

# AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

## Stefna um íbúðarbyggð – stakir reitir

Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð, sbr. mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin

Breiðholt-próunarreitir. Endurskilgreining kjarna

Vindás-Brekknaás. Fjöldi íbúða

Furugerði-Bústaðavegur. Fjöldi íbúða.

Háaleitisbraut-Miklabraut. Fjöldi íbúða

## Tillaga að breytingu á aðalskipulagi (drög)

Lögð fram sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



**Reykjavíkurborg**  
Umhverfis og skipulagsvið

**Breyting nr.31b**  
**Maí 2020**

## Efnisyfirlit

1	Gildandi skipulag og helstu forsendur .....	3
2	Markmið og tilgangur breytinga .....	4
3	Breytingartillögur (drög) .....	5
4	Umhverfismat .....	11
5	Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og önnur stefnukjöl .....	11
6	Afgreiðslu- og kynningarferli .....	11

## 1 Gildandi skipulag og helstu forsendur

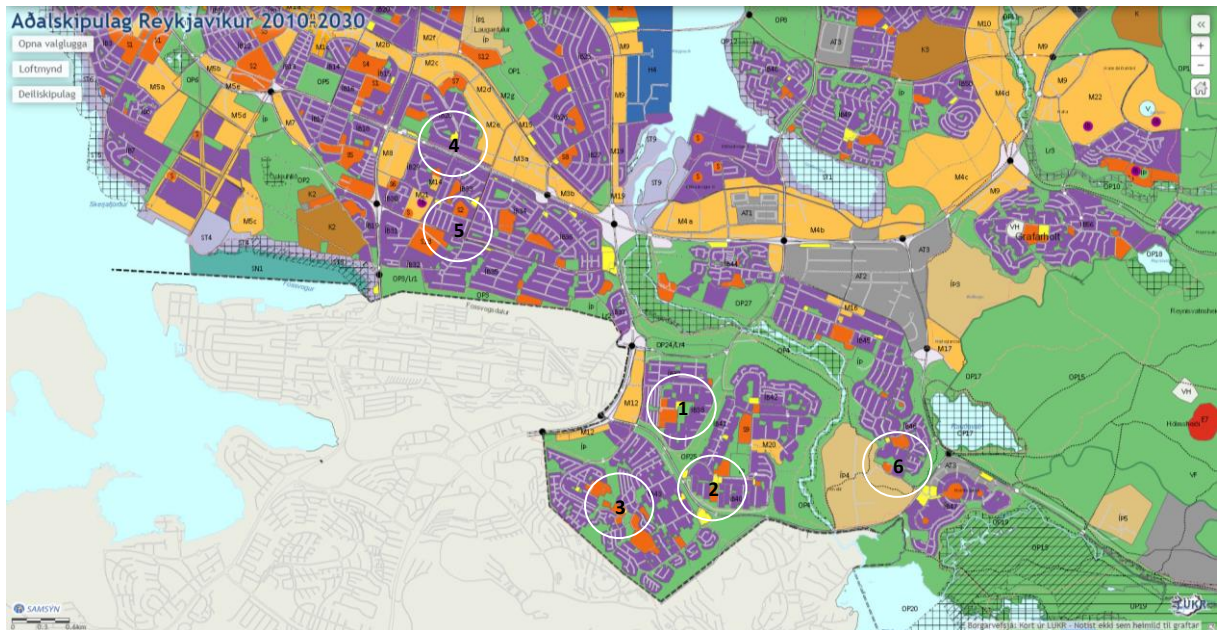
Á síðastliðnu ári var boðuð umfangsmikil breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur, sem lýtur einkum að endurskoðun á stefnu um íbúðarbyggð, tengsla byggðapróunar við Borgarlínu, húsnæðisstefnu og vaxtarforsendum um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis (sjá aðalskipulag.is). Í verklýsingu boðaðra breytinga voru tilgreindar breytingar á nokkrum lykil byggingarsvæðum sem taka munu breytingum í áformaðri tillögu. Einnig var nefnt að breyttar heimildir um uppbyggingu gætu tekið til fleiri reita og svæða, eftir því sem endurmat á mögulegri uppbyggingu liggur fyrir í deili- eða hverfisskipulagi (sjá kafla 4.2. bls. 28-29 í umræddri verklýsingu). Í inngangi verklýsingar sagði enn fremur: „Þar sem um umfangsmiklar og margþættar breytingar á aðalskipulaginu er að ræða, sem þarf að gefa góðan tíma, er gert ráð fyrir þeim möguleika að afmarkaðir þættir breytinga verði kynntar og afgreiddar í áföngum, eftir því sem vinnunni miðar og forsvaranlegt er að gera.“ Á grundvelli þessa eru lagðar fram til kynningar drög að breytingum á aðalskipulaginu sem ná til nokkurra stakra þróunarsvæða, sem hafa verið til skoðunar við gerð deiliskipulags eða hverfisskipulags undanfarin misseri. Um er að ræða reiti þar sem ráðgerð fjölgun íbúða er á bilinu 32 til 150 íbúðir.

Markmið breytinga er að styrkja almennt húsnæðismarkað, stuðla að fjölbreyttu framboði íbúða, tryggja lóðir fyrir húsnæðisfélög sem ekki eru rekin í ágóðaskyni, skapa sjálfbærari hverfisheildir og styðja almennt betur við megin markmið aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun.

Breytingartillögur taka til eftirfarandi reita, sem verða skilgreindir sem sérstakir byggingarreitir, sbr. stefna um íbúðarbyggð, sem sett er fram á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundið* (bls. 32-33):

1. Arnarbakkí. Stækkun núverandi hverfiskjarna og skilgreining sem reits fyrir íbúðarbyggð (nr. 66).
2. Eddufell-Völvufell. Stækkun verslunar- og þjónustusvæði, skilgreining hverfiskjarna og reits fyrir íbúðarbyggð (nr. 67).
3. Rangársel. Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis, skilgreining hverfiskjarna og reits fyrir íbúðarbyggð.
4. Háaleitisbraut-Miklabraut. Reitur fyrir íbúðarbyggð (nr. 64).
5. Furugerði-Bústaðavegur. Reitur fyrir íbúðarbyggð (nr. 65).
6. Vindás-Brekknaás. Fjölgun íbúða á áður skilgreindum reit fyrir íbúðarbyggð (nr. 51).

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlna. Hins vegar er gerð almenn grein fyrir umhverfisáhrifum, skv. 12. gr. skipulagslaganna, í 4. kafla. Gerð er eftir atvikum, ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við mótun deiliskipulags og/eða hverfisskipulags fyrir umrædda reiti.



**1. mynd. Gildandi stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Landnotkun á þéttbýlisuppdrætti (hluti uppdráttar, sjá skipulagssjá. Á myndinni er sýnd staðsetningu umræddra svæða og reita; 1) Arnarbakki; 2) Eddufell-Völvufell; 3) Rangársel; 4) Háaleitisbraut-Miklabraut; 5) Furugerði-Bústaðavegur; 6) Vindás-Brekknáás.**

## 2 Markmið og tilgangur breytinga

Megin markmið með breytingartillögnum eru eftirfarandi:

- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins
- Stuðla að auknu framboði íbúða á viðráðanlegu verði í samræmi við stefnu aðalskipulagsins og Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar, sjálfbæra borgarþróun, bættan borgarbrag og sterkari hverfisheildir.

### 3 Breytingartillögur (drög)

Hér fyrir neðan er gerð fyrir breytingartillögum og þeim lýst í megin atriðum. Formleg skipulagsgögn verða uppfærð í endanlegri tillögu.

#### Arnarbakki. Stækkun núverandi hverfiskjarna og skilgreining reits fyrir íbúðarbyggð (nr. 66).



Í lýsingu aðalskipulags (B-hluta, bls. 276) fyrir Breiðholtið, var eftirfarandi skilgreining sett fram um svæðið: „VP1 Arnarbakki. Landnotkun er verslun og þjónusta. Á jarðhæðum skal gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 2 hæðir.“

Lagt er til að núverandi verslunar- og þjónustuvæði verði stækkað um 1 ha og svæðið fái eftirfarandi skilgreiningu í kaflanum *Landnotkun*:

**„VP Arnarbakki. Landnotkun er verslun, þjónusta, íbúðir, samfélagsþjónusta, þrífaleg atvinnustarfsemi auk opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.\*“**

**Svæðið verði einnig skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 66: Arnarbakki, 150 íbúðir (þ.m.t. nemendaíbúðir), hæðir húsa 2-4.**

*\*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. Íbúðir eru heimilrar, einkum á efri hæðum bygginga. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP).*

## Eddufell-Völvufell. Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis, skilgreining hverfiskjarna og reits fyrir íbúðarbyggð (nr. 67).



Í lýsingu aðalskipulags í B-hluta (bls. 276,274) fyrir Breiðholt voru eftirfarandi skilgreiningar settar fram fyrir svæðið: „**VP5 Eddufell. Verslun og þjónusta... Þ63\* Fellagarðar.** Verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði. Verslun- og þjónusta verði á fyrstu hæð húsa en íbúðir heimilar á efri hæðum. Fjöldi íbúða um 50.“

Lagt er til að núverandi verslunar- og þjónustusvæði við Eddufell verði stækkað um 1,5 ha og svæðið fái skilgreiningu sem hverfiskjarni í stað nærþjónustukjarni. Svæðið fái eftirfarandi skilgreiningu í kaflanum *Landnotkun*:

„**VP Eddufell-Völvufell.** Landnotkun er verslun, almenn þjónusta, íbúðir, þrífaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.\*“

Einnig gert ráð fyrir stækkun íbúðarbyggðar (um 1 ha) næst Suðurfelli, þar sem áformað er að heimila raðhús.

Svæðið í heild sinni verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 67: Eddufell-Völvufell, 150 íbúðir (þ.m.t. nemendaíbúðir), hæðir húsa 1-5. Gert er ráð fyrir raðhúsum næst Suðurfelli.

*\*Hverfiskjarnar. Kjarni með stærrri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gístaðir 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. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP).*

**Rangársel. Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis, skilgreining hverfiskjarna og reits fyrir íbúðarbyggð, nr. 68.**



Í lýsingu aðalskipulags í B-hluta (275-276) fyrir Breiðholt voru eftirfarandi skilgreiningar settar fram „**Þ69 Raufarsel**. Svæði við Raufarsel (kirkjulóð). Þar má gera ráð fyrir sérþýlishúsum með um 10 íbúðum. Hæðir bygginga 2 hæðir...**VP9 Rangársel**. Verslun og þjónusta.“

Lagt er til að núverandi verslunar- og þjónustusvæði verði stækkað verulega eða um 2,0 ha og taki yfir núverandi lóðir fyrir samfélagsþjónustu, íbúðarbyggð og opin svæði. Svæðið verði skilgreint sem hverfiskjarni í stað nærþjónustukjarna áður. Svæðið fái eftirfarandi skilgreiningu í kaflanum *Landnotkun*:

**„VP Rangársel. Landnotkun er verslun, almenn þjónusta, íbúðir, þrífaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.“**

**Svæðið verði einnig skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 68: Rangársel, 100 íbúðir, hæðir húsa 1-3.**

*\*Hverfiskjarnar. Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimildir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimildir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimildir, einkum á efri hæðum bygginga. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP).*

## Háaleitisbraut-Miklabraut. Reitur fyrir íbúðarbyggð (nr. 64).



Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er svæðið íbúðarbyggð (0,35 ha) og í samræmi við bindandi stefnu um íbúðarbyggð mætti byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangengnu deilis- og/eða hverfisskipulagi. Frumathugun á mögulegri uppbyggingu liggur nú fyrir og er lagt til að svæðið verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur sbr. stefna um íbúðarbyggð. Norðan reitsins, handan Safamýrar er verslunar- og þjónustusvæði, Miðbær sem er skilgreindur sem hverfiskjarni í gildandi skipulagi; „Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana, skrifstofa og þjónustu.“ Það kemur einnig til álita að hverfiskjarninn verði stækkaður og nái þá yfir umrætt svæði og að Miklabraut.

**Svæðið verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 64: Háaleitisbraut-Safamýri, 50 íbúðir, hæðir húsa 3-5.**



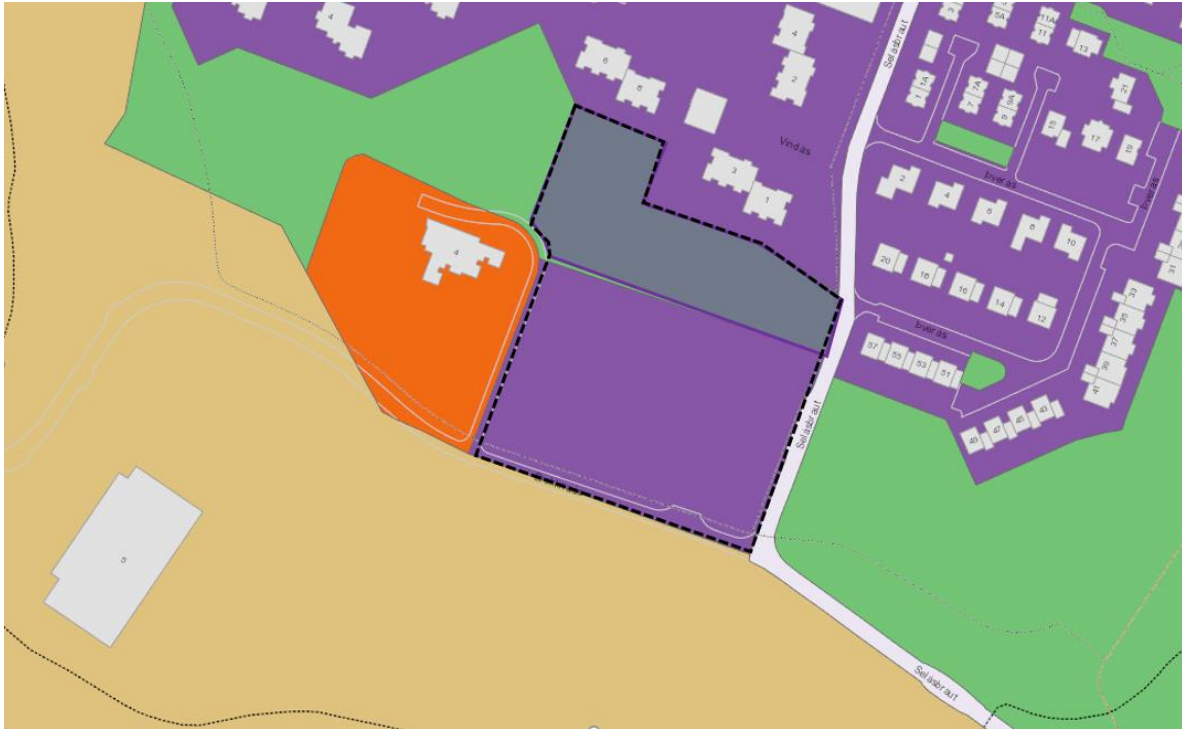
### Furugerði-Bústaðavegur. Reitur fyrir íbúðarbyggð (nr. 65).



Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er svæðið íbúðarbyggð (0,4 ha) og í samræmi við bindandi stefnu um íbúðarbyggð mætti byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangengnu deilis- og/eða hverfisskipulagi. Í almennri lýsingu aðalskipulagsins sem birtist í B-hluta þess var vísað til eldri úttektar um mögulega íbúðarbyggð á svæðinu en í henni var eingöngu miðað við stök sérbýlishús. Nú liggur fyrir tillaga að deiliskipulagi reitsins sem gerir ráð fyrir tveimur lágreistum fjölbýlishúsum auk raðhúsa og gæti fjöldi íbúða orðið 32. Á grundvelli þessa er lagt til að svæðið verði skilgreindur sem sérstakur byggingarreitur fyrir nýja íbúðarbyggð.

**Svæðið verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 65: Furugerði-Háaleitisbraut, 32 íbúðir, miðað verði við 2ja hæða hús.**

### Vindás-Brekknáás. Fjölgun íbúða á áður skilgreindum reit fyrir íbúðarbyggð (nr. 51).



Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem byggingarreitur nr. 51, Vindás-Brekknáás, og þar gert er ráð fyrir 20 íbúðum, 1-3ja hæða á rúmlega 1,3 ha svæði. Í lýsingu aðalskipulagsins (B-hluta, bls 283) sagði ennfremur um svæðið: „**p77 Vindás-Brekknáás. Íbúðarbyggð.** Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1-3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.“

Lagt er til að svæðið verði stækkað eilítið til norðurs um allt að um 0,5 ha, sbr. afmörkun í gildandi hverfisskipulagi og verði eftir breytingu um 1,8 ha. Þar sem gengið er að hluta á grænt svæði, verði tryggt að uppbygging á svæðinu beri með sér grænt yfirbragð með rúmgóðum garð- og leiksvæðum.

**Svæðið verði endurskilgreint samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 51: Vindás-Brekknáás, 60 íbúðir auk búsetukjarna fyrir fatlaða, hæðir húsa 1-3.**

Eftirfarandi skipulagsgögn verða uppfærð í samræmi við ofangreint:

- 1) *Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030.* Heimildir um fjölda íbúða og hæðir húsa á einstaka byggingarreitum. Sjá mynd 13, bls. 32-33, í kaflanum *Borgin við Sundin*. Sjá einnig *Hæðir húsa* í kaflanum *Borg fyrir fólk*.
- 2) *Verslun og þjónusta (VP)* í kaflanum Landnotkun, þar sem skilgreiningar hverfiskjarna eru settar fram.
- 3) *Þéttbýlisuppráttur (1:20.000)*, uppfærður í samræmi við breytingartillögur.

## 4 Umhverfismat

Umvhverfisáhrif vegna umræddra breytinga eru talin verða óveruleg. Við mótun deiliskipulags er fjallað nánar um grenndaráhrif, s.s. skuggavarp, mögulega skerðingu á útsýni og umferðarsköpun. Fjölgun íbúða, bygging húsnæðis á félagslegum grunni og sérstækra búsetuúrræða mun styrkja húsnæðismarkað og almennt stuðla að sjálfbærara samfélagi í viðkomandi hverfum. Fjölgun íbúða á hverjum reit er það óverulega að ekki er ástæða til að gera sérstakt mat á áhrifum þeirra á skólastofnanir eða aðra nærþjónustu. Tekið verður tillit til þessarar uppbyggingar í almennum nemendaspám fyrir viðkomandi skólahverfi og borgarhluta. Fjölgun íbúðanna mun styrkja bakland verslunar- og þjónustu í viðkomandi hverfum. Til að veða á móti áhrifum þess að gengið er í einhverjum tilvikum á opin græn svæði, þarf að leggja áherslu á grænt yfirborð uppbyggingar og tryggja rúmgóð garðsvæði og leiksvæði innan hinnar nýju uppbyggingar.

## 5 Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og önnur stefnukjöl

Uppbygging og þróun byggðar á umræddum reitum er í góðu samræmi við megin markmið aðalskipulags og megin markmið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um þéttingu byggðar. Um smærri reiti er að ræða innan gróinnar íbúðarbyggðar og íbúafjölgun sem leiðir af uppbyggingunni er óveruleg í samhengi svæðisskipulagsins. Gerð verður grein fyrir fjölgun íbúða í næstu endurskoðun þróunaráætlunar svæðisskipulagsins.

## 6 Afgreiðslu- og kynningarferli

Verklýsing aðalskipulagsbreytingar vegna stefnu um íbúðarbyggð, var samþykkt í borgarráði þann 20. júní 2019. Drög að aðalskipulagsbreytingu sem hér er kynnt eru grundvölluð á henni en þau ná einvörðungu til umræddra reita, eins og vikið er að í inngangi. Drögin eru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga, verða send til valdra umsagnaraðila auglýst í fjölmiðli, kynnt á vefnum og með opnu húsi. Stefnt er að því að samþykkja tillögu í auglýsingu fyrir lok júní 2020. Gögn verða send sérstaklega á neðangreinda umsagnaraðila:

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins  
Kópavogsbær  
Garðabær  
Hafnarfjarðarkaupstaður  
Seltjarnarneskaupstaður  
Mosfellsbær  
Kjósarhreppur  
Önnur nágrannasveitarfélög  
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur  
Veitur  
Borgarsögusafn  
Íbúaráð og íbúasamtök í viðkomandi borgarhlutum