

VI.

Viðaukar



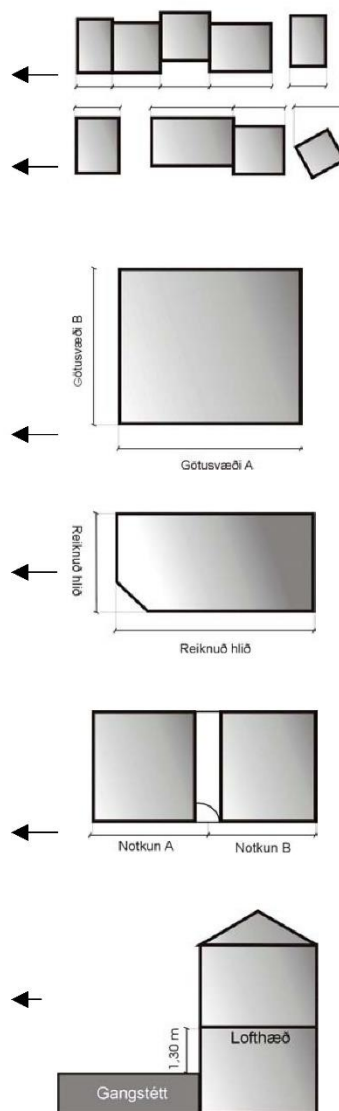


VI. Viðaukar

Viðauki 1. Reglur um útreikninga á götusvæðum og afmörkun götusvæðanna

REGLUR UM ÚTREIKNINGA Á GÖTUSVÆÐUM

Hvað er reiknað?	Reiknuð er lengd húsa á hverju götusvæði (inndregnar húshliðar reiknast með).
Hvað með lóðir þar sem hús fylla ekki upp í lóð?	Reiknuð er lengd þeirrar húshliðar sem snýr að skilgreindu götusvæði. Ef viðbótaruppbygging á sér stað breytist hlutfall þess götusvæðis.
Hvað með hús sem eru með hlið að skilgreindu götusvæði en heyrir til annarar götu (póstfang)?	Sú hlið hússins sem snýr að skilgreindu götusvæði skal skera úr hvaða notkun er heimil í húsinu.
Hvað með hornhús sem lenda á tveimur götusvæðum?	Hvert götusvæði er reiknað óháð öðru. Fari notkun yfir leyfilegt hámark á öðru svæði og/eða báðum verður breyting á notkun ekki heimil.
Hvað með hornskorin hús?	Tekin er lengd samsíða götu (ofanvarp hússins).
Hvað með sýningarglugga sem tilheyra ekki notkun á jarðhæð?	Tekið er mið af notkun fyrir innan sýningarglugga.
Hvað með autt húsnæði?	Reiknuð er sú notkun sem var síðast í húsnæðinu þar til samþykkt hefur verið breyting á notkun.
Hvað með innganga á efri hæðir húsa?	Inngangar eru reiknaðir með notkun viðkomandi húss eða deilt hlutfallslega milli notkunar jarðhæðar sé um fleiri en eina notkun að ræða.
Hvernig er jarðhæð skilgreind?	Jarðhæð er sú hæð sem gengið er beint inn á frá götu og aðalhlið og inngangur eru ekki niðurgráfin (sbr. gr. 4.24 brg nr. 441 1998). Sé ekki jarðhæð í húsinu telst kjallari með lofthæð hærri en 1.30 m frá gangstétt, mælt frá miðri framhlið, jarðhæð. Ella telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð.



Viðauki 2. Leiðbeining við túlkun á sérákvæði á svæði M1a og M1c varðandi hlutfall gististarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu innan miðborgarinnar, sbr. kafli 6.1.

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi á nýjum uppbyggingarreit skerði mögulega gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis og byggðar, skal almennt horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar sem sett eru m.a. fram í IV hluta greinargerðar, sjá t.d. Borgarvernd, Gatan sem borgarrými, skjalið B2. *Miðborgin* og almennt skjalið B2. *Borg fyrir fólk*. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III hluta.

Ljóst er að mat sem þetta verður ávallt huglægt að hluta, þar sem lykilsurningin er hvort viðkomandi byggingarverkefni geti haft jákvæð heildaráhrif á þróun miðborgarinnar miðað við sett markmið um hana. Ákveðnir þættir geta þó verið mælanlegir s.s. hvort fermetrum íbúðarhúsnæðis til heilsársbúsetu sé að fjölga eða fækka (sbr. markmið um fjölgun íbúa í miðborginni), fermetrum skrifstofuhúsnæðis (sbr. markmið um fjölgun starfa) og fermetrum verslunarhúsnæðis (sbr. markmið um lifandi framhliðar). Með þeim þáttum er hægt að leggja mat á hvort uppbygging leiði til fjölgunar íbúa og/eða starfa og stuðli að aukinni fjölbreytni miðborgarinnar. Til leiðbeiningar við framfylgd á þessu ákvæði hafa verið skilgreindar neðangreindar matsspurningar, byggðar á þeim bindandi markmiðum um sem koma fram í ofangreindum köflum aðalskipulags. Hversu hátt hlutfall gististarfsemi verður leyft getur þannig ráðast af því hversu jákvæð eða neikvæð áhrif uppbyggingin hefur almennt á sett markmið um þróun miðborgarinnar.

Áhrif uppbyggingar				
Matsspurningar	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg	Á ekki við
Fjölgar fermetrum íbúðarhúsnæðis? (langtíma)				
Fjölgar fermetrum skrifstofuhúsnæðis?				
Fjölgar fermetrum verslunarhúsnæðis?				
Fjölgar lengdarmetrum lifandi jarðhæða?				
Fjölgar rýmum á lifandi jarðhæðum?				
Er eldri byggð varðveitt, sbr. markmið borgarverndarstefnu?				
Er uppbot byggðar í samræmi við eldri lóðaskipan?				
Er skali uppbyggingar í takti við nærliggjandi byggð?				
Samræmist tillaga ákvæðum um hæðir húsa?				
Tryggir uppbygging gott samspil við aðliggjandi almenningsrými?				
Samræmist fjölgun íbúða markmiðum húsnæðisstefnu?				
Hversu mikið eykst heildarbyggingarmagn frá gildandi deiliskipulagi?				
Hvert er hlutfall gististarfsemi af heild?				

Markmið aðalskipulags sem einkum er horft til við mótun leiðbeininga:

Miðborgin (sjá nánar B2. Miðborgin):

- Að tryggja fjölbreytta starfsemi, samfélag og mannlíf í miðborginni, sbr. skilgreining M1 í kafla 6 í III hluta.
- Styrkja tengslin milli verslunar og annarrar starfsemi í miðborginni.
- Skapa fjölbreytt umhverfi með ólíkum tegundum rýma fyrir ólíkar athafnir.
- Styrkja lifandi jarðhæðir með verslun, þjónustu og starfsemi sem er opin almenningi allan daginn og hámarka fjölda slíkra rýma, sbr. stefnu um virkar framhliðar og ákvæði um starfsemi við skilgreindar götur miðborgar, sjá kafla 19.1 í III hluta.
- Efla þjónustu fyrir íbúa í hverfismiðborginni
- Að stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna

- Að vernda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti
- Takmarka ónæði og umferð vegna lestunar og losunar ferðamanna.
- Efla innviði fyrir ferðaþjónustu í miðborginni án þess að ganga á gæði annarra þátta miðborgarinnar
- Meginmarkmið í aðalskipulaginu er að auka umhverfisgæði í miðborginni og skapa sátt um verndun og uppbyggingu á svæðinu. Jafnhliða er lögð áhersla á að *styrkja miðborgarsvæðið með fjölgun íbúa og starfa, í kjarna miðborgarinnar sjálfrar og í baklandi hennar.*

Borgarvernd:

- Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.
- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götumynda raskist ekki.
- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.

Gatan sem borgarrými:

- Við endurhönnun gatna verði horft til fjölpætts hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis í borgarlandslaginu. Við endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar. Tryggt verði að við hönnun og skipulagningu gatnaumhverfisins verði byggt á þverfaglegri nálgun og virkri samvinnu fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum.

Húsnæði fyrir alla:

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.

Viðauki 3. Markmið um gæði íbúðarbyggðar. Skýrsla Teiknistofunnar Stiku (janúar 2021)

Markmið um gæði í íbúðabyggð

teiknistofan STIKA

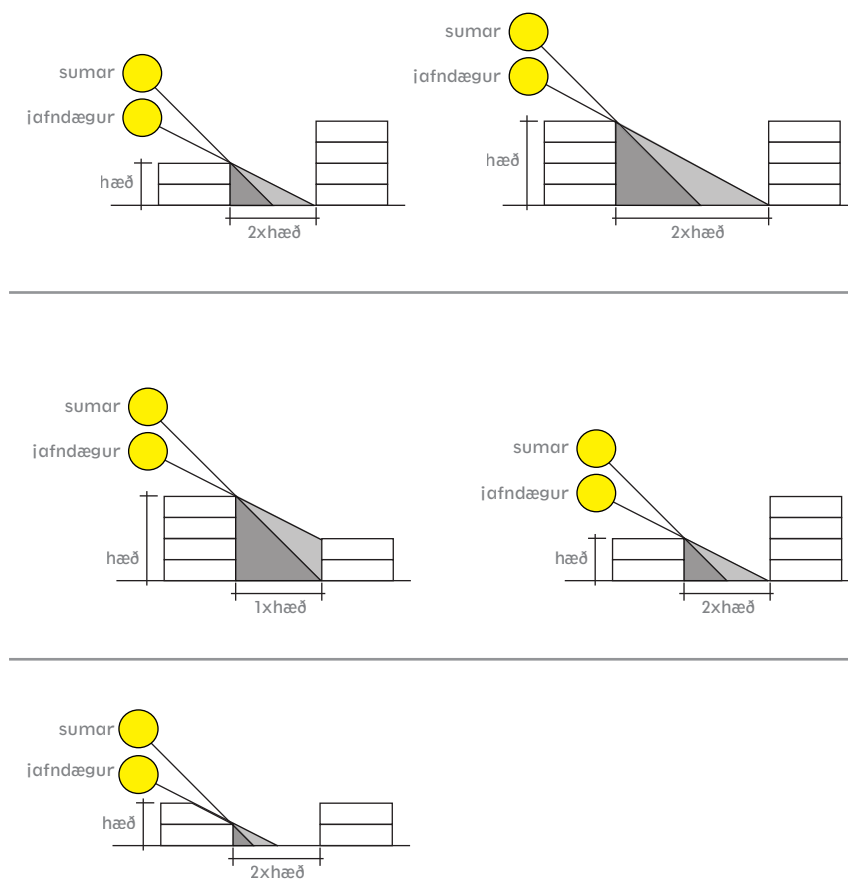
20.janúar 2021



HLUTFALL BREIDDAR OG HÆÐAR

- Til að tryggja gæði byggðar, með tilliti til dagsbirtu, þarf fjarlægð milli húsa að miða við hæð þeirra.
- Hlutfall vegghæða og bil á milli húsa, hefur áhrif á skuggavarp og möguleika á nýtingu útisvæða.
- Bil á milli húsa þarf að vera tvöföld vegghæð svo nægjanleg birta náist á útisvæði yfir sumarmánuði. Einnig er á jafndægri skuggavarp á byggingu norðan megin ásættanlegt (sjá skýringamyndir).

DÆMI



*sumar miðast við hádegi þann 21.júní (45°)
 *jafndægur miðast við hádegi 21.mars (27°).

ÚTSKÝRING

Bil milli húsa ætti að vera tvöföld hæð byggingar sunnan megin. Með hærri byggingum breiðkar bil milli húsa.

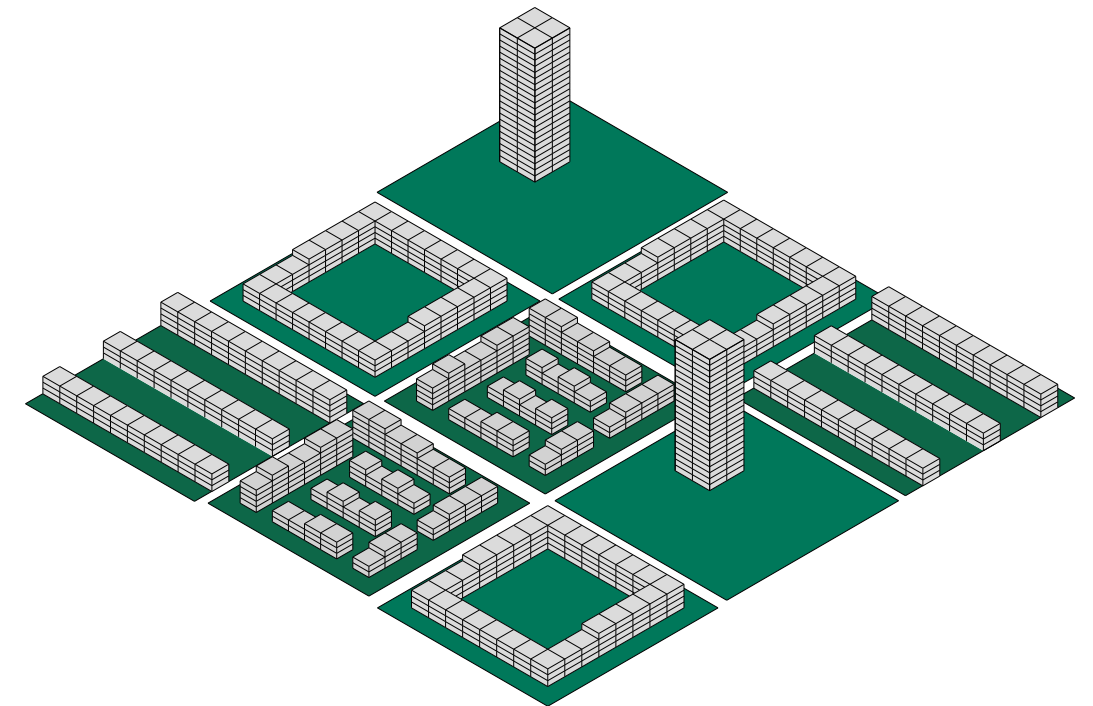
Með skynsamri uppröðun bygginga er hægt að halda sama þéttleika en draga úr skuggavarpi.

Lægri byggingar sunnan megin hleypa meiri birtu inn á útisvæði.

Hallandi þök á suðurhlíð draga úr skuggavarpi. Þau setja einnig svip á byggingar og brjóta upp massann.

SÓLARLJÓS

- Dagsbirta er æ mikilvægari í þéttari og stækkandi borg. Innanhúss eykur náttúruleg birta vellíðan, hitar rými og sparar orku. Utandyra hvetur hún til útiveru, samskipta og er því mikilvæg lýðheilsu.
- Margar leiðir eru til að auka dagsbirtu í byggingum en gott skipulag er meginforsenda þess að hámarka nýtingu sólarljóss bæði innan- og utandyra.
- Yfirbragð byggðar og þéttleiki hafa áhrif á nýtingu sólarljóss en eftirfarandi dæmi sýna ólíka nálgun á skipulagi.

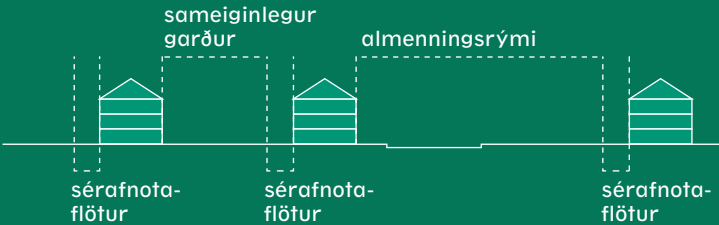


TEGUND	DÆMI	EINKENNI								
RANDBYGGÐ 3-4 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi	
Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT									
Skjól										
Beintenging við útirými										
Tengsl við nærumhverfi										
BLÖNDUÐ BYGGÐ 2-5 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi	
Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT									
Skjól										
Beintenging við útirými										
Tengsl við nærumhverfi										
RADHÚSABYGGÐ 2-3 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi	
Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT									
Skjól										
Beintenging við útirými										
Tengsl við nærumhverfi										
PUNKTBÝGGING 25 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi	
Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT									
Skjól										
Beintenging við útirými										
Tengsl við nærumhverfi										

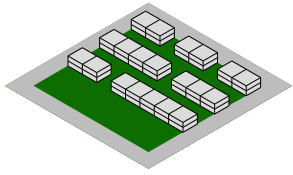
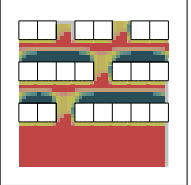
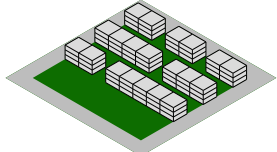
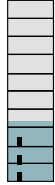
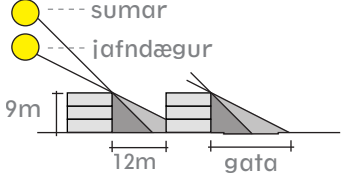
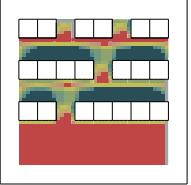
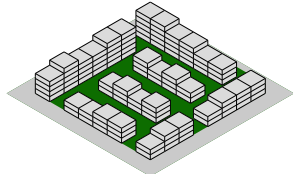
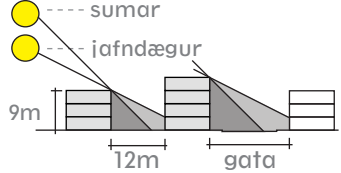
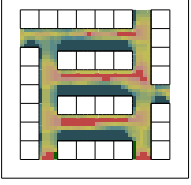
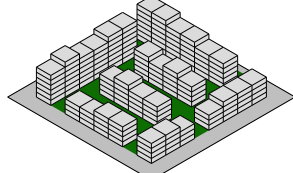
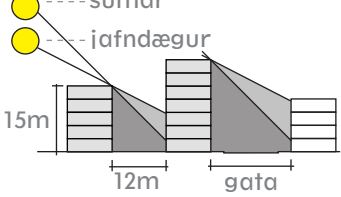
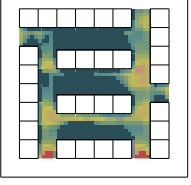
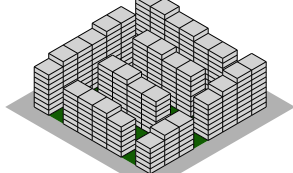
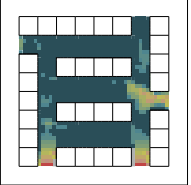
Dæmin sýna íbúðarþéttleikann 100 íbúðir á hektara, hver íbúð er 100 m² og hver reitur er 1 hektari eða 100x100m en íbúðirnar 10x10m að flatarmáli. Útisvæði eru lituð í grænu. Umferðarrými eða gerð útirýma eru ekki skilgreind.

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

- Randbyggð, blandað yfirbragð, raðhúsabyggð og punktbyggingar eru allt dæmi um gerðir byggðar sem finnast í Reykjavík. Helstu eiginleikar eru upptaldir í töflunni á síðunni hér á undan.
- Góð dagsbirta og nægt sólarljós er ein helsta forsenda gæða í byggð. Ásamt sólarljósi eru það ólíkir kostir sem einkenna gerðir byggðarinnar, s.s. útsýni, skjól, nálægð við útirými og tengsl við umhverfi.
- Möguleg beintenging íbúða við útirými; sérafnotafleti, sameiginlegan garð og almenningsrými, gefa kost á félagslegum samskiptum. Sérafnotafletir geta auk þess skapað fjölbreytta ásýnd að sameiginlegum gördum og almenningsrýmum. Góð tenging íbúða við nærumhverfi, hvort sem um er að ræða innan lóðar eða við nágrenni, skapar ennfreður möguleika á góðum félagslegum tengslum.



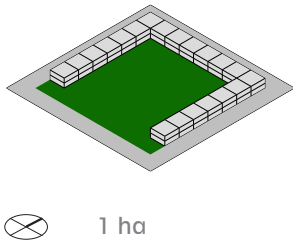
- Tegundir byggðar eins og þær birtast í sýnidæmum eru einfölduð dæmi á afmörkuðu svæði. Auk einkenna byggðanna sem hér eru rýnd, hafa þær mismunandi aðlögunarhæfni gagnvart ólíkum aðstæðum. Blöndun tegunda byggðamynsturs á stærri svæðum gefur besta raun.
- Í eftirfarandi töflum eru mismunandi þéttleiki og yfirbragð byggðar borin saman með tilliti til sólarljóss. Annarsvegar eru tekin sýnidæmi um uppröðun byggðar á einum hektara og hins vegar eru skoðuð dæmi úr ólíkum hverfum í Reykjavík.
- Dæmin eru til samanburðar. Þau eiga við á skipulagsstigi þar sem gert er ráð fyrir að því meira sólarljós því betra.
- Margar leiðir eru til að hámarka dagsbirtu á hönnunarstigi bygginga. Ekki er tekið tillit til þátta eins og ofbirtu, glýju eða endurkasts í dæmunum.

ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA	KENNISNIÐ REITS	BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI
40 íbúðir/ha 0,4 nhl 2 hæðir	 1 ha	 107m² /íbúð	 43% garðrými	 50% jarðhæðir		 61%
60 íbúðir/ha 0,6 nhl 3 hæðir	 1 ha	 71m² /íbúð	 43% garðrými	 33% jarðhæðir		 56%
100 íbúðir/ha 1,0 nhl 2-5 hæðir	 1 ha	 33m² /íbúð	 33% garðrými	 31% jarðhæðir		 31%
150 íbúðir/ha 1,5 nhl 4-6 hæðir	 1 ha	 22m² /íbúð	 33% garðrými	 21% jarðhæðir		 9%
250 íbúðir/ha 2,5 nhl 5-10 hæðir	 1 ha	 13m² /íbúð	 33% garðrými	 14% jarðhæðir		 4%
ÚTSKÝRINGAR	Hver íbúð er 10x10x3m, græn svæði tákna garðrými og grá svæði umferðarrými.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).	Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegi um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars) Með auknum þéttleika þyrfti að auka bil á milli húsa til að tryggja góða birtu. Snið sýnir að um og yfir þéttleikann 150 íb/ha er útisvæði í skugga allt árið um kring og íbúð á jarðhæð fær ekkert beint sólarljós.	Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí. 

ÞÉTTLEIKI

40 íbúðir/ha
0,4 nhl
2 hæðir

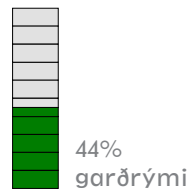
YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



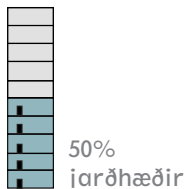
GARÐRÝMI
Á ÍBÚÐ



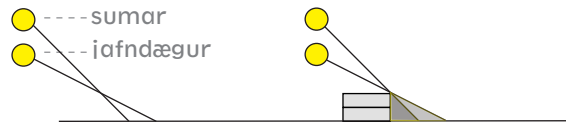
HLUTFALL
GARÐRÝMIS



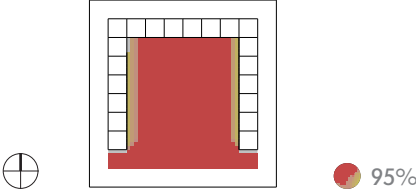
HLUTFALL
JARÐHÆÐA



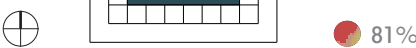
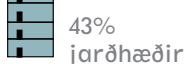
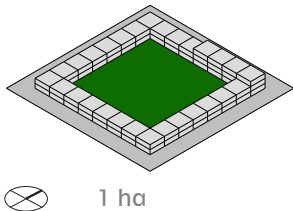
KENNISNIÐ REITS



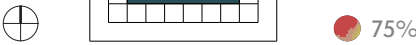
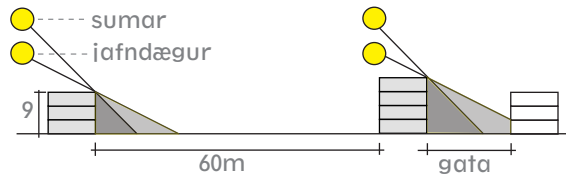
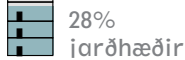
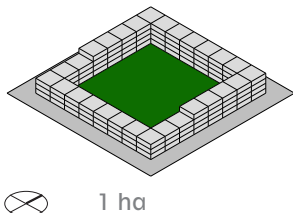
BIRTUSKILYRÐI
Á GARÐSVÆÐI



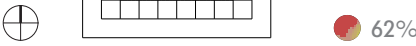
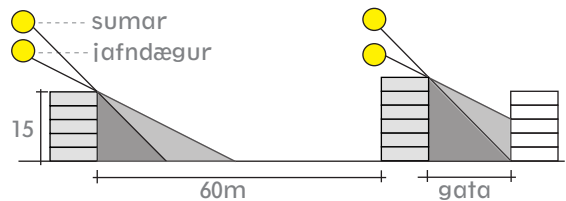
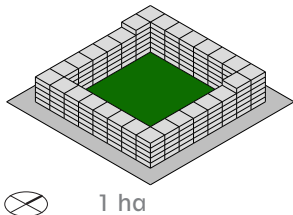
60 íbúðir/ha
0,6 nhl
2-3 hæðir



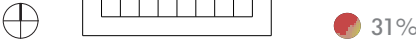
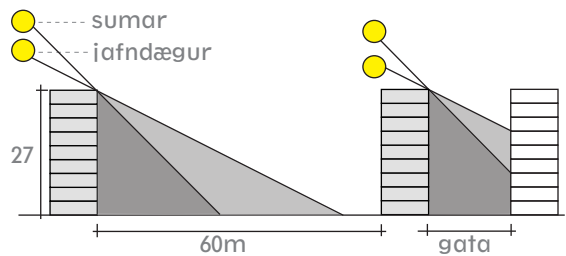
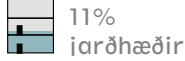
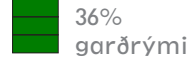
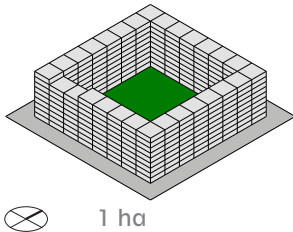
100 íbúðir/ha
1,0 nhl
3-4 hæðir



150 íbúðir/ha
1,5 nhl
5-6 hæðir



250 íbúðir/ha
2,5 nhl
8-9 hæðir



ÚTSKÝRINGAR

Hver íbúð er 10x10x3m, græn svæði tákna útirými en ekki gert sérstaklega ráð fyrir umferðarrýmum.

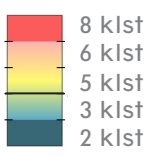
Garðrými deilt á fjölda íbúða.

Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.

Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).

Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegis um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars). Randbyggðarmynstur staðsetur byggingar á jaðri reits og hámarkar þannig bil á milli bygginga og góða dagsbirtu á útisvæði. Skuggi varpast þó á göturými og byggð á nálægum reitum þegar byggðin er sem þéttust.

Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí.



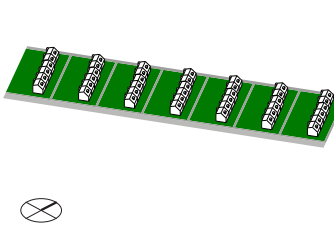
ÞÉTTLEIKI

SKEIÐARVOGUR
30 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
158m²

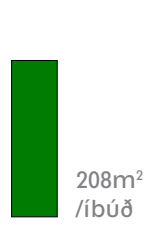
0,5 nhl

2 hæðir

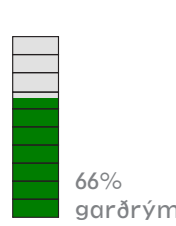
YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



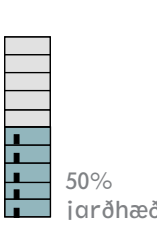
GARÐRÝMI
Á ÍBÚÐ



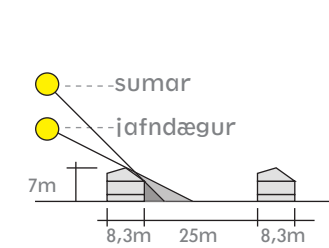
HLUTFALL
GARÐRÝMIS



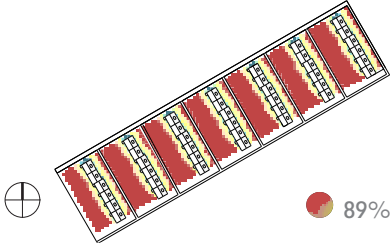
HLUTFALL
JARÐHÆÐA



KENNISNIÐ REITS



BIRTUSKILYRÐI
Á GARÐSVÆÐI



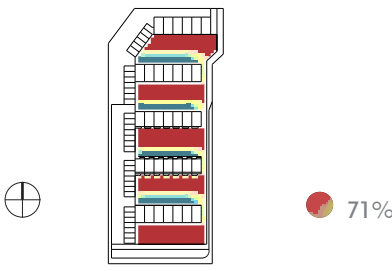
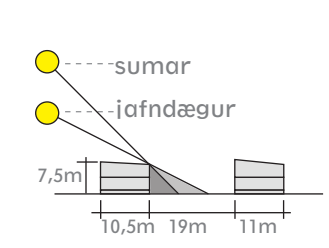
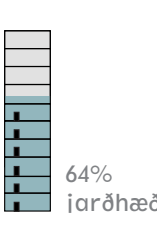
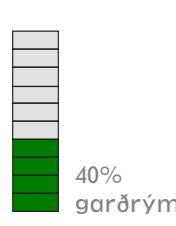
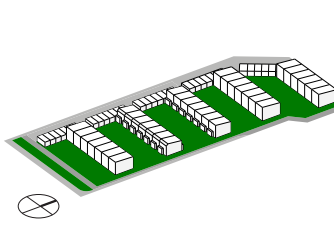
GARÐSVÆÐI



OTRATEIGUR
34 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
168m²

0,7 nhl

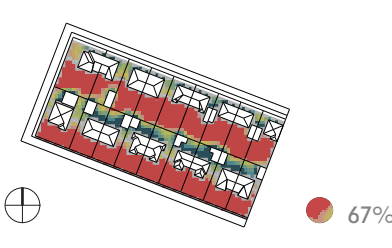
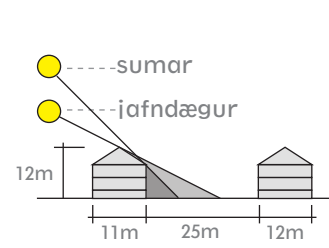
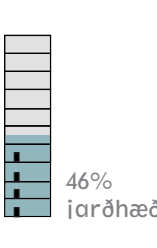
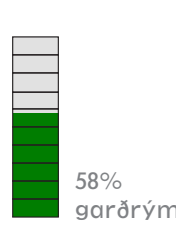
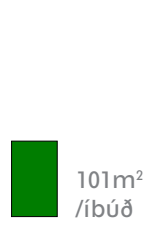
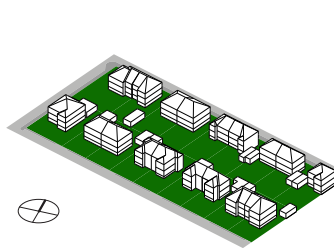
2 hæðir



MÁVAHLÍÐ
58 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
94m²

0,7 nhl

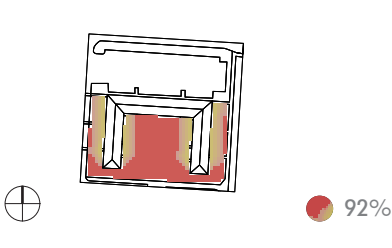
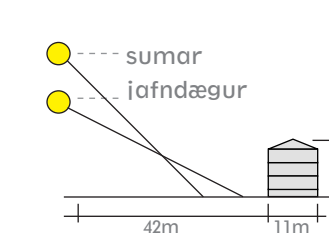
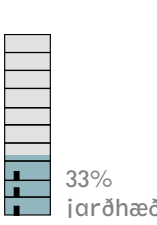
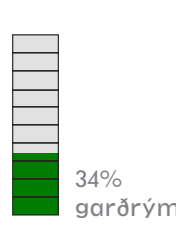
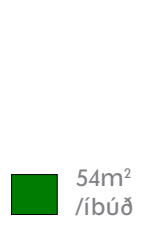
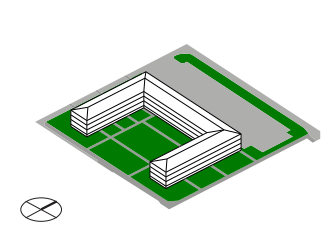
3 hæðir



EYJABAKKI
60 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
89m²

0,7 nhl

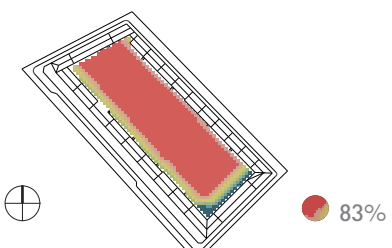
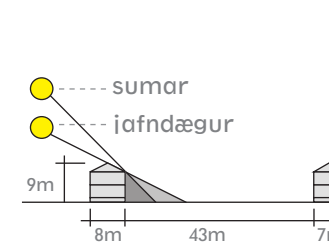
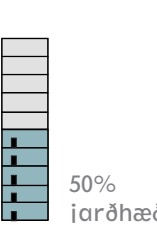
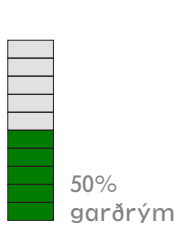
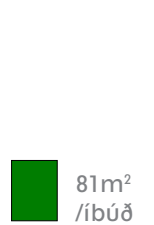
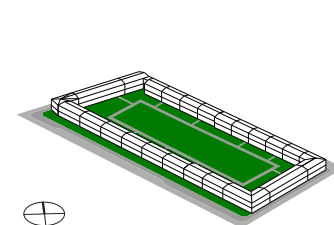
3 hæðir



HRINGBRAUT
80 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
64m²

0,7 nhl

2 hæðir



Meðalstærð íbúða
er reiknuð út frá
brúttóstærð án
sameignar og geymslu.
Nýtingarhlutfall
er reiknað út frá
heildarfjölda byggðra
fermetra ofanjarðar.

Græn svæði tákna garðrými og
grá umferðarrými.

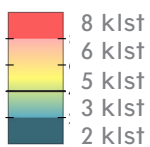
Garðrými deilt á
fjölda íbúða.

Hlutfall garðrýmis
(grænt) af
flatarmáli reits.

Hlutfall íbúða sem
eru á jarðhæð og
hafa beint aðgengi að
útirýmum (ljósblátt).

Snið sýnir stöðu sólar og skugga-
varp á hádegis um sumar (21.júní)
og um jafndægur (21.mars).

Gulur og bleikur
punktur merkir
hlutfall garðsvæðis
sem fær sólarljós
meira en 5 klst milli
kl.9-17 þann 1.maí.



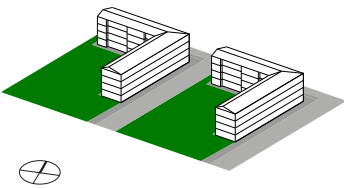
ÞÉTTLEIKI

STIGAHLÍÐ
80 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
80m²

0,8 nhl

4 hæðir

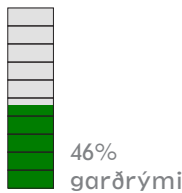
YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



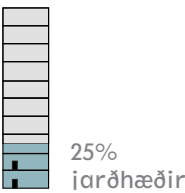
GARÐRÝMI
Á ÍBÚÐ



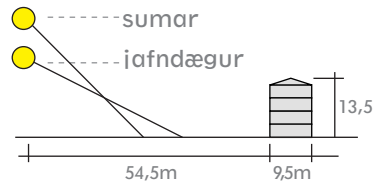
HLUTFALL
GARÐRÝMIS



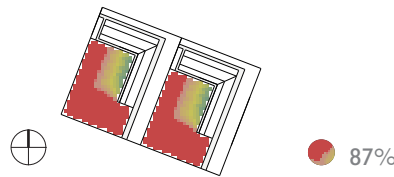
HLUTFALL
JARÐHÆÐA



KENNISNIÐ REITS



BIRTUSKILYRÐI
Á GARÐSVÆÐI



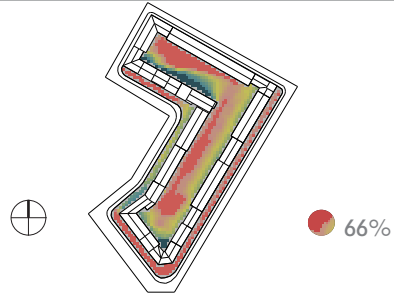
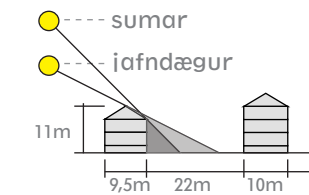
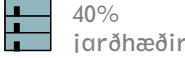
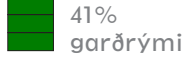
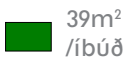
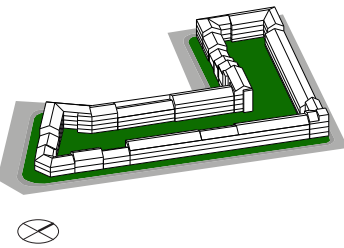
GARÐSVÆÐI



BRÁVALLAGATA
110 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
82m²

1,1 nhl

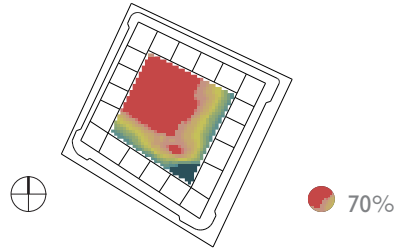
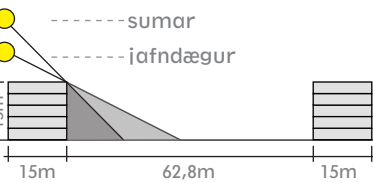
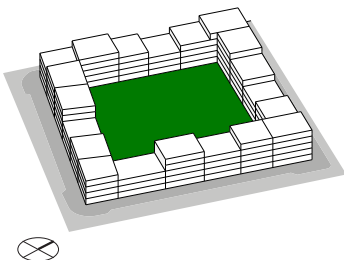
2-4 hæðir



HLÍÐARENDI
191 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
88m²

2,0 nhl

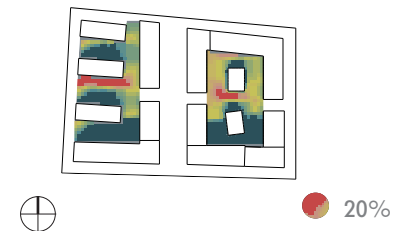
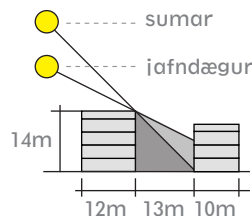
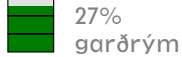
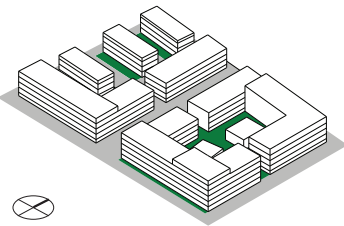
3-5 hæðir



SKERJAFJÖRÐUR
121 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
82m²

1,2 nhl

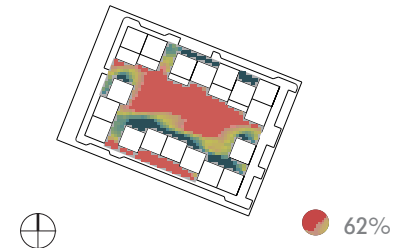
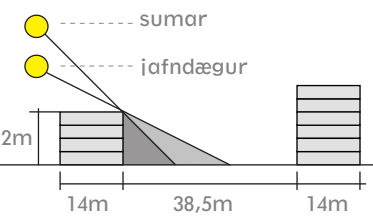
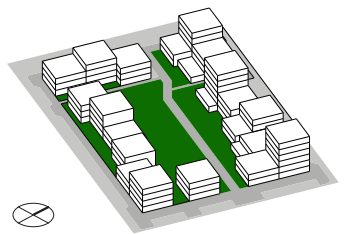
3-6 hæðir



EFSTALEITI
133 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
76m²

1,2 nhl

2-6 hæðir



Meðalstærð íbúða er reiknuð út frá brúttóstærð íbúða án sameignar og geymslu. Nýtingarhlutfall er reiknað út frá heildarfjölda byggðra fermetra ofanjarðar.

Græn svæði tákna garðrými og grá umferðarrými.

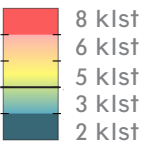
Garðrými deilt á fjölda íbúða.

Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.

Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).

Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegis um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars).

Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí.



Viðauki 4. Samkomulag um rannsóknir á möguleikum byggingar nýs flugvallar í Hvassahrauni. Samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis, dagsett 28. nóvember 2019.

Samkomulag

um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni

Samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, f.h. Íslenska ríkisins, og Reykjavíkurborg (hér eftir aðilar) munu eiga samstarf á grundvelli samkomulags þessa um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni með það að markmiði að fullkanna kosti á því að reisa og reka þar flugvöll til að gegna hlutverki varaflugvallar, innanlandsflugvallar og flugvallar fyrir æfinga-, kennslu- og einkaflug (hér eftir verkefnið).

1. gr.

Verkefnið verður unnið á grunni niðurstaðna skýrslu nefndar undir forystu Eyjólfss Árna Rafnssonar um greiningu valkosta um framtíðarskipan flugvallarmála á SV-horni landsins, sem skilaði skýrslu sinni í nóvember 2019, en byggir jafnframt á vinnu fyrri nefnda um flugvallarmál á höfuðborgarsvæðinu og eftir atvikum á þeim athugunum sem Icelandair Group hefur látið vinna á mögulegu flugvallarstæði í Hvassahrauni.

2. gr.

Miðað er við að verkefninu verði lokið fyrir árslok 2024 í samræmi við eftirfarandi:

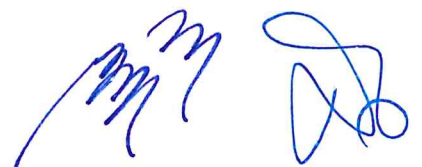
Á fyrstu tveimur árum verkefnisins verði unnar eftirfarandi rannsóknir sem nauðsynlegar eru til að hægt sé að leggja mat á frekara framhald þess:

- a. Framkvæmdar nauðsynlegar veðurrannsóknir og flugprófanir.
- b. Framkvæmdar nauðsynlegar rannsóknir á vatnsvernd og öðrum umhverfispáttum.
- c. Greindir möguleikar og kostnaður við greiðar landsamgöngur við annars vegar miðborg Reykjavíkur og hins vegar Keflavíkurflugvöll.
- d. Greind áhrif þess á eftirfarandi flugstarfsemi ef hún yrði færð af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni:
 - 1) Áætlunarflug innanlands.
 - 2) Sjúkra- og björgunarflug.
 - 3) Varaflugvöllur fyrir Keflavíkurflugvöll.
 - 4) Atvinnuflug tengt ferðamönnum.
 - 5) Kennslu-, æfinga- og einkaflug.
- e. Greindur áætlaður nýtingarstuðull¹ flugvallar í Hvassahrauni í samanburði við þá flugvelli sem fyrir eru á SV-horninu.
- f. Lagt mat á hve mikið land myndi þurfa að leggja undir flugvöll í Hvassahrauni, það staðsett og kannaðir möguleikar á uppbyggingu þar.

Telji aðilar að fengnum niðurstöðum rannsókna skv. 2. mgr. að þær gefi tilefni til að halda áfram undirbúningi flugvallar í Hvassahrauni verður hafist handa við þau frekari verkefni sem nauðsynleg eru svo hægt verði fyrir lok árs 2024 að taka ákvörðun um hvort af byggingu flugvallarins verði. Meðal þeirra eru:

- a. Unnin drög að hönnun flugvallar í Hvassahrauni.
- b. Unnin drög að nauðsynlegum skipulagsáætlunum í samvinnu við viðkomandi sveitarfélög.

¹ Hlutfall daga sem áætlað er að flugvöllurinn verði opinn á ársgrundvelli.



- c. Unnin drög að umhverfismati flugvallar.
- d. Unnin ítarleg stofnkostnaðar-, framkvæmda- og rekstraráætlun fyrir nýjan flugvöll.

3. gr.

Aðilar munu hvor um sig leggja 100 m.kr. til fjármögnunar þeirra nauðsynlegu rannsókna sem gerðar verða á næstu tveimur árum í samræmi við 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins.

Telji aðilar að fengnum niðurstöðum rannsókna samkvæmt 2. mgr. 2. gr. samkomulags þessa rétt að halda áfram undirbúningi flugvallar í Hvassahrauni, sbr. frekari verkefni sem talin eru upp í 3. mgr. 2. gr. samkomulags þessa, lýsa aðilar því yfir að þeir muni gera með sér samkomulag um skiptingu kostnaðar vegna þeirra verkefna.

4. gr.

Skipaður verður starfshópur sem mun bera ábyrgð á nánari útfærslu og framkvæmd fyrri hluta verkefnisins, sbr. 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins. Starfshópurinn verður skipaður sex fulltrúum, tveimur frá hvorum aðila og tveimur frá sveitarfélögum á Suðurnesjum, þar af annar frá Sveitarfélaginu Vogum. Sérstakur verkefnisstjóri verður ráðinn til að vinna með hópnum og móta tíma- og verkáætlun. Fulltrúar hagsmunaaðila verða kallaðir til eftir því sem þörf krefur.

Starfshópurinn skal skila aðilum skýrslu sinni um niðurstöður rannsókna skv. 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins fyrir lok árs 2021. Aðilar munu að fengnum þeim niðurstöðum taka ákvörðun um framhald verkefnisins, sbr. 3. mgr. 2. gr. samkomulags þessa.

5. gr.

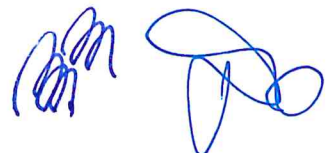
Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur og fyrir liggi niðurstaða um fjármögnun hans.

Aðilar eru sammála um að tryggt verði rekstraröryggi á Reykjavíkurflugvelli á meðan undirbúningi og gerð nýs flugvallar stendur, þar með talið eðlilegt viðhald og endurnýjun mannvirkja í samræmi við ákvæði gildandi samgönguáætlunar Alþingis. Miðað verði við að Reykjavíkurflugvöllur geti áfram þjónað innanlandsflugi á fullnægjandi hátt þar til að nýr flugvöllur er tilbúinn til notkunar.

Reykjavíkurborg lýsir yfir vilja sínum til þess að tryggja nauðsynlegar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur í samræmi við 2. mgr. 5. gr. samkomulags þessa.

Ef til flutnings Reykjavíkurflugvallar kemur skuldbinda aðilar sig til þess að ganga til frekari samninga um útfærslu þess og nánari tímasetningu, sbr. fyrirvara í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Ef flugvöllur í Hvassahrauni reynist ekki vænlegur kostur að rannsóknum loknum skv. 2. gr. taki aðilar upp viðræður um málið að nýju.



6. gr.

Samkomulag þetta viku ekki til hliðar samkomulagi innanríkisráðherra og borgarstjóra frá 25. október 2013 um að ráðuneytið og Isavia ohf. hafi forgöngu um að kennslu- og einkaflugi verði fundinn nýr staður í nágrenni borgarinnar.

Reykjavík, 28. nóvember 2019

F.h. Íslenska ríkisins,
með fyrirvara um samþykki ríkisstjórnar Íslands



Sigurður Ingi Jóhannsson
samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra

F.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs



Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Viðauki 5. Yfirlit landnotkunarsvæða, sbr. skipulagsupprættir og kröfur um stafrænt skipulag.

Hér er að neðan er gefið yfirlit yfir öll landnotkunarsvæði sem skilgreind eru á þéttbýlisupprætti (1:20.000) og sveitarfélagsupprætti (1:50.000). Afmörkun og landnotkunarflokkur svæða er samhljóða, AR2010-2030, staðfest 2014 m.s.br. og þeim breytingum sem kynntar eru í skjalinu *Reykjavík 2040*. Með uppfærslunni fá öll landnotkunarsvæði sitt eigið auðkenni eða tilvísun, sbr. kröfur um stafrænt skipulag og gefin eru upp stærð hvers svæðis, sbr. afmörkun á skipulagsuppráttum. Ekki er raunhæft að birta á prentuðum skipulagsuppráttum, tilvísanir/auðkenni fyrir sum smærri landnotkunarsvæðin. Afmörkun á skipulagsuppráttum er ávallt ráðandi og lóðamörk þar sem þau liggja fyrir, ef upp kemur misræmi í uppgefnum stærðum þegar svæðið er endurmælt við gerð deiliskipulags eða undirbúning framkvæmda.

Gagnagrunni aðalskipulagsins verður skilað til Skipulagsstofnunar á stafrænu formi.

<i>TILVÍSUN</i>	<i>HEITI SVÆÐIS</i>	<i>STÆRÐ SVÆÐIS (HA)</i>	<i>SKILGREINING</i>
ÍB1	Gamli Vesturbærinn	38,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB2	Melar	25,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB3	Hagar	26,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB4	Skjól	15,9	Sjá kafla 3.2.
ÍB5	Grandi	25,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB6	Litli-Skerjafjörður	15,9	Sjá kafla 3.2.
ÍB7	Skerjafjörður	18,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB8	Grjótaþorp	1,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB9	Tjarnargata	3,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB10	Þingholt	20,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB11	Grettisgata	10,7	Sjá kafla 3.2.
ÍB12	Skólavörðuholt	15,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB13	Norðurmýri	13,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB14	Holt-vestur	12,2	Sjá kafla 3.2.
ÍB15	Skipholt	4,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB16	Hlíðar-norður	9,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB17	Hlíðar-vestur	26,7	Sjá kafla 3.2.
ÍB18	Hlíðar-austur	14,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB19	Suðurhlíðar	9,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB20	Tún	20,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB21	Teigar	23,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB22	Lækir	21,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB23	Grunn	13,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB24	Laugarás	40,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB25	Sund	34,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB26	Heimar	28,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB27	Vogar	32,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB28	Álftamýri-Háaleiti	35,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB29	Hvassaleiti	15,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB30	Leiti	7,7	Sjá kafla 3.2.
ÍB31	Sléttuvegur-norður	16,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB32	Fossvogsblettur	2,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB33	Gerði-vestur	29,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB34	Gerði-austur	35,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB35	Fossvogur	65,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB36	Gerði-Endar	39,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB37	Blesugróf	7,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB38	Bakkar	27,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB39	Stekkir	14,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB40	Fell	28,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB41	Berg	14,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB42	Hólar	38,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB43	Sel og Skógar	74,9	Sjá kafla 3.2.
ÍB44	Ártúnsholt	28,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB45	Árbær	42,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB46	Selás	28,0	Sjá kafla 3.2.

ÍB47	Norðlingaholt	30,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB48	Hamrahverfi	34,2	Sjá kafla 3.2.
ÍB49	Foldahverfi	66,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB50	Húsahverfi	34,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB51	Rimahverfi	68,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB52	Borgahverfi	25,2	Sjá kafla 3.2.
ÍB53	Víkurhverfi	17,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB54	Engjahverfi	27,7	Sjá kafla 3.2.
ÍB55	Staðarhverfi	28,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB56	Grafarholt-Reynisvatnsás	29,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB57	Grundarhverfi	38,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB58	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	7,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB59	Vogabyggð	13,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB60	Nýi-Skerjafjörður	13,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB61	Ellidaárvogur-Höfðinn	53,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB62	Vatnsmýri - flugvallarsvæði	31,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB63	Fram-svæði / opið svæði	2,3	Sjá kafla 3.2.

TILVÍSUN	HEITI SVÆÐIS	STÆÐ SVÆÐIS (HA)	SKILGREINING
S1	Háskóli Íslands	25	Sjá nánar kafla 4
S2	Landspítali-háskólasjúkrahús	15	Sjá nánar kafla 4
S3	Hallgrímskirkja/Iðnskólinn í Reykjavík	6,5	Sjá nánar kafla 4
S4	Tækniskóli í Íslands	4	Sjá nánar kafla 4
S5	Menntaskólinn við Hamrahlíð	7,8	Sjá nánar kafla 4
S6	Verslunarskóli Íslands	1,4	Sjá nánar kafla 4
S7	Ármúlaslóli	4	Sjá nánar kafla 4
S8	Menntaskólinn við Sund	3	Sjá nánar kafla 4
S9	Fjölbrautaskólinn í Breiðholti	3,9	Sjá nánar kafla 4
S10	Borgarholtsskóli	3,7	Sjá nánar kafla 4
S11	Fangelsi í Hólmsheiði	3,5	Sjá nánar kafla 4
S12	Laugardalshöll	7,3	Sjá nánar kafla 4
S13	Borgarspítalareitur	8,8	Sjá nánar kafla 4
S14	Arnarholt	10	Sjá nánar kafla 4
S15	Grandaskóli	1,26	Sjá nánar kafla 4
S16	Vesturbæjarskóli	0,75	Sjá nánar kafla 4
S17	Melaskóli-Hagaskóli-Neskirkja	5,39	Sjá nánar kafla 4
S18	Skerjafjörður –grunnskóli	1,40	Sjá nánar kafla 4
S19	Landakotsskóli – Landakot	2,48	Sjá nánar kafla 4
S20	Austurbæjarskóli	2,17	Sjá nánar kafla 4
S21	Hlíðaskóli	2,27	Sjá nánar kafla 4
S22	Klettaskóli	2,42	Sjá nánar kafla 4
S23	Háteigsskóli	1,35	Sjá nánar kafla 4
S24	Ísaksskóli	0,70	Sjá nánar kafla 4
S25	Waldorf-skóli	1,15	Sjá nánar kafla 4
S26	Laugarnesskóli	3,37	Sjá nánar kafla 4
S27	Laugalækjarskóli	4,51	Sjá nánar kafla 4
S28	Langholtsskóli	2,36	Sjá nánar kafla 4
S29	Álftamýrarskóli-Háaleitisskóli	2,18	Sjá nánar kafla 4
S30	Hvassaleitisskóli-Háaleitisskóli	1,73	Sjá nánar kafla 4
S31	Breiðagerðisskóli	2,73	Sjá nánar kafla 4
S32	Fossvogsskóli	2,08	Sjá nánar kafla 4
S33	Réttarholtsskóli	2,77	Sjá nánar kafla 4
S34	Breiðholtsskóli	2,91	Sjá nánar kafla 4
S35	Fellaskóli	2,35	Sjá nánar kafla 4
S36	Hólabrekkuskóli	2,28	Sjá nánar kafla 4
S37	Ölduselsskóli	2,87	Sjá nánar kafla 4
S38	Seljaskóli	4,83	Sjá nánar kafla 4
S39	Ártúnsskóli	2,11	Sjá nánar kafla 4
S40	Árbæjarskóli	4,39	Sjá nánar kafla 4
S41	Selásskóli	2,30	Sjá nánar kafla 4
S42	Norðlingaskóli	2,88	Sjá nánar kafla 4
S43	Hamraskóli	0,79	Sjá nánar kafla 4
S44	Foldaskóli	2,70	Sjá nánar kafla 4
S45	Húsaskóli	1,53	Sjá nánar kafla 4

S46	Rimaskóli	4,72	Sjá nánar kafla 4
S47	Borgaskóli	2,21	Sjá nánar kafla 4
S48	Víkurskóli	2,99	Sjá nánar kafla 4
S49	Engjaskóli	2,41	Sjá nánar kafla 4
S50	Staðarskóli	2,41	Sjá nánar kafla 4
S51	Ingunnarskóli	3,25	Sjá nánar kafla 4
S52	Sæmundarskóli	2,86	Sjá nánar kafla 4
S53	Dalskóli	4,42	Sjá nánar kafla 4
S54	Klébergsskóli	1,98	Sjá nánar kafla 4
S55	Ellidáaárvogur-Vogabyggð	0,93	Sjá nánar kafla 4
S56	Ellidáaárvogur-Höfðinn I	1,41	Sjá nánar kafla 4
S57	Ellidáaárvogur-Höfðinn II	1,13	Sjá nánar kafla 4
S58	Ellidáaárvogur-Höfðinn II	1,04	Sjá nánar kafla 4
S59	Brúarskóli	1,47	Sjá nánar kafla 4
S60	Vogaskóli	1,20	Sjá nánar kafla 4
S61	Leikskólar og önnur smærri svæði fyrir samfélagsstofnanir		

TILVÍSUN	HEITI SVÆÐIS	STÆRÐ SVÆÐIS (HA)	SKILGREINING
Vp1	JL-hús	1,09	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp2	Nýi Skerjafjörður	0,71	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp3	Skipholt-Háteigsvegur	0,38	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp4	Suðurver	0,35	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp5	Nóatún	0,81	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp6	Laugalækur	0,32	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp7	Álfheimar	0,31	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp8	Gnoðarvogur	0,31	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp9	Miðbær við Háaleitisbraut	1,64	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp10	Grímsbær	0,58	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp11	Grensásvegur-Gerði	0,76	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp12	Réttarholtsvegur-Sogavegur	0,34	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp13	Arnarbakki	1,26	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp14	Gerðuberg-Hraunberg	0,28	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp15	Lóuhólar	0,82	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp16	Fellagarðar-Eddufell-Völvufell	2,42	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp17	Jafnasel	1,87	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp18	Rangársel	3,71	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp19	Árvað-Pingtorg	1,35	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp20	Hverafold-Fjallkonuvegur	1,62	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp21	Lokinhamrar-Sporhamrar	0,16	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp22	Brekkuhús	0,45	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp23	Langirimi	0,36	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp24	Korpúlfsstaðavegur-Barðastaðir	0,94	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp25	Kirkjustétt-Kristnibraut	1,25	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp27	Skyggisbraut-Leirtjörn	0,85	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp28	Brautarholtsvegur, Grundarhverfi	0,70	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
Vp29	Ægisíða 102	0,64	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp30	KR-svæði-Kaplaskjólsvetur	0,78	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp31	Hjarðarhagi 45-49	0,25	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp32	Álfheimar 49	0,69	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp33	Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund	1,74	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp34	Safamýri- Háaleitisbraut 12	1,12	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp35	Tindasel	0,22	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp36	Rofabær 7-9	0,30	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp37	Rofabær 39	0,36	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp38	Selásbraut 98	0,27	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp39	Mosavegur	0,32	Nærþjónustukjarni, sjá kafla 5
Vp40	Sprengisandur	3,81	Önnur svæði, sjá kafla 5
Vp41	Fjallkonuvegur 1	0,76	Önnur svæði, sjá kafla 5
Vp42	Suðurfell 4	0,57	Önnur svæði, sjá kafla 5
Vp43	Rauðagerði.	0,41	Önnur svæði, sjá kafla 5
Vp44	Ánanaust 12	0,30	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafla 5

VÞ45	Bústaðavegur 20	0,27	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafla 5
VÞ46	Kringlumýrarbraut 100	0,42	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafla 5
VÞ47	Kleppsvegur-landnúmer 104218	0,31	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafla 5
VÞ48	Straumur 9	1,22	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafla 5
VÞ49	Grjótháls 8	1,28	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafla 5
VÞ50	Norðlingabraut 7	0,91	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafla 5

<i>TILVÍSUN</i>	<i>HEITI SVÆÐIS</i>	<i>STÆRD SVÆÐIS (HA)</i>	<i>BYGGINGARMAGN- ÞÉTTLEIKI</i>	<i>SKILGREINING</i>
M1A-M1C	Miðborg	87,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.1
M2A-M2B	Holt-Laugavegur	13,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.2
M2C-M2F	Múlar-Suðurlandsbraut	48,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.2
M2G	Suðurlandsbraut-Laugardalur	4,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.2
M3A-M3B	Skeifan-Sogamýri	33,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.3
M4A	Höfðar-vestur	44,3	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.4
M4B	Höfðar -austur	46,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.4
M4C	Keldur	65,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.4
M4D	Keldnaholt	34,5	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.4
M5A	Vísindagarðar-Fluggarðar	25,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5B	BSÍ-reitur	5,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5C	Háskólinn í Reykjavík	14,5	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5D	Hlíðarendi	13,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5E	LSH-Hringbraut	2,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5F	Loftleiðir	5,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M6A	Borgartún	12,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M6B	Kirkjusandur	6,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M7	Skógarhlíð	8,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M8	Kringlan-Listabraut	16,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M9A	Vatnagarðar-Súðarvogur- Holtagarðar	29,5	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M9B	Grafarholt	14,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M9C	Lambhagavegur- Vesturlandsvegur	17,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M9D	Korputorg	30,6	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M10	Fossaleynir-Egilshöll	22,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M11	Spöngin	7,3	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M12	Mjódd-Suður-Mjódd	20,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M13	Melabúð+	4,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M14	Austurver	1,5	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M15	Glæsibær	3,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M16	Ásinn	12,6	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M17	Hádegismóar	12,6	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M18	Köllunarklettur	11,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M19	Knarrarvogur	8,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M20	Gerðuberg	4,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M21	Listabraut-RÚV	6,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M22	Hallar	59,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M23	Nauthólsvegur	1,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M24	Gufunes	19,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M25	Veðurstofuhæð	5,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M26	Krossamýrartorg	7,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M27	Malarhöfði	1,3	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M28	Leirtjörn	14,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M29	Egilsgata-Snorrabraut	4,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6

M30	Miðsvæði í Vatnsmýri	23,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M32	Snorrabraut-Hringbraut	2,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M33	Bændahöll, Hagatorg	1,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M34A	Skaftahlíð –Miklarbraut	5,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M34B	Safamýri – Miklabraut	2,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M35	Kvíslar	4,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M36	Holtagarðar-Kleppsgarðar	4,6	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M37	Korpa-Egilshöll	4,1	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6

TILVÍSUN	HEITI SVÆÐIS	STÆRÐ SVÆÐIS (HA)	SKILGREINING
AT1A	Höfðar-vestur	11,3	Sjá kafla 7
AT1B	Höfðar-austur	3,8	Sjá kafla 7
AT2	Hálsar	88,6	Sjá kafla 7
AT3	Gylfaflöt	16,2	Sjá kafla 7
AT4	Hólmsheiði	98,7	Sjá kafla 7
AT5A	Esjumelar – norðan vatnaskila	58,5	Sjá kafla 7
AT5B	Esjumelar – sunnan vatnaskila	54,9	Sjá kafla 7
AT6	Smálönd	19,2	Sjá kafla 7
AT7	Norðlingaholt	10,7	Sjá kafla 7

TILVÍSUN	HEITI SVÆÐIS	STÆRÐ SVÆÐIS (HA)	SKILGREINING
I1A	Geitháls	16,5	Sjá kafla 8
I1B	Korpa	2,5	Sjá kafla 8
I2	Álfsnes-Kollafjörður	26,9	Sjá kafla 8
I3	Saltvík	9,1	Sjá kafla 8
I4	Gufunes	5,7	Sjá kafla 8
I5	Sorpa, Álfsnesi	58,9	Sjá kafla 8
I6	Álfsnesvík	10,7	Sjá kafla 8
I7	Veitur-hreinsistöð, Klettagarðar	1,0	Sjá kafla 8
I8	Veitur-hreinsistöð, Sorpa, Ánanaust	1,6	Sjá kafla 8
I9	Sundlaugarvegur – veitumannvirki	0,7	Sjá kafla 8

TILVÍSUN	HEITI SVÆÐIS	STÆRÐ SVÆÐIS (HA)	SKILGREINING
H1A	Örfirisey - olíuhöfn	8,57	Sjá kafla 9
H1B	Örfirisey - fiskihöfn sjávarútvegur	9,44	Sjá kafla 9
H2	Örfirisey - blandað athafnasvæði	31,76	Sjá kafla 9
H3	Hafnarbakki miðborgar	3,28	Sjá kafla 9
H4	Sundahöfn (H4)	151,70	Sjá kafla 9

TILVÍSUN	HEITI SVÆÐIS	STÆRÐ SVÆÐIS (HA)	SKILGREINING
H1A	Örfirisey - olíuhöfn	8,57	Sjá kafla 9
H1B	Örfirisey - fiskihöfn sjávarútvegur	9,44	Sjá kafla 9
H2	Örfirisey - blandað athafnasvæði	31,76	Sjá kafla 9
H3	Hafnarbakki miðborgar	3,28	Sjá kafla 9
H4	Sundahöfn (H4)	151,70	Sjá kafla 9

<i>Tilvísun</i>	<i>Heiti svæðis</i>	<i>Stærð svæðis (ha)</i>	<i>Skilgreining</i>
OP1	Laugardalur	37,2	Sjá kafla 10
OP2	Öskjuhlíð	59,1	Sjá kafla 10
OP3	Fossvogsdalur	9,5	Sjá kafla 10
OP4	Elliðaárdalur	199,8	Sjá kafla 10
OP5	Klambratún	13,1	Sjá kafla 10
OP6	Vatnsmýri	27,4	Sjá kafla 10
OP7	Tjörnin og Hljómskálagarður	0,7	Sjá kafla 10
OP8	Gufunes	93,0	Sjá kafla 10
OP9	Laugarnestangi	10,3	Sjá kafla 10
OP10	Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegur	129,4	Sjá kafla 10
OP11	Korpa - vestan Vesturlandsvegur	31,8	Sjá kafla 10
OP12	Gufuneshöfði	13,6	Sjá kafla 10
OP13	Rauðhólar	228,4	Sjá kafla 10
OP14	Úlfarsfell	183,6	Sjá kafla 10
OP15	Austurheiðar	956,0	Sjá kafla 10
OP16	Heiðmörk	1433,2	Sjá kafla 10
OP17	Rauðavatn	13,3	Sjá kafla 10
OP18	Reynisvatn	23,6	Sjá kafla 10
OP19	Bugða	60,5	Sjá kafla 10
OP21	Viðey	161,9	Sjá kafla 10
OP24	Stekkjarkakki /Lr4	7,2	Sjá kafla 10
OP25	Arnarbakki	31,4	Sjá kafla 10
OP26	Geldinganes	176,2	Sjá kafla 10
OP27	Árbæjarsafn	12,5	Sjá kafla 10
OP28	Önnur opin svæði	481,9	Sjá kafla 10
OP29	Íþróttasvæði innan hverfa.	39,2	Sjá kafla 10
OP30	Minni opin svæði innan þéttrar byggðar.	904,4	Sjá kafla 10
OP31	Græni trefill við Esjurætur	2638,4	Sjá kafla 10
SN1	Fossvogur	44,7	Sjá kafla 10
ST1	Grafarvogur	23,4	Sjá kafla 10
ST2	Blikastaðakró / Geldinganes / Gufunes	94,5	Sjá kafla 10
ST3	Fossvogur / Fossvogsbakkar	17,7	Sjá kafla 10
ST4	Nauthólsvík	18,7	Sjá kafla 10
ST5	Skildinganes	12,6	Sjá kafla 10
ST6	Ægissíða/Skerjafjörður	21,4	Sjá kafla 10
ST7	Norðurströnd	14,8	Sjá kafla 10
ST8	Ánanaust	19,6	Sjá kafla 10
ST9	Elliðaárvogur	40,2	Sjá kafla 10

<i>Tilvísun</i>	<i>Heiti svæðis</i>	<i>Stærð svæðis (ha)</i>	<i>Skilgreining</i>
ÓB1	Húsfellsbruni, austan Heiðmerkur	376,8	Sjá kafla 11
ÓB2	Akurey	8,8	Sjá kafla 11
ÓB3	Engey	45,1	Sjá kafla 11
ÓB4	Þerney	50,2	Sjá kafla 11
ÓB5	Lundey	6,0	Sjá kafla 11
ÓB6	Andríðsey	11,6	Sjá kafla 11
ÓB7	Esja	7839,3	Sjá kafla 11
ÓB8	Aðrar eyjar og sker	5,9	Sjá kafla 11

<i>Tilvísun</i>	<i>Heiti svæðis</i>	<i>Stærð svæðis (ha)</i>	<i>Skilgreining</i>
ÍÞ1	Þjóðarleikvangar og íþróttamannvirki í Laugardal	23,3	Sjá kafla 10
ÍÞ2	Golfvöllur á Korpúlfsstöðum	103,3	Sjá kafla 10
ÍÞ3	Golfvöllur í Grafarholti	68,5	Sjá kafla 10
ÍÞ4	Víðidalur. Athafnasvæði hestamanna	69,1	Sjá kafla 10
ÍÞ5	Almannadalur: Athafnasvæði hestamanna.	25,2	Sjá kafla 10
ÍÞ6	Kjalarnes: Athafnasvæði hestamanna	9,0	Sjá kafla 10
ÍÞ7	Golfvöllur Brautarholti	82,7	Sjá kafla 10
ÍÞ8	Golfvöllur að Völlum	44,8	Sjá kafla 10

<i>TILVÍSUN</i>	<i>HEITI SVÆÐIS</i>	<i>STÆRÐ SVÆÐIS (HA)</i>	<i>SKILGREINING</i>
K1	K1. Hólavallagarður.	3,9	Sjá kafla 10
K2	K2. Fossvogskirkjugarður.	43,5	Sjá kafla 10
K3	K3. Gufuneskirkjugarður.	38,5	Sjá kafla 10
K4	K4. Úlfarsfelli, Hamrahlíð	22,3	Sjá kafla 10

<i>Tilvísun</i>	<i>Heiti svæðis</i>	<i>Stærð svæðis (ha)*</i>	<i>Skilgreining</i>
FS1	Háubakkar við Elliðaárvog	2,1	Sjá kafla 15
FS2	Laugarás	1,3	Sjá kafla 15
FS3	Fossvogsbakkar	17,8	Sjá kafla 15
FS4	Rauðhólar	130,2	Sjá kafla 15
FS5	Akurey	191,1	Sjá kafla 15
ÖN1	Öskjuhlíð.	3,1	Sjá kafla 15
ÖN2	Tjörnin og Vatnsmýrin	24,4	Sjá kafla 15
ÖN3	Vesturhorn Laugarnes	8,9	Sjá kafla 15
ÖN4	Elliðaárdalur	67,3	Sjá kafla 15
ÖN5	Myllulækjartjörn í Heiðmörk	116,6	Sjá kafla 15
ÖN6	Grafarvogur	56,1	Sjá kafla 15

ÖN7	Gufuneshöfði	15,4	Sjá kafla 15
ÖN8	Viðey	161,9	Sjá kafla 15
ÖN9	Eyjar á Kollafirði	101,3	Sjá kafla 15
ÖN10	Úlfarsá og Blikastaðakró	253,5	Sjá kafla 15
ÖN11	Tröllafoss	17,8	Sjá kafla 15
ÖN12	Andríðsey	11,6	Sjá kafla 15
ÖN13	Ósmelur og Hvalfjarðareyri	29,9	Sjá kafla 15
HV1	Tjörnin og Vatnsmýri	24,4	Sjá kafla 15
HV2	Suðurströnd, Fossvogsbakkar	77,1	Sjá kafla 15
HV3	Öskjuhlíð	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV4	Laugarnes	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV5	Viðey, Engey og Akurey	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV6	Ellidaárdalur	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV7	Grafarvogur	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV8	Gufuneshöfði	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV9	Norðurströndin og strönd Geldinganes	61,9	Sjá kafla 15
HV10	Blikastaðakró	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV11	Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegur	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV12	Korpa - Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegur	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV13	Reynisvatn, Starmýri	17,3	Sjá kafla 15
HV14	Rauðavatn	49	Sjá kafla 15
HV15	Bugða og Rauðhólar (Hólmsá)	12,5	Sjá kafla 15
HV16	Suðurá, Hólmsá	38,7	Sjá kafla 15
HV17	Ellidaavatn	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV18	Hólmskraun	343,4	Sjá kafla 15
HV19	Strípshraun	125,3	Sjá kafla 15
HV20	Einihlíðar	103,2	Sjá kafla 15
HV21	Leirvogsá, Kjalarnesi	7,4	Sjá kafla 15
HV22	Andríðsey	11,6	Sjá kafla 15
HV23	Esjumelar: Votlendi norðan Norðurgrarfarvegur	8,5	Sjá kafla 15
HV24	Saltfiskmóinn	0,4	Sjá kafla 15
HV25	Vatnshóllinn	0,3	Sjá kafla 15
HV26	Hverfisvernd innan Hringbrautar	215,0	Sjá kafla 15 og IV. hluta, Borgarvernd

Viðauki 6.

Yfirlit breytinga frá Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Listi yfir breytingar, sbr. *Reykjavík 2040*, breytingar á landnotkun á skipulagsupphráttum og aðrar breytingar á bindandi skipulagsákvæðum í greinargerð. Sjá enn fremur umsögn vegna afgreiðslu aðalskipulagsins, eftir auglýsingu, sjá Viðauki 11.

I. Þéttbýlisupphráttur (1:20.000)

1. **Ný yfirskrift, lenging skipulagstímabils.** Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040.
2. **Ártúnshöfði – Elliðaárvogur.** Breytt afmörkun svæða fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði. Íbúðarbyggð stækkar um 4,4 ha til vesturs yfir svæði sem áður var skilgreint sem strandsvæði (ST9). Miðsvæði stækkar um 4,5 ha á kostnað íbúðarbyggðar og skilgreind eru tvö ný miðsvæði M26. Krossamýrartorg og M27. Malarhöfði. Miðsvæði M4a minnkar eilítið vegna skilgreiningar M26. Grænir geirar milli hverfa er skilgreindir sem opin svæði (OP) og skólalóðir (S) afmarkaðar og minnka svæði fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði samsvarandi. Stærð landfyllingar er óbreytt en lögun hennar breytt í samræmi við rammaskipulag Elliðaársvogs. Settur er fyrirvari við stærð og lögun vegna frekara mats á umhverfisáhrifum. Tengibraut fyrir Borgarlínu breytist einnig lítillega. Legu stíga breytt.
3. **Miklabraut-stokkur.** Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB) og miðsvæði (M34a-b) Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut og M32 Snorrabraut-Hringbraut
4. **Sæbraut-stokkur.** Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem miðsvæði (M19) og opið svæði (OP).
5. **Gufunes.** Miðsvæði M24 stækkar um 8,5 ha á kostnað iðnaðarsvæðis (I4). Strandsvæði (ST2) stækkað til suðurs.
6. **Fram-svæði:** Blönduð byggð (ÍB63), íbúðarbyggð, verslun og þjónusta ásamt útivistarsvæði, nánar útfært í deiliskipulag, skilgreint á svæði (um 2 ha) sem áður var skilgreint sem opið svæði (OP) fyrir íþróttavelli.
7. **Glæsibær.** Miðsvæði M15 stækkar til vesturs um 1 ha, yfir svæði sem áður var opið svæði (OP) og miðsvæði M2g.
8. **Bensinstöðvalóðir á eftirtöldum svæðum endurskilgreindar:** Stóragerði 40, verður íbúðarbyggð (ÍB33); Fjallkonuvegur 1, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VP41); Háaleitisbraut 12, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VP34); Skógarsel, verður íbúðarbyggð (ÍB43); Álfheimar 49, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VP32).
9. **Korpa, golfvöllur, Egilshöll.** Skilgreint miðsvæði (M37) á áður opnu svæði (OP) norðan Egilshallar (æfingasvæði golfvallar) og tveir reitir innan núverandi golfvallar (ÍP2), við Korpúlfsstaði og Korpu verða íbúðarbyggð (ÍB55)
10. **Grafarholt, golfvöllur.** Athafnasvæði AT4, Smálönd stækkað um 1 ha á kostnað golfvallar (ÍP3).
11. **Úlfarsárdalur, austursvæði.** Íbúðarbyggð (ÍB58) stækkuð til austurs yfir svæði sem er skilgreint sem opið svæði (OP), allt að 14 ha. Svæði fyrir íbúðarbyggð næst núverandi hverfi minnkar á móti um 3 ha.
12. **KR-svæði.** Skilgreint svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu, næst Kaplaskjólsvægi og Flyðrugranda, sjá eldri verklýsingu á aðalskipulag.is.
13. **Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmásund.** Skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP33) (nærþjónustukjarni) og stækkað suður fyrir Holtaveg.

14. **Verslunar- og þjónustusvæði norðan Holtagarða** breytt í miðsvæði (M36) og svæðið stækkað í átt að Kleppsgörðum.
15. **Svæði meðfram Miklubraut sem áður voru skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB) eru endurskilgreind sem miðsvæði (M34)**
16. **Breiðholtsbraut-Arnarnesvegur**, útfærsla gatnamóta.
17. **Háaleitisbraut-Miklabraut, reitur norðan Miklubrautar**. Verslunar- og þjónustusvæði (VP9), Miðbær, stækki til suðurs að Miklubraut.
18. **Iðnaðarsvæði Sorpu við Ánanaust**. Gert ráð fyrir mögulegri landfyllingu vegna stækkunarþarfa, sbr. einnig lið 20.
19. **Naustavogur, smábátahöfn**. Stærð svæðis fyrir samfélagsþjónustu / skólastofnanir stækkað eilítið. Færsla á hafnargarði á strandsvæði ST9. Sjá áður auglýsta sérbreytingu.
20. **Veitur- skólpadælustöðvar**. Endurskilgreining vegna framtíðarþarfa hreinsistöðva og mögulegra landfyllinga.
21. **Borgarlína** sbr. svæðisskipulag og frumdrög, sýnd á uppdrætti.
22. **Landnotkun við Leirtjörn** uppfærð í samræmi við deiliskipulag og uppbyggingu á svæðinu. Miðsvæðið fær auðkennið M28. Útlínur tjarnar.
23. **Mörk miðsvæðis M9 við Vesturlandsveg** (norðan Bauhaus) lagfærð í samræmi við samþykktu lóðaskipan.
24. **Bíldshöfði 8**, sem deilir lóð með Breiðhöfða 4, verði miðsvæði M4a í stað athafnasvæðis, með óbreyttri skilgreiningu fyrir M4a.
25. **Stakkholt, mörk M1b og M2a**, lagfærð sbr. stefna um miðborgina (þemakort, undirsvæði).
26. **Reynisvatn, fyrirhuguð íbúðarbyggð**. Svæði fyrir íbúðarbyggð, um 4,3 ha felld út og verður skilgreint sem opið svæði (OP18).
27. **Hagatorg, miðsvæði**. Afmörkun miðsvæðis leiðrétt í samræmi við gildandi lóðamörk.
28. **Hólmsheiði, Austurheiðar, reiðleiðir**. Tilfærslur á reiðleiðum sbr. samráð í rammaskipulagi og vegna framkvæmda við Suðurlandsveg.
29. **Hverfisverndarsvæði í Grafarvogi við Gullinbrú, minnkað eilítið** vegna fyrirhugaðrar tenginga Sævarhöfða, frá Bryggjhverfi að Gullinbrú.
30. **Vatnsmýri – flugvöllur, þryllulendingarstaður** festur niður í framtíðarskipulagi Vatnsmýrar, sbr. auðkenni á þéttbýlisuppdrætti, FV, samkvæmt nánari ákvörðun í deiliskipulagi.
31. **Breiðholt**. Afmörkun og skilgreining uppbyggingarreita í Efra-Breiðholti (Suðurhólar, Gerðuberg, Jórufell, Suðurfell) lagfærð og breytt sbr. tillaga að hverfisskipulagi Breiðholts.
32. **Fluggarðar auðkenndir með M5a, sbr. skilgreining Vísindagarðar**, en áður vantaði sérmerkingu fyrir svæðið. Áfram er um aðskilin þróunarsvæði er að ræða.
33. **Landnotkun við Hlíðarenda**, miðsvæði stækkað lítilsháttar. Afmörkun byggingarreits nr. 15 lagfærð í samræmi við það.
34. **Svæði fyrir Samfélagsstofnanir (S)** öll auðkennd með tilvísunum, þ.e. t.d. lóðir fyrir grunnskóla og leikskóla, sem ekki var gert í AR2030. Skilgreiningar svæðanna fela í sér sveigjanleika, þannig að þar rúmist önnur samfélagsþjónusta en grunnskóli eða leikskóli.
35. **Landnotkunarsvæði sem báru fleiri en eina tilvísun á skipulagsuppdrætti**, t.d. iðnaðarsvæðið (I2) á Álfsnesi við Kollafjörð, fá eftirleiðis eina tilvísun, sem vísar til ráðandi landnotkunar en í textaskilgreiningu svæðis er gerð grein fyrir heimildum um aðra mögulega landnotkun.
36. **Mörk milli strandsvæða ST4 og ST5, skýrð en þau liggja skammt austan fyrirhugaðrar brúar yfir Fossvog**.
37. **Miðsvæði (M)**. Öll miðsvæði auðkennd með tilvísun, sbr. sér skilgreiningar fyrir M29 Egilsgata-Snorrabraut, M32 Snorrabraut-Hringbraut, M35 Kvíslar.
38. **Verslunar- og þjónustusvæði (VP)**. Öll svæði auðkennd með sérstökum tilvísunum, sbr. skilgreining svæðanna í hverfiskjarna (VP1-VP28, VP53), nærþjónustukjarna (VP29-VP39), almenn verslunar- og

þjónustusvæði (VP40-42) og svæði sem ætlað er að þjóna vegfarendum (bensínstöðvarlóðir, þvottastöðvar ofl) (VP43-VP50).

39. **Athafnasvæði** auðkennd með nýjum tilvísunum. Skilgreining landnotkunar óbreytt. AT3. Gylfaflöt, AT6 Smálönd, AT7 Norðlingaholt.
40. **Svæði fyrir Samfélagsstofnanir (S)** öll auðkennd með tilvísunum.
41. **Almenn auðkenning landnotkunarsvæða**, eftir því sem þörf er á sbr. kröfur um stafrænt skipulag. Hvert svæði þarf að fá sitt auðkenni
42. **Tæknilegar lagfæringar á landnotkunarflákum, sbr. gildandi lóðamörk og kröfur um stafrænt skipulag, sbr. reglugerð þar um.**

II. Sveitarfélagsuppdráttur (1:50.000)

1. **Ný yfirskrift, lenging skipulagstímabils.** Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040.
2. **Vatnsverndarsvæði uppfærð sbr.** staðfest svæðisskipulag vatnsverndar
3. **Breytt sveitarfélagsmörk, sbr.** dómur Hæstaréttar.
4. **Áður staðfestar breytingar,** uppfærsla vegna þeirra (Álfsnesvík, Esjumelar ofl.)
5. **Almenn auðkenning landnotkunarsvæða**, eftir því sem þörf er á sbr. kröfur um stafrænt skipulag. Hvert svæði fær sitt auðkenni.
6. **Tæknilegar lagfæringar á landnotkunarflákum, sbr. gildandi lóðamörk og kröfur um stafrænt skipulag, sbr. reglugerð þar um.**

II. Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð /blandaða byggð, sbr. framsetning á mynd 3 (áður mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin). Alls 27 nýir reitir.

Vesturbær:

1. KR-svæði (nr. 5)
2. Ægisíða 102 (nr. 6)
3. JL-hús (nr. 105)

Vatnsmýri:

4. Loftleiðasvæði (nr.14)

Miðborgin:

5. Egilsgata-Snorrabraut (nr. 19)
6. BSÍ-reitur (nr. 20)

Hlíðar:

7. Laugavegur 180 (nr. 26)
8. Valhöll (nr. 27)
9. Miklabraut-stokkur-vestur (nr. 29)
10. Miklabraut-stokkur-austur (nr. 30)

Laugardalur:

11. Hátún+ (nr. 36)
12. Suðurlandsbraut-Engjavegur (Glæsibær) (nr. 42)
13. Álfheimar 49 (nr. 44)
14. Sæbraut-stokkur (nr. 50)
15. Hólmasund-Þróttaraheimili (nr. 51)

Háaleiti-Bústaðir:

16. Háaleitisbraut 12 (nr. 54)

17. Stóragerði 40 (nr. 57)

18. Fram-svæði (nr. 59)

Ártúnshöfði:

Sjá lið III.

Árbær:

27. Ásinn, Hraunbæ

Breiðholt:

19. Skógarsel 10 (hluti Suður-Mjóddar) (nr. 82)

20. Jórufell-Iðufell (reitur nr. 107)

Grafarvogur:

20. Gufunes II (nr. 88)

21. Fjallkonuvegur 1 (nr. 94)

22. Korpa I-Egilshöll (nr. 95)

23. Korpa II-Korpúlfsstaðir (nr. 96)

24. Korpa III-Korpa (nr. 97)

Grafarholt-Úlfarsárdalur:

25. Úlfarsárdalur – austurreitir (nr. 103)

Kjalarnes:

26. Grundarhverfi (nr. 104)

III. Áður skilgreind svæði fyrir íbúðarbyggð /blandaða byggð sbr. framsetning á mynd 3 (áður mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*), þar sem gert er ráð fyrir verulegri fjölgun íbúða miðað við fyrri stefnu:

1. **Ártúnshöfði-Elliðaárvogur.** Reitaskiptingu breytt og gert ráð fyrir yfir 6.000 íbúðum á svæðinu í stað 2.800.
2. **Kringlan.** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega og verði allt 1.000 í stað 150 íbúða áður. Aukning atvinnuhúsnaðis minnkar að sama skapi.
3. **Múlar-Suðurlandsbraut M2c-e).** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega og verði allt 1.000 í stað 300 íbúða áður. Aukning atvinnuhúsnaðis minnkar að sama skapi.
4. **Skeifan (M3a).** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega og verði allt 750 í stað 500 íbúða áður. Aukning atvinnuhúsnaðis minnkar að sama skapi.
5. **Knarrarvogur (M19).** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað og verði allt 600, einkum vegna þess að Sæbraut er sett í stokk, með bættri hljóðvist og vegna endurskipulagningar í Vogabyggð IV, syðst á svæðinu.
6. **Gufunes (M24).** Með stækkun miðsvæðisins er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um allt að 500.

IV. Helstu breytingar á atvinnusvæðum; ný svæði, skilgreiningar landnotkunar og byggingarmagns

1. **Krossamýrartorg, M26.** Nýtt miðsvæði með blandaðri byggð, uppbyggingu skrifstofa, verslunar- og þjónustu, auk íbúða.
2. **Gufunes, M24.** Svæði stækkað. Skilgreining miðsvæðis óbreytt.
3. **Snorrabraut-Hringbraut, M32.** Uppbyggingarsvæði sem skapast með Miklubraut í stokk og breytttri hönnun gatnamóta Snorrabrautar, Hringbrautar og Bústaðavegar, vegna Borgarlínu.
4. **Breytingar á byggingarmagni.** Gefnar eru auknar byggingarheimildir á M24 Gufunesi, með stækkun svæðis og breytttri skilgreiningu landnotkunar, sömuleiðis á M26 Krossamýrartorgi og M19 Knarrarvogi þar sem ráðgerðar eru lykilstöðvar Borgarlínu. Áætlað byggingarmagn hefur einnig verið aukið á svæði H1-H2 í Örfirisey, til samræmis við breyttar heimildir í deiliskipulagi og áform um

endurskoðun deiliskipulags. Reiknað má með minni aukningu atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum þar sem íbúðum er fjölgað á kostnað atvinnuhúsnæðis, s.s. á Kringlureit, Skeifunni og Múlum og mögulega einnig í miðborginni.

5. **Álfsnesvík, iðnaðarsvæði (I6), skerpt er á skilgreiningu landnotkunar** sbr. athugasemd Skipulagsstofnunar, að á svæðinu fari fram vinnsla á jarðefnum til mannvirkjagerðar, einkum hráefnum úr sjó.
6. **Töflur yfir helstu atvinnusvæði uppfærðar í samræmi við áorðnar breytingar og þær tillögur sem eru lagðar fram og þróun uppbyggingar frá staðfestingu aðalskipulagsins.** Vikmörk um byggingarmagn. Neðri vikmörk byggingarmagns felld út á atvinnusvæðum. Áætluð aukning byggingarmagns á t.d. miðsvæðum er háð því hversu mikið verður byggt af íbúðum. Það er því ekki raunhæft að vera með of bindandi viðmið um lágmarks byggingarmagn atvinnuhúsnæðis á einstökum svæðum.

V. Breytingar á almennum skipulagsákvæðum og markmiðum í einstökum málaflokkum, sbr. framsetning í greinargerð, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, grænt hefti:

1. **Nýjum megin markmiðum bætt við stefnuna, sbr. *Reykjavík 2040* , sem verða leiðarljós við alla ákvarðanatöku til framtíðar og endurspegla helstu áskoranir sem borgin stendur fram fyrir á næstu árum, s.s. í loftslagsmálum, uppbyggingu Borgarlínu, húsnæðismálum, atvinnumálum og að skapa lífvænlegt borgarsamfélag.**
2. **Ný og breytt viðmið um þéttleika byggðar á uppbyggingarsvæðum sem taka ríkari tillit til nálægðar við almenningssamgöngur, Borgarlínu og vistvæna samgöngumáta.** Í stað þess að setja fram bindandi tölur um fjölda íbúða eða byggingarmagn á einstökum svæðum í aðalskipulagi, skal uppbygging á hverju svæði undirgangast ákveðið mat sem tekur m.a. tillit til staðsetningar reitsins, nálægðar við almenningssamgöngur, nálægð við atvinnu og þjónustu, ríkari krafna um gæði við hönnun byggðar og almennra viðmiða aðalskipulags um svæðisnýtingu, sbr. einnig stefna um hæðir húsa. Einnig eru settar fram ný viðmið og leikreglur hvernig þróun uppbyggingar og fjölgun íbúða er vöktuð og hvaða atriði eru ráðandi við forgangsroðun byggingarsvæða.
3. **Húsnæðisstefna – almenn markmið.** Stefnan uppfærð og endurbætt í takti við áherslur í Húsnæðisáætlun, ný megin markmið aðalskipulagsins og breyttar forsendur á húsnæðismarkaði.
4. **Íbúðarhverfið og gæði byggðar.** Sett fram ákveðnari markmið og kröfur um þróun íbúðarbyggðar, eflingu hverfisheilda, grænna yfirbragð byggðar og gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis og almenningssýma innan íbúðarbyggðar..
5. **Blöndun byggðar og skilgreining landnotkunar í íbúðarbyggð.** Settar skýrari leikreglur um starfsemi, þjónustu og búsetuúrræði innan íbúðarbyggðar.
6. **Ártúnshöfði – Elliðaárvogur.** Gerð frekari grein fyrir niðurstöðu mats á umhverfisáhrifum landfyllingar, með vísun í nýja rannsókn á laxagengd, viðeigandi mótvægisáðgerðir og uppfærða áfangaskiptingu framkvæmdar.. Hæðir húsa á miðsvæði M27. Malarhöfði, verða miðaðir við flokkinn 5-8 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa. Viðmið um hæðir húsa á svæði 6 (framtíðarsvæði) verða 2-8 hæðir. Skilgreind hefur verið strætisvagnaleið (stofnleið með hárri tíðni) um Elliðaárvog og Bryggjuhverfi, sbr. mynd 5 og kafli 3.6.1. Sævarhöfði er skilgreindur sem aðalgata, sbr. kafli 3.3.1 og mynd 2 í greinargerð AR2040.
7. **Leirtjörn, byggingarsvæði nr.101,** stækkað eilítið til vesturs og norðurs.
8. **Keldur, byggingarsvæði nr. 89 stækkað, sbr, afmörkun miðsvæðis M4c.**
9. **HR-svæði – byggingarsvæði nr. 13 stækkað yfir M5c.**
10. **Grundarhverfi-byggingarsvæði nr. 104,** er stækkað til að skapa meiri svigrúm til uppbyggingar.
11. **Hæðir húsa.** Ákvæði um hæðir húsa breytast ekki að öðru leyti en því að svæði M2a og b, næst Laugavegi má gera ráð fyrir 5-8 hæða húsum, sbr. stefna um Suðurlandsbrautina. Á miðsvæði M19

Knarrarvogi, syðst og á nýju miðsvæði við Krossamýrartorg í Ártúnshöfða á miðsvæði M26, má gera ráð fyrir 5-8 hæða húsum. Heimildir í Mjódd eru færðar í flokkinn 5-8 hæðir í stað >9 hæðir áður. Einnig er skerpt á túlkun hæðaviðmiða, m.a. að frávik verði einkum leyfð við götuhorn og háhýsi (> 9 hæðir) verði aðeins leyfð í undantekningatilvikum á öllum svæðum. Vikmörk -1/+2 eða -1/+1 verði eftirleiðis einvörðungu +2 eða +1, þ.e. engin takmörk á lágmarkshæð, það verði fyrst og fremst til ákvörðunar í deiliskipulagi. Ekki á að skilja stefnu um hæðir húsa svo að ekki sé hægt að fara niður í 3ja hæða, 2ja hæða eða einnar hæðar byggð, þó verið sé að leggja áherslu á samfellda og samræmda götumynd og góða nýtingu lands, enda er einnig lögð áhersla á fjölbreytni og uppbotr í götumyndum og sólrík svæði í inngörðum sem og í göturýminu. Almenn markmið og ákvæði stefnunnar að öðru leyti óbreytt.

12. **Miðborgin – stefna um jarðhæðir.** Eftirfarandi götuhliðar/svæði með ákvæði um 50% hámark sömu starfsemi felldar út: Í Vesturbugt, hafnarbakki til norðurs og götuhliðar verbúða við Geirsgötu.
13. **Öskjuhlíð (OP2).** Sett inn heimild um að samfélagsþjónusta, skv. ákvörðun í deiliskipulagi, geti verið innan skilgreinds svæðis (OP2), sbr. hugmyndir um skólalóð fyrir Hjallastefnuna.
14. **Árbær, miðsvæði M16,** Ásinn, skilgreint sem byggingarreitur nr. 80, sbr. mynd 3, enda íbúðir heimilar.
15. **Hverfiskjarni í Norðlingaholti við Árvæð-Þingtorg stækkaður þannig að hann nái yfir allt verslunar- og þjónustusvæðið (VÞ19).**
16. **Kaupmaðurinn á horninu.** Sett fram ákveðnari stærðarviðmið um matvöruverslanir sem eru staðsettar utan íbúðarhverfa eða þéttrar íbúðarbyggðar og skerpt á heimildum um matvöruverslanir í borgarhlutakjörnum og hverfi- og nærþjónustukjörnum.
17. **Áður samþykktar stefnur um bíla- og hjólastæði og fækkun bensínstöðva verða hluti af breyttu aðalskipulagi.**
18. **Sett sveigjanlegri ákvæði um mögulega endurnýjun starfsleyfa iðnfyrirtækja á breytingarsvæðum, þar sem forsendur eru til að framlengja leyfi miðað við stöðu skipulagsvinnu.**
19. **Settar fram nánari skilgreiningar landnotkunar á fjölmörgum svæðum, sem áður voru eingöngu auðkennd á uppdrætti og með tilvísun í skilgreiningu landnotkunarflokks, sbr. skipulagsreglugerð. Þetta á einkum við miðsvæði (t.d. M29, M33-35) og almennt verslunar- og þjónustusvæði, sjá kafla 5.**
20. **Náttúruvá (kafla 16.1)** endurbættur í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar, sbr. umfjöllun í umhverfisskýrslu og bætt við ákvæðum um blágrænar yfirborðslausnir í kafla 18 um veitur.
21. **Skerpt er á túlkun á undanþáguákvæði um gististaði í miðborginni (M1a og M1c.)**
22. **Ýmis samræming og skýrari framsetning, m.a. varðandi sérákvæði sem eru sett fram í töflum 19.2, 19.3. og 19.4 og skilgreining landnotkunar viðkomandi svæða, varðandi veitingastaði, gististaði og matvöruverslanir, sbr. uppfærslur vegna eldri breytinga og framsettar tillögur um breytta landnotkun.**
23. **Tímasetningar landnotkunar í Vatnsmýri eru endurskoðaðar í samræmi við samkomulag um nýjan innanlandsflugvöll í Hvassahrauni**
24. **Endurbætt framsetning og heildrænni útgáfa aðalskipulagsins í einni greinargerð, sbr. tæknileg uppfærsla aðalskipulags.** Bætt er við markmiðum um að beitt verði ákvæðum skipulagslaga um svokallað rammahluta aðalskipulag fyrir stærri þróunarsvæði, til að marka með nákvæmari hætti stefnu um landnotkun, þéttleika og yfirbragð byggðar, þ.e. þegar ráðist er í síðari tíma breytingar á aðalskipulagi. Lagt er til að þessi leið verði farin fyrir miðsvæði M22 í Hamrahlíðarlöndum, fyrir Keldnalandið og svo Vatnsmýrina. Undanfari slíkra aðalskipulagsbreytingar getur verið hugmyndasamkeppni og gerð rammaskipulags, sbr. nálgun sem var beitt í Ártúnshöfðanum og Elliðaársvogi og í Skerjafirði. Bætt hefur verið við kafla sem fjallar um vöktun á framfylgd aðalskipulagsins.

25. **Settur skýr fyrirvari um að aðalskipulag markar aðeins stefnu um mögulegar hámarksheimildir um byggingarmagn, hæðir húsa og þéttleika byggðar. Byggingarréttur á einstökum lóðum eða löndum er ekki í hendi fyrir en með samþykkt deiliskipulags.**

VI. Breyttar forsendur, viðmið um vöxt og uppbyggingarhraða og lengd skipulagstímabils

1. Íbúaspár uppfærðar á grundvelli mannfjöldaspár Hagstofunnar (2019) ig sett fram ný viðmið um vaxtarhraða og markmið um fjölgun íbúða.
2. Á grundvelli endurmats á uppbyggingarmöguleikum á þegar byggðum svæðum og skilgreindum landnotkunarsvæðum sbr. AR2010-2030, fyrir bæði íbúðir og atvinnuhúsnæði, er lagt til að skipulagstímabil aðalskipulagsins verði lengt til ársins 2040.

Listi yfir kort, töflur, myndir, textaramma og kaflahluta sem felldir eru úr gildi í AR2010-2030, sbr. undirrituð útgáfa aðalskipulagsins (sjá aðalskipulag.is). Sjá B-hluti AR2040, skjöl merkt B2

Eftirfarandi kaflahlutar, töflur, textarammar, kort og myndir – sem innihéldu bindandi stefnu - falla úr gildi í Aðalskipulagi 2010-2030 m.s.br. Það sem er felld út, er hér flokkað eftir megin köflum aðalskipulagsins (sjá aðgengilega kafla á aðalskipulag.is).

Borgin við Sundin:

Blönduð byggð við Sundin, mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030 m.s.br. – töflur og kort - felld úr gildi í heild sinni, bls. 32-33, sbr. uppfærsla stefnunnar í 3. kafla í þessu riti. Ennfremur mynd 14. Lykilþróunarsvæði aðalskipulagsins – forgangs röðun svæða, á bls. 34, – ásamt markmiðum í lituðum textaramma, felld úr gildi, Elliðárvogur, bls. 38-39, litaðir textarammar um byggingarmagn og tímasetningar felldir úr gildi. Vatnsmýri, bls. 40-41, litaðir textarammar um byggingarmagn og tímasetningar felldir úr gildi.

Skapandi borg:

Miðborg og miðsvæði, kafla bls. 50-53, felldur út í heild sinni og einvörðungu birtur uppfærður í þessu riti. Hafnarsvæði í Örfirisey, mynd 6, bls. 57, uppfærð og birt í nýrri útgáfu í þessu riti (mynd 11). Athafna- og iðnaðarsvæði, kafla bls. 58-59, felldur út í heild sinni og einvörðungu birtur uppfærður í þessu riti. Landbúnaðarsvæði, markmið, bls. 67, skilgreiningar landnotkunar settar fram nýjum auðkennum (L1 og L2) í þessu riti.

Græna borgin

Vistvænni samgöngur, mynd 1, Meginleiðir almenningsgangna, á bls. 139 fellur úr gildi, sbr. ný mynd, nr. 1a, í þessu riti. Vistvænni samgöngur, kafla bls. 148-149, uppfærir sbr. breytingar á kafla 17.1 í þessu riti. Bíla- og hjólastæðastefna, bls. 154-155. Bindandi markmið og ákvæði í lituðum textaramma á bls. 154 og 155, felld úr gildi, svo og mynd á bls. 155, „Bílastæðasvæði“, sbr. kafla 17.2 í þessu riti.

Borg fyrir fólk:

Hæðir húsa, kafla bls. 172-175. Bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 3.6.2. í þessu riti. Húsnæði fyrir alla, kafla bls. 176-179. Bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 3, einkum kafla 3.1, í þessu riti, sbr. einnig uppfærðar forsendur um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í *Reykjavík 2040*. Kaupmaðurinn á horninu, bls. 181, bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 19.5 í þessu riti. Ennfremur er felld úr gildi mynd 15, bls. 183, sbr. uppfærð mynd nr. 2, í kafla 3.3. í þessu riti.

Miðborgin, bls. 200-201, 203. Myndir 23, 24 og 26, falla úr gildi sbr. uppfærsla mynda og eldri breytingar, sbr. mynd nr. 8 í kafla 6.1., mynd nr. 17 í kafla 19.1 og mynd 18 í kafla 19.3. í þessu riti.

Landnotkun (bindandi stefna):

Kafli felldur út í heild sinni.

Skipulag borgarhluta sem áður var í B-hluti aðalskipulagins, verður hér eftir aðeins til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags.

Viðauki 7. Vaxtarforsendur og mótun valkosta um byggðapróun til ársins 2040 (sjá einnig ritið *Reykjavík 2040*, kynningarit vegna uppfærslu aðalskipulagsins til ársins 2040)

Vaxtarforsendur og mótun valkosta um byggðapróun til lengri tíma

Breyttar forsendur íbúaspár

Við mótun stefnu til framtíðar er nauðsynlegt að gera sér grein fyrir því hver vöxtur borgarinnar gæti orðið. Til að gera áætlanir um þörf fyrir ný byggingarsvæði, um fjölgun íbúða og um stækkun atvinnuhúsnæðis þurfa að liggja fyrir spár eða viðmið um fjölgun íbúa og starfa. Vöxtur Reykjavíkur ræðst mikið af almennri efnahagsþróun í landinu og því er eðlilegt að horfa til mannfjöldaspár Hagstofu Íslands, um íbúðapróun á landinu öllu, þegar íbúaspá er unnin fyrir Reykjavík. Reykjavík er einnig hluti af húsnæðis- og atvinnumarkaði höfuðborgarsvæðisins og raunar alls Suðvesturlands. Það er því mikilvægt að setja áætlanir um vöxt í Reykjavík í samhengi við þróun á höfuðborgarsvæðinu og gildandi svæðisskipulag. Stefna borgarinnar í atvinnu- og húsnæðismálum, svo sem um framboð byggingarsvæða og um gæði umhverfis og þjónustu, er síðan grundvallarforsenda þegar sett er fram áætlun um fjölgun íbúa og starfa í aðalskipulagi. Viðmið aðalskipulags um vaxtarhraða hljóta því ávallt að byggja annarsvegar á hlutlægari þáttum. s.s. greiningu á lýðfræðilegum þáttum, landsspá Hagstofunnar og viðmiðum svæðisskipulags og hinsvegar á settum markmiðum borgarinnar um íbúafjölgun og húsnæðisframboð. Hversu hratt viljum við að borgin geti vaxið, hvernig ætlum við að tryggja stöðugleika á húsnæðismarkaði og mæta okkar félagslegu markmiðum um húsnæði?

Íbúðaforsendur aðalskipulagsins voru endurskoðaðar síðast haustið 2016. Uppgangur í ferðaþjónustu, nýjar hagspár og íbúaspár Hagstofunnar gáfu þá tilefni til að endurmeta íbúðaforsendur aðalskipulagsins og var árleg meðal íbúðapörf á ári, fyrir tímabilið 2010-2030, hækkuð úr 700 íbúðum í 800. Vegna uppsafnaðrar þarfar og hægari uppbyggingar fyrri hluta skipulagstímabilsins, var áætlað að meðalþörf frá árinu 2016 til 2030 gæti orðið um 1000 íbúðir og enn meiri þegar litið var til skemmri tíma. Samkvæmt gildandi íbúðaspá aðalskipulagsins er áætlað að íbúar Reykjavíkur verði 149 þúsund árið 2030.

Það er tímabært að endurmeta íbúðaspár og forsendur um húsnæðisþarfir og almennt uppfæra áætlunargrunn aðalskipulagsins. Það er mikilvægt í ljósi þeirra fjölmörgu breytinga sem hafa verið gerðar undanfarin ár á stefnunni en ekki síður vegna áformaðra breytinga á skipulagi í Elliðaárvogi sem felur í sér verulega fjölgun íbúða. Enn fremur liggur fyrir endurmat á uppbyggingar- möguleikum á fjölmörgum öðrum svæðum og nýir byggingarreitir fyrir íbúðarbyggð hafa verið tilnefndir í tengslum við gerð ramma- og deiliskipulags, gerð hverfisskipulags og almennt við mótun húsnæðisáætlunar. Ljóst er að möguleikar fyrir íbúðarbyggð, innan núverandi vaxtarmarkna, er mun meiri en gengið var út frá við mótun aðalskipulagsins á sínum tíma. Hér þarf þó einnig að hafa í huga að fjöldi íbúðareininga sem mögulegt er að byggja, eykst vissulega í takti við meðalstærð íbúðanna, en viðmið um hana hafa farið mjög lækkandi síðustu ár.

Reglubundin framlagning húsnæðisáætlana og lagaákvæði um gerð slíkra áætlana, setja stefnu aðalskipulags í húsnæðismálum í nýtt samhengi. Þó áfram verði sett fram megin viðmið um íbúafjölgun, húsnæðisþörf til langs tíma og megin markmið í húsnæðismálum í aðalskipulagi, þá er eðlilegt að ganga út frá því að sú stefna verði í reglubundnu endurmati við framlagningu árlegra húsnæðisáætlana. Betri gagnagrunnar og

„Í húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Helstu byggingarsvæði í Reykjavík eru skilgreind í húsnæðisáætluninni og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og þar sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir uppbyggingu í samvinnu við húsnæðissamvinnufélög, verkalýðshreyfinguna, samtök eldri borgara, námsmenn og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði. Í húsnæðisáætluninni er jafnframt fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála og hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur auk þess sem settar eru fram lykiltölur og greiningar á sviði húsnæðismála.“

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur, október 2020

markvissari mælikvarðavinnu gera það líka miklu auðveldar að vakta þróunina og endurskoða reglulega forsendur.

Húsnæðisáætlun til skemmri tíma þarf að taka mið af almennri samfélagsþróun, stöðu húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, nánari greiningu á húsnæðisþörfum, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun, samningsmarkmiðum Borgaráðs á hverjum tíma,

auk þess að horfa til almennra markmiða aðalskipulags. Vegna þessa breytta umhverfis eru því forsendur til að gera stefnu aðalskipulagsins í húsnæðismálum almennari og tryggja meiri sveigjanleika í framfylgd hennar.

Verum viðbúin miklum vexti og gerum ráð fyrir kröftugri uppbyggingu?

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040, leggur mikla áherslu á sjálfbæra borgarþróun og að hún verði best tryggð með auknum þéttleika byggðar á svæðum sem auðvelt er að þjóna með vistvænum samgöngum. Uppbygging á slíkum svæðum er því sett í forgang og er gert ráð fyrir a.m.k. 66% íbúðarbyggðar á höfuðborgarsvæðinu verði í skilgreindum kjörnum eða samgöngumiðuðum svæðum árið 2040, í stað 30% hlutfalls í dag. Þetta er metnaðarfullt markmið sem rímar vel við stefnu gildandi aðalskipulags.

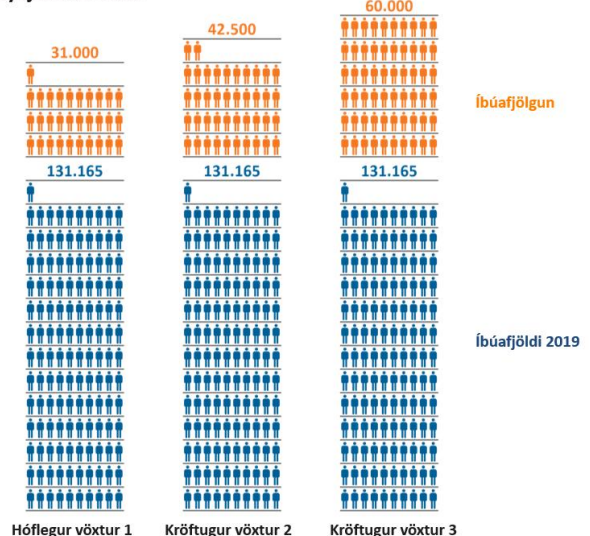
Það er ljóst að þau svæði á höfuðborgarsvæðinu sem falla undir kjarna og samgöngumiðuð svæði eru langflest í Reykjavík í dag og þar er almennt auðveldast að ná upp þeim lágmarks þéttleika sem tryggir ásættanlegan farþegagrunn fyrir Borgarlínu. Í ljósi þeirra áskorana sem við stöndum frammi fyrir í loftslagsmálum má einnig spyrja sig hvort ekki sé mikilvægt að efla almennt borgarvæðingu landsins og setja aukinn kraft í uppbyggingu þéttbýlis sem getur stutt við vistvænni ferðavenjur og lífsmáta. Það er ljóst að tryggja þarf ákveðinn kraft í uppbyggingu þéttari byggðar á höfuðborgarsvæðinu, líkt og gildandi svæðisskipulag boðar. Að sama skapa þarf að setja í forgang uppbyggingu á svæðum, innan höfuðborgarsvæðisins, þar sem raunhæfast er að ná markmiðum svæðisskipulags og loftslagsstefnu, bæði borgar og ríkis.

Þessi staðreynd gæti þýtt það að hlutur Reykjavíkur í íbúafjölgun landsins og höfuðborgarsvæðisins þurfi að aukast verulega. Núverandi íbúaspá aðalskipulagsins er nokkuð hófstíllt í þessum efnum og því vert að spyrja sig hvort það sé ekki ábyrgðarhlutur, að gera ekki ráð fyrir hraðari vexti í höfuðborginni. Það þarf einnig almennt að stuðla að kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og tryggja þróun öflugs borgarssamfélags í landinu. Þetta þýðir að snúa þarf við íbúapróun síðustu ára, þar sem hlutur höfuðborgarsvæðisins hefur staðið í stað og snúa þarf við áratuga lækkingu hlutdeild Reykjavíkur í íbúafjölgun landsins.

„Framboð landrýmis til uppbyggingar á höfuðborgarsvæðinu gefur tilefni til þess að ætla Reykjavík stærri hlut í framtíðarvexti svæðisins en verið hefur undanfarin ár. Byggingarland í Reykjavík er um 60% af hugsanlegu framtíðarbyggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt svæðisskipulaginu 2001–2024. Þegar tekið er tillit til miðlægrar legu svæða innan Reykjavíkur, þéttingarmöguleika og stefnu sveitarfélaganna um aukinn þéttleika byggðar, þá má ætla að hlutur Reykjavíkur í uppbyggingu á svæðinu gæti orðið meiri en 60% þegar horft er til langrar framtíðar“

AR2010-2030, bls. 31.

Íbúafjölgun í Reykjavík til 2050

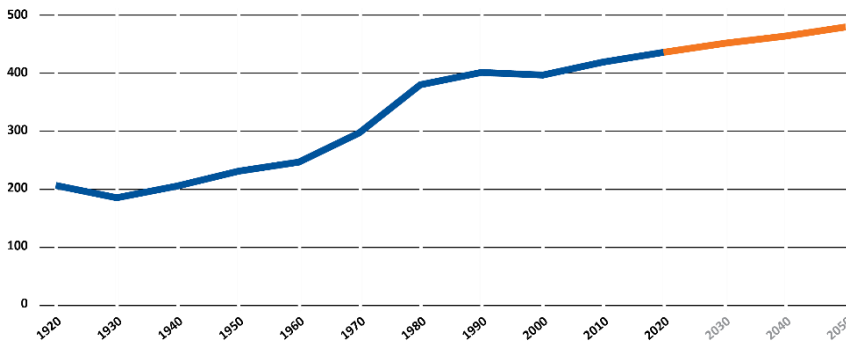


Hóflegur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa í Reykjavík



Þúsund íbúðir á ári?

Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlunar og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur. Í áætlunum hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og sérstök áhersla hefur verið á að auka framboð smærri íbúða, auk markmiðs um auka hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Mögulega gilda áveðnari tregðulögmál á byggingarmarkaði hér á landi, en víða annars staðar og birtist það í dýpri sveiflum í framboði húsnæðis. Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra fasteignafélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, gæti leitt til þess að það dragi úr slíkum sveiflum. Megin tilgangurinn með þessu átaki og gerð húsnæðisáætlunar var að mæta því erfiða ástandi sem skapaðist á byggingarmarkaði á árunum eftir hrun og skapa heilbrigðari húsnæðismarkað þegar til lengri tíma er litið. Leiðarljós í þessari vinnu hefur verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í aðalskipulagi, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa rísi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega.

Stóraukið framboð íbúða er tryggasta leiðin til að skapa ásættanlegra húsnæðisverð, á hinum almenna markaði, bæði á miðlægum svæðum og í útjaðri byggða. Eðlilegt er því að setja hærri markmið um fjölgun íbúða á ári og að núverandi langtímaþæðmið um 800 íbúðir á ári fari í að minnsta kosti 1000 íbúðir. Og áfram verði stefnt að því að um 250 þeirra íbúða, verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi, efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árábilum. Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landspá Hagstofunnar, megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags, og þróunaráætlun svæðisskipulagsins til fjögurra ára. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er hinsvegar einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.

Vendipunktur?

Síðustu misseri hefur sennilega verið í gangi mesta uppbyggingarskeið í sögu borgarinnar varðandi íbúðarhúsnæði, horft til fjölda þeirra íbúða sem eru í byggingu. Vel á þriðja þúsund íbúðir eru nú í smíðum, þar af yfir þúsund íbúðir sem eru á vegum félaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni.

Síðustu ár hafa verið metár í útgáfu nýrra byggingarleyfa fyrir íbúðir og hefur fjöldi útgefina leyfa farið um og yfir 900 íbúðir sex ár í röð og árið 2018 voru gefin út leyfi fyrir 1417 íbúðum. Tala fullgerðra íbúða í Reykjavík náði yfir 1000 á síðasta ári og er það í annað skiptið í sögunni sem það gerist.

Íbúaspá til ársins 2040. Þrjár sviðsmyndir.

Framreikningar taka mið af landsspá Hagstofu Íslands (haust 2019, með hliðsjón af spá 2020) og grundvallast á sömu megin forsendum og settar eru fram í AR2030.

Reikna má með því að íbúafjölgun næstu áratuga verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár gildandi aðalskipulags hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúaþróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

Markmið eða spá?

Íbúaspá aðalskipulags er að grunni til spá byggð á hlutlægum forsendum en ekki síður sóknaráætlun um fjölgun íbúa og starfa. Það eru því margar breytur og þættir sem geta haft áhrif á hversu ör íbúafjölgunin verður. Meðal þeirra má nefna:

- Markvisst húsnæðisframboð fyrir alla félagshópa
- Lífvænleg hverfi, aðlaðandi umhverfi og góð þjónusta
- Fjölbreytt framboð atvinnutækifæra og góðar og vistvænar samgöngur
- Spennandi og fjölbreytt borgarumhverfi
- Ytri aðstæður í efnahagslífi og á húsnæðismarkaði
- Lýðfræðilegir þættir og stefna í innflytjendamálum



Íbúaspá til ársins 2040 miðað við þrjár mismunandi sviðsmyndir um íbúaþróun á landsvísu

Hóflegur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Fjöldi byggðra íbúða í Reykjavík eftir áratugum*

1931 – 1940		2.106
1941 – 1950		4.251
1951 – 1960		5.898
1961 – 1970		6.771
1971 – 1980		7.166
1981 – 1990		7.220
1991 – 2000		5.491
2001 – 2010		5.230
2011 – 2020*		5.022
2021 – 2030		10.000

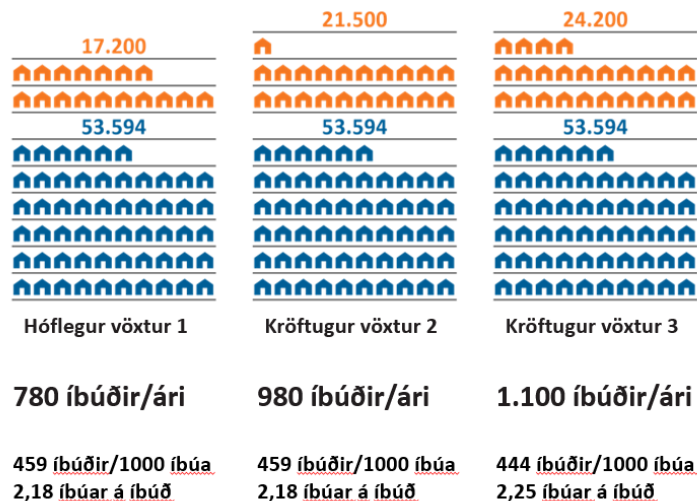
* Fjöldi íbúða á tímabilinu 2011-2020 er áætlaður fyrir síðustu árin

Fjölgun íbúða til ársins 2040. Þrjár sviðsmyndir.

Við mat á húsnæðisþörfum er gengið útfrá sömu megin forsendum og í gildandi aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúa á hverja íbúð haldi áfram að lækka á næstu áratugum í takti við alþjóðlega þróun, minni fjölskyldustærðir, breytta aldurssamsetningu, fjölgun einstaklingsheimila og breytingar á lífsstíll. Miðað er við að meðalfjöldi íbúa á íbúð geti verið komin niður í 2,1 árið 2050. Lækkun á þessu meðaltali getur einnig endurspeglad þá alþjóðlegu þróun að æ fleiri kaupa íbúðir sem fjárfestingu, til skammtímadvalar eða útleigu til ferðamanna. Þó reynt verði eftir megni að stemma stigu við slíku þá er ekki líklegt að það hafi veruleg áhrif á þróun þessa hlutfall. Þessi þróun merkir í raun einnig að við ætlum að gera vel við okkur í húsnæðismálum og gera sem flestum kleift að eignast sitt eigið heimil. Íbúðir á hverja 1000 íbúa verða þannig mögulega 444 til 459 árið 2040 miðað við rúmlega 420 í dag. Það þarf hinsvegar að hafa í huga að eftir því sem fleiri íbúðareiningar eru byggðar á hverja 1000 íbúa, þeim mun hærra verður kolefnisspor uppbyggingar, að öðru óbreyttu.

Mikilvægt er setja áætlaða húsnæðisþörf í samhengi við þann húsnæðisstofn sem er til staðar hverju sinni, sérstaklega þegar þörf fyrir einstakar íbúðagerðir er metin. Einnig er brýnt að skoða með hvaða hætti er hægt að endurnýta og skipta upp núverandi íbúðarhúsnæði í fleiri einingar, sem gætu hentað tveimur heimilum. Unnið verður nánara mat á húsnæðisþörfum mismunandi félags- og aldurshópa við gerð húsnæðisáætlana og eðlilegt að íbúðalíkan íbúðalánasjóds verði haft til hliðsjónar. Mikilvægur þáttur í endurmati á húsnæðisþörf er greining á núverandi húsnæðisstofni innan borgarinnar. Í því samhengi er eðlilegt að greina stofninn, gerð og stærðir íbúða, eftir skólahverfum eða borgarhlutum í borginni. Umfang mögulegra umbreytinga á núverandi atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði þarf einnig að meta á hverju tíma.

Áætlanir um framboð íbúða til skemmri tíma þurfa ávallt að taka mið af samþykktri húsnæðisáætlun og þróunaráætlunum SSH vegna framfylgdar svæðisskipulagsins.



Fjölgun íbúða

Fjöldi íbúða 2018

Íbúðapörf til ársins 2040 miðað við mismunandi forsendur um íbúðapróun.

Hóflægur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

„Meðalfjöldi íbúa á íbúð (heimili) í Reykjavík hefur farið stöðugt lækkandi undanfarna áratugi. Meðalfjöldi íbúa á íbúð lækkaði snarpt á eftirstríðsárunum. Mikil uppbygging á því tímabili var svar við uppsafnaðri eftirspurn og húsnæðisþrengslum í kreppunni og á stríðsárunum. Frá því á áttunda áratugnum hefur hægt mjög á þessari þróun. Langtímaþróunin hefur þó áfram verið sú að íbúum á íbúð fækkar, sem skýrist að mestu af smærri fjölskyldum, fjölgun einstaklingsheimila og bættum efnahag. Þessar breytingar eru í samræmi við þróun í nágrannalöndunum, en eru nokkuð seinni á ferðinni hér á landi. Til framtíðar litið er líklegt að grundvallarbreytingar á aldursamsetningu hafi mun meiri áhrif á þessa þróun en áður. Í aðalskipulaginu er gert er ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð í Reykjavík haldi til lengdar áfram að lækka. Í áætlunum er miðað við að hlutfallið lækki úr 2,4 árið 2009 í 2,24 árið 2030 og í 2,10 árið 2050. Þessi viðmiðun er í takt við forsendur svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þetta hlutfall endurspeglar meðal annars breytt fjölskyldmynstur, aukna velmegun, breyttan lífsstíl, vöxt í tvöfaldri búsetu og þróun aldursamsetningar í borgarsamfélaginu. Þetta hlutfall þarf líka að skoða í samhengi við meðalstærð íbúða. Á undanföllum áratugum hefur meðalstærð íbúða aukist á sama tíma og íbúum fækkar á íbúð. Með öðrum orðum fjölgar jafnt og þétt fermetrum íbúðarhúsnæðis sem hver einstaklingur hefur til umráða“

AR2010-2030, Borg fyrir fólk, bls. 165.

Fjölgun starfa til ársins 2040. Þrjár sviðsmyndir.

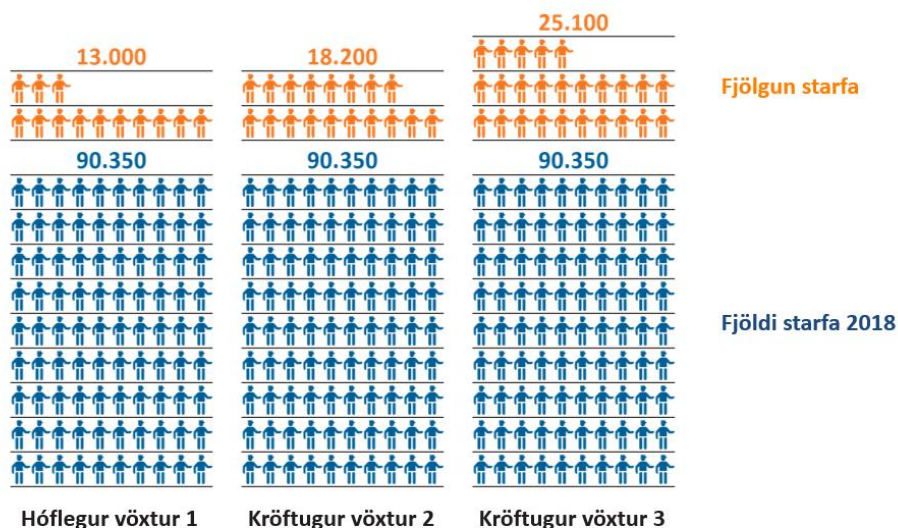
Sem fyrr er gert ráð fyrir að störfum fjölgi í takti við fjölgun íbúa í Reykjavík og áfram haldist hátt atvinnustig. Það er einnig gert ráð fyrir að helstu atvinnukjarnar höfuðborgarsvæðisins verði innan marka Reykjavíkur og íbúar annarra sveitarfélaga sækji í miklum mæli vinnu til höfuðborgarinnar. Mat á húsnæðisþörf atvinnulífsins innan Reykjavíkur til framtíðar er fyrst og fremst reiknað út frá fjölgun íbúa innan borgarinnar. Hlutfallslegt vægi atvinnusvæða í Reykjavík minnkar því mögulega eilítið og er það í takti við stefnu svæðisskipulagsins. Í gildandi aðalskipulagi og með þeim breytingum sem nú er lagðar fram, eru þó áfram sköpuð skilyrði fyrir meiri fjölgun starfa, heldur en íbúafjölgun innan borgarinnar beinlínis kallar á.

Í áætluninni er miðað við að atvinnupátttaka fólks á aldrinum 16-74 ára (sbr. Vinnumarkaðskannanir) haldist óbreytt og svipað atvinnustig verði áfram. Atvinnupátttaka verði þannig hátt í 80%, að teknu tilliti til um 3% atvinnuleysis. Stuðst er við landsmeðaltal en reikna má þó með því að hlutfall fólks á vinnualdri verði áfram nokkuð hærri í Reykjavík (+4,5% dag). Til einföldunar er ekki gert ráð fyrir fækkun í núverandi starfastofni vegna almennrar fækkunar fólks á vinnualdri (vegna aldursbreytinga) eða vegna mögulegra áhrifa breyttra atvinnuhátta (aukinnar sjálfvirkni og framleiðni ofl).

„Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar“

AR2010-2030, Skapandi borg, bls. 55

Hlutfallsleg skipting atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og niðurstöður Vinnumarkaðskönnunar Hagstofum eru lagðar til grundvallar. Það eru 128.600 starfandi á öllu svæðinu og áætlaðir fermetrar á starfsmann um 59 m² og eilítið lægri í Reykjavík eða 56 m². Heildar nýbyggingarþörf atvinnuhúsnæðis á ári gæti verið í kringum 50-70 þúsund fermetrar á ári. Mat sem þetta er háð stórum skekkjumörkum vegna óvissu um umfang niðurrifs eldra húsnæðis, umbreytingu atvinnuhúsnæðis undir önnur not og ófyrirséðar þróunar á rýmisþörf, t.d. í skrifstofuhúsnæði og smásöluverslun vegna breyttra atvinnu- og neysluhátta.



Æskileg fjölgun starfa miðað þrjár sviðsmyndir um íbúapróun.

Hóflegur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.



Á kortinu er sýnd möguleg fjölgun íbúða eftir svæðum í Reykjavík. Lauslega áætlað, þá eru möguleikar á 16 þúsund íbúðum vestan Kringlumýrarbrautar (þ.m.t. Vatnsmýrarsvæðið) og um 7 þúsund íbúðir austan Kringlumýrarbrautar eða alls 23 þúsund íbúðir vestan Elliðaárósa. Austan Elliðaárósa er möguleg fjölgun íbúða áætluð um 13-14 þúsund íbúðir. Alls gætu rúmast allt að 37 þúsund íbúðir á þegar skilgreindum svæðum innan vaxtarmarka.

Hversu mikið er hægt að byggja af íbúðum innan vaxtarmarka?

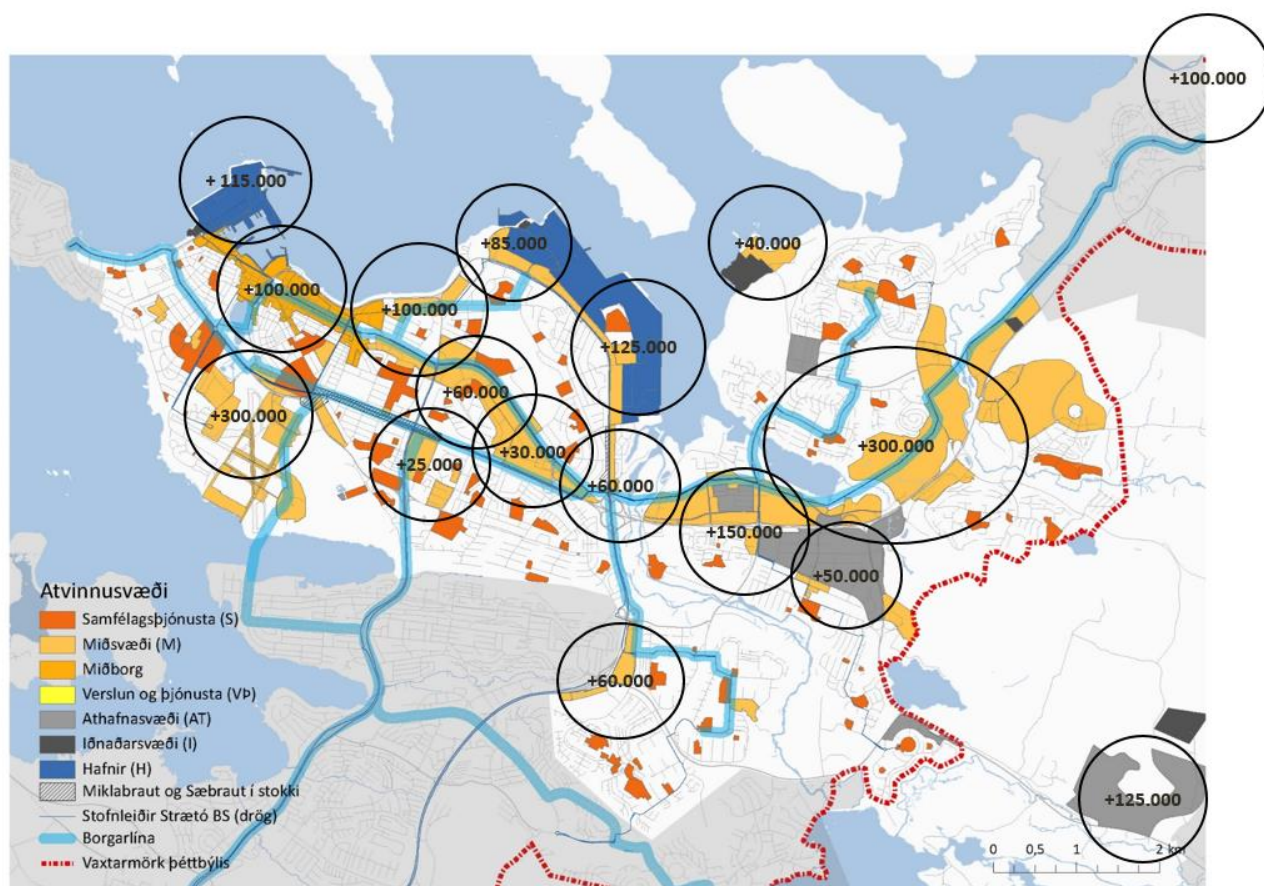
Miðað við kröftuga íbúafjölgun gætum við mögulega byggt innan vaxtarmarka fram yfir 2050? Við endurmat á möguleikum til þéttingar íbúðarbyggðar í Reykjavík, er byggt á niðurstöðum úr einstökum skipulagsverkefnum sem hafa verið í vinnslu síðustu misseri; þ.e. gerð deiliskipulags á skilgreindum þéttingarreitum, mótun rammaskipulags á stærri þróunarsvæðum, vinnu við hverfisskipulag innan eldri byggðar, niðurstöðum úr hugmyndasamkeppnum, endurnýtingu bensínstöðvalóða og mati á allmörgum nýjum þróunarsvæðum, m.a. lóðum í eigu ríkisins. Fjölgun íbúða á einstökum svæðum ræðst í mörgum tilvikum af því að nú er gert ráð fyrir minni meðalstærð þeirra en fyrri áætlanir gengu útfrá. Í áætluninni er gengið útfrá því að vinna við hverfisskipulag leiði í ljós nýja möguleika til byggingar íbúða, í samræmi við þá reynslu sem hefur fengist í Árbænum og Breiðholti og fleiri borgarhlutum.

Gert ráð fyrir að íbúðum í Ártúnshöfða fjölgi um allt að 3.500 frá gildandi aðalskipulagi, fjölgi um 850 á Kringlusvæði, auk fjölgunar á fjölmörgum öðrum byggingarsvæðum. Auk þess er gert ráð fyrir

+ 44.000
nýr íbúar til ársins 2040?
+ 24.000
nýjar íbúðir 2040?

uppbyggingarmöguleikum sem skapast vegna stokkalausna á Miklubraut og á Sæbraut. Á framtíðar byggingarsvæðum í Vatnsmýri er þéttleikinn uppreiknaður sem meðaltal þéttleika Hlíðarendahverfis og Nýja Skerfjafjarðar.

Á svæðum sem nú þegar eru komin á framkvæmdastig er gert ráð fyrir um 5 þúsund íbúðum, þar af eru um þrjú þúsund í byggingu. Til viðbótar því eru heimildir fyrir um 3 þúsund íbúðir í gildandi deiliskipulagi og á svæðum sem eru í skipulagsferli eða með samþykkt rammaskipulag er ráðgert að byggja um 9 þúsund íbúðir. Á öðrum svæðum, sem ekki eru komin til formlegrar skipulagningar mætti rúma allt að um 19 þúsund íbúðir, þar af 7-8 þúsund í Vatnsmýri, á núverandi flugvallarstæði.



Mögulegt byggingarmagn á helstu atvinnusvæðum?

Samkvæmt lauslegu mati rúma núverandi atvinnusvæði sem skilgreind eru í AR2010-2030, yfir 3 milljónir fermetra húsnæðis. Hægt er að mæta þörf fyrir atvinnuuppbyggingu á skilgreindum svæðum til næstu áratuga og vel fram yfir 2050. Atvinnustarfsemi með sérstakar þarfir, s.s. hafnsækin starfsemi, landfrek, orkufrek, óþriflega og mögulega mengandi, gæti þó kallað á skilgreiningu nýrra svæða. Það veltur aftur á stefnu um iðnaðar- og hafnarsvæði í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og stefnu Faxaflóahafna.

Stefna ætti að því að lágmarka fjölda starfa sem eru utan vaxtarmarka og hámarka framboð atvinnutækifæra á

+ 25.000
ný störf til ársins 2040?

+ 1.400.000 m²
atvinnuhúsnæðis til ársins 2040?

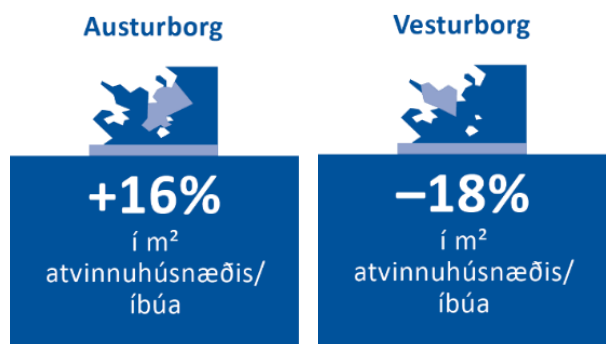
+ 25.000
ný störf til ársins 2040?

miðlægum svæðum og við Borgarlínu. Sérstaklega mikilvægt er að fjölmennir vinnustaðir séu staðsettir í grennd við góðar almenningssamgöngur, ekki síst þar sem meirihluta starfsmanna er í láglounahópum. Einnig er leiðarljósið að tryggja aukið jafnvægi í dreifingu starfa og fjölga störfum á hvern íbúa, þar sem framboð er lítið í dag.

Það er einnig mikilvægt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi atvinnusvæði vegna áforma um þéttingu og endurskipulagningu og þau fái þannig hæfilegan aðlögunartíma og mögulegt verði að endurnýja starfsleyfi í takti við þarfir byggðapróunar. Það er einnig heilbrigt að leyfa ákveðna blöndun innan atvinnusvæðanna, þannig að léttur iðnaður geti þrífist innan skrifstofu- og verslunarhverfa og þurfi ekki að víkja á fjarlægari svæði.

Fjölgun íbúa og starfa til 2050. Lauslegt mat á breyttu jafnvægi íbúa og starfa

Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á jafnari dreifingu starfa og íbúa um borgina, meðal annars til að draga úr akstursvegalengdum, jafna umferðarflæði og skapa grundvöll að vistvænni ferðavenjum. Því markmiði verður helst náð með því, annarsvegar að fjölga hlutfallslega íbúum þar sem störfín eru einkum í dag, þ.e. í vesturhluta borgarinnar og hinsvegar að fjölga hlutfallslega störfum í austurhluta borgarinnar, þar sem íbúðarbyggðin er einkum ráðandi. Jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa er einn af lykil mælikvörðum vegna framfylgdar aðalskipulagsins.



Íbúum fjölga hlutfallslega meira í Vesturborginni og þar af leiðandi fækka fermetrum atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa. Í austurborginni verður þessu öfugt farið, þar sem atvinnuhúsnæði eykst hlutfallslega meira. Þetta gefur vísbendingar um að meira jafnvægi verði í dreifingu íbúa og starfa. Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, maí 2021.

+ 60.000
nýr íbúar til ársins 2050

+ 34.000
ný störf til ársins 2050

+ 1.900.000 m²
atvinnuhúsnæðis til ársins 2050?

Vesturborg: 973.000 m²

Austurborg: 700.000 m²

Utan vaxtarmarka: 225.000 m²

Kostur 0 90% þétting Gildandi stefna	Kostur A – mikill þéttleiki 100% þétting Borgarlína	Kostur B – meðal þéttleiki 100% þétting Borgarlína	Kostur C – hóflegur þéttleiki 90% þétting Jafnari dreifing starfa	Helstu viðmið til hliðsjónar:
- Lágmark 60 íbúðir/ha - Í reynd 80 íbúðir/ha - Engin ákvæði um stærðir íbúða en meðalstærð íbúða í byggingu er um 90 m²	120 íbúðir/ha 70 m² meðalstærð íbúða - Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í hæsta forgangi - Þétting starfa miðlægt og við Borgarlínustöðvar Landþörf áætluð: 285 ha Forgangsroðun helstu svæða: - Ártúnshöfði - Vatnsmýri - Keldur	90 íbúðir/ha 80 m² meðalstærð íbúða - Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í hæsta forgangi - Þétting starfa miðlægt og við Borgarlínustöðvar Landþörf áætluð: 336 ha Forgangsroðun helstu svæða: - Ártúnshöfði - Vatnsmýri - Keldur	60 íbúðir/ha 100 m² meðalstærð íbúða - Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í forgangi - Jafnari dreifing starfa. Áhersla á fjölgun starfa í austurborginni Landþörf áætluð: 437 ha Forgangsroðun helstu svæða: - Ártúnshöfði - Keldur (hærra hlutfall atvinnuhúsnæðis) - Úlfarsárdalur (stækkun) - Vatnsmýri	Áætlaður farþega grunnur Borgarlínu (störf/íbúar) innan við 300/500 m frá stöð, árið 2030 og 2040 Meðalfjarlægð byggingarsvæða frá reiknaðri þungamiðju atvinnuhúsnæðis Hlutfall nýrra íbúða innan við 600 m frá skóla/þjónustukjarna Kolefnisspor húsnæðis og innviða Græn svæði undir byggð Íbúar/ha innan vaxtarmarka 2040 Fótspor þéttbýlisþróunar

Mótun valkosta til ársins 2050. Helstu forsendur samanburðar og umhverfismats.

Við undirbúning tillagna voru mótaðir almennir valkostir um mögulega byggðapróun til ársins 2050 sem bornir voru saman útfrá ýmsum umhverfispáttum. Kostir byggja á spá um kröftuga íbúafjölgun til ársins 2050, þar sem íbúum fjölgar um 60 þúsund og störfum um 34 þúsund. Byggja þarf um 33 þúsund nýjar íbúðir eða yfir 1000 árlega og skapa skilyrði fyrir uppbyggingu um 1.900 þúsund fermetra atvinnuhúsnæði. Fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa verði á bilinu 456 til 476 (2,1-2,2 íbúar/íbúð)

Áhersla var lögð á að skoða áhrif byggðapróunar útfrá mismunandi viðmiðum um þéttleika (íbúðir/ha) og meðalstærð íbúða, þar sem kolefnisspor uppbyggingar var sérstaklega metið. **Sjá nánar skjal B3.**

Umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar (maí 2021)

Viðauki 8. Skilgreining verndarflokka vegna borgarverndar. Verndarsvæði skilgreind í deiliskipulagi og yfirlit húsa sem njóta lögverndunar.

Aðalskipulag - Borgarverndarstefna

Varðveislumat - flokkar (breyting frá Húsvernd í Reykjavík þemahefti AR 1996-2016)

1. *Friðlýst hús* – Blár litur á korti

Hús friðlýst samkvæmt 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:

„Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteing og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.“

Á skrá er getið hvaða hluti byggingar er friðaður og friðunarár.

2. *Friðuð hús* – Fjólublár litur á korti

Hús friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:

„Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð.“

Á skrá eru hús byggð 1913 eða fyrr samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Fyrirvari er gerður um að þar sem ekki hafa verið gerðar húsakannanir á öllu svæðinu getur verið um einhverjar villur að ræða. Komi upp vafamál ber að hafa samband við Minjasafn Reykjavíkur á netfangið minjasafn@reykjavik.is

3. *Einstök hús, húsaraðir og götummyndir* – Rauður litur á korti.

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

4. *Samstæður húsa og heildir* - Gulur litur á korti.

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegra sérstöðu þeirra.

Hverfisvernd byggir á 2. gr. skipulagslaga 2010 nr.123/22. september en þar segir:

„*Hverfisvernd*: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja“.¹

Sérkort – ekki varðveisluflokkur heldur kveðið á um umsagnarskyldu.

Appelsínulitur á korti.

Hús byggð 1925 eða fyrr og kirkjur reistar 1940 eða fyrr.

Hús sem skylt er að leita umsagnar Minjastofunar um breytingar , flutning eða niðurrif, í samræmi við 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Á skrá eru hús byggð 1925 eða fyrr samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Fyrirvari er gerður um að þar sem ekki hafa verið gerðar húsakannanir á öllu svæðinu getur verið um einhverjar villur að ræða. Komi upp vafamál bera að hafa samband við Minjasafn Reykjavíkur á netfangið minjasafn@reykjavik.is

¹ Skipulagslög 2010 - nr. 123 - 22. september. Tóku gildi 1. janúar 2011.

Verndarsvæði skilgreind í deili- og hverfiskipulagi og yfirlit húsa sem njóta lögverndunar.

Svæði (samstæður húsa og heildir) – utan Hringbrautar – sem njóta nú verndar í gulum flokki í deiliskipulagi.* Samantekt Borgarsögusafns vegna vinnu við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

*Gulur flokkur: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

<i>Svæði / Heild</i>	<i>Skýrsla í skýrsluröð Borgarsögusafns</i>	<i>Deiliskipulag / hverfiskipulag</i>	<i>Verndarflokkur</i>
Íbúðabyggð á reit sem afmarkast af Hagamel – Hofsvallagötu – Hringbraut – Furumel	149: <i>Húsakönnun. Hagamelur – Hofsvallagata – Hringbraut – Furumelur</i> (2009)	<u>Deiliskipulag sb. 23.9.2010</u> – Verndun sýnd á sérstakri skýringarmynd og vísað í húsakönnun	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i> Áður milligulur flokkur: <i>Verndun svæða</i>
Húsaröðin Ægisíða 50-98	124: <i>Húsakönnun. Ægisíða 50-98 (sléttar tölur)</i> (2005)	<u>Deiliskipulag sb. 15.12.2005</u> Verndun sýnd með merkingunni „VS“ á uppdrætti	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i> Áður milligulur flokkur: <i>Verndun svæða</i>
Íbúðabyggð við Fálkagötu (2-34 og 1-29), Tómasarhaga 7 og 12, Smyrilsveg 28, Arnargötu 14, Suðurgötu 100 Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsuppdrætti	140: <i>Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni</i> (2008)	<u>Deiliskipulag sb. 28.5.2008</u> Verndun sýnd með merkingunni „VB“ og gulum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum.	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i> Áður ljósgulur: <i>Verndun byggðamynsturs</i>
Íbúðabyggð við Arnargötu, Tómasarhaga 16b, Grímshaga 2 Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsuppdrætti	140: <i>Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni</i> (2008)	<u>Deiliskipulag sb. 28.5.2008</u> Verndun sýnd með merkingunni „VB“ og gulum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum.	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i> Áður ljósgulur: <i>Verndun byggðamynsturs</i>
Íbúðabyggð við Þrastargötu (3-11) og Smyrilsveg (29-31) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsuppdrætti	140: <i>Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni</i> (2008)	<u>Deiliskipulag sb. 28.5.2008</u> Verndun sýnd með merkingunni „VB“ og gulum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum.	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i> Áður ljósgulur: <i>Verndun byggðamynsturs</i>
Íbúðabyggð á reit sem afmarkast af Dunhaga – Hjarðarhagi – Tómasarhaga –	196: <i>Dunhagi – Hjarðarhagi – Tómasarhagi.</i>	<u>Deiliskipulagsbreyting sb. 15.10.2020</u>	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i>

Hjarðarhaga, utan lóðarinnar Dunhaga 18-20 Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	<i>Fornleifaskrá og húsakönnun (2019)</i>	Verndun sýnd með húsverndarkorti úr skýrslu BSS og vísað í húsakönnun	
Íbúðabyggð við Samtún – Nóatún – Miðtún – Hátún – Höfðatún (stgr. 1.221.3, 1.221.4, 1.223.0, 1.223.1, 1.235.0 og 1.235.1) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsupprætti	148: <i>Húsakönnun. Samtún – Nóatún – Miðtún – Hátún – Höfðatún (2009)</i>	<u>Deiliskipulag sb. 22.7.2010</u> Verndun sýnd með gulum lit á upprætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i> Áður milligulur flokkur: <i>Verndun svæða</i>
Íbúðarbyggð við Otrateig – Hrístateig – Laugalæk – Sundlaugaveg (stgr. 1.1347.0) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsupprætti	150: <i>Húsakönnun. Laugarnesvegur – Sundlaugavegur – Laugalækur – Hrístateigur – Otrateigur (2009)</i>	<u>Deiliskipulag sb. 7.11.2013</u> Verndun sýnd með gulum lit á upprætti, gerð grein fyrir henni í skilmálum og vísað í skýrslu Minjasafns Reykjavíkur	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i> Áður ljósgulur: Verndun byggðamynsturs
Raðhúsabyggð við Laugarnesveg – Hrístateig – Otrateig – Sundlaugaveg, ásamt verslunarhúsum við Laugalæk Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsupprætti	150: <i>Húsakönnun. Laugarnesvegur – Sundlaugavegur – Laugalækur – Hrístateigur – Otrateigur (2009)</i>	<u>Deiliskipulag sb. 19.3.2020</u> Gerð grein fyrir verndun í greinargerð og skilmálum (kafla 3.5) en ekki á upprætti	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i>
Byggð skrifstofu- og verslunarhúsa við Bolholt (4-8) – Laugaveg (176-178) – Skipholt (33-37) á Heklureit Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	184: <i>Húsakönnun. Heklureitur. Bolholt – Brautarholt – Laugavegur – Nóatún – Skipholt (2017)</i>	<u>Deiliskipulag sb. 19.3.2020</u> Gerð grein fyrir verndun í greinargerð og skilmálum (kafla 3.5) en ekki á upprætti	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i>
Íbúðarhverfi sem afmarkast af Gnoðarvogi – Langholtsvegi – Snekkjuvogi – Barðavogi – Skeiðarvogi – Karfavogi – Ferjuvogi (stgr. 1.441, 1.442, 1.445) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu (bls. 39)	151: <i>Húsakönnun. Vogahverfi (2010)</i>	<u>Deiliskipulag sb. 1.9.2010</u> Gerð grein fyrir verndun í greinargerð og skilmálum og vísað til skýrslu Minjasafns Rvk. (köflum 1.6, 2.3 og 3.10). Verndun sýnd með húsverndarkorti úr skýrslu MsR.	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i> Áður milligulur flokkur: <i>Verndun svæða</i>

Íbúðarhverfi við Álakvísl, Birtingakvísl og Sílakvísl (skilmálaeining 7.1.7)	Ekki gerð tillaga um verndun í skýrslu BSS Tillaga og ákvörðun um hverfisvernd þessa svæðis kom frá höfundum hverfisSKIPULAGS Árbæjar	<u>HverfisSKIPULAG Árbæjar sp. 10.10.2019 (Ártúnsholt)</u> Ranglega vísað í byggðakönnun BSS í <u>hverfisSKIPULAGSGÖGNUM</u> – Tillaga og ákvörðun um hverfisvernd þessa svæðis kom frá skipulagshöfundum, ekki BSS	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i>
Húsaþyrping við Rafstöðvarveg (skilmálaeining 7.1.12) (Hluti af stærra svæði sem BSS hefur lagt til verndun á, sjá einnig deiliskipulag Elliðaárdals) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	183: <i>Byggðakönnun. Borgarhluti 7 –Árbær</i> (2017)	<u>HverfisSKIPULAG Árbæjar sp. 10.10.2019 (Ártúnsholt)</u> Gerð grein fyrir verndun og verndarákvæðum í <u>hverfisSKIPULAGSGÖGNUM</u> og vísað í skýrslu BSS	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i>
Bújörð Ártúns, rafstöðvarsvæðið í Elliðaárdal, ásamt starfmannahúsum Rafmagnsveitu Reykjavíkur og húsum á Ártúnsblettum við Rafstöðvarveg (eitt hverfisverndarsvæði) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	203: <i>Elliðaárdalur. Fornleifaskrá og húsakönnun</i> (2020) 183: <i>Byggðakönnun. Borgarhluti 7 –Árbær</i> (2017) 100: <i>Umhverfi Rafstöðvar og Ártúns. Húsakönnun</i> (2003)	<u>Breyting á deiliskipulagi Elliðaárdals sp. 15.12.2020</u> <u>Verndun</u> svæðisins - utan húsa við Rafstöðvarveg sem vernduð eru skv. hverfisSKIPULAGI Árbæjar (sjá hér að ofan) - hefur <u>verið staðfest</u> í breytingu á deiliskipulagi Elliðaárdals sp. 15.12.2020 og er sýnd á uppdrætti. Verndun bygginga á hluta svæðisins – bygginga gömlu rafstöðvarinnar - sem áður var lögð til í eldri skýrslu (nr. 100) virðist ekki hafa verið staðfest í eldra deiliskipulagi <u>Rafstöðvarsvæðisins sem sp. var 12.4.2006</u> - en byggingarnar hafa nú verið friðlýstar.	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i>
Safnsvæði Árbæjarsafns við Kistuhyl 4 auk lóðarinnar við	183: <i>Byggðakönnun. Borgarhluti 7 –Árbær</i> (2017)	<u>HverfisSKIPULAG Árbæjar sp. 10.10.2019 (Ártúnsholt)</u>	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i>

Rafstöðvarveg 41 (skilmálaeining 7.1.13) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu		Ekki er gerð grein fyrir verndun og verndarákvæðum í <u>hverfisSKIPULAGSGÖGNUM</u>	
Íbúðarbyggð og gatnaskipulag sunnan við Rofabæ, frá Ystabæ í vestri að Háabæ í austri (skilmálaeining 7.2.3 – Bæjarhverfi) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	183: <i>Byggðakönnun. Borgarhluti 7 –Árbær</i> (2017)	<u>HverfisSKIPULAG Árbæjar sþ. 10.10.2019 (Árbær)</u> Gerð grein fyrir verndun og verndarákvæðum í <u>hverfisSKIPULAGSGÖGNUM</u> og vísað í skýrslu BSS	Gulur flokkur: <i>Samstæður húsa og heildir</i>

***Hús, húsaraðir og götummyndir – utan Hringbrautar – sem njóta nú
hverfisverndar (í rauðum flokki) í deiliskipulagi. Samantekt Borgarsögusafns vegna
vinnu við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.***

Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

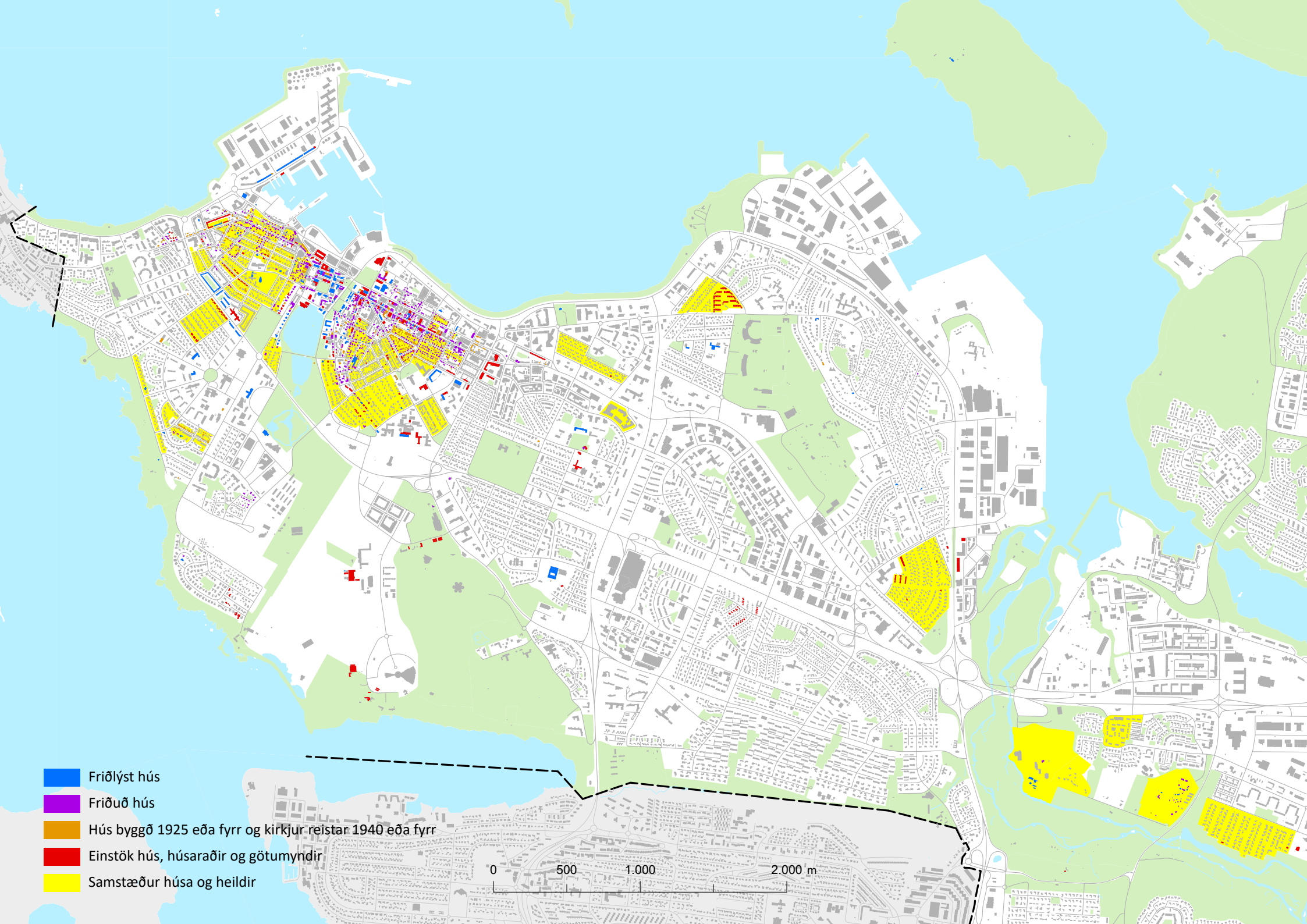
<i>Hús / húsaraðir / götummynd</i>	<i>Skýrsla í skýrsluröð Borgarsögusafns</i>	<i>Deiliskipulag / hverfisSKIPULAG</i>	<i>Verndarflokkur</i>
Baugatangi 5a - Austurnes	99: <i>Skildinganes. Húsakönnun</i> (2003)	<u>Deiliskipulag sþ. 24.2.2004</u> Verndun sýnd með merkingunni „V20“ á upprætti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga
Byggð timburhúsa við Lágholtsveg (3-13) Framnesveg (64-68) Grandaveg (36-40)	114: <i>Húsakönnun. Grandavegur – Eiðsgrandi – Hringbraut – Framnesvegur</i> (2004)	<u>Deiliskipulag sþ. 15.2.2007</u> Verndun sýnd með merkingunni „VB“ á upprætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Hofteigur 34-54 Hrísateigur 3-13 Kirkjuteigur 7-13 Sigtún 21-39	66: <i>Byggingasaga. Teigahverfi</i> (1998) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	<u>Deiliskipulag sþ. 2.7.2002</u> Verndun sýnd með gulum lit á upprætti og merkingunni „VG“ og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Laugateigur 27 Laugateigur 31 Laugarneskirkja	66: <i>Byggingasaga. Teigahverfi</i> (1998) – Ekki enn verið gerð	<u>Deiliskipulag sþ. 2.7.2002</u> Verndun sýnd með grænum lit á upprætti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga

Laugarnesskóli Silfurteigur 4	aðgengileg á rafrænu formi	og merkingunnni „VB“ og gerð grein fyrir henni í skilmálum	
Raðhús við Laugalæk 36-48	150: Húsakönnun. Laugarnesvegur – Sundlaugavegur – Laugalækur – Hrístateigur – Otrateigur (2009)	Deiliskipulag sp. 7.11.2013 Verndun sýnd með grænum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálatöflu	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga
Skógarhlíð 16 - Bensínstöð	80: Húsakönnun. Skógarhlíð (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	Deiliskipulag sp. 10.4.2001 Verndun sýnd með grænum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga
Eskihlíð 28 - Þóroddsstaðir	80: Húsakönnun. Skógarhlíð (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	<u>Deiliskipulag sp. 10.4.2001</u> Verndun sýnd með gulum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Bríetartún 1 (áður Skúlagata 51)	83. Húsakönnun. Borgartún og nágrenni (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	<u>Deiliskipulag sp. 25.11.2004</u> Verndun sýnd með merkingunni „vg“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Bríetartún 3-5 (sem snýr að Borgartúni) (áður Skúlagata 53-56)	83. Húsakönnun. Borgartún og nágrenni (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	<u>Deiliskipulag sp. 25.11.2004</u> Verndun sýnd með merkingunni „vg“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Borgartún 6	83. Húsakönnun. Borgartún og nágrenni (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	<u>Deiliskipulag sp. 25.11.2004</u> Verndun sýnd með merkingunni „vg“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Þórunnartún 2 (áður Skúlatún 2)	83. Húsakönnun. Borgartún og nágrenni (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	<u>Deiliskipulag sp. 25.11.2004</u> Verndun sýnd með merkingunni „vg“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Borgartún 7	83. Húsakönnun. Borgartún og nágrenni (2001) – Ekki enn verið	<u>Deiliskipulag sp. 7.4.2011</u>	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir

	gerð aðgengileg á rafrænu formi	Verndun sýnd með merkingunni „VG“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Áður dökkgulur flokkur: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Guðrúnartún 8 (áður Sætún 8)	83. Húsakönnun. Borgartún og nágrenni (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	<u>Deiliskipulag sp. 7.4.2011</u> Verndun sýnd með merkingunni „VG“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Bríetartún 20-36 (áður Skúlagata 64-80)	128: Húsakönnun Hverfisgata – Laugavegur – Rauðarárstígur – Skúlagata (2005)	<u>Deiliskipulag sp. 20.7.2006</u> Verndun sýnd með merkingunni „V20“ á uppdrætti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga
Laugavegur 105	113: Húsakönnun. Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur (2004)	<u>Deiliskipulagsbreyting sp. 7.6.2012 (áður sp. deiliskipulag 19.10.2004)</u> Verndun sýnd með merkingunni „VG“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Laugavegur 114-118 Snorrabraut 33-35	127: Húsakönnun Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur (2005)	<u>Deiliskipulag sp. 20.7.2006</u> Verndun sýnd með merkingunni „VG“ á uppdrætti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Reykjavíkurlugvöllur: Braggi við gamla flugturninn	161. Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð. Byggðakönnun Fornleifaskrá og húsakönnun (2013)	<u>Deiliskipulagsbreyting sp. 4.1.2014</u> Gerð er grein fyrir tillögu um verndun bragga og verndun sýnd með rauðum lit á korti Skýrsla MsR nr. 161 er nefnd sem fylgigögn skipulagsins	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir
Flugskýli Flugfélags Íslands (eldri hluti)	161. Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð. Byggðakönnun Fornleifaskrá og húsakönnun (2013)	<u>Deiliskipulagsbreyting sp. 4.1.2014</u> Gerð er grein fyrir tillögu um verndun flugskýlisins og verndun sýnd með rauðum lit á korti Skýrsla MsR nr. 161 er nefnd sem fylgigögn skipulagsins	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir

Þorragata 18 - Braggi	161. <i>Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð. Byggðakönnun Fornleifaskrá og húsakönnun</i> (2013)	Deiliskipulagsbreyting sp. 4.1.2014 Gerð er grein fyrir tillögu um varðveislu braggans og verndun sýnd með rauðum lit á korti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir
Grandagarður 14	146. <i>Húsakönnun. Örfirisey og Grandinn</i> (2009)	<u>Deiliskipulag sp. 3.1.2015</u> Verndun sýnd með rauðum lit á korti og gerð grein fyrir henni og vísað í húsakönnun í greinargerð (kafla. 2.4) og skilmálum. Jafnframt er gerð grein fyrir friðun/friðlýsingu verbúðanna við Grandagarð 15-37, 39-77 og 79-93.	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir
Seljavegur 2 (mhl. 01, 02 og 03)	Húsakönnun í bréfformi (utan skýrsluraðar): Héðinsreitur. Endurskoðuð húsakönnun. Bréf BSS til skipulagsfulltrúa Rvk. dags. 17.12.2018	<u>Breyting á deiliskipulagi Héðinsreits sp. 18.7.2018</u> Gerð grein fyrir tillögum Borgarsögusafns um verndun og vísað í húsakönnun í greinargerð (kafla 3.6) og skilmálum (kafla 7.2.2 og 7.2.3), en verndun ekki sýnd á uppdráttum.	Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir
Litla-Vallá Kjalarnesi, íbúðarhús/sumarbústaður (fasteign 208-5526, matshl. 02)	167: <i>Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun</i> (2014)	<u>Deiliskipulag sp. 15.4.2015</u> <u>Deiliskipulagsbreyting sp. 7.6.2018</u> Á uppdráttum breytingar frá 2018 er húsið sýnt með rauðum lit, en skýringu á þeirri merkingu er ekki að finna á þeim uppdrætti, né er gerð grein fyrir vernduninni á annan hátt.	Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir

Yfirlit húsa og byggðasvæða í Reykjavík sem njóta lögverndunar, verndun vegna aldurs, annarrar verndunar eða lagt hefur verið til að vernda. Kort til skýringar. Sjá nánar gagnagrunn menningarminja sem verður beintengdur við stafrænan aðalskipulagsgrunn.



Friðlýst hús

Friðuð hús

Hús byggð 1925 eða fyrr og kirkjur reistar 1940 eða fyrr

Einstök hús, húsaraðir og götumyndir

Samstæður húsa og heildir

0 500 1.000 2.000 m

Verndun húsa vegna aldurs byggt á
gögnum þjóðskrár um skráð byggingarár

- Hús byggð fyrir 1921
- Hús byggð 1921-1925
- Uppbyggingarreitir

0 500 1.000 2.000 m

Viðauki 9. Skilgreining hugtaka

Aðalskipulag: Skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu.

Aðgengi fyrir alla: Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða. Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Algild hönnun: Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlaða og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir [fatlað fólk] ¹⁾ sé þeirra þörf.

Almenningur: Einn eða fleiri einstaklingar eða lögaðilar, samtök þeirra, félög eða hópar.

Byggðamynstur: Lögun og yfirbragð byggðar, svo sem hæð og þéttleiki.

Byggingarleyfi: Skriflegt leyfi byggingarfulltrúa eða [Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar] ²⁾ til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra, sbr. ákvæði laga um mannvirki.

Deiliskipulag: Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

Framkvæmdaleyfi: Leyfi til framkvæmda í samræmi við skipulag sem ekki eru háðar ákvæðum laga um mannvirki.

Frístundabyggð: Svæði fyrir frístundahús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til fastrar búsetu.

Hverfisvernd: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.

Landnotkun: Ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, frístundahús, iðnað, verslun, útivist og landbúnað.

Landnýting: Samheiti yfir mælikvarða á það hversu mikil nýting lands er, svo sem nýtingarhlutfall og þéttleika byggðar.

Landslag: Landslag merkir svæði sem hefur ásýnd og einkenni vegna náttúrulegra og/eða manngerðra þátta og samspils þar á milli. Landslag tekur þannig til daglegs umhverfis, umhverfis með verndargildi og umhverfis sem hefur verið raskað. Undir landslag fellur m.a. þéttbýli, dreifbýli, ósnortin víðerni, ár, vötn og hafsvæði.

Landsskipulagsstefna: Samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál til tólf ára sem ráðherra lætur vinna og leggur fyrir Alþingi.

Leyfi til framkvæmda: Framkvæmdaleyfi og byggingarleyfi samkvæmt skipulagslögum eða lögum um mannvirki og önnur leyfi til starfsemi og framkvæmda samkvæmt sérlögum sem um viðkomandi framkvæmd gilda.

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli.

Rammahluti aðalskipulags: Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlaða.

Sjálfbær þróun: Þróun sem mætir þörfum samtímans án þess að draga úr möguleikum kynslóða til að mæta þörfum sínum. Í þessu felst að sókn eftir efnahagslegum gæðum verður að haldast í hendur við vernd umhverfisins og grunngæða jarðar.

Skipulagsáætlun: Áætlun um markmið og ákvarðanir viðkomandi stjórnvalda um framtíðarnotkun lands. Þar er gerð grein fyrir því að hvers konar framkvæmdum er stefnt og hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði. Forsendum ákvarðana er einnig lýst. Skipulagsáætlanir sveitarfélaga skiptast í þrjá flokka, svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag. Skipulagsáætlun er sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsuppdraetti þar sem það á við.

Skipulagskvaðir: Kvaðir sem lagðar eru á einstakar lóðir eða landsvæði í deiliskipulagi, svo sem um umferðarrétt og legu lagna.

Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stíga, gróður og girðingar.

Svæðisskipulag: Skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna um byggðaðróun og þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.

Umsagnaraðilar: Opinberar stofnanir og stjórnvöld sem sinna lögbundnum verkefnum á sviði skipulagsmála og leyfisveitingum þeim tengdum.

Þéttbýli: Þyrping húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 metra. Afmarka má þéttbýli með öðrum hætti í aðalskipulagi sveitarfélags.

Þéttleiki byggðar: Byggingarmagn miðað við flatarmál lands sem m.a. er lýst með nýtingarhlutfalli eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

Mótvægisáðgerðir: Áðgerðir til að koma í veg fyrir, draga úr eða bæta fyrir neikvæð umhverfisáhrif fyrirhugaðrar framkvæmdar eða áætlunar.

Umhverfisskýrsla: Sá hluti gagna viðkomandi áætlunar þar sem fram kemur mat á umhverfisáhrifum áætlunarinnar eins og mælt er fyrir um í 6. gr.

Umhverfismatsskýrsla: Skýrsla um mat á umhverfisáhrifum fyrirhugaðrar framkvæmdar eða áætlunar og starfsemi sem henni fylgir ásamt tillögum um mótvægisáðgerðir eftir því sem við á.

Umhverfisáhrif: Áhrif framkvæmdar og starfsemi sem henni fylgir á umhverfi. Þar með eru þó ekki talin þjóðhagsleg áhrif og arðsemi einstakra framkvæmda.

Umhverfi: Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta.

Viðauki 10. Veitur og vatnsvernd. Forsendur.

VEITUR

Veitur ohf. (dótturfyrirtæki Orkuveitur Reykjavíkur) sjá um rekstur stofn- og dreifikerfis rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu í Reykjavík og að hluta til í öðrum sveitafélögum á höfuðborgarsvæðinu. Sem hluta af þeim rekstri þurfa Veitur að tryggja þjónustu við notendur með nauðsynlegu viðhaldi og endurnýjun veitukerfanna, þ.e. lagna og strengja neðanjarðar og mannvirkja svo sem dreifistöðva rafmagns, safntanka, dælustöðva og hreinsistöðva vatnsmiðla.

Samhliða nýrri uppbyggingu, þéttingu byggðar og auknu nýtingarhlutfalli þurfa Veitur að styrkja og aðlagja þjónustu í samræmi við breyttar aðstæður. Jafnframt kalla framkvæmdir á þegar uppbyggðum svæðum á þörf á færslu fyrirbyggjandi mannvirkja, en slíkar færslur geta verið bæði tímafrekar og kostnaðarsamar og er mikilvægt að samráð sé haft við Veitur vegna framkvæmda sem kalla á slíkar breytingar.

Eftirspurn eftir þjónustu Veitna hefur aukist undanfarin ár, t.d. vegna nýrrar uppbyggingar, orkuskipta í samgöngum, aukinnar eftirspurnar og nýrra áherslna varðandi fráveitu og meðhöndlun ofanvatns.

Fráveita

Veitur annast lögbundið hlutverk Reykjavíkurborgar við uppbyggingu og rekstur fráveitu í sveitarfélaginu og sér auk þess um hreinsun og förgun frárennslis frá nágrannasveitarfélögum Garðabæ, Kópavogsbæ, Seltjarnarnesbæ og Mosfellsbæ.

Um 1985 var hafist handa við að byggja upp aðalræsaakerfi borgarinnar og byggja tilheyrandi dælu- og hreinsistöðvar. Lauk því verki árið 2005 og er nú yfir 99% af heimilum og fyrirtækjum í borginni tengd kerfinu.

Veitur kappkosta við að þjóna notendum kerfisins og uppfylla formlegar kröfur laga, reglugerða, starfsleyfa á hverjum tíma auk þess sem eigendur Veitna setja fyrirtækinu stefnu.

Lagnakerfi fráveitu er uppbyggt þannig að fráveituvatninu er safnað og það flutt með svokölluðu sjálfrennslu. Þar sem ekki er um að ræða lagnir undir þrýstingi, og eru þær því lagðar með hliðsjón af landhalla frá netendum til sjávar, í meginatriðum eftir náttúrulegum rennislisleiðum. Þetta þýðir að fráveitan getur viðhaldið sinni þjónustu sinni þrátt fyrir ófyrirséða atburði, s.s. rafmagnsleysi eða aftakaúrkomu.

Stefna Reykjavíkurborgar og Veitna er að landnýting tryggi áfram sjálfbæra rennislisfarvegi fyrir skólþ og ofanvatn.

Skólþ

Kröfur til skólþhreinsunar í starfsleyfum fráveitunnar í Reykjavík byggja á undanþágu frá meginreglu fráveitureglugerðarinnar númer 798/1999 (með síðari breytingum) um svokallaða tveggja þrepa skólþhreinsun. Forsenda undanþágunnar er að áhrif losunar hreinsaðs skólþs á sjóinn séu metin með nokkurra ára millibili, og verður undanþágan því aldrei varanleg. Ávallt þarf því að gera ráð fyrir landrými fyrir aukna skólþhreinsun við hreinsistöðvar fráveitunnar við Ánanaust og Klettagarða.

Veitur hafa til afnota hluta af landfyllingu þar sem framkvæmdir standa yfir við Klettagarða og er sú landfylling sýnd á aðalskipulagsuppdraetti. Enn fremur er þörf á stækkun svæðis til hreinsunar við

Ánanaust. Samhliða leggja Veitur áherslu á að auka staðbundna hreinsun þar sem dregið er úr þeirri mengun sem nú berst í fráveitukerfið frá atvinnustarfsemi.

Byggt á sjónarmiðum um hagsýni og sjálfbærni leitast Veitur við að hámarka endingartíma mannvirkja sinna. Er það meðal annars gert með markvissri ástandsgreiningu og svokölluðum fóðrunum fráveitulagna. Með vel heppnaðri fóðrun má lengja líftíma fráveitulagna um áratugi, og forðast þannig umhverfisáhrif, kostnað og rask sem fylgir skurðgreftri til endurnýjunar fráveitulagna.

Ofanvatn

Veitur vinna að uppbyggingu vatna- og straumfræðilíkana af safn- og flutningskerfi fráveitunnar. Með því má meta áhrif þéttingar byggðar, loftslagsbreytinga o.s.frv. á kerfið, og ráðast í kjölfarið í markvissar aðgerðir til að auka afköst þar sem þörf er á.

Í eldri hverfum borgarinnar er ofanvatni veitt um niðurföll í skólplagnir. Skólplagnir sem taka við ofanvatni eru kallaðar blandlagnir.

Álag vegna úrkomu er svo margbreytilegt að ómögulegt er að komast hjá hættunni á því að álag vegna úrhella valdi flóðum upp úr blandlögnum, hvort sem er inn í byggingar eða á yfirborði þéttbýlinu. Slíkt getur haft í för með sér mengun, til viðbótar við verulegt ónáði og tjón fyrir þau sem fyrir verða.

Af þessum ástæðum, og öðrum, vinna Reykjavíkurborg og Veitur að því í sameiningu að ný ofanvatnskerfi leysi blandkerfin af hólmi í allri borginni. Lögð er áhersla á notkun blágrænna ofanvatnslausna í samræmi við stefnu borgarinnar til að takast á við þessa og aðrar áskoranir tengdar ofanvatnsmálum í Reykjavík. Markmið Veitna er að ofanvatn verði í ríkara mæli meðhöndlað á yfirborði og minnka flutning ofanvatns í flutningskerfum Veitna sem minnkar þörf á nýjum framkvæmdum og eykur seiglu kerfisins í mikilli úrkomu.

Vatnsveita og vatnsvernd

Veitur ohf. sjá Reykjavík, Mosfellsbæ, Seltjarnarnesbæ og Álftanesi fyrir köldu vatni, en annast dreifingu vatnsins eingöngu í Reykjavík og á Álftanesi.

Framtíðarvatnsból Veitna eru á Heiðmerkursvæðinu sem er að stórum hluta vatnsverndarsvæði.

Vatnstaka byggist á tveimur grunnvatnsstraumum Elliðavatnsstraumi og Kaldársstraumi.

Vatnstökuholur á neðra vatnstökusvæði, þ.e. í Gvendarbrunnum, við Jaðar og Myllulæk fá vatn úr Elliðavatnsstraumi en holur í efra vatnsverndarsvæði í Vatnsendakrika fá vatn úr Kaldárstraumi. Gæði neysluvatns á höfuðborgarsvæðinu eru mikil og eru ástæður þess meðal annars þær að umhverfi vatnsbólanna nýtur verndar. Vatnsvinnslan byggist á ómeðhöndluðu grunnvatni. Það eru brýnir hagsmunir höfuðborgarbúa og atvinnustarfsemi hvers konar í Reykjavík, meðal annars matvælaframleiðslu, að öruggt neysluvatn sé tryggt og að ekki verði þörf á meðhöndlun neysluvatns í framtíðinni.

Mikil áhersla er lögð á verndar- og öryggismál vatnstökusvæðanna í Heiðmörk. Um vatnsvernd vatnsbóla innan lögsagnarumdæma, Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnafjarðarkaupstaðar gildir samþykkt nr. 555/2015 (<https://www.ssh.is/vatnsverndin>).

Við uppbyggingu íbúðar- og atvinnusvæða á þjónustusvæðinu þarf að leggja nýtt dreifikerfi vatnsveitu og mikil þörf er fyrir sjáanleg við endurnýjun heimaæða og götulagna innan skipulagstímabilsins.

Hitaveita

Veitur ohf. sjá Reykjavík, Kópavogi, Garðabæ, Hafnarfirði og Mosfellsbæ fyrir heitu vatni, en Mosfellsbær annast eigin dreifingu. Heita vatnið skiptist í virkjanavatn og lághitavatn. Virkjanavatn

er sótt í Hengilinn og er framleitt í Nesjavallavirkjun og Hellisheiðarvirkjun. Lághitavatn er sótt í fjögur svæði á höfuðborgarsvæðinu; Reykjahlíð og Reyki í Mosfellsbæ, Elliðaárdalinn og Laugarnessvæðið í Reykjavík.

Eftirspurn eftir heitu vatni eykst jafnt og þétt meðfylgjandi aukinni íbúða- og atvinnuuppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu og krefst styrkingar núverandi kerfis og lagningu nýrra stofnlagna, t.d. við uppbyggingu nýrra reita innan núverandi þéttbýlissvæða auk uppbyggingu nýrra svæða svo sem Ártúnshöfða og Elliðaárvogs, Nýja Skerjafjarðar og Hólmsheiði. Veitur leita ávallt leiða til að bæta nýtingu á heitu vatni, hvort sem er með endurnýtingu bakvatns eða nýtingu glatvarma frá iðnaði.

Jarðhitasvæðið í Laugarnesi er gjöfult og gífurlega mikilvægt svæði fyrir hitaveituna á höfuðborgarsvæðinu. Borholur á þessu svæði eru meðal annars umhverfis gatnamót Kringlumýrarbrautar og Laugavegar/Suðurlandsbrautar. Holurnar á Laugarnesi voru upphaflega utan þéttar byggðar og dreifðust því um stórt svæði. Nú er byggðin orðin þétt og holurnar inn á milli húsa. Þar með er rými orðið takmarkað til að koma að stórum tækjum til að þjóna borholunum. Til þess að tryggja áframhaldandi nýtingu þarf við uppbyggingu svæðisins að taka tillit til þess að nægilegt rými sé til staðar fyrir borun og viðhald á borholum auk þess að tryggja þarf aðgengi að öllum borholum.

Mjög kostnaðarsamt er að bora borholur í leit að nýjum jarðhitasvæðum og ekki er öruggt að mögulegt sé nýjar borholur séu jafn gjöfular. Því er lyklatríði fyrir Veitur að hægt sé að tryggja nýtingu á núverandi borholum á lágðitasvæðum.

Eftir því sem byggð eykst og þörf fyrir heitt vatn eykst næstu ár og áratugi er gert ráð fyrir aukinni nýtingu Hellisheiðar- og Nesjavallavatns inn í höfuðborgina. Til þess þarf að leggja stofnæðar inn í borgina og byggja nýjar dælustöðvar. Enn fremur þarf að tryggja plássþörf vegna hitaveitulagna og dælustöðva hitaveitu í nýjum hverfum og við nýja uppbyggingu innan núverandi hverfa þar sem þörf er á að styrkja dreifikerfið, auk reglubundnar endurnýjunar á flutnings- og stofnæðum hitaveitukerfisins.

Rafveita

Veitur sjá Reykjavík, Kópavogi, hluta Garðbæjar, Seltjarnarnesbæ, Mosfellsbæ og Akranesi fyrir raforku og dreifa henni um öll sveitarfélögin. Við uppbyggingu aðveitu- og dreifikerfis fyrir raforku er sérstaklega tekið mið af þróun byggðar og landnýtingu á einstökum svæðum. Ákvarðanir borgaryfirvalda, og annarra sveitafélaga á veitusvæðinum um staðarval nýrrar íbúðabyggðar, iðnaðar- og þjónustusvæða og hugsanlegra orkukrefjandi fyrirtækja hafa þannig veruleg áhrif.

Síðustu ár hefur ekki verið heildarálagsaukning í raforku á Veitusvæði Veitna. Það er þrátt fyrir íbúafjölgun og rafvæðingu bílaflotans. Megin ástæðuna má rekja til sparneytnari heimilistæki, ljósaperur og sambærilegri þróun í búnaði fyrirtækja. Veitur búast þó við aukningu á raforkunotkun á næstu árum en erfitt er að segja til um hvenær eða hversu mikið.

Meðal helstu framkvæmda á næstu árum má nefna: Aðveitustöðin við Vesturlandsveg (A8) verður endurbætt með nýjum og stærri spennum vegna aukins álags og 132 kV búnaði Landsnets ásamt spennum verður komið fyrir innandyrna í nýjum byggingum. Utanhúss tengivirki Veitna og Landsnets verður þá fjarlæggt. Unnið er að hönnun nýrrar aðveitustöðvar við Sægarða 1 í Reykjavík vegna aukins álags við Sundahöfn.

Þétting byggðar og rafvæðing bílaflotans leiðir til þess að flutningsgeta rafdreifikerfisins verður víða fullnýtt. Einnig er eitthvað um endurnýjun lagna sem ekki eru afskrifaðar vegna þéttingu byggðar á reitum þar sem lagnir Veitna liggja.

Þétting byggðar leiðir líka til þess að dreifistöðvar fá sjaldnar að vera á eigin lóðum. Því eru dreifistöðvar í meira mæli í húsum annarra. Í þeim tilvikum eru Veitur með skilmála varðandi slíkar lausnir vegna mikils flækjustigs. Fyrsta val Veitna er alltaf að vera í eigin rými. Veitur skoða fjölbreyttari lausnir í hönnun dreifistöðva sem fjölgar litlum dreifistöðvum sem falla betur í umhverfið og mæta betur kröfur viðskiptavina um útlit. Í nýrri hverfum nær byggingareiturinn upp að götu og stundum eru einnig kjallari eða djúpgámar alveg upp við lagnirnar og erfiðara að koma strengjum og öðrum lögnum fyrir. Slíkar aðstæður krefjast góðrar samvinnu við Reykjavíkurborg og uppbyggingaraðila.

Verði farið framkvæmdir á Sundabraut myndu Veitur sjá hag sinn í að leggja nýjan 132 kV háspennustreng í brúna til þess að styrkja 132 kV rafdreifikerfi Veitna.

Veitur vinna að því að leggja síðustu loftlínur Veitna í jörðu á komandi árum.

Viðauki 11. Yfirlit athugasemda og afgreiðsla aðalskipulags



Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Reykjavík, 4. október 2021

Uppfært 6. október

Mál: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð, framlenging skipulagstímabils og tæknileg uppfærsla aðalskipulagsins. Tillaga til samþykktar að lokinni auglýsingu sbr. 32. gr. skipulagslaga. Vísað til borgarráðs.

Borgarstjórn Reykjavíkur samþykkti þann 15. júní 2021 að auglýsa tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040. Aðalskipulagstillagan er uppfærð og endurbætt útgáfa þess aðalskipulags (AR2030) sem staðfest var fyrir rúmum 7 árum. Tillagan byggir þannig á sýn og stefnumörkun AR2030, sem staðfest var í febrúar árið 2014 að undangengnu löngu og ítarlegu samráðs- og kynningarferli. Breytingartillögur miða allar að því að tryggja betur framfylgd núgildandi megin markmiða aðalskipulagsins um sjálfbæra borgarþróun. Breytingarnar snúa einkum að stefnu um íbúðarbyggð innan þéttbýlis borgarinnar. Auk þess eru boðaðar stöku breytingar á völdum atvinnusvæðum og samgönguinnviðum. Tillögurnar gera einnig ráð fyrir því að tímabil aðalskipulagsins verði framlengt til ársins 2040 og í tilefni þess eru sett fram ný megin markmið í völdum málaflokkum.

Aðalskipulagstillagan, greinargerð ásamt skipulagsuppráttum, var auglýst samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Tillögunni fylgdi umhverfisskýrsla, sbr. lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða og önnur fylgiskjöl. Tillagan var einnig auglýst með athugasemdum Skipulagsstofnunar, dagsettar 20. maí 2021. Tillagan var auglýst á tímabilinu frá 21. júní 2021 til og með 31. ágúst 2021. Upphaflegur frestur var til 23. ágúst en ákveðið var að framlengja frestinn um viku. Drög að tillögum höfðu áður verið kynnt opinberlega frá 15. október til 27. nóvember 2020 og bárust þá athugasemdir frá 86 aðilum. Við mótun þeirrar tillögu sem fór í lögformlega auglýsingu nú í sumar, var komið til móts við nokkrar veigmiklar athugasemdir sem höfðu verið gerðar við drögin.

Alls bárust athugasemdir og umsagnir frá 72 aðilum (sjá yfirlit hér að aftan) við auglýsta tillögu. Í nokkrum tilvikum eru athugasemdir við eldri drög ítrekaðar. Flokkun athugasemda er með eftirfarandi hætti:

Íbúar, húsfélög: 40, auk undirskritarlista 245 íbúa í Neðra-Breiðholti

Íbúaráð: 4

Íbúasamtök: 3

Rekstraraðilar, fyrirtæki: 4

Félagasamtök: 3

Fagaðilar, arkitektar ofl: 4

Stofnanir borgar: 3

Opinberar stofnanir: 7

Sveitarfélög: 4

Veigamesta athugasemdin varðar uppbyggingu í Mjódd/Norður-Mjódd þar sem ítrekaðar eru fyrri athugasemdir og óskað eftir að heimildir um hæðir húsa verði færðar enn meira niður. All nokkrar aðrar athugasemdir varða hæðir húsa og neikvæð umhverfisáhrif af þéttar byggðar.

Nokkar athugasemdir varða landnotkun á svæðum utan skilgreindra marka þéttbýlis og er þeim vísað til fyrirhugaðrar vinnu við aðalskipulag á Kjalarnesi og á svæðum í útmörk borgarlandsins.

Ýmsar athugasemdir og umsagnir og rýni hagsmunaðila, varða smávægilegar leiðréttingar, tæknileg atriði og almennar endurbætur skipulagsgagna, m.a. kafla um menningarminjar, veitukerfi og

umhverfisskýrslu. Einnig hefur verið fundað með ýmsum opinberum stofnunum undanfarið varðandi lokafrágang aðalskipulagstillögunnar. Athugasemdir og aðrar ábendingar leiða ekki til veigamikilla breytinga á auglýstri tillögu.

Hér að neðan er listi yfir efnislegar breytingar og helstu lagfæringar sem lagðar eru til að verði gerðar.* Fremst eru atriði sem varða efnislega stefnu og bindandi ákvæði. Aftar eru atriði sem varða minniháttar lagfæringar, leiðréttingar og tæknilega uppfærslu skipulagsgagna.

1. Mjódd-Norður-Mjódd. Hæðir húsa verði 4-7 hæðir sbr. framsetning í töflu 3.1. (sjá athugasemdir 1-32)
2. Hæðir húsa. Í neðanmálgrein um um frávik frá stefnu, þ.e. um inndregnar aukahæðir verði bætt við eftirfarandi: *Hærri hús verði staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmarkuð.*
3. Dagsbirta. Hugtakið ávarpað í markmiðum um gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis, sjá kafla 3.6.3 og markmið bls. 27, sbr. athugasemdir Ljóstæknifélagsins, nr. 62.
4. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis færð niður, sbr. tafla 6.1, bls. 95, vegna aukins vægis íbúðarhúsnæðis. Atvinnuhúsnæði minnkað um 25 þús fermetra á svæði M5d að Hlíðarenda og 20 þúsund á miðsvæði M6b að Kirkjusandi.
5. Ártúnshöfði.
 - a. Afmörkun opins græns svæðis (OP30) í Ártúnshöfða, við lóð BM-Vallár, breytt og hún gerð skematískari, þar sem ekki er búið að móta tillögu að deiliskipulagi á svæðinu.
 - b. Skilgreining svæðis M4a breytist með þeim hætti að heimildir um íbúðarhúsnæði verða ákveðnari á þeim hluta svæðisins sem er vestan Breiðhöfða og svæði ekki lengur merkt sem framtíðarsvæði. Það er í samræmi við töflu 3.1 og mynd 3, varðandi reiti fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð, eins og þær voru settar fram í auglýstri tillögu.
 - c. Miðsvæði M26 (Krossamýratorg) og M27 (Malarhöfði, C40) lúti sömu viðmiðum um þéttleika og svæði M4a, sbr. ákvæði í töflu 3.2 um blönduð miðlæg miðsvæði, sbr. einnig stefna um hæðir húsa um þessi svæði (hæðaflokkur 5-8).
 - d. Breiðhöfði, skilgreining aðalgötu framlengd til norðurs, sbr. deiliskipulag og hugmyndir rammaskipulags.
6. Loftleiðasvæðið verður skilgreint, sbr. athugasemd nr. 53, sem svæði M5f, sbr. kafla 6.2. og fær sömu grunnskilgreiningu og önnur miðsvæði í Vatnsmýri (M5, sjá bls. 92). *Á svæðinu verði einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum og íbúðir verða heimilar á efri hæðum. Gististaðir í flokki I-IV heimilir og veitingastaðir í flokki I-III.* Það er í takti við núverandi heimildir á svæðinu. Mörk miðsvæðis til suðurs taki mið af lóðamörkum Loftleiða og skipulagsuppdráttur verði uppfærður í samræmi við það, svo og afmörkun flugvallarsvæðis, sbr. mynd 15, bls. 113.
7. Gufunes, ákvæði um hærri hús (>9 hæðir) næst höfninni. Afmörkun á mynd 6 um hæðir húsa lagfærð og víkkuð út og til samræmis texti á bls. 94, í kafla 6.16.
8. Álfnes, iðnaðarsvæði I2. Eftirfarandi verði bætt við skilgreiningu svæðisins, sbr. bls.99: *Framtíð skotæfingasvæðis, sem nú er á svæðinu, verður viðfangsefni í endurskoðun aðalskipulags á Kjalarnesi og opnum svæðum utan þéttbýlis, sbr. umfjöllun í Inngangi. Þar til að endurskoðun hefur farið fram er heimilt að endurnýja leyfi skotæfingasvæðisins til skemmri tíma, sbr. ákvæði í kafla 20.4*
9. Ægisíða. Svæði samfélagsstofnunar – fyrir leikskólann Sæborg - stækkað til suðurs að tengibraut og eilítið til austurs, til að skapa rými fyrir mögulega stækkun leikskólans og lóðar. Hverfisverndarsvæði minnkar samsvarandi.
10. Þéttleikaviðmið -sbr. tafla 3.2, bls. 82 og mynd 5, bls. 78-79 - vegna nálægðar við almenningssamgöngur. Reglur um þéttleikaviðmið einfaldaðar og settar fram frekari

- skýringar og fyrirvarar um túlkun viðmiða. Einvörðungu leiðir Borgarlínu, sbr. staðfest svæðisskipulag, eru bindandi en aðrar mögulegar lykil leiðir almenningssamgangna, sem geta verið háðar leiðakerfisbreytingum Strætó bs. varðandi bæði ferðatíðni og leiðaval, eru sýndar til skýringar en ekki sem bindandi stefna. Þær verða merktar sem *Aðrar mögulegar lykilleiðir almenningssamgangna, ekki bindandi lega*. Þessum lykilleiðum er fjölgað á þemakortum samanber ábendingar Strætó bs., m.a. um Skerjafjörð og Úlfarsárdal. Felldur út leggur um Þorragötu og legu leiðar um Ártúnshöfða / Breiðhöfða / Sævarhöfða breytt og lega leiðar um Breiðholtsbraut.
11. Heimildarákvæði um mögulegt íbúðarhúsnæði í kafla 3.4.2., bls. 71 orðist með eftirfarandi hætti: „3.4.2. Íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum. Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar [...], getur verið heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.“ Það er, felldur út orðið *vinnuafli*.
 12. Skerjakot, Litla-Skerjafirði, svæði samfélagsstofnunar stækkað eilítið til norðurs inná borgarland (opið grænt svæði).
 13. Eftirfarandi breyting er gerð á kafla 20.4, varðandi endurnýjun starfsleyfa, bls. 129 (breytingar feitletraðar: “20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða. Í aðalskipulagi þar sem sett er fram stefna til langrar framtíðar um breytta landnotkun, **t.a.m.** um enduruppbyggingu eldri atvinnusvæða, er mikilvægt að setja fram ákveðin viðmið og leikreglur um endurnýjun starfsleyfa hjá **rekstraraðilum** sem eru með **starfsemi** á viðkomandi svæði. Það er einnig brýnt að endurskipulagning eldri atvinnusvæða verði markviss og mögulega unnin í áföngum og þannig tryggt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað. Það getur oft verið óvissa um hvenær ráðist verður í gerð nýs deiliskipulags á slíkum breytingarsvæðum aðalskipulags og sömuleiðis geta orðið tafir á að uppbygging hefjist þó deiliskipulagsgerð sé lokið. Í ljósi þessa er gert ráð fyrir að almennt verði mögulegt að endurnýja starfsleyfi einstakra **rekstraraðila** til skemmra tíma, enda gildistími starfsleyfis vel innan tímamarka gildandi skipulagstímabils og uppbygging **samkvæmt framtíðar landnotkun** ekki hafin innan viðkomandi svæðis eða í næsta nágreinni við viðkomandi **rekstraraðila**. Þetta á ekki við um starfsemi þar sem tilgreint er sérstaklega að hún eigi að vera víkjandi eða sérstök tímamörk sett um starfsemina í aðalskipulaginu.”
 14. Kafli 15.2 um menningarminjar og kafli um Borgarvernd (IV. hluta) uppfærður og endurbættur í samræmi við ábendingar Borgarsögusafns og athugasemdir Minjastofnunar. Bætt er við fyllri upplýsingum um stöðu skráningar og kortlagningu menningarminja m.t.t. þróunarsvæða og helstu framkvæmdasvæða. Sett fram markmið um fullnaðarskráningu á helstu þróunar- og framkvæmdasvæðum. Hverfisverndarsvæði, þegar samþykkt í deiliskipulagi, verða færð inná mynd 12, bls. 107. Umhverfisskýrsla einnig uppfærð. Skilgreining verndarsvæða, sbr. skjal í C-hluta AR2030, sett fram í Viðauka 8 með greinargerð (A-hluta), AR2040.
 15. Kafli 18 Veitur, uppfærður í samræmi við athugasemdir og ábendingar frá Veitum. Meðal annars eru sett inn skýrari ákvæði um að tryggt verði aðgengi að borholum hitaveitu við gerð deiliskipulags, sbr. umfjöllun í Umhverfisskýrslu. Einnig hafa myndir sem sýna stofnlagnir verið yfirfarnar og lagfærðar í samræmi við ábendingar Veitna. Eftirfarandi texti fer inní kaflann í A-hluta: *Í deiliskipulagi þarf að tryggja aðgengi að borholum hitaveitu (sjá mynd 3-12 í B3. Umhverfisskýrslu) vegna viðhalds þeirra, en skipuleggja má helgunarsvæði þeirra sem t.d. græn svæði eða bílastæði*. Einnig er bætt við forsendum um veitukerfi og vatnsvernd í Viðauka 10 og í umhverfisskýrslu.

16. Ýmsar smærri lagfæringar og leiðréttingar: a) Tákn fyrir stofnbraut á mörkum Reykjavíkur og Kópavogs í Fossvogsdal felld út, sbr. athugasemd nr. 65 frá Kópavogsbæ, mynd 14b einnig lagfærð til samræmis. Einnig lagfært í samræmi við athugasemd nr. 65, varðandi Arnarnesveg-Breiðholtsbraut, sbr. einnig tillaga að deiliskipulagi; b) VP 40 Sprengisandur. Í skilgreiningu svæðis er bætt við *léttur iðnaður heimill*, sbr. skilgreining í gildandi aðalskipulagi; c) Afmörkun verslunar- þjónustusvæðis á lóð Olís við Suðurlandsveg stækkar eilíftið til austurs; d) Holtagarðar verða auðkenndir sem miðsvæði M9a. sbr. athugasemd nr. 53, sbr. einnig tafla 6.1 í auglýstri tillögu; e) Afmörkun reits 35 við Sóltún lagfærð, sbr. skipulagsuppdráttur og athugasemd nr. 50. f) Tafla 3.1, leiðrétt stærð reits nr. 1. við Vesturbugt; g) Afmörkun M1b innan miðborgarsvæðis lagfærð sbr. mynd 8, bls. 91, sbr. áður samþykkt aðalskipulagsbreyting 2018. Mynd 18 bls. 122, uppfærð til samræmis við það. h) Stækkun reits 101, við Leirtjörn, lagfærð í samræmi við mörk miðsvæðis M28.
17. Eftirfarandi texti verður settur neðan við undirskriftarsíður í greinargerð og á skipulagsuppdráttum, sbr. AR2010-2030: *Fyrir liggur samkomulag borgarstjóra og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019, um að stefna beri að uppbyggingu nýs innanlandsflugvallar í Hvassahrauni, að undangengnum frekari rannsóknum á flugvallarstæðinu á næstu árum. Í samkomulaginu segir orðrétt: „Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur...” Uppbygging Vatnsmýrar og tímasetning hennar byggir á umræddu samkomulagi. Sjá nánar kafla 17.3. um tímabundnar heimildir flugvallarstarfsemi og samkomulag í Viðauka 4.*

* Loka prófarkalestur greinargerðar og annarra gagna og tæknilegur yfirllestur kortagrunna mun fara fram samhliða afgreiðslu Skipulagsstofnunar, áður en gögn eru prentuð og undirrituð. Leiði afgreiðsla Skipulagsstofnunar til þessa að gera þarf breytingar á efnisatriðum í bindandi stefnu aðalskipulagsins, verður tillagan lögð á ný fram til lokaafgreiðslu hjá borgaryfirvöldum.

Listi yfir framlögð gögn þann 6. október:

1. *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar*, grænt hefti, tillaga, dagsett maí 2021, **uppfærð október 2021.**
2. *Þéttbýlisuppdráttur, 1:20.000*, tillaga maí 2021, **uppfærður október 2021.**
3. *Sveitarfélagsuppdráttur, 1: 50.000*, tillaga, maí 2021, **uppfærður október 2021.**
4. *Umhverfisskýrsla: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Endurskoðuð stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð og framlenging skipulagstímabils til 2040 (B3)*, maí 2021, VSÓ-ráðgjöf, **uppfærð september 2021.**
5. *Reykjavík 2040. Lýsing helstu breytinga og forsendur (B1)*, blátt hefti, maí 2021.
6. *Forsendur og áherslur sem samþykktar voru með AR2010-2030. Ítarefni og skýringargögn (B2)*. Kaflar merktir B2.Borgin við Sundin, B2.Skapandi borg, B2. Græna borgin, B2. Vistvænni samgöngur, B2.Borg fyrir fólk og B2.Miðborgin.
7. Skipulagstofnun, umsögn dagsett 20, maí 2021.
8. Athugasemdir sem bárust á kynningartíma
9. Yfirlit athugasemda og svör við þeim - umsögn Umhverfis- og skipulagssviðs, dagsett 4. október 2021.

Nr.	Aðili:	Inntak athugasemdar	Svar	Viðbrögð
1-32	Íbúar Neðra-Breiðholti, almennar athugasemdir og greining Gunnhildar Karlsdóttir Rocksén. Mótmælin koma frá fjölda íbúa við göturnar Brúnastekk, Geitastekk, Gilsárstekk, Núpabakka, Ósabakka, Prestbakka, Réttarbakka, Staðarbakka, Tungubakka, Urðarbakka og Víkurbakka. Sjá nánar undirskriftarlista og framlagðar athugasemdir.	<i>Mótmælt er stefnu um hæðir húsa á reit nr. 81, Mjódd (Norður-Mjódd, Mjódd), þar sem í tillögu er gert ráð fyrir heimildum um 5-8 hæða húsa. Skorað er á borgaryfirvöld að færa reitinn í flokkinn 5 hæðir eða minna og bent á að það samræmist betur stefnu um hæðir húsa, sbr. "Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar", fleiri ákvæðum gildandi stefnu um hæðir húsa og almennum viðmiðum um gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis.</i> <i>Bent er á að háreita byggð á þessum stað hafi mikil áhrif á hina lágreistu sérbýlishúsa byggð sem er til austurs og hönnuð var m.a. útfrá góðu útsýni og kvöldsól. Með athugasemdum fylgja gögn um mögulegt skuggavarp þar sem miðað er við að hámarksheimildir verði nýttar á reitnum, m.a. austast á reitnum, þ.e. 8+2 hæðir, ef fráviksheimild (innðregnar hæðir) er gefin. Bent er á að á áhrifsvæðum kjarnastöðva Borgarlínu í miðborginni eru einvörðungu heimildir um 5 hæðir eða færri.</i> <i>Þá er lýst yfir áhyggjum af mikilli fjölgun íbúða, m.a. vegna áhrifa á skóla og umferð, þ.e. að allt 800 íbúðir gætu bæst við þær 1500 íbúðir sem eru fyrir í hverfinu.</i>	Stefna um hæðir húsa í Mjódd í gildandi aðalskipulagi (AR2030) miðaðist við að þar gætu risið byggingar sem eru yfir 9 hæðir. Mjóddin var flokkuð með þeim þróunarsvæðum þar sem mögulegt væri að leyfa hærri hús, sbr. ákvæðið "Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásum og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil". Vegna mótmæla við drög að tillögum síðasta vetur var ákveðið að í auglýstri tillögu yrði Mjóddin færð úr flokknum 9 hæðir og í flokkinn 5-8 hæðir. Það er í samræmi við ofangreint ákvæði stefnunnar, sem orðast nú svo: "Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásum, við lykilstöðvar Borgarlínu og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil". Flest þróunarsvæði sem njóta nálægðar við lykilstöðvar Borgarlínu eru skilgreind í flokknum 5-8 hæðir (Laugavegur-Lágmúli, Kringlan, Vogabyggð, Krossamýrartorg) og það sama á við flest blönduð miðsvæði með miðlæga legu. Undantekning frá þessu er stöðvar Borgarlínu innan miðborgar þar sem miðað er við 5 hæðir eða lægri, í samræmi við Borgarverndarstefnu aðalskipulagsins. Rétt er að árétta að í breyttum ákvæðum hæðastefnunnar er nú undirstrikað að aðeins stakar byggingar geti notið hámarksheimilda og sett eru ákvæðnari kröfur um gæði við hönnun, m.t.t. sólríkra dvalarsvæða og almenningsrýma. Það er því mjög hæpin forsenda að gefa sér að ný byggð í Mjódd verði almennt 8 hæðir og hvað þá 10 hæðir, ef fráviksheimild um innðregnar hæðir væri einnig nýtt. Við mótun byggðar yrði væntanlega leitast við að skala byggðina niður næst hinni lágreistu íbúðarbyggð og lágmarka þannig skuggavarp. Við mótun byggðar þarf einnig að gæta að mögulegri útsýnisskerðingu sem þó er erfitt að komast hjá í öllum tilvikum. Miðað við þau þéttleikaviðmið sem gefin eru upp vegna nálægðar við Borgarlínu – m.v. uppgefið hámark – þá yrði meðal þéttleiki á svæðinu fullbyggðu svipaður og er á RÚV-reit í dag. Ekki hafa verið teknar endanlegar ákvarðanir um mögulegan íbúðafjölda né byggigarmagn á svæðinu, en ákvörðun um það verður m.a. grundvölluð á mati á áhrifum uppbyggingar á grunnskóla, sbr. viðkomandi ákvæði í tillögunni, og áhrifum á samgöngur.	Hæðaviðmið fyrir Mjódd, sbr. tafla 3.1. verði 4-7 hæðir. Mjódd verður áfram í flokknum 5-8 hæðir, sbr. mynd 6 í auglýstri tillögu og þannig færð niður um flokk frá gildandi aðalskipulagi.
33	Íbúaráð Breiðholts, dagsett 20. ágúst	<i>Íbúaráðið tekur undir áskorun íbúa um að færa Mjóddina í flokkinn 5 hæðir eða lægri og bendir á að þrátt fyrir færslu í þann flokk verði samkvæmt fráviksheimildum hægt að byggja allt 7 hæðir á stöku lóðum. Bent er á ákvæði gildandi stefnu um hæðir húsa og kröfur um gæði við hönnun íbúðarbyggðar, skv. tillögunni</i>	Sjá svar að ofan.	Sjá að ofan.
34	Íbúaráð Grafarholts og Úlfarsárdals, dagsett 17. ágúst	<i>Íbúaráðið fagnar því að fallið var frá því að endurskilgreina miðsvæði M22, sbr. drög að tillögu og hvetur til þess að það svæði verði deiliskipulagt fljótlega sem blanda íbúðarbyggðar og þrífalegrar atvinnustarfsemi.</i> <i>Gerð er athugasemd við stækkun íbúðarbyggðar til austurs í Úlfarsárdal, sjá reit 103, en þar er skógi vaxið svæði sem hefur gildi sem slíkt og skapar skjól fyrir núverandi íbúðarbyggð.</i>	Ákvarðanir um þróun frekari íbúðarbyggðar í Úlfarsárdal munu m.a. taka mið af stöðu skólamála, s.s. hversu mikla byggð þarf til að standa undir sjálfbærri skólahverfi. Möguleg íbúðarbyggð á reit 103 - sem er að stærstum hluta einkaland og var skilgreint sem blönduð byggð í eldra aðalskipulagi – verður skoðuð í því samhengi og það sama á við um íbúðarheimildir í Höllum og frekari stækkun við Leirtjörn. Uppbygging íbúðarhúsnæðis á þessum svæðum sem ekki hefur áhrif á skólaflokkinn yrði því í	

		<i>Skynsamlegra sé að þróa íbúðarbyggðina til vesturs í Höllum og að Leirtjörn. Hvatt er til þess að tryggðar verði heimildir til reksturs stærri verslana með matvöru.</i>	forfangi til skemmri tíma lítið. Við Leirtjörn / Skyggisbraut er nú skilgreindur hverfiskjarni sem ætti að geta hýst stærri matvöruverslun og aðra verslun og þjónustu.	
35	Steinunn Haraldsdóttir, dagsett 26. ágúst	<i>Gerð er athugasemd við stækkun íbúðarbyggðar til austurs í Úlfarsárdal, sjá reit 103, en þar er skógi vaxið svæði sem hefur gildi sem slíkt Skynsamlegra sé að þróa íbúðarbyggðina til vesturs í Höllum, fyrir ofan Bauhaus.</i>	Sjá svar að ofan.	
35	Íbúaráð Miðborgar og Hlíða, dagsett 1. september. Sjá einnig staðfesta fundargerð dagsett 29. september 2021.	<i>Fagnað er ýmsum markmiðum aðalskipulagsins, m.a. um eflingu grænna almenningsrýma, markmið um sjálfbærni hverfa og sérstaklega áformum um stokk á Miklubraut og markmiðum um algilda hönnun sbr. fyrri athugasemd ráðsins. Settar eru fram athugasemdir og ábendingar í allmörgum liðum, sbr. einnig fyrri umsögn: 1) Lagt til að markmið um algilda hönnun (universal design) og inngildandi samfélag komi skýrar fram í megin markmiðum aðalskipulagsins. Undirstrikað verði betur að algild hönnun verði leiðarljós í öllu skipulagi og hönnun og með því verði tryggt að borgin verði fyrir alla. 2) Tryggð verði fjölbreytt leiksvæði fyrir börn á öllum aldri og allskonar hreyfi- og skyngetu í nýrri byggð; 3) Almenningsrýmin þurfa að vera nærandi, listræn, ýta undir sköpun og vera fagurlega hönnuð. Græn svæði verði vernduð; 4) Fjölgja þarf svæðum til sjóbaða; 5) Efla þarf svæðið meðfram Sæbraut, strandlínuna, sem fjölbreytt útivistarsvæði, m.a. með sjóböðum; 6) Heimild fyrir 8 hæðum við Laugaveg (sunnanverðan) er gagnrýnd og gæta þarf að skuggavarpi á íbúðarbyggðina norðan megin götunnar; 7) Skógarhlíð verði áfram skilgreind sem atvinnusvæði. Þar er tækifæri til efla verslun og þjónustu við íbúa í Hlíðum – og að skapa ný atvinnutækifæri. Almenn þarf að bæta aðgengi milli Hlíða, Skógarhlíðar, Valssvæðis og Öskjuhlíðar; 8) Við skipulag á BSL-reit þarf að huga að umhverfinu og nábyli við íbúðarbyggðina og tryggja aðgengi fyrir alla; 9) Lagt er til að Öskjuhlíðin haldi sér að mestu eins og hún er og ekki verði gengið frekar á hana með uppbyggingu; 10) Skólavörðuholtið og nágrenni ætti að endurhanna sem heildstætt útivistarsvæði, með fjölbreyttri affbreyingu, matarvögnum og viðburðum; 11) Dregið verði úr loft- og hljóðmengun á stofnbrautum og öðrum umferðarþungum götum sem þvera hverfi 101 og 105; 12) Tryggja þarf göngu- og hjólaleiðir í gegnum Landspítalasvæðið; 13) Banna spilasali almennt í miðborginni og við Hlemm; 14) Víkurkirkjugarður verði settur á lista yfir kirkjugarða í aðalskipulaginu; 15) Taka þarf heildstætt á skólamálum í hverfum 101 og 105 og skoða samhliða áformum um þéttingu byggðar; 16) Gert verði ráð fyrir ræktunarsvæðum í hverju hverfi; 17) Endurhanna þarf svæðið í kringum Sundhöllina og austan hennar; 18) Gerð verði notaleg almenningsrými þar sem skilgreindir eru hverfiskjarnar; 19) Farið verði sem fyrst í hverfisskipulag fyrir miðborgina; 20) Gætt verði að umhverfissvæðum við hönnun og staðsetningu munna vegna stokks á Miklubraut.</i>	Flestar tillögur og hugmyndir sem koma fram í umsögn eru í samræmi við megin markmið aðalskipulagsins og kalla sem slíkar ekki á breytingar á bindandi ákvæðum aðalskipulagsins. Lagt er til að einstökum athugasemdum verði vísað til Samgöngudeildar og deildar Borgarhönnunar og til fyrirhugaðrar vinnu við hverfisskipulag. Heimildir um 8 hæðir við Laugaveg, miðast við stakar byggingar og einkum götuhorn. Það er ekki óeðlilegt að þetta svæði sé í sama hæðaflokki og Suðurlandsbrautin, í grennd við Borgarlínu og miðborgina. Ekki hafa verið gerðar áætlanir um endurskipulagningu Skógarhlíðar, þ.e. endurskoðun gildandi deiliskipulags. Í tillögunni er svæði óbreytt sem miðsvæði fyrir blandaða atvinnustarfsemi en tilnefnt sem mögulegt framtíðarsvæði fyrir íbúðarbyggð einnig. Nyrsti hluti svæðisins tengist hugmyndaleit um hönnun og uppbyggingu á gatnamótum Snorrabrautar og Hringbrautar og stokks á Miklubraut (fyrsti áfangi). Eðlilegt er að skoða Skógarhlíðina í heild í samhengi við þá uppbyggingu.	
36	Íbúaráð Vesturbæjar, formaður, dagsett 31.	<i>Ítrekaðar eru fyrri athugasemdir og áhyggjur og bætt nokkrum við. 1) Lýst</i>	1. Stefna um Miklubraut í stokk er sett fram í gildandi aðalskipulagi. Í tillögunni er sett fram	

	ágúst. Sjá staðfesta umsögn íbúaráðs, dagsett 16. september.	yfir áhyggjum vegna mögulegrar aukningar á umferð í Vesturbænum vegna stokks á Miklubraut, þar sem stokkurinn mun hafa áhrif á leiðaval í ferðum til miðborgarinnar. Einnig er bent á að Miklabrautin er aðal umferðarleið Vesturbæinga til austurs og ekki hefur komið fram hvernig umferðarstraumar verða leystir meðan á framkvæmdum stendur. 2) Umferð mun vaxa á Hringbraut, að óbreyttum ferðavenjum, vegna þéttingar byggðar og aukningu atvinnuhúsnæðis í Örfirisey. Þess vegna þurfi að gera áætlun um endurhönnun gatna í Vesturbæ og setja gangandi og hjólandi í forgang og tryggja þarf öruggar þveranir yfir Hringbraut. 3) Bent er á mikilvægi KR-svæðis fyrir fjölbætta íþróttastarfsemi og að ný græn svæði komi á móti þeim svæðum sem fara undir íbúðarbyggð á KR-svæðinu. 4). Lagt til að halda þurfi strandlengjunni á lofti sem almenningsrými og gæta þurfi að skuggavarpri frá nýrri byggð á svæðið og grænum tengingum frá íbúðarbyggðinni. 5) Vísað er til athugasemda vegna kynningar á Borgarlínu og telur íbúaráðið að lega Borgarlínu í Vesturbæ muni ekki þjóna hverfinu nægilega vel. Eins er lýst yfir áhyggjum um legu línunnar um gamla bæinn, einkum við Tjörnina 6) Lýst yfir áhyggjum yfir áformum um of þétta byggða án þess að fyrir liggi nægilegar greiningar og rannsóknarvinna. Eins varðandi hönnun íbúðarhúsnæðis og stærð íbúðar.	nánari stefna um afmörkun stokksins og mögulega staðsetningu gangamunna. Stefna er sett fram með fyrirvara um að frumhönnun mannvirkja liggur ekki enn fyrir og umhverfismat hefur ekki verið framkvæmt. Hugað verður að þessum atriðum í væntanlegu umhverfismati, þar sem m.a. er sett fram áætlun um framkvæmdatímann. Mögulegar mótvægisáðgerðir vegna aukinnar umferðar varða umferðarskipulag almennt og snerta þannig ekki bindandi gatnaskipulag aðalskipulagsins. Vísað til Samgöngudeildar. 2. Umrædd sjónarmið eru í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags. Vísað til Samgöngudeildar en útfærsla og framkvæmd er væntanlega ekki háð breytingum á aðalskipulaginu. 3. Hvati að þessari uppbyggingu kemur frá Íþróttafélaginu og enn á eftir að útfæra uppbyggingu nánar í deiliskipulagi. Mikilvægt er að uppbygging skerði sem minnst svæði til íþróttaiðkunar. 4. Tekið undir það viðhorf að horft sé á strandlínuna sem mikilvæg almenningsrými og eðlilegt að skuggavarp nýrrar uppbyggingar á almenningsrýmin við ströndina sé skoðað sérstaklega. 5) Vísað til yfirstandandi vinnu við hönnun Borgarlínu og breytingar á skipulagi vegna hennar. 6) Aðalskipulagið gefur aðeins hámarksviðmið um hæðir húsa og þéttleika og setur ekki fram bindandi markmið eða ákvæði um stærðir íbúða eða önnur deiliatriði í útfærslu íbúðarhúsnæðis. Í aðalskipulaginu eru nú sett fram ákveðnari ákvæði og viðmið um gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis, sem þarf að taka mið af við gerð deiliskipulags og hönnun íbúðarhúsnæðis. Sömulæðis hefur verið bætt við leiðbeinandi umfjöllun um áhrif hæða húsa og mismunandi byggingarforma á skuggamyndun, birtuskilyrði og gæði í dvalarsvæðum í inngöðum og almenningsrýmum, byggt á greiningarvinnu Teiknistofunnar Stiku, sjá einkum bls. 82-86 og Viðauka 3.	
37	Íbúasamtök Laugardals, dagsett 31. ágúst 2021	Eftirfarandi athugasemdir og ábendingar eru settar fram, sbr. einnig athugasemdir við áður kynnt drög: 1) Því er fagnað að sett eru inn ákvæðnari ákvæði um mat á áhrifum uppbyggingar, m.a. umferð og skólamál og það hafi áhrif á endanlega ákvörðun um byggingarmagn og fjölda íbúða. Í því samhengi er minnt á mikilvægi þess að taka frá land fyrir skólastofnanir. 2) Mótmælt er frekari uppbyggingu í Laugardal, á reitum 43, sbr. gildandi aðalskipulag og á reit 42, stækkun miðsvæðis við Glæsibæ, yfir á grænt svæði innan Laugardals. 3) Bent er á að mikil uppbygging er fyrirhuguð víða í borgarhlutanum, m.a. reitum 34-36, reit 51 og reit 31 og lýst yfir áhyggjum vegna hæða bygginga, sérstaklega í Túnunum þar sem reitir eru í flokknum 5-8 hæðir, en lágreist byggð í nágrenninu. Í Túnunum er einnig þrengt að möguleikum þess að efla skólastofnanir á svæðinu. Einnig er bent á að ekki megi skerða græn svæði við Sóltún. 4) Settar eru fram ábendingar vegna skipulags Sundahafnar og frekari uppbyggingar á svæðinu. Að ekki verði gengið á græn svæði í Laugarnesi, útsýni milli nessins og Viðeyjar verði verndað. Almennt verði tekið tillit til nálægðar íbúðarbyggðar vegna uppbyggingar og starfsemi í Sundahöfn og að rafvæðingu hafnarinnar verði fyllt.	1. Tekið er undir ábendingu. Megin leiðarljós aðalskipulagsins er að nýta sem best þá innviði sem eru fyrir hendi og því mikilvægt að meta áhrif uppbyggingar á skóla og aðra innviði; hvort uppbygging kalli á nýja innviði og aukna landþörf eða hvort núverandi innviðir dugi til. 2. Reitur 43 var skilgreindur í aðalskipulaginu árið 2014 og uppbygging þar háð ýmsum skilyrðum, m.a. að ekki sé gengið á skilgreint útivistarsvæði í Laugardal og hvernig staðið verður að hönnun Suðurlandsbrautar í tengsum við Borgarlínu. Varðandi reit 42 við Glæsibæ, þá hefur lengi verið gert ráð fyrir þeim möguleika að byggja á umræddu götuhorni, á mótis við Glæsibæ og raunar í öllum aðalskipulagsáætlunum síðan á 7. áratug. Reiturinn er hluti þess svæðis í deiliskipulagi Laugardals, þar sem skipulagi er frestað. Möguleg uppbygging er í flokknum 5 hæðir eða minna en í fyrri hugmyndum var miðað við 5-8 hæðir, sbr. aðliggjandi byggð. Endanleg ákvörðun um hlutfall byggðar og útivistar á reitnum hefur því ekki verið tekin og verður það gert við mótun deiliskipulags. 3. Viðmið um hæðir húsa á reitum í grennd við Túnin taka mið af aðliggjandi uppbyggingarreitum sem hafa verið í þróun síðustu tvo áratugi, nálægð við núverandi byggð ÖBÍ og Borgarlínu og fjölbreytt atvinnusvæði. Grænt svæði við Sóltún verður óskert, sbr. svar við athugasemd nr. 50 og ekki verður gengið á núverandi lóð fyrir skólahúsnæði í Túnunum. 4. Athugasemdum er vísað til Faxafalóahafnar og gerð deiliskipulags á svæðinu. 5. Möguleg atvinnustarfsemi innan íbúðarbyggðar er nú skilgreind nánar en áður,	

		5) Minnt er á að fara þurfi varlega í að heimila atvinnustarsemi innan íbúðarbyggðar og að ekki verði heimiluð starfsemi sem dregur að stærri atvinnubíla og settar verði kröfur um hávaðamengun og svífryk. 6) Varað er við að opna á heimildir fyrir íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum, sbr. kafli 3.4.1. 7) Lagt er til að ekki verði slegið af kröfum um sólrík dvalarsvæði innan lóðar, þó nálæg útivistarsvæði séu fyrir hendi. 8) Minnt er á að samráð verði haft við íbúasamtökin við útfærslu Borgarlínu.	sbr. leiðbeiningar hverfissskipulags – en tillagan er ekki að opna frekar á þær heimildir umfram það sem er í gildandi aðalskipulagi. 6. Umrætt heimildarákvæði er sett inn m.a. til að tryggja löglega skráningu og brunaöryggi í "starfsmannaíbúðum" sem nú þegar er að finna innan atvinnusvæða víða í borginni. Heimildir eru háðar breytingu á deiliskipulagi og meta þarf hvert tilvik fyrir sig og fara þarf sparlega með nýtingu þessa heimildarákvæðis og þá fyrst og fremst vegna skammtímadvalar vinnuafis. 7. Erfitt er að setja algildar kröfur í þessum efnun vegna ólíkra staðhátta, en vel skipulagt og gróðursælt útivistarsvæði í allra næsta nágrenni íbúðar getur þjónað sama tilgangi og afmarkað dvalarsvæði innan lóðar. 8. Vísað til vinnu við hönnun og skipulag Borgarlínu.	
38	Guðrún Ingólfsdóttir, íbúar við Fjólugötu 5, 23, 25, dagsettar 31. ágúst	Ítrekuð fyrri athugasemd sem gerð var við drögin, að Sóleyjargata, milli Skothúsvegur og Njarðargötu, sé skilgreind sem aðalgata og lagt til að því verði breytt, a.m.k. fyrir hluta götunnar. Bent er á aðkoma bíla að húsum við Sóleyjargötu, m.a. gastið, er að stórum hluta við Fjólugötu. Lagt er til að gerð verði almenn breyting á aðalgötuskilgreiningu aðalskipulagsins og eftirfarandi bætt við hana. „Við aðalgötu eru bilastæði og aðalaðkoma að húsum götunnar er frá aðalgötunni sjálfri en ekki annarri götu“. Slík almenn breyting gerði það að verkum að umræddur partur Sóleyjargötu félli ekki undir skilgreiningu aðalgatna.	Aðalgötur voru skilgreindar við samþykkt gildandi aðalskipulags (ms.br.) og voru ekki viðfangsefni breytingartillagna og því ekki hluti auglýstrar tillögu. Breyting sú sem lögð er til gæti haft í för með sé verulega forsendubreytingu fyrir húseigendur við þennan hluta Sóleyjargötu og því er vart forsvaranlegt að gera slíka breytingu eftir auglýsingu tillögunnar. Æskilegt er að núverandi skipulag aðalgatna verði skoðað heildrænt fyrir borgina eða sem hluti breytinga sem varða miðborgina almennt og því verður að huga að þessu í sértækri breytingu.	
39	Heimir Örn Herbertsson f.h. íbúa við Einimel 3, 5, 7, 9, 11, Hofsvallagötu 56-62 og Ægisíðu 100, dagsettar 31. ágúst	Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingu á reit nr. 6, Ægisíða 102 og talið að heimildir aðalskipulags um hæðir húsa og byggingarmagn sé of víðar. Eðlilegt hefði verið að skilgreina þær nánar, ekki sist í ljósi þess samkomulags sem gert hefur verið við Festi um mögulega þróun byggðar á lóðinni. Samkvæmt því samkomulagi eigi að nýta heimildir aðalskipulags til fullnustu. Slík uppbygging er í engu samræmi við ríkjandi byggðamynstur og hefur tilheyrandi áhrif á nærumhverfi og innviði hverfisins.	Reiturinn er líkt og í gildandi aðalskipulagi skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði og með heimildir um íbúðir, einkum þó á efri hæðum. Samkvæmt óbreyttu aðalskipulagi eru þannig heimildir til að byggja allt að 49 íbúðir á svæðinu. Breytingin nú snýr að því að skilgreina reitinn formlega sem íbúðareit með heimildir fyrir mögulega fleiri en 50 íbúðir og í leiðinni er stefna um hæðir látnar taka til reitisins og þar miðað við neðsta hæðaflokkinn, 5 hæðir eða lægri. Í stefnu um hæðir húsa er talað um að taka þurfi tillit til nærliggjandi byggðar og að farið sé sparlega með hámarksheimildir um hæðir húsa, þ.e. aðeins stöku byggingar eða byggingarhlutar fái hámarks hæðahæðir. Þetta verður til ákvörðunar við mótun deiliskipulags og þar þarf einnig að horfa til almennra viðmiða um þéttleika, sem ráðast m.a. af nálægð við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur. Varðandi umrætt samkomulag Festis og hugmyndir lóðarhafa um nýtingu lóðar, þá eru þær hugmyndir með fyrirvara um lögbundið deiliskipulagsferli og ofangreint mat sem ákvæði aðalskipulags kalla á.	
40	Landeigendur við Kollafjörð, Kjalarnesi, dagsettar 30. ágúst	Mótmælt iðnaðarsvæði á Álfnesi við Kollafjörð sem hefði neikvæð umhverfisáhrif á byggð handan fjarðarins og minnt á þau neikvæðu umhverfisáhrif sem skotæfingarsvæðið hefur haft.	Umrætt iðnaðarsvæði var staðfest sem hluti aðalskipulagsins árið 2014 og er því ekki hluti breytingartillagna sem voru auglýstar í sumar. Í tillögunni, inngangi, er boðað að farið verði í vetur í nánari rýni á stefnu um landnotkun utan megin þéttbýlis borgarinnar, þ.e. á Kjalarnesi og öðrum svæðum utan skilgreindra vaxtarmarka. Lagt er til að þessum athugasemdum verði vísað til þeirra vinnu og fyrirhugaðrar vinnu um hverfissskipulag á Kjalarnesi og Grundarhverfi.	Athugasemd vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.
41	Borgarholtsskóli, dagsettar 31. ágúst, 2021	Mótmælt er fyrirhugaðri uppbyggingu á reit 93, sem stendur norðan bilastæða við Borgarholtsskóla. Eðlilegra sé að nýta reitinn vegna framtíðarþarfa skólans, en að taka hann frá fyrir hjúkrunarheimili, en klasi þeirra er nú þegar fyrir í Spönginni. Mikil eftirspurn er	Svæðið er áfram skilgreint í aðalskipulagi sem svæði fyrir samfélagsþjónustu – sem veru landnotkun - þar sem heimilt er að vera með skólastofnanir og einnig hjúkrunarheimili. Vegna viljayfirlýsingar borgarinnar og ríkisvaldins um byggingu hjúkrunarheimilis er svæðið einnig skilgreint sem þróunarreitir fyrir íbúðarbyggð,	

		<i>í iðn- og tækninám og þörf er á að skapa aðstöðu fyrir nýsköpunargreinar. Það er mikilvægt að tryggja slíka þróunarmöguleika við Borgarholtsskóla, eins og skólaýfirvöld hafa vakið athygli á við borgaryfirvöld og ríkisvaldið.</i>	sem yrði þá takmörkuð við hjúkrunarheimili eða sambærilegt en ekki gert ráð fyrir almennri íbúðarbyggð.	
42	Íbúasamtök Grafarvogs, Elísabet Gísladóttir, formaður, dagsettar, 6 september	<i>Mótmælt er fyrirhugaðri uppbyggingu á reit 93, sem stendur norðan bílastæða við Borgarholtsskóla. Eðlilegra sé að nýta reitinn vegna framtíðarþarfa skólans en taka hann frá fyrir hjúkrunarheimili. Mikil eftirspurn er í iðn- og tækninám og mikilvægt að geta þróað það áfram við Borgarholtsskóla. Talið er að fjölmargir aðrir staðir séu hentugri fyrir hjúkrunarheimili en þessi lóð. Einnig er bent á það að þétting byggðar í Grafarvogi muni auka eftirspurn eftir skólaplássi á svæðinu og kalli á stækkun Borgarholtsskóla.</i>	Sjá svar að ofan.	
43	Steinn Sigurðsson, Vættaborgum 51, dagsett 7. september	<i>Mótmælt er fyrirhugaðri uppbyggingu á reit 93, sem stendur norðan bílastæða við Borgarholtsskóla. Eðlilegra sé að nýta reitinn vegna framtíðarþarfa skólans en taka hann frá hjúkrunarheimili.</i>	Sjá svar að ofan.	
42	Sigurður Loftur Thorlacius, dagsettar 7. júlí.	<i>Hvatt er til uppbyggingar öflugs hjólastigakerfis og meiri metnaður lagður í kerfið, m.a. í Hálsunum, sbr. kort um hjólastigakerfi í gildandi aðalskipulagi. Bent er sérstaklega á tengingar meðfram Hálsabraut, við Draghóls og Krókhóls og tengingu við Grafarvoginn</i>	Hjólastigakerfið var ekki til sérstakrar endurskoðunar í vinnunni, en leiðarljósið er að einkum verði unnið að þróun kerfisins á vettvangi Hjólréiðaaætlana sem unnar eru og endurskoðaðar reglulega og samþykktar af borgarstjórn. Ekki er skynsamlegt að binda heildarkerfið um of í aðalskipulaginu, en tekið verði mið af leiðbeinandi markmiðum aðalskipulags og að hjólastigar fylgi í megin atriðum skilgreindum stofn- og tengileiðum, sbr. þéttbýlisuppráttur, en heimilt sé að gera sérreinar fyrir hjólréiðar víðar. Þetta er undirstrikað í nýjum fyrirvara sem settur er fram á upprætti: "Hjólastigar fylgja almennt stofn- og tengistígum, sbr. skipulagsuppráttur, en heimilt er að leggja sérreinar hjólastiga víðar, sbr. samþykkt Hjólréiðaaætlun." Ábendingu um hjólatengingar við Hálsabraut er vísað til Samgöngudeildar og metið verður hvort ástæða eða þörf er á að skilgreina á upprætti umræddar tengingar og/eða reikna með í næstu Hjólréiðaaætlun.	
43	Hólmasund 4-20, húsfélag, dagsettar 23. ágúst	<i>Verslunar- og þjónustuvæði við Holtaveg, stækkun kjarna og skilgreining íbúðarreits er mótmælt. Lýst er yfir áhyggjum um of opnar heimildir sem eru á verslunar- og þjónustuvæðum, vegna nálægðar við aðliggjandi íbúðarbyggð. Bent er á að almennt er heimilt að vera með nærþjónustu innan íbúðarbyggðar, án þess að hún sé staðsett í sér skilgreindum verslunar- og þjónustukjörunum. Því sé ekki þörf á að breyta landnotkun og eðlilegt að svæðið sé áfram íbúðarbyggð. Einnig er settar fram efasemdir um að á svæðinu rúmist fleiri en 50 íbúðir og því ekki ástæða til að skilgreina sérstakan þróunarreit á svæðinu.</i>	Eldri verslunar- og þjónustukjarni handan götunnar er nú að breytast í leikskóla og því þótti ástæða til að skapa ný skilyrði fyrir slíka starfsemi í hverfinu og fjölbreyttan nærþjónustukjarna. Svæðið handan götunnar, í jaðri íbúðarbyggðar og við gatnamót Holtavegar og Sæbrautar, þótti tilvalið til þess, þar sem fyrir er frístundaheimili sem stendur til að fái nýja staðsetningu. Fjölbreyttir nærþjónustukjarnar og hverfiskjarnar þrífast vel í nálægð við íbúðarbyggð í borginni, þó heimildir um starfsemi séu nokkuð víðar og vínveitingastaðir heimilir, s.s. við Laugalæk og Hofsvallagötu. Við deiliskipulagningu þessa kjarna þarf að gæta þess að starfsemi sem mögulega er ónáðissöm verði staðsett fjærst íbúðarbyggðinni eða næst Holtavegi. Það verður til ákvörðunar í deiliskipulagi hverus margar íbúðir rúmast á svæðinu en við skipulag svæðisins þarf einng að gæta að nálægð við Sæbraut. Í aðalskipulaginu eru all nokkrir reitir skilgreindir sérstaklega þó ekki sé endilega gert ráð fyrir að íbúðafjöldinn fari yfir 50 íbúðir.	
44	Sigurbjörn Hjaltason, Kiðafelli, landeigendi Norðurkots, ódagsett	<i>Óskað er eftir stækkun námusvæðis í landi Norðurkots, náma E1, sbr. tafla 14.1 bls. 106.</i>	Ekki kemur fram í athugasemd um hversu mikla stækkun er að ræða. Mögulegt er að taka óskina til skoðunar í fyrirhugaðri vinnu um aðalskipulag á Kjalarnesi.	Athugasemd vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.
45	Reynir Kristinsson, Völlum, Kjalarnesi, dagsett 21. júní	<i>Lagt er til að bætt verði á upprátt reiðleiðum á Kjalarnesi, austanverðu.</i>	Reiðleiðir voru ekki viðfangsefni vinnunnar nú né almennt landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis. Eðlilegt er að setja inn aðalskipulag	Athugasemdum vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan

			þær reiðleiðir sem er sátt um og nýttar eru í dag. Mögulegt er að rýna frekar kerfi reiðleiða á Kjalarnesi og utan marka þéttbýlis í fyrirhugaðri vinnu við aðalskipulag á umræddum svæðum. Jafnframt er bent á að aðalskipulag verður ekki "tæmandi" varðandi allar reiðleiðir sbr. eftirfarandi fyrirvari sem settur er fram á skipulagsuppdráttum: "Heimilt er að leggja reiðstíga á fleiri leiðum en auðkenndar eru sem reiðvegir á uppdrátti og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi."	vaxtarmarka þéttbýlis.
46	Reynir Kristinsson, dagsett 22. ágúst	Landnotkun á Völlum og nágrenni. Óskað er eftir að svæði sem merkt er OP31 í Esjurótum verði skilgreint með heimildir fyrir skógrækt (SL) og einnig svæði sem merkt er L1, landbúnaðarsvæði. Einnig bent á færð verði inn reiðleið sem liggur sunnan og vestan lands Valla.	Varðandi reiðleið, sjá svar að ofan. Svæði OP31 er tilvísun í Græna trefillinn við Esjurætur. Þar eru heimildir nú þegar fyrir skógrækt, þó svæðið sé ekki merkt SL, sbr. skipulagsreglugerð. Minniháttar skógrækt er einnig almennt heimil á landbúnaðarsvæði (L1), þó ekki á stærri svæðum en 10 ha. Ákvæði um skógrækt verði tekin til endurnýni í fyrirhugaðri vinnu við endurmat á landnotkun á Kjalarnesi, sbr. það sem kemur fram í inngangi greinargerðar aðalskipulags.	Athugasemdum vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.
47	Reiðveganefnd SV-svæðis, dagsett 23. ágúst	Lagt er til að bætt verði á uppdrátt reiðleiðum á Kjalarnesi, austanverðu og við Esjumela.	Reiðleiðir voru ekki viðfangsefni vinnunnar nú né almennt landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis. Eðlilegt er að setja inn aðalskipulag þær reiðleiðir sem er sátt um og nýttar eru í dag. Mögulegt er að rýna frekar kerfi reiðleiða á Kjalarnesi og utan marka þéttbýlis í fyrirhugaðri vinnu við aðalskipulag á umræddum svæðum. Jafnframt er bent á að aðalskipulag verður ekki "tæmandi" varðandi allar reiðleiðir sbr. eftirfarandi fyrirvari sem settur er fram á skipulagsuppdráttum: "Heimilt er að leggja reiðstíga á fleiri leiðum en auðkenndar eru sem reiðvegir á uppdrátti og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi."	Athugasemdum vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.
48	Græðir, landeigendafélag, dagsettar 30. ágúst	Fristundabyggð í Reynisvatnslandi. Óskað er eftir því að forsendur verði skapaðar í aðalskipulagi svo hægt verði að skipuleggja og festa í sessi núverandi frístundabyggð. Gagnrýnd er stefna borgarinnar um uppbyggingu og þróun útivistar á svæðinu í gegnum tíðina og sömuleiðis forsendur sem settar eru fram í nýlegu rammaskipulagi fyrir Austurheiðar.	Viðfangsefni þeirra breytingartillagna á aðalskipulaginu sem nú er til umfjöllunar, takmarkast að mestu við þéttbýlishluta borgarinnar innan sk. vaxtarmarka. Til stendur að fara í heildræna skoðun á opnum svæðum aðalskipulagsins utan vaxtarmarka þéttbýlis á næsta ári, ásamt skoðun á landbúnaðarsvæðum á Kjalarnesi. Málefni frístundabyggðar verður hluta af þeirri vinnu. Vegna þeirra athugasemda sem koma fram þá er í aðalskipulaginu almennt heimild um að hægt sé að viðhalda núverandi húsum og endurbyggja, svo framarlega sem ekki séu árekstrar við vatnsverndarhagsmuni. Almenn skipulögð frístundabyggð hefur hinsvegar verið víkjandi í aðalskipulaginu og hefur svo verið síðan mörkuð var stefna um það í svæðisskipulagsi höfuðborgarsvæðisins sem staðfest var árið 2003. Því hefur ekki verið ráðist í gerð deiliskipulags fyrir þá byggð sem er nú til staðar.	Athugasemdum vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.
49	Prýðifélagið Skjöldur, Anna Bender, formaður, dagsett 31. ágúst	Gerðar eru athugasemdir við fyrirhugaða byggð í Skerjafirði og að gengið sé á náttúrulega fjöru sem hefur verndargildi. Athugasemdir beinast að því deiliskipulagi sem var unnið nýverið og tilheyrandi aðalskipulagsbreytingu sem nú hefur fengið staðfestingu. Gagnrýnt er að samráði og upplýsingagjöf hafi verið ábótavant í skipulagsferlinu. Gerðar eru athugasemdir hversu mikið byggingarmagn hefur aukist á svæðinu miðað við áætlanir í eldra aðalskipulagi (AR2001-2024) og lýst yfir áhyggjum af aukinni umferð. Landfyllingu er sérstaklega mótmælt og tekið undir sjónarmið Umhverfisstofnunar og Náttúrufræðistofnunar og fyrri athugasemdir Hafrannsóknarstofnunar. Einnig er tekið undir athugasemdir Heilbrigðiseftirlits um mengaðan jarðveg. Ennfremur er tekið undir framkomnar umsagnir flugmálafyrivalda varðandi öryggi og rekstaröryggi	Það er rétt að byggingarmagn samkvæmt gildandi aðalskipulagi (AR2010-2030) er allnokkuð meira en ráðgert var í eldra aðalskipulagi (AR2001-2024). Þær aðalskipulagsbreytingartillögur sem nú hafa verið samþykktar boða hins vegar aðeins óverulega breytingu á heildar byggingarmagni, þar sem íbúðum er fjölgað á kostnað atvinnuhúsnæðis. Markmiðið með breytingunum er að styrkja Skerjafjörð sem heilsteypt hverfi sem getur staðið undir rekstri grunnskóla og hverfiskjarna. Nálægð við grunnskóla og matvörubúð ætti að gera núverandi hverfi að enn meira aðlaðandi búsetukosti. Þá er markmið breytinganna að efla útivistarmögulega og markmiðið að þau útivistarsvæði sem verða fyrir raski á framkvæmdatíma verði öll endurheimt. Sjá afgreiðslu sérbreytingar vegna breytts aðalskipulags í Skerjafirði.	

		<i>flugvallarins. Bent er á markmið aðalskipulags um aðgengi að útivistarsvæðum og náttúrusvæðum, sbr. einnig markmið í tillögu að AR til 2040, og að fyrirhuguð uppbygging samræmist ekki þeim markmiðum.</i>		
50	Sigurður Loftur Thorlacius, dagsettar 7. júlí	<i>Því er mótmælt að opið grænt svæði í Túnunum, sunnan Sóltúns sé felld út af skipulagi, sbr. afmörkun uppbyggingareits nr. 35.</i>	Afmörkun umrædds reits nr. 35 er ónákvæm og of skematísk. Það verður leiðrétt og rétt að benda á að umrætt svæði er sýnt sem opið grænt svæði á auglýstum skipulagsupprætti.	
51	Lambhagavegur 2-4, Landslög f.h. lóðarhafa, dagsettar 17. ágúst	<i>Óskað er eftir því að aðalskipulaginu verði breytt í þá veru að heimilt verði að reka matvöruverslun á miðsvæði M9c við Lambhagaveg, á núverandi lóð Bauhaus. Með athugasemddinni fylgir ítarlegur rökstuðningur fyrir því að stærri matvöruverslun (1500 fm) á því svæði hefði óveruleg á rekstrarumhverfi væntrar matvöruverslunar við Leirtjörn, við Jarpstjörn sem getur verið allt að 850 fm. Vísað er til erlendra rannsókna, álita og greininga Samkeppniseftirlits á eðli markaða með matvöru og kauphegðun. Samkvæmt framlögðum gögnum er það talið vera sitthvor samkeppnismarkaðurinn, stærri matvöruverslanir (stórmarkaðir, lágvöruverslanir), þar sem gerð eru vikuleg stór innkaup (one stop grocery shopping) og smærri matvörubúðir (þæginda- og hverfisverslanir, klukkubúðir) þar sem gerð eru svokölluð viðbótar innkaup (top-up shopping). Skortur á stórum matvöruverslunum í einstökum borgarlutum getur þannig aukið á akstur milli hverfa, þar sem ekki er forsendur til að reka þær innan íbúðarhverfa eins og nú er rísið í Úlfarsárdal. Með fylgir einnig greining á áhrifum mögulegrar verslunar við Lambhagaveg á nærliggjandi hverfi og er þar gengið út frá því að í framtíðinni rísi íbúðarbyggð í Höllum (M22 svæðinu).</i>	Svæði M9c er miðsvæði sem talið er vera með einsleita atvinnustarfsemi og liggur ekki nærri íbúðarhverfi. Einkenni starfsemi og skipulags á svæðinu er þess eðlis, að svæðið uppfyllir ekki skilyrði þess að vera borgarhlutakjarni fyrir viðkomandi borgarhluta. Vegna þessa og í samræmi við megin markmið stefnunnar um matvöruverslanir í aðalskipulaginu - að þær séu einkum innan íbúðarbyggðar eða í fjölbreyttum kjörnum í jaðri hennar – hefur ekki verið gert ráð fyrir heimildum um nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum M9. Ekki hafa verið teknar ákvarðanir um þróun íbúðarhervæðis á svæði M22 í Höllum, þó heimildir séu um íbúðarhúsnæði í skilgreiningu þessa miðsvæðis. Á grundvelli þessa er ekki hægt að verða við því að breyta skilgreiningu umrædds miðsvæðis M9. Við Leirtjörn er skilgreindur hverfiskjarni og nú er á döfinni uppbygging á lóðinni sem gæti hýst allstóra matvöruverslun, þ.e. við Jarpstjörn. Í ljósi þróunar á matvörumarkaði undanfarin ár, þar sem farið er að reka lágvöruverslanir í æ minna rými og skil milli þæginda- og hverfisverslana og lágvöruverslana eru ekki eins skörp og áður, er óeðlilegt að gera ekki væntingar um að á svæðinu verði hægt að reka góða matvöruverslun sem byði upp á hagstætt verð og gott vöruúrval. Í því samhengi er rétta benda á að þéttleiki byggðar er mikill við Skygnisbraut og Leirtjörn. Þær greiningar og álit sem vísað er til ganga út frá óbreyttum ferðavenjum og kauphegðun almennings til framtíðar og virðast heldur ekki horfa mikið til þróunar sem hefur orðið á allra síðustu árum. Rökstuðningur fyrir því að mismunandi matvöruverslanir – að stærð og vöruúrvali – starfi á sitthvorum samkeppnismarkaði byggir á þessari forsendu og að hún standi óbreytt til framtíðar. Stefna aðalskipulagsins um matvöruverslanir miðar hinsvegar að því að breyta ferðavenjum og hafa óbeint áhrif á kauphegðun á matvörumarkaði til framtíðar litið, þannig að íbúar borgarinnar geti sinnt sínum innkaupum á vistvænni hátt. Sveitarfélög hafa samkvæmt skipulagslögum heimildir til að ákveða staðsetningu matvöruverslana í samræmi við markmið aðalskipulags, sbr. úrskurður áfrýjunarnefndar samkeppnismála nr. 2/2015. Þær breytingar sem nú eru gerðar á aðalskipulaginu miða m.a. að því að skapa betri skilyrði og auka líkur þess að stærri matvöruverslanir og lágvöruverslanir opni innan íbúðarhverfanna eða í kjörnum í jaðri þeirra.	
52	Jáverk, Norðlingabraut 2, Lex f.h. lóðarhafa, dagsettar 31. ágúst	<i>Gerð er athugasemd við að núverandi nærþjónustukjarni í Norðlingaholti, sem áður var takmarkaður við lóð lóðarhafa að Norðlingabraut 2, sé nú stækkaður og nú skilgreindur sem hverfiskjarni sem nái yfir allt það svæði sem skilgreint er sem verslunar- og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi. Það þýðir að matvöruverslanir geti verið heimilar á fleiri lóðum innan skilgreinds kjarna. Vísað er til gildandi deiliskipulags þar sem segir að matvöruverslanir sé almennt ekki heimilar á skilgreindum atvinnulóðum, nema á Norðlingabraut 2. Þegar lóðarhafar festu kaup á lóðinni árið 2013 lá þetta fyrir.</i>	Hátt í 20 ár eru síðan uppbygging hófst í hverfinu og um 16-17 ár síðan fyrstu íbúarnir fluttu í hverfið. Nokkuð er um liðið síðan hverfið var fullbyggt samkvæmt upphaflegu skipulagi. Hverfið er hinsvegar enn án matvöruverslunar og almennra dagvöruverslana. Með því að stækka kjarna hverfisins, svo hann nái til alls þess svæðis sem er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, eru sköpuð betri skilyrði til að byggja upp fjölbreytta verslun og þjónustu á svæðinu og auka líkur þess að stærri matvöruverslun rísi innan hverfisins.	

53	Reitir, dagsett 26. ágúst	1) Gerð athugasemd við skilgreiningu miðsvæðis við Loftleiðasvæði, sem merkt er sem M30, sbr. miðsvæði í framtíðarskipulagi Vatnsmýrar. Bent er á að réttar væri að skilgreina svæðið undir flokknum M5, sbr. önnur miðsvæði í jaðri flugvallar. 2) Bent á að Holtagarðar eru merktir sem M9 miðsvæði og spurt er hvort svæðið eigi að vera merkt M9a, sbr. aðliggjandi miðsvæði milli Sæbrautar og Skútuvogs. 3) Gerð er athugasemd við stækkun miðsvæðis M15 við Glæsibæ yfir á óbyggt svæði handan götunnar. Bent er á að teiknaðar hafa verið upp hugmyndir, í tengslum við skipulag Orkureits, um aðra nýtingu svæðisins. Lagt er til að svæðið verði að stærstum hluta óbyggt, m.a. til að miðla ofanvatni frá þéttri byggð í nágrenninu og fyrir byggingu leikskóla sem þörf verður fyrir vegna fjölgunar íbúða á svæðinu.	1. Ábendingin er réttmæt og réttar er að skilgreina umrætt svæði sem M5f, sbr. kafla 6.2. enda stór hluti svæðisins utan flugvallarsvæðis. Rétt er að mörk þessa miðsvæðis til suðurs taki mið af lóðamörkum Loftleiða og skipulagsuppráttur verði uppfærður í samræmi við það, svo og afmörkun flugvallarsvæðis, sbr. mynd 15, bls. 113. 2. Skipulagsuppráttur verður lagfærður og Holtagarðar verða auðkenndir sem miðsvæði M9a., sbr. einnig tafla 6.1. 3. Ekki hafa verið teknar endanlegar ákvarðanir um form, eðli og magn byggðar á umræddu svæði. M15 Glæsibær er borgarhlutakjarni og innan þeirra má m.a. gera ráð fyrir leikskólum, byggingum sem þjóna útivist og almenningsskrýmum.	Skipulagsgögn lagfærð í samræmi við ábendingar
54	Landvernd, dagsettar 31. ágúst	1) Lagt til að sett verði enn háleitari markmið um breyttar ferðavenjur og að einnig verði gerð grein fyrir þróun í heildarfjölda ferða með einkabílum á skipulagstímabilinu. Horft verði sérstaklega til þess að draga úr bílumferð. 2) Bent er á að skilgreind hverfisverndarsvæði megi ekki vera skilgreind of þröngt og aðlæg svæði þurfi að njóta verndar einnig, sérstaklega ef um fuglaverndarsvæði eða önnur viðkvæm svæði er að ræða. 3) Varað er við of mikilli atvinnustarfsemi og uppbyggingu við Stekkjarbakka, í jaðri Elliðaárdals. 4) Talið er að setja þurfi skýrari og ákveðnari kröfur vegna fyrirhugaðrar landfyllingar við Skerjafjörð, sbr. fyrirbyggjandi umsagnir opinberra stofnana. 5) Minnt er á verndarstefnu um Laugarnesið og mikilvægi sjónrænna tengsla þess við Viðey – og möguleg áhrif nýgerðrar landfyllingar í jaðri nessins. 6) Lagt er til að fallið verði frá frekari landfyllingum í Elliðaárvogi (verkáfangar 2 og 3) eða endurforma hana verulega, meðal annars vegna áhrifa á fiskgengd í voginum 7) Minnti er á viðkvæm verndarsvæði í Vatnsmýri, m.a. friðland fugla og mikilvægt að ekki verði þröngt frekar að því. Þess þurfi að gæta við skipulag Borgarlínu. Við skipulag hennar þarf einnig að gæta að áhrifum á útivistarsvæðið í Öskjuhlíð. Einnig þarf að huga að áhrifum á lífríki í Fossvogi vegna brúargerðar.	1. Tekið er undir að æskilegt er að ná enn meiri árangri í að breyta ferðavenjum og samdrætti í bílumferð. Líta má á markmið aðalskipulagsins sem lágmarks markmið, en þar er talað um að hlutdeild einkabíla verði komin undir 50% árið 2040 og vonandi vel undir það. Markmiðin eru annars sett í samhengi við Parísasamkomulag og markmið um kolefnishlutleysi. Og það er sérlega mikilvægt að vakta þróunina með reglubundnum hætti, m.a. hvernig bílumferð á íbúa er að þróast, en það er einn af skilgreindum mælikvörðum aðalskipulagsins, sjá. bls. 143. 2. Tekið er undir þetta og huga þarf að þessu þegar unnið er deiliskipulag á aðliggjandi svæðum. 3. Skilgreining Stekkjarbakka, Lr3, er óbreytt frá gildandi aðalskipulagi og þar er gert ráð fyrir takmarkaðri uppbyggingu og gisinni byggð, sem getur samræmst útivist á svæðinu. 4. Gerð landfyllingar, form og umfang hennar er háð niðurstöðu umhverfismats og áliti Skipulagsstofnunar og þarf að lúta þeim tilmælum sem þar munu koma fram. Rétt er að undirstrika að aðalskipulagið sýnir mörk hámarks landfyllingar og hægt er að fara í gerð minni landfyllingar án þess að það þurfi að leiða til breytinga á aðalskipulaginu. 5. Ekki hefur verið ráðist í deiliskipulag uppbyggingar á umræddri landfyllingu en horfa þarf til þessari sjónarmiða við mótn byggðar þar og hvaða starfsemi á að heimila á svæðinu, við gerð deiliskipulags. 6. Framkvæmdir við frekari landfyllingar þurfa taka mið af þeim álitum sem liggja fyrir og tillögum að mótvægisáðgerðum. Frekari rannsóknaniðurstöður liggja fyrir nú, um áhrif á fiskgengd og áhrifin eru að líkindum minni en álititið var við gerð álits Skipulagsstofnunar 2017. Líta verður á mörk landfyllingar í aðalskipulagi sem hámarksstærð fyllingar og mögulegt verður að forma hana og minnka í samræmi við mótvægisáðgerðir, ef ástæða er talin til. 7. Athugasemdum vegna Borgarlínu vísað til yfirstandandi vinnu við hönnun og skipulag Borgarlínu.	
55	Veitur, dagsettar 31. ágúst	Veitur óska eftir því að nánari grein verði gerð fyrir skipulagi veitukerfa og forsendum þeirra. Meðal annars er óskað eftir því borholur á lághitasvæðum fái sína umfjöllun og sett verði ákvæði sem stuðli að því að aðgengi að vinnsluholum verði tryggt við gerð deiliskipulags, sbr. umfjöllun sem nú er í umhverfisskýrslu. Ennfremur er óskað eftir því að markað verði fyrir	Umræddur kafli um veitukerfi er uppfærður að nokkru í samræmi við athugasemdir og ábendingar. Almennar forsendur veitukerfanna, sbr. eldri umfjöllun í AR2030 eru uppfærðar og settar fram í Viðauka 10. Núverandi texti í umhverfisskýrslu um borholur er fluttur í greinargerð aðalskipulagsins. Það er ekki tímabært að marka með nákvæmum hætti landfyllingu við Ánanaust, meðan stækkunarþörfin liggur ekki skýrt fyrir og því	Kafli 18 verður uppfærður í samráði við Veitur, svo og umhverfisskýrsla og bætt við Viðauka 10 sem fjallar um forsendur veitukerfa.

		<i>landfyllingu vegna stækkunarþarfa hreinsstöðvar við Ánanaust, sbr. umfjöllun í kafla 8.8., bls. 99. Einnig að hreinsistöð við atvinnusvæðið á Esjumelum, fái umfjöllun í greinargerð og hún sýnd á skipulagsuppdraetti. Þá er lýst yfir áhyggjum af framkvæmdum við stokka á Miklubraut og sérstaklega áhrif þeirra framkvæmda á stofnkerfi fráveitu sem þvera Miklubraut.</i>	verður látið duga að fjalla um hana í texta, sbr. kafla 8.8. Hreinsistöð við Esjumela ætti að rúmast innan skilgreindra athafnasvæða, sem einnig heimila iðnaðarstarfsemi norðan vatnaskila. Umhverfisskýrsla verður einnig uppfærð frekar m.t.t. athugasemda. Veitur er samráðs- og samstarfsaðili í öllum stærri uppbyggingarverkefnum og framkvæmdum og svo verður þegar kemur að hönnun stokks á Miklubraut, umhverfismati þeirrar framkvæmdar og frekari breytinga á skipulagsáætlunum.	
56	Veðurstofa, dagsettar 30 ágúst	<i>Fagnað er því að loftslagsmálin séu tekin föstum tókum í breytingartillögum. Bent er á að ekki er umfjöllun um náttúruvá, s.s jarðskjálftavá, eldfjallavá og vá vegna ofviðris í þeirri umhverfisskýrslu sem fylgir tillögunni.</i>	Þar sem ekki er um heildarendurskoðun aðalskipulagsins að ræða og breytingar takmarkast við þéttbýlið innan vaxtarmarka og landnotkunarbreytingar eru almennt takmarkaðar, þá var ekki umfjöllun um alla þætti í nýrri umhverfisskýrslu. Hinsvegar er vísað til eldri umhverfisskýrslu sem heldur áfram gildi sínu, sbr. kafla 16.1 um Náttúruvá, bls. 109. Skerpt er á þessu í uppfærslu á umhverfisskýrslu, m.a. varðandi tilvísanir í eldri umhverfisskýrslu.	Umhverfisskýrsla uppfærð. Bætt inn upplýsingum úr umhverfismati gildandi aðalskipulags. Varðandi ofviðri er almennt talið að helstu þróunarsvæðin séu staðsett þannig að þau fari ekki inn á ný svæði. Þannig er ákveðin þekking á vindafari á þróunarsvæðum. Hins vegar getur Reykjavíkurborg tekið undir gagnsemi þess að í næstu endurskoðun verði fjallað um möguleg áhrif aftakavinds á byggð samkvæmt skipulagi.
57	Náttúrufræðistofnun, dagsettar 31. ágúst	<i>Minnt er á almennt lagaðkvæði um náttúruvernd og þær upplýsingar sem er að finna hjá Náttúrufræðistofnun varðandi flokkun svæða eftir verndargildi og að taka þurfi tillit til þess við gerð skipulags og mat á umhverfisáhrifum. Talið er jákvætt að 91% uppbyggingarsvæða eru á svæðum sem nú þegar teljast röskuð. Markmið um græna innviði innan byggðar eru talin jákvæð og geta skapað skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni. Gerðar eru athugasemdir við og minnt á verndargildi á einstökum uppbyggingarreitum nýjum og eldri og tilheyra þeim 9% uppbyggingar sem fer fram á opnum grænum svæðum. Sérstaklega eru gerðar athugasemdir við áformaðar fyllingar í Elliðaárvogi, bæði landfyllingu við ósana og svo framkvæmdir við höfn Snarfara og svo landfyllingar í Skerjafirði, sbr. fyrri athugasemdir við sérbreytingu aðalskipulags.</i>	Fyrir liggur umhverfismat landfyllinga rvið Elliðaárvog, ásamt áformum um áfangaskiptingu. Niðurstaða matsins var að áhrif 1. áfanga landfyllingarinnar væru óveruleg, en óvissa væri um áhrif síðari áfanga. Umhverfismat aðalskipulagsins leggur því til, í samræmi við matsskýrslu framkvæmdarinnar, að vakta áhrif 1. áfanga og afla frekari gagna sé þörf á, áður en undirbúningur hefst við framkvæmdir við síðari áfanga. Með þessum skilmálum er talið að ásætlanlegt sé að leggja fram stefnu um landfyllingu í Elliðaárvogi. Við gerð deiliskipulags verði lagt mat á möguleg áhrif á verndargildi og gætt að varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni að því marki sem unnt er. Settur er fyrirvari um skipulagið á þann hluta þróunarreitsins í Skerjafirði, sem hefur mesta verndargildið. Þar skuli tekið mið af niðurstöðu umhverfismats sem er í vinnslu. Eins og kemur fram í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins kann endanleg niðurstaða úr matsferlinu að leiða til þess að afmörkun landfyllingar verði breytt.	Umhverfisskýrsla uppfærð. Viðbót gerð við töflu yfir vöktun og eftirfylgni um landfyllingar í Elliðaárvogi og um líffræðilega fjölbreytni á svæðum með hátt verndargildi.
58	Isavia, dagsettar 31. ágúst	<i>Minnt er á að meðan rekinn er flugvöllur í Vatnsmýri þarf að tryggja rekstraröryggi hans og að uppbygging á aðliggjandi svæðum skerði ekki öryggi eða rekstarhæfi.</i>	Tillagan gerir ráð fyrir að heimild til flugvallarstarfsemi verði framlengd til ársins 2032 og hægt verði að endurnýja leyfi í samræmi við það. Ennfremur verði rekstraröryggi Reykjavíkurflugvallar, sem miðstöðvar innanlandsflugs, tryggt í samræmi við fyrirliggjandi samkomulag.	
59	Landsnet, dagsettar 26. júlí.	<i>Gerir ekki athugasemd við auglýsta tillögu. Gögn hafa verið uppfærð í samræmi við fyrri umsögn.</i>		
60	Hildigunnur Sverrisdóttir arkitekt og prófessor, Listaháskóli Íslands, dagsettar 31. ágúst	<i>Gagnrýnt er að ekki hafi verið farið í ítarlegt samráðsferli og greiningarvinnu við undirbúning tillögunnar, líkt og gert var við mótun AR2010-2030. Það er gagnrýnivert í ljósi þess að verið er að gera verulegar breytingar á viðmiðum um þéttleika byggðar, þar sem almennt er verið að auka hann og getur það haft ofgerandi áhrif á vistgæði þeirrar byggðar sem ris og ásynd borgarinnar. Minnt er á að AR2010-2030 lagði áherslu á að byggð yrði almennt ekki hærri en 3-5 hæðir á helstu þróunarsvæðum. Í breytingartillögum, einkum reitum í grennd við Borgarlínu er nú gert ráð fyrir</i>	Eins og kemur fram í inngangi aðalskipulagsins og í kynningum á því, þá er það grundvallað á þeirri sýn og stefnumörkun sem mótuð var í AR2010-2030, eftir langt og ítarlegt samráðsferli og ýmis konar greiningar- og rannsóknarvinnu. Allar breytingar nú miða að því að herða á markmiðum gildandi aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun. Þær taka einnig mið af þeirri stefnumörkun og greiningarvinnu sem hefur verið unnið að á undanförnum árum í tengslum við Loftlagsstefnu, Borgarlínu, stefnu um líffræðilega fjölbreytni, blá-grænar yfirborðslausnir ofl. Því var ekki ástæða til að fara í jafn ítarlegt ferli og við mótun AR2010-2030, enda í mörgu verið að uppfæra aðalskipulagið í takti við áður samþykkt	

		<i>mun hærri byggð eða 5-8 hæðir og jafnvel hærri. Talið er að fræðilegur grunnur stefnunnar hefði átt að vera betur unnin og leitað hefði átt til sérfræðinga í "dagsljósareikningum" og um áhrif byggðaforma á veður og vindafar. Eins hefði stefnan átt að taka betur mið af greiningarvinnu Teiknistofunnar Stiku sem er fylgiskjal með aðalskipulaginu.</i> <i>Talið er að setja þurfi meira bindnandi ákvæði í aðalskipulagið, einkum varðandi stærri þróunarsvæði, að ekki verði heimilt að víkja frá almennum viðmiðum um 3-5 hæðir.</i> <i>Gagnrýnt er að viðmið um stærðir íbúða séu færð niður úr 120 fm og allt niður í 70 fm og það sett í samhengi við kolefnisspor uppbyggingar. Bent er á að kolefnisspor smærri íbúða er hlutfallslega hærri en stærri íbúða. Þá er gagnrýnt að tillagan taki ekki nægilegt mið af fjölbreyttum búsetuformum, sambýli og deilihagkerfi.</i> <i>Talið er að fræðilegur grunnur stefnunnar m.a. varðandi loftslags- og umhverfismál sé einnig ábótavant og þar þurfi að kveða fastar að orði í ýmsum eignum.</i>	stefnumörkun sem hefur farið í gegnum sitt samráðs- og kynningarferli. Tillögurnar fela í raun ekki í sér verulegar breytingar á stefnu um þéttleika byggðar. Hafa þarf hugfast að í aðalskipulaginu 2030 var talað um lágmarksþéttleika, en ekki sett skýr viðmið um hámarks þéttleika, nema þá óbeint með ákvæðum um hæðir húsir og viðmiðum um fjölda íbúða. Stefna um hæðir húsa er til að mynda að stærstum hluta óbreytt frá gildandi aðalskipulagi, en hinsvegar hert á ákvæðum varðandi frávik um aukahæðir (verði einkum á götuhornum) og að ekki megi nota uppgefin hámarksviðmið nema fyrir stöku byggingar en ekki samfelldar húsaraðir. Fjölbreytni í hæðum skal einnig verða meira ráðandi. Með þessum breytingum ætti að vera auðveldar að ná markmiðum um byggð verði almennt 3-5 hæðir á stærri þróunarsvæðum. Það megin markmið er óbreytt í tillögunni frá AR2010-2030 og raunar er nú talað um 2-5 hæðir. Hinsvegar hafa verið sett ákveðnari viðmið um þéttleika, einkum í grennd við lykilstöðvar almenningssamgangna, sbr. markmið svæðisskipulagsbreytingar frá 2018, sem miða að því að ýta undir að þéttleiki byggðar verði mestur næst stöðvunum en lækki eftir því sem fjær dregur. Þessi nálgun kann að auka þéttleika á einstaka svæðum og reitum næst Borgarlínu en ætti að leiða til þess að létt verði á þéttleikanum eftir því sem fjær dregur frá stöð. Ný viðmið um gæði í hönnun íbúðarhúsnæðs taka mið af greiningarvinnu Teiknistofunnar Stiku, þar sem skoðað er samspil byggingarmagns, hæða húsa og byggingarforma á gæðin í nærumhverfinu, varðandi birtuskilyrði, skuggavarp, hlutfall sólríkra garðsvæða og almenningssvæða og hlutfall íbúða á jarðhæð. Áskilið er að þessi greiningarvinna verði höfð til hliðsjónar við mótun deiliskipulags. Væntanlega veita þessi gögn meira aðhald þegar formun byggðar og hæðir húsa er endanlega ákveðin í deiliskipulagi. Það er hinsvegar mikilvægt að haldið verði áfram með þessa vinnu og frekari leiðbeiningar verði gefnar út sem miða að því að tryggja meiri gæði í íbúðarbyggðinni og þar þarf að huga betur að þætti dagsbirtunnar, sbr. svar við athugasemd Ljóstæknifélagsins. Varðandi stærðir íbúða þá setur aðalskipulagið ekki fram markmið eða bindandi ákvæði um stærðir íbúða. Fellt hefur verið út eldra markmið um að leggja áherslu á smærri íbúðir. Húsnæðisáætlanir eru nú fastur liður í stefnumörkun borgarinnar og eru uppfærðar árlega. Þær þurfa að byggja á greiningum á þörf húsnæðis til skemmri tíma, bæði um gerð íbúða og stærð. Í áætlun aðalskipulagsins er reiknistærð meðalíbúðar nú 100 fm í stað 120 fm, sem er í takti við minnkandi fjölskyldustærðir undanfarinna áratuga og fyrirsjáanlega fjölgun einstaklingsheimila. Það er ekki þróun sem ýtt hefur verið undir með stefnumörkun og áætlanagerð á sviði skipulags, heldur eru á ferðinni djúplægari þróunarferlar og breytingar á samfélaginu.	
61	Jóhannes Þórðarson og Sigbjörn Kjartansson, arkitektar, dagsettar 31. ágúst	<i>Athugasemdir beinast að stefnu aðalskipulagsins um þéttleika byggðar og hæðir húsa og sérstaklega að tillögu að deiliskipulagi Hekluveits, sem byggir á stefnu aðalskipulagsins.</i> <i>Sett er fram almenn gagnrýni á nýleg byggingarverkefni sem byggð eru á stefnu aðalskipulagsins um þéttingu byggðar, þar sem umhverfisgæði eins og sólarljós og dagsbirta verða undir í formun bygginga og hönnun húsnæðisins.</i>	Í aðalskipulagstillögunni er í mörgu hert á stefnu um hæðir húsa, m.a. um að ekki verði mögulegt að víkja frá hámarksheimildum nema í undantekningatilvikum. Ennfremur eru settar fram ítarlegri kröfur um gæði við hönnun íbúðarhúsnæðis, byggt á greiningarvinnu Teiknistofunnar Stiku, sbr. svar hér að ofan, það standa vonir til þess að sú umfjöllun, leiðbeining og fræðsla leiði til bættrar hönnunar og vandað sé betur til verka í einstökum byggingarverkefnum, hvort sem þau standa við Borgarlínu eða á öðrum þéttingareitum. Með	

		<i>Talið er að fyrirbyggjandi aðalskipulagstillaga og uppfærsla stefnunnar, muni ekki tryggja betur að tekið verði tillit til umræddra umhverfisþátta við mótun byggðar í deiliskipulagi. Aukin áhersla á þetta byggð við fyrirhugaða Borgarlínu gæti ýtt enn frekar undir þessa óheillaþróun. Þó mikilvægt sé að huga að virku samspili byggðar og vistvænna samgangna þá má það ekki koma niður á öðrum umhverfisgæðum, gæðum íbúðarbyggðar, dvalarsvæða og almenningsrýma.</i> <i>Settar eru fram ítarlegri athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi Hekluareits og því velt upp hvernig hin háa nýting á svæðinu samræmist þéttleikaviðmiðum aðalskipulagstillögu um nálægð við Borgarlínu, sbr. tafla 3.2. bls. 82 og stefnu um hæðir húsa.</i>	Þessum breytingum og nýjum markmiðum og viðmiðum í aðalskipulagi verður þannig hægt að veita meira aðhald við mótun deiliskipulags í framtíðinni, þar sem tekið verður betur tillit til umræddra umhverfisþátta. Það er einnig mikilvægt að markmiðum aðalskipulags, sem eðli málsins samkvæmt eru nokkuð almenn, verði fylgt eftir með gerð frekari leiðbeiningarita. Varðandi Hekluareitinn, þá er um að ræða svæði í blandaðri byggð, með miðlæga legu, sem er einstaklega vel staðsett við öflugasta samgönguás borgarinnar, m.t.t. vistvænna ferðamáta. Í aðalskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að framhúsin við Laugaveg geti verið í hæðaflokknum 5-8 hæðir. Það er til samræmis við það sem sem gildir nú á umræddum samgönguás lengra til austurs, við Suðurlandsbraut. Framhúsin standa nyrst á reitnum og því talið forsvaranleg að leyfa hærri hús þar en almennt á reitnum. Nýtingin á reitnum er vissulega óvenjuhá, en rétt að minna á að gildandi aðalskipulag hefði heimilað jafn háa nýtingu. Breytingin sem nú er gerð varðar hæðir húsa á reitnum og það er á einu götuhorni sem hámarksheimild er nýtt, þ.e. 8 hæðir en frávíkshæðir +1/2, upp í 10 hæðir, er ekki nýtt. Varðandi þéttleikaviðmið og nálægð við Borgarlínu, þá mun lykilstöð Borgarlínu vera staðsett á miðju svæðinu, sem almennt heimilar háa nýtingu. Heimildir um nýtingu á svæðinu taka hinsvegar ekki einvörðungu mið af nálægð við Borgarlínu, heldur einkum því, að um blandaða byggð er að ræða með miðlæga legu í borginni, sbr. heimildir fyrir valin miðsvæði á Nesinu (M1-M4 ofl.), sjá töflu 3.2., sbr. einnig viðmið svæðisskipulags. Að öðru leyti er vísað til afgreiðslu athugasemda við deiliskipulagstillögu Hekluareits.	
62	Ljóstæknifélag Íslands, Ásta Logadóttir, ofl, dagsettar 31. ágúst	<i>Vísad er til fyrri athugasemda Ástu Logadóttur, Ólafs Hjálmarssonar og Arnar Þórs Halldórrsonar, varðandi lýðheilsu, hljóðvist og birtuskilyrði. Athugasemdir er varða birtuskilyrði og dagsbirtu eru ítrekaðar og er umhverfisskýrsla aðalskipulagsins talin ábótavart varðandi þann þátt; þ.e. mikilvægi dagsbirtu fyrir heilsu fólks og velliðan, skort á henni í þéttri byggð og áhrif þess á aukna rafnotkun.</i> <i>Talið er að stefna aðalskipulags um hæðir húsa og þéttleika sé ekki grunduð á fullnægjandi rannsóknunum og óábyrgt að leggja til breytingar í þessu veru án þess að þetta sé rannsakað frekar, m.a. m.t.t. lýsingar.</i>	Tekið er undir að dagsbirta og birtuskilyrði er mikilvægur umhverfisþáttur sem þarf sannarlega að ávarpa betur í skipulagsáætlunum og lögum og reglugerðum. Aðalskipulagið markar almenna stefnu og setur hámarks viðmið um mögulegan þéttleika og hæðir húsa. Formun byggðar og endanlegt byggingarmagn og þéttleiki er ákveðin í deiliskipulagi og við gerð þess er mikilvægt að horfa sérstaklega til þessa þátta, dagsbirtunnar. Þær endurbætur sem nú hafa verið gerðar á stefnunni, þ.e. ákveðnari kröfur um gæði í hönnun íbúðarbyggðar við gerð deiliskipulags, verða vonandi til þess að bæta vinnubrögð og einnig greiningarvinna Teiknistofunnar Stiku um samspili þessara umhverfisþátta við hæðir, þéttleika og form byggðar. Skoðað verður hvort ekki þurfi að gera þætti dagsbirtu betri skil í markmiðum aðalskipulagsins. Mat á áhrifum uppbyggingar á birtuskilyrði mun hinsvegar fyrst og fremst fara fram á deiliskipulagsstiginu, þegar endanleg formun byggðar liggur fyrir. Tillögurnar fela í raun ekki í sér verulegar breytingar á stefnu um þéttleika byggðar. Hafa þarf hugfast að í aðalskipulaginu 2030 var talað um lágmarksþéttleika, en ekki sett skýr viðmið um hámarks þéttleika, nema þá óbeint með ákvæðum um hæðir húsir og viðmiðum um fjölda íbúða. Stefna um hæðir húsa eru að stærstu hluta óbreytt frá gildandi aðalskipulagi, en hert er á ákvæðum varðandi frávík um aukahæðir (verði einkum á götuhornum) og að ekki megi nota uppgefin hámarksviðmið nema fyrir stöku byggingar en ekki samfelldar húsaðir. Fjölbreytni í hæðum verði meira ráðandi. Hinsvegar hafa verið sett ákveðnari viðmið um þéttleika, einkum í grennd við lykilstöðvar almenningssamgangna, sbr. markmið svæðisskipulagsbreytingar frá 2018,	Athugasemd verður höfð til hliðsjónar við frágang á kafla 3.6. og við uppfærslu umhverfisskýrslu. Bætt er inn í umhverfisskýrslu að við gerð stefnu um gæðaviðmið við hönnun íbúðarbyggðar þurfi sérstaklega að fjalla um áhrif ljóss á heilsu og velliðan og mikilvægi þess að hönnun þéttrar byggðar sé þannig að dagsbirtu sé notið.

			sem miða að því að yta undir að þéttleiki byggðar verði mestur næst stöðvunum en lækki eftir því sem fjær dregur. Þessi nálgun kann að auka þéttleika á einstaka svæðum og reitum næst Borgarlínu en ætti að leiða til þess að létt verði á þéttleikanum eftir því sem fjær dregur frá stöð.	
63	Samtökin um betri byggð, dagsettar 31. ágúst.	Fyrri athugasemdir sem settar voru fram við drög að tillögum eru ítrekaðar. Bent er á að í ljósi loftslagsmálanna, sbr. ný skýrsla SP, verði æ brýnna að setja byggð í Vatnsmýri í algjöran forgang, það er eini raunhæfi valkostur "skilvirkrar, umhverfissvænnar, menningarlegrar og mannvænnar borgar." Megin inntak athugasemda samtakanna er gagnrýni á það að ekki hafi verið bornir saman megin valkostur um byggðapróun í Reykjavík til lengri framtíðar, þ.e. annarsvegar kostur með höfuðáhersla á þetta byggð í Vatnsmýri (kostur samtakanna) og hinsvegar kostur meirihluta borgarstjórnar um uppbyggingu Borgarlínu og þetta byggð meðfram henni. Gera hefði átt þjóðhagslega greiningu á valkostum og byggja hana á nýju samgöngulíkani. Settari eru fram röksæmdafærslur fyrir forgangi uppbyggingar í Vatnsmýri, umfram önnur svæði. Einnig eru settar fram margvíslegar athugasemdir og spurningar um forsendur breytingartillagna, forsendur um þéttleika byggðar í Vatnsmýri og forsendur umferðarspár afl.	Skýrt er samkvæmt AR2010-2030 og fyrirliggjandi tillögu til ársins 2040, að stefnt er að þróun þéttar og blandaðrar byggðar í Vatnsmýri. Stefnumörkun um Vatnsmýrina í AR2010-2030 var byggð á ítarlegri valkostagreiningu og umhverfismati valkosta og grundvölluð á þjóðhagslegri kostnaðar- og ábatagreiningu. Vatnsmýri var þannig skilgreind sem annað tveggja lykilsvæða aðalskipulagsins til ársins 2030, en gert var ráð fyrir að uppbygging í Ártúnshöfða yrði á undan í tímaróðinni. Í tillögu til ársins 2040 er gengið útfrá sömu megin áherslum og eru Ártúnshöfði og Vatnsmýri tvö helstu byggingarsvæði til framtíðar í Reykjavík og áfram gert ráð fyrir að uppbygging hefjist fyrir í Ártúnshöfða en Vatnsmýri. Með tillögnum er því ekki verið að umbylta fyrri stefna og því ekki brýn ástæða til að gera nýja valkostagreiningu um megin kosti í byggðapróun. Áfram er miðað við þróun byggðar inná við, innan skilgreindra vaxtarmarka og ekki skilgreind ný lykilsvæði. Áform um Borgarlínu, sem lögð voru fyrst vísir að í AR2010-2030, og staðfest í svæðisskipulagi höfuborgarsvæðsins 2015 og nánar útfærð með svæðisskipulagsbreytingu 2018, styðja í raun við uppbyggingu á báðum þessum lykilsvæðum. Tímasetningar uppbyggingar í Vatnsmýri hafa óhjákvæmilega hnikast til (sbr. samkomulag ríkis og borgar um Hvassahraunsflugvöll frá 2019) og miðast við nauðsynlegan undirbúningstíma nýs flugvallar í Hvassahrauni en brýnt er að hraða þar veðurathugunum og öðrum rannsóknum til að tímaáætlanir geti staðist. Varðandi umferðarspár vegna breytingartillagna, þá er tekið mið af fyrirliggjandi spám sem voru unnar vegna svæðisskipulags 2040, spám sem fylgdu AR2010-2030, en í vinnunni var lagt mat á aukningu umferðar milli 2030 og 2040, sbr. möguleg fjölgun íbúðar á því tímabili (sjá umhverfisskýrsla). Þar var stuðst við eldra umferðarlíkan, en í boðnuðum breytingum er lögð áhersla á að hið nýja samgöngulíkan verði beitt markvisst við mat á uppbyggingu á deiliskipulagsstigi á öllum stærri byggingarsvæðum og metin þörf á endurbótum á samgöngukerfum. Lykil markmið í tillögnum er að stuðla að fjölgun íbúa og starfa þar sem auðvelt er að nýta sér vistvæna samgönguinnviði, uppbygging verði í nálægð við Borgarlínu og öfluga atvinnukjarn og þannig skapist tækifæri fyrir fleiri að ferðast gangandi eða hjólandi til vinnu.	
64	Garðabær, dagsettar 17. ágúst	Ekki gerðar athugasemdir		
65	Kópavogsbær, dagsettar 13. ágúst	Bent er á að stofnbrautartákn vestan gatnamóta Kringlumýrarbrautar og Öskjuhlíðar þarf að falla út af uppdrætti. Lagfæra þarf ósamræmi í legu Arnarnesvegur á þéttbýlisuppdrætti, á mörkum sveitarfélaganna og óskað er eftir samráði um staðsetningu stígatenginga milli sveitarfélaganna. Bent er á að brú yfir Fossvog er táknud sem tengibraut í aðalskipulagstillögunni en er sýnd sem leið Borgarlínu og göngu- og hjólaíða í aðalskipulagi Kópavogs.	Kópavogsgöng voru felld út í aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir nokkru með sér breytingu og umrætt tákn á því ekki heima uppdrættinum og verður felld út. Umrætt ósamræmi verður lagað í samráði við Kópavogsbæ og eins tákn fyrir stígatengingar, í samræmi við drög að tillögu að deiliskipulagi. Í gildandi aðalskipulagi eru skilgreindar tengibrautir sem eingöngu eru ætlaðar fyrir almenningssamgöngur og göngu- og hjólaíðir, bæði yfir Fossvog og Elliðaárvog. Það er skýrt að viðkomandi brúarmannvirki eru ekki ætluð fyrir almenna bílumferð og á hendi sveitarfélaganna að svo verði ekki til framtíðar.	Skipulagsgögn upp færð og leiðrétt í samræmi við svör.

66	Mosfellsbær, dagsettar 16. ágúst	<i>Gerð er athugasemd við tillögur um nýja íbúðareiti við Korpuúlfstaðaveg og talið uppbygging þeirra geti haft áhrif fyrirhugaða uppbyggingu í Blikastaðalandi. Óskað er eftir umferðargreiningu á áhrifum þessarar uppbyggingar.</i>	Í aðalskipulaginu er kveðið á um að samgöngulíkani verði beitt við mótnun deiliskipulags á öllum svæðum þar sem gert er ráð fyrir fleiri en 400 íbúðum. Heildar uppbygging á þessum reitum gæti farið yfir þann fjölda íbúða og eðlilegt að þeir verði skoðaðar í samhengi þegar kemur að frekari skipulagningu. Uppbygging á þessum reitum er þó fremur óverulegu í samhengi við þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er á Blikastaðalandi.	
67	Hvalfjarðarsveit, dagsett 14. júlí	<i>Engar athugasemdir</i>		
68	Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur	<i>Varað er við áherslu á þéttingu byggðar við umferðarþungar stofnbrautir, sem getur haft afdrifarík heilsufarsáhrif, sbr. fyrri umsagnir Heilbrigðiseftirlits og umfjöllun í kafla 3.6. í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins.</i> <i>Bent er á að hækkun sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga er líklega meiri og hraðari en áður hefur verið talið og því þurfi að skoða sérstaklega áformaða byggð á landfyllingum.</i> <i>Fyrirhuguð landfylling í Elliðaárvogi getur haft neikvæð áhrif á lífríki Elliðaáa og bent er á að sveitarfélögum er skylt að áin haldist í sama ástandi eða betra ástandi, skv. reglugerð um varnir gegn mengun vatns. Æskilegt væri að draga úr landfyllingum við ósasvæði árinna.</i>	Huga þarf að loftgæðum og hljóðvíst við hönnun byggðar og þá einkum íbúðarhúsnæðis við gerð deiliskipulags og með hvaða móti hægt er að lágmarka neikvæði áhrif. Ein af stærstu áskorunum höfuðborgarsvæðisins er að breyta samgöngumynstri og ferðavenjum. Slíkar breytingar hafa m.a. í för með sér að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar, þ.m.t. á loftgæði og hljóðvíst. Til að stuðla að slíkum breytingum er mikilvægt að íbúar og atvinna sé nærri skilgreindra samgönguása. Þétting við ásana er því forsenda þess að breyta samgöngumynstri og draga úr umferð almennt í borginni. Aðalskipulagið leggur fram gæðaviðmið við deiliskipulag og hönnun byggðar, sem tekur m.a. til heilsu. Varðandi örari hækkun sjávarborðs þá er ljóst að taka þarf tillit til þeirra upplýsinga við hönnun og gerð landfyllinga, m.a. varðandi kótahæð bygginga ofl. Landfyllingar í Elliðaárvogi taka mið af þeim mótvægisáðgerðum sem settar eru fram í umhverfisskýrslu og matskýrslu framkvæmdar og rétt að undirstrika að í aðalskipulagi er sýnd hámarksstærð landfyllingar.	Umhverfisskýrsla uppfærð með tilliti til athugasemda. Minnt á að vegna ábendinga HER í eldri umsögn var mati á umhverfisáhrifum vegna náttúruvæðing fyrir Ártúnshöflla – Elliðaárvog breytt í neikvæð áhrif úr óveruleg. Bætt er við í töflu um vöktun í umhverfisskýrslu að skoða skuli þörf á vöktun ástands sjávar í kjölfar hvers áfanga landfyllingar.
69	Umhverfisstofnun, eldri umsögn.	<i>Settar eru fram ýmsar athugasemdir og ábendingar, á grundvelli gildandi lagaákvæða, s.s. um verndarsvæði, fráveitu, mat á náttúrufarsgildi, hljóðvíst og loftgæði, áhrif á náttúrusvæði, m.a. vegna landfyllinga, vöktun og eftirfylgni við gerð deiliskipulags - og varða einkum umhverfisskýrslu</i>	Athugasemdir vörðuðu einkum umhverfisskýrslu og hefur verið tekið tillit til þeirra, sbr svar hér að neðan. Minnt er á að umhverfismatið snýr einkum að breytingartillögum og áhrifum uppbyggingar á einstaka nýjum svæðum sem boðuð eru með tillögunum. Umhverfisskýrslan frá 2013, sem fylgdi AR2010-2030, heldur áfram gildi sínu. a. Verndarsvæði. Bætt er við athugasemd um verndarsvæði í umhverfisskýrslu. b. Náttúrufarsgildi. Athugasemd við mynd 3-11 virðst byggð á misskilningi en fyrirhugaðar landfyllingar eru merktar sérstaklega. Vísað er til svars við umsögn Hafrannsóknarstofnunar varðandi landfyllingar. c. Vöktun og eftirfylgni. Í umhverfisskýrslu er bætt við vöktunarbætti varðandi verklag við eftirfylgni á náttúrugæðum. d. Fráveita: Umfjöllun um fráveitu í eldri umhverfisskýrslu sem heldur gildi sínu. Í umhverfisskýrslu er gerð grein fyrir mati Veitna á stöðunni í ljós breytinga í viðaukanum og þörfum á endurbótum. Nánari áætlun verður unnin í samstarfi við Veitur. Útfærslur á blágrænum ofanvatnslausnum eru háðar aðstæðum og verða þær nánar útfærðar í hverfis- og deiliskipulagi. e. Hljóðvíst og loftgæði. Notast var við uppfærslu á umferðarspá gildandi aðalskipulags til að meta hvort vænta megi aukinnar umferðar. Loftgæði og hljóðvíst eru beintengd umferðarþugna og þannig var komist að niðurstöðu um að áhrif breytingarinnar yrðu neikvæð á þessa þætti. Umhverfisþættirnir eru teknir inn í vöktunaráætlun og ábendingar vegna gerðar deiliskipulags.	
70	Minjastofnun Íslands, í vinnslu, fundað var með stofnuninni 16.		Kafla 15.2 um menningarminjar uppfærður og endurbættir í samræmi við athugasemdir Minjastofnunar og ábendingar Borgarsögusafns.	Greinargerð aðalskipulags (A-hluti) uppfærð og umhverfisskýrsla.

	september, ásamt Borgarsögusafni. Fundur með Borgarsögusafni 8. september		Bætt er við fyllri upplýsingum um stöðu skráningar og kortlagningu menningarminja m.t.t. þróunarsvæða og helstu framkvæmdasvæða. Sett fram markmið um fullnaðarskráningu á helstu þróunar- og framkvæmdasvæðum. Hverfisverndarsvæði, þegar samþykkt í deiliskipulagi, verða færð inná mynd 12, bls. 107. Umhverfisskýrsla einnig uppfærð. Flokkun verndarsvæða, sbr. skjal í C-hluta AR2030, sett fram í Viðauka með greinargerð (A-hluta), AR2040.	
71	Vegagerðin. Fundað var með stofnunni 21. sept. Ný umsögn dagsett 4. október 2021, sjá einnig eldri umsögn	<i>Vegagerðin mælir með að þjóðvegir í umsjá Vegagerðar verði auðkenndir sérstaklega, t.d. á skýringarmynd. Minnt er á ákvæði um veghelgunarsvæði og að tekið sé mið af legu Sundabrautar og ekki þrengt að valkostum sem unnið er með í starfandi vinnuhóp um Sundabrautina. Einnig þarf að huga að því að tryggja að nægilegt rými sé tekið frá fyrir Borgarlínu, hjólandi og gangandi. Minnt er á notkun samgöngulíkans við mat á umferð og æskilegt að öll uppbyggingaráform sæti samgöngumati. Vísað er til samgöngusáttmálans og minnt á mikilvægi þess að taka frá rými fyrir þær framkvæmdar sem eru fyrirhugaðar. Bent er á að ekki er gerð sérstök grein fyrir öllum þeim gatnaframkvæmdum sem þar eru listaðar upp, m.a. varðandi gatnamót Bústaðavegar-Reykjanesbrautar. Einnig er bent á að útfærslur vegna stokka á Miklubraut og Sæbraut eru einvörðungu táknaðar sem jarðgöng á skipulagsuppdraetti en ekki gerð nánari grein fyrir gatnamótum.</i>	Samgöngulíkani verður beitt við þróun byggðar á öllum stærri byggingarsvæðum og samgöngumat gert fyrir flest uppbyggingarsvæði. Þjóðvegir verða sýndir á skýringarmynd í Umhverfisskýrslu. Aðalskipulagið vísar til samgöngusáttmálans og skýrt er að stefna aðalskipulags byggir á honum. Í þessari breytingu aðalskipulagsins er ekki allt til lykta leitt og ljóst er að ráðast þarf í nokkrum tilvikum í sérbreytingar á aðalskipulaginu, þegar fyrir liggur frumhönnun gatnamannvirkja. Slík breyting á aðalskipulagi yrði þá líklega unnin samhliða mati á umhverfisáhrifum framkvæmdar, eins og nú er farið að tíðkast. Stefna um Sundabraut er í samræmi við niðurstöðu vinnuhóps og verður unnin sérbreyting á aðalskipulaginu þegar þar að kemur.	Umhverfisskýrsla uppfærð.
72	Strætó bs, fundur 21. september	<i>Bent á að leiðir Strætó bs meggi ekki vera sýndar með of bindandi hætti í aðalskipulagi.</i>	Leiðir Borgarlínu, sbr. samþykkt svæðisskipulags, verða sýndar með bindandi hætti á þéttbýlisuppdraetti og á þemakortum. Aðrar lykil leiðir almenningssamgangna, einkum með hárrí ferðatíðni, bæði stofnleiðir og almennar leiðir strætisvagna verða sýndar með þeim fyrirvara, að þær séu aðeins leiðbeinandi og ekki þurfi að ráðast í lögformlega breytingu á aðalskipulagi þegar gerðar eru stakar leiðakerfisbreytingar, t.d. varðandi ferðatíðni eða legu leiðar hnikað til.	Þemakort í greinargerð sem sýna leiðir strætisvagna eru uppfærð í samræmi við athugasemdir Strætó bs.

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Haraldur Sigurðsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 10. desember 2021

Tilvísun: 202010042 / 3.1

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið hefur, með erindi dags. 28. október 2021, sent Skipulagsstofnun Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 til staðfestingar samkvæmt 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga. Aðalskipulagið var samþykkt í skipulags- og samgönguráði 6. október 2021 ásamt umsögn um framkomnar athugasemdir. Borgarstjórn samþykkti afgreiðslu skipulags- og samgönguráðs 19. október 2021.

Aðalskipulagið er sett fram í greinargerð merkt *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, A: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar*, dags. 4. október 2021, uppfærð og yfirfarin 22. október 2021, á þéttbýlisupprætti í mkv. 1:20.000, og sveitarfélagsupprætti í mkv. 1:50.000, báðir án dagsetningar. Umhverfisskýrsla aðalskipulagsins er dagsett í janúar 2021, uppfærð í maí og september 2021.

Aðalskipulaginu tilheyra jafnframt eftirfarandi sérhefti sem teljast til B-hluta þess: *B1: Lýsing helstu breytinga og forsendur, B2: Borgin við sundin, B2: Miðborgin, B2: Borg fyrir fólk, B2: Græna borgin, B2: Skapandi borg, og B2: Vistvænni samgöngur.*

Skipulagstillagan var auglýst frá 21. júní til 31. ágúst 2021. Með erindinu bárust umsagnir og athugasemdir stofnana og annarra aðila um auglýsta tillögu ásamt afriti af svörum dags. 4. og 6. október 2021, þar sem gerð er grein fyrir viðbrögðum borgarinnar við umsögnum og athugasemdum. Skipulagsstofnun hefur einnig borist umsögn Minjastofnunar dags. 8. nóvember 2021 ásamt drögum að viðbrögðum Reykjavíkurborgar við henni, dags. 22. nóvember 2021. Þá hafa Skipulagsstofnun borist athugasemdir vegna skotæfingasvæðis á Álfsnesi frá íbúasamtökum Kjalarness, dags. 15. nóvember 2021, lögmannsstofunni Traust Legal fyrir hönd íbúa og landeiganda í nágrenni Kollafjarðar, dags. 26. nóvember 2021, frá íbúa í Kollafirði, dags. 30. nóvember 2021 og athugasemd frá íbúa í Kollafirði vegna athafnasvæðis á Esjumelum og skotæfingasvæðis á Álfsnesi, dags. 6. desember 2021.

Aðalskipulagið setur fram stefnu til ársins 2040 um þéttingu og blöndun byggðar í tengslum við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur. Stefnan byggir á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 og felur í sér uppfærslu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 með áherslu á byggðina innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins. Skerpt er á ýmsum þáttum m.a. hvað varðar svæðisnýtingu, hæðir húsa, gæði og yfirbragð byggðar, með það að markmiði að tryggja enn frekar framfylgd stefnu aðalskipulagsins við nánari útfærslu á síðari stigum skipulagsgerðar. Stefnan er studd leiðbeiningum í viðauka sem er ætlað að styðja skipulagsráð, skipulagsráðgjafa, hönnuði, íbúa og aðra hagsmunaaðila þegar kemur að því að útfæra einstaka reiti.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og bendir á nokkur atriði sem að mati stofnunarinnar kalla á yfirferð og samlestur stefnu og eftir atvikum nánar skýringar áður aðalskipulagið er staðfest. Við athugun stofnunarinnar á aðalskipulagstillögunni fyrir auglýsingu voru settar fram ítarlegar ábendingar um efni og form tillögunnar sem Reykjavíkurborg hefur brugðist við. Við lokayfirferð aðalskipulagsins nú hefur Skipulagsstofnun fyrst og fremst kannað innra samræmi og skýrleika í stefnu og ákvæðum aðalskipulagsins í gegnum afmörkuð dæmi, eins og gerð er grein fyrir hér að neðan.

Svæðisnýting og viðmið um hámarksþéttleika

Í töflu 3.2 kemur fram að miðsvæði M1-4 og M5-8 falla undir nýtingarflokka I og II þar sem þessi svæði eru innan áhrifasvæðis almenningssamgangna miðað við uppgefnar viðmiðunarfjarlægðir frá *kjarnastöð Borgarlínu (S1)* og *öðrum lykilstöðvum Borgarlínu (S2)*. Svæðisnýting á þessum svæðum er því á bilinu 1,2-1,5. Ef fjarlægð frá biðstöðvum er ráðandi þáttur varðandi nýtingarflokk og svæðisnýtingu einstakra reita er ekki nægilega skýrt hvaða viðmið gilda á svæðum sem falla utan eða lenda á jaðri þessara viðmiðunarfjarlægða eins og tvö dæmi hér að neðan skýra nánar:

Dæmi 1. Loftleiðir, reitur M5f, er í ríflega 600 m fjarlægð frá væntanlegum biðstöðvum í flokki S1 og S2 við BSÍ og Snorrabraut og því ætti hann að falla undir nýtingarflokk III. Reiturinn er 5 ha að stærð sem leiðir af sér að það munar um 15.000 m² á hámarks byggingarmagni eftir því hvort horft er til nýtingarflokks II eða III.

Dæmi 2. Keldur, reitur M4c. Tillögur að nýju leiðaneti Strætó gera ráð fyrir að Borgarlína muni liggja um reitinn og að þar verði tvær stöðvar. Því má ætla að nánast allt svæðið falli undir nýtingarflokk III þar sem viðmiðunarfjarlægð að næstu *almennu biðstöð Borgarlínu* og leið almenningssamgangna með hárri ferðatíðni (S3) er 0-400 m. Engin kjarnastöð (S1) er í námunda við Keldur og langt í næstu S2 stöð eða 1,5-2 km en þó er fjallað um framtíðarkjarna í aðalskipulaginu (VP52 í töflu 5.1) án þess að hann sé afmarkaður á uppdrætti. Reiturinn er tæpir 66 ha og munar því um 200.000 m² á hámarks byggingarmagni eftir því hvort miðað er við nýtingarflokk II eða III.

Með hliðsjón af ofangreindu telur Skipulagsstofnun að skerpa þurfi enn frekar á skýrleika stefnunnar hvað varðar flokkun svæða m.t.t. nýtingar í töflu 3.2 þar sem viðmið um hámarksþéttleika eru lykilþáttur í stefnu og ákvæðum aðalskipulagsins og mikilvægt fyrir borgara og aðra hagsmunaða að ekki skapist óvissa við framfylgd aðalskipulagsins.

Jafnframt telur stofnunin að skýra þurfi hvort 20% vikmörk byggingarmagns, sem sett eru fram í töflu 6.1, eiga við um áætlað viðbótarbyggingarmagn eða um heildarbyggingarmagn. 20% aukning á heildarbyggingarmagni getur haft umtalsverð áhrif á þéttleika byggðar á einstökum reitum. Þá þarf jafnframt að skýra hvort skilyrt er að nýta uppgefið byggingarmagn í töflunni að fullu fyrir atvinnuhúsnæði eða hvort heimilt er að nýta hluta þess fyrir íbúðir, sbr. töflu 3.1 (svæði fyrir nýja íbúðarbyggð), og jafnframt hvort yfirfæra má umrædd 20% vikmörk frá heimiluðu byggingarmagni atvinnuhúsnæðis og nýta fyrir íbúðir.

Svæðisnýting og bílastæðakjallarar eða bílastæðahús

Í aðalskipulaginu, bls. 87, er tilgreint að bílastæðahús á reit S2 (Landsspítali – háskólasjúkrahús) sé undanskilið frá heimiluðu viðbótar byggingarmagni upp á 150 þúsund fermetra. Í breytingu sem gerð var á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, árið 2018, er hugtakið svæðisnýting skilgreint sem „*nýtingarhlutfall sem segir til um hversu mikið byggingarmagn er á svæði í hlutfalli við byggjanlegt svæði. Þetta eru bæði fermetrar sem tilheyra íbúðarbyggð og atvinnuhúsnæði.*“ Skipulagsstofnun beinir því til Reykjavíkurborgar að fylgja eftir stefnu svæðisskipulagsins hvað þetta varðar þar sem byggingarmagn í bílastæðahúsum telst vera hluti svæðisnýtingar.

Iðnaðarsvæði á Álfsnesi

Á iðnaðarsvæði 12 Álfsnes-Kollafjörður er gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi og er efnistaka heimil í takt við undirbúning þess að gera svæðið byggingarhæft. Skotveiðifélag Reykjavíkur og nágrennis er með aðstöðu til skotæfinga á iðnaðarsvæðinu og í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 kemur fram að starfsemi félagsins á Álfsnesi verði háð tímatakmörkunum sem sett eru fram í deiliskipulagi (bls. 225 í greinargerð gildandi aðalskipulags). Deiliskipulag hefur ekki verið unnið fyrir iðnaðarsvæðið. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur gaf út starfsleyfi til tveggja ára fyrir starfsemi skotveiðifélagsins í Álfsnesi, dags. 4. maí 2021. Íbúar og landeigendur í nágrenni svæðisins kærðu ákvörðun heilbrigðiseftirlitsins í lok júní til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þar sem þess var m.a. krafist að starfsleyfið yrði fellt úr gildi. Með úrskurði nefndarinnar 24. september sl. var hið kærða starfsleyfi fellt úr gildi á þeirri forsendu að starfsemin samræmdist ekki landnotkun svæðisins í aðalskipulagi Reykjavíkur. Í úrskurðinum er vísað til skilgreiningar í f-lið gr. 6.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 um iðnaðarsvæði og bent á að skotæfingasvæði falli undir j-lið sömu greinar.

Í kjölfarið hefur verið bætt inn í skipulagsákvæði fyrir iðnaðarsvæðið að heimilt verði að endurnýja starfsleyfi skotæfingasvæðisins þar til skemmri tíma. Þessi breyting var gerð að lokinni auglýsingu aðalskipulagstillögunnar.

Í erindum íbúa, landeigenda og íbúasamtaka á Kjalarnesi til Skipulagsstofnunar er breytingu á aðalskipulaginu eftir auglýsingu mótmælt og því haldið fram að starfsemi skotæfingasvæðisins fylgi ónæði og mengun. Að þeirra mati er um að ræða grundvallarbreytingu og auglýsa þurfi aðalskipulagstillöguna að nýju sbr. 2. ml. 1. mgr. 32. gr. skipulagslaga. Því er beint til Skipulagsstofnunar að synja staðfestingu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 eða fresta staðfestingu þess að öllu leyti eða hluta og senda tillögu um það til ráðherra samkvæmt 4. mgr. 32. gr. skipulagslaga.

Í gr. 4.7.1 í skipulagsreglugerð kemur fram að með breytingu í grundvallaratriðum sé „átt við að breyting tillögunnar felur í sér veruleg frávik frá þeirri stefnu sem sett er fram í auglýstri tillögu eða að breyting tillögunnar samræmist ekki þeim forsendum sem auglýsta tillagan byggir á.“ Í tilvitnuðum kafla 20.4 er fjallað um endurnýjun starfsleyfa hjá rekstraraðilum sem eru með starfsemi á landnotkunarreitum þar sem aðalskipulagið felur í sér stefnu um breytta landnotkun. Um er að ræða iðnaðarsvæði sem er skilgreint til framtíðar fyrir hafnsækna iðnaðarstarfsemi. Skotæfingar hafa verið stundaðar á iðnaðarsvæðinu um árabíl og starfsemin hafði gilt starfsleyfi þar til 24. september sl. Sú breyting sem gerð var á aðalskipulagstillögunni eftir auglýsingu felur í sér að eftirfarandi skipulagsákvæðum er bætt við iðnaðarsvæði 12: *Framtíð skotæfingasvæðis, sem nú er á svæðinu, verður viðfangsefni í endurskoðun aðalskipulags á Kjalarnesi og opnum svæðum utan þéttbýlis, sbr. umfjöllun í Inngangi. Þar til endurskoðun hefur farið fram er heimilt að endurnýja leyfi skotæfingasvæðisins til skemmri tíma, sbr. ákvæði í kafla 20.4 (bls. 99).* Þar sem stefnan heimilar endurnýjun starfsleyfis skotæfingasvæðisins til skemmri tíma, eða þar til boðaðri endurskoðun aðalskipulags er lokið, telur Skipulagsstofnun að sú breyting sem gerð var á aðalskipulaginu að lokinni auglýsingu, sem viðbrögð við framangreindum úrskurði, geti ekki talist vera grundvallarbreyting á aðalskipulaginu.

Stafrænt aðalskipulag og auðkenni landnotkunar

Á þéttbýlisupprætti eru fjölmargir minni landnotkunarreitir án auðkennis, til að mynda opin svæði/leiksvæði innan íbúðarbyggðar. Skipulagsstofnun vekur athygli á að í leiðbeiningum stofnunarinnar um stafrænt aðalskipulag er tilgreint að slíka reiti megi skilgreina sem *MultiPolygon* í stafrænu aðalskipulagi sem felur í sér að sömu skipulagsákvæði geta átt við fleiri en einn landnotkunarreit sem allir eru auðkenndir með sama auðkenni. Þannig geta öll litlu svæðin haft sama auðkennið, sem sýnt er á uppdrættinum þar sem því verður við komið, og fjallað er um í greinargerðinni með viðeigandi skipulagsákvæðum.

Auðkenni á uppdráttum eiga að vera á forminu skammstöfun landnotkunar og númer samkvæmt kafla 4.3 í gagnalýsingu fyrir stafrænt aðalskipulag¹ og því á ekki við að auðkenna reiti með a, b, c, o.s.frv.

Almennt ætti að huga að því að auðkenni landnotkunarreita á uppdráttum séu ekki undir eða ofan á öðrum táknum eða línunum svo þau séu greinilegri.

Önnur atriði

- Lagfæra þarf afmörkun strandsvæðis innan við hafnarsvæði H4, landfylling við Klettagarða, og sýna landfyllinguna á mynd 10 í greinargerð.
- Skýrt þarf að vera hvort borgarhlutakjarni M12 tekur bæði yfir Mjódd norður og suður sbr. töflu 3.1 á bls. 75 og texta á bls. 94.
- Blönduð landnotkun OP24/LR4 við Stekkjarbakka verði skilgreind sem annað hvort opið svæði eða landbúnaðarsvæði með viðeigandi hætti á uppdrætti.
- Landbúnaðarsvæði LR1 og LR2 í Fossvogi verði sýnd með viðeigandi lit á uppdrætti.
- Sýna þarf fjarsvæði vatnsverndar (VF) á þéttbýlisuppdrætti.
- Sýna þarf stofnkerfi raflína og jarðstrengja á skipulagsuppdráttum.
- Vísa þarf í ný lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða í greinargerð og í umhverfismatsskýrslu, þar sem það á við.
- Sýna ætti daufar hæðarlínur á uppdráttum til skýringar.

Skipulagsstofnun mun staðfesta aðalskipulagið þegar borist hafa lagfærð gögn þar sem brugðist hefur verið við ofangreindum ábendingum. Auk undirritaðs aðalskipulags í fjórriti þarf að skila inn skipulagsgögnum á stafrænu formi sbr. 46. gr. skipulagslaga.

Beðist er velvirðingar á að dregist hefur að afgreiða erindið.


Guðrún Lára Sveinsdóttir

¹ [Stafrænt aðalskipulag - gagnalýsing](#)



Skipulags- og samgönguráð

Reykjavík, 13. desember 2021

Mál: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Umsögn Minjastofnunar Íslands og viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við athugasemdum Minjastofnunar.

Hér að neðan er gerð grein fyrir tillögum að viðbrögðum við umsögn Minjastofnunar, dagsett 8. nóvember sl, um tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040. Vegna yfirferðar Skipulagsstofnunar á aðalskipulaginu voru henni send drög að mögulegum viðbrögðum umhverfis- og skipulagssvið þann 22. nóvember sl. sem unnin voru í samráði Borgarsögusafn. Minjastofnun hafði áður gert grein fyrir sínum sjónarmiðum og athugasemdum á fundi með fulltrúum Borgarsögusafns og umhverfis- og skipulagssviðs þann 16. september sl. Á þeim fundi var farið yfir mögulegar endurbætur á köflum um menningarminjar og Borgarvernd, eins og þeir voru settir fram í auglýstri aðalskipulagstillögu. Í framhaldi fundarins voru umræddir kaflar uppfærðir og sendir Minjastofnun til yfirlestrar og umsagnar. Endurbættir kaflar voru settir fram í aðalskipulagstillögunni sem samþykkt var í borgarstjórn þann 19. október sl. Formleg umsögn Minjastofnunar lá þá ekki fyrir og var gerð grein fyrir því við afgreiðslu athugasemda og kynningu á málinu. Reiknað var með því að umsögnin bærist áður en Skipulagsstofnun tæki aðalskipulagið til lokaafgreiðslu og staðfestingar. Það er rétt að taka fram að drög að aðalskipulagstillögu og auglýst tillaga höfðu áður verið send Minjastofnunar til umsagnar, í október 2020 og júní 2021.

Fullgild skráning, þ.e. heildaryfirlit hnitsettra fornleifa, menningarminja, húsa og mannvirkja sem heyra undir lög um menningarminjar, hefur verið í vinnslu hjá Borgarsögusafni undanfarin ár. Settur hefur verið aukinn kraftur í skráninguna síðustu misseri, m.a. vegna vinnunnar við aðalskipulagið. Endurbætt skráning og fullgild skráning á öllum framkvæmdasvæðum í langtímaáætlun eins og aðalskipulagi, samkvæmt nýjum kröfum, er gríðarlega umfangsmikið verkefnið og það hefur legið fyrir að ekki væri unnt að fullklára það verkefni innan tímaramma aðalskipulagsvinnunnar. Eins og kemur fram í yfirliti yfir skráningu minja í kafla 3.7. í umhverfisskýrslu þá er könnunum og skráningu hinsvegar lokið á helstu lykil uppbyggingarsvæðum sem fyrirhugað er að byggja upp á næstu misserum og árum. Það er líka rétt minna á að á Borgarsögusafni hefur þegar verið byggður upp heildstæður gagnagrunnur þekktra menningarminja sem er aðgengilegur í Borgarvefsjá auk yfirlits yfir þegar unnar húsakannanir. Þessi gagnagrunnur hefur byggst upp á löngu árabili eftir því sem verkefnum vindur fram og kannanir gerðar vegna einstakra skipulagsverkefna. Þessi gagnagrunnur, sem verður endurbættur samkvæmt kröfum og stöðlum Minjastofnunar á næstu misserum, mun verða tengdur við stafrænan aðalskipulagsgrunn eftir staðfestingu aðalskipulagsins.

Í ljósi umfangs þessa verkefnis og þeirrar staðreyndar að aðalskipulag horfir langt fram í tímann, þar sem mörg svæði koma ekki til uppbyggingar fyrr en seint á tímabili áætlunarinnar, er ekki raunhæft annað en áfangaskipta og forgangsraða minjaskráningunni. Leggja áherslu á þróunarsvæði og uppbyggingareiti innan þéttbýlis, þar sem skráning í dag er ekki fullnægjandi og þá sérstaklega þau svæði sem geta komið til uppbyggingar á fyrri hluta tímabils aðalskipulagsins. Ennfremur þarf að leggja áherslu á átak í skráningu og endurskráningu á sögulega mikilvægustu svæðunum, svo sem í miðborginni og almennt innan Hringbrautar, þar sem fornleifaskráning er enn ókláruð og endurmeta þarf eldri húsakannanir. Það er mikilvægt að slík forgangsroðun minjaskráningar og markmið þar um, séu sett fram með bindandi hætti í aðalskipulaginu. Þetta var rætt á umræddum fundi með Minjastofnun og Borgarsögusafni þann 16. september sl. og endurspeglast í þeim texta sem var hluti af samþykktu aðalskipulagstillögu þann 19. október. Umsögn Minjastofnunar frá 8. nóvember endurómar einnig þetta sjónarmið, en þar er lagt til að skerpt verði enn frekar á forgangsroðun skráningar og sett skýrari markmið um heildræna skráningu. Jafnframt er þar lagt til að gert verði

formlegt samkomulag milli Reykjavíkurborgar og Minjastofnunar um fyrirkomulag og tímasetningar minjaskráningar, ef þurfa þykir.

Það er rétt að minna hér á, að sú megin regla hefur verið viðhöfð í Reykjavík að ráðast í endanlega skráningu og ítarlega könnun fornleifa, menningarminja og byggðar við gerð deiliskipulags, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og 27. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í 16. gr. laga um menningarminjar segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram "áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi". Í ljósi stigskiptrar skipulagsgerðar hér á landi, þar sem endanleg útfærsla byggðar og framkvæmdir eru jafnan háðar gerð deiliskipulags, hefur þetta verið talin raunhæf nálgun á minjaskráninguna.¹ Reglur þær sem Minjastofnun Íslands setti á miðju ári 2019 ganga hinsvegar mun lengra en lögin og gera ríkari kröfur um skráningu á aðalskipulagsstiginu, svo að nú eru nánast sambærilegar reglur sem gilda um þessi tvö eðlisólíku skipulagsstig, aðal- og deiliskipulag. Við setningu umræddra reglna var leitað eftir samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga en ekki náðist sátt um endanlegan frágang reglanna og þá sérstaklega varðandi kröfur skráningar á aðalskipulagsstiginu. Það má hinsvegar vel taka undir það sjónarmið Minjastofnunar, sem birtist í reglunum, að æskilegt sé að skrá og hnitsetja helst allar menningarminjar á vettvangi á aðalskipulagsstiginu, hvað viðkemur helstu þróunar- og framkvæmdasvæði. Það er t.a.m. mikilvægt þegar farið er í valkostagreiningar um byggðapróun og landnýtingu, þegar metnir eru kostir og gallar einstakra staðarvalskosta við stakar breytingar á aðalskipulagi – og þegar gera á grundvallar breytingar á stefnu um byggðapróun við heildarendurskoðun aðalskipulags. Með því er mögulegt að stýra byggðapróun framhjá mikilvægum minjum og minjaheildum og stuðla að verndun þeirra.

Í samhengi þeirra breytinga sem nú eru gerðar á aðalskipulaginu og uppfærslu þess til ársins 2040, þá er rétt að undirstrika að tillögurnar fela í sér óverulegar breytingar á landnotkun, þ.e. ekki er verið að leggja til að taka áður opin og óbyggð svæði undir þéttbýli og framkvæmdir nema í undantekingartilvikum. Tillögurnar ganga fyrst og fremst út á að endurskilgreina gildandi heimildir innan núverandi þéttbýlis, um uppbyggingu og breytta landnotkun á einstökum byggðasvæðum, svo sem að á núverandi atvinnusvæðum megi þróa blandaðri byggð. Af þeim um 25 reitum sem geta talist nýir reitir fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð (af 107 reitum alls), eru 19 þeirra innan núverandi byggðar eða á þegar ráðstöfuðum svæðum fyrir byggð en 6 þeirra á svæðum þar sem áður var gert ráð fyrir opnum svæðum. Af þeim 6 eru 5 innan íþróttasvæða (KR-svæði, Fram-svæði og Þrír reitir á golfvallarsvæði GR við Korpu) en aðeins einn reitur sem er á áður "ónumdu" svæði, þ.e. reitur 103, sumarbústaðalönd austan núverandi hverfis í Úlfarsárdal. Flestir uppbyggingarreitir, nýir og eldri, eru þannig á þegar byggðum eða löngu ráðstöfuðum svæðum, innan núverandi byggðar. Það dregur að sjálfsögðu ekki úr kröfum um skráningu menningarminja og húsakannanir á umræddum reitum og svæðum áður en hafin er gerð deiliskipulags – en skráning á aðalskipulagstigi er hinsvegar ekki eins aðkallandi verkefni og þegar um nýtt landnám er að ræða fyrir uppbyggingu og þetta byggð. Aðalskipulag er áætlun sem felur í sér almenna stefnumörkun til lengri framtíðar en nánari útfærsla byggðar og endanleg ákvörðun um formun og magn byggðar er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og við gerð þess er tekið mið af niðurstöðum minjaskráningar. Í reynd eru einnig gerðar regulega sérstakar breytingar á aðalskipulaginu þegar ráðist er í skipulag stórra uppbyggingarsvæða og stórar samgönguframkvæmdir, með tilheyrandi mati á umhverfisáhrifum. Í aðalskipulaginu er nú boðað, að beitt verði í auknu mæli ákvæði um gerð *rammahluta aðalskipulags* fyrir lykil þróunarsvæði, sbr. 4. mgr. 28. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Með þeirri nálgun skapast tækifæri til að þrepaskipta minjaskráningu á aðalskipulagsstiginu og binda það í tillöguna að fullgild skráning fornleifa og menningarminja fari fram við gerð rammahluta aðalskipulags fyrir viðkomandi svæði, sbr. það yfirlit sem sett er fram um stöðu skráningar í kafla 3.7. í umhverfisskýrslu.

Í endurbættum köflum um menningarminjar og borgarvernd sem lagðir voru fram með aðalskipulagstillögunni til samþykktar 19. október og nú með frekari endurbótum er komið til móts

¹ Í samræmi við umrætt lagaákvæði hefur það verið nokkuð valkvætt fyrir sveitarfélög hversu ítarleg skráning og kortlagning er unnin á aðalskipulagstiginu, enda oft ekki raunhæft að ná utan um hana við gerð aðalskipulags, innan þess fjárhags- og tímaramma sem aðalskipulagsvinnu er jafnan gefin og útfærsla byggðar ávallt háð gerð deiliskipulags og stærri framkvæmdir háðar fyrirvörum um frekara mat á umhverfisáhrifum.

við þau sjónarmið sem birtast í umsögn Minjastofnunar, eins og framast er unnt. Ennfremur er boðað að gert verði frekara samkomulag milli Reykjavíkurborgar og Minjastofnunar um tilhögun og forgangsörðun minjaskráningar. Hér að neðan er gerð grein fyrir breytingartillögum á texta greinargerðar aðalskipulags og viðbrögðum við einstökum athugasemdum Minjastofnunar.

Tillögur að frekari endurbótum vegna umsagnar Minjastofnunar.

Kafli 15.2 um menningarminjar. Endurbætt ákvæði um framfylgd minjaskráningar.

Minjastofnun gerir óverulegar athugasemdir við orðalag einstakra markmiða í kafla 15.2 um menningarminjar, um tilhögun skráningar og markmið þar um. Stofnunin leggur þó til að skerpt verði á forgangsörðun og tilhögun minjaskráningar, þannig að í aðalskipulaginu verði sett fram nánari markmið um "heildræna skráningarvinnu á þeim svæðum sem mest liggur á að ljúka". Vegna athugasemda Minjastofnunar eru lagðar til nokkrar breytingar á kafla 15.2 um menningarminjar, einkum varðandi markmið og ákvæði um forgang skráningar á helstu þróunarsvæðum (sjá bls. 106 í greinargerð aðalskipulags, A-hluti). Einnig er lagt til að gert verði nánara samkomulag milli Minjastofnunar og Reykjavíkurborgar um tilhögun minjaskráningar og forgangsörðun næstu misseri og ár. Hér að neðan eru settar fram tillögur að breyttum texta í umræddum kafla (breytingar og viðbætur eru feitletraðar):

...Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja samkvæmt stöðlum Minjastofnunar Íslands, skal liggja fyrir áður en mótuð er tillaga að deiliskipulagi á viðkomandi þróunar- og framkvæmdasvæði, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010...

*...Sett verði í forgang að endurmeta stöðu skráningar menningarminja og húsakannana á miðborgarsvæðinu og á svæðinu innan Hringbrautar **sem lýtur hverfisvernd skv. aðalskipulagi og ljúka skráningu þar. Því verkefni verði lokið áður en ráðist verður í gerð hverfisskipulags. Í því verkefni er mikilvægt að horfa heildrænt á svæðið. Einnig verði sett í forgang að klára skráningu á öðrum fyrirhuguðum þróunar- og framkvæmdasvæðum, þar sem enn liggur ekki fyrir fullgild skráning, s.s. á byggingarsvæðum í grennd við fyrsta áfanga Borgarlínu og á framkvæmdasvæði hennar. Einnig þarf að setja í forgang húsakannanir á einstaka uppbyggingarreitum, ekki síst þeim sem koma nýir inni AR2040. Minjastofnun Íslands og Reykjavíkurborg gera með sér frekari samkomulag um tilhögun minja- og húsaskráningar, sbr. 16 gr. laga um menningarminjar og skal það liggja fyrir innan 6 mánuða frá staðfestingu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Sjá að öðru leyti töflu í kafla 3.7. í B3. Umhverfisskýrslu, um núverandi stöðu skráningar og fyrirhugaða skráningu vegna sérstakra aðalskipulagsbreytinga...***

...Stefnt verði að því að auka enn frekar aðgengi að mikilvægum sögu- og minjastöðum í borginni og stuðla að aukinni upplýsingagjöf til almennings um menningarminjar...

Kafli um borgarvernd, sjá IV. hluta greinargerðar. Viðbrögð og tillögur að lagfæringum.

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til að verði gerðar á stefnu um **Borgarvernd**, sbr. ábendingar Minjastofnunar. Þar sem stefna um Borgarvernd var ekki til sérstakrar skoðunar í aðalskipulagsvinnunni, er á þessu stigi ekki hægt að gera efnislegar breytingar en nokkrar lagfæringar gerðar. Taka má þó undir ýmis sjónarmið sem koma fram í athugasemdum og vert að huga að þeim þegar stefnan verður tekin til endurskoðunar í heild (lagfært orðalag er feitletrað):

Almennt um borgarverndarstefnuna.

bls. 136, hægri dálkur, fyrsta málsgrein; *menningar* verður *menningararfsins*: "Verndun og efling *menningararfsins* er einn af grunnþáttunum við að tryggja hagsæld borgarinnar til framtíðar."

bls. 136, hægri dálkur: "Hin sögulega gatnaskipan, lögun byggingarreita, lega opinna rýma og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að við mótun heildrænnar stefnu um

borgarvernd.” Minjastofnun minnir á að verndun húsa og mannvirkja innan byggingareitanna sé ekki síður mikilvæg en hið sögulega gatnamynstur.

Með ofangreindri setningu er einvörðungu verið að áréttta þá nálgun sem þarf að beita á aðalskipulagsstiginu þegar hugað er að verndun byggðar. Það er, að horft sé heildrænt á hið sögulega og einstaka byggðamynstur og hin fíngerða gatna- og lóðaskipan verði vernduð eins og kostur er. Með þessu er ekki verið að slá af kröfum um vernd einstakra bygginga eða mannvirkja.

bls. 136, hægri dálkur: *”Ákvæði hverfisverndar í aðalskipulaginu eru almenns eðlis og ná til stærri heilda og því er nauðsynlegt að stefna um borgarvernd sé nánar útfærð og skýrð í hverfis- eða deiliskipulagi. Þegar fyrir liggja ákvarðanir um verndun og ítarlegri stefnuákvæði um borgarvernd í einstökum hverfum, sem mótuð hafa verið við gerð hverfis- og eða deiliskipulags, skal festa þær ákvarðanir og þau stefnuákvæði í sessi í aðalskipulaginu og gera þau að hluta af heildrænni borgarverndarstefnu aðalskipulagsins.”*

Minjastofnun spyr um framfylgd þessa ákvæðis. Listi yfir svæði sem lúta hverfisvernd samkvæmt ákvörðun í deili- eða hverfisskipulagi og samþykkt hafa verið frá staðfestingu AR2030 árið 2014, er nú birtur í Viðauka 8, svo og kort sem sýnir afmörkun svæðanna. Með því er gerð grein fyrir þeim í uppfærðu aðalskipulagi, AR2040.

bls. 136, hægri dálkur, næst síðasta málsgrein, eilítið breytt orðalag sbr. ábending Minjastofnunar: *”Í aðalskipulaginu er þó gerð grein fyrir þeim húsum sem eru friðlýst og þeim sem eru aldursfriðuð eða byggð fyrir 1925 eða fyrr, í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012.”*

bls. 136, hægri dálkur, síðasta málsgrein, bætt við byggingarlistarlegri: *”Skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verður að byggjast á skilningi á sögunni, sagnfræðilegri og byggingarlistarlegri greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspeгла jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun.”*

Borgarverndarstefna, almenn markmið.

bls. 137, hægri dálkur

”Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.”

Minjastofnun telur þetta mikilvægt ákvæði en leggur til að slík röksemdafærsla eigi einnig við þegar metið er hvort rífa eigi hús, s.s. hús sem ekki er mögulegt að flytja. Einnig er bent á að huga þarf að staðsetningu flutningshúsa svo sómi sé að. Taka má undir þessar ábendingar en er rétta skoða í samhengi við heildrænni endurskoðun borgarverndarstefnunnar, sem ekki var viðfangsefni ný afstaðinnar aðalskipulagsvinnu.

Hverfisvernd innan Hringbrautar.

bls. 138, hægri dálkur, bætt við byggingarlistarleg sbr. ábending Minjastofnunar: *”Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg, fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni.”*

Minjastofnun minnir einnig á í þessu samhengi á að setja skráningu innan Hringbrautar í forgang og að margar smáar breytingar á einstökum húsum og lóðum – sem ekki eru skoðaðar í samhengi – geta smám saman haft veruleg áhrif á heildaryfirbragð byggðarinnar. Í væntanlegri hverfisskipulagsvinnu á miðborgarsvæðinu verður hægt að skoða þetta í stærra samhengi. Þó taka megí undir umrætt sjónarmið, þá þarf líka að hafa í huga að litlar breytingar smátt og smátt á mörgum lóðum og reitum – án heildræns skipulags - hefur einkennt þróun á hluta svæðisins alla tíð, s.s. í Þinghóltum, og það

hefur gefið svæðinu sína sérstöðu og sitt einstaka byggðamynstur, en vitanlega þarf að gæta þess ávallt að einstakar breytingar raski ekki verulega götumyndum eða gefi fordæmi fyrir þróun sem gæti raskað heildaryfirbragði hverfis.

bls. 138, hægri dálkur: *“Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan.”*

Minjastofnun minnir á að verndun húsa og mannvirkja innan byggingareitanna sé ekki síður mikilvæg en hið sögulega gatnamynstur, sbr. hér að ofan og svar við þeirri athugasemd.

bls. 139, vinstri dálkur: *“Að við hönnun og endurgerð almenningsrýma, t.a.m. varðandi götur, gangstéttir, kantsteina, lýsingu, merkingar og önnur götugögn, verði menningarsögulegum gildum haldið á lofti.”*

Minjastofnun lítur þetta ákvæði mjög jákvæðum augum en telur að framfylgd þess sé mögulega ábótavant og bendir á fyrirliggjandi hugmyndir um endurhönnun Laugavegar og Skólavörðustígs.

bls. 139, hægri dálkur: *“Við gerð deili- og/eða hverfisskipulags verða verndarákvæði einstakra svæða skilgreind nánar. Einstakar sögulegar götumyndir verði enn fremur skilgreindar nánar í hverfisskipulagi og deiliskipulagi.”*

Minjastofnun áréttar mikilvægi þess að menningarminjar séu fullskráðar og kortlagðar áður en kemur að mótun uppbyggingar í hverfis- og deiliskipulagi og minnir á að sömu kröfur um skráningu þurfi að gera fyrir hverfisskipulag og deiliskipulag. Tilhögun minjaskráningar við gerð hverfisskipulags tekur nú almennt mið af þessu og er í samræmi við kröfur Minjastofnunar, þ.e. annarsvegar eru gerðar almennar byggðakannanir og fornleifaskráning og hinsvegar húsakannanir sbr. hefðbundið deiliskipulag.

bls. 139, hægri dálkur: *“Heftið Húsvernd í Reykjavík fylgdi aðalskipulaginu 2001–2024 og aðalskipulaginu 2010–2030. Í AR2001–2024 sagði: „Stefnumörkun í ... Húsvernd í Reykjavík ... er áfram leiðbeinandi við gerð deili- og hverfisskipulags.“ Með þessu ákvæði er lögð áhersla á að stefna heftisins, t.a.m. sértæk ákvæði um verndun einstakra svæða, gildi áfram og verði lögð til grundvallar við mótun nánari stefnu um verndun í deili- og/eða hverfisskipulagi svæðanna innan Hringbrautar. Almenn verndarákvæði sem koma fram í heftinu eru hinsvegar innifalin í almennri stefnu um borgarvernd í aðalskipulaginu og heildrænum hverfisverndarákvæðum um svæðið innan Hringbrautar.”*

Minjastofnun minnir á mikilvægi þessa heftis og það haldi vægi sínu. Heftið er áfram fylgiskjal með aðalskipulaginu, svo sem verið hefur undanfarna áratugi. Tækifæri eru til að uppfæra heftið í tengslum við frekari minjaskráningu innan Hringbrautar og sem lið í undirbúningi hverfisskipulags á miðborgarsvæðinu.

Einnig er mynd 13, er sýnir þegar friðlýstar fornleifar, lagfærð í samræmi við ábendingar Minjastofnunar (MV9, Víkurgarður bætist við á myndina) . Enn fremur eru gerðar lagfæringar á öðrum myndum og kortagrunnum sem eru til skýringar, sbr. athugasemdir Minjastofnunar. Tafla sem birtist í kafla 3.7. í umhverfisskýrslu, um stöðu minjaskráningar eftir svæðum, er einnig uppfærð sbr. ábendingar Minjastofnunar.

Haraldur Sigurðsson



Skipulags- og samgönguráð.

Reykjavík, 13. desember 2021

Mál: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð, framlenging skipulagstímabils og tæknileg uppfærsla Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. **Lokaafgreiðsla og staðfesting, sbr. bréf Skipulagsstofnunar dagsett 10. desember**

Vísað er til bréfs Skipulagsstofnunar vegna afgreiðslu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, dagsett 10. desember sl. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar frá 8. nóvember sl. og viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við henni. Skipulagsstofnun setur fram nokkrar ábendingar og tillögur um lagfæringar á skipulagsgögnum sem þurfi að gera áður en tillagan er frágengin til undirritunar og staðfestingar. Hér að neðan er að finna viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við einstökum athugasemdum og afast í skjalinu eru listaðar upp þær lagfæringar sem lagt er til að verði gerðar áður en aðalskipulagið er undirritað og staðfest. Rétt er að árétta að þessar lagfæringar fela ekki í sér efnislegar breytingar á bindandi stefnumörkun um landnotkun og byggðaþróun, sbr samþykkt aðalskipulags í borgarstjórn 19. október sl., en skerpt er á nokkrum atriðum til skýringar og túlkunar og til að lagfæra innbyrðis samræmi, sbr. umfjöllun hér að neðan. **Lagt er til að Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 ásamt fylgiskjöllum, samþykkt í borgarstjórn 19. október sl., verði uppfært sbr. neðangreindur listi yfir lagfæringar áður en það er undirritað og staðfest.**

Túlkun viðmiða um hámarksþéttleika, sbr. tafla 3.2.

Skipulagsstofnun telur að skerpa þurfi betur á viðmiðum og reiknireglum um hámarksþéttleika eftir svæðum sbr. tafla 3.2, sérstaklega á svæðum sem eru utan áhrifasvæða lykilstöðva almenningssamgangna, sbr. framsetning á mynd 5. Einnig þurfi að skoða hvernig túlka eigi þéttleikaviðmið fyrir tiltekin miðsvæði (M1-M4 og M5-M8) í samhengi við hin almennu fjarlægðarviðmið frá biðstöð almenningssamgangna og eru tekin dæmi um tvö slík svæði í umsögninni, Keldnaland og Loftleiðasvæði.

Tekið er undir að skýrt þurfi að vera hvernig beri að túlka hin almennu þéttleikaviðmið aðalskipulagsins. Stefna um þéttleika og byggingarmagn er nú sett fram með öðrum hætti en áður og þar er byggt á þeirri hugmyndafræði sem sett er fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og breytingu þess frá 2018 vegna Borgarlínu. Í megin markmiðum aðalskipulagsins segir: „Nálægð við almenningssamgöngur, vistvæna samgönguvinnviði og fjölbreytta atvinnukjarna verði lögð til grundvallar við mat á þéttleika og yfirbragði íbúðarbyggðar á nýjum byggingarsvæðum.“ Á grundvelli þessa taka hin almennu þéttleikaviðmið, sbr. tafla 3.2. fyrir einstök svæði mið af annarsvegar fjarlægð frá almenningssamgöngum og hinsvegar af því hvort uppbygging feli í sé blöndun byggðar og nálægð íbúðar við fjölbreytta þjónustu og atvinnutækifæri. Blönduð og miðlæg miðsvæði, þ.e. M1-M4 og M5-M8, sem eru hluti landskjarna eða samgöngumiðuð sbr. ákvæði svæðisskipulags, geta þannig verið með nýtingu sbr. flokkar I og II, jafnvel þó þau njóti ekki nálægðar við skilgreindar lykilstöðvar Borgarlínu sbr. mynd 5. Umrædd svæði er hinsvegar öll í nálægð við Borgarlínu, fyrsta fasa hennar eða framtíðarleidir, sbr. einnig stefna um skilgreindan þróunarás, annars vegar austur-vestur (Miðborg-Keldur) og hinsvegar norður-suður (Miðborg-Vatnsmýri). Því er ekki álitamál hvort umrædd svæði sem tekin eru sem dæmi, Loftleiðasvæði og Keldur, séu í nýtingarflokki II eða III. Við skipulagningu og endurskipulagningu þessara svæði er mögulegt að horfa til nýtingar samkvæmt flokki I og II, sem gefur vissulega mikið svigrúm til byggingarmagns. Hér þarf hinsvegar að líta til þess að svæðin eru einnig háð ákvæðum um hæðir húsa (sem með breytingunum hafa verið þrengd) og kröfum um gæði byggðar og umhverfisáhrif, sbr. ákvæði í kafla 3.6. Því er ekki

rétt að reikna út mögulega nýtingu einstakra svæði einvörðungu útfrá uppgefnum nýtingarhlutföllum í töflu 3.2. og hér er rétt að minna á að um hámarksviðmið er að ræða. Varðandi Keldnalandið þá eru sett fram sérákvæði um skipulag þessa stóra landsvæðis og kveðið á um að unnið verði nánari stefna um svæðið í sérbreytingu á aðalskipulagi, þegar þar að kemur sem rammahluti aðalskipulags.

Í þessu samhengi öllu er einnig rétt að minna á neðangreindan almennan fyrirvara sem settur er við stefnu aðalskipulagsins: „Ákvæði og viðmið aðalskipulags um þéttleika, hæðir húsa og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulegar hámarksheimildir um uppbyggingu. Endanleg ákvörðun um byggingarmagn, s.s. um fjölda íbúða eða magn atvinnuhúsnæðis, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum, er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags, með tilliti til megin markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett er fram í kafla 3.6. Byggingarréttur lóðarhafa eða landeiganda skapast þannig ekki með staðfestingu aðalskipulags heldur við samþykkt deiliskipulags eða hverfisskipulags“

Vegna ábendinga Skipulagsstofnunar er lögð til eftirfarandi breyting á titli töflu 3.2.:

Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annarsvegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hinsvegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna....

Bætt verður við eftirfarandi neðanmálsgrein til frekari áréttingar og túlkunar, við dálk lengst til hægri í töflunni: **Blönduð og miðlæg svæði geta þannig verið í hærri nýtingarflokki þó þau njóti ekki nálægðar við almenningssamgöngur, sbr. skilgreind áhrifasvæði þeirra, enda njóta íbúðir á svæðinu nálægðar við fjölbreytta þjónustu og atvinnutækifæri og innviðir fyrir aðra vistvæna ferðamáta eru til staðar.**

Einnig verði bætt við til skýringar í neðanmálsgrein um *svæðisnýtingu* í töflu 3.2. hvernig reikna skuli nýtingu á svæðum sem ekki njóta nálægðar við skilgreindar lykilstöðvar, heldur almennt við leiðir almenningssamgangna sbr. mynd 5: „...**Við útreikning á mögulegum þéttleika svæða í grennd við Borgarlínu eða skilgreindar leiðir almenningssamgangna, sbr. mynd 5 og viðmið fyrir biðstöðvar í flokki S3 og S4, skal miða við að biðstöðvar séu að jafnaði með 500 m millibili, liggi ekki fyrir ákvarðanir um staðsetningu stöðva.**“

Stefnu um atvinnuhúsnæði á miðsvæðum í töflu 6.1. .

Skipulagsstofnun telur að skýra þurfi hvort uppgefin 20% vikmörk eigi við um viðbótarbyggingarmagn eða heildarbyggingarmagn á viðkomandi svæði. Stofnunin telur einnig að skýra þurfi hvort aukið byggingarmagn sem gefið er upp í töflunni eigi einvörðungu við um atvinnuhúsnæði eða hvort heimilt sé að nýta hluta þess fyrir íbúðir.

Umrædd tafla gefur upplýsingar um áætlaða aukningu atvinnuhúsnæðis einvörðungu og uppgefin vikmörk eiga eingöngu við um áætlað viðbótar byggingarmagn þess á svæðinu. Upplýsingar um áætlað magn atvinnuhúsnæðis á hverju svæði eru mikilvægar vegna umferðarspáa og einnig þegar horft er til blöndunar byggðar á hverju svæði. Það er því áskilið að tiltekið magn atvinnuhúsnæðis verði byggt á svæðinu og verði ekki nýtt fyrir íbúðir til að tryggja að landnotkun á svæðinu sé sannarlega blönduð og viðkomandi svæði verði áfram öflugur atvinnukjarni. Heildar byggingarmagn á blönduðum miðsvæðum, þ.e. bæði magn atvinnu- og íbúðarhúsnæðis, ræðst af þéttleikaviðmiðunum sem sett eru fram í töflu 3.2, stefnuákvæðum um hæðir húsa og kröfum um gæði byggðar og umhverfisáhrif sbr. kafla 3.6. Ef 20% vikmörk atvinnuhúsnæðis eru fullnýtt, þá minnkar magn íbúðarhúsnæðis mögulega að sama skapi, þ.e. hin almennu þéttleikaviðmið setja þak á heildar byggingarmagn á svæðinu. Skerpt verður á þessum skilningi í yfirskrift töflu 6.1 og viðkomandi neðanmálsgrein, sbr. hér að neðan (breytingar og viðbætur undirstrikaðar):

Breyttur titill töflu 6.1:

Miðsvæði í AR204. Uppgefnar tölur varða aukingu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis eingöngu. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1 og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns eru +20% og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis.

Breytt neðanmálsgrein:

** Lauslega áætluð aukning atvinnuhúsnæðis. Á svæðum þar sem ...*

Sama áréttning varðandi túlkun vikmarka er sett við töflu 7.1., fyrir sérhæfð atvinnusvæði.

Byggingarmagn á Landspítalalóð og bílastæðahús.

Í umræddri skilgreiningu fyrir svæðið S2 á Landspítalalóð, sem sett var fram á sínum tíma í AR2030 og var ekki til sérstakrar skoðunar í yfirstandandi vinnu, er getið um áætlaða nettóaukningu byggingarmagns á svæðinu og tekið fram að bílastæðahús séu ekki innifalin í tölunni. Í áætlunum aðalskipulagsins um aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis er að jafnaði talað um nettóaukningu gólfplatarmáls þar sem fram fer starfsemi eða þjónusta, sem hefur í för með fjölgun starfa og skapar þar af leiðandi umferð. Þessi framsetning er mikilvæg til að geta nýtt gagnagrunna aðalskipulags við gerð umferðarspáa, því bílastæðin, hvort sem þau eru neðanjarðar, í bílastæðahúsum eða ofanjarðar, innan lóðar og utan, skapa ekki sem slík umferðina, heldur þeir sem sækja störfina eða þjónustuna á viðkomandi svæði. Það er hinsvegar eðlilegt að bílastæðahús séu almennt tekin með í reikninginn þegar þéttleiki og yfirbragð byggðar er metið við mótun deiliskipulags, útfrá þéttleikaviðmiðum og stefnu aðalskipulags um hæðir húsa. Umrædd tala á S2 um aukningu byggingarmagns var dregin sérstaklega fram vegna umfangs fyrirhugaðrar uppbyggingar á svæðinu og sérstöðu þessi í samhengi við önnur svæði fyrir samfélagsþjónustu, en um þau svæði gilda almennari ákvæði um þéttleika og yfirbragð en önnur atvinnusvæði.

Stafrænt aðalskipulag og auðkenni landnotkunar og aðrar ábendingar:

Settar eru fram athugasemdir varðandi tæknilega framsetningu aðalskipulagsins og skilgreiningar þess sem stafrænn kortagrunnur, sbr. kröfur um stafrænt skipulag skv. 46 gr. skipulagslaga. Við mótun aðalskipulagsins hefur verið tekið mið af þessum kröfum eins og kostur er, en hér er rétt að nefna að skýrar og útgefnar leiðbeiningar um stafrænt skipulag og um skil á gögnum til Skipulagsstofnunar, voru ekki gefnar út fyrr en í lok nóvember sl. eða eftir að aðalskipulaginu var skilað inn til staðfestingar. Tæknilegur og stafrænn grunnur aðalskipulagsins verður í samræmi við kröfur Skipulagsstofnunar um stafrænt skipulag og skil gagna og verða gerðar viðeigandi lagfæringar, enda varði þær ekki efnisleg og bindandi stefnuákvæði aðalskipulagsins.

Aðalskipulagsgögn verða lagfærð í samræmi við ábendingar og athugasemdir Skipulagsstofnunar, varðandi framsetningu uppdráttar og annarra gagna og kröfur um skil á stafrænu formi. Einnig verða gerðar þær leiðréttingar sem bent er á á blaðsíðu 4 í umsögn Skipulagsstofnunar.

Yfirlit viðbóta og lagfæringa á samþykktri aðalskipulagstillögu og fylgiskjöllum, sbr. samþykkt tillögunnar í borgarstjórn 19. október sl., sem gerðar verða áður en aðalskipulagið verður undirritað og staðfest:

- 1) Túlkun viðmiða um hámarksþéttleika, sbr. tafla 3.2 í greinargerð (A-hluti), vegna athugasemda Skipulagsstofnunar:
 - a) Vegna ábendinga Skipulagsstofnunar er lögð til eftirfarandi breyting á titli töflu 3.2.:
Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annarsvegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hinsvegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna....
 - b) Bætt verður við eftirfarandi neðanmálsgrein til frekari áréttingar og túlkunar, við dálk lengst til hægri í töflunni: **Blönduð og miðlæg svæði geta þannig verið í hærri nýtingarflokki þó þau njóti ekki nálægðar við almenningssamgöngur, sbr. skilgreind áhrifasvæði þeirra, enda njóta íbúðir á svæðinu nálægðar við fjölbreytta þjónustu og atvinnutækifæri og innviðir fyrir aðra vistvæna ferðamáta eru til staðar.**
 - c) Einnig verði bætt við til skýringar í neðanmálsgrein um *svæðisnýtingu* í töflu 3.2. hvernig reikna skuli nýtingu á svæðum sem ekki njóta nálægðar við skilgreindar lykilstöðvar, heldur almennt við leiðir almenningssamgangna sbr. mynd 5: „...**Við útreikning á mögulegum þéttleika svæða í grennd við Borgarlínu eða skilgreindar leiðir almenningssamgangna, sbr. mynd 5 og viðmið fyrir biðstöðvar í flokki S3 og S4, skal miða við að biðstöðvar séu að jafnaði með 500 m millibili, liggi ekki fyrir ákvarðanir um staðsetningu stöðva.**“
- 2) Stefna um aukningu atvinnuhúsnæðis sbr. tafla 6.1.og 7.1 í greinargerð (A-hluti), vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.
 - a) Breyttur titill töflu 6.1: **Miðsvæði í AR204. Uppgefnar tölur varða aukingu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis eingöngu. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1 og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns eru +20% og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis.**
 - b) Breytt neðanmálsgrein í töflu 6.1: * Lauslega **áætluð aukning atvinnuhúsnæðis. Á svæðum þar sem...**
 - c) Sama árétting varðandi túlkun vikmarka er sett við töflu 7.1., fyrir sérhæfð atvinnusvæði.
- 3) Aðar lagfæringar vegna umsagnar Skipulagsstofnunar:
 - a) Hafnarsvæði H4, afmörkun strandsvæðis og landfylling við Klettagarða, sbr. eldri aðalskipulagsbreyting. Lagfært sbr. athugasemd og viðkomandi þemakort samræmt við þéttbýlisupprátt.
 - b) Borgarhlutakjarni nær ekki til Suður-Mjóddar, sbr. afmörkun á mynd 2 og verður það áréttað með skýrri tilvísun í viðkomandi kafla 6.8.
 - c) Ræktunarsvæði, nú merkt Lr1-LR4, verða auðkennd á uppdrætti sem OP24, en lúta áfram sömu grunnskilgreiningum, hvert og eitt, eins og þær eru nú settar fram í greinargerð.
 - d) Vatnsvernd er sýnd á uppdráttum í samræmi við staðfest svæðisskipulag vatnsverndar.
 - e) Stofnkerfi raflína og jarðstrengja, sem nú er sýnt á mynd 16a verður sett fram á skipulagsuppráttum.
 - f) Allar tilvísanir í gildandi lög eru yfirfarnar og lagfærðar eftir því sem þurfa þykir.

-
- g) Skoðað verður að setja daufráar hæðarlínur inná uppdrætti ef framsetning leyfir.
- 4) Stafrænt skipulag. Skipulagsuppdrættir og önnur skipulagsgögn lagfærð í samræmi við ábendingar og athugasemdir Skipulagsstofnunar, varðandi framsetningu og skil gagna, vegna krafna um stafrænt skipulag.
 - 5) Bætt við í titil myndar 3, sbr. einnig tafla 3.1. (undirstrikað): *“...Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum...*
 - 6) Kaflar um menningarminjar, borgarvernd, Viðauki 8 og umhverfisskýrsla, uppfærð í samræmi við umsögn Minjastofnunar og viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við henni, dagsett 13. desember.
 - 7) Titlar skipulagsgagna í bindandi hluta aðalskipulagsins (A-hluti) samræmdir, þ.e. fyrir greinargerð, þéttbýlisuppdrátt og sveitarfélagsuppdrátt. Yfirtitill verður *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040* og undirtitill *Uppfærð aðalskipulagsáætlun byggir á þeirri sýn og stefnumörkun sem samþykkt var með AR2010–2030 og tók gildi í febrúar 2014*, sbr. titill greinargerðar.
 - 8) Inngangskafli uppfærður í samræmi við lokaafgreiðslu svo og Viðauki 11.
 - 9) Lokafrágangur skipulagsgagna vegna útrentunar þeirra fyrir undirritun. Loka prófarkalestur greinargerðar og uppdráttar, útfra mögulegum stafavillum, tilvísunum, innbyrðis samræmi og framsetningu.

Haraldur Sigurðsson

Fylgiskjöl:

Bréf Skipulagsstofnunar dagsett 10. desember 2021

Umsögn Minjastofnunar, dagsett 8. nóvember 2021

Viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við umsögn Minjastofnunar, dagsett 13. desember

Bréf umhverfis- og skipulagssviðs til Skipulagsstofnunar, dagsett 26. október 2021



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og
skipulagssvið