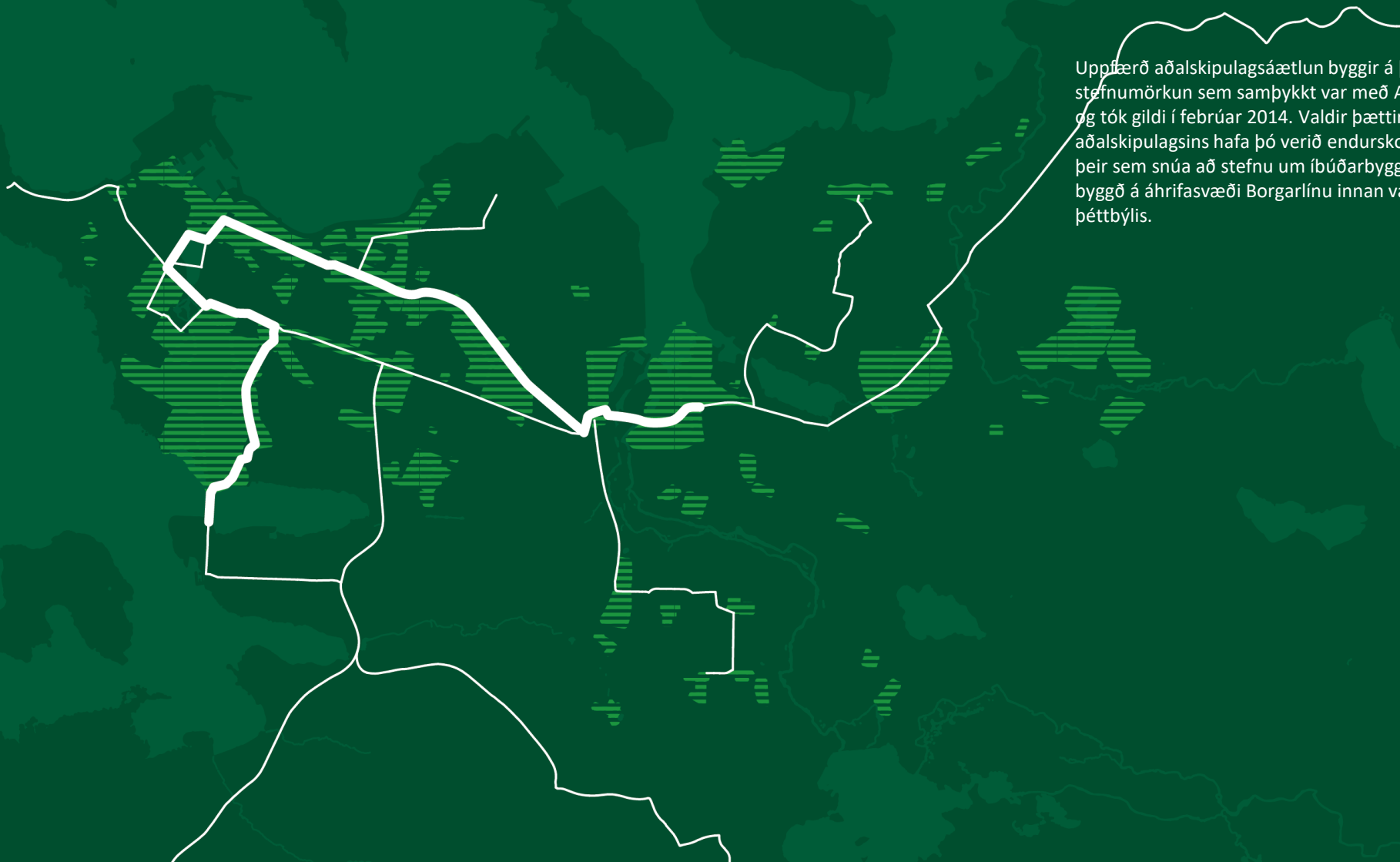
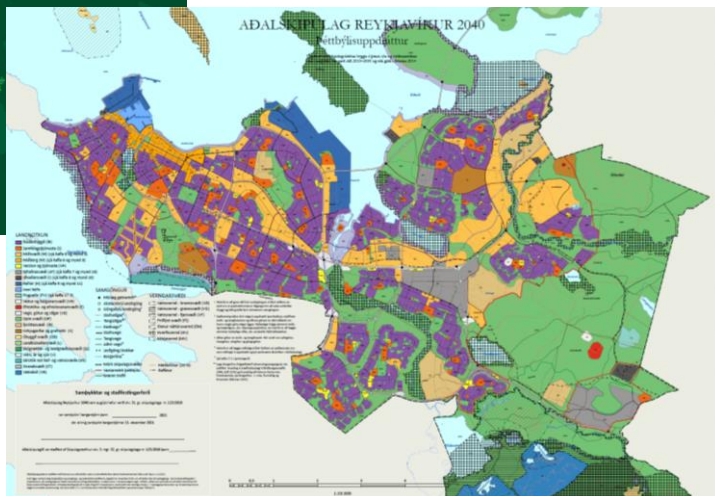
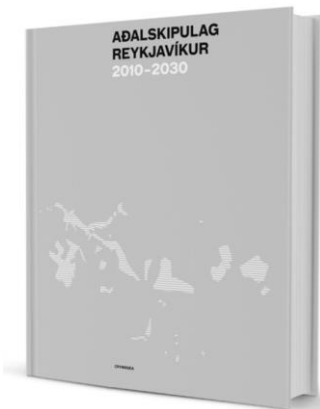
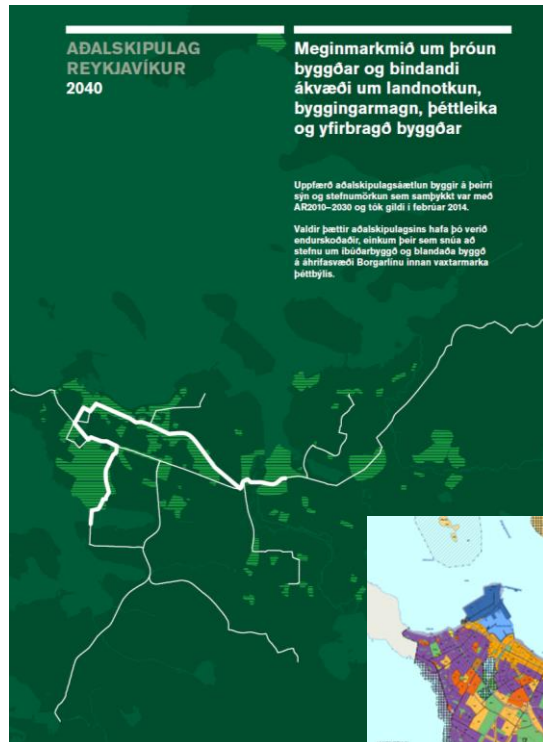


Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Meginmarkmið um þróun
byggðar og bindandi ákvæði um
landnotkun, byggingarmagn,
þéttleika og yfirbragð byggðar

Uppfærð aðalskipulagsáætlun byggir á þeirri sýn og
stefnumörkun sem samþykkt var með AR2010–2030
og tók gildi í febrúar 2014. Valdir þættir
aðalskipulagsins hafa þó verið endurskoðaðir, einkum
þeir sem snúa að stefnu um íbúðarbyggð og blandaða
byggð á áhrifsvæði Borgarlínu innan vaxtarmarka
þéttbýlis.





Hvað er aðalskipulag?

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, hvaða svæði verða tekin frá til útivistar og hvaða svæði á að vernda. Með aðalskipulagi eru sköpuð skilyrði fyrir áframhaldandi vexti borgarinnar og sýnt fram á hvernig yfirvöld ætla að mæta væntanlegri fjölgun íbúa og starfa. Með lagalega bindandi áætlun um landnotkun og innviðaskipulag til langs tíma er skapað aukið gegnsæi og fjárfestingar og framkvæmdir.

Aðalskipulag fjallar þó ekki eingöngu um hvar megi byggja og hversu mikið, heldur einnig um mótun og yfirbragð nýrri og eldri byggðar, almenningsrýma og opinna svæða. Hvers konar hverfi viljum við skapa? Hvaða ferðamáta viljum við styrkja? Hvaða svæði viljum við vernda? Hvernig tryggjum við umhverfisgæði og aukum aðráttafl borgarinnar fyrir nýja íbúa og fyrirtæki? Hvernig við getum gert Reykjavík að enn betri borg, horft jafnt til byggðarinnar, samfélagsins og náttúrunnar?

Öll gögn eru á reykjavik.is/adalskipulag, sjá einnig reykjavik.is/skipulagssja

Borgin við Sundin

Borgin við Sundin felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á þéttingu og blöndun byggðar innan vaxtarmarka þéttbýlis, samspil húsnæðis og vistvænna samgangna, sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi og framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa

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

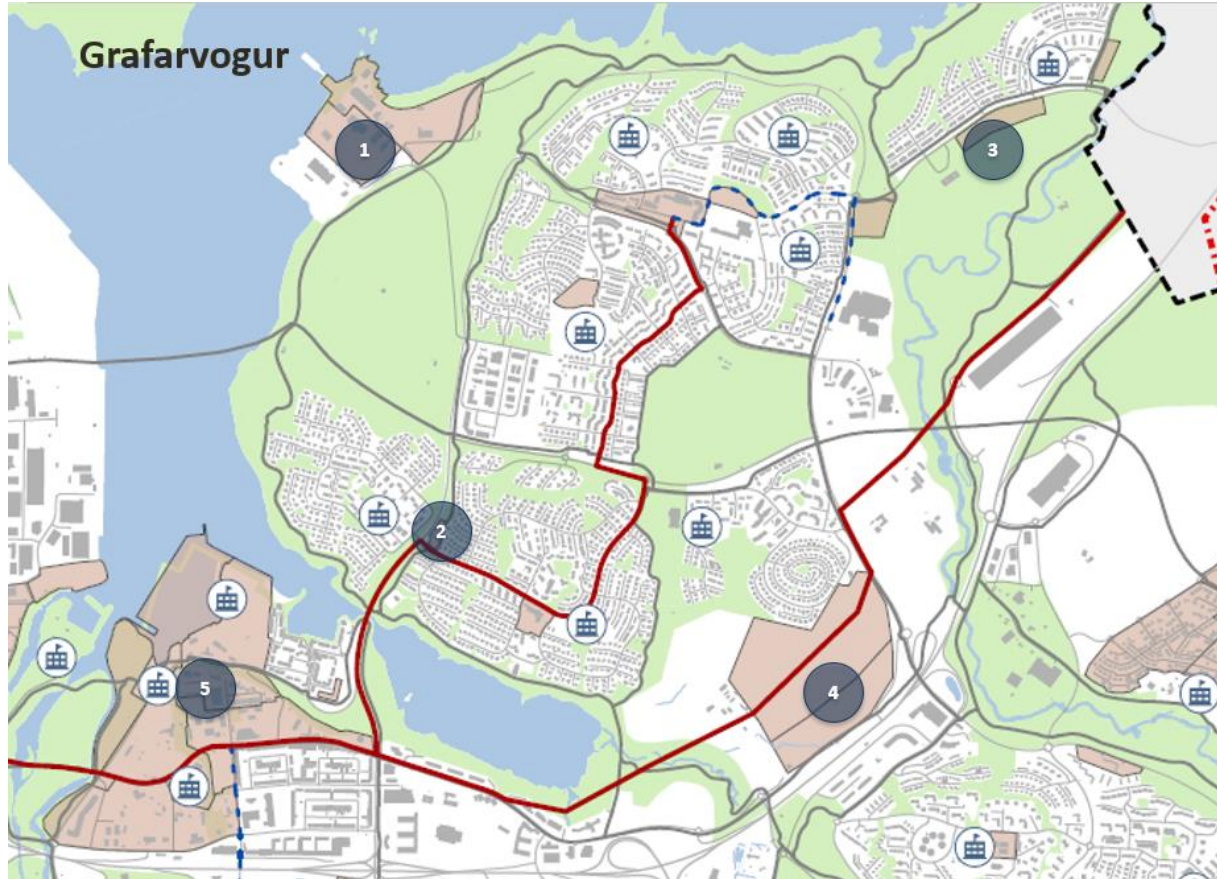
Græna borgin

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

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.

Grafarvogur – yfirlit breytinga



1. Gufunes II – fjölgun íbúða og stækkun miðsvæðis (M24)

2. Fjallkonuvegur 1- íbúðarreitur

3. Korpa I-III – nýir íbúðarreitir sbr. viljayfirlýsing við Golfklúbb Reykjavíkur

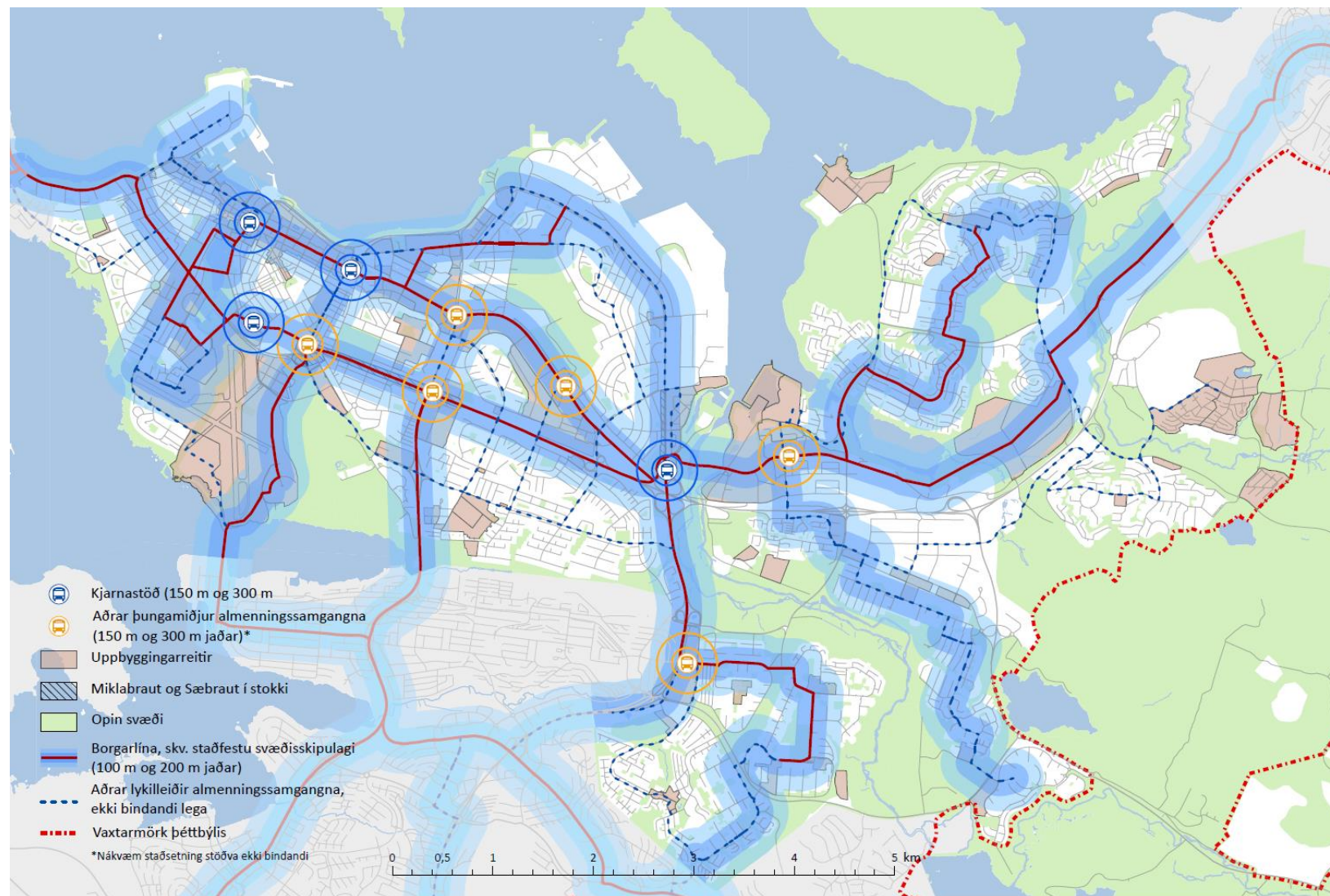
4. Keldur. Ákveðnari heimildir um uppbyggingu íbúðarhverfis, fjölgun íbúða, hverfiskjarni skilgreindur og gengið út frá nýju skólahverfi

5. Ártúnshöfði – Elliðaárvogur. Fjölgun íbúða frá eldra aðalskipulagi

+ 1200-1500 / + Keldur

Þróun byggðar innan vaxtarmarka

(sjá einkum kafla 3 í III. hluta og II. hluti)



* Vaxtarmörk AR miðast 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

Megin markmið og leiðarljós

Íbúðarbyggð og blönduð byggð rísi innan vaxtarmarka til ársins 2040*

80% nýrra íbúða til 2040 verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu og 80% í grennd við öflugan atvinnukjarna

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

Íbúðarsvæði sem njóta forgangs í húsnæðisáætlun verði:

þjónað með hágæða almenningsgöngum (Borgarlínu, strætisvagnleiðum sem eru með háa ferðatíðni) og öðrum vistvænum fararmátum

verði í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna

verði í nálægð við grunnskóla og að nærþjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu- eða hjólavegalengdar

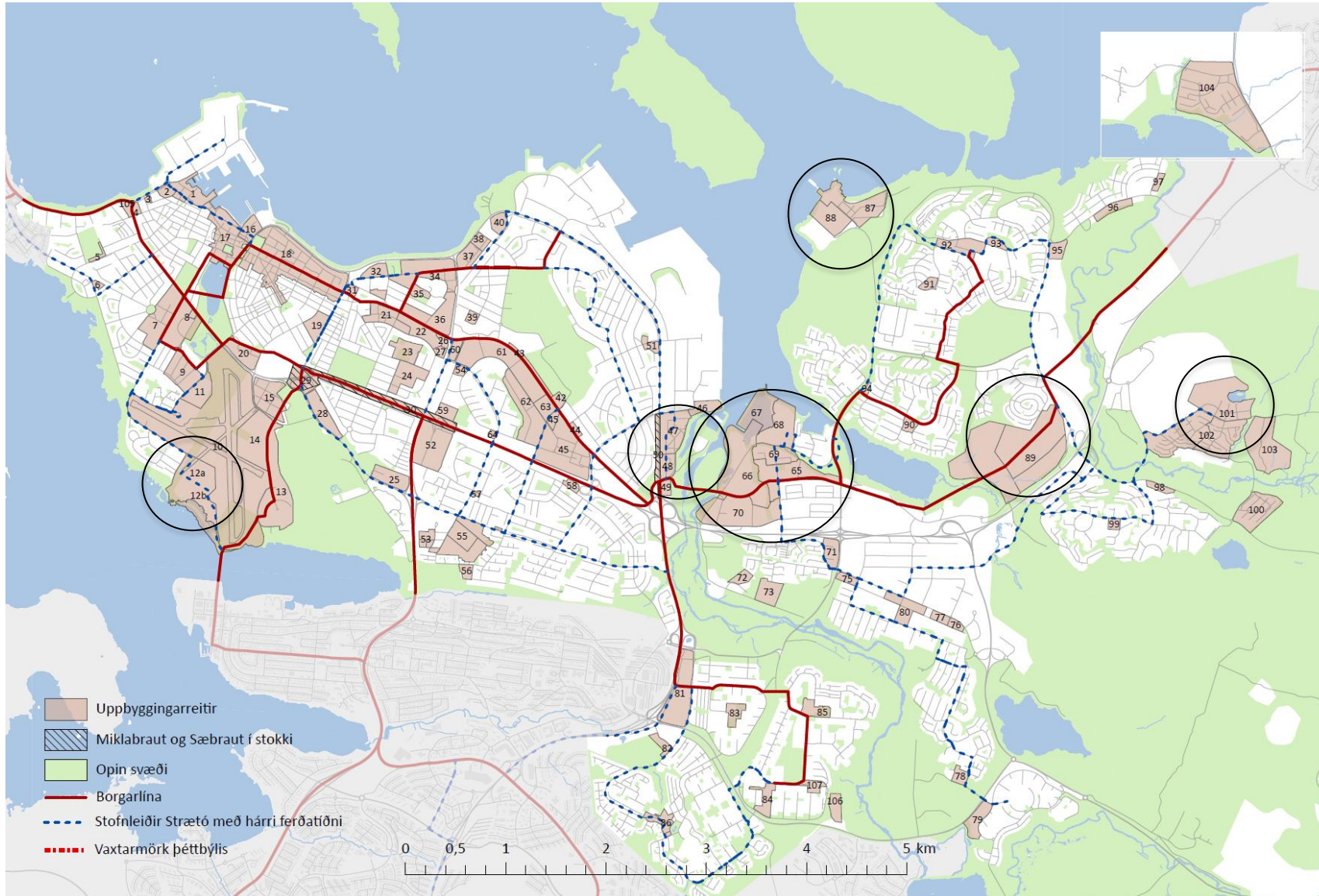
verði í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun

verði í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim

styðji við og styrki þá byggð sem er fyrir og efla félagslega sjálfbærni

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

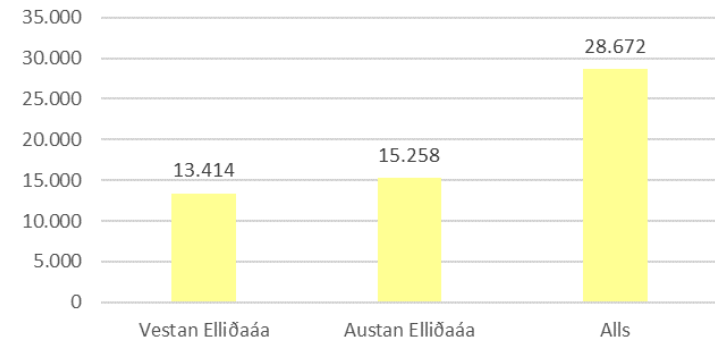
Yfir 100 byggingarsvæði



Svæði fyrir íbúðarbyggð eru fjölbreytt, bæði að stærð og gerð; við sjávarsíðuna, í jaðri opinna náttúru, innan þéttar og blandaðrar byggðar, við golfvöll, á efri hæðum verslana, við fyrirhugaðar Borgarlínustöðvar, 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 almenningssamgöngur, 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.

Fölgun íbúða samkvæmt AR2040*

*Flokkar A, B og C



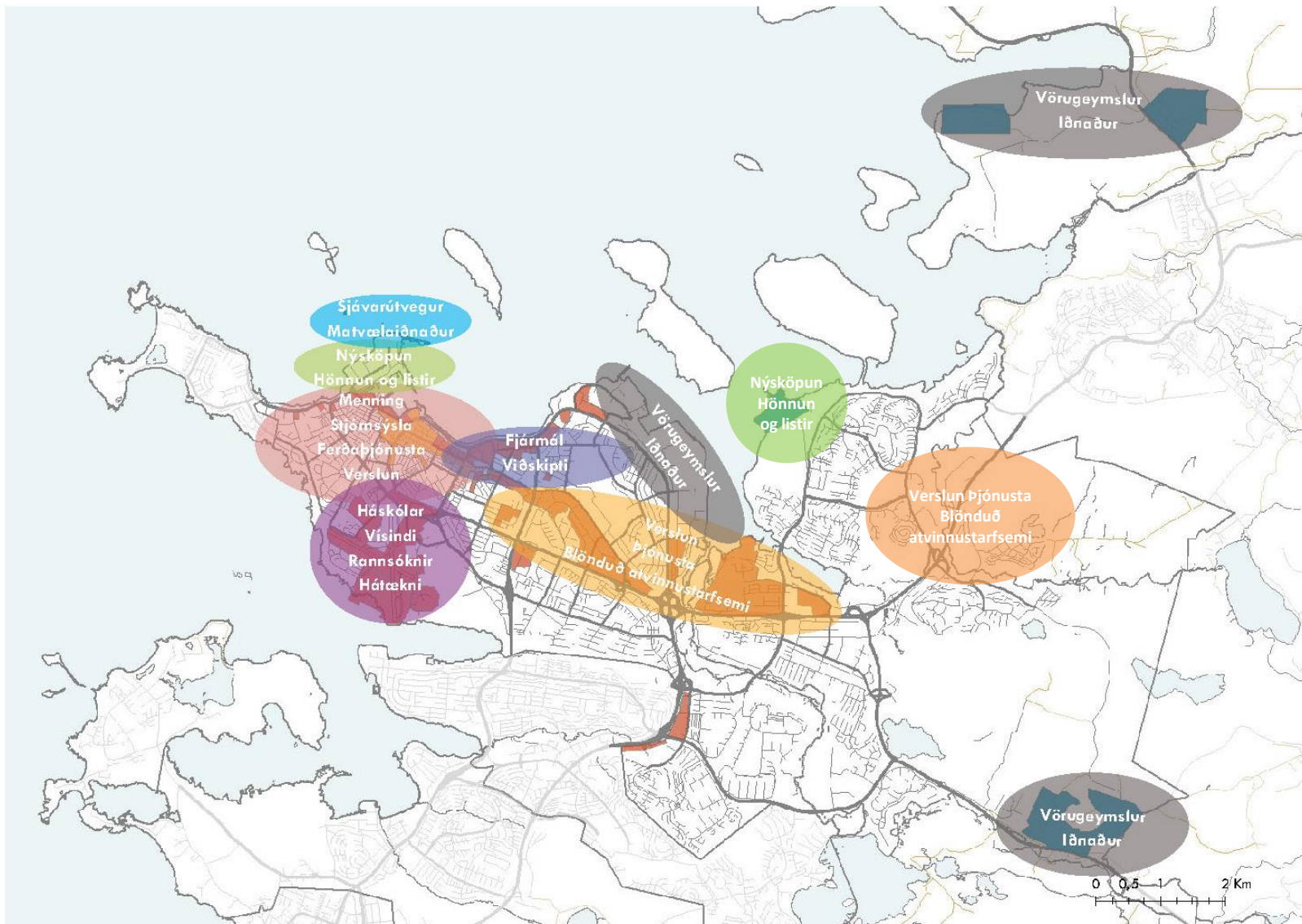
A og B: Samþykkt deiliskipulag eða langt komin í skipulagsferli, greið leið að gera lóðir byggingarhæfar

C: Komið skemma í skipulagsferli og/eða meiri flækjur í undirbúningi uppbyggingar, hluti uppbyggingar háð niðurstöðum úr mati á umhverfisáhrifum

D: Próunarsvæði, flóknari ákvarðanatöku, uppbygging háð framgangi annarra framkvæmda sem eru háðar mati á umhverfisáhrifum og frumhönnun og frekari ákvarðanatöku

Skapandi borg

(sjá einkum kafla 4-9 í III. hluta og II. hluti)



Atvinnustefna. Megin áherslur

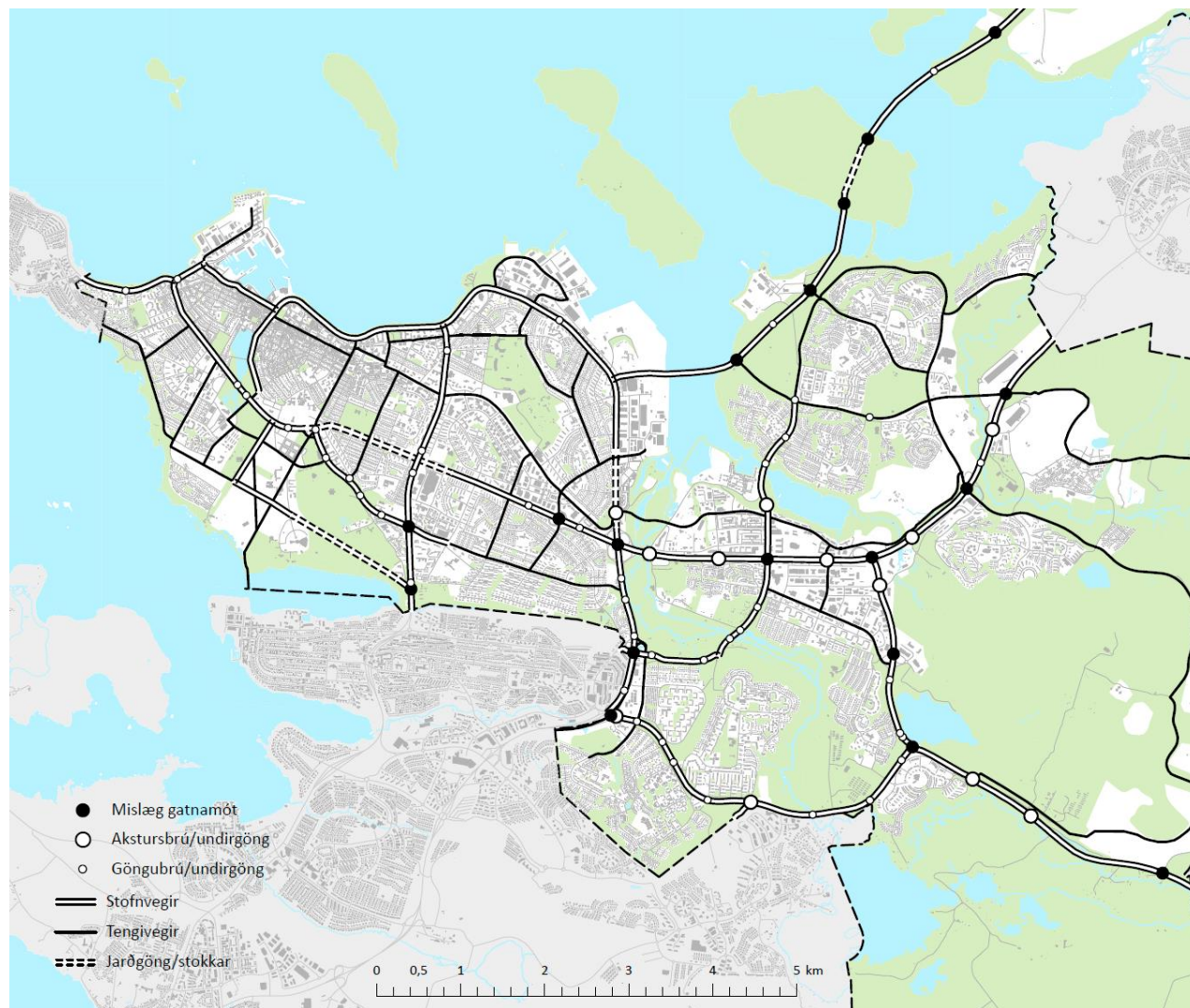
Reykjavík styrki hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli og ferðamenn. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar 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.

Leiðarljósið að tryggja aukið jafnvægi í dreifingu starfa og fjölga störfum á hvern íbúa, þar sem framboð er lítið í dag.

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 greinargerð, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*

Gatnaskipulag og aðrir innviðir

(sjá einkum kafla 17 í III. hluta, einnig II. hluti og IV. hluti)



Borgarlína, fyrsti áfangi

Sérbreyting á aðalskipulagi (rammahluti) unnin samhliða mati á umhverfisáhrifum og forhönnun fyrsta áfanga Borgarlínu.

Stokkar á Miklubraut og Sæbraut

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 stökkalausnir á viðkomandi götuköflum (sjá þéttbýlisupprátt) er sett fram með fyrirvara um frumhönnun gatnatenginga, niðurstöður hugmyndaleitar og mat á umhverfisáhrifum.

Sundabraut

Skipulag Sundabrautar verður tekið til endurskoðunar í sérbreytingu á aðalskipulaginu, samhliða mati á legu stofnbrautarinnar, mati á umhverfisáhrifum framkvæmdar og forhönnun stofnbrautarinnar.

Aðrar framkvæmdir

Sjá samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum 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.

Keldur - samkeppni

Viljayfirlýsingin Reykjavíkurborgar og Betri samgangna:

- að efna til samkeppni um þróun Keldnlands og Keldnaholts.
- að flýta uppbyggingu innviða tveggja Borgarlínuleiða, annars vegar frá Krossamýrartorgi að Keldnaholti og hins vegar frá Vogabyggð í Efra Breiðholt.
- að vinna að samkomulagi um uppbyggingu þar sem fram kemur hvar eignarhald á landi og mannvirkjum verður til framtíðar og hver sér um framkvæmdir og kostnað á götum, leikskólum og skólum og öðrum innviðum

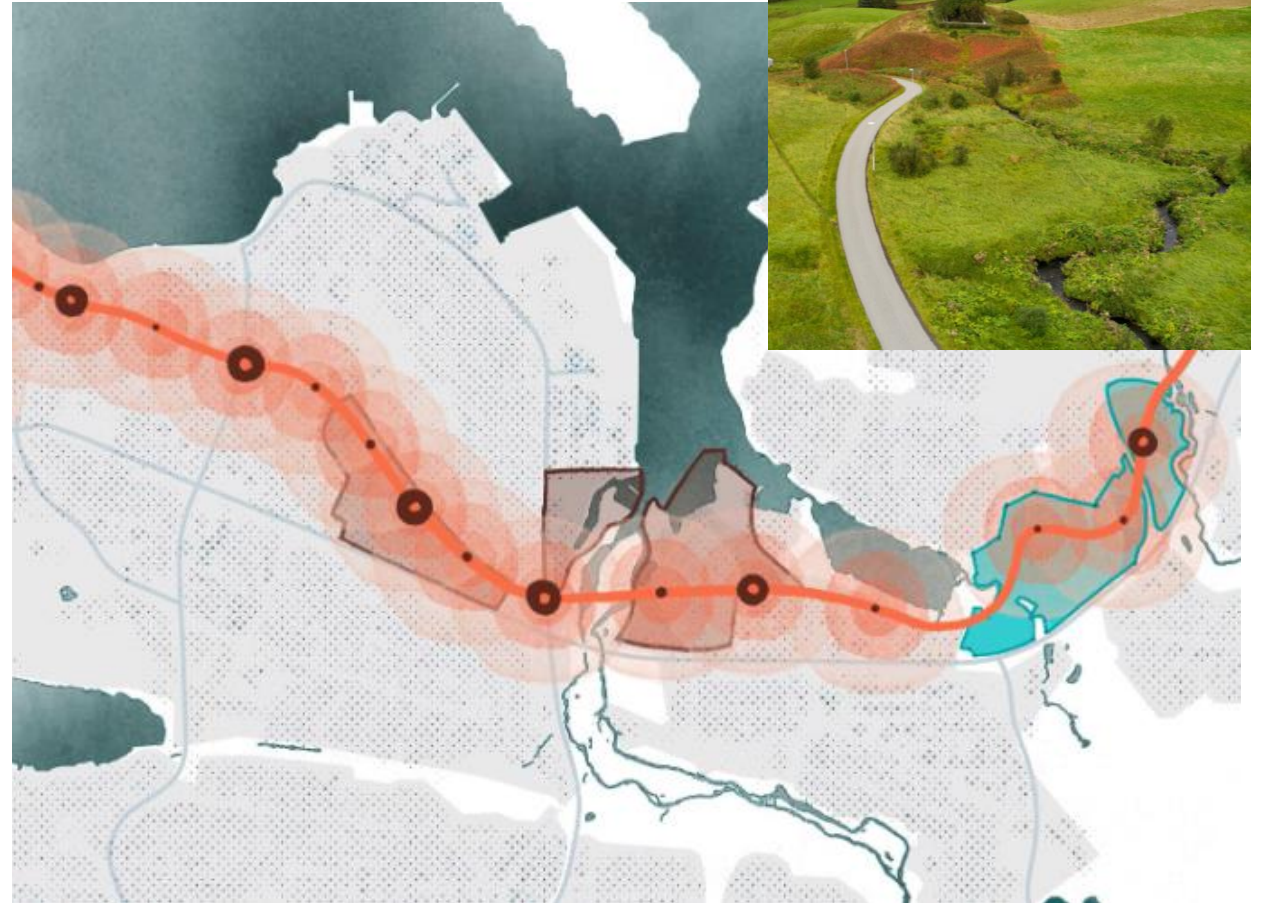
Markmiðið er að á Keldnalandi rísi spennandi nútímahverfi sem byggir á vistvænum samgöngum og stuðlar að kolefnishlutlausu borgarsamfélagi.

Stefnt er að því að þjónusta Borgarlínu hefjist samhliða afhendingu á fyrstu 100 íbúðunum. Áætlaður ferðatími með Borgarlínu frá Keldum í miðborgina er um 20 mínútur.

Keldur eru fallegt og grænt svæði og verður lögð áhersla á að nýta og taka mið af náttúrugæðum svæðisins. Þarna gefst tækifæri við uppbyggingu til að nýta ræktun sem er fyrir á svæðinu og flétta inn í borgarumhverfið svo úr verði grænir borgargarðar. Hverfið verður byggt upp í suðurhlíðum borgarinnar og liggur því vel við sólu.

Fyrir utan að vera vel tengt hverfi á þróunarás borgarinnar er mikilvægt að tengja Keldur vel við nærliggjandi hverfi. Lögð verður áhersla á að sambætta þetta nýja hverfi við aðliggjandi byggð í Grafarvogi og sömuleiðis á góðar tengingar yfir í Grafarholt og Úlfarsárdal.

Stefnt verði að því að hægt verði að þróa deiliskipulag fyrir fyrstu uppbyggingarreitina á svæðinu haustið 2023. Svæðið í heild er alls 116 hektarar.



Gufunes

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 byggingum (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. Skoða þarf skipulag á svæðinu í samhengi við skilgreiningu strandsvæðis ST2. Blikastaðakró/Geldinganes, sjá kafla 10.

I4. Gufunes

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

Í vinnslu er rammaskipulag fyrir svæðið sem nær til suðurhluta svæðisins. Mótun þess er á grundvelli verðlaunatillögu fyrir Gufunessvæðið. Þar er horft til þess að móttökustöð Sorpu verði flutt til framtíðar litið.



Sundabraut – viljayfirlýsing 2021

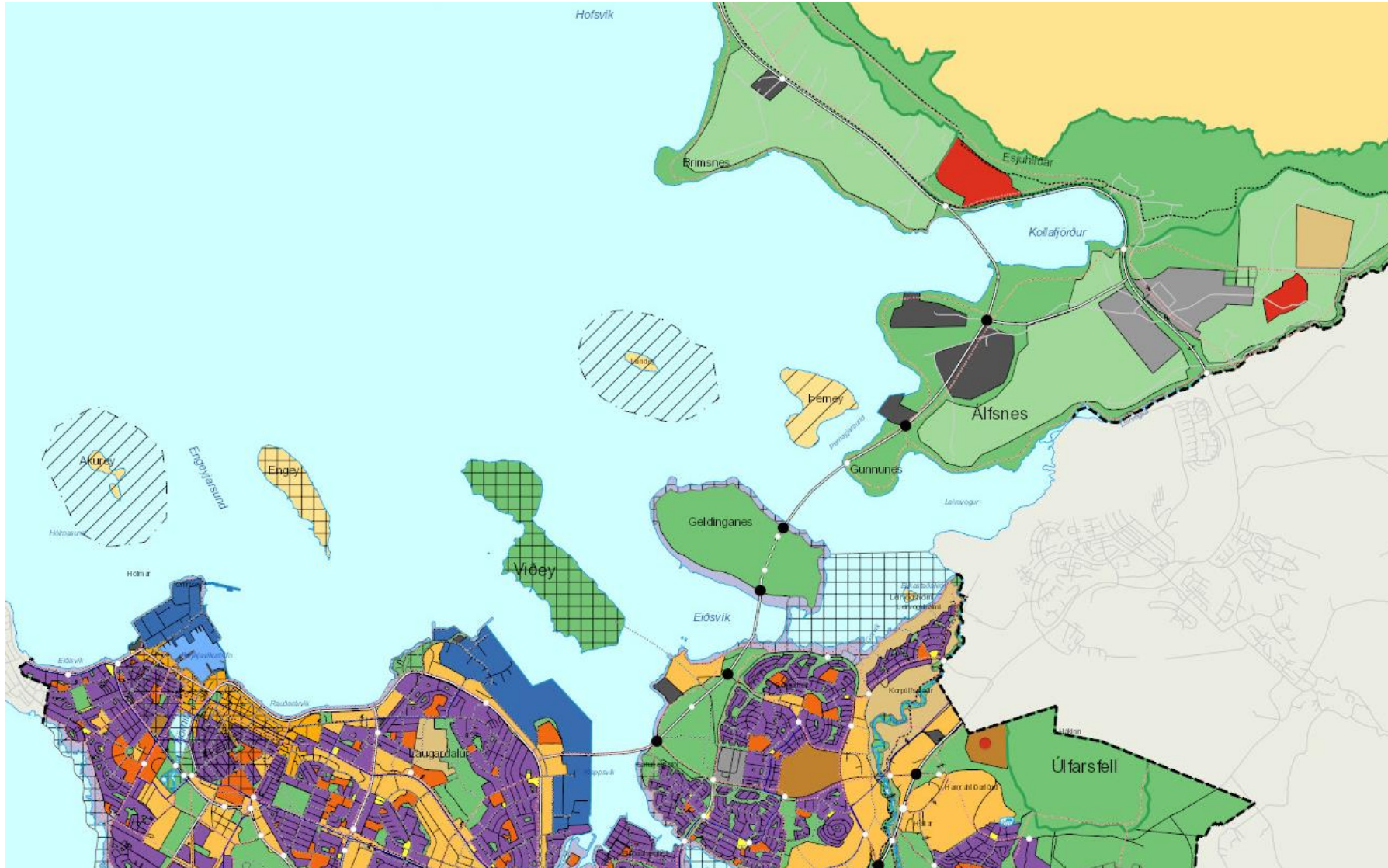
Sundabraut er gríðarlega umfangsmikil og kostnaðarsöm framkvæmd sem mun hafa mikil áhrif á samgöngur og byggðapróun á höfuðborgarsvæðinu um langa framtíð.

Því er mikilvægt að setja umfjöllun um hana og mat á mismunandi kostum um legu og útfærslu í samhengi við stefnumörkun um byggðapróun í mjög víðu samhengi.

Það þarf að endurspeglast í væntanlegu mati á umhverfisáhrifum, áformuðum skipulagsbreytingum og vönduðu og ítarlegu samráðsferli.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Sundabraut

„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.**“ (bls. 114-115)

„Umferðarrýmnd verður mögulega aukin á skipulagstímabilinu með Sundabraut...“ (bls. 140)

