



Reykjavík 25.01.2021

Reykjavíkurborg  
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa, Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis  
Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 16. desember 2020 varðandi eftirfarandi mál.

### **Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Stefna um íbúðarbyggð**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. 1. júní 2020 uppf. 27. nóvember 2020 að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er varðar stefnu um íbúðabyggð. Breytingin tekur til eftirfarandi reita, sem verða skilgreindir sem sérstakir byggingarreitir, sbr. stefnu um íbúðabyggð, sem sett er fram á mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundið: Arnarbakka, Eddufells-Völvufells, Rangársels, Háaleitisbrautar-Miklubrautar, Furugerðis-Bústaðavegar og Vindáss-Breknaáss. Einnig er lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 3. september 2020. Tillagan var auglýst frá 16. september 2020 til og með 28. október 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis dags. 28. ágúst 2020, Ingibjörg Halldórsdóttir hjá Lands lögmönnum f.h. Kristins Ziemsen, Helgu Helgadóttur, Láru Áslaugu Sverrisdóttur og Jóns Höskuldssonar dags. 31. ágúst 2020, íbúaráð Breiðholts dags. 8. september 2020, Mosfellsbær dags. 28. september 2020, íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis dags. 1. október 2020, Kópavogsbær dags. 8. október 2020, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur dags. 21. október 2020, Helga Helgadóttir og Kristinn Zimsen dags. 26. október 2020 og Vegagerðin dags. 28. október 2020. Einnig er lögð fram umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 26. nóvember 2020.

*Samþykkt með fjórum greiddum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata sbr. 1. og 2. mgr. 32 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.  
Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúar Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata leggja fram svohljóðandi bókun:  
Við styðjum þær breytingar á aðalskipulagi sem miða að þéttingu og þróun byggðar á sex stöðum í borginni. Flestar athugasemdir snúa að Furugerði þar sem til stendur að reisa lágreista 2 hæða byggð auk raðhúsa. Við styðjum uppbyggingu á viðkomandi reit en nánari útfærsla bíður vinnslu deiliskipulags.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:  
Ástæða er til að hlusta betur á sjónarmið íbúa, ekki síst vegna mögulegra breytinga við Furugerði. Við getum því ekki stutt þessa tillögu. Hér er verið að samþykkja almennar heimildir í aðalskipulagi, en enn er mögulegt að takmarka þær og útfæra betur í deiliskipulagi áður en framkvæmdir eru heimilaðar.*





*Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins leggur fram svohljóðandi bókun:*  
*Íbúar í Furugerði og Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis hafa miklar áhyggjur af framvindu uppbyggingaráforma við Furugerði. Íbúar eru hræddir um skemmdir á húsum sínum þegar farið verður að sprengja fyrir bílakjallara því grunnt er niður á klöpp. Einnig hafa íbúar miklar áhyggjur af skorti á bílastæðum því nú þegar er takmarkað magn bílastæða og einnig eru áhyggjur af hljóðvist. Íbúaráðið bendir á fleiri þætti s.s að takmarkað pláss er fyrir gangstéttir og þröngt verði um bíla. Aðal áhyggjurnar eru þó þær að byggingamagnið á reitnum verði allt of mikið og stendur til að margfalda það miðað við fyrirliggjandi aðalskipulag. Íbúaráðið bendir á að "í B-hluta aðalskipulags 2010-2030 kemur fram um þennan reit: "ÍB33 Gerði-vestur. Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á litiðsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð)." Núverandi aðalskipulag gerir ráð fyrir 4-6 íbúðum, en í breytingartillögum er því haldið fram að heimild sé fyrir 49 íbúðum og að stefnt sé að byggingu 32 íbúða." Þessi tillaga kemur algjörlega aftan að íbúum á þessu svæði og vinnubrögð borgarinnar eru síður en svo til fyrirmyndar" ekkert tillit er tekið til athugasemda.*

*Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:*  
*Ein af breytingartillögum sem hér er lögð fram snýr að Arnarbakkanum. Stækka á núverandi hverfiskjarna og skilgreina reit fyrir íbúðarbyggð. Við stækkun kjarnans í Arnarbakka þarf að huga að samgöngum við kjarnann. Núverandi bílvegur liggur fram hjá skóla og er þröngur. Í því standi sem hann er nú ber hann ekki mikla umferð. Skýra þarf því hvernig almenningsamgöngur, bíla og hjólaumferð tengist áformunum. Staða hjólastíga gefur færi á að auka virkni þeirra t.d. með því að lagfæra legu að hluta og fjarlægja óþarfa hindranir svo sem tröppur og þröngar 90 gráðu beygjur. Svipað gildir um hina kjarnana í Breiðholti og að frekari uppbygging þeirra kallar á þægilegar vistvænar samgöngur. Stígarnir í Breiðholti henta eins og er miklu frekar gangandi umferð en umferð á hjólum. Venjuleg hjól, rafknúin hjól, hlaupahjól og sambærilegt önnur rafknúin tæki eru og munu vera hluti af samgöngukerfi borgarinnar. Þess vegna þarf að bæta núverandi göngustígakerfi með tilliti til þess. Bent er á að hjólastígar eiga að fylgja hæðarlínum eins og unnt er. Allt of oft þeir lagðir upp og niður brekku og stundum þannig að kröpp beygja er við enda brekku, sem er afleitt fyrir hjólréiðafólk.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

*Þuríður Guðmundsdóttir*  
Þuríður Guðmundsdóttir

Borgarráð samþykkti afgreiðslu ráðsins á fundi sínum 7. janúar 2021.







Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjal: umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 26. nóvember 2020.

**Athygli er vakin á því að telji einhver á rétti sínum hallað með samþykkt framangreindrar tillögu er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011, innan mánaðar frá birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.**

Sent til Land-Lögmenn ehf., Reykjavíkurborg, Mosfellsbær, Kópavogsbær, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Helga Helgadóttir, Vegagerðin





Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Reykjavík, 26. nóvember 2020

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Stefna um íbúðarbyggð – nýir reitir fyrir íbúðarbyggð og hverfiskjarnar Umsögn um athugasemdir og afgreiðsla.**

*Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn um athugasemdir til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga*

**Aðalskipulagstillagan:**

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 2. júlí 2020 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Tillagan var auglýst á tímabilinu, frá 16. september 2020 til og með 28. október 2020. Tillagan felur í sér að skilgreindar eru heimildir um fjölda íbúða á nokkrum nýjum og eldri byggingarreitum auk skilgreiningar nýrra hverfiskjarna. Breytingartillögur ná til eftirfarandi svæða: Arnarbakki í Neðra-Breiðholti; Eddufell-Völvufell-Suðurfell í Efra-Breiðholti; Rangársel í Seljahverfi; reits á mörkum Háaleitisbrautar og Miklubrautar í Háaleitis- og Bústaðahverfi; reits á mörkum Grensásvegur og Bústaðavegur í Háaleitis- og Bústaðahverfi; reits við Vindás og Brekknaás í Seláshverfi. Samhliða auglýsingu aðalskipulagsbreytingar var auglýst deiliskipulag fyrir einn reitanna, við mörk Grensásvegur og Bústaðavegur, í Furugerði.

Eftirtaldir gerðu efnislegar athugasemdir við aðalskipulagstillöguna á auglýsingatímanum:

1) Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis dags. 1. október 2020, sbr. einnig athugasemd frá 28. ágúst 2020; 2) Ingibjörg Halldórsdóttir hjá Lands lögmönnum f.h. Kristins Ziemsen, Helgu Helgadóttur, Láru Áslaugu Sverrisdóttur og Jóns Höskuldssonar; 3) Íbúaráð Breiðholts dags. 8. september 2020. 4) Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur dags. 21. október 2020; 6) Helga Helgadóttir og Kristinn Zimsen dags. 26. október 2020; 7) Vegagerðin dags. 28. október 2020. Auk þess lágu fyrir umsagnir, án athugasemda frá nágrennasveitarfélögum.

Hér að neðan er gerð grein fyrir svörum og viðbrögðum við þeim efnislegu athugasemdum sem sem bárust.

## Athugasemdir-svör:

1) Íbúaráð Háaleitis og Bústaðahverfis, dagsett 1.október, sbr. einnig athugasemd frá 28. ágúst sl.:

*Í bréfi íbúaráðsins segir að ráðið vísi í "athugasemdir frá íbúum í hverfinu sem og bókanir vegna Furugerðis", á fyrri fundi ráðsins þann 27. ágúst sl. Í fylgiskjali er athugasemd ráðsins dagsett 2. júlí þar sem tekið er undir áhyggjur íbúa vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar við Bústaðaveg-Furugerði og ódagsettar athugasemdir íbúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóð Furugerðis 23.*

*Athugasemdir íbúaráðsins snúa að einum þeirra reita sem auglýstir voru með aðalskipulagsbreytingunni, þ.e. reit nr. 65, Furugerði-Bústaðavegur. Áhyggjur og athugasemdir íbúa beinast að byggingarmagni og fyrirkomulagi uppbyggingar á viðkomandi reit, bílastæða- og umferðarmálum og hvernig staðið verður að framkvæmdum. Þær snúa því einkum að atriðum sem varða auglýsta deiliskipulagstilögu sbr. einnig athugasemdir í lið nr.2 , hér að neðan.*

## Svar:

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er umræddur reitur nr. 65 skilgreindur sem íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi. Í samræmi við bindandi stefnu aðalskipulagsins um íbúðarbyggð mætti því byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangengnu deili- og/eða hverfisskipulagi. Með auglýstri aðalskipulagsbreytingu er áréttað að heimilt er að byggja upp nýtt íbúðarhúsnæði á umræddum reit og að heimildir um fjölda íbúða eru ekki bundnar við það sem kemur fram í almennri lýsingu aðalskipulagsins í svokölluðum B-hluta, sem ekki er bindandi hluti stefnunnar, en þar er vísað til eldri úttektar þar sem gengið var útfrá að byggð yrðu eingöngu sérbýlishús á svæðinu. Þar sem nú liggur fyrir tillaga að deiliskipulagi reitsins sem gerir ráð fyrir tveimur lágrestum fjölbýlishúsum auk raðhúsa eru sett viðmið um 30 íbúðir á reitnum og hámarkshæð húsa uppá 2 hæðir í stað almennrar heimildar um allt að 49 íbúðir. Það er rétt að minna á að heimildir í aðalskipulagi setja fram viðmið um hámarksfjölda íbúða á viðkomandi reit. Að öðru leyti er vísað til svara í afgreiðslu á deiliskipulagsbreytingu fyrir umræddan reit.

2) Ingibjörg Halldórsdóttir hjá Lands lögmönnum f.h. Kristins Ziemsen, Helgu Helgadóttur, Láru Áslaugu Sverrisdóttur og Jóns Höskuldssonar, dagsettar 31. ágúst og bréf Helgu Helgadóttur og Kristins Ziemsen dags. 26. október 2020.

*Í bréfi ofangreindra aðila eru gerðar verulegar athugasemdir við áform um uppbyggingu á reit nr. 65, Furugerði-Bústaðavegur, eins og þeim er lýst í auglýstri deiliskipulagstillögu og aðalskipulagsbreytingu. Áhyggjur og athugasemdir íbúa beinast að byggingarmagni og fyrirkomulagi uppbyggingar á viðkomandi reit, bílastæða- og umferðarmálum og hvernig staðið verður að framkvæmdum, m.a. vegna bílastæðakjallara og sprengingar niður í klöpp. Gagnrýnt er að ekki skuli hafa verið gerð umferðarkönnun vegna gerðar deiliskipulagsins. Athugasemdir snúa fyrst og fremst að atriðum sem varða deiliskipulagstilögu*

## Svar:

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er umræddur reitur nr. 65 skilgreindur sem íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi. Í samræmi við bindandi stefnu aðalskipulagsins um íbúðarbyggð mætti því byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangengnu deilis- og/eða hverfisskipulagi. Með auglýstri aðalskipulagsbreytingu er áréttað að heimilt er að byggja upp nýtt íbúðarhúsnæði á umræddum reit og að heimildir um fjölda íbúða eru ekki bundnar við það sem kemur fram í almennri lýsingu aðalskipulagsins í svokölluðum B-hluta, sem ekki er bindandi hluti stefnunnar, en þar er vísað til eldri úttektar þar sem gengið var útfrá að byggð yrðu eingöngu sérbýlishús á svæðinu. Þar sem nú liggur fyrir tillaga að deiliskipulagi reitsins sem gerir ráð fyrir tveimur lágrestum fjölbýlishúsum auk raðhúsa eru sett viðmið um 30 íbúðir á reitnum og hámarkshæð húsa uppá 2 hæðir, í stað almennrar heimildar um allt að 49 íbúðir. Það er rétt að minna á að heimildir í aðalskipulagi setja fram viðmið



---

um hámarksfjölda íbúða á viðkomandi reit og í aðalskipulagi eru ekki sett fram nákvæm viðmið um fyrirkomulag byggðar á einstökum reitum, m.a. um staðsetningu leiksvæða eða garðsvæða. Að öðru leyti er vísað til svara í afgreiðslu á deiliskipulagsbreytingu fyrir umræddan reit.

3) Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dagsett 21. október sl.

*Gerð er athugasemd við heimildarákvæði um veitingastaði í flokki III í skilgreindum hverfiskjörnum og bent á að slíkir staðir séu umfangsmikilir og háværir og líklegir til að valda ónæði, sérstaklega ef íbúðarbyggð er til staðar í viðkomandi kjarna. Ennfremur er gerð athugasemd við mögulega íbúðarbyggð við Háaleitisbraut, næst Miklubraut (nr. 64) og lýst yfir áhyggjum að ekki náist að skapa ásættanlega hljóðvist og loftgæði í fyrirhuguðu íbúðarhúsnæði. Heilbrigðiseftirlitið bendir einnig á að erfitt sé að ná góðri hljóðvist í íbúðarbyggð á reit við Furugerði (nr. 65), vegna nálægðar við Bústaðaveg.*

**Svar:**

Umrætt heimildarákvæði aðalskipulagsins um veitingastaði í flokki III í hverfiskjörnum er til staðar í gildandi aðalskipulagi og opnun slíkra veitingastaða er háð ákvæðum um slíkt í deiliskipulagi. Aðstæður eru mismunandi í hverjum hverfiskjarna í borginni, þeir eru mismunandi að stærð og nálægð við íbúðarbyggð getur verið mismunandi. Dæmi eru um að veitingastaðir í flokki III séu til staðar í slíkum kjörnum í dag. Vegna þessa var ákveðið að setja almennt heimildarákvæði um veitingastaði í flokki III í slíkum kjörnum en það yrði ávallt háð ákvörðun í deiliskipulagi, þar sem grenndaráhrif slíkrar starfsemi yrðu könnuð og nálægð við íbúðarbyggð. Möguleg opnun slíkra veitingastaða í umræddum hverfiskjörnum, sbr. aðalskipulagsbreyting, er háð því að slíkt verði heimilað við gerð deiliskipulags og í samráði við nærsamfélagið.

Varðandi hljóðvist og loftgæði á reit nr. 64, við Háaleitisbraut-Furugerði, þá þarf að huga nánar að því hvernig hægt er tryggja ásættanleg umhverfisgæði í mögulegri íbúðarbyggð á reitnum við gerð deiliskipulags. Eins og nefnt er í tillögunni var einnig til skoðunar að skilgreina reitinn sem blöndu íbúðarbyggðar og atvinnustarfsemi og tengja við hverfiskjarna í Miðbæ. Eðlilegt er að hafa slíkt í huga þegar farið er í frekara mat á hljóðvist og loftgæðum á umræddum reit við undirbúning deiliskipulags og þá með það í huga að atvinnustarfsemi yrði næst Miklubraut. Vegna hljóðvistar við Bústaðarveg á reit nr. 65, er vísað til afgreiðslu deiliskipulagstillögu og athugunar á hljóðvist sem gerð var í tenglum við þá uppbyggingu.

4) Vegagerðin, dagsett 28. október sl.

*Minnt er á reglur um helgunarsvæði þjóðvega og er hér vísað til mögulegrar uppbyggingar á reit nr. 64 við Miklubraut-Háaleitisbraut.*

**Svar:**

Við gerð deiliskipulags á umræddum reit verður gætt að viðkomandi ákvæðum og haft samráð við Vegagerðina.

---

5) Fulltrúar í íbúaráði Breiðholts, dagsettar 8. September sl.

Vísað er til bókana á fundi ráðsins 7. september sl. Þar koma m.a. fram ábendingar um að staðinn verði vörður um Bakkatún vegna mögulegra uppbyggingar á reit 66, við Arnarbakka og að sem minnst verði gengið á það græna svæði. Einnig er lýst yfir áhyggjum um mögulegan bílastæðavanda vegna nýrrar uppbyggingar. Minnt er á að náð samráð verði við við íbúa og hagsmunaaðila á reit nr. 68 í Rangárseli, við þróun byggðar í deiliskipulagi. Fulltrúi foreldrafélaga í íbúaráðinu lýsti yfir áhyggjum að með skilgreiningu nýrra hverfiskjarna yrðu aukið á framboð verslunar- og þjónustuhúsnæðis innan hverfanna, þar sem nú þegar er offramboð, og slíkt leiddi til aukins ónæðis innan hverfanna.

**Svar:**

Athugasemdum er vísað til deiliskipulagsgerðar á viðkomandi reitum, þar sem byggð er nánar útfærð og ákveðið nánar um fjölgun íbúða og gerð starfsemi. Varðandi mögulega aukingu verslunar- og þjónustuhúsnæðis, þá ganga tillögur einkum út á að auka við heimildir um fjölgun íbúða sem aftur getur stutt við þá verslun og þjónustu sem er til staðar.

**Afgreiðsla breytingar:**

Formlegar athugasemdir og umsagnir leiða ekki breytinga auglýstri aðalskipulagstillögu.

Haraldur Sigurðsson