



Reykjavík 17. desember 2018.

## Samþykkt fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg.

Hverfisskipulag fyrir Reykjavíkurborg er unnið skv. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samkvæmt skipulagslögum er heimild til staðar við gerð hverfisskipulags að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisins í stað þess að setja stífa skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Við vinnu við hverfisskipulag hefur sú ákvörðun tekin að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar verða í hverfisskipulagi. Leiðbeiningarnar eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, hverfisskipulagi og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem koma fram í hverfisáætlunum.

Samþykkt fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg er hugsað sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisskipulagsins fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfisskipulag. Þegar leiðbeiningar fyrir hverfisskipulag eru samþykktar, gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

Málsmeðferð leiðbeininganna verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð til samþykktar til kynningar. Þá eru leiðbeiningarnar kynnar í 4-6 vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan er leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og síðan vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá eru málsmeðferðin eins. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisskipulagsáætlanir Reykjavíkur. Leiðbeiningum er ætlað að styðja við einföldun skipulagsskilmála og tryggja að eldri, gróin byggð í Reykjavík fái tækifæri til að breytast og þróast í samræmi við þarfi íbúa á 21. öldinni.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila að útfæra uppbyggingu svo hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulag borgarinnar og tryggja að skipulagsskilmálar varðandi fleiri þætti en eingöngu húsahönnun, týnist ekki né gleymist þegar kemur að hönnunarfasa uppbyggingar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hvernar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar, nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum.

Fyrir hönd umhverfis- og skipulagssviðs

---

Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur



## SAMÞYKKT

um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg.

### 1. gr.

#### Markmiðsákvæði

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisskipulags, skv. 4. mgr. 37. gr. að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisins í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Í skilmálum hverfisskipulagsins er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisskipulagi. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, hverfisskipulagi og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hver hverfisskipulagsáætlun heimilar.

### 2. gr.

#### Almenn ákvæði

Samþykkt fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg er grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisskipulagsins fer í. Þegar leiðbeiningar eru samþykktar, gilda þær fyrir öll hverfi/hverfisskipulag í borginni. Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hvernar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar, nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum.

### 3. gr.

#### Málsmeðferð

Málsmeðferð er með þeim hætti að leiðbeiningarnar eru lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar með staðfestingu borgarráðs. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4 vikur og geta allir hagsmunaaðilar sent inn athugasemdir. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði endurskoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar er málsmeðferðin eins. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulag eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisskipulagsáætlanir Reykjavíkur.

### 4. gr.

#### Gildistaka

Samþykkt þessi tekur gildi með samþykki borgarráðs.

Samþykkt í borgarstjórn xx. xxxxx 2019.