



Reykjavík 28.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 27. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

### Hekllureitur

Lögð fram lýsing skipulagsfulltrúa, dags. 21. september 2017, vegna nýs deiliskipulags fyrir Hekllureit. Um er að ræða ca. 2 hektara svæði, lóðir við Laugaveg 168-176 sem eru hluti af skilgreindu þéttingar- og þróunarsvæði við Laugaveg Skipholt skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Á svæðinu er gert ráð fyrir töluverði uppbyggingu á litlum og meðalstórum íbúðum og ákveðið hlutfall byggingarmagns verði skilgreint fyrir atvinnustarfsemi.

Sigurborg Ó. Haraldsdóttir víkur af fundi undir þessum lið

*Lýsing samþykkt til kynningar og umsagnar með vísan til 1. mgr. sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Lýsingin verður aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjal: lýsing skipulagsfulltrúa, dags. 21. september 2017



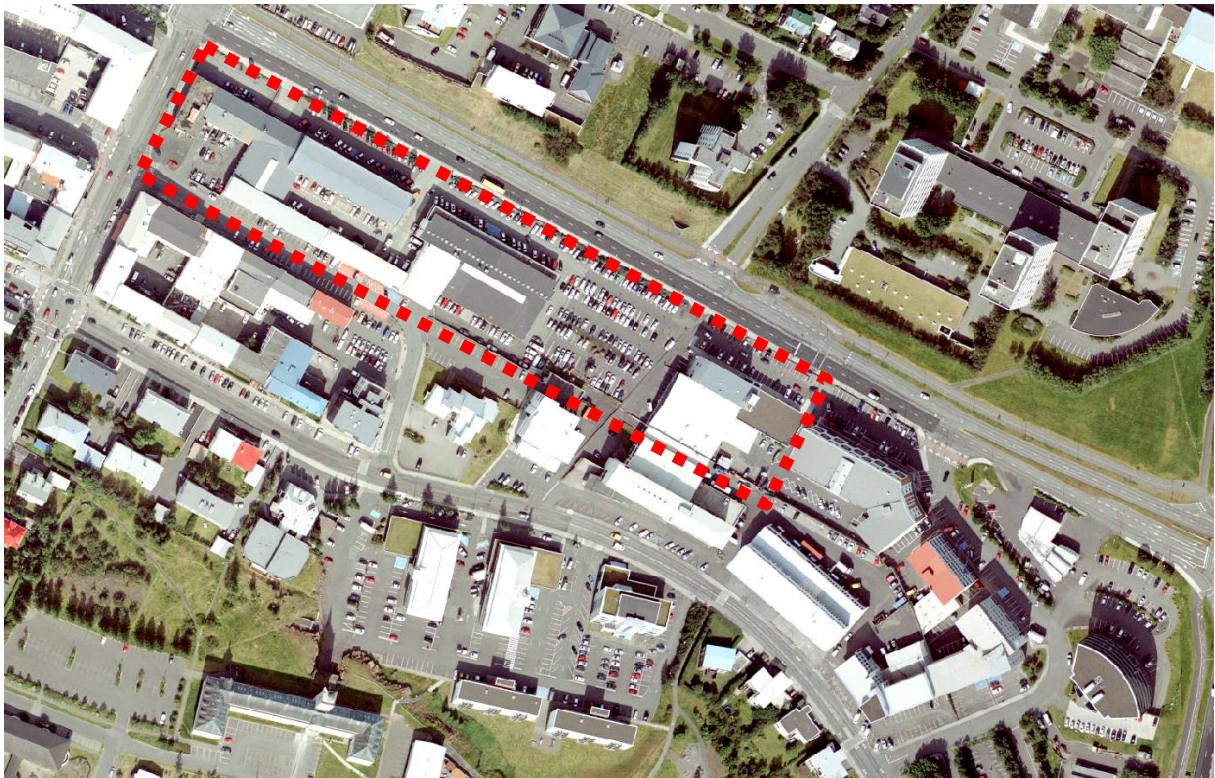
Reykjavíkurborg

Skipulagsfulltrúi

# Heklureitur og Laugavegur 176

**Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags**

Lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010



Dags. 21. september 2017



Reykjavíkurborg

Skipulagsfulltrúi

## Efnisyfirlit

|    |                                                  |    |
|----|--------------------------------------------------|----|
| 1. | Inngangur .....                                  | 3  |
| 2. | Aðdragandi og tilgangur deiliskipulags.....      | 3  |
| 3. | Núverandi aðstæður og afmörkun skipulagsins..... | 5  |
| 4. | Húsakönnun.....                                  | 6  |
| 5. | Helstu viðfangsefni og meginmarkmið.....         | 7  |
| 6. | Tengsl við aðrar áætlanir .....                  | 8  |
| 7. | Umhverfismat áætlunarinnar.....                  | 10 |
| 8. | Umsagnaraðilar .....                             | 11 |
| 9. | Skipulagsferlið .....                            | 11 |

## 1. Inngangur

Samkvæmt 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og hvernig fyrirhugað er að standa að skipulagsgerðinni.

Fyrir liggur samkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa við Laugaveg 168-174 um tilfærslu á starfsemi Heklu af lóðunum. Þá liggur fyrir áhugi lóðarhafa Laugavegs 176 að aukinni uppbyggingu frá því sem nú er, en markmið lóðarhafa er að styrkja svæðið með nýju hóteli og atvinnustarfsemi á jarðhæð gamla Sjónvarpshússins. Umrætt deiliskipulagssvæði er hluti af skilgreindu þéttingar- og þróunarsvæði, Laugavegur - Skipholt, samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og er jafnframt lykilsvæði á samgöngu- og þróunarsnum sem tengir vestur- og austurhluta borgarinnar og þar sem gert er ráð fyrir hágæða almenningssamgöngukerfi.

Í kjölfar samkomulagsins var haldin skipulagssamkeppni um lóðirnar við Laugaveg 168-174, Hekloreit, og nærliggjandi svæði. Markmið Reykjavíkurborgar með samkeppninni var að kalla eftir hugmyndum um heildarskipulag svæðisins sem myndi stuðla að framgangi meginstefnu aðalskipulagsins um þétta, blandaða og vistvæna byggð í góðum tengslum við almenningssamgöngur. Niðurstöður hugmyndasamkeppninnar voru kynntar í júlí 2017.

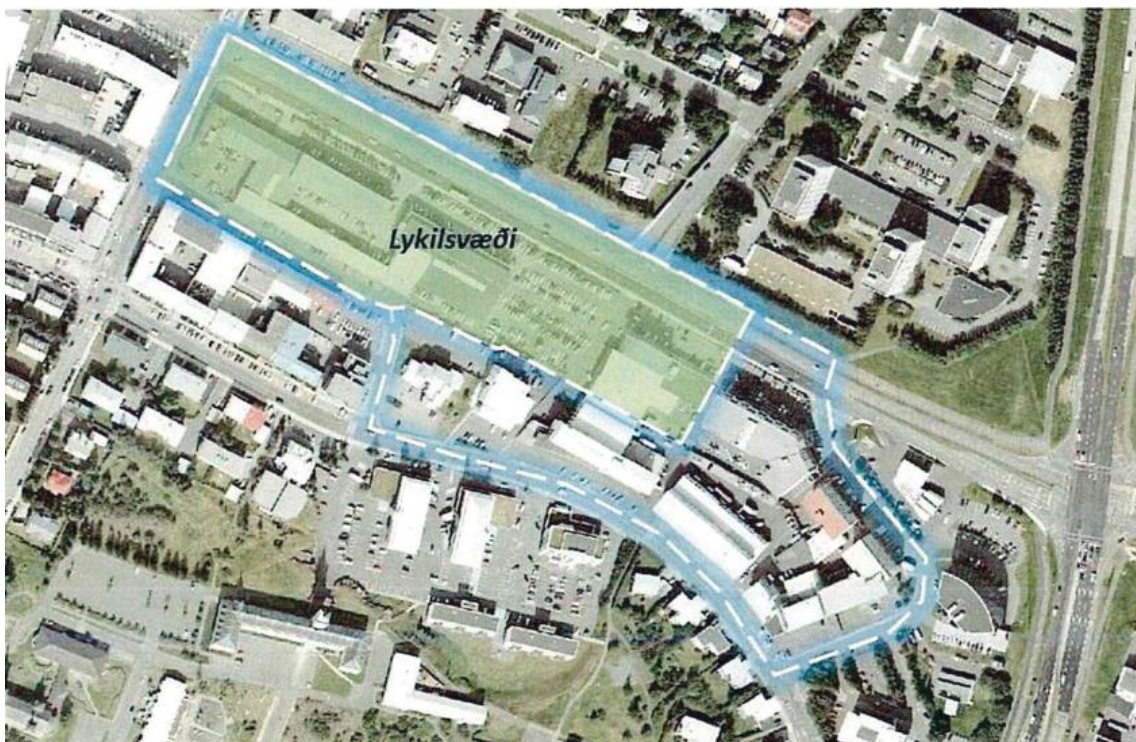
Í framhaldi af hugmyndasamkeppninni var ákveðið að hefja undirbúning að deiliskipulagsgerð fyrir Hekloreit og Laugaveg 176 og nú hefur verið ákveðið að vinna eitt sameiginlegt deiliskipulag fyrir lóðirnar við Laugaveg 168-176. Samhliða deiliskipulagsgerðinni verður einnig unnið rammaskipulag fyrir samkeppnissvæðið, sem verður lýst nánar seinna í lýsingunni, auk þess sem breyting á aðalskipulagi verður unnin samhliða skipulagsvinnunni.

## 2. Aðdragandi og tilgangur deiliskipulags

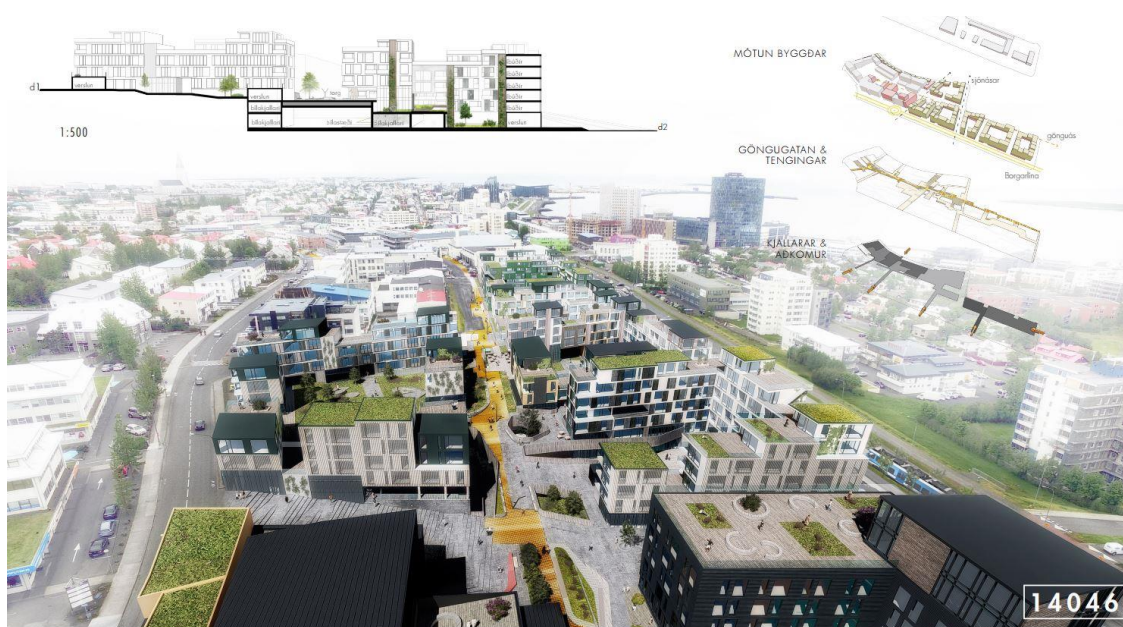
Reykjavíkurborg stóð að fyrrnefndri hugmyndasamkeppni í samstarfi við Arkitektafélag Íslands, Heklu og Reiti fasteignafélag hf., sem eru lóðarhafar reitsins um framtíðarskipulag svæðisins meðfram samgöngu- og þróunarsvæði Laugaveg. Hekloreitur ásamt Laugavegi 176 (Gamla Sjónvarpshúsið) voru skilgreind sem lykilsvæði til þróunar í samkeppninni, en heildarsvæði hugmyndasamkeppninnar tók yfir götuleitinn í heild, sbr. mynd 1. Hugmyndasamkeppninni var ætlað að draga fram hugmyndir um uppbyggingu og þéttingu svæðisins, með áherslu á nýtingu þess til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis, auk þess sem þar yrði áfram atvinnustarfsemi.

Hugmyndasamkeppninni var einnig ætlað að greina hversu mikið byggingarmagn og íbúðir svæðið gæti borið með góðu móti. Gert var ráð fyrir að gerð yrði breyting á aðalskipulagi í kjölfar samkeppninnar með tilliti til fjölgunar íbúða á reitnum umfram ákvæði gildandi aðalskipulags.

Niðurstöður hugmyndasamkeppninnar voru kynntar í júlí 2017. Vinningstillagan er unnin af Yrki arkitektum. Tillagan sýnir randbyggð sem að mati dómnefndar fellur vel að því byggðamynstri sem er í Holtunum og er aðlöguð vel að landi með 1-4 hæðir á suðurhluta svæðis en fimm til sex hæðir að Laugavegi. Dómnefndin taldi vinningstillöguna bjóða upp á mikinn sveigjanleika til þróunar í sterku heildarsamhengi.



Mynd 1. Afmörkun svæðið til útfærslu í skipulagssamkeppninni



Mynd 2. Sigurtillaga Yrki arkitekta

### 3. Núverandi aðstæður og afmörkun skipulagsins

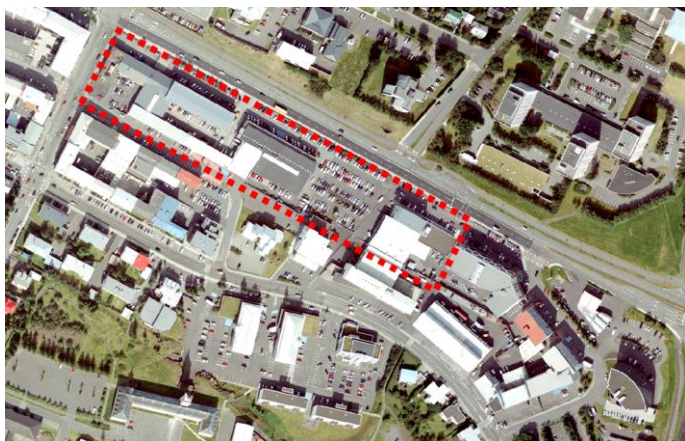
Deiliskipulagsreiturinn er samtals um 20.100 m<sup>2</sup> að flatarmáli og tekur til Laugavegar 168- 176. Afmörkun fyrirhugaðs deiliskipulagssvæði miðast við lóðamörk Hekluareits og gamla RÚV hússins, en tekur ekki til vegstæðis Laugavegar, sem gert er ráð fyrir að verði útfært í öðru deiliskipulagi (sjá umfjöllun um rammaskipulag fyrir svæðið fyrir neðan) en auk þess er ekki gert ráð fyrir að afmörkun nái yfir á borgarland við Nóatún.

#### Stærðir:

- Laugavegur nr. 168 er 2.614 m<sup>2</sup> lóð. Núverandi byggingar eru 1.400 m<sup>2</sup>.
- Laugavegur nr. 170-174 er 13.859 m<sup>2</sup> lóð. Núverandi byggingar eru 11.139 m<sup>2</sup>.
- Laugavegur nr. 176 er 4.406 m<sup>2</sup> lóð. Núverandi byggingar eru 4.100 m<sup>2</sup>.

Elstu húsin á reitnum eru Laugavegur 168 og 170 sem reist voru á árunum 1943-1944. Önnur hús á reitnum risu eftir miðja 20. öld. Ekkert húsanna fellur undir lög um menningarminjar vegna aldurs.<sup>1</sup>

Tvær borholur hitaveitu eru á lóðinni við Laugaveg 170-174. Önnur þeirra er í nýtingu og er dæluhús hennar nærri lóðmörkum að Skipholti 31. Hin borholan er staðsett á bílastæði og notuð til mælinga. Í deiliskipulagi þarf að gera ráð fyrir aðgengi að borholunum fyrir viðhald og mælingar.



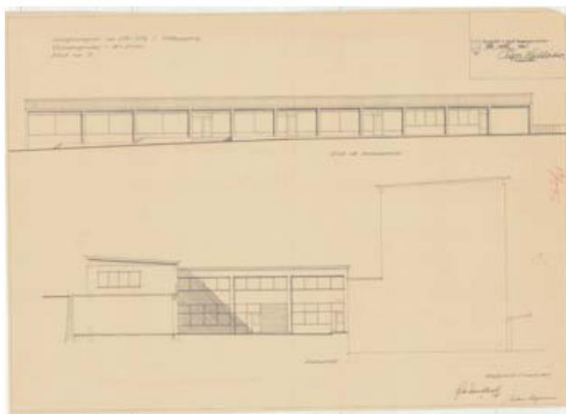
Mynd 3. Fyrirhuguð deiliskipulagsmörkun



Mynd 4. Skilgreindar borholur innan lóða (grænir hringir á mynd)

<sup>1</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017. Drög að varðveislumati fyrir Laugaveg 168-176, dags. 4. apríl 2017

#### 4. Húsakönnun



**Mynd 5. Skjáskot úr húsakönnun Borgarsögusafns nr. 184 sem sýnir bakhúsin við Laugaveg 170-172**

Fyrir liggur skýrsla Borgarsögusafns nr. 184, dags. 2017 varðandi húsakönnun fyrir allt svæðið sem var undir í samkeppninni sem afmarkast af Laugavegi, Skipholti, Nóatún, Brautholti og Bolholti. Deiliskipulagssvæðið sem þessi lýsing fjallar um afmarkast af Laugavegi, Nóatúni og Brautarholti og markast af lóðum Hekluveitar annars vegar og Laugavegur 176 hins vegar, sjá mynd 3.

Húsakönnunin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs í samræmi við skipulagslög vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsgerðar á svæðinu. Ákvæði um deiliskipulag er að finna í 37.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem segir að; „þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar“.

Húsakönnun sem var unnin var tvíþætt; byggðakönnun með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins og húsakönnun með húsaskrá og mati á varðveislugildi húsa.

Á samkeppnissvæðinu standa í dag 17 hús og meirihluti þeirra reis á árunum 1960-1965 en elstu húsin, Laugavegur 168-170 voru reist á árunum 194-1944 og það yngsta (borholuhús Veitna) árið 2002. Samkeppnissvæðið einkennist af atvinnustarfsemi, skrifstofum og verslunum ásamt verkstæðum, bílastæðum og bílageymslum ásamt því að eitt gistiheimili er á svæðinu og tvö veitumannvirki. Á deiliskipulagssvæðinu standa fimm hús sem annars vegar þjónusta starfsemi bílasölu Heklu og hins vegar Gamla sjónvarphúsið (Laugavegur 176) þar sem er fjölbreytt verslun og þjónusta.

Samkvæmt niðurstöðum húsakönnunarinnar er lagt til að bakhúsin við Laugaveg 170-172 (v. Brautarholt) njóti verndar í rauðum flokki: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda meðhverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningar-sögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra*. Einnig er lagt til að Laugavegur 176 njóti verndar í gulum flokki: samstæður húsa og heildir með hverfisvernd ásamt aðliggjandi skrifstofuhúsum. Lögð er áhersla á að skoða möguleika á að svip húsanna verði raskað sem minnst og að útliti húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.

Í tillögu að nýju deiliskipulagi verða uppbyggingarmöguleikar vegna umræddra húsa metin m.t.t. niðurstöðu húsakönnunarinnar.

## 5. Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

### Hekklureitur

Ætlunin er að skipta lóðinni upp í minni lóðir undir nýja byggð. Í samræmi við stefnu aðalskipulags um borgarmiðað umhverfi og hagkvæma nýtingu lands og innviða er gert ráð fyrir að reitnum verði byggingarmagn ofanjarðar um 40.000 m<sup>2</sup>, auk bílageymslna. Miðað er við að hlutfall íbúðarhúsnæðis verði um 80% af byggingarmagni eða um það bil 32.000 m<sup>2</sup>, en atvinnustarfsemi verði um 20-30% af byggingarmagni eða um það bil 8.000 m<sup>2</sup>. Samkvæmt vinningstillögu verða flest hús á lóðinni fjarlægð og mun deiliskipulagsvinnan fylgja þeirri nálgun áfram. Þó verða skoðaðir möguleikar að flétta saman nýrri byggð og eldri m.t.t. niðurstöður húsakönnunar fyrir húsinn við Brautarholt, sem lagt er til að verði sett í rauðan flokk. Endanleg niðurstaða mun koma fram í deiliskipulagstillögu um hvort húsinn verði varðveitt eða ekki.

### Íbúðarbyggð

- Á reitnum verði lögð áhersla lögð á uppbyggingu lítilla og meðalstórra íbúða.
- Miðað er við 32.000 m<sup>2</sup> byggingarmagn fyrir íbúðarhúsnæði og má gera ráð fyrir um 350 - 400 íbúðum á reitnum miðað við að forsendur um litlar og meðalstórar íbúðir.
- Stærðardreifing og samsetning íbúða verður nánar skilgreind í deiliskipulagstillögu.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar verður lögð til grundvallar við vinnslu deiliskipulagsins og viðmið þess um framboð íbúða í hverfum sem mætir þörfum þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði, s.s. leigu- og eða búseturéttaríbúðir.
- Gert er ráð fyrir að íbúðir verði einkum á efri hæðum, en atvinnustarfsemi á jarðhæðum.
- Breidd húskroppa íbúðarhúsnæðis á efri hæðum skal miða við að íbúðir hafi fleiri en eina gluggahlíð.
- Tekið verður mið af þeim umhverfisgæðum sem felast í útsýni út á sundin og til Esju við hönnun svæðisins og staðsetningu íbúða.
- Við staðsetningu, fyrirkomulag og skilmálagið íbúða skal stuðlað að því að uppfylla reglugerð um hávaða.
- Við útfærslu byggðarinnar þarf að huga sérstaklega að sólarhæð, skuggavarpi og vindstrengjum.
- Tryggja þarf hentug dvalarsvæði í tengslum við íbúðir, þar sem hægt er að njóta sólar, skjóls og friðsældar, svo sem með aflokuðum húsgörðum eða þakgörðum á inndregnum efri hæðum.
- Skoða þarf útfærslur á blágrænum ofanvatnslausnum á skipulagssvæðinu og tengsl þess við nærliggjandi byggð.
- Jafnframt þarf að útfæra vönduð, sólrík og skjólgóð almenningssvæði á skipulagssvæðinu og samspil þeirra við starfsemi á jarðhæðum (sjá einnig gæðastefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, Græna borgin).

### Atvinnuhúsnæði

- Miðað er við að um 20% - 30% byggingamagns ofanjarðar verði fyrir atvinnuhúsnæði eða um 8.000 m<sup>2</sup>.
- Af atvinnuhúsnæði er reiknað með allt að 35% geti verið fyrir hótelfstarfsemi.
- Landhalli á skipulagssvæðinu býður upp á möguleika fyrir stórar jarðtengdar hæðir fyrir atvinnustarfsemi og bílageymslur.
- Jarðhæðir sem snúa að skjólbetri og sólríkari svæðum að sunnanverðu henta vel fyrir starfsemi sem tvinnast saman við útisvæði og mannlíf.

### Laugavegur 176

- Lóðarhafi hefur óskað eftir að uppbygging á hóteli eigi sér stað á lóð með fjölbreyttri verslun og veitingastarfsemi á jarðhæð sem yrði aðgengilegt almenningi.
- Gert er ráð fyrir auknum uppbyggingarheimildum á lóð í samræmi við áherslur og markmið í aðalskipulagi.

- Miðað er við að núverandi hús við Laugaveg standi áfram með möguleika á viðbyggingu, auk þess sem gera megí ráð fyrir niðurrifi húsa á baklóð.
- Í samkeppnistillögu var gert ráð fyrir að heildar byggingarmagn á lóðinni verðu um 10.000 – 11.000m<sup>2</sup> og verða þær tölur hafðar til viðmiðunar í deiliskipulagsvinnunni.

## Samgöngur og bílastæði

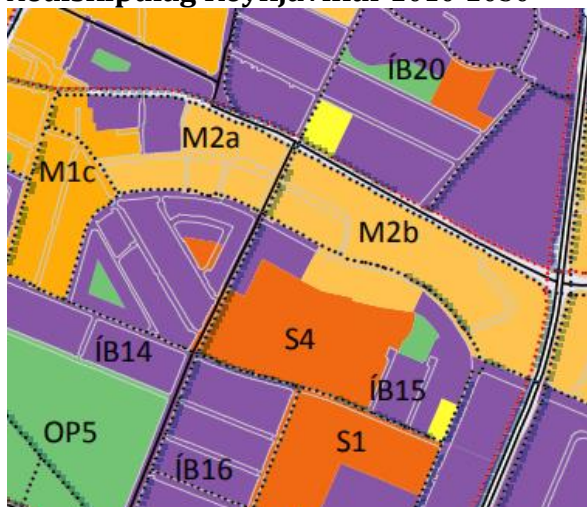
- Í deiliskipulaginu skal lögð áhersla á greiðar og aðlaðandi leiðir um svæðið fyrir gangandi og hjólandi og gott flæði allra ferðamáta.
- Aðlaga þarf deiliskipulagssvæðið við samgönguásinn Laugaveg og almenningssamgöngukerfi.
- Taka þarf tillit til Borgarlínu, hágæða almenningssamgangna, m.a. með hliðsjón af fjölda bílastæða á reitnum og hafa þarf í huga að gatnasnið Laugavegar kann að breytast vegna tilkomu Borgarlínu, en vegstæði Laugavegar verður útfært í öðru deiliskipulagi síðar.
- Staðsetning stoppistöðvar fyrir borgarlínu og almenningssamgöngur verður skilgreint í deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið, en í samkeppnistillögunni er gert ráð fyrir stoppistöð við torg við Laugaveg 176 og er miðað við að sú staðsetning haldist við gerð tillögu að deiliskipulagi, nema sérstök rök komi fram á seinna stigum sem kalli á endurskoðun.
- Samkvæmt bílastæðastefnu aðalskipulags er Hekloreitur innan svæðis 2, þar sem miðað er við eitt bílastæði fyrir 120 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis og eitt bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis að hámarki.
- Mögulegt er að víkja frá þessum viðmiðum í deiliskipulagi og setja lágmarks kröfur um bílastæði en það skal rökstutt sérstaklega. Þetta getur átt við um sérhæft húsnæði, svo sem hótél, og annað húsnæði þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir.
- Miðað er við eitt hjólastæði fyrir hverja íbúð og 6 hjólastæði fyrir hverja 1.000 m<sup>2</sup> húsnæðis (AR 2010-2030, bls. 154-155).

## Veitur

- Í deiliskipulaginu skal lögð áhersla á að fyrirkomulag veitna verði sem hagkvæmast og geti annað aukinni byggð innan skipulagssvæðisins.
- Lögð verði áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir, þar sem unnið verði með það að markmiði að auka gegndræpi svæðisins frá því sem nú er.
- Lagt verði mat á það hvort að aðliggjandi stofnlagnir geti annað aukinni byggð á skipulagssvæðinu.

## 6. Tengsl við aðrar áætlanir

### Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

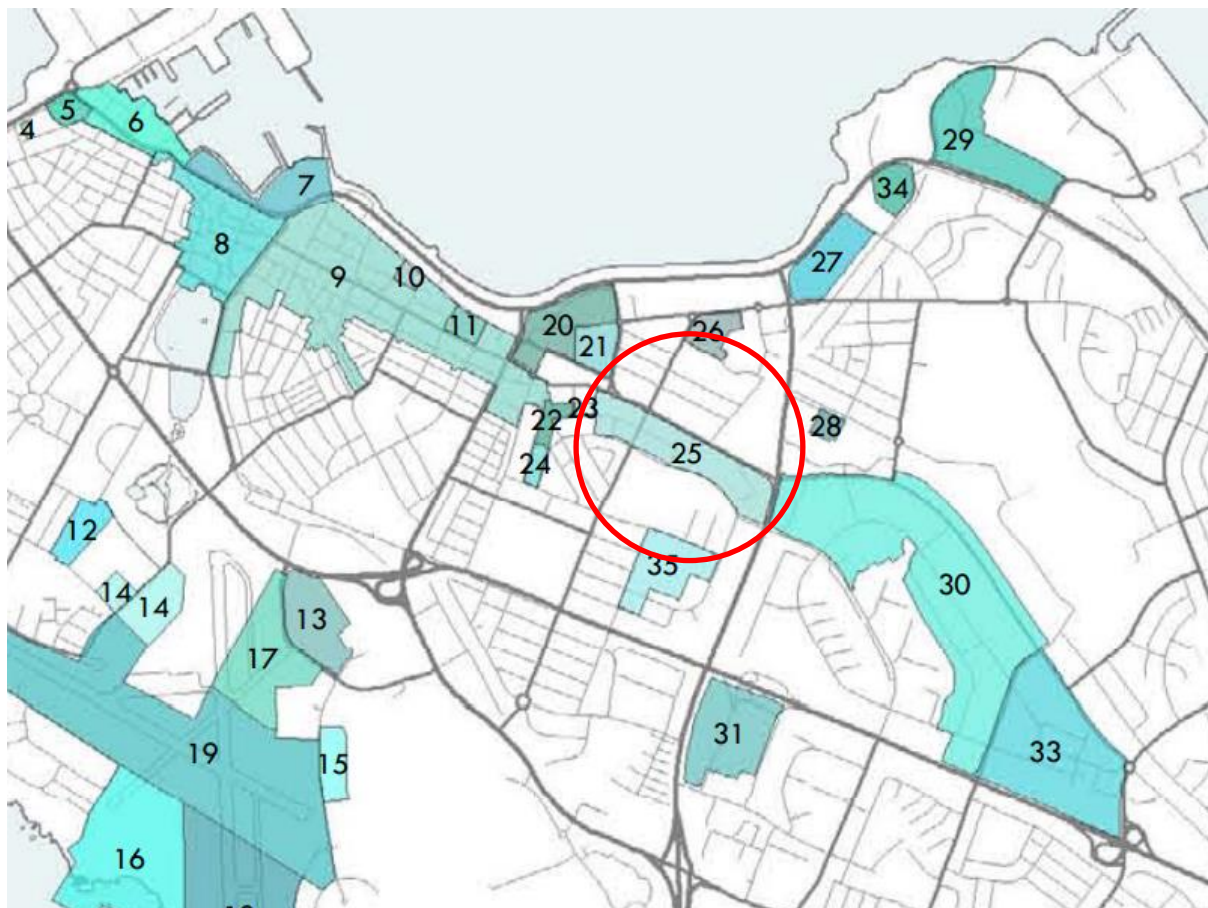


Deiliskipulagssvæðið er innan skilgreinds miðsvæðis (M2b) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Gildandi stefna um svæðið er svohljóðandi:

*„Holt-Laugvegur. Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.“*

Deiliskipulagssvæðið er jafnframt innan þéttingarsvæðisins Laugavegur-Skipholt, þar sem gert er ráð fyrir 100 íbúðum.

Samhliða gerð tillögu að deiliskipulagi Heklureitir og Laugavegs 176 verður gerð tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem mun auka vægi íbúðarbyggðar á reitnum, fjölgun íbúða og fjölga atvinnuhúsnæði.



|    |                      |      |       |       |      |           |
|----|----------------------|------|-------|-------|------|-----------|
| 22 | Hampiðjureitur       | 150  | 0,65  | 230   | 2-7  | 2012-2016 |
| 23 | Ásholtsreitur        | 100s | 0,30  | (300) | 3-5  | 2012-2016 |
| 24 | Einholt-Þverholt     | 250  | 1,00  | 250   | 4-6  | 2012-2016 |
| 25 | Laugavegur-Skipholt  | 100  | 11,70 |       | 3-5  | 2012-2030 |
| 26 | Bílanautsreitur      | 200  | 1,10  | 200   | 5-10 | 2012-2016 |
| 27 | Kirkjusandur-SVR-lóð | 150  | 6,00  | 150   | 2-5  | 2016-2020 |
| 28 | Blómavalsreitur      | 100  | 1,00  | 100   | 3-5  | 2016-2020 |

Mynd 7. Þéttingarreitir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, mynd nr. 15

## Gildandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn og því er um að ræða nýtt deiliskipulag. Til suðurs við fyrirhugað deiliskipulagseiningu er í gildi deiliskipulag fyrir Skipholtsreit samþykkt 12.11.2002 með síðari breytingum. Mörk þess deiliskipulags er um mitt Brautarholtið sem afmarkar mörk nýs deiliskipulags.

Við mótnun deiliskipulagstillögu verður höfð hliðsjón af stefnu svæðisskipulagsins, Höfuðborgarsvæðið 2040, svo sem leiðarljós um hagkvæman vöxt byggðar, skilvirkar og vistvænar samgöngur og gott nærumhverfi.

Einnig verður tekið mið af markmiðum Landskipulagsstefnu 2015-2026 sem snúa að sjálfbæru skipulagi þéttbýlis, gæðum byggðar og bæjarrýma og vistvænum samgöngum.

## Rammaskipulag

Til að tryggja að skipulag á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði verði unnin á grundvelli heildarsýnar fyrir þróunarsvæðið M2b og til að tryggja að þær áherslur um gæði byggðar sem birtast í sigurtillögu samkeppninnar komist til skila, verður unnið sérstakt rammaskipulag fyrir samkeppnissvæðið sem afmarkast af Laugavegi, Nóatúni, Brautarholti, Skipholti og Bolholti (sjá mynd 1).

Í rammaskipulaginu munu koma fram áherslur borgarinnar fyrir þróun og uppbyggingu á svæðinu M2b, auk þess sem lögð verður fram tillaga að afmörkun þess svæðis í minni deiliskipulagseiningar, og verður áður nefnd deiliskipulagsafmörkun (sbr. mynd 3) hluti þeirrar afmörkunar.

Stefnt er að því að vinna rammaskipulag, deiliskipulag og breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 samhliða, og auglýsa breytingu á aðalskipulagi samhliða nýju deiliskipulagi.

## Borgarlína

Deiliskipulagssvæðið er staðsett við skilgreindan samgöngu og þróunarátt Reykjavíkurborgar, Örfirisey/Keldur, sem jafnframt verður hluti af leiðarkerfi Borgarlínu. Stefnt er að breyting á svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins vegna Borgarlínu fari í auglýsingu á haustmánuðum 2017 en umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur samþykkti breytingartillöguna 20. september 2017, sem var vísað til Borgarráðs.

Samræmi deiliskipulagstillögunnar fyrir fyrirhugaða Borgarlínu felur í sér að tillagan mun ekki skerða vegsvæði Laugavegs og þar af leiðandi ekki skerða það rými sem Borgarlína, eða aðrar almenningssamgöngur í sérrými, þyrftu. Að öðru leyti verður samræmi tillögunnar við Borgarlínu unnin með rammaskipulag svæðisins, en í rammaskipulagi mun koma fram tillaga að afmörkun fyrir götukassa Borgarlínu og staðsetningu Borgarlínustöðvar.

## 7. Umhverfismat áætlunarinnar

Unnið verður umhverfismat verður skv. 5.4.gr. skipulagsreglugerðar. Við vinnslu deiliskipulagsins verður lagt mat á áhrif þéttingar byggðar á deiliskipulagssvæðinu á eftirfarandi umhverfisþætti:

- Hljóðvist
- Skuggavarp og vindstrengir
- Loftgæði
- Byggð og efnisleg verðmæti, svo sem byggðamynstur og íbúðarhúsnæði.
- Ásýnd og landslag, svo sem varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga
- Félagslegt umhverfi, svo sem samgöngur, verslun og þjónustu og samfélagsþjónustu.

Við umhverfismatið verður stuðst við umhverfisviðmið og markmið í stefnuskjölum stjórnvalda, lögum og reglugerðum sem varða viðfangsefni deiliskipulagsins svo sem:

- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
- Reglugerð um hávaða nr. 724/2008
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Ef umhverfismatið leiðir í ljós neikvæð áhrif deiliskipulagsins á tiltekna umhverfispætti verður brugðist við því með breytingu á tillögu eða aðgerðum til að draga úr áhrifunum svo sem skilmálum um mótvægisáðgerðir, eftir því sem þörf er á.

## 8. Umsagnaraðilar

Við mótun og vinnslu deiliskipulagstillögu fyrir skipulagssvæðið verður haft samráð við stofnanir og hagsmunaaðila sem deiliskipulagið varðar. Umsagnaraðilar eru m.a.:

- Skipulagsstofnun
- Hverfisráð Hlíðar
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- OR/ Veitur
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Skóla- og frístundasvið Reykjavíkur

Auk þess verður haft samráð við fagsvið innan borgarinnar sem eiga hagsmuna að gæta vegna uppbyggingar á svæðinu, þ.á.m. samgöngudeild og skrifstofu umhverfis og úrgangsstjórnunar.

Umsagnir óskast sendar á: [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is)

## 9. Skipulagsferlið

### Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

|                  |                                                                                                                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sept/okt 2017    | Lýsingin samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og samþykkt í borgarráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar. |
| Okt 2017         | Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem eru skilgreindir að framan.                                             |
| Okt / nóv 2017   | Deiliskipulagstillaga í vinnslu. Kynning, fundur eða opið hús um vinnslutillögu.                                                                 |
| Nóvember 2017    | Drög að deiliskipulagi tilbúin.                                                                                                                  |
| Desember 2017    | Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt til kynningar á fundi umhverfis- og skipulagsráðs og í Borgarráði.                                    |
| Des17 - Feb 2018 | Deiliskipulagstillaga auglýst/ kynnt skv.41.gr. skipulagslaga.                                                                                   |
| Mars 2018        | Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði og í borgarráði.                                                            |
| Apríl 2018       | Tillaga send Skipulagsstofnun.                                                                                                                   |
| Apríl/ Maí 2018  | Nýtt skipulag tekur gildi með staðfestingu þess í B-deild Stjórnartíðinda.                                                                       |

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar:

<http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>