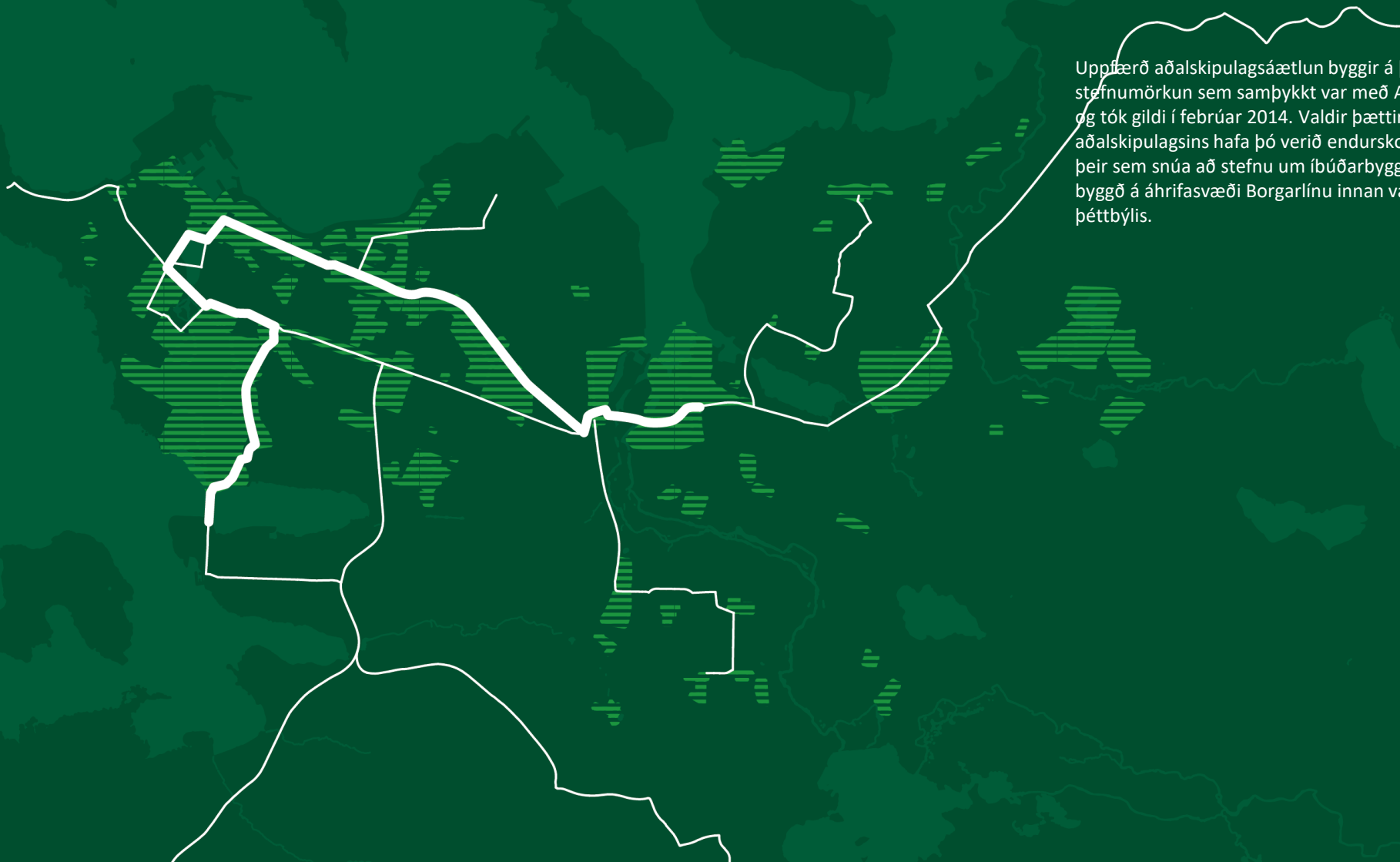


# Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

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 áhrifasvæði Borgarlínu innan vaxtarmarka  
þéttbýlis.



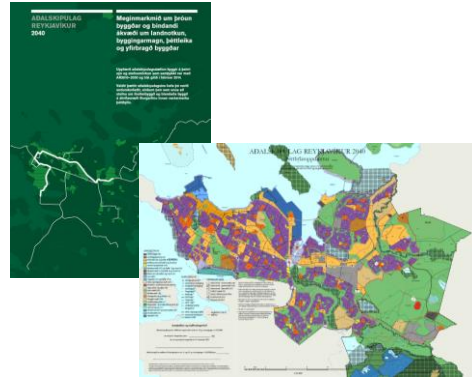
## Skipulagslög

# Stigskipt skipulagsgerð



Landsskipulag

Svæðisskipulag



Aðalskipulag

Rammahluti aðalskipulags

Nánari stefna fyrir valin svæði



Hverfisskipulag

Deiliskipulag íbúðarbyggðar, hægfara uppbygging og minni háttar breytingar

Deiliskipulag

Skipulag einstakra þróunarreita



Leyfisveitingar

Byggingarleyfi, framkvæmdaleyfi, starfsleyfi, rekstrarleyfi

## Skipulagslög nr. 123/2010 m.s.br.

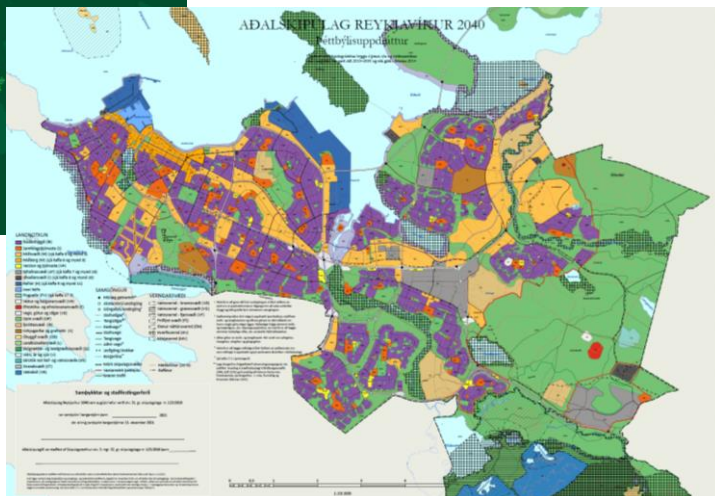
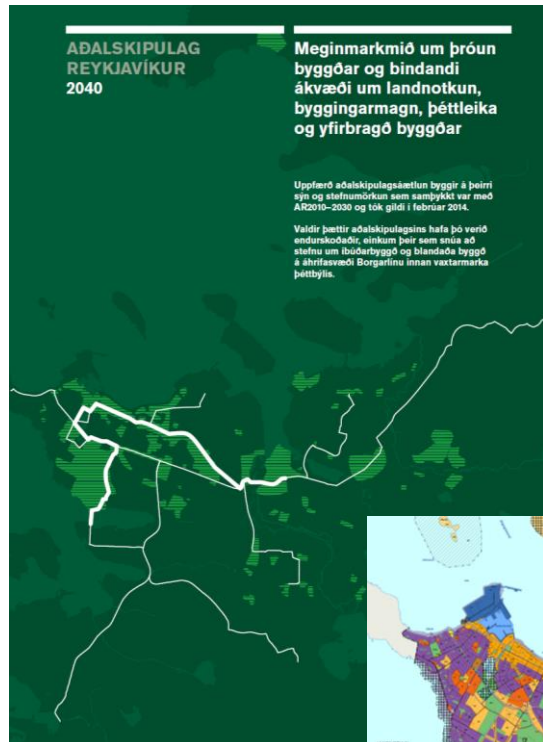
a. að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi,

b. að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi,

c. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi,

d. að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana,

e. að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar við gerð skipulagsáætlana varðandi útlit bygginga og form og aðgengi fyrir alla.



### 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](http://reykjavik.is/adalskipulag), sjá einnig [reykjavik.is/skipulagssja](http://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.

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

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040  
Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg

# Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

## Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg

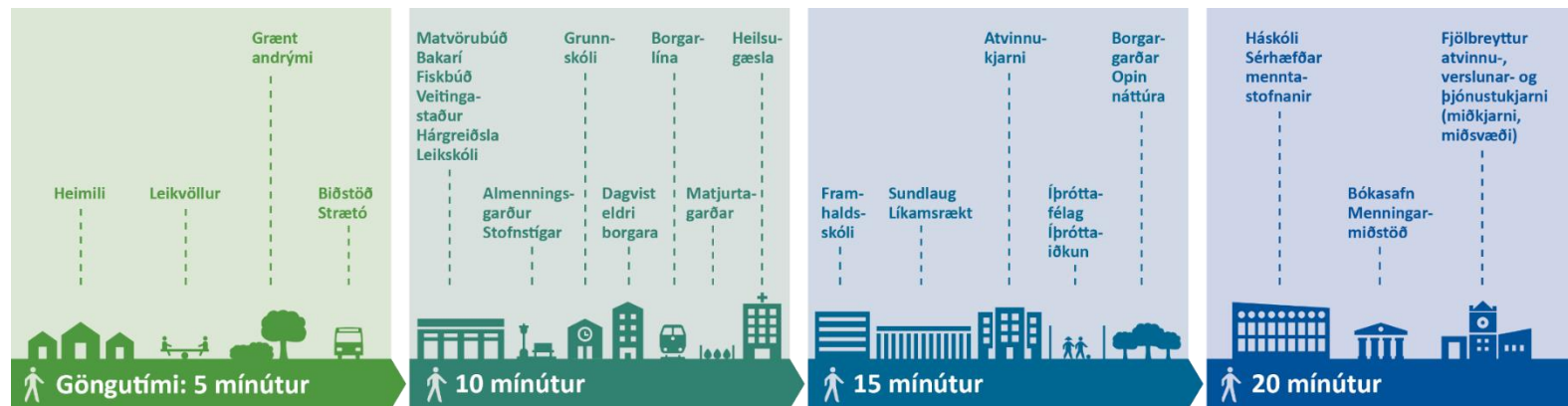
Að skapa sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem *allir* félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir.

Tryggt verði fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hvers konar 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 almenningsrýmum. Lagður verði sérstakur metnaður í eflingu almenningsrýma 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 að horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyrna sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.

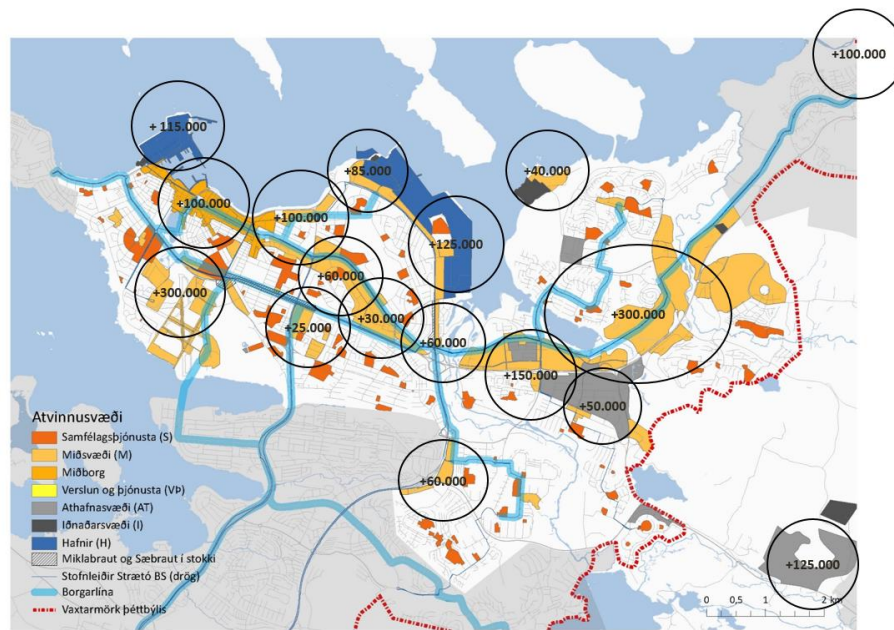


An aerial photograph of Reykjavik, Iceland, during a golden sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm glow over the city. In the foreground, several large, modern, white buildings with flat roofs are arranged in a grid-like pattern, surrounded by parking lots filled with cars. The city extends into the distance, with more buildings and a body of water visible on the horizon. The sky is a mix of orange, yellow, and blue.

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2040**  
**Uppbygging og þróun byggðar**

## Hversu mikið er hægt að byggja og spár um vöxt

Lauslegt mat mögulegri uppbyggingu og framreikningar íbúa og starfa (sjá Viðauka 7)



### Vesturborg



**-18%**  
í m<sup>2</sup>  
atvinnuhúsnæðis/  
íbúa

Hlutfallslega minni aukning atvinnuhúsnæðis og þar af leiðandi færkar fermetrum atvinnuhúsnæðis (störfum) á hvern íbúa.

### Austurborg

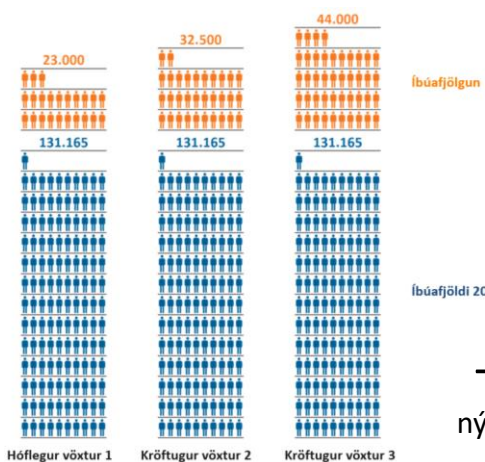


**+16%**  
í m<sup>2</sup>  
atvinnuhúsnæðis/  
íbúa

Hlutfallslega meiri aukning atvinnuhúsnæðis og því ætti fermetrum atvinnuhúsnæðis á íbúa að fjölga

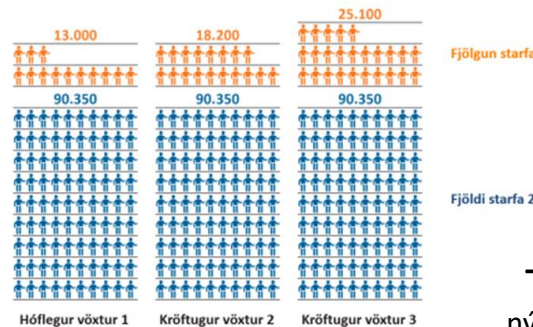
Meira jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa?

Minnst 1200 íbúðir á ári?



+ 44.000  
nýr íbúar til ársins 2040?

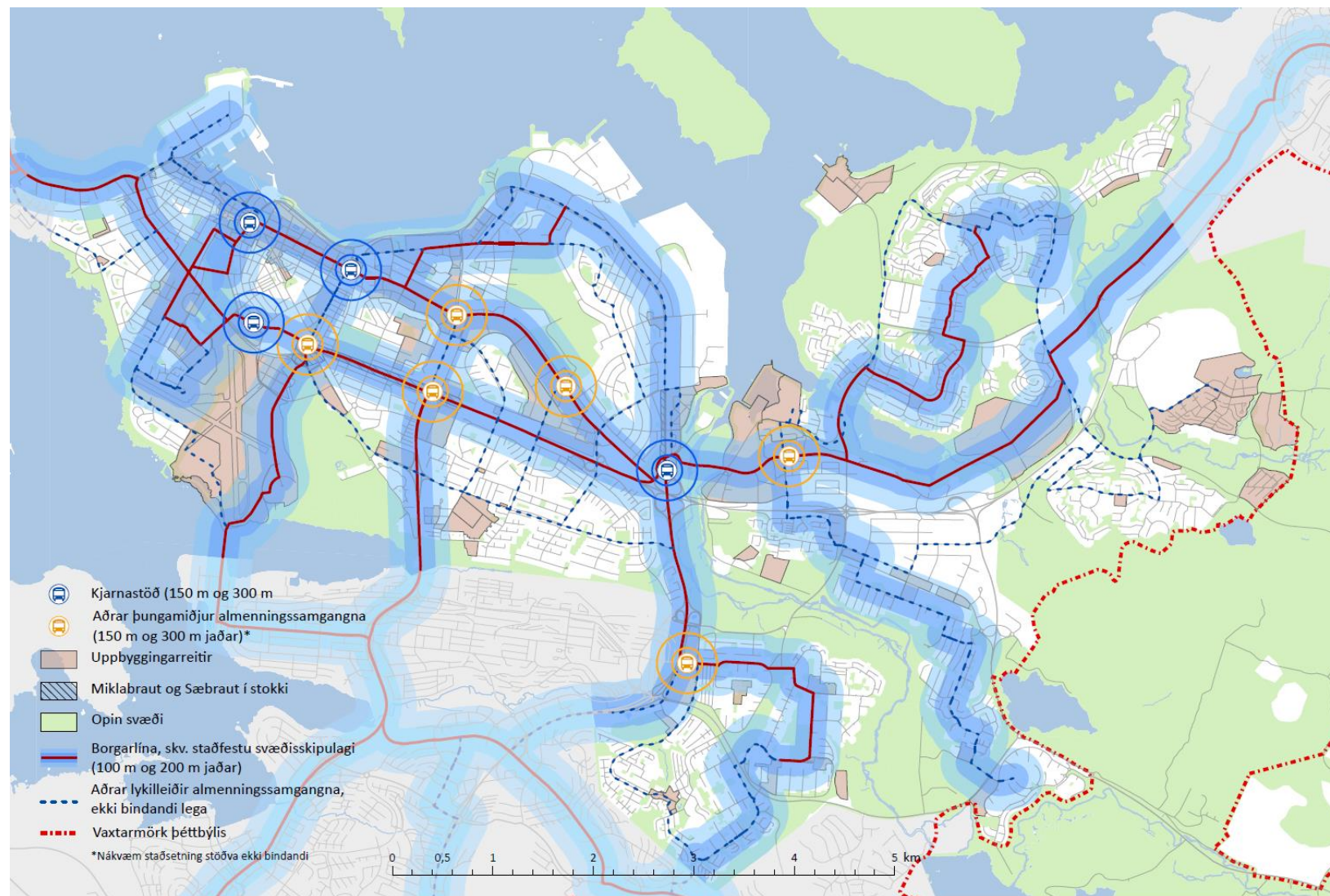
+ 24.000  
nýjar íbúðir 2040?



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

# 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

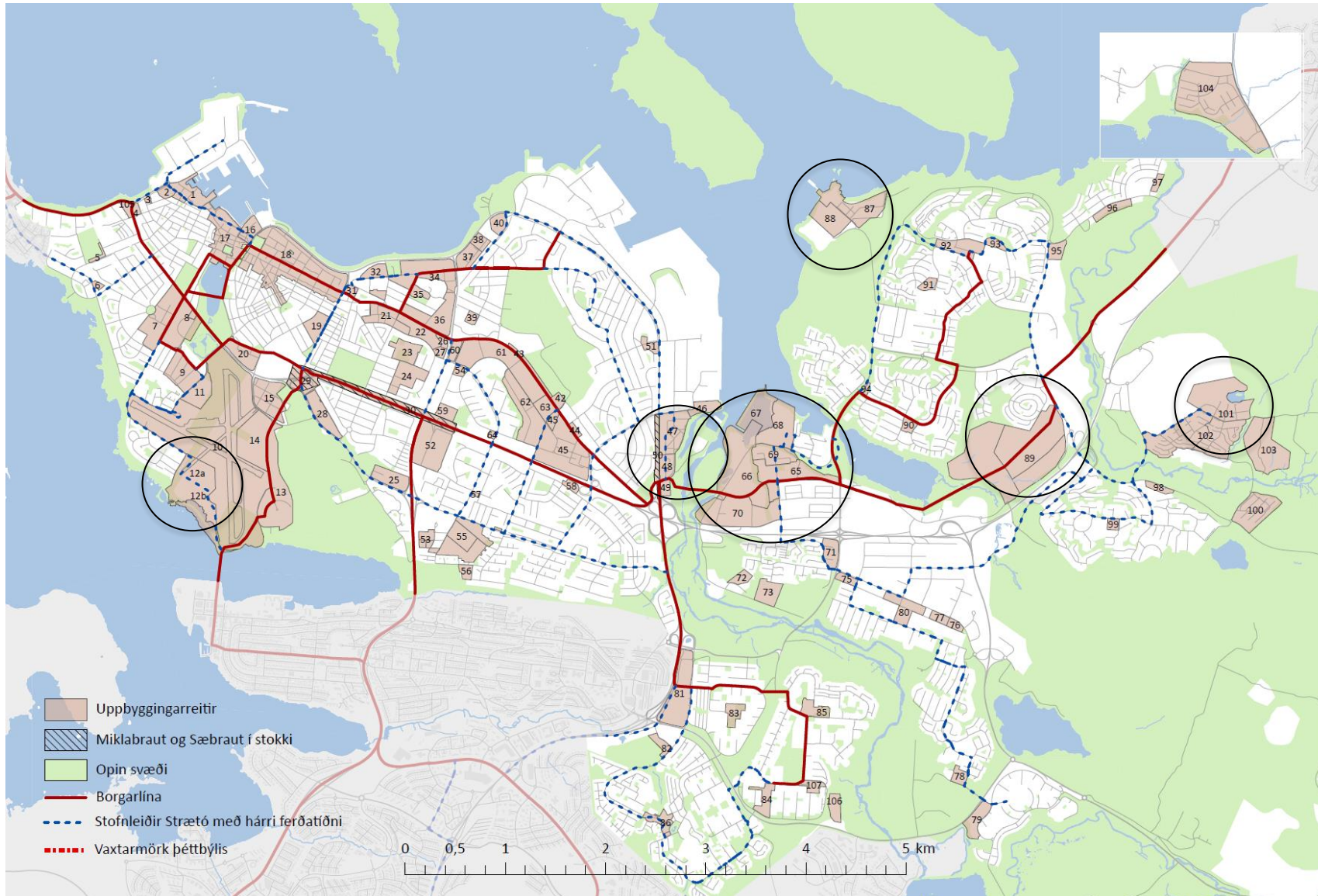
verði í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim

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



# Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

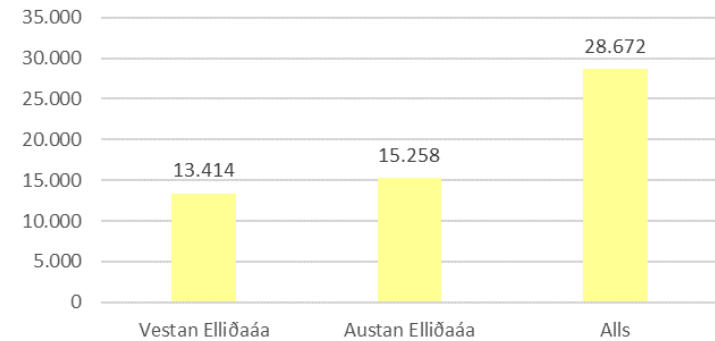
## Yfir 100 byggingarsvæði



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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

## Borg fyrir fólk

Viðmið um gæði byggðar (Gæði byggðar-Borgarvernd-Gatan sem borgarými ofl.)

# Húsnæði fyrir alla

(sjá kafla 3.1 og 3.2 í III. hluta)



Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsnæðis, 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 hvers konar 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

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 Borgarráðs hverju sinni.

Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum skal ávallt byggjast á meginmarkmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun og um gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

## Gæði íbúðarbyggðar

Markmið um viðmið við hönnun  
íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess



Við skipulagningu og hönnun  
íbúðarbyggðar verði gæði  
húsnæðisins og nærumhverfis þess  
í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a.  
að horfa til stærðar íbúða fyrir  
mismunandi fjölskyldugerðir og  
sambýlisform, birtuskilyrða,  
dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í  
íbúðum, sem og inngörðum og  
nærumhverfi húsnæðisins, hæðar  
bygginga og fjarlægða milli þeirra,  
dýptar húsbygginga og hlutfalls  
útisvæða til leiks og dvalar þar sem  
sólar nýtur bróðurpart dags.

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).

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.

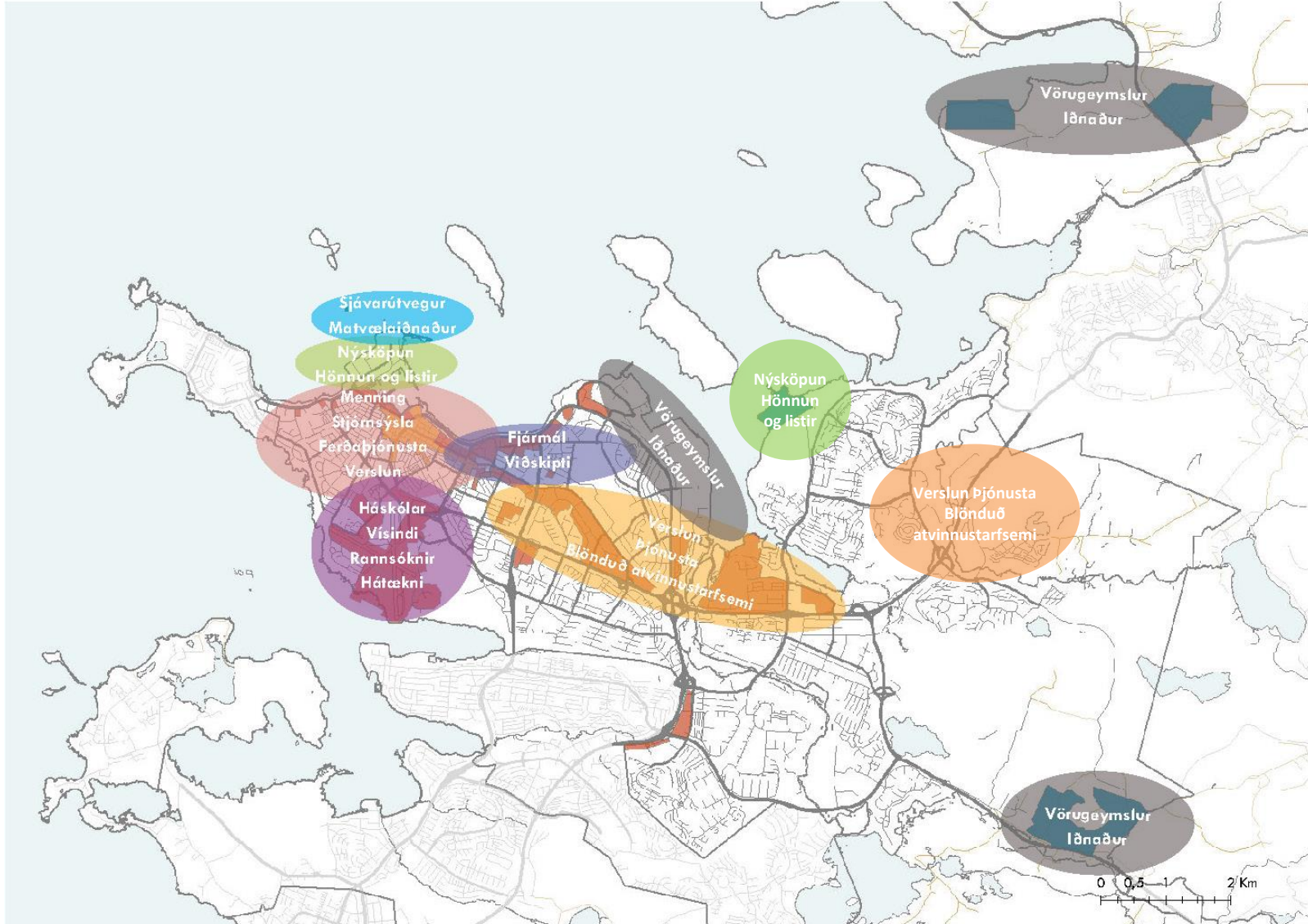


Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Skapandi borg, atvinnusvæði og aðrir innviðir

# 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 lítið 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.

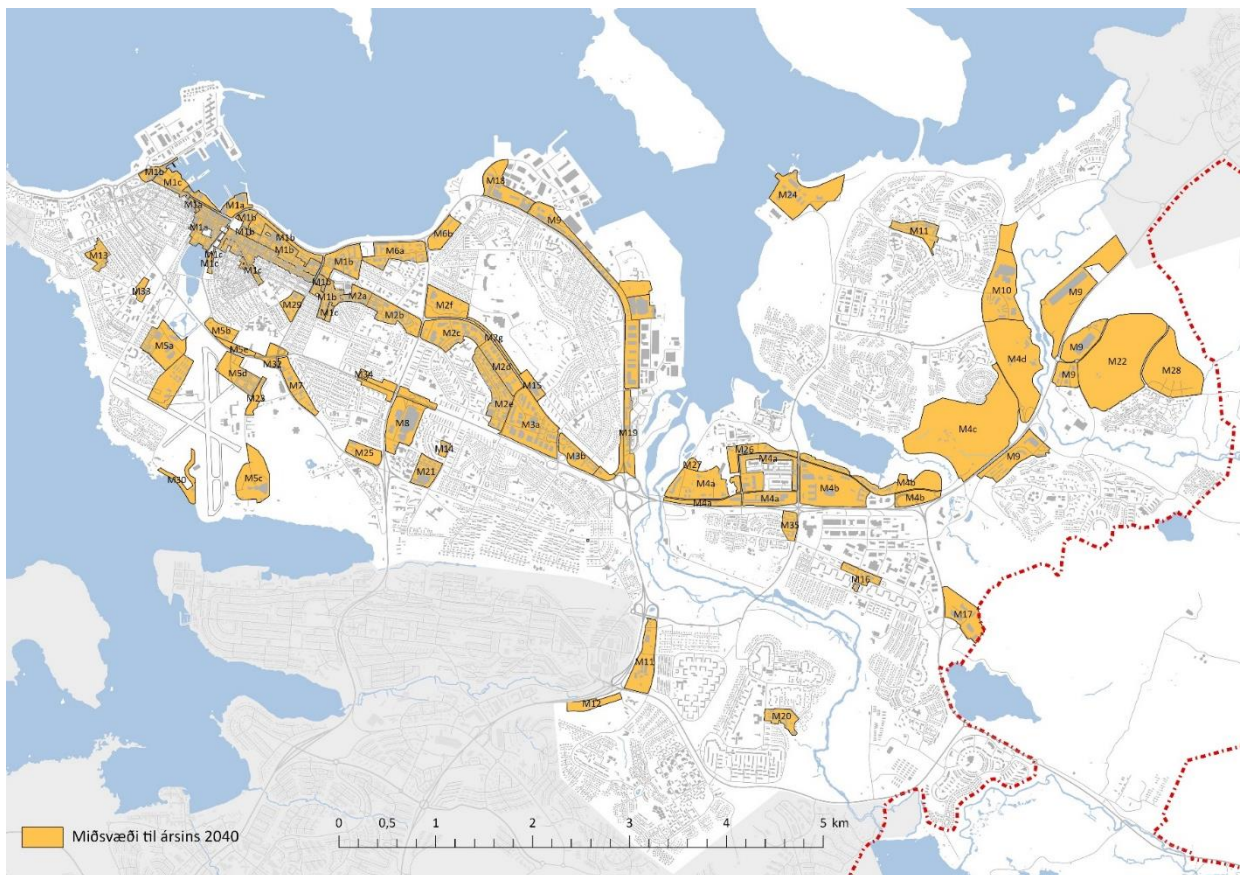
Leiðarljósið að tryggja aukið jafnvægi í dreifingu starfa og fjölga störfum á hvern íbúa, þar sem framboð er lítið í dag.

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*

## Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

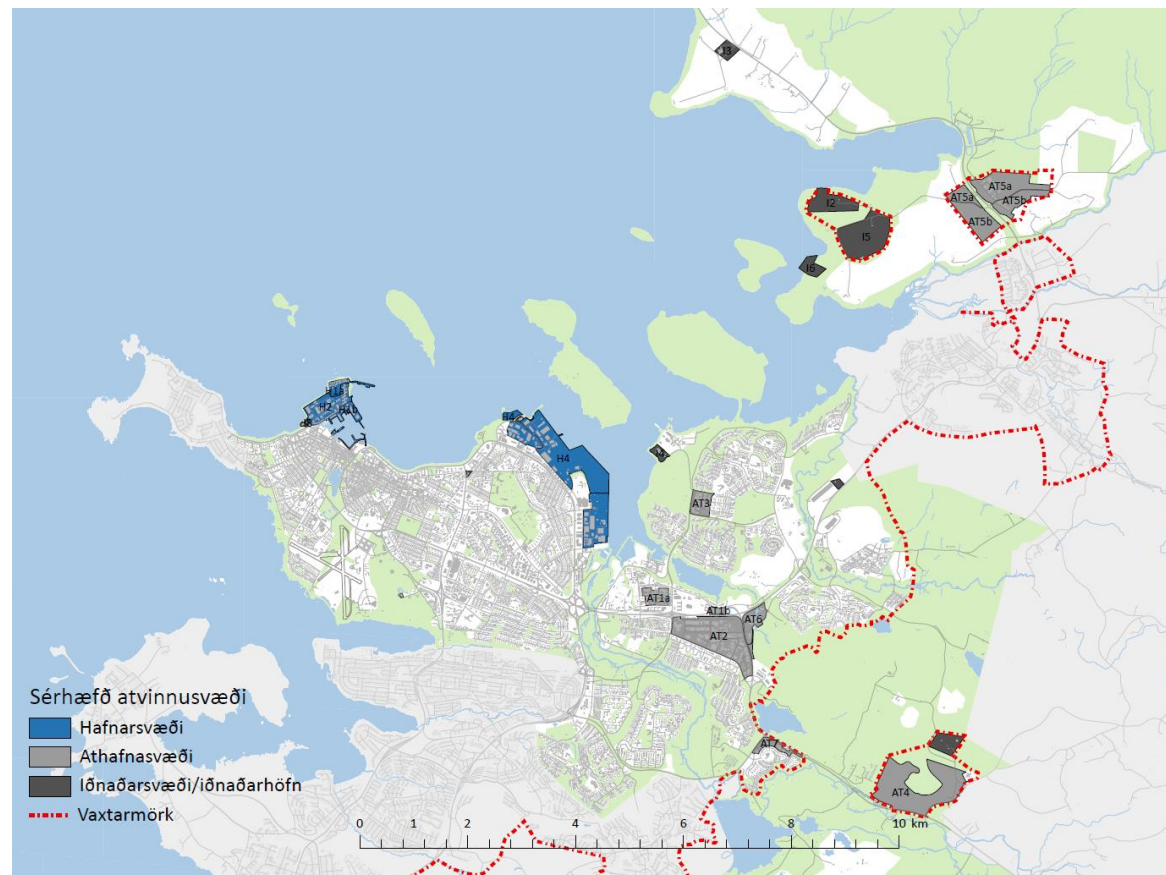
# Helstu atvinnusvæði

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



### Blönduð atvinnusvæði /blönduð byggð.

Að jafnaði íbúðir, skrifstofur, verslun, þjónusta og léttur iðnaður

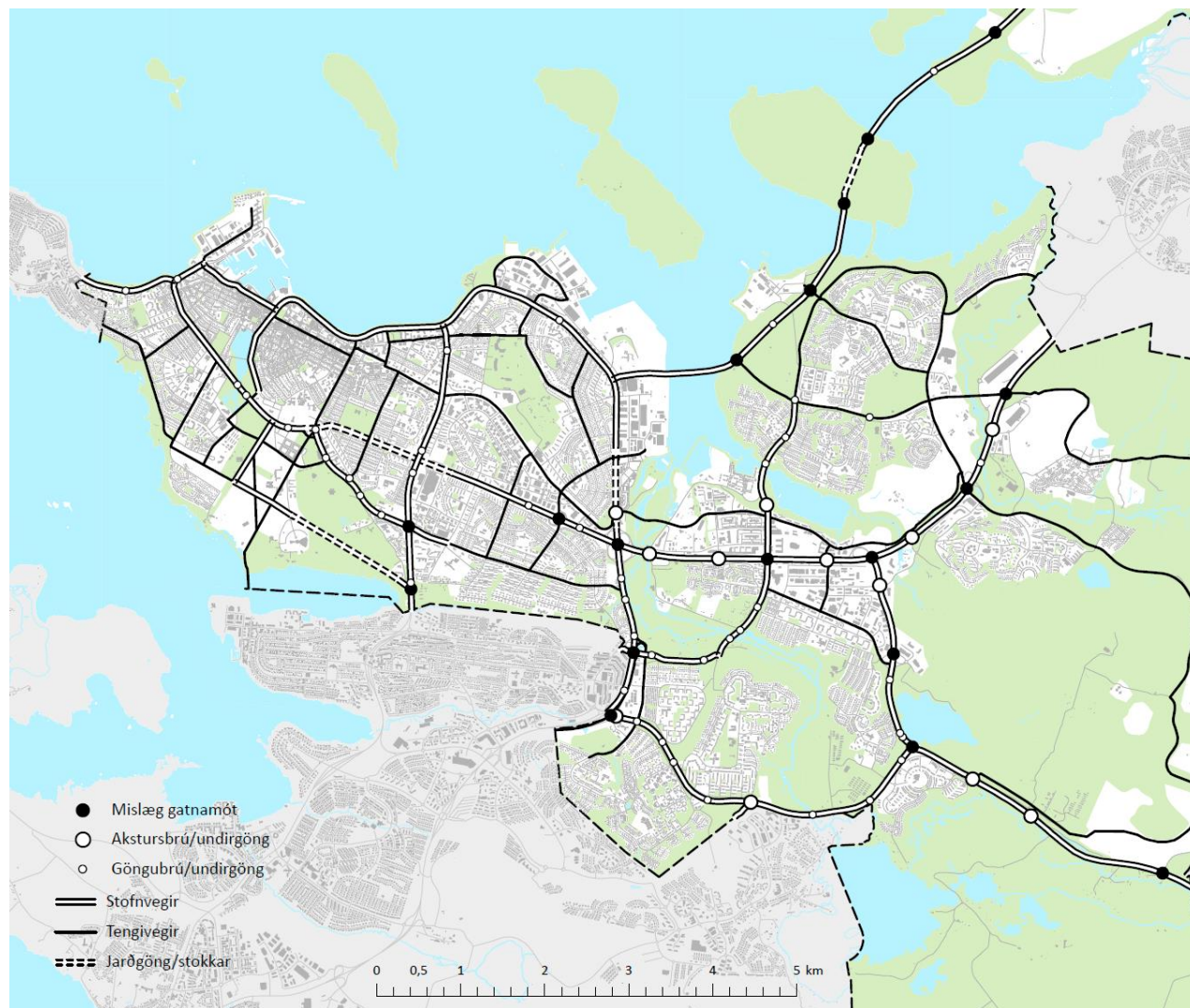


### Sérhæfð atvinnustarfsemi.

Hafnarstarfsemi, landfrek starfsemi, iðnaður og önnur starfsemi sem er óæskileg í grennd við íbúðarbyggð.

# 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.



# Ártúnshöfði og Elliðaárvogur

Ártúnshöfði og Elliðaárvogur eru lykilsvæði í þróun Reykjavíkur. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 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.

Síðustu misseri hefur verið unnið að deiliskipulagstillögum fyrir svæðin næst þróunars Borgarlínu, nánar tiltekið svæði 1 og 2. Á svæðum svæðum 1 og 2 er gert ráð fyrir allt að 3.800 íbúðum í bland við atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu.



Áfangaskipting deiliskipulagsáætla  
Skipulagsuppráttur af öllu svæðin sem sýnir áfangaskiptingu deiliskipulagsáætla.

# 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

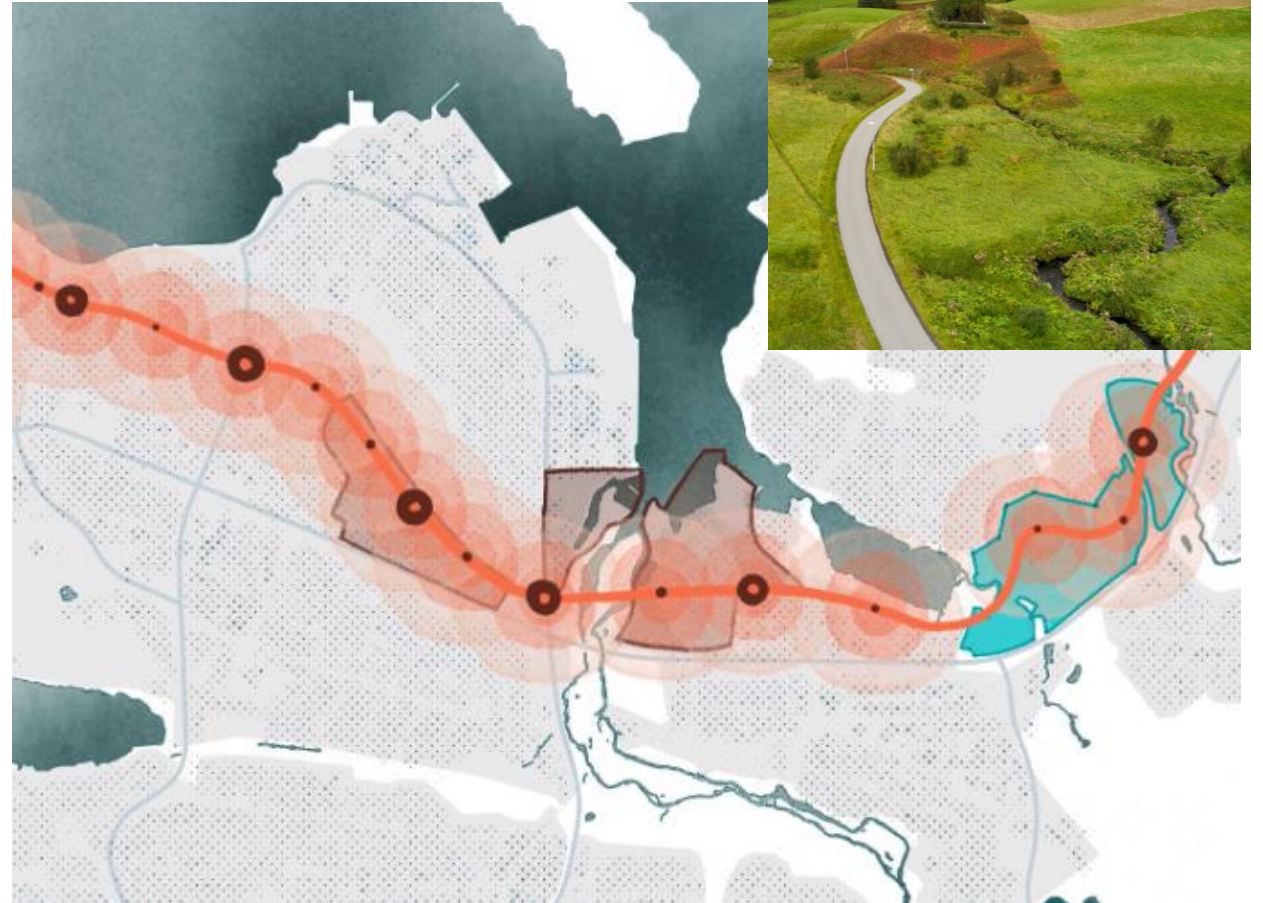
Markmiðið er að á Keldnalandi rísi spennandi nútímahverfi sem byggir á vistvænum samgöngum og stuðlar að kolefnishlutlausu borgarsamfélagi.

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.

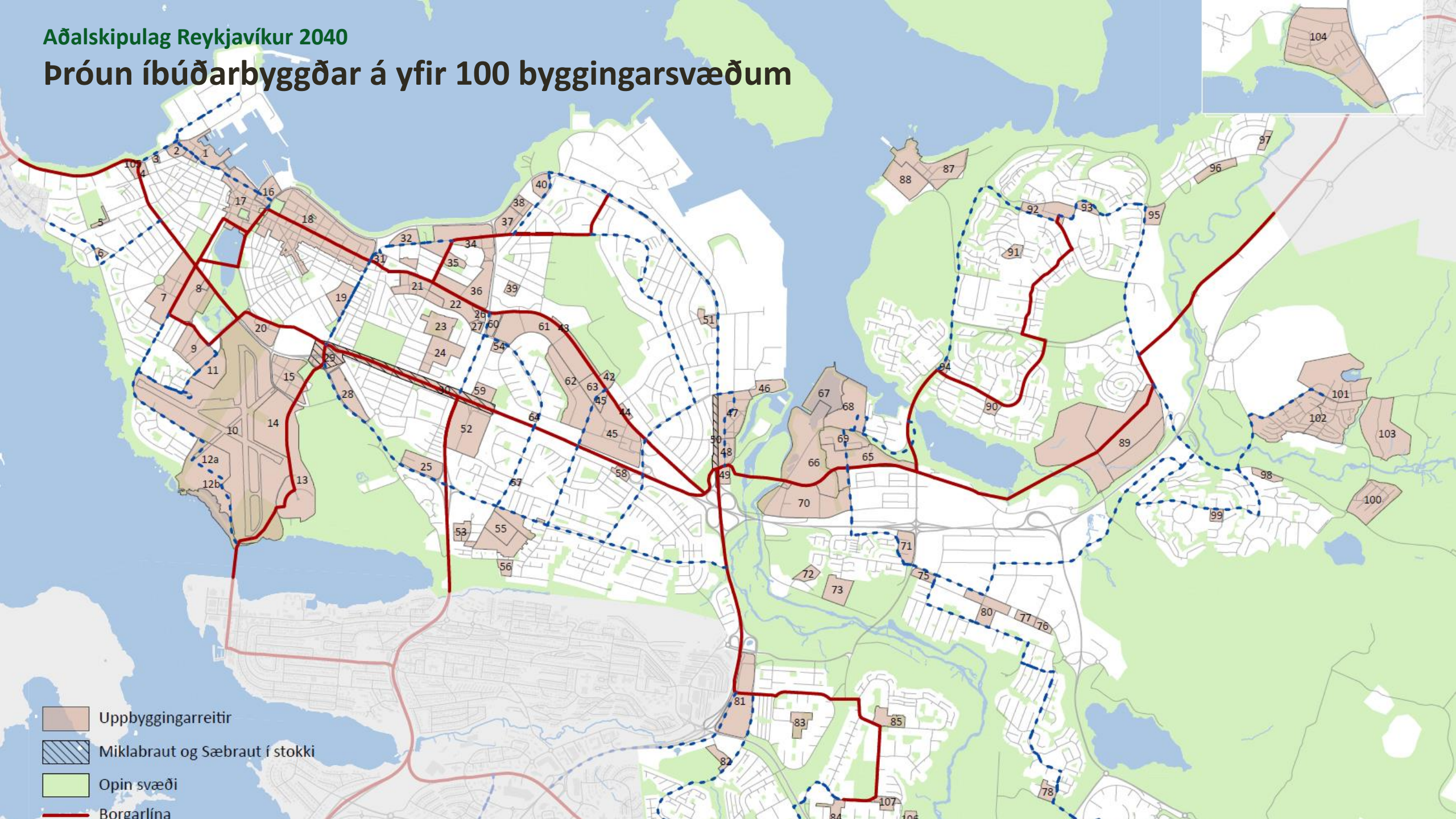
Keldur eru fallegt og grænt svæði og verður lögð áhersla á að nýta og taka mið af náttúrugæðum svæðisins. Þarna gefst tækifæri við uppbyggingu til að nýta ræktun sem er fyrir á svæðinu og flétta inn í borgarumhverfið svo úr verði grænir borgargarðar. Hverfið verður byggt upp í suðurhlíðum borgarinnar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



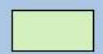

Fyrir utan að vera vel tengt hverfi á þróunarás borgarinnar er mikilvægt að tengja Keldur vel við nærliggjandi hverfi. Lögð verður áhersla á að sambætta þetta nýja hverfi við aðliggjandi byggð í Grafarvogi og sömuleiðis á góðar tengingar yfir í Grafarholt og Úlfarsárdal.

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



# Þróun íbúðarbyggðar á yfir 100 byggingarsvæðum



-  Uppbyggingarreitir
-  Miklabraut og Sæbraut í stokki
-  Opin svæði
-  Borgarlína

# Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

