa verði einkum innan áhrifasvæðis Borgarlínu.
- Götur borgarinnar verði vistlegar, gróðursælar og öruggar og þjóni öllum ferðamátum. Svæði meðfram stofnbrautum verði endurheimt og þróuð fyrir þetta borgarbyggð, með stokkalausnum og endurhönnun umferðargatna.
- Hlutdeild einkabílsins í öllum ferðum verði komin undir 50% árið 2040.
- Bílastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu. Unnin verði áætlun um endurheimt lands sem fer undir bílastæði og það land tekið undir önnur not í almannapágu; s.s. sem opin græn svæði, leiksvæði og önnur almenningssvæði, sem rými fyrir hjólastæði og götugögn. Sett verði fram mælanleg markmið um fækkun bílastæða.
- Markmið algildrar hönnunar verði ávallt leiðarljós við mótun almenningssvæða og við hönnun á hinu byggða umhverfi borgarinnar, samanber einnig kröfur þar um í byggingarreglugerð.
- Innviðir verði almennt styrktir til að greiða fyrir orkuskiptum í samgöngum.
- Þróun nýs borgarhverfis í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi verði í forgangi fyrir 2030, en eftir 2030 verði Vatnsmýri lykil byggingarsvæði borgarinnar.\*\*
- Flest ný störf verði staðsett innan vaxtarmarkna þéttbýlis og einkum á miðlægum svæðum sem þjónað er af Borgarlínu og strætisvagnþjónustu með hárra ferðatíðni.
- Eldri atvinnusvæði verði endurskipulögð markvisst og í áföngum og tryggt verði að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað.
- Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess - og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.
- Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040. Við mat á skipulagstillögum og öllum byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða

\* „Samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, þar með talið innviðum almenningssamgangna, á höfuðborgarsvæðinu til 15 ára, þ.e. til og með ársins 2033“, dagsett og undirritað, 27. september 2019, af íslenska ríkinu og sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu. Sjá einnig tillögu að að uppfærðri samgönguáætlun 2020-2034.

\*\* Sjá samkomulag borgarstjóra og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað.; „Samkomulag um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni“

# Þróun byggðar innan vaxtarmarka til lengri framtíðar



## Leiðarljós

**Íbúðarbyggð og blönduð byggð rísi innan vaxtarmarka til ársins 2040\***

**80% nýrra íbúða til 2040 verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu**

**80% nýrra íbúða verði í grennd við öflugan atvinnukjarna**

**Minnst 90% nýrra íbúða rísi á röskuðum eða þegar byggðum svæðum og ekki verði gengið á opín 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**

\* Vaxtarmörk AR lagfærð til samræmis 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

Reykjavík

2040

# Breytingartillögur

(tillaga, janúar 2021)

## Lýsing helstu breytingartillagna og heildaryfirlit breytinga

*(sjá skjalið Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og  
helstu byggingarsvæði (janúar 2021) og þéttbýlisupprátt  
(1:20.000).*

# Hert á framfylgd gildandi stefnu um sjálfbæra borgarþróun

Þær breytingar á aðalskipulaginu sem hér eru kynntar miða allar að því að tryggja betur framfylgd megin markmiða gildandi aðalskipulags (AR2010-2030) um sjálfbæra borgarþróun. Breytingartillögur grundvallast einnig á áherslum sem koma fram í ýmsum öðrum samþykktum stefnuskjölum Reykjavíkurborgar, s.s. *Húsnæðisáætlun*, *Loftslagsstefna*, *Stefnu Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni* og taka mið af yfirstandandi vinnu við *Velferðarstefnu*, *Lýðheilsustefnu* og gerð *Græna plansins*. Breytingarnar eru einnig í samræmi við megin markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmið um uppbyggingu Borgarlínu, Loftslagsstefnu ríkisins, áherslur Landsskipulagsstefnu og markmið í öðrum stefnuskjölum stjórnvalda á sviði umhverfismála. Breytingartillögurnar ganga einnig í takti við heimsmarkmið SP.

Breytingartillögur sem hér eru lagðar fram eru nokkuð umfangsmiklar og þær fela í raun í sér heildar endurmat á stefnunni um íbúðarbyggð og blandaða byggð og lengingu skipulagstímabilsins um 10 ár. Breytingar leiða hinsvegar ekki nema til stórra breytinga á landnotkunaruppdrætti aðalskipulagsins, boða ekki landnám nýrra svæði í útjaðri eða breytingar á vaxtarmörkum þéttbýlis. Með breytingartillögum er sýnt fram á að þau landsvæði sem við höfum tekið frá undir íbúðarbyggð, atvinnusvæði og samgöngumannvirki í aðalskipulagi undanfarna áratugi, geta dugað okkur, jafnvel miðað við mjög kröftugan vöxt, til ársins 2040 og sennilega mun lengur. Þetta þýðir að auðveldar er að framfylgja núgildandi markmiðum borgarinnar um sjálfbæra þróun, verndun ósnortinna svæði í útjaðri, líffræðilega fjölbreytna, kolefnishlutleysi og styðja við núgildandi stefnu um þéttari og blandaðri byggð og vistvænni ferðavenjur.

Auk breytinga á skipulagsákvæðum fyrir einstök svæði og stefnumörkunar í völdum málaflokkum, eru lagðar til ýmsar úrbætur á framsetningu stefnunnar og skerpt á því hvernig beri að túlka hana. Markmiðið með því er að gera aðalskipulagið að betra stjórnþæki; að auðveldar verði að tryggja gæði byggðar í samræmi við sett markmið og styrkja samningsstöðu borgaryfirvalda í viðræðum um magn og gerð uppbyggingar á einstaka reitum. Jafnhliða því er takmarkið að gera aðalskipulagið almennara og sveigjanlegra sem ætti að leiða til færri breytinga á því í framtíðinni.

Sett eru fram ný megin markmið (sjá hér að framan) sem verða til grundvallar við gerð hverfis- og deiliskipulags og mótun framkvæmdaáætla á sviði húsnæðismála, samgöngumála, umhverfismála, endurhönnunar borgarrýma og við uppbyggingu annarra innviða

Formlegar breytingar á gildandi stefnu eru settar fram í áður nefndu riti *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði* (janúar 2021) og umfjöllun um umhverfisáhrif breytingartillagna er lýst í sérstakri umhverfisskýrslu (sjá fylgiskjal (VSÓ-ráðgjafar, janúar 2021). Við yfirferð á breytingartillögum hér að neðan, er rétt að hafa umrædd rit til hliðsjónar (sbr. tilvísanir í kafla og myndnúmer), sem og uppfærða þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdrætti.

„Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag og skal taka til alls lands innan marka sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar. Í aðalskipulagi eða breytingu á því er heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni. Við gerð aðalskipulags skal byggt á markmiðum laga þessara, landsskipulagsstefnu, svæðisskipulagi, liggja það fyrir, og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins. „

Skipulagslög nr.123/2010, 28. gr

„„Í aðalskipulagi er sett fram stefna um þróun borgarinnar til langrar framtíðar. Í aðalskipulagi er ákveðið hvar íbúðarhverfin og atvinnusvæðin eiga að vera, hvar nýjar götur og stígar liggja og hvaða svæði verða tekin frá til útivistar. Reykjavík er ung borg og vöxtur hennar hefur verið ör undanfarna áratugi. Megináherslan í aðalskipulagi undanfarna ára hefur verið að skapa skilyrði fyrir áframhaldandi vöxt borgarinnar, að tryggja að borgin sé undir það búin að mæta væntanlegri fjölgun íbúa og starfa. Aðalskipulag fjallar þó ekki eingöngu um hvar megi byggja og hversu mikið, heldur einnig um mótun og yfirbragð nýrri og eldri byggðar. Hverskonar hverfi viljum við skapa? Hvaða ferðamáta viljum við styrkja? Hvaða svæði viljum við vernda? Hvernig tryggjum við umhverfisgæði og aukum aðdráttarafi borgarinnar fyrir nýja íbúa og fyrirtæki? Hvernig við getum gert Reykjavík að enn betri borg?“

AR2010-2030, bls. 19

Reykjavík  
2040

## Íbúðarbyggð og blönduð byggð

(Sjá nánar kafla 3 í ritinu *Landnotkun og helstu byggingarsvæði* (janúar 2021))

**Svæði fyrir íbúðarbyggð.  
Stefna um yfirbragð og gæði  
íbúðarhúsnæðis og  
íbúðarhverfa og almenn  
markmið húsnæðisstefnu.**

# Húsnæði fyrir alla\*



- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers skólahverfis og eftir atvikum götuleita verði fjölbreytt framboð húsa, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Tryggt verði að hverskonar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.
- Stefnt verði að því að um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við þarfar þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði.
- Lögð verði áhersla á að fjölga almennt leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem þær eru í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, ekki síst á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu. Húsnæði sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum – og öðrum þeim sem eru líklegir til að nýta sér þjónusta almenningssamgangna – verði í forgangi á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.
- Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaður og kostnaðar vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.
- Húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verði fylgt eftir með húsnæðisáætlunum sem eru endurskoðaðar reglubundið og taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun – og samningsmarkmiðum Borgaráðs hverju sinni.
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar.

\* Breytingar og viðbætur við gildandi stefnu eru feitletraðar

# Íbúðarhverfið og gæði byggðar\*

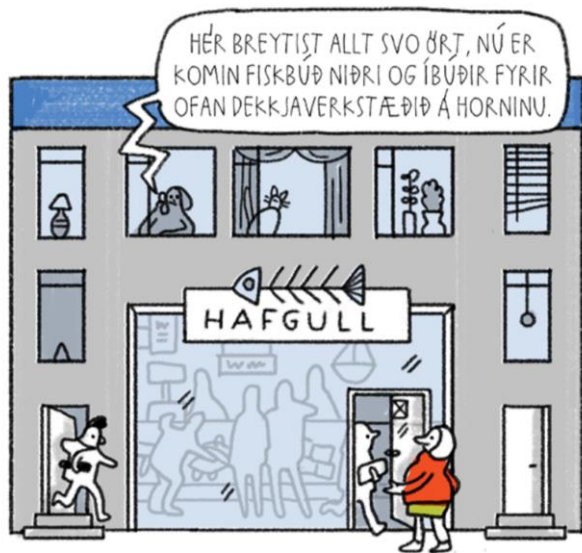


Að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri 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 almenningsrýmum og skipulag hverfa örvi almennt heyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

\* Breytingar og viðbætur við gildandi stefnu eru feitletraðar

- Skapaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Leitast verði við að hvert hverfi hafi sinn kjarna, þannig að íbúarnir eigi sem styst að sækja daglega verslun og þjónustu og sem flestir sjái sér fært að sækja þjónustu innan hverfisins gangandi eða hjólandi.
- **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.**
- Skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar
- **Innan íbúðarbyggðar** verði ákveðnir **kjarnar** festar í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna. Sjá **nánar** kaflann Kaupmanninn á horninu.
- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustubátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsagerða.
- Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.
- **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, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbygginga og hlutfall 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. Sjá **nánar** kafli 3.6.**
- **Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljósi 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.**

# Íbúðarhverfið og blöndun byggðar



Það getur verið áskorun að fylgja eftir markmiðum um blandaða byggð og félagslega blöndun húsnæðis. Þegar byggt er íbúðarhúsnæði innan blandaðra atvinnuverfa, þarf að huga sérstaklega að umhverfisgæðum við hönnun húsnæðis og lóðar og almennt nálægð við grunnþjónustu og öruggum gönguleiðum að skóla. Ef heimildir um þjónustu og atvinnustarfsemi eru rýmkaðar innan gróinnar íbúðarbyggðar, þarf að huga að umfangi starfseminnar, hvort hún geti valdið ónæði vegna lykta, hávaða, umferðar eða sé til lýta í umhverfinu, kalli á umferð stærri atvinnubíla og á hvaða tíma sólarhrings starfsemin fer fram. Það er ljóst að það er rík krafa um að hægt sé að njóta friðsældar innan íbúðarbyggðar, en það er líka vaxandi óskir um að hverfið iði af mannlífi og að fjölbreytt verslun, þjónusta, starfsemi og almenningsrými séu í göngufæri við heimilið. Umburðarlyndi fyrir atvinnustarfsemi og þjónustu (s.s. sérstökum búsetuúrræðum) innan gróinna hverfa, þarf að haldast í hendur við áherslur á blönduð, fjölbreytt og lifandi hverfi.

Að glæða íbúðarhverfi meira lífi og fjölbreytni er eitt af megin markmiðum aðalskipulagsins. Það er lykil markmið að auka blöndun byggðar með því að flétta betur saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og draga þannig almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila og þar með umferðarálagi milli borgarhluta. Það er hægt að gera það með því að skipuleggja markvisst íbúðarbyggð í næsta nágrenni við öflugra atvinnukjarna, endurskipuleggja svæði þar sem jöfnum höndum er heimiluð atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og með því að skapa rými heimildir um starfsemi og þjónustu innan gróinna íbúðarhverfa. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að allar þessar leiðir séu farnar. Í samræmi við þetta er yfirskrift stefnunnar ekki eingöngu íbúðarbyggð heldur einnig blönduð byggð, þar sem gert er ráð fyrir að verulegur hluti uppbyggingar nýs íbúðarhúsnæðis fari fram á svæðum með blandaðri landnotkun, sbr. skilgreining miðsvæða.

Að sama skapi er það lykilmarkmið í aðalskipulaginu að tryggja að í hverju hverfi séu búsetukostir fyrir alla félagshópa. Það er grundvallaratriði til að skapa félagslega sjálfbær hverfi, auka möguleika þessa að flytja innan sama hverfis þegar hagir viðkomandi breytast, tryggja breidd í mannlífsflórunni og fyrirbyggja að hverfin verði félagslega einsleit. Þessu er fylgt almennt eftir með því að tryggja fjölbreytni í húsagerðum, skapa mikla breidd í stærð íbúða og herbergjafjölda og sérstaklega með því að leggja áherslu á að verulegur hluti uppbyggingar sé á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni



# Íbúðarhverfið og blöndun byggðar



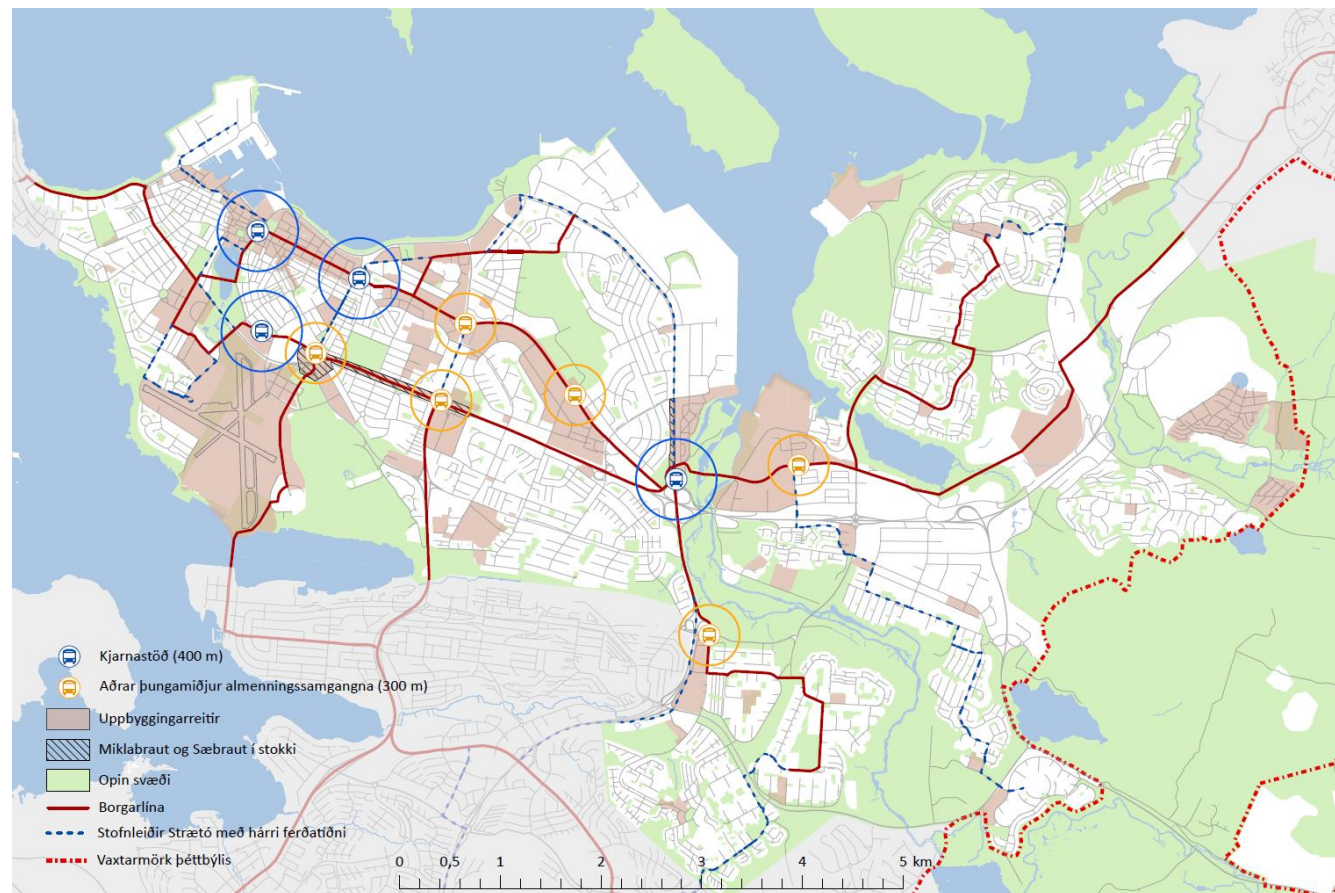
## Skilgreining landnotkunar.

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 hverskyns búsetuúrræði 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). Hjúkrunarheimil eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

\*\* Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla s.s. minni matvöruverslanir (sbr. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, lækni- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur ofl.), 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 osfrv.) og þrífalegur smáiðnaður (s.s. rammagerð, skóviðgerðir, gullsmíðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur ofl), 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.

# Stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð 2010-2040. Yfirlit byggingarsvæða



\* Almennt er miðað við 100 m<sup>2</sup> brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m<sup>2</sup> í birtu flatarmáli. Uppbygging 49 íbúða samsvarar því um 4.900 m<sup>2</sup> og er heimilt að byggja nemendagarða (og annað íbúðarhúsnæði sem ekki samanstendur af hefðbundnum íbúðum) af þeirri stærð á öðrum svæðum en gerð er grein fyrir á myndum 3a og b. Í aðalskipulagi er fyrst og fremst mörkuð stefna um svæðayfingu og þéttleika byggðar á stærri reitum og landnotkunarsvæðum (sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013) en nýtingarhlutfall á smærri reitum og einstökum lóðum er alfarið ákvæðið í hverfis- og/ eða deiliskipulagi. Þéttleiki íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar er almennt gefinn til kynna með stærðinni svæðisnýtingarhlutfalli (byggðir fermetrar/fermetrar svæðis) eða fjölda íbúða á ha en aukin þéttleiki helstu atvinnusvæði með fermetrum atvinnuhúsnæðis sem áformað er að byggja eða auka við á viðkomandi svæði.

Miðað við kröftugan vöxt til ársins 2040 þarf að byggja allt að 24 þúsund íbúðir í Reykjavík, að teknu tilliti til minnkandi fjölskyldustærða, breyttrar aldursamsetningar og lífsstílsbreytinga.. Markmiðið er að fjölgi íbúðum um 1000 á ári og 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 aðalskipulaginu gert ráð fyrir byggingar- og þróunarsvæðum sem rúma um 25% fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf er. Á mynd 3a og b og töflu 3.1. er gerð grein fyrir svæðum sem sérstaklega eru skilgreind fyrir nýja íbúðarbyggð og geta mögulega byggst upp fyrir 2040.

Ekki er 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 undangengu kynningar- og samráðsferli og sérstöku mati þar sem tekið er mið af þeim ákvæðum og gæðakröfum sem settar eru fram í kafla 3.6. Við ákvörðun um fjölda og gerð íbúða er einnig horft til megin markmiða aðalskipulagsins og sértækari markmiða um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, sbr. kafli 3.1. Lykil þættir við ákvörðun um fjölda íbúða, þéttleika byggðar á einstökum svæðum og forgangsröðun þeirra, eru settir fram til hliðsjónar á mynd 5, s.s. leiðir Borgarlínu og almenningsgangna, staðsetning núverandi og fyrirhugaðra grunnskóla, útivistarsvæða og helstu þjónustukjarna.

Uppbygging nýs íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð er á myndum 3a og b 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.\* Ákvæði hverfisskipulags um „hægfara“ fjölgun íbúða innan einstakra hverfa, s.s. með ofanábyggingum, viðbyggingum, einstaka nýbyggingum innan núverandi lóða, aukaíbúðum vegna uppskiptingu núverandi íbúðareigna eða breyttrar notkunar, samræmist almennum heimildum um fjölgun íbúða, enda fjölgun íbúða innan einstakra reita eða lóða undir 49 íbúðum. Áætluð heildarfjölgun íbúða í einstaka hverfum til lengri tíma, samkvæmt hverfisskipulagi, er tekin með í reikninginn við mat á húsnæðisþörfum, gerð húsnæðisáætlana og við vöktun á þróun íbúðarbyggðar, sbr. kafli 3.5.3.

# Mynd 3a



## Svæði fyrir íbúðarbyggð

Nýir reitir eru feitletraðir

### Vesturbær:

1. Vesturbugt-Grandagarður 8
2. Héðinsreitur
3. Landhelgisgæslureitur
4. Steindórsreitur
5. **KR-svæði**
6. **Ægisíða 102**
7. HÍ-svæði – vestan Suðurgötu
105. **JL-hús**

### Vatnsmýri:

8. HÍ-svæði – austan Suðurgötu
9. Vísindagarðar -áhaldaþúsólóð
10. Vatnsmýri
11. Fluggarðar
- 12 a. Skerjabyggð I
- 12 b. Skerjabyggð II
13. Öskjuhlíð-Nauthólsvegur
14. **Loftleiðasvæði**
15. Hlíðarendi

### Miðborgin:

16. Hafnartorg-Austurhöfn
17. Miðborg -Kvos-Miðbakk
18. Miðborg -Laugavegur  
a. Brynjureitur  
b. Barónsreitur - Hverfisgata 85-93  
c. Hverfisgata 94-96  
d. Barónsreitur-Hverfisgata 88-92  
e. Barónsreitur-Skúlagata 26-Vítastígur 3  
f. Frakkastígur-Skúlagata  
g. Vatnssígsreitur
19. **Egilsgata-Snorrabraut**
20. **BSÍ-reitur**

### Hlíðar:

21. Laugavegur-Holt I
22. Laugavegur-Holt II (Hekluareitur)
23. Sjómannaskólaareitur
24. KHÍ-lóð-nemendagarðar - Austurhlíð
25. Veðurstofuhæð
26. **Laugavegur 180**
27. Valhöll
28. Skógarhlíð (M7)
29. **Miklabraut-stokkur-vestur**
30. **Miklabraut-stokkur-austur**

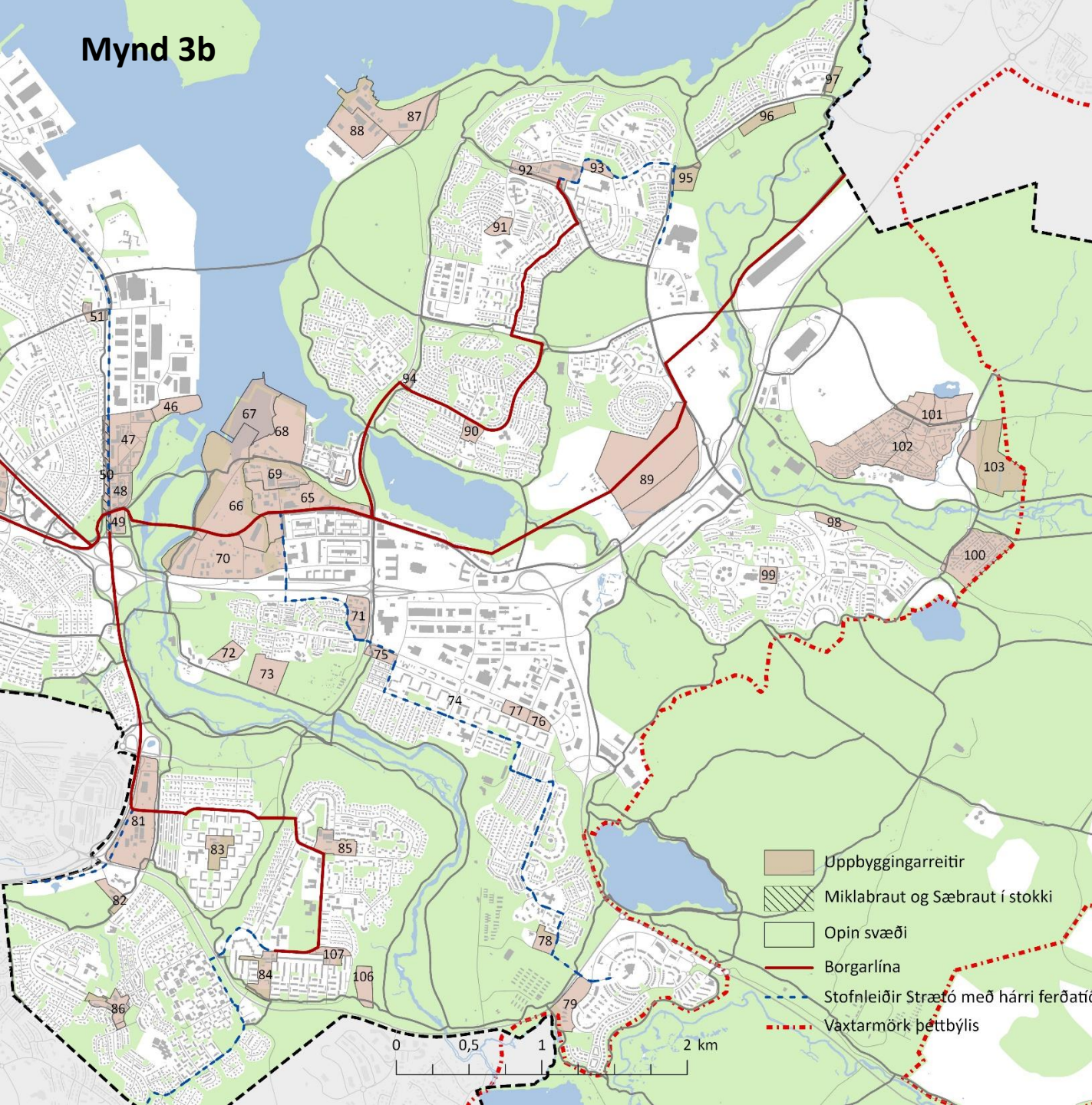
### Laugardalur:

31. Lögreglustöðvarreitur
32. Guðrúnartúnsreitur
33. Höfðatorg
34. Borgartúnsreitur  
Borgartún 34-36  
Borgartún 28
35. Sóltún 2-4
36. **Hátún+**
37. Kirkjusandur
38. Kirkjusandur-SÍS-reitur
39. Blómavalsreitur
40. SS-reitur
42. **Suðurlandsbraut-Engjavegur (Glæsibær)**
43. Suðurlandsbraut-Laugardalur
44. **Álfheimar 49**
45. Skeifan
46. Vogabyggð I
47. Vogabyggð II
48. Vogabyggð III
49. Vogabyggð IV
50. **Sæbraut-stokkur**
51. **Hólmasund**

### Háaleiti-Bústaðir:

52. Kringlan
53. Sléttuvegur  
Skógarvegur 16  
Sléttuvegur-eldri borgarar ofl  
Sléttuvegur-25-27 -hjúkrunarheimili  
Sléttuvegur-Skógavegur 6-8
54. **Háaleitisbraut 12-Safamýri**
55. Borgarspítalareitur
56. Fossvogsvegur 8
57. **Stóragerði 40**
58. Sogavegur 73-77
59. **Fram-svæði**
60. Lágmúli (C40)
61. Ármúli-Suðurlandsbraut
62. Síðumúli
63. Orkureitur-Suðurlandsbraut
64. Háaleitisbraut-Miklabraut
41. Furugerði

## Mynd 3b



## Svæði fyrir íbúðarbyggð

### Ártúnshöfði:

- 65. Ártúnshöfði- Krossamýrartorg - svæði 1
- 66. Ártúnshöfði- Vogur - svæði 2
- 67. Ártúnshöfði-landfylling- svæði 3
- 68. Bryggjuhverfi III (Ártúnshöfði svæði 4)
- 69. Ártúnshöfði-Höfði- svæði 5
- 70. Ártúnshöfði -Bíldshöfði (svæði 6)

### Árbær:

- 71. Hylir
- 72. Rafstöðvarvegur – Ártúnsholt-vestur
- 73. Rafstöðvarvegur – Ártúnsholt-vestur
- 74. Árbær –Rofabær - nokkrir reitir
- 75. Hraunbær 103-105
- 76. Hraunbær-Bæjarháls-austur
- 77. Hraunbær-Bæjarháls-vestur
- 78. Brekknaás-Vindás
- 79. Elliðabraut-Norðlingaholt
- 80. Hraunbær 102

### Breiðholt:

- 81. Mjódd-Norður-Mjódd
- 82. Suður-Mjódd - Skógarsel 10
- 83. Arnarbakki
- 84. Völvufell-Suðurfell
- 85. Suðrhólar-Lóuhólar
- 86. Rangársel
- 106. Suðurfell
- 107. Jórufell-Norðurfell

### Grafarvogur:

- 87. Gufunes I
- 88. Gufunes II
- 89. Keldur
- 90. Foldahverfi-hverfiskjarni
- 91. Sóleyjarrimi
- 92. Spöngin-Móavegur
- 93. Borgarholtsreitir
- 94. Fjallkonuvegur 1
- 95. Korpa I-Egilshöll
- 96. Korpa II-Korpúlfsstaðir
- 97. Korpa III-Korpa

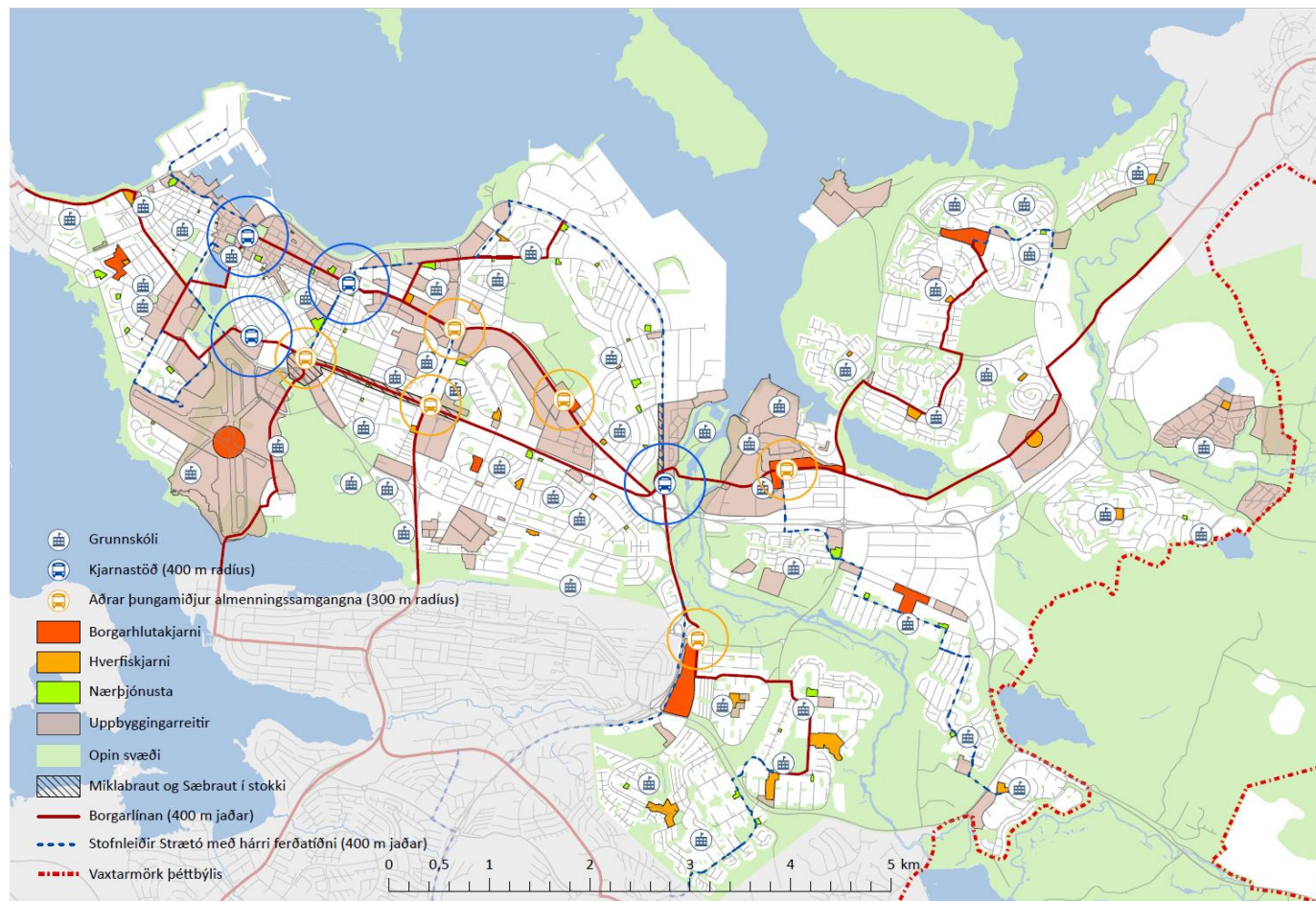
### Grafarholt-Úlfarsárdalur:

- 98. Grafarholt-Klausturstígur-Kapellustígur
- 99. Kristnibraut-Kirkjustétt (hverfiskjarni, áður nærbjónustukjarni)
- 100. Reynisvatnsás
- 101. Úlfarsárdalur - Leirtjörn
- 102. Úlfarsárdalur- núverandi hverfi
- 103. Úlfarsárdalur – austurreitir

### Kjalarnes:

- 104. Kjalarnes - Grundarhverfi

# Markmið um forgangsröðun uppbyggingar



Ekki eru forsendur til að setja fram nákvæma áfangaskiptingu fyrir hin fjölmörgu smærri byggingarsvæði sem eru skilgreind. Bindandi forgangsröðun er fyrst og fremst mikilvæg vegna þróunar stærstu byggingarsvæðanna, sem kalla á flutning starfsemi sem er fyrir, uppkaup eigna, fjárfrekar framkvæmdir, s.s. skóla- og íþróttamannvirki, samgöngumannvirki og önnur stofnkerfi. Horft til stóru byggingarsvæðanna er gert ráð fyrir að þróun nýrra borgarhverfa í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi verði í forgangi fyrir 2030, en eftir 2030 verði Vatnsmýri lykil byggingarsvæði borgarinnar (sjá kafla 17.3, mynd 13). Á næstu árum verður nýtt skólahverfi í Skerjafirði lykil byggingarsvæði og haldið verður áfram með uppbyggingu íbúðarhverfa í Úlfarsádal, Gufunesi, Bryggjuhverfi og í Vogabyggð.

Í sérstökum forgangi er uppbygging á fjölmörgum byggingarreitum meðfram fyrsta fasa uppbyggingar Borgarlínu (Hamraborg-Ártún, sbr. einnig þróunarás Örfirisey-Keldur). Áform um uppbyggingu í landi Keldna er háð tímasetningu um uppbyggingu Borgarlínu um svæðið.

Við mótun húsnæðisáætla til skemmri tíma, ákvarðanatöku um gerð rammaskipulags, gerð deiliskipulags og annan undirbúning uppbyggingar, skal að öðru leyti leggja eftirfarandi til grundvallar við forgangsröðun einstakra svæða. Uppbygging á svæðum sem njóta forgangs skal:

**-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 grunnskóli og að nærþjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu- eða hjólavegalengdar**

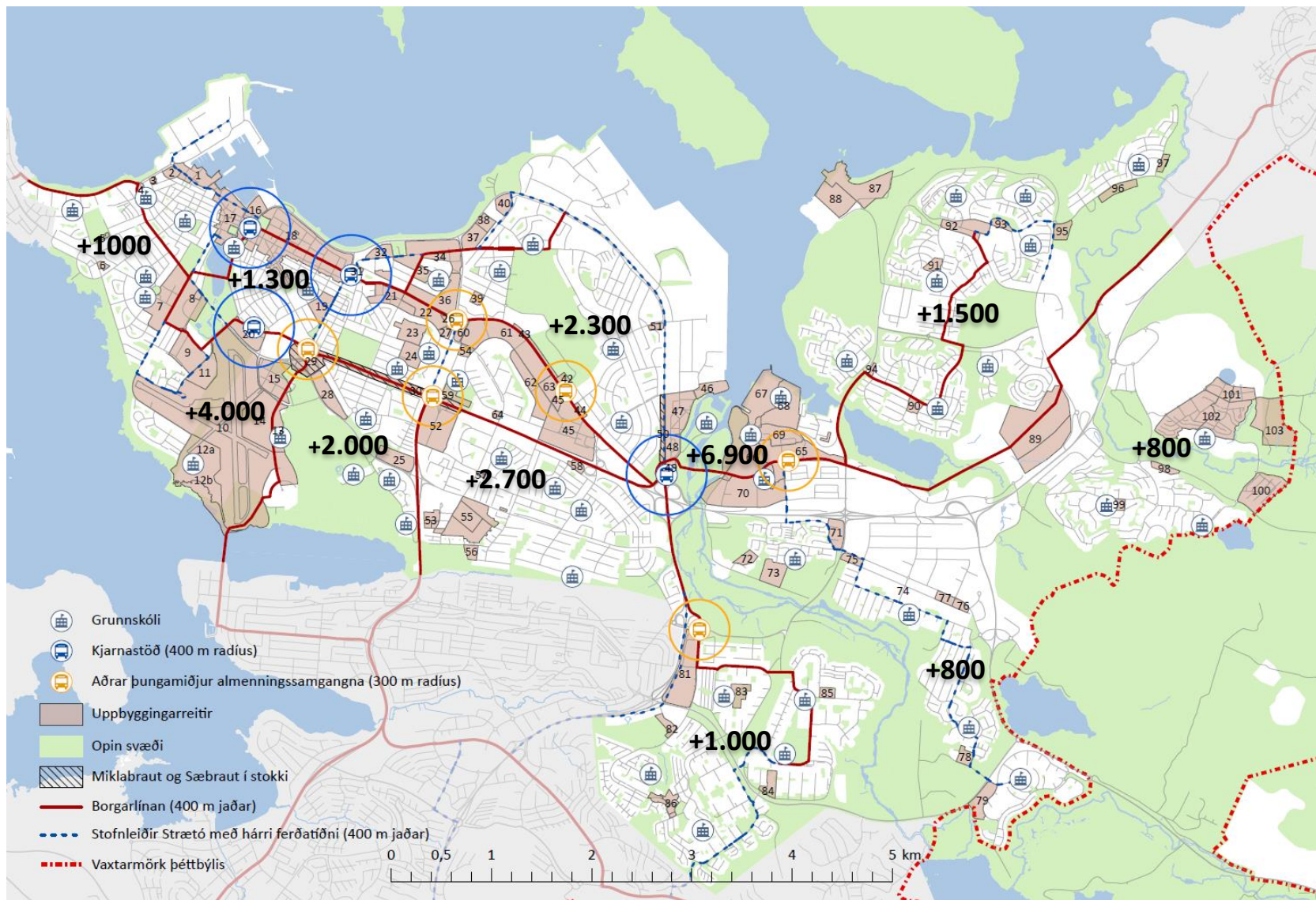
**-vera í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun**

**-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 sjálfsbærni**

Núverandi byggingarsvæði og svæði sem eru þegar með samþykkt deiliskipulag koma væntanlega til uppbyggingar á tímabilinu 2020-2030 og það sama á við um svæði þar sem þegar liggur samþykkt rammaskipulag fyrir.

# Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040\*



Á mynd 4 er sýnd áætluð fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040, samanber markmið um íbúðafjölgun.

Ekki er um bindandi tölur um fjölda íbúða að ræða en þær er gefnar upp til leiðbeiningar við mat á mögulegum áhrifum uppbyggingar á fjárfestingar til lengri tíma, samgöngumannvirki, grunnskóla og aðrar samfélagsstofnanir og grunn innviði.

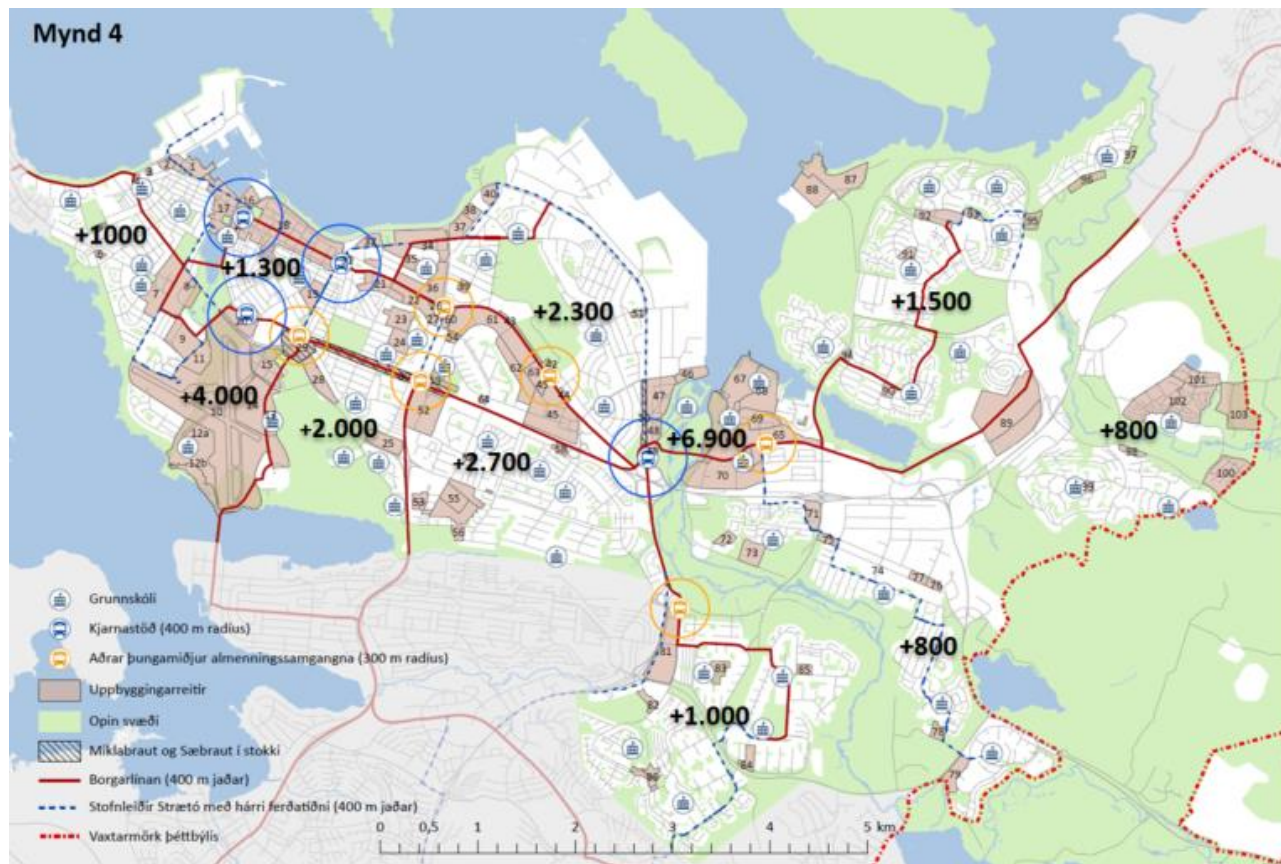
Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.

Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi, efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árabílum.

Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landspá Hagstofunnar, megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags og þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára.

\* Miðað við mjög kröftugan vöxt (1100 íbúðir/ári) og góða nýtingu svæða. Endanlegur fjöldi á hverju svæði er háður sérstöku mati um hvað er ásættanlegur þéttleiki og fjöldi íbúða.

# Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum og vöktun á þróun



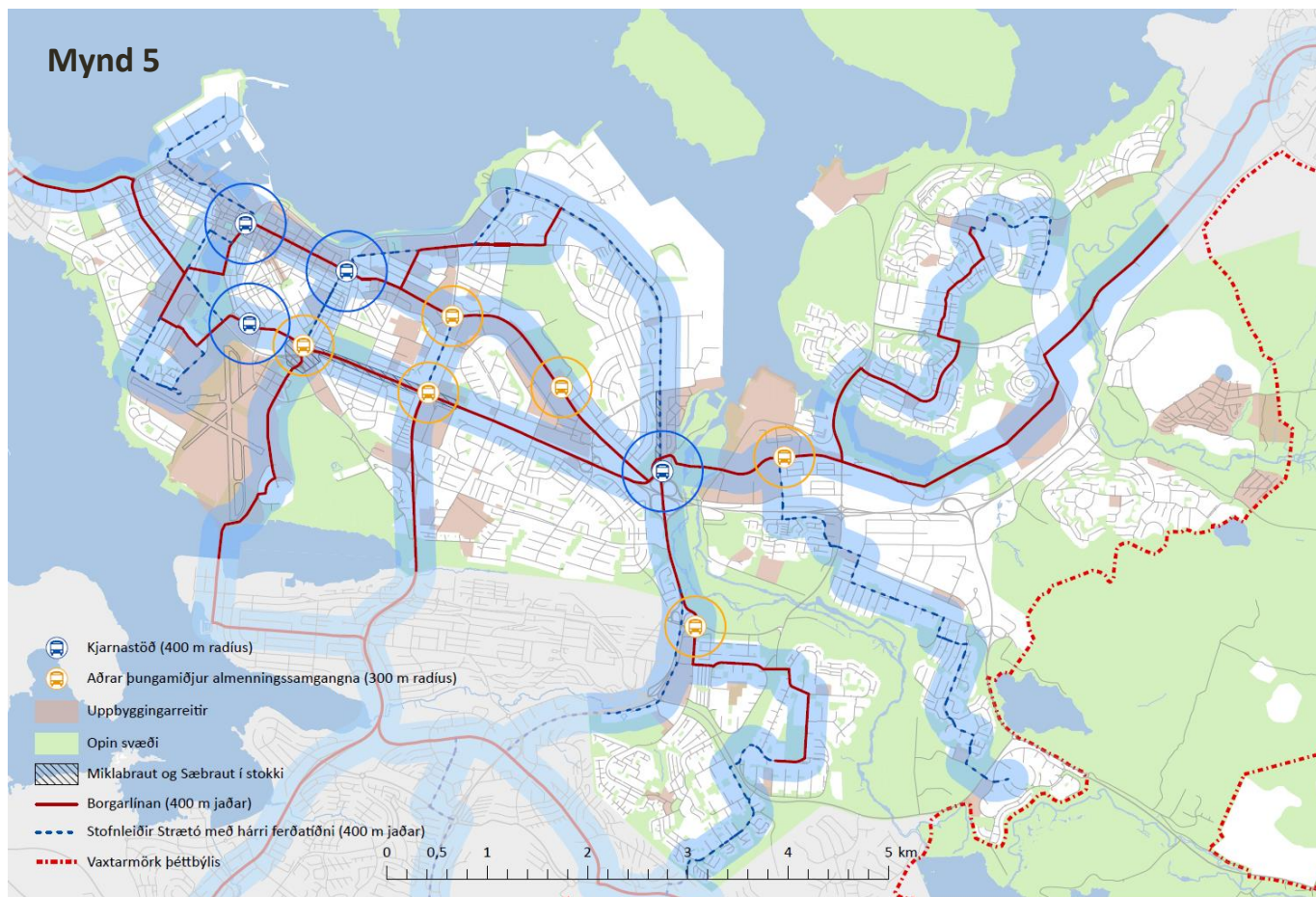
Gengið er út frá að uppbygging íbúðarhúsnæðis verði vöktuð með eftirfarandi hætti:

- Haldið verði utan um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma í *húsnæðisáætlun* sem endurskoðuð eru með reglubundnum hætti og samþykkt í borgarstjórn. Áætlunin skal taka mið af almennri samfélagsþróun, stöðu húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, greiningu á húsnæðisþörfum, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun, auk samningsmarkmiða Borgaráðs og húsnæðisstefnu aðalskipulags. Jafnframt skal horft til langtímaþróunar um breyttar fjölskyldustærðir, aldursbreytingar og annarra grundvallar breytinga á borgarsamfélaginu.
- Með gerð þróunaráætlana fyrir höfuðborgarsvæðið, sbr. ákvæði svæðisskipulags þar sem gætt verður samræmis við markmið svæðisskipulags
- Með vöktun og mælikvarðavinnu, sbr. skýrslur um framfylgd aðalskipulags. Nýir mælikvarðar verða m.a.: Fjöldi og árleg fjölgun íbúða (íbúa) eftir borgarhlutum og skólahverfum; Fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa í Reykjavík, auk eldri mælikvarða sem þegar hafa verið skilgreindir.

Við endanlega ákvörðun um byggingarmagn og fjölda íbúða á einstökum svæðum í deiliskipulagi skal m.a. leggja til grundvallar niðurstöður úr samgöngumati (sbr. bíla- og hjólastæðastefna) og samgöngulíkani. Fyrir stærri byggingarreiði (yfir 400 íbúðir eða sambærilegt byggingarmagn) skal beita nýju samgöngulíkani Vegagerðarinnar og SSH vegna áhrifa á stofnbrautir og stærri tengibrautir. Einnig skal meta sérstaklega áhrif á önnur stofnkerfi, s.s. veitukerfi.

Ennfremur verða áhrif á skólastofnanir og grunnþjónustu metin hverju sinni á grundvelli nemendaspá til skemmri og lengri tíma. Einnig þarf að horfa til gönguleiða barna að skóla og fjarlægðar byggingarsvæði frá skólastofnun. Ekki þarf að beita ofangreindu mati við uppbyggingu reita þar sem gert er ráð fyrir færri en 50 íbúðum eða sambærilegu byggingarmagni nemendagarða eða hjúkrunarheimila. Þá skal ávallt leggja til grundvallar við mat á umfangi uppbyggingar og yfirbragði byggðar þær kröfur um gæði íbúðarbyggðar sem settar eru fram í kafla 3.6.

# Viðmið um þéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar



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.

Markmiðið er að ný íbúðarbyggð verði yfirleitt 2-5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40-60 íbúðir á hektara, þegar um er að ræða „hreina“ íbúðarbyggð. Mögulegt er að byggja þéttar sbr. neðangreind viðmið eftir staðsetningu í borginni. Viðmið þessi eru lögð til grundvallar þegar teknar eru ákvarðanir um hámarks byggingarmagn og yfirbragð byggðar í deiliskipulagi fyrir einstaka reiti og svæði:

- A: Svæðisnýting mögulega hærrí en 1,5 innan áhrifasvæðis kjarnastöðva Borgarlínu (0-150 m). Það samsvarar um 150 íbúðum á ha eða meira.\*
- B: Svæðisnýting á bilinu 1,0-1,5 innan áhrifasvæðis kjarnastöðva Borgarlínu (150-300 m) og áhrifasvæðis annarra lykilstöðva Borgarlínu (0-150 m). Það samsvarar 100-150 íbúðum á ha.\*
- C: Svæðisnýting á bilinu 0,6-1,2 innan áhrifasvæðis lykilstöðva Borgarlínu (150-300 m) og almennra biðstöðva Borgarlínu og strætisvagnaleiða með hárrí tíðni (0-300 m). Það samsvarar 60-120 íbúðum á ha.\*
- D: Svæðisnýting á bilinu 0,4-0,6 á öðrum íbúðarsvæðum innan við 400 m frá biðstöð almenningsgangna. Það samsvarar 40-60 íbúðum á ha.\*
- E: Önnur svæði fyrir íbúðarbyggð. Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.

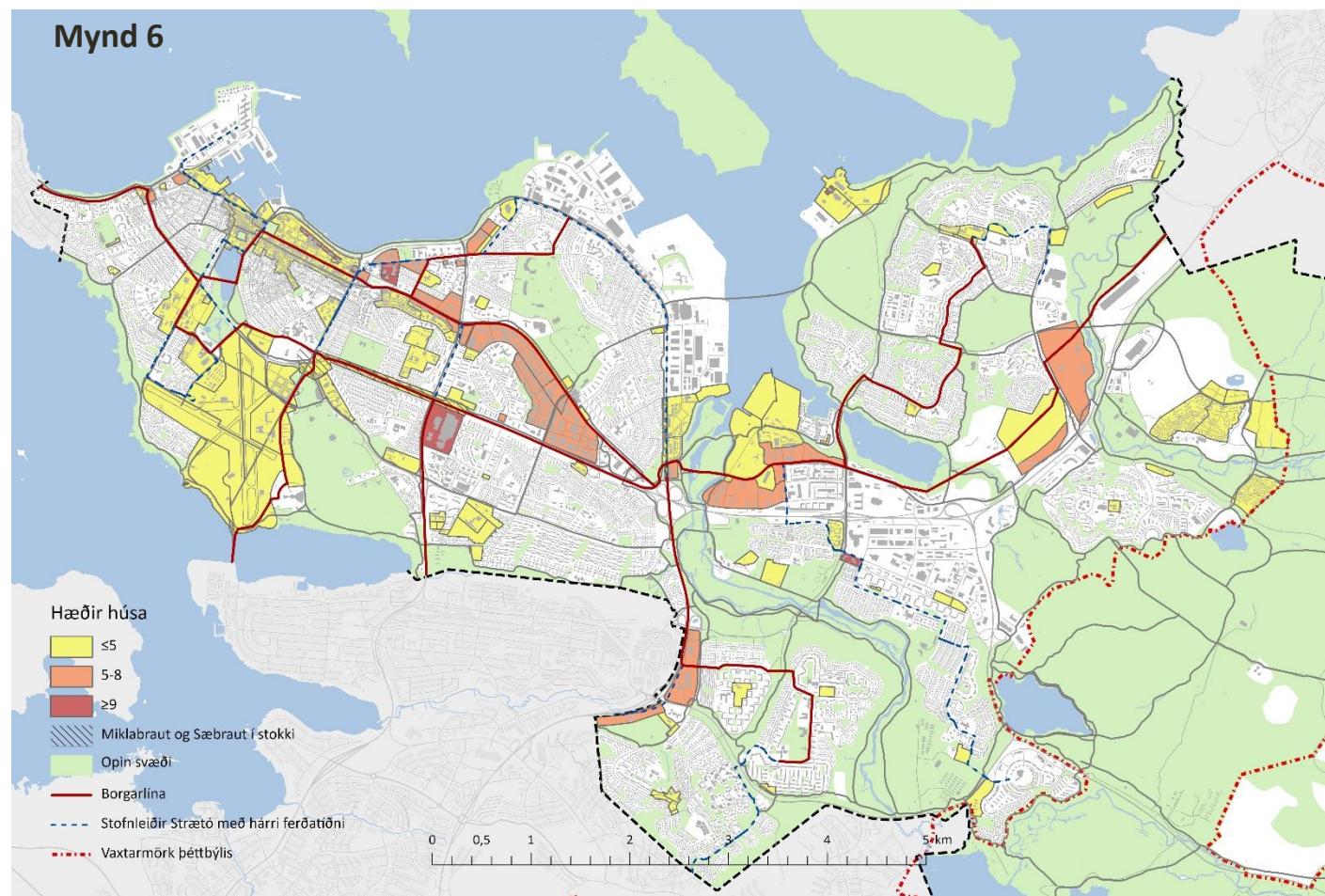
Þéttleiki sbr. A B og C getur einnig verið mögulegur innan skilgreindra miðsvæða, sem falla undir flokkinn samgöngumiðuð svæði sbr. stefna svæðisskipulags og/eða búa við blandaða landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi.

\* Svæðisnýting er brúttó nýtingarhlutfall sem segir til um áætlað heildar byggingarmagn sem hlutfall af landstærð þess hluta áhrifasvæðis sem er byggjanlegt. Ef innan viðkomandi áhrifasvæðis er t.d. sjór, ár, vötn, vernduð náttúrusvæði eða aðrar takmarkanir, skilgreind útivistarsvæði sem fest eru í sessi í aðalskipulagi, kirkjugarðar eða stofnbrautir, þá er landstærð slíkra svæða undaskilin við útreikning á hlutfalli. Land sem fer undir s.s. innra gatnakerfi, stíga, minni samfélagsstofnanir og minni almenningsrými er hinsvegar hluti hins byggjanlega lands við útreikning. Sem dæmi þá gæti svæðisnýting uppá 1,0, samsvarað um 1,43 í nýtingarhlutfall lóðar, ef 30% byggjanlegs fer undir götur og önnur almenningsrými, en 70% lands nýtist undir byggingarlóðir. Við mótun viðmiða var til einföldunar miðað við 100 m<sup>2</sup> brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m<sup>2</sup> í birtu flatarmáli. Horft var til viðmiða sem sett eru í staðfestu svæðisskipulagi Borgarlínu. Ofangreind viðmið eru ekki afturvirk og leiða þannig ekki til lækkunar, að óbreyttu, á þegar samþykktu byggingarmagni í deiliskipulagi.



# Hæðir húsa\*

Bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eru sett fram á mynd 7a. Stefnan taki mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásam til lykilkennileita, náttúrulegra og manngerðra. Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og við mat á einstökum byggingarumsóknum skal ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa



**Mynd 7a. Stefna um hæðir húsa.** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar), verði rökstudd sérstaklega. Leyfileg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. afmörkun, eru -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. **Við mótun deiliskipulags á skilgreindum svæðum skal ávallt taka mið af megin markmiðum stefnunnar. Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæðum húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði**

\* Breytingar og viðbætur við gildandi stefnu eru feitletraðar

**Lagt er til að eftirfarandi svæði verði í flokknum 5-8 hæðir: Krossamýrartorg (M26), Knarrarvogur (M19) og reitir við Laugaveg, norðan (Hátún+) og sunnan megin (Heklureitur).**

Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita.

- Lágrest byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.
- Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim sérkennum sem mest gildi hafa.
- Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.
- Á svæði innan Hringbrautar er **almennt** ekki heimilt að reisa hærri byggingar en 5 hæðir, **sbr. þó sérákvæði um einstaka reiti, sbr. mynd 6 og tafla 3.1.**
- Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásam, **við lykilstöðvar Borgarlínu** og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil (sjá mynd 6).
- Háhýsi og önnur áberandi kennileiti (mannvirki sem rísa upp úr umhverfi sínu) skulu, þar sem þau fá að rísa, styrkja borgarmyndina í heild sinni og þá götumynd sem fyrir er. Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita. Háhýsi verða ekki heimiluð nema að ákveðnum kröfum og skilyrðum uppfylltum.\*

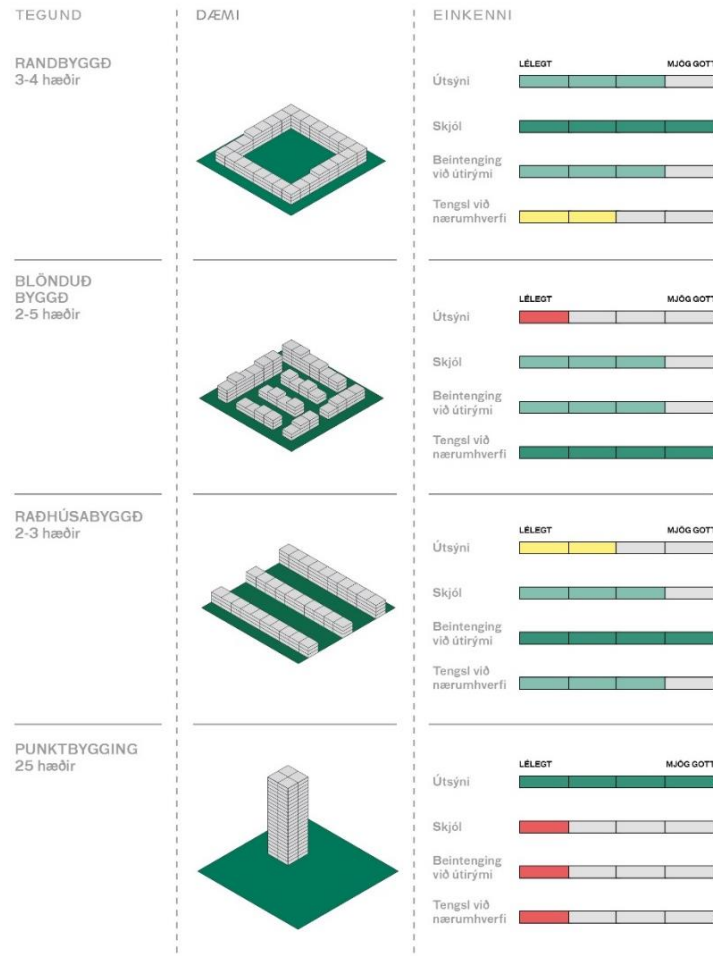
\* Hús hærri en 8 hæðir teljast háhýsi. Viðmið fyrir mat á umhverfisáhrifum háhýsa í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Háhýsi og kennileiti verði ávallt metin út frá aðliggjandi byggð og umhverfi, legu í náttúrulegu landslagi, áhrifum á ásýnd, útsýni og sjónásam, skuggavarpi og aðlögun að viðkomandi götumynd og borgarrými. Settar verði ákveðnar gæðakröfur um útlit þeirra, skýr rök færð fyrir tilgangi þeirra og útskýrt með hvaða hætti þau bæta aðliggjandi byggð og samfélag.

# Gæði íbúðarbyggðar

## Viðmið við hönnun íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess

Við mótun íbúðarbyggðar í deiliskipulagi þarf að huga jöfnum höndum að þeim gæðum sem eru innandyrna, innan íbúðanna og utandyra í þeim rýmum sem myndast milli húsanna og ætluð eru til útiveru, samveru og leiks. Við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðunum um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi, þarf ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem snerta umhverfisgæði; svo sem dagsbirtu inni sem úti, skuggavarps, útsýnis, loftræstingar, loftgæða, hljóðvistar og sólríkra og skjólgóðra garðsvæða og annarra útisvæða. Hönnun íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum þarf einnig ávallt að skoða í samhengi við heildarskipulag viðkomandi hverfis, þau umhverfisgæði og þjónustu sem í boði eru í næsta nágrenni og þá byggð sem er fyrir eða áformuð á nærliggjandi svæðum.

Hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna í samfélaginu. Það sama gerir umhverfi sem er jafnan friðsælt, rólegt og öruggt. En lýðheilsan er einnig háð því að umhverfið sé fjölbreytt, litríkt og iði af mannlífi og að verslun, grunnþjónusta, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið og örvi þannig hreyfingu og samveru í almenningsrýmum hverfisins. Reynsla síðustu ára í mörgum borgum á Vesturlöndum, sýnir að auðvelt er að ná fram öllum þeim umhverfisgæðum sem við sækjumst eftir í þéttri og blandaðri borgarbyggð. Það gerist hinsvegar ekki af sjálfum sér og því er mikilvægt að setja fram ákveðin markmið og viðmið í aðalskipulag um lágmarksgæði við hönnun nýrrar íbúðarbyggðar. Það er aftur á móti ekki auðvelt að setja fram algild viðmið eða kröfur sem geta ávallt átt við, því staðhættir og aðrar kringumstæður geta verið mismunandi eftir því hvar uppbygging á sér stað og hvert umfang hennar er. Oftast eru þó margar leiðir og fjölbreyttar hönnunarlausnir mögulegar til að ná settum markmiðum um gæði í íbúðarbyggð.



Dæmin sýna íbúðarþéttleikann 100 íbúðir á hektara, hver íbúð er 100 m<sup>2</sup> og hver reitur er 1 hektari eða 100x100m en íbúðirnar 10x10m að flatarmáli. Útisvæði eru lituð í grænu. Umferðaryrmi eða gerð útirýma eru ekki skilgreind.

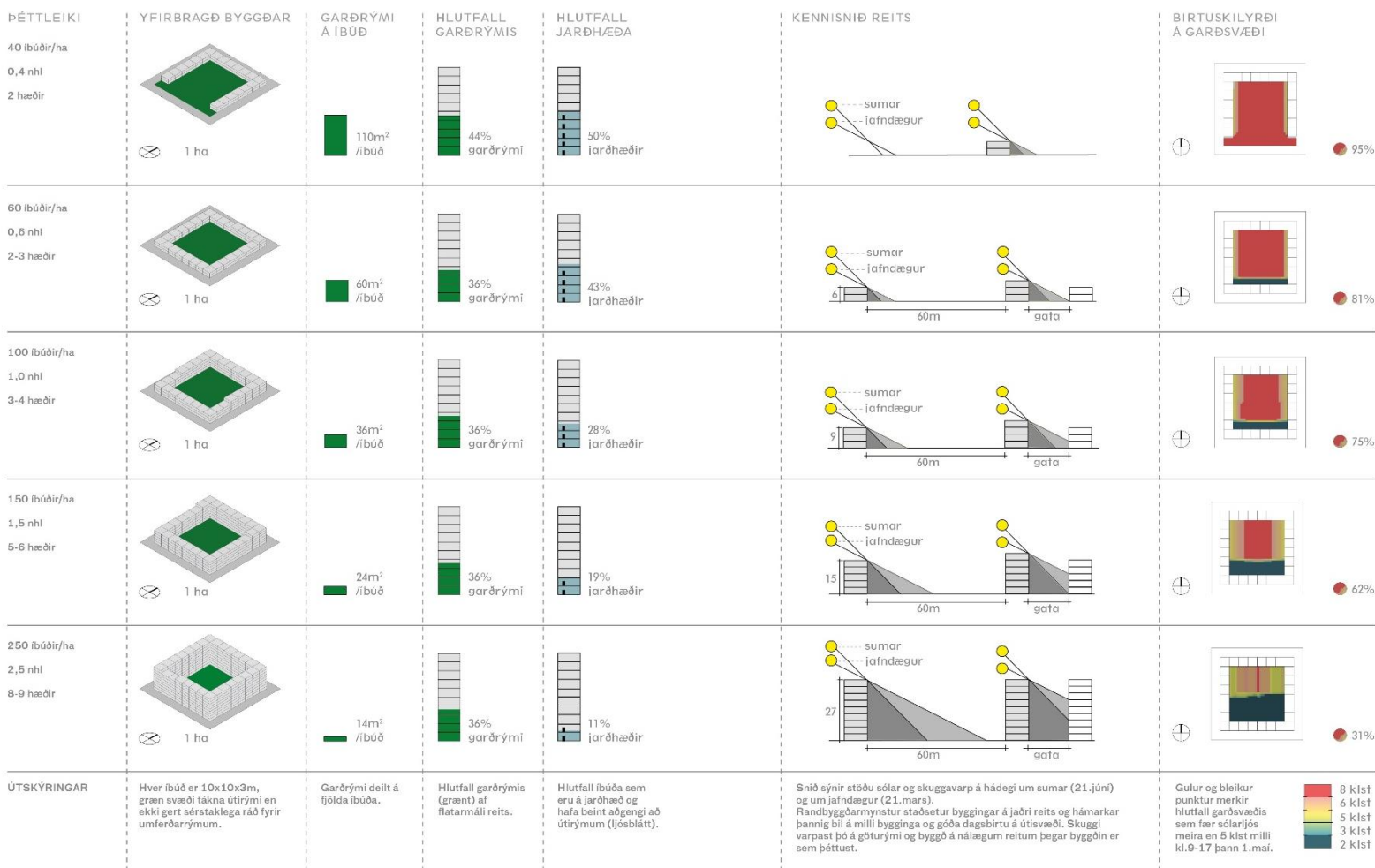
„Samfélagið hefur verulegan kostnað af lélegum og gölluðum byggingum. Góð hönnun skilar hins vegar virðisauka og eykur arðsemi byggingarinnar. Virðisaukinn getur falið í sér mikil ósýnileg gæði, svo sem betri heilsu, aukid öryggi og meiri vellíðan. Það er á ábyrgð borgaryfirvalda að nýta fjármuni skynsamlega. Mannvirki sem vandað er til ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, bæði þegar tekið er tillit til lægri viðhalds- og rekstarkostnaðar og notagildis á líftíma þess. Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma.“

# Gæði íbúðarbyggðar

## Viðmið við hönnun íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess

Markmið um að tryggja gæði innandyrna sem utan í íbúðarbyggð, s.s. um rúmgóð og sólrík dvalar- og leiksvæði, fara vel saman við markmið um grænna yfirbragð nýrrar byggðar, gegndræpi jarðvegs, vistvænar ofanvatnslausnir og almennt við markmið um bættu lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi. Hér að neðan eru sett fram nokkur lykil viðmið og leiðarljós sem huga þarf að við mótun og hönnun íbúðarbyggðar:

- 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 sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útsvæði 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 náíð 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 tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi.



# Gæði íbúðarbyggðar

Viðmið við hönnun íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess

Auk ofangreinds þarf að horfa til almennra markmiða húsnæðisstefnu og markmiða um þróun íbúðarhverfisins, sbr. kafli 3.1., markmiða um grænt yfirbragð íbúðarbyggðar og blágrænar yfirborðslausnir\* og enn fremur viðmið svæðisskipulags, sbr. kaflinn „Gott nærumhverfi eykur gæði borgarbyggðar“.

Í Viðauka 3 í skjalinu *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði* má finna frekara fræðslufni um samspil byggingarforma og gæða í íbúðarbyggð, sjá *Markmið um gæði í íbúðarbyggð*, Teiknistofan Stika, janúar 2021.

\* Sjá Blágrænar ofanvatnslausnir. Stefna, forsendur og verkferli (Reykjavíkurborg & Veitur, október 2019)

ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA	KENNISNIÐ REITS	BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI	GARÐSVÆÐI
<p>SKEIÐARVOGUR 30 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 158m<sup>2</sup> 0,5 nhl 2 hæðir</p>		208m <sup>2</sup> /íbúð	66% garðrými	50% jarðhæðir		89%	
<p>OTRÁTEIGUR 34 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 168m<sup>2</sup> 0,7 nhl 2 hæðir</p>		124m <sup>2</sup> /íbúð	40% garðrými	64% jarðhæðir		71%	
<p>MÁVAHLÍÐ 58 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 94m<sup>2</sup> 0,7 nhl 3 hæðir</p>		101m <sup>2</sup> /íbúð	58% garðrými	46% jarðhæðir		67%	
<p>EYJABAKKI 60 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 89m<sup>2</sup> 0,7 nhl 3 hæðir</p>		54m <sup>2</sup> /íbúð	34% garðrými	33% jarðhæðir		92%	
<p>HRINGBRAUT 80 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 64m<sup>2</sup> 0,7 nhl 2 hæðir</p>		81m <sup>2</sup> /íbúð	50% garðrými	50% jarðhæðir		83%	
<p>Meðalstærð íbúða er reiknuð út frá brúttóstærð án sameignar og geymslu. Nýtingarhlutfall er reiknað út frá heildarfjölda byggðra fermetra ofanjarðar.</p>	Græn svæði tákna garðrými og grá umferðarrými.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útrýmum (ljósblátt).	Sníð sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegis um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars).	Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.mai.	

Reykjavík  
2040

Ártúnshöfði og  
Elliðaárvogur

**Nýr borgarhluti með  
3 skólahverfum**

## Ártúnshöfði og Elliðaárvogur

Ártúnshöfði og Elliðaárvogur eru lykilsvæði í þróun Reykjavíkur. Samkvæmt tillögu að viðauka við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 gegnir svæðið mikilvægu hlutverki við uppbyggingu borgarinnar, styður við stefnu hennar í loftslagsmálum og stuðlar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins. Ártúnshöfði-Elliðaárvogur er stærsta þróunarsvæði Reykjavíkur og áætlað er að þar verði allt að átta þúsund íbúðir í fullbyggðu hverfi í bland við þjónustu og aðra atvinnustarfsemi. Það eru breyttir tímar frá því að íbúðarhverfin í Grafarvogi voru skipulögð á landsvæði sem var hátt í 400 ha að stærð, en rúmuðu einvörðungu um 6.000 íbúðir. Ártúnshöfði – Elliðaárvogur tekur yfir um 80 ha svæði en gæti samt rúmað svipaðan fjölda íbúða og er í Grafarvoginum í dag. Líklega mun það kalla á um þrjú ný skólahverfi.

Síðustu misseri hefur verið unnið að deiliskipulagstillögum fyrir svæðin næst þróunarsvæði Borgarlínu, nánar tiltekið svæði 1 og 2. Fasteignaþróunarfélögin Klasi og Heild eiga lóðir á þessum svæðum og hafa frá árinu 2017 unnið náið með Reykjavíkurborg að þróun þeirra og undirbúningi uppbyggingar. Á svæðum svæðum 1 og 2 er gert ráð fyrir allt að 3.800 íbúðum í bland við atvinnustarfsemi og blómlegt borgarlíf.

Tillögurnar hafa verið unnar í samræmi við áherslur aðalskipulags og mun uppbygging svæðisins hafa jákvæð áhrif á samkeppnisstöðu höfuðborgarinnar á komandi árum. Tillögurnar taka mið af nútímalegum áherslum borgarþróunar og verða skipulagsáætlanir þessara svæða umhverfisvottaðar af fagaðilum.

Helstu ráðgjafar við mótun skipulags á Ártúnshöfða hafa verið Arkís, Landslag og Verkís.



Áfangaskipting deiliskipulagsáætlana  
Skipulagsuppdráttur af öllu svæðin sem sýnir áfangaskiptingu deiliskipulagsáætlana.

# Ártúnshöfði-Elliðaárvogur

## Grænasta hverfi landsins

Staðsetning svæðisins er einstök. Nálægð við strandlengjuna og grænna útivistarás Elliðaárdals skapar svæðinu mikla sérstöðu í borgarlandslaginu. Miðlæg lega þess innan höfuðborgarsvæðisins og nálægð við stofnæðar eru forsendur fyrir þéttbyggðu borgarhverfi sem styður við breyttar áherslur í samgöngumálum með Borgarlínu og gerir Ártúnshöfða og Elliðaárvog að grænustu hverfum landsins. Í hverfinu verða því megináherslur Græna plansins um þetta umhverfisvæna byggð, hágæða almenningssamgöngur, mikla möguleika til samgönguhjólreiða, lífsgæða, uppbyggingu íbúða fyrir alla og síðast en ekki síst grænt og fallett hverfi að veruleika. Með tilkomu Borgarlínu mun Ártúnshöfði verða beintengdur miðborginni og virka sem framlenging menningar og mannlífs fyrir austurhluta borgarinnar.

## Breyttir tímar kalla á breytta notkun

Hugmyndir um þróun Ártúnshöfða og Elliðaárvogs hafa lengi verið á dagskrá. Árið 2015 var haldin hugmyndasamkeppni um þróun svæðisins og í framhaldi var unnið rammaskipulag sem var samþykkt í ársbyrjun 2016. Frá þeim tíma hefur verið unnið að deiliskipulagi einstakra hluta svæðisins og hefur t.d. skipulag fyrir stækkun Bryggjuhverfis til vesturs þegar verið samþykkt.

Síðustu áratugi hefur plássfreak iðnaðarstarfsemi verið einkennandi fyrir svæðið sem nú er til endurskoðunar. Flutningur þessarar starfsemi er þegar hafinn og samhliða uppbyggingu fjölbreytts borgarhverfis mun hún víkja að fullu. Í raun er verið að færa borgarbúum þetta dýrmæta land aftur og breyta notkun þess með þeim hætti að kostir þess nýtist að fullu íbúum til hagsbóta. Fyrirhuguð uppbygging mun styðja við núverandi starfsemi á nærliggjandi svæðum og öflugur borgarkjarni á Ártúnshöfða mun til framtíðar styrkja úthverfi austurborgarinnar í heild sinni.



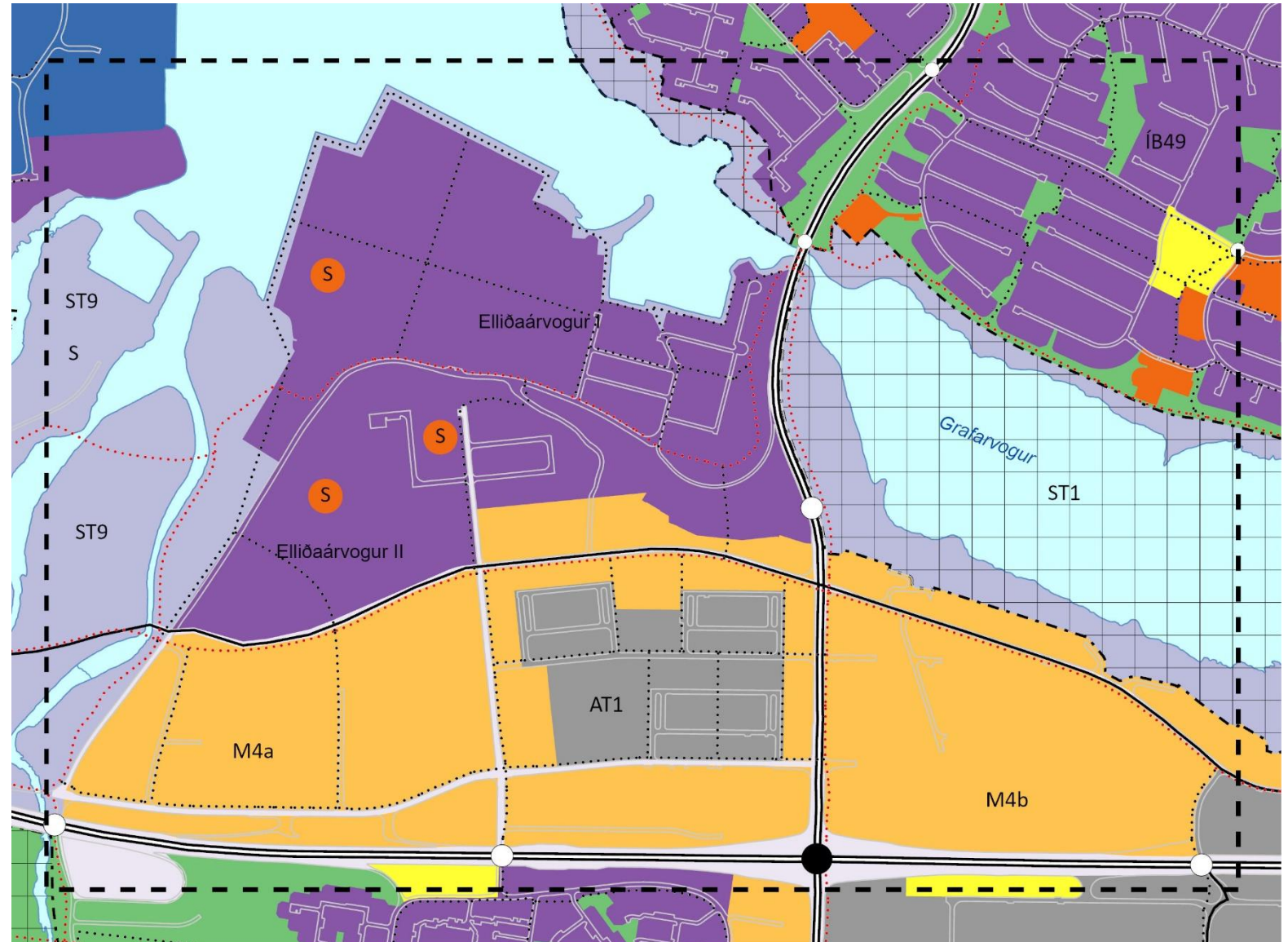
Elliðaárvogur – svæði 2  
Borgarlínuás á brú yfir Elliðaárvog og Elliðaár. Í fjarska blasir við byggðin á svæði 2.



Sævarhótel  
Þétt borgarbyggð við Sævarhótel á svæði 2.

# Ártúnshöfði-Elliðaárvogur

– gildandi skipulag





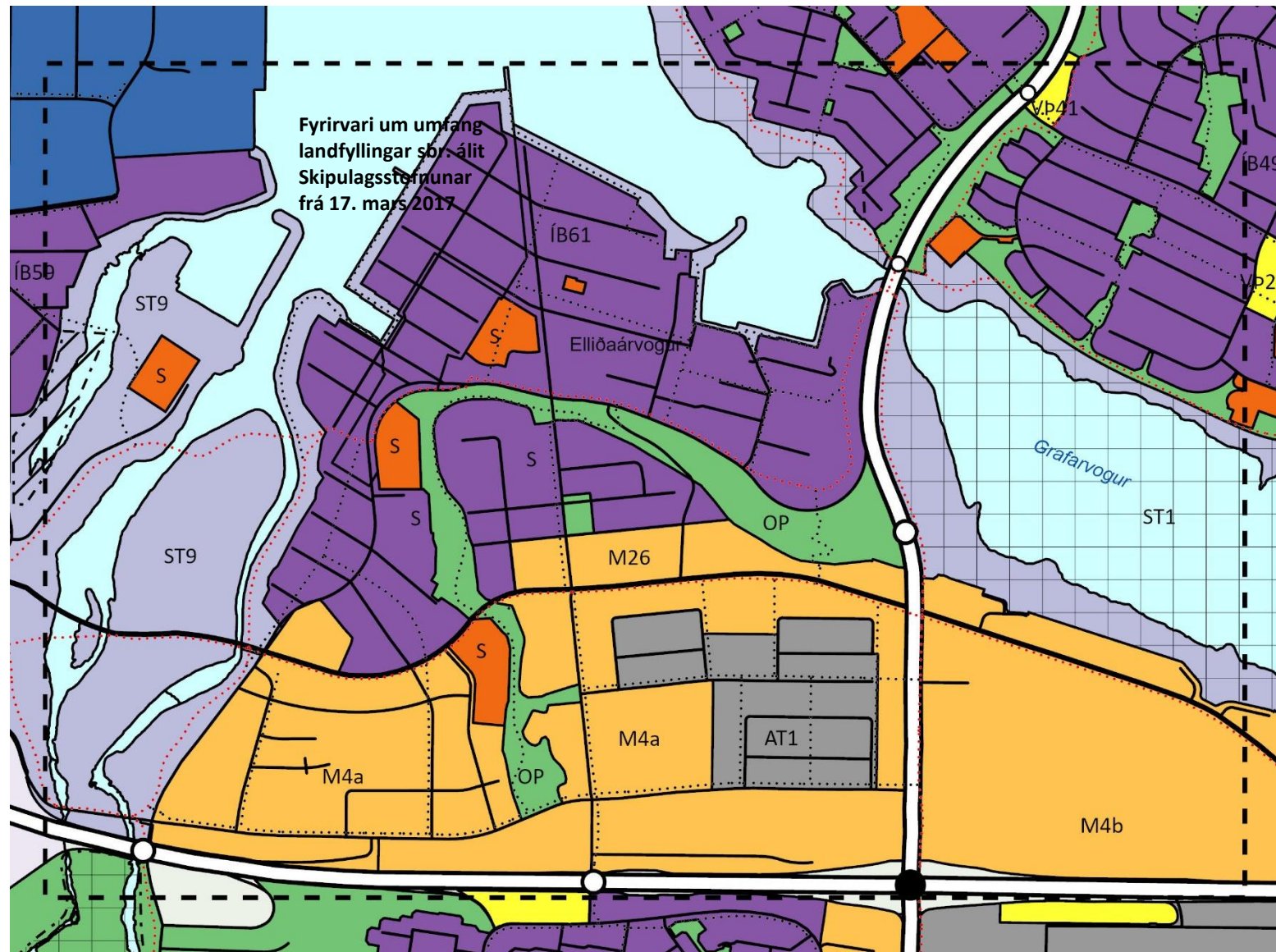
# Ártúnshöfði-Elliðaárvogur

## – tillaga

### Breytingartillögur í hnotskurn:

- ✓ Íbúðum fjölgað úr 2.800 í yfir 6.000 íbúðir
- ✓ Staðsetning skólastofnana og skólahverfa ákveðin
- ✓ Skilgreining borgarhlutakjarna við Krossamýrartorg (M26)
- ✓ Útivistarsvæði og önnur almenningsrými skilgreind sem grænir ásar og breytt lega stígakerfi
- ✓ Stærð landfyllingar óbreytt, en lítillega breytt afmörkun

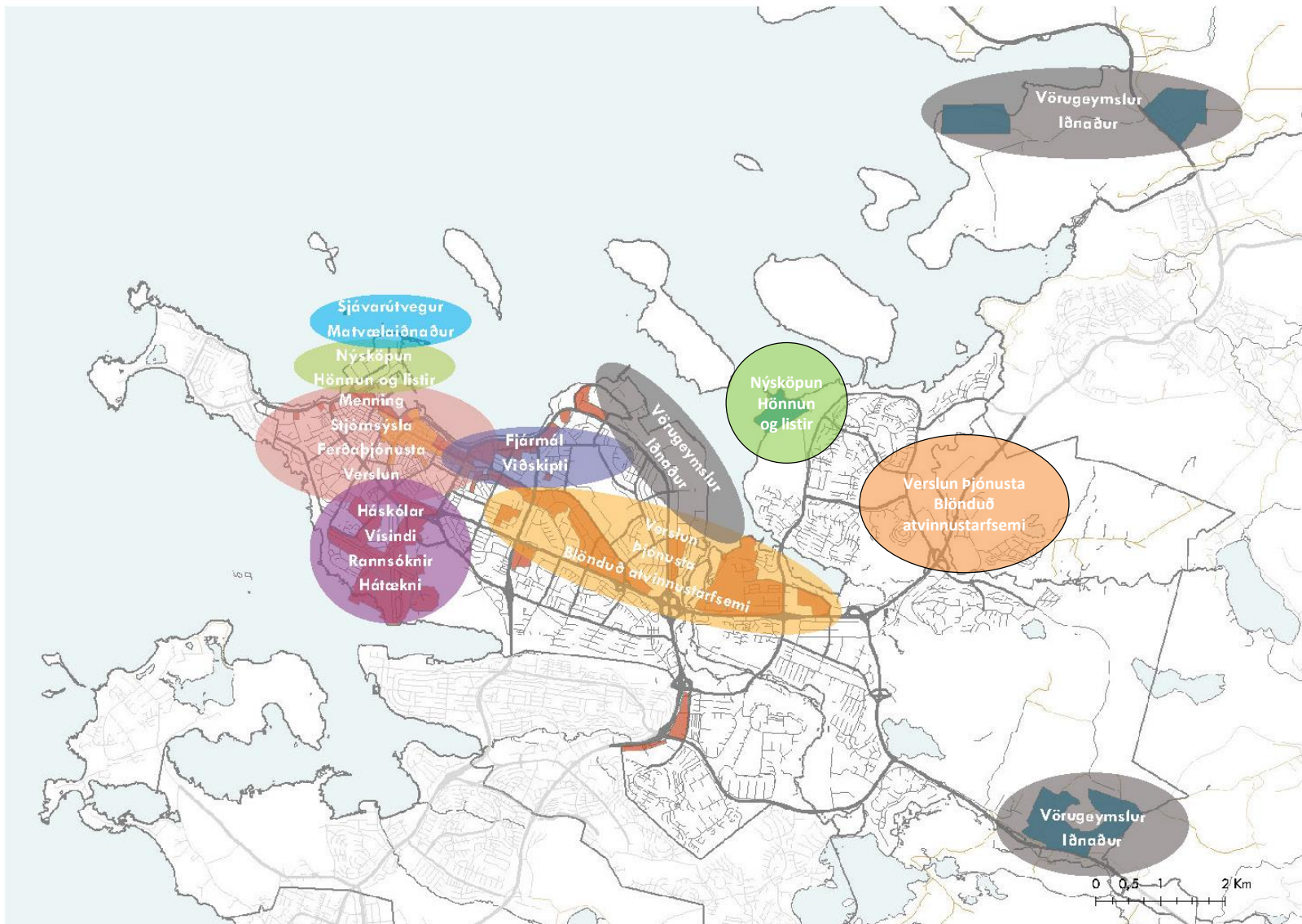
Breytt er afmörkun svæða fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði. Íbúðarbyggð stækkar um 4,4 ha til vesturs yfir svæði sem áður var skilgreint sem strandsvæði (ST9). Miðsvæði stækkar um 4,5 ha á kostnað íbúðarbyggðar og skilgreind eru tvö ný miðsvæði M26. Krossamýrartorg og M27. Malarhöfði. Miðsvæði M4a minnkar eilítið vegna skilgreiningar M26. Grænir geirar milli hverfa er skilgreindir sem opin svæði (OP) og skólalóðir (S) afmarkaðar og minnka svæði fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði samsvarandi. Stærð landfyllingar er óbreytt en lögun hennar er breytt í samræmi við mótun deiliskipulags í Elliðaársvogi. Settur er fyrirvari við stærð og lögun vegna frekara mats á umhverfisáhrifum. Tengibraut fyrir Borgarlínu breytist einnig lítillega. Lega stíga breytist einnig í takti við breytt skipulag og áður ráðgerður stígur úr Bryggjuhverfi uppá Höfðann færast eilítið vestar.



## Aðrar breytingar

Skapandi borg. Atvinnustefna  
Tímabundin ákvæði í Vatnsmýri  
Stokkar á Miklubraut og Sæbraut  
Arnarnesvegur-Breiðholtsbraut – útfærsla gatnamóta  
Breyttar ferðavenjur (ný markmið)  
Bíla- og hjólastæðastefna  
Kaupmaðurinn á horninu (ný ákvæði)  
Aðrar breytingar

## Skapandi borg



## Atvinnustefna. Megin áherslur

Breytingartillögur fela ekki í sér megin breytingar á stefnu um atvinnusvæði. Tvö ný megin markmið varða þó atvinnusvæðin, sbr. hér að framan:

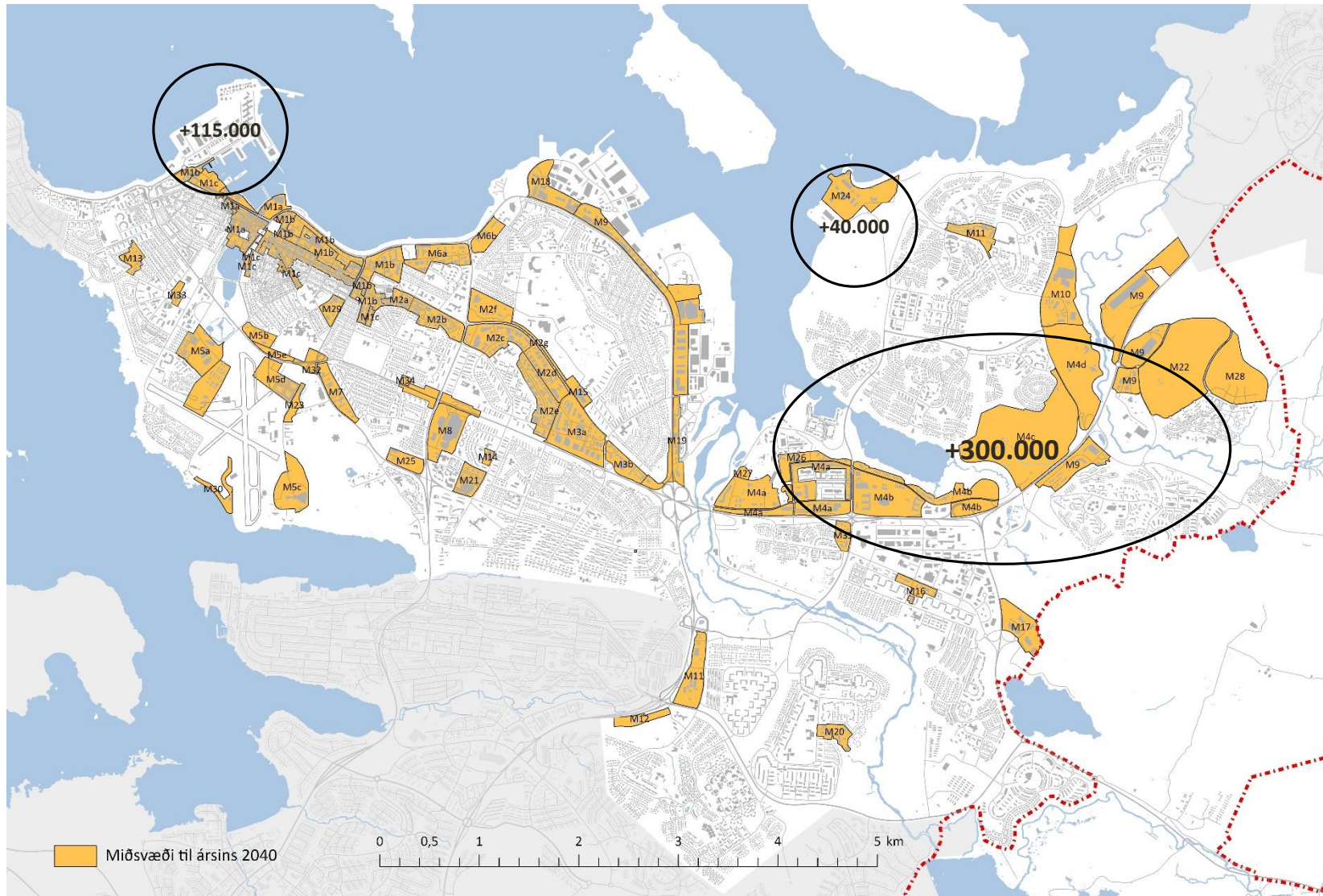
**Flest ný störf verði staðsett innan vaxtarmarka þéttbýlis og einkum á miðlægum svæðum sem þjónað er af Borgarlínu og strætisvagnþjónustu með hárrí ferðatíðni.**

**Eldri atvinnusvæði verði endurskipulögð markvisst og í áföngum og tryggt verði að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað.**

Áfram er leiðarljós að tryggja aukið jafnvægi í dreifingu starfa og fjölga störfum á hvern íbúa, þar sem framboð er lítið í dag. Í takti við þetta eru skilgreind tvö ný áherslusvæði atvinnuuppbyggingar í austurborginni, sbr. mynd hér til hliðar. Svæði nýsköpunar og hönnunar í Gufunesi og almenn blönduð atvinnustarfsemi á miðsvæðum við Vesturlandsveg.

Einnig er lögð áhersla á að skapa ekki ótímabæran þrýsting á núverandi atvinnusvæði vegna áforma um þéttingu og endurskipulagningu og þau fái hæfilegan aðlögunartíma og mögulegt verði að endurnýja starfsleyfi í takti við stöðu byggðapróunar, sbr. ákvæði í kafla 20.4. í skjalinu, *Landnotkun og helstu byggingarsvæði*

# Helstu breytingar á atvinnusvæðum



## Helstu breytingartillögur:

**M26. Krossamýrartorg - borgarhlutakjarni.** Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótél og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil.

**M19. Knarrarvogur.** Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Hótél og gististarfsemi er heimil. Matvöruverslun er heimil.

**M32. Snorrabraut-Hringbraut.** Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum og stofnunum. Hótél og gististarfsemi er heimil. Matvöruverslun er heimil.

**M24 Gufunes** skilgreint sem svæði fyrir *Skapandi greinar, nýsköpun, hönnun og listir* – og svæði stækkað um 8,5 ha. Syðsti hluti svæðis verður áfram iðnaðarsvæði (móttökustöð Sorpu).

Ákvæði um stærðir matvöruverslana á miðsvæðum eru einnig hertar, sjá *Kaupmanninn á horninu*.

Sjá nánar í skjalinu *Landnotkun og helstu byggingarsvæði*, um breyttar skilgreiningar einstakra svæða og endurmat á byggingarmagni.

# Landnotkun í Vatnsmýri

## Tímabundnar heimildir um starfsemi flugvallar

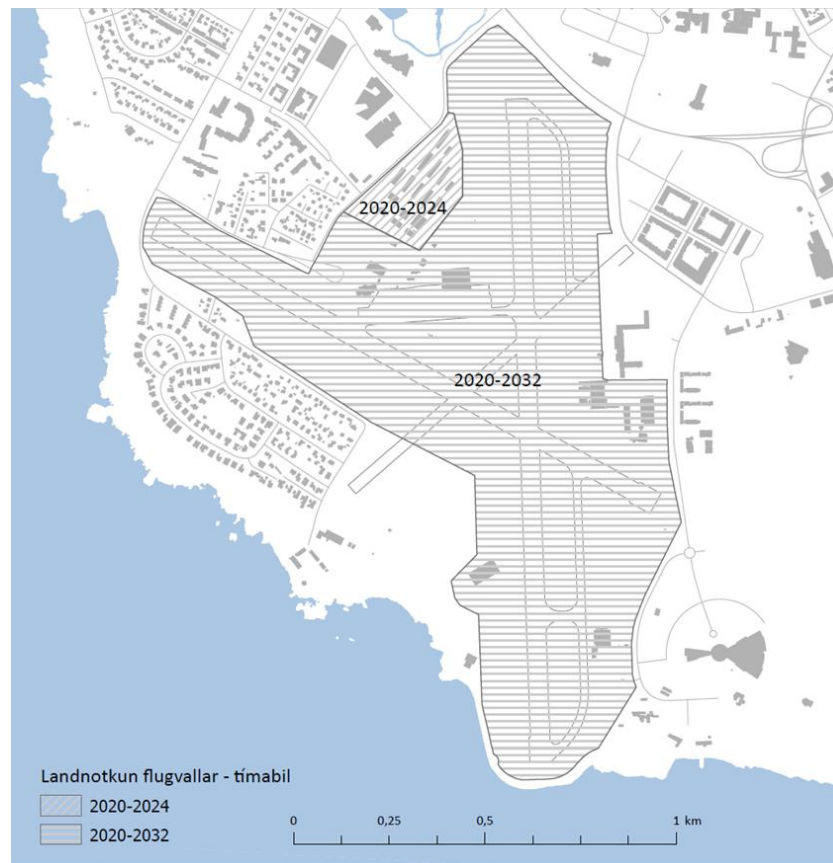
Aflagning flugvallar í Vatnsmýri hefur verið á stefnuskrá borgaryfirvalda um langt skeið og raunar baráttumál borgaryfirvalda í rúm 60 ár, með nokkrum hléum þó. Augljóslega er það mikið hagsmunamál og stórt umhverfismál fyrir Reykjavíkurborg að losa það dýrmæta byggingarland, næst miðborginni, sem er í Vatnsmýrinni og er 60% í eigu borgarinnar.

Þróun borgar, þar sem hagkvæmni og sjálfbærni er höfð að leiðarljósi, felur það óhjákvæmilega í sér að nýta land og fjárfestingar sem best. Landfrek starfsemi eða þjónusta eins og flugvöllur, er að jafnaði staðsett í útjaðri byggðar, ef nokkur kostur er á. Það er eðli borgarþróunar að slík starfsemi leiti til jaðranna, hvort sem markaður ræður för eða skynsamleg og ábyrg skipulagsstefna borgaryfirvalda. Það væri óábyrgt af borgaryfirvöldum að leita ekki allra leiða til að losa það land sem fer undir flugvöllinn og finna nýja ásættanlega staðsetningu fyrir miðstöð innanlandsflugsins.

Borgaryfirvöld hafa sannarlega lagt því máli lið í gegnum áratugina og nú liggur fyrir samkomulag borgarstjóra og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019, um að stefna beri að uppbyggingu nýs innanlandsflugvallar í Hvassahrauni, að undangengnum frekari rannsóknnum á flugvallarstæðinu á næstu árum. Þar segir m.a. orðrétt : „**Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur...**“

**Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu. Mögulegt verður að reka flugstarfsemi á flugvellinum, sbr. bindandi tímaákvæði um landnotkun á mynd 13.\***

\* Metið verður hvort ástæða er til að endurskoða tímaákvæðin þegar fyrri áfanga rannsókna í Hvassahrauni er lokið í lok árs 2022 og svo aftur í lok árs 2024, þegar fullnægjandi rannsóknir og frumhönnun nýs flugvallar liggur fyrir, sbr. 2. gr. samkomulags um byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni.



**Mynd 13. Landnotkun í Vatnsmýri. Tímabundnar heimildir um starfsemi flugvallar.** Sjá samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað.; „Samkomulag um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni“. Sjá ennfremur ákvæði eldra samkomulags Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 og framfylgd þeirra.

„Í Vatnsmýrinni felst einstakt tækifæri til að gera Reykjavík að betri borg. Með uppbyggingu þéttar blandaðrar byggðar í Vatnsmýrinni verður stigið stórt skref í að gera Reykjavík að sjálfbærari, hagkvæmari og fegurri borg. Þróun byggðar á flugvallarsvæðinu leggur grundvöll að nýjum vaxtarpól atvinnulífs á sviði háskóla, rannsókna og hátækni.“

# Miklabraut og Sæbraut í stökk

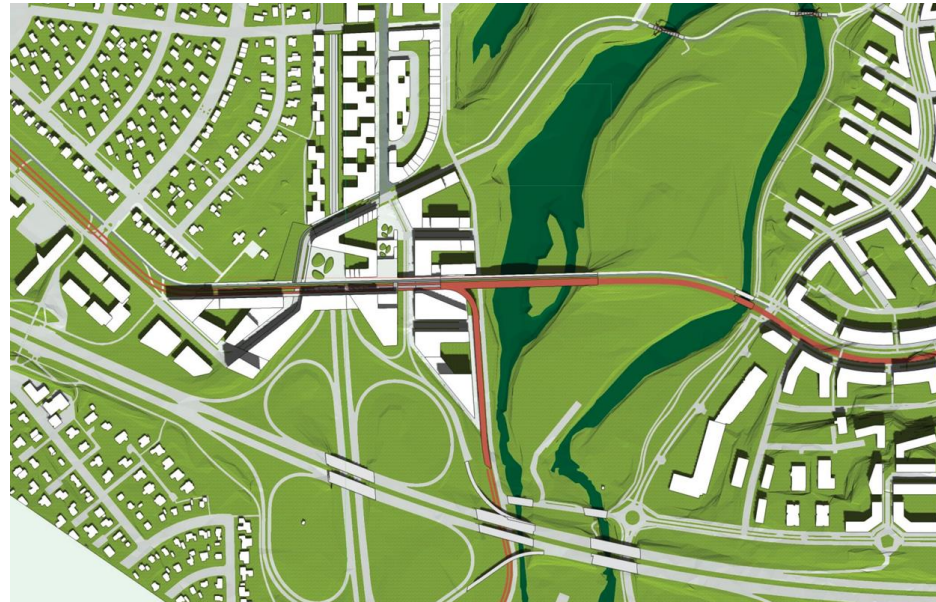
Megin markmið með gerð stokka er að bæta umhverfisgæði í aðliggjandi byggð og tengja betur saman hverfi sem eru aðskilin með umferðarþungum stofnbrautum.

Stokkalausnir greiða götu Borgarlínunnar, þar sem hún þarf að þvera stofnbrautir og bæta almennt skilyrði fyrir vistvæna ferðamáta.

Stokkalausnir tryggja einnig ný byggingarsvæði fyrir íbúðir og blandaða byggð og skapa skilyrði fyrir borgargötur með rólegu yfirbragði.

Mögulegt er að skapa ný almenningsrými og útivistarsvæði á helgunarsvæðum stofnbrautanna.

Auðveldar verður að ná sátt um gatnamót helstu stofnbrauta borgarinnar.



Á síðustu misserum hafa valkostir um nýja uppbyggingu verið kannaðir í tengslum við mögulega stokka á Miklabraut og Sæbraut og einnig vegna nauðsynlegra gatnatenginga fyrir Borgarlínu. Endanleg útfærsla stokkalausna er háð niðurstöðum hugmyndaleitar og frumhönnun gatnamannvirkja (Teikningar: Kanon-arkitektar og Tröð)

„Markvisst verði unnið að því að endurmeta helgunarsvæði stofn- og tengibrauta í því skyni að skilgreina uppbyggingarmöguleika og til að bæta umhverfisgæði í gatnaumhverfinu og í aðliggjandi byggð...“

AR2010-2030, Borg fyrir fólk, bls. 156

Um stökk á Miklabraut í gildandi aðalskipulagi:

„Stokkalausnir/jarðgöng. Þörf á framkvæmdum verður fyrst og fremst metin út frá loftgæðum og hljóðvist í aðliggjandi byggð og þeim tækifærum sem skapast við að tengja hverfi betur saman norðan og sunnan götunnar“

AR2010-2030, Vistvænni samgöngur, bls. 136

## Miklabraut, stofnbraut (2+2) færð í jörð.

Umferðarrýmð óbreytt. Ný borgargata eða vistgata á yfirborðinu. Breyting snýr einkum að landnotkun en útfærsla stokkalausnar verður til frekari skoðunar í sér breytingu aðalskipulags vegna Borgarlínu. Stofnbrautin yrði færð í stökk á um 1,7 km kafla og mögulegt nýtt byggingarland gæti orðið um 11 ha. Ný miðsvæði skilgreind: **M32**.

**Snorrabraut-Hringbraut.** Gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, íbúðum og skiptistöð fyrir almenningssamgöngur. Matvöruverslun er heimil; **M34a-b Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut**. Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.



Fyrir

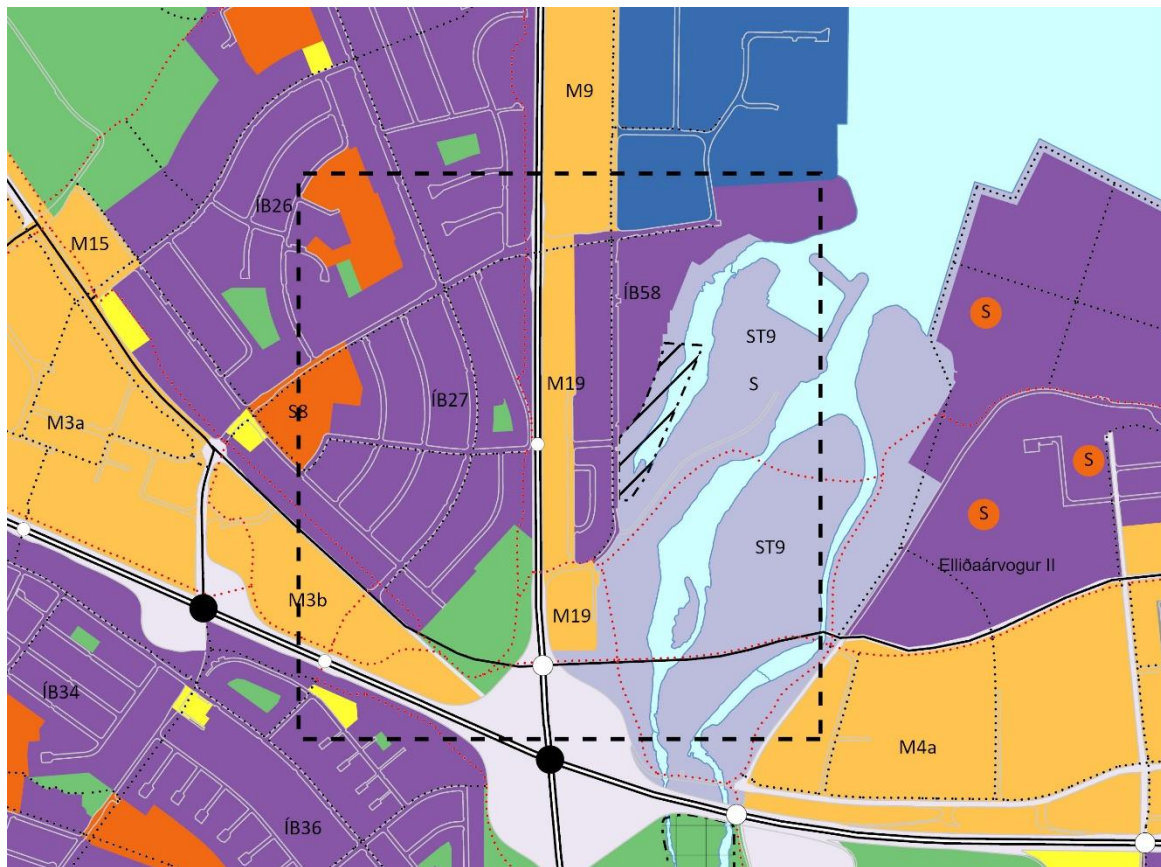


Eftir

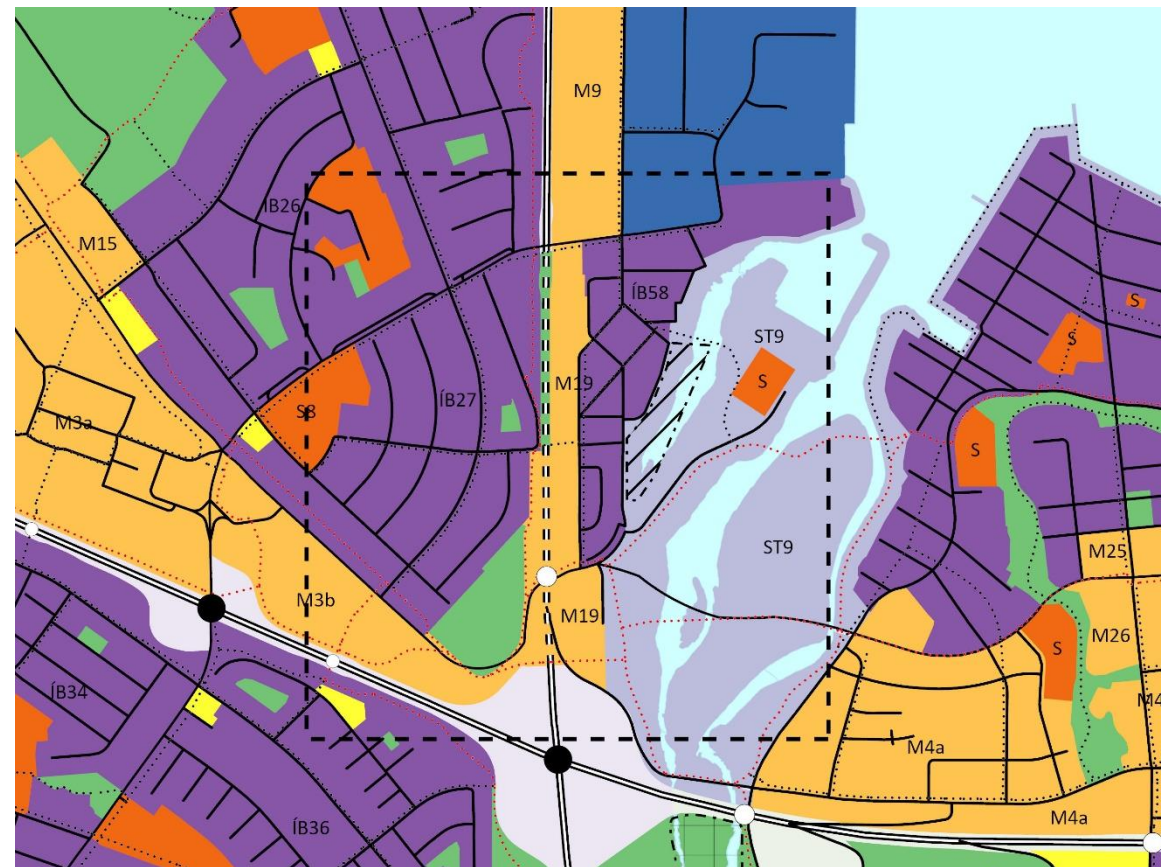
Fyrirvari: Útfærsla gatnamóta Bústaðavegur, Hringbrautar og Snorrabrautar, háð niðurstöðum hugmyndaletar, frekari hönnunar og mati á umhverfisáhrifum. Gatnamót Miklabrautar og Kringlumýrarbrautar fá sérstaka skilgreiningu

## Sæbraut- stokkur. Stofnbraut færð í jörð.

Breyting snýr einkum að landnotkun en útfærsla stökkalausnar verður til frekari skoðunar í sér breytingu aðalskipulags vegna Borgarlínu. Land sem mögulega losnar er rúmlega 4 ha. Lengd stokks tæpur 1 km. Norðursvæði Sæbrautar: 1,5 ha . Suðursvæði Sæbrautar : 1,2 ha (2ja akreina gata á yfirborði). Svæði umhverfis Borgarlínu (háð nálægð við mislæg gatnamót og Steinahlíð): 1,5 ha. Stækkun miðsvæðis: **M19. Knarrarvogur**. Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Hótel og gististarfsemi eru heimil. Matvöruverslun er heimil.



Fyrir



Eftir

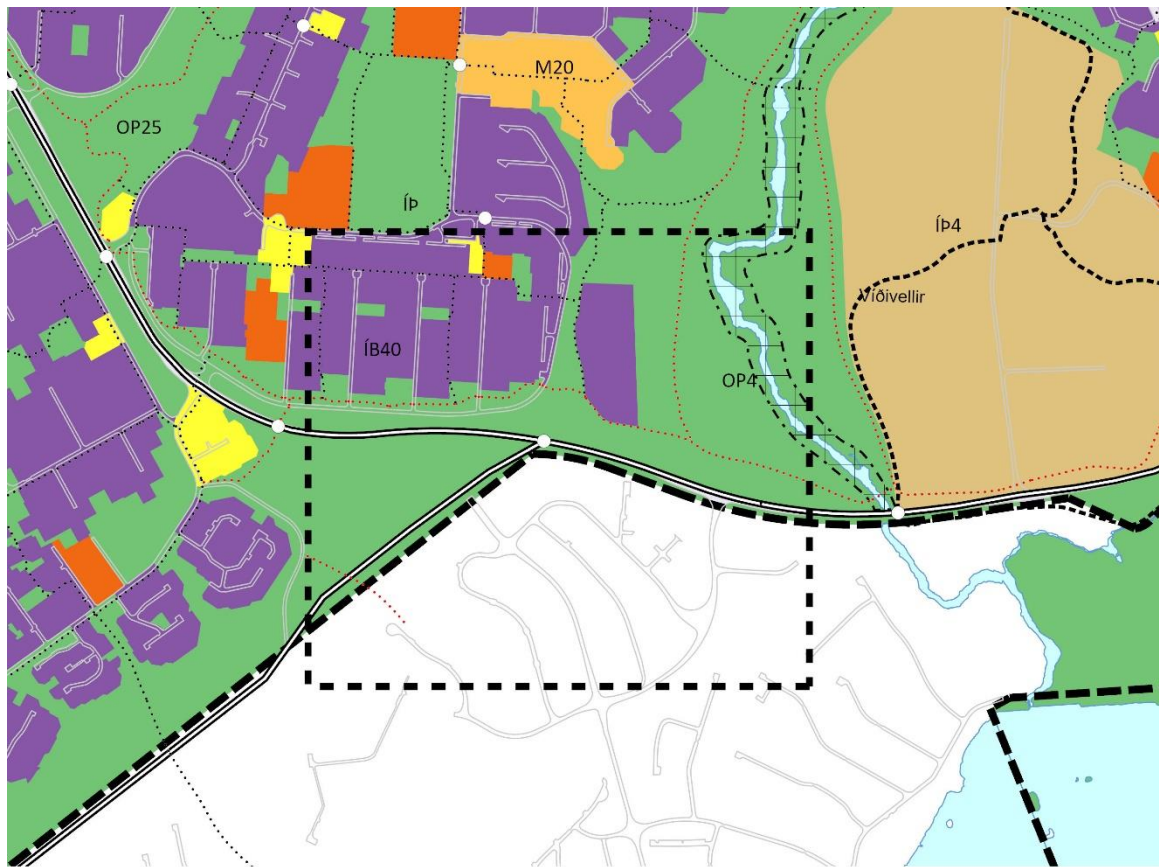
Fyrirvari: Útfærsla stokks og gatnatenginga háð niðurstöðum hugmyndaleitar, frekari hönnun og mati á umhverfisáhrifum.



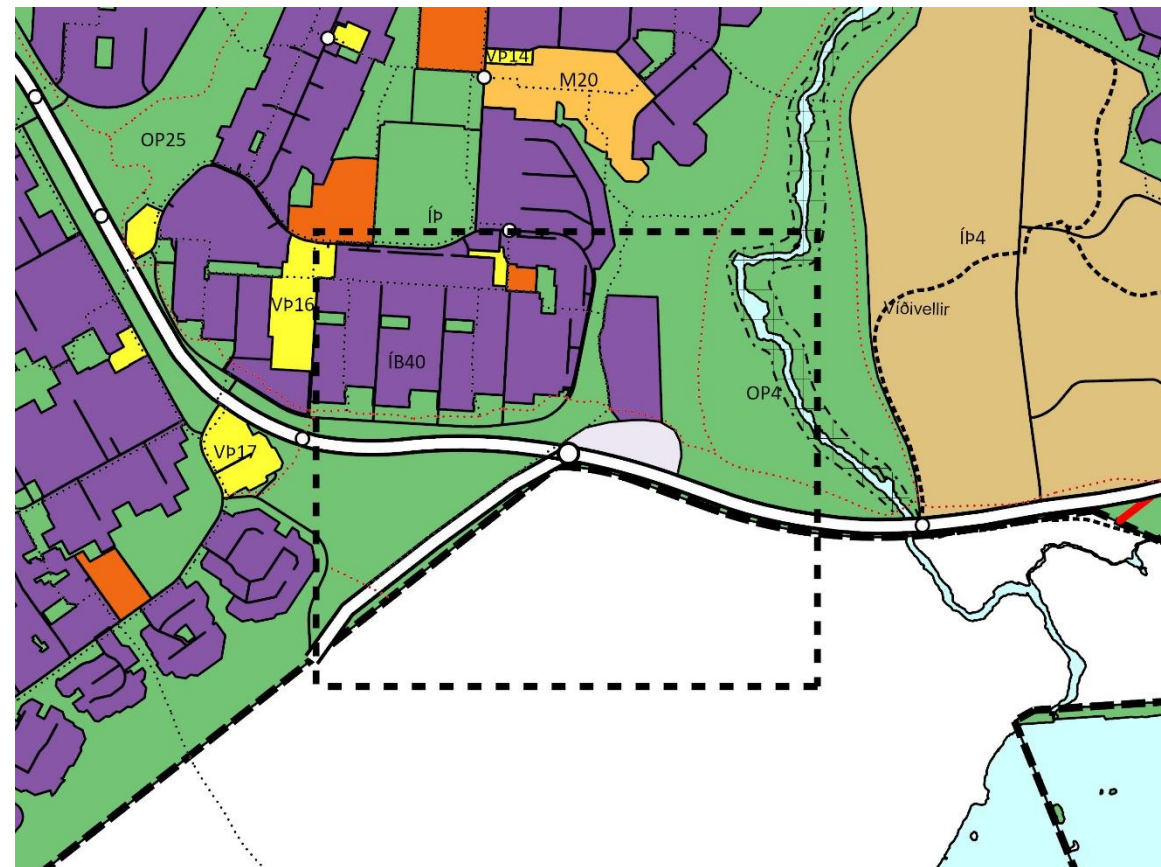
## Arnarnesvegur-Breiðholtsbraut, breytt útfærsla gatnamóta

Stefna um umrædd gatnamót í gildandi aðalskipulagi var sett fram með fyrirvara vegna samræmis við þágildandi svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, sem ráðgerði mislæg gatnamót. Í stefnu AR2010-2030 var gert ráð fyrir plan gatnamótum. Breytt útfærsla sem hér er lögð fram byggir á samráði Vegagerðar, Reykjavíkurborgar og Kópavogsbæjar\* og felur í sér blandaða lausn, þar sem gert er ráð fyrir að Arnarnesvegur fari á brú yfir Breiðholtsbraut en mæti götunni í plani á ljósastýrðum gatnamótum. Með þessari lausn verða gatnamótin ekki eins landfrek og inngríp í landslag og jarðrask (efnisflutningar) verða mun minni en í öðrum mögulegum lausnum.

\* Sbr. Samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, þar með talið innviðum almenningssamgangna, á höfuðborgarsvæðinu til 15 ára, þ.e. til og með ársins 2033, dagsett og undirritað, 27. september 2019, af íslenska ríkinu og sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Sjá einnig tillögu að upp færðri samgönguáætlun 2020-2034.



Fyrir



Eftir

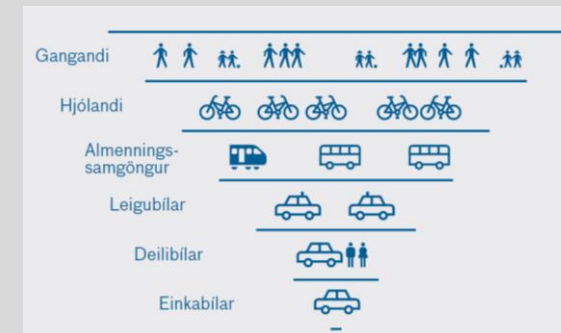
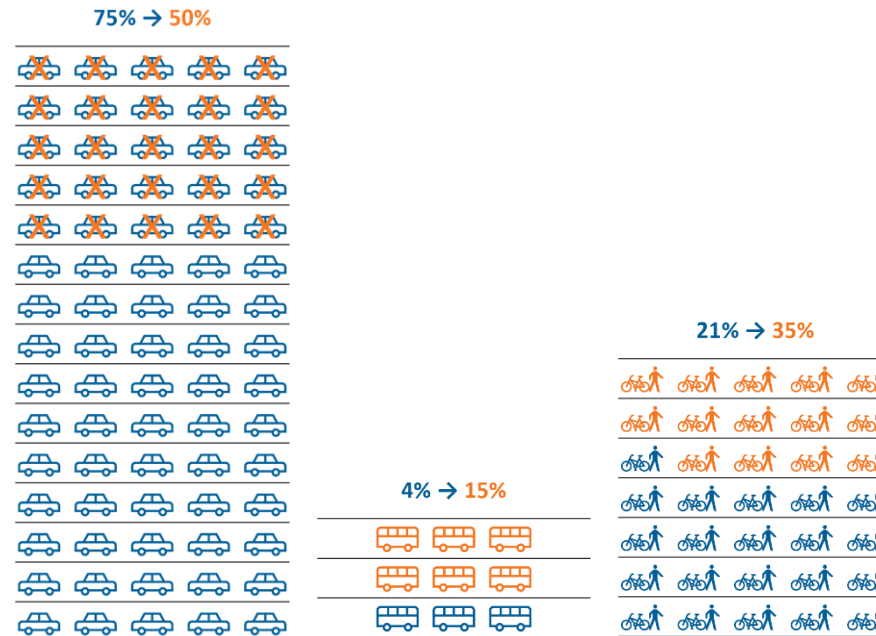
# Markmið um breyttar ferðavenjur

Að breyta ferðavenjum innan borgarinnar, stuðla að orkuskiptum í samgöngum og draga úr kolefnisspori samgangna og byggðaþróunar eru sennilega stærstu áskoranirnar sem borgaryfirvöld standa frammi fyrir í skipulagsmálum í dag. Breyttar ferðavenjur og minni notkun einkabíla eru um margt forsenda þess að framtíðarsýn AR2010-2030 um sjálfbæra borgarþróun og lífvænlegri hverfi geti ræst. Að sama skapi er þéttari byggð og blöndun landnotkunar forsenda þess að auðveldar verði að breyta ferðavenjum, byggja upp öflugar almenningssamgöngur og draga úr umhverfisáhrifum bílsamgangna.

Nauðsynlegt er að setja háleitari markmið um breyttar ferðavenjur og aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta, í samræmi við framfylgd loftslagsstefnu til ársins 2040 og almenn markmið um betri borg. Leiðarljósið á að vera það að vistvænsti og fyrirferðarminnsti ferðamátinn verði ávallt í forgangi við mótun skipulags byggðar og samgangna. Það er ekki auðvelt að reikna sig nákvæmlega niður á slík markmið en mikilvægt er að horfa til þeirra afleiðinga ef ekki er gripið í taumana í tíma. Út frá þeim greiningum sem liggja fyrir er ljóst að markmiðin þurfa að vera metnaðarfull og róttæk. Ekki dugir það eitt að ná árangri í að breyta ferðavenjum, heldur bendir allt til þess að nauðsynlegt sé að draga verulega úr bílumferð og ekinni vegalengd frá því sem hún er í dag, miðað við raunhæft mat á mögulegum hraða orkuskipta.\*

Lagt er til að eftirfarandi megin markmiðum verði bætt við í stefnu aðalskipulagsins:

- ✓ **Samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040**
- ✓ **Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040**
- ✓ **Bílumferð og heildarekin vegalengd farartækja knúin jarðefnaeldsneyti dragist verulega saman og í takti við markmið Parísarsamkomulagsins og markmið um kolefnishlutleysi árið 2040**



„Lykillinn að því að ná árangri í að breyta ferðavenjum og draga úr vegalengdum er að samstillta ákvarðanir um þéttingu og blöndun byggðar, bílastæðakröfur, hönnun gatnarýmis og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur.“

AR2010-2030, Vistænni samgöngur, bls. 125

\*"Mat á losun bifreiða á höfuðborgarsvæðinu árið 2030" (álit sérfræðinga Háskóla Íslands og Háskólans í Reykjavík, apríl 2019). Við vöktun á því hvernig miðar að ná markmiðum, miðað við þróun skipulags, hertari bílastæðareglur, uppbyggingu samgönguinnviða osfrv., verður stuðst við nýtt samgöngulíkan COWI & Mannvits (vor 2020).

## Bíla- og hjólastæðastefna



### Breytingartillögur:

Í aðalskipulaginu eru ekki sett fram bindandi ákvæði eða reglur um fjölda bíla- eða hjólastæði, gjaldskyldu eða aðra gjaldtöku vegna stæða fyrir farartæki. Reglur um slíkt verði á hverjum tíma samþykktar í borgarstjórn og skipulags- og samgönguráði, svo og aðferðir við hvernig meta skuli þörfina.

- Marka skal skýra stefnu um bíla- og hjólastæði í sérstakri stefnumörkun sem samþykkt er af borgarstjórn og skal hún taka mið af megin markmiðum aðalskipulags hverju sinni. Skilyrði og kröfur um fjölda bílastæða taki ávallt mið af stöðu viðkomandi svæðis í borginni, staðsetningu, gerð húsnæðis og hlutverki svæðis og hversu vel það er þjónað af vistvænum samgöngumátum.
- Í hverfis- og deiliskipulagi og almennt vegna nýrrar uppbyggingar skal meta þörfina og ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða í samræmi við samþykka stefnumörkun borgarstjórnar og reglur henni tengdri. Beita skal samgöngumati þegar um meiriháttar uppbyggingu er að ræða, sbr. ákvæði þar um í umræddum reglum.\*

\* Reykjavíkurborg (2018): *Bíla- og hjólastæðastefna. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða*. Reglurnar voru samþykktar í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. Breytingar á reglum þessum skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráð til samþykktar og til staðfestingar í borgarráði.

# Kaupmaðurinn á horninu\*

\* Breytingar og viðbætur við gildandi stefnu eru feitletraðar



Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir verði fyrst og fremst staðsettar **innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða, einkum** í skilgreindum hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum, svo og í borgarhlutakjörnum. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilar við aðalgötur innan íbúðarhverfa. **Nýjar matvöruverslanir verði felldar að ríkjandi byggðamynstri, efri hæðir nýttar fyrir íbúðir eða atvinnustarfsemi og aðgengi vistvænna ferðamáta verði í forgangi.**

## Breytingartillögur eru feitletraðar:

Í aðalskipulaginu 2010-2030 eru sett fram eftirfarandi markmið og ákvæði um eflingu verslunar og þjónustu innan hverfa:

- Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir\* verði fyrst og fremst staðsettar innan **íbúðarhverfa og blandaðra svæða, einkum** í skilgreindum hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum, svo og í borgarhlutakjörnum. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilar við aðalgötur innan íbúðarhverfa. **Nýjar matvöruverslanir verði felldar að ríkjandi byggðamynstri, efri hæðir nýttar fyrir íbúðir eða atvinnustarfsemi og aðgengi vistvænna ferðamáta verði í forgangi.**

- Í hverfum borgarinnar verði núverandi verslunar- og þjónustulóðir dagvöruverslana festar í sessi til að tryggja betur stöðu verslunar og þjónustu innan hverfanna. Hverfiskjarnar og helstu nærþjónustukjarnar verði afmarkaðar á landnotkunaruppdrætti og minni nærþjónustukjarnar tilgreindir í texta og á þemakorti.

- Núverandi matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir innan íbúðarhverfa verði festar í sessi og því verði fylgt eftir við gerð hverfisskipulags. Sjá lista og kortlagningu í Skipulagi borgarhluta.

- Ekki verði heimilt að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í íbúðarhúsnæði.

- Skapaðar verði forsendur til að endurbyggja og stækka verslunarhúsnæði þar sem rótgróin dagvöruverslun er nú til staðar.

- Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðarhverfa verði takmarkaðar:

- Matvöruverslanir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum, iðnaðarsvæðum og athafnasvæðum (sjá nánar skilgreiningu landnotkunar á viðkomandi svæðum).

- Matvöruverslanir eru almennt ekki heimilar innan svæða fyrir samfélagsþjónustu (stofnanasvæðum). Á slíkum svæðum getur þó verið heimilt að reka **minni** matvöruverslun og skal þá gera grein fyrir því í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði.

- Dagvöruverslanir eru almennt heimilar á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði. Á miðsvæðum með einsleita starfsemi og þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í næsta nágrenni eru settar ákveðnar takmarkanir á opnun nýrra matvöruverslana (sjá nánar skilgreiningar fyrir viðkomandi miðsvæði). Gera skal grein fyrir matvöruverslunum sem eru stærri en **400** fermetrar í deiliskipulagi og skal meta áhrif þeirra á dagvöruverslun innan nærliggjandi íbúðarhverfa. Almennt verði nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum, þar sem þær verða heimilar, ekki stærri en **700** fermetrar.\*\*

- Bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Fjölbreytt atvinnustarfsemi verði heimil eins og kostur er í skilgreindum hverfiskjörnum og íbúðir verði heimilaðar á efri hæðum bygginga í hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum.

- Hlutfall þeirra íbúa sem eru í innan við 400 m göngufjarlægð (300 m loftlína/radíus) frá dagvöruverslun hækki verulega á skipulagstímabilinu frá **því sem mælt var árið 2015**\*\*\*

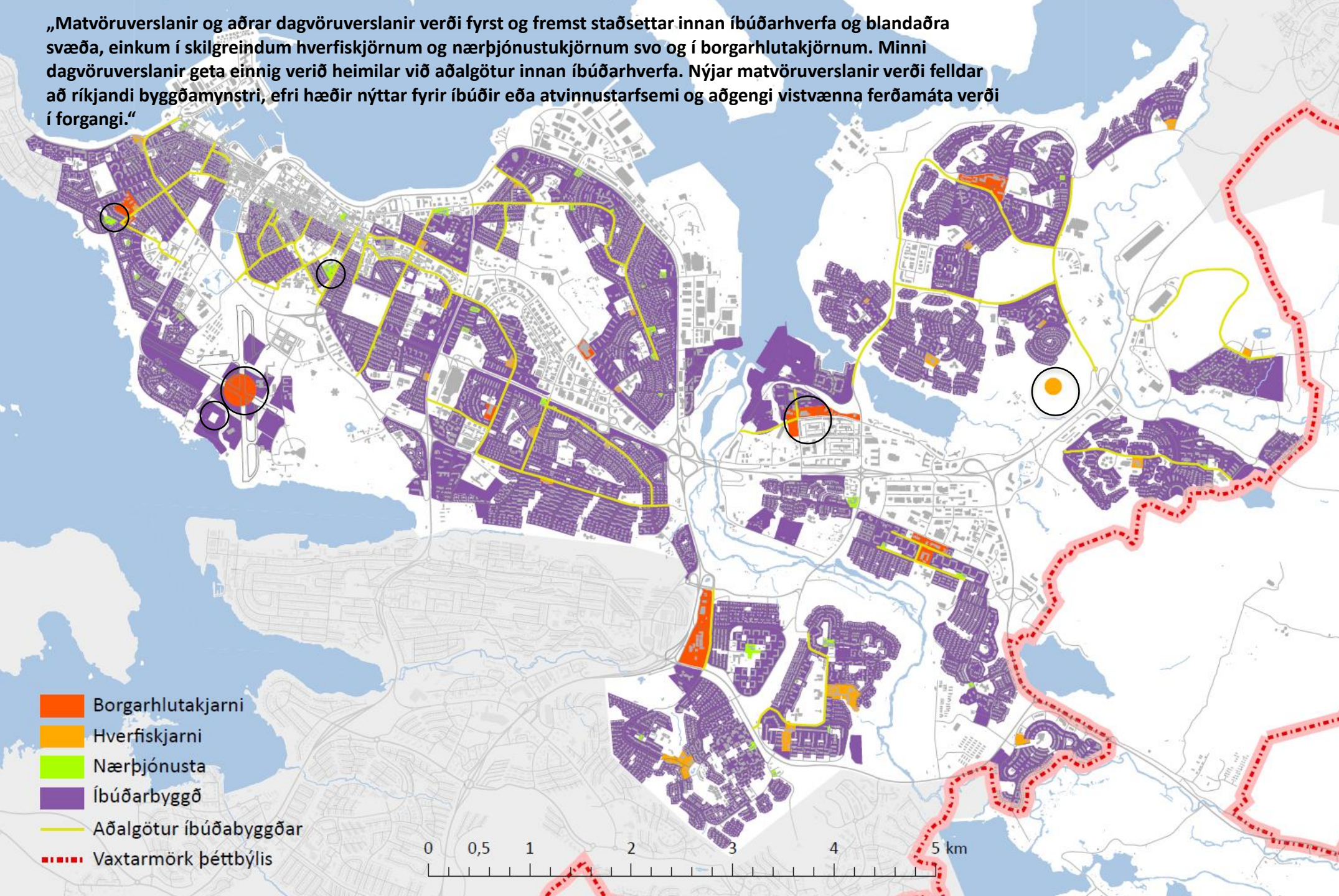
Breytingar á þessu hlutfalli verði vaktað og niðurstöður hafðar til hliðsjónar við mat á einstökum umsóknum um opnun nýrra matvöruverslana.

\* Dagvöruverslanir eru selja almennar neysluvörur til daglegra þarfa á heimilum. Hér eru matvöruverslanir skilgreindar sem verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum. Minni dagvöruverslanir eru bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir í völdum vöruflokkum.

\*\* Stærðir miðast við gólflið verslunarrýmis

\*\*\* 43% íbúa innan vaxtarmarka bjó innan við 400 m (loftlína) frá matvöruverslun, samkvæmt mælingu Landupplýsingadeildar 1. desember 2015.

„Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir verði fyrst og fremst staðsettar innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða, einkum í skilgreindum hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum svo og í borgarhlutakjörnum. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilar við aðalgötur innan íbúðarhverfa. Nýjar matvöruverslanir verði felldar að ríkjandi byggðamynstri, efri hæðir nýttar fyrir íbúðir eða atvinnustarfsemi og aðgengi vistvænna ferðamáta verði í forgangi.“



- Borgarhlutakjarni
- Hverfiskjarni
- Nærþjónusta
- Íbúðarbyggð
- Aðalgötur íbúðabyggðar
- Vaxtarmörk þéttbýlis



○ Nýir kjarnar

Nýir nærþjónustukjarnar: 1) Ægisíða 102; 2) KR-svæði ; 3) Snorrabraut-Egilsgata. Auk nýrra kjarna samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi í Ártúnshöfða.

Nýir hverfiskjarnar: 1) Ný-Skerjafjöður; 2) Lóuhólar (áður nærþjónustukjarni); 3) Árvað (áður nærþjónustukjarni); 3) Brautarholtsvegur, Grundarhverfi. 4) Keldur. Auk nýrra kjarna samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi í Ártúnshöfða.

Nýir borgarhlutakjarnar eru: 1) Krossamýrartorg; 2) Vatnsmýri

## Ný sérákvæði um íbúðarhúsnæði eftir landnotkunarsvæðum og sérstakar húsnæðislausnir

### 3.4.1. Húsnæði fyrir fatlað fólk, heimilislausa og aðra með sérstakar húsnæðis- eða þjónustubarfir

Sérstök búsetuúrræði\* geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunarsvæða: Íbúðarbyggðar (ÍB), Samfélagsþjónustu (S), Verslunar- og þjónustusvæða (VP), Miðsvæða (M), Athafnasvæða (AT), Hafnarsvæða (H), Iðnaðarsvæða (I), Opinna svæða (sbr. kaflinn *Opin svæði til sérstakra nota*, bls. 211) og Landbúnaðarsvæða (L).

Innan íbúðarbyggðar og opinna svæða sem eru skilgreind sem sérstök útivistarsvæði eða íþróttasvæði, 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, iðnaðarsvæða og hafnarsvæða), landbúnaðarsvæða og opinna svæða sem ekki eru skilgreind sérstaklega í aðalskipulagi, er einnig almennt hægt að staðsetja slík búsetuúrræði og þá að undangenginni breytingu á deiliskipulagi. Þegar um neyðarúrræði er að ræða, s.s. tímabundið húsnæði fyrir heimilislausa, 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 lóðarhafa í grenndinni.

Eftirfarandi viðmið skulu vera almennt leiðbeinandi við staðsetningu búsetuúrræða af þessu tagi og mikilvægt að meirihluti þessara skilyrða verði uppfyllt:

- verði í göngufæri við verslun og þjónustu
- verði í grennd við almenningsamgöngur
- verði í nálægð við friðsæl og heilnæm útivistarsvæði
- verði innan fjölbreyttrar og blandaðrar byggðar, þar sem fjölbreytt þjónusta er í boði
- verði innan eða í jaðri íbúðarbyggðar

\* Sértæk búsetuúrræði eru hér skilgreind sem húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustubarfir, til lengri eða skemmri dvalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir falist í því að ráðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar.

\*\* Sjá nánar *Starfsemi í íbúðabyggð. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðabyggð*, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi.

### 3.4.2. Íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar vinnuafis, er almennt heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Við mat á deiliskipulagsbreytingu sem felur slíka heimild í sér, skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og sömu lóð.

## Túlkun undanþáguákvæða um gististaði í miðborginni (M1a og M1c)

### 6.1.1. M1. Miðborgin

..., Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.\*.

\*Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“. Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í *Viðauka 2*. Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging **eldra** húsnæðis. Hér átt við uppbyggingu **innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.**

[\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð [og/eða innan sama götoreits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir,] endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*] Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í *Viðauka 2*.

## Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða

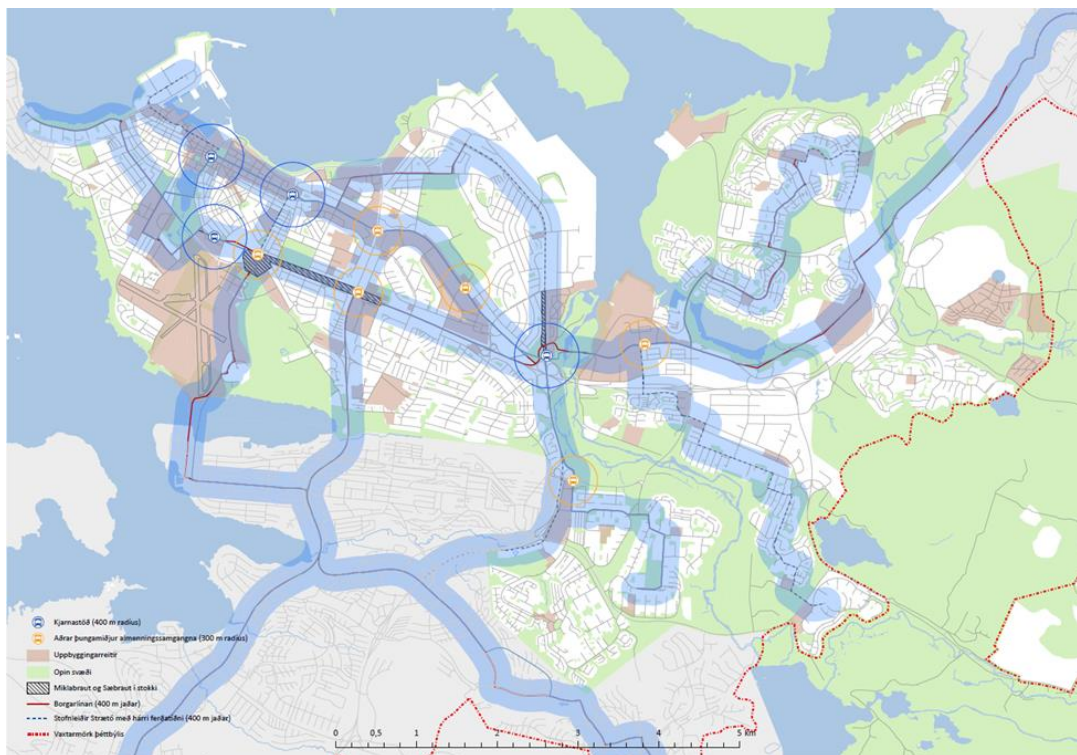
### 20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða

Í aðalskipulagi þar sem sett er fram stefna til langrar framtíðar um breytta landnotkun og enduruppbyggingu á eldri atvinnusvæðum, er mikilvægt að setja fram ákveðin viðmið og leikreglur um endurnýjun starfsleyfa hjá fyrirtækjum sem eru í rekstri á viðkomandi svæðum. Það er einnig brýnt að endurskipulagning eldri atvinnusvæða verði markviss og mögulega unnin í áföngum og þannig tryggt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað. Það getur oft verið óvissa um hvenær ráðist verður í gerð nýs deiliskipulags á slíkum breytingarsvæðum aðalskipulags og sömuleiðis geta orðið tafir á að uppbygging hefjast þó deiliskipulagsgerð sé lokið. Í ljósi þessa er gert ráð fyrir að almennt verði mögulegt að endurnýja starfsleyfi til einstakra fyrirtækja til skemmra tíma, enda gildistími starfsleyfis vel innan tímamarka gildandi skipulagstímabils og uppbygging blandaðrar byggðar ekki hafin innan viðkomandi svæðis eða í næsta nágrenni við viðkomandi fyrirtæki. Þetta á ekki við um starfsemi þar sem tilgreint er sérstaklega að hún eigi að vera víkjandi eða sérstök tímamörk sett um starfsemina í aðalskipulaginu.\*

\*Í gildandi aðalskipulagi var gerð grein fyrir gildistíma starfsleyfa helstu iðnaðarfyrirtækja; Hringrás í Sundahöfn (H4) er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2020; Ísaga við Breiðhöfða er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2023; Steypustöðvar (B.M.Vallá og Steypustöðin) í Ártúnshöfðanum eru með starfsleyfi sem gilda til árána 2022 og 2020; Malbikunarstöðin er með framlengt starfsleyfi sem gildir til ársins 2022. Starfsemi á sviði endurvinnslu og iðnaðar í Gufunesi (Íslenska gámafélagið og PM endurvinnsla) eru með starfsleyfi sem gilda til árána 2022 og 2021. Oliubirgðastöð í Örfirisey er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2024. Lóðarleigusamningur gildir til ársins 2036. Starfsemi skotæfingasvæðis á Álfsnesi verði háð tímatakmörkunum sem sett eru fram í deiliskipulagi. Uppgefin ártöl miðast almennt við gildandi starfsleyfi og/eða lóðarleigusamninga.



**Borgarlína. Staðfest lega Borgarlínu skv. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins auðkennd á þéttbýlisuppdraetti, sbr. einnig frumdrög Borgarlínu (janúar 2021), með fyrirvara um niðurstöðu skipulagsferlis og mats á umhverfisáhrifum**



## 17. Samgöngur

„...Á skipulagsuppdraetti er gerð grein fyrir stofn- og tengibrautum, mislægum gatnamótum, göngubrúum og undirgöngum, stofn- og tengistígum. Ennfremur er sýnd á þéttbýlisuppdraetti (1:20.000) lega Borgarlínu samkvæmt staðfestu svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, sbr. einnig frumdrög að nánari legu fyrsta áfanga hennar. Meginleiðir strætisvagna og Borgarlínu, þar sem almenningsgangur eiga að njóta sérstaks forgangs í umferðinni, eru sýndar á mynd 12, ásamt lykil biðstöðvum. Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður við komið, og forgang á ljósastýrðum gatnamótum, sjá nánar í kaflanum *Vistvænar samgöngur*....

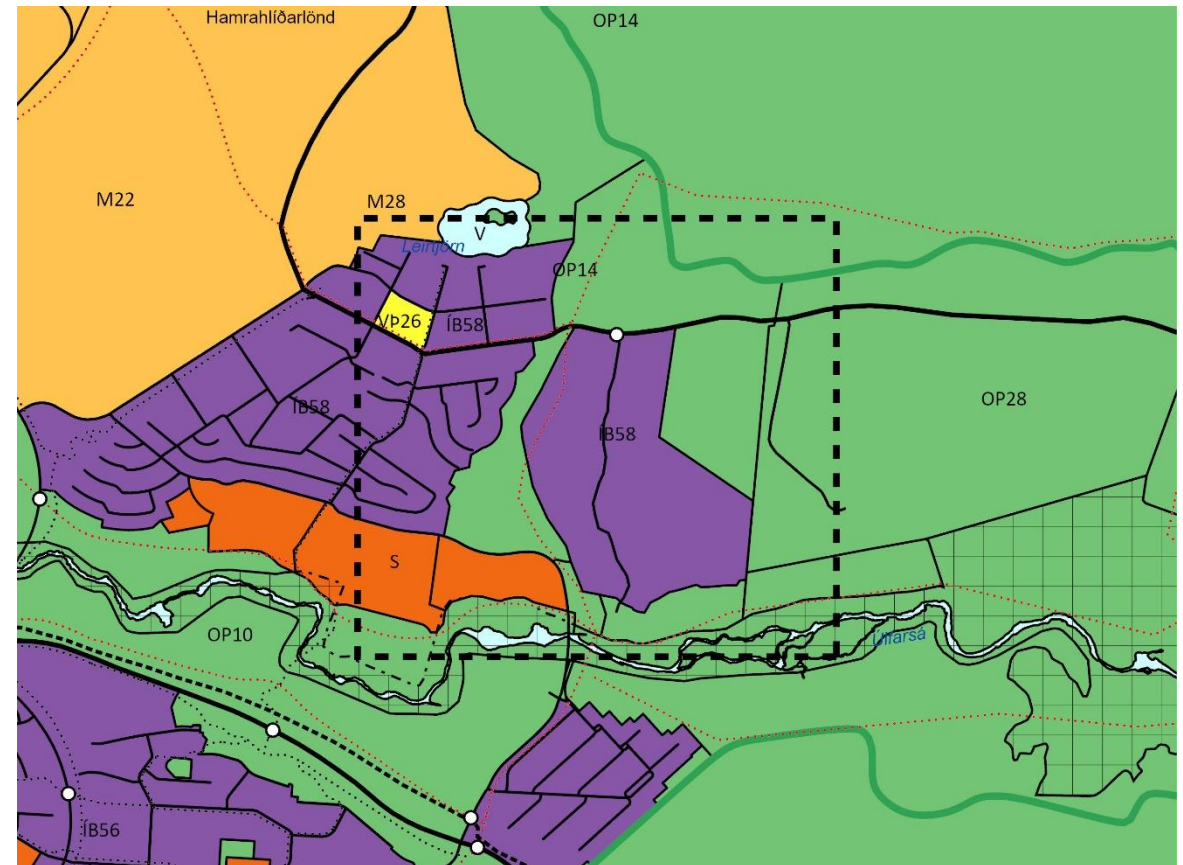
...Gert er ráð fyrir tengingum vegna Borgarlínu, almenningsgangna, hjólandi og gangandi yfir Fossvog og Elliðárvog (sjá mynd 12) og eru þær tengingar auðkenndar sem tengibrautir og stofnstígar. „

## Úlfarsárdalur – Leirtjörn. Stækkun íbúðarbyggðar og breytt landnotkun

Landnotkun á svæðinu er endurskilgreind í samræmi við mótun deiliskipulags á svæði Leirtjarnar. Ný byggingarsvæði þar eru nú skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB) og verslunar- og þjónustusvæði (VP). Breytt lögun Leirtjarnar er fest sem vatnasvæði (V) og miðsvæðið minnkað, þannig að tjörnin mæti opnu svæði Úlfarsfells til austurs (OP14). Íbúðarbyggð til austurs er endurskilgreind og grænn ás skilgreindur við gil austan núverandi hverfis og ný svæði fyrir íbúðarbyggð skilgreind austan græna ássins, allt að vaxtarmörkum þéttbýlis. Miðað er við að fjarlægð byggðar frá Úlfarsá verði 100 m hið minnsta. Íbúðarbyggðin til austurs stækkar (nettó) um 11 ha.



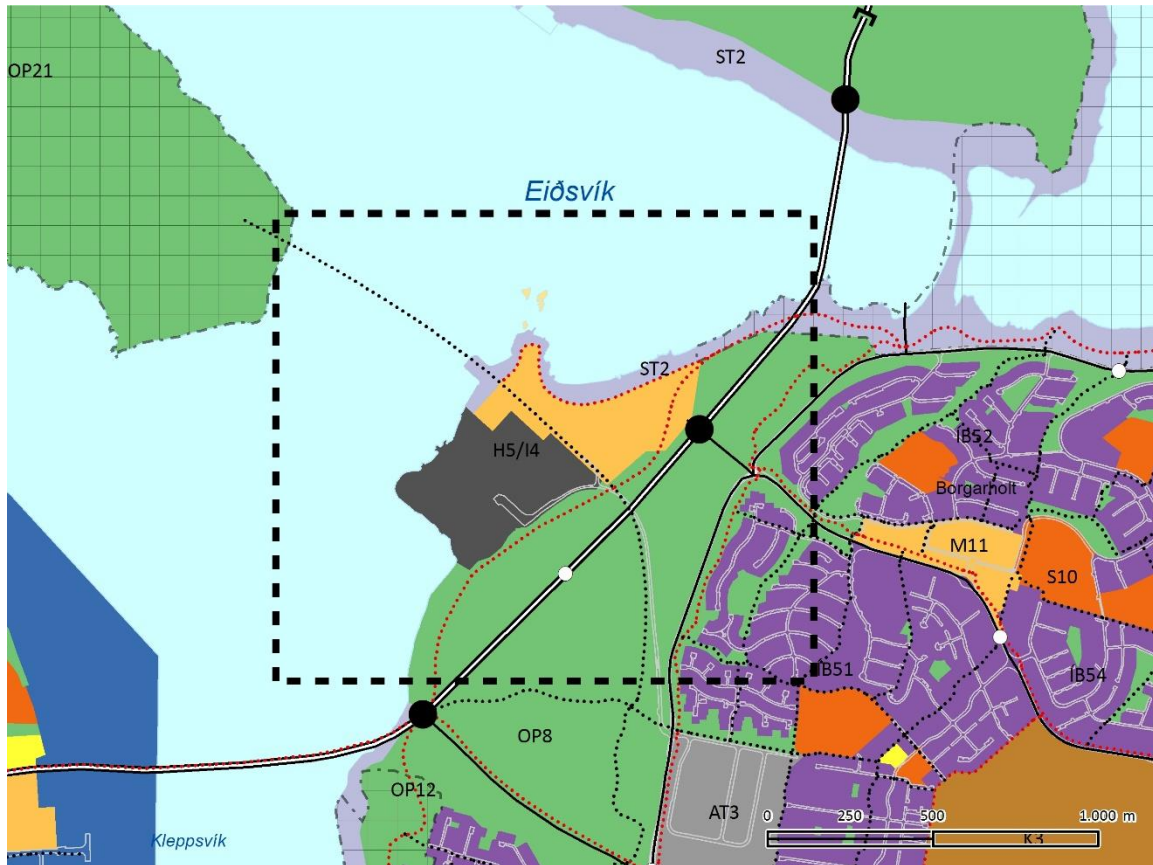
Fyrir



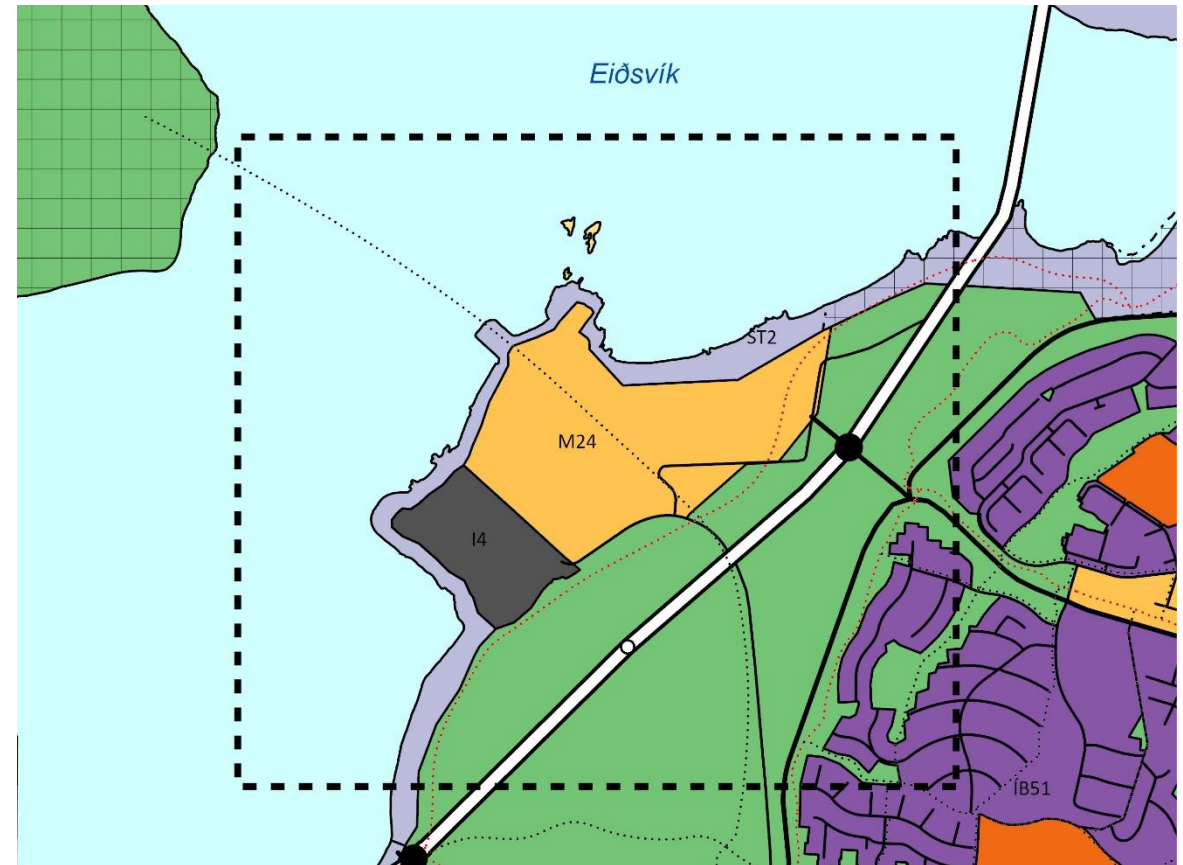
Eftir

## Gufunes. Miðsvæði M24 stækkar

Miðsvæði í Gufunes er stækkað um 8,5 ha og skilgreint sem svæði fyrir *Skapandi greinar, nýsköpun, hönnun og listir*, sbr atvinnustefna aðalskipulagsins. Áfram er gert ráð fyrir iðnaðarsvæði (móttökustöð Sorpu) sem er auðkennt I4. ST2, strandsvæði er skilgreint með ströndinni og suður fyrir Gufunes.



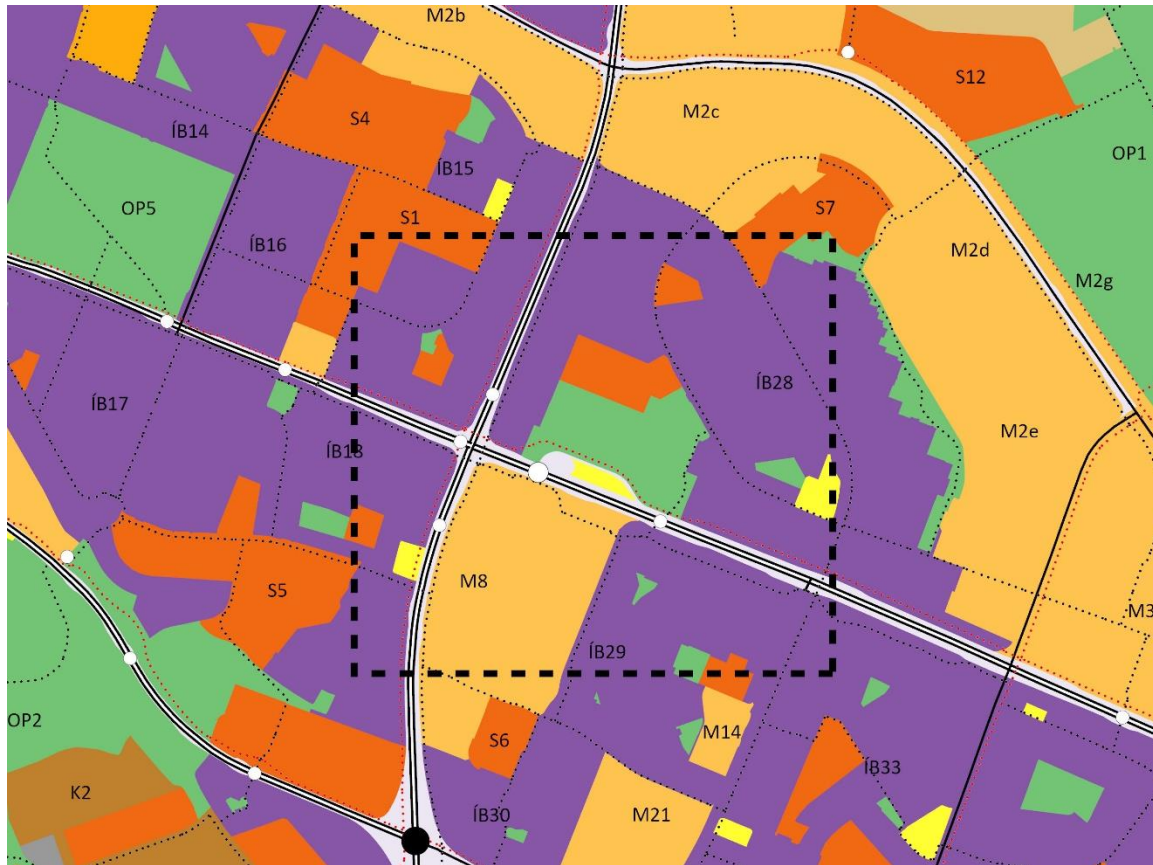
Fyrir



Eftir

## Fram svæði. Blanda íbúðarbyggðar og almenningsgarðs

Um 2,2 ha svæði sem áður var skilgreint sem opið svæði (íþróttasvæði) er endurskilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB63/OP), með sérskilmálum um almenningsgarð innan svæðisins. Svæðið er skilgreint sem blönduð byggð, íbúða, verslunar og þjónustu og útivistarsvæði/almenningsgarður. Haldin verði samkeppni um skipulag svæðisins og forsendur hennar verði settar m.a. með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi.



Fyrir

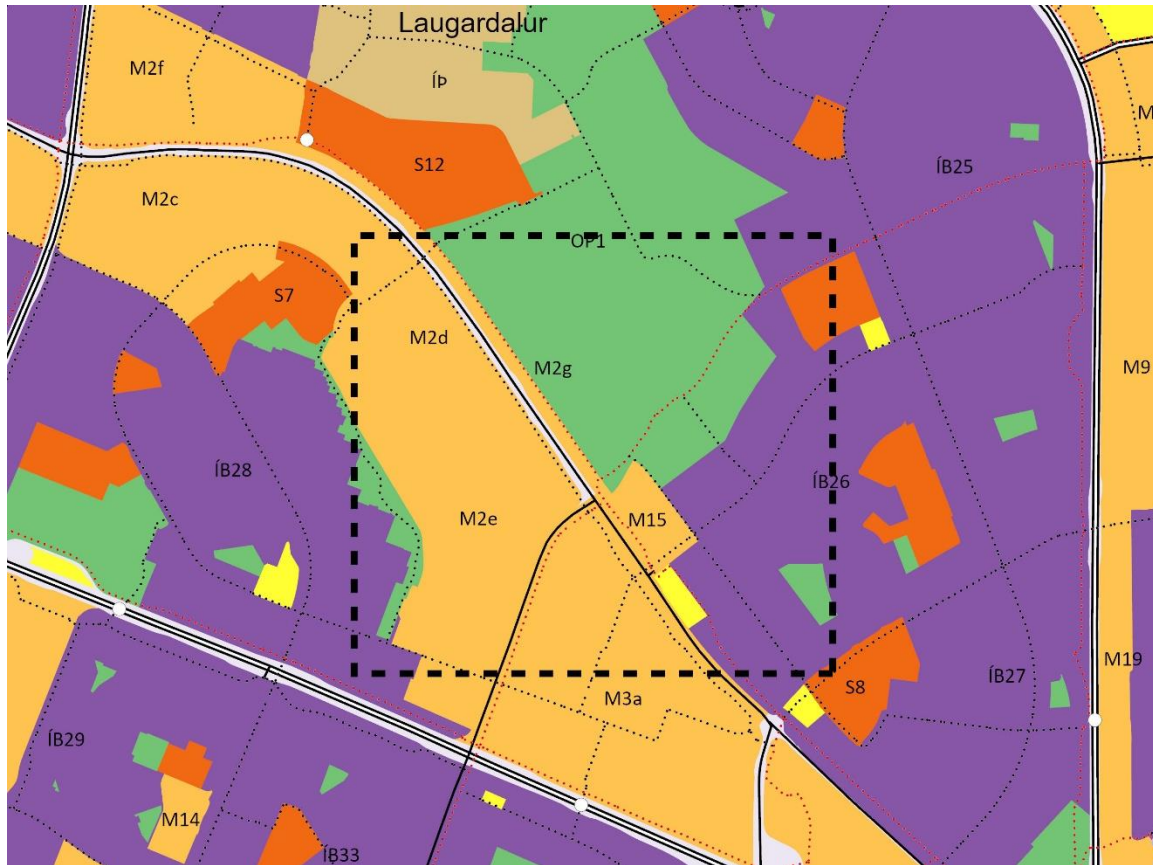


Eftir

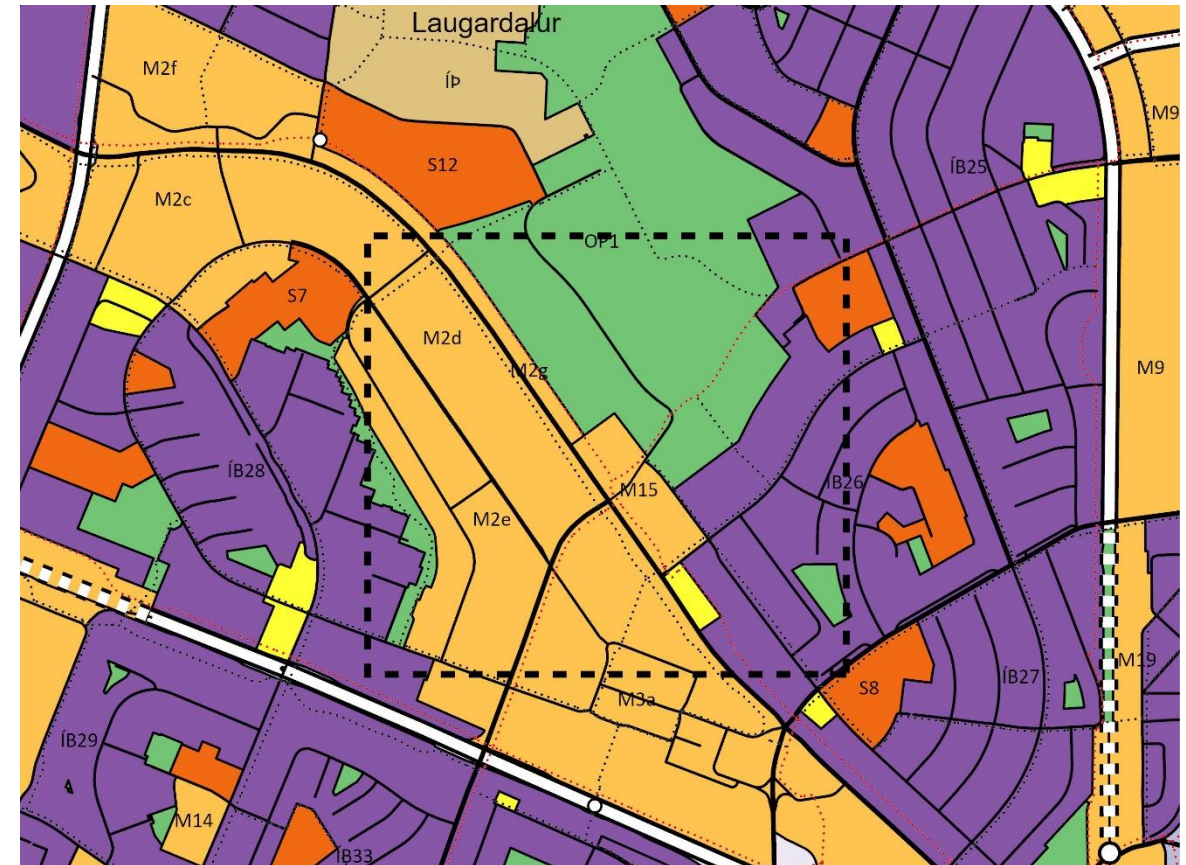
## Glæsibær (M15). Stækkun miðsvæðis

Miðsvæðið í Glæsibær, er stækkað um 1,5 ha til vesturs, yfir svæði sem áður var skilgreint sem annars vegar opið svæði (OP1) og hinsvegar miðsvæði (M2g). Á svæðinu rísi blönduð byggð, sbr. skilgreining borgarhlutakjarna\* og er miðað við að hæðir húsa verði 5 hæðir eða lægri.

\*Fjölbreytt verslun, m.a. sérvörverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir heimilrar. 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



Fyrir



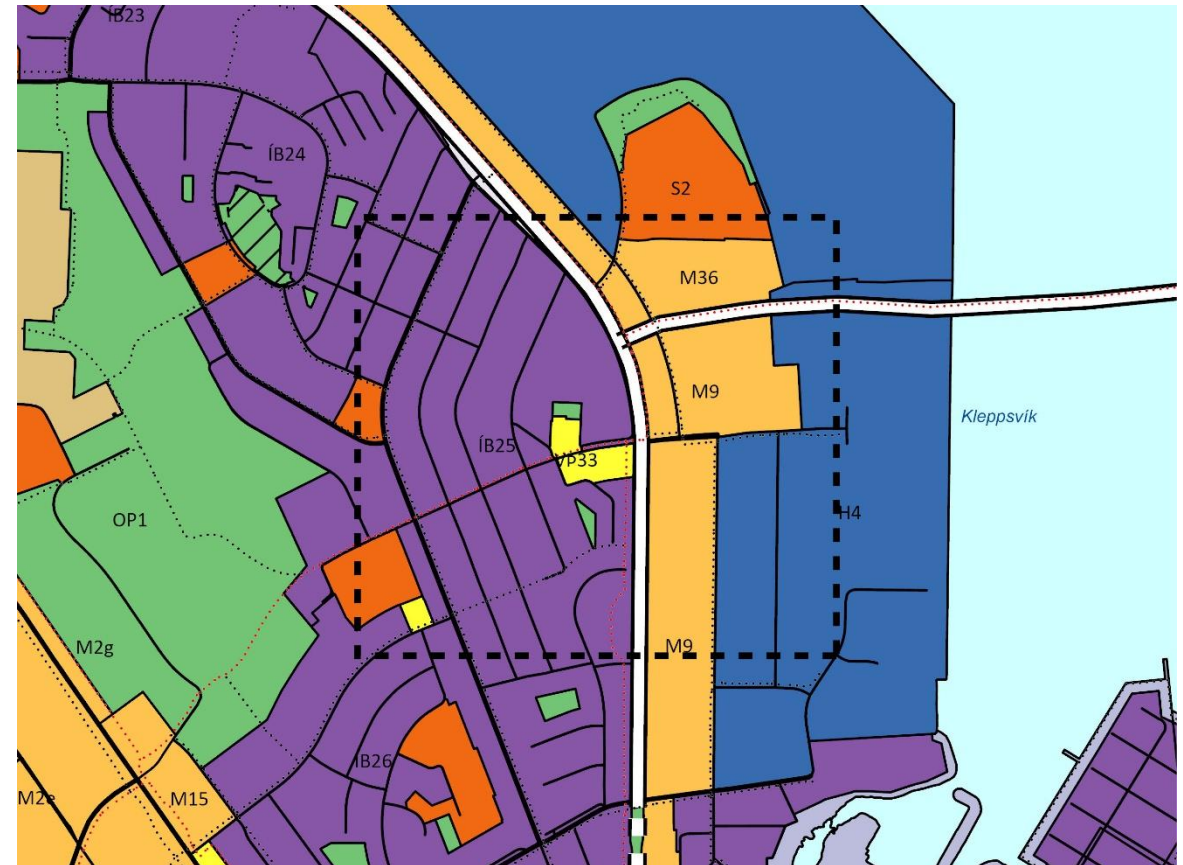
Eftir

## Holtagarðar-Kleppsgarðar. Nýtt miðsvæði (M36)

Verslun og þjónustasvæði (VP) verður miðsvæði M36 og grænt svæði minnkar. Miðsvæðið fær eftirfarandi skilgreiningu: **M36. Holtagarðar-Kleppsgarðar:** Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, annarri þrífalegri atvinnustarfsemi og samfélagsþjónustu. Matvöruverslanir og almennar íbúðir ekki heimilar.



Fyrir



Eftir

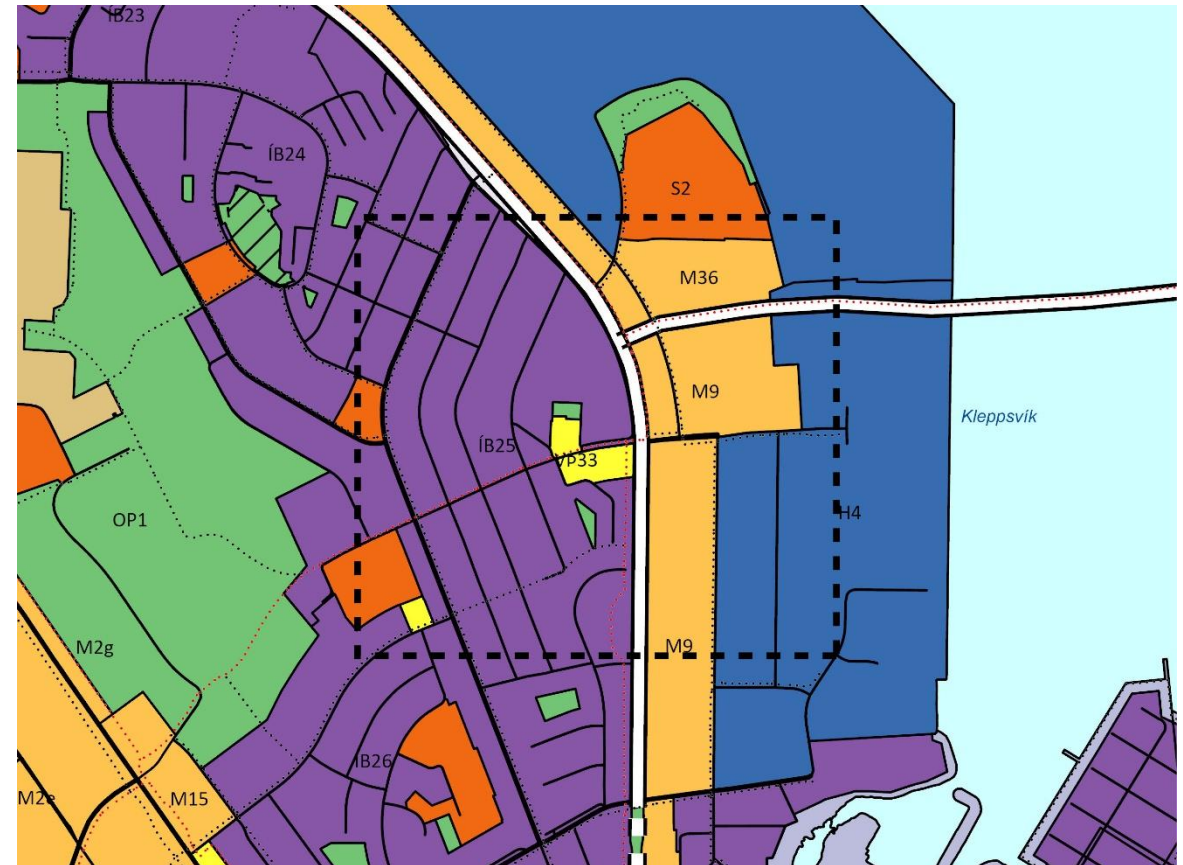
# Holtavegur-Hólmasund. Nýtt verslunar- og þjónustusvæði (VP33)

Breytingin felst í því að verslunar- og þjónustusvæði er skilgreint beggja vegna Holtavegar, fyrir verslun, þjónustu og samfélagsþjónustu (leikskóla) og íbúðir, sbr. skilgreining nærbjónustukjarna.\* Sjá nýjan reit fyrir íbúðarbyggð, nr. 51.

\* Nærbjónustukjarnar: Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta. 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. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.



Fyrir

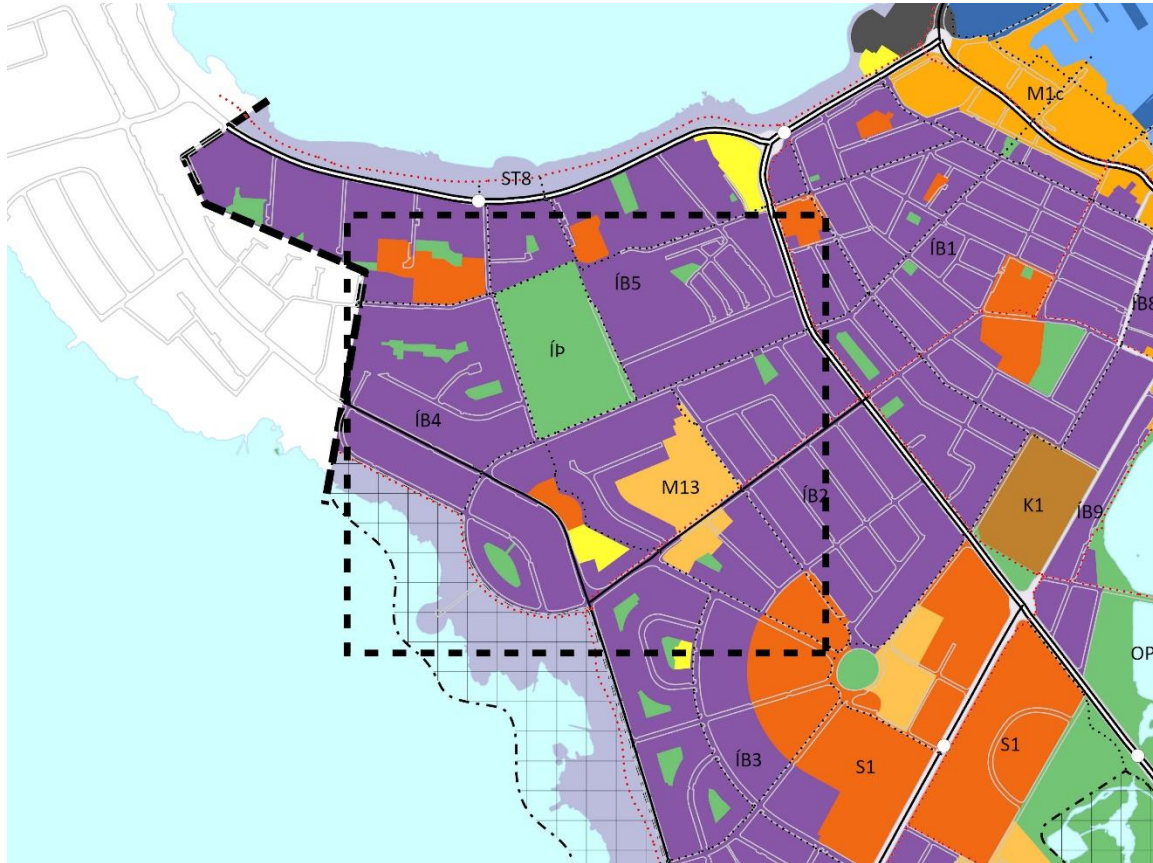


Eftir

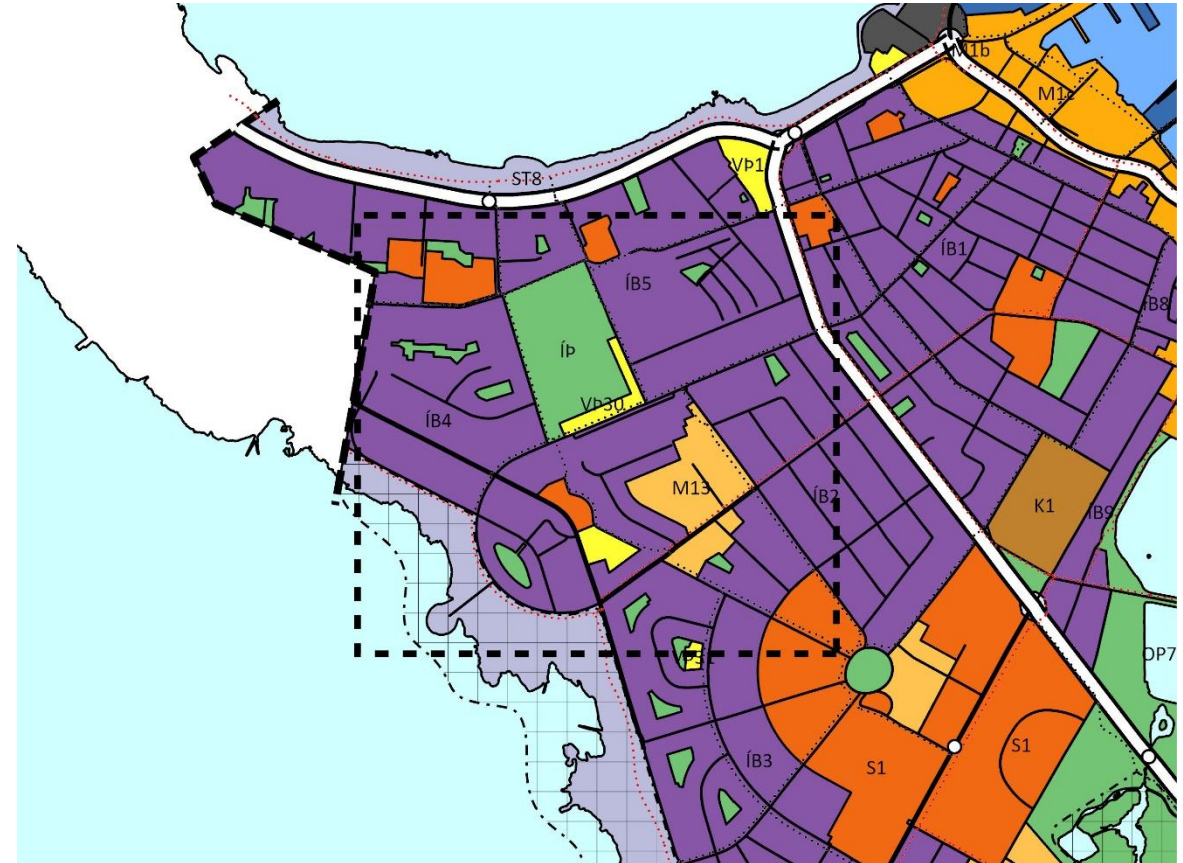
## KR-svæði. Opíð svæði endurskilgreint fyrir blandaða byggð

Breytingin felst í því að verslunar- og þjónustusvæði er skilgreint í jaðri KR-vallar meðfram Kaplaskjólsvægi og Flyðrugranda. Svæðið er skilgreint sem nærþjónustukjarni\* og þar er heimil verslun, þjónusta, samfélagsþjónusta, íbúðir og fleira. Sjá einnig nýjan reit fyrir íbúðarbyggð, nr. 5.

\*Nærþjónustukjarnar: Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta. 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. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.



Fyrir



Eftir



# Stóragerði 40. Verslunar- og þjónustulóð verður íbúðarbyggð

Verslunar- og þjónustulóð sem nú hýsir bensínstöð er breytt í íbúðarbyggð.



Fyrir



Eftir

# Háaleitisbraut 12 – Álftamýri. Verslunar- og þjónustusvæði endurskilgreint

Breytingin felst í því að verslunar- og þjónustusvæði er endurskilgreint sem nærþjónustukjarni\* og svæðið stækkað yfir eldri kjarna við Álftamýri. Sjá einnig nýjan reit fyrir íbúðarbyggð, nr. 54.

\*Nærþjónustukjarnar: Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta. 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. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.



Fyrir



Eftir

# Álfheimar 49. Verslunar- og þjónustuvæði endurskilgreint

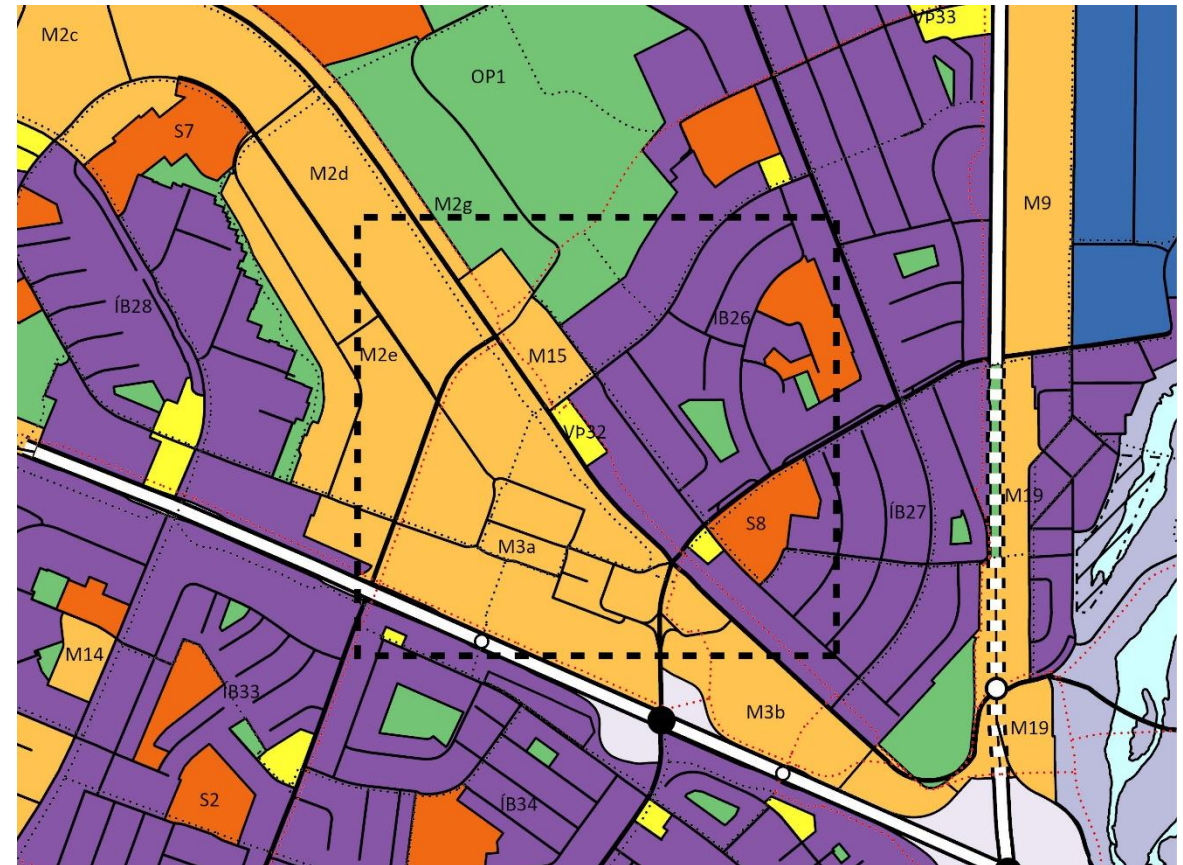
Breytingin felst í því að verslunar- og þjónustuvæði er endurskilgreint sem nærþjónustukjarni.\*

Sjá einnig nýjan reit fyrir íbúðarbyggð, nr. 44.

\*Nærþjónustukjarnar: Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta. 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. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.



Fyrir



Eftir

# Skógarsel. Verslunar- og þjónustulóð verður íbúðarbyggð

Lóð fyrir bensínstöð breytt í íbúðarbyggð (ÍB). Sjá reit fyrir íbúðarbyggð, nr. 82



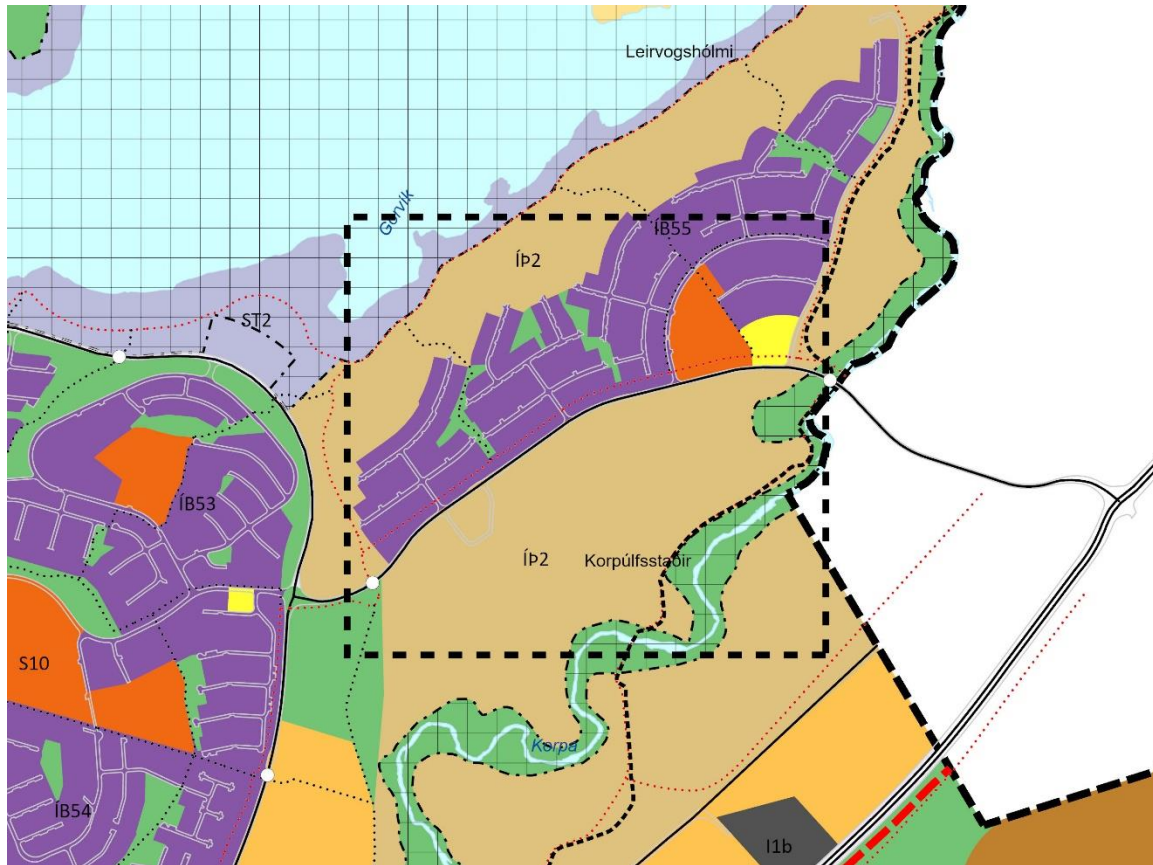
Fyrir



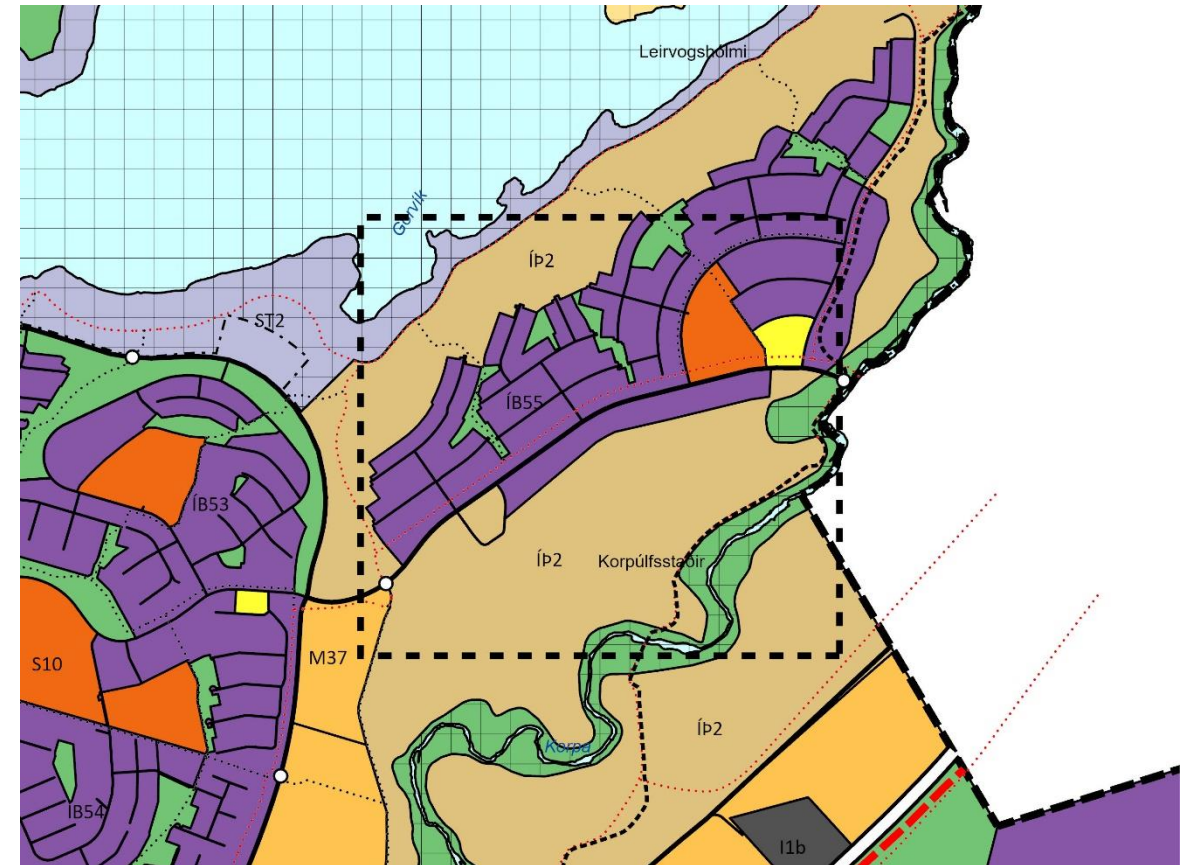
Eftir

## Staðarhverfi - Korpa. Ný svæði fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði (M37)

Í samræmi við samkomulag við Golfklúbb Reykjavíkur er landnotkun breytt á þremur reitum við golfvöllinn við Korpu, fyrir íbúðarbyggð (sbr. reitir nr. 96 og 97) og fyrir blandaða byggð (M37, sbr. reitur nr. 95). Miðsvæðið er skilgreint með eftirfarandi hætti: **M37. Korpa-Egilshöll**: Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og annarri þrífalegri atvinnustarfsemi, samfélagsþjónustu auk íbúða. Matvöruverslun ekki heimil.



Fyrir

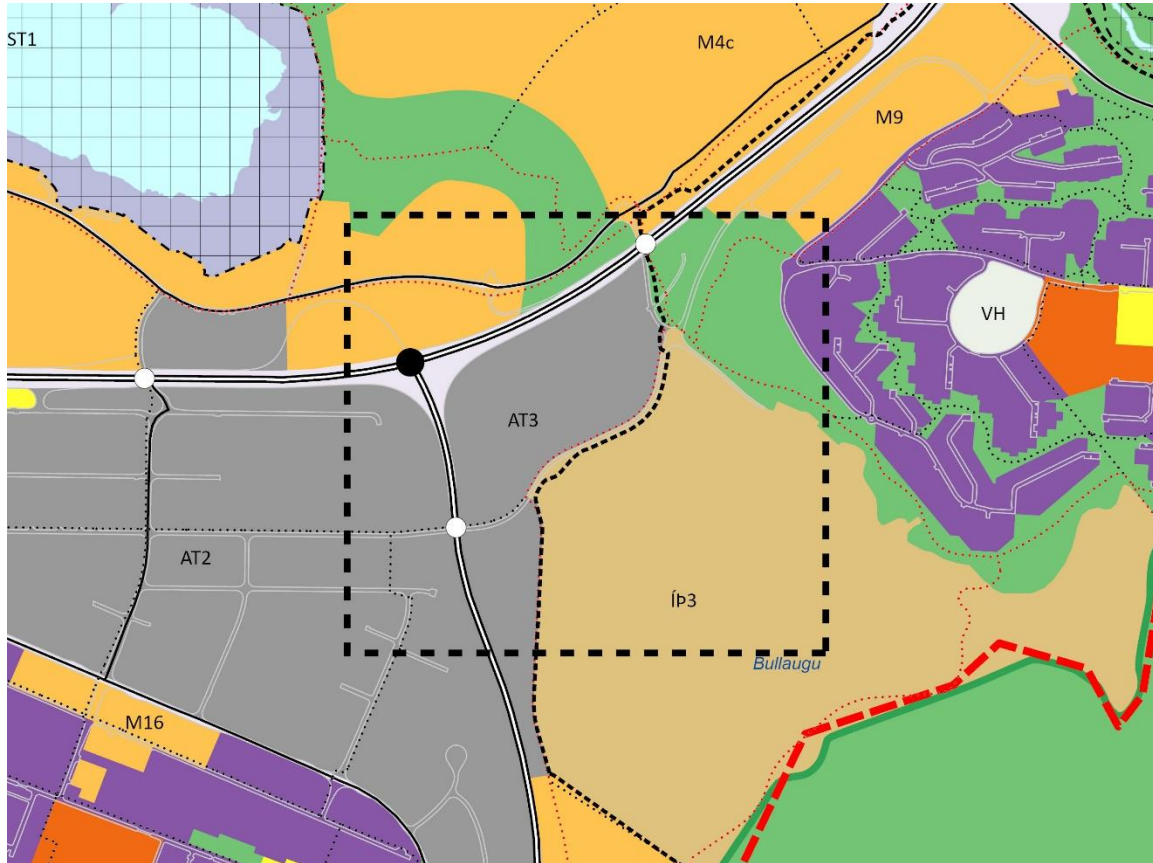


Eftir

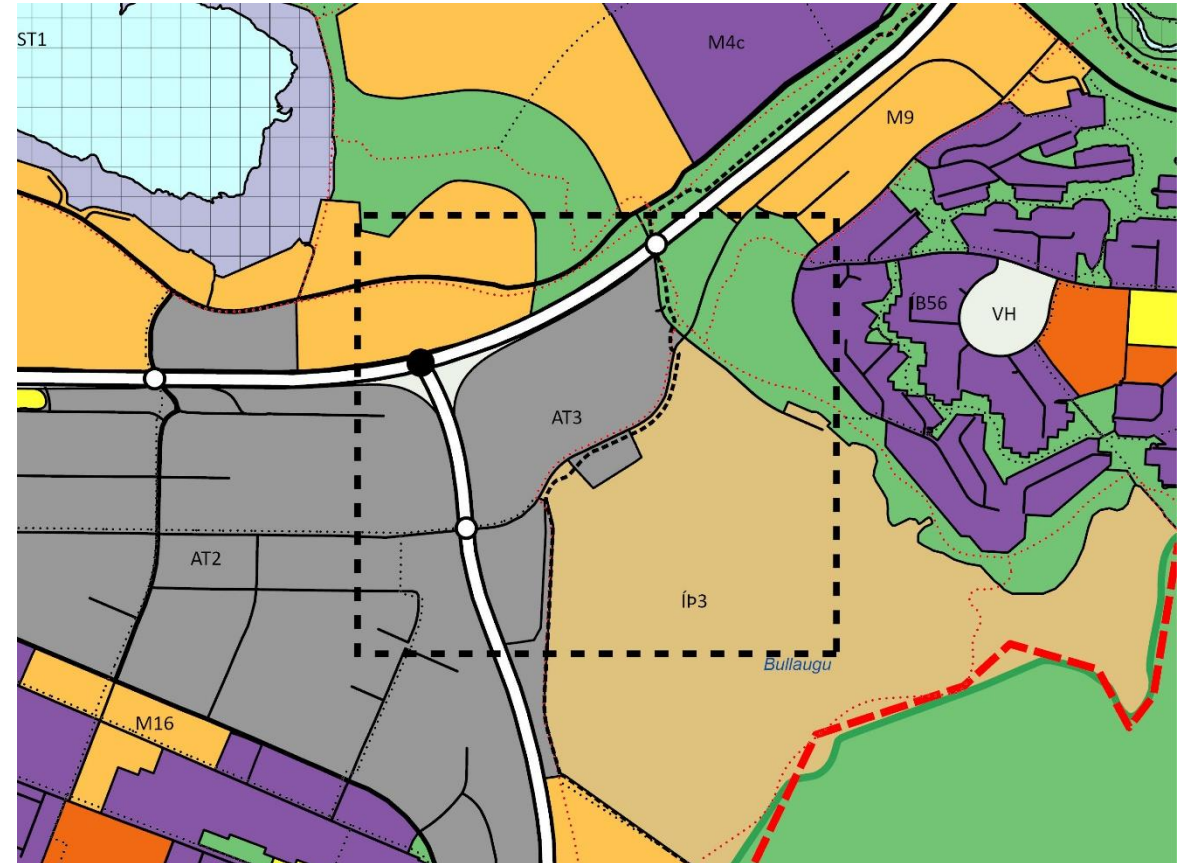
## Smálönd-Grafarholt. Stækkun athafnasvæðis (AT6)

Í samræmi við samkomulag við Golfklúbb Reykjavíkur er landnotkun breytt á einum reit við golfvöllinn í Grafarholti, sem felur það í sér að núverandi athafnasvæði (AT6)\* í Smálöndum er stækkað um 1 ha. Athafnasvæðið fær einnig nýtt auðkenni AT6.

\* **AT6 Smálönd:** Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfret verslun, svo sem bílasölur.



Fyrir



Eftir

# Háaleitisbraut – Miklabraut. Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis (VP9)

Verslunar- og þjónustusvæði (VP9) er stækkað og eftir breytingu nær það að Miklubraut. Svæðið er í heild skilgreint sem hverfiskjarni.\* Sjá einnig nýjan reit fyrir íbúðarbyggð nr. 64.

\* Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. [Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi.] Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil.



Fyrir



Eftir

## Fjallkonuvegur 1 – Verslunar- og þjónustusvæði (VP41)

Núverandi verslunar- og þjónustulóð skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði (VP41) en hafði áður verið skilgreind sem íbúðarbyggð. Svæðið er skilgreint sem almennt verslunar- og þjónustusvæði sem lýtur almennri skilgreiningu landnotkunarflokksins, sbr. kafli 5.



Fyrir



Eftir



# Aðrar breytingar

Sjá uppfærður þéttbýlisuppdráttur (1:20.000) og sveitarfélagsuppdráttur og skjalið *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði*. Heildaryfirlit allra breytinga má finna í Viðauka 7 í umræddu skjali.

## I. Þéttbýlisuppdráttur (1:20.000) / sveitarfélagsuppdráttur (1:50.000)

1. Iðnaðarsvæði Sorpu við Ánanaust. Gert ráð fyrir mögulegri landfyllingu vegna stækkunarþarfa, sbr. einnig lið 20.
2. Naustavogur, smábátahöfn. Færsla á hafnargarði á strandsvæði ST9. Sjá áður auglýsta sérbreytingu.
3. Veitur- skólpdælustöðvar. Endurskilgreining vegna framtíðarþarfa hreinsistöðva og mögulegra landfyllinga.
4. Borgarlína sbr. svæðisskipulag og frumdrög, sýnd á uppdrætti.
5. Mörk miðsvæðis M9 við Vesturlandsveg (norðan Bauhaus) lagfærð í samræmi við samþykktu lóðaskipan.
6. Bíldshöfði 8, sem deilir lóð með Breiðhöfða 4, verði miðsvæði M4a í stað athafnasvæðis, með óbreyttri skilgreiningu fyrir M4a.
7. Stakkholt, mörk M1b og M2a, lagfærð sbr. stefna um miðborgina (þemakort, undirsvæði).
8. Reynisvatn, fyrirhuguð íbúðarbyggð. Svæði fyrir íbúðarbyggð, um 4,3 ha fellt út og verður skilgreint sem opið svæði (OP18).
9. Hagatorg, miðsvæði. Afmörkun miðsvæðis leiðrétt í samræmi við gildandi lóðamörk.
10. Hólmsheiði, Austurheiðar, reiðleiðir. Tilfærslur á reiðleiðum sbr. samráð í rammaskipulagi og vegna framkvæmda við Suðurlandsveg.
11. Mörk milli strandsvæða ST4 og ST5, skýrð en þau liggja skammt austan fyrirhugaðrar brúar yfir Fossvog.
12. Miðsvæði (M). Öll miðsvæði auðkennd með tilvísun og hvert svæði fær sína skilgreiningu.
13. Verslunar- og þjónustusvæði (VP). Öll svæði auðkennd með sérstökum tilvísunum, sbr. skilgreining svæðanna í hverfiskjarna (VP1-VP28, VP53), nærþjónustukjarna (VP29-VP39), almenn verslunar- og þjónustusvæði (VP40-42) og svæði sem ætlað er að þjóna vegfarendum (bensínstöðvarlóðir, þvottastöðvar ofl) (VP43-VP50).
14. Athafnasvæði auðkennd með nýjum tilvísunum. Skilgreining landnotkunar óbreytt. AT3. Gylfaflöt, AT6 Smálönd, AT7 Norðlingaholt. Esjumelar AT5a og AT5b.
15. Vatnsverndarsvæði uppfærð sbr. staðfest svæðisskipulag vatnsverndar
16. Breytt sveitarfélagsmörk, sbr. dómur Hæstaréttar.

## I. Greinargerð. Einstök markmið og skipulagsákvæði

1. Töflur yfir atvinnusvæði (miðsvæði og sérhæfð atvinnusvæði) uppfærðar í samræmi við framlagðar breytingartillögur, endurmat á byggingarheimildum m.t.t. þróunar 2010-2020 og lagfæring samanber fyrirbyggjandi heimildir í deiliskipulagi.
2. Stefna um bensínstöðvar, sbr. samþykkt borgarráðs, leysir eldri stefnu af hólmi. Sjá *Stefna um orkustöðvar fyrir einkabíla* (apríl 2019) – „Skipulagsleg sýn og megin markmið“ - sem lögð var fram við samþykkt samningsmarkmiða um fækkun bensínstöðva á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019. Þar var einnig samþykkt á að herða tímamarkmiðum um fækkun stöðva, þ.e. 50% fækkun fyrir 2025 í stað 2030.
3. Settar fram nánari skilgreiningar landnotkunar á fjölmörgum svæðum, sem áður voru eingöngu auðkennd á uppdrætti og með tilvísun í skilgreiningu landnotkunarflokks, sbr. skipulagsreglugerð. Þetta á einkum við miðsvæði (t.d. M29, M33-35) og almennt verslunar- og þjónustusvæði, sjá kafla 5.
4. Ýmis samræming og skýrari framsetning, m.a. varðandi sérákvæði sem eru sett fram í töflum 19.2, 19.3. og 19.4 og skilgreining landnotkunar viðkomandi svæða, varðandi veitingastaði, gististaði og matvöruverslanir, sbr. uppfærslur vegna eldri breytinga og framsettar tillögur um breytta landnotkun.

Reykjavík  
2040

# Umhverfisáhrif, heimsmarkmið og framfylgd

(janúar, 2021)

**Samantekt umhverfisáhrifa,  
samræmi við heimsmarkmið  
og mat á þörf fyrir nýja  
innviði**

Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, janúar  
2021

# Helstu umhverfisáhrif – samantekt (sjá að öðru leyti umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, janúar 2021)

Umhverfisþættir	Áhrifaþættir	Lýsing
Íbúaþróun Íbúðir	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fjölbreytt framboð íbúðargerða, aukið framboð af minni íbúðum og ákvæði um húsnæðisfélög.</li> <li>Sveigjanleiki í framfylgd húsnæðisstefnu vegna óvissu um framgang þróunar á einstökum svæðum.</li> <li>Viss hættu er á að gengið sé of langt í þéttingu byggðar og framboð af minni íbúðum verði umfram þörf.</li> </ul>	Líkleg jákvæð áhrif (+)
Byggð Atvinnuhúsnæði Atvinnulíf Byggðamynstur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aukið jafnvægi í dreifingu starfa um borgina með atvinnu á þéttingareitum í kringum samgönguása og innan hverfa.</li> <li>Uppbygging innan þéttbýlismarka og á eldri iðnaðar- og atvinnusvæðum eldra húsnæði víki. Finna þarf starfsemi nýja staði.</li> <li>Nýting uppgerðs og nýs húsnæðis mun falla betur að breyttum þörfum samfélagsins.</li> <li>Skipulagsákvæði stuðla að gæðum byggðar við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar.</li> </ul>	Líkleg jákvæð áhrif (+)
Þjónustuframboð Efnahagur Samfélag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stutt er við nærþjónustu. Viðmið um þjónustu í hverfum breytt og fjölbreytt atvinnustarfsemi verður heimil í hverfiskjörnum.</li> <li>Bakland hverfisverslunar og þjónustu verður styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Ákvæði um matvöruverslanir á miðsvæðum breytast.</li> <li>Skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar.</li> </ul>	Líkleg jákvæð áhrif (+)
Samgöngur Ferðavenjur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Breyttar ferðavenjur með betri almenningssamgöngum, hjóla- og göngustígum og breytingum á stefnu um bíla- og hjólastæði.</li> <li>Stutt er við farþegagrunn Borgarlínu þar sem lágmarkshlutfall nýrra íbúða rís í göngufjarlægð frá Borgarlínu.</li> </ul>	Líkleg jákvæð áhrif (+)
Loftslag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulagstillagan stuðlar að minni losun en vænta má miðað við óbreytta stefnu - uppbygging húsnæðis og losun frá samgöngum.</li> <li>Stuðla má að endurnýtingu húsnæðis eða að valin séu byggingarefni sem losa minna kolefni á lífsferli sínum.</li> <li>Áhersla á almenningssamgöngur, virka ferðamáta og orkuskipti. Losun frá umferð minnkar og kolefni bundið í samgönguinnviðum.</li> <li>Hluti skipulagssvæða eru græn svæði en viðhalda má bindingu kolefnis í gróðri með grænum reitum.</li> </ul>	Líkleg jákvæð áhrif (+)
Náttúruvá	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hluti byggingarreita eru á landfyllingum þar sem gæta þarf að hækkaðri sjávarstöðu.</li> <li>Álag á fráveitukerfi eykst með aukinni úrkomu.</li> </ul>	Engin eða óveruleg áhrif (0)
Heilsa og öryggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ef markmið um breyttar ferðavenjur næst verða neikvæð áhrif vegna umferðar minni en vænta má miðað við óbreytta stefnu.</li> <li>Þétting byggðar nálægt umferðagötum og fleiri munu búa nær helstu uppsprettum svifryksmengunar og hávaða.</li> <li>Orkuskipti hafa takmörkuð áhrif á hávaða og svifryksmengun.</li> <li>Ef fleiri hjóla og ganga hefur það jákvæð áhrif á lýðheilsu. Breytt bíla- og hjólastæðastefna getur stutt við þessa þróun.</li> </ul>	Neikvæð áhrif (—)
Menningarminjar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miðað við fyrirliggjandi gögn um skráðar minjar eru áhrif á minjar talin lítil eða óveruleg.</li> <li>Í deiliskipulagi nýrrar byggðar þarf að gera grein fyrir menningarminjum og mögulegum áhrifum skipulags á þær.</li> </ul>	Engin eða óveruleg áhrif (0)
Auðlindir Opin svæði Óraskað land	<ul style="list-style-type: none"> <li>Þétting byggðar er að mestu á röskuðum svæðum eða svæðum sem þegar hefur verið ráðstafað undir byggð.</li> <li>Ákveðin byggðarsvæði eru minnkuð frá núgildandi skipulagi svo flatarmál óraskaðra útivistarsvæða jafnast er óbreytt.</li> <li>Skerpt er á sýn um grænt og manneskjulegt yfirbragð byggðarinnar og blágrænar ofanvatnslausnir.</li> <li>Gera þarf ráð fyrir rými fyrir innviði rafmagns, vatns, frárennslis og úrgangs. Fjöldi íbúa kallar á aukna vinnslu á háhitasvæðum.</li> </ul>	Óveruleg / neikvæð áhrif (0)

Ný íbúðarbyggð og blönduð byggð byggist upp á svæðum sem alls nema hátt í 500 ha. Þar af eru um 450 ha þegar röskuð, byggð eða ráðstafað undir byggð samkvæmt AR2010-2030 (þ.m.t. helgunarsvæði stofnbrauta). Um 33 ha eru svæði sem eru græn og með útivistargildi (þ.m.t. golfvellir), þar af um 13 ha á austurreitum í Úlfarsárdal. Um 17 ha eru nýtt land vegna landfyllinga í Skerjafirði og Elliðaársvogi.

Á móti eru felldir út byggingarreitir við Reynisvatn (-4,3 ha) og mikilvægt er að skilgreina eða setja ákveðin viðmið um opin svæði í Keldnalandi (-10,0 ha hið minnsta), auk þess eru skilgreind ný opin svæði (áður ráðstafað undir byggð) í Ártúnshöfða (-2,0 ha) og Úlfarsárdal (-3,0 ha).

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

# Heimsmarkmið SP og áherslur í breytingartillögum

**8 GÓÐ ATVINNA OG HAGVÖXTUR**

Bakland hverfisverslunar og þjónustu styrkt. Fjölbreytt atvinnustarfsemi í hverfiskjörnum. Eldri atvinnusvæði endurskipulögð markvisst svo ekki skapist ótímabær þrýstingur. Jafnari dreifing íbúa og starfa um borgina.

Styrkja innviði og greiða fyrir orkuskiptum í samgöngum. Fjölgun íbúa og starfa nálægt samgönguásum. Skapa hagkvæmari borg, með betri nýtingu fjárfestinga.

**9 NÝSKÖPUN OG UPPBYGGING**

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

**11 SJÁLFBÆRAR BORGIR OG SAMFÉLÖG**

Uppbygging borgarhverfa og vistvænna samgangna haldist í hendur. Stefnt að aukinni hlutdeild almenningsgangna, hjólandi og gangandi.

**3 HEILSA OG VELLÍÐAN**

Nálægð við almenningsamgöngur og fjölbreytta atvinnukjarna. Auka gæði manngerðs umhverfis, grænt yfirbragð, kröfur um birtuskilyrði, leiksvæði ofi Gott aðgengi að grænum svæðum og almenningsrymum.

Fjölbreytt framboð húsagerða fyrir alla. Uppbygging hagkvæms húsnæðis í nánd við samgönguása og atvinnutækifærum fjölgja innan hverfa. Sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu.

**10 AUKINN JÖFNUBUR**

**15 LÍF Á LANDI**

Uppbyggingarsvæði innan núverandi byggðar og land í útjaðri ekki tekið undir byggð. Markmið um græna netið og líffræðilega fjölbreytni lögð til grundvallar. Kröfur um grænt yfirbragð og eflingu almenningsryma.

Ávallt hugað að kolefnisspori við mat á skipulagstillögum og byggingaráformum. Þéttari byggð og blönduð landnotkun styður við breytingar á ferðavenjum og uppbyggingu á almenningsamgöngum. Hugað verði að mikilvægi græna netsins og gróðurþekju fyrir kolefnisbindingu.

**13 AÐGERDIR Í LOFTSLAGSMÁLUM**

**8 GÓÐ ATVINNA OG HAGVÖXTUR**

**Heimsmarkmið**  
8.2 Aukinni framleiðni í atvinnulífinu verði náð með fjölbreytni, tækninýjungum og nýsköpun, meðal annars með því að beina athygli að vinnuafslökum geirum sem fela í sér mikinn virðisauka.

Bakland hverfisverslunar og þjónustu styrkt. Fjölbreytt atvinnustarfsemi í hverfiskjörnum. Eldri atvinnusvæði endurskipulögð markvisst svo ekki skapist ótímabær þrýstingur. Jafnari dreifing íbúa og starfa um borgina.

Styrkja innviði og greiða fyrir orkuskiptum í samgöngum. Fjölgun íbúa og starfa nálægt samgönguásum. Skapa hagkvæmari borg, með betri nýtingu fjárfestinga.

**Heimsmarkmið**  
9.1 Þróðir verði traustir innviðir, sjálfbærir og sveigjanlegir, hvort sem er staðbundnir eða yfir landamæri, í því skyni að stýrja við efnahagsþróun og velmegun þar sem lögð verði áhersla á jafnt aðgengi á viðráðanlegu verði fyrir alla.

**9 NÝSKÖPUN OG UPPBYGGING**

**11 SJÁLFBÆRAR BORGIR OG SAMFÉLÖG**

**Heimsmarkmið**  
11.1 Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, fátækrahverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða.  
11.2 Eigi síðar en árið 2030 geti allir ferðast með öruggum sjálfbærum samgöngutækjum á viðráðanlegu verði á bættu vegakerfi. Lögð verði áhersla á betri almenningsamgöngur sem taka mið af fólki í viðkvæmri stöðu, konum, börnum, fötlöðu fólki og örluðum.

Uppbygging borgarhverfa og vistvænna samgangna haldist í hendur. Stefnt að aukinni hlutdeild almenningsgangna, hjólandi og gangandi. Stuðla að kröftugum og sjálfbærum vexti borgarinnar sem styður við markmið um kolefnishlutleysi, vernd náttúrusvæða, líffræðilega fjölbreytni og um samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag.

Fjölbreytt framboð húsagerða fyrir alla. Uppbygging hagkvæms húsnæðis í nánd við samgönguása og atvinnutækifærum fjölgja innan hverfa. Sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu.

**Heimsmarkmið**  
10.3 Tryggð verði jöfn tækifæri og dregið úr ójfnuði, meðal annars með afnámi laga, breyttri stefnumótun og starfsháttum sem ala á mismun, samhliða því að þrýsta á lagasetningu, stefnumótun og starfshætti sem styðja við markmiðið.

**10 AUKINN JÖFNUBUR**

**3 HEILSA OG VELLÍÐAN**

**Heimsmarkmið**  
3.4 Eigi síðar en árið 2030 hafi ótímabærum dauðsföllum af völdum annarra sjúkdóma en smitsjúkdóma verið fækkað um þriðjung með fyrirbyggjandi aðgerðum og meðferð og stuðlað að geðheilbrigði og vellíðan.

Nálægð við almenningsamgöngur og fjölbreytta atvinnukjarna. Auka gæði manngerðs umhverfis, grænt yfirbragð, kröfur um birtuskilyrði, leiksvæði ofi Gott aðgengi að grænum svæðum og almenningsrymum.

Ávallt hugað að kolefnisspori við mat á skipulagstillögum og byggingaráformum. Þéttari byggð og blönduð landnotkun styður við breytingar á ferðavenjum og uppbyggingu á almenningsamgöngum. Hugað verði að mikilvægi græna netsins og gróðurþekju fyrir kolefnisbindingu.

**Heimsmarkmið**  
13.2 Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga verði að finna í landsáætlunum, stefnumótunum og skipulagi.

**13 AÐGERDIR Í LOFTSLAGSMÁLUM**

**15 LÍF Á LANDI**

**Heimsmarkmið**  
15.9 Eigi síðar en árið 2020 verði tekið tillit til gildis vistkerfis og líffræðilegrar fjölbreytni við gerð lands- og svæðisáætlana og í öllu þróunarferli, skýrslugerðum og aðgerðum til að draga úr fátækni.

Uppbyggingarsvæði innan núverandi byggðar og land í útjaðri ekki tekið undir byggð. Markmið um græna netið og líffræðilega fjölbreytni lögð til grundvallar. Kröfur um grænt yfirbragð og eflingu almenningsryma.

Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, janúar 2021

# Áhrif á fjárfestingar og álag á innviði

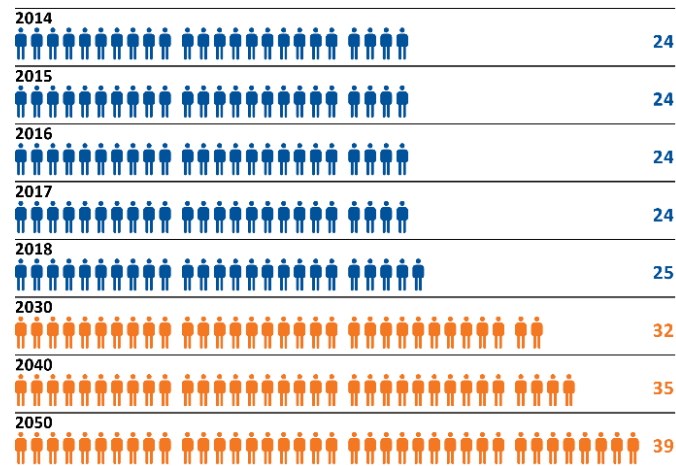
Það er ávallt vandasamt að gera spár til langrar framtíðar og það getur verið umdeilanlegt að taka ákvarðanir um stórar fjárfestingar, sem eingöngu eru byggðar á niðurstöðum úr reiknilíkönum, sem jafnan eru háðar stórum skekkjumörkum. Forsendur breytast, þróun verður með öðrum hætti en reiknað var með og viðhorf til skipulagsmála breytast. Það getur líka verið dýrkeypt að vanáætla þörf, taka ekki frá nægjanlegt land vegna framtíðarþarfa eða ráðast ekki í úrbætur á innviðum í tíma. Borgaryfirvöld þurfa í raun ávallt að vera viðbúin að gera breytingar á aðalskipulaginu því þær forsendur sem lagt er upp með, eru sífelldum breytingum háðar. Í dag er mun betri tæki til að meta stakar breytingar á aðalskipulaginu; bæði til að meta staðbundin áhrif uppbyggingar sem og áhrif í hinu stærra samhengi út frá áhrifum á valda þætti. Þar kemur m.a. að notum nýtt samgöngulíkan Vegagerðar og SSH. Með reglubundinni vöktun og stöðumati, sem nú er farið að tíðkast, er líka hægt að tryggja reglubundið endurmat á stefnunni.

Í breytingartillögnum eru settar fram ákveðnar kröfur um hverskonar mat hvert uppbyggingarverkefni þarf að undirgangast, áður en byggingarmagn og fjöldi íbúða er endanleg ákveðin í deiliskipulagi. Í samræmi við það setur aðalskipulagið ekki nákvæm og bindandi viðmið um heildarfjölda íbúða á einstökum svæðum. Það eru því ekki beinlínis forsendur til að reikna út heildaráhrif uppbyggingar og ef til vill ekki raunhæft að gera það til lengri framtíðar. Tölur um fjölgun íbúða eftir borgarhlutum, sbr. mynd 4 að framan, byggist á þeirri gefnu forsendu að hámarksnýtingu verði náð á hverjum reit sem heimil íbúðir og þróun byggðar verði í samræmi við hámarksspá um íbúafjölgun eða allt að 1100 íbúðir á ári. Það er því rétt að undirstrika að endanlegt byggingarmagn er líklegt til að verða mun minna en þar er tilgreint. Mat á áhrifum uppbyggingar á innviði, þjónustustofnanir, settar gæðakröfur og almennt mat á umhverfisáhrifum geta leitt til fækkunar íbúða. Áhrif á skólastofnanir og grunnþjónustu verða metin hverju sinni á grundvelli nemendaspáa til skemmri og lengri tíma og með vöktun á fjölda íbúða og íbúapróun eftir skólahverfum. Fyrir stærri byggingarreiði (yfir 400 íbúðir eða sambærilegt byggingarmagn) skal beita nýju samgöngulíkani og meta sérstaklega áhrif á stofnlagnir veitna. Það skal einnig áreittað að þó íbúðum fjölgi mögulega um allt að 44%, má reikna með að fjölgun íbúanna verði aðeins 30%, vegna fækkunar íbúa að meðaltali á íbúð.

Áætlanir um uppbyggingu þurfa einnig ávallt að taka mið af öðrum megin markmiðum sem sett eru fram, til dæmis um breyttar ferðavenjur og að dregið verði úr heildar ekinni vegalengd einkabíla, sbr. Loftslagsstefna. Í því samhengi væri óeðlilegt að taka stórar ákvarðanir um fjárfestingar í nýjum gatnainnviðum, eingöngu út frá hefðbundnum umferðarspám um mögulega aukningu bílumferðar, þegar slík innviðauppbygging kynti í raun undir enn frekari aukningu bílumferðar og ynni þannig gegn markmiðum um breyttar ferðavenjur. Hefðbundnum reiknilíkönunum hættir til að framreikna fyrst og fremst ríkjandi ástand. Þau geta til dæmis ekki auðveldlega tekið með í reikninginn, að vitund fólks um neikvæð umhverfisáhrif samgangna gætu aukist verulega og að fólk verði tilbúið að breyta ferðavenjum, jafnvel þó það þýði mun lengri ferðatíma á leið til vinnu. Nýtt samgöngulíkan Vegagerðarinnar og SSH gefur fjölbreytta möguleika til að spá fyrir um þróun umferðar og ferðavenja til framtíðar, út frá fjölmörgum mismunandi breytum og er mikið framfaraskref frá hefðbundnum reiknilíkönunum umferðar.

Sjá nánar um álag á innviði í umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar.

## Fjöldi íbúa á ha lands



## Afhverju að þetta byggðina?

Með auknum þéttleika og blöndun landnotkunar, styttest vegalengdir, ferðavenjur breytast og þróun byggðar verður almennt umhverfisvænni. Og með meiri þéttleika og blöndun byggðar, verður borgin fallegri, heilsteyptari, líflegri, fjölbreyttari og hagkvæmari.

- Draga úr vegalengdum, samgöngukostnaði, mengun og losun CO<sub>2</sub>
- Styrkja vistvænni ferðamáta
- Endurnýta úr sér gengin svæði og fegra í leiðinni borgarumhverfið
- Spara land í útjaðri og stuðla að verndun náttúrulegra svæða
- Skapa hagkvæmari borg, með betri nýtingu fjárfestinga, s.s. í skólum, opnum svæðum, götum og veitukerfum
- Styrkja bakland þjónustu og verslunar sem er til staðar innan hverfanna og auka félagslega sjálfbærni þeirra.
- Skapa lifandi og spennandi borg með heildstæðum götumyndum, lífvænlegri og skjólbetri hverfum og betri almenningsrýmum

„Þétting byggðar er ekki án hliðarverkana. Hún getur haft neikvæð umhverfisáhrif innan eldri hverfa og aukið óþarflega álag á umferðaræðar og þjónustustofnanir. Mikil áhersla á þéttingu byggðar, þar sem einkum er gert ráð fyrir íbúðum í fjölbýli, getur einnig leitt til einhæfara húsnæðisframboðs. Við framfylgd stefnu um þéttari borg þarf alltaf að hafa til hliðsjónar markmið aðalskipulagsins um aukin gæði byggðar og um lífsgæði í hverfunum, og stefnu borgarinnar í húsnæðismálum.“

# Áhrif íbúafjölgunar á grunnskóla

Möguleg fjölgun íbúða miðað við mjög kröftugan vöxt (hámarksspá). Þar sem reikna má með því að meðalfjöldi íbúa á íbúð haldi áfram að lækka - m.a. vegna breyttrar aldurssamsetningar og fjölskyldustærða og í takti við það verði byggðar að meðaltali minni íbúðir – þá má gera ráð fyrir því að meðan íbúðum fjölgi allt að 44% til ársins 2040, þá fjölgi íbúunum um 30%. Hlutfall nemenda á íbúð fer þar af leiðandi lækkandi.

Ef íbúaspá um kröftuga íbúafjölgun til ársins gengur eftir og möguleikar til fjölgunar íbúða innan núverandi hverfa verða nánast fullnýttir, þá mætti ætla að nemendum á grunnskólaaldri gæti fjölgað um hátt í 4 þúsund til ársins 2040. Samkvæmt áætlunum aðalskipulagsins mætti gera ráð fyrir að 3 nýir grunnskólar risu í nýjum borgarhluta í Ártúnshöfða, auk grunnskóla sem þjónaði Vogabyggð. Þá er gert ráð fyrir nýjum grunnskóla í Skerjafirði, sem verður fyrsti grunnskólinn í væntanlegum borgarhluta í Vatnsmýri. Þessi áform um nýja grunnskóla leysa hinsvegar ekki álag sem getur skapast á núverandi grunnskóla vegna þéttingar byggðar í einstökum skólahverfum. Því verður að gera ráð fyrir að aukinn nemendafjöldi í núverandi skólahverfum verði leystur með mögulegum viðbyggingum, öðrum húsnæðislausnum og færanlegum kennslustofum til að mæta tímabundnum uppsveiflum í nemendafjölda. Það er því mikilvægt að hvert uppbyggingarverkefni verði ávallt metið með tilliti til áhrifa á grunn- og leikskóla til bæði skemmri og lengri tíma. Slíkt mat getur haft áhrif á tímasetningar uppbyggingar og gerð og umfang fyrirhugaðrar uppbyggingar.

AR2040 - Fjölgun íbúða eftir borgarhlutum (frumdrög) og mat á fjölgun nemenda til lengri tíma?					2020	2040	
Borgarhluti	Fjöldi íbúða 2020**	Fjölgun íbúða til 2040*	Fjöldi íbúða 2040	Nýir skólar	0,29 nemendur/íbúð	0,25 nemendur/íbúð	Fjölgun nemenda?
Vesturbær	6.587	975	7.562				
Miðborg	5.408	1.300	6.708				
Vatnsmýri	2.056	4.137	6.193	1 / 3			
Hlíðar	4.747	2.045	6.792				
Laugardalur	7.550	4.407	11.957	1			
Háaleiti-Bústaðir	6.542	2.741	9.283				
Höfðinn	669	4.920	5.589	3			
Árbær	3.941	844	4.785				
Breiðholt	7.868	1.005	8.873				
Grafarvogur	6.271	1.536	7.807				
Úlfarsárdalur-Grafarholt	2.976	768	3.744				
	54.615	24.678	79.293		15.838	19.823	3.985
* Miðað við háspá - kröftugur vöxtur og minnst 1000 íbúðir byggðar á ári. Endanlegur fjöldi íbúða á hverjum reit er háður sérstöku mati, sbr. að framan, þar sem m.a. eru metin áhrif uppbyggingar á skólastofnanir							
** LUKR-maí 2020							

Kynningarskjal þetta er sett fram með ritinu *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði* (janúar, 2021) ásamt viðaukum og fylgiskjöllum og umhverfisskýrslu VSO-ráðgjafar, janúar 2021. Einnig er lagður fram uppfærður þéttbýlisuppdrættur (1:20.000) og sveitarfélagsuppdráttur (1:50.000).

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, janúar 2021.

Grafík og ráðgjöf við uppsetningu: Vinnustofa Atla Hilmarssonar



# LANDNOTKUN OG HELSTU BYGGINGARSVÆÐI

Sjá nánar lýsingu breytinga og forsendur í  
REYKJAVÍK 2040  
VIÐAUKI VIÐ AR2010–2030





Landnotkun og helstu byggingarsvæði.....	7
1. Framsetning og túlkun.....	7
2. Vaxtarmörk og þéttbýli.....	8
3. Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð .....	9
3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar .....	12
3.3. Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggðar .....	13
3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum .....	16
3.5. Fjölgun íbúða, ný svæði fyrir íbúðarbyggð og forgangsröðun svæða .....	17
3.6. Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfis þess .....	26
4. Samfélagsþjónusta (S) .....	31
5. Verslun og þjónusta (VP) .....	33
6. Miðborg og miðsvæði (M) .....	34
6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1-M4).....	34
6.2. M5. Vatnsmýrin .....	37
6.3. M6. Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b).....	38
6.4. M7. Skógarhlíð.....	38
6.5. M8. Kringlan-Listabraut.....	38
6.6. M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir.....	38
6.7. M10. Fossaleynir-Egilshöll.....	38
6.8. M11-M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar.....	38
6.9. M17. Hádegismóar.....	39
6.10. M18. Köllunarklettur.....	39
6.11. M19 Knarrarvogur.....	39
6.12. M20. Gerðuberg.....	39
6.13. M21. Listabraut-RÚV.....	39
6.14. M22. Hallar.....	39
6.15. M23. Nauthólsvegur.....	39
6.16. M24 Gufunes.....	39
6.17. M25 Veðurstofuhæð.....	39
6.18. M26. Krossamýrartorg-borgarhlutakjarni.....	39
6.19. M27. Malarhöfði (C40 lóð) .....	40
6.20. M28. Leirtjörn.....	40
6.21. M29. Egilsgata-Snorrabraut.....	40
6.22. M30. Miðsvæði meðfram aðalumferðaræðum og strandstíg í Vatnsmýri.....	40
6.23. M31. Vatnsmýri-borgarhlutakjarni.....	41
6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut .....	41

6.24. M33. Bændahöll, Hagatorg.....	41
6.25. M34a-b Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut .....	42
6.26. M35. Kvíslar .....	42
6.27. M36. Holtagarðar-Kleppsgarðar .....	42
6.28. M37. Korpa-Egilshöll.....	42
7. Athafnasvæði (AT) .....	42
7.1. AT1a Höfðar-vestur.....	42
7.2. AT1b Höfðar-austur .....	42
7.3. AT2. Hálsar.....	42
7.4. AT3. Gylfaglöt .....	42
7.5. AT4. Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg .....	42
7.6. AT5a. Esjumelar–athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegar – sunnan vatnaskila .....	43
7.7. AT5b. Esjumelar–athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegar – norðan vatnaskila .....	43
7.4. AT6 Smálönd.....	44
7.5. AT7 Norðlingaholt.....	44
8. Iðnaðarsvæði (I).....	44
8.1. I1a. Geitháls, I1b. Korpa.....	45
8.2. I2. Álfsnes-Kollafjörður .....	45
8.3. I3. Saltvík.....	45
8.4. I4. Gufunes.....	45
8.5. I5. Álfsnes-Sorpa .....	45
8.6. I6. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík.....	45
8.7. I7. Hreinsistöð Veitna við Klettagarða .....	45
8.7. I8. Hreinsistöð Veitna við Ánanaust og móttökustöð Sorpu .....	45
8.7. I9. Veitumannvirki .....	45
9. Hafnarsvæði (H).....	46
9.1. H1a. Örfirisey-olíuhöfn .....	46
9.2. H1b. Örfirisey-fiskihöfn, hafnarsvæði.....	46
9.3. H2. Örfirisey- blandað athafnasvæði.....	47
9.4. H3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis .....	47
9.5. H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík) .....	47
10. Opin svæði til sérstakra nota.....	47
11. Óbyggð svæði (ÓB) .....	51
12. Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL).....	51
13. Frístundabyggð (F) .....	52
14. Efnistaka og efnislosun (E).....	52

15.	Verndarsvæði .....	53
15.1.	Náttúruminjar .....	53
15.2.	Menningarminjar .....	54
15.3.	Hverfisverndarsvæði.....	54
15.4.	Vatnsvernd.....	55
16.	Aðrar takmarkanir á landnotkun .....	56
16.1.	Náttúruvá (NV) .....	56
16.2.	Varúðarsvæði (VA).....	56
16.3.	Hindranafletir flugvalla (HF). .....	56
17.	Samgöngur.....	57
17.1.	Vegir, götur og stígar (VE).....	57
17.2.	Bíla- og hjólastæðastefna .....	58
17.3.	Flugvellir (FV). .....	59
18.	Veitur og helgunarsvæði (VH) .....	60
19.	Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar .....	60
19.1.	Sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni .....	60
19.2.	Sérstök ákvæði um spilasali* .....	63
19.3.	Sérstök ákvæði um veitingahús .....	65
19.4.	Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými .....	68
19.5.	Sérstök ákvæði um matvöruverslanir. Kaupmaðurinn á horninu. ....	70
19.6.	Sérstök ákvæði um bensínstöðvar og orkustöðvar .....	72
19.7.	Nektarstaðir .....	72
20.	Tímabundin ákvæði um landnotkun.....	72
20.1.	Flugvöllur í Vatnsmýri .....	72
20.2.	Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010-2040 .....	73
20.3.	Landnotkun í Hólmsheiði 2010-2040.....	73
20.4.	Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða.....	73
21.	Viðaukar.....	75
	Viðauki 1. Reglur um útreikninga á götusvæðum og afmörkun götusvæðanna .....	75
	Viðauki 2. Leiðbeining við túlkun á sérákvæði á svæði M1a (og M1c) varðandi hlutfall gististarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu innan miðborgarinnar, sbr. kafli 6.1.....	76
	Viðauki 3. Markmið um gæði íbúðarbyggðar. Skýrsla Teiknistofunnar Stiku (janúar 2021) .....	78
	Viðauki 4. Samkomulag um rannsóknir á möguleikum byggingar nýs flugvallar í Hvassahrauni. Samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis, dagsett 28. nóvember 2019. ....	79
	Viðauki 5. Yfirlit landnotkunarsvæða, sbr. skipulagsupprættir og kröfur um stafrænt skipulag. ....	80

Viðauki 6. Listi yfir kort, töflur, myndir, textaramma og kaflahluta sem felldir eru úr gildi í A-hluta AR2010-2030, sbr. undirrituð útgáfa aðalskipulagsins (sjá adalskipulag.is).....	81
Viðauki 7. Listi yfir breytingar, sbr. <i>Reykjavík 2040</i> , breytingar á landnotkun á skipulagsuppráttum og aðrar breytingar á bindandi skipulagsákvæðum. ....	82
Viðauki 8. Yfirlit athugasemda sem komu fram við kynningu á drögum að tillögunni, 16. október til 9. desember 2020.....	87

## **Myndaskrá:**

Mynd 1. Afmörkun þéttbýlis innan Reykjavíkur.

Mynd 2. „Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum

Mynd 3a. Reykjavík-vestur. Byggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð.

Mynd 3b. Reykjavík-austur. Byggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð.

Mynd 4. Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040.

Mynd 5. Byggingarreitir og áhrifsvæði Borgarlínu og stofnleiða Strætó.

Mynd 6. Stefna um hæðir húsa.

Mynd 7. Þéttleiki byggðar, form bygginga, birtuskilyrði, björt og skjólgóð útisvæði og gæði íbúðarhúsnæðis.

Mynd 8. Landnotkunarsvæði í miðborginni.

Mynd 9. Miðsvæði til ársins 2040. Sérhæfing svæða. Mörk undirsvæða í miðborginni, sjá mynd 8.

Mynd 10. Sérhæfð atvinnusvæði til ársins 2040. Sjá mörk undirsvæða í Örfirisey á mynd 11.

Mynd 11. Undirsvæði í Örfirisey

Mynd 12. Meginleiðir almenningsgangna og Borgarlínu, ásamt helstu þróunarsvæðum

Mynd 13. Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri.

Mynd 14. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar

Mynd 15. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vínveitingar.

## **Töfluskrá:**

Tafla 3.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð

Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2010-2040.

Tafla 7.1. Sérhæfð atvinnusvæði í AR2010-2040.

Tafla 19.1. Spilasalir. Sjá sérstök ákvæði um spilasali.

Tafla 19.2. Veitingastaðir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum.

Tafla 19.3. Gististaðir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum.

Tafla 19.4 Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum.

**Vakin er athygli á því að allar tillögur að breytingum og viðbótum í umræddu skjali eru feitletraðar. Annar texti í skjalinu, sem ekki er feitletraður, er hluti af gildandi aðalskipulagi og mun ekki taka breytingum samkvæmt tillögunum.**

**Sjá nánar um breytingar og forsendur þeirra í skjalinu *Reykjavík 2040. Viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040***

## Landnotkun og helstu byggingarsvæði

Í þessu riti er sett fram öll helstu bindandi stefnuákvæði aðalskipulagsins um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar. Um er að ræða uppfærða útgáfu af kaflanum *Landnotkun* (bls. 204-225; [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)), þar sem færðar hafa verið inn allar aðalskipulagsbreytingar sem hafa verið gerðar síðan 2014, auk þess sem bindandi ákvæði sem varða byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa og yfirbragð byggðar á öllum helstu uppbyggingarsvæðum eru nú sett fram í kaflanum. Það er gert til hagræðis svo ekki þurfi að leita að skipulagsákvæðum um einstök svæði í mörgum köflum aðalskipulagsins.

Bindandi ákvæði um þéttleika og byggingarmagn á svæðum fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð, svo og forgangsröðun þeirra (sbr. kaflinn *Borgin við Sundin*, bls. 30-34), eru í öllum meginatriðum flutt í hinn nýja kafla. Það sama á við um bindandi ákvæði um byggingarmagn á helstu atvinnusvæðum borgarinnar (sbr. kaflinn *Skapandi borg*, mynd 3, bls. 51, tafla 3 bls. 52, mynd 6, bls. 57, mynd 8 og tafla 5, bls. 59). Í einstaka tilvikum eru sértæk markmið í völdum málaflokkum sett fram með stefnunni um landnotkun og byggingarmagn. Það á til dæmis varðandi húsnæðisstefnu aðalskipulagsins, en þar er að finna markmið sem þarf að horfa sérstaklega til við mat á þéttleika og gæði íbúðarbyggðar.

Þær breytingar sem lagðar eru til, sbr. skjalið *Reykjavík 2040. Nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, eru allar auðkenndar með feitletrun. Á grundvelli þeirra forsenda og áætlana sem sett eru fram í hinum nýja viðauka, er tímabil skipulagsins framlengt til ársins 2040. Áfram er byggt á þeirri sýn og megin markmiðum sem sett er fram í *AR2010-2030* og heldur aðalskipulagsbókin (A-hluti) gildi sínu, nema annað sé tekið fram (sjá Viðauka 6).<sup>1</sup> Nánari lýsing á stefnu *AR2010-2030*, *Skipulag borgarluta* (B-hluti, leiðbeinandi um þróun og uppbyggingu), er felld út sem formlegur hluti aðalskipulagsins, en verður áfram til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags. Einstök atriði B-hlutans, s.s. upptalning nærþjónustukjarna, er nú sett fram í þessu riti. Stefna um samgöngur, umferðarmannvirki og veitumannvirki er áfram í meginatriðum sett fram í sér köflum í greinargerð *AR2010-2030* (sjá [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)) og/eða á skipulagsuppdráttum.

Í köflunum hér að neðan er að finna skilgreiningar landnotkunar sem settar eru fram á skipulagsuppdráttum, sérákvæði um landnotkun einstakra svæða, sértæk ákvæði um starfsemi og tímabundin stefnuákvæði, auk stefnu um byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa og forgangsröðun byggingarsvæða. Ritið er í heild sinni, líkt og skipulagsuppdrættirnir, bindandi hluti aðalskipulagsins og sá hluti áætlunarinnar sem verður uppfærður reglulega vegna stakra breytinga sem gerðar verða.

### 1. Framsetning og túlkun

Framsetning á þéttbýlisuppdrætti er í meginatriðum í samræmi við skilgreiningu og ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Gerð er grein fyrir almennum frávikum frá skilgreiningum skipulagsreglugerðar í textanum hér að neðan. Í einstökum köflum aðalskipulagsbókar (A-hluti, [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)), s.s. **um landbúnaðarsvæði í kaflanum *Skapandi borg*, opin svæði í *Náttúra, Landslag og Útivist* (sjá *Græna borgin*) og um miðborgina í kaflanum *Miðborgin* (sjá *Borg fyrir fólk*) er stefnu og markmiðum um landnotkunar lýst nánar. Landnotkunar svæði í aðalskipulagi eru almennt mörkuð í nokkuð grófum dráttum enda gert ráð fyrir að mögulegt sé að afmarka landnotkun nánar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Mörk landnotkunar svæða ákvarðast af götum fremur en lóðamörkum innan götureita. Í samræmi við þessa framsetningu eru ekki sýnd hús eða lóðamörk á grunni uppdráttarinnar. Á svæðum í jaðri borgarinnar, utan núverandi þéttbýlis þar sem ekki er risin byggð sbr. **stefna aðalskipulagsins**, er mörk landnotkunar svæða dregin enn grófari dráttum og ber að hafa það í huga við túlkun á aðalskipulaginu og þegar gætt er að samræmi við skipulagsáætlanir á efri og neðri skipulagsstigum.**

<sup>1</sup> Allar tilvísanir í A-hluta *AR2010-2030* eru í hina staðfestu og undirrituðu útgáfu frá febrúar 2014, í viðkomandi kafla eða blaðsíðutal (sjá [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)). Viðauki 3 listar upp hvaða kort, töflur og kaflahlutar verða felldir úr gildi í aðalskipulagsbókinni frá 2014, með staðfestingu þeirra breytinga sem hér eru lagðar fram.

## 2. Vaxtarmörk og þéttbýli

Á mynd 1 er sýnd afmörkun þéttbýlis innan marka Reykjavíkur, sbr. gr. 4.3.1. q-liður í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Afmörkunin tekur mið af stefnu um vaxtarmörk byggðar\*, sbr. stefna í *Borginni við Sundin*, stefnu um þróun þéttbýlis í Grundarhverfi, skilgreiningu sérhæfðra atvinnusvæða í útjaðri byggðar og afmörkun Græna trefilsins.

\* Vaxtarmörk aðalskipulagsins, sem mörk megin þéttbýlis Reykjavíkur, hafa verið samræmd vaxtarmörkum svæðisskipulags til ársins 2040.



Mynd 1. Afmörkun þéttbýlis innan Reykjavíkur.



### 3. Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð

Í kaflanum eru sett fram bindandi ákvæði um landnotkun á svæðum sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð (ÍB) á skipulagsupprætti (kafli 3.2), sérákvæði sem gilda innan slíkra svæða (kafli 3.3), ákvæði um hvar megí gera ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð og hvaða svæði eigi að njóta forgangs í húsnæðisáætlunum (kafli 3.5). Einnig eru gerð grein fyrir markmiðum og ákvæðum um þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni og settar fram kröfur um gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess (kafli 3.6.). Skilgreindar eru heimildir sem gilda um sértæk búsetuúrræði og íverurými utan hefðbundinnar íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar (kafli 3.4). Almenn markmið um framboð húsnæðis, sbr. stefnan *Húsnæði fyrir alla*, um gerð og gæði íbúðarhverfa, svo og um blöndun byggðar eru sett fram í upphafi kaflans (kafli 3.1).

Stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu og þróun íbúðarbyggðar er fylgt eftir með gerð húsnæðisáætlana til skemmri tíma, gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags og fjölgun íbúða eftir borgarhlutum og skólahverfum verður vöktuð með reglubundnum hætti (kafli 3.5)

#### 3.1. Almenn markmið

##### 3.1.1. Húsnæði fyrir alla

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum göturreita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- **Tryggt verði að hverskonar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.**
- Stefnt verði að því að **um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við** þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. **Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði.**
- Lögð verði áhersla á að fjölga almennt leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem þær eru í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, ekki síst á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningsamgöngum.
- **Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningsamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu. Húsnæði sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum – og öðrum þeim sem eru líklegir til að nýta sér þjónusta almenningsgangna – verði í forgangi á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.**
- **Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaður og kostnaðar vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.**
- **Húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verði fylgt eftir með húsnæðisáætlunum sem eru endurskoðaðar reglubundið og taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun – og samningsmarkmiðum Borgaráðs hverju sinni.**
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á megin markmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun. **Jafnhiða því að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og stuðla að hagkvæmri og vistvænni uppbyggingu íbúðarbyggðar, verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess ávallt höfð að leiðarljósi við mótun skipulags.**

### 3.1.2. Íbúðarhverfið og gæði byggðar

Að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar 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 heyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.**

- Skólahverfið verði áfram grunnforsenda í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar
- **Innan íbúðarbyggðar** verði ákveðnir **kjarnar** festar í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna. Sjá **nánar** kaflann Kaupmanninn á horninu.
- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustupátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsaagerða.
- 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 breyttri notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnæðisframboði, 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, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbýgginga og hlutfall 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. *Sjá nánar kafli 3.6.*
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljósi 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.

\*Sjá nánar leiðbeiningarit hverfisskipulags *Fjölgun íbúða. Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum í grónu hverfi.*

\*\* Sjá nánar leiðbeiningarit Reykjavíkurborgar og Veitna (2019): *Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík. Lykill að færsælli inleiðingu & Stefna, forsendur og verkferli.*

### 3.1.3. Blöndun byggðar og markmið þar að lútandi

Að glæða íbúðarhverfi meira lífi og fjölbreytni er eitt af megin markmiðum aðalskipulagsins. Það er lykil markmið að auka blöndun byggðar með því að flétta betur saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og draga þannig almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila og þar með umferðarálagi milli borgarhluta. Það er hægt að gera það með því að skipuleggja markvisst íbúðarbyggð í næsta nágrenni við öfluga atvinnukjarna, byggja nýja atvinnukjarna í grennd við rótgróin íbúðarhverfi, endurskipuleggja svæði þar sem jöfnum höndum er heimilud atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og almennt með því að skapa rýmri heimildir um starfsemi og þjónustu innan gróinna íbúðarhverfa. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að allar þessar leiðir séu farnar. Í samræmi við þetta er yfirskrift stefnunnar íbúðarbyggð (ÍB), sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar og blönduð byggð, þar sem gert er ráð fyrir að verulegur hluti uppbyggingar nýs íbúðarhúsnæðis fari fram á svæðum með blandaðri landnotkun, sbr. skilgreining miðsvæða.

Að sama skapi er það lykilmarkmið í aðalskipulaginu að tryggja að í hverju hverfi séu búsetukostir fyrir alla félagshópa. Það er grundvallaratriði til að skapa félagslega sjálfbær hverfi, auka möguleika þessa að flytja innan sama hverfis þegar hagir viðkomandi breytast, tryggja breidd í mannlífsflórunni og fyrirbyggja að hverfin verði félagslega einsleit. Þessu er fylgt almennt eftir með því að tryggja fjölbreytni í húsagerðum, skapa mikla breidd í stærð íbúða og herbergjafjölda og sérstaklega með því að leggja áherslu á að verulegur hluti uppbyggingar sé á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni

Það getur verið áskorun að fylgja eftir markmiðum um blandaða byggð og félagslega blöndun húsnæðis. Þegar byggt er íbúðarhúsnæði innan blandaðra atvinnuhverfa, þarf að huga sérstaklega að umhverfisgæðum við hönnun húsnæðis og lóðar og almennt nálægð við grunnþjónustu og öruggum gönguleiðum að skóla. Ef heimildir um þjónustu og atvinnustarfsemi eru rýmkaðar innan gróinnar íbúðarbyggðar, þarf að huga að umfangi starfseminnar, hvort hún geti valdið ónæði vegna lyktar, hávaða, umferðar eða sé til lýta í umhverfinu, kalli á umferð stærri atvinnubíla og á hvaða tíma sólarhrings starfsemin fer fram. Það er ljóst að það er rík krafa um að hægt sé að njóta friðsældar innan íbúðarbyggðar, en það er líka vaxandi óskir um að hverfið iði af mannlífi og að fjölbreytt verslun, þjónusta, starfsemi og almenningsrými séu í göngufæri við heimilið. Umburðarlyndi fyrir atvinnustarfsemi og þjónustu (s.s. sérstökum búsetuúrræðum) innan gróinna hverfa, þarf að haldast í hendur við áherslur á blönduð, fjölbreytt og lifandi hverfi.

Markmið um blöndun byggðar mega ekki vera orðin tóm og það er því mikilvægt að setja fram með eins skýrum hætti og mögulegt er, hvað má og hvað má ekki innan íbúðarbyggðar. Skilgreining aðalgatna og nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar er liður í því að skerpa á stefnunni um íbúðarhverfið sem fjölbreyttara landnotkunarsvæði (sjá kafla 3.3.). Með þeim skilgreiningum er reynt að auka fjölbreytni almennt innan íbúðarhverfanna, jafnhliða því að beina starfsemi sem mögulega getur verið ónæðissöm að helstu umferðargötum innan hverfanna. Skilgreining landnotkunar almennt innan íbúðarbyggðar er einnig mikilvæg og eru sett fram mun ítarlegri, sveigjanlegri og skýrari ákvæði um atvinnustarfsemi, heldur en gert er í skipulagsreglugerð (sjá kafla 3.2.).

### 3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar

*Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar 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 *aðalgatna eða nærþjónustukjarna* (sjá kafla 3.3).

Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

\*Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíoíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hverskyns búsetuúrræði 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). Hjúkrunarheimil eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð. Hjúkrunarheimil eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

\*\* Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla s.s. minni matvöruverslanir (sbr. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, lækni- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur ofl.), 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 osfrv.) og þrífalegur smáiðnaður (s.s. rammagerð, skóviðgerðir, gullsmíðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur ofl), 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.

Ofangreind skilgreining á við um öll svæði fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu; ÍB1-ÍB63, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum. Sjá Viðauka 5 með lista yfir öll svæði sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Í skipulagssjá er svæðum fyrir íbúðarbyggð skipt upp í fláka fyrir hvert og eitt landnotkunar svæði, sbr. einnig kröfur um stafræna framsetningu aðalskipulags.

### 3.3.Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggðar

#### 3.3.1. Aðalgötur

[Meðfram aðalgötum (sjá mynd 2, bls. 8) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VB, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við *Minni gistiheimili*, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talinn hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu\* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði, þá gilda aðalgötuheimildirnar, nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi. Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.]<sup>3</sup>

[\* Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu geta tekið aðalgötuheimildir ef þau standa fast upp við götulinu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni. Rýmri heimildir gilda almennt um allt skráð atvinnuhúsnæði sem stendur við viðkomandi aðalgötu, þ.m.t. hornhús og bakhús. Áréttað er að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfa/útgáfu leyfa, t.a.m. varðandi grenndaráhrif á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. Heimildarákvæði um viðkomandi starfsemi samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.]<sup>4</sup>

#### 3.3.2. Nærþjónustukjarnar

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 töflu , bls.). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.]<sup>5</sup> Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á mynd 2, bls. 10-11.

#### 3.3.3. Veitingastaðir með vínveitingaleyfi

[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“]<sup>6</sup>

#### 3.3.4. Sérákvæði í einstökum hverfum

[ÍB58. *Vogabyggð*. Almennar heimildir um íbúðarbyggð, samanber að framan. Jafnframt er gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi, verslun, þjónusta, léttur og þrifalegur iðnaður geti verið heimill. Við Dugguvog og nýja götu í framhaldi hans til norðurs, þ.e. þann hluta götunnar sem er innan íbúðarbyggðar, gilda sömu heimildir og á aðalgötum, sbr. skilgreiningu aðalgatna ....]<sup>7</sup>

**ÍB63. Fram-svæði. Svæðið er skilgreint sem blönduð byggð, íbúða, verslunar og þjónustu og útivistarsvæðis/almenningsgarðs. Haldin verði samkeppni skipulag svæðisins og forsendur hennar verði settar m.a. með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi.**

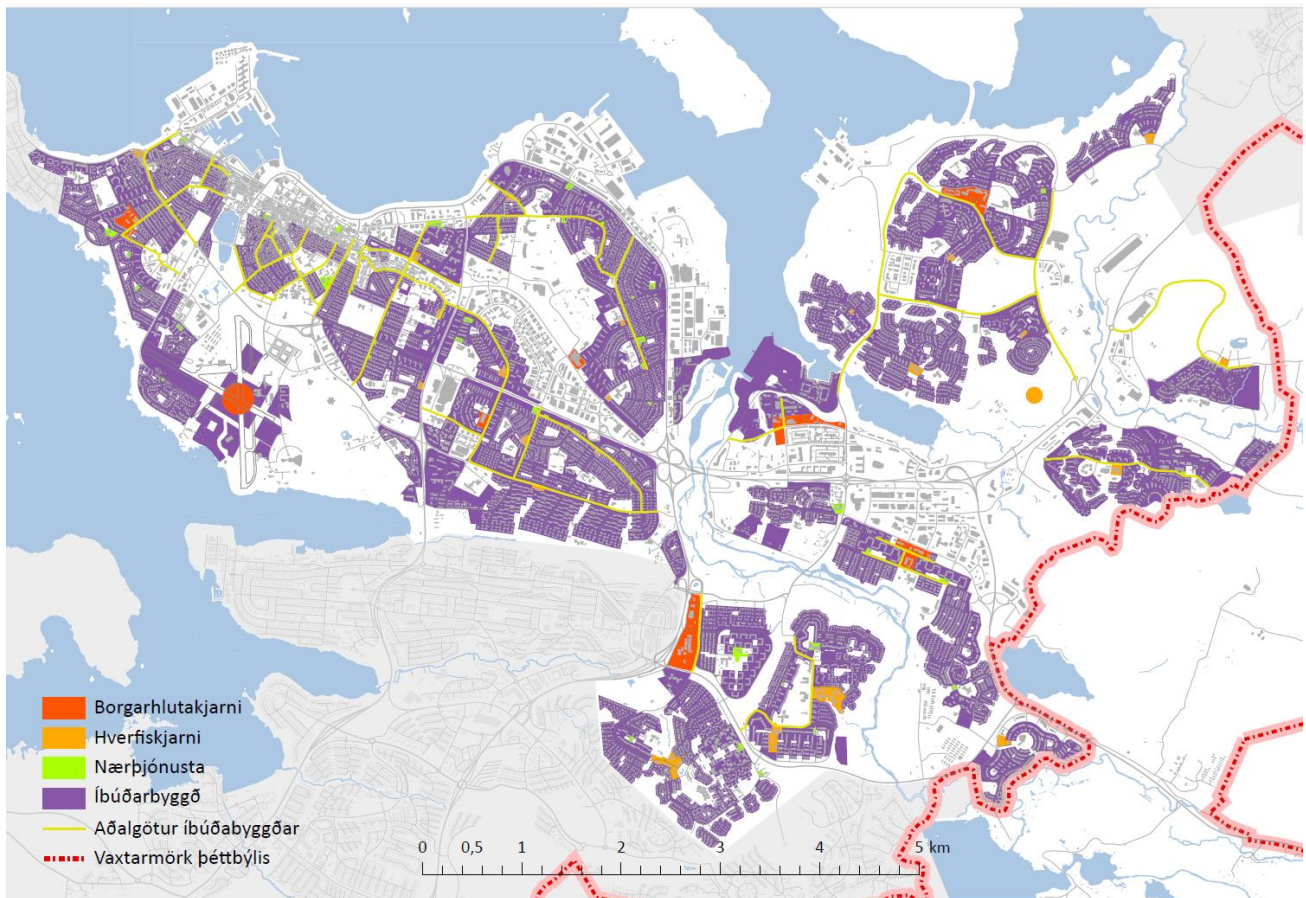
<sup>3</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>4</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>5</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>6</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>7</sup> Aðalskipulagsbreyting, nóvember 2016 (nr. 2).



Mynd 2. „Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum. Listi yfir aðalgötur og nærþjónustukjarna er birtur í töflu hér að neðan.

**Gata eða götuhluti. Sjá mynd 2.**

Ánanaust	Langahlíð-Litlahlíð
Hringbraut, frá Suðurgötu að Ánanaustum	Háleitisbraut
Hofsvallagata	Listabraut
Neshagi	Bústaðavegur, frá Háaleitisbraut að Sprengisandi
Brynjólfsgata	Sogavegur
Ægisgata	Grensásvegur, sunnan Miklubrautar
Vesturgata, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Ægisgötu	Gullteigur
Túngata, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Hofsvallagötu	Laugalækur-Kirkjusandur
Sóleyjargata/Gamla-Hringbraut, að Laufásvegi	Sundlaugarvegur-Brúnavegur-Austurbrún-Dyngjuvegur
Bergstaðastræti, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Njarðargötu	Langholtsvegur, norðan Skeiðarvogs
Njarðargata, frá Frakkastíg að Hringbraut	Breiðhöfði, norðan Stórhöfða
Óðinsgata, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Freyjugötu	Stórhöfði, vestan Breiðhöfða (ný gata)
Bjargarstígur, frá Bergstaðastræti að Freyjugötu	Rofabær 7-39
Freyjugata, frá Óðinsgötu að Njarðargötu	Bæjarbraut, milli Rofabæjar og Hraunbæjar
Frakkastígur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Eiríksgötu	Hraunbær 109-131
Barónsstígur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Laufásvegi	Stekkjarkakki, samhliða miðsvæði M12 í Mjóddinni
Eiríksgata	Vesturhólar-Suðurhólar-Austurberg-Norðurfell (umferðarleið)

Snorrabraut, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Hringbraut	Gullinbrú-Strandvegur
Stórholt	Borgavegur
Rauðarárstígur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Flókagötu	Víkurvegur
Laugavegur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Kringlumýrarbraut	Hallsvegur
Hverfisgata 117-125	Kristnibraut
Skipholt	Gvendargeisli
Nóatún	Skyggisbraut
<b>Nærþjónustukjarnar, flokkaðir eftir borgarhlutum. Sjá mynd 2</b>	
<b>Vesturbær:</b>	Norðurbrún við Austurbrún
Götuhlíð Seljavegar á mótis við Nýlendugötu	Langholtsvegur, við Hólsvæg, Holtaveg, Álfheima, Drekaog og Skeiðarvog
Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu	Skipasund við Holtaveg
Götuhorn Ásvallagötu og Blómvallagötu	Holtavegur - Hólmasund
Hjarðarhagi 45-49	<b>Álfheimar 49</b>
Eggertsgata við stúdentagarða	<b>Háaleiti-Bústaðir:</b>
Dunhagi á mótis við Fálkagötu	Safamýri-Álftamýri
Smyrilsvegur-Fálkagata	Starmýri
Hringbraut-Birkimelur	Grensásvegur (suður) við Miklubraut
Hringbraut-Furumelur	Sogavegur við Miklubraut
Götuhorn Einarsness og Bauganess.	Sogavegur við Tunguveg.
Ægisíða 121-123	<b>Breiðholt:</b>
<b>KR-svæði-Kaplaskjólsvégi</b>	Iðufell
<b>Ægisíða 102</b>	Vesturberg
<b>Miðborg:</b>	Seljabraut
Austurstræti 17	Tindasel
Aðalstræti 6	<b>Árbær:</b>
Hallveigarstígur-Ingólfsstræti	Rofabær 7-9
Kjörgarður	Rofabær 39
Freyjugata-Óðinsgata	Selásbraut 98
Bernhöftsbakarí, Bergstaðastræti	Nethylur / Stangarhylur
Björnsbakarí, Skúlagötu	<b>Grafarvogur:</b>
Laugavegur v/Hlemm.	Mosavegur
<b>Snorrabraut-Egilsgata</b>	<b>Grafarholt-Úlfarsárdalur:</b>
<b>Hlíðar:</b>	Gvendargeisli
Langahlíð-Miklubraut	<b>Kjalarnes, sjá hverfiskjarni (kafli 5)</b>
Langahlíð-Mávahlíð	<b>Ártúnshöfði:</b>
Gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegar	Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi
<b>Laugardalur:</b>	<b>Vatnsmýri:</b>
Gullteigur, við Laugateig, Kirkjuteig og Sundlaugarveg	Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi
Laugalækur við Laugarnesveg	
Dalbraut við Kleppsveg	
Laugarásvegur, við Brúnaveg	

Hverfiskjarnar eru allir tilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði (VP, 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, heimilislausa og aðra með sérstakar húsnæðis- eða þjónustubarfir

**Sérstök búsetuúrræði\* geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunarsvæða: Íbúðarbyggðar (ÍB), Samfélagsþjónustu (S), Verslunar- og þjónustusvæða (VP), Miðsvæða (M), Athafnasvæða (AT), Hafnarsvæða (H), Iðnaðarsvæða (I), Opinna svæða og Landbúnaðarsvæða (L).**

Innan íbúðarbyggðar og opinna svæða sem eru skilgreind sem sérstök útivistarsvæði eða íþróttasvæði, 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, iðnaðarsvæða og hafnarsvæða), landbúnaðarsvæða og opinna svæða sem ekki eru skilgreind sérstaklega í aðalskipulagi, er einnig almennt hægt að staðsetja slík búsetuúrræði og þá að undangenginni breytingu á deiliskipulagi. Þegar um neyðarúrræði er að ræða, s.s. tímabundið húskjóra fyrir heimilislausa, 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 lóðarhafa í grenndinni.

Eftirfarandi viðmið skulu vera almennt leiðbeinandi við staðsetningu búsetuúrræða af þessu tagi og mikilvægt að meirihluti þessara skilyrða verði uppfyllt:

- verði í göngufæri við verslun og þjónustu
- verði í grennd við almenningsamgöngur
- verði í nálægð við friðsæl og heilnæm útivistarsvæði
- verði innan fjölbreyttrar og blandaðrar byggðar, þar sem fjölbreytt þjónusta er í boði
- verði innan eða í jafri íbúðarbyggðar<sup>8</sup>

\* Sértæk búsetuúrræði eru hér skilgreind sem húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustubarfir, til lengri eða skemmri dvalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir falist í því að ráðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar.

\*\* Sjá nánar *Starfsemi í íbúðabyggð*. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðabyggð, leiðbeiningarit með hverfisSKIPULAGI.

#### 3.4.2. Íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar vinnuafli, er almennt heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Við mat á deiliskipulagsbreytingu sem felur slíka heimild í sér, skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og sömu lóð.

<sup>8</sup> Samanber sérstök breyting á aðalskipulagi, *Sérstök búsetuúrræði*, júní 2020, uppfærð janúar 2021.



### 3.5. Fjölgun íbúða, ný svæði fyrir íbúðarbyggð og forgangsröðun svæða

#### 3.5.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð og heimildir um fjölgun íbúða innan gróinnar byggðar

Miðað við kröftugan vöxt til ársins 2040 þarf að byggja allt að 24 þúsund íbúðir í Reykjavík, að teknu tilliti til minnkandi fjölskyldustærða, breyttrar aldursamsetningar og lífsstílsbreytinga, sbr. *Reykjavík 2040. Nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Markmiðið er að fjölgi íbúðum um 1000 á árum og 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 aðalskipulaginu gert ráð fyrir byggingar- og þróunarsvæðum sem rúma um 25% fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf er. Á mynd 3a og 3b er gerð grein fyrir svæðum sem sérstaklega eru skilgreind fyrir nýja íbúðarbyggð og geta mögulega byggst upp fyrir 2040.

Ekki er 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 undangengu kynningar- og samráðsferli og sérstöku mati þar sem tekið er mið af þeim ákvæðum og gæðakröfum sem settar eru fram í kafla 3.6. Við ákvörðun um fjölda og gerð íbúða er einnig horft til megin markmiða aðalskipulagsins og sértækari markmiða um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, sbr. kafla 3.1. Lykil þættir við ákvörðun um fjölda íbúða, þéttleika byggðar á einstökum svæðum og forgangsröðun þeirra, eru settir fram til hliðsjónar á myndum 3-5, s.s. leiðir Borgarlínu og almenningssamgangna, staðsetning núverandi og fyrirhugaðra grunnskóla, útivistarsvæða og helstu þjónustukjarna.

Uppbygging nýs íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð er á mynd 3 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.\* Ákvæði hverfisskipulags um „hægfara“ fjölgun íbúða innan einstakra hverfa, s.s. með ofanábyggingum, viðbyggingum, einstaka nýbyggingum innan núverandi lóða, aukaíbúðum vegna uppskiptingu núverandi íbúðareigna eða breyttrar notkunar, samræmist almennum heimildum um fjölgun íbúða, enda fjölgun íbúða innan einstakra reita eða lóða undir 49 íbúðum. Áætluð heildarfjölgun íbúða í einstaka hverfum til lengri tíma, samkvæmt hverfisskipulagi, er tekin með í reikninginn við mat á húsnæðisþörfum, gerð húsnæðisáætlana og við vöktun á þróun íbúðarbyggðar, sbr. kafla 3.5.3.

\* Almennt er miðað við 100 m<sup>2</sup> brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m<sup>2</sup> í birtu flatarmáli. Uppbygging 49 íbúða samsvarar því um 4.900 m<sup>2</sup> og er heimilt að byggja nemendagarða (og annað íbúðarhúsnæði sem ekki samanstendur af hefðbundnum íbúðum) af þeirri stærð á öðrum svæðum en gerð er grein fyrir á mynd 3. Í aðalskipulagi er fyrst og fremst mörkuð stefna um svæðanýtingu og þéttleika byggðar á stærri reitum og landnotkunarsvæðum (sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013) en nýtingarhlutfall á smærri reitum og einstökum lóðum er alfarið ákveðið í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar er almennt gefinn til kynna með stærðinni svæðisnýtingarhlutfalli (byggðir fermetrar/fermetrar byggjanlegs svæðis) eða fjölda íbúða á ha en aukinn þéttleiki helstu atvinnusvæði með fermetrum atvinnuhúsnæðis sem áformað er að byggja eða auka við á á viðkomandi svæði.



**Mynd 3a. Reykjavík-vestur. Byggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuðu er á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi, enda á landnotkunar svæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.**

**Tafla 3.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð**

Tilgreindir eru sérstaklega byggingarreitir þar sem gera má ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en hér er gefið yfirlit yfir, 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. Hin landfræðilega afmörkun á þemakorti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis. Áréttað er að stærðir og afmörkun reita fellur ekki endilega að afmörkun landnotkunarreita á skipulagsuppdráttum, þ.e. skilgreindur reitur getur náð yfir fleira en eitt landnotkunarsvæði.

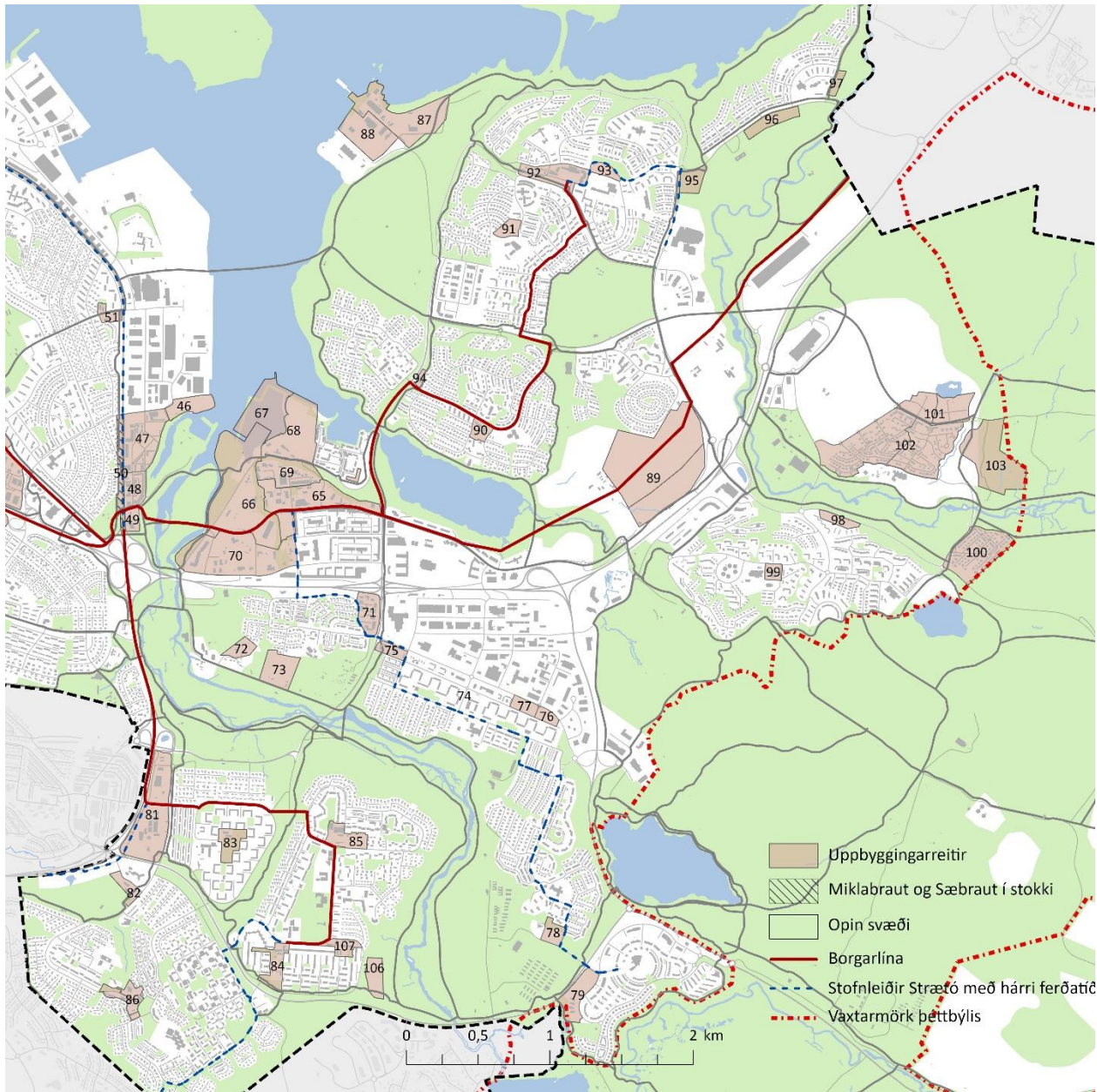
	Nr.	Stærð í ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika
<b>Vesturbær:</b>				
Vesturbugt-Grandagarður	1	3,4	1-5	Sjá kafla 3.6.1
Héðinsreitur	2	1,2	5-7	Sjá kafla 3.6.1
Landhelgigæslureitur	3	0,3	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Steindórsreitur	4	0,4	5-7	Sjá kafla 3.6.1
KR-svæði	5	0,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Ægisíða 102	6	0,6	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hí-vestan Suðurgötu	7	0,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
JL-hús	105	1,1	≤5	Sjá kafla 3.6.1
<b>Vatnsmýri:</b>				
Hí-austan Suðurgötu	8	0,15	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Vísindagarðar - áhaldahús	9	8,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Vatnsmýri	10	75,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Fluggarðar	11	5,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Nýi Skerjafjörður I	12a	9,5	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Nýi Skerjafjörður II	12b	8,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur	13	4,2	3-4	Sjá kafla 3.6.1
Loftleiðasvæði	14	6,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hlíðarendi	15	8,5	3-5	Sjá kafla 3.6.1
<b>Miðborgin:</b>				
Hafnartorg-Austurhöfn	16	3,1	1-5	Sjá kafla 3.6.1
Kvos-Miðbakki	17	1,0	3-5	Sjá kafla 3.6.1
Laugavegur+	18		2-5 / ≥9	Sjá kafla 3.6.1
Egilsgata-Snorrabraut	19	2,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
BSÍ-reitur	20	4,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
<b>Hlíðar:</b>				
Laugavegur – Holt I	21	1,8	3-5	Sjá kafla 3.6.1
Laugavegur – Holt II	22	2,3	≤5/5-8	Sjá kafla 3.6.1
Sjómannaskólareitur	23	4,0	3-5	Sjá kafla 3.6.1
KHÍ-lóð-Austurhlíð	24	1,5	≤5/5-8	Sjá kafla 3.6.1
Veðurstofuhæð	25	4,5	3-5	Sjá kafla 3.6.1
Laugavegur 180	26	0,3	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Valhöll	27	0,25	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Skógarhlíð (M7) (fram tíðarsvæði)	28		≤5	
Miklabraut – stokkur-vestur	29	3,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Miklabraut- stokkur – austur	30	5,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
<b>Laugardalur:</b>				
Lögreglustöðvarreitur	31	0,8	4-6/5-8	Sjá kafla 3.6.1

	<i>Nr.</i>	<i>Stærð í ha*</i>	<i>Hæðir húsa (flokkur)**</i>	<i>Viðmið um þéttleika</i>
Guðrúnartúnsreitur	32	2,2	4-6/5-8	Sjá kafla 3.6.1
Höfðatorg	33	0,4	≥9	Sjá kafla 3.6.1
Borgartúnsreitur	34	2,1	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Sóltún2-4	35	0,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hátún+	36	5,5	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Kirkjusandur	37	4,0	5-8/≤5	Sjá kafla 3.6.1
Kirkjusandur-SÍS-reitur	38	1,4	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Blómavalsreitur	39	1,1	≤5	Sjá kafla 3.6.1
SS-reitur	40	2,3	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Suðurlandsbraut-Glæsibær (M15)	42	1,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Suðurlandsbraut-Laugardalur	43	1,8	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Álfheimar 49	44	0,6	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Skeifan	45	11,8	4-6/5-8	Sjá kafla 3.6.1
Vogabyggð I	46	3,1	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Vogabyggð II	47	9,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Vogabyggð III	48	3,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Vogabyggð IV	49	3,0	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Sæbraut-stokkur	50	2,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hólmasund-Holtavegur	51	0,9	≤5	Sjá kafla 3.6.1
<b>Háaleiti-Bústaðir:</b>				
Kringlan	52	5,5	≥9	Sjá kafla 3.6.1
Sléttuvegur	53	2,3	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Háaleitisbraut 12-Álftamýri	54	0,8	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Borgarspítalareitur	55	3,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Fossvogsvegur 8	56	1,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Stóragerði 40	57	0,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Sogavegur 73-77	58	0,6	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Fram-svæði	59	2,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Lágmúli	60	0,5	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Ármúli-Suðurlandsbraut	61	2,0	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Síðumúli	62	2,0	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Orkureitur	63	2,6	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Háaleitisbraut-Miklabraut	64	0,4	3-5	Sjá kafla 3.6.1
Furugerði	41	0,4	1-2	
<b>Ártúnshöfði:</b>				
Krossamýrartorg	65	13,5	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Vogur	66	25,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Bryggjuhverfi IV – landfylling	67	9,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Bryggjuhverfi III	68	13,6	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Höfði	69	5,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Bíldshöfði (M4a (fram tíðarsvæði))	70		5-8	
<b>Árbær:</b>				
Hylir	71	3,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Rafstöðvarvegur-Ártúnsholt-vestur	72	4,0	1-3	Sjá kafla 3.6.1

	Nr.	Stærð í ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika
Rafstöðvarvegur- Ártúnsholt-austur	73	5,0	1-3	Sjá kafla 3.6.1
Hraunbær 103-105	75	0,4	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Hraunbær-Bæjarháls – austur	76	1,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hraunbær-Bæjarháls – austur	77	1,3	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Breknaás-Vindás	78	1,8	1-3	Sjá kafla 3.6.1
Elliðabraud-Norðlingaholt	79	2,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hraunbær 102	80	0,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
<b>Breiðholt:</b>				
Mjódd-Norður-Mjódd	81	12,5		Sjá kafla 3.6.1
Suður-Mjódd-Skógarsel 10	82	1,3		Sjá kafla 3.6.1
Arnarbakki	83	1,2	2-4	Sjá kafla 3.6.1
Eddufell-Völvufell	84	1,6	1-5	Sjá kafla 3.6.1
Suðrhólar-Lóuhólar	85	3,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Rangársel	86	3,5	1-3	Sjá kafla 3.6.1
Suðurfell	106	4,0	1-2	Sjá kafla 3.6.1
Jórufell-Norðurfell	107	1,9	≤5	Sjá kafla 3.6.1
<b>Grafarvogur:</b>				
Gufunes I	87	12,0	≤5, >9	Sjá kafla 3.6.1
Gufunes II	88	7,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Keldur	89	40,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Foldahverfi-hverfiskjarni	90	1,4	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Sóleyjarrimi	91	1,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Spöngin-Móavegur	92	1,3	4-6	Sjá kafla 3.6.1
Borgarholtsreitir	93	1,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Fjallkonuvegur 1	94	0,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Korpa I - Egilshöll	95	2,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Korpa II - Korpúlfsstaðir	96	6,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Korpa III - Korpa	97	3,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
<b>Grafarholt-Úlfarsárdalur:</b>				
Klausturstígur-Kapellustígur	98	0,3	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Krisnibraut-Kirkjustétt	99	1,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Reynisvatnsás	100	9,0	1-2	Sjá kafla 3.6.1
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	101	6,4	2-6	Sjá kafla 3.6.1
Úlfarsárdalur	102	26,0	2-6	Sjá kafla 3.6.1
Úlfarsárdalur-austurreitir	103	16,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
<b>Kjalarnes:</b>				
Grundarhverfi	104	1,7	1-3	Sjá kafla 3.6.1

\* Hin landfræðilega afmörkun á þemakorti, sbr. mynd 3a-b, er almennt ráðandi og bindandi um stærð svæðis, komi upp misræmi við endurmælingu á stærð reits. Uppgefnar stærðir miðast í sumum tilvikum aðeins við þann hluta viðkomandi svæða þar sem raunhæft er að byggja nýja íbúðarbyggð.

\*\*Sbr. mynd 6a og samkvæmt nánari ákvörðunum. *Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar), verði rökstudd sérstaklega. Leyfileg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. afmörkun, eru -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Hæðir húsa á skilgreindum svæðum taki ávallt mið af megin markmiðum stefnunnar við mótun deiliskipulags. Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæðum húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði*



**Mynd 3b. Reykjavík-austur. Byggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnaðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuðu er á myndinni, 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. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.**

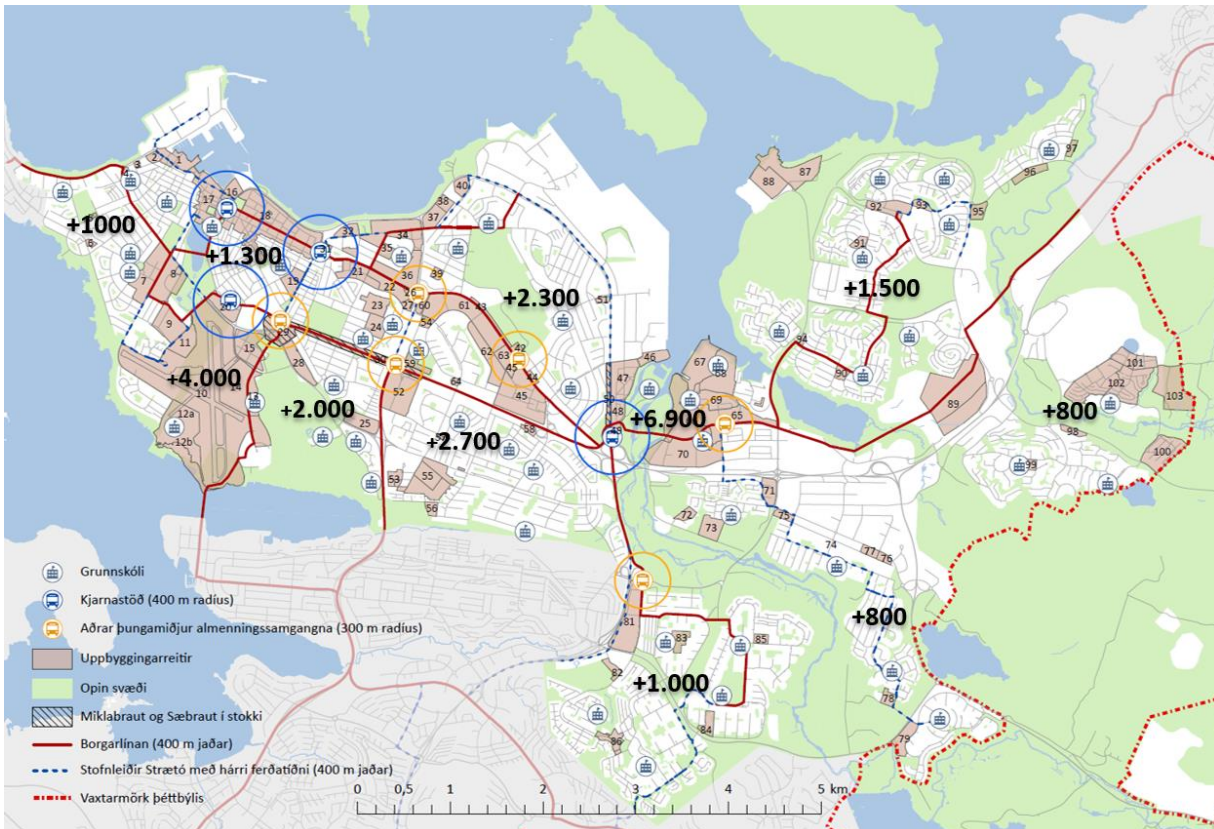
### 3.5.2. Markmið um forgangsröðun uppbyggingar

Ekki eru forsendur til að setja fram nákvæma áfangaskiptingu fyrir hin fjölmörgu smærri byggingarsvæði sem eru skilgreind. Bindandi forgangsröðun er fyrst og fremst mikilvæg vegna þróunar stærstu byggingarsvæðanna, sem kalla á flutning starfsemi sem er fyrir, uppkaup eigna, fjárfrekar framkvæmdir, s.s. skóla- og íþróttamannvirki, samgöngumannvirki og önnur stofnkerfi. Horft til stóru byggingarsvæðanna er gert er ráð fyrir að þróun nýrra borgarhverfa í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi verði í forgangi fyrir 2030, en eftir 2030 verði Vatnsmýri lykil byggingarsvæði borgarinnar (sjá kafla 17.3, mynd 13). Á næstu árum verður nýtt skólahverfi í Skerjafirði lykil byggingarsvæði og haldið verður áfram með uppbyggingu íbúðarhverfa í Úlfarsárdal, Gufunesi, Bryggjuhverfi og Vogabyggð. Í sérstökum forgangi er uppbygging á fjölmörgum byggingarreitum meðfram fyrsta fasa uppbyggingar Borgarlínu (Hamraborg-Ártún, sbr. einnig þróunarás Örfirisey-Keldur). Áform um uppbyggingu í landi Keldna er háð tímasetningu um uppbyggingu Borgarlínu um svæðið.

Við mótun húsnæðisáætlana til skemmri tíma, ákvarðanatöku um gerð leiðbeinandi ammaskipulags, gerð deiliskipulags og annan undirbúning uppbyggingar, skal að öðru leyti leggja eftirfarandi til grundvallar við forgangsröðun einstakra svæða. Uppbygging á svæðum sem njóta forgangs skal:

- þjónað með hágæða almenningssamgöngum (Borgarlínu, strætisvagnleiðum sem eru með háa ferðatíðni) og öðrum vistvænum fararmátum
- vera í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- vera í nálægð við grunnskóli 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

Núverandi byggingarsvæði og svæði sem eru þegar með samþykkt deiliskipulag koma væntanlega til uppbyggingar á tímabilinu 2020-2030 og það sama á við um svæði þar sem þegar liggur samþykkt rammaáskilningur fyrir.



Mynd 4. Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040. Á kortinu eru til hliðsjónar sýndir núverandi og fyrirhugaðir grunnskólar. Miðað er við mjög kröftugan vöxt (1000-1100 íbúðir/ári) og góða nýtingu svæða. Endanlegur fjöldi á hverju svæði er háður sérstöku mati um hvað er ásættanlegur þéttleiki og fjöldi íbúða.

### 3.5.3. Áætluð fjölgun íbúða eftir borgarhlutum, vaxtarhraði og vöktun á þróun

Á mynd 4 er sýnd möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040, sbr. markmið um íbúafjölgun. Ekki er um bindandi tölur um fjölda íbúða að ræða en þær er gefnar upp til leiðbeiningar við mat á mögulegum áhrifum uppbyggingar á fjárfestingar til lengri tíma, samgöngumannvirki, samfélagsstofnanir og aðra innviði. Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi, efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árábilum. Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landspá Hagstofunnar, megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er hinsvegar einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.

Gengið er út frá uppbygging íbúðarhúsnæðis verði vöktuð með eftirfarandi hætti:

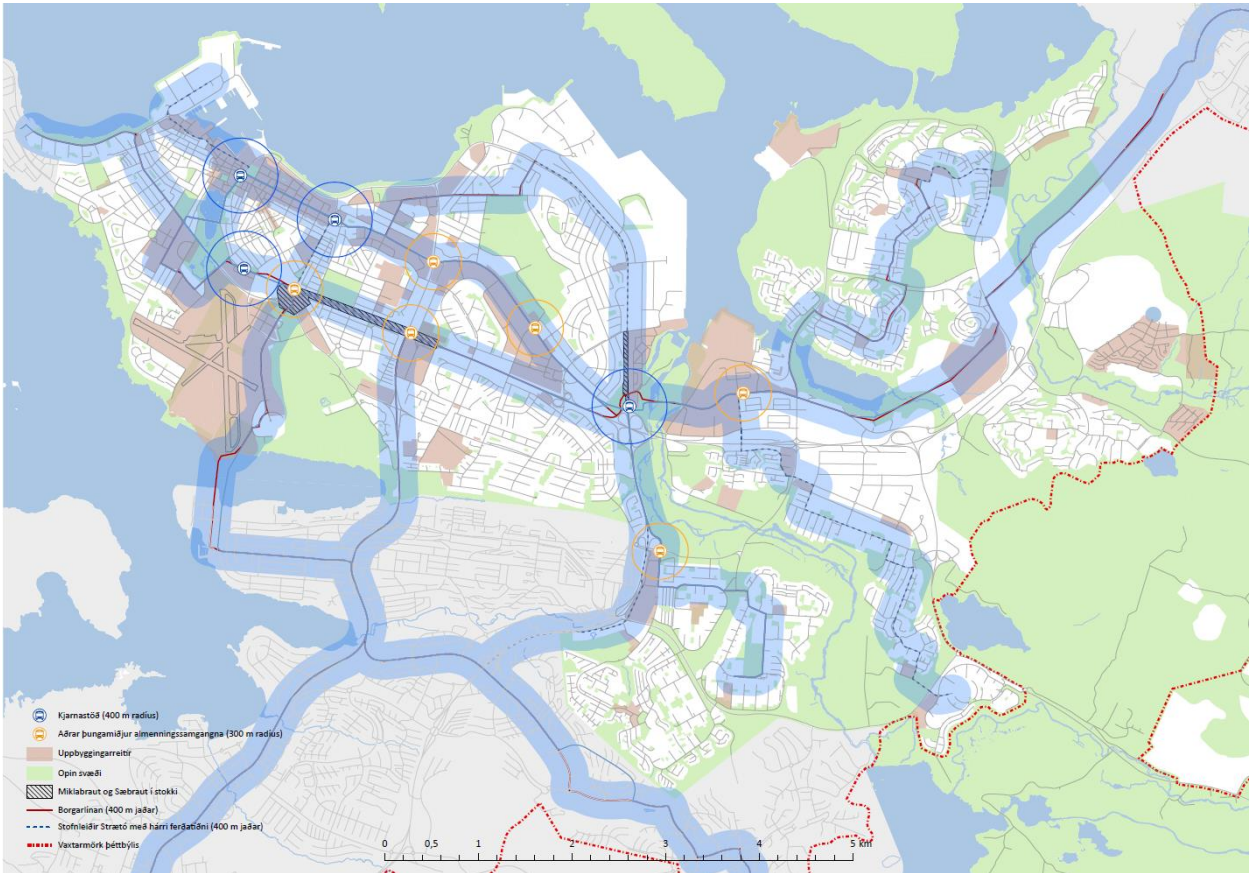
- Haldið verði utan um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma í *húsnæðisáætlun* sem endurskoðuð eru með reglubundnum hætti og samþykkt í borgarstjórn. Áætlunin skal taka mið af almennri samfélagsþróun, stöðu húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, greiningu á húsnæðisþörfum, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun, auk samningsmarkmiða Borgaráðs og húsnæðisstefnu aðalskipulags. Jafnframt skal horft til langtímaþróunar um breyttar fjölskyldustærðir, aldursbreytingar og annarra grundvalla breytinga á borgarsamfélaginu.
- Með gerð þróunaráætlana fyrir höfuðborgarsvæðið, sbr. ákvæði svæðisskipulags þar sem gætt verður samræmis við markmið svæðisskipulags



- **Með vöktun og mælikvarðavinnu, sbr. skýrslur um framfylgd aðalskipulags. Nýir mælikvarðar verða m.a.: Fjöldi og árleg fjölgun íbúða (íbúa) eftir borgarhlutum og skólahverfum; Fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa í Reykjavík, auk eldri mælikvarða sem þegar hafa verið skilgreindir.**

### 3.6. Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfis þess

Stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa 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 neðangreindum köflum 3.6.1-3.6.4.



Mynd 5. Byggingarreitir og áhrifasvæði Borgarlínu og stofnleiða Strætó. Þéttleiki byggðar taki mið af nálægð við lykilleiðir almenningsamgangna.

#### 3.6.1. Viðmið um þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar

Markmiðið er að ný íbúðarbyggð verði yfirleitt 2-5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40-60 íbúðir á hektara, þegar um er að ræða „hreina“ íbúðarbyggð. Mögulegt er að byggja þéttar sbr. neðangreind viðmið eftir staðsetningu í borginni. Viðmið þessi eru lögð til grundvallar þegar teknar eru ákvarðanir um hámarks byggingarmagn og yfirbragð byggðar í deiliskipulagi fyrir einstaka reiti og svæði:

A: Svæðisnýting mögulega hærri en 1,5 innan áhrifasvæðis kjarnastöðva Borgarlínu (0-150 m). Það samsvarar um 150 íbúðum á ha eða meira.\*

B. Svæðisnýting á bilinu 1,0-1,5 innan áhrifasvæðis kjarnastöðva Borgarlínu (150-300 m) og áhrifasvæðis annarra lykilstöðva Borgarlínu (0-150 m). Það samsvarar 100-150 íbúðum á ha.\*

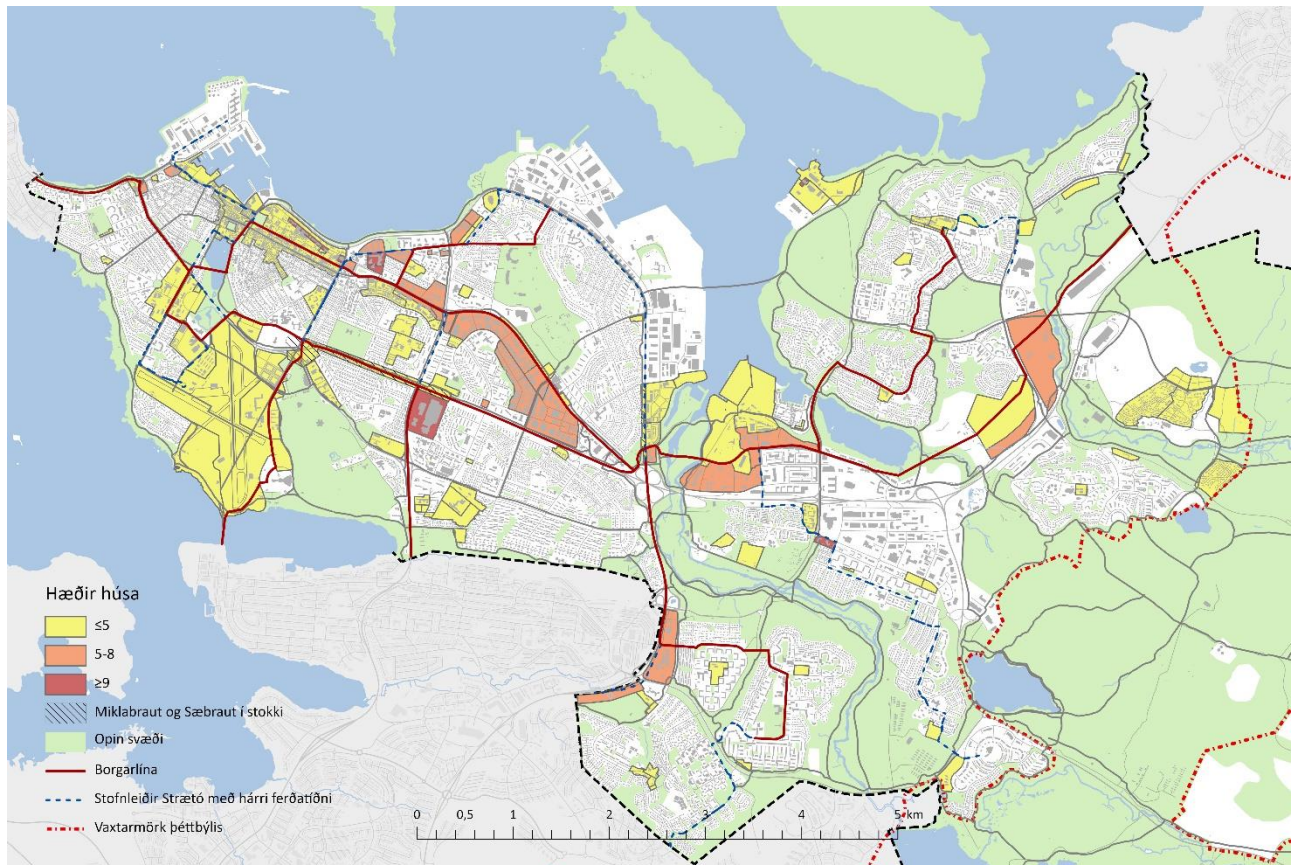
C. Svæðisnýting á bilinu 0,6-1,2 innan áhrifasvæðis lykilstöðva Borgarlínu (150-300 m) og almennra biðstöðva Borgarlínu og strætisvagnaleiða með hárrí tíðni (0-300 m). Það samsvarar 60-120 íbúðum á ha.\*

D: Svæðisnýting á bilinu 0,4-0,6 á öðrum íbúðarsvæðum innan við 400 m frá biðstöð almenningsamgangna. Það samsvarar 40-60 íbúðum á ha.\*

E. Önnur svæði fyrir íbúðarbyggð. Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.

Þéttleiki sbr. A B og C getur einnig verið mögulegur innan skilgreindra miðsvæða, sem falla undir flokkinn samgöngumiðuð svæði sbr. stefna svæðisskipulags og/eða búa við blandaða landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi. Ofangreind viðmið eru ekki afturvirk og leiða þannig ekki til lækkunar, að óbreyttu, á þegar samþykktu byggingarmagni í deiliskipulagi.

\* Svæðisnýting er brúttó nýtingarhlutfall sem segir til um áætlað heildar byggingarmagn sem hlutfall af landstærð þess hluta áhrifsvæðis sem er byggjanlegt. Ef innan viðkomandi áhrifsvæðis er t.d. sjór, ár, vötn, vernduð náttúrsvæði eða aðrar takmarkanir, skilgreind útivistarsvæði sem fest eru í sessi í aðalskipulagi, kirkjugarðar eða stofnbrautir, þá er landstærð slíkra svæða undanskilin við útreikning á hlutfalli. Land sem fer undir s.s. innra gatnakerfi, stíga, minni samfélagsstofnanir og minni almenningsrými er hinsvegar hluti hins byggjanlega lands við útreikning. Sem dæmi þá gæti svæðisnýting uppá 1,0, samsvarað um 1,43 í nýtingarhlutfalli lóðar, ef 30% byggjanlegs fer undir götur og önnur almenningsrými, en 70% lands nýtist undir byggingarlóðir. Við mótun viðmiða var til einföldunar miðað við 100 m<sup>2</sup> brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m<sup>2</sup> í birtu flatarmáli.



**Mynd 6. Stefna um hæðir húsa.** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar), verði rökstudd sérstaklega. Leyfileg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. afmörkun, eru -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. **Hæðir húsa á skilgreindum svæðum taki ávallt mið af megin markmiðum stefnunnar við mótun deiliskipulags. Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæðum húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði**

### 3.6.2. Hæðir húsa

Bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eru sett fram á mynd 6. Stefnan taki mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásam til lykilkennileita, náttúrulegra og manngerðra. Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og við mat á einstökum byggingarumsóknum skal ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa. **Eftirfarandi markmið og leiðarljós eru sett fram:**

- Lágrest byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.
- Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim sérkennum sem mest gildi hafa.

- Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.
- Á svæði innan Hringbrautar er **almennt** ekki heimilt að reisa hærri byggingar en 5 hæðir, **sbr. þó sérákvæði um einstaka reiti, sbr. mynd 6 og tafla 3.1.**
- Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásum, við **lykilstöðvar Borgarlínu** og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil (sjá **mynd 6**).
- Háhýsi og önnur áberandi kennileiti (mannvirki sem rísa upp úr umhverfi sínu) skulu, þar sem þau fá að rísa, styrkja borgarmyndina í heild sinni og þá götummynd sem fyrir er. Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita. Háhýsi verða ekki heimiluð nema að ákveðnum kröfum og skilyrðum uppfylltum.\*

\* Hús hærri en 8 hæðir teljast háhýsi. Viðmið fyrir mat á umhverfisáhrifum háhýsa í hverfis- og/eða deiliskipulagi: Háhýsi og kennileiti verði ávallt metin út frá aðliggjandi byggð og umhverfi, legu í náttúrulegu landslagi, áhrifum á ásýnd, útsýni og sjónásum, skuggavarp og aðlögun að viðkomandi götummynd og borgarrými. Settar verði ákveðnar gæðakröfur um útlit þeirra, skýr rök færð fyrir tilgangi þeirra og útskýrt með hvaða hætti þau bæta aðliggjandi byggð og samfélag.

### 3.6.3. Yfirbragð byggðar og gæði íbúðarhúsnaðis og nærumhverfis þess

Við mótun íbúðarbyggðar í deiliskipulagi þarf að huga jöfnum höndum að þeim gæðum sem eru innandyrá, innan íbúðanna og utandyra í þeim rýmum sem myndast milli húsanna og ætluð eru til útiveru, samveru og leiks. Við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðunum um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi, þarf ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem snerta umhverfisgæði; svo sem dagsbirtu inni sem úti, skuggavarp, útsýni, loftræstingu, loftgæði, hljóðvist og sólrík og skjólgóð garðsvæði og önnur útisvæði. Hönnun íbúðarhúsnaðis á einstökum reitum þarf einnig ávallt að skoða í samhengi við heildarskipulag viðkomandi hverfis, þau umhverfisgæði og þjónustu sem í boði eru í næsta nágrenni og þá byggð sem er fyrir eða áformuð á nærliggjandi svæðum.

Hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna í samfélaginu. Það sama gerir umhverfi sem er jafnan friðsælt, rólegt og öruggt. Í hinni sögulegu orðræðu var lengi vel litið svo á að erfitt væri að skapa slík gæði í þéttri og blandaðri byggð. En lýðheilsan er einnig háð því að umhverfið sé fjölbreytt, litríkt og iði af mannlífi og að verslun, grunnþjónusta, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið og örvi þannig hreyfingu og samveru í almenningsrýmum hverfisins. Reynsla síðustu ára í mörgum borgum á Vesturlöndum, sýnir að auðvelt er að ná fram öllum þeim umhverfisgæðum sem við sækjumst eftir í þéttri og blandaðri borgarbyggð. Það gerist hinsvegar ekki af sjálfum sér og því er mikilvægt að setja fram ákveðin markmið og viðmið í aðalskipulag um lágmarksgæði við hönnun nýrrar íbúðarbyggðar. Það er aftur á móti ekki auðvelt að setja fram algild viðmið eða kröfur sem geta ávallt átt við, því staðhættir og aðrar kringumstæður geta verið mismunandi eftir því hvar uppbygging á sér stað og hvert umfang hennar er. Oftast eru þó margar leiðir og fjölbreyttar hönnunarlausnir mögulegar til að ná settum markmiðum um gæði í íbúðarbyggð.

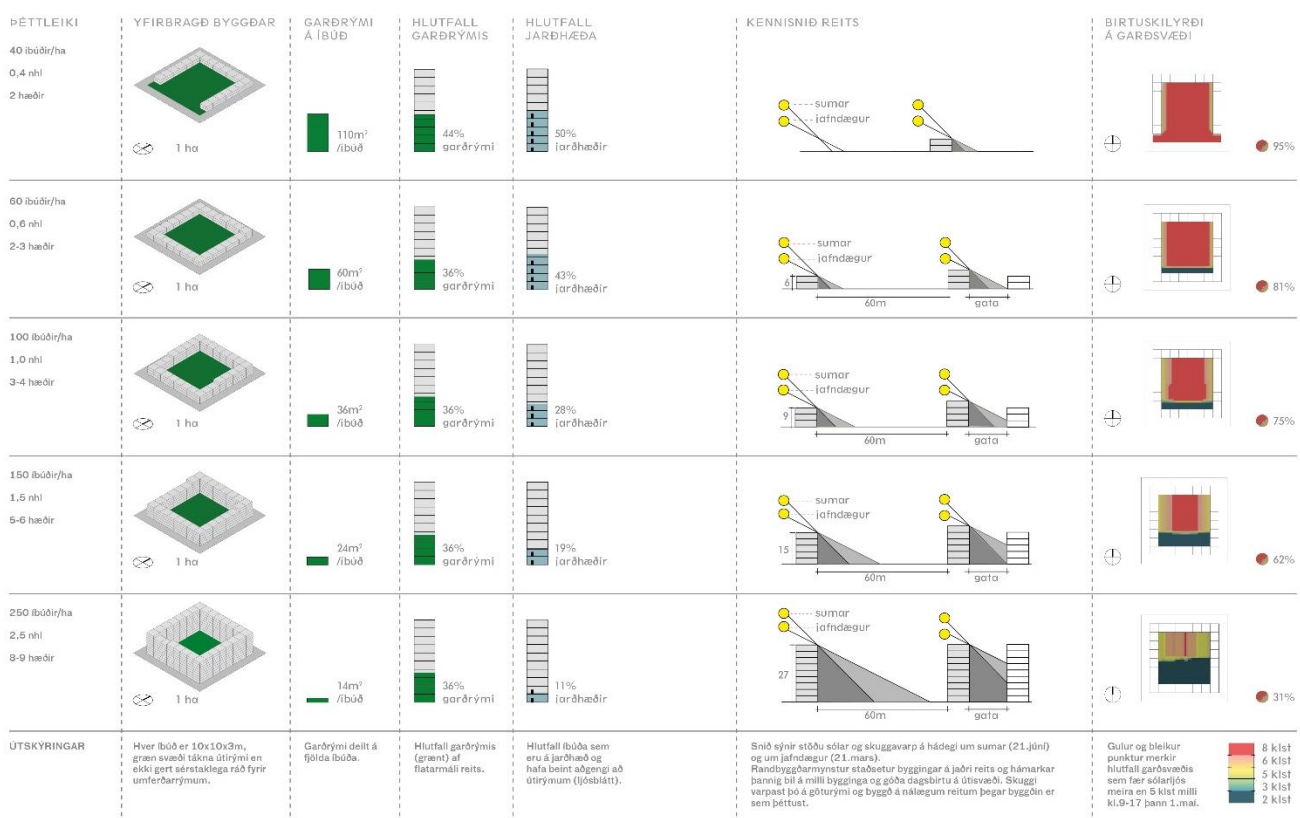
Markmið um að tryggja gæði innandyrá sem utan í íbúðarbyggð, s.s. um rúmgóð og sólrík dvalar- og leiksvæði, fara vel saman við markmið um grænna yfirbragð nýrrar byggðar, gegndræpi jarðvegs, vistvænar ofanvatnslausnir og almennt við markmið um bættu lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi. Hér að neðan eru sett fram nokkur lykil viðmið og kröfur sem huga þarf að við mótun og hönnun íbúðarbyggðar:

- 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 sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útsvæði 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 náð 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 tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi.

Á mynd 7 eru gefnar upplýsingar um það hvernig mismunandi þéttleiki, hæðir húsa og form bygginga geta haft áhrif á umfang garðsvæða, birtuskilyrði og sólarstundir, auk fleiri atriða. Í Viðauka 3 með aðalskipulagstillögunni má finna frekara fræðslufni um samspil byggingarforma og gæða í íbúðarbyggð, (sjá Markmið um gæði í íbúðarbyggð, Teiknistofan Stika, janúar 2021)



Mynd 7. Þéttleiki byggðar, form bygginga, birtuskilyrði, björt og skjólgóð útsvæði og gæði íbúðarhúsnæðis.

Auk ofangreinds þarf að horfa til almennra markmiða húsnæðisstefnu og um þróun íbúðarbyggðar, sbr. kafli 3.1., markmiða um grænt yfirbragð íbúðarbyggðar og blágrænar yfirborðslausnir\* og enn fremur viðmið svæðisskipulags, sbr. kafliinn „Gott nærumhverfi eykur gæði borgarbyggðar“.

\* Sjá *Blágrænar ofanvatnslausnir. Stefna, forsendur og verkferli* (Reykjavíkurborg & Veitur, október 2019)

#### 3.6.4. Áhrif uppbyggingar á innviði; umferð, bíla- og hjólastæði, skóla og aðra innviði

Við endanlega ákvörðun um byggingarmagn og fjölda íbúða í deiliskipulagi á einnig að leggja til grundvallar niðurstöður úr samgöngumati (sbr. bíla- og hjólastæðastefna) og mati á áhrifum uppbyggingar á umferð á nærliggjandi götum. Enn fremur verða áhrif á skólastofnanir og grunnþjónustu metin hverju sinni á grundvelli nemendaspáa til skemmri og lengri tíma. Einnig þarf að horfa til gönguleiða barna að skóla og fjarlægðar byggingarsvæði frá skólastofnun. Ekki þarf að beita ofangreindu mati við uppbyggingu reita þar sem gert er ráð fyrir færri en 50 íbúðum eða sambærilegu byggingarmagni nemendagarða, hjúkrunarheimila eða annarra íverurýma.

Fyrir stærri byggingarreiti (yfir 400 íbúðir eða sambærilegt byggingarmagn) skal beita nýju samgöngulíkani Vegagerðarinnar og SSH vegna áhrifa á stofnbrautir og stærri tengibrautir. Enn fremur skal meta sérstaklega áhrif á önnur stofnkerfi, s.s. veitukerfi.

## 4. 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. (gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð).*

Á þéttbýlisupprætti og landnotkunarkortum fyrir einstaka borgarhluta er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu stofnanir sem þjóna viðkomandi skólahverfi, borgarhluta eða stærra svæði, s.s. grunnskólar, framhaldsskólar-, trúarstofnanir og heilbrigðisstofnanir.

Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Samfélagsþjónusta er telst grunnþjónusta fyrir viðkomandi hverfi er einnig heimil í íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta er almennt heimil við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar. [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. Ef magn íbúða fer yfir 4.900 m<sup>2</sup> er gerð grein fyrir viðkomandi byggingarsvæði á mynd 3].<sup>9</sup> Hjúkrunarheimili eru almennt heimil á svæðum fyrir samfélagsstofnanir, svo og búsetukjarnar sbr. kaflar 3.2. og 3.4.

Byggingarmagn, nýtingarhlutfall og nánari ákvarðanir um landnotkunarheimildir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu er almennt ákveðið í hverfis- og/eða deiliskipulagi nema annað sé tilgreint. Á svæði Landspítala-Háskólasjúkrahúss (S2) er gert ráð fyrir nettóaukningu byggingarmagns uppá 150 þúsund fermetra og þá eru undanskilin bílastæðahús.

Einkum eru skilgreind sérstaklega svæði samfélagsþjónustu sem þjónar útfyrir viðkomandi hverfi eða borgarhluta og hefur þýðingu á landsvísu. Mikilvægar menntastofnanir er einnig að finna innan miðsvæða/miðborgar, s.s. Háskólinn í Reykjavík, Listaháskóli Íslands, Menntaskólinn í Reykjavík og Kvennaskólinn.

### S1. Háskóli Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 25 ha. [Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum fyrir námsmenn og öðrum íbúðum sem þjóna starfsemi háskólans. Þetta á bæði við um svæði HÍ við Suðurgötu og Stakkahlíð.]<sup>10</sup>

### S2. Landspítali-háskólasjúkrahús

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki mið af gildandi deiliskipulagi. Á svæðinu er gert ráð fyrir nettóaukningu byggingarmagns uppá 150 þúsund fermetra og þá eru undanskilin bílastæðahús. Stærð svæðis 15 ha.

### S3. Hallgrímskirkja/Iðnskólinn í Reykjavík

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 6,5 ha.

### S4. Tækniskóli í Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. [Stærð svæðis 4,0 ha.]<sup>11</sup>

### S5. Menntaskólinn við Hamrahlið

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,8 ha.

### S6. Verslunarskóli Íslands

<sup>9</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 12).

<sup>10</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 12).

<sup>11</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2020 (nr. 28).

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 1,4 ha.

#### **S7. Ármúlaskóli**

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 4,0 ha.

#### **S8. Menntaskólinn við Sund**

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,0 ha.

#### **S9. Fjölbautaskólinn í Breiðholti**

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,9 ha.

#### **S10. Borgarholtsskóli**

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,7 ha.

#### **S11. Fangelsi í Hólmsheiði**

Nánari stefna um landnotkun og byggingarmagn í deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,5 ha.

#### **S12. Laugardalshöll**

Einkum stofnanir og skrifstofur í tengslum við íþróttastarfsemi og útivist á svæðinu. Þéttleiki nýrrarbyggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,3 ha

#### **S13. Borgarspítalareitur**

Gert ráð fyrir starfsemi á sviði heilbrigðismála, hjúkrunarheimili, verslun og þjónustu, stofnunum og íþróttamannvirkjum. Ennfremur er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á jaðri svæðisins til suðurs og austurs og þar verði þróuð íbúðarbyggð. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 8,8 ha.

#### **S14. Arnarholt**

Samfélagsþjónusta, ásamt íbúðarhúsnæði. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu fyrr en að lokinni hverfisskipulagsvinnu og/eða deiliskipulagi fyrir Grundarhverfi og nágrenni. Stærð svæðis 10 ha.

**Önnur svæði fyrir samfélagsþjónustu, einkum núverandi og framtíðarlóðir fyrir grunnskóla og leikskóla, fá eftirfarandi tilvísanir á skipulagsuppdráttum, S15- S50. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar. Sjá Viðauka 5 með lista yfir öll svæði sem skilgreind eru sem samfélagsþjónusta.**



## 5. Verslun og þjónusta (VP)

*Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð).*

Á verslun- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölbættri verslun- og þjónustu og veitingastöðum. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru **almennt** ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. **Matvöruverslanir eru heimilar á svæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir er almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Í aðalskipulaginu eru skilgreindir sérstaklega mismunandi gerðir kjarna sem þjóna íbúðarhverfum og þar sem staðsetning matvöruverslana er í forgangi, sjá nánar kafla 19. 5 (sjá einnig mynd 2 varðandi staðsetningu allra nærþjónustukjarna og um borgarhlutakjarna í kafla 6 um miðsvæði M11-16, M26, M31).**

### Hverfiskjarnar:

Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. [Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi.]<sup>12</sup> Íbúðir **eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga**. Samfélagsþjónusta er heimil. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP) og eru eftirfarandi kjarnar skilgreindir:

VP1. JL-hús; **VP2. Nýi Skerjafjörður**; VP3. Skipholt-Háteigsvegur; VP4. Suðurver; VP5. Nóatún; VP6. Laugalækur; VP7. Álfheimar; VP8. Gnoðarvogur; VP9. Miðbær við Háaleitisbraut; VP10. Grímsbær; VP11. Grensásvegur-Gerði; VP12. Réttarholtsvegur-Sogavegur; VP13. Arnarbakki; VP14. Gerðuberg-Hraunberg; VP15. Lóuhólar (áður nærþjónustukjarni); VP16. Fellagarðar-Eddufell-Völvufell; VP17. Jafnasel; VP18. Rangársel; VP19. Árvað (áður nærþjónustukjarni); VP20. Hverafold-Fjallkonuvegur; VP21. Lokinhamrar-Sporhamrar; VP22. Brekkuhús; VP23. Langirimi; VP24. Korpúlfsstaðavegur-Barðastaðir; VP25. Kirkjustétt-Kristnibraut; VP26. Árvað-**Þingtorg**; VP27. Skygnisbraut-**Leirtjörn**; VP28. Brautarholtsvegur, Grundarhverfi. **Auk þess er nú gert ráð fyrir framtíðar hverfiskjarna í Keldnalandi (VP53).**

### Nærþjónustukjarnar:

Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir **eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta**. 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. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.]<sup>13</sup> Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og [eru einkum innan íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt aðalskipulaginu. Þar sem nærþjónustukjarnar hafa verið staðsettir innan annarra landnotkunarsvæða, s.s. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi í kjarnanum.]<sup>14</sup> Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á mynd 2 og meðfylgjandi töflu.

**Eftirfarandi nærþjónustukjarnar eru sérstaklega skilgreindir á skipulagsuppdráttum sem verslunar- og þjónustusvæði: VP 29. Ægisíða 102; VP30. KR-svæði-Kaplaskjólsvetur; VP31. Hjarðarhagi 45-49; VP32. Álfheimar 49; VP33. Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund; VP34 Safamýri- Háaleitisbraut 12; VP35. Tindasel; VP36. Rofabær 7-9; VP37. Rofabær 39; VP38. Selásbraut 98; VP39. Mosavegur;.**

### Önnur verslunar- og þjónustusvæði eru:

**VP 40. Sprengisandur: Íbúðir ekki heimilar. VP 41. Fjallkonuvegur 1; VP42. Suðurfell 4; VP50. Rauðagerði.**

<sup>12</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>13</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>14</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

Eftirfarandi verslunar- og þjónustusvæði eru einkum ætluð fyrir þjónustu við vegfarendur, s.s. með orkusölu, þjónustu við farartæki og veitingasölu, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Almenn skilgreining um verslunar- og þjónustusvæði, sem sett er fram hér að framan, gildir ekki um eftirfarandi lóðir:

VÞ43. Ánanaust 12; V44. Bústaðavegur 20; VÞ45. Kringlumýrarbraut 100; VÞ46. Kleppsvegur-landnúmer 104218; VÞ47. Straumur 9; VÞ48. Grjótháls 8; VÞ49. Norðlingabraut 7; VÞ50. Elliðabraut 2

Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á verslunar- og þjónustusvæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar og eðli þeirrar starfsemi sem fer fram. Þar sem íbúðarbyggð er heimil á verslunar- og þjónustusvæðum, skal taka mið af ákvæðum sem koma fram í köflum 3.6.1.-3.6.3. Sjá Viðauka 5 með heildar yfirliti öll verslunar- og þjónustusvæði.

## 6. Miðborg og miðsvæði (M)

*Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnýsly sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).*

Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnýsly og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VÞ). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I-IV. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.

Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð niður eftir stefnu um meginstarfsemi. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á mismunandi hlutverki þeirra og staðsetningu í borginni. Miðborgin er skilgreind í grunninn sem miðsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en vegna sérstöðu hennar fær hún sérstaka merkingu á þéttbýlisupprætti aðalskipulagsins og landnotkunarkorti borgarhlutans. Sjá nánar um stefnu fyrir miðborgina og miðsvæði í kaflanum *Skapandi borg og Miðborg og Miðsvæði*.

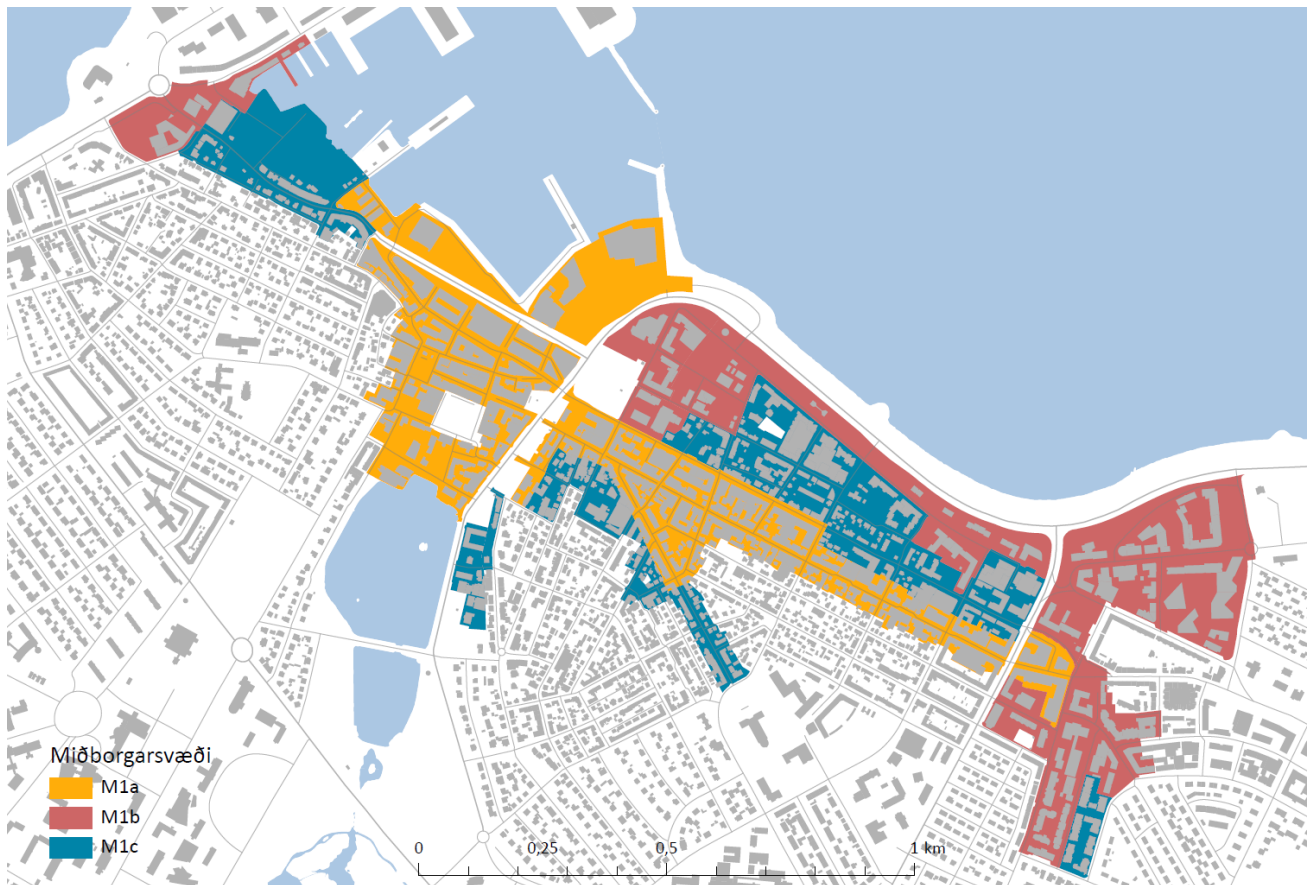
Eftirfarandi miðsvæði fá sértæka skilgreiningu (sjá þéttbýlisupprátt):

### 6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1-M4)

Miðborg og nokkur miðsvæði eru skilgreind sem meginkjarni (sbr. hugtakið landskjarni samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðinu). Þar er starfsemi sem þjónar landinu í heild sinni, stjórnýsly ríkisins, ráðuneyti, stjórnýsly- og menningarstofnanir, mennta- og heilbrigðisstofnanir og höfuðstöðvar verslunar og viðskipta. Auk þess að þjóna öllu landinu er meginkjarna ætlað að þjóna nærliggjandi svæðum, borgarhlutum og hverfum. Svæði innan meginkjarna eru nefnd M1 og M2. Þau mynda ásamt svæðum M3 og M4 þróunarársinn Örfirisey-Keldur.

#### 6.1.1. M1. Miðborgin

Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnýsly, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnýsly, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnýsly- og menningarstofnana ríkis og borgar. Á jaðarsvæðum miðborgar, til austurs og vesturs, verði lögð sérstök áhersla á fjölbreytta starfsemi, s.s. á sviði nýsköpunar, hönnunar, lista, matarmenningar og menningartengdrar ferðaþjónustu auk hótela og gistiheimila. Tryggð verði vaxtarskilyrði fyrir kjarnastarfsemi miðborgarinnar og þar með fjölgun starfa og íbúa í miðborginni.



Mynd 8. Landnotkunarsvæði í miðborginni. Sjá einnig afmörkun miðborgar á þéttbýlisupprætti. Mynd 23 í kaflanum Miðborgin, bls. 200 fellur úr gildi.<sup>15</sup>

Miðborginni er skipt í eftirfarandi undirsvæði:

### M1a. Miðborgarkjarni

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnábylgju, menningar og mennta, lífflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnábylgju, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði [auk gistiþjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan].<sup>16</sup> Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildar miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun miðborgarkjarnans eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*.

[Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.\*]<sup>17</sup>

### M1b. Blönduð miðborgarbyggð . Skrifstofur og þjónusta

Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri

<sup>15</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>16</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b).

<sup>17</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b).

hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinum. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk

### **M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð**

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársúsetu, Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna, skal skilgreina í deiliskipulagi. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfloöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk.

[, Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar\* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.]<sup>18</sup>

\*Við mat á því hvort heimilúð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla“. Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í Viðauka 2. Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbýgging eldra húsnæðis. Hér átt við uppbyggingu innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.<sup>19</sup>

#### **6.1.2. M2. Hlemmur-Grensás (M2a-M2g).**

Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hótél og veitingastaðir. Í Múlum er auk þess gert ráð fyrir léttum iðnaði eins og útgáfustarfsemi, prentiðnaði og verkstæðum. Annar iðnaður er almennt víkjandi. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga, samanber nánari ákvæði þar um hér að neðan.

**M2a og M2b. Holt-Laugavegur.** Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.

**M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur.** Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. [Á svæði M2e verður þó mögulegt að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með grenndarkynntu byggingarleyfi, sbr. 1.mgr. 44. gr. skipulagslaga, án þess að gert sé deiliskipulag. Í umsókn um byggingarleyfi af því tagi, þarf umsækjandi að gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og að staðsetning nýrra íbúða hamli ekki þeirri starfsemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun.]<sup>20</sup> Á svæði M2f, Blómavalsreit (þéttingarreitur nr. 28, sjá Borgin við Sundin), er heimilt að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágrest byggð (2-4 hæðir) sem fellur að götumynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útivistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.

<sup>18</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>19</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b); Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15); Aðalskipulagsbreyting, október 2019 (nr. 34).

<sup>20</sup> Aðalskipulagsbreyting, júní 2019 (nr. 22).

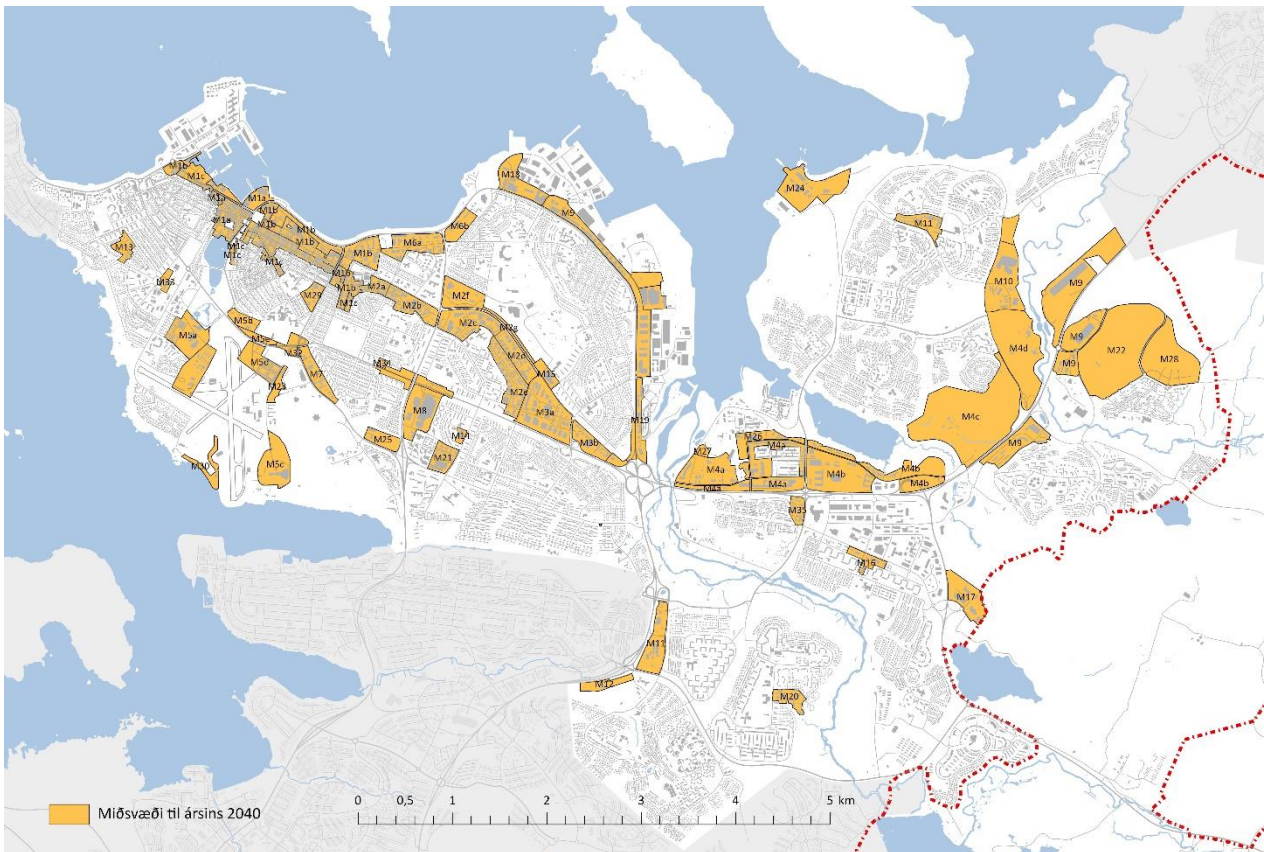
### 6.1.3. M3. Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b).

Miðsvæði (M3a,b). Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill, en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi. Á svæði M3b er heimilt að byggja hjúkrunaríbúðir og íbúðir fyrir aldraða.

### 6.1.4. M4. Höfðar-Keldur (M4a,4b,4c, 4d).

Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði 4c (Keldur), næst Húsahverfi er þó gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.

\*Matvöruverslun merkir hér verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vörflokkum. Minni dagvöruverslanir s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir eru hér undanskyldar.



Mynd 9. Miðsvæði til ársins 2040. Sérhæfing svæða. Mörk undirsvæða í miðborginni, sjá mynd 8.

## 6.2. M5. Vatnsmýrin

Á miðsvæðum M5 er einkum gert ráð fyrir rannsóknastarfsemi, hátækni- og þekkingarfyrirtækjum og háskólum. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi er heimil, s.s. hótél, veitingastarsemi og sérhæfð þjónusta. Íbúðir eru einnig heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.

**M5a. Vísindagarðar.** Einkum stofnanir, háskólastarfsemi, hátækni, skrifstofuhúsnæði og námsmannaíbúðir. Randbyggð sem tekur mið af framtíðarskipulagi Vatnsmýrar, varðandi gerð gatnakerfis og yfirbragð.

**M5b. BSÍ-reitur.** Einkum verslun, þjónusta og skrifstofur, auk samgöngumiðstöðvar. Mikilvægt er að á svæðinu byggist upp fjölbreytt starfsemi og þjónusta sem styður við og þróast samhliða uppbyggingu miðstöðvar fyrir almenningsamgöngur. Við gerð deiliskipulags á svæðinu verði haft samráð við Landspítala og Háskóla Íslands.

**M5c. Háskólinn í Reykjavík.** Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir háskólastarfsemi, rannsóknastofnunum og hátækni- og þekkingarfyrirtækjum, auk íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur.

**M5d. Hlíðarendi.** Svæði fyrir íbúðir og skrifstofur, auk verslunar og þjónustu, í næsta nágrenni við íþróttasvæði Vals. Áhersla er á 3-5 hæða randbyggð og borgargötur. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið af heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar, sjá kafla um Vatnsmýri.

**M5e. Miðsvæði við LSH-reit.** Randbyggð við Hringbraut. Einkum skrifstofur, verslun og þjónusta. Við þróun byggðar á svæðinu verði tekið tillit til nálægðar við Landspítala og Háskóla Íslands. Þéttleiki á svæðinu taki mið af þéttleika á lóð LSH og verði ákvarðaður í deiliskipulagi.

### 6.3. M6. Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b)

Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótél, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.

### 6.4. M7. Skógarhlíð.

Blanda skrifstofa, þjónustu og stofnana. Léttur iðnaður heimill. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.

### 6.5. M8. Kringlan-Listabraut.

Gert ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmis konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum.

### 6.6. M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir.

Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. Íbúðir, hótél og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar, skal meta áhrif hennar á matvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi (sjá kaflann Kaupmaðurinn á horninu). Á svæði M9 við Korputorg, er heimilt að reka gagnaver. Sjá einnig í kafla 19.5

### 6.7. M10. Fossaleynir-Egilshöll.

Á svæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi sem tengist íþróttaiðkun svo og ráðstefnum, sýningum og tónleikum. Einnig má gera ráð fyrir eftirtalinni atvinnustarfsemi: kvikmyndahúsi, gistaðstöðu, skrifstofum og þjónustu, heilsurækt, sjúkráþjálfun, veitingastöðum (þó ekki skemmtistöðum, dansstöðum eða næturklúbbum), veitingastofum og kaffihúsum sem beinlínis eru í tengslum við starfsemi sem tengist íþróttaiðkun á svæðinu, verslunum þó ekki matvöruverslun eða bensínsölu.

### 6.8. M11-M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar.

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. [Í Suður-Mjódd er heimilt að vera með bílasölu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi].<sup>21</sup> Staðsetning borgarhlutakjarna er tilgreind á mynd 2 í kafla 3.

*M11. Spöngin.*

*M12. Mjódd-Suður-Mjódd*

*M13. Melabúð+*

*M14. Austurver.*

*M15. Glæsibær*

*M16. Ásinn (Hraunbær)*

**M26. Krossamýrartorg, sjá sér skilgreiningu**

**M31. Vatnsmýri, sjá sér skilgreiningu**

Sjá nánar um borgarhlutakjarna í kafla 19.5.

<sup>21</sup> Aðalskipulagsbreyting, febrúar 2018 (nr. 17).

#### 6.9. M17. Hádegismóar.

Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður.

#### 6.10. M18. Köllunarklettur.

Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður **auk íbúða**.

#### 6.11. M19 Knarrarvogur.

**Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum, einkum á efri hæðum. Léttur iðnaður er einnig mögulegur Hótel og gististarfsemi er heimil. Matvöruverslun er heimil.**

#### 6.12. M20. Gerðuberg.

Kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum.

#### 6.13. M21. Listabraut-RÚV.

[Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir (ÍB), samfélagsþjónusta (S) (sbr. gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð), auk verslunar og þjónustu og skrifstofa. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum, en annars skuli íbúðir einkum vera á efri hæðum.]<sup>22</sup>

#### 6.14. M22. Hallar.

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal en þrífalega atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M) á norðurhluta svæðisins. Starfsemi sem að jafnaði á heima á athafna- (AT) eða iðnaðarsvæðum (I) er ekki heimil. Þéttleiki byggðar taki að mestu mið af nærliggjandi byggð. Nánari stefna um landnotkun og nýtingarhlutfall verður mörkuð í deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárfal-Grafarholt **og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28.**

#### 6.15. M23. Nauthólsvegur.

[Íbúðir, samfélagsþjónusta og verslun- og þjónusta.]<sup>23</sup>

#### 6.16. M24 Gufunes.

[Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði afþreyingar- og kvikmyndaiðnaðar og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Verslun og þjónusta er heimil, þ.m.t. matvöruverslanir og nærþjónusta sem þjónar byggðinni. Veitinga- og gististaðir (flokkar I-III) og (I-IV) eru heimilir á svæðinu. Á afmörkuðu svæði næst hafnarsvæðinu er heimilt að gera ráð fyrir hærri byggingu (9 hæðir eða hærri) samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. **Núverandi iðnaðarstarfsemi sem teygir sig inná svæðið að hluta verður heimil áfram í samræmi við gildistíma leigusamnings viðkomandi fyrirtækis. Mögulegt er að endurnýja starfsleyfi innan tímaramma samningsins.]<sup>24</sup> **Skoða þarf skipulag á svæðinu í samhengi við skilgreiningu strandsvæðis ST2. Blikastaðakró / Geldinganes, sjá kafla 10.****

#### 6.6.17. M25 Veðurstofuhæð.

[Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir, samfélagsþjónusta (þ.m.t. starfsemi Veðurstofu Íslands), skrifstofur, verslun og þjónusta. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum.]<sup>25</sup>

#### 6.18. M26. Krossamýrartorg-borgarhlutakjarni.

**Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótél og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil.**

<sup>22</sup> Aðalskipulagsbreyting, júlí 2016 (nr. 9). Miðsvæði M21. Listabraut endurskilgreint vegna uppbyggingar á RÚV-reit.

<sup>23</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2017 (nr.8).

<sup>24</sup> Aðalskipulagsbreyting, október 2018 (nr. 20).

<sup>25</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2020 (nr. 28).

### 6.19. M27. Malarhöfði (C40 lóð)

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótél og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil.

### 6.20. M28. Leirtjörn.

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal. Þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).<sup>26</sup>

### 6.21. M29. Egilsgata-Snorrabraut.

Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Matvöruverslun er heimil.

### 6.22. M30. Miðsvæði meðfram aðalumferðaræðum og strandstíg í Vatnsmýri

Víðari landnotkunarheimildir meðfram megin umferðargötum í Vatnsmýri og meðfram strandstíg. Verslun og þjónusta, skrifstofur og önnur þrífaleg atvinnustarfsemi, samfélags- og menningarstofnanir. Gera má ráð fyrir íbúðum, einkum á efri hæðum. Veitingastaðir í flokki III eru ekki heimilir. Gististaðir almennt ekki heimilir, nema meðfram strandstíg samkvæmt skilgreiningu í deiliskipulagi.

**Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2010-2040.**

Uppgefnar tölur varða byggingarmagn atvinnuhúsnæðis. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1. og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1.

Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m<sup>2</sup>). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði -/+20%.

	<i>Stærð ha</i>	<i>Núverandi byggingarmagn (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Áætluð aukning byggingarmagns*</i>	<i>Uppfært skv. tillögu</i>
Miðborg (M1a-M1c)	87,0	660.000	140.000	-60.000
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)	13,0	107.000	10.000	
Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)	48,0	325.000	30.000	-30.000
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4,0	0	30.000	
Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)	32,0	126.000	15.000	-20.000
Höfðar (M4a)	44,0	147.000	80.000	-20.000
Höfðar (M4b)	43,0	90.000	70.000	
Keldur (M4c)	70,0	4.800	50.000	
Keldnaholt (M4d)	30,0	11.400	100.000	
Vísindagarðar (M5a)	21,0	55.000	40.000	-20.000
BSÍ-reitur (M5b)	5,0	2.000	30.000	
Háskólinn í Reykjavík (M5c)	18	30.000	115.000	
Hlíðarendi (M5d)	8,0	0	60.000	
LSH-Hringbraut (M5e)	1,2	0		
Borgartún (M6a)	12,0	110.000	78.000	
Kirkjusandur (M6b)	5,6	7.000	50.000	
Skógarhlíð (M7)	8,0	24.500	25.000	+13.000
Kringlan-Listabraut (M8)	14,0	108.000	60.000	-50.000
Vatnagarðar-Súðarvogur-Holtagarðar (M9a)	30,0	116.700	10.000	
Grafarholt (M9b)	14,0	26.000	10.000	+5.000
Lambhagavegur-Vesturlandsvegur (M9c)	17,5	46.000	15.000	
Korputorg (M9d)	31,0	38.000	25.000	

<sup>26</sup> Samanber fyrri skilgreining, áður merkt M22



Fossaleynir-Egilshöll (M10)	22,0	37.600	7.500	
Spöngin (M11)	7,0	11.000	5.000	
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	18,0	36.000	60.000	
Melabúð+ (M13)	3,8	8.000		
Austurveg (M14)	1,2	10.000		
Glæsibær (M15)	3,4	20.000	15.000	<b>+15.000</b>
Ásinn (M16)	4,5	8.000		
Hádegismóar (M17)	11,0	24.000	10.000	
Köllunarklettur (M18)	10,0	31.000	85.000	
Knarrarvogur (M19)	7,5	24.000	60.000	<b>+20.000</b>
Gerðuberg (M20)	5,0	11.700		
Listabraut-RÚV (M21)	6,3	22.000		
Hallar (M22)**	55,0	0		
Nauthólsvegur (M23)	1,2	0		
Gufunes (M24)	20,0	18.000	30.000	<b>+10.000</b>
Veðurstofuhæð (M25)	5,7	6.300		
Krossamýrartorg (M26)	8,0	9.000	60.000	<b>+60.000</b>
Malarhöfði (M27)	2,5	600	20.000	<b>+20.000</b>
Leirtjörn (M28) **	15,0	0		
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	3,7	22.000		
Miðsvæði í Vatnsmýri (M30)***				
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	3	0	20.000	<b>+20.000</b>
Bændahöll, Hagatorg (M33)	1,8	19.000		
Skaftahlíð –Miklarbraut (M34a)	1,9	5.500		
Safamýri – Miklabraut (M34b)	1,8	60		
Kvíslar (M35)	3,0	11.000		
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	4,3	1.300		
Korpa-Egilshöll (37)	2,5	0		

\*Lauslega áætlað miðað við „fullbyggð“ svæði. Á svæðum þar sem ekki er gefin upp aukning byggingarmagns skal þéttleiki taka mið af almennum viðmiðum í kafla 3.6.1 eða þá samkvæmt tilgreindum sérákvæðum.

\*\* Nánari stefna um landnotkun og nýtingarhlutfall verður mörkuð í deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárdal-Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28 Leirtjörn.

\*\*\* Miðsvæði meðfram aðal umferðarleiðum í framtíðarskipulagi Vatnsmýrar, nánar afmörkuð við gerð deiliskipulags. Sjá einnig skipulag Nýja Skerjafjarðar. Þéttleikaviðmið sbr. kafli 3.6.1.

### 6.23. M31. Vatnsmýri-borgarhlutakjarni

Sjá kafla 6.8.

### 6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut

Gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, íbúðum og skiptistöð fyrir almenningssamgöngur. Matvöruverslun er heimil samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.

### 6.24. M33. Bændahöll, Hagatorg

Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

## 6.25. M34a-b Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut

Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

## 6.26. M35. Kvíslar

Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

## 6.27. M36. Holtagarðar-Kleppsgarðar

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, annarri þrífalegri atvinnustarfsemi og samfélagsþjónustu. Matvöruverslanir og almennar íbúðir ekki heimilar.

## 6.28. M37. Korpa-Egilshöll

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og annarri þrífalegri atvinnustarfsemi, samfélagsþjónustu auk íbúða. Matvöruverslanir ekki heimilar.

## 7. Athafnasvæði (AT)

*Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður. (gr. 6.2.e. í skipulagsreglugerð).*

Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisflek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, eru heimilar.

### 7.1. AT1a Höfðar-vestur

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisflek verslun, svo sem bílasölur.

### 7.2. AT1b Höfðar-austur

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisflek verslun, svo sem bílasölur.

### 7.3. AT2. Hálsar

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisflek verslun, svo sem bílasölur.

### 7.4. AT3. Gylfaflöt

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisflek verslun, svo sem bílasölur.

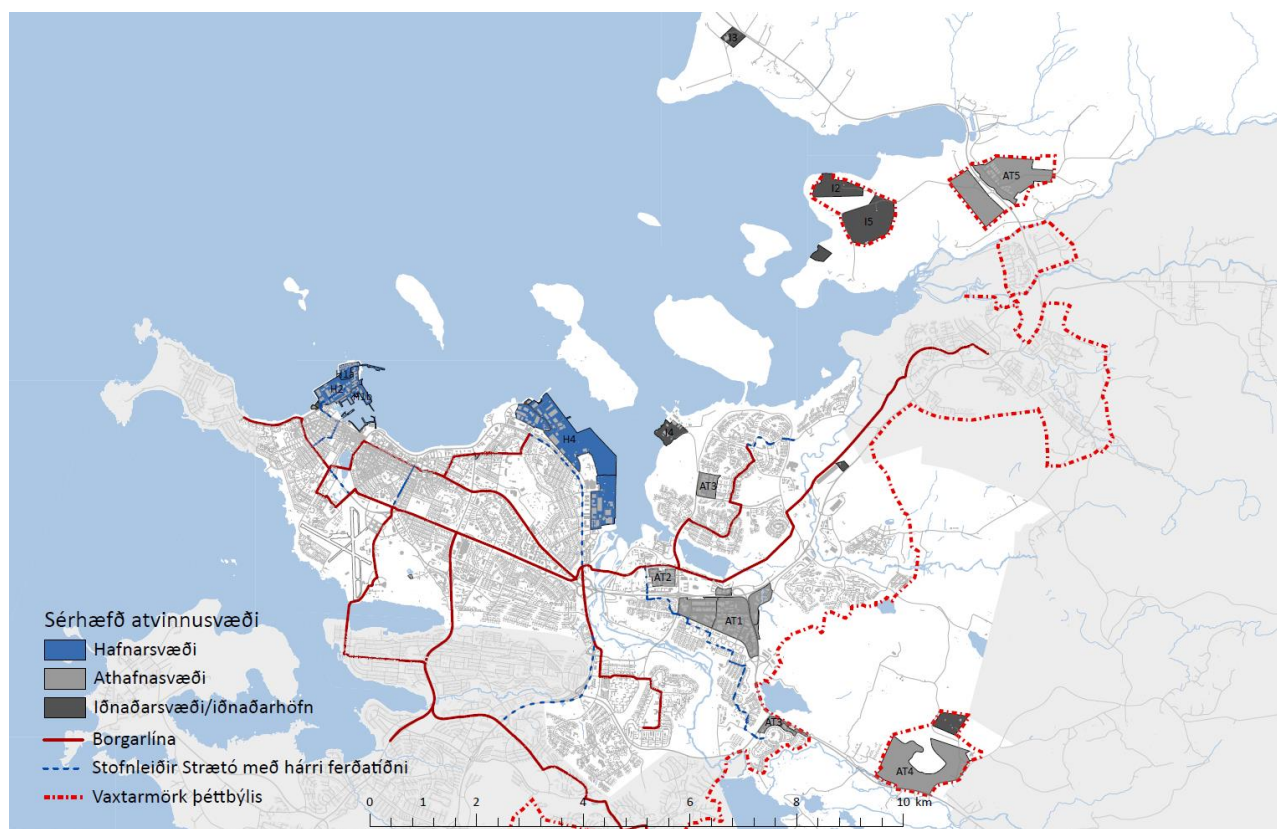
### 7.5. AT4. Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg

Einkum gert ráð fyrir landflekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi, s.s. léttan iðnaði, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverslanir og önnur umhverfisvæn iðnaðarstarfsemi.

Einkum gert ráð fyrir landflekri starfsemi sem hefur ekki mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi, s.s. gagnaver, vörugeymslur og heildverslanir og almennt starfsemi sem ekki er vinnuafsfrek.

7.6. AT5a. Esjumelar–athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegjar – sunnan vatnaskila  
Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugemyslur.

7.7. AT5b. Esjumelar–athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegjar – norðan vatnaskila  
Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugemyslur. Á svæðinu má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undanegnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi. Möguleg staðsetning slíkrar iðnaðarstarfsemi á Esjumelum skal takmarkast við svæði sem eru norðan vatnaskila. Ennfremur skal gæta þess að staðsetja ekki iðnaðarlóðir næst hverfisvernduðu votlendissvæði. Í umhverfismati deiliskipulagsbreytinga skal eftirfarandi lagt til grundvallar: 1) Að um sé að ræða starfsemi, að gerð og umfangi, sem hafi óverulega áhrif á verndarsvæði, útivistarsvæði og íbúðarbyggð í nágrenni svæðisins;; 2) Settir verði ákveðnir skilmálar í deiliskipulagi um frágang og ásýnd lóðar, til að draga úr sjónrænum áhrifum; 3) Settir verði sér skilmálar, þar sem við á, um meðhöndlun ofanvatns, með það að markmiði að vernda viðtaka. Meta þarf einnig hvort það geti verið æskilegt að ofanvatn af iðnaðarlóðum verði leitt í hefðbundna fráveitu. Tryggja þarf ávallt að fráveita frá iðnaðarlóðum sé fullnægjandi fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er; 4) Tryggt verði að starfsemi sem veldur mögulega lyktarmengun eða verulegum sjónrænum áhrifum verði innandyra og/eða tryggt verði með hönnun og viðeigandi útbúnaði að starfsemi valdi ekki lyktarmengun; 5) Þess verði gætt að skilmálar um mengunarvarnir verði í samræmi við lög nr. 77/1998 m.s.br. um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. 6) Ávallt skal leita umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins og Heilbrigðiseftirlitið sinni reglubundinni vöktun á svæðinu.<sup>27</sup>



Mynd 10. Sérhæfð atvinnusvæði til ársins 2040. Sjá mörk undirsvæða í Örfirisey á mynd 11.

<sup>27</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2019 (nr. 26)

**Tafla 7.1. Sérhæfð atvinnusvæði í AR2010-2040.**

Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m <sup>2</sup> ). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði -/+20%. Eingöngu sýndar stærðir fyrir ný svæði.				
	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn	Aukning byggingarmagns*	Uppfært skv. tillögu
Höfðar-vestur (AT1a)	12,0	55.000	25.000	
Höfðar-austur (AT1b)	3,0	9.000	5.000	
Hálsar (AT2)	80,0	258.000	150.000	
Gylfaflöt (AT3)	14,5	27.000	10.000	
Hólmsheiði (AT4)	102,0	0	300.000	
Esjumelar (AT5a) – sunnan vatnaskila	50,0	5.500	70.000	
Esjumelar (AT5b) – norðan vatnaskila	60,0	24.000	80.000	
Smálönd (AT6)	16,0	16.000	10.000	<b>+10.000</b>
Norðlingaholt (AT7)	9,0	10.000	10.000	
Örfirisey (H1-H2)	47,0	120.000	115.000	<b>+ 65.000</b>
Sundahöfn (H4)**	150,0	265.000	150.000	
Geitháls (I1a)	16,5	3.500		
Korpa (I1b)	2,5	600		
Álfsnes-Kollafjörður (I2)	27,0	50.000	50.000	
Saltvík (I3)	8,5	1.600		
Gufunes (I4)	6,0	7.200		
Sorpa, Álfsnesi (I5)	58,0	13.000	5.000	
Álfsnesvík (I6)	7,5	2.000	2.000	
Veitur-hreinsistöð, Klettagarðar (I7)	1,0	2.300	Sjá skilgreiningu I7	
Veitur-hreinsistöð, Sorpa, Ánanaust (I8)	1,7	1.600	Sjá skilgreiningu I8	
Sundlaugarvegur – veitumannvirki (I9)	0,6	1.260		

\* Lauslega áætlað miðað við „fullbyggð“ svæði.

\*\* Stærð með áformuðum landfyllingum.

#### 7.4. AT6 Smálönd

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

#### 7.5. AT7 Norðlingaholt

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

### 8. Iðnaðarsvæði (I)

Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ. m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólþælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni. (gr. 6.2.f. í skipulagsreglugerð).

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólþælu- og hreinsistöðvar og önnur minniháttar veitumannvirki geti einnig verið á öðrum landnotkunarsvæðum, s.s. á opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST) enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum (skólþælu- og hreinsistöðvar geta fallið undir lög nr. 106/2000; sjá skilgreiningar um Opin svæði). Endurvinnslustöðvar eru einnig heimilar á athafnasvæðum (AT), hafnarsvæðum (H) og mögulega á

miðsvæðum (M) samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Hér er átt við miðsvæði sem liggja við stofnbrautir og eru fjarri íbúðarbyggð.

#### 8.1. 11a. Geitháls, 11b. Korpa

Tengivirki Landsnets. Ekki gert ráð fyrir annarri starfsemi á svæðinu.

#### 8.2. 12. Álfsnes-Kollafjörður

Einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi sem er landfrek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollafjörð, en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu. Efnistaka er heimil á svæðinu í takti við undirbúning þess að gera svæðið byggingarhæft (sjá kaflann Efnistaka og efnislosun í *Skapandi borg*, bls. 73; aðalskipulag.is).

#### 8.3. 13. Saltvík

Á svæðinu er gert ráð fyrir sláturhúsi og starfsemi er tengist þaueldi í landbúnaði.

#### 8.4. 14. Gufunes

Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. [...]

#### 8.5. 15. Álfsnes-Sorpa

**Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi. Tímamörk urðunar á svæðinu miðast við fyrirbyggjandi eigendasamkomulag sveitarfélaganna á hverjum tíma. Unnið verði í samræmi við markmið laga um meðhöndlun úrgangs og markvisst dregið úr urðun úrgangs. Á svæðinu er gas- og jarðgerðarstöð í grennd við núverandi urðunarstað og gera má ráð fyrir frekari uppbyggingu starfsemi sem þjónar markmið um breytta meðhöndlun úrgangs, sbr. fyrirbyggjandi eigendasamkomulag.<sup>28</sup>**

#### 8.6. 16. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík

[Á svæðinu er gert ráð fyrir höfn sem getur tekið á móti skipum, prömmum og öðrum efnisflutningaskipum. Hönnun og frágangur á svæðinu skal miða að því að mannvirki falli vel að umhverfinu. Nýta skal landslag lóðar landmegin til að skerma starfsemina af eins og kostur er, til að draga úr áhrifum á ásýnd, mögulegri rykmengun eða fohættu, ljósmengun og hávaða. Útfærsla vinnslusvæðisins og tenginga að því skal taka tillit til fyrirhugaðrar legu 2. áfanga Sundabrautar. Þekktar fornminjar eru við svæðið. Við allar framkvæmdir skal forðast að raska minjum í suðurjaðri svæðisins, sem tilheyra minjasvæði Sundakots, en þar eru einstakar minjar um búðasvæði verslunarstaðarins við Þerneyjarsund. Sama á við um minjasvæði Glóru og svæði með fiskibýrgjum norðan við skipulagssvæðið. Vegtengingu að svæðinu skal einnig hagað þannig að minjum sé hlíft. Við útfærslu deiliskipulags skal taka tillit til mögulegrar hækkunar sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga. Við landmótun skal eins og hægt er gæta að efnisjafnvægi, þannig að efni í fyllingar verði sem mest aflað með skeringum á landi og úr dýpkunarframkvæmdum vegna hafnarinnar.]<sup>29</sup>

#### 8.7. 17. Hreinsistöð Veitna við Klettagarða

Hreinsimannvirki vegna fráveitu Veitna og mannvirkjagerð henni tengdri. Gera má ráð fyrir aukinni landþörf hreinsimannvirkja, sem kölluðu þá á gerð frekari landfyllinga. Sjá einnig kafla 9.5. um Sundahöfn og landfyllingu við Klettagarða en henni er m.a. ætlað að mæta framtíðar landþörf hreinsistöðvar.

#### 8.7. 18. Hreinsistöð Veitna við Ánanaust og móttökustöð Sorpu

Hreinsimannvirki vegna fráveitu Veitna og mannvirkjagerð henni tengdri. Gera má ráð fyrir aukinni landþörf hreinsimannvirkja, sem kölluðu þá á gerð frekari landfyllinga. Á svæðinu er einnig móttökustöð Sorpu. Stækkunarþörf hennar verði mætt með landfyllingu.

#### 8.7. 19. Veitumannvirki

Veitumannvirki og framkvæmdir þeim tengdum heimil.

<sup>28</sup> Uppfærsla á skilgreiningu í samræmi við stöðu mála í dag og sbr. aðalskipulagsbreyting, mars 2019 (nr. 26).

<sup>29</sup> Aðalskipulagsbreyting, apríl 2020 (nr. 24).

## 9. Hafnarsvæði (H)

Svæði fyrir hafnir og hafnarmannvirki þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum og tækjum til móttöku skipa og báta, losunar og lestunar þeirra, geymslu vöru, móttöku og afgreiðslu þessarar vöru til áframhaldandi sjó- eða landflutninga, til móttöku og brottfarar farþega og smábátahafnir. (gr. 6.2.o. í skipulagsreglugerð).

Á hafnarsvæðum er einkum gert ráð fyrir starfsemi sem fellur undir skilgreiningar fyrir hafnarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, auk þess sem starfsemi athafna- og iðnaðarsvæða getur verið heimil.

Íbúðir, hótél og gististaðir og smásöluverslun eru almennt ekki heimil á hafnarsvæðum nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi hafnarsvæði.

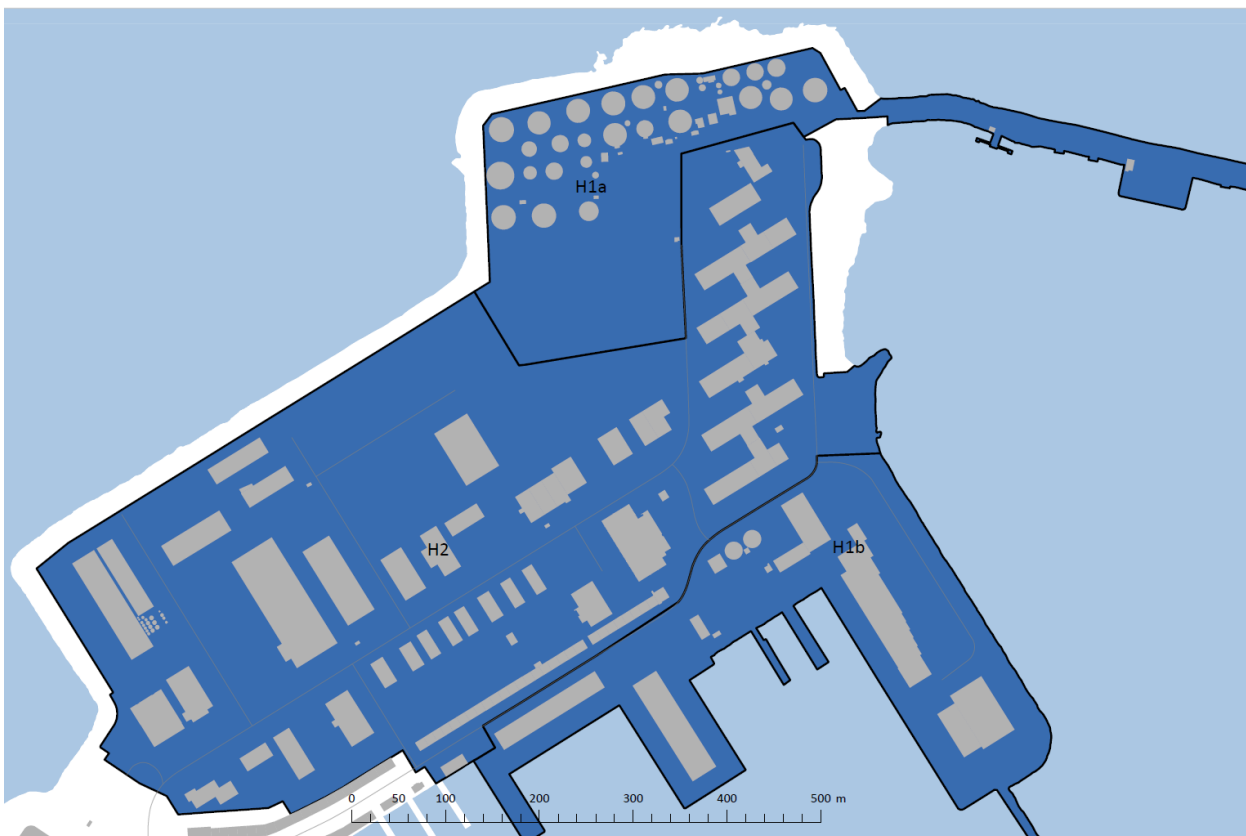
Innri hafnir eru sýndar með sérstökum lit á þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Í innri höfnum er mögulegt að gera minni háttar breytingar á hafnarbakka og bryggjum og minni háttar landfyllingar án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Gera skal grein fyrir þessum breytingum í deiliskipulagi.

### 9.1. H1a. Örfirisey-olíuhöfn

Á svæðinu skal eingöngu vera birgða-, rekstrar- og þjónustustarfsemi olíustöðvar. Starfsemin er víkjandi og hún verði lögð af fyrir lok gildistíma aðalskipulags.<sup>30</sup> Olíubirgðastöð í Örfirisey er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2024. Lóðarleigusamningur gildir til ársins 2036.

### 9.2. H1b. Örfirisey-fiskihöfn, hafnarsvæði

Fyrst og fremst skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi, útgerð, fiskvinnslu, þjónustu við sjávarútveg, landhelgisgæslu, hafrannsóknunum og tengdri starfsemi.



Mynd 11. Undirsvæði í Örfirisey

<sup>30</sup> Borgarráð samþykkti eftirfarandi þann 9. maí 2019, í tengslum við samþykkt samningsmarkmiða um fækkun bensinstöðva: „Samhliða verði teknar upp viðræður um að umfang olíubirgðastöðvarinnar í Örfirisey minnki með tímanum og markmiðið verði að umfang hennar verði helmingi minna en nú er, eigi síðar en árið 2025.“ Áður var gert ráð fyrir að við „heildarendurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins verði hugað að framtíðar staðsetningu olíuhafnar.“

### 9.3. H2. Örfirisey- blandað athafnasvæði

Gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil við Fiskislóð og Grandagarð, samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi. Gististaðir í flokki II og III geta verið heimilir, sbr. ákvörðun í deiliskipulagi. Ekki er heimilt að opna nýjar matvöruverslanir á ofangreindum svæðum. Ekki er gert ráð fyrir stækkun/fjölgun matvöruverslana (stórmarkaða) og skal slík starfsemi vera víkjandi á svæðinu.

### 9.4. H3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis

Hafnarbakkinn í jaðri miðborgar. Fjölbreytt hefðbundin hafnarstarfsemi með áherslu á þjónustu við skemmtiferðaskip, fiskiskip og báta, menningarstarfsemi og ferðaþjónustu. Verslun og þjónusta og hótél og veitingastaðir eru heimil á þessu svæði.

### 9.5. H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík)

Fjölbreytt flutningahöfn með farmstöðvar, gámavelli, vörugeymslur og vörudreifingu. Einnig aðstaða fyrir skemmtiferðaskip. Starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð er almennt heimil. Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu smásöluverslunar á svæðinu. [Gert er ráð fyrir starfsaðstöðu Faxaflóahafna á nýrri landfyllingu við Klettagarða. Stækkun landfyllingar við Klettagarða er enn fremur ætlað að mæta framtíðar landþörf skólphreinsistöðvar. Vegna áformaðrar landfyllingar við Klettagarða þarf að huga að eftirfarandi við mótun deiliskipulags, sbr. bókun í borgarráði: „ Ásýnd og útsýni frá Laugarnesi til Viðeyjar verði eins lítið raskað og hægt er. Síðasta upprunalega strandlína í Reykjavík sem vísar í norður vestan Elliðaáa er á Laugarnesi og taka þarf tillit til þess við útfærslu og hönnun á landfyllingu sem komi í beinu framhaldi. Fuglalíf á svæðinu verði vaktað bæði á meðan framkvæmdir standa yfir og eftir. Unnið verði sérstaklega með útivist á svæðinu og göngutengingar. Sjóvarnargarðar verði mótaðir með tilliti til ásýndar og á eins náttúrulegan hátt og kostur er. Unnið verði sérstaklega með gróður og blágrænar ofanvatnslausnir. Mikilvægt er að landfyllingin og öll uppbygging á henni taki mið af verndar- og minjasvæði Laugarnestanga og að útivistargildi svæðisins aukist.“ Ennfremur verði við mótun landfyllingar í deiliskipulagi tekið tillit til hækkandi sjávarstöðu.]<sup>31</sup>

Sjá nánar í kaflanum Hafnarsvæði og í *Skapandi borg* (adalskipulag.is).

## 10. Opin svæði til sérstakra nota

*Afbreytingar- og ferðamannasvæði (AF). Svæði fyrir afbreytingu fyrir og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar. (gr. 6.2.i. í skipulagsreglugerð).*

Ekki eru skilgreind slík svæði í aðalskipulaginu.

*Íþróttasvæði (ÍÞ). Svæði fyrir landfreka íþróttastöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar. (gr. 6.2.j. í skipulagsreglugerð).*

Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaganna í borginni. Íþróttasvæði þjóna einum eða fleiri borgarhlutum. Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastarfsemi en eru einnig heimil á opnum svæðum (OP). Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.

Íþróttasvæði innan þéttbýlis sem þjóna einu hverfi eða borgarhluta eru merkt með ÍÞ á uppdrætti en eru einnig skilgreind sem opin svæði (OP), sem almennt útivistarsvæði innan þéttbýlis.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérhæfð íþróttasvæði, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist*:

<sup>31</sup> Aðalskipulagsbreyting, febrúar 2019 (nr. 29).

Íþ1. Þjóðarleikvangar og íþróttamannvirki í Laugardal, ásamt Laugardalslaug og Skautahöll. **Einnig stofnanir og skrifstofur í tengslum við íþróttastarfsemi og útivist á svæðinu.**

Íþ2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum

Íþ3. Golfvöllur í Grafarholti. **Svæði skerðist um 1 ha vegna stækkunar á athafnasvæðis AT6**

Íþ4. Víðidalur. Athafnasvæði hestamanna

Íþ5. Almannadalur: Athafnasvæði hestamanna.

Íþ6. Kjalarnes: Athafnasvæði hestamanna

Íþ7. Golfvöllur Brautarholti

Íþ8. Golfvöllur að Völlum

*Kirkjugarðar (K). Svæði fyrir kirkjugarða og grafreiti. (gr. 6.2.k. í skipulagsreglugerð).*

Eftirfarandi kirkjugarðar eru í Reykjavík samkvæmt aðalskipulaginu, auk kirkjugarða og grafreita við kirkjur á Kjalarnesi, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist*:

*K1. Hólavallagarður.*

*K2. Fossvogskirkjugarður.*

*K3. Gufuneskirkjugarður.*

[*K4. Úlfarsfelli.* Gert er ráð fyrir um 22 ha kirkjugarði í Hamrahlíðarlöndum undir Úlfarsfelli. Til austurs teygir garðurinn sig inni græna trefilinn og er það gert til að undirstrika samspil kirkjugarðsins við aðliggjandi útivistarsvæði. Til að gera kirkjugarðinn grafartækan og til móta land samkvæmt deiliskipulagi garðsins, verður heimil tímabundin losun ómengaðs jarðvegs á svæðinu (sjá efnislosunarsvæði E10, tafla 6 í kaflanum Skapandi borg). Gert er ráð fyrir að jarðvegsframkvæmdir vegna undirbúnings kirkjugarðsins verði að mestu lokið árið 2020 og garðurinn verði tilbúinn til notkunar árið 2023. Heimilt er að leggja bráðabirgðaveg að losunarstaðnum/kirkjugarðinum og er gerð grein fyrir legu hans í deiliskipulagstillögu.]<sup>32</sup>

*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 veitt er á forsendum útivistar. (gr. 6.2.l. í skipulagsreglugerð).*

Opin svæði innan þéttbýlisins falla í eftirfarandi flokka, Borgargarða, Hverfisgarða og Leiksvæði/dvalarsvæði, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist*:

*Borgargarðar:* Innan borgargarða er gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaíðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum.

Eftirfarandi opin svæði eru skilgreind sem borgargarðar:

*OP1. Laugardalur.*

*OP2. Öskjuhlíð.*

*OP3. Fossvogsdalur.*

*OP4. Elliðaárdalur.*

*OP5. Klambratún.*

*OP6. Vatnsmýri.*

*OP7. Tjörnin og Hljómskálagarður.*

*OP8. Gufunes.*

*OP9. Laugarnestangi.*

*OP10. Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegur.*

*OP11 Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegur.*

*OP12. Gufuneshöfði.*

*Hverfisgarðar:* Innan hverfisgarða er gert ráð fyrir ýmsum dvalarsvæðum og annarri útivistar og leikaðstöðu sem þjónar nær umhverfinu og sem flestum aldurshópum. Gera má ráð fyrir fjölbreyttri mannvirkjagerð af

<sup>32</sup> Aðalskipulagsbreyting, júlí 2016 (nr. 5).



ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum.

Ekki er sett fram sérstök stefna um hverfisgarða í aðalskipulaginu, en þeim er gerð nánari skil í hverfisskipulagi.

*Leiksvæði/Dvalarsvæði:* Leik- og dvalarsvæði eru innan hvers borgarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi borgarinnar.

Ekki er sett fram sérstök stefna um leiksvæði/dvalarsvæði í aðalskipulaginu, en þeim er gerð nánari skil í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi.

Opin svæði utan þéttbýlis falla í eftirfarandi flokka, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist:*

**Græni trefillinn:** Myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan Græna trefilsins en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundaiðju innan græna trefilsins. Það er skýrt skilyrði að ekki verði tekið land undir slíka starfsemi umfram það sem nauðsyn ber til og að ekki verði reistar byggingar og mannvirki sem spilla umhverfinu. Í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistiþjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangi mannvirkja þannig að þau falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins. Enn fremur er heimilt að losa tímabundið ómengaðan jarðveg innan græna trefilsins. Leitast skal við losa jarðveg á svæðum þar sem uppgræðslu er þörf og að losun valdi ekki spjöllum á svæðum með verndargildi. Landmótun og frágangur slíkra staða skal taka mið af markmiðum um nýtingu svæðisins sem útivistar- og skógræktarsvæði. Einnig er heimilt að reisa ræktunarframkvæmdum.

Eftirfarandi svæði eru innan Græna trefilsins:

*OP13. Rauðhólar.*

*OP14. Úlfarsfell.*

*OP15. Austurheiðar.*

*OP16. Heiðmörk.*

Önnur opin svæði utan þéttbýlis:

*OP17. Rauðavatn.*

*OP18. Reynisvatn.*

*OP19. Bugða.*

*OP20. Elliðavatn.*

*OP21. Viðey.*

*OP22. Akurey.*

*OP23. Engey.*

Nánari lýsingu fyrir einstök svæði er að finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist.*

**Opin svæði með sérstaka skilgreiningu:**

*OP24. Stekkjarbakki.* Um er að ræða raskað svæði í jaðri útivistarsvæðisins í Elliðaárdal. Svæði fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Umfang

mögulegra bygginga verði takmarkað og miðist við 1-2 hæðir. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig heimilt að gera ráð fyrir "grænni starfsemi", ræktun og gróðrarstöð.

*OP25. Arnarbakki.* Möguleiki á sértæku íbúðarhúsnæði, s.s. sambýli, eða þjónustu í þágu hverfis, sem fellur að útivistarsvæðinu.

*OP26. Geldinganes.* Almenn útivistarsvæði með takmarkaðri mannvirkjagerð sem þjónar útivist á svæðinu. Kannaður verði möguleiki á gerð kirkjugarðs á svæðinu og ráðist í skógrækt til að auka skjól á svæðinu.

*OP27. Árbæjarsafn.* Safnasvæði Minjasafns Reykjavíkur í samspil við útivist.

### **Ræktunarsvæði:**

Garðlönd og ræktunarsvæði sem falla undir borgarbúskap eru skilgreind sem opin svæði (OP). Um þessi svæði gilda einnig almennir skilmálar sem settir eru fram í kafla um skilgreiningu opinna svæða innan þéttbýlis. Garðlöndum og ræktunarsvæðum eru gerð eftir atvikum nánari skil í umfjöllun um einstaka borgarhluta og í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Innan garðlanda er heimilt að nýta svæðin í anda borgarbúskapar fyrir garðyrkju og ylrækt.

Í aðalskipulaginu er gerð sérstaklega grein fyrir gróðrarstöðvum sem eru reknar í atvinnuskyni og þjóna allri borginni. Landnotkun á þessum svæðum er skilgreind sem landbúnaður í bland við útivist (OP). Slíkar ræktunarstöðvar eru 4 svæðum innan Reykjavíkur og er landnotkun þeirra tilgreind með tákningu (Lr), en svæðið á uppdrætti er eftir sem áður litað sem opið grænt svæði (OP). Samspil viðkomandi ræktunarstöðva við nærliggjandi útivistarsvæði verður ákvarðað í deiliskipulagi. Um eftirfarandi svæði er að ræða (sjá nánar kaflann *Náttúra, landslag og útivist*):

*Lr1. Ræktunarstöð Reykjavíkurborgar.*

*Lr2. Gróðrarstöðin Mörk.*

*Lr3. Ræktunarstöðin Lambhagi.*

*Lr4. Stekkjarbakki.*

### *OP28. Önnur opin svæði*

Á opnum svæðum sem ekki hafa sértæka skilgreiningu sem útivistarsvæði og þar sem fyrir eru stök íbúðarhús og/eða sumarhús gildir eftirfarandi: Ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á slíkum svæðum en viðhalda má og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús.

*Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN). Svæði innan netlaga á hafi og vatni þar sem sérstaklega þarf að gera ráð fyrir tilteknum notum, t.d. veiðum, fiskeldi eða siglingaleiðum. (gr. 6.2.t. í skipulagsreglugerð).*

*SN1. Fossvogur* er skilgreindur sem hafsvæði þar sem umferð vélknúinna báta er takmörkuð.

*Vötn, ár og sjór (V). Vatnsfletir núverandi og fyrirhugaðra vatna, fallvatna og sjávar, þar með talið legu þeirra vegna stífla, breytingu á árfarvegum og landfyllinga.*

Ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en ákvarðast af helgunarsvæði þeirra. Helgunarsvæði áa og vatna ákvarðast af afmörkun hverfisverndar fyrir viðkomandi á eða vatn. Ekki er heimilt að hindra leið fótgangandi meðfram ám og vötnum. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum og ám er skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og á grunni deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði og afmörkun hverfisverndarsvæðis. Gera má ráð fyrir mannvirkjum innan helgunarsvæðis áa og vatna sem tengjast notkun svæðanna til útivistar s.s. stíga, dvalar- og áningarstaða. Ár og vötn eru hluti af heildarskipulagi opinna svæða í borgarlandinu, en hefur sérstaka skilgreiningu sem ár, vötn og sjór (V) á landnotkunaruppdrætti.

*Strandsvæði (ST). Svæði innan netlaga og meðfram sjó, ám eða vötnum þar sem aðgengi almennings er tryggt og mannvirkjagerð er haldið í lágmarki. (gr. 6.2.w. í skipulagsreglugerð).*

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérstök strandsvæði:

ST1. *Grafarvogur*. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins þarf að taka mið af fjölbreytileiki svæðisins sem náttúru- og útivistarsvæði og samræma þarf notkun svæðisins til útivistar annars vegar og verndun lífríkis hins vegar.

ST2. *Blikastaðakró / Geldinganes / Gufunes*. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins skal miða að því að halda strandlengjunni óspilltri. Gera þarf fjöruna aðgengilega og setja upp fræðsluskilti og áningarstaði þar sem við á. [Þar sem svæðið mætir hafnarsvæðinu í Gufunesi er gert ráð fyrir fjölbreyttari mannvirkjagerð og starfsemi sem styður við útivist á svæðinu, samkvæmt ákvörðunum þar um í deiliskipulagi.]<sup>33</sup>

ST3. *Fossvogur / Fossvogsbakkar*. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins miðar fyrst og fremst að verndun svæðisins ásamt því að skapa betra aðgengi.

ST4. *Nauthólsvík*. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins er að halda styðja við og styrkja núverandi nýtingu svæðisins sem sjóbaðs-, útivistar og siglingaaðstöðu

ST5. *Skildinganes*. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins gerir ráð fyrir að hluti byggðarinnar ásamt smábátahöfn verði á fyllingum. Gert er ráð fyrir brú sem tengist yfir í Kópavog sem eingöngu verður ætluð almenningssamgöngum sem og gangandi og hjólandi vegfarendum.<sup>34</sup>

ST6. *Ægissíða/Skerjafjörður*. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins til útivistar einskorðast við nánasta umhverfi stígsins og varðveislu menningarminja sem tengjast útræði á svæðinu.

ST7. *Norðurströnd*.

ST8. *Ánanaust*.

ST9. *Ellidárvogur*

Nánari lýsingu fyrir einstök svæði er annars að finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist*.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólpaðlu- og hreinsistöðvar og önnur veitumannvirki geti verið á á opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST) enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum (sjá skilgreiningar um opin svæði). Minniháttar veitumannvirki (sjá *Veitur og helgunarsvæði (VH)*) eru einnig heimil á opnum svæðum (OP), s.s. fjarskiptamöstur og línulagnir í jörðu.

**Sjá nánar í kaflanum Náttúra, landslag og útivist, *Græna borgin* (adalskipulag.is), t.a.m. nánari skilgreiningar um opin svæði, bls. 96. Áformað er að endurmeta stefnu um opin svæði í fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulaginu *Kjalarnesið, opin svæði utan vaxtarmarka og heildarskipulag útivistarsvæða*, sjá inngang að *Reykjavík 2040*.**

## 11. Óbyggð svæði (ÓB)

*Svæði þar sem ekki er gert ráð fyrir búsetu né atvinnustarfsemi, svo sem hálendi, heiðar og afréttir, að mestu án mannvirkja annarra en þeirra sem þjóna útivist, afréttarnotum, öryggismálum og fjarskiptum. (gr. 6.2.s. í skipulagsreglugerð).*

Á óbyggðum svæðum er almennt ekki gert ráð fyrir mannvirkjagerð en svæðin eru einkum ætluð til almennrar útivistar. Óbyggð svæði má gera aðgengileg með gönguslóðum. Minniháttar veitumannvirki (sjá *Veitur og helgunarsvæði (VH)*) eru heimil á óbyggðum svæðum, s.s. fjarskiptamöstur og línulagnir í jörðu, enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum.

## 12. Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL)

*Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfænað, matvæla- og fóðurframleiðslu. (gr. 6.2.1q. í skipulagsreglugerð). Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgæðslu. (gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð).*

<sup>33</sup> Aðalskipulagsbreyting, október 2018 (nr. 20).

<sup>34</sup> Sjá sérstaka aðalskipulagsbreytingu, *Nýi Skerjafjörður* (júní 2020, uppfærð janúar 2021), þar sem gert er ráð fyrir minni landfyllingu og aðlögun hennar að náttúrulegri strönd. Sjá einnig fyrirvara vegna niðurstaðna úr mati á umhverfisáhrifum landfyllingarinnar.

**L1- Landbúnaðarsvæði:** Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður. Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum. Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómstundabúskap. Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómstundabýli skal almennt miða við. að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómstundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómstundabýli og skal það rökstutt sérstaklega. Minniháttar nytjaskógrækt (undir 10 ha) er heimil á landbúnaðarsvæðum, svo og minniháttar landbótaskógrækt og útivistarskógrækt, svo og skjólbelti. Umfangsmeiri skógrækt, \*\* sbr. gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð, skal skilgreina sem svæði fyrir skógrækt eða landgræðslu (SL). Ekkert slíkt svæði er skilgreint í aðalskipulaginu, en umfangsmikil útivistarskógrækt er heimil á opnum svæðum (OP). Meiriháttar nýræktun skóga er háð framkvæmdaleyfi, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 772/2012. Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Núverandi frístundahús er heimilt að endurbyggja og viðhalda. Heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m<sup>2</sup>) við íbúðarhús á bújörðum.

**L2: Nesvík-sérskilgreining:** Vegna nálægðar við Grundarhverfi og nýlegan golfvöll eru sérákvæði sett um þróun uppbyggingar á viðkomandi svæði. Á svæðinu má gera ráð fyrir fjölbættri starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu. Ennfremur er möguleiki á að þróa þyrpingu íbúðarhúsa á svæðinu, án tengsla við búskap. Marka skal frekari stefnu um uppbyggingu svæðisins á heildrænan hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.

Garðyrkja og ræktunarstöðvar í atvinnuskyni, innan þéttbýlis fá sérstaka skilgreiningu og eru merktar sem Lr (sjá *Opin svæði til sérstakra nota*).

**Fyrirhugað er að flokka landbúnaðarland, sbr. Landsskipulagsstefna, og verður það gert í samhengi við fyrirhugaða endurskoðun á stefnu aðalskipulagsins varðandi landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis (Kjalarnesið, opin svæði utan vaxtarmarka og heildarskipulag útivistarsvæða, sjá inngang að Reykjavík 2040). Sjá einnig nánar eldri kafla um Landbúnaðarsvæði í Skapandi borg.**

\* Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landið sé uppskipt og ekki lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður.

\*\* Skógrækt sem nær til 200 ha svæðis eða stærra, fer inn á verndarsvæði eða hefur í för með sér ruðning á náttúrulegum skógi er tilkynningaskyld framkvæmd samkvæmt lögum nr. 106/2000 (sjá 2. viðauka, 1. d., og 3. viðauka, 2. lið iii). Ennfremur þarf að meta í slíkum tilvikum hvort skógræktin er matskyld samkvæmt lögum nr. 106/2000 (sjá 5. og 6. gr.).

### 13. Frístundabyggð (F)

*Svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum. (gr. 6.2.h. í skipulagsreglugerð).*

Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu frístundabyggðar í Reykjavík. Frístundabyggð sem fyrir er í dag er ekki sérstaklega afmörkuð á skipulagsuppráttum.

### 14. Efnistaka og efnislosun (E)

*Svæði þar sem ráðgert er að taka, vinna eða losa jarðefni. Efnistökusvæði eru svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er efnistaka eða efnisvinnsla, svo sem malarnám, sandnám, grjótnám, gjallnám eða vikurnám. Efnislosunarsvæði eru svæði á landi, í sjó eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er losun jarðefna, sem eru hrein og ómengduð, svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda. (gr. 6.2.g. í skipulagsreglugerð).*

Meiriháttar efnistökuastaði, sem heyra undir lög um umhverfisáhrif framkvæmda, skal tilgreina sérstaklega í aðalskipulagi. Almennt skal deiliskipuleggja alla meiriháttar efnistökuastaði, þ.e. efnistöku sem fellur undir 1. og 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum. Minniháttar tímabundin efnistaka getur verið heimil á svæðum sem til stendur að raska vegna byggðarþróunar samkvæmt stefnu aðalskipulagsins, án þess að til breytingar á aðalskipulaginu komi til, en gera skal grein fyrir slíkri efnistöku í deiliskipulagi. Efnistaka til eigin

nota er ennfremur heimil á landbúnaðarsvæðum. Forðast skal eftir megni að spilla óröskuðum hlíðum, ásum, áberandi landslagsmyndum og öðrum náttúruminum.

Efnistaka er ekki heimil innan Græna trefilsins, opnum svæðum (OP), strandsvæðum (ST), óbyggðum svæðum (ÓB) og í vötnum, ám og sjó (V). Þó er heimilt að taka áfram efni í námum við Varmhóla (E3), sem eru innan Græna trefilsins, en tryggt verði í deiliskipulag svæðisins, að eftir frágang að efnistöku lokinni verði landmótun og ræktun í samræmi við markmið um þróun Græna trefilsins. Ennfremur er gert ráð fyrir takmarkaðri efnislosun ómengaðra jarðefna innan Græna trefilsins í Hólmsheiði (sjá kafla um efnislosun). Öll efnistaka og efnislosun, hvort sem hún er tilgreind sérstaklega í aðalskipulaginu eða ekki, er háð framkvæmdaleyfi og starfsleyfi, sjá nánar kaflann *Efnistaka og efnislosun í Skapandi borg*.

**Efnistaka og efnislosun verður eitt af viðfangsefnum áformaðrar breytingar á aðalskipulagsinu varðandi landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis (Kjalarnesið, opin svæði utan vaxtarmarka og heildarskipulag útivistarsvæða), sjá inngangskafli í Reykjavík 2040.**

## 15. Verndarsvæði

### 15.1. Náttúruminjar

*Friðlýst svæði (FS). Svæði á landi og í sjó sem eru friðlýst eða njóta verndar samkvæmt lögum, þ.e. náttúruvætti (sérstæðar náttúrumyndanir), friðlönd, þjóðgarðar og fólkvangar. (gr. 6.3.d. í skipulagsreglugerð).*

*Önnur náttúruvernd (ÖN). Svæði svo sem jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd. Jafnframt svæði sem skilgreind eru í verndarflokki í verndar- og orkunýtingaráætlun. (gr. 6.3.e. í skipulagsreglugerð).*

Friðlýst svæði:

FS1. Eldborg í Bláfjöllum. Fyrst friðlýst 1971 og náttúruvætti 1974. Stærð 50 ha.

FS2. Háubakkar við Elliðaárvog. Friðlýstir náttúruvætti 1983. Stærð 2 ha.

FS3. Laugarás. Friðlýstur sem náttúruvætti 1982. Stærð 1 ha.

FS4 Fossvogsbakkar. Friðlýstir sem náttúruvætti 1999.

[FS5 Bláfjöll. Fólkvangur 1973. Stærð 8.400 ha.] Fellur út vegna breyttra lögsögumarka

FS6. Rauðhólar. Friðlýstir sem fólkvangur 1974. Stærð 45 ha.

**FS7. Akurey. Friðland. Friðlýst 2019. Stærð 6,6 ha.**

Svæði á náttúruminjaskrá:

ÖN1. Öskjuhlíð.

ÖN2. Tjörninn og Vatnsmýrin.

ÖN3. Vesturhorn Laugarnes

ÖN4. Elliðaárdalur

ÖN5. Myllulækjartjörn í Heiðmörk

ÖN6. Grafarvogur

ÖN7. Gufuneshöfði

ÖN8. Viðey

ÖN9. Eyjar á Kollafirði

ÖN10. Úlfarsá og Blikastaðakró

ÖN11. Tröllafoss

ÖN12. Andríðisey

ÖN13. Ósmelur og Hvalfjarðareyri

Sjá nánar kaflann *Náttúra, Landslag og Útivist* í kaflanum *Græna borgin*.

## 15.2. Menningarminjar

*Minjavernd (MV). Svæði þar sem eru friðlýstar fornleifar og friðaðar fornminjar, hús og mannvirki sem njóta sjálfkrafa verndar á grundvelli aldurs þeirra samkvæmt lögum um menningarminjar (gr. 6.3.f. í skipulagsreglugerð).*

Skráning fornleifa og menningarminja svo og byggðakannanir er fastur liður við undirbúning skipulasgerðar og skal slík skráning liggja fyrir áður en ráðist er í deili- og/eða hverfisSKIPULAGS og útgáfu framkvæmdaleyfa. Borgarsögusöfn heldur utan um rannsóknir, skráningu og miðlun gagna vegna menningarminja. Fornleifar sem eru sérstaklega friðlýstar eru eftirfarandi:

MV1 Laugarnes: Bæjarstæði, bæjarhóll og kirkjugarður.

MV2 Breiðholt: Bæjarstæði, kirkjutóft og kirkjugarður.

MV3 Þingnes: Mannvirkjaleifar á fornum þingstað.

MV4 Esjuberg: Forn kirkjugrunnur.

MV5 Hof: Hoftóft.

MV6 Hrafnhólar: Sámsstaðir, suðvestan Stardalsfjalls.

MV7 Gröf. Grafarsel, seljarústir.

MV8 Skildinganes. Flugvélarflak á botni Skerjafjarðar

Sjá nánar kaflann *Náttúra, Landslag og Útivist* í kaflanum *Græna borgin*.

## 15.3. Hverfisverndarsvæði

*Hverfisvernd (HV). Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, landslag eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum. (gr. 6.3.i. í skipulagsreglugerð).*

HV1 Tjörnin og Vatnsmýri: Mikið fuglalíf, varpland í miðri borg. Líklegt er að botnleðjan geymi upplýsingar um landnám, gróðurfarssögu og jarðsögu.

HV2 Suðurströnd, Fossvogsbakkar: Fjölbreyttar leirur og strandgróður. Leirur með mjög fjölbreyttu dýralífi. Setlög með skeljum og þörungum frá síðasta hlýskeyði ísaldar. Fjölbreyttar fjörur og strandgróður. Mikið fuglalíf. Töluvert fræðslugildi vegna auðugs smádýralífs.

HV3 Öskjuhlíð: Fjölbreyttur gróður, votlendi og ísaldarminjar. Fallett skóglendi. Minjar um hæstu sjávarstöðu frá ísaldarlokum, 43 m yfir núverandi sjávarmáli. Jökulsorfnar klappir og hvalbak. Votlendisgróður í Leynimýri. Mikið fuglalíf.

HV4 Laugarnes: Sjaldgæfar plöntutegundir innan borgar, ósnortin fjara. Fjaran og fjörukamburinn eru síðustu leifar hinnar náttúrulegu strandlengju á norðurströnd Seltjarnarness hins forna. Gróður einkennist af þurrlendi, einkum graslendi, bæði ræktuðu og óræktuðu. Í nesinu er að finna ýmsar plöntutegundir sem nú eru sjaldgæfar við norðurströnd Seltjarnarness. Fuglalíf er mikið við nesið og þaðan er víðsýnt út á Sundin.

HV5 Viðey, Engey og Akurey: Fjölbreytt gróðurfar, mýrar, fjörur og graslendi. Varpstöðvar allmargra fuglategunda. Lágur velgrónar og lítt snortnar eyjar í nágrenni við þéttbýli. Varpstöðvar allmargra fuglategunda, m.a. er stórt lundavarp í Akurey. Fjölbreytt gróðurfar, mýrar og graslendi. Fjölbreyttar og óspilltar fjörur.

HV6 Elliðaárdalur: Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakki Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Leitahraun, um 4500 ára gamalt, þekur dalbotninn. Hraunið hefur mikið fræðslu og vísindagildi. Dalurinn er að miklu leyti manngerður en þó eru afmörkuð svæði þar sem villt náttúra ræður ríkjum, svo sem í Blásteinshólma og með bökkum Dimmu. Gróðurfarið einkennist af graslendi, mólendi og trjáræktarsvæðum. Votlendisblettir eru hér og þar og hafa að geyma sérstæða flóru. Fuglalíf er fjölbreytt við árósin og á óræktuðu svæðunum ofan við stífluna.

HV7 Grafarvogur: Leirur sem ekki hefur verið raskað, auðugt fuglalíf, fjölbreytt landslag. Hér er ein af fáum leirum sem ekki hefur verið raskað á höfuðborgarsvæðinu og hefur hún mikla þýðingu fyrir fuglalíf á Innnesjum. Vaðfluglar, máfar og endur nýta voginn allt árið. Á fartíma á vorin halda þúsundir fugla þar til.

Stórgrýtt urð norðan í Ártúnsholti (Innriurð) setur mikinn svip á umhverfið og er þakin mosum og hrúðurfléttum. Mólendisræman umhverfis voginn hýsir fjölda plöntutegunda. Grafarlækur er straumharður og vatnið tært og á engan sinn líka í borgarlandinu. Merkar ísaldarminjar er að finna í Grafargili.

HV8 Gufuneshöfði: Stórgrýtt strönd, stórbrotið og heillegt holtalandslag á kollinum. Jökulminjar.

HV9 Norðurströndin og strönd Geldinganes: Fjölbreyttar, óspilltar og lífríkar fjörur. Geldinganes er eini varpstaður stormmáfs á höfuðborgarsvæðinu.

HV10 Blikastaðakró: Lífríkar fjörur, auðugt fuglalíf. Strandlengjan er fjölbreytt. Grunn vik með sand- og malarfjörum en á milli ganga klettaneft í sjó fram. Klettarnir eru vaxnir mólendisgróðri og ríkulegum fléttugróðri. Auðugt fuglalíf er í fjörunni við grunnsævið allt árið. Leirurnar eru mikilvægar fæðustöðvar fugla.

HV11 Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegur: Lífríki árinna, nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

Graslendi, og ræktuð tún eru ríkjandi en einnig má finna bletti með mólendi og mýrarsund. Gróður er fjölbreyttur ofarlega á svæðinu en hrossabeit hefur rýrt landgæði meðfram neðanverðri ánni. Úr því er auðvelt að bæta. Talsvert fuglalíf er við ána, m.a. lítilsháttar æðarvarp. Úlfarsá (Korpa) er kunn laxveiðiá.

HV12 Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegur: Lífríki árinna, umhverfi, votlendi og fuglalíf. Úlfarsá flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og hefur það mótandi áhrif á lífríki svæðisins. Votlendi er víða við ána en einnig finnst graslendi, tún, mólendi, melar og flög. Þéttar fuglabýggðir eru við Úlfarsá og er 51 fuglategund skráð við ána, þar af 25 reglulegir varpfuglar. Mikið er um mink á svæðinu og nærast hann á fugli og fiski.

HV13 Reynisvatn, Starmýri: Berggrunnur er nokkur hundruð þúsund ára gömul hraun og setja gömul misgengi og sprungur mikinn svip á svæðið. Fjölbreytt landslag er víða utan í holtunum, þurrlendi með lyngmóum, graslendi og mosaþembu er ríkjandi. Starmýri á milli Reynisvatns og Langavatns er heillegt og gróskumikið votlendi. Fuglalífið einkennist af mófuglum og verpa sumar tegundir, eins og spói, óvenjulega þétt á svæðinu.

HV14 Rauðavatn: Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

HV15 Bugða og Rauðhólar: Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf. Rauðhólar eru friðlýstur fólkvangur. Þeir eru leifar gervígga í hrauni sem rann um svæðið fyrir 4500 árum. Á flæðilandinu meðfram Bugðu er gróskumikið votlendi, gróður þar er fjölbreyttur og fuglalíf mikið um varptímann.

HV16 Suðurá: Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf.

HV17 Elliðavatn: Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

HV18 Hólmshraun: Mosagrónir og heillegir hraunflákar.

HV19 Strípshraun: Mosagrónir hraunflákar, aðalaðrennsli ferskvatns í Myllulækjartjörn.

HV20 Einihlíðar: Heillegt og ósnortið mólendi sem er að vaxa upp með náttúrlegri sáningu.

HV21 Leirvogsa, Kjalarnesi: Lífríki árinna, nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

HV22 Andríðisey: Fjölbreytt gróðurfar, mýrar, fjörur og graslendi. Varpstöðvar allmargra fuglategunda

[H23. Esjumelar: Votlendi norðan Norðurgrarfarvegur, sem nýtur verndar sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br.]<sup>35</sup>

[H24. Saltfiskmóinn: Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um mikilvægi saltfiskverkunar í Reykjavík, er stakstæðið og nærumhverfi skilgreint sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi.]<sup>36</sup>

[H25. Vatnshóllinn: Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um sögu vatnsveitu í Reykjavík eru vatnsgeymarnir og nærumhverfi skilgreint sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi.]<sup>37</sup>

#### 15.4. Vatnsvernd

*Vatnsból (VB) Svæði fyrir vatnsöflun, það er brunnsvæði vatnsverndar. (gr. 6.2.v. í skipulagsreglugerð).*

<sup>35</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2019 (nr. 26).

<sup>36</sup> Aðalskipulagsbreyting, apríl 2020 (nr. 28).

<sup>37</sup> Aðalskipulagsbreyting, apríl 2020 (nr. 28).

Vatnsvernd vatnsbóla (VG, VF). Vatnsverndarsvæði, þ.e. svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði (VG) og hins vegar fjarsvæði (VF) sbr. reglugerð um neysluvatn (gr. 6.3.g. í skipulagsreglugerð).

Vatnsvernd á strandsvæðum við ár, vötn og sjó (VS). Svæði þar sem langtímamarkmið um ástand vatns hefur verið skilgreint samkvæmt reglugerð um varnir gegn mengun vatns og svæði sem njóta heildstæðrar verndar samkvæmt sérlögum (gr. 6.3.h. í skipulagsreglugerð).

Sjá um skipulag vatnsverndar á vef ssh.is, Svæðisskipulag vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu.

Um nánar um skilgreiningar einstakra svæða í köflum 15.1-15.4, í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* (undir *Græna borgin*, adalskipulag.is), kaflanum *Veitur* (undir *Skapandi borg*, adalskipulag.is), um vatnsvernd á ssh.is og kaflann *Borgarvernd* (undir *Borg fyrir fólk*, adalskipulag.is), varðandi almenna stefnu um húsvernd og hverfisvernd innan Hringbrautar í Reykjavík. **Áformað er að endurmeta stefnu um opin svæði (þ.m.t. verndarsvæði) í fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulaginu *Kjalarnesið, opin svæði utan vaxtarmarka og heildarskipulag útivistarsvæða*, sjá inngang að Reykjavík 2040.**

## 16. Aðrar takmarkanir á landnotkun

### 16.1. Náttúruvá (NV)

**Svæði þar sem hættu er talin stafa af náttúruhamförum, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, sjávarflóðum, vatnsflóðum, jarðskjálftum, eldvirkni eða veðurfari (ofviðri). (gr. 6.3.a. í skipulagsreglugerð).**

Við gerð deiliskipulags undir hlíðum Esju skal leita álits Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættu. Við gerð hverfis- og deiliskipulags á skilgreindum lágsvæðum skal leita álits Veðurstofu Íslands.

Við skipulag og hönnun þróunarsvæða við sjávarsíðuna, þarf að huga að vörnum vegna hækkandi sjávarstöðu (sjá C1. Umhverfisskýrsla)

### 16.2. Varúðarsvæði (VA).

Svæði þar sem heilsu eða öryggi kann að vera ógnað, svo sem vegna hávaða, mengunar, hættulegra efna og annarra takmarkana sem setja þarf í varúðarskyni. Svæði í biðflokki samkvæmt orkunýtingaráætlun (gr. 6.3.b. í skipulagsreglugerð).

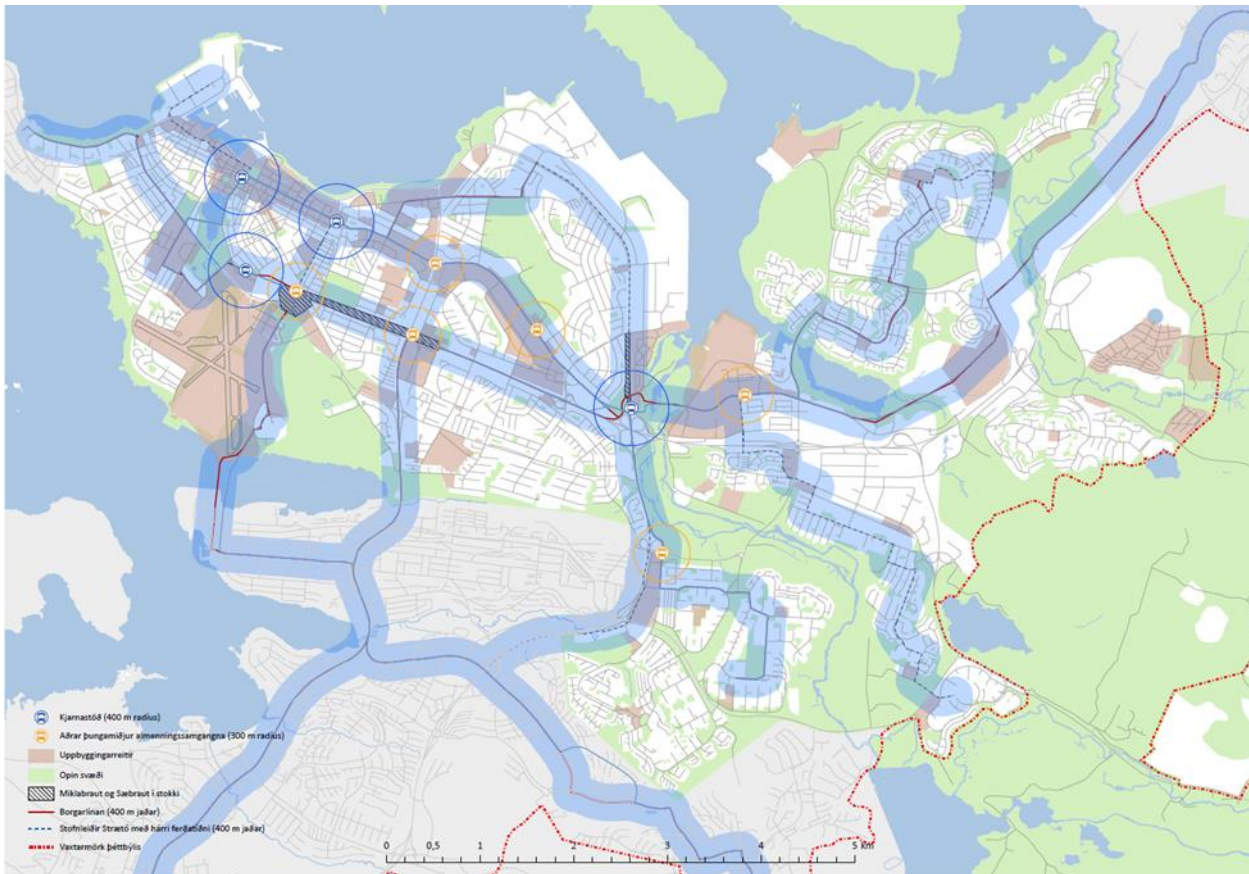
Slík svæði er ekki að finna í Reykjavík.

### 16.3. Hindranafletir flugvalla (HF).

Svæði í nágrenni flugvallarsvæðis og á áhrifasvæði flugvallar sem háð er takmörkunum á hæð mannvirkja og gróðurs vegna flugtaks og lendingar sem settar eru í skipulagsreglum flugvalla, sbr. lög um loftferðir (gr. 6.3.c. í skipulagsreglugerð).

Á Reykjavíkflugvelli í Vatnsmýri eru í gildi skipulagsreglur, sbr. 59. gr. loftferðarlaga nr. 60/1998 m.s.br., samþykktar af samgönguráðherra í júlí 2009. Endurskoða þarf þessar reglur eftir því sem starfsemi flugvallarins breytist. Taka þarf tillit til þessara reglna meðan rekin er flugstarfsemi í Vatnsmýri. Áhrif þeirra eru einkum á nærsvæði Vatnsmýrar.





**Mynd 12. Meginleiðir almenningssamgangna og Borgarlínu, ásamt helstu þróunarsvæðum. Á myndinni eru sýndar nýjar tengingar yfir Fossvog og Elliðaárveg.<sup>38</sup> Almenningsvagnar á þessum leiðum verða í forgangi í umferðinni og á leiðum Borgarlínu aka vagnar einkum í sérrými.**

## 17. Samgöngur

### 17.1. Vegir, götur og stígar (VE).

Vegir, götur, helstu göngu-, reið- og hjólastígar og tengd mannvirki þ.m.t. mislæg gatnamót, undirgöng og göngubrýr og helgunarsvæði þeirra, svo sem stofn- og tengibrautir í þéttbýli og stofn- og tengivegir utan þéttbýlis (gr. 6.2.m. í skipulagsreglugerð).

Gatnamannvirki og önnur samgöngukerfi eru sýnd á þemakortum í kaflanum *Vistvænar samgöngur* og á skipulagsuppdráttum aðalskipulagsins, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar. Aðalskipulag markar almennt ekki stefnu um aðrar götur en stofn- og tengibrautir og aðra stíga en stofn- og tengistíga.

Á skipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir stofn- og tengibrautum, mislægum gatnamótum, göngubrúum og undirgöngum, stofn- og tengistígum. **Ennfremur er sýnd á þéttbýlisuppdrætti (1:20.000) lega Borgarlínu samkvæmt staðfestu svæðisskipulaig höfuðborgarsvæðisins, sbr. einnig frumdrög að nánari legu fyrsta áfanga hennar.<sup>39</sup> Meginleiðir strætisvagna og Borgarlínu, þar sem almenningssamgöngur eiga að njóta sérstaks forgangs í umferðinni, eru sýndar á mynd 12, ásamt lykil biðstöðvum. Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður við komið, og forgang á ljósastýrðum gatnamótum, sjá nánar í kaflanum *Vistvænar samgöngur*.**

**Gert er ráð fyrir stökk undir hluta Miklubrautar og hluta Sæbrautar. Markmið með gerð stokka undir viðkomandi stofnbrautir eru einkum þau að draga úr umhverfisáhrifum umferðar og bæta borgarbrag í aðliggjandi hverfum. Stefna um stokkalausnir á viðkomandi götuköflum (sjá þéttbýlisuppdrátt) er sett fram með fyrirvara um frumhönnun gatnatenginga, niðurstöður hugmyndaleitar og mats á umhverfisáhrifum.**

<sup>38</sup> Mynd 1 í kaflanum *Vistvænar samgöngur* (bls. 139, sjá aðalskipulag.is) fellur þar með úr gildi. Sjá nánar sérbreytingu á aðalskipulaginu, *Borgarlínan. 1. lota Borgarlínunnar | Ártúnshöfði – Fossvogur*. Vinnslutillaga í forkynningu, ásamt frumdrögum að hönnun Borgarlínu (janúar 2021), sjá borgarlina.is

<sup>39</sup> *Borgarlína- 1.lota, frumdrög og forsendur* (janúar 2021), Verkefnastofa Borgarlínu.

Gert er ráð fyrir breyttri útfærslu á gatnamótum Arnarnesvegur og Breiðholtsbrautar og felur hún í sér blandaða lausn, þar sem gert er ráð fyrir að Arnarnesvegur fari á brú yfir Breiðholtsbraut en mæti götunni í plani á ljósastýrðum gatnamótum. Með þessari lausn verða gatnamótin ekki eins landfrek og inngríp í landslag og jarðrask (efnisflutningar) verða mun minni en í öðrum mögulegum lausnum.<sup>40</sup>

Skipulag Sundabrautar verður tekið til endurskoðunar í sérbreytingu, þegar niðurstaða liggur fyrir um legu stofnbrautarinnar og vinna er hafin við frumhönnun gatnamannvirkja og mat á umhverfisáhrifum.

Gert er ráð fyrir tengingum vegna Borgarlínu, almenningsamgangna, hjólandi og gangandi yfir Fossvog og Elliðárvog (sjá mynd 12) og eru þær tengingar auðkenndar sem tengibrautir og stofnstígar.

Hallsvegur verður tveggja akreina gata frá Vesturlandsvegi að Sundabraut.

Núverandi götur og umferðareyjar fá almennt skilgreininguna Vegir, götur og stígar (VE) á skipulagsuppdráttum, þar sem tákn samgöngumannvirkis á uppdrætti þekur ekki svæðið með öllu. Afmörkun slíkra svæða þarf að skoðast í ljósi þess mælikvarða sem aðalskipulagið er sett fram í og verða þau afmörkuð nánar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Helgunarsvæði stofnbrauta skal miðast við allt að 30 m út frá miðlínu vegar og helgunarsvæði tengibrauta allt að 15 m frá miðlínu vegar, sbr. 32. gr. vegalaga. Nákvæma legu og breidd helgunarsvæða skal ákveða í deiliskipulagi. Sérstakar hönnunarforsendur skulu gilda um stofnbrautir í þéttri borgarbyggð, sjá kaflann *Gatan sem borgarrými*.

Stofn- og tengistígar eru sýndir á skipulagsuppdráttum ásamt þverunum í formi göngubrúa eða undirganga. Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnt er á þéttbýlisuppdrætti og sveitarfélagsuppdrætti, enda sé tilgangurinn að auka umferðaröryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum. Sjá nánar kaflana um *Vistvænar samgöngur* og *Náttúra, landslag og útivist*.

Sjá nánar stefnu um samgöngur í kaflanum *Vistvænar samgöngur* (adalskipulag.is).

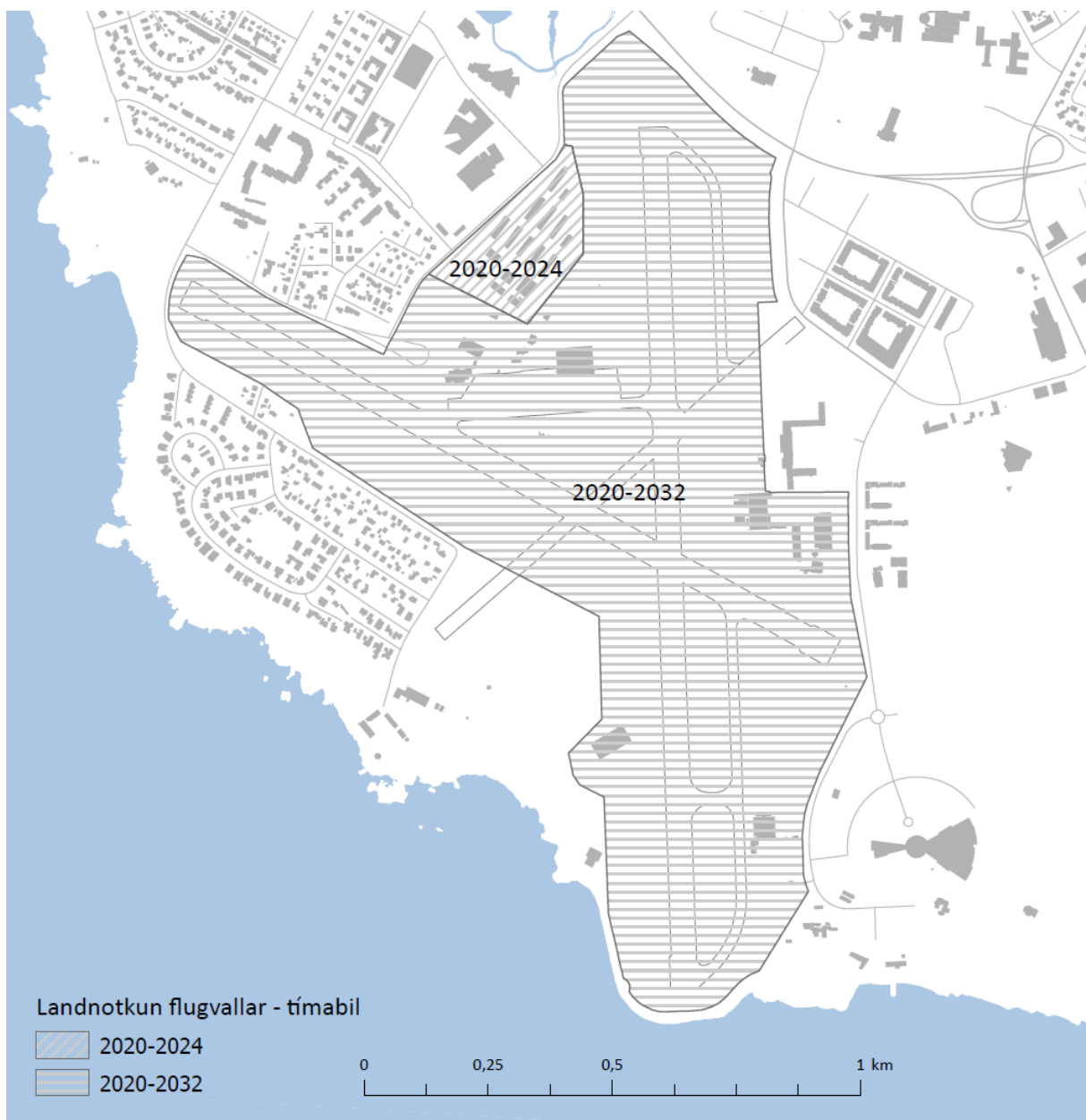
## 17.2. Bíla- og hjólastæðastefna

Í aðalskipulaginu eru ekki sett fram bindandi ákvæði eða nákvæmar reglur um fjölda bíla- eða hjólastæði, gjaldskyldu eða aðra gjaldtöku vegna stæða fyrir farartæki. Reglur um slíkt verði á hverjum tíma samþykktar í borgarstjórn og skipulags- og samgönguráði, svo og aðferðir við hvernig meta skuli þörfina.

- Marka skal skýra stefnu um bíla- og hjólastæði í sérstakri stefnumörkun sem samþykkt er af borgarstjórn og skal hún taka mið af megin markmiðum aðalskipulags hverju sinni. Skilyrði og kröfur um fjölda bílastæða taki ávallt mið af stöðu viðkomandi svæðis í borginni, staðsetningu, gerð húsnæðis og hlutverki svæðis og hversu vel það er þjónað af vistvænum samgöngumátum.
- Í hverfis- og/eða deiliskipulagi og almennt vegna nýrrar uppbyggingar skal meta þörfina og ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða í samræmi við samþykktu stefnumörkun borgarstjórnar og reglur henni tengdri. Beita skal samgöngumati þegar um meiriháttar uppbyggingu er að ræða, sbr. ákvæði þar um í umræddum reglum.\*

\* Reykjavíkurborg (2018): *Bíla- og hjólastæðastefna. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða*. Reglurnar voru samþykktar í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. Breytingar á reglum þessum skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráð til samþykktar og til staðfestingar í borgarráði.

<sup>40</sup> Sbr. samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, þar með talið innviðum almenningsamgangna, á höfuborgarsvæðinu til 15 ára, þ.e. til og með ársins 2033, dagsett og undirritað, 27. september 2019, af íslenska ríkinu og sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu. Sjá einnig tillögu að að uppfærðri samgönguáætlun 2020-2034. Stefna um umrædd gatnamót var sett fram með fyrirvara vegna samræmis við þágildandi svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, sem ráðgerði mislæg gatnamót en í AR2010-2030 var hinsvegar gert ráð fyrir plan gatnamótum. Breytt útfærsla sem hér er lögð fram byggir á samráði Vegagerðar, Reykjavíkurborgar og Kópavogs



**Mynd 13. Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri. Sjá samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað, „Samkomulag um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni“. Sjá ennfremur ákvæði eldra samkomulags Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 og framfylgd þeirra.**

### 17.3. Flugvellir (FV).

Tiltekið svæði á láði eða legi, að meðtöldum byggingum, flugbrautum og búnaði sem er ætlað til afnota við komu, brottför og hreyfingar loftfara á jörðu niðri, (gr. 6.2.n. í skipulagsreglugerð).

Í Hólmsheiði er afmarkað flugvallarsvæði vegna lendarstaðar fisflugvéla. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. megin markmið aðalskipulagins (sjá kaflann *Borgin við Sundin* og nýjan viðauka *Reykjavík 2040*). Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvelli til ársins **2032** (sjá mynd 13). Núverandi starfsleyfi Reykjavíkflugvallar, útgefið af Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, rennur út 31. desember 2024. Sjá Viðauka 4, Sjá „Samkomulag um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni“, dagsett 28. nóvember 2019. Sjá einnig kaflann *Hindrunarfletir flugvallar*.

## 18. Veitur og helgunarsvæði (VH)

Stofnkerfi veitna og eftir atvikum dreifikerfi eru sýnd á sérstökum þemakortum í kaflanum *Veitur* (sjá Skapandi borg, adalskipulag.is). Breytingar frá þeim stofn- og dreifikerfum sem sýnd eru á umræddum þemakortum (myndir 9-11 og 13 m.s.br.; sjá adalskipulag.is) kalla á aðalskipulagbreytingu.

Stefna um minniháttar veitumannvirki er ekki sett fram í aðalskipulagi, en getið er um hvar þau eru almennt heimil í landnotkunarköflum, eftir því sem við á. Minniháttar veitumannvirki eru s.s. minni lagnir neðanjarðar sem ekki er gerð sérstaklega grein fyrir á þemakortum í kaflanum *Veitur* og önnur minni veitumannvirki á yfirborði sem falla vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum eða óafturkræfu raski.

Í aðalskipulaginu er ekki sett fram sérstök stefna um gagna- eða boðveitu. Gerð er grein fyrir henni eftir atvikum í hverfis- eða deiliskipulagi. Minni mannvirki, svo sem fjarskiptamöstur, móttakarar og línulagnir í jörðu, eru heimil utan bygðar, svo sem á opnum svæðum (OP), óbyggðum svæðum (ÓB) og landbúnaðarsvæðum, en eru háð framkvæmdaleyfi. Heimilt er að veita framkvæmdaleyfi fyrir þeim á grundvelli aðalskipulagsins þótt viðkomandi mannvirki séu ekki tilgreind á uppdráttum þess. Gera skal grein fyrir stærri fjarskiptamöstrum í deiliskipulagi. Minniháttar fjarskiptasendar og móttakarar eru heimilir ofan á hærri byggingum. Almennt skal gera grein fyrir slíku í deiliskipulagi.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að skólþælu- og hreinsistöðvum og öðrum minniháttar veitumannvirkjum megi finna stað á öðrum landnotkunarsvæðum en iðnaðarsvæðum, svo sem á opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST), enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu.

Þegar afmarkað er helgunarsvæði háspennulínu (sjá mynd 12 í kaflanum *Veitur*) skal taka mið af staðlinum IST EN50341 ásamt íslenskum viðauka, sbr. reglugerð nr. 586/2004 um lágmarksfjarlægðir háspennulína frá öðrum mannvirkjum. Tryggja verður að helgunarsvæði háspennulínu sé virt. Í því samhengi þarf einnig að hafa í huga að skógrækt er ekki leyfð innan helgunarsvæðis. Þá er nauðsynlegt að tryggja greiðan aðgang að línunum vegna eftirlits, viðhalds og viðgerða. Um getur verið að ræða ýmis vélknúin tæki, allt eftir eðli verkefna hverju sinni.

Sjá nánar stefnu undir kaflanum *Skapandi borg, Veitur*.

## 19. Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar

### 19.1. Sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni

Götuhliðar eða framhliðar við jarðhæðir bygginga er tengiflöturinn milli göturýmis og starfsemi sem fram fer innandyra. Götuhliðar hafa því mikil og margs konar áhrif á ásýnd og andrúm göturýmis. Í miðborginni eru ákvæði um götuhliðar er varða starfsemi annars vegar og hins vegar er varða útlit og virkni.

#### Starfssemiskvótar

Starfssemiskvótar eru tvenns konar. Í fyrsta lagi kvótar með það að markmiði að vernda og efla smávöruverslun. Er með þeim kveðið á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar við ákveðin götusvæði. Í öðru lagi kvótar sem ákveðin eru til að tryggja fjölbreytilega starfsemi. Er með þeim kveðið á um hámarkshlutfall sömu starfsemi við ákveðin götusvæði eða torg.

Hlutföll starfsemi eru reiknuð útfrá skilgreindum götuhliðum sem afmarkast eins og sýnt er á mynd 14. Reiknireglur eru settar fram á mynd í Viðauka 1..

Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á skilgreindu götusvæði sem leiðir til þess að viðkomandi notkun fer lítilllega fram yfir skilgreind viðmið, er heimilt að taka jákvætt í erindið. Frávik verður þó að vera innan við 3% af notkun á viðkomandi götusvæðum þar sem lágmark smásöluverslunar er 70% og innan við 5% af notkun á götusvæðum þar sem er gildir 50% viðmið. Hvert frávik verður metið sérstaklega og tekið til umfjöllunar í umhverfis- og skipulagsráði.

### **70% lágmark**

Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 70%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 30% og forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 70% við skilgreinda götuhlið.

### **50% lágmark**

Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 50%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 50% og forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 50% við skilgreinda götuhlið. Hámarkshlutfall starfsemi, að smávöruverslun undanskilinni, 50%.

### **50 % hámark**

Hámarkshlutfall starfsemi að smásöluverslun undanskilinni er 50%. Forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall sömu starfsemi við götuhliðina, að smásöluverslun undanskilinni, fari ekki yfir 50%. Við skilgreind miðborgartorg er hámarkshlutfall starfsemi, að smásöluverslun og veitingastarfsemi undanskilinni, 50%.

### **Virkar götuhliðar og -horn**

Götur og torg sem lúta starfssemiskvótum, sbr. mynd 3, eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa heildargötumynd og lifandi göturými.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna (M1a) skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð (M1b og M1c) skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Kveða skal nánar á um virkar götuhliðar í deili- og hverfi sskipulagi.

### **Breyting á starfsemi**

Við breytingu á starfsemi gatna með götuhliðastýringu skal stuðlað að því að auka hlutfall virkra götuhliða á jarðhæð. Ekki er heimilt að breyta núverandi atvinnu- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir. Í þeim tilfellum sem starfsemi við götuhliðar er ekki opin almenningi og framhliðar því óvirkar skal framtíðaruppbygging og endurbætur miða að því að auka hlutfall virkra götuhliða og auka þéttleika innganga, þ.e inngöngum má ekki fækka.

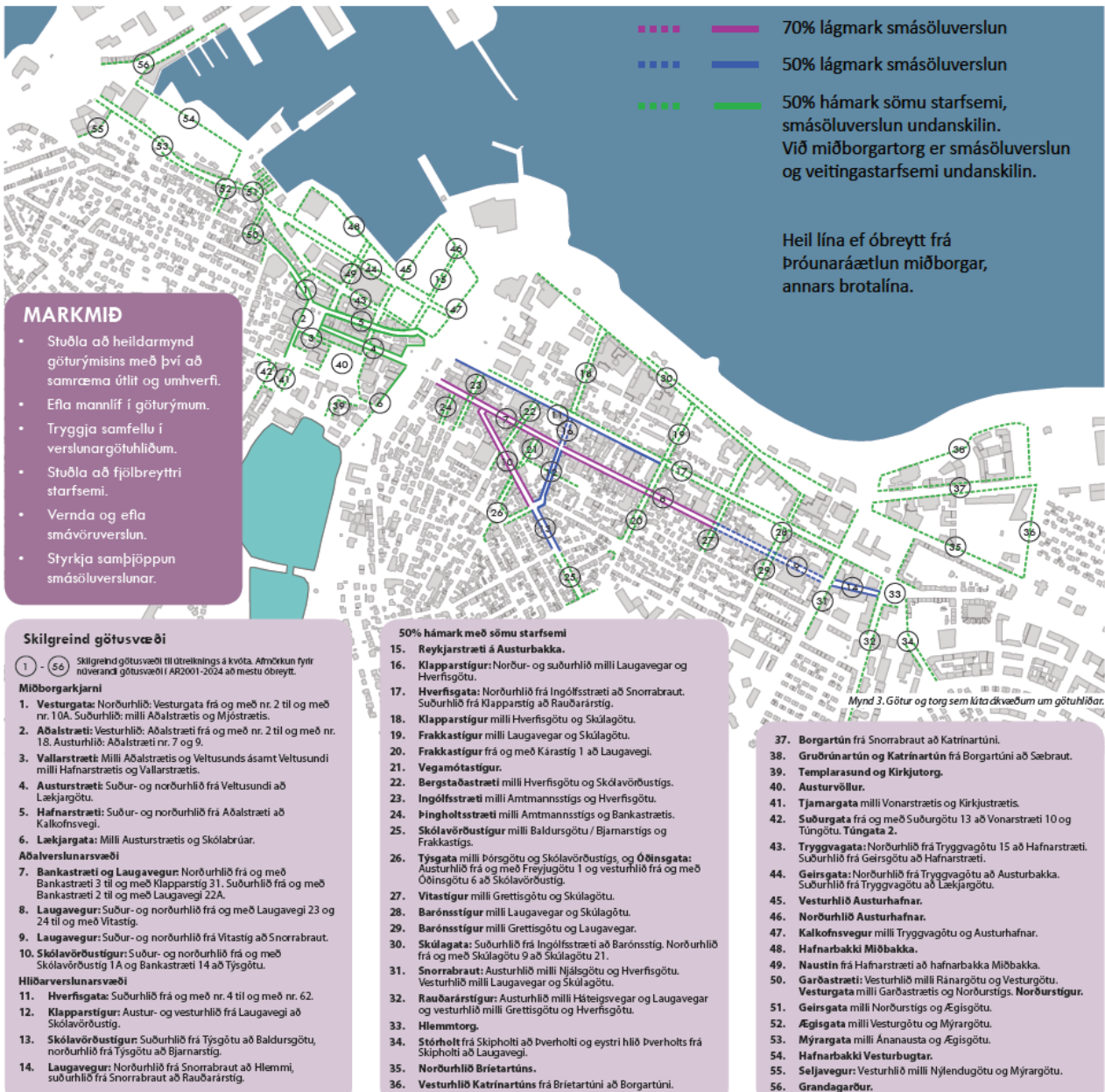
### **Nýbyggingar**

Nýbyggingar sem reistar eru við skilgreindar götuhliðar hafa kvaðir um virkar götuhliðar og starfsemi opna almenningi allan daginn. Kveðið er nánar á um virkar götuhliðar og –horn í deiliskipulagi.

### **Breyting á útliti**

Sækja þarf um leyfi byggingarfulltrúa til breytinga á framhliðum húsa við skilgreindar götuhliðar. Á það við um glugga, framhliðar og yfirborðsefni. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga sem áhrif hafa á yfirbragð heildarinnar. Breytingar eru samþykktar aðeins í þeim tilfellum þar sem eftirfarandi er uppfyllt:

- Breytingarnar séu í takt við sérkenni, efni stíl, skala og hlutföll bygginga í kring.
- Mikilvægir þættir byggingar séu ekki fjarlægðir eða huldir.



Mynd 14. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhlíðar. Eftirfarandi sérbreytingar hafa verið gerðar: 11. Hverfisgata: Suðurhlíð frá og með nr. 4 til og með nr. 62. 30% lágmark smásöluverslunar (Græn lína 50% hámark); 14. Laugavegur: Norðurhlíð frá Snorrabraut að Hlemmi, suðurhlíð frá Snorrabraut að Rauðarárstíg. 30% lágmark smásöluverslunar (Græn lína 50% hámark); 6. Lækjargata: Milli Austurstrætis og Vonarstrætis.<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2016 (nr. 10a).

## 19.2. Sérstök ákvæði um spilasali\*

Ekki er heimilt að reka spilasal og vínveitingastarfsemi í sama rými. Rekstur spilasala getur verið heimill á miðsvæðum og athafnasvæðum. Óheimilt er að reka spilasali á öðrum landnotkunarsvæðum, nema annað sé sérstaklega tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði, sjá töflu 19.1. Skipulagsákvæði þessi eru ekki afturvirk.

\* Spilasalur merkir rými þar sem reknir eru fleiri en 4 spilakassar og rekstur spilakassa er aðal starfsemin sem þar fer fram.

**Tafla 19.1. Spilasalir. Sjá sérstök ákvæði um spilasali**

	Spilasalur I	Spilasalur II	Sérstök ákvæði / skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Nei	Nei	
aðalgötur	Nei	Nei	
Blönduð byggð (BB)	Nei	Nei	
Samfélagsþjónusta (S)	Nei	Nei	
Verslun og þjónusta (VP)	Nei	Nei	
hverfiskjarnar	Nei	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já/nei	Nei	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Nei	Nei	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já/nei	Nei	Flokkur I heimill ef gerð er grein fyrir honum í deiliskipulagi
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð- íbúðarbyggð (M1c)	Nei	Nei	
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Nei	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Nei	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Nei	
Vatnsmýri (M5)	Nei	Nei	
Borgartún (M6)	Nei	Nei	
Skógarhlíð (M7)	Nei	Nei	
Kringlan (M8)	Já	Nei	
þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	
Fossaleynir (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Nei	
Dugguvogur (M19)	Nei	Nei	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Nei	Nei	
Athafnasvæði (AT)	Já	Nei	
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Já/nei	Nei	Gera skal grein fyrir spilasal í deiliskipulagi
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Nei	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Nei	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Nei	
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Nei	Nei	
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Nei	Nei	
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	
<b>Spilasalur I: Spilasalur án áfengisveitinga</b>			
<b>Spilasalur II: Spilasalur þar sem einnig eru heimilaðar áfengisveitingar</b>			



### 19.3. Sérstök ákvæði um veitingahús

Í aðalskipulaginu eru sett fram markmið og ákvæði um veitingahús eftir landnotkunarsvæðum. Í töflu 19.2 er gerð grein fyrir heimildum um veitingahús eftir landnotkunarsvæðum.

Almennt er ekki gert ráð fyrir því að vínveitingahús séu heimil innan íbúðarbyggðar, nema að uppfylltum skilyrðum á völdum svæðum og þá fyrir veitingahús í flokki II (sjá heimildir um *nærþjónustukjarna* og *aðalgötur*). Ennfremur má heimila veitingastaði í flokki II á dvalarheimili aldraðra, þó það sé á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð. Vínveitingahús er almennt heimil á miðvæðum, en settar eru ákveðnar takmarkanir á opnunartíma í skilgreiningu einstakra svæða. Vínveitingahús í flokki II geta einnig verið heimil á verslunar- og þjónustusvæðum, stofnanasvæðum, athafnasvæðum, opnum svæðum, íþróttasvæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir þeim í deiliskipulagi. [Veitingastaðir í flokki II eru einnig 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“]<sup>42</sup>

Í miðborginni gilda eftirfarandi sérákvæði og markmið, sjá einnig kaflann *Miðborgarstefna*.

Skilmálar varðandi staðsetningu og opnunartíma veitingastaða eru mikilvægir í því að stuðla að ólíkum tilboðum fyrir mismunandi hópa auk þess að skapa líf í miðborginni á ólíkum stöðum og ólíkum tímum sólarhringsins. Markmið með ákvæðum um veitingastarfsemi í miðborginni eru að:

Stuðla að fjölbreyttri flóru veitingastaða í miðborginni:

- Skilgreina ramma utan um veitingastarfsemi sem tekur mið af ólíkum þörfum mismunandi svæða, *ýmis konar* starfsemi og *ólíkum* notendahópum miðborgarinnar.

#### **Staðsetning**

Skilgreind eru svæði fyrir þrjár mismunandi tegundir heimilda:

1. almennar miðborgarheimildir,
2. rýmri miðborgarheimildir og
3. takmarkaðar miðborgarheimildir.

#### **Tegund veitingastaðar**

Skemmtistaðir eru aðeins á svæði með rýmri miðborgarheimildir, en flokkun og tegundir veitingastaða skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald 585/2007 liggja til grundvallar heimildaramma stefnu er varða tegund veitingastarfsemi.

#### **Opnunartími**

Núverandi landnotkun í miðborginni leggur línur varðandi stigskiptingu opnunartíma veitingastaða. Þannig eru takmörkuðustu heimildirnar næst íbúðarbyggð, en rýmstu heimildir fjærst íbúðarbyggð.

#### **Rýmri miðborgarheimildir - lengst opið til 4.30 um helgar/frídaga**

Á svæði með rýmri miðborgarheimildir má heimila allar tegundir veitingastaða í flokki I-III. Þó aldrei lengur en til 4.30. Í rekstrarleyfi veitingastaða á þessu svæði má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. [23.30.]<sup>43</sup>

#### **Almennar miðborgarheimildir - lengst opið til 3.00 um helgar/frídaga**

Á svæði með almennar miðborgarheimildir má heimila allar tegundir veitingastaða í flokki I-III að skemmtistöðum undanskyldum. [ ]<sup>44</sup> Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.00.

#### **Takmarkaðar miðborgarheimildir - almennt opið til 23.00 um helgar/frídag, en lengst til 01.00**

Á svæði með takmarkaðar miðborgarheimildir má heimila veitingastaði, kaffihús og krár í flokki I-II. Veitingastaðir í flokki III eru heimilir þó með [ákveðnum]<sup>45</sup> takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma

<sup>42</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>43</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

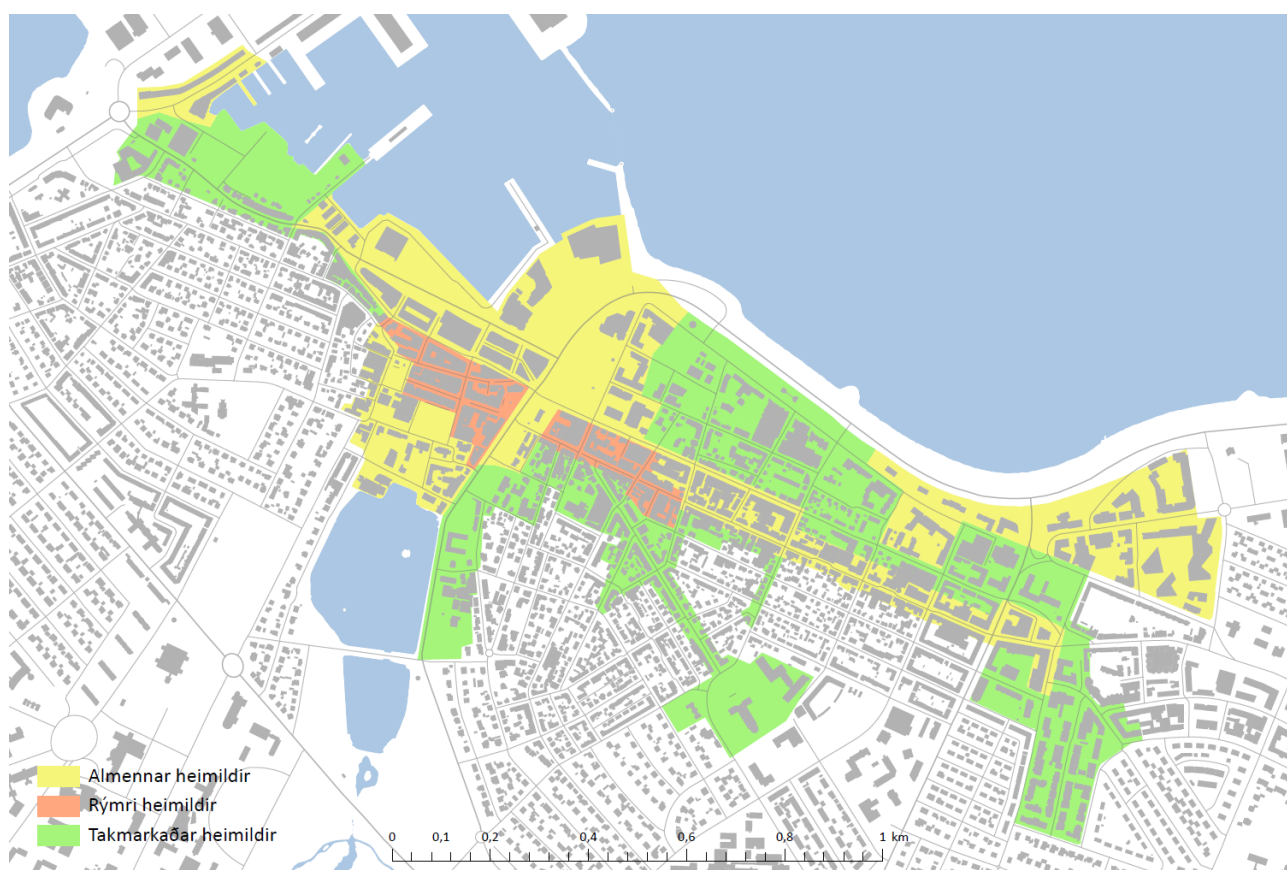
<sup>44</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>45</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

áfengis, [sjá töflu 2, bls. 30.]<sup>46</sup> Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 22.00.

[Útgáfa tækifærisleyfa skal taka mið af almennum viðmiðum aðalskipulagins. Þó er hægt að víkja frá viðmiðum að undangengnu mati Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur á grenndarhrifum. Í því mati verði m.a. horft til gerð húsnæðis og staðsetningar, hljóðvistar, nálægðar við íbúðarbyggð, opnunartíma veitingastaða í grenndinni og umfang veitingahaldsins.]<sup>47</sup>

Nánar er hægt að kveða á um staðsetningu, opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis í málsmeðferðarreglum borgarráðs um veitingastaði og gististaði.



Mynd 15. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vínveitingar.

**Neðangreind ákvæði í töflu 19.2** [eru ekki afturvirk. Mögulegt er að [veita leyfi fyrir starfsemi]<sup>48</sup> sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagins 26. febrúar 2014, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.]<sup>49</sup>

<sup>46</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>47</sup> Aðalskipulagsbreyting, desember 2019 (nr. 30)

<sup>48</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>49</sup> Aðalskipulagsbreyting, september 2014 (nr. 1)

**Tafla 19.2. Veitingastaðir.** Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, s.s. varðandi útveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.

	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
<b>Íbúðarbyggð (ÍB)</b>	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 23.00 um helgar/frídaga.
<b>nærþjónustukjarnar</b>	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
<b>aðalgötur</b>	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
<b>Samfélagsþjónusta (S)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Verslun og þjónusta (VP)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>hverfiskjarnar</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Miðborg og Miðsvæði (M)</b>	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
<b>Miðborgin - rýmri heimildir (sjá mynd 1)</b>	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
<b>Miðborgin - almennar heimildir (sjá mynd 1)</b>	Já	Já	Já	
<b>Miðborgin - takmarkaðar heimildir (sjá mynd 1)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
<b>Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)</b>	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga á svæðum M2c,d,e
<b>Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)</b>	Já	Já	Já	
<b>Höfðar-Keldur (M4a-M4d)</b>	Já	Já	Já	
<b>Vatnsmýri (M5)</b>	Já	Já	Já	
<b>Borgartún (M6)</b>	Já	Já	Já	
<b>Skógarhlíð (M7)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Kringlan (M8)</b>	Já	Já	Já	
<b>Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)</b>	Já	Já	Já	
<b>Fossaleykir (M10)</b>	Já	Já	Já	
<b>Hádegismóar (M17)</b>	Já	Já	Já	
<b>Köllunarklettur (M18)</b>	Já	Já	Já	
<b>Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)</b>	Já	Já	Já	
<b>Borgarhlutakjarnar (M11-M16)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
<b>Athafnasvæði (AT)</b>	Já	Já	Já	
<b>Iðnaðarsvæði</b>	Já	Já	Nei	
<b>Hafnarsvæði (H)</b>	Já	Já	Nei	
<b>Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)</b>	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
<b>Örfirisey - fiskihöfn (H1b)</b>	Já	Já	Já	
<b>Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
<b>Íþróttasvæði (ÍÞ)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Kirkjugarðar (K)</b>	Nei	Nei	Nei	
<b>Opin svæði (OP)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Strandsvæði (ST)</b>	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Flokkur I-III háðir heimildum í deiliskipulagi
<b>Óbyggð svæði (ÓB)</b>	Nei	Nei	Nei	
<b>Landbúnaðarsvæði (L)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)</b>	Nei	Nei	Nei	
<b>Frístundabyggð (F)</b>	Nei	Nei	Nei	

\* Veitingastaður án áfengisveitinga. Opnunartími ótakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunasvæði

\*\* Umfangsliðir veitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværrri tónlist og kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu. Opnunartími skal almennt takmarkast við kl. 01 um helgar og á frídögum en kl. 23 virka daga, nema annað sé tekið fram. Á landnotkunasvæðum þar sem veitingastaðir í flokki III eru heimilir, getur veitingastaður í flokki II litið sömu ákvæðum um opnunartíma og flokkur III á viðkomandi svæði. Einnig getur komið til greina að veitingastaður í flokki II fái lengri opnunartíma en flokkur III og þá að undangengnu sérstöku mati Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur á grenndaráhrifum. Í því mati verði m.a. horft til gerðar húsnæðis og staðsetningar, hljóðvistar, nálægðar við íbúðarbyggð, opnunartíma veitingastaða í grenndinni og umfangs starfseminnar.

\*\*\* Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er háværr tónlist og kalla á meira eftirlit og/eða löggæslu. Opnunartími og sala áfengis miðist almennt við til kl. 01.00 á virkum dögum og til kl. 03.00 aðfararnótt laugardags og sunnudags og almennra frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunasvæði. Leyfisveitingar á landnotkunasvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri skilgreiningu svæðisins í viðkomandi kafla eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar.

#### 19.4. Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými

Hótél og gistiheimili eru ekki heimil á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum. Á hafnarsvæði H3, miðborgarhöfn er þó heimilt að reka hótél og gistiheimili og takmörkuð gistiþjónusta er möguleg á svæði H2. [Hótél- og gistiheimili eru mögulega heimil á athafnasvæðum en gera skal grein fyrir þeim í deiliskipulagi.]<sup>50</sup> Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistiþjónusta við flokka I, II eða III. Enn fremur er gert ráð fyrir að gistiþjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum, [strandsvæðum, íþróttasvæðum]<sup>51</sup> og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfsemi í deiliskipulagi. [Hótél og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram, sjá nánar töflu 19.3 og sérskilgreiningar fyrir svæði M1a og M1c í miðborginni.]<sup>52</sup>

Neðangreind ákvæði í **töflu 19.3** eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir **gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017**,\* enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður.\*\* Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.

\* **Breyting á lögum nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017 - um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007** – fól m.a. í sér að dagafjöldi fyrir heimgistingu (flokkur I) var stytur og einungis leyfð gististarfsemi í 90 daga á ári í stað mögulegrar heilsárgistingar áður, auk fleiri breytinga

\*\* Til að koma til móts við þá sem hafa haft gilt rekstarleyfi fyrir gististarfsemi í flokki I allt árið í íbúðarbyggð (landnotkunin ÍB, sbr. þéttbýlisuppdráttur aðalskipulags) og eru sannanlega með lögheimili á sama stað, er gert ráð fyrir að hægt sé að endurnýja rekstarleyfi viðkomandi og uppfæra í flokk II. Skilyrðin eru þau að viðkomandi aðili hafi verið með gilt leyfi fyrir gististað í flokki I á tímabilinu 26. febrúar 2014 til 1. janúar 2017 og um óbreytta starfsemi er að ræða í sama húsnæði og að sama umfangi og áður. Ennfremur er skilyrðið að starfsemin fari fram á lögheimili rekstraraðila líkt og um áframhaldandi heimgistingu sé að ræða.“

<sup>50</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>51</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>52</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b); Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15); Aðalskipulagsbreyting, október 2019 (nr. 34).

**Tafla 19.3. Gististaðir.** Frekari ákvæði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum

	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
<b>Íbúðarbyggð (ÍB)</b>	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalगतna
<b>Samfélagsþjónusta (S)</b>	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
<b>Verslun og þjónusta (Vb)</b>	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
<b>Miðborg og Miðsvæði (M)</b>	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a, kafla 6.1.1.
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c, kafla 6.1.1.
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M 7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleyri (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
<b>Athafnasvæði (AT)</b>	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
<b>Iðnaðarsvæði</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Hafnarsvæði (H)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
<b>Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)</b>	Nei	Já	Já	Já	
<b>Íþróttasvæði (ÍÞ)</b>	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
<b>Kirkjugarðar (K)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Opin svæði (OP)</b>	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gistiheimilum í deiliskipulagi
<b>Strandsvæði (ST)</b>	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
<b>Óbyggð svæði (ÓB)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Landbúnaðarsvæði (L)</b>	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gistiheimilum í deiliskipulagi
<b>Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Frístundabyggð (F)</b>	Já	Nei	Nei	Nei	

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistasala að hámarki 90 daga; Flokkur II: Gististaður án veitinga; Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum

Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri landnotkunarskilgreiningu svæðisins eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar

### 19.5. Sérstök ákvæði um matvöruverslanir. Kaupmaðurinn á horninu.

Eftirfarandi markmið og ákvæði eru sett fram varðandi eflingu verslunar og þjónustu innan hverfa (sjá einnig töflu 19.4). Nánari stefna um verslun og þjónustu verður mótuð í hverfisskipulagi. Sjá einnig kaflann *Kaupmaðurinn á horninu í Borg fyrir fólk*:

- Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir verði fyrst og fremst staðsettar innan **íbúðarhverfa og blandaðra svæða, einkum í skilgreindum hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum svo og í borgarhlutakjörnum**. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilar við aðalgötur innan íbúðarhverfa. **Nýjar matvöruverslanir verði felldar að ríkjandi byggðamynstri, efri hæðir nýttar fyrir íbúðir eða atvinnustarfsemi og aðgengi vistvænna ferðamáta verði í forgangi.**
- Í hverfum borgarinnar verði núverandi verslunar- og þjónustulóðir dagvöruverslana festar í sessi til að tryggja betur stöðu verslunar og þjónustu innan hverfanna. Hverfiskjarnar og helstu nærþjónustukjarnar verði afmarkaðar á landnotkunarupprætti og minni nærþjónustukjarnar tilgreindar í texta og á þemakorti.
- Núverandi matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir innan íbúðarhverfa verði festar í sessi og því verði fylgt eftir við gerð hverfisskipulags. Sjá lista og kortlagningu núverandi verslana í *Skipulagi borgarhluta*.  
Ekki verði heimilt að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í íbúðarhúsnæði. Skapaðar verði forsendur til að endurbyggja og stækka verslunarhúsnæði þar sem rótgróin dagvöruverslun er til staðar í dag.
- Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðarhverfa verði takmarkaðar: (a) Matvöruverslanir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum, iðnaðarsvæðum og athafnasvæðum (sjá nánar skilgreiningu landnotkunarviðkomandi svæðum); (b) Matvöruverslanir eru almennt ekki heimilar innan svæða fyrir samfélagsþjónustu (stofnanasvæðum). Á slíkum svæðum getur þó verið heimilt að reka matvöruverslun og skal þá gera grein fyrir því í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði; (c) Dagvöruverslanir eru almennt heimilar á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði. Á miðsvæðum með einsleita starfsemi og þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í næsta nágrenni, eru settar ákveðnar takmarkanir á opnun nýrra matvöruverslana (sjá nánar skilgreiningar fyrir viðkomandi miðsvæði). Gera skal grein fyrir matvöruverslunum sem eru stærri en **400** fermetrar í deiliskipulagi og skal meta áhrif þeirra á dagvöruverslun innan nærliggjandi íbúðarhverfa. Almennt verði nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum ekki stærri en **700** fermetrar.\*\*
- Bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Fjölbreytt atvinnustarfsemi verði heimil eins og kostur er í skilgreindum hverfiskjörnum og íbúðir verði heimilaðar á efri hæðum bygginga í hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum.
- Hlutfall þeirra íbúa sem eru innan við 400 m göngufjarlægð (300 m loftlína/radíus) frá dagvöruverslun hækki verulega á skipulagstímabilinu frá því sem mælt var árið 2015\*\*\*. Breytingar á þessu hlutfalli verði vaktað og niðurstöður hafðar til hliðsjónar við mat á einstökum umsóknum um opnun nýrra matvöruverslana.

\* Dagvöruverslanir eru verslanir sem selja almennar neysluvörur til daglegra þarfa á heimilum. Hér eru matvöruverslanir skilgreindar sem verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum. Minni dagvöruverslanir eru s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir í völdum vöruflokkum.

\*\* Stærðir miðast við gólfplöt verslunarrýmis.

\*\*\* 43% íbúa innan vaxtarmarka bjó innan við 400 m (loftlína) frá matvöruverslun, samkvæmt mælingu Landupplýsingadeildar 1. desember 2015.

Stórmarkaðir (kjarnar við stofnbrautir): Rýmisfrekar verslanir, dagvöru- og sérvöruverslanir. Stórmarkaðir skulu einkum vera á miðsvæðum. Íbúðir eru ekki heimilar á slíkum svæðum. Stórmarkaðir eru á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði (sjá M9).

Neðangreind ákvæði og í töflu 19.4 eru ekki afturvirk. Mögulegt er að [veita leyfi fyrir starfsemi] sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins 26. febrúar 2014, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.

**Tafla 19.4 Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum**

**Sjá einnig stefnu um *Kaupmanninn á horninu***

	Matvöruverslanir *	Dagvöruverslanir**	Sérstök ákvæði / skilyrði
<b>Íbúðarbyggð (ÍB)</b>	Já	Já	
<b>nærþjónustukjarnar</b>	Já	Já	
<b>aðalgötur</b>	Já	Já	
<b>Samfélagsþjónusta (S)</b>	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Verslun og þjónusta (VP)</b>	Já/Nei	Já	<b>Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi</b>
<b>hverfiskjarnar</b>	Já	Já	
<b>Miðborg og Miðsvæði (M)</b>	Já	Já	Sjá þó sérákvæði fyrir einstök svæði
<b>Miðborgin - kjarni (M1a)</b>	Já	Já	
<b>Miðborgin- skrifstofur (M1b)</b>	Já	Já	
<b>Miðborgin-íbúðarbyggð (M1c)</b>	Já	Já	
<b>M2. Hlemmur-Grensás (M2a-M2g).</b>	Já	Já	
<b>Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)</b>	Já	Já	
<b>Höfðar-Keldur (M4a-M4d)</b>	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Vatnsmýri (M5)</b>	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Borgartún (M6)</b>	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Skógarhlíð (M7)</b>	Já/Nei	Nei	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Kringlan (M8)</b>	Já	Já	
<b>Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)</b>	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
<b>Fossaleynir (M10)</b>	Nei	Nei	
<b>Hádegismóar (M17)</b>	Nei	Já	
<b>Köllunarklettur (M18)</b>	Nei	Já	
<b>Dugguvogur (M19)</b>	Já	Já	
<b>Borgarhlutakjarnar (M11-M16)</b>	Já	Já	
<b>Athafnasvæði (AT)</b>	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
<b>Iðnaðarsvæði</b>	Nei	Nei	
<b>Hafnarsvæði (H)</b>	Nei	<b>Já</b>	
<b>Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)</b>	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
<b>Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)</b>	Nei	Já	
<b>Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)</b>	Nei	Nei	
<b>Íþróttasvæði (ÍÞ)</b>	Nei	Nei	
<b>Kirkjugarðar (K)</b>	Nei	Nei	
<b>Opin svæði (OP)</b>	Nei	Nei	
<b>Strandsvæði (ST)</b>	Nei	Nei	
<b>Óbyggð svæði (ÓB)</b>	Nei	Nei	
<b>Landbúnaðarsvæði (L)</b>	Nei	Nei	
<b>Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)</b>	Nei	Nei	
<b>Frístundabyggð (F)</b>	Nei	Nei	

\* Matvöruverslun merkir hér verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum.

\*\* Minni dagvöruverslanir s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir

Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri landnotkunarskilgreiningu svæðisins eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar

## 19.6. Sérstök ákvæði um bensínstöðvar og orkustöðvar

Stærri bensínstöðvar (þjónustustöðvar) eru skilgreindar sem verslunar- og þjónustusvæði. Sala á bensíni og öðrum orkugjöfum getur einnig verið heimil á miðsvæðum, athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum, hafnarsvæðum og flugvallarsvæði, enda sé gerð grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Núverandi bensínstöðvar innan íbúðarsvæða verði víkjandi starfsemi.

### Skipulagsleg sýn og megin markmið<sup>53</sup>

- **Bensínstöðvum verði markvisst fækkað innan Reykjavíkur á næstu árum, í takti við sýn Aðalskipulags Reykjavíkur um þéttari og blandaðri borgarbyggð, gæði byggðar, sjálfbæra borgarþróun, breyttar ferðavenjur og orkuskipti í samgöngum. Stefnt er að 50% fækkun dæla með jarðefnaeldsneyti fyrir árið 2025, sbr. *Loftslagsstefna borgarinnar og landrýmisþörf þeirra minnki a.m.k. 50%*. Markviss fækkun bensínstöðva er einnig í samræmi við Loftslagsstefnu ríkisstjórnarinnar og markmið um að nýskráning bensín- og díselbíla verði óheimil eftir 2030.**
- **Sett verður í forgang að fækka bensínstöðvum:**
  - innan íbúðarbyggðar eða í nálægð við þetta íbúðarbyggð.
  - innan miðborgar og blandaðrar byggðar, þar sem þær hafa veruleg áhrif á ásýnd og yfirbragð byggðar.
  - á lóðum þar sem eru sérstök tækifæri til að þróa nýja og þéttari byggð, m.a. til að styrkja húsnæðismarkað, matvöruverslun og aðra þjónustu innan viðkomandi hverfis og styðja við uppbyggingu öflugri almenningsgangna (Borgarlínu)
  - í nálægð við útivistarsvæði og viðkvæma náttúru.
- Sérhæfðar fjölorlustöðvar sem þjóna einkabílum til framtíðar verði fyrst og fremst staðsettar við stofnbrautir og eftir atvikum við tengibrautir. Minni orkustöðvar verði einnig mögulega staðsettar í tengslum við aðra þjónustu, þ.e. á blönduðum atvinnusvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum, á sérstökum lóðum innan bílastæða, svo og þar sem veitt er sérhæfð þjónusta við einkabílinn (s.s. þvottastöðva).
- Í samningaviðræðum við lóðarhafa um lokun stöðva verði skipulagsleg sýn borgaryfirvalda lögð til grundvallar, loftslagsstefna borgar og ríkis, gildandi lóðarleigusamningar, sýn lóðarhafa, svo og leikreglur/hvatar sem mótaðar eru sérstaklega vegna samningsgerðarinnar (sjá lið IV).

## 19.7. Nektarstaðir

Rekstur nektarstaða er óheimill í Reykjavík.

## 20. Tímabundin ákvæði um landnotkun

### 20.1. Flugvöllur í Vatnsmýri

**Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. megin markmið aðalskipulagins (sjá kaflann *Borgin við Sundin* og nýjan viðauka *Reykjavík 2040*). Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvellinum til ársins 2032. Sjá Viðauka 4, varðandi samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað. Sjá nánar um tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri í kafla 17. 3 og á mynd 13.**

<sup>53</sup> Samanber *Stefna um orkustöðvar fyrir einkabíla* (apríl 2019) – „Skipulagsleg sýn og megin markmið“ - sem lögð var fram við samþykkt samningsmarkmiða um fækkun bensínstöðva á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019. Þar var einnig samþykkt á að herða tímamarkmiðum um fækkun stöðva, þ.e. 50% fækkun fyrir 2025 í stað 2030.



## 20.2. Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010-2040

Gert er ráð fyrir opnu svæði (OP) á landi borgarinnar í austurhluta Úlfarsárdals, Geldinganesi og hluta Álfsness fram til ársins **2040**. Hluti lands í eigu borgarinnar á Álfsnesi er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Að öðru leyti er núverandi notkun á svæðunum lögð til grundvallar við ákvörðun um landnotkun.

## 20.3. Landnotkun í Hólmsheiði 2010-2040

Hólmsheiðin er skilgreind sem opið svæði (OP). Markmið aðalskipulagsins er að byggja svæðið upp sem almennt útivistarsvæði, m.a. með skógrækt samanber markmið um Græna trefilinn.

### Fyrirvari vegna losunar ómengaðs jarðvegs

Á afmörkuðu svæði í Hólmsheiði er heimiluð tímabundin losun ómengaðs jarðvegs, sjá nánar kafla um *Efnistöku og efnislosun*. Gert er ráð fyrir að jarðvegsfyllingin verði mótuð og ræktuð upp á skipulagstímabilinu með þarfir útivistar að leiðarljósi.

### Fyrirvari vegna aðstöðu fisflugs

Á afmörkuðum svæðum í Hólmsheiði er gert ráð fyrir tímabundinni aðstöðu fyrir fisflug, túni til lendingar og annarri aðstöðu á melum sunnan Langavatns (FV, sjá skipulagsupprátt). Mannvirkjagerð sem þjónar núverandi flugstarfsemi Fisflugfélags Reykjavíkur er heimil.<sup>54</sup>

## 20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða

**Í aðalskipulagi þar sem sett er fram stefna til langrar framtíðar um breytta landnotkun og enduruppbyggingu á eldri atvinnusvæðum, er mikilvægt að setja fram ákveðin viðmið og leikreglur um endurnýjun starfsleyfa hjá fyrirtækjum sem eru í rekstri á viðkomandi svæðum. Það er einnig brýnt að endurskipulagning eldri atvinnusvæða verði markviss og mögulega unnin í áföngum og þannig tryggt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað. Það getur oft verið óvissa um hvenær ráðist verður í gerð nýs deiliskipulags á slíkum breytingarsvæðum aðalskipulags og sömuleiðis geta orðið tafir á að uppbygging hefjast þó deiliskipulagsgerð sé lokið. Í ljósi þessa er gert ráð fyrir að almennt verði mögulegt að endurnýja starfsleyfi til einstakra fyrirtækja til skemmra tíma, enda gildistími starfsleyfis vel innan tímamarka gildandi skipulagstímabils og uppbygging blandaðrar byggðar ekki hafin innan viðkomandi svæðis eða í næsta nágrenni við viðkomandi fyrirtæki. Þetta á ekki við um starfsemi þar sem tilgreint er sérstaklega að hún eigi að vera víkjandi eða sérstök tímamörk sett um starfsemina í aðalskipulaginu.<sup>55</sup>**

<sup>54</sup> Eftirfarandi kafli felldur út: „Fyrirvari vegna mögulegs innanlandsflugvallar. Athugunar á veðurfari í Hólmsheiði hafa nú staðið yfir í um 6 ár, fyrir valda veðurfarsþætti og einnig hefur verið til skoðunar vatnsvernd á svæðinu (ÍSÖR, 2008, 2013). Frekari rýni á veðurfarsgögnum þarf að eiga sér stað og leggja þarf í frekari vinnu við mat á mögulegu nothæfi flugvallar (sjá Veðurstofa Íslands, 2009, 2012, 2013, Mannvit, minnisblað 16. janúar 2013). Í ljósi þessa er stefnt að eiga samráð um frekari athuganir á svæðinu með mögulegan flugvöll í huga. Frekari ákvarðanir, mögulegar skipulagsbreytingar og umhverfismat verða hins vegar til umfjöllunar við heildarendurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Settur er eftirfarandi fyrirvari við nýtingu lands í Hólmsheiði (sjá mynd 6, svæði merkt T.1.1. og T.1.2.). Mannvirkjagerð, ræktun og þróun útivistar verði takmörkuð á svæði suður af Langavatni, þ.m.t. á svæði fisflugsins, þar til endanleg ákvörðun hefur verið tekin um framtíðarstaðsetningu nýs innanlandsflugvallar.. Vegna þessa er einnig settur fyrirvari um mörk Græna trefilsins í Hólmsheiði“. Umrædd mynd 6 er einnig felld út

<sup>55</sup> Í gildandi aðalskipulagi var gerð grein fyrir gildistíma starfsleyfa helstu iðnaðarfyrirtækja; Hringrás í Sundahöfn (H4) er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2020; Ísaga við Breiðhöfða er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2023; Steypustöðvar (B.M.Vallá og Steypustöðin) í Ártúnshöfðanum eru með starfsleyfi sem gilda til árána 2022 og 2020; Malbikunarstöðin er með framlengt starfsleyfi sem gildir til ársins 2022. Starfsemi á sviði endurvinnslu og iðnaðar í Gufunesi (Íslenska gámafélagið og PM endurvinnsla) eru með starfsleyfi sem gilda til árána 2022 og 2021. Olíubirgðastöð í Örfirisey er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2024. Lóðarleigusamningur gildir til ársins 2036. Starfsemi skotæfingasvæðis á Álfsnesi verði háð tímatakmörkunum sem sett eru fram í deiliskipulagi. Uppgefin ártöl miðast almennt við gildandi starfsleyfi og/eða lóðarleigusamninga.

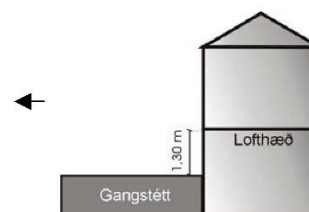
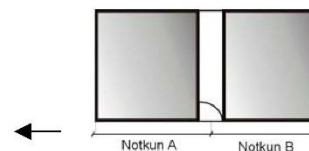
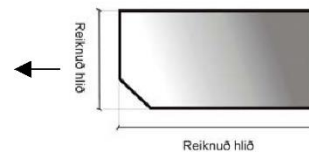
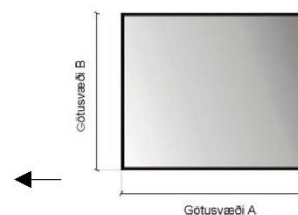
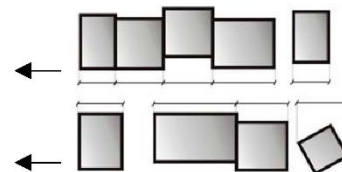


## 21. Viðaukar

### Viðauki 1. Reglur um útreikninga á götusvæðum og afmörkun götusvæðanna

#### REGLUR UM ÚTREIKNINGA Á GÖTUSVÆÐUM

Hvað er reiknað?	Reiknuð er lengd húsa á hverju götusvæði (inndregnar húshliðar reiknast með).
Hvað með lóðir þar sem hús fylla ekki upp í lóð?	Reiknuð er lengd þeirrar húshliðar sem snýr að skilgreindu götusvæði. Ef viðbótaruppbygging á sér stað breytist hlutfall þess götusvæðis.
Hvað með hús sem eru með hlið að skilgreindu götusvæði en heyrir til annarar götu (póstfang)?	Sú hlið hússins sem snýr að skilgreindu götusvæði skal skera úr hvaða notkun er heimil í húsinu.
Hvað með hornhús sem lenda á tveimur götusvæðum?	Hvert götusvæði er reiknað óháð öðru. Fari notkun yfir leyfilegt hámark á öðru svæði og/eða báðum verður breyting á notkun ekki heimil.
Hvað með hornskorin hús?	Tekin er lengd samsíða götu (ofanvarp hússins).
Hvað með sýningarglugga sem tilheyra ekki notkun á jarðhæð?	Tekið er mið af notkun fyrir innan sýningarglugga.
Hvað með autt húsnæði?	Reiknuð er sú notkun sem var síðast í húsnæðinu þar til samþykkt hefur verið breyting á notkun.
Hvað með innganga á efri hæðir húsa?	Inngangar eru reiknaðir með notkun viðkomandi húss eða deilt hlutfallslega milli notkunar jarðhæðar sé um fleiri en eina notkun að ræða.
Hvernig er jarðhæð skilgreind?	Jarðhæð er sú hæð sem gengið er beint inn á frá götu og aðalhlið og inngangur eru ekki niðurgráfin (sbr. gr. 4.24 brg nr. 441 1998). Sé ekki jarðhæð í húsinu telst kjallari með lofthæð hærrí en 1.30 m frá gangstétt, mælt frá miðri framhlið, jarðhæð. Ella telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð.



Viðauki 2. Leiðbeining við túlkun á sérákvæði á svæði M1a (og M1c) varðandi hlutfall gististarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu innan miðborgarinnar, sbr. kafli 6.1.

„Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.\*

\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð og/eða innan sama götoreits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi á nýjum uppbyggingarreit skerði mögulega gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis og byggðar, skal almennt horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sbr. ofangreint ákvæði. Í því samhengi er vísað sérstaklega til markmiða sem sett eru fram í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“.

Ljóst er að mat sem þetta verður ávallt huglægt að hluta, þar sem lykilsurningin er hvort viðkomandi byggingarverkefni geti haft jákvæð heildaráhrif á þróun miðborgarinnar miðað við sett markmið um hana. Ákveðinir þættir geta þó verið mælanlegir s.s. hvort fermetrum íbúðarhúsnæðis til heilsársbúsetu sé að fjölga eða fækka (sbr. markmið um fjölgun íbúa í miðborginni), fermetrum skrifstofuhúsnæðis (sbr. markmið um fjölgun starfa) og fermetrum verslunarhúsnæðis (sbr. markmið um lifandi framhliðar). Með þeim þáttum er hægt að leggja mat á hvort uppbygging leiði til fjölgunar íbúa og/eða starfa og stuðli að aukinni fjölbreytni miðborgarinnar. Til leiðbeiningar við framfylgd á þessu ákvæði hafa verið skilgreindar neðangreindar matsspurningar, byggðar á þeim bindandi markmiðum um sem koma fram í ofangreindum köflum aðalskipulags. Hversu hátt hlutfall gististarfsemi verður leyft getur þannig ráðast af því hversu jákvæð eða neikvæð áhrif uppbyggingin hefur almennt á sett markmið um þróun miðborgarinnar.

Áhrif uppbyggingar				
Matsspurningar	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg	Á ekki við
Fjölgar fermetrum íbúðarhúsnæðis? (langtíma)				
Fjölgar fermetrum skrifstofuhúsnæðis?				
Fjölgar fermetrum verslunarhúsnæðis?				
Fjölgar lengdarmetrum lifandi jarðhæða?				
Fjölgar rýmum á lifandi jarðhæðum?				
Er eldri byggð varðveitt, sbr. markmið borgarverndarstefnu?				
Er uppbrot byggðar í samræmi við eldri lóðaskipan?				
Er skali uppbyggingar í takti við nærliggjandi byggð?				
Samræmist tillaga ákvæðum um hæðir húsa?				
Tryggir uppbygging gott samspil við aðliggjandi almenningsrými?				
Samræmist fjölgun íbúða markmiðum húsnæðisstefnu?				
Hversu mikið eykst heildarbyggingarmagn frá gildandi deiliskipulagi?				
Hvert er hlutfall gististarfsemi af heild?				

Bindandi markmið aðalskipulags sem einkum er horft til við mótun leiðbeininga:

*Miðborgin:*

- Að tryggja fjölbreytta starfsemi, samfélag og mannlíf í miðborginni, sbr. skilgreining M1, bls. 207 í kaflanum Landnotkun
- Styrkja tengslin milli verslunar og annarrar starfsemi í miðborginni
- Skapa fjölbreytt umhverfi með ólíkum tegundum rýma fyrir ólíkar athafnir
- Styrkja lifandi jarðhæðir með verslun, þjónustu og starfsemi sem er opin almenningi allan daginn og hámarka fjölda slíkra rýma, sbr. stefnu um virkar framhliðar og ákvæði um starfsemi við skilgreindar götur miðborgar, sjá bls. 218-220 í kaflanum um Landnotkun
- Efla þjónustu fyrir íbúa í hverfismiðborginni
- Að stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna
- Að vernda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti
- Takmarka ónæði og umferð vegna lestunar og losunar ferðamanna.
- Efla innviði fyrir ferðaþjónustu í miðborginni án þess að ganga á gæði annarra þátta miðborgarinnar
- Meginmarkmið í nýju aðalskipulagi er að auka umhverfsgæði í miðborginni og skapa sátt um verndun og uppbyggingu á svæðinu. Jafnhliða er lögð áhersla á að *styrkja miðborgarsvæðið með fjölgun íbúa og starfa, í kjarna miðborgarinnar sjálfrar og í baklandi hennar.*

*Borgarvernd:*

- Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.
- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götumynda raskist ekki.
- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.

*Gatan sem borgarrými:*

- Við endurhönnun gatna verði horft til fjölpættis hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis í borgarlandslaginu. Við endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar. Tryggt verði að við hönnun og skipulagningu gatnaumhverfisins verði byggt á þverfaglegri nálgun og virkri samvinnu fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum.

*Húsnæði fyrir alla:*

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.

Viðauki 3. Markmið um gæði íbúðarbyggðar. Skýrsla Teiknistofunnar Stiku (janúar 2021)

Umhverfis- og skipulagssvið  
Reykjavíkurborgar

# Markmið um gæði í íbúðabyggð

teiknistofan STIKA

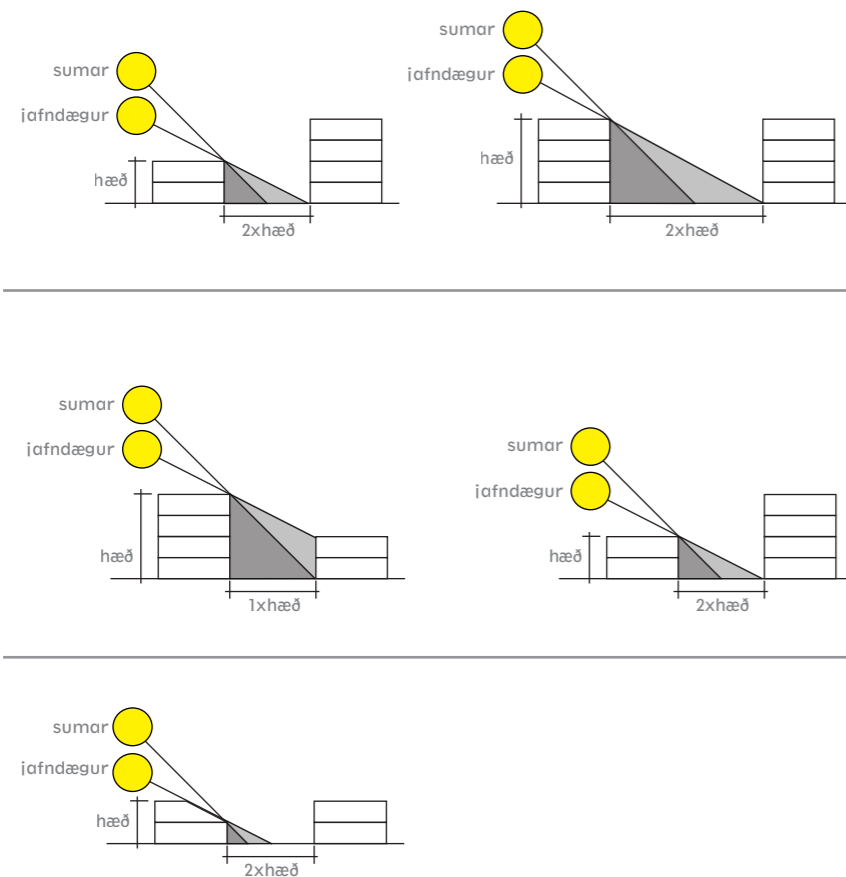


20.janúar 2021

## HLUTFALL BREIDDAR OG HÆÐAR

- Til að tryggja gæði byggðar, með tilliti til dagsbirtu, þarf fjárlægð milli húsa að miða við hæð þeirra.
- Hlutfall vegghæða og bil á milli húsa, hefur áhrif á skuggavarp og möguleika á nýtingu útisvæða.
- Bil á milli húsa þarf að vera tvöföld hæð byggingar sunnan megin. Með hærri byggingum breiðkar bil milli húsa.

### DÆMI



\*sumar miðast við hádegi þann 21.júní (45°)  
 \*jafndægur miðast við hádegi 21.mars (27°).

### ÚTSKÝRING

Bil milli húsa ætti að vera tvöföld hæð byggingar sunnan megin. Með hærri byggingum breiðkar bil milli húsa.

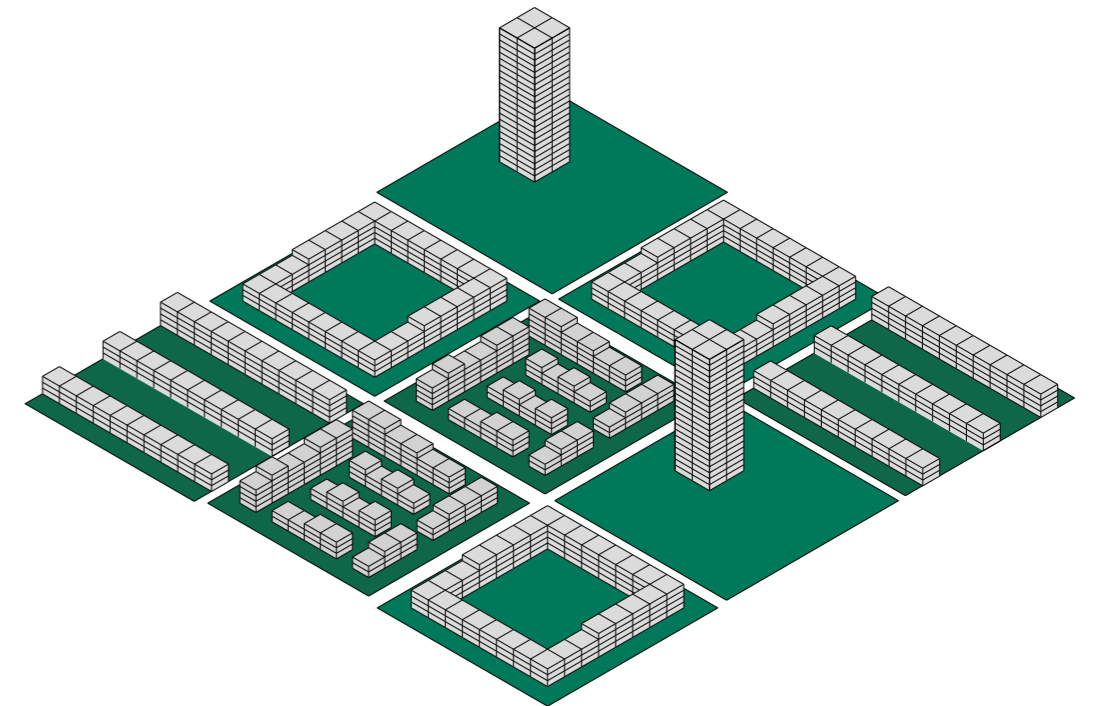
Með skynsamri uppröðun bygginga er hægt að halda sama þéttleika en draga úr skuggavarpi.

Lægri byggingar sunnan megin hleyfa meiri birtu inn á útisvæði.

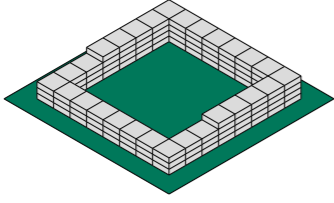
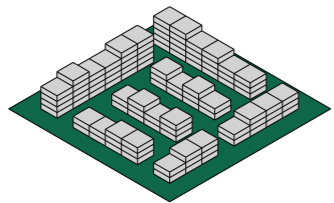
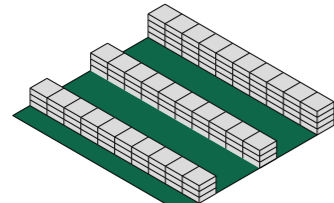
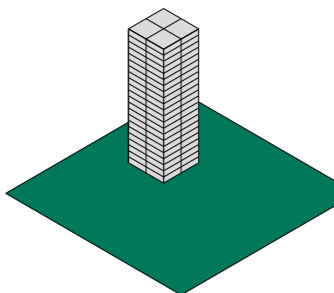
Hallandi þök á suðurhlíð draga úr skuggavarpi. Þau setja einnig svip á byggingar og brjóta upp massann.

## SÓLARLJÓS

- Dagsbirta er æ mikilvægari í þéttari og stækkandi borg. Innanhúss eykur náttúruleg birta vellíðan, hitar rými og sparar orku. Utandyra hvetur hún til útiveru, samskipta og er því mikilvæg lýðheilsu.
- Margar leiðir eru til að auka dagsbirtu í byggingum en gott skipulag er meginforsenda þess að hámarka nýtingu sólarljóss bæði innan- og utandyra.
- Yfirbragð byggðar og þéttleiki hafa áhrif á nýtingu sólarljóss en eftirfarandi dæmi sýna ólíka nálgun á skipulagi.



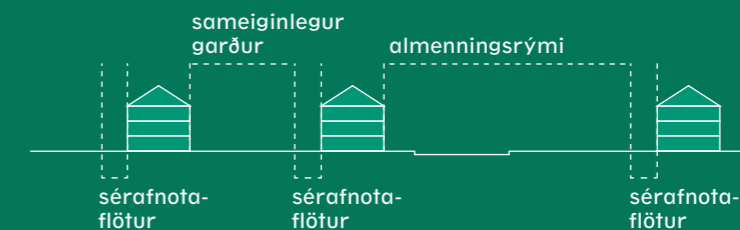


TEGUND	DÆMI	EINKENNI
<b>RANDBYGGÐ</b> 3-4 hæðir		Útsýni: LÉLEGT (green) MJÖG GOTT (grey) Skjól: (green) Beintenging við útirými: (green) Tengsl við nærumhverfi: (yellow)
<b>BLÖNDUÐ BYGGÐ</b> 2-5 hæðir		Útsýni: LÉLEGT (red) MJÖG GOTT (grey) Skjól: (green) Beintenging við útirými: (green) Tengsl við nærumhverfi: (green)
<b>RAÐHÚSABYGGÐ</b> 2-3 hæðir		Útsýni: LÉLEGT (yellow) MJÖG GOTT (grey) Skjól: (green) Beintenging við útirými: (green) Tengsl við nærumhverfi: (green)
<b>PUNKTBYGGING</b> 25 hæðir		Útsýni: LÉLEGT (green) MJÖG GOTT (grey) Skjól: LÉLEGT (red) MJÖG GOTT (grey) Beintenging við útirými: LÉLEGT (red) MJÖG GOTT (grey) Tengsl við nærumhverfi: LÉLEGT (red) MJÖG GOTT (grey)

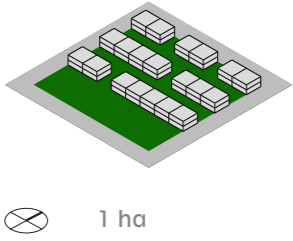
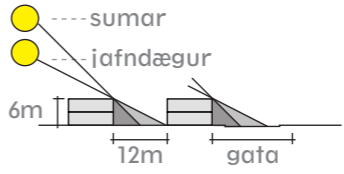
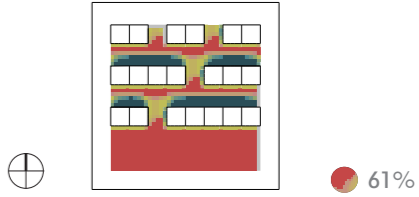
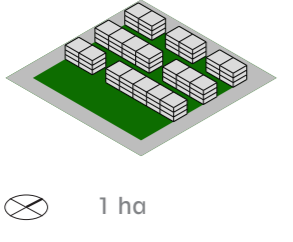
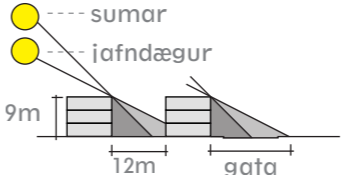
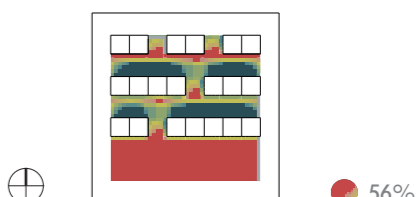
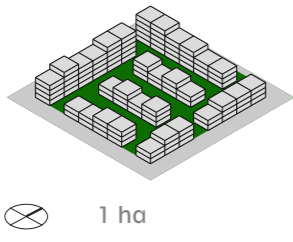
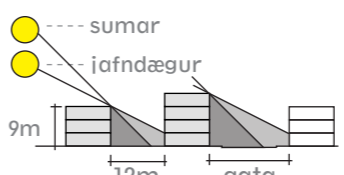
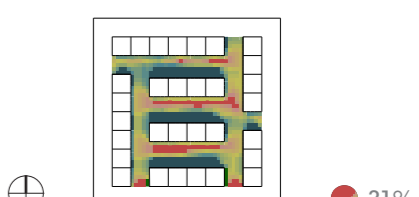
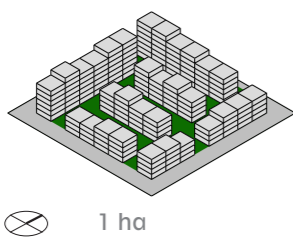

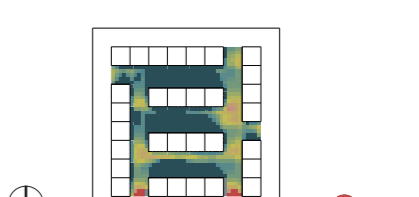
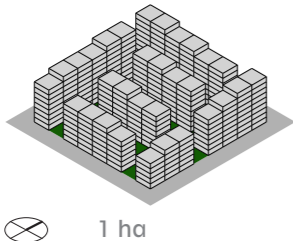
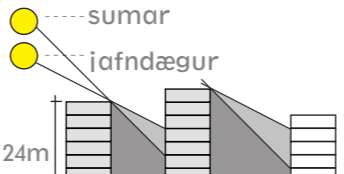
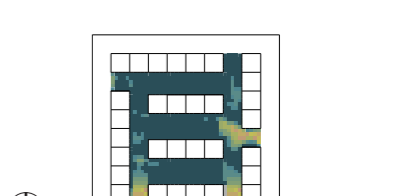

Dæmin sýna íbúðarþéttleikann 100 íbúðir á hektara, hver íbúð er 100 m<sup>2</sup> og hver reitur er 1 hektari eða 100x100m en íbúðirnar 10x10m að flatarmáli. Útisvæði eru lituð í grænu. Umferðarrými eða gerð útirýma eru ekki skilgreind.

## YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

- Randbyggð, blandað yfirbragð, raðhúsabyggð og punktbyggingar eru allt dæmi um gerðir byggðar sem finnast í Reykjavík. Helstu eiginleikar eru upptaldir í töflunni á síðunni hér á undan.
- Góð dagsbirta og nægt sólarljós er ein helsta forsenda gæða í byggð. Ásamt sólarljósi eru það ólíkir kostir sem einkenna gerðir byggðarinnar, s.s. útsýni, skjól, nálægð við útirými og tengsl við umhverfi.
- Möguleg beintenging íbúða við útirými; sérafnotafleti, sameiginlegan garð og almenningsrými, gefa kost á félagslegum samskiptum. Sérafnotafletir geta auk þess skapað fjölbreytta ásýnd að sameiginlegum görðum og almenningsrýmum. Góð tenging íbúða við nærumhverfi, hvort sem um er að ræða innan lóðar eða við nágrenni, skapar ennfremur möguleika á góðum félagslegum tengslum.



- Tegundir byggðar eins og þær birtast í sýnidæmum eru einfölduð dæmi á afmörkuðu svæði. Auk einkenna byggðanna sem hér eru rýnd, hafa þær mismunandi aðlögunarhæfni gagnvart ólíkum aðstæðum. Blöndun tegunda byggðamynsturs á stærri svæðum gefur besta raun.
- Í eftirfarandi töflum eru mismunandi þéttleiki og yfirbragð byggðar borin saman með tilliti til sólarljóss. Annarsvegar eru tekin sýnidæmi um uppröðun byggðar á einum hektara og hins vegar eru skoðuð dæmi úr ólíkum hverfum í Reykjavík.
- Dæmin eru til samanburðar. Þau eiga við á skipulagsstigi þar sem gert er ráð fyrir að því meira sólarljós því betra.
- Margar leiðir eru til að hámarka dagsbirtu á hönnunarstigi bygginga. Ekki er tekið tillit til þátta eins og ofbirtu, glýju eða endurkasts í dæmunum.

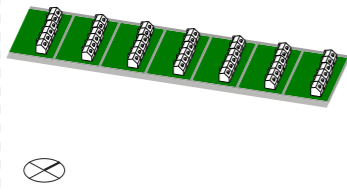
ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA	KENNISNIÐ REITS	BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI
40 íbúðir/ha 0,4 nhl 2 hæðir	 1 ha	107m <sup>2</sup> /íbúð	43% garðrými	50% jarðhæðir		
60 íbúðir/ha 0,6 nhl 3 hæðir	 1 ha	71m <sup>2</sup> /íbúð	43% garðrými	33% jarðhæðir		
100 íbúðir/ha 1,0 nhl 2-5 hæðir	 1 ha	33m <sup>2</sup> /íbúð	33% garðrými	31% jarðhæðir		
150 íbúðir/ha 1,5 nhl 4-6 hæðir	 1 ha	22m <sup>2</sup> /íbúð	33% garðrými	21% jarðhæðir		
250 íbúðir/ha 2,5 nhl 5-10 hæðir	 1 ha	13m <sup>2</sup> /íbúð	33% garðrými	14% jarðhæðir		
ÚTSKÝRINGAR	Hver íbúð er 10x10x3m, græn svæði tákna garðrými og grá svæði umferðarrými.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).	Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegi um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars) Með auknum þéttleika þyrfti að auka bil á milli húsa til að tryggja góða birtu. Snið sýnir að um og yfir þéttleikann 150 íb/ha er útisvæði í skugga allt árið um kring og íbúð á jarðhæð fær ekkert beint sólarljós.	Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí. 

ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA	KENNISNIÐ REITS	BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI
40 íbúðir/ha 0,4 nhl 2 hæðir	 1 ha	110m <sup>2</sup> /íbúð	44% garðrými	50% jarðhæðir		 95%
60 íbúðir/ha 0,6 nhl 2-3 hæðir	 1 ha	60m <sup>2</sup> /íbúð	36% garðrými	43% jarðhæðir		 81%
100 íbúðir/ha 1,0 nhl 3-4 hæðir	 1 ha	36m <sup>2</sup> /íbúð	36% garðrými	28% jarðhæðir		 75%
150 íbúðir/ha 1,5 nhl 5-6 hæðir	 1 ha	24m <sup>2</sup> /íbúð	36% garðrými	19% jarðhæðir		 62%
250 íbúðir/ha 2,5 nhl 8-9 hæðir	 1 ha	14m <sup>2</sup> /íbúð	36% garðrými	11% jarðhæðir		 31%
ÚTSKÝRINGAR	Hver íbúð er 10x10x3m, græn svæði tákna útirými en ekki gert sérstaklega ráð fyrir umferðarrýmum.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).	Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegi um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars). Randbyggðarmynstur staðsetur byggingar á jaðri reits og hámarkar þannig bil á milli bygginga og góða dagsbirtu á útisvæði. Skuggi varpast þó á göturými og byggð á nálægum reitum þegar byggðin er sem þéttust.	Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí. 8 klst 6 klst 5 klst 3 klst 2 klst

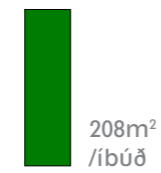
ÞÉTTLEIKI

SKEIÐARVOGUR  
30 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
158m<sup>2</sup>  
0,5 nhl  
2 hæðir

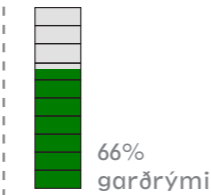
YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



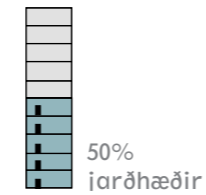
GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ



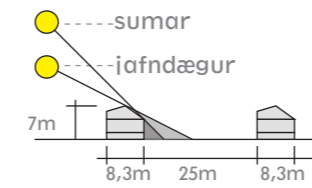
HLUTFALL GARÐRÝMIS



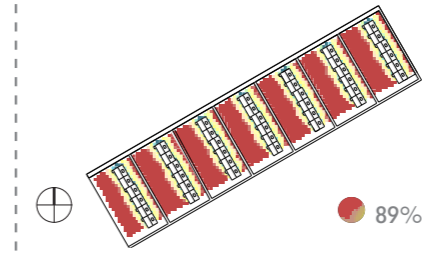
HLUTFALL JARÐHÆÐA



KENNISNIÐ REITS



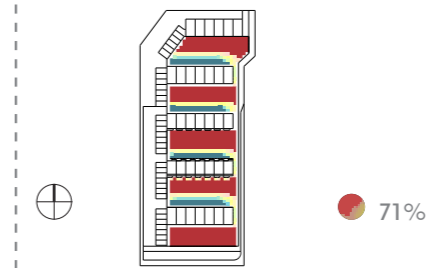
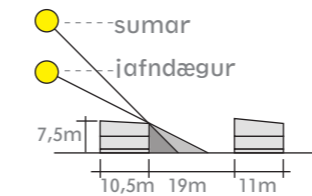
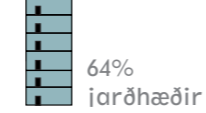
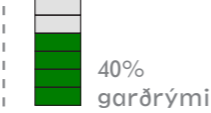
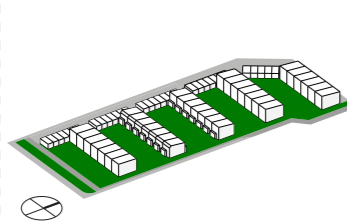
BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI



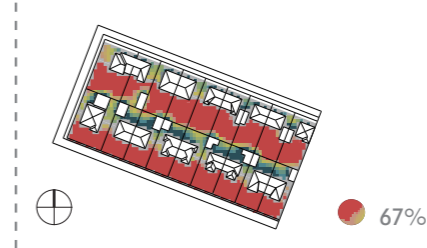
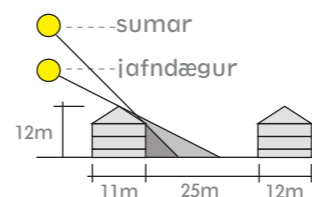
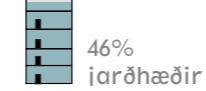
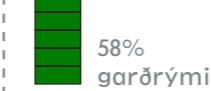
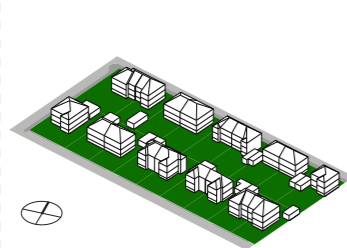
GARÐSVÆÐI



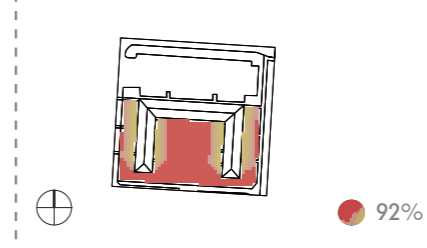
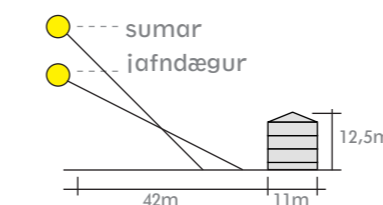
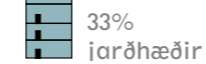
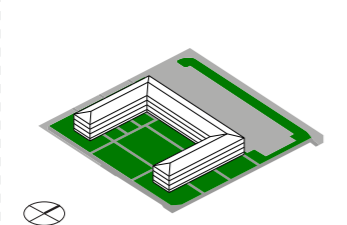
OTRATEGUR  
34 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
168m<sup>2</sup>  
0,7 nhl  
2 hæðir



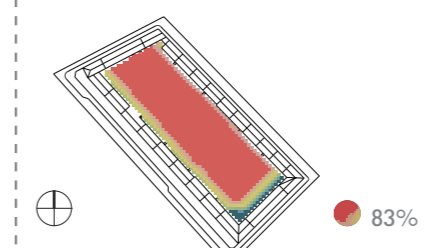
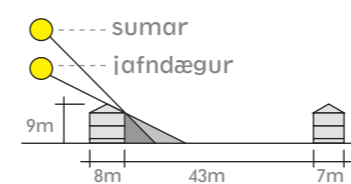
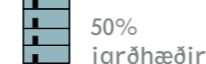
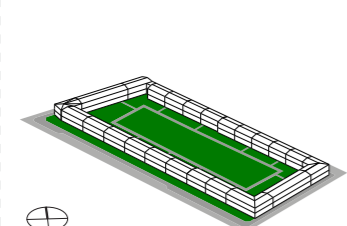
MÁVAHLÍÐ  
58 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
94m<sup>2</sup>  
0,7 nhl  
3 hæðir



EYJABAKKI  
60 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
89m<sup>2</sup>  
0,7 nhl  
3 hæðir



HRINGBRAUT  
80 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
64m<sup>2</sup>  
0,7 nhl  
2 hæðir



Meðalstærð íbúða er reiknuð út frá brúttóstærð án sameignar og geymslu. Nýtingarhlutfall er reiknað út frá heildarfjölda byggðra fermetra ofanjarðar.

Græn svæði tákna garðrými og grá umferðarrými.

Garðrými deilt á fjölda íbúða.

Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.

Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).

Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegi um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars).

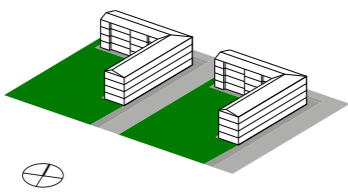
Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí.



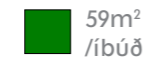
ÞÉTTLEIKI

STIGAHLIÐ  
80 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
80m<sup>2</sup>  
0,8 nhl  
4 hæðir

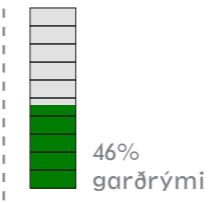
YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



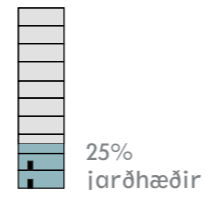
GARÐRÝMI  
Á ÍBÚÐ



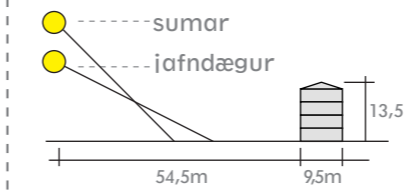
HLUTFALL  
GARÐRÝMIS



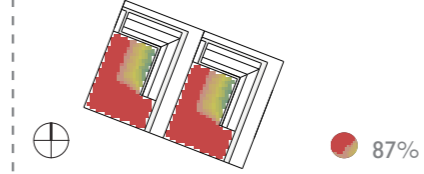
HLUTFALL  
JARÐHÆÐA



KENNISNIÐ REITS



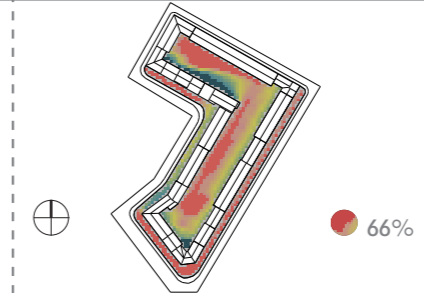
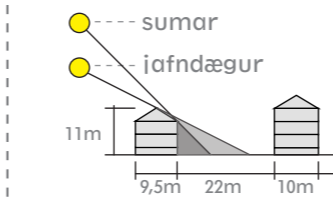
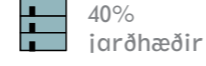
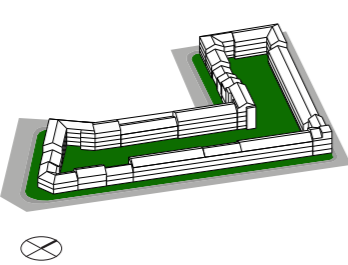
BIRTUSKILYRÐI  
Á GARÐSVÆÐI



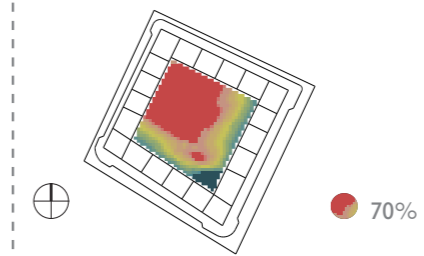
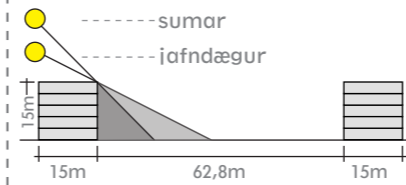
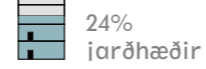
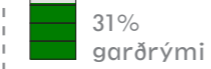
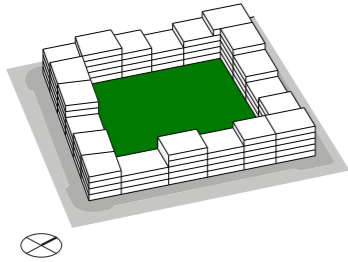
GARÐSVÆÐI



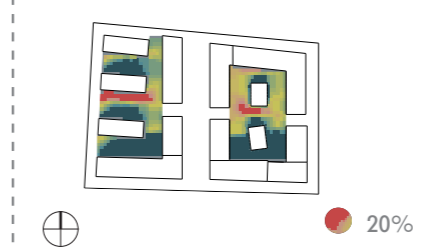
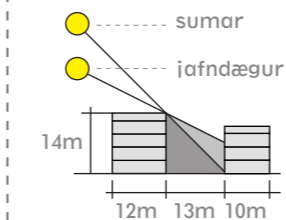
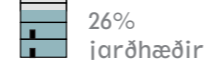
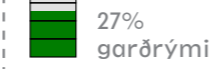
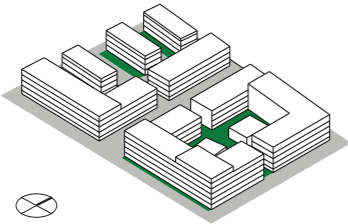
BRÁVALLAGATA  
110 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
82m<sup>2</sup>  
1,1 nhl  
2-4 hæðir



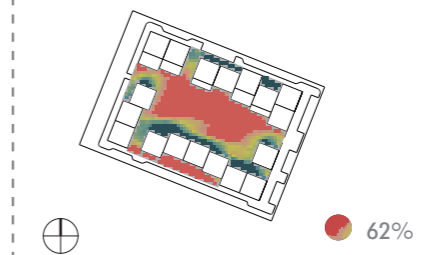
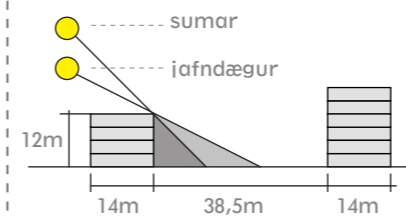
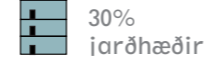
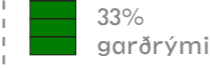
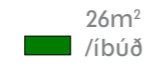
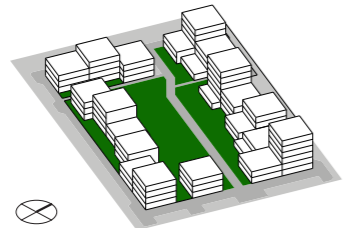
HLÍÐARENDI  
191 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
88m<sup>2</sup>  
2,0 nhl  
3-5 hæðir



SKERJAFJÖRÐUR  
121 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
82m<sup>2</sup>  
1,2 nhl  
3-6 hæðir



EFSTALEITI  
133 íbúðir/ha  
Meðalstærð íbúða:  
76m<sup>2</sup>  
1,2 nhl  
2-6 hæðir



Meðalstærð íbúða er reiknuð út frá brúttóstærð íbúða án sameignar og geymslu. Nýtingarhlutfall er reiknað út frá heildarfjölda byggðra fermetra ofanjarðar.

Græn svæði tákna garðrými og grá umferðarrými.

Garðrými deilt á fjölda íbúða.

Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.

Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).

Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegis um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars).

Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí.



Viðauki 4. Samkomulag um rannsóknir á möguleikum byggingar nýs flugvallar í Hvassahrauni.  
Samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis, dagsett 28. nóvember  
2019.

# Samkomulag

## um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni

Samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, f.h. Íslenska ríkisins, og Reykjavíkurborg (hér eftir aðilar) munu eiga samstarf á grundvelli samkomulags þessa um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni með það að markmiði að fullkanna kosti á því að reisa og reka þar flugvöll til að gegna hlutverki varaflugvallar, innanlandsflugvallar og flugvallar fyrir æfinga-, kennslu- og einkaflug (hér eftir verkefnið).

### 1. gr.

Verkefnið verður unnið á grunni niðurstaðna skýrslu nefndar undir forystu Eyjólfss Árna Rafnssonar um greiningu valkosta um framtíðarskipan flugvallarmála á SV-horni landsins, sem skilaði skýrslu sinni í nóvember 2019, en byggir jafnframt á vinnu fyrri nefnda um flugvallarmál á höfuðborgarsvæðinu og eftir atvikum á þeim athugunum sem Icelandair Group hefur látið vinna á mögulegu flugvallarstæði í Hvassahrauni.

### 2. gr.

Miðað er við að verkefninu verði lokið fyrir árslok 2024 í samræmi við eftirfarandi:

Á fyrstu tveimur árum verkefnisins verði unnar eftirfarandi rannsóknir sem nauðsynlegar eru til að hægt sé að leggja mat á frekara framhald þess:

- a. Framkvæmdar nauðsynlegar veðurrannsóknir og flugprófanir.
- b. Framkvæmdar nauðsynlegar rannsóknir á vatnsvernd og öðrum umhverfisþáttum.
- c. Greindir möguleikar og kostnaður við greiðar landsamgöngur við annars vegar miðborg Reykjavíkur og hins vegar Keflavíkurflugvöll.
- d. Greind áhrif þess á eftirfarandi flugstarfsemi ef hún yrði færð af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni:
  - 1) Áætlunarflug innanlands.
  - 2) Sjúkra- og björgunarflug.
  - 3) Varaflugvöllur fyrir Keflavíkurflugvöll.
  - 4) Atvinnuflug tengt ferðamönnum.
  - 5) Kennslu-, æfinga- og einkaflug.
- e. Greindur áætlaður nýtingarstuðull<sup>1</sup> flugvallar í Hvassahrauni í samanburði við þá flugvelli sem fyrir eru á SV-horninu.
- f. Lagt mat á hve mikið land myndi þurfa að leggja undir flugvöll í Hvassahrauni, það staðsett og kannaðir möguleikar á uppbyggingu þar.

Telji aðilar að fengnum niðurstöðum rannsókna skv. 2. mgr. að þær gefi tilefni til að halda áfram undirbúningi flugvallar í Hvassahrauni verður hafist handa við þau frekari verkefni sem nauðsynleg eru svo hægt verði fyrir lok árs 2024 að taka ákvörðun um hvort af byggingu flugvallarins verði. Meðal þeirra eru:

- a. Unnin drög að hönnun flugvallar í Hvassahrauni.
- b. Unnin drög að nauðsynlegum skipulagsáætlunum í samvinnu við viðkomandi sveitarfélög.

<sup>1</sup> Hlutfall daga sem áætlað er að flugvöllurinn verði opinn á ársgrundvelli.



- c. Unnin drög að umhverfismati flugvallar.
- d. Unnin ítarleg stofnkostnaðar-, framkvæmda- og rekstraráætlun fyrir nýjan flugvöll.

### 3. gr.

Aðilar munu hvor um sig leggja 100 m.kr. til fjármögnunar þeirra nauðsynlegu rannsókna sem gerðar verða á næstu tveimur árum í samræmi við 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins.

Telji aðilar að fengnum niðurstöðum rannsókna samkvæmt 2. mgr. 2. gr. samkomulags þessa rétt að halda áfram undirbúningi flugvallar í Hvassahrauni, sbr. frekari verkefni sem talin eru upp í 3. mgr. 2. gr. samkomulags þessa, lýsa aðilar því yfir að þeir muni gera með sér samkomulag um skiptingu kostnaðar vegna þeirra verkefna.

### 4. gr.

Skipaður verður starfshópur sem mun bera ábyrgð á nánari útfærslu og framkvæmd fyrir hluta verkefnisins, sbr. 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins. Starfshópurinn verður skipaður sex fulltrúum, tveimur frá hvorum aðila og tveimur frá sveitarfélögum á Suðurnesjum, þar af annar frá Sveitarfélaginu Vogum. Sérstakur verkefnisstjóri verður ráðinn til að vinna með hópnum og móta tíma- og verkáætlun. Fulltrúar hagsmunaaðila verða kallaðir til eftir því sem þörf krefur.

Starfshópurinn skal skila aðilum skýrslu sinni um niðurstöður rannsókna skv. 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins fyrir lok árs 2021. Aðilar munu að fengnum þeim niðurstöðum taka ákvörðun um framhald verkefnisins, sbr. 3. mgr. 2. gr. samkomulags þessa.

### 5. gr.

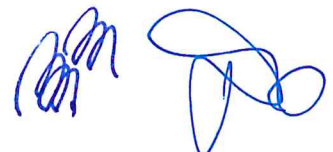
Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur og fyrir liggi niðurstaða um fjármögnun hans.

Aðilar eru sammála um að tryggt verði rekstraröryggi á Reykjavíkurflugvelli á meðan undirbúningi og gerð nýs flugvallar stendur, þar með talið eðlilegt viðhald og endurnýjun mannvirkja í samræmi við ákvæði gildandi samgönguáætlunar Alþingis. Miðað verði við að Reykjavíkurflugvöllur geti áfram þjónað innanlandsflugi á fullnægjandi hátt þar til að nýr flugvöllur er tilbúinn til notkunar.

Reykjavíkurborg lýsir yfir vilja sínum til þess að tryggja nauðsynlegar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur í samræmi við 2. mgr. 5. gr. samkomulags þessa.

Ef til flutnings Reykjavíkurflugvallar kemur skuldbinda aðilar sig til þess að ganga til frekari samninga um útfærslu þess og nánari tímasetningu, sbr. fyrirvara í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Ef flugvöllur í Hvassahrauni reynist ekki vænlegur kostur að rannsóknum loknum skv. 2. gr. taki aðilar upp viðræður um málið að nýju.





6. gr.

Samkomulag þetta viku ekki til hliðar samkomulagi innanríkisráðherra og borgarstjóra frá 25. október 2013 um að ráðuneytið og Isavia ohf. hafi forgöngu um að kennslu- og einkaflugi verði fundinn nýr staður í nágrenni borgarinnar.

Reykjavík, 28. nóvember 2019

F.h. Íslenska ríkisins,  
með fyrirvara um samþykki ríkisstjórnar Íslands



Sigurður Ingi Jóhannsson  
samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra

F.h. Reykjavíkurborgar,  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs



Dagur B. Eggertsson  
borgarstjóri



Viðauki 5. Yfirlit landnotkunarsvæða, sbr. skipulagsuppdrættir og kröfur um stafrænt skipulag.

Hér er að neðan er gefið yfirlit yfir öll landnotkunarsvæði sem skilgreind eru á þéttbýlisuppdrætti (1:20.000) og sveitarfélagsuppdrætti (1:50.000). Afmörkun og landnotkunarflokkur svæða er samhljóða gildandi aðalskipulagi, AR2010-2030 staðfest 2014 m.s.br. og þeim breytingum sem kynntar eru í skjalinu *Reykjavík 2040*, sbr. einnig ný greinargerð *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði*. Með uppfærslunni fá öll landnotkunarsvæði sitt eigið auðkenni eða tilvísun, sbr. kröfur um stafrænt skipulag og gefin eru upp stærð hvers svæðis, sbr. afmörkun á skipulagsuppdráttum. Afmörkun á skipulagsuppdráttum er ávallt ráðandi og lóðamörk þar sem þau liggja fyrir, ef upp kemur misræmi í uppgefnum stærðum þegar svæðið er endurmælt við gerð deiliskipulags eða undirbúning framkvæmda.

**Yfirlit þetta mun fylgja með auglýstri tillögu og öllum gögnum aðalskipulagsins verður skilað til Skipulagsstofnunar á stafrænu formi fyrir staðfestingu þess, að lokinni auglýsingu.**

Viðauki 6. Listi yfir kort, töflur, myndir, textaramma og kaflahluta sem felldir eru úr gildi í A-hluta AR2010-2030, sbr. undirrituð útgáfa aðalskipulagsins (sjá adalskipulag.is)

*Listi er í vinnslu*

Borgin við Sundin:

Skapandi borg:

Græna borgin:

Vistvænni samgöngur:

Borg fyrir fólk:

Viðauki 7. Listi yfir breytingar, sbr. *Reykjavík 2040*, breytingar á landnotkun á skipulagsuppráttum og aðrar breytingar á bindandi skipulagsákvæðum.

## I. Þéttbýlisuppráttur (1:20.000)

1. **Ný yfirskrift, lenging skipulagstímabils.** Aðalskipulag Reykjavíkur **2010-2040**.
2. **Ártúnshöfði – Elliðaárvogur.** Breytt afmörkun svæða fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði. Íbúðarbyggð stækkar um 4,4 ha til vesturs yfir svæði sem áður var skilgreint sem strandsvæði (ST9). Miðsvæði stækkar um 4,5 ha á kostnað íbúðarbyggðar og skilgreind eru tvö ný miðsvæði M26. Krossamýrartorg og M27. Malarhöfði. Miðsvæði M4a minnkar eilítið vegna skilgreiningar M26. Grænir geirar milli hverfa er skilgreindir sem opin svæði (OP) og skólalóðir (S) afmarkaðar og minnka svæði fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði samsvarandi. Stærð landfyllingar er óbreytt en lögum hennar breytt í samræmi við rammaskipulag Elliðaárvogs. Settur er fyrirvari við stærð og lögum vegna frekara mats á umhverfisáhrifum. Tengibraut fyrir Borgarlínu breytist einnig lítillega. Legu stíga breytt.
3. **Miklabraut-stokkur.** Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB) og miðsvæði (M34a-b) Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut og M32 Snorrabraut-Hringbraut
4. **Sæbraut-stokkur.** Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem miðsvæði (M19) og opið svæði (OP).
5. **Gufunes.** Miðsvæði M24 stækkar um 8,5 ha á kostnað iðnaðarsvæðis (I4). Strandsvæði (ST2) stækkað til suðurs.
6. **Fram-svæði:** Blönduð byggð (ÍB63), íbúðarbyggð, verslun og þjónusta ásamt útivistarsvæði, nánar útfært í deiliskipulag, skilgreint á svæði (um 2 ha) sem áður var skilgreint sem opið svæði (OP) fyrir íþróttavelli.
7. **Glæsibær.** Miðsvæði M15 stækkar til vesturs um 1 ha, yfir svæði sem áður var opið svæði (OP) og miðsvæði M2g.
8. **Bensínstöðvalóðir á eftirtöldum svæðum endurskilgreindar:** Stóragerði 40, verður íbúðarbyggð (ÍB33); Fjallkonuvegur 1, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VP41); Háaleitisbraut 12, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VP34); Skógarsel, verður íbúðarbyggð (ÍB43); Álíheimar 49, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VP32).
9. **Korpa, golfvöllur, Egilshöll.** Skilgreint miðsvæði (M37) á áður opnu svæði (OP) norðan Egilshallar (æfingasvæði golfvallar) og tveir reitir innan núverandi golfvallar (ÍP2), við Korpúlfsstaði og Korpu verða íbúðarbyggð (ÍB55)
10. **Grafarholt, golfvöllur.** Athafnasvæði AT4, Smálönd stækkað um 1 ha á kostnað golfvallar (ÍP3).
11. **Úlfarsárdalur, austursvæði.** Íbúðarbyggð (ÍB58) stækkuð til austurs yfir svæði sem er skilgreint sem opið svæði (OP), allt að 14 ha. Svæði fyrir íbúðarbyggð næst núverandi hverfi minnkar á móti um 3 ha.
12. **KR-svæði.** Skilgreint svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu, næst Kaplaskjólsvégi og Flyðrugranda, sjá eldri verklýsingu á adalskipulag.is.
13. **Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund.** Skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP33) (nærþjónustukjarni) og stækkað suður fyrir Holtaveg.
14. **Verslunar- og þjónustusvæði norðan Holtagarða** breytt í miðsvæði (M36) og svæðið stækkað í átt að Kleppsgörðum.
15. **Svæði meðfram Miklubraut sem áður voru skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB) eru endurskilgreind sem miðsvæði (M34)**
16. **Breiðholtsbraut-Arnarnesvegur,** útfærsla gatnamóta.

17. **Háaleitisbraut-Miklubraut, reitur norðan Miklubrautar.** Verslunar- og þjónustusvæði (VP9), Miðbær, stækki til suðurs að Miklubraut.
18. **Iðnaðarsvæði Sorpu við Ánanaust.** Gert ráð fyrir mögulegri landfyllingu vegna stækkunarþarfa, sbr. einnig lið 20.
19. **Naustavogur, smábátahöfn.** Færsla á hafnargarði á strandsvæði ST9. Sjá áður auglýsta sérbreytingu.
20. **Veitur- skólpdælustöðvar.** Endurskilgreining vegna framtíðarþarfa hreinsistöðva og mögulegra landfyllinga.
21. **Borgarlína** sbr. svæðisskipulag og frumdrög, sýnd á uppdrætti.
22. **Landnotkun við Leirtjörn** uppfærð í samræmi við deiliskipulag og uppbyggingu á svæðinu. Miðsvæðið fær auðkennið M28. Útlínur tjarnar.
23. **Mörk miðsvæðis M9 við Vesturlandsveg** (norðan Bauhaus) lagfærð í samræmi við samþykka lóðaskipan.
24. **Bíldshöfði 8**, sem deilir lóð með Breiðhöfða 4, verði miðsvæði M4a í stað athafnasvæðis, með óbreyttri skilgreiningu fyrir M4a.
25. **Stakkholt, mörk M1b og M2a**, lagfærð sbr. stefna um miðborgina (þemakort, undirsvæði).
26. **Reynisvatn, fyrirhuguð íbúðarbyggð.** Svæði fyrir íbúðarbyggð, um 4,3 ha fellt út og verður skilgreint sem opið svæði (OP18).
27. **Hagatorg, miðsvæði.** Afmörkun miðsvæðis leiðrétt í samræmi við gildandi lóðamörk.
28. **Hólmsheiði, Austurheiðar, reiðleiðir.** Tilfærslur á reiðleiðum sbr. samráð í rammaskipulagi og vegna framkvæmda við Suðurlandsveg.
29. **Landnotkunarsvæði sem báru fleiri en eina tilvísun á skipulagsuppdrætti**, t.d. iðnaðarsvæðið (I2) á Álfnesi við Kollafjörð, fá eftirleiðis eina tilvísun, sem vísar til ráðandi landnotkunar en í textaskilgreiningu svæðis er gerð grein fyrir heimildum um aðra mögulega landnotkun.
30. **Mörk milli strandsvæða ST4 og ST5, skýrð en þau liggja skammt austan fyrirhugaðrar brúar yfir Fossvog.**
31. **Miðsvæði (M). Öll miðsvæði auðkennd með tilvísun**, sbr. sér skilgreiningar fyrir M29 Egilsgata-Snorrabraut, M32 Snorrabraut-Hringbraut, M35 Kvíslar.
32. **Verslunar- og þjónustusvæði (VP).** Öll svæði auðkennd með sérstökum tilvísunum, sbr. skilgreining svæðanna í hverfiskjarna (VP1-VP28, VP53), nærþjónustukjarna (VP29-VP39), almenn verslunar- og þjónustusvæði (VP40-42) og svæði sem ætlað er að þjóna vegfarendum (bensínstöðvarlóðir, þvottastöðvar ofl) (VP43-VP50).
33. **Athafnasvæði** auðkennd með nýjum tilvísunum. Skilgreining landnotkunar óbreytt. AT3. Gylfaflöt, AT4 Smálönd, AT5 Norðlingaholt.
34. **Svæði fyrir Samfélagsstofnanir (S)** öll auðkennd með tilvísunum.
35. **Almenn auðkenning landnotkunarsvæða**, eftir því sem þörf er á sbr. kröfur um stafrænt skipulag. Hvert svæði þarf að fá sitt auðkenni
36. **Tæknilegar lagfæringar á landnotkunarflákum, sbr. gildandi lóðamörk og kröfur um stafrænt skipulag, sbr. reglugerð þar um.**
37. **Nýi Skerjafjörður.** Breytt afmörkun landnotkunar varðandi samspil íbúðarbyggðar, miðsvæða, opinna svæða og strandsvæða. Landfylling minnkuð. Sjá nánar sérbreytingu

## II. Sveitarfélagsuppdráttur (1:50.000)

1. **Ný yfirskrift, lenging skipulagstímabils.** Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040.
2. **Vatnsverndarsvæði uppfærð sbr.** staðfest svæðisskipulag vatnsverndar
3. **Breytt sveitarfélagsmörk, sbr. dómur Hæstaréttar.**
4. **Áður staðfestar breytingar**, uppfærsla vegna þeirra (Álfnesvík, Esjumelar ofl.)

5. **Almenn auðkenning landnotkunarsvæða**, eftir því sem þörf er á sbr. kröfur um stafrænt skipulag. Hvert svæði þarf að fá sitt auðkenni.
6. **Tæknilegar lagfæringar á landnotkunarflákum, sbr. gildandi lóðamörk og kröfur um stafrænt skipulag, sbr. reglugerð þar um.**

**II. Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð /blandaða byggð, sbr. framsetning á mynd 3 (áður mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin). Alls 26 nýir reitir, þar af nokkrir reitir sem eru til umfjöllunar í sérbreytingum:**

**Vesturbær:**

1. KR-svæði (nr. 5)
2. Ægisíða 102 (nr. 6)
3. JL-hús (nr. 105)

**Vatnsmýri:**

4. Loftleiðasvæði ( nr.14)

**Miðborgin:**

5. Egilsgata-Snorrabraut (nr. 19)
6. BSÍ-reitur (nr. 20)

**Hlíðar:**

7. Laugavegur 180 (nr. 26)
8. Valhöll (nr. 27)
9. Miklabraut-stokkur-vestur (nr. 29)
10. Miklabraut-stokkur-austur (nr. 30)

**Laugardalur:**

11. Hátún+ (nr. 36)
12. Suðurlandsbraut-Engjavegur (Glæsibær) (nr. 42)
13. Álfheimar 49 (nr. 44)
14. Sæbraut-stokkur (nr. 50)
15. Hólmasund-Þróttaraheimili (nr. 51)

**Háaleiti-Bústaðir:**

16. Háaleitisbraut 12 (nr. 54)
17. Stóragerði 40 (nr. 57)
18. Fram-svæði (nr. 59)

**Ártúnshöfði:**

Sjá lið III.

**Árbær:**

**Breiðholt:**

19. Skógarsel 10 (hluti Suður-Mjóddar) (nr. 82)
20. Jórufell-Iðufell (reitir nr. 107)

**Grafarvogur:**

20. Gufunes II (nr. 88)
21. Fjallkonuvegur 1 (nr. 94)
22. Korpa I-Egilshöll (nr. 95)
23. Korpa II-Korpúlfsstaðir (nr. 96)
24. Korpa III-Korpa (nr. 97)

## Grafarholt-Úlfarsárdalur:

25. Úlfarsárdalur – austurreitir (nr. 103)

## Kjalarnes:

26. Grundarhverfi (nr. 104)

### III. Áður skilgreind svæði fyrir íbúðarbyggð /blandaða byggð sbr. framsetning á mynd 3 (áður mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*), þar sem gert er ráð fyrir verulegri fjölgun íbúða miðað við fyrri stefnu:

1. **Ártúnshöfði-Elliðaárvogur.** Reitaskiptingu breytt og gert ráð fyrir yfir 6.000 íbúðum á svæðinu í stað 2.800.
2. **Kringlan.** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega og verði allt 1.000 í stað 150 íbúða áður. Aukning atvinnuhúsnæðis minnkar að sama skapi.
3. **Múlar-Suðurlandsbraut M2c-e).** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega og verði allt 1.000 í stað 300 íbúða áður. Aukning atvinnuhúsnæðis minnkar að sama skapi.
4. **Skeifan (M3a).** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega og verði allt 750 í stað 500 íbúða áður. Aukning atvinnuhúsnæðis minnkar að sama skapi.
5. **Knarrarvogur (M19).** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað og verði allt 600, einkum vegna þess að Sæbraut er sett í stokk, með bættri hljóðvist og vegna endurskipulagningar í Vogabyggð IV, syðst á svæðinu.
6. **Gufunes (M24).** Með stækkun miðsvæðisins er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um allt að 500.

### IV. Helstu breytingar á atvinnusvæðum; ný svæði, skilgreiningar landnotkunar og byggingarmagns

1. **Krossamýrartorg, M26.** Nýtt miðsvæði með blandaðri byggð, uppbyggingu skrifstofa, verslunar- og þjónustu, auk íbúða.
2. **Gufunes, M24.** Svæði stækkað. Skilgreining miðsvæðis óbreytt.
3. **Snorrabraut-Hringbraut, M32.** Uppbyggingarsvæði sem skapast með Miklubraut í stokk og breyttri hönnun gatnamóta Snorrabrautar, Hringbrautar og Bústaðavegar, vegna Borgarlínu.
4. **Breytingar á byggingarmagni.** Gefnar eru auknar byggingarheimildir á M24 Gufunesi, með stækkun svæðis og breytti skilgreiningu landnotkunar, sömuleiðis á M26 Krossamýrartorgi og M19 Knarrarvogi þar sem ráðgerðar eru lykilstöðvar Borgarlínu. Áætlað byggingarmagn hefur einnig verið aukið á svæði H1-H2 í Örfirisey, til samræmis við breyttar heimildir í deiliskipulagi og áform um endurskoðun deiliskipulags. Reiknað má með minni aukningu atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum þar sem íbúðum er fjölgað á kostnað atvinnuhúsnæðis, s.s. á Kringlureit, Skeifunni og Mulum og mögulega einnig í miðborginni.
5. **Töflur yfir helstu atvinnusvæði uppfærðar í samræmi við áorðnar breytingar og þær tillögur sem eru lagðar fram og þróun uppbyggingar frá staðfestingu aðalskipulagsins.**

### V. Breytingar á almennum skipulagsákvæðum og markmiðum í einstökum málaflokkum, sbr. framsetning í skjalinu, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði (bindandi stefna)*:

1. **Ný og breytt viðmið um þéttleika byggðar á uppbyggingarsvæðum sem taka ríkari tillit til nálægðar við almenningsamgöngur, Borgarlínu og vistvæna samgöngumáta.** Í stað þess að setja fram bindandi tölur um fjölda íbúða eða byggingarmagn á einstökum svæðum í aðalskipulagi, skal uppbygging á hverju svæði undirgangast ákveðið mat sem tekur m.a. tillit til staðsetningar reitsins, nálægðar við almenningsamgöngur, nálægð við atvinnu og þjónustu, ríkari krafna um gæði við hönnun byggðar og almennra viðmiða aðalskipulags um svæðisnýtingu, sbr. einnig stefna um hæðir húsa. Einnig eru settar fram ný viðmið og leikreglur hvernig þróun uppbyggingar og fjölgun íbúða er vöktuð og hvaða atriði eru ráðandi við forgangsröðun byggingarsvæða.



2. **Húsnæðisstefna – almenn markmið.** Stefnan uppfærð og endurbætt í takti við áherslur í Húsnæðisáætlun, ný megin markmið aðalskipulagsins og breyttar forsendur á húsnæðismarkaði.
3. **Íbúðarhverfið og gæði byggðar.** Sett fram ákveðnari markmið og kröfur um þróun íbúðarbyggðar, eflingu hverfisheilda, grænna yfirbragð byggðar og gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis og almenningsrýma innan íbúðarbyggðar..
4. **Blöndun byggðar og skilgreining landnotkunar í íbúðarbyggð.** Settar skýrari leikreglur um starfsemi, þjónustu og búsetuúrræði innan íbúðarbyggðar.
5. **Hæðir húsa.** Ákvæði um hæðir húsa breytast ekki að öðru leyti en því að svæði M2a og b, næst Laugavegi má gera ráð fyrir 5-8 hæða húsum, sbr. stefna um Suðurlandsbrautina. Á miðsvæði M19 Knarrarvogi, syðst og á nýju miðsvæði við Krossamýrartorg í Ártúnshöfða á miðsvæði M26, má gera ráð fyrir 5-8 hæða húsum. Heimildir í Mjódd eru færðar í flokkinn 5-8 hæðir í stað >9 hæðir áður. Einnig er skerpt á túlkun hæðaviðmiða, m.a. að frávik verði einkum leyfð við götuhorn og háhýsi (> 9 hæðir) verði aðeins leyfð í undantekningartilvikum á öllum svæðum. Almenn markmið og ákvæði stefnunnar að öðru leyti óbreytt.
6. **Kaupmaðurinn á horninu.** Sett fram ákveðnari stærðarviðmið um matvöruverslanir sem eru staðsettar utan íbúðarhverfa eða þéttar íbúðarbyggðar og skerpt á heimildum um matvöruverslanir í borgarhlutakjörnum og hverfi- og nærþjónustukjörnum.
7. **Áður samþykktar stefnur um bíla- og hjólastæði og fækkun bensinstöðva verða hluti af breyttu aðalskipulagi.**
8. **Sett sveigjanlegri ákvæði um mögulega endurnýjun starfsleyfa iðnfyrirtækja á breytingarsvæðum, þar sem forsendur eru til að framlengja leyfi miðað við stöðu skipulagsvinnu.**
9. **Settar fram nánari skilgreiningar landnotkunar á fjölmörgum svæðum, sem áður voru eingöngu auðkennd á uppdrætti og með tilvísun í skilgreiningu landnotkunarflokks, sbr. skipulagsreglugerð. Þetta á einkum við miðsvæði (t.d. M29, M33-35) og almennt verslunar- og þjónustusvæði, sjá kafla 5.**
10. **Skerpt er á túlkun á undanþáguákvæði um gististaði í miðborginni (M1a og M1c.)**
11. **Ýmis samræming og skýrari framsetning, m.a. varðandi sérákvæði sem eru sett fram í töflum 19.2, 19.3. og 19.4 og skilgreining landnotkunar viðkomandi svæða, varðandi veitingastaði, gististaði og matvöruverslanir, sbr. uppfærslur vegna eldri breytinga og framsettar tillögur um breyttalandnotkun.**
12. **Tímasetningar landnotkunar í Vatnsmýri eru endurskoðaðar í samræmi við samkomulag um nýjan innanlandsflugvöll í Hvassahrauni**
13. **Nýjum megin markmiðum bætt við stefnuna, sbr. meðfylgjandi Viðauki , sem verða leiðarljós við alla ákvarðanatöku til framtíðar og endurspegla helstu áskoranir sem borgin stendur fram fyrir á næstu árum, s.s. í loftslagsmálum, uppbyggingu Borgarlínu, húsnæðismálum, atvinnumálum og að skapa lífvænlegt borgarsamfélag.**

## VI. Breyttar forsendur, viðmið um vöxt og uppbyggingarhraða og lengd skipulagstímabils

1. Íbúaspár uppfærðar á grundvelli mannfjöldaspár Hagstofunnar (2019) ig sett fram ný viðmið vaxtarhraða og markmið um fjölgun íbúða.
2. Á grundvelli endurmats á uppbyggingarmöguleikum á þegar byggðum svæðum og skilgreindum landnotkunar svæðum sbr. AR2010-2030, fyrir bæði íbúðir og atvinnuhúsnæði, er lagt til að skipulagstímabil aðalskipulagsins verði lengt til ársins 2040.

Viðauki 8. Yfirlit athugasemda sem komu fram við kynningu á drögum að tillögunni, 16. október til 9. desember 2020.



**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Stefna um íbúðarbyggð og framlenging skipulagstímabils-  
vinnslutillaga til kynningar og umræðu. Yfirlit athugasemda og svör. Lagt fram til umræðu áður en  
formleg tillaga var lögð fram til afgreiðslu.**

**Vinnuferlið:**

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 20. júní 2019 að boða til umfangsmikilla breytinga á aðalskipulaginu, með megin áherslu á stefnu um íbúðarbyggð og tengsl húsnæðisuppbyggingar og fyrirhugaðrar Borgarlínu. Einnig var boðað að endurmeta vaxtarforsendur og horfa til lengri tíma en 2030. Verklýsingin var í kynningar- og umsagnarferli fram á haustið 2019. Veturinn 2019 til 2020 var hafinn undirbúningur að tillögugerð og frumdrög að breytingartillögum voru lagðar fram nokkrum sinnum til umræðu í skipulags- og samgönguráði. Haustið 2020 lágu fyrir fyrstu drög að breytingartillögum ásamt umhverfisskýrslu og öðrum fylgiskjölum. Í byrjun október sl. var ákveðið að kynna opinberlega fyrirliggjand drög umhverfis- og skipulagsviðs, eftir kynningu og umræður þeirra í skipulags- og samgönguráði þann 7. október og í borgarráði þann 15. október sl. Tilgangur slíkrar kynningar, sbr. 2.mgr. 30. gr. skipulagslaga, er að kalla fram viðbrögð og athugasemdir hagsmunaaðila áður en formleg tillaga verður útfærð og samþykkt í auglýsingu. Drög að tillögum hafa verið kynnt með margvíslegum hætti undanfarnar vikur, m.a. á tveimur opnum kynningarfundum (streymisfundum), á opnum fundi allra íbúarráða í borginni, auk auglýsinga í fjölmiðlum, með fréttatilkynningum og sérstakri kynningu í bæklingi sem dreifður var í öll hús á höfuðborgarsvæðinu. Töluverð umræð hefur verið um breytingartillögurnar í fjölmiðlum og samfélagsmiðlum. Drögin voru sérstaklega send á skilgreinda hagaðila þar sem óskað var eftir formlegum umsögnum (sjá lista yfir hagaðila hér að aftan). Gögnin hafa verið aðgengileg á aðalskipulag.is. Uppgefinn athugasemdafrestur var í upphafi til 20. nóvember en var framlengdur til 27. nóvember. Tekið hefur verið við athugasemdum fram í desember, en allmargir höfðu óskað eftir lengri fresti.

**Inntak tillagna og markmið með uppfærslu aðalskipulagsins:**

Tillögurnar fela m.a. í sér heildaruppfærslu á stefnu um íbúðarbyggð, skilgreiningu nýrra svæða fyrir íbúðir, stakar breytingar á völdum atvinnusvæðum og samgönguinnviðum, auk þess sem sett eru fram ný megin markmið í völdum málaflokkum. Tillögurnar gera enn fremur ráð fyrir því að tímabil aðalskipulagsins verði framlengt til ársins 2040. Með tillögum er hert á framfylgd gildandi stefnu um sjálfbæra borgarþróun. Breytingar miða allar að því að tryggja betur framfylgd megin markmiða gildandi aðalskipulags (AR2010-2030) um sjálfbæra borgarþróun. Tillögur grundvallast einnig á áherslum sem koma fram í ýmsum öðrum samþykktum stefnuskjölum Reykjavíkurborgar, s.s. Húsnæðisáætlun, Loftslagsstefna, Stefna Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni og taka mið af yfirstandandi stefnumörkun í öðrum málaflokkum s.s. gerð Græna plansins. Breytingarnar eru einnig í samræmi við megin markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmið um uppbyggingu Borgarlínu, Loftslagsstefnu ríkisins, áherslur Landsskipulagsstefnu ríkisins og markmið í öðrum stefnuskjölum stjórnvalda á sviði umhverfismála. Tillögurnar ganga einnig í takti við heimsmarkmið SP.

---

## Alls b́arust athugasemdir og umsagnir frá 82 aðilum kynningartíma vinnslutillögu:

Eftirtaldir aðilar hafa gert athugasemdir eða lagt fram umsagnir (tímaröð skráningar):

- 1 Faxaflóahafnir, dagsett 27. nóvember 2020
- 2 Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dagsett 19. nóvember
- 3 Sorpa, dagsett 26. nóvember
- 4 Þór Sigfússon, f.h. Íslenska sjávarklasans, dagsett 26. nóvember
- 5 Brimgarðar, vegna Grandagarðs 8, dagsett 27. nóvember 2020
- 6 Reginn, dagsett 27. nóvember, 2020
- 7 Reitir, dagsett 27. nóvember
- 8 Hafrannsóknarstofnun, dagsett 20. nóvember
- 9 Isavia, dagsett 20. nóvember
- 10 Öryggisnefnd Félags íslenskra atvinnuflugmanna, dagsett 27. nóvember
- 11 Ásta Logadóttir, verkfræðingur, Ólafur Hjálmarsson, verkfræðingur, Örn Þór Halldórsson, arkitekt
- 12 Samtök iðnaðarins, dagsett 20. nóvember 2020
- 13 Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni, Ingibjörg H. Sverrisdóttir, dagsett 19. nóvember
- 14 Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni og Samtök aldraðra, Ingibjörg H. Sverrisdóttir og Magnús Björn Brynjólfsson, dagsett 19. nóvember
- 15 Ársæll Guðmundsson, skólameistari Borgarholtsskóla, dagsettar 26. nóvember
- 16 Græðir, vega og landeigendafélag á austurheiðum, dagsett 26. nóvember
- 17 Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis, dagsett 27. nóvember.
- 18 Íbúaráð Kjalarness, dagsett 20. nóvember
- 19 Foreldrafélag Álftamýrarskóla, dagsett 26. nóvember
- 20 Íbúasamtök Laugardals, dagsett 25. nóvember
- 21 Íbúasamtök miðborgar, Benóný Ægisson, dagsett 27. nóvember
- 22 Prýðifélagið Skjöldur, Anna Bender, formaður, dagsett 27. nóvember
- 23 Íbúar við Fjólugötu 5, 23, 25, dagsettar 19. nóvember
- 24 Anna Sif Jónsdóttir og íbúar að Fornastekk 7, dagsett 20. nóvember
- 25 Ívar S. Kristinsson og Erla Halldórsdóttir, Geitastekk 1, dagsett 27. nóvember
- 26 Bjarni Guðmundsson, dagsett 27. nóvember
- 27 Bjarni V. Guðmundsson, dagsett 12. nóvember
- 28 Björn Hauksson, dagsett 27. nóvember
- 29 Daði Björnsson, Logafold 78, dagsett 25. nóvember
- 30 Íbúar við Einimel 5, 7, 9, 11
- 31 Ester Helgadóttir, dagsett 27. nóvember (þrjár athugasemdir)
- 32 Guðrún Pétursdóttir, 23. nóvember
- 33 Haraldur Óskar Haraldsson og Guðrún Pétursdóttir, Smárarima 81, dagsett 23. nóvember
- 34 Heiðbjört Tíbrá, Rimahverfi, dagsett 18. nóvember
- 35 Heiða Rós Gunnarsdóttir, dagsett 19. nóvember
- 36 Katrín Þorsteinsdóttir, Grafarvogsbúi
- 37 Ólafur Páll Jónsson, íbúi Vesturbæ, dagsett 17. nóvember
- 38 Ragnhildur B. Guðjónsdóttir, dagsett 27. nóvember

- 
- 39 Jón Pétursson, fulltrúi Miðflokksins í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar, dagsett 24. nóvember
- 40 Umhverfisstofnun, dagsett 17. nóv
- 42 Íbúaráð Miðborgar, fjórir fulltrúar, dagsett 1. des, Margrét M. Norðdahl, Diljá Ámundadóttir Zoega, Benóný Ægisson og Jón Magnússon.
- 41 Íbúaráð Miðborgar, tveir fulltrúar, dagsett 1. des, Örn Þórðarson og Kristín Vala Erlendsdóttir.
- 43 Samtökin um betri byggð, dagsett 30. nóv.
- 44 Leikskólinn Álftaborg, dagsett 3. des
- 45 Íbúasamtök Háaleitis, dagsett 3. des
- 46 Sigríður Ingólfadóttir, Arnarhóli 2, Magnús Þ. Jónsson, Hólar í landi Mógilsár, Þorbjörg Gígja, Naustanesi, Ottó B. Ólafsson, Naustanesi, ofl, dagsettar 29. nóvember
- 47 Íbúaráð Grafarvogs, dagsett 2. des
- 48 Íbúaráð Grafarholts – og Úlfarsárdals, dagsett 27. nóvember
- 49 Íbúasamtök Úlfarsárdals, dagsett 27. nóvember
- 50 Knattspyrnufélagið Fram
- 51 Harpa Björt Barkadóttir, dagsett, dagsett 27. nóv
- 52 Kjartan Kjartansson, dagsett 27. nóv
- 53 Agatha Guðmundsdóttir, dagsett 27. nóv
- 54 Árni Jón Sigfússon og Annetta Scheving, dagsett 27. nóv
- 55 Benony Benonysson, , dagsett 27. nóv
- 56 Friðrik Ingi Þráinsson, dagsett 27. nóv.
- 57 Bjartmar Arnarson
- 58 Björn Ingi Björnsson, dagsett 27. nóv
- 59 Gerður Gunnarsdóttir, dagsett 27. nóv
- 60 Guðbrandur Benediktsson, dagsett 27. nóv
- 61 Guðmundur Ingi Þorsteinsson, dagsett 27. nóvember
- 62 Gunnar Ólafsson, dagsett 27. nóvember
- 63 Harpa Helgadóttir, dagsett 27. nóvember
- 64 Helga Hreiðarsdóttir, dagsett 27. nóvember
- 65 Ingi Freyr Ágústsson, dagsett 27. nóvember
- 66 Ingimundur Stefánsson, dagsett 27. nóvember
- 67 Íris Magnúsdóttir, dagsett 27. nóvember
- 68 Kristinn Steinn Traustason, dagsett 27. nóvember
- 69 Steinunn Haraldsdóttir, dagsett 27. nóvember
- 70 Unnsteinn Örn Elvarsson, dagsett 27. nóvember
- 71 Vala Gauksdóttir, dagsett 26. nóvember
- 72 Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, dagsett 6. nóvember, fundargerð
- 73 Bláskógabyggð, dagsett 9. nóvember
- 74 Hvalfjarðarsveit, dagsett 13. nóvember
- 75 Kópavogsbær, dagsett 22. október
- 76 Mosfellsbær, dagsett 6. nóvember
- 77 Umhverfis- og heilbrigðisráð Reykjavíkurborgar, dagsett 9. desember
- 78 Íbúaráð Breiðholts, dagsett 9. desember
- 79 Vinir Vatnsendahvarfs, dagsett 9. desember

- 80 Vegagerðin, 11. desember
- 81 Íbúaráð Vesturbæjar, dagsett 9. des
- 82 Íbúaráð Árbæjar- og Norðlingaholts, dagsett 10. desember
- 83 Veitur, dagsettar 11. desember
- 84 Öldungaráð, dagsett 15. desember
- 85 Íbúaráð Laugardals, dagsett 15. desember
- 86 Fjölmenningarráð, dagsett 9. desember

**Yfirlit athugasemda, samantekt og fyrstu svör:**

Nr.	Aðili:	Inntak athugasemdar	Svar	Viðbrögð
1	Faxaflóahafnir, dagsett 27. nóvember 2020	<p>a. Gerð er athugasemd við viðari heimildir um íbúðarhúsnæði / íbúðarherbergi á atvinnusvæðum – til tímabundinnar dvalar vinnuafis.</p> <p>b. Bent að afmörkun byggingarreita í Vesturbugt á þemakorti fylgir ekki mörkum landnotkunar hafnarsvæðis.</p> <p>c. Haft verði samráð við Faxaflóahafnir við útfærslu Sæbrautar í stökk.</p> <p>d. Svæði sunnan Klepps, sem nú er verslunar- og þjónustusvæði verði skilgreint með þeim hætti að þar rúmist samfélagsþjónusta.</p> <p>e. Núverandi heimild um miðsvæði M18 við Köllunarklett um mögulegt íbúðarhúsnæði (undir 49 íbúðir) verði felld alfarið út.</p> <p>f. Óskað eftir að heimildir um aukningu atvinnuhúsnæðis verði færðar verulega upp eða í 145 þús. m<sup>2</sup>, þar sem til stendur að endurskoða deiliskipulag á svæðinu.</p> <p>g. Lagst er gegn því að spílakassar séu heimilir á hafnarsvæðum í Örfirisey.</p> <p>h. Settar eru fram efasemdir, á grundvelli forsenda Orkusparnefndar, að raunhæft sé að loka olíustöðinni fyrir 2040. Þó magn eldsneytis minnki verulega sem fer um stöðina, þá fjölga tegundum eldsneytis og möguleg þörf fyrir sama fjölda geyma. Faxaflóahafnir gera þó ekki athugasemd við þau markmið sem sett eru fram í drögunum.</p> <p>i. Óskað eftir samstarfi þegar starfsemiskvótar á götuhliðum miðborgar koma til endurskoðunar og einnig minnt á stærðarþarfir Sundahafnar komi til skerðingar þess vegna Sundabrautar.</p> <p>j. Í bókunum í fundargerð, sem fylgdi athugasemdum, var einnig vikið að skipulagi Miðbakka.</p>	<p>a. Markmið með breyttum heimildum er að tryggja öryggi slíks húsnæðis, sem í dag er víða óskráð og eftirlitslítið – að það geti fengið samþykkt og uppfylli þannig körfur um brunaöryggi ofl. Valkostur við opna heimild er að slíkt húsnæði þurfi ávallt að skilgreina í deiliskipulagi.</p> <p>b. Verður lagfært.</p> <p>c. Samráð verður tryggt í viðkomandi vinnuhóp.</p> <p>d. Svæðið verður endurskilgreint sem miðsvæði þar sem heimilt er að vera með samfélagsþjónustu ásamt fjölbreyttri atvinnustarfsemi og þjónustu.</p> <p>e. Verður tekið til skoðunar, en á svæðinu eru áfram áform um byggingu smáhýsa fyrir einstaklinga sem nú eru heimilislausir. Þarf því að skoða í ljósi skilgreininga um slíkar húsnæðislausnir og aðrar sem lagt er til að séu heimilaðar utan skilgreindrar íbúðarbyggðar og blandaðra miðsvæða.</p> <p>f. Í drögum var byggingarmagn aukið um 15 þús. m<sup>2</sup> frá gildandi aðalskipulagi í samræmi við gildandi deiliskipulag. Í ljósi þess að tímabilið er lengt til 2040 og vegna staðsetningar eru mikil tækifæri til að þróa nýja byggð og því rétt að skapa rýmri heimildir fyrir Örfirisey.</p> <p>g. Stefna um spílasali er ekki til endurskoðunar í breytingartillögu, en vert að taka til skoðunar í sérstakri breytingu og að hin almenna stefna um spílasali verði endurrýnd.</p> <p>h. Núverandi skilgreiningu olíuhafnar verður ekki breytt eða þeirri stefnu að hún sé víkjandi í aðalskipulagi til 2040.</p> <p>i. Haft verður samráð við Faxaflóahafnir í viðkomandi málum, þegar þar að kemur.</p> <p>j. Fyrirhugað er fara í vinnu við endurmat á ákvæði, um miðborgina (M1a-M1c), á grundvelli greiningar á framboði atvinnuhúsnæðis og þá í sérstakri aðalskipulagsbreytingu á næsta ári. Þá gefst tækifæri til að skoða sérstaklega ákvæði sem gilda um Miðbakkann.</p>	
2	Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dagsett 19. nóvember	<p>a. Minnt á slæm loftgæði og hljóðvist á byggingarreitum við stofnbrautir og umferðarþungar götur og það þurfi að koma fram með meira afgerandi hætti í umhverfisskýrslu.</p> <p>b. Í ljósi nýjustu rannsókna á hækkuðum sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga, þurfi að ávarpa þá náttúruvá með ákveðnari hætti í umhverfisskýrslu, m.a. vegna hafnarsvæðanna og Kvosarinnar.</p>	<p>a. Vinnulag við matið var á þann hátt að tafla 2.2 var gerð áður en greiningargögn voru unnin. Varðandi mat á hljóðvist og loftgæðum var annars vegar horft til mengunar almennt sem minnkar með minni umferð, og hins vegar að fleiri búa nær umferðargötum. Umferðargreining og fleiri gögn lágu fyrir þegar mat í kafla 3 voru gert. Töflu 2.2 var ekki breytt enda markmið hennar að vera leiðarljós á fyrstu stigum.</p> <p>b. Sviðsmynd vegna sjávarstöðubreytinga í umhverfisskýrslu er í samræmi við nýjustu niðurstöður Vísindanefndar um loftslagsbreytingar frá árinu 2018, sem eru</p>	Vísað til umhverfisskýrslu

			<p>unnar út frá niðurstöðum ICCP fyrir hnattræna hækkun. Hækkun sjávarborðs er ekki sú sama alls staðar í heiminum af eðlisfræðilegum ástæðum og hækkun við Ísland er umreiknuð út frá þeim breytum sem eiga við hér. Ef hnattræn hækkun sjávarborðs er 100 cm þá er líkleg hækkun á Suðvesturhorninu 40-54 cm (að meðtöldu landsigi). Áhrifa af bráðnun Grænlandsjökuls og jökuls Suðurskautsins gætu bætt við allt að 50 cm. Mesta hækkun miðað við þessar niðurstöður er því 104 cm sem er í samræmi við þá sviðsmynd sem sett er fram í umhverfisskýrslunni. Leiðbeiningar siglingasviðs Vegagerðarinnar sem vísað er til í umhverfisskýrslunni byggja einnig á þessum nýjustu niðurstöðum Vísindanefndarinnar.</p> <p>Farið var yfir vægismat áhrifa á náttúruvá eftir ábendingar HER. Þeir staðir sem eru til umfjöllunar í skipulaginu og geta orðið fyrir áhrifum af breyttri sjávarstöðu eru (sjá mynd 3-6 í umhverfisskýrslu) Gufunes, Elliðaárvogur, Gamla höfnin/Miðbakkinn, Kvosin og Vatnsmýri. Enginn þessara staða er útsettur fyrir úthafsöldu (byggt á samtölum við þar til bæra sérfræðinga) og því er ekki hætt á álagi af öldubroti ofan á sjávarstöðubreytingar. Engu að síður er hætt á að sjávarborð stígi og nái inn á land miðað við núverandi hæð lands og varnarmannvirkja eins og sést á mynd 3-6. Það eru hins vegar ýmsar leiðir til að bregðast við þeirri hættu og er það einna helst að tryggja lágmarks land- og gólfhæð og byggingu sjóvarna. Líklega er flóknast að koma því við á þegar byggðum svæðum eins og í Kvosinni. Að því sögðu er það niðurstaða að færa vægismat úr óverulegum eða engum áhrifum í neikvæð áhrif. Þar er þá gert ráð fyrir að ráðist sé í framangreindar mótvægisáðgerðir en það getur verið óvissa um virkni slíkra aðgerða. Bætt var við umhverfisskýrsluna vægismati fyrir áhrif á náttúruvá í Elliðaárvogi í kjölfar rýni vegna umsagnar HER og er niðurstaðan neikvæð áhrif.</p> <p><i>- Svar VSÓ-ráðgjafar</i></p>	
3	Sorpa, dagsett 26. nóvember	Lýst er yfir áhyggjum af áframhaldandi þróun blandaðrar byggðar í Gufunesi, með frekari stækkun miðsvæðis og þar með mögulega aukinni nálægð við móttöku- og flokkunarstöð Sorpu. Líklegt er að komi til árekstra vegna þungaflutninga og mögulegra kvartana vegna lyktar. Óskað er eftir skýrari framtíðarsýn um tilvist stöðvar Sorpu á svæðinu.	Drög að tillögum gera ráð fyrir að núverandi miðsvæði fyrir blandaða byggð nái að lóðamörkum Sorpu að norðanverðu, en lóð Sorpu og svæðið þar suður af er áfram skilgreint sem iðnaðarsvæði (I4) til ársins 2040. Skoðað þarf vel við gerð deiliskipulags fyrir áfanga II í Gufunesi, hvort íbúðarhúsnæði verði heimilt næst við lóðamörk Sorpu.	
4	Þór Sigfússon, f.h. Íslenska sjávarklasans, dagsett 26. nóvember	Vakin er athygli á uppbyggingarstarfi Íslenska sjávarklasans, þar sem byggt er undir nýsköpun og frumkvöðlastarfsemi – og á framtíðarsýn hans "Hugmyndaverksmiðja á heimsmælíkvarða". Þar er sett fram hugmynd um að gerðar verði minni íbúðir á svæðinu fyrir frumkvöðla, m.a. deiliíbúðir með sameiginlegu eldhúsi og fjölbreytt og óflug almenningssrymi sem styðja við uppbyggingarstarfið.	Það er mikilvægt að ákvæði og markmið aðalskipulags og skilmálar í deiliskipulagi styðji við uppbyggingu og þróun á vegum Íslenska sjávarklasans og sambærilegrar starfsemi við Grandagarð og í Örfirisey. Það hefur verið mat skipulagsyfirvalda og Faxaflóahafna að fara varlega í að opna á heimildir íbúðarhúsnæðis á þessu mikilvæga atvinnusvæði og standa vörð um fiskihöfnina og sjávarútveginn, því slíkar heimildir gætu haft veruleg ruðningsáhrif.	Þarf að skoða í samhengi við tillögur um heimildir um íbúðarherbergi, sérstakar starfsmannaíbúðir á atvinnusvæðum, sbr. athugasemd í lið 1.
5	Brimgarðar, vegna Grandagarðs 8, dagsett 27. nóvember 2020	Óskað er eftir því að Grandagarður 8, suðurhluti lóðar verði skilgreindur sem sérstakur byggingarreitur sbr. framsetning aðalskipulags um reiti sem hýsa fleiri en 50 íbúðir, enda samræmist uppbygging íbúðarhúsnæðis á þessu svæði öllum megin markmiðum um staðsetningu nýrrar íbúðarbyggðar. Kynntar eru hugmyndir um endurbyggingu á suðurhluta lóðar sem hefur í för með sér niðurrif eldra húsnæðis, en það hefur undanfarin ár hýst atvinnustarfsemi (CCP). Byggðin er brotin upp og myndaður inngarður, til að tryggja hæfilega djúpar byggingar fyrir íbúðir vegna birtuskilyrða – randbyggð sem teygir sig að lóðamörkum og tekur yfir núverandi bílastæði	Í gildandi AR og samkvæmt breytingartillögum er heimilt að byggja íbúðarhúsnæði á svæðinu eða allt að 49 íbúðir. Aðalskipulagið fyrirbyggir ekki að byggt sé með öðrum hætti á lóðinni og niðurrif mögulegt ef það samræmist verndarsjónarmiðum. Formun nýrrar byggðar yrði til skoðunar í deiliskipulagi og meta þarf sérstaklega forsendur þess að byggja að lóðamörkum. Miðað við núverandi byggingarmagn og lítilla auknið magn með breyttri formun byggðar, væri klárlega hægt að byggja fleiri en 50 íbúðir á svæðinu. Það eru því mögulega ástæður til að skilgreina reitinn sem sérstakan byggingarreit með yfir 50 íbúðum eða þá hluta af reit nr. 1, Vesturbugt.	
6	Reginn, dagsett 27. nóvember, 2020	Sem lóðarhafi að Vínlandsleið 1 á miðsvæði M9 við Grafarholt, óskar fasteignafélagið eftir	Núverandi ákvæði á umræddu miðsvæði, um takmörkun á matvöruverslunum, er hugsað til	

		<p>Því að miðsvæðið verði endurskilgreint, þannig að það verði tilgreint sem borgarhlutakjarni sem þjóni viðkomandi borgarhluta, Grafarholti og Úlfarsárdal. Með því yrði rýmkað fyrir nýjum matvöruverslunum, en miðsvæði M9 heimila ekki nýjar matvöruverslanir. Ef svæðið verði ekki skilgreint sem borgarhlutakjarni, þá verði það skilgreint sem miðsvæði með víðari heimildir, m.a. fyrir matvöruverslanir. Með athugasemdinni fylgir ítarlegur rökstuðningur og gerð grein fjölbreytni núverandi starfsemi á umræddu miðsvæði, sem er talið vera eðlisolíkt öðrum svæðum aðalskipulagsins með skilgreininguna M9.</p>	<p>að styðja við öflugri matvöruverslun innan íbúðarhverfanna sjálfra í Grafarholti og Úlfarsárdal. Í báðum hverfunum eru skilgreindir hverfiskjarnar sem geta hýst matvöruverslanir. Mögulegar breytingar á skilgreiningum fyrir miðsvæðið í Grafarholti þarf að skoða í þessu samhengi, en hægt er að taka undir að starfsemi á umræddu svæði er það fjölbreytt að það getur gefið tilefni til endurskilgreiningar.</p>	
7	Reitir, dagsett 27. nóvember	<p>a. <i>Fagnað er áherslum á sveigjanlegri og opnari heimildir í aðalskipulagi og ekki verði bundið með nákvæmum hætti fjöldi íbúða á einstökum reitum. Það geti létt á stjórnslýsnni og aukið skilvirki í afgreiðslu mála. Hinsvegar er bent á að ýmis önnur atriði í reglugerðumhverfinu þurfi endurskoðunar við til að greiða fyrir þéttingu byggðar, m.a. er varða breytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðir. Sveigjanlegri heimildir í aðalskipulagi kalla hinsvegar á breytt verklag og samspil ákvarðana í aðal- og deiliskipulagi og mikilvægt að uppbygging sé ávallt metin í stærra samhengi. Gagnrýnt er einnig innheimta innviðagjalda.</i></p> <p>b. <i>Gerð er athugasemd við að hægt sé að staðsetja sérstök búsetuúrræði á atvinnusvæðum án deiliskipulagsbreytingar.</i></p> <p>c. <i>Gerð er athugasemd við stækkun miðsvæðis M15 Glæsibær til austurs inná grænt svæði í Laugardalnum, á mótum Grensásvegur og Suðurlandsbrautar. Gerð er sú "lágmarkskrafa" að fram fari greining á því að hvað þörf er fyrir að byggja áður en frekari áform eru útfærð.</i></p> <p>d. <i>Lagt til að byggingarreitur nr. 62 nái einnig til lóðarinnar að Síðumúla 34 og aðrar lóðir sunnan/vestan Síðumúla</i></p> <p>e. <i>Lagt til að opnað verði fyrir möguleika á íbúðum á jarðhæðum á svæði M2c, d, e, f, g.</i></p> <p>f. <i>Bent á að M9 miðsvæðið nái ekki um Holtagarða.</i></p> <p>g. <i>Lagt til að Nauthólsvegur 50-52 fái skilgreiningu sem miðsvæði M5, sbr. önnur miðsvæði í Vatnsmýri.</i></p> <p>h. <i>Gerð er athugasemd við skilgreint magn atvinnuhúsnæðis á svæði Kringlunnar og að það gæti aukist um 50 þúsund fermetra í stað 20 þúsund.</i></p>	<p>a. Opnari heimildir í aðalskipulagi þar sem ekki er ákveðinn fjöldi íbúða á einstökum reitum - heldur sé hann ákveðinn samkvæmt ákveðnu mati í deiliskipulagi - kallar á breytt verklag við meðhöndlun einstakra mála. Í þessu samhengi er þó rétt að minna á að aðalskipulagið setur áfram ákveðin þéttleikaviðmið, ákvæði um hámarkshæðir húsa og að tekið sé tillit til aðliggjandi byggðar – og setur því eftir sem áður skýra ramma um byggingarmagn. Hinsvegar verður meiri sveigjanleiki til að ákveða fjölda íbúðareininga í einstökum verkefnum, en fjöldinn ræðst mjög af meðalstærð íbúðanna og mögulegu hlutfalli annars húsnæðis á reitnum. Tekið er undir að mikilvægt sé að auka skilvirki í afgreiðslu mála en jafnframt minnt á að vanda þarf ávallt til verka þegar byggt er til framtíðar. Innviðagjöld eru innheimt samkvæmt sérstökum samningum og samkomulagi milli borgar og uppbyggingaraðila í hverju tilvik. b. Viðkomandi breyting var einnig auglýst sem sérþreying á aðalskipulaginu og þegar verið auglýst og verður skoðað í samhengi við afgreiðslu hennar.</p> <p>c. Lengi hefur verið gert ráð fyrir þeim möguleika að byggja á umræddu götuhorni og raunar í öllum aðalskipulagsáætlanum síðan á 7. áratug. Reiturrinn er hluti þess svæðis í deiliskipulagi Laugardals, þar sem skipulagi er frestað. Endanleg ákvörðun um hlutfall byggðar og útivistar á svæðinu hefur því ekki verið tekin. Í drögunum er ekki sett fram nákvæm skilgreining fyrir reitinn, nema að svæðið verði skilgreint sem miðsvæði fyrir blandaða byggð og að hæðaviðmiði taki mögulega mið af þeirri byggð sem rís á aðliggjandi götuhornum. Borgarlínustöð verður staðsett við þetta götuhorn og því mikilvægt að mynda á svæðinu ákveðna þungamiðja. Áður en endanleg tillaga verður mótuð þarf að ákvarða nánar um umfang byggðarinnar, frekari afmörkun reits og skoða í samhengi við þann byggingarreit sem þegar er skilgreindur meðfram Suðurlandsbraut að norðanverðu.</p> <p>d. Afmörkun reits nr. 62 verður breytt í samræmi við athugasemd. Reiturrinn er ranglega afmarkaður á umræddu korti og átti að ná til allra lóða við Síðumúla.</p> <p>e. Tekið er undir athugasemd og eðlilegra að segja "einkum á efri hæðum", enda er það orðalag sem viðhaft er á sambærilegum svæðum annars staðar í borginni.</p> <p>f. Ekki hefur staðið til að breyta landnotkun í Holtagarðum, enda ekki talið upp í lista yfir breytingar og ekki gerðar breytingar á þéttbýlisuppdrætti. Leiðrétt verður framsetning á umræddu skýringarkorti þannig að Holtagarðar séu sýndir sem M9 svæði.</p> <p>g. Það kemur til greina að skoða það, en horfa þarf til ákvæða í gildandi deiliskipulagi í því samhengi.</p> <p>h. Skoðað verður hvort ekki sé rétt að auka svigrúm til aukningar atvinnuhúsnæðis, í samræmi við hugmyndir í deiliskipulagsvinnu</p>	



			og fyrirbyggjandi rammaskipulag.	
8	Hafrannsóknarstofnun, dagsett 20. nóvember	<i>Minnt er á að hugað verði að vernd einstakrar náttúru, sjávar (fjöru) og ferskvatns á höfuðborgarsvæðinu, og bent sérstaklega á fyrirhugaðar landfyllingar í Elliðaárvogi, þverun Borgarlinu yfir voginn og áformaða landfyllingu í Skerjafirði. Vísað er til umsagna sem hafa verið lagðar fram í þeim málum á öðrum vettvangi. Einnig minnst á vernargildi við ár s.s. Úlfarsá og Elliðaár, vegna þróunar byggðar í grennd við þær.</i>	<p>Í umhverfisskýrslu er horft til umsagna Hafrannsóknarstofnunar sem hafa borist vegna umræddra landfyllinga, en umræddar landfyllingar eru háðar fyrirvara um niðurstöðu mats viðkomandi framkvæmda.</p> <p>Uppbyggingasvæðin hafa farið í gegnum lögformlegt ferli umhverfismats áætlaða og þar sem það á við mat á umhverfisáhrifum framkvæmda. Fjallað hefur verið ítarlega í umhverfismati skipulagsáætlana um áhrif á lífríki s.s. vegna landfyllinga í Skerjafirði og Elliðaárvogi eftir því sem við á. Landfylling í Elliðaárvogi hefur að hluta til farið í gegnum mat á umhverfisáhrifum framkvæmda en frekari rannsóknir á lífríki eru áformaðar svo ljúka megi áætlunum um umfang landfyllingar. Unnið er að frummatsskýrslu landfyllingar í Skerjafirði þar em fjallað verður um áhrif framkvæmdarinnar á gróður, strand- og sjávarlífríki.</p> <p>Tekið er undir mikilvægi þess að huga að vernd sjávarlífríkis þ.m.t. fjöru og ferskvatns á höfuðborgarsvæðinu. Í aðalskipulaginu er skert er á sýn um grænt yfirbragð byggðarinnar og markmið sett um að viðhalda græna netinu sem styrkir líffræðilegri fjölbreytni innan borgarmarkanna. Þá er lögð áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir sem styðja við vernd vatna og áa.</p> <p>- Svar VSÓ-ráðgjafar</p>	
9	Isavia, dagsett 20. nóvember	<i>Minnt er á að meðan rekinn er flugvöllur í Vatnsmýri þarf að tryggja rekstraröryggi hans og að uppbygging á aðliggjandi svæðum skerði ekki öryggi eða rekstarhæfi. Einnig er bent á að skilyrði verði til að endurnýja starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits sem rennur út í lok árs 2024. Einnig er bent á að lagfæra orðalag vegna skipulagsreglna í kafla um hindrunarfleti.</i>	Drögin gera ráð fyrir að heimild til flugvallarstarfsemi verði framlengd til ársins 2032 og hægt verði að endurnýja leyfi í samræmi við það. Ennfremur verði rekstraröryggi Reykjavíkflugvallar, sem miðstöðvar innanlandsflugs, tryggt í samræmi við fyrirbyggjandi samkomulag. Kaffi um skipulagsreglur og hindrunarfleti verður lagfærður í samræmi við ábendingu.	
10	Öryggisnefnd Félags íslenskra atvinnuflugmanna, dagsett 27. nóvember	<i>a. Stefna aðalskipulags um beytta landnotkun í Vatnsmýri og lokun flugvallar á skipulagstímabilinu er gagnrýnd og ekki talin í samræmi við fyrirbyggjandi samkomulag frá nóvember 2019 og minnst á að rekstraröryggi flugvallar í Vatnsmýri verði tryggt þar til nýr flugvöllur verður tekinn í notkun. b. Vísað er í eldri kafla um Vatnsmýri og gagnrýnt að stefna um flugvöllinn byggist á atkvæðagreiðslunni sem fór fram árið 2001.</i>	a. Stefna sem sett er fram í drögum byggir í öllu á fyrirbyggjandi samkomulagi ríkis og Reykjavíkurborgar frá nóvember 2019, þar sem stefnt er að byggingu nýs innanlandsflugvallar í Hvassahrauni. Reykjavíkurborg leggur áhersla á unnið verði markvisst að undirbúningi flugvallar í Hvassahrauni, en með breytingunum á aðalskipulaginu er landnotkun flugvallar í Vatnsmýri framlengd um 12 ára og gætt verður að því að tryggja rekstaröryggi vallarins sem miðstöðvar innanlandsflugs í samræmi við samkomulag. b. Vísað er til eldri kafla í B-hluta sem felldur hefur verið út.	
11	Ásta Logadóttir, verkfræðingur, Ólafur Hjálmarsson, verkfræðingur, Örn Þór Halldórsson, arkitekt	<i>a. Fagnað er ákveðnari markmiðum um lýðheilsu og gæði í umhverfi íbúðarbyggðar. Bent er hinsvegar á að erfitt geti reynst að ná þeim markmiðum, miðað við þá stefnu sem sett er um hæðir húsa og meiri áherslu á þéttingu byggðar. Bent er á að tilhneiging sé að fullnýta settar hámarksheimildir og öll frávik, það segir reynslan. Bent er á villu í framsetningu á skýringarmynd er sýnir samspil hæða húsa og byggingarforma á birtuskilyrði. b. Vakin er athygli á núverandi ákvæðum byggingarreglugerðar um birtuskilyrði í íbúðum sem eru talin ófullnægjandi og tillögum Ljóstækniálagssins um úrbætur. Vegna núverandi reglugerðar umhverfis er brýnt að í aðalskipulagi séu settar skýrar kröfur, m.a. um dagsbirtu á næstu hæðum í þéttustu byggðinni og bent er á aðferð í evrópska dagsbirtustaðlinum. Hvatt er til að ákvæði um birtuskilyrði og hljóðvist verði hert frekar og það leiði til strangari viðmið um hæðir húsa og staðsetningu íbúðarbyggðar við umferðaræðar.</i>	a-b. Í drögum að breytingartillögum hefur verið lögð áhersla á að endurbæta markmið og kröfur sem snúa að lýðheilsu almennt og hugað verði betur að birtuskilyrðum við formun nýrrar byggðar. Teiknistofan Stika hefur vegna þess unnið skýringarmyndir og fræðsluefni til að auka skilning á mikilvægi þessara þátta og sett eru ný ákvæði og markmið sem þarf að leggja til grundvallar við mótnum byggðar í deiliskipulagi, sem hefur m.a. áhrif á hæðir húsa og form byggðar og hlutföll garðsvæða. Þessi nýju ákvæði munu hafa áhrif á hvernig stefna aðalskipulagsins um hæðir húsa er túlkuð á deiliskipulagsstiginu. Stefna um hæðir húsa eru að stærstu hluta óbreytt frá gildandi aðalskipulagi, en vakin er athygli á því að hert er á ákvæðum varðandi frávik um aukahæðir (verði einkum á götuhornum) og að ekki megi nota uppgefin hámarksviðmið nema fyrir stöku byggingar en ekki samfelldar húsaraðir. Fjölbreytni í hæðum verði meira ráðandi. Horft verður til athugasemdana við mótnum endanlegrar tillögu og sérstaklega í kaflanum um gæði íbúðarbyggðar.	

12	Samtök iðnaðarins, dagsett 20. nóvember 2020	<p>Sett er fram gagnrýni á þá stefnu að auka enn á þéttingu byggðar, það leiði til dýrari íbúða en ella og samræmist ekki vel stefnu um hagkvæmt húsnæði. Vísad er til könnunar meðal félagsmanna á mannvirkjavíði en þar kemur það viðhorf fram að lóðaskortur leiði til hærra húsnæðisverðs. Einnig kemur fram í könnuninni gagnrýni á afgreiðslutíma í skipulags- og byggingarmálum. Bent er á að það er kaupverð íbúða sem er ráðandi þáttur við val á búsetu en ekki væntur samgöngukostnaður. Einnig er gagnrýnt að of mikil áhersla sé á óhagnaðardröfin leigufélög á húsnæðismarkaði og leggja ætti einnig áherslu á að greiða fyrir uppbyggingu sem nýtur hlutdeildarlána. Samtökin benda á að nú séu kjöraðstæður til að auka fjárfestingu í samgönguinnviðum, sem eru forsendur öflugr atvinnulífs.</p>	<p>Í breytingartillögum er lögð áhersla á kröftugri vöxt og fjölgun íbúða, en stóraukið framboð íbúða er öruggasta leiðin til að tryggja hagkvæmara húsnæðisverð. Með breytingartillögum er boðið upp á byggingu íbúðarhúsnæðis á yfir 100 svæðum, um 65 svæðum vestan Elliðaárósa og um 42 svæðum austan Ósanna, en þar eru einnig finna stærstu byggingarsvæðin sem koma til uppbyggingar fyrir 2030 (Artúnshöfði, Bryggjuhverfi, Leirtjörn, Gufunes, Keldur). Eins og bent er á í umsögn SI eru "þéttingarsvæðin" mismunandi og æði fjölbreytt, bæði að stærð og gerð, hvort byggð sé fyrir, eignarhald sé dreift eða á einni hendi, götur, veitukerfi og aðrir innviðir séu til staðar, þurfi endurnýjunar við eða byggja þarf þá frá grunni. Það er því einföldun að bera saman eingöngu eitthvað sem nefnt er "þétting" annarsvegar og hinsvegar uppbyggingu á nýjum svæðum í útjaðri. Samkvæmt athugunum Umhverfis – og skipulagsviðs bendir ekki til þess að byggingartími sé lengri á þéttingarreitum en á opnu svæði í útjaðri. Það er þekkt á öllum borgarsvæðum sem eru í vexti og hafa aðdráttarafli fyrir nýja íbúa, störf og fjárfestingu, að húsnæðisverð hækkar umfram almennt verðlag og sérstaklega á miðlægum svæðum sem nálgast það að verða fullbyggð. Áhersla á úthlutun til óhagnaðardröfinni húsnæðisfélaga á undanförunum árum, er ætlað að stemmu stígu við slíkra þróun og breytingartillögur ganga útfrá því að svo verði áfram, en í markmiðum er talað um <i>allt að</i> 25% uppbyggingar verði á vegum slíkra félaga, en metið á hverjum tíma hversu hátt þetta hlutfall þarf að vera. Það er sannarlega einnig markmið húsnæðisstefnunnar að greiða fyrir uppbyggingu sem nýtur hlutdeildarlána, en það veltur á því hvernig skilyrðin eru skilgreind af lögjafanum. Breytingartillögur styðja einnig við átak í uppbyggingu samgönguinnviða á næstum árum, s.s. Borgarlínu.</p>	
13	Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni, Ingibjörg H. Sverrisdóttir, dagsett 19. nóvember	<p>Vakin er athygli á húsnæðisþörf fólks á aldri yfir 67 ára og sérstaklega þeirra sem ekki hafa mikið fé milli handanna. Einnig er bent á mikilvægi þess að búa til kjarna slíkrar byggðar, eins og tekist hefur vel til með við Sléttuveg, þar sem íbúðir njóta nálægðar við "þjónustusel" sem rekin eru af borginni, almennri félagsaðstöðu, með gott aðgengi að útivistarsvæðum (helst á sléttlendi) og nálægð við sjúkrastofnanir.</p>	<p>Það er ljóst að húsnæðisþarfi þessa aldurshóps munu vaxa mjög á næstu árum. Í aðalskipulagi eru þjónustuíbúðir, hjúkrunarheimili og "þjónustusel", öll heimil í almennri íbúðarbyggð og því heimil á þeim yfir 100 byggingarsvæðum sem skilgreind eru í aðalskipulaginu. Aðalskipulagið leggur áherslu á blöndun byggðar, sem felst meðal annars í því að tryggja blöndu félags- og aldurshópa innan einstakra hverfa. Ef fyrir liggja áform á einstaka svæðum þá er eðlilegt að eynamerka slík svæði í aðalskipulagi fyrir þá uppbyggingu. Það er samningsatriði, hvar slík uppbygging á sér stað og hvernig hún er síðan útfærð í deiliskipulagi. Eðlilegt er að taka upp þessar óskir við endurskoðun húsnæðisáætlunar borgarinnar og hvaða svæði eigi að taka frá fyrir þessa uppbyggingu og mögulega klasa slíkrar byggðar og þjónustu.</p>	Verður skoðað í samhengi við Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar
14	Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni og Samtök aldraðra, Ingibjörg H. Sverrisdóttir og Magnús Björn Brynjólfsson, dagsett 19. nóvember	<p>Óskað er eftir því að umræddum félagasamtökum verði úthlutað lóð eða svæði innan svokallaðs BSÍ-reits, við Hringbraut og í grennd við Landspítalann.</p>	<p>Ósk vísad til vinnu við undirbúning skipulagssamkeppni um BSÍ og umfjöllunar í samhengi við Húsnæðisáætlun Reykjavíkur. Í aðalskipulagsbreytingum er gert ráð fyrir heimildum um íbúðir á umræddu svæði.</p>	Skoðað í samhengi við Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar
15	Ársæll Guðmundsson, skólameistari Borgarholtsskóla, dagsettar 26. nóvember	<p>Vegna tillögu að reit nr. 93, norðan Borgarholtsskóla, fyrir mögulega íbúðaruppbyggingu, eru settar fram hugmyndir um aðra nýtingu svæðisins, vegna stækkunarþarfa skólans, s.s. bílskála og listaskála (vegna kennslu í kvikmyndagerð og leiklist). Bendir einnig á að þetta væri tilvalin staður fyrir bókasafn / menningarhús (sbr. nýtt hús í Helsinki). Telur svæðið ekki heppilegt fyrir fleiri hjúkrunaríbúðir eða íbúðir</p>	<p>Skilgreining svæðisins í aðalskipulagi, þ.e. á uppdraetti, gæti verið íbúðarbyggð í bland við samfélagsþjónustu. Með því væri ekki lokið fyrir neina möguleika á svæðinu. Eðlilegt er að skoða mögulega nýtingu þessa reits á vettvangi samráðs við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutann.</p>	

		eldri borgara.		
16	Græðir, vega og landeigendafélag á Austurheiðum, dagsett 26. nóvember	Gerðar eru athugasemdir og settar fram tillögur að breytingum á skipulagsákvæðum á opnum svæðum á Austurheiðum og varða stefnu um Græna trefillinn, vatnsvernd og uppbyggingu útivistarsvæða.	Staðið hefur yfir vinna við gerð rammaskipulags á Austurheiðum borgarinnar. Í þeirri vinnu koma fram tillögur sem geta leitt til breytinga á aðalskipulaginu. Viðfangsefni þeirra breytingartillagna á aðalskipulaginu sem nú er til umfjöllunar, takmarkast að mestu við þéttbýlishluta borgarinnar innan sk. vaxtarmarka. Til stendur að fara í heildræna skoðun á opnum svæðum aðalskipulagsins utan vaxtarmarka þéttbýlis á næsta ári, ásamt skoðun á landbúnaðarsvæðum á Kjalarnesi.	Athugasemdum vísað til frekari skoðunar hjá Skipulagsfulltrúa vegna rammaskipulags Austurheiða og endurskoðunar á opnum svæðum í aðalskipulaginu á árinu 2021.
17	Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis, dagsett 27. nóvember.	<i>Vísuð er til fundar ráðsins 26. nóvember sl., og gerð er athugasemd í tveimur liðum. Annars vegar er ítrekuð fyrir athugasemd vegna uppbyggingar við Furugerði, sem var auglýst sem sérbreyting á aðalskipulaginu. Hins vegar eru gerðar athugasemdir vegna mögulegrar uppbyggingar á íþróttasvæði Fram við Álftamýri, sem nú er ætlað fyrir framtíðariðkendur hjá Víkingi, samkvæmt samningi þar um. Lagt er til að svæðið verði óskert, annað hvort sem svæði til íþróttaiðkunar svo sem verið hefur eða að svæðið eða hluti þess verði gert að almenningsgarði sem þjóni viðkomandi hverfi, en þar er verulegur skortur á grænum svæðum. Einnig er gagnrýnt hvernig staðið hefur verið að flutningi Fram í Úlfarsárdal og aðliggjandi hverfi skilin eftir án skýrrar stefnu um hvaða íþróttafélagi hverfin tilheyra til framtíðar. Lagt er "alfarið gegn þéttingu byggðar á reit 59" (Frmsvæðis) og lagt til að svæðið verði þróað í samvinnu við íbúa hverfisins.</i>	Verður tekið til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu og í samhengi við yfirstandandi vinnu við hverfisskipulags.	Svæðið verður skilgreint sem blönduð byggð, íbúðir, verslun og þjónusta og útivistarsvæði /almenningsgarður. Haldin verði samkeppni og forsendur hennar verði m.a. settar með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi.
18	Íbúaráð Kjalarness, dagsett 20. nóvember	<i>Íbúaráðið harmar að Kjalarness skuli ekki vera viðfangsefni breytingartillagna.</i>	Eins og kom fram í verklýsingu aðalskipulagsbreytingar (júní, 2019), er megin viðfangsefni hennar þróun byggðar innan vaxtarmarka og í tengslum við fyrirhugaða Borgarlínu. Aðalskipulagsbreytingin er því takmörkuð við valda þætti, en til stendur að fara í sérstaka breytingu og endurskoðun stefnu utan vaxtarmarka er varðar t.d. opin svæði og landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi, nánari stefnu um Grundarhverfi (á grundvelli hverfisskipulagsvinnu sem er hafin). Sú vinna verður hafin árinu 2021. Skipulag Sundabrautar hefur verið í mótun milli Vegagerðar og Reykjavíkurborgar síðustu misseri og farið verður í sérstaka breytingu á aðalskipulaginu, þegar það liggur fyrir.	Þessi atriði verða ávörpuð betur í inngangi aðalskipulagsbreytingar og skýrt sett fram að breytingartillögur ná ekki til allrar borgarinnar.
19	Foreldrafélag Álftamýrarskóla, dagsett 26. nóvember	<i>Mótmælt harðlega mögulegri uppbyggingu íbúða á Framsvæði (reit 59) og að svæðið verði nýtt til íþróttaiðkunar annarsvegjar og hins vegar verði þar skipulagt sem útivistarsvæði sem geti orðið hjartað í hverfinu.</i>	Verður tekið til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu og í samhengi við yfirstandandi vinnu við hverfisskipulags.	Svæðið verður skilgreint sem blönduð byggð, íbúðir, verslun og þjónusta og útivistarsvæði /almenningsgarður. Haldin verði samkeppni og forsendur hennar verði m.a. settar með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi..
20	Íbúasamtök Laugardals, dagsett 25. nóvember	<i>Mótmælt er uppbyggingu á reit 42, stækkun miðsvæðis við Glæsibæ, yfir á grænt svæði innan Laugardals. Einnig er vikið að hugmyndum á endurskilgreiningum svæða innan Laugardals, við vesturenda hans við Reykjaveg, vegna áforma um þjóðarleikvang. Fagnað er áformum um Sæbraut í stökk en bent á að gæta þurfi að loftun og mengunarrörnum við gangamunna.</i>	Lengi hefur verið gert ráð fyrir þeim möguleika að byggja á umræddu götuhorni, á móts við Glæsibæ og raunar í öllum aðalskipulagsáætlunum síðan á 7. áratug. Reiturinn er hluti þess svæðis í deiliskipulagi Laugardals, þar sem skipulagi er frestað. Endanleg ákvörðun um hlutfall byggðar og útivistar á svæðinu hefur því ekki verið tekin. Áður en endanleg tillaga verður mótuð þarf að ákvarða nánar um umfang byggðarinnar, frekari afmörkun reits og skoða í samhengi við þann byggingarreit sem þegar er skilgreindur meðfram Suðurlandsbraut að norðanverðu. Varðandi mögulega stækkunarþörf íþróttasvæða vegna þjóðarleikvangs, þá liggur hún ekki skýrt fyrir og ekki hafa verið teknar endanlegar ákvarðanir í því samhengi. Svæðið við Reykjaveg er þegar skilgreint sem mögulegt byggingarsvæði fyrir	Svæði við Glæsibæ fært niður um flokk og verði í flokknum ≤5 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 5-8 hæða flokknum.

			<p>Samfélagsþjónusta, líkt og svæði Laugardalshallar. Í drögum var vikið að endurskilgreiningu þessara svæða sem íþróttasvæða (ÍÞ), sem færi betur á og fengi sömu skilgreiningu og norðurhluti dalsins, þar sem má finna Laugardalslaug, Laugardalsvöll ofl, enda svæðunum ætlað til að þjóna íþróttastarfi.</p>	
21	<p>Íbúasamtök miðborgar, Benóný Ægisson, dagsett 27. nóvember</p>	<p>a. Gerð er athugasemd við að kjarni miðborgarinnar er afmarkaður í heild sem þróunar- og uppbyggingarsvæði.  b. Talið er að stefna um hæðir húsa sé of opin og fimm hæða byggingar séu ekki við hæfi á fæstum svæðum innan miðborgarinnar.  c. Gagnrýnt er að ekki sé hafin gerð hverfisskipulags í miðborginni og væri eðlilegt að þetta svæði, þar sem mikil uppbygging hefur verið undanfarið sé ekki í forgangi í hverfisskipulagsgerðinni og er vísað til stefnu um hverfisvernd innan Hringbrautar, en þar segir að marka skuli frekari stefnu um vernd byggðar í hverfis- og deiliskipulagi.  d. Minnt á að byggð í Vatnsmýri hafi ekki neikvæð umhverfisáhrif á útivistarsvæði og náttúru, sérstaklega fuglafriðlandið og vatnabúskap Tjarnarinnar.  e. Bent er á að ekki liggur skýrt fyrir um legu Borgarlínu í gegnum miðborgina og að best fari á að litlir rafmagnsvagnar aki um þröngur götur miðborgarinnar.  f. Fjölgun íbúða kallar á aðgerðir í skólamálum, sem ekki er vikið að í Viðaukanum.  g. Gagnrýnt er að aðalgötur eru skilgreindar fyrir rólegar íbúðagötur.</p>	<p>a. Í framsetningu breytingar var ákveðið að miðborgin (M1a-M1c) sé eitt þróunarsvæði, þó fyrir liggja að umfangsmikil uppbygging sé aðeins bundin við fáa byggingarreiti. Vegna smæðar reita og mælikvarða aðalskipulags er erfitt að sýna einstaka reiti, en allir reitir, smærri og stærra, eru tilgreindir í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur. Þó uppbyggingu stærra reita sé að mestu lokið eða þegar hafin, þá verður að líta á miðborgina áfram sem breytingar- og þróunarsvæði. Það er eðli heilbrigðra miðborga að breytast og þróast í takti við tímann og svo hefur ávallt verið um miðborg Reykjavíkur. Mikilvægt er t.d. að sveigjanleiki sé til að breyta efri hæðum atvinnuhúsnæðis í íbúðir.  b. Stefna aðalskipulags um hæðir húsa gefur upp hámarkshæðir en frekari ákvarðanir eru teknar við mótun deiliskipulags. Ljóst er að fimmm hæðir er ekki regla, heldur hámark við mótun nýrrar byggðar og ávallt þarf að taka mið af nærliggjandi byggð og verndarsjónarmiðum.  c. Hverfisskipulag tekur einkum til íbúðarbyggðar og næði því einkum til íbúðarbyggðar innan Hringbrautar sem liggur að skilgreindu miðborgarsvæði (M1a-M1c). Við undirbúning deiliskipulags er ávallt horft til hverfisverndarstefnu aðalskipulags og gerðar viðeigandi byggða- og húsakannanir á vegum Borgarmínjasafn.  d. Gætt er að þessu við skipulagningu byggðar í Vatnsmýri og ekki stendur til að ganga á umrædd útivistarsvæði.  e. Frumdrög Borgarlínu verða kynnt á næstunni og væntanlega nánar í sérbreytingu á aðalskipulaginu.  f. Skólamál í miðborginni hafa verið til skoðunar, í samhengi við aðliggjandi skólahverfi. Fyrir liggur að mögulegt væri að nýta húsnæði Vörðuskóla undir skólustarf. Áætluð fjölgun íbúða í miðborginni til ársins 2040, hefði sennilega lítil áhrif á fjölgun nemenda til lengri tíma lítið, en líklegt er að meðalfjöldi nemenda á íbúð haldi áfram að lækka næstu áratugi í borginni, sbr. breytt aldurssamsetning þjóðarinnar og alþjóðleg þróun í þeim efnum.  g. Aðalgötur þessar eru skilgreindar á gildandi aðalskipulagi og eru ekki viðfangsefni breytingartillagna.</p>	
22	<p>Prýðifélagið Skjöldur, Anna Bender, formaður, dagsett 27. nóvember</p>	<p>Gerðar eru athugasemdir við fyrirhugaða byggð og að gengið sé á náttúrulega fjöru sem hefur verndargildi. Gagnrýnt er að samráði og upplýsingagjöf hafi verið ábótavant í skipulagsferlinu. Gerðar eru athugasemdir hversu mikið byggingarmagn hefur aukist á svæðinu miðað við áætlanir í eldra aðalskipulagi (AR2001-2024) og lýst yfir áhyggjum af aukinni umferð. Landfyllingu er sérstaklega mótmælt og tekið undir sjónarmið Umhverfisstofnunar og Náttúrufræðistofnunar og fyrri athugasemdir Hafranssóknarstofnunar. Einnig er tekið undir athugasemdir Heilbrigðiseftirlits um mengaðan jarðveg. Ennfremur er tekið undir framkomnar umsagnir flugmálayfirvalda varðandi öryggi og rekstaröryggi flugvallarins. Bent er á markmið aðalskipulags um aðgengi að útivistarsvæðum og náttúrusvæðum, sbr. einnig ný markmið í drögum að AR til 2040, og að fyrirhuguð uppbygging samræmist ekki þeim markmiðum</p>	<p>Það er rétt að byggingarmagn samkvæmt gildandi aðalskipulagi (AR2010-2030) er allnokkuð meira en ráðgert var í eldra aðalskipulagi (AR2001-2024). Þær breytingartillögur sem nú eru auglýstar, boða hins vegar aðeins óverulega breytingu á heildar- byggingarmagni, þar sem íbúðum er fjölgað á kostnað atvinnuhúsnæðis. Markmiðið með breytingum er að styrkja Skerjafjörð sem heilsteypt hverfi sem getur staðið undir rekstri grunnskóla og hverfiskjarna. Nálægð við grunnskóla og matvörubúð ætti að gera núverandi hverfi að enn meira aðlaðandi búsetukosti. Þá er markmið breytinganna að efla útivistarmögulega og markmiðið að þau útivistarsvæði sem verða fyrir raski á framkvæmdatíma verði öll endurheimt.</p>	<p>Sjá afgreiðslu sérbreytingar vegna breytts aðalskipulags í Skerjafirði</p>

23	Íbúar við Fjólugötu 5, 23, 25, dagsettar 19. nóvember	<i>Gerð athugasemda við að Sóleyjargata, milli Skothúsveggar og Njarðargötu, sé skilgreind sem aðalgata og lagt til að því verði breytt, a.m.k. fyrir hluta götunnst. Bent er á aðkoma bíla að húsum við Sóleyjargötu, sem sum hver eru í raun skráð við Fjólugötu, m.a. gistihús, er að stórum hluta við Fjólugötu</i>	Aðalgötur voru skilgreindar við samþykkt gildandi aðalskipulags (ms.br.) og eru ekki viðfangsefni breytingartillagna. Þó hér sé um sértækt mál að ræða er æskilegt að núverandi skipulag aðalgatna verði skoðað heildrænt eða á þessu svæði sem hluti breytinga sem varða miðborgina almennt.	
24	Anna Sif Jónsdóttir og íbúar að Fornastekk 7, dagsett 20. nóvember	<i>Mótmælt er stefnu um hæðir húsa á reit nr. 81, Mjódd (Norður-Mjódd, Suður-Mjódd), þar sem heimildir eru fyrir húsum sem eru yfir 9 hæðir.</i>	Stefna um hæðir húsa í Mjódd er óbreytt frá gildandi aðalskipulag, en samkvæmt breytingartillögum er nú undirstríkað betur að einunigs stakar byggingar getið tekið hámarksheimildir, þ.e. yfir 9 hæðir. Ástæða þess að Mjódd er skilgreint sem svæði fyrir mögulega byggð yfir 9 hæðir, er að á svæðinu eru hús í dag sem ná meiri en 9 hæðum. Í breytingartillögum eru einnig sett fram strangari ákvæðum um neikvæð áhrif hærri byggðar á birtuskilyrði.	Mjódd verði í flokknum 5-8 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 9 hæðir og yfir
25	Ívar S. Kristinsson og Erla Halldórsdóttir, Geitastekk 1, dagsett 27. nóvember	<i>Mótmælt er stefnu um hæðir húsa á reit nr. 81, Mjódd (Norður-Mjódd /"Garðheimareit", Suður-Mjódd), þar sem heimildir eru fyrir húsum sem eru yfir 9 hæðir.</i>	Stefna um hæðir húsa í Mjódd er óbreytt frá gildandi aðalskipulag, en samkvæmt breytingartillögum er nú undirstríkað betur að einunigs stakar byggingar getið tekið hámarksheimildir, þ.e. yfir 9 hæðir. Ástæða þess að Mjódd er skilgreint sem svæði fyrir mögulega byggð yfir 9 hæðir, er að á svæðinu eru hús í dag sem ná meiri en 9 hæðum. Í breytingartillögum eru einnig sett fram strangari ákvæðum um neikvæð áhrif hærri byggðar á birtuskilyrði.	Mjódd verði í flokknum 5-8 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 9 hæðir og yfir
26	Bjarni Guðmundsson, dagsett 27. nóvember	<i>a. Gagnrýnt er að nær öll uppbygging á skipulagstímabilinu fara fram á þéttlingarsvæðum miðsvæðis í borginni. Leggja þurfi áherslu á fjölskylduvæn hverfi og fjölbreytta uppbyggingu. b. Gagnrýnt er að gengið sé "freaklega" á græn svæði og landfyllingu í Skerjafirði mótmælt. c. Efla þurfi betur stofnbrautarhverfið, gera mislæg gatnamót við Bústaðaveg og Reykjanesbraut. Gagnrýnt að Borgarlína gangi á það gatnarými sem er til staðar fyrir einkabilinn. d. Mótmælt er lokun gatna í miðborginni fyrir bílumferð og fækkun bílastæða á svæðinu. e. Sett er fram stefna um uppbyggingu á mörgum svæðum sem er í ósætti við íbúa og gagnrýndur er skortur á samráði.</i>	<i>a. Með breytingartillögnum er boðið upp á byggingu íbúðarhúsnæðis á yfir 100 svæðum, um 65 svæðum vestan Elliðaárósa og um 42 svæðum austan ósanna, en þar eru einnig finna stærstu byggingarsvæðin sem koma til uppbyggingar fyrir 2030 (Ártúnshöfði, Bryggjuhverfi, Leirtjörn, Gufunes, Keldur). Það eru því miklir möguleikar á að bjóða uppá nýja fjölbreytta búsetukosti og fjölskylduvæna íbúðarbyggð í flestum borgarhlutum. b. Markmiðið í tillögnum er að ganga ekki á svæði með náttúru- og/eða útivistargildi. Í lang flestum tilvikum er það raunin og er gerð skýr grein fyrir þeim opnum svæðum sem tekin verða mögulega undir byggð í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins. Sett eru markmið og ákvæði um að við útfærslu uppbyggingar verði gróðri og náttúru hlíft eins og kostur er, við gerð deiliskipulags. Varðandi landfyllingu í Skerjafirði þá er verið að minnka hana verulega frá gildandi skipulagi og hún er einnig háð niðurstöðu mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar, sem nú stendur yfir. c. Skipulag stofnbrautarverfis er ekki sérstaklega viðfangsefni breytingartillagna. Að öðru leyti er vísað til fyrirbyggjandi Samgöngusáttamála ríkis og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og væntanlegrar kynningar á frumdrögum Borgarlínu. Aðalskipulagið setur almennt ekki stefnu um fjölda akreina á einstökum götum, en bent á að ekki er verið að fækka þeim, heldur taka þær frá fyrir afkastamiklar almenningsamgöngur. Fjölgun akreina á einstökum götum, leiddi að jafnaði til þess að gengið yrði á opin græn svæði í jaðri gatnanna. d. Opnun göngugatna í miðborginni er ekki viðfangsefni breytingartillagna, en stefna um fjölgun þeirra og eflingu gatnarýma fyrir fjölþættari not er staðar í gildandi aðalskipulagi. e. Í aðalskipulagi er mörkuð almenn stefna sem nær til allrar borgarinnar, með almannahagsmunum að leiðarljósi til langrar framtíðar. Ávallt skapast deilur um einstök uppbyggingarverkefni og ljóst að samráðsferli leiðir sjaldnast til afturköllunar stærri uppbyggingarverkefna, en mikilvægt að það geti haft áhrif á nánari útfærslu byggðar í deiliskipulagi.</i>	

27	Bjarni V. Guðmundsson, dagsett 12. nóvember	<i>Gagnrýnd er áherslan á þéttingu byggðar og þversagnakennt sé að segja að með henni sé náttúru utan þéttbýlis hlíft, því stefnan ýti atvinnufyrirtækjum út á nýjan jaðar, með tilheyrandi umhverfisáhrifum og lokun flugvallar í Vatnsmýri hefur mikil umhverfisáhrif í Hvassahrauni. Umhverfisáhrifin er þannig flutt til og til annarra sveitarfélaga.</i>	Áhersla á þéttingu byggðar eru af margvíslegum toga, umhverfislegum, hagrænum og félagslegum. Með betri nýtingu lands sem þegar er raskað eða áður byggt, er m.a. hægt að spara nýtt landnámi í útjaðri og hlífa svæðum sem annars hefði verið raskað. Þétting byggðar tekur ekki eingöngu til íbúðarbyggðar heldur einnig atvinnuhúsnæðis, þ.e. betri nýtingar atvinnusvæðanna og þess húsnæðis sem þar er. Almennt hefur stefnan því mikil áhrif varðandi landþörf nýrra byggingsvæða í jaðri byggðar. Áhersla á íbúðarþéttingu eldri atvinnusvæðum, einkum í vesturborginni hefur hinsvegar haft áhrif á tilflutning einstakra atvinnufyrirtækja, ekki síst á landfreka atvinnustarfsemi, á ný svæði í útjaðri og rétt að undirstrika að þau eru fyrst og fremst innan Reykjavíkur, en borgin leggur lang mest land sveitarfélaganna undir atvinnustarfsemi. Vitanlega verða veruleg umhverfisáhrif af gerð nýs flugvallar í Hvassahrauni, en umhverfislegur og hagrænn ávinningur af uppbyggingu í Vatnsmýri vega þau að líkindum margfalt upp. Þær greiningar sem gerðar hafa verið benda til þess að svo verði, en nýr flugvöllur í Hvassahraun mun vissulega undirgangast umhverfismat, áður en framkvæmdir hefjast.	
28	Björn Hauksson, dagsett 27. nóvember	<i>a. Settar eru fram athugasemdir og ábendingar um endurbætta mælikvarða um áhrif byggðapróunar og mannvirkjagerðar á náttúruna og útivistarsvæði, að náttúran sé metin til verðmæta og sett verði fram bókhald um græn svæði. Einnig verði settir mælikvarðar fyrir einstök hverfi og nýir mælikvarðar settir fram, s.s. um fjöldi trjáa g kolefnisbindingu. b. Lagt til að unnin verði áætlun um styrkingu hverfiskjarna og aðalगतna í hverjum borgarhluta, t.d. vegna viðburða, sbr. miðborgin c. Skilgreina þarf skuggavarp með gagnsæum hætti og hvað telst ásætlanlegt í þeim efnum. Meðan það er ekki gert og matið er byggt á óskráðum viðmiðum, er hætta á að ekki náist sátt í málum d. Settar fram ýmsar ábendingar varðandi Borgarlínu, en almennt fagnað áformum um hana.</i>	<i>a. Ábendingar verða teknar til skoðunar við þróun mælikvarða við framfylgd aðalskipulags. Við gerð breytingartillagna var unnið bókhald um gerð hvers svæðis sem kemur til greina fyrir uppbyggingu (sjá umhverfisskýrslu) og ástæða til að þróa það frekar og í tengslum við hverfisskipulag fyrir einstaka borgarhluta. b. Almennt er lögð áhersla á frekari styrkingu hverfiskjarna í aðalskipulaginu og breytingartillögum, með auknum heimildum um fjölda íbúða og fjölbreyttari starfsemi. Aðrar ábendingar varða framkvæmdaatriði en ekki ákvæði aðalskipulags. c. Það er getur verið erfitt að setja algildar reglur um birtuskilyrði og skuggavarp, vegna ólíkra aðstæðna milli svæða. Í breytingartillögum eru sett ákveðnari ákvæði um birtuskilyrði og mat á áhrifum hærrí húsa. Athugasemd vísað að öðru leyti til Skipulagsfulltrúa. d. Ábendingum vísað til Borgarlínustofu.</i>	Vísad til Skipulagsfulltrúa varðandi viðmið um skuggavarp og ábendingum vegna Borgarlínu vísað til Borgarlínustofu.
29	Daði Björnsson, Logafold 78, dagsett 25. nóvember	<i>Gerð athugasemd við legu Borgarlínu um botn Grafarvogs og Keldnalandið og lögð til ný lega.</i>	Borgarlína er sýnd með skematískum hætti á þessu svæði, þar sem þessi leggur er ekki hluti fyrsta áfanga uppbyggingar og eftir er að útfæra samspil byggðar og opinna svæða í Keldnalandi. Ekki er ólíklegt að Borgarlína fái eilítið aðra legu en nú er sýnd á kortum og færirst að hluta nær Vesturlandsvegi, eins og lagt er til í athugasemd, þ.e. til að hlífa grænum svæðum í botni Grafarvogs. Almennt er þó mikilvægt að línun hafa sem miðlægasta legu þar sem hún liggur um ný byggðasvæði.	
30	Íbúar við Einimel 5, 7, 9, 11	<i>Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingu á reit nr. 6, Ægisíða 102 og sérstaklega mögulega hæð húsa á reitnum, allt að fimm hæðir.</i>	Stefna um hæðir húsa eru sett þannig fram að svæðin eru flokkuð í þrjá flokka og er neðsti flokkurinn, 5 hæðir og undir. Reitir 6 er í þeim flokki og þessi merking þýðir að í mesta lagi geti verið 5 hæða bygging á reitnum. Í breytingartillögu er sett ákveðnari viðmið um að hámarksheimildir verði aðeins nýttar í undantekningartilvikum, þ.e. stakur hluti byggingar. Við mótnun endanlegrar tillögu verður til skoðunar hvort setja eigi nánari viðmið á einstaka reiti, sbr. stefna um hæðir húsa á bls. 56 og þá þarf að horfa einnig til viðmiða um þéttleika útfra nálægð við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur, sbr. bls. 55 í Viðaukanum.	
31	Ester Helgadóttir, dagsett 27. nóvember (þrjár athugasemdir)	<i>Gerðar eru athugasemdir við skipulag í Skerjafirði, umfang byggðar, samráðsleysi við undirbúning þess og sérstaklega við áformaða landfyllingu. Einnig gerð athugasemd við að ekki sé farið eftir mótmælum og</i>	Sjá svör við sambærilegum athugasemdum Þrýðifélagsins Skjaldar hér að framan. Varðandi skipulag flugvallarins, þá eru tímamörk hans framlengd til 2032 og sú ákvörðun byggð á samkomulagi um nýjan	

		<i>undirskriftarsöfnun vegna flugvallarins. Gagnrýndur er skammur fyrirvari til að gera athugasemdir.</i>	flugvöll í Hvassahrauni. Uppbygging í Skerjafirði byggist á eldri samningum milli ríkis og borgar um sölu þess lands og byggist upp óháð framtíð flugvallarins.	
32	Guðrún Pétursdóttir, 23. nóvember	<i>Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingu á reit nr. 91 við Sóleyjarrima og sérstaklega möguleg hæð húsa á reitnum, allt að fimm hæðir og ætti byggðin að taka að yfirbragði nærliggjandi byggðar. Best væri þó að reiturinn yrði grænt svæði.</i>	Stefna um hæðir húsa eru sett þannig fram að svæðin eru flokkuð í þrjá flokka og er neðsti flokkurinn, 5 hæðir og undir. Reitur 6 er í þeim flokki og þessi merking þýðir að í mesta lagi geti verið 5 hæða bygging á reitnum. Í breytingartillögu er sett ákveðnari viðmið um að hámarksheimildir verði aðeins nýttar í undantekningartilvikum, þ.e. stakur hluti byggingar. Við mótun endanlegrar tillögu verður til skoðunar hvort setja eigi nánari viðmið á einstaka reiti, sbr. stefna um hæðir húsa á bls. 56 og þá þarf að horfa einnig til viðmiða um þéttleika útrá nálægð við Borgarlínu og góðar almenningsamgöngur, sbr. bls. 55 í Viðaukanum.	
33	Haraldur Óskar Haraldsson og Guðrún Pétursdóttir, Smárarima 81, dagsett 23. nóvember	<i>Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingu á reit nr. 91 við Sóleyjarrima og sérstaklega möguleg hæð húsa á reitnum, allt að fimm hæðir og ætti byggðin að taka mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar. Best væri þó að reiturinn yrði grænt svæði.</i>	Stefna um hæðir húsa eru sett þannig fram að svæðin eru flokkuð í þrjá flokka og er neðsti flokkurinn, 5 hæðir og undir. Reitur 6 er í þeim flokki og þessi merking þýðir að í mesta lagi geti verið 5 hæða bygging á reitnum. Í breytingartillögu er sett ákveðnari viðmið um að hámarksheimildir verði aðeins nýttar í undantekningartilvikum, þ.e. stakur hluti byggingar. Við mótun endanlegrar tillögu verður til skoðunar hvort setja eigi nánari viðmið á einstaka reiti, sbr. stefna um hæðir húsa á bls. 56 og þá þarf að horfa einnig til viðmiða um þéttleika útrá nálægð við Borgarlínu og góðar almenningsamgöngur, sbr. bls. 55 í Viðaukanum.	
34	Heiðbjört Tíbrá, Rimahverfi, dagsett 18. nóvember	<i>Gagnrýnt er að sett er fram stefna um nýja uppbyggingarreiti í Grafarvogi og þeir merktir allir með allt að 5 hæða byggð. Bent er á þörf fyrir fjölskylduvænar íbúðir í sérþýli.</i>	Stefna um hæðir húsa eru sett þannig fram að svæðin eru flokkuð í þrjá flokka og er neðsti flokkurinn, 5 hæðir og undir. Reitur 6 er í þeim flokki og þessi merking þýðir að í mesta lagi geti verið 5 hæða bygging á reitnum. Í breytingartillögu er sett ákveðnari viðmið um að hámarksheimildir verði aðeins nýttar í undantekningartilvikum, þ.e. stakur hluti byggingar. Við mótun endanlegrar tillögu verður til skoðunar hvort setja eigi nánari viðmið á einstaka reiti, sbr. stefna um hæðir húsa á bls. 56 og þá þarf að horfa einnig til viðmiða um þéttleika útrá nálægð við Borgarlínu og góðar almenningsamgöngur, sbr. bls. 55 í Viðaukanum.	
35	Heiða Rós Gunnarsdóttir, dagsett 19. nóvember	<i>Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingarreiti í Staðahverfi (reitir 95-97)</i>	Viðkomandi reitir eru innan svæðis Golfklúbbs Reykjavíkur og settir fram í samræmi við samkomulag við klúbbinn. Fjölgun íbúða á þessu gæti styrkt viðkomandi hverfi til lengri tíma, hverfisverslun sem og skólasamfélagið.	
36	Katrín Þorsteinsdóttir, Grafarvogsbúi, dagsett 26. nóvember	<i>Mótmælir því að taka allt land Keldna undir byggð. Gagnrýnir að sett er fram stefna um nýja uppbyggingarreiti í grónum hverfum og þeir merktir allir með allt að 5-6 hæða byggð.</i>	Eftir á að móta nánara skipulag á Keldnalandi í samráði við eigendur lands, en uppbygging á svæðinu er háð tímasetningum Borgarlínu um svæðið. Í gögnum breytingartillögu og umhverfisskýrslu er víkið að því að gæta þarf að verðmætum gróður- og náttúrusvæðum í Keldnalandi, þegar kemur að því að móta rammaskipulag eða deiliskipulag fyrir svæðið. Varðandi hæðir húsa, sjá svar við athugasemd nr. 34.	
37	Ólafur Páll Jónsson, íbúi Vesturbæ, dagsett 17. nóvember	<i>Lagt til að gerður verði nýr almenningsgarður er sameinar skóla- og stofnanalóðir vestan Hagatorgs, en torgið sjálft yrði hluti garðsins, sbr. einnig innsend hugmynd í Hverfið mitt. Með þessu yrði margvíslegur ávinningur fyrir skólustarf (til útínáms og útiveru) og samfélag í Vesturbænum og hugmyndin er í góðu samræmi við ýmis stefnuskiöl borgarinnar í umhverfismálum.</i>	Hægt er að framkvæma þessa hugmynd án þess að breyta aðalskipulagi, því lóðir stofnana (sem Samfélagsþjónustu) geta rúmað græn almenningsrymi og lóðirnar renna saman við grænt svæði (OP) Hagatorgs. Aðalskipulagið markar eingöngu bindandi stefnu um stofn- og tengibrautir og því heimild að breyta öðrum götum, í deiliskipulagi, í annarskonar borgarrými og bílfrí svæði. Skoða þarf þessa hugmynd einkum útrá hverfisskipulagi umferðar og aðkomu að bilastæðum viðkomandi stofnana.	Vísað til skoðunar til skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar.
38	Ragnhildur B. Guðjónsdóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Mótmælt er almennt stefnu gildandi aðalskipulags og áherslum í breytingartillögum um þéttingu byggðar einkum í miðbæ og vesturhluta borgarinnar, að gengið sé á græn svæði og náttúrulega</i>	Athugasemdir fela í sér almenna gagnrýni á stefnu aðalskipulags, bæði þeirra sem kemur fyrir í gildandi aðalskipulagi og í breytingartillögum. Rétt er að undirstrika að breytingartillögurnar hafa verið kynntar með	

		<i>fjöru í Skerjafirði, gengið sé á umferðarrýmum einkabilsins og að ekki er aukíð við hana, mótmælt stefnu um niðurlagningu flugvallarins, , að Kjalarnesið sé ekki hluti breytingartillagna, almennu samráðsleysi og stuttum fyrirvara til að gera athugasemdir</i>	þeim formerkjum að verið er að herða á núverandi stefnu og skerpa sýnina, en ekki verið að boða glænýja stefnu. Kynningar- og undirbúningsferlið er því ekki eins viðamikíð og um heildarendurskoðun aðalskipulags er að ræða. Tillögurnar hafa hinsvegar fengið all mikla kynningu og kynntar í þrígang á streymisfundum, sem birtist m.a. í fjölda athugasemda við þær – og framundan er 6 vikna auglýsingatími, þar sem endurbættar tillögur verða kynntar. Vísað er að öðru leyti til svara að framan varðandi einstök atriði.	
39	Jón Pétursson, fulltrúi Miðflokksins í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar, dagsett 24. nóvember	<i>Settar eru fram margvíslegar athugasemdir og gagnrýni á einstök atriði í stefnunni eins og hún birtist í drögum að Viðauka og einnig í gildandi stefnu aðalskipulagsins.</i>	Athugasemdir fela í sér almenna gagnrýni á stefnu aðalskipulags, bæði þeirra sem kemur fyrir í gildandi aðalskipulag og í breytingartillögum. Rétt er að undirstrika að breytingartillögurnar hafa verið kynntar með þeim formerkjum að verið er að herða á núverandi stefnu og skerpa sýnina, ekki verið að boða glænýja stefnu. Röksemdafærslan og sýn sem sett er fram í Viðaukanum, endurspeglar þannig í einu og öllu gildandi stefnu í AR2010-2030, önnur stefnuskiöl borgarinnar, stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðins, samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu, loftslagsstefnu borgarinnar og ríkisvaldsins og Landsskipulagsstefnu ríkisins, gildandi stefnu sem og þann viðauka hennar sem nú er í vinnslu.	
40	Umhverfisstofnun, dagsett 17. nóv	<i>Settar eru fram ýmsar athugasemdir og ábendingar, á grundvelli gildandi lagaákvæða, s.s. um verndarsvæði, fráveitu, mat á náttúrufarsgildi, hljóðvist og loftgæði, áhrif á náttúrusvæði, m.a. vegna landfyllinga, vöktun og eftirfylgni við gerð deiliskipulags - og varða einkum umhverfisskýrslu</i>	Athugasemdir varða einkum umhverfisskýrslu og verða teknar til skoðunar á þeim vettvangi. Minnt er á að umhverfismatið snýr einkum að breytingartillögum og áhrifum uppbyggingar á einstaka nýjum svæðum sem boðuð eru með tillögnum. Umhverfisskýrslan frá 2013, sem fylgdi AR2010-2030, heldur áfram gildi sínu.  a. Verndarsvæði. Bætt er við athugasemd um verndarsvæði í umhverfisskýrslu. b. Náttúrufarsgildi. Athugasemd við mynd 3-11 virðst byggð á misskilningi en fyrirhugaðar landfyllingar eru merktar sérstaklega. Vísað er til svars við umsögn Hafrannsóknarstofnunar varðandi landfyllingar. c. Vöktun og eftirfylgni. Í umhverfisskýrslu er bætt við vöktunarþætti varðandi verklag við eftirfylgni á náttúrugæðum. d. Fráveita: Umfjöllun um fráveitu í eldri umhverfisskýrslu sem heldur gildi sínu. Í umhverfisskýrslu er gerð grein fyrir mati Veitna á stöðunni í ljós breytinga í viðaukanum og þörfum á endurbótum. Nánari áætlun verður unnin í samstarfi við Veitur. Útfærslur á blágrænum ofanvatnslausnum eru háðar aðstæðum og verða þær nánar útfærðar í hverfis- og deiliskipulagi. e. Hljóðvist og loftgæði. Notast var við uppfærslu á umferðarspá gildandi aðalskipulags til að meta hvort vænta megi aukinnar umferðar. Loftgæði og hljóðvist eru beintengd umferðarþugna og þannig var komist að niðurstöðu um að áhrif breytingarinnar yrðu neikvæð á þessa þætti. Umhverfisþættirnir eru teknir inn í vöktunaráætlun og ábendingar vegna gerðar deiliskipulags. <i>- Svar VSÓ-ráðgjafar</i>	Vísað til uppfærslu á umhverfisskýrslu
42	Íbúaráð Miðborgar, fjórir fulltrúar, dagsett 1. des, Margrét M. Norðdahl, Diljá Ámundadóttir Zoega, Benóný Ægisson og Jón Magnússon.	<i>Fagnað er markmiðum um eflingu grænna almenningsrýma, markmið um sjálfbærni hverfa og sérstaklega áformum um stökk á Miklubraut. Settar eru fram athugasemdir og ábendingar í mörgum liðum: a) Að sett verði fram markmið um algilda hönnun, að hún sé leiðarljós við hönnun og uppbyggingu í borginni; b) Tryggð verði leiksvæði fyrir börn á öllum aldri í nýrri byggð; c) Almenningsrýmin þurfa að vera nærandi, listræn, ýta undir sköpun og vera fagurlega hönnuð. Græn svæði verði vernduð; d) Fjölga þarf svæðum til sjóbaða; e) Efla þarf svæðið meðfram</i>	Athugasemdir og ábendingar verða teknar til skoðunar við endurmótun tillögunnar, en mörg þessara atriða eru þegar til athugunar. Sumum athugasemdum verður vísað til viðkomandi skipulagsverkefnis.	



		<p>Sæbraut, strandlinuna, sem fjölbreytt útivistarsvæði, m.a. með sjóböðum; f) Heimild fyrir 8 hæðum við Laugaveg (sunnanverðan) er gagnrýnd og gæta þarf að skuggavarpri á íbúðarbyggðina norðan megin götunnar; g) Skógarhlíð verði áfram skilgreind sem atvinnusvæði. Þar er tækifæri til efla verslun og þjónustu við íbúa í Hlíðum. Almenn þarf að bæta aðgengi milli Hlíða, Skógahlíðar, Valssvæðis og Öskjuhlíðar; h) Við skipulag á BSÍ-reit þarf að huga að umhverfinu og nábyli við íbúðarbyggðina; i) Skólavörðuholtið ætti að endurhanna sem heildstætt útivistarsvæði, með fjölbreyttri afþreyingu, matarvögnum og viðburðum; j) Dregið verði úr loft- og hljóðmengun á stofnbrautum sem þvera hverfi 101 og 105; k) Tryggja þarf göngu- og hjólaleiðir í gegnum Landspítalaskvæðið; l) Banna spilasali almenn í miðborginni og við Hlemm; m) Víkurkirkjugarður verði settur á lista yfir kirkjugarða í aðalskipulaginu; n) Taka þarf heildstætt á skólamáli í hverfum 101 og 105 og skoða samhliða áformum um þéttingu byggðar; o) Gert verði ráð fyrir ræktunarsvæðum í hverju hverfi; ó) Endurhanna þarf svæðið í kringum Sundhöllina og austan hennar; p) Gerð verði notaleg almenningsrými þar sem skilgreindir eru hverfiskjarnar; r) Farið verði sem fyrst í hverfisskipulag fyrir miðborgina; s) Gætt verði að umhverfissvæðum við hönnun og staðsetningu munna vegna stokks á Miklubraut.</p>		
41	Íbúaráð Miðborgar, tveir fulltrúar, dagsett 1. des, Örn Þórðarson og Kristín Vala Erlendsdóttir.	<p>Settar eru fram efnislega sömu athugasemdir og eru í liðum a-s) að ofan. Einnig er minnt á mikilvægi BSÍ sem miðlæggar samgöngumiðstöðvar. Bent er möguleika á að breyta svæðinu austan Vörðuskóla og Austurbæjarskóla í grænna almenningsrými. Hugað verði sérstaklega að skipulagi Kringlumýrarbrautar og örugum tengingum yfir götuna. Þá er minnt á mikilvægi greiðs aðgengis þjónustu-, viðbragðs- og öryggisaðila að Landspítalaskvæðinu</p>	Athugasemdir og ábendingar verða teknar til skoðunar við endurmótun tillögunnar, en mörg þessara atriða eru þegar til athugunar. Sumum athugasemdum verður vísað til viðkomandi skipulagsverkefnis.	
43	Samtökin um betri byggð, dagsett 30. nóv.	<p>Megin inntak athugasemda samtakanna er gagnrýni á það að ekki hafi verið bornir saman megin valkostur um byggðapróun í Reykjavík til lengri framtíðar, þ.e. annarsvegjar kostur með höfuðáhersla á þetta byggð í Vatnsmýri (kostur samtakanna) og hinsvegar kostur meirihluta borgarstjórnar um uppbyggingu Borgarlínu og þetta byggð meðfram henni. Gera hefði átt þjóðhagslega greiningu á valkostum og byggja hana á nýju samgöngulíkani. Settar eru fram röksæmdafærslur fyrir forgangi uppbyggingar í Vatnsmýri, umfram önnur svæði. Einnig eru settar fram margvíslegar athugasemdir og spurningar um forsendur breytingartillagna, m.a. umferðarspár ofl.</p>	<p>Skýrt er samkvæmt gildandi aðalskipulagi (AR2010-2030) og breytingartillögum að stefnt er að þróun þéttar og blandaðrar byggðar í Vatnsmýri. Stefnumörkun um Vatnsmýrina í AR2010-2030 var byggð á valkostagreiningu og umhverfismati valkosta og grundvölluð á þjóðhagslegri kostnaðar- og ábatagreiningu. Vatnsmýri var þannig skilgreind sem annað tveggja lykilsvæða aðalskipulagsins til ársins 2030, en gert var ráð fyrir að uppbygging í Ártúnshöfða yrði á undan í tímaröðinni. Í breytingartillögum og nýjum Viðauka er gengið út frá sömu megin áherslum og eru Ártúnshöfði og Vatnsmýri tvö helstu byggingsvæði til framtíðar í Reykjavík og áfram gert ráð fyrir að uppbygging hefjist fyrir í Ártúnshöfða en Vatnsmýri. Með tillögnum er því ekki verið að umbylta fyrri stefna og því ekki brýn ástæða til að gera nýja valkostagreiningu um megin kosti í byggðapróun. Áfram er miðað við þróun byggðar inná við, innan skilgreindra vaxtarmarka og ekki skilgreind ný lykilsvæði. Áform um Borgarlínu, sem lögð voru fyrst vísir að í AR2010-2030, og staðfest í svæðisskipulagi höfuborgarsvæðisins 2015 og nánar útfærð með svæðisskipulagsbreytingu 2017 og á hönnunarstigi, styðja í raun við uppbyggingu á báðum þessum lykilsvæðum. Tímasetningar uppbyggingar í Vatnsmýri hafa óhjákvæmilega hnúkast til (sbr. samkomulag ríkis og borgar um Hvassahraunflugvöll frá 2019) og miðast við nauðsynlegan undirbúningstíma nýs flugvallar í Hvassahrauni en brýnt er að hraða þar veðurathugnum og öðrum rannsóknum til að tímaáætlanir geti staðist.</p>	

			Varðandi umferðarspár vegna breytingartillagna, þá er tekið mið af fyrirbyggjandi spám sem voru unnar vegna svæðisskipulags 2040, spám sem fylgdu AR2010-2030, en í vinnunni var lagt mat á aukningu umferðar milli 2030 og 2040, sbr. möguleg fjölgun íbúðar á því tímabili (sjá umhverfisskýrsla). Þar var stuðst við eldra umferðarlíkan, en í boðuðum breytingum er lögð áhersla á að hið nýja samgöngulíkan verði beitt markvisst við mat á uppbyggingu á deiliskipulagsstigi á öllum stærri byggingarsvæðum og metin þörf á endurbótum á samgöngukerfum. Lykil markmið í tillögunum er að stuðla að fjölgun íbúa og starfa þar sem auðvelt er að nýta sér vistvæna samgönguinnviði, uppbygging verði í nálægð við Borgarlínu og öfluga atvinnukjörnum og þannig skapist tækifæri fyrir fleiri að ferðast gangandi eða hjólandi til vinnu.	
44	Leikskólinn Álftaborg, dagsett 3. des	<i>Mótmælt er mögulegri uppbyggingu íbúða á Framsvæði (reit 59) sem gæti m.a. valdið aukinni umferð á svæðinu og við leikskólann. Lagt er til að svæðið verði útivistarsvæði sem geti m.a. nýst í útikennslu. Bent er á að hverfið er ekki ríkt af grænum opnum svæðum.</i>	Verður tekið til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu og í samhengi við yfirstandandi vinnu við hverfisskipulags.	Svæðið verður skilgreint sem blönduð byggð, íbúðir, verslun og þjónusta og útivistarsvæði /almenningsgarður. Haldin verði samkeppni og forsendur hennar verði m.a. settar með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi..
45	Íbúasamtök Háaleitis, dagsett 3. des	<i>Mótmælt er mögulegri uppbyggingu íbúða á Framsvæði (reit 59) og að svæðið verði nýtt til áfram til íþróttaiðkunar og æskulýðsstarfs. Bent er á að hverfið er ekki ríkt af grænum opnum svæðum.</i>	Verður tekið til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu og í samhengi við yfirstandandi vinnu við hverfisskipulags.	Svæðið verður skilgreint sem blönduð byggð, íbúðir, verslun og þjónusta og útivistarsvæði /almenningsgarður. Haldin verði samkeppni og forsendur hennar verði m.a. settar með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi.
46	Sigríður Ingólfssdóttir, Arnarhóli 2, Magnús Þ. Jónsson, Hólar í landi Mógilsár, Þorbjörg Gígja, Naustanesi, Ottó B. Ólafsson, Naustanesi, ofl, dagsettar 29. nóvember	<i>a. Gerð er athugasemd við það að Kjalarnesið sé ekki viðfangsefni breytingartillagna. b. Harmað er að ekki verði upplýst betur og haft nánara samráð um breytingar á deiliskipulagi Esumela sem samþykkt var 2019, þar sem opnað var á heimildir fyrir iðnaðarstarfsemi á norðurhluta atvinnusvæðisins, þ.e. norðan vatnaskila. Íbúar hafa þegar kvartað til Umhverfisstofnunar vegna lyktar frá svæðinu.</i>	a. Eins og kom fram í verklýsingu aðalskipulagsbreytingar (júni), er megin viðfangsefni hennar þróun byggðar innan vaxtarmarka og í tengslum við fyrirhugaða Borgarlínu. Aðalskipulagsbreytingin er því takmörkuð við valda þætti, en til stendur að fara í sérstaka breytingu og endurskoðun stefnu utan vaxtarmarka er varðar t.d. opin svæði og landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi, nánari stefnu um Grundarhverfi (á grundvelli hverfisskipulagsvinnu sem er hafin). Sú vinna verður hafin á árinu 2021. b. Umrædd breyting fól það í sér að lóðir norðan vatnaskila geti verið skilgreindar sem lóðir fyrir iðnaðarstarfsemi samkvæmt sérstöku mati. Ekki stendur til að breyta öllu svæðinu norðan vatnaskila á Esjumelum í iðnaðarsvæði, heldur verði það á völdum lóðum og sérstaklega er áskilið að ganga þrífalega um, huga að umhverfisgæðum og lágmarka sjón- og lyktarmengun	
47	Íbúaráð Grafarvogs, dagsett 2. des	<i>Óskað er eftir því að áformuðum breytingum verði slegið á frest, m.a. vegna covid, og gefinn tími til að fara yfir tillögur í vinnuhópum og opnum fundum í hverju hverfi.</i>	Breytingartillögunar fela í megin atriðum það í sér, að verið er að herða á núverandi stefnu og skerpa almennt núgildandi sýn, en ekki er verið að boða glænýja stefnu. Kynningar- og undirbúningsferlið er því ekki eins víðamikil og þegar um heildarendurskoðun aðalskipulags er að ræða. Tillögunar hafa hinsvegar fengið all mikla kynningu og kynntar í þriggja á streymisfundum, m.a. á fjölsóttum fundi íbúaráðanna, þar sem farið var yfir tillögunar borgarhluta eftir borgarhluta. Að meðaltali eru tillögur um 2-3 breytingar, varðandi nýja byggingarreiti, í hverjum borgarhluta. Því er aðeins verið að tala um viðbætur við gildandi skipulag. Tillögunar hafa fengið ágæta kynningu og birtist það m.a. í fjölda athugasemda við þær. Rétt er að	

			benda á að framundan er 6 vikna auglýsingatími, þar sem kynntar verða endurbættur tilögur og fer sú kynning fram snemma á næsta ári.	
48	Íbúaráð Grafarholts – og Úlfarsárdals, dagsett 27. nóvember	<i>Gerð er athugasemd við endurskilgreiningu miðsvæðis M22 í Höllum, sem skv. breytingartillögu gerir ráð fyrir blandaðri atvinnustarfsemi en engri íbúðarbyggð. Stutt er við þá stefnu að efla atvinnuuppbyggingu í austurhluta borgarinnar, en á hinum nýja svæði ætti áfram að vera heimildir um íbúðir og strangir skilmálar um að á svæðinu risi ekki verkstæði, iðnaður og bílasölur.</i>	Umrætt miðsvæði var skilgreint með nokkuð opnum hætti í gildandi aðalskipulagi, sem blandað svæði fyrir snyrtilega starfsemi, auk möguleika á íbúðarbyggð. Sú mögulega íbúðarbyggð átti þó að vera mjög takmörkuð og einvörðungu til að styðja við það skólahverfi sem nú er að byggjast upp. Miðað við fyrirbyggjandi áform um stækkun núverandi skólahverfis er ekki þörf á fjölgun íbúða innan miðsvæðisins, þ.e. til að tryggja sjálfbært grunnskólahverfi. Í drögum er gengið lengra í að skilgreina svæðið og felld út heimild að þar geti verið íbúðarbyggð, en lögð áhersla á snyrtilega atvinnustarfsemi, ekki síst næst núverandi íbúðarbyggð og í jaðri útivistarsvæðis í Úlfarsfelli og áformaðan kirkjugarðs. Megin markmiðið er að efla atvinnukjarna í austurborginni og fjölga atvinnutækifærum sem eru innan vaxtarmarka. Skoðað verður í ljós athugasemda og mótmæla hvort rétt sé að þrengja skilgreiningu svæðisins varðandi atvinnustarfsemi og setja ríkari kröfur um umhverfisgæði.	Fallið verður frá því að gera breytingu. Skoða þarf þróun svæðisins betur í samhengi við frekara skipulag Leirtjarnar og samráðsvettvang í væntanlegu hverfisskipulagi í borgarhlutanum. Einnig þarf að horfa til þess hvernig mál þróast í Keldum og Keldnaholti.
49	Íbúasamtök Úlfarsárdals, dagsett 27. nóvember	<i>Lagst er gegn breytingum á miðsvæði, M22 í Höllum og það verði að almennu atvinnusvæði án heimilda fyrir íbúðarbyggð. Stutt er við þá stefnu að efla atvinnuuppbyggingu í austurhluta borgarinnar, en á hinum nýja svæði ætti áfram að vera heimildir um íbúðir og strangir skilmálar um að á svæðinu risi ekki verkstæði, iðnaður og bílapartasölur. Rifjað er upp að áður var gert ráð fyrir íbúðarbyggð á svæðinu, sbr. upprunalegt rammaskipulag. Nefnt er að svæðið sé tilvalið til að bjóða upp á sérþýli. Lagt er til að umrætt miðsvæði haldi óbreyttri skilgreiningu, sbr. gildandi aðalskipulag með möguleika á íbúðarbyggð.</i>	Við samþykkt AR2010-2030, var horfið frá því að gera ráð fyrir nýju skólahverfi á umræddu svæði. Svæði var hinsvegar skilgreint með nokkuð opnum hætti í gildandi aðalskipulagi, sem blandað svæði fyrir snyrtilega starfsemi, auk möguleika á íbúðarbyggð. Íbúðaheimildir á umræddu miðsvæði voru takmarkaðar og einkum hugsaðar sem möguleg viðbót við núverandi skólahverfi í Úlfarsárdal, þannig að það næði 1400-1500 íbúðum. Miðað við fyrirbyggjandi áform um stækkun núverandi skólahverfis er ekki þörf á fjölgun íbúða innan miðsvæðisins, þ.e. til að tryggja sjálfbært grunnskólahverfi. Í breytingartillögum er gengið lengra í að skilgreina svæðið og felld út heimild að þar geti verið íbúðarbyggð, en lögð áhersla á snyrtilega atvinnustarfsemi, ekki síst næst núverandi íbúðarbyggð og í jaðri útivistarsvæðis í Úlfarsfelli og áformað kirkjugarðs. Megin markmiðið er að efla atvinnukjarna í austurborginni og fjölga atvinnutækifærum sem eru innan vaxtarmarka.	Fallið verður frá því að gera breytingu. Skoða þarf þróun svæðisins betur í samhengi við frekara skipulag Leirtjarnar og samráðsvettvang í væntanlegu hverfisskipulagi í borgarhlutanum. Einnig þarf að horfa til þess hvernig mál þróast í Keldum og Keldnaholti.
50	Knattspyrnufélagið Fram	<i>Sambærileg athugasemd og nr. 48 og 49 og minnt á að þessi breyting sé frekari forsendubrestur til að byggja upp öflugt íþróttafélag í borgarhlutanum og helst þurfi 15-20 þúsund manna byggð til að standa undir því.</i>	Eftir samþykkt AR2010-2030 árið 2014 lá fyrir að borgarhlutinn yrði með um 10 þúsund íbúum eða svipað og er í Árbænum í dag og í baklandi Fylkis. Íbúðaheimildir á umræddu miðsvæði voru takmarkaðar og einkum hugsaðar sem möguleg viðbót við núverandi skólahverfi í Úlfarsárdal, þannig að það næði 1400-1500 íbúðum. Miðað við núverandi skilgreiningar í aðalskipulagi og breytingartillögur sem hér er kynntar verður því náð án þess að nýta umrætt svæði, en við bætast svokallaðir austureitir (reitir 103) til framtíðar og ennfremur er enn möguleikar að bæta við íbúðum á svæði Leirtjarnar (M28). Hverfið hefur því ýmsa stækkunarmöguleika, þó ekki séu byggðar íbúðir á svæði M22.	Fallið verður frá því að gera breytingu. Skoða þarf þróun svæðisins betur í samhengi við frekara skipulag Leirtjarnar og samráðsvettvang í væntanlegu hverfisskipulagi í borgarhlutanum. Einnig þarf að horfa til þess hvernig mál þróast í Keldum og Keldnaholti.
51	Harpa Björt Barkardóttir, dagsett, dagsett 27. nóv	<i>Gerð er athugasemd við breytt skipulag á miðsvæði M22, sbr. athugasemdir 48-50, og talið að ekki sé forvaranlegt að vera með almenna atvinnustarfsemi og iðnað á umræddu svæði og það hæfi betur undir íbúðarbyggð og snyrtilega atvinnustarfsemi</i>	Sjá svör við athugasemdum 48-50	Sjá viðbrögð að ofan.
52	Kjartan Kjartansson, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51	Sjá viðbrögð að ofan.
53	Agatha Guðmundsdóttir, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51	Sjá viðbrögð að ofan.
54	Árni Jón Sigfússon og Annetta Scheving,	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51	Sjá viðbrögð að ofan.

	dagsett 27. nóv				
55	Benony Benonysson, , dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
56	Fríðrik Ingi Þráinsson, dagsett 27. nóv.	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
57	Bjartmar Arnarson	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
58	Björn Ingi Björnsson, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
59	Gerður Gunnarsdóttir, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
60	Guðbrandur Benediktsson, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
61	Guðmundur Ingi Þorsteinsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
62	Gunnar Ólafsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
63	Harpa Helgadóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
64	Helga Hreiðarsdóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
65	Ingi Freyr Ágústsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
66	Ingimundur Stefánsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
67	Íris Magnúsdóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
68	Kristinn Steinn Traustason, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
69	Steinunn Haraldsdóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
70	Unnsteinn Örn Elvarsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
71	Vala Gauksdóttir, dagsett 26. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
72	Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, dagssett 6. nóvember, fundargerð	<i>Ekki er lögð fram sameiginleg umsögn nefndarinnar, en í fundargerð koma fram bókanir einstakra fulltrúa.</i>			
73	Bláskógabyggð, dagsett 9. nóvember	<i>Engar athugasemdir</i>			
74	Hvalfjarðarsveit, dagsett 13. nóvember	<i>Engar athugasemdir</i>			
75	Kópavogsbær, dagsett 22. október	<i>Engar athugasemdir, en áskilin réttur um að koma með athugasemdir á síðari stigum</i>			
76	Mosfellsbær, dagsett 6. nóvember	<i>Ekki er lögð fram sameiginleg umsögn nefndarinnar, en í fundargerð koma fram bókanir einstakra fulltrúa.</i>			
77	Umhverfis- og heilbrigðisráð Reykjavíkurborgar, dagsett 9. desember	<i>Sjá umsögn Skrifstofu umhverfisráðs, þar sem bent er á ýmis atriði í tillögnum og sérstaklega varðandi umfjöllun um umhverfisáhrif.</i>	Ábendingar verða teknar til skoðunar við mótun endanlegra tillagna og uppfærslu á umhverfisskýrslu sjá uppfærða umhverfisskýrslu þar sem nokkrar ábendingar eru teknar inn.	Vísad til uppfærslu á umhverfisskýrslu	
78	Íbúaráð Breiðholts, dagsett 9. desember	<i>Hvatt til þess að sett verði ákvæðin ákvæði um hámarkshæðir fyrir nýja byggð í Norður-Mjódd/Mjódd og eðlilega það hefði verið ávarpað í hverfisskipulagi Breiðholts</i>	Stefna um hæðir húsa í Mjódd er óbreytt frá gildandi aðalskipulag, en samkvæmt breytingartillögum er nú undirstrikað betur að einunigs stakar byggingar getið tekið hámarksheimildir, þ.e. yfir 9 hæðir. Ástæða þess að Mjódd er skilgreint sem svæði fyrir mögulega byggð yfir 9 hæðir, er að á svæðinu eru hús í dag sem ná 9 hæðum. Í breytingartillögum eru einnig sett fram strangari ákvæðum um neikvæð áhrif hærri byggðar á birtuskilyrði, sem þarf að taka tillit til við mótun byggðar í deiliskipulagi. Mjóddin var ekki formlegur hluti hverfisskipulags, enda litið á hann sem þróunarsvæði.	Mjódd verði í flokknum 5-8 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 9 hæðir og yfir.	
79	Vinir Vatnsendahvarfs, dagsett 9. desember	<i>Gerðar eru athugasemdir vegna Arnarnesveggar og gatnamóta fyrirhugaðrar götu við Breiðholtsbraut. Gagnrýnt að fyrirhuguð gatnamót, sem tillagan boðar, eigi ekki að fara í nýtt umhverfismat. Bent er á þau neikvæðu umhverfisáhrif sem þessi nýja framkvæmd hefur í för með sér, m.a. vegna nálægðar við Vetrargarðinn og einnig lýst yfir áhyggjum af áhrifum hinna nýju gatnamóta á umferðarflæði á Breiðholtsbraut.</i>	Arnarnesvegur hefur verið á aðalskipulagi Reykjavíkur um árabíla skeið. Lega hans hefur verið hnikað, frá upphaflegri hugmynd, til austurs og er þannig að öllu leyti innan Kópavogs, nema næst Breiðholtsbrautinni. Fyrir liggur eldra umhverfismat fyrir umfangsmeiri gatnamót og hefur þörf á nýju mati verið metið í samvinnu við Skipulagsstofnun. Hin nýju gatnamót munu almennt bæta umferðarflæði á		

			Breiðholtsbraut.	
80	Vegagerðin, dagsett 9. desember	<i>Vegagerðin mælir með að þjóðvegir í umsjá Vegagerðar verði auðkennir sérstaklega, t.d. á skýringarmynd. Minnt er á ákvæði um veghelgunarsvæði og að tekið sé mið af legu Sundabrautar og ekki þengt að valkostum sem unnið er með í starfandi vinnuhóp um Sundabrautina. Einnig þarf að huga að því að tryggja ð nægilegt rýmis sé tekið frá fyrir Borgarlínu, hjólandi og gangandi. Minnt er á notkun samgöngulíkans við mat á umferð og æskilegt að öll uppbyggingaráform sæti samgöngumati.</i>	Athugasemdir metnar við mótun endanlegrar tillögu. Farið var yfir drögin á fundi með Vegagerðinni 9. desember.	
81	Íbúaráð Vesturbæjar, dagsett 9. des	<i>a. Lýst yfir áhyggjum vegna mögulegrar aukningar á umferð í Vesturbænum vegna stokks á Miklubraut, þar sem stokkurinn mun hafa áhrif á leiðaval í ferðum til miðborgarinnar. Einnig er bent á að Miklubrautin er aðal umferðarleif Vesturbæinga til austurs og ekki hefur komið fram hvernig umferðarstraumar verða leystir meðan á framkvæmdum stendur. b. Umferð mun vaxa á Hringbraut, að óbreyttum ferðavenjum, vegna þéttingar byggðar og aukningu atvinnuhúsnæðis í Örfirisey. Þess vegna þurfi að gera áætlun um endurhönnun gatna í Vesturbæ og setja gangandi og hjólandi í forgang og tryggja þarf öruggar þveranir yfir Hringbraut. c. Bent er á mikilvægi KR-svæðis fyrir fjölþætta íþróttastarfsemi og að ný græn svæði komi á móti þeim svæðum sem fara undir íbúðarbyggð á KR-svæðinu. d. Lagt til að halda þurfi strandlengjuni á lofti sem almenningsrými og gæta þurfi að skuggavorpi frá nýrri byggð á svæðið og grænum tengingum frá íbúðarbyggðinni.</i>	a. Stefna um Miklubraut í stökk er sett fram í gildandi aðalskipulagi. Í drögum að breytingartillögu er sett fram nánari stefna um afmörkun stokksins og mögulega staðsetningu gangamunna. Stefna er sett fram með fyrirvara um frumhönnun mannvirkja liggur ekki enn fyrir og umhverfismat hefur ekki verið framkvæmt. Hugað verður að þessum atriðum í væntanlegu umhverfismati, þar sem m.a. er sett fram áætlun um framkvæmdatímann. b. Umrædd sjónarmið eru í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags. Vísað til samgöngudeilda en útfærsla og framkvæm er væntanlega ekki háð breytingum á aðalskipulaginu. c. Hvati að þessari uppbyggingu kemur frá íþróttafélaginu og ekki liggur fyrir samningur um þessa uppbyggingu milli borgar og KR. Mikilvægt er að uppbygging skerði sem minnst svæði til íþróttaiðkunar. d. Tekið undir það viðhorf að horft sé á strandlínuna sem mikilvæg almenningsrými.	
82	Íbúaráð Árbæjar- og Norðlingaholts, dagsett 10. desember	<i>Lýst er yfir áhyggjum yfir fjarlægð hverfis frá fyrirhugaðri Borgarlínu og tengingum við hana. Kallað er eftir skoðun á því hvernig hægt er tengja hverfið betur við Borgarlínuna. Einnig fylgir með sérbókun fulltrúa sjálfstæðisflokksins, þar sem áherslan á þéttingu byggðar er gagnrýnd og áherslan á að byggja á dýrum miðlægum svæðum – og einnig að gengið er á svæði með verndar- og útivistargildi.</i>	Lega Borgarlínu eru sýnd samkvæmt samþykkt svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og frumdrögum Borgarlínustofu. Sérþreyingar vegna Borgarlínu verða í kynningarferli á næstunni og verður athugasemdamat vísað til þeirrar vinnu. Stofnleið Strætó, með hárra ferðatíðni er áformuð um hverfin og tengist hún líklega væntanlegri Borgarlínustöð í Elliðaárvogi / Ártúnshöfða. Vakinn er athygli á því að stofnleiðir Strætó mun einnig njóta þeirra sérakreina sem skapaðar eru fyrir Borgarlínu.	
83	Veitur, dagsettar 11. desember	<i>Minnt er á þarfir Veitna og gefnar upplýsingar um hvers þurfi að gæta við uppbyggingu og þróun byggðar á næstu árum og áratugum. Sérstaklega er bent á jarðhitaaðlindina, lághitasvæði innan þéttrar byggðar og mikilvægi þess að tryggja aðkomu að borholum hitaveitu. Einnig er minnt á stækkunarþörf hreinsimannvirkja frá veitu við Ánanaust og Laugarnes.</i>	Athugasemdir teknar til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu. Sjá einnig umfjöllun í Umhverfisskýrslu en haft var samráð við Veitur við gerð hennar. Veitur er samráðsaðili í öllum stærri uppbyggingarverkefnum.  Sjá breytingar á umhverfisskýrslu í samræmi við ábendingar Veitna.	
84	Öldungaráð, dagsett 15. desember	<i>Sjá ábendingar Félags eldri borgara.</i>		
85	Íbúaráð Laugardals, dagsett 15. desember	<i>Áformum um Sæbraut í stökk fagnað. Sett fram sjónarmið varðandi áform um þjóðarleikvang og gætt verði að grænum svæðum Laugardals. Settar fram efasemdir um byggingar við Suðurlandsbraut, í Laugardal, og ef af verður að þær takmarkist við 5 hæðir og umferð að byggð verði frá Suðurlandsbraut. Vegna mikilla áforma um þéttingu byggðar verði hugað að innviða uppbyggingu, stækkun skólahúsnæðis, bættum leiðum fyrir gangandi og hjólandi. Varað er við því að opna almennt heimildir um íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum. Lagt er til að bann verði sett við spilasölum í Skeifunni og við Grensásveg. Óskað er skýringa á því að ekki sé heimild fyrir matvöruverslun á miðsvæði M6 við Borgartún, nema með sérstakri heimild í deiliskipulagi.</i>	Athugasemdir teknar til skoðunar, sbr. svör hér að framan. Engar breytingar eru boðaðar nú er varða uppbyggingu þjóðarleikvangs í Laugardal.	Svæði við Glæsibæ fært niður um flokk og verði í flokknum ≤5 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 5-8 hæða flokknum.
86	Fjölmenningarráð, dagsett 9. desember	<i>Tekið er undir ýmis markmið sem varða hagkvæmt húsnæði, félaglega blöndun, blöndun landnotkunar og bættar samgöngur</i>	Horft er til ábendinga við endanlegan frágang tillögu.	

---

		<i>og settar fram ýmsar ábendingar, sem einkum snerta stöðu innflytjenda. Minnt er á að horft verði ekki síður á húsnæðisþarfir innflytjenda en ungs fólks, sbr. markmið húsnæðisstefnu. Bent er á þau tækifæri sem felast í blandaðri byggð, þar sem auðveldar er að stofna sitt eigið fyrirtæki, en í einsleitu hverfi</i>		

Haraldur Sigurðsson



# **AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR – ÍBÚÐARBYGGÐ OG BLÖNDUÐ BYGGÐ TIL ÁRSINS 2040**

Umhverfisskýrsla

Janúar 2021



19163

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	24.09.2020	BS/AM/SÓB/BB	SGT	BS
2	22.01.2021	BS/AM	AM	BS

**Unnið af:**

VSÓ Ráðgjöf  
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

[www.vso.is](http://www.vso.is)

**Unnið fyrir:**



Reykjavíkurborg Umhverfis og skipulagssvið  
Borgartún 12 – 14, 105 Reykjavík





## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b>	<b>4</b>
1.1	Yfirlit yfir breytingar á skipulagi	4
1.2	Tilgangur og matsskylda	5
1.3	Nálgun matsvinnu	5
1.4	Áhrifa- og umhverfisþættir	6
1.5	Matsspurningar, gögn og viðmið	7
1.6	Breytingar á matsspurningum	8
1.7	Vægiseinkunn umhverfisáhrifa	9
<b>2</b>	<b>Samanburður valkosta um framtíðarstefnu</b>	<b>10</b>
2.1	Íbúapróun	12
2.2	Atvinnustarfsemi og byggðamynstur	12
2.3	Samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð	12
2.4	Loftslag	13
2.5	Heilsa og öryggi	15
2.6	Menningarminjar	15
2.7	Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni	16
2.8	Niðurstaða samanburðar og val á stefnukosti	16
<b>3</b>	<b>Umhverfismat skipulagstillögu</b>	<b>17</b>
3.1	Íbúapróun	19
3.2	Atvinnustarfsemi og byggðamynstur	20
3.3	Samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð	22
3.4	Loftslag	24
3.5	Náttúruvá	28
3.6	Heilsa og öryggi	29
3.7	Menningarminjar	32
3.8	Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni	34
3.9	Áhrif skipulags á umferð	39
<b>4</b>	<b>Samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna</b>	<b>43</b>
<b>5</b>	<b>Borgarhlutar</b>	<b>47</b>
5.1	Ártúnshöfði – Elliðaárvogur	47
5.1.1	Íbúapróun	47
5.1.2	Atvinnustarfsemi og byggðamynstur	47
5.1.3	Samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð	48
5.1.4	Loftslag	49
5.1.5	Náttúruvá	49
5.1.6	Heilsa og öryggi	51



---

5.1.7	<i>Menningarminjar</i>	51
5.1.8	<i>Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni</i>	52
<b>6</b>	<b>Stakar framkvæmdir</b>	<b>54</b>
6.1	Stokkar á Miklabraut og Sæbraut	54
6.2	Landfylling í Elliðaárvogi	55
6.3	Elliðaárvogur - smábátahöfn – breyting á hafnargarði	56
<b>7</b>	<b>Vöktun og eftirfylgni</b>	<b>58</b>
<b>8</b>	<b>Heimildarskrá</b>	<b>61</b>



## 1 Inngangur

Fyrirhuguð breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 felur í sér endurmat íbúaspár og húsnæðisþarfar og heildræna skoðun á stefnu um íbúðarbyggð og forgangsroðun byggingarsvæða, þéttleika byggðar, fjölda íbúða og blandaða byggð. Áhersla er lögð á samþættingu byggðar og samgangna, þar sem horft er til þess að forgangsraða uppbyggingu svæða í grennd við fyrstu áfanga Borgarlínu.

Í útfærslu breytingarinnar er höfð að leiðarljósi m.a. markmið húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, húsnæðisáætlun og markmið Loftslagsstefnu 2040. Breytingin varðar einkum stefnu aðalskipulags um íbúðarbyggð og blandaða byggð, en hefur bein og óbein áhrif á fjölmarga aðra málaflokka.

### 1.1 Yfirlit yfir breytingar á skipulagi

Breytingin er framsett sem viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og tímabil skipulagsins verði framlengt til ársins 2040. Uppfærð eru í heild sinni bindandi stefna um landnotkun, ákvæði um byggingarmagn og markmið um þéttleika byggðar til ársins 2040.

Skipulagstillagan felur því annars vegar í sér almenna sýn um þróun borgarinnar til lengri tíma, sem verði leiðarljós við frekari breytingar á aðalskipulaginu og hins vegar formlega uppfærslu á kaflanum um *Landnotkun* sem lýsir bindandi stefnu og heimildum um byggingarmagn og landnotkun. Auk þess eru gerðar sér breytingar á einstökum meginmarkmiðum aðalskipulagsins, s.s. varðandi breyttar ferðavenjur og almenningssamgöngur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu og stefnu um kaupmanninn á horninu. Stefna aðalskipulagsins 2010-2030 eins og hún er sett fram í aðalskipulagsbókinni heldur að öðru leyti gildi sínu.

#### Helstu breytingar

- Markmið og forsendur um íbúðapróun og fjölgun starfa uppfærðar og miðaðar við 2040. Skipulagstímabilið lengt til 2040
- Stefna um íbúðarbyggðendurskoðuð í heild sinni, uppfærð og sett fram á nýjan hátt og samtvinnuð húsnæðisstefnu. Skýrari markmið og viðmið um staðsetningu, þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar
- Auknar kröfur um gæði íbúðarbyggðar og almenningsrýma
- Skipulag Ártúnshöfða sett fram í samræmi við rammaskipulag og yfirstandandi deiliskipulagsvinnu
- Nýjar tímasetningar varðandi landnotkun í Vatnsmýri
- Borgarlínan fest niður og lykilstöðvar hennar\*
- Breyttar skilgreiningar stofnbrauta. Nýr stokkur skilgreindur fyrir Sæbraut og skerpt á stefnu um stökk fyrir Miklubraut.
- Stefna um byggingarmagn og skilgreining landnotkunar á einstökum atvinnusvæðum endurskoðuð
- Ný meginmarkmið og skipulagsákvæði sett fram varðandi breyttar ferðavenjur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu, kaupmanninn á horninu og hæðir húsa
- Bygðapróun til 2040 takmarkist við núverandi vaxtarmörk\*\*

\* Samanber staðfest breyting svæðisskipulags (maí 2018) og frumdrög að hönnun Borgarlínu. Brýr yfir Fossvog og Elliðaárvog nánar skilgreindar (tengibrautir almenningssamgangna). Sjá sérstaka breytingu á aðalskipulagi vegna Borgarlínu (verklýsing, mars 2020).

\*\*Vaxtarmörk AR lagfærð til samræmis við vaxtarmörk svæðisskipulags



## 1.2 Tilgangur og matsskylda

Umhverfisskýrslan er unnin í samræmi við verkefnislýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats frá 22. maí 2019 og 6. gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Skipulagsbreytingin er háð lögum um umhverfismat áætlana og taka skal saman umhverfisskýrslu sem gerir grein fyrir niðurstöðum mats á umhverfisáhrifum skipulagsins og forsendum þess. Tilgangur umhverfisskýrslu er að upplýsa almenning, hagsmunaaðila, umsagnaraðila og þá sem bera ábyrgð á áætluninni um hvaða áhrif tiltekið skipulag getur haft á umhverfið og leggja til aðgerðir og vöktun til að draga úr umhverfisáhrifum og fylgjast með þróun umhverfispáttá.

Umhverfismatið byggir á að skoða helstu áhrifaþætti sem felast í skipulagstillögunni, skilgreina umhverfisþætti sem kunna að verða fyrir áhrifum og leggja mat á umfang og vægi áhrifa. Ef niðurstaða umhverfismatsins gefur tilefni til verða skilgreindar mótvægisáðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir umhverfisáhrif lagt fram yfirlit yfir vöktun og eftirfylgni ákveðinna umhverfispáttá.

## 1.3 Nálgun matsvinnu

Vinna við umhverfismat viðauka aðalskipulags Reykjavíkurborgar um íbúðarbyggð fór fram samhliða vinnu við skipulagstillöguna. Þannig var tekið mið af umhverfissjónarmiðum við mótun skipulagstillögu. Matsvinnan skiptist í fjóra verkþætti. Í byrjun voru metnir valkostir um stefnumið, sem sneru að mismunandi þéttingu byggðar. Samanburður valkosta dró fram sjónarmið um áhrif af þéttingu byggðar, helstu kosti og galla og hvað beri að varast ef þétting verður mikil.

Á grunni þeirrar stefnu sem var valin var mótuð skipulagstillaga, sem tók ýmsum breytingum á vinnslutímanum. Unnið var að umhverfismati tillögunnar samhliða og var það mat ítarlegra en í fyrsta þrepi. Í matsferlinu breyttust matsspurningar frá því sem kynnt var í verkefnislýsingu. Ítarlegar er fjallað um loftslagsmál, innviði, náttúruvá og samgöngur. Vinnan við umhverfismat leiddi til breytinga á skipulagstillögu og þar má helst nefna að dregið var úr raski á grænum svæðum.

Í þriðja verkþætti var kannað hvernig skipulagstillagan fellur að heimsmarkmiðum sameinuðu þjóðanna. Unnin var greining á hvaða þættir styðja við eða tengjast heimsmarkmiðum varðandi íbúðarbyggð, samgöngur og önnur atriði sem eiga við. Fjallað er um þau markmið sem breytingartillagan hefur mest áhrif á. Í framhaldinu var skerpt á skipulagstillögunni, m.a. sem varðar afleiðingar loftslagsbreytinga og líffræðilega fjölbreytni.

Loka verkþáttur fólst í að meta helstu áhrif einstakra framkvæmda sem felast í tillögunni.



#### 1.4 Áhrifa- og umhverfisþættir

Breytingartillagan snýst um endurmat á nýtingu þróunarsvæða, þ.e. heimiluðu byggingarmagni, fjölda íbúða og endurskoðaðri forgangsröðun á uppbyggingu svæðanna.

Helstu áhrifaþættir skipulagsbreytingar eru skilgreind sem:

- Fjölgun íbúa, þéttleiki byggðar, fjölbreyttara framboð húsnæðis og félagsleg fjölbreytni.
- Jafnari dreifing íbúa og starfa, breyttar ferðavenjur, betra aðgengi að almenningssamgöngum, verslun og þjónustu, aukin gæði byggðar.
- Kolefnisspor húsnæðis miðað við stærð íbúða, losun frá samgöngum og vegna innviða.
- Þéttari byggð með betri nýtingu landsvæða.

Umhverfisþættir sem eru teknir til skoðunar eru:

- Íbúapróun, húsnæði og byggðamynstur.
- Atvinna, samgöngur, verslun og þjónusta.
- Loftslag með tillit til samgangna og kolefnislosunar vegna uppbyggingar.
- Heilsa og öryggi með hliðsjón af hljóðvist, loftgæðum, lýðheilsu og náttúruvá.
- Náttúrufar, landnotkun, menningarminjar og auðlindir.



## 1.5 Matsspurningar, gögn og viðmið

Í matslýsingu eru skilgreindar matsspurningar fyrir hvern umhverfispátt og sett fram viðmið sem notuð eru við matið (Tafla 1-1). Viðmið í umhverfismatinu eru einkum leiðarljós og markmið í stefnu stjórnvalda í viðkomandi málaflokkum og skipulagsáætlunum, Landsskipulagsstefnu 2015-2026, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040 og Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Önnur viðmið eru heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna og markmið og viðmið í lögum og reglugerðum.

Tafla 1-1 Samantekt umhverfispáttá, helstu matsspurningar og viðmið.

Umhverfispættir	Matsspurningar	Viðmið
Íbúáþróun Fjölbreytt húsnæði	<ul style="list-style-type: none"><li>• Styður tillagan markmið um félagslega fjölbreytni í hverfum?</li><li>• Stuðlar tillagan að fjölbreyttu framboði húsnæðis?</li><li>• Mætir tillagan spám um þörf fyrir minna húsnæði?</li></ul>	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 sbr.: <ul style="list-style-type: none"><li>• Borg fyrir fólk (Húsnæði fyrir alla).</li><li>• Íbúðarbyggð og blönduð byggð – breyting samþykkt í nóv. 2018.</li></ul> Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar.
Atvinnulíf og dreifing starfa Byggðamynstur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hefur tillagan áhrif á nýtingu núverandi húsnæðis (íbúða- og atvinnuhúsnæðis)?</li><li>• Stuðlar tillagan að auknu jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa um borgina?</li><li>• Stuðlar tillagan að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í nálægð við þungamiðju atvinnulífs?</li><li>• Hvaða áhrif hefur tillagan á gæði hins byggða umhverfis, ásýnd og yfirbragð?</li></ul>	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 sbr.: <ul style="list-style-type: none"><li>• Borgin við Sundin, Borg fyrir fólk og Græna borgin, sbr. markmið um þéttleika byggðar, forgangsröðun, gæði byggðar og hæðir húsa.</li><li>• Íbúðarbyggð og blönduð byggð – breyting samþykkt í nóv. 2018.</li><li>• Skapandi borg og byggingarmagn atvinnuhúsnæðis sbr. tölflu 3.</li></ul> Höfuðborgarsvæðið 2040, svæðisskipulag – sbr. leiðarljós 1 og 5 um hagkvæman vöxt og gott nærumhverfi Landsskipulagsstefna 2015-2026 sbr. markmið <ul style="list-style-type: none"><li>• 3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis.</li><li>• 3.3 Gæði hins byggða umhverfis.</li></ul> Skipulagslög nr. 123/2010, sbr. markmið laganna um skynsamlega og hagkvæma nýtingu lands og landgæða með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Samgöngur og ferðavenjur Þjónustuframboð Efnahagur og samfélag	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hefur tillagan áhrif á farþegagrunn Borgarlínunnar og annarra almenningssamgangna?</li><li>• Styður tillagan við markmið aðalskipulags um breyttar ferðavenjur?</li><li>• Hefur tillagan áhrif á skólahverfi?</li><li>• Styður tillagan markmið um aðgengi að verslun og þjónustu?</li></ul>	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 sbr.: <ul style="list-style-type: none"><li>• Græna borgin og stefnu aðalskipulags um vistvænni samgöngur.</li><li>• Markmið um aðgengi að verslun- og þjónustu.</li></ul> Höfuðborgarsvæðið 2040, svæðisskipulag <ul style="list-style-type: none"><li>• Leiðarljós 2 um skilvirkar samgöngur; samgöngukerfi sem uppfyllir ferðaparfir fólks með sem minnstum tilkostnaði og umhverfisáhrifum.</li></ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026, sbr. markmið 3.3 Gæði hins byggða umhverfis. Samgönguáætlun 2019-2033, sbr. markmið um almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu og framkvæmd Borgarlínu. Viðmið um lágmarksstærð skólahverfis.
Loftslag	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hvaða áhrif hefur tillagan á losun frá samgöngum og kolefnisspor innviða og landnotkun?</li><li>• Hvert er kolefnisspor vegna uppbyggingar húsnæðis?</li></ul>	Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar og aðgerðaráætlun til 2020. Umferðarlíkan Aðalskipulags Reykjavíkur. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018 – 2030. Umhverfis- og auðlindaráðuneytið.



Umhverfisþættir	Matsspurningar	Viðmið
	<ul style="list-style-type: none"><li>Hver eru áhrif af því að nýta betur núverandi húsnæði og velja byggingarefni?</li><li></li></ul>	Losun gróðurhúsalofttegunda í Reykjavík í CO2 ígilda. Útreikningar á kolefnisspori mismunandi útfærslna á byggingum.
Náttúruvá	<ul style="list-style-type: none"><li>Hver er staða byggingarsvæða með tilliti til náttúruvár?</li></ul>	Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.3.2.18 um náttúruvá. Fyrirliggjandi gögn um flóðasvæði miðað við 4 m sjávarflóð. Viðmiðunarreglur um landhæð á lágsvæðum. Fyrirliggjandi gögn um bergsprungur og byggingar á höfuðborgarsvæðinu.
Heilsa og öryggi	<ul style="list-style-type: none"><li>Hvaða áhrif hefur tillagan á loftgæði, sbr. markmið um að draga úr svifryksmengun?</li><li>Hvaða áhrif hefur tillagan á hljóðvist?</li><li>Hefur tillagan áhrif á lýðheilsu, s.s. aðstæður til heilsueflingar, aðgengi að útivistarsvæðum?</li></ul>	Hreint loft til framtíðar – Áætlun um loftgæði á Íslandi 2018-2029, sbr. markmið um að draga úr svifryksmengun. Reglugerð um hávaða nr. 724/2008, sbr. markmið og kröfur um hljóðstig. Kortlagning hávaða - Fjöldastærð svæða þar sem hljóðstig er yfir viðmiðunarmörkum.  Lýðheilsustefna og aðgerðir sem stuðla að heilsueflandi samfélagi. Velferðarráðuneytið. Sept. 2016. Lýðheilsuvísar 2017, Embætti Landlæknis, sbr. Virkir ferðamátar. Kortlagning grænna svæða/útivistarsvæða og borgargarða/opinna svæða í Reykjavík.
Menningarminjar	<ul style="list-style-type: none"><li>Hefur tillagan áhrif á menningarminjar?</li></ul>	Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – sbr. markmið um Borgarvernd.
Auðlindir Líffræðileg fjölbreytni Opin svæði og óraskað land	<ul style="list-style-type: none"><li>Hefur tillagan áhrif á vistkerfi/líffræðilega fjölbreytni?</li><li>Hefur tillagan áhrif á nýtingu lands?</li><li>Hefur tillagan áhrif á hlutfall uppbyggingar á röskuðum svæðum?</li><li>Hefur tillagan áhrif á gegndræpi jarðvegs?</li><li>Hvað þola innviðir; frárennsli, heitt vatn, kalt vatn og úrgangur?</li><li>Hver er þörf á efnistöku?</li></ul>	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, sbr. 61. gr. Alþjóðasamningar um líffræðilega fjölbreytni Stefna Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 sbr.: Græna borgin, markmið um að ekki verði gengið á græn svæði sem hafa útivistargildi. Borgin við sundin, markmið um að þétting verði á vannýttum iðnaðar- og athafnasvæðum.

## 1.6 Breytingar á matsspurningum

Nokkrar breytingar eru gerðar á matsspurningum miðað við framsetningu í matslýsingu. Einni spurningu var skipt upp í tvær og fjórar spurningar voru umorðaðar og þremur nýjum spurningum er bætt við (Tafla 1-2). Lausleg greining á umferðarspá er sett fram í sérkafla.



Tafla 1-2 Breytingar og viðbætur við matsspurningar miðað við framsetningu í matslýsingu.

Spurning í matslýsingu	Breyting eða ný spurning
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stuðlar valkostur að fjölbreyttu framboði húsnæðis til að mæta þörf?</li></ul>	Skipt upp í tvær spurningar: <ul style="list-style-type: none"><li>• Stuðlar valkostur að fjölbreyttu framboði húsnæðis?</li><li>• Mætir valkostur spám um þörf fyrir minna húsnæði?</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hvaða áhrif hefur valkostur á ásýnd og yfirbragð byggðar?</li></ul>	Spurning umorðuð: <ul style="list-style-type: none"><li>• Hvaða áhrif hefur valkostur á gæði hins byggða umhverfis, ásýnd og yfirbragð?</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hvaða áhrif hefur valkostur á kolefnisspor og losun gróðurhúsalofttegunda vegna uppbyggingar og innviða?</li><li>• Hver eru áhrif af því að: Minnka íbúðir? Nýta betur núverandi húsnæði? Nota mismunandi efnisval?</li><li>• Hvaða áhrif hefur valkostur á breyttar ferðavenjur og hver eru möguleg áhrif þeirra á losun gróðurhúsalofttegunda?</li></ul>	Spurningar umorðaðar: <ul style="list-style-type: none"><li>• Hvert er kolefnisspor vegna uppbyggingar húsnæðis?</li><li>• Hver eru áhrif af því að nýta betur núverandi húsnæði og velja byggingarefni?</li><li>• Hvaða áhrif hefur valkostur á losun frá samgöngum og kolefnisspor innviða og landnotkun?</li></ul>
	Nýjar spurningar: <ul style="list-style-type: none"><li>• Hvað þola innviðir; frárennsli, heitt vatn, kalt vatn og úrgangur?</li><li>• Hver er þörf á efnistöku?</li><li>• Hver er staða byggingarsvæða með tilliti til náttúruvár?</li></ul>

## 1.7 Vægiseinkunn umhverfisáhrifa

Í matsvinnunni 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.

Á sama hátt eru áhrif metin sem verulega jákvæð, ef þau eru varanleg, eru til bóta fyrir heilbrigði og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða fjölda fólks, falla að og eru í samræmi við stefnu stjórnvalda, lög og reglur.

Ef umhverfisáhrif eru talin verulega neikvæð er kannað hvort unnt sé að draga úr áhrifum með mótvægisáðgerðum 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.

Vægi á áhrifum eru 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





## 2 Samanburður valkosta um framtíðarstefnu

Í upphafi matsvinnu voru borin saman umhverfisáhrif valkosta um stefnu aðalskipulagsins um mismikinn þéttleika byggðar. Lagt er mat á þrjá valkosti um þéttleika byggðar til ársins 2050 (Tafla 2-1). Valkostirnir byggja á spá um kröftuga íbúafjölgun til ársins 2050, þar sem íbúum fjölgar um 60 þúsund og störfum um 34 þúsund. Byggja þarf um 33 þúsund nýjar íbúðir eða um 1.000 íbúðir árlega og skapa skilyrði fyrir uppbyggingu um 1.900 þúsund m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði fram til ársins 2050.

Tafla 2-1 Samanburður valkosta um þéttleika byggðar.

A – Mikill þéttleiki	B – Meðal þéttleiki	C – Hóflegur þéttleiki
100% þétting innan vaxtarmarka	100% þétting innan vaxtarmarka	90% þétting innan vaxtarmarka
Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í forgangi	Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í forgangi	Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í forgangi
Þétting starfa miðlægt, við stöðvar Borgarlínu og í vesturborginni	Þétting starfa miðlægt, við stöðvar Borgarlínu og í vesturborginni	Jafnari dreifing starfa. Áhersla á fjölgun starfa í austurborginni
Íbúðir/ha: 120 Meðalstærð íbúða: 70 m <sup>2</sup> Áætluð heildarlandþörf: 285 ha	Íbúðir/ha: 90 Meðalstærð íbúða: 90 m <sup>2</sup> Áætluð heildarlandþörf: 336 ha	Íbúðir/ha: 60 Meðalstærð íbúða: 100 m <sup>2</sup> Áætluð heildarlandþörf: 437 ha

Niðurstaða samanburðar á stefnukostum er að aukinn þéttleiki styður matsþætti sem snúa að íbúðapróun, félagslega fjölbreytni í hverfum og spár um íbúðapróun. Verði gengið mjög langt í þéttingu byggðar getur það haft neikvæð áhrif á fjölbreytileika framboðs og að framboð á litlum íbúðum verði umfram þörf (Tafla 2-2).

Áhrif á ferðavenjur og samgöngur eru jákvæðust í valkostum með mikinn þéttleika, þar sem betri grunnur er fyrir almenningssamgöngur og aðgengi íbúa að þeim verður betra. Fleiri búa í göngufjarlægð frá almenningssamgöngum og styttri vegalengdir styðja við virka ferðamáta. Auðveldari tengingar verða við atvinnustarfsemi og þjónustu.

Mikill þéttleiki hefur jákvæð áhrif á uppbyggingu starfa í nánd við samgönguása en á móti þarf að huga að því að þéttari uppbygging á eldri atvinnusvæðum kallar á að meira af núverandi húsnæði þarf að víkja og atvinnurekstur þarf að færast á nýjan stað.

Áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda og auðlindanýtingu eru beintengd byggingarmagni, landnotkun og breyttum ferðavenjur. Mikill þéttleiki kallar á minna byggingamagn og landnotkun og styður við markmið um breyttar ferðavenjur. Þannig eru áhrifin minni á þessa þætti. Þó þarf að taka til greina að neikvæð áhrif á loftslag verða af niðurrif eldri bygginga á uppbyggingarsvæðum en endurnýting bygginga getur vegið á móti.

Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir helstu áhrifum á umhverfisáhrifum stefnukosta.



Tafla 2-2 Yfirlit yfir samanburð á umhverfisáhrifum valkosta A – Mikill þéttleiki, B-Meðal þéttleiki og C-Hóflægur þéttleiki.

Matsþáttur	Viðmið	A	B	C
<b>Íbúðarþróun</b>				
Félagsleg fjölbreytni í hverfum	Minni íbúðir þjóna fleiri samfélagshópum	+	+	0
<b>Atvinnustarfsemi og byggðarmynstur</b>				
Nýting núverandi húsnæðis (íbúða- og atvinnuhúsnæðis)	Atvinnuhúsnæði sem vikur fyrir íbúðum	—	0	+
Fjölbreytt framboði húsnæðis	Breidd í tegund húsnæðis	0	+	++
Mæta spám um þörf fyrir minna húsnæði	Minna húsnæði	++	+	0
Gæði hins byggða umhverfis (Ásýnd og yfirbragð)	Háð skilmálum í skipulagi	0	0	0
<b>Samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð</b>				
Uppbygging íbúðarhúsnæðis í nálægð við þungamiðju atvinnulífs	Þungamiðja nálægt Skeifu.	+	+	—
Farþegagrunnur Borgarlínu 2030/2040	Fjöldi íbúða/atvinnu nálægt Borgarlínu	++	+	0
Aukið jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa um borgina	Störf í austurhluta og dreifing starfa	0	0	+
Markmið aðalskipulags um breyttar ferðavenjur	Nálægð við Borgarlínu, vinnu og þjónustu	++	+	—/0
Áhrif á skólahverfi	Háð skilmálum í skipulagi	/	/	/
Markmið um aðgengi að verslun og þjónustu	Fjöldi íbúa í göngufjarlægð	++	+	0
Áhrif á núverandi atvinnusvæði	Atvinnusvæði sem vikur	—	—	0/+
<b>Loftslag</b>				
Kolefnisspor vegna uppbyggingar íbúða	Minni íbúðir og kolefnisspor	0	—	---
Nýta betur núverandi húsnæði, val á byggingarefnum	Minni losun við endurnýtingu en niðurrif. Velja byggingarefni.	---	—	0
Losun frá samgöngum og kolefnisspor vegna innviða	Dreifðari byggð kallar á meiri innviði	0	—	---
<b>Heilsa og öryggi</b>				
Áhrif á loftgæði, sbr. markmið um minni svifryksmengun	Færri bílar en fleiri búa nálægt umferðargötum	0	0	0
Áhrif á hljóðvist	Minni umferð, minni hávaði en fleiri nær umferð	0	0	0
Lýðheilsa; aðstaða til heilsueflingar, útivistarsvæði	Háð útfærslu í skipulagi	/	/	/
<b>Menningarminjar</b>				
Menningarminjar	Háð skilmálum skipulags	/	/	/
<b>Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni</b>				
Vistkerfi og líffræðilega fjölbreytni	Nýtt land undir byggð	0	0	—
Áhrif á nýtingu lands	Nýting lands, þéttleiki	++	+	—



Matsþáttur	Viðmið	A	B	C
Hlutfall uppbyggingar á röskuðum svæðum	Raskað eða ósnert landsvæði	+	+	—
Áhrif á gegndræpi jarðvegs	Minna land tekið undir. Bæta núverandi svæði	+	0	—
Áhrif á afkastagetu innviða; frárennsli, heitt og kalt vatn	Styrkja þarf innviði í öllum valkostum	0	0	0
Þörf á efnistöku	Land undir byggð. Efnisþörf	0	—	---

## 2.1 Íbúapróun

Valkostir A og B eru með minni íbúðir að meðaltali og meiri breidd í stærðum íbúða. Það gefur kost á meiri félagslegri fjölbreytni; nemendur, einstaklingar, eldri borgarar ásamt stærri fjölskyldum. Valkostur C er sambærilegur stefnunni sem er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2010 með stærri íbúðir að meðaltali, dreifðari byggð og fleiri íbúar eru á svæðum með verri samgöngutengingum og fjarri þjónustukjörnum.

## 2.2 Atvinnustarfsemi og byggðamynstur

Nýting núverandi húsnæðis snýst mest um þéttingarreiti þar sem atvinnusvæði víkur fyrir íbúðum. Nýtingin er best í valkosti C en minnst í valkosti A þar sem mikil áhersla er á uppbyggingu íbúðahverfa á núverandi atvinnusvæðum. Því meiri þétting íbúðarbyggðar, því meiri verður þörf á að endurnýja atvinnuhúsnæði annars staðar.

Fjölbreytt framboð húsnæðis er mest í valkosti C þar sem byggðin dreifist og hverfin eru blanda af einbýlishúshverfum og fjölbýlishúsum. Í þéttari hverfum er minna um stærra húsnæði. Á móti kemur að valkostir með þéttingu mæta betur spám um aukinni eftirspurn eftir minna húsnæði.

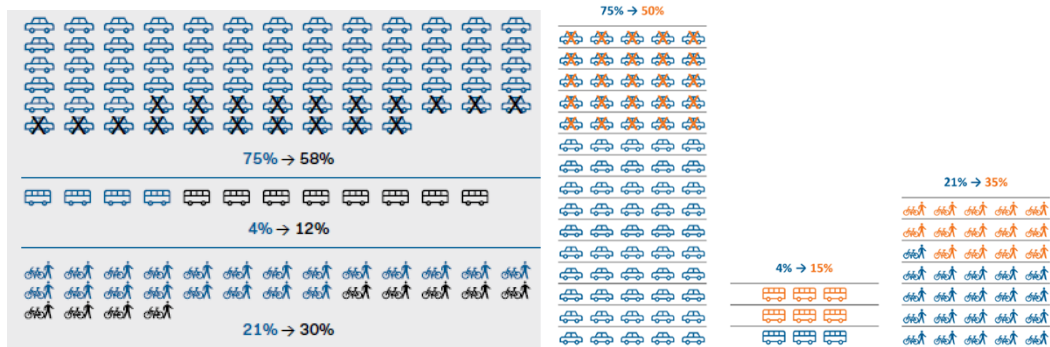
## 2.3 Samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð

Valkostir A og B stefna að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í nálægð við þungamiðju atvinnulífs. Áhersla er á að bæði störf og íbúðarhúsnæði séu nálægt Borgarlínunni og miðborg. Valkostur C er með jafnari dreifingu starfa og áherslu á störf í austurborginni en ekki sérstaklega í nánd við Borgarlínuna. Þétting byggðar og uppbygging starfa nálægt Borgarlínunni er mest í valkosti A. Valkostur C styrkir ekki almenningsamgöngur og Borgarlínuna umfram núverandi stefnu aðalskipulagsins.

Í valkosti C er áhersla á uppbyggingu atvinnuhúsnæðis í austurborginni sem jafnar dreifingu starfa miðað við stöðuna í dag. Samanburður á valkostum með tilliti til gæða byggðar, ásýndar og yfirbragðs er ekki raunhæfur á þessu stigi, þar sem þessi þáttur er háður skilmálum í skipulagi.

Valkostur A styður best við markmið um breyttar ferðavenjur. Þéttari byggð og meiri nálægð við störf og þjónustukjarna auðveldar íbúum að nýta almenningsamgöngur, hjól eða göngu sem ferðamáta. Dreifðari byggð gerir íbúum erfiðara fyrir að breyta ferðavenjum.

Markmið tillögunnar er að árið 2040 verði 50% ferða með bíl. Eldra markmið var 58% ferða með bíl árið 2030. Mynd 2-1 sýnir breytingar á markmiðum um breyttar ferðavenjur.



Mynd 2-1 Breyting á markmiði aðalskipulags um breyttar ferðavenjur. Vinstra megin eru núgildandi markmið 2030 og hægra megin ný markmið fyrir árið 2040.

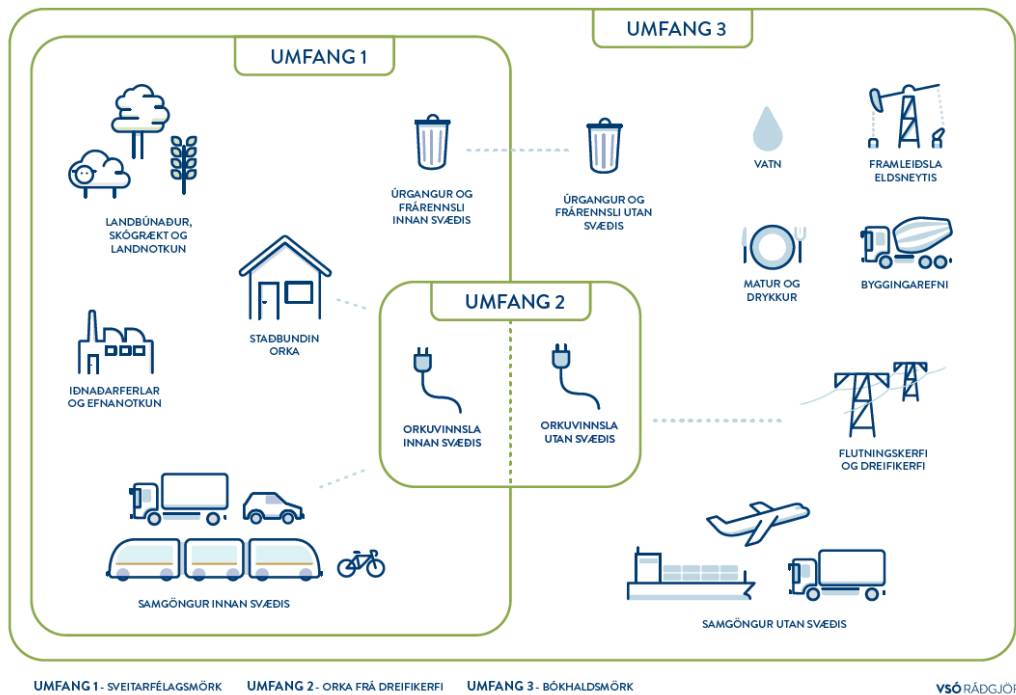
Valkostur A styður best við aðgengi að verslun og þjónustu því fleiri íbúar eru í innan við 400 m göngufjarlægð frá kjarna en í hinum valkostunum. Þéttari byggð styður þannig við grunn fyrir hverfisþjónustu, en eitt af markmiðum gildandi aðalskipulags er að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að nálgast verslun og þjónustu fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis. Valkostur C er lítil breyting frá núverandi stefnu.

## 2.4 Loftslag

Til eru ýmsar aðferðir við mat á kolefnisspori sveitarfélags en við gerð þessarar umhverfisskýrslu var tekið mið af PAS 2070 (The British Standards Institution, 2013). Í staðlinum er losun gróðurhúsalofttegunda skipt í umfang (e. scope) 1, 2 og 3 (Mynd 2-2).

- Umfang 1 er losun gróðurhúsalofttegunda frá uppsprettum sem eru innan borgarmarka eins og samgöngur, landbúnaður og iðnaðarlosun.
- Umfang 2 er losun gróðurhúsalofttegunda vegna framleiðslu rafmagns, hita eða gufu sem notuð er innan borgarmarka og er dreift með veitu- eða dreifikerfi.
- Umfang 3 er öll önnur losun gróðurhúsalofttegunda utan borgarmarka sem verður vegna starfsemi sem á sér stað innan borgarmarka, þ.e.a.s. óbein losun sem verður ofar eða neðar í virðiskeðjunni.

### SVÆÐISBUNDIÐ KOLEFNISSPOR



Mynd 2-2 Skipting losunar í umfang 1, 2 og 3 fyrir svæðisbundið kolefnisspor, samkvæmt PAS2070.

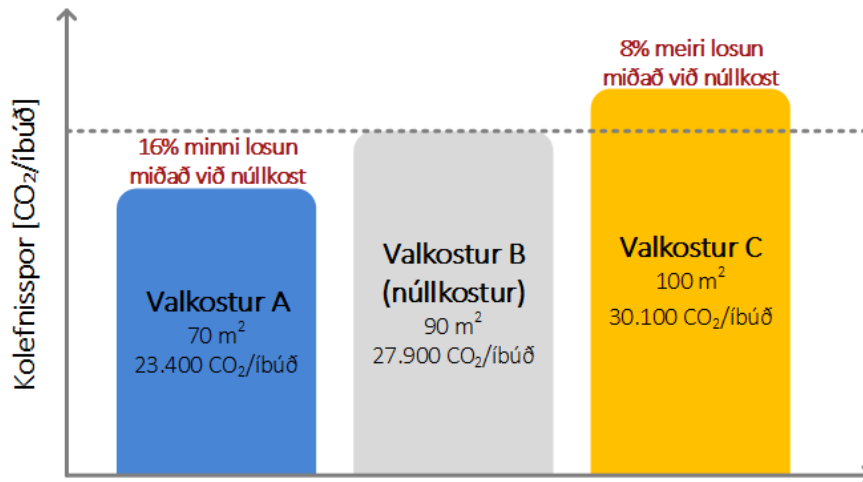
Horft var til áhrifa skipulagsbreytinganna á loftslag með tvennum hætti, annars vegar kolefnisspor vegna uppbyggingar húsnæðis og landnotkunar og hins vegar breytinga í samgöngumáta og losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum. Í loftslagsbókhalda Reykjavíkur eru samgöngur stærsti hluti eða um 70% af losuninni (Reykjavíkurborg, 2020).

Unnin var lausleg greining á kolefnisspori uppbyggingar þar sem eingöngu var tekið tillit til innbyggðs kolefnis en ekki losun vegna rekstrar.

- Innbyggt kolefni á við það kolefni sem er losað við öflun hráefna, meðhöndlun og framleiðslu, flutning, uppbyggingu, niðurrif, úrgangsmeðhöndlun og endurvinnslu.
- Kolefnislosun vegna rekstrar verður á notkunartíma byggingar, s.s. losun vegna loftræsingar, rafmagnsnotkunar og viðhalds.

Skoðað var kolefnisspor valkostanna vegna innbyggðs kolefnis uppbyggingar íbúða. Matið er miðað við núllkost, þar sem miðað er við 90 m<sup>2</sup> íbúð að meðaltali. Til einföldunar var gert ráð fyrir samskonar byggingarefnum og hönnun en hafa má áhrif á losunin á hönnunarstigi á margvíslegan hátt.

Minnst kolefni er innbyggt í hverja íbúð í valkosti A því íbúðir eru minnstar að meðaltali. Í valkosti A eru íbúðir að meðaltali um 22% minni en í valkosti B og það skilar sér í 16% lægra kolefnisspori. Valkostur C er með 11% stærri íbúðir að meðaltali en valkostur A og það skilar sér í 8% hærra kolefnisspori (Mynd 2-3). Notað var forritið OneClickLCA og miðað við sambærilegt húsnæði í öllum sviðsmyndum.



Mynd 2-3 Samanburður á kolefnisspor misstórra íbúða (unnið með forritinu OneClickLCA)

Sé horft til atvinnuhúsnæðis má reikna með að valkostur C valdi minnstri kolefnislosun því minna er fjarlægð af atvinnuhúsnæði en í hinum valkostunum. Gróflega má reikna með að kolefnisspor sem endurnýting húsnæðis veldur sé allt að 60% lægri en kolefnisspor vegna niðurrifs og nýbyggingar. Þetta fæst með því að bera saman annars vegar kolefnisspor þess að rífa gamalt hús og byggja nýtt og hins vegar að endurgera eldra hús þannig að það uppfylli nýjustu kröfur og viðmið.

Valkostur A styður best við markmið um breyttar ferðavenjur með uppbyggingu í nánd við almenningssamgöngur og þjónustukjarna. Dreifðari byggð í valkostum B og C kallar á meiri innviði fyrir samgöngur og þar með aukið bundið kolefni í samgönguinnviðum. Losun gróðurhúsalofttegunda frá samöngum veltur fyrst og fremst á því hvort markmið um breyttar ferðavenjur náist, þ.e. að fleiri velji almenningssamgöngur og virka ferðamáta. Þetta breytir beinni losun vegna samgangna. Aukin umferð og dreifðari byggð helst í hendur við aukið innbyggt kolefni í innviðum í breiðari götum, fleiri mislægum gatnamótum og meira viðhaldi.

Fjallað er um aðlögun að áhrifum hnattrænar hlýnunar í kafla 3.5.

## 2.5 Heilsa og öryggi

Áhrif á heilsu og öryggi tengjast m.a. breyttum ferðavenjum, aðgengi að útivistarsvæðum og grænum svæðum. Ef markmið um breyttar ferðavenjur næst verða áhrif vegna umferðar minni, þ.m.t. áhrif á loftgæði og hljóðvist. Ef fleiri hjóla og ganga hefur það góð áhrif á lýðheilsu. Í samanburði valkosta þarf þó að taka tillit til þess að fleiri búa nálægt umferðagötum í valkosti A og B. Í valkosti C búa fleiri í úthverfum, fjarri skarkala umferðar. Að einhverju leyti vegur þetta hvort annað upp og því eru valkostir metnir eins.

Valkostur A með mikilli þéttingu byggðar gefur möguleika á að skerða lítið græn svæði og útivistarsvæði. Valkostur C kallar á að meira af nýju landi verði tekið undir byggð. Aðgengi og fjarlægð íbúa frá svæðunum er þó háð útfærslum í skipulagi.

## 2.6 Menningarminjar

Samunburður á valkostum með tilliti til menningarminja er ekki raunhæfur á þessu stigi, þar sem þessi þáttur er háður nánari útfærslu í skipulagi.



## 2.7 Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni

Áhrif valkosta á nýtingu lands er metin út frá lýsingu á sviðsmyndum og hver áætluð heildarþörf lands er og hvernig nýting landssvæða yrði. Hlutfall uppbyggingar á röskuðum svæðum er borið saman hversu stór hluti uppbyggingarsvæða er á annars vegar nú þegar röskuðum svæðum og hins vegar hve mikið nýtt land er tekið undir byggð. Valkostur A er með mesta þéttleika byggðar og nýting lands miðað við íbúafjölda og þétting er mest á þegar röskuðum svæðum. Mest af nýju landi er tekið undir í valkosti C.

Meginþátturinn í mati valkosta á vistkerfi og líffræðilega fjölbreytni er markmið nr. 3.a. í stefnu um líffræðilega fjölbreytni; *Að unnið sé gegn helstu ógnun við líffræðilega fjölbreytni – Búsvæðaeýðing*. Í valkosti C er nýtt land tekið undir íbúðarbyggð og óhjákvæmilega verða búsvæði sem þar eru fyrir áhrifum. Í valkostum A og B er uppbygging meira á þegar röskuðum svæðum. Það er háð skilyrðum í skipulagi og útfærslu byggðar hvernig til tekst með að skipuleggja svæðin þannig að þau styðji við líffræðilega fjölbreytni, t.d. með grænum þökum, gróðurreitum, tengingar á milli svæða og grænum ofanvatnslausnum.

Gegndræp yfirborð eru svæði þar sem vatn á greiða leið niður í jarðveg og minnkar þannig álag á fráveitu. Þar sem nýtt land er tekið undir byggð hefur það mikil áhrif á gegndræpi á því svæði þannig að gegndræpi minnkar. Áhrifin eru því neikvæðust í valkosti C. Á nú þegar byggðum svæðum eru tækifæri til að setja skilmála í skipulag sem miða að því að gegndræpi aukist frá því sem nú er.

Varðandi álag á innviði er í heild er ekki mikill munur og skoða þarf styrkingu innviða sérstaklega.

Mat á þörf fyrir efnistöku byggist á því að því minna land sem er tekið undir byggð því minna þarf að grafa út ef efni á svæðunum og að sama skapi þarf minna aðflutt efni inn á svæðin.

## 2.8 Niðurstaða samanburðar og val á stefnukosti

Niðurstaða samanburðar var að tillagan sem unnin var tók almennt mið af valkosti A en einnig var horft til valkosta B og C, einkum út frá þéttleikaviðmiðum og meðalstærð íbúða. Valin er blönduð leið og þannig er unnið með jákvæða kosti allra valkosta.

Byggt á þessum samanburði var við mótun skipulagstillögu lögð áhersla á að draga úr raski á opin svæði, stuðla að fjölbreyttu framboði húsnæðis, dreifingu starfa, huga að gæðum og öryggi byggðar, tryggja lífsgæði og að leggja til skipulagstillögu sem styður við markmið um breyttar ferðavenjur.



### 3 Umhverfismat skipulagstillögu

Helstu niðurstöður umhverfismats skipulagstillögunnar eru teknar saman í töflu 3-1. Metið er að áhrifin verði líklega jákvæð á íbúðarþróun, atvinnustarfsemi og byggðamynstur, samgöngur, ferðavenjur, þjónustuframboð og loftslag. Metið er að áhrifin verði engin eða óveruleg á menningarminjar, auðlindir, óröskuð svæði og líffræðilega fjölbreytni eða vegna náttúruvár. Áhrifin eru metin neikvæð á heilsu og öryggi, einkum vegna hávaða og loftmengunar við umferðaræðar. Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillögu á einstaka umhverfispætti.

Tafla 3-1. Samantekt niðurstöðu umhverfismats

Umhverfispættir	Áhrifaþættir	Lýsing
Íbúðarþróun Fjölbreytt húsnæði	<ul style="list-style-type: none"><li>Tillagan styður við fjölbreytt framboð íbúðargerða með auknu framboði af minni íbúðum en verið hefur og ákvæði er um húsnæðisfélög.</li><li>Skapaður er sveigjanleiki í framfylgd húsnæðisstefnu vegna óvissu um framgang þróunar á einstökum svæðum.</li><li>Viss hættu er á að gengið sé of langt í þéttingu byggðar og framboð af minni íbúðum verði umfram þörf.</li></ul>	Líkleg jákvæð áhrif (+)
Atvinnulíf og dreifing starfa Byggðamynstur	<ul style="list-style-type: none"><li>Aukið jafnvægi í dreifingu starfa um borgina er fyrirjábanlegt því atvinnutækifærum innan hverfa verður fjölgað og uppbygging atvinnuhúsnæðis á þéttingareitum í kringum samgönguáasa er aukin.</li><li>Uppbygging verði innan þéttbýlismarka og á eldri iðnaðar- og atvinnusvæðum sem kallar á að eldra húsnæði víki. Finna þarf starfsemi nýja staði.</li><li>Nýting uppgerðs og nýs húsnæðis mun falla betur að breyttum þörfum samfélagsins.</li><li>Skipulagsákvæði stuðla að gæðum byggðar við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar.</li></ul>	Líkleg jákvæð áhrif (+)
Samgöngur og ferðavenjur Þjónustuframboð Efnahagur og samfélag	<ul style="list-style-type: none"><li>Tillagan mun líklega styðja við markmið um breyttar ferðavenjur með bættu aðgengi að almenningssamgöngum, hjóla- og göngustígum og breytingum á stefnu um bíla- og hjólastæði í hverfis- og deiliskipulagi.</li><li>Stutt er við farþegagrunn Borgarlínu þar sem miðað er við að ákveðið lágmarkshlutfall nýrra íbúða rísi í göngufjarlægð frá Borgarlínu.</li><li>Stutt er við nærþjónustu. Viðmið um þjónustu í hverfum breytt og fjölbreytt atvinnustarfsemi verður heimil í skilgreindum hverfiskjörnum.</li><li>Bakland hverfisverslunar og þjónustu verður styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Hlutfall íbúa sem eru í göngufjarlægð frá dagvöruverslun og annarri þjónustu eykst. Ákvæði um matvöruverslanir á miðsvæðum breytast.</li><li>Ítrekað er að skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar.</li></ul>	Líkleg jákvæð áhrif (+)
Loftslag	<ul style="list-style-type: none"><li>Uppbygging húsnæðis veldur losun gróðurhúsalofttegunda og losun borgarinnar mun aukast. Skipulagstillagan stuðlar að minni losun en vænta má miðað við óbreytta stefnu.</li><li>Áhrif skipulagsbreytinganna á loftslag felast einkum í tvennu, annars vegar kolefnisspor vegna uppbyggingar húsnæðis og hins vegar breytingar í losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum.</li></ul>	Líkleg jákvæð áhrif (+)





	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stuðla má að endurnýtingu húsnæðis eða að valin séu byggingarefni sem losa minna kolefni á lífsferli sínum, með ákvæðum um að skoða kolefnisspor húsnæðis og innviða í deiliskipulagsgerð.</li><li>• Áhersla á almenningssamgöngur og virka ferðamáta er grundvallarstef. Náist markmið um breyttar ferðavenjur mun það minnka losun gróðurhúsalofttegunda frá umferð sem og minnka kolefni bundið í samgönguinnviðum.</li><li>• Styrkja á innviði til að greiða fyrir orkuskiptum í samgöngum.</li><li>• Hluti skipulagssvæða eru græn svæði en viðhalda má bindingu kolefnis í gróðri með grænum reitum.</li></ul>	
Náttúruvá	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hluti byggingarreita eru á landfyllingum þar sem gæta þarf að hækkaðri sjávarstöðu.</li><li>• Álag á fráveitukerfi eykst með aukinni úrkomu.</li><li>• Með mótvægisáðgerðum má lágmarka áhættu.</li></ul>	Neikvæð áhrif (—)
Heilsa og öryggi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Áhrif á heilsu og öryggi tengjast breyttum ferðavenjum.</li><li>• Fyrirséð er að umferð aukist með auknum hávaða og loftmengun við helstu umferðaræðar.</li><li>• Ef markmið um breyttar ferðavenjur næst verða neikvæð áhrif vegna umferðar minni en vænta má miðað við óbreytta stefnu.</li><li>• Þétting byggðar nálægt umferðagötum er umtalsverð og fleiri munu búa nær helstu uppsprettum svifryksmengunar og hávaða. Orkuskipti hafa takmörkuð áhrif á þessa þætti.</li><li>• Ef fleiri hjóla og ganga hefur það jákvæð áhrif á lýðheilsu. Breytt bíla- og hjólastæðastefna getur stutt við þessa þróun.</li></ul>	Neikvæð áhrif (—)
Menningarminjar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Miðað við fyrirliggjandi gögn um skráðar minjar eru áhrif á minjar talin lítil eða óveruleg.</li><li>• Í deiliskipulagi nýrrar byggðar þarf að gera grein fyrir menningarminjum og mögulegum áhrifum skipulags á þær.</li></ul>	Engin eða óveruleg áhrif (0)
Auðlindi Líffræðileg fjölbreytni Opin svæði og óraskað land	<ul style="list-style-type: none"><li>• Þétting byggðar er að mestu á röskuðum svæðum eða svæðum sem þegar hefur verið ráðstafað undir byggð.</li><li>• Um 9% skipulagsreitanna er óraskað land, útivistarsvæði eða landfyllingar sem ekki hafa þegar verið ráðstafað undir byggð. Önnur byggðarsvæði eru minnkuð, til að draga úr raski á grænum svæðum. Áhrifin jafnast því út að einhverju leyti en þó þarf að horfa til gildi svæða, gerð og staðsetningu.</li><li>• Skerpt er á sýn um grænt og manneskjulegt yfirbragð byggðarinnar. Markmið um að viðhalda græna netinu styrkir líffræðilegri fjölbreytni innan borgarmarkanna.</li><li>• Uppbygging getur þrengrt að vinnslu á heitu vatni innan borgarmarkanna og fjölgun íbúa kallar á aukna vinnslu á háhitasvæðum.</li><li>• Gera þarf ráð fyrir rými fyrir innviði, t.d. lagnir, varmaendurvinnslustöðvar fyrir heitt vatn, stækkun dælustöðva fráveitu og nýjar aðveitustöðvar rafmagns.</li><li>• Gera þarf ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum til að minnka álag á kerfin.</li><li>• Ekki liggur fyrir breyting á efnistökusvæðum.</li></ul>	Óveruleg / neikvæð áhrif (0)



### 3.1 Íbúapróun

Umhverfisþættir	Matsspurningar og viðmið	
Íbúapróun Fjölbreytt húsnæði	<ul style="list-style-type: none"><li>• Styður tillagan markmið um félagslega fjölbreytni í hverfum?</li><li>• Stuðlar tillagan að fjölbreyttu framboði húsnæðis?</li><li>• Mætir tillagan spám um þörf fyrir minna húsnæði?</li></ul>	Líkleg jákvæð áhrif

Viðmið	Samræmi
<b>Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030</b>	
Markmið um húsnæði fyrir alla. Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.	+
Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum.	+
Stefna um framboð húsagerða og búsetukosta taki mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun.	+
<b>Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar</b>	
Markmið um öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir alla borgarbúa.	+
Markmið um að tryggja félagslega fjölbreytileika með fjölbreyttu framboði íbúðagerða, hvað varðar stærð, gerð og eignarform.	+
<b>Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins</b>	
Markmið um að á höfuðborgarsvæðinu verði fjölbreyttur húsnæðismarkaður sem uppfylli þarfir íbúa. Hugað verði sérstaklega að framboði á húsnæði á viðráðanlegu verði.	+

Eitt af markmiðum skipulagsbreytingarinnar er að á hverjum tíma verði tryggt fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hverskonar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagssleg blöndun og fjölbreytni verði leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa. Lögð verði sérstök áhersla á uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og leiguhúsnæðis í grennd við Borgarlínustöðvar.

Það er stefnt er að því að minnst 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði. Félagssleg blöndun og fjölbreytni verði höfð að leiðarljósi 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.

Tillagan styður við fjölbreytt framboð íbúðagerða með auknu framboði af minni íbúðum. Tillagan tekur því tillit til samfélagsbreytinga, sem eru minni fjölskyldur, fjölgun einstaklingsheimila og breyttur lífsstíll. Viss hættu er þó á að gengið sé of langt í þéttingu byggðar og framboð af minni íbúðum verði umfram þörf. Varðandi framfylgd húsnæðisstefnu er skapaður sveigjanleiki í skipulagstillögu vegna óvissu um framgang þróunar á einstökum svæðum. Skýringaruppdrættir sýna því rúma íbúðapróun.



Húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verður fylgt eftir með húsnæðisáætlunum sem eru endurskoðaðar reglubundið og taka mið af þróun samfélagsins og byggja á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar. Þannig má aðlaga stefnuna að breytingum á þörf fyrir húsnæði ef til þess kemur.

### 3.2 Atvinnustarfsemi og byggðamynstur

Umhverfisþættir	Matsspurningar og viðmið	
Atvinnulíf og dreifing starfa Byggðamynstur	<ul style="list-style-type: none"><li>Hefur tillagan áhrif á nýtingu núverandi húsnæðis (íbúða- og atvinnuhúsnæðis)?</li><li>Stuðlar tillagan að auknu jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa um borgina?</li><li>Stuðlar tillagan að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í nálægð við þungamiðju atvinnulífs?</li><li>Hvaða áhrif hefur tillagan á gæði hins byggða umhverfis, ásýnd og yfirbragð?</li></ul>	Líkleg jákvæð áhrif

Viðmið	Samræmi
<b>Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030</b>	
Þétting og endurnýjun byggðar eigi sér einkum stað á vannýttum iðnaðar- og athafnasvæðum.	+
Stuðla að uppbyggingu atvinnusvæða í grennd við íbúðarbyggð og draga þannig úr vegalengdum milli heimila og vinnustaða. Leitast við að jafna sem mest dreifingu starfa og uppbyggingu atvinnukjarna um borgina og tryggja jafnara umferðarflæði á stofnbrautum á álagstímum.	+
Þétting byggðar leiði til meiri gæða í borgarumhverfinu.	+
Byggð á þéttingarreitum beri yfirbragð borgar, þar sem skipulag bygginga, gatna og opinna svæða verði samtvinnuð á heildrænan hátt.	+
<b>Landsskipulagsstefna</b>	
Sjálfbært skipulag þéttbýlis: Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.	+
Gæði hins byggða umhverfis: Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.	+
<b>Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins</b>	
Þróun þéttbýlis verði innan vaxtarmarka.	+
Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði.	+
Kjarnar með nútíma samgöngum skapa möguleika á spennandi uppbyggingu fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi um alla borgarbyggðina.	+
<b>Skipulagslög nr. 123/2010</b>	
Markmið um skynsamlega og hagkvæma nýtingu lands og landgæða með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.	+



Skipulagstillagan er í samræmi við markmið Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 og Landsskipulagsstefnu um að þróun byggðar verði innan þéttbýlismarka og á eldri iðnaðar- og atvinnusvæðum. Þetta veldur því að áhrif á nýtingu núverandi húsnæðis eru að vissu marki neikvæð því þétting kallar á að eldra húsnæði víki, einkum iðnaðar- og atvinnuhúsnæði. Það vegur á móti að nýting uppgerðs og nýs húsnæðis mun falla betur að breyttum þörfum samfélagsins.

### Jafnvægi í dreifingu starfa

Aukið jafnvægi í dreifingu starfa um borgina er fyrirsjáanlegt því atvinnutækifærum innan hverfa verður fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við íbúðarhverfi styrkjast. Tímabundið getur skapast ótryggt ástand fyrir atvinnustarfsemi á svæðum sem verða endurskipulögð. Í skipulagsbreytingunni er miðað við að eldri atvinnusvæði verði endurskipulögð markvisst í áföngum og til ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað. Gert er ráð fyrir svæði undir starfsemi innan vaxtarmarka borgarinnar og að vinnuafsfrekir staðir verði staðsettir við góðar samgöngur. Einhver starfsemi getur þó verið áfram innan hverfanna í samræmi við áætlanir um nálægð íbúða og þjónustu.

Gert er ráð fyrir uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á þéttingareitum í kringum samgönguása. Íbúum er fjölgað í vesturborginni þar sem störf eru fleiri og störfum er fjölgað í austurhluta þar sem íbúðarbyggð er ráðandi. Þannig er miðað við að þungamiðja atvinnulífs færast austar. Í dag eru um 44 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis á íbúa í vesturborginni á móti um 22 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis á íbúa í austurborginni. Lauslegt mat er að hlutfall fermetra atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa lækki um 18% í vesturborginni en hækki um 16% í austurborginni. Þessu til viðbótar styrkjast atvinnusvæði í nánd við samgönguása með betra aðgengi að almenningssamgöngum.

### Gæði hins byggða umhverfis

Gæði hins byggða umhverfis, ásýnd og yfirbragð er rammað inn í markmið skipulagstillögunnar um að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari. Áhrif breytinganna eru ólík milli byggingarreita en gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall verði þéttast næst kjarnastöðvum Borgarlínunnar og þéttleiki minni er fjær dregur. Ákvæði um hæð húsa og húsagerð tryggja samræmt yfirbragð byggðar. Ákvæði í tillögunni stuðla að gæðum byggðar, s.s. að við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi og horft til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðis, hæð bygginga og fjarlægð á milli þeirra, dýpt húsbýgginga og hlutfall útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Einnig er stuðlað að auknum gæðum byggðar með ákvæðum um visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar og tryggt að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Samkvæmt skipulagstillögunni verður unnin nánari stefna um gæðaviðmið við hönnun íbúðarbyggðar sem samþykkt verði af borgarstjórn.

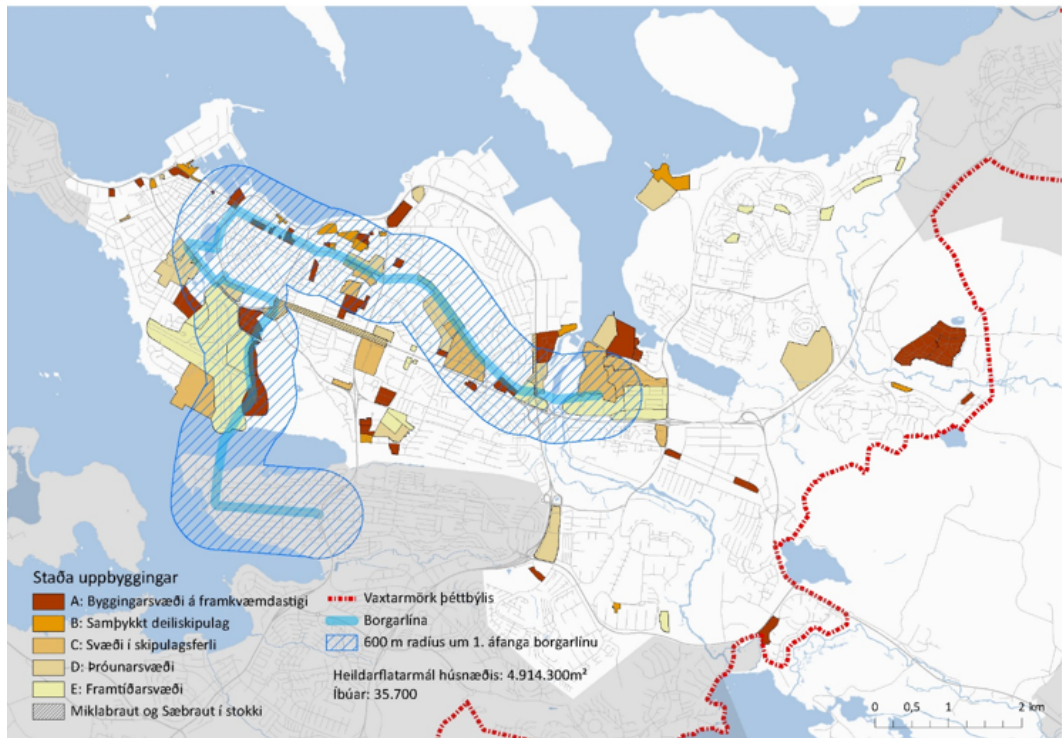


### 3.3 Samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð

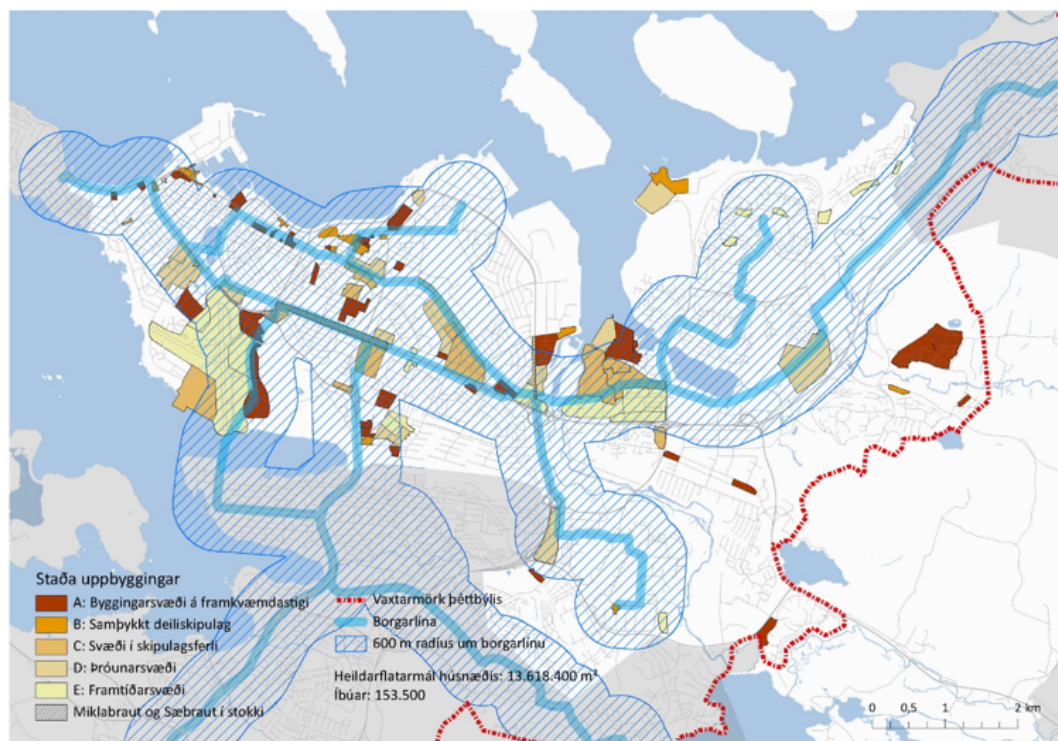
Umhverfisþættir	Matsspurningar og viðmið	
Samgöngur og ferðavenjur þjónustuframboð Efnahagur og samfélag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hefur tillagan áhrif á farþegagrunn Borgarlínu?</li> <li>Styður tillagan við markmið aðalskipulags um breyttar ferðavenjur?</li> <li>Hefur tillagan áhrif á skólahverfi?</li> <li>Styður tillagan markmið um aðgengi að verslun og þjónustu?</li> </ul>	Líkleg jákvæð áhrif

Viðmið	Samræmi
<b>Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030</b>	
Græna borgin og stefna aðalskipulags um vistvænni samgöngur.	+
Markmið um bætt aðgengi að verslun- og þjónustu.	+
Uppbyggingin verði í manneskjulegum mælikvarða og styðji við almenningsamgöngur, hjólandi og gangandi.	+
Skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar.	+
<b>Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins</b>	
Leiðarljós um skilvirkar samgöngur; samgöngukerfi sem uppfyllir ferðaþarfir fólks með sem minnstum tilkostnaði og umhverfisáhrifum.	+
Meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði.	+
Á höfuðborgarsvæðinu verði raunhæft val um skilvirka samgöngumáta.	+
<b>Samgönguáætlun 2019-2033</b>	
Markmið um almenningsamgöngur á höfuðborgarsvæðinu og framkvæmd Borgarlínu.	+

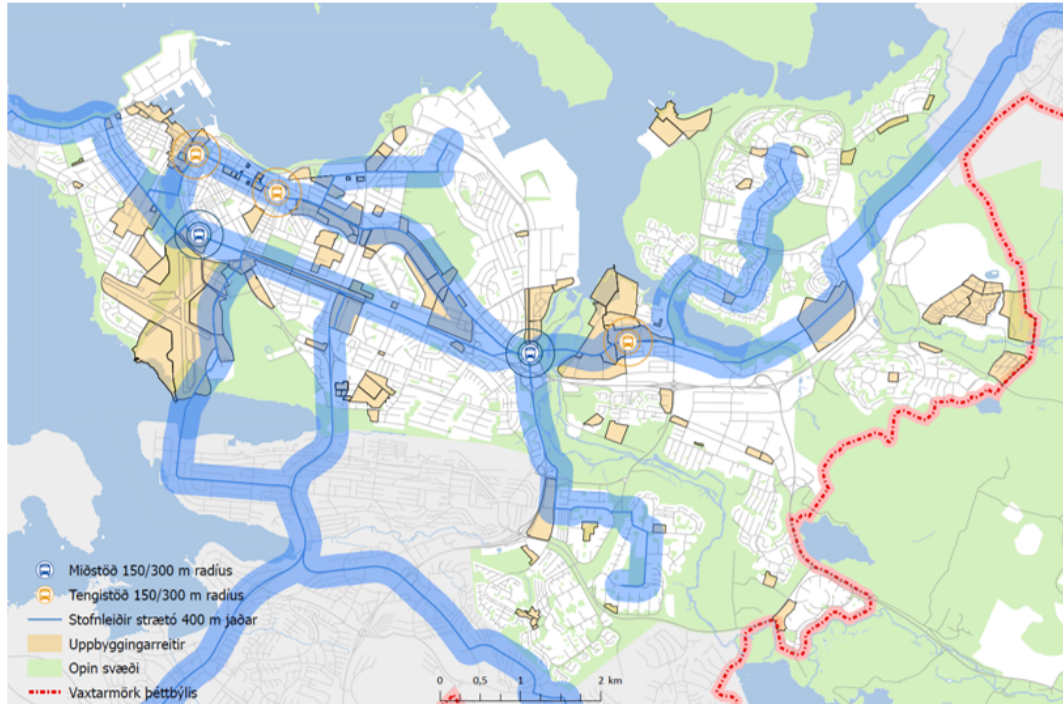
Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins eru sett fram metnaðarfull markmið um breyttar ferðavenjur, markmiðið er að fleiri velji almenningsamgöngur, hjóli eða gangi. Þetta markmið endurspeglast í Samgöngusáttmálanum og Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Skipulagstillögunni er ætlað að styðja við markmið um breyttar ferðavenjur og auka hlut borgarbúa sem velja almenningsamgöngur og virka ferðamáta. Þannig er byggt undir samgöngumiðuð skipulag. Samkvæmt stefnu svæðisskipulagsins er miðuð við að 66% nýrra íbúða til ársins 2040 rísi við skilgreinda samgönguása. Skipulagstillagan er í samræmi við stefnu svæðisskipulagsins því flest þróunarsvæðin liggja á samgönguásam Borgarlínunnar (Mynd 3-1, Mynd 3-2 og Mynd 3-3). Í stefnu aðalskipulagsins er mörkuð stefna um bíla- og hjólastæði í hverfis- og deiliskipulagi á grundvelli markmiða aðalskipulags. Einnig er áhersla á stígakerfi fyrir gangandi og hjólandi. Allt þarf þetta að vinna saman að því að breyta ferðavenjum.



Mynd 3-1 Svæði sem fellur innan 600 m radiusar við 1. áfanga Borgarlínunnar



Mynd 3-2 Svæði sem fellur innan 600 m radiusar við Borgarlínuna



Mynd 3-3 Svæði sem fellur innan 300 m radiusar við Borgarlínuna

Sett eru fram breytt viðmið um þjónustu í hverfum og eitt af markmiðum með tillögunni er að bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Fjölbreytt atvinnustarfsemi verði heimil eins og kostur er í skilgreindum hverfiskjörnum og íbúðir verði heimilaðar á efri hæðum bygginga í hverfiskjörnum og nær þjónustukjörnum. Þannig má ætla að hlutfall íbúa sem eru í göngufjarlægð frá dagvöruverslun og annarri þjónustu hækki verulega á skipulagstímabilinu. Einnig eru ákvæði um matvöruverslanir á miðsvæðum breytt og styður það við markmið um að þjónusta sé í nánd við íbúa og innan hverfa.

Í skipulagstillögunni er ítrekað að skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar. Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustupátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsaagerða. Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.

### 3.4 Loftslag

Umhverfispættir	Matsspurningar og viðmið	
Loftslag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hvert er kolefnisspor vegna uppbyggingar húsnæðis?</li> <li>Hver eru áhrif af því að nýta betur núverandi húsnæði og velja byggingarefni?</li> <li>Hvaða áhrif hefur tillagan á losun frá samgöngum og kolefnisspor innviða og landnotkun?</li> </ul>	Líkleg jákvæð áhrif



Viðmið	Samræmi
<b>Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar 2018-2030 og aðgerðaráætlun til 2020</b>	
Hlutdeild bílaumferðar minnki. Efling almenningsgangna og hjólríða.	+
Draga úr ferðarþörf og þjónusta veitt sem næst notendum eða gerð aðgengileg með vistvænum fararmátum.	+
<b>Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018–2030, Umhverfis- og auðlindaráðuneytið</b>	
Efling á almenningsgangum, hjólríðum og göngu sem samgöngumáta.	+
Samgöngumiðað skipulag sem gerir aðra ferðamáta en einstaklingsbíla að raunhæfum valkostum.	+
Breyta ferðavenjum með öflugum almenningsgangum, deiliahagkerfislausnum og styrkingu innviða fyrir gangandi og hjólandi.	+

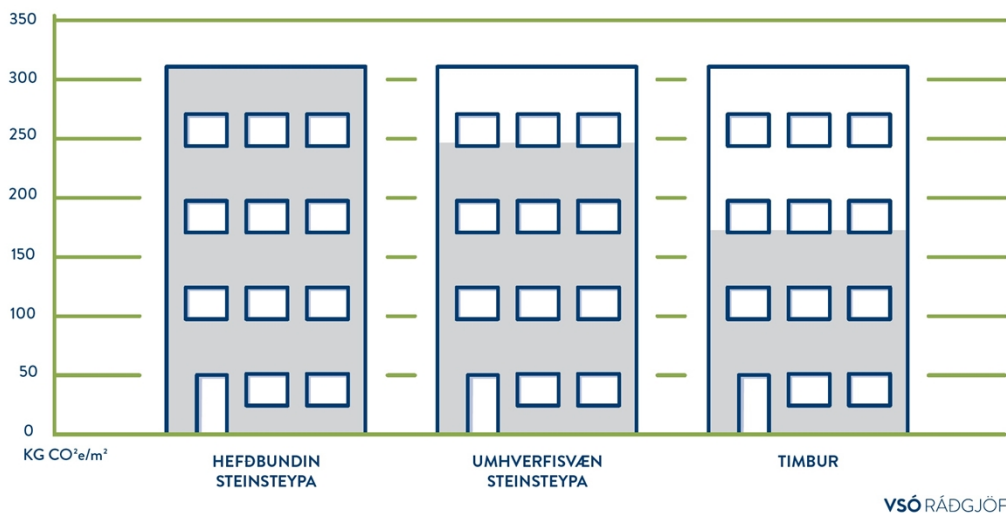
Áhrif skipulagsbreytinganna á loftslag felast helst í tvennu, annars vegar kolefnisspor vegna uppbyggingar húsnæðis og hins vegar breytingar í losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum og landnotkun.

### Húsnæði

Í skipulagstillögunni eru ákvæði um að við mat á skipulagstillögum verði hugað að kolefnisspori húsnæðis og innviða. Í kafla 2.4 um áhrif valkosta á loftslag er fjallað um losun gróðurhúsalofttegunda frá byggingum miðað við stær húsnæðis. Einnig má hafa áhrif á losun með vali á byggingarefnum.

Í skilmálum og útfærslum í deiliskipulagi má stuðla að endurnýtingu húsnæðis eða vali á byggingarefnum sem losa minna kolefni á lífsferlinum. Reykjavík hefur sett sér markmið að vera kolefnishlutlaus borg fyrir árið 2040. Ákvarðanatáka á hönnunarstigi hefur mikil áhrif á kolefnisspor uppbyggingar og borgarinnar, m.a. val á byggingarefnum (Mynd 3-4).

## KOLEFNISLOSUN BYGGINGAREFNIS



Mynd 3-4 Val á byggingarefnum og áhrif þess á kolefnisspor

Flestar byggingar á Íslandi eru steinsteypar. Steinsteypa samanstendur af sementi, vatni og fylliefnum. Sementsframleiðsla vegur þungt í kolefnislosun og um 8% af allri kolefnislosun heims er rakin til sements. Víða um heiminn er unnið að því að finna lausnir





til þess að lágmarka kolefnisspor steinsteypu. Til eru byggingarefni með mun lægra kolefnisspor, t.d. timbur. Líta má á timbur sem kolefnisgeymslu (e. CO<sub>2</sub> store). Þegar tré vaxa gleypa þau kolefni með ljóstillífun sem losar súrefni og geymir kolefni. Þó þarf að hafa í huga að til eru margar gerðir af timbri. Í öllum tilfellum þarf að huga að visthæfi byggingarefna sem eru valin og kolefnisspori þeirra.

Helstu rannsóknir sýna að með því að nýta timbur í stað hefðbundins steinsteypst burðarvirkis má draga úr kolefnisspori byggingar um 30-60%. Vistferilsgreiningar unnar hjá VSÓ Ráðgjöf sýna að kolefnisspor bygginga lækkar um 40% með því að velja timbur í stað steinsteypu.

Lagt var mat á hvernig val á byggingarefnum getur haft áhrif á kolefnisspor Reykjavíkur með því að skoða eftirfarandi valkosti:

- 1) Umhverfisvæn steypa sem aðalbyggingarefni; Umhverfisvæn steypa er álitin vera með 20% lægra kolefnisspor en hefðbundin steypa.
  - a) 30% uppbygging með umhverfisvænni steypu
  - b) 50% uppbygging með umhverfisvænni steypu
  - c) 100% uppbygging með umhverfisvænni steypu
- 2) Timbur sem aðalbyggingarefni; Timbur er álitid vera með 40% lægra kolefnisspor en hefðbundin steypa.
  - a) 10% uppbygging með timbri
  - b) 30% uppbygging með timbri
  - c) 50% uppbygging með timbri

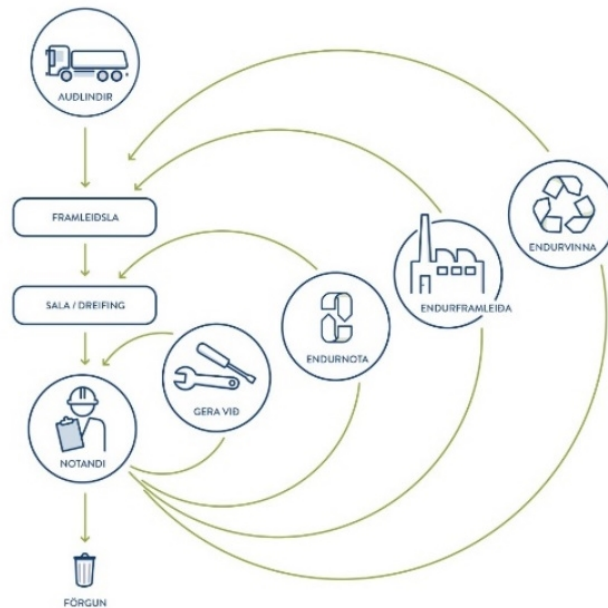
Tafla 3-2 Breyting á kolefnisspori bygginga með ólíkum byggingarefnum

	Hefðbundin hönnun	Umhverfisvæn steypa			Timbur		
		30%	50%	100%	10%	30%	50%
kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	310	291	279	248	291	254	217
Breyting í kolefnisspori	-	-6%	-10%	-20%	-6%	-18%	-30%

Niðurstaðan er að breyting á kolefnisspori er á bilinu 6 – 20% með því að nýta umhverfisvæna steypu að öllu leyti eða að hluta. Sé timbur 10 – 50% byggingar minnka kolefnisspor um 6-30% miðað við það að nota hefðbundna steypu að öllu leyti (Tafla 3-2).

Önnur atriði sem hafa áhrif á innbyggt kolefni bygginga og stuðla að hringrásarhagkerfi byggingariðnarins (Mynd 3-5) eru;

- Tryggja góða nýtingu efna.
- Lágmarka byggingarúrgang.
- Hugsa að orkunýtni bygginga.
- Endurnýta eða endurvinnna efni sem til fellur við niðurrif eldri bygginga.
- Endurgera byggingar með hátt innbyggt kolefni í stað þess að rífa þær ef það samræmist nýju skipulagi.



VSÓ RÁDGGJÖF

Mynd 3-5 Hringrásarhagkerfi byggingariðnaðarins

### Samgöngur

Í skipulagstillögunni er áhersla á almenningsamgöngur og virka ferðamáta grundvallarstef. Náist markmið um breyttar ferðavenjur mun það minnka losun gróðurhúsalofttegunda frá umferð sem og minnka kolefni bundið í samgönguinnviðum. Samkvæmt greiningu skipulagstillögu á umferð er líklegt að hún styðji við markmið um breyttar ferðavenjur. Ákvæði um að styrkja innviði til að greiða fyrir orkuskiptum í samgöngum styðja við markmið borgar og ríkis um minni losun gróðurhúsalofttegunda og markmið um kolefnishlutleysi 2040.

### Landnotkun

Áhrif skipulagstillögunnar á landnotkun eru metin jákvæð því þétting byggðar hlífir óröskuðum, grænum svæðum utan vaxtarmarka. Þó eru græn svæði innan borgarmarkanna tekin undir byggð en á móti kemur að önnur byggingarsvæði eru minnkuð frá núgildandi skipulagi. Niðurstaðan er að lítil breyting er á heildarflatarmáli grænna svæða. Þó þarf að hafa í huga að stærð svæða er ekki eini mælikvarðinn, þau geta haft mismikið gildi varðandi gerð og staðsetningu. Sérstaklega þarf að huga að reitum í gróinni byggð þar sem fáir grænir reitir eru til staðar.

Mat á nettólosun gróðurhúsalofttegunda vegna landnotkunar í Reykjavík er að það nemi rúmlega 45 þúsund tonnum koldíoxíðígilda. Losun frá framræstu votlendi er áætluð um 56 þúsund tonn á ári, en á móti kemur 10,5 tónna árleg binding í nýlegri skógrækt. Losun frá landi vegur ekki þungt í heildarlosun borgarinnar, en kortlagning og aðgerðir til að draga úr henni eru engu að síður mikilvægir þættir í að minnka kolefnisspor borgarinnar (Environice, 2020).

Sem dæmi var skoðað hvaða áhrif það hefur að taka tiltekið grænt svæði undir byggð. Valinn var reitur í Úlfarsárdal sem er stærsti reiturinn í flokki IV – óraskað/útivist (sjá kafla 3.8). Reiturinn er um 11 ha og að mestu skóglendi. Notaður er losunarstuðull fyrir skógrækt eftir 1990, sem er 6,2 tonn CO<sub>2</sub>ig/ha/ár (Guðmundsson, 2016). Reiturinn bindur



um 68,2 tonn á ári sem er um 0,6% af árlegri kolefnis bindingu vegna landnotkunar borgarinnar. Áhrifin jafnast líklega út að nokkru leyti í skipulagstillögunni þar sem önnur byggingarsvæði eru minnkuð frá því sem nú er. Þó þarf að hafa í huga að stærð svæða er ekki eini mælikvarði, þau geta haft mismikið gildi varðandi gerð og staðsetningu.

Viðhalda má bindingu kolefnis í gróðri á grónum svæðum upp að vissu marki, með því að skipuleggja nýja byggð með grænum reitum og yfirborðum í borgarlandslaginu.

Fjallað er um aðlögun að áhrifum hnattrænar hlýnunar í kafla 3.5.

### 3.5 Náttúruvá

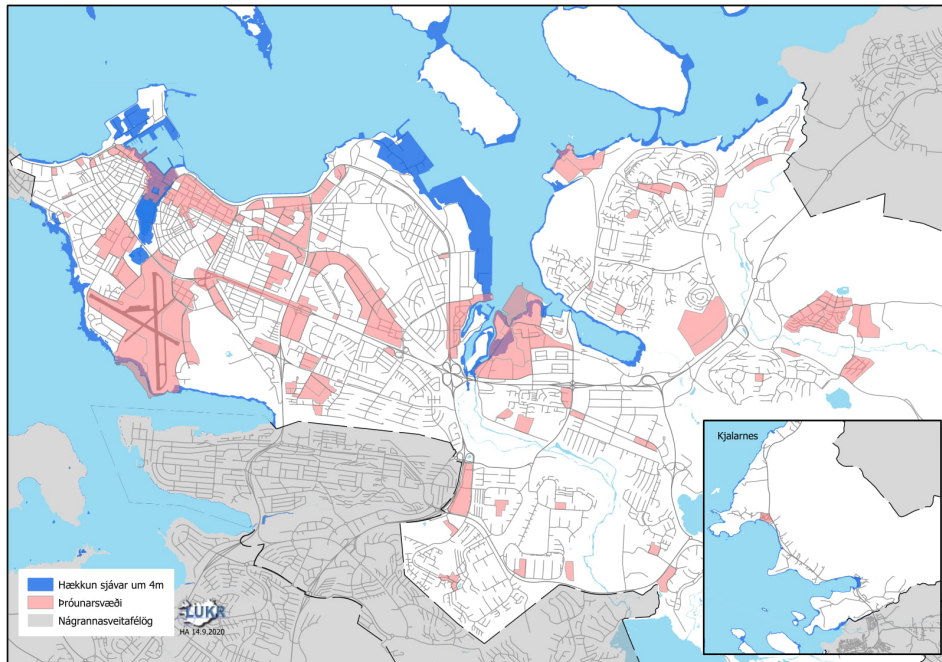
Umhverfispættir	Matsspurningar og viðmið	
Náttúruvá	<ul style="list-style-type: none"><li>Hver er staða byggingarsvæða með tilliti til náttúruvár?</li></ul>	Neikvæð áhrif (—) <sup>1</sup>

Skipulagsbreytingin getur haft á áhrif á afleiðingar náttúruvár með staðsetningu byggðar. Skoða þarf sérstaklega ný byggingarsvæði en einnig íbúðarbyggð eða önnur mannvirki sem eru staðsett á svæðum sem nú þegar er ógnað af náttúruvá. Við þéttingu byggðar þarf að hafa í huga að því að váin er nú þegar til staðar en fjölgun íbúa eða bygginga eykur stærðargráðu mögulegs tjóns.

Í rannsókn VSÓ frá 2016 voru áhrif 4 m flóðs könnuð fyrir lágsvæði á höfuðborgarsvæðinu (Mynd 3-6). Flóðahætta reyndist á öllum landfyllingum við ströndina, þróunarsvæði í Elliðaárvogi, hafnarsvæðum og Kvosinni (Auður Magnúsdóttir, Grétar Mar

<sup>1</sup> Vægsimati breytt í samræmi við umsögn heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Hreggviðsson, & Kristín Þrastardóttir, 2016).



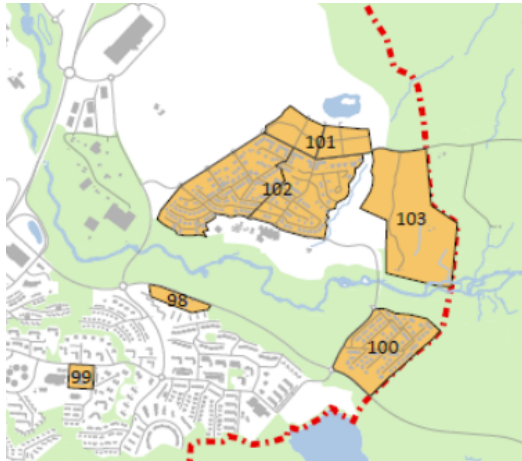
Mynd 3-6 Mögulegt sjávarflóð með 100 ára endurkomutíma og hækkaða sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga um 0,5 m (mynd frá Reykjavíkurborg). Myndin sýnir einnig þrúnarsvæði í skipulagstillögunni

Hvað langtímaþróun varðar virðist ljóst að með hækkandi sjávarstöðu mun tíðni flóða á lágsvæðum aukast. Kostnaðarsamt getur verið að verjast slíkum flóðum og því mikilvægt að farið sé með gát ef skipuleggja á byggð á lágsvæðum (Veðurstofa Íslands, 2018). Sjá kafla 5.1.5 um náttúruvá í Elliðaárdalnum. Samkvæmt grein 5.3.2.18 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 skal hafa samráð við Siglingastofnun um ákvörðun lægstu gólfhæða bygginga.

Gert er ráð fyrir aukinni úrkomu á næstu árum og áratugum á Íslandi vegna loftslagsbreytinga. Meiri úrkoma eykur álag á fráveitukerfi borgarinnar. Rör og niðurföll geta fyllst af vatni sem fráveitan nær ekki að koma frá sér sem skyldi og líkur aukast á flóðum. Vegir geta fyllst af vatni og vatn flætt inn hús. Rannsóknir benda til að fráveita í a.m.k hluta Reykjavíkur sé ekki í stakk búin til að mæta hækkunum á sjávarborði eða aukinni úrkomuákefð og því er nokkur aðlögunarþörf í þessum kerfum (Veðurstofa Íslands, 2018).

Þétting byggðar eykur álag á fráveitukerfið og minnkar umframgetu til að taka við rigningu. Beita þarf blágrænum lausnum til að nýta náttúrulega farvegi vatns og hanna fráveitukerfi með tilliti til áhrifa þéttingar byggðar sem og loftslagsbreytinga.

Þekktar bergsprungur eru víða á höfuðborgarsvæðinu og er ein við/á milli þrúnarsvæða 101-102 og 103 í Úlfarsárdalnum (Mynd 3-7). Ekki hafa fundist merki um hreyfingar þar á síðustu 10.000 árum en þar sem ekki er hægt að útiloka virkni á því tímabili er rétt að taka tillit til þessarar hættu við deiliskipulag og hönnun mannvirkja á svæðinu (Dr. Páll Einarsson, Dr. Haukur Jóhannesson, & Dr. Ásta Rut Hjartardóttir, 2018). Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.3.2.18 er óheimilt að byggja á þekktum jarðsprungum eða misgengi. Skoða þarf nánar staðsetningu sprungu í deiliskipulagi og gera viðeigandi ráðstafanir ef sprunga liggur um svæði þar sem byggð er fyrirhuguð.



Mynd 3-7 Þekkt jarðsprunga er austan við þróunarsvæði 101 og 102 í Úlfarsárdal.

### 3.6 Heilsa og öryggi

Umhverfispættir	Matsspurningar og viðmið	
Heilsa og öryggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hvaða áhrif hefur tillagan á loftgæði, sbr. markmið um að draga úr svifryksmengun?</li> <li>Hvaða áhrif hefur tillagan á hljóðvist?</li> <li>Hefur tillagan áhrif á lýðheilsu, s.s. aðstæður til heilsueflingar, aðgengi að útivistarsvæðum?</li> </ul>	Neikvæð áhrif

Viðmið	Samræmi
<b>Aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2010-2030</b>	
Umhverfis- og auðlindastefna; náttúruvernd og útivist. Markmið um góð tengsl borgarbúa við útivistarsvæði verði tryggt þrátt fyrir nýja uppbyggingu. Hlutfall þeirra sem búa innan við 300 m frá útivistarsvæðum haldist í 92%.	0
<b>Hreint loft til framtíðar – Áætlun um loftgæði á Íslandi 2018-2029</b>	
Fækka árlegum fjölda daga þar sem svifryk fer yfir skilgreind heilsufarsmörk af völdum umferðar.	-
<b>Reglugerð um hávaða nr. 724/2008</b>	
Markmið um að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða.	-
<b>Umferðarlíkan aðalskipulags Reykjavíkur</b>	
Greining á áhrifum skipulagstillögu á umferðarlíkan aðalskipulags, sjá kafla 3.9	/
<b>Lýðheilsustefna og aðgerðir sem stuðla að heilsueflandi samfélagi</b>	
Að öll sveitarfélög á Íslandi verði heilsueflandi samfélög og þannig verði heilsa og vellíðan allra íbúa eflað með markvissum hætti.	+
Að við stefnumótun og áætlanagerð stjórnvalda verði gætt að áhrifum heilsu og líðan á íbúa samfélagsins.	+
<b>Lýðheilsuvísar 2017, Embætti Landlæknis</b>	
Virkur ferðamáti í vinnu/skóla. Hlutfall þeirra sem hjólar eða gengur þrisvar sinnum í viku eða oftár til vinnu eða skóla	+



Áhrif skipulagsbreytingarinnar á heilsu og öryggi tengjast breyttum ferðavenjum. Eitt af meginmarkmiðum skipulagsbreytingarinnar er að hafa áhrif á ferðavenjur borgarbúa þannig að umferð einkabíla minnki. Ef markmið um breyttar ferðavenjur næst verða neikvæð áhrif vegna umferðar minni, þ.m.t. áhrif á loftgæði og hljóðvist. Þó þarf að hafa í huga að þétting byggðar nálægt umferðagötum er umtalsverð og fleiri munu búa nær helstu uppsprettum svifryksmengunar og hávaða. Það er síðan háð útfærslum einstakra hverfa í hverfis- og deiliskipulagi hvernig markmiðum og kröfum í lögum og reglugerðum er náð.

Fyrirséð er að orkuskipti munu á næstu árum breyta umhverfisáhrifum umferðar. Orkuskipti hafa þó takmörkuð áhrif á svifryk og hávaða. Malbiksryk er ein af megin uppsprettum svifryks og minni umferð mun því leiða til þess að svifryksmengun minnkar, óháð orkugjafa. Sama á við um hávaða því mælingar á hávaða frá umferð sýna að almennt mælist lítil munur á hljóðstigi raf-, bensín- og díselbifreiða þegar ökuhraði er 30-90 km/klst. Hljóð frá dekkjum eru þá yfirgnæfandi. Minni umferð er því lykilþáttur í að minnka hávaða frá umferð, sérstaklega á stofnvegum þar sem hraði er yfir 30 km.

### Hljóðvist

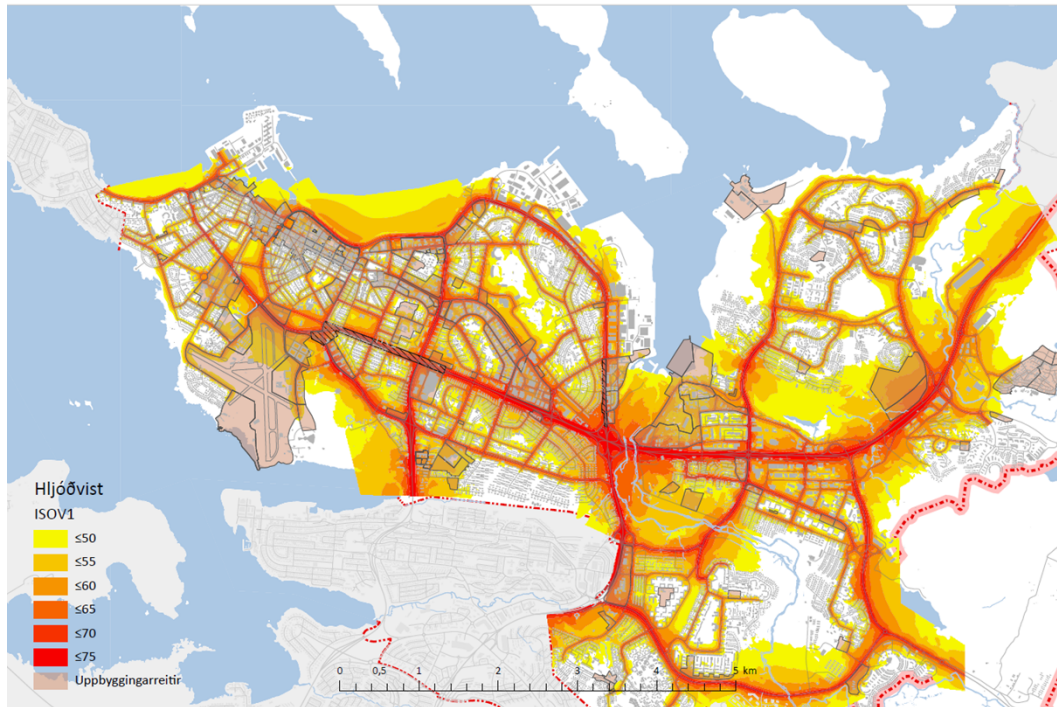
Kortlagning á hávaða 2012 og 2017 sýnir að fjöldi íbúa í Reykjavík sem búa við hljóðstig yfir 55-65  $L_{den}$  hefur aukist (Reykjavíkurborg og Vegagerðin, 2018; Reykjavíkurborg og Vegagerðin, 2012). Fjöldi þeirra sem búa við hljóðstig yfir 65 hefur fækkað, m.a. með sértækum aðgerðum (Tafla 3-3).

Tafla 3-3 Fjöldi þeirra sem búa við hljóðstig yfir tilteknum mörkum (Reykjavíkurborg og Vegagerðin, 2018) (Reykjavíkurborg og Vegagerðin, 2012)

$L_{den}$	Fjöldi íbúa 2012	Fjöldi íbúa 2017
>55	30.200	35.400
>65	13.800	5.900
>75	500	100

Umhverfismörk hávaðavísa vegna umferðar fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum eru 55 dB(A) samkvæmt reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða. Fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu og miðsvæðum eru mörkin 65 dB(A). Samkvæmt skýrslu Reykjavíkur og Vegagerðarinnar um Kortlagningu hávaða búa íbúar við Miklubraut og Sæbraut við  $L_{den}$  yfir 65 og jafnvel 70 dB(A) sem er langt yfir umhverfismörkum. Kortlagning á hávaða byggð á gögnum frá 2017 sýnir að þróunarsvæðin sem liggja meðfram samgönguásnum eru innan svæða þar sem hættu er á að hávaði fari yfir umhverfismörk (Mynd 3-8). Umferðargreining í kafla 3.9 sýnir að búast megi við aukningu umferðar á þessum svæðum.

Meta þarf hvert svæði sérstakleg í deiliskipulagi og gera ráðstafanir sem tryggja viðeigandi hljóðvist.



Mynd 3-8 Kortlagning hávaða, útreikningar miðað við umferð árið 2017

### Svifryk

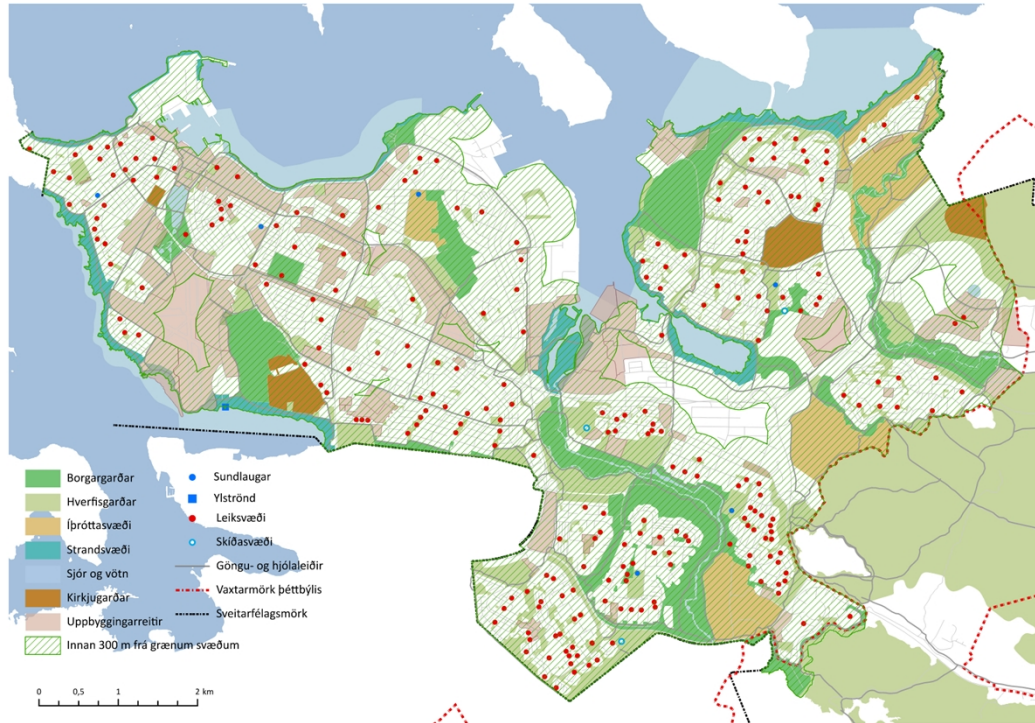
Komið hefur fram að helsta uppspretta svifryks í þéttbýli er vegna slits á malbiki. Á þeim stöðum þar sem svifryk ( $PM_{10}$ ) var mælt, voru bæði sólarhringsgildi og ársmeðaltöl  $PM_{10}$  hæst á Grensásvegi í Reykjavík. Þessi háu gildi má aðallega rekja til umferðar fyrir utan á fyrsta degi árs en þá má rekja svifryksmengunina til flugeldamengunar. Einnig má sjá að hæstu toppar (meiri sveiflur)  $PM_{10}$  eru að mælast við Grensásveg samanborið t.d. við Húsdýragarðinn en það er þekkt á svæðum nálægt stórum umferðaræðum (Finnbjörnsdóttir, 2020). Umferðargreining í kafla 3.9 sýnir að áfram er þörf á vöktun svifryks á helstu umferðaræðum því núgildandi forsendur benda til þess að umferð aukist á helstu stofnleiðum.

### Aðgengi að grænum svæðum

Ef fleiri hjóla og ganga hefur það góð áhrif á lýðheilsu. Aðgengi að útivistarsvæðum, göngu- og hjólastígum og breytt bíla- og hjólastæðastefna getur stutt við þessa þróun. Mynd 3-9 sýnir útivistarsvæði, strandsvæði og garða á skipulagssvæðinu. Svæði sem eru innan við 300 metra frá grænum svæðum eru dregin fram og sést að íbúðarbyggð á skipulagssvæðunum er að mestu innan þeirra marka.

Fjölmargar rannsóknir sýna fram á að lýðheilsa og lífsgæði aukast í þéttbýli þegar fólk umgengst reglulega og auðveldlega náttúru í sínu nærumhverfi. Tryggja þarf með skýru verklagi og reglum í skipulagi að grænum rýmum sé viðhaldið eða bætt við inn í byggt umhverfi á uppbyggingarsvæðum. Það er einnig jákvætt fyrir líffræðilega fjölbreytni,

kolefnisbindingu, aðlögun og viðnámsþrótt gagnvart loftslagsbreytingum og ýmsa aðra vistkerfajónustu.<sup>2</sup> H



Mynd 3-9 Græn svæði borgarinnar og hverfi sem eru innan við 300 metra frá grænu svæði.

### 3.7 Menningarminjar

Umhverfisþættir	Matsspurningar og viðmið	
Menningarminjar	• Hefur tillagan áhrif á menningarminjar?	Engin eða óveruleg áhrif

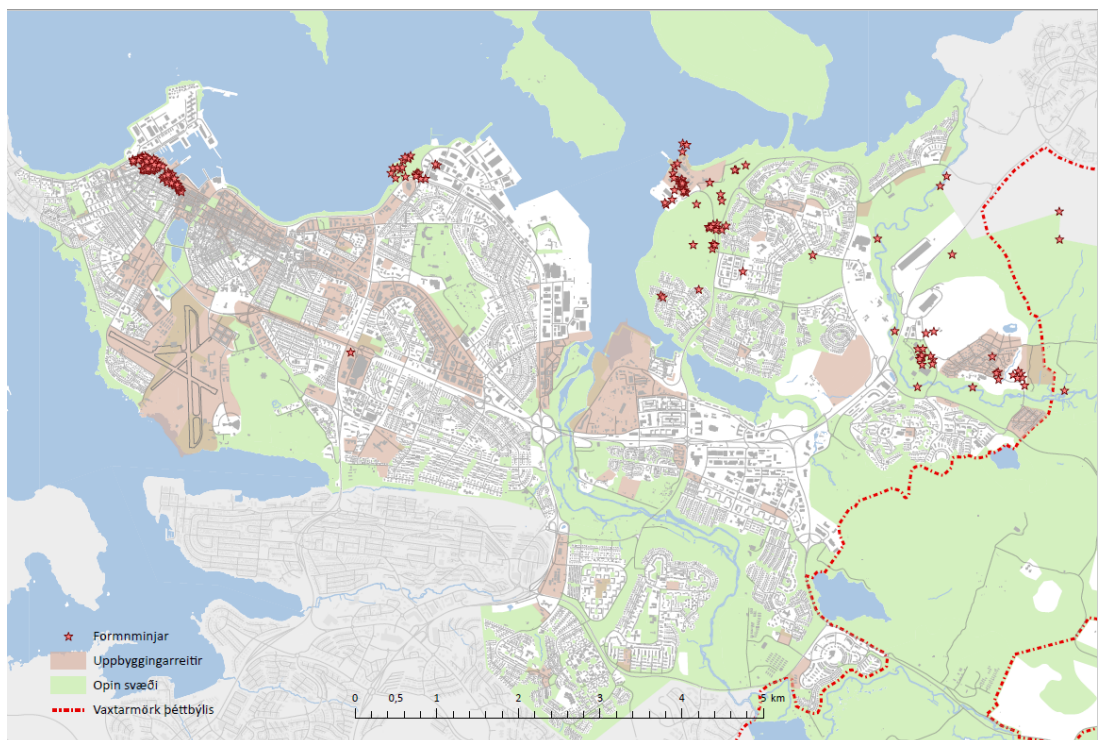
Viðmið	Samræmi
<b>Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030</b>	
Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.	0
Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar, svo og varðveisla þeirra umhverfisgæða sem í byggðinni eru fólgin. Hlúð verði að þessum arfi, hann gerður sýnilegur og leitast verði við að rækta hann við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar.	0
<b>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</b>	
Markmið um að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða.	0

<sup>2</sup> Sbr. umsögn skrifstofu umhverfisgæða fyrir umhverfis- og heilbrigðisráð Reykjavíkur



Í skipulagstillögunni eru ekki gerðar breytingar á skilmálum um menningarminjar og menningararf. Við endurskipulagningu eldri hverfa þarf að taka mið af sýn sem kemur fram í Aðalskipulagi 2010-2030. Í hverfis- og deiliskipulag þarf að tryggja að menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja.

Miðað við fyrirliggjandi skráningu á fornminjum í Reykjavík eru fornminjar á eða í nánd við skipulagssvæði í vesturbæ, Kringlu, Laugardal, Gufunesi, og Úlfarsárdal (Mynd 3-10). Gerður er fyrirvari um að unnið er í frekari skráningu hjá Borgarsögusafni. Skoða þarf fornleifaskráningu eða -athugun við gerð deiliskipulags uppbyggingarsvæða og gera grein fyrir mögulegum áhrifum á menningarminjar.



Mynd 3-10 Skráðar fornminjar á skipulagssvæðinu

### 3.8 Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni

Umhverfisþættir	Matsspurningar og viðmið	
Auðlindir Líffræðileg fjölbreytni Opin svæði og óraskað land	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hefur tillagan áhrif á vistkerfi/líffræðilega fjölbreytni?</li> <li>Hefur tillagan áhrif á nýtingu lands?</li> <li>Hefur tillagan áhrif á hlutfall uppbyggingar á röskuðum svæðum?</li> <li>Hefur tillagan áhrif á gegndræpi jarðvegs?</li> <li>Hvað þola innviðir; frárennsli, heitt vatn og kalt vatn?</li> <li>Hver er þörf á efnistöku?</li> </ul>	Óveruleg / neikvæð áhrif

<b>Viðmið</b>	<b>Samræmi</b>
---------------	----------------

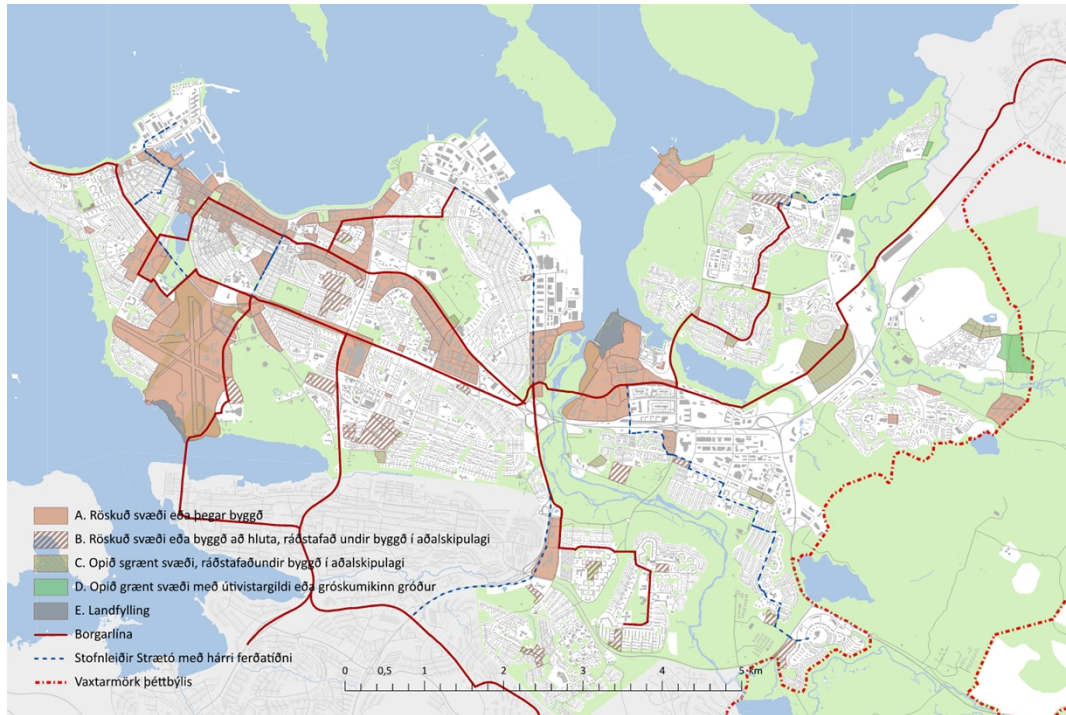


<b>Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030</b>	
Græna borgin, markmið um að ekki verði gengið á græn svæði sem hafa útivistargildi.	0
Borgin við sundin, markmið um að þétting verði á vannýttum iðnaðar- og athafnasvæðum.	+
<b>Stefna Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni</b>	
Að huga að skipulagi og hönnun borgarrýmis með það í huga að líffræðileg fjölbreytni fái aukið svigrúm til að þrífast þar á eigin forsendum.	0/-
Að fjölga grænum flötum á byggingum og öðrum mannvirkjum.	+
Að innleiða ofanvatnslausnir sem geta falið í sér ný ferskvatnsbúsvæði.	+
<b>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, sbr. 61. gr.</b>	
Markmið um að vernda til framtíðar fjölbreytni íslenskrar náttúru, þar á meðal líffræðilega og jarðfræðilega fjölbreytni og fjölbreytni landslags	0/-
Sérstök vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja	0/-
<b>Ramsar samningurinn um votlendi</b>	
Stuðla að verndun og skynsamlegri nýtingu votlendissvæða í heiminum, sérstaklega sem eru lífsvæði fyrir votlendisfugla. Vernda skuli öll svæði sem hafa alþjóðlegt gildi fyrir votlendisfugla.	-
<b>Bernarsamningur um verndun villtra plantna og dýra</b>	
Að vernda evrópskar tegundir villtra plantna og dýra og lífsvæði þeirra, einkum þeirra tegunda og lífsvæða sem fjölþjóðlegar samvinna þarf til að vernda.	0/-
<b>Rio samningurinn um líffræðileg fjölbreytni</b>	
Vernda líffræðilega fjölbreytni og stuðla að sjálfbærri nýtingu lifandi náttúruauðlinda.	0/-

Markmið aðalskipulags Reykjavíkur er að um 90% byggingarsvæða verði á röskuðum/byggðum svæðum og svæðum sem þegar hefur verið ráðstafað undir byggingarlóðir. Í skipulagsbreytingunni er þétting byggðar aðallega á eldri iðnaðar- og athafnasvæðum og um 91% byggingareita er á svæðum sem nú þegar er ráðstafað í nýtingu. Önnur byggðarsvæði eru minnkuð til að draga úr raski á grænum svæðum. Áhrifin jafnast því út að einhverju leyti ef horft er á skipulagið í heild sinni. Þannig er unnið að markmiði um að ekki verði gengið á græn svæði sem hafa útivistargildi. Svæðin geta þó haft ólíkt gildi með tilliti til staðsetningar og gerðar og standa þarf vörð um græna netið og huga að aðgengi íbúa að grænum svæðum. Mikilvægt er einnig að huga að vernd sjávarlífríkis, fjöru og ferskvatns á höfuðborgarsvæðinu. Breytingin nær ekki til svæða sem falla undir 61. gr. laga um náttúruvernd. Ártúnshöfði er í nánd við Elliðarárósa og Elliðarárdal, sem fellur undir lagaákvæðið og fjallað er um sérbreytingar í köflum 5 og 6.<sup>3</sup> Mynd 3-11 sýnir yfirlit yfir gerð svæða sem skipulagstillagan nær til.

<sup>3</sup> Skv. umsögnum frá Umhverfisstofnun og Hafrannsóknarstofnun

Í skipulagstillögunni er skert á sýn um grænt og manneskjulegt yfirbragð byggðarinnar og að græna netinu verði viðhaldið. Það styrkir líffræðilega fjölbreytni innan borgarmarkanna. Almenn stefna um að taka ekki nýtt land undir byggð og hlífa grænum svæðum vinnur að sama markmiði.



Mynd 3-11 Flokkun byggingarsvæða eftir því hvort þau eru röskuð og þegar byggð, hefur verið ráðstafað undir byggð í aðalskipulagi, eru græn svæði eða landfylling.

### Náttúrufarsgildi uppbyggingarsvæða – líffræðileg fjölbreytni

Náttúrufarsgildi svæða á nýjum byggingarreitum var metið eftir kvarðanum mjög lítið gildi til mikið gildi (Tafla 3-4). Náttúrufarsgildi flestra svæðanna flokkast sem „lítið“ þar sem gróðurþekja er frekar einsleit eða auðveldlega endurheimtanleg. Aðeins er eitt svæði þar sem náttúrufarsgildi þess telst vera „mjög mikið“ og það er í Úlfarsárdal (Tafla 3-5). Til viðbótar eru á skipulagi breytingar á landfyllingum sem hafa áhrif á líffræðilega fjölbreytni á strand- og grunnsævissvæðum sem metin eru með hátt verndargildi.

Í deiliskipulagi þarf að hugað að því að líffræðileg fjölbreytni fá aukið svigrúm til að þrífast á eigin forsendum. Horft verði til stefnu borgarinnar um líffræðilega fjölbreytni og markmið um græna netið.

Tafla 3-4 Kvarði fyrir mat á náttúrufarsgildi

Mat	Lýsing
Mjög lítið	Lítill sem enginn gróður á reitnum.
Lítið	Gróðurþekja til staðar en frekar einsleit eða auðveldlega endurheimtanleg.
Miðlungs	Töluverð gróðurþekja. Fjölbreytni gróðurs nokkur en mest þó manngert gróðurlendi (grasflatir og ræktuð tré). Gróðurþekjan veitir þó töluverða vistkerfajónustu.



<b>Mikið</b>	Mikil og nokkuð fjölbreytt gróðurþekja, bæði náttúruleg og manngerð. Útivistargildi. Búsvæði fyrir lífverur. Geta tengst mikilvægum náttúrusvæðum, verið mikilvægar grænar tengingar. Mikil vistkerfajónusta.
<b>Mjög mikið</b>	Mjög umfangsmikil og fjölbreytt gróðurþekja, að mestu náttúruleg. Margs konar búsvæði lífvera. Mikið útivistargildi. Oft nálægt mikilvægum náttúrusvæðum. Þarf mikið til að endurheimta umhverfisgæði. MJög mikil vistkerfajónusta.

Tafla 3-5: Samantekt á náttúrufarsgildi nýrra svæða fyrir íbúðarbyggð. Númer vísa til skipulagstillögu.

Heiti	Mat á náttúrufarsgildi
KR-svæði	Lítið
Ægissíða 102	Lítið - MJög lítið ef trjábeltið er utan reits.
Loftleiðasvæði	Lítið
Egilsgata-Snorrabraut	Lítið
BSÍ-reitur	Lítið
Laugavegur 180	Mjög lítið
Miklabraut stokkur vestur	Lítið
Miklabraut stokkur austur	Lítið
Hátún	Miðlungs
Suðurlandsbraut-Engjavegur	Miðlungs/Mikið
Álfheimar 49	Mjög lítið
Sæbraut-stokkur	Lítið/Miðlungs
Hólmasund-Próttarheimili	Lítið
Háaleitisbraut 12	Mjög lítið
Stóragerði 40	Mjög lítið
Framsvæði - Miklabraut 101	Lítið
Gufunes II	Miðlungs/Mikið
Fjallkonuvegur 1	Mjög lítið
Korpa I- Egilshöll	Miðlungs
Korpa II-Korpúlfsstaðir	Miðlungs
Korpa III - Korpa	Mikið
Úlfarsárdalur - austurreitir	Mjög mikið

Tryggja þarf með skýru verklagi og reglum í skipulagi að grænum rýmum sé viðhaldið eða bætt við inn í byggð umhverfi á uppbyggingarsvæðum. Ein leið er að skilgreina betur mælikvarða sem t.d. mæla hlutfall grænna svæða eða grænnar þekju innan hverfa eða á einstökum uppbyggingarreitum. Þannig er hægt að tryggja að ekki sé gengið of langt í að byggja á grænum svæðum í borgarhlutum þar sem slík svæði eru fá eða lítil og bregðast má við ef þarf með útfærslum í hönnun eða sérverkefnum þar sem ný græn svæði eru búin til. Mikilvægt er að mælikvarðarnir taki ekki bara tillit til stærðar grænna svæða



heldur einnig gæða og eðlis þeirra. Þar má skoða hlutverk þeirra fyrir verndun líffræðilegrar fjölbreytni og landslags, sem og hlutverk fyrir lýðheilsu.<sup>4</sup>

### Gegndræpi

Gegndræp yfirborð eru svæði þar sem vatn á greiða leið niður í jarðveg og minnkar þannig álag á frárennsliskerfi. Þar sem nýtt land er tekið undir byggð hefur það mikil áhrif á gegndræpi á því að gegndræpi minnkar. Við endurskipulagningu á eldri svæðum eru tækifæri til að setja skilmála í skipulag sem miða að því að gegndræpi aukist frá því sem nú er. Þetta má gera með því að beita markvisst blágrænum lausnum í skipulagi gatnakerfis og við frágang lóða og bygginga. Dæmi um blágrænar lausnir eru gegndræp bílastæði, græn þök, mýrlendi, settjarnir og aðrar lausnir sem styðja náttúrulega ferla vatns. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er sett fram markmið um að gegndræpi yfirborðs minnki ekki.

### Innviðir

Með fjölgun íbúða vegna þéttingu byggðar verður aukið álag á innviði borgarinnar. Skipulagstillta gerir ráð fyrir að íbúðarfjöldi aukist frá fyrra skipulagi um u.þ.b. 15.000 íbúðir og skipulagstímabilið lengist um 10 ár. Á móti kemur að fjölgun íbúða á mörgum svæðum er á svæðum þar sem atvinnustarfsemi vikir. Innviðir eru víða til staðar en taka þarf mið af breytingum á byggðinni.

Vatnsvinnsla hitaveitu í Reykjavík nam 75,43 gígalítrum árið 2019, sem er næst mesta vinnsla frá upphafi. Mest hefur vinnslan orðið árið 2018 eða um 77,52 gígalítrar (Ívarsson, Klüpfel, Tómasdóttir, & Tómasson, 2020). Dreifikerfi hitaveitu innan sumra hverfa ræður ágætlega við fjölgun íbúa en annars staðar þarf að styrkja kerfið, með lagningu tvöfalda kerfis fyrir fram- og bakvatn, sem kallar á stærri mannvirki. Dreifing heits vatns á þéttingareitum getur kallað á byggingu dælustöðva og varmadælustöðva. Gera verður ráðstafanir vegna losunar bakvatns úr hitaveitukerfinu. Í þeim hluta borgarinnar sem hitað er með lághitavatni er fyrirséð að auka þarf vinnslu á heitu vatni til að mæta fólksfjölgun sem hefur umhverfisáhrif á því svæði þar sem jarðhitavinnslan fer fram. Í deiliskipulagi þarf að tryggja að komast megi að borholum vegna viðhalds, svæðin geta t.d. verið skipulögð sem græn svæði eða bílastæði því gengið er frá þeim eftir að framkvæmdum líkur. Nálgast má upplýsingar um stærð svæðanna á Borgarvefsjá og hjá Veitum.<sup>5</sup>

Árið 2019 var heildarvinnsla Veitna á köldu vatni tæplega 23 milljónir rúmmetrar sem er tæplega 4% aukning frá árinu á undan en almennt hefur vinnslan haldist mjög stöðug undanfarin 10 ár (Tómasdóttir, 2020). Meðalnotkun heimilis á köldu vatni er 500 lítrar á sólarhring (Veitur, e.d.). Ef gert er ráð fyrir sömu notkun á köldu vatni og fyrirhugaða fjölgun íbúða má búast við 28% aukningu á eftirspurn eftir neysluvatni.

Samkvæmt upplýsingum frá Veitum er þörf á að styrkja frárennsliskerfið í takt við íbúafjölgun. Í rammaskipulagi fyrir Skerjafjörð kemur fram að stofnkerfi fráveitu við Skeljanes annar ekki auknu álagi og vinna er hafin við að skoða möguleika til að auka afköst þess. Veitur horfa einnig til blágrænna ofanvatnslausna sem minnka álag á

<sup>4</sup> Sbr. umsögn skrifstofu umhverfisgæða fyrir umhverfis- og heilbrigðisráð Reykjavíkur og umsögn Umhverfisstofnunar.

<sup>5</sup> Sbr. umsögn frá Veitum.

fráveitu. Árið 2019 var til dæmis vatnafarskort af Reykjavík uppfært til að bæta þekkingargrunn fyrir innleiðingu blágrænna lausna (Hjartarson & Þorbjörnsson, 2019).

Raforkunotkun hefur dregist saman frá árinu 2009 úr 4,9 MWh á íbúð í um 4,3 MWh árið 2018. Í Raforkuspá 2015-2050 var gert ráð fyrir að raforkunotkun verði 4,0 MWh/heimili árið 2040 (Orkuspárnefnd, 2019). Miðað við fyrirhugaða fjölgun gæti aukning í raforkunotkun frá 2018 til 2040 verið um 26%. Með þéttingu byggðar þarf að fjölga dreifistöðvum og gera þarf ráð fyrir þeim í deiliskipulagi. Þörf er fyrir nýja aðveitustöð vegna uppbyggingar í Vatnsmýri.

Fólksfjölgun í Reykjavík getur kallað á stækkun dælustöðva í borginni og þurfa þær þá umtalsvert meira pláss en nú er. Þétting byggðar sækir einnig að plássþörf umhverfis borholur til nýtingar á heitu vatni. Mikilvægt er að huga að þessari plássþörf veitumannvirkja í aðalskipulagi en sérstaklega við deiliskipulagsgerð. Með þéttingu byggðar er einnig hættu á gegndræp yfirborða minnki sem eykur álag á fráveitukerfi þar sem aukið regnvatn mun safnast fyrir í kerfunum í stað þess að renna eðlilega leið í jarðvegi. Loftslagsbreytingar og auknar rigningar auka hættu á yfirálagi á fráveitu. Mótvægisáðgerðir sem grípa má til eru t.d. blágrænar ofanvatnslausnir.

Mynd 3-12 sýnir helstu stofnlagnir Veitna, flokkaðar eftir fráveitu, hitaveitu, rafveitu og vatnsveitu. Á myndinni er einnig sýndar borholur fyrir jarðhita. Taka þarf tillit til staðsetningar innviðanna og hafa samráð við Veitur ef útlit er fyrir að framkvæmdir muni hafa áhrif á þá. Sérstaklega þarf að huga að framtíðarðagengi að borholum sé tryggt. Nálgast má upplýsingar á borgarvefsjá.<sup>6</sup>



Mynd 3-12 Helstu lagnir og borholur Veitna (Mynd: Veitur)

<sup>6</sup> Sbr. umsögn frá Veitum.

Huga þarf að veitulögnum við innviðaframkvæmdir sem tengjast Borgarlínu og stokkalausnir á Miklubraut og Sæbraut. Huga þarf að því að stokkalausnir raski sem minnst náttúrulegum farvegi vatns og hafa þannig óbein áhrif á blágrænar ofanvatnslausnir í nálægum hverfum. Veitur hafa rýnt sérstaklega staði sem eru viðkvæmir fyrir innviði Veitna og verða fyrir áhrifum af lagningu Borgarlínu (Mynd 3-13).



Mynd 3-13 Viðkvæmir staðir fyrir innviði Veitna vegna lagningu Borgarlínu (Mynd: Veitur)

### Úrgangur

Mikil þróun hefur átt sér stað í meðhöndlun úrgangs undanfarin ár og reikna má með að breytingar verði á næstu árum, bæði aukin flokkun hjá heimilum og breytt meðhöndlun úrgangs. Meiri áhersla er á endurvinnslu og minni sóun. Ef vel tekst til minnkar þörf fyrir innviði eins og urðun eða brennslu. Innviðir fyrir sorpförgun eru sameiginlegir fyrir sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og unnið er að framtíðarskipulagi. Taka þarf mið af breytingum á aðalskipulagi Reykjavíkur og þéttingu byggðar í þeirri vinnu.

Í deiliskipulagi hverfa með þéttri byggð þarf að huga sérstaklega að því að söfnun úrgangs verður flóknari, úrgangsflokkum fjölgar og það þarf pláss fyrir grenndarstöðvar, aðgengi flutningstækja eða aðra tækni sem nýtt er.

### Efnistaka

Helstu svæðin sem bætast við núverandi aðalskipulag, sem kalla á efnistöku og efnislosun eru Ártúnshöfði-Elliðaárvogur og stokkar á Miklubraut og Sæbraut. Fjallað er um þá sérstaklega í köflum um borgarhluta og stakar framkvæmdir. Skipulagstillagan setur að öðru leiti ný viðmið um byggingarmagn á íbúðasvæðum sem þegar eru skilgreind í gildandi aðalskipulagi. Það kallar því á óverulegar breytingar á afmörkun og skilgreiningu landnotkunar, eins og hún er sýnd á þéttbýlisuppdrætti núgildandi aðalskipulags 2010-2030. Markmiðið er að ganga ekki á skilgreind útivistarsvæði og er gert ráð fyrir að megin hluti uppbyggingar verði á þegar röskuðum og/eða byggðum svæðum. Ekki eru gerðar breytingar varðandi efnistökuastaði. Stefna AR2010-2030 eins og hún er sett fram í aðalskipulagsbókinni heldur að öðru leyti gildi sínu.

## 3.9 Áhrif skipulags á umferð

VSÓ Ráðgjöf tók saman yfirlit um möguleg áhrif skipulagstillögu á umferð árið 2040, miðað við það sem var áætlað fyrir árið 2030. Byggt var á umferðarlíkani aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030.

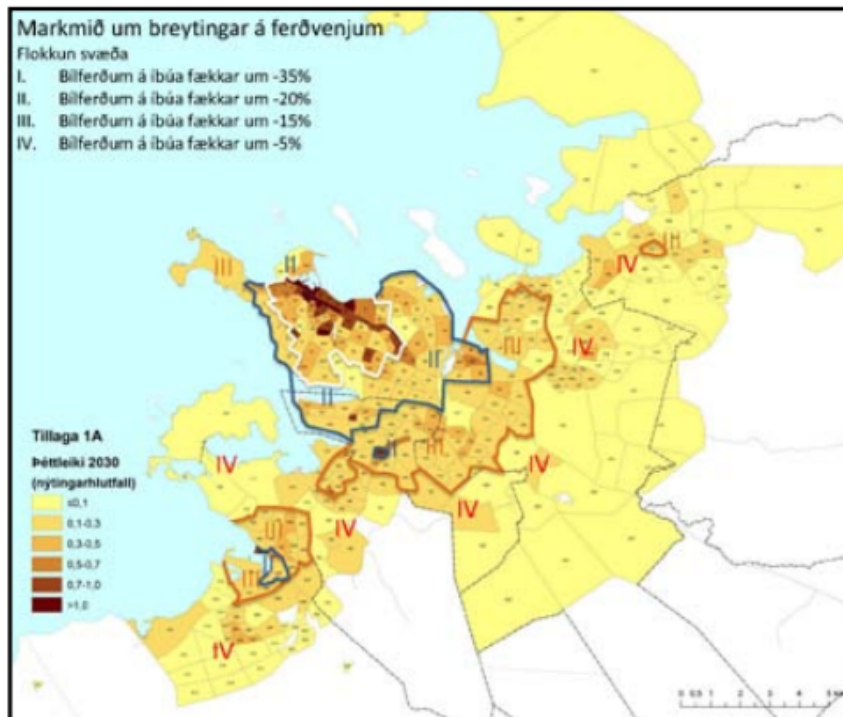
Hér er fjallað um möguleg áhrif breytinga á skipulagi. Því þarf að horfa á hver vænt áhrif fyrri skipulagstillögu voru í samanburði við áhrif breyttrar skipulagstillögu.

Í fyrri skipulagstillögu var horft á samgöngur í samhengi við þéttingu og blöndun byggðar, ferðavenjur og vistvæna samgöngumáta. Það voru skoðaðar mismunandi sviðsmyndir í spálíkani með og án breyttra ferðavenja og var niðurstaðan sú að í sviðsmyndum með breyttum ferðavenjum var lítil breyting á heildar ferðatíma og heildarvegalengd frá samanburðarárinu.

Í umhverfisskýrslu kom einnig fram að aðalskipulag legði áherslu á fjölbreytta og vistvæna samgöngumáta og stuðlaði þannig að breyttum ferðavenjum borgarbúa.

Íbúaspáin gerði ráð fyrir um 0,9% íbúafjölgun á ári og sýndi greiningin að ef ferðavenjur breyttust ekki yrðu áhrifin mjög neikvæð á t.d. á hljóðvist, losun gróðurhúsalofttegunda, ásýnd borgarinnar og landrými.

Við vinnslur spár var gerð greining á svæðum eftir því hversu þétt þau voru skipulögð, hversu gott stígakerfi er í þeim og legu þeirra gagnvart almenningsamgöngum.



Mynd 3-14 Svæðisskipting gildandi aðalskipulags – mat á skipulagsforsendum. Þéttleiki byggðar og framtíðarþéttleiki ásamt legu svæða gagnvart almenningsamgöngum er lagður til grundvallar við afmörkun svæðanna

Einnig liggur fyrir umferðarspá fyrir svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og var helsta forsendubreytingin tilkoma Borgarlínu og frekari þétting í kringum Borgarlínustöðvar. Svæði sem voru metin líklegust til að ná góðum árangri í breyttum ferðavenjum í vinnu við gildandi aðalskipulag eru það enn í vinnslu svæðisskipulags en svæðin eru heldur skýrar afmörkuð en var í gildandi aðalskipulagi og jafnframt eru svæði fjær miðbænum sem gera ráð fyrir sterkari áhrifum Borgarlínu.

### Breytingartillaga aðalskipulags

Hafa þarf í huga að aðalskipulagið gefur hámarksheimildir en undirstrikað er að endanlegt byggingarmagn verður ákvarðað í deiliskipulagi samkvæmt ákveðnu mati varðandi álag á





skóla, umferð og fleira. Tafla 3-6 sýnir áætlun um fjölgun eftir borgarhlutum sem miðað er við í greinginunni. Íbúðarfjöldi eykst frá fyrra skipulagi um u.þ.b. 15.000 íbúðir og skipulagstímabilið lengist um 10 ár. Á móti kemur að fjölgun íbúða á mörgum svæðum (fyrst og fremst vestan Elliðaána) er tilkomin vegna umbreytinga eða niðurrifs atvinnuhúsnæðis eða að fallið er frá áformum um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir að íbúðir minnki og færri íbúum á hverja íbúð og verði um 2,17 íbúar/íbúð.

Tafla 3-6 Áætlun um fjölgun íbúða eftir borgarhlutum

Borgarhluti	Fjöldi íbúða 2030	Fjöldi íbúða 2040	Mismunur
Vesturbær	6.826	7.562	736
Miðborg	5.430	6.230	800
Vatnsmýri	5.450	6.193	743
Hlíðar	4.571	6.792	2.221
Laugardalur	8.997	11.957	2.960
Háaleiti-Bústaðir	6.761	9.283	2.522
Höfðinn	2.800	5.589	2.789
Árbær	4.043	4.785	742
Breiðholt	8.280	8.873	593
Grafarvogur	6.919	7.807	888
Úlfarsárdalur- Grafarholt	3.721	3.744	23
Alls	63.798	78.815	15.017

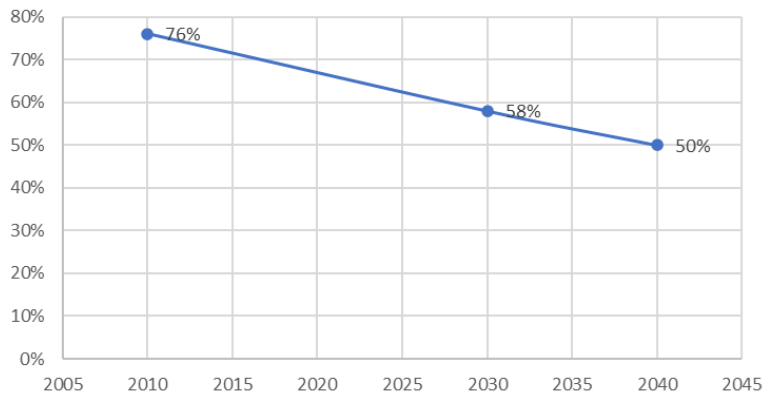
### Samgönguframkvæmdir

Gert er ráð fyrir þremur nokkrum stórum breytingum á forsendum í samgöngum frá því sem var í umferðarspá Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Áður var búið að fella út Kópavogsgöng sem voru hluti af umferðarspá gildandi aðalskipulags. Þessar breytinga eru:

- Miklubraut í stökk milli Kringlu og Bústaðavegar
- Sæbraut í stökk fram hjá Vogabyggð
- Unnið að sérstakri breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur sem fjallar um Borgarlínuna og innviði hennar.

### Markmið um breyttar ferðavenjur

Breytingartillagan gerir ráð fyrir að hlutdeild bílferða haldi áfram að minnka í takti við áætlanir gildandi aðalskipulags. Þannig er gert ráð fyrir að 50% allra ferða verði farnar með einkabíl árið 2040 en gildandi aðalskipulag gerði ráð fyrir að 58% allra ferða yrðu farnar með einkabíl árið 2030 (Mynd 3-15).



Mynd 3-15 Þróun hlutdeildar einkabílaumferðar heldur áfram í sama takti.

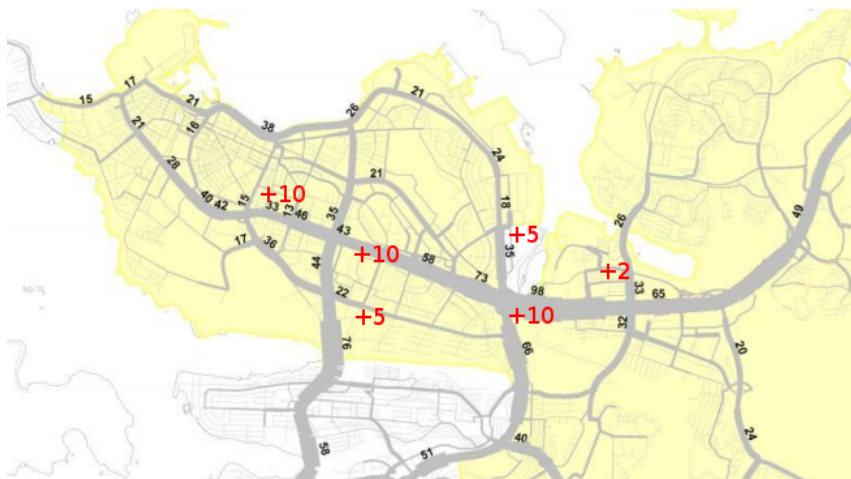
### Greining áhrifa skipulagsbreytingar á umferð

Borgarhlutar þar sem gert er ráð fyrir aukinni byggð eru allir á svæðum sem eru líkleg til að ná góðum árangri í breyttum ferðavenjum sbr. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Því má gera ráð fyrir að nýir íbúar í þessum borgarhlutum skapi um 84.000 bílferðir á dag sem er um 36.000 færri ferðir en ef þeir væru staðsettir á svæðum sem ekki eru líkleg til að stuðla að breyttum ferðavenjum.

Atvinnuhúsnæði sem gert er ráð fyrir að víki fyrir íbúðarbyggð hefði að óbreyttu myndað um 56.000 bílferðir á þessum sömu svæðum. Staðbundið umferðarmagn að og frá þeim breytist því í raun ekki nema óverulega á milli skipulagshugmynda.

Markmið um breyttar ferðavenjur mun hafa áhrif á alla íbúa en eingöngu nýja. Breyting úr 58% hlutdeild í 50% hlutdeild þýðir að hver íbúi fækkar sínum bílferðum um að meðaltali 0,39 ferðir á dag. Það þýðir að bílferðum fækkar um u.þ.b. 50.000 á dag samanborið við 58% hlutdeild. Fjölgun bílferða á milli skipulagsáætlana verður því um 34.000 á dag enda áætlað að íbúar verði um 32.500 fleiri. Mynd 3-16 sýnir gróflega hvar líklegt er að umferð aukist mest og hver áætluð stærðargráða aukningar er frá spá gildandi aðalskipulags.

Ef horft er á svæði og borgarhluta þar sem fjölgun er mest sést að nýjar samgönguframkvæmdir eru líklegar til að geta dregið úr ferðatíma og á það sérstaklega við um Miklubraut í stökk. Staðsetning nýrra íbúða er líkleg til að styðja vel við markmið svæðisskipulags og aðalskipulags um breyttar ferðavenjur.



Mynd 3-16 Umferðarspá gildandi aðalskipulags með áætlaðri aukningu umferðar á stærstu vegum.



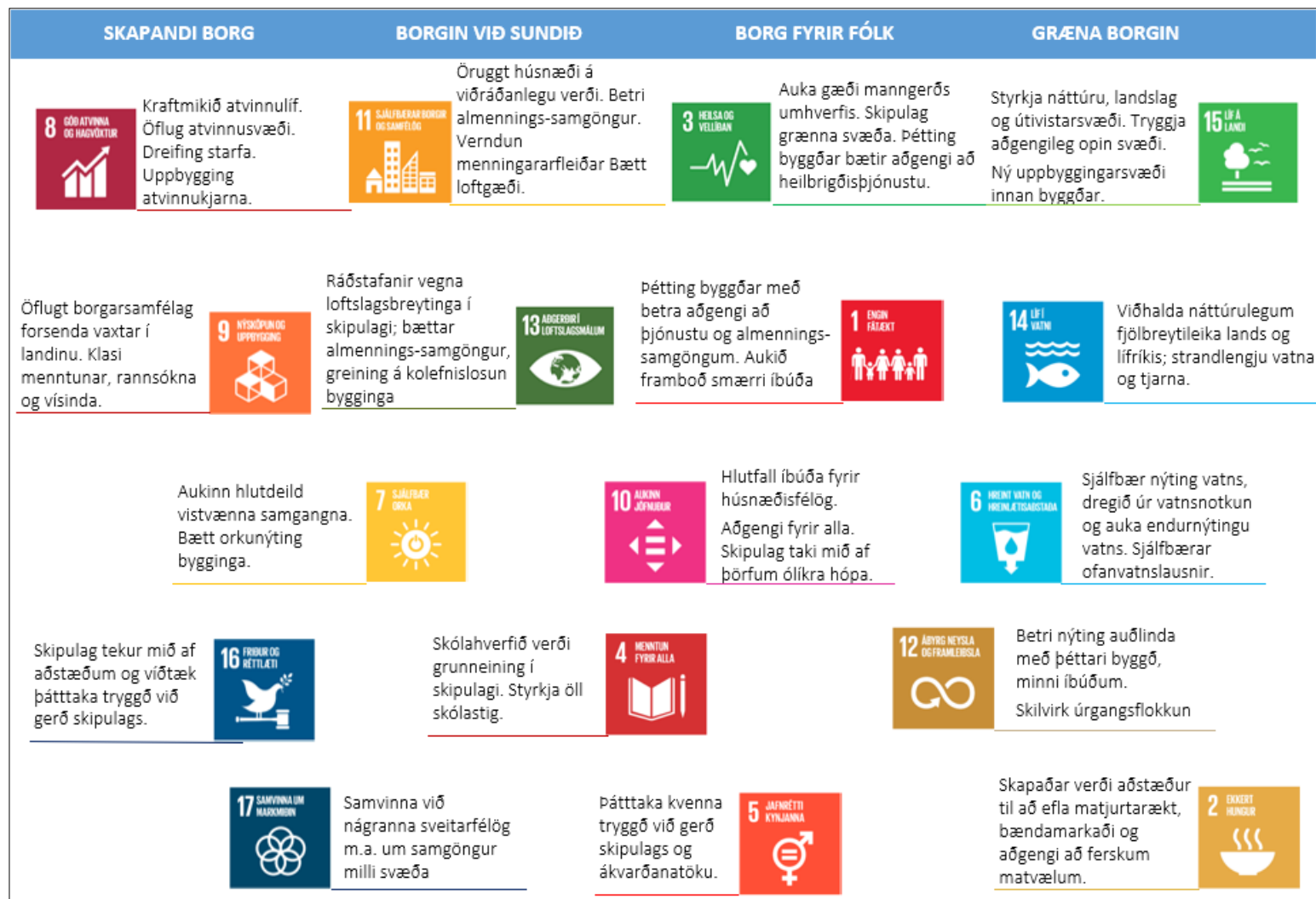
## 4 Samræmi við heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun voru samþykkt af fulltrúum allra aðildarríkja Sameinuðu þjóðanna í september árið 2015. Markmiðin, sem gilda á tímabilinu 2016-2030, eru 17 talsins með 169 undirmarkmið. Aðalsmerki Heimsmarkmiðanna er að þau eru algild og því hafa aðildarríkin skuldbundið sig til þess að vinna skipulega að innleiðingu markmiðanna bæði á innlendum og erlendum vettvangi út gildistíma þeirra. Heimsmarkmiðin eru samþætt og órjúfanleg og mynda jafnvægi milli þriggja stöða sjálfbærrar þróunar; hinnar efnahagslegu, félagslegu og umhverfislegu (Forsætisráðuneytið, 2018).

Gerð var greining á hvernig skipulagstillagan styður við heimsmarkmiðin og skoðað hvort bæta mætti tillöguna til að mæta þeim betur. Greiningin fór fram í þremur skrefum

1. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030 var skoðað og valin nokkur dæmi um hvernig skipulagið styður við heimsmarkmiðin. Höfð var í huga skipulagstillagan sem hér er unnið með. Sérstaklega var hugað að þáttum sem snúa að íbúðarbyggð og tengingu við gæði byggðar, félagslega þætti, samgöngur, atvinnusvæði og opin svæði. (Mynd 4-1)
2. Valin voru sjö heimsmarkmið sem breytingartillagan hefur mest áhrif á. Hvert og eitt þessara markmiða var skoðað nánar. Rýnt var hvernig breytingartillagan styður við valin heimsmarkmið og hvort bæta mætti tillöguna til að mæta þeim betur. Tekin voru dæmi um hvernig tillagan styður við heimsmarkmiðin.

Greiningin leiddi í ljós að skerpa mætti á tillögunni varðandi áhrif á loftslagsbreytingar og líffræðilega fjölbreytni. Þessi atriði voru rýnd sérstaklega í matsskýrslunni.



Mynd 4-1 Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna og tenging við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.



**SAMRÆMI  
VIÐAUKA  
AÐALSKIPULAGS  
REYKJAVÍKUR VIÐ  
HEIMSMARKMIÐ  
SAMEINUÐU  
ÞJÓÐANNA**

**Heimsmarkmið**

- 11.1** Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, fátækrahverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða.
- 11.2** Eigi síðar en árið 2030 geti allir ferðast með öruggum sjálfbærum samgöngutækjum á viðráðanlegu verði á bættu vegakerfi. Lögð verði áhersla á betri almenningssamgöngur sem taka mið af fólki í viðkvæmri stöðu, konum, börnum, fötlugu fólki og öldruðum.
- 11.6** Eigi síðar en árið 2030 verði dregið úr skaðlegum umhverfisáhrifum í borgum, meðal annars með því að bæta loftgæði og meðhöndlun úrgangs.

**11 SJÁLFBÆRAR BORGIR  
OG SAMFÉLÖG**



**HELSTU MARKMIÐ SKIPULAGSBREYTINGAR**

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

Að uppbygging sjálfbærra borgarhverfa og vistvænna samgönguinviða haldist í hendur. Ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum verði ávallt rækilega samfléttaðar.

Með viðaukanum er stefnt er að því að hlutdeild almenningssamgangna, hjólandi og gangandi aukist en hlutdeild einkabíls minnki.

Stokkalausnir tengi betur saman hverfi sem eru aðskilin með umferðarpungum stofnbrautum þar sem hægt er að nýta land til uppbyggingar.

**3 HEILSA OG  
VELLIÐAN**



**Heimsmarkmið**

- 3.4** Eigi síðar en árið 2030 hafi ótímabærum dauðsföllum af völdum annarra sjúkdóma en smitsjúkdóma verið fækkað um þriðjung með fyrirbyggjandi aðgerðum og meðferð og stuðlað að geðheilbrigði og velliðan.

**HELSTU MARKMIÐ SKIPULAGSBREYTINGAR**

Nálægð við almenningssamgöngur, vistvænna samgönguinviði og fjölbreytta atvinnukjarna verði lögð til grundvallar við mat á þéttleika og yfirbragði íbúðarbyggðar á nýjum byggingarsvæðum.

Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningssvæðum og skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

Götur borgarinnar verði vistlegar, gróðursælar og öruggar og þjóni öllum ferðamátum. Svæði meðfram stofnbrautum verði endurheimt og þróuð fyrir þetta borgarbyggð, með stokkalausnum og endurhönnun umferðargatna.

Ákveðnari ákvæði um gæði íbúðarbyggðar, grænt yfirbragð, gegndræpi, ofanvatnslausnir, græn þök, kröfur um birtuskilyrði, leiksvæði osfrv.

**Heimsmarkmið**

- 10.3** Tryggð verði jöfn tækifæri og dregið úr ójöfnuði, meðal annars með afnámi laga, breyttri stefnumótun og starfsháttum sem ala á mismunun, samhliða því að þrýsta á lagasetningu, stefnumótun og starfshætti sem styðja við markmiðið.

**10 AUKINN  
JÖFNUBUR**



**HELSTU MARKMIÐ SKIPULAGSBREYTINGAR**

Á hverjum tíma verði tryggt fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta fyrir alla félagsþópa. Rúm verði fyrir þá alla og hverskonar búsetuúræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa.

Lögð verði sérstök áhersla á uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og leiguhúsnæðis á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.

Að skapa sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagsþópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfishildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi styrktir.



## 8 GÓÐ ATVINNA OG HAGVÖXTUR



### Heimsmarkmið

**8.2** Aukinni framleiðni í atvinnulífnum verði náð með fjölbreytni, tækninýjungum og nýsköpun, meðal annars með því að beina athygli að vinnuafslökum geirum sem fela í sér mikinn virðisauka.

#### HELSTU MARKMIÐ SKIPULAGSBREYTINGAR

Bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Fjölbreytt atvinnustarfsemi verði heimil eins og kostur er í skilgreindum hverfiskjörnum og íbúðir verði heimilaðar á efri hæðum bygginga í hverfiskjörnum og nær þjónustukjörnum.

Eldri atvinnusvæði verði endurskipulögð markvisst og í áföngum og tryggt verði að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað.

Lágmarka fjölda starfa sem eru utan vaxtarmarka og hámarka framboð atvinnutækifæra á miðlægum svæðum og við Borgarlínu.

Jafnari dreifingu starfa og íbúa um borgina, meðal annars til að draga úrakstursvegalengdum, jafna umferðarflæði og skapa grundvöll að vistvænni ferðavenjum.

### Heimsmarkmið

**15.9** Eigi síðar en árið 2020 verði tekið tillit til gildis vistkerfis og líffræðilegrar fjölbreytni við gerð lands- og svæðisáætlna og í öllu þróunarferli, skýrslugerðum og aðgerðum til að draga úr fátækt.

## 15 LÍF Á LANDI



#### HELSTU MARKMIÐ SKIPULAGSBREYTINGAR

Við mótun breytingartillagna verði markmið um Græna netið og líffræðilegan fjölbreytileika lögð til grundvallar.

Með þéttingu byggðar er land í útjaðri ekki tekið undir byggð og þannig er stuðla að verndun náttúrulegra svæða.

Lagður verði sérstakur metnaður í að eflingu almenningssýma innan eldri hverfa sem nýrra.

Settar eru ákveðnari kröfur um grænt yfirbragð, gegndræpi, ofanvatnslausnir og græn þök.

## 13 AÐGERÐIR Í LOFTSLAGSMÁLUM



### Heimsmarkmið

**13.2** Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga verði að finna í landsáætlunum, stefnumótunum og skipulagi.

#### HELSTU MARKMIÐ SKIPULAGSBREYTINGAR

Við mat á skipulagstillögum og byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og innviða. Unnið verði í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar um kolefnishlutleysi.

Þéttari byggð og blöndun landnotkunar er forsenda þess að auðveldar verði að breyta ferðavenjum, byggja upp öflugar almenningssamgöngur og draga úr umhverfisáhrifum bílsamgangna.

Undirstrikað er mikilvægi græna netsins og gróðurþekju fyrir kolefnisbindingu vegna markmiðs um kolefnishlutleysi.

### Heimsmarkmið

**9.1** Þróaðir verði traustir innviðir, sjálfbærir og sveigjanlegir, hvort sem er staðbundnir eða yfir landamæri, í því skyni að styðja við efnahagsþróun og velmegun þar sem lögð verði áhersla á jafnt aðgengi á viðráðanlegu verði fyrir alla.

## 9 NÝSKÖPUN OG UPPBYGGING



#### HELSTU MARKMIÐ SKIPULAGSBREYTINGAR

Innviðir verði almennt styrktir til að greiða fyrir orkuskiptum í samgöngum.

Fjölgun íbúa og starfa verði einkum innan áhrifasvæðis Borgarlínu.

Betri nýting núverandi húsnæðis og endumýting þess – og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar fram tíðar uppbyggingarþörf er mætt.

Skapa hagkvæmari borg, með betri nýtingu fjárfestinga, s.s. í skólum, opnum svæðum, götum og veitukerfum.



## 5 Borgarhlutar

### 5.1 Ártúnshöfði – Elliðaárvogur

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir breyttri afmörkun svæða fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði og mun íbúðum fjölga um 3.200 frá gildandi skipulagi, úr 2.800 íbúðum í 6.000. Íbúðarbyggð stækkar um 4,4 ha til vesturs yfir svæði sem áður var skilgreint sem strandsvæði (ST9). Miðsvæði stækkar um 4,5 ha á kostnað íbúðarbyggðar og skilgreind eru tvö ný miðsvæði Krossamýrartorg (M26) og Malarhöfði (M27). Grænir geirar milli hverfa eru skilgreindir sem opin svæði (OP) og skólalóðir (S) eru afmarkaðar. Lega stíga og tengibrautar fyrir Borgarlínu breytist einnig lítillega

Stærð landfyllingar er óbreytt en lögun hennar er breytt í samræmi við rammaskipulag Elliðaárvogs. Settur er fyrirvari við stærð og lögun vegna frekara mats á umhverfisáhrifum í samræmi við álit Skipulagsstofnunar frá árinu 2017. Rétt er að taka fram að landfyllingin er teiknuð á uppdrætti í gildandi skipulagi miðað við að stærð fyllingarinnar sé 12 ha. Í greinargerð skipulagsins má skilja sem svo að landfyllingin sé 5 ha, en þar átti að koma fram að hún væri stærri en 5 ha og félli þar með undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

#### 5.1.1 Íbúapróun

Umhverfisþættir	Matsspurningar	
Íbúapróun Fjölbreytt húsnæði	<ul style="list-style-type: none"><li>• Styður tillagan markmið um félagslega fjölbreytni í hverfum?</li><li>• Stuðlar tillagan að fjölbreyttu framboði húsnæðis?</li><li>• Mætir tillagan spám um þörf fyrir minna húsnæði?</li></ul>	+

Áhersla er lögð á fjölbreyttar íbúðagerðir í fjölbýlishúsum og raðhúsum og er meðalstærð íbúða 90 m<sup>2</sup>. Skipulagið mætir þannig þróun um minni fjölskyldustærðir, breyttan lífsstíl, öldrun samfélagsins og fjölgun einstaklingsheimila. Með þessu er líklegt að markmið í húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar um að tryggja félagslegan fjölbreytileika með fjölbreyttu framboði íbúða verði uppfyllt. Ákvæði um framboð húsnæðis fyrir lægstu tekjuhópana eru sett fram í tillögunni og áhersla lögð á að tryggja félagsleg markmið húsnæðisstefnunnar.

Skipulagstillaga borgarhlutans Ártúnshöfði-Elliðaárvogur er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á íbúapróun.

#### 5.1.2 Atvinnustarfsemi og byggðamynstur

Umhverfisþættir	Matsspurningar	
Atvinnulíf og dreifing starfa Byggðamynstur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hefur tillagan áhrif á nýtingu núverandi húsnæðis (íbúða- og atvinnuhúsnæðis)?</li><li>• Stuðlar tillagan að auknu jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa um borgina?</li><li>• Stuðlar tillagan að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í nálægð við þungamiðju atvinnulífs?</li><li>• Hvaða áhrif hefur tillagan á gæði hins byggða umhverfis, ásýnd og yfirbragð?</li></ul>	— ++

Gert er ráð fyrir auknum möguleikum til uppbyggingar atvinnuhúsnæðis miðað við það sem gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi þar sem miðsvæði stækkar um 4,5 ha á kostnað



Íbúðarbyggðar. Fermetra fjöldi atvinnuhúsnæðis eykst um 80.000 á skipulagstímabilinu líkt og gert var ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi, og megin hluti nýrrar uppbyggingar þess verður á Krossamýrartorgi (M26). Í tillögunni er gert ráð fyrir tveimur nýjum miðjum, Krossmýrartorgi og Malarhöfða þar sem gert er ráð fyrir verslun, þjónustu, skrifstofum og íbúðum. Möguleiki verður á léttum iðnaði, s.s. hótél og gististarfsemi. Gert er ráð fyrir heimildum fyrir matvöruverslun. Með þessari tillögu er stuðlað að auknu jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa um borgina. Íbúðarhúsnæði verður í nálægð við atvinnulíf, en líklega er ekki hægt að segja að um þungamiðju atvinnulífs sé að ræða. Í dag einkennist byggðin í borgarhlutanum af atvinnuhúsnæði af ýmsum stærðum, gerðum og gæðum og er gert ráð fyrir að núverandi húsnæði muni að mestu víkja fyrir nýrri byggð. Það sem þarf væntanlega að víkja er iðnaðarhúsnæði 35.200 m<sup>2</sup>, verslun/skrifstofur 5.100 m<sup>2</sup>, vörugeymslur 9.700 m<sup>2</sup> og sérhæft húsnæði 5.900 m<sup>2</sup>, alls 55.900 m<sup>2</sup>. Það hefur neikvæð áhrif á þá starfsemi sem fyrir er með tilheyrandi óhagræði fyrir þá aðila. Gert er ráð fyrir svæði undir starfsemi sem flyst í burt innan vaxtarmarka borgarinnar og eru áætlanir um að vinnuafsfrekir staðir verði staðsettir við góðar samgöngur. Einhver starfsemi getur þó verið áfram innan borgarhlutans í samræmi við áætlanir um nálægð íbúða og þjónustu.

Með endurskipulagningu borgarhlutans í anda alþjóðlegrar sýnar á sjálfbæra borgarþróun verða áhrif á gæði hins byggða hverfis, ásýnd og yfirbragð mjög jákvæð. Tillagan er í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis og gæði hins byggja umhverfis sem og í samræmi við markmið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um að meginþunga vaxtar sé beint á miðkjarna með nútíma samgöngum.

### 5.1.3 Samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð

Umhverfisþættir	Matsspurningar	
Samgöngur og ferðavenjur Þjónustuframboð Efnahagur og samfélag	<ul style="list-style-type: none"><li>Hefur tillagan áhrif á farþegagrunn Borgarlínu?</li><li>Styður tillagan við markmið aðalskipulags um breyttar ferðavenjur?</li><li>Hefur tillagan áhrif á skólahverfi?</li><li>Styður tillagan markmið um aðgengi að verslun og þjónustu?</li></ul>	++

Í samræmi við gildandi skipulagi er gert ráð fyrir tengibraut frá Vogabyggð, þvert yfir Geirsnef til austurs fyrir almenningssamgöngur, gangandi og hjólandi. Tillagan gerir ráð fyrir skiptistöð og væntanlega endastöð fyrsta áfanga Borgarlínu við Krossamýrartorg. Lögð er áhersla á mestan þéttleika byggðar næst væntanlegum stöðvum Borgarlínu til að styðja við markmið um breyttar ferðavenjur. Enn fremur er gert ráð fyrir akstri almenningsvagna innan hverfisins og góðu neti göngu- og hjólastíga.

Með þéttingu byggðar og fjölgun íbúða frá gildandi skipulagi eykst grundvöllur fyrir skólahverfi, en gert er ráð fyrir þremur skólahverfum með einum safnskóla.

Tillagan kemur til með að hafa mjög jákvæð áhrif á samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð og er í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags, Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og samgönguáætlun.





#### 5.1.4 Loftslag

Umhverfisþættir	Matsspurningar	Áhrif
Loftslag	<ul style="list-style-type: none"><li>Hvert er kolefnisspor vegna uppbyggingar íbúða?</li><li>Hver eru áhrif af því að nýta betur núverandi húsnæði og velja byggingarefni?</li><li>Hvaða áhrif hefur tillagan á losun frá samgöngum og kolefnisspor innviða?</li></ul>	0/-
		+

Núverandi landnotkun í borgarhlutanum einkennist fyrst og fremst af svæðum sem nýtt eru sem lager- eða geymslusvæði og annað tengt iðnaði, bílastæði og götur og svo atvinnuhúsnæði. Eins og fram kemur í kafla 5.1.2 er gert ráð fyrir að meirihluti núverandi atvinnuhúsnæðis verði látið víkja fyrir nýrri byggð en því fylgja umrædd geymslusvæði og bílastæði. Það að rífa núverandi húsnæði og byggja í stað þess nýtt hverfi felur í sér losun gróðurhúsalofttegunda og sömuleiðis þarf að byggja atvinnuhúsnæði annars staðar í stað þess sem verður rífið. Reikna má með því að kolefnisspor sem endurnýting húsnæðis veldur sé 60% lægra en kolefnisspor vegna niðurrifs og nýbyggingar. En á móti má líta til þess að núverandi byggð er fremur gisin, byggingar almennt aðeins 1-3 hæðir og landið ekki eins vel nýtt og hægt væri. Kolefnisspor íbúðauppbyggingar í þessu hverfi er því nokkuð en það vegur á móti að með þéttara hverfi sem styður við vistvænar samgöngur og styttingu veglengda er dregið úr losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum.

Í skipulagsskilmálum deiliskipulags verða ákvæði sem kveða á um minnkun vatns- og raforkunotkun, meðhöndlun yfirborðsvatns, kolefnisbindingu og að dregið verði úr orkunotkun við húshitun og kælingu ásamt endurvinnslu og sorpflokkun. Lögð verður sérstök áhersla á vandaða hönnun og vistvæn byggingarefni út frá íslenskum aðstæðum. Verði gengið að þessum skilmálum koma þær aðgerðir einnig til með að draga úr kolefnisspori borgarhlutans.

Uppbygging innviða felur alltaf í sér losun gróðurhúsalofttegunda, þrátt fyrir að tilgangurinn með innviðunum sé stuðningur við vistvænar samgöngur. Einnig má búast við að umferð um hverfið aukist verulega frá því sem nú er (Berglind Hallgrímsdóttir, 2017). Samkvæmt umferðargreiningu í kafla 3.9 má reikna með að áhersla sem lögð er á virka ferðamáta, almenningsamgöngur og Borgarlínu skili sér í minni losun gróðurhúsalofttegunda heldur en ef áherslan hefði frekar verið á notkun einkabílsins.

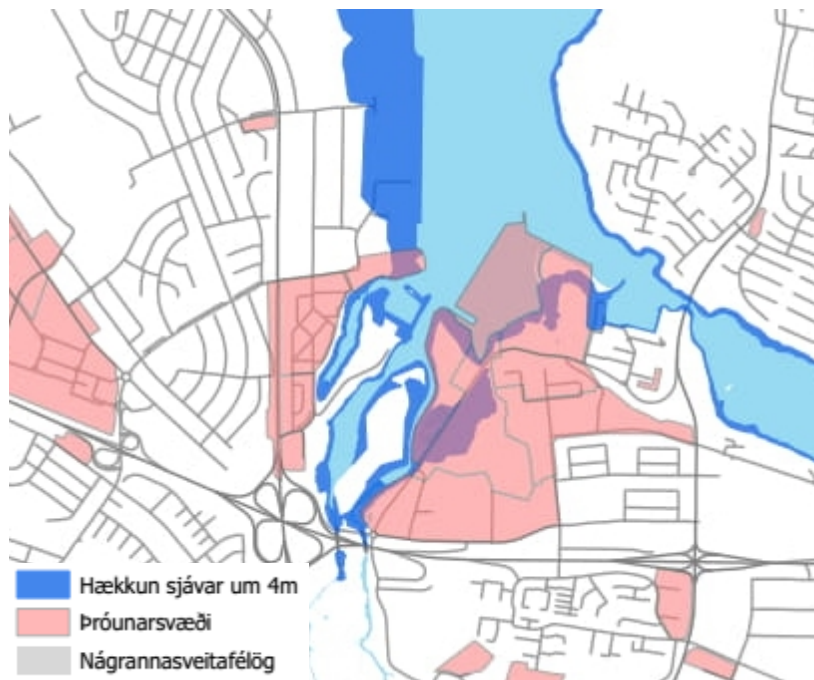
Með auknu hlutfalli vistvænna samgangna má búast við að dragi úr losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum. Áhersla er á gott aðgengi að verslun og þjónustu í hverfinu sem dregur úr ferðaþörf út fyrir hverfið. Á heildina litið eru áhrif á loftslag jákvæð.

#### 5.1.5 Náttúruvá

Umhverfisþættir	Matsspurningar og viðmið	
Náttúruvá	<ul style="list-style-type: none"><li>Hver er staða byggingarsvæða með tilliti til náttúruvár?</li></ul>	— <sup>7</sup>

<sup>7</sup> Vægismati var breytt í samræmi við umsögn heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Byggð við strönd Elliðaársvogs stafar hættu af sjávarflóðum vegna hækkaðrar sjávarstöðu af völdum loftslagsbreytinga. Í rannsókn VSÓ Ráðgjafar frá árinu 2016 var sviðsmynd sjávarflóða vegna hækkaðrar sjávarstöðu kortlögð. Í rannsókninni var gert ráð fyrir 4 m sjávarflóði miðað við hæðarkerfi Reykjavíkurborgar. Þessi tiltekna sjávarhæð var byggð á niðurstöðum Vísindanefndar um loftslagsmál og valin sem námundun af miðgildi og sýndi hvorki versta né besta tilvik. En líklegt flóð gæti verið á bilinu 3,92-4,33 m (Auður Magnúsdóttir, Grétar Mar Hreggviðsson, & Kristín Þrastardóttir, 2016). Kortlagning fyrir Elliðaárvog sýnir svæði sem líkleg eru til að verða fyrir flóðum miðað við núverandi landhæð (Mynd 5-1). Til að mæta hættu af sjávarflóðum verður að grípa til mótvægisáðgerða og skipuleggja landhæð og lágmarksgólfhæð þannig að byggð í borgarhlutanum standist þessa hættu. En í því felst ekki aðeins að verja hús og mannvirki heldur einnig lagnir, s.s. vegna rafmagns, fráveitu, vatns og hitaveitu. Samkvæmt viðmiðunarreglum fyrir landhæð á lágsvæðum (Sigurður Sigurðarson, 2018) ætti landhæð í Elliðaárvogi að lágmarki að vera 3,92 m og gólfhæð að lágmarki 4,22 m. Grófrými eins og bílakjallarar geti verið lægri en þurfa þá að vera varin leka upp í lágmarksgólfhæð. Gera þarf skilmála um lágmarks land- og gólfhæð í deiliskipulagi byggt á fyrrgreindum viðmiðunarreglum sem og samráði við Vegagerðina sem er umsagnaraðili um aðalskipulag og deiliskipulag lágsvæða þar sem hættu er á sjávarflóðum.



Mynd 5-1 Möguleg sjávarflóðasvæði við Elliðaárvog miðað við 4 m flóð og núverandi landhæð. Gert er ráð fyrir 100 ára flóði og hækkingu sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga um 0,5 m. Gera verður ráðstafanir um landhæð til þess að landfylling verði ekki í hættu af sjávarflóðum. (mynd: Reykjavíkurborg).



### 5.1.6 Heilsa og öryggi

Umhverfisþættir	Matsspurningar	Áhrif
Heilsa og öryggi	<ul style="list-style-type: none"><li>Hvaða áhrif hefur tillagan á loftgæði, sbr. markmið um að draga úr svifryksmengun?</li><li>Hvaða áhrif hefur tillagan á hljóðvist?</li><li>Hefur tillagan áhrif á lýðheilsu, s.s. aðstæður til heilsueflingar, aðgengi að útivistarsvæðum?</li></ul>	—

Mesta aukning umferðar frá núverandi ástandi verður um Bíldshöfða, Breiðhöfða og svo um samgönguás Borgarlínu. Miðað við umferðarreikninga fyrir borgarhlutann (Verkís 2017) og hávaðakort Umhverfisstofnunar frá stöðum innan borgarinnar sem sýna sambærilega umferð þá má búast við því að hávaði við íbúðahúsnæði næst ofangreindum götum fari yfir leyfileg mörk skv. reglugerð 724/2008 um hávaða. Í reglugerðinni eru leyfileg hávaðamörk vegna umferðar við íbúðarhúsnæði á verslunar- og þjónustusvæðum 65 dB(A). Helsta breytingin frá gildandi skipulagi er sú að fleiri íbúar eru í hverfinu m.v. breytingartillöguna og því fleiri sem verða fyrir áhrifum umferðarhávaða og sömuleiðis með fleiri íbúðum og aukinni uppbyggingu verður umferðin meiri. Að sama skapi veldur aukin umferð meiri staðbundinni svifryksmengun. Umferðargreining í kafla 3.9 gefur til kynna að búast megi við aukningu á mengun og hávaða í nálægð við helstu umferðaræðar og skoða þarf hvernig lágmarka megi áhrifin í útfærslu byggðar.

Í breytingartillögunni er hluti opins svæðis (OP4), tekinn undir byggð eða 4,4 ha. Svokallað Geirsnef er sá hluti OP4 sem fær að halda sér, en not fyrir það svæði er ekki sérstaklega skilgreint í núgildandi skipulagi. Svæðið er í dag notað sem lausagöngusvæði hunda. Það að taka opið svæði undir byggð dregur úr möguleikum íbúa hverfisins að stunda útivist á svæðinu. Breytingartillagan skilgreinir hins vegar nýtt opið svæði sem liggur í gegnum hverfið meðfram höfðanum. Það svæði er reyndar að mestu í bröttum hlíðum höfðans og því ekki ljóst hversu vel það hentar til útivistar m.t.t. aðgengis fyrir alla.

Til að styðja við breyttar samgönguvenjur verður gert ráð fyrir neti göngu- og hjólastíga og stuðlar það að bættri lýðheilsu. Aðgengi að grænum svæðum innan borgarhlutans samkvæmt breytingartillögunni er ekki til þess fallið að hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu en hins vegar má hafa í huga nálægð borgarhlutans við græn svæði Elliðaárdals. Breytingartillagan sjálf hefur hins vegar neikvæð áhrif á heilsu hvað aðgengi að grænum svæðum innan borgarhlutans varðar.

### 5.1.7 Menningarminjar

Umhverfisþættir	Matsspurningar	Áhrif
Menningarminjar	<ul style="list-style-type: none"><li>Hefur tillagan áhrif á menningarminjar?</li></ul>	/

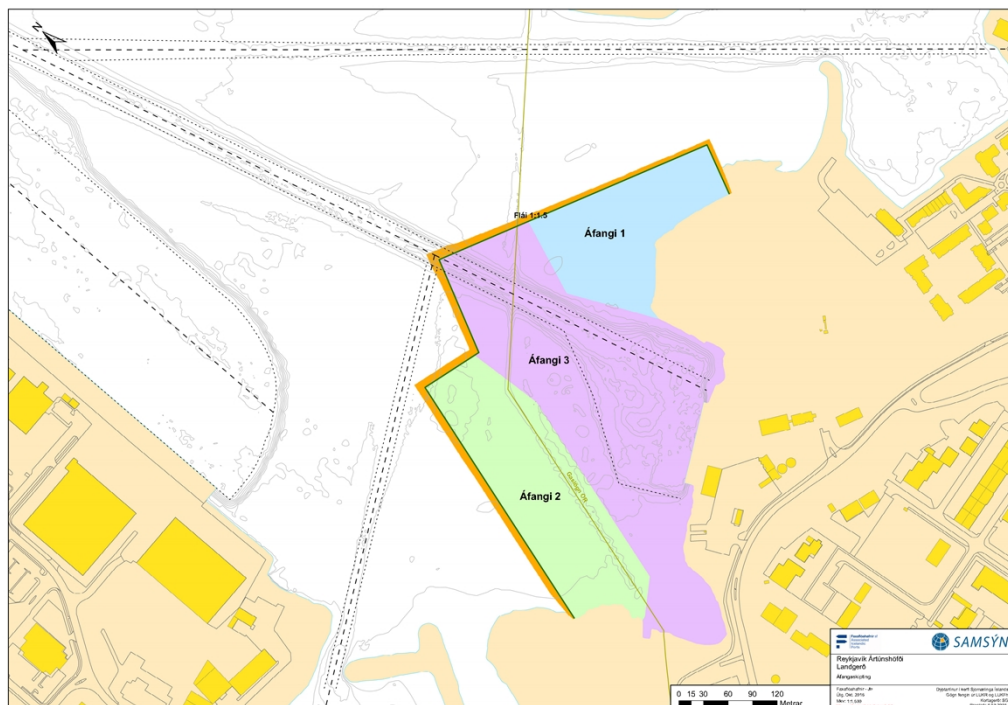
Ekki er hægt að fullyrða um áhrif skipulagsins á menningarminjar þar sem gögn þess efnis liggja ekki fyrir. Hins vegar kemur fram í drögum að varðveislumati fyrir hús og mannvirki í Ártúnshöfða (óútgefið efni frá Borgarsögusafni 2020) að ákveðnar byggingar á svæðinu hafi hátt varðveislugildi og eru lagðar fram tillögur að verndun þeirra. Þar er m.a. um að ræða sementsverksmiðju Sævarhöfða 31 ásamt tilheyrandi byggingum og grjótmulningshús við Sævarhöfða 6-10. Tekið verður tillit til þessara tillagna ásamt upplýsingum í endanlegum gögnum með skilmálum í deiliskipulagi borgarhlutans.

### 5.1.8 Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni

Umhverfisþættir	Matsspurningar	Áhrif
Líffræðileg fjölbreytni	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hefur tillagan áhrif á vistkerfi/líffræðilega fjölbreytni?</li> </ul>	/
Auðlindir	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hefur tillagan áhrif á nýtingu lands?</li> </ul>	+
Líffræðileg fjölbreytni	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hefur tillagan áhrif á hlutfall uppbyggingar á röskuðum svæðum?</li> </ul>	
Opin svæði og óraskað land	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hefur tillagan áhrif á gegndræpi jarðvegs?</li> <li>Hvað þola innviðir; frárennsli, heitt vatn og kalt vatn?</li> <li>Hver er þörf á efnistöku?</li> </ul>	/

#### Líffræðileg fjölbreytni

Áhrif á líffræðilega fjölbreytni verða fyrst og fremst af völdum landfyllingar í Elliðaárvogi. Landfyllingin hefur farið í gegnum mat á umhverfisáhrifum í samræmi við lög nr. 106/2000 en í álitni Skipulagsstofnunar frá árinu 2017 kemur fram að nauðsynlegt sé að vinna að frekari rannsóknum á farleiðum og búsvæðanotkun laxfiska á áhrifasvæði landfyllingar áður en ákvörðun er tekin um umfang fyllingarinnar. Í matsskýrslunni er landfyllingunni skipt í 3 áfanga og er niðurstaða matsins að áhrif 1. áfanga á lífríki séu óveruleg en áhrif hinna tveggja áfanganna séu óviss þar til niðurstöður fyrrgreindra rannsókna liggja fyrir (Mynd 5-2).



Mynd 5-2 Tillaga að áfangaskiptingu landfyllingar eins og hún birtist í matsskýrslu (Mannvit, 2016)

Hafrannsóknastofnun gerði rannsókn á farleiðum gönguseiða laxa á ósasvæði Elliðaáa árið 2017 (Friðþjófur Árnason, Hlynur Bárðarson, & Ingi Rúnar Jónsson, 2018). Þar kemur fram að fá seiði fóru inn á það svæði þar sem áætlað er að landfylling verði og því megi ætla að landfylling hafi ekki teljandi áhrif á farhegðun seiða úr Elliðaám út Sundin. Þó er gerður sá fyrirvari á niðurstöðunni að merkingar fóru fram á síðustu dögum göngu



laxaseiða en rannsóknir annars staðar frá hafi bent til þess að farhegðun seiða sem ganga seint sé önnur en hjá seiðum sem ganga fyrr. Þá er rannsókn á farhegðun fullorðinna fiska sem ganga inn Elliðaár til hrygningar sem og farhegðun urriða ekki lokið og því ekki hægt að leggja heildarmat á áhrif landfyllingar á laxfiska enn sem komið er.

Áhrif á botndýralíf eru talin óveruleg þar sem tegundir séu færri og tegundasamsetning einsleitari en víða á sambærilegu dýpi við Suðvesturland og samfélagið virðist verulega raskað. Engar sjaldgæfar eða verndaðar tegundir hafa fundist við athuganir á svæðinu (Jörundur Svavarsson, 2015). Í matsskýrslu vegna landfyllingar kemur fram að áhersla verði lögð á að hreyfa sem minnst við botnseti vegna tríbútyltinmengunar (TBT) sem hefur mælst yfir bakgrunnsmörkum OSPAR. Þá verði byggðir garðar og viðhaft verklegr til að koma í veg fyrir að grugg og mengað set berist frá svæðinu (Mannvit, 2016).

Elliðaárvogur ásamt Grafarvogi er flokkaður sem alþjóðlega mikilvægt fuglasvæði (FG-V3) samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands. Áhrif á fuglalíf felst fyrst og fremst í skerðingu á búsvæðum fugla, fyrst og fremst með brotnámi manngerðra leira sem myndast hafa í tengslum við malarvinnslu Björgunar. Samkvæmt matsskýrslu sem fjallar um áhrif landfyllingar er einna helst ástæða til að hafa áhyggjur á gulönd sem er sjaldgæf andategund sem hefur vetursetu í vogunum (Mannvit, 2016). Skipulagsstofnun bendir á í áliti sínu að þó að inngrip í stofn gulandar sé lítið vegna áformaðra framkvæmda sé um að ræða tegund með litla stofnstærð þar sem samvirk áhrif ólíkra framkvæmda og athafna (á landsvísu) geti haft mikil áhrif (Skipulagsstofnun, 2017). Það er ekki mikið rúm fyrir mótvægisáðgerðir í Elliðaárvoginum sem koma til móts við áhrif á lífríki að einhverju marki. Landfyllingin hefur áhrif á leirur og grunnsævi sem flokkast til votlendis ásamt því lífríki sem því tilheyrir og veldur líklega röskun á farleiðum laxfiska. Endurheimt votlendis, m.a. í Úlfarsárdal, er lagt til sem mótvægisáðgerð við áhrifum landfyllingar á lífríki í Elliðaárvogi (Mannvit, 2016) en það votlendi kemur ekki í stað þess sem tapast við landfyllinguna. Mögulegt væri að hanna að minnsta kosti hluta landfyllingarinnar þannig að hún líkti sem mest eftir náttúrulegri strandlínu sem myndi laða að sér fjöru- og fuglalíf, en það er ákvörðun sem yrði að taka á síðari stigum.

Áhrif landfyllingar á lífríki eru háð óvissu þar sem niðurstöður rannsókna á farleiðum laxfiska liggja ekki að fullu fyrir. Niðurstöður þeirra rannsókna geta jafnframt haft áhrif á afmörkun landfyllingarinnar.

### Auðlindir og óraskað land

Áhersla er lögð á að í skilmálum deiliskipulags verð gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í borgarhlutanum með grænum ofanvatnslausnum, settjörnum og votlendisgróðri sem dregur úr styrk mengandi efna og næringarefna áður en ofanvatni er hleypt í viðtaka. Þá verði gert ráð fyrir grænum þökum og þakgörðum sem felur í sér, ásamt lausnum eins og tjörnum og svelgjum að vatnið er nýtt innan lóðarinnar og léttir á álagi á fráveitukerfi. Með þessum lausnum verður hlutfall gróðurs í borgarhlutanum mun meira en ella sem styður við markmið um líffræðilegan fjölbreytileika. Ofanvatnslausnir eru þannig tæki til að mæta auknu álagi á fráveitu með þéttingu byggðar en er einnig liður í að aðlagast loftslagsbreytingum sem m.a. fela í sér tíðari úrkomu og aukið álag á fráveitukerfi.

Tilkoma nýs borgarhluta kallar á nýja skólþælustöð en líklega anna fráveitulagnir álagi frá byggðinni þar sem þær eru hannaðar fyrir iðnaðarsvæði og með meira rúmtak en fráveita í íbúðarbyggð. Gera þarf ráð fyrir landi undir skólþælustöð strax í upphafi skipulags þar sem erfiðara er að gera breytingar eftir á. Settir verða skilmálar í deiliskipulag varðandi fráveitu í samráði við Veitur.

Þá þarf að gera ráð fyrir dreifistöðvum rafmagns í skipulagi og plássi fyrir stærri lagnir. .



Stutt er í stórar stofnæðar heits vatns við Ártúnshöfða. Dreifing heits vatns í borgarhlutanum kallar á byggingu dreifistöðva og vegna varmadælustöðva. Gera verður ráðstafanir vegna losunar bakvatns úr hitaveitukerfinu. Settir vera skilmálar í deiliskipulag varðandi landþörf vegna rafmagns og heits vatns eins og lýst er hér að framan.

Uppbygging borgarhlutans hefur jákvæð áhrif á nýtingu lands þar sem nýtingin verður betri með þéttari og fjölbreyttari byggð þar sem lögð er áhersla á gæði hins byggða umhverfi með grænum svæðum. Svæðið einkennist í dag af röskuðu landi undir ýmis konar starfsemi.

Þörf á efnistöku er fyrst og fremst vegna fyrirhugaðrar landfyllingar. Áætluð efnisþörf landfyllingarinnar er 1-1,2 milljónir m<sup>3</sup> auk 21.000 m<sup>3</sup> af grjóti í sjóvarnargarða. Við gerð 1. áfanga er gert ráð fyrir að nota efni sem safnast hefur upp á athafnasvæði Björgunar. Það efni mun uppfylla um 90% efnisþarfar 1. áfanga en það sem upp á vantar verði leyst með dælingu efnis af hafsbotni. Ekki liggur fyrir hvaðan efni í 2. og 3. áfanga verður fengið og kann að vera háð málsmeðferð samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum.

## 6 Stakar framkvæmdir

### 6.1 Stokkar á Miklabraut og Sæbraut

Breytingin varðandi stökkalausnir á Miklabraut og Sæbraut snýr einkum að landnotkun. Á skipulagsuppdrætti er sýnd afmörkun stokka. Útfærsla stökkalausna verður til frekari skoðunar í sérstakri breytingu aðalskipulags vegna Borgarlínu. Þessar framkvæmdir eru hluti af Samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins.

Stokkur á Miklubraut er um það bil 1,7 km að lengd og nýtt byggingarland er um 11,2 ha. Stokkur á Sæbraut er um 0,9 - 1 km að lengd og land sem mögulega losnar er um 4 ha. Staðsetning gangamunna hefur ekki verið útfærð nákvæmlega.

Megin markmið með gerð stokka er að bæta umhverfisgæði í aðliggjandi byggð og tengja betur saman hverfi sem eru aðskilin með umferðarpungum stofnbrautum. Stökkalausnir greiða götu Borgarlínu, þar sem hún þarf að þvera stofnbrautir og bæta almennt skilyrði fyrir vistvæna ferðamáta. Stökkalausnir tryggja ný byggingarsvæði fyrir íbúðir og blandaða byggð og skapa skilyrði fyrir borgargötur með rólegu yfirbragði. Mögulegt er að skapa ný almenningsrými og útivistarsvæði á núverandi helgunarsvæðum stofnbrautanna. Markmið með aðgerðum er ekki að auka þjónustustig og umferðarrýmd heldur að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum umferðarinnar og skapa forsendur fyrir bættu tengingu fyrir gangandi og hjólandi yfir Miklubraut og Sæbraut.

Matsþáttur	Áhrifaþættir
Íbúápróun, byggðamynstur og atvinnulíf	<ul style="list-style-type: none"><li>Talsverðir möguleikar skapast við að tengja hverfin sitt hvoru megin við stökkana, sem nú eru aðskilin með þungri umferð.</li><li>Byggingarland fyrir íbúðahverfi, atvinnustarfsemi og þjónustu verður til á svæði sem nú fer undir umferðarmannvirki. Tækifæri skapast til að bæta gæði byggðar.</li><li>Eykur samfellu borgarinnar og rými skapast fyrir borgargötur á yfirborði með rólegri umferð.</li><li>Styður vöxt á samgöngumiðaðum þróunarsvæðum.</li><li>Íbúðarbyggð í nánd við þungamiðju atvinnulífs. Meira jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa í borginni.</li></ul>



Matsþáttur	Áhrifaþættir
Samgöngur, ferðavenjur og loftslag	<ul style="list-style-type: none"><li>• Greiðir götu Borgarlínu og annarra almenningssamgangna.</li><li>• Íbúðasvæði byggjast upp nálægt ásum almenningssamgangna.</li><li>• Auðveldar virka ferðamáta milli hverfanna sitt hvoru megin við stökkana.</li><li>• Framkvæmdir sem greiða fyrir bílaumferð eru líklegar til að ýta undir vaxandi notkun einkabílsins.</li><li>• Almenn er þétting líkleg til að draga úr þörf fyrir notkun einkabíls og þar með úr losun gróðurhúsalofttegunda.</li></ul>
Heilsa og öryggi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hávaði minnkar þar sem umferð fer um stökk, sjá Mynd 3-8</li><li>• Loftgæði batna meðfram stökum.</li><li>• Loftmengun getur aukist við gangnamunna.</li><li>• Rólegri og minni umferð á borgargötum á yfirborði getur aukið umferðaröryggi.</li><li>• Neikvæðum áhrif verða á framkvæmdatíma, m.a. hávaði, svifryksmengun og hætta vegna umferðar vinnuvéla.</li><li>• Fylgjast þarf með þróun umferðarhávaða og loftmengunar á Miklubraut og Sæbraut, t.d. með reglulegum mælingum, sérstaklega við gangnamunna.</li></ul>
Auðlindir, óraskað land, líffræðileg fjölbreytni	<ul style="list-style-type: none"><li>• Óvissa er um efnistöku og efnislosun. Gera þarf grein fyrir þessum þætti í mati á umhverfisáhrifum.</li><li>• Líklegt er að núverandi gróður þurfi að víkja. Tíma tekur að græða upp svæði.</li><li>• Rými skapast fyrir borgargarða á svæðinu.</li><li>• Fornminjar eru skráðar á Kringlusvæði sem geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum (Mynd 3-10)</li><li>• Við útfærslu á stökk við Sæbraut og tengingu yfir Elliðaárvog þarf að taka tillit til opinna svæða og útivistarsvæða við Steinahlíð og á Geirsnefi.</li><li>• Við hönnun stökkalausna þarf að taka tillit til staða sem eru viðkvæmir vegna innviða og að þeir raski sem minnst náttúrulegum farvegi vatns</li></ul>

Stokkar í borgum færa umferð ökutækja frá yfirborðsgötum og hefur það í för með sér minni umferðarhraða og minni svifryksmengun á sama tíma og hægt er að nota yfirborðsgötusvæði í öðrum tilgangi en fyrir umferð.

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir nýrri íbúabyggð við bæði Miklubraut og Sæbraut, við Kringlu, á Fram-svæði og í Vogabyggð. Umferðargreining bendir til að umferð muni aukast á skipulagstímabilinu. Því má vænta þess að bæði hávaði og svifryksmengun aukist en með því að setja hluta Miklubrautar og Sæbrautar í stökk er hægt að minnka umferðarhávaða og svifryksmengun á þessum svæðum og stuðla þannig að heilsusamlegra umhverfi íbúa.

## 6.2 Landfylling í Elliðaárvogi

Fjallað er um landfyllingu í Elliðaárvogi í kafla 5.1.8.



### 6.3 Elliðaárvogur - smábátahöfn – breyting á hafnargarði

Lögð er fram tillaga um breytingu á Strandsvæði ST9 til að bæta aðstöðu fyrir smábáta. Gert ráð fyrir að hafnargarður við smábátahöfn verði færður utar. Heildarstærð garðs verður svipuð fyrir og eftir breytingu. Flotbryggjur við smábátahöfnina verða lengdar til norðurs. Breytingin nær eingöngu til þéttbýlisuppráttar þar sem lega hafnargarðs er sýnd.

Hæð garðsins er nú á bilinu 3 - 6 m. Gert er ráð fyrir að framlengdi hlutinn verði í sömu hæð. Hluti hafnarsvæðisins verður dýpkaður í mínus 1,5 metra miðað við stórstraumsfjöru og núverandi innsiglingarrenna dýpkuð í mínus 2 m.

Framkvæmdin er tilkynningaskyld samkvæmt 1. viðauka laga nr. 106/2000. Það er síðan háð útfærslu hvort framkvæmdin fellur í flokk C eða B. Nánar verður fjallað um áhrifaþætti sem nefndir eru hér að neðan í tilkynningu og í deiliskipulagi.

Matsþáttur	Áhrifaþættir
Íbúabróun, byggðamynstur og atvinnulíf	<ul style="list-style-type: none"><li>• Smábátahöfnin er stærsta höfn fyrir smábáta á höfuðborgarsvæðinu og þar er góð aðstaða fyrir starfsemi smábátaklúbbs, einstaka bátaeigendur og gestaskip sem koma frá öðrum löndum eða landsvæðum. Innviðir sem eru til staðar nýtast betur eftir stækkun.</li><li>• Reykjavík er hafnarborg og góð smábátahöfn hefur samfélagslegt og menningarlegt gildi fyrir borgarlífið.</li><li>• Góð smábátahöfn rennir styrkari stoðum undir útivist og félagsstarf bátaeigenda.</li><li>• Nokkur fyrirtæki nýta höfnina í atvinnustarfsemi t.d. tengda ferðaþjónustu.</li></ul>
Samgöngur, ferðavenjur og loftslag	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stækkun hafnarinnar eykur umferð til og frá höfninni en reikna má með að breytingin verði óveruleg.</li></ul>
Heilsa og öryggi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gefur íbúum aukna möguleika á heilsusamlegri útivist.</li></ul>
Auðlindir, óraskað land, líffræðileg fjölbreytni	<ul style="list-style-type: none"><li>• Efnisþörf í garðinn er um 11.000 m<sup>3</sup>. Gera þarf nánari grein fyrir þessum þætti í tilkynningu til Skipulagsstofnunar.</li><li>• Dýpkun hafnar og innsiglingar ásamt byggingu hafnargarðs raskar hafsbótnei og því lífríki sem þar er.</li><li>• Lenging hafnargarðs ásamt landfyllingu austanmegin getur haft þau áhrif að straumur aukist í ósum Elliðaáa sem getur aftur haft áhrif á tilflutning efnis á botni með áhrifum á lífríki.</li><li>• Áhrif á lífríki í Elliðaárvogi getur haft áhrif á lífríki í Elliðaám þar sem í Elliðaárvogi eru farleiðir og búsvæði laxfisks sem ganga í Elliðaár.</li><li>• Elliðaárvogur er skilgreindur sem alþjóðlega mikilvægt fuglasvæði samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands.</li><li>• Mengunarmælinga á botnseti í nágrenni framkvæmdasvæðisins en undir viðmiðunarmörkum reglugerðar um mengaðan jarðveg.</li></ul>

Stækkun hafnarinnar gerir það að verkum að innviðir sem eru til staðar nýtast betur og aðstaða batnar fyrir smábátaeigendur og siglingafólk. Góð smábátahöfn hefur menningarlegt og samfélagslegt gildi fyrir Reykjavík sem hafnarborg og stuðlar að heilsusamlegri og fjölbreytileika í útivist borgarbúa. Áhrif á þættina íbúabróun, byggðarmynstur og atvinnulíf og heilsa og öryggi eru metin jákvæð.



Neikvæð áhrif hafnargarðsins eru fyrst og fremst á lífríki, þ.e. á botndýralíf, gönguseiði laxa og fuglalíf.

Með dýpkun á innsiglingarennu og byggingar garðsins verður röskun á botndýralífi. Niðurstöður benda til þess að fyrirhugaður hafnargarður sé á svæði sem gönguseiði laxa fara um á leið sinni frá Elliðaám til sjávar (sjá Mynd 6-1 og kafla 5.1.8). Í matsskýrslu um landfyllingu í Elliðaárvogi (Mannvit 2016) kemur fram að rennsli við smábátahöfn Snarfara og rennsli um ós Elliðaáa breytist ekki með tilkomu landfyllingar. Lagt er til að kannað verði hvort lenging hafnargarðsins og þar með þrenging á ósi ána sé líkleg til að breyta straumum. Aukinn straumur gæti mögulega haft áhrif á sjávarbotn og lífríki hans og á gönguseiði sem staldra við í ósnum í aðlögun sinni að saltvatnsumhverfi.

Þá gæti framkvæmd við hafnargarðinn valdið tímabundnu gruggi í sjó sem aftur getur haft áhrif á búsvæði og farleiðir gönguseiða. Mögulegt væri að tímasetja framkvæmdir utan göngutíma laxfiska til þess að lágmarka áhrifin.

Fyrir liggja mælingar á þungmálmum, tríbútyltin og PAH efnunum á svæði þar sem fyrirhuguð er landfylling í Elliðaárvogi (Mannvit 2016). Gildin eru öll undir viðmiðunarmörkum í reglugerð 1400/2020 um mengaðan jarðveg. Skoða þarf hvort þörf sé á að mæla mengunarefni í botnseti þar sem dýpkun og bygging hafnargarðs á að fara fram.

Áhrif breytingar hafnargarðs Snarfarahafnar á þáttinn auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni kunna að vera verulega neikvæð með fyrirvara um óvissu og mögulegar mótvægisaðgerðir.

Um áhrif á fuglalíf vísast til umfjöllunar um fuglalíf á Elliðaárvogi í kafla 5.1.8.



Mynd 6-1 Fjöldi merktra gönguseiða laxa á hverju hlustunardufla í rannsókn Hafrannsóknastofnunar 2017. Græna örin merkir farleið flestra merktra gönguseiða og grái flöturinn fyrirhugaða landfyllingu. Rauði hringurinn sýnir staðsetningu stækkunar hafnargarðsins. Mynd: (Friðþjófur Árnason, Hlynur Bárðarson, & Ingi Rúnar Jónsson, 2018)



## 7 Vöktun og eftirfylgni

Vöktun og eftirfylgni gildandi aðalskipulags heldur gildi sínu en í umhverfismati koma fram nokkur atriði sem kalla á áframhaldandi vöktun og er það ítrekað hér (Tafla 7-1).

Tafla 7-1: Yfirlit yfir vöktun umhverfispáttá sem fram koma í umhverfismati.

Umhverfispáttur	Vöktunartillaga vegna UMÁ	Ábyrgðaraðili/ umsjón
2. Atvinnustarfsemi og byggðamynstur		
Gæði hins byggða umhverfis	Unnin verður nánari stefna um gæðaviðmið við hönnun íbúðarbyggðar.	Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
5. Heilsa og öryggi		
Umferðarhávaði og svifryksmengun	Fylgjast þarf með þróun umferðarhávaða og loftmengunar á Miklubraut og Sæbraut, t.d. með reglulegum mælingum, sérstaklega við gangnamunna.	Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
6. Náttúruvá		
Sjávarflóð	Skipuleggja skal landhæð og lágmarksgólfhæð þannig að byggð í borgarhlutanum standist þessa hættu.	Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Flóð vegna álagi á fráveitukerfum	Beita þarf blágrænum lausnum til að nýta náttúrulega farvegi vatns og hanna fráveitukerfi með tilliti til áhrifa þéttingar byggðar sem og loftslagsbreytinga.	Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
7. Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni		
Landfyllingar í Elliðaárvogi	Endurheimt votlendis, m.a. í Úlfarsárdal, er lagt til sem mótvægisáðgerð við áhrifum landfyllingar á lífríki í Elliðaárvogi. Mögulegt væri að hanna að minnsta kosti hluta landfyllingarinnar þannig að hún líkti sem mest eftir náttúrulegri strandlínu.	Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Hlutfall grænna svæða <sup>8</sup>	Skýra verklag og skilgreina mælikvarða sem t.d. mæla hlutfall grænna svæða eða grænnar þekju. Mælikvarðar taki tillit til stærðar grænna svæða, gæða og eðlis þeirra, sem og hlutverk fyrir lýðheilsu,	Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og Skrifstofa umhverfisgæða

<sup>8</sup> Sbr. umsögn skrifstofu umhverfisgæða fyrir umhverfis- og heilbrigðisráð Reykjavíkur og umsögn Umhverfisstofnunar



	verndun líffræðilegrar fjölbreytni og landslags.	
--	--	--

Fjöl margar ábendingar eru settar fram í skipulagstillögunni og umhverfisskýrslu um atriði sem taka skal tillit til við gerð deiliskipulags á þróunarreitum. Tafla 7-2 gefur yfirlit yfir helstu ábendingum vegna gerðar deiliskipulags

Tafla 7-2 Helstu ábendingar vegna gerðar deiliskipulags.

Umhverfisþáttur	Atriði sem á að taka tillit til við deiliskipulagsgerðar
2. Atvinnustarfsemi og byggðamynstur	
Gæði hins byggða umhverfis	Unnin verður nánari stefna um gæðaviðmið við hönnun íbúðarbyggðar. Skerpt er á sýn um grænt og manneskjulegt yfirbragð byggðarinnar og að græna netinu verði viðhaldið. Skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar setji gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi og horfi til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðis, hæð bygginga og fjarlægð á milli þeirra, dýpt húsbygginga og hlutfall útsvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Stuðlað verði að auknum gæðum byggðar og visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar. Byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð.
3. Samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð	
Stefna um bíla- og hjólastæði	Bætt aðgengi að almenningssamgöngum, hjóla- og göngustígum og breytingar á stefnu um bíla- og hjólastæði í hverfis- og deiliskipulagi.
4. Loftslag	
Kolefnisspor húsnæðis og innviða	Við mat á skipulagstillögum verði hugað að kolefnisspori húsnæðis og innviða, m.a. með skilmálum og útfærslum um endurnýtingu húsnæðis eða val á byggingarefnum.
5. Náttúruvá	
Sprungur	Skoða þarf staðsetningu sprungu í deiliskipulagi og gera viðeigandi ráðstafanir ef sprunga liggur um svæði þar sem byggð er fyrirhuguð.
Sjávarflóð	Gera þarf skilmála um lágmarks land- og gólfhæð í deiliskipulagi byggt á fyrrgreindum viðmiðunarreglum sem og samráði við Vegagerðina sem er umsagnaraðili um aðalskipulag og deiliskipulag lágsvæða þar sem hætta er á sjávarflóðum.
Ofanflóð	Áhersla er lögð á að í skilmálum deiliskipulags verð gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í borgarhlutanum með grænum ofanvatnsrásum, settjörnum og votlendisgróðri. Miða skal við að gegndræpi minnki ekki.
6. Heilsa og öryggi	
Umferðarhávaði	Þróunarsvæðin sem liggja meðfram samgönguásnum eru innan svæða þar sem hætta er á að hávaði fari yfir umhverfismörk. Meta þarf hvert svæði sérstakleg í deiliskipulagi og gera ráðstafanir sem tryggja viðeigandi hljóðvist.
Svifryk	Þörf á vöktun svifryks á helstu umferðaræðum því núgildandi forsendur benda til þess að umferð aukist á helstu stofnleiðum.
7. Menningarminjar	



Umhverfisþáttur	Atriði sem á að taka tillit til við deiliskipulagsgerðar
Fornminjar	Skoða þarf fornleifaskráningu eða -athugun við gerð deiliskipulags uppbyggingarsvæða og gera grein fyrir mögulegum áhrifum á menningarminjar.
8. Auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni	
Innviðir	Með þéttingu byggðar þarf að fjölga dreifistöðvum rafmagns og gera þarf ráð fyrir þeim í deiliskipulagi. Tryggja að komast megi að borholum fyrir jarðhita vegna viðhalds, svæðin geta t.d. verið skipulögð sem græn svæði eða bílastæði því gengið er frá þeim eftir að viðgerðum líkur.
Úrgangur	Í deiliskipulagi hverfa með þéttri byggð þarf að huga sérstaklega að því að söfnun úrgangs verður flóknari, úrgangsflokkum sem safnað er sérstaklega fjölgar og það þarf pláss fyrir grenndarstöðvar, aðgengi flutningstækja eða aðra tækni sem nýtt er.
Skólpðælustöðvar	Gera þarf ráð fyrir landi undir skólpðælustöðvar strax í upphafi skipulags þar sem erfiðara er að gera breytingar eftir á. Settir verði skilmálar í deiliskipulag varðandi fráveitu í samráði við Veitur.
Líffræðileg fjölbreytni	Í deiliskipulagi verði hugað að því að líffræðileg fjölbreytni fá aukið svigrúm til að þrífast á eigin forsendum. Horft verði til stefnu borgarinnar um líffræðilega fjölbreytni, markmið um græna netið og hugað að aðgengi íbúa að grænum svæðum. Horft verði til mælikvarða um að grænum rýmum sé viðhaldið eða bætt við inn í byggt umhverfi á uppbyggingarsvæðum. Ekki verði gengið á gróskumikil gróðursvæði. <sup>9</sup>

<sup>9</sup> Sbr. umsögn skrifstofu umhverfisgæða fyrir umhverfis- og heilbrigðisráð Reykjavíkur



## 8 Heimildarskrá

- Auður Magnúsdóttir, Grétar Mar Hreggviðsson, & Kristín Þrastardóttir. (2016). *Hækkuð sjávarstaða á höfuðborgarsvæðinu. Áhrif og aðgerðir*. VSÓ Ráðgjöf.
- Berglind Hallgrímsdóttir. (2017). *Umferðarmyndun Elliðaárvogur*. Reykjavík: Verkís.
- Dr. Páll Einarsson, Dr. Haukur Jóhannesson, & Dr. Ásta Rut Hjartardóttir. (2018). Bergsprungur og byggingar á höfuðborgarsvæðinu. *Verktækni*, 25-29.
- Environice. (2020). *Kolefnisbúskapur landnotkunar í Reykjavík. Samantekt fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar*. Reykjavík: Reykjavíkurborg.
- Finnbjörnsdóttir, R. G. (2020). *Loftgæði á Íslandi. Ársskýrsla 2018*. Reykjavík: Umhverfisstofnun.
- Forsætisráðuneytið. (2018). *Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun - Stöðuskýrsla*. Reykjavík.
- Friðþjófur Árnason, Hlynur Bárðarson, & Ingi Rúnar Jónsson. (2018). *Farleiðir gönguseiða laxa á ósarsvæði Elliðaá - áfangaskýrsla 2017*. Reykjavík: Hafrannsóknastofnun.
- Guðmundsson, J. (2016). *Greining á losun gróðurhúsalofttegunda frá íslenskum landbúnaði*. Hvanneyri: Landbúnaðarháskóli Íslands.
- Hjartarson, Á., & Þorbjörnsson, D. (2019). *Vatnafarskort af Reykjavík vestan Elliðaáa*.
- Ívarsson, G., Klüpfel, S., Tómasdóttir, S., & Tómasson, H. (2020). *Hitaveita í Reykjavík - Vatnsvinnsla 2019*. Reykjavík: Orkuveita Reykjavíkur.
- Jörundur Svavarsson. (2015). *Botndýralíf í innsta hluta Elliðavogs norðan Ártúnshöfða á fyrirhugaðri landfyllingu*. Reykjavík: Háskóli Íslands, Líf- og umhverfisvísindadeild.
- Mannvit. (2016). *Landfylling í Elliðaárvogi, Reykjavík*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, Umhverfis- og skipulagssvið.
- Orkuspárnefnd. (2019). *Raforkuspá 2019 - 2050. Endurreikningur frá spá frá 2015 út frá nýjum gögnum og breyttum forsendum*. Reykjavík: Orkustofnun.
- Reykjavíkurborg. (2016). *Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar - greinargerð*.
- Reykjavíkurborg. (2020). *Kolefnishlutlaus borg*. Sótt frá <https://reykjavik.is/loftslagsmal>
- Reykjavíkurborg og Vegagerðin. (2012). *Kortlagning hávaða í Reykjavík*.
- Reykjavíkurborg og Vegagerðin. (2018). *Kortlagning hávaða samkvæmt tilskipun EU 2002/49/EC. Vegir og götur í Reykjavík*.
- Sigurður Sigurðarson. (2018). *Lágsvæði - viðmiðunarreglur fyrir landhæð*. Reykjavík: Vegagerðin.
- Skipulagsstofnun. (17. mars 2017). Landfylling í Elliðaárvogi, álit um mat á umhverfisáhrifum. Reykjavík: Skipulagsstofnun.
- The British Standards Institution. (2013). *PAS 2070:2013. Specification for the assessment. Direct plus supply chain and consumption-based methodologies*. London: BSI Standards Limited.
- Tómasdóttir, S. (2020). *Kalt vatn - Vatnsvinnsla 2019*. Reykjavík: Orkuveita Reykjavíkur.



Veðurstofa Íslands. (2018). *Loftslagsbreytingar og áhrif þeirra á Íslandi. Skýrsla vísindanefndar um loftslagsbreytingar.*

Veitur. (e.d.). *Fráveitan í tölum.* Sótt frá <https://www.veitur.is/fraveitan-i-tolum>.