# Tillaga fyrir umhverfis- og skipulagsráð 4. nóvember 2026

***Endurskoðun Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.***

**Umhverfis- og skipulagssvið, undir stjórn umhverfis- og skipulagsráðs, hefji strax undirbúning að endurskoðun aðalskipulags Reykjavíkur. Sérstakur stýrihópur, skipaður af umhverfis- og skipulagsráði mun hafa yfirumsjón með verkinu. Endurskoðun mun m.a. fela í sér endurmat á framtíðarsýn og lengingu skipulagstímabils auk endurskoðunar á stefnuákvæðum fyrir valin svæði og málaflokka.**

**Greinargerð:**

- Í 35. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, segir: „Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið.“
- Aðalskipulag er margþætt áætlun og yfirgripsmikil og því er mikilvægt að þegar tekin er ákvörðun um endurskoðun að skýrt sé að hvaða þáttum aðalskipulagsins hún beinist einkum.
- Enn fremur er mikilvægt að rökstuðningur fyrir þeirri ákvörðun verði settur fram með ítarlegum og formlegum hætti, sbr. ákvæði skipulagslaga um gerð verklýsingar í upphafi vinnu.
- Því er mikilvægt að gefinn verði ákveðinn tími til að undirbúa og móta markvissa áætlun um endurskoðun, þar sem byggt verði m.a. á nánu samráði við SSH og svæðisskipulagsnefnd og HMS og aðrar ríkisstofnanir, svo og hagaðila og íbúa borgarinnar.
- Í ljósi þess að heildræn endurskoðun aðalskipulags, sem felur m.a. í sér almennt endurmat á framtíðarsýn þess og lengingu skipulagstímabils, getur verið umfangsmikið verkefni sem þarf að gefa góðan tíma og vinna í víðtæku samráði við hagaðila og íbúa borgarinnar, er lagt til að samhliða undirbúningi endurskoðunar verði haldið áfram með tilteknar breytingartillögur sem nú þegar eru í ferli. Miðað er við að þeim verði lokið innan 12 mánaða og/eða verði í lokafasa þegar verklýsing endurskoðunar verður lögð fram.

# Helstu aðalskipulagsverkefni og fyrirhuguð endurskoðun haust 2027

**Sundabraut**

**Hallar**

**Keldur**

**Kjalarnes,** landbúnaðarsvæði og ný íbúðarbyggð í **Grundarhverfi**

**Bústaðavegur-Reykjanesbraut - Borgarlína í Elliðaárdal**

**Álfsnes og Álfsnesvík,** ný iðnaðar- og athafnasvæði

**Sundahöfn, Gamla höfn**

## Næstu 12 mánuðir

Aðrar minni breytingar á aðalskipulagi

Esjukláfur
Hótel í Skálafelli
Skipulag þauleldis

Lóðamál steypustöðva ofl
Hringrásargarður, hátæknibrennsla

## AR2040
Svæðisskipulag 2040

---

**Húsnæðismál og fjölbreytt íbúðarhverfi**

Aðrar minni breytingar á aðalskipulagi

**Öflugar og vistvænar samgöngur**

**Miklabraut í göng**

**Vaxtarmörk**

**Náttúruvá**

**Loftslagsmál**

**Heildarskipulag útivistarsvæða**

**Framtíð Reykjavíkurflugvallar**

**Geldinganes og byggingarsvæði til norðurs**

**Þróun byggðar í Örfirisey**

**Olíuhöfn, ný staðsetning**

**Langtímasýn Faxaflóahafnar**

Framtíðarþörf atvinnusvæða, iðnaður, vörugeymslur, skrifstofur, gagnaver, endurvinnsla. Hólmsheiði), Álfsnes, Esjumelar ofl

Endurskilgreining miðsvæða innan megin þéttbýlis

**Langtímaþróun (megatrends)**
**Sviðsmyndir til 2070**

## Undirbúningur hefst haust 2026
## Verklýsing tilbúin innan 12 mánuða

HMS verði tilkynnt strax um bókun umhverfis- og skipulagsráðs, sbr. 35. gr. skipulagslaga

## AR2050
Svæðisskipulag 2050

# Tillaga fyrir umhverfis- og skipulagsráð 4. nóvember 2026

**Greinargerð frh:**

- Ákveðnar greiningar á langtímaþróun hafa þegar verið unnar í tengslum við aðalskipulagsbreytingu Sundabrautar sem geta nýst við mótun verklýsingar endurskoðunar. Í þeirra vinnu hafa verið settar fram sviðsmyndir um íbúaþróun til ársins 2070 og metin landþörf nýrra byggingarsvæða utan gildandi vaxtarmarka. Endurskoðuð tímaákvæði flugvallar í Vatnsmýri er rétt að setja í samhengi við þá vinnu, svo og endurskoðun vaxtarmarka svæðisskipulags og hættumat vegna náttúrvár.
- Vinna Veðurstofu og Almannavarna með sveitarfélögunum að hættumati mun ljúka á árinu 2026, en fyrir liggja m.a. skýrslur um jarðskjálftavá og hraunrennsli og skýrsla um sprunguvá er í vinnslu.
- Fyrir liggja einnig nýlegar greiningar og úttektir um græn svæði og skipulag útivistarsvæða sem munu nýtast við endurskoðun aðalskipulagsins varðandi endurbætta stefnu um opin svæði, leikvelli og andrými innan þéttbýlis. Jafnframt verði horft til vistkerfaþjónustu grænna svæða, verndar líffræðilegrar fjölbreytni og loftlagsaðlögunar, meðal annars vegna ofanvatns og annarra afleiðinga loftslagsbreytinga.
- Þá liggur fyrir ný samþykkt borgarhönnunarstefnu og meta þarf hvaða ákvæði hennar verði hluti af bindandi stefnu aðalskipulags og almennt hvort skerpa þurfi ákvæði sem lúta að dagsbirtu, grænum dvalarsvæðum, hljóðvist og almennu yfirbragði byggðar.
- Einnig hafa verið til skoðunar á deild aðalskipulags stefnuákvæði miðsvæða almennt, hvort þurfi að skerpa á stefnuákvæðum einstakra svæða, m.a. varðandi gæðakröfur, umfang tiltekinnar starfsemi og setja fram skýrari viðmið um hlutfall atvinnuhúsnæðis í samhengi við umfang íbúðarbyggðar.

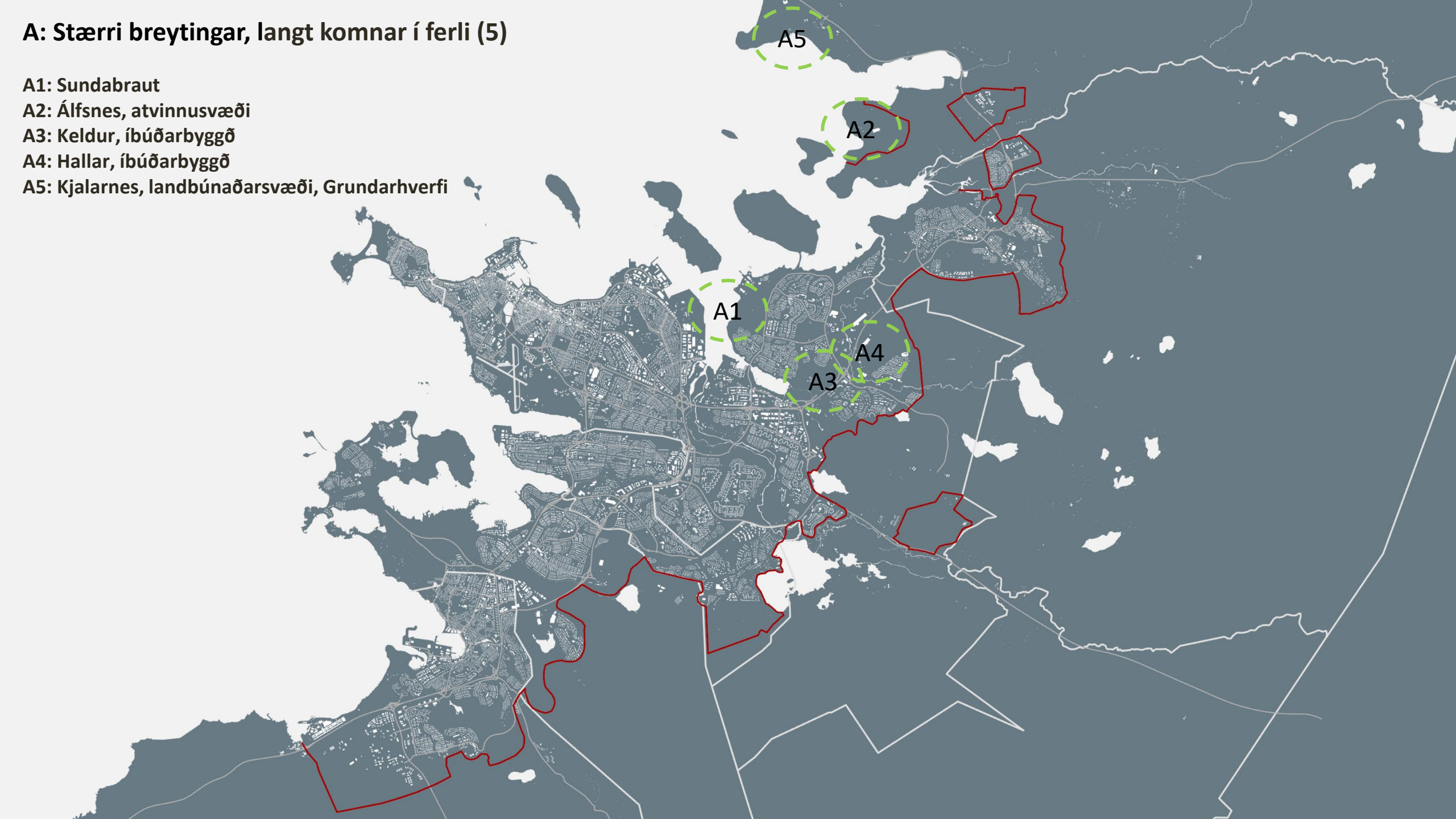
# Tillaga fyrir umhverfis- og skipulagsráð 4. nóvember 2026

**Greinargerð frh:**

- Einnig er í gangi vinna með Faxaflóahöfnum um framtíðarþróun hafnarsvæðanna, í tengslum við skipulag Sundabrautar og þróun atvinnusvæða á Álfsnesi. Horfa þarf til þeirrar vinnu við mótun verklýsingar endurskoðunar og gera frekari þarfagreiningar á þróun hafnarstarfsemi til lengri tíma.
- Rýna þarf fyrirliggjandi gögn og greiningar varðandi framtíð olíuhafnar og vinna þarf nýja þarfa- og fýsileikagreiningu og á grundvelli þess setja skýr tímaákvæði um framtíð olíuhafnar í Örfirisey.
- Þá er mikilvægt að undirbúningur endurskoðunar byggi á ítarlegum könnunum á búsetuóskum og húsnæðisþörfum Reykvíkinga, en stefnt er að því að vinna slíkar kannanir í samstarfi við HMS og SSH. Fyrir liggja fjölmargar eldri kannanir (2003, 2007, 2011, 2013, 2016, 2018, 2020, 2022) og mikilvægt að horfa til þeirra við undirbúning nýrra kannana.
- Mótun verklýsingar mun ennfremur taka mið af þeim áherslum sem koma fram í uppfærðri Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2027-2036, samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu samgönguinnviða til lengri framtíðar og loftslagsstefnu borgar og ríkis. Sérstaklega verði metið hvernig skipulagsstefna geti stutt við öflugar almenningssamgöngur, samgöngusáttmálann, virka ferðamáta og uppbyggingu við lykil samgönguása..

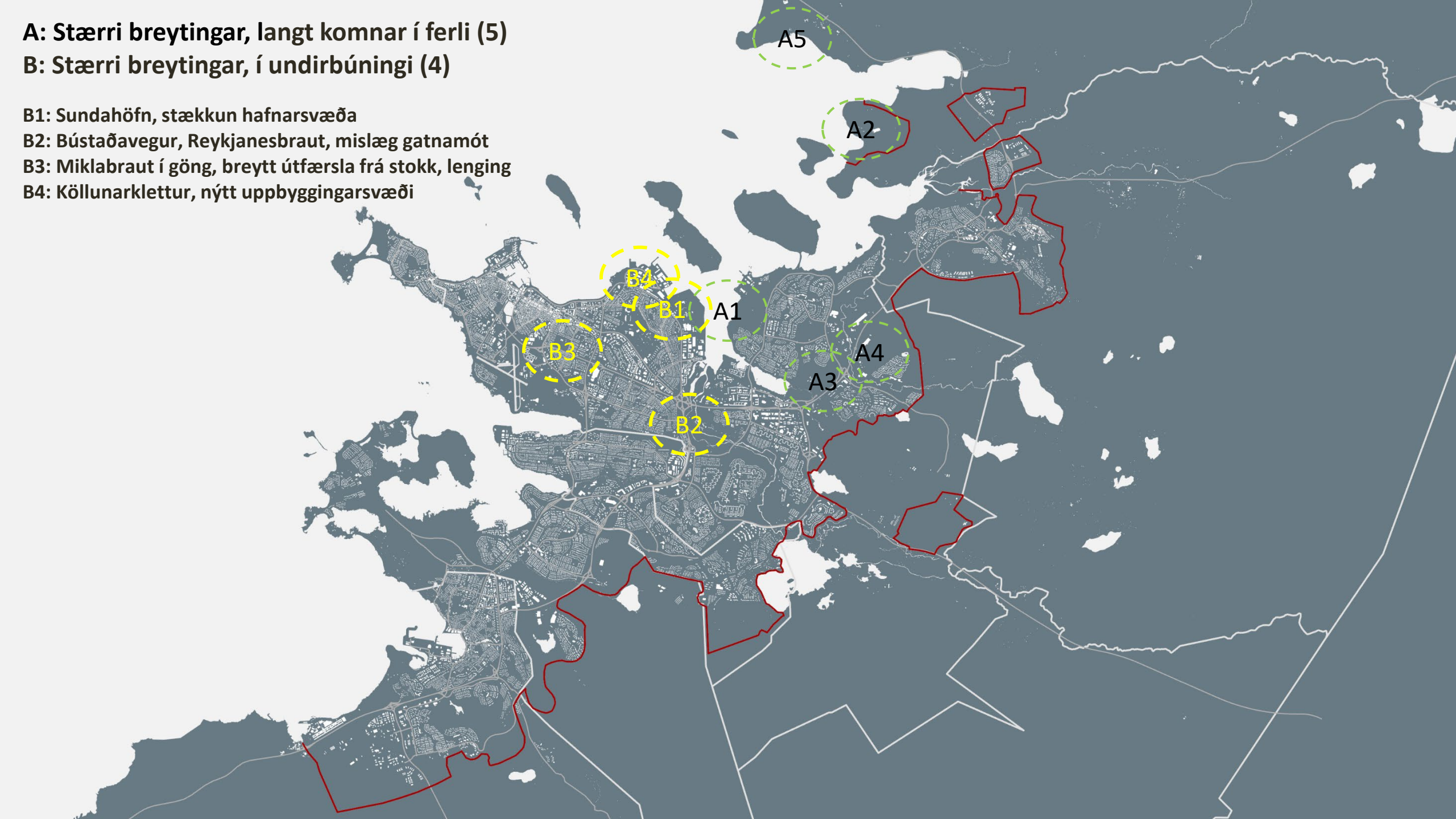
# A: Stærri breytingar, langt komnar í ferli (5)

**A1: Sundabraut**
**A2: Álfsnes, atvinnusvæði**
**A3: Keldur, íbúðarbyggð**
**A4: Hallar, íbúðarbyggð**
**A5: Kjalarnes, landbúnaðarsvæði, Grundarhverfi**



**A: Stærri breytingar, langt komnar í ferli (5)**
**B: Stærri breytingar, í undirbúningi (4)**

**B1: Sundahöfn, stækkun hafnarsvæða**
**B2: Bústaðavegur, Reykjanesbraut, mislæg gatnamót**
**B3: Miklabraut í göng, breytt útfærsla frá stokk, lenging**
**B4: Köllunarklettur, nýtt uppbyggingarsvæði**



A: Stærri breytingar, langt komnar í ferli (5)

B: Stærri breytingar, í undirbúningi (4)

**C: Stærri breytingar / endurskoðun, í farvatninu (5)**

**C1: Vaxtarmörk svæðis- og aðalskipulags**
**C2: Geldinganes, ný byggingarsvæði**
**C3: Olíuhöfn, staðarval, tímaákvæði**
**C4: Örfirisey, íbúðarbyggð**
**C5: Vatnsmýri, tímaákvæði flugvallar**

