AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR
2010-2030

Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030
Mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin

Breyttar heimildir um fjölda íbúða
Afmörkun reita á mynd 13
Framsetning og túlkun myndar 13, í kaflanum Borgin við Sundin

Breyting á aðalskipulagi
Sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, málsmeðferð samkvæmt 30.-32. gr.

Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 12
Júní 2017
Uppfært 11. ágúst

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann _____ 20_.

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 þann_____20_.

1. Inngangur 4
2. Forsendur breytinga 5
3. Markmið breytinga 6
4. Breytingartillögur 7
4.1. Breytingar á fjölda íbúða og skilgreining byggingarreita 7
4.2. Heimildir um íbúðir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu 10
4.3. Endurbætt framsetning stefnu um íbúðarbyggð 11
4.4. Breyting á magni atvinnuhúsnæðis á miðsvæði M18, Köllunarklettur 12
5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags 14
5.1. Áhrif á samfélagsstofnanir 14
5.2. Áhrif á umferðarsköpun. 14
5.3. Áhrif á atvinnuhúsnæði. 14
6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 15
7. Afgreiðslu og kynningarferli 15
8. Viðaukar 16

1. Inngangur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er megin stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sett fram á mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin (sjá Viðauki 1, mynd 13 m.s.br.). [1] Þar eru tilgreind í töflum og á korti helstu byggingarsvæði borgarinnar til ársins 2030, þar sem áætluð uppbygging nemur 50 íbúðum eða fleiri. Stefna í aðalskipulagi sem fjallar um alla byggingarreiti sem gera ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri, hlýtur að teljast óvenju nákvæm í ljósi anda skipulagslaga um stigskipta áætlanagerð sveitarfélaganna og í samanburði við hvernig stefna um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis er almennt sett fram í aðalskipulagsáætlunum. Reykjavíkurborg hefur beitt þessari nálgun síðan í aðalskipulaginu 2001-2024 eða síðan markvisst var farið að setja fram áætlanir um þéttingu byggðar í borginni. Markmiðið með svo nákvæmri framsetningu er að stuðla að betri upplýsingagjöf til íbúa og hagsmunaaðila og almennt að skapa betri yfirsýn og stjórntæki fyrir borgaryfirvöld. Þessi framsetning veldur þó því að gera þarf oftar breytingar á aðalskipulaginu þegar deiliskipulag er unnið eða endurskoðað.

Síðan aðalskipulagið var staðfest í febrúar 2014 hafa verið gerðar allnokkrar breytingar á aðalskipulaginu og fjölmargar eru í vinnsluferli. Flestar breytinganna varða heimildir um fjölda íbúða og eru þær að jafnaði kynntar samhliða nýju deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Nánari athugun á deiliskipulagsstiginu leiðir oft betur í ljós möguleika til uppbyggingar á einstökum svæðum og hvernig best er að nýta byggingarlandið. Ástand á húsnæðismarkaði hefur einnig ýtt undir að auka vægi íbúðarhúsnæðis á kostnað atvinnuhúsnæðis á einstökum byggingarsvæðum og aukin þörf fyrir smærri íbúðir hefur breytt forsendum um fjölda íbúðareininga á einstaka reitum. Margvísleg áhrif hins mikla uppgangs ferðaþjónustunnar á húsnæðismarkaðinn, leiðir einnig til þess að forsendur hafa breyst verulega síðan aðalskipulagið var staðfest. Nýjustu íbúaspár Hagstofunnar gefa einnig tilefni til að endurmeta þær forsendur sem eru að baki íbúaspá aðalskipulagsins og greiningu á íbúðaþörfinni.

Í ljósi breyttra forsenda og þeirra mörgu breytinga sem þegar er búið að gera á aðalskipulagi eða eru í vinnslu, er tímabært að skoða með heildrænni hætti forsendur um íbúðarþörf og skipulagsákvæði um fjölda íbúða á einstökum svæðum. Einnig þarf að endurbæta almennt framsetningu stefnunnar, m.a. varðandi stefnu um smáíbúðir og lagfæra ákveðinn atriði.

Þó lagt sé upp með heildræna skoðun á helstu íbúðaforsendum aðalskipulagsins (sjá Viðauka 2), þá beinast breytingartillögur einkum að minniháttar uppfærslu á íbúðarheimildum á reitum sem þegar eru skilgreindir í stefnunni (sjá kafla 4). Einnig er skilgreindir nýr byggingarreitir og aðrir endurafmarkaðir. Breytingar endurspegla einkum breyttar áherslur í uppbyggingu einstakra svæða, aukið vægi íbúðarhúsnæðis á kostnað atvinnuhúsnæðis, fjölgun smærri íbúða og leiða þannig ekki til aukningar á heildarbyggingarmagni, nema í undantekningartilvikum. Breyttar forsendur á stærri þróunarsvæðum, s.s. í Ártúnshöfða, Skeifu og Skerjafirði, verða settar fram sem sérstakar breytingar og auglýstar samhliða viðkomandi deiliskipulagi. Breytingartillögur munu ekki hafa áhrif á megin markmið aðalskipulagsins og þau skipulagsviðmið sem lögð eru til grundvallar við uppbyggingu þróunarsvæðanna. Frá því tillagan var kynnt sem drög, hefur verið bætt við reit 41, Spöngin, þar sem gert er ráð fyrir meiri sveigjanleika til að byggja minni íbúðir, án þess að auka byggingarmagn.

Megin markmið breytingartillagna er skapa betri yfirsýn og endurmeta forsendur, mæta breyttum þörfum á húsnæðismarkaði og tryggja framfylgd húsnæðisáætlunar borgarinnar.

[1] Stuðst er við og vísað í skipulagsgögn úr undirritaðri staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá reykjavik.is), í umfjöllun og lýsingu breytinga. I sumum tilvikum er einnig vísað til blaðsíðutals í prentaðri útgáfu aðalskipulagsins.

2. Forsendur breytinga

Mat á þróun uppbyggingar frá staðfestingu aðalskipulagsins og endurmat á helstu forsendum á húsnæðismarkaði er lagðar til grundvallar við mótun breytingartillagna. Ennfremur liggja fyrir betri upplýsingar um uppbyggingarmöguleika á fjölmörgum reitum, sem hafa verið í rýni vegna húsnæðisáætlunar borgarinnar, verið í skoðun í hverfisskipulagi og deiliskipulagi. Einnig hefur verið horft til fjölmargra greininga sem unnar hafa verið á síðustu misserum varðandi húsnæðismarkaðinn og áhrif ferðaþjónustunnar á hann. Við endurmat á íbúaforsendum og íbúðaþörf er einnig horft til þróunaráætlunar svæðisskipulagsins 2015 til 2018, en ljóst er að uppbygging íbúðarhúsnæðis gengur mun hægar fyrir sig á höfuðborgarsvæðinu en ráð var fyrir gert. Í Viðauka 2 má finna endurmat á íbúaspá og íbúðaþörf í Reykjavík til ársins 2030 á grundvelli uppfærðra íbúaspáa Hagstofunnar. Í Viðauka 3 er einnig að finna yfirlit um framfylgd uppbyggingar á einstökum reitum.

Á grundvelli endurmats á íbúaspá mætti ætla að árleg íbúðaþörf í Reykjavík til ársins 2030 sé nær 800 íbúðum en 700 samkvæmt viðmiðum í gildandi aðalskipulagi. Íbúaspár eru ávallt háðar mikilli óvissu og eins áætlanir um íbúðarþörf. Því er ekki lagt til að gerðar verði grundvallar breytingar á þessum forsendum aðalskipulagins að sinni. Fyrirliggjandi endurmat íbúaspár og núverandi ástand á húsnæðismarkaði rökstyður þó að mikilvægi þessi að herða á íbúðaruppbyggingu og fjölgun íbúða á einstökum reitum (sjá kafli 4.1.).

Í verklýsingu var einnig vikið að því að skerpa á framsetningu stefnunnar, einkum varðandi íbúðir sem geta talist smáíbúðir eða sérhæfðar íbúðir, s.s. nemendabúðir, þjónustuíbúðir fyrir aldraða eða hjúkrunarrými. Eins og segir í inngangi er megin stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sett fram á mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin (sjá Viðauki 1, mynd 13 m.s.br.). Þar eru tilgreind í töflu og á korti helstu byggingarsvæði borgarinnar til ársins 2030. Tekið er fram í neðanmálsgrein að stefnan nái til byggingarreita „með fleiri en 50 íbúðum (m.v. *almennar íbúðir* 120 m^2 að meðalstærð)". Í stefnuákvæðum sem sett eru fram á mynd 13, er þó einnig fjallað um áform um byggingu smáíbúða, þ.e. nemendaíbúða og sérhæfðra íbúða fyrir aldraða, þar sem slík áform lágu fyrir við staðfestingu aðalskipulagins.[2] Ljóst er að uppbygging almennra íbúða getur haft veruleg áhrif á aðra áætlanagerð borgarinnar, varðandi leik- og grunnskóla, bílastæðakröfur, ýmsa aðra þjónustuþætti og kröfur til nærumhverfisins. Uppbygging almennra íbúða, innan gróinna hverfa, hefur ennfremur áhrif á umferð og samgöngur. Það er því mikilvægt að hafa góða yfirsýn yfir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á hverjum tíma. Þetta gildir síður um smáíbúðir, þ.e. nemandaíbúðir og þjónstuíbúðir, hjúkrunarrými og aðrar sérhæfðar íbúðir fyrir eldra fólk, sem stundum rísa á svæðum sem ekki eru hluti hins hefðbundna íbúðarhverfis. Engu að síður er einnig mikilvægt að setja skýra stefnu um smáíbúðir í aðalskipulaginu, þó e.t.v. þurfi hún ekki að vera eins ítarleg eða nákvæm eins og stefna um almennar íbúðir.

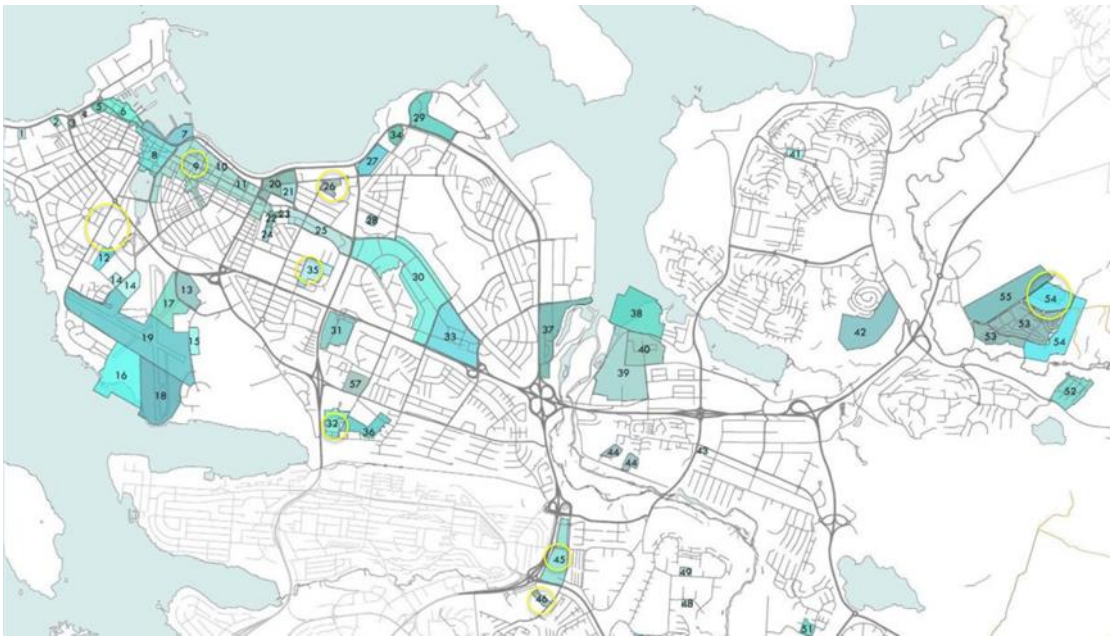
Niðustaðan við endurmat á framsetningu stefnu um íbúðarbyggð er sú að gera ekki grundvallarbreytingar á henni, en skerpa á nokkrum atriðum er varðar svokallaðar smáíbúðir. Gerð er grein fyrir þeim endurbótum í kafla 4.3. Þar er m.a. áréttað að rými á hjúkrunarheimil teljist ekki með í hinum uppgefna íbúðafjölda.

[2] Samkvæmt þessu setur aðalskipulagið ekki fram bindandi stefnu um uppbyggingu á reitum með 49 íbúðum eða færri, þ.e. á öðrum reitum sem ekki eru tilgreindir sérstaklega á mynd 13. Í kaflanum„Landnotkun" (bls. 204-204) er þetta áréttað en þar segir að ekki er sett „fram bindandi stefna um uppbyggingu sem nemur færri en 50 almennum íbúðum (120 m^2 að meðaltali) eða uppbyggingu með sambærilegu byggingarmagni (6000 m2) smáíbúða (nemendaíbúða) eða atvinnuhúsnæðis."

3. Markmið breytinga

Megin markmið og tilgangur breytingartillagna eru eftirfarandi:

- Að mæta breyttum þörfum á húsnæðismarkaði
- Tryggja framfylgd Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og húsnæðisáætlana borgarinnar til skemmri tíma
- Skapa aukið svigrúm til uppbyggingar íbúða á völdum reitum, m.a. til að ýta undir byggingu smærri íbúða
- Endurbæta framsetningu stefnu um íbúðarhúsnæði og skapa betri yfirsýn um húsnæðismarkaðinn.



Mynd 1. Helstu byggingarreitir fyrir íbúðarhúsnæði (hluti myndar 13). Á myndinni er dreginn hringur um reiti sem voru tilgreindir í verkefnislýsingu. Samkvæmt tillögunni verður Mjódd (nr. 45) ekki hluti aðalskipulagsbreytingar. Reitur 13, Hlíðarendi hefur hinsvegar bæst við þá reiti þar sem íbúðarheimildir eru uppfærðar og ennfremur reitur 41, Spöngin.

4. Breytingartillögur

Breytingar beinast einkum að því að uppfæra á íbúðarheimildir á reitum sem þegar eru skilgreindir í stefnunni um íbúðarbyggð, eins og hún birtist á mynd 13, bls. 32-33 í aðalskipulaginu (sjá mynd 1). Einnig er skilgreindur nýr reitur við Háskóla Íslands (S1) við Suðurgötu og reitur 26 (Bílanaustsreitur) stækkaður þannig að hann nái almennt yfir allt Borgartúnssvæðið, frá Katrínartúni að Kringlumýrarbraut. Þá er lagt til að reitur 29, Köllunarklettur, verði felldur út af mynd 13, og landnotkun viðkomandi miðsvæðis (M18) verði endurskilgreind. Einnig eru lagfærðar tölur um fjölda íbúða á einstaka reitum, til lækkunar, til samræmis við breyttar heimildir í deiliskipulagi, svo og stærðir einstakra reita til samræmis við afmörkun á korti.

4.1. Breytingar á fjölda íbúða og skilgreining byggingarreita

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á mynd 13, *Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030*[3] (sjá meðfylgjandi mynd og töflu 1 í kafla 5) og samsvarandi breytingar á öðrum köflum aðalskipulagsins: [4]

1. **Laugavegur+ (reitur 9).** Almenn heimild um fjölda íbúða á miðborgarsvæðinu (M1a-M1c), milli Lækjargötu og Snorrabrautar, er hækkuð úr 250 íbúðum í 400. Mikilvægt er að auka heimildir íbúðarhúsnæðis til mótvægis við þær íbúðir sem hafa horfið af húsnæðismarkaði vegna gistiþjónustu við ferðamenn, í samræmi við markmið um „hverfismiðborgina“. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða verði vegna breyttra viðmiða um stærð íbúða og/eða á kostnað

[3] Heimildir um fjölda íbúða miðast við fjölgun þeirra frá grunnári aðalskipulagsins, 2010. Hluti uppgefinna heimilda er því þegar nýttur.

[4] Á stærri þéttingarreitum sem innhalda nokkra byggingarreiti innan blandaðrar byggðar er þéttleikaviðmið í töflu á mynd 13, áætlað fyrir viðkomandi reit/reiti íbúðarþéttingar en ekki svæði í heild sinni og þá tilgreind innan sviga. Stærðir reita og þéttleikaviðmið eru almennt áætluð lauslega, í viðkomandi dálkum í töflu á mynd 13. Ef misræmi reynist milli uppgefinnar stærðar í töflu og afmörkunar á korti, sbr. mynd 13, gildir sú afmörkun sem kortið sýnir.

áformaðs atvinnuhúsnæðis og leiði þannig ekki til aukins byggingarmagns á viðkomandi svæði.

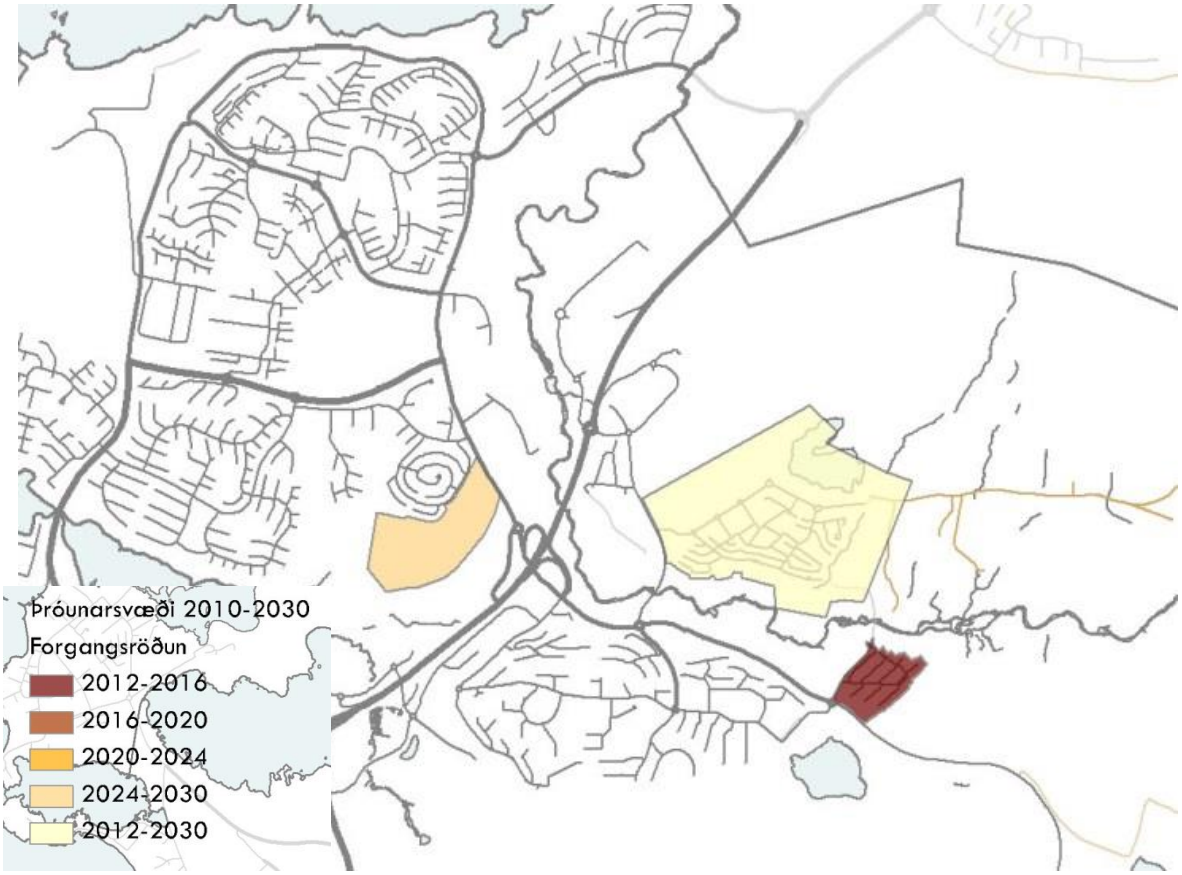
2. **Borgartún (reitur 26;** áður Bílanaustsreitur)**.** Afmörkun reits endurskilgreind þannig að hún nái til Borgartúnssvæðis milli Katrínartúns og Kringlumýrarbrautar. Reitur stækkar um 12,4 ha. Heimild um íbúðir á svæðinu eru hækkuð úr 200 í 350. Fjölgun íbúða á svæðinu, sem er í samræmi við markmið um blöndun byggðar, stafar bæði af aukningu byggingarmagns á svæðinu og umbreytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði.
3. **KHÍ (reitur 35).** Reiturinn er endurskilgreindur þannig að einnig eru gerð grein fyrir áformum um námsmannaíbúðir á svæðinu. Tala um fjölda íbúða á svæðinu verður því 150s. Upplýsingar um stærð reitsins og áætlaðan þéttleika eru einnig lagfærðar. Byggingarmagn íbúða er óbreytt frá gildandi aðalskipulagi, en heimildir um íbúðir eru settar fram með skýrari hætti á mynd 13. Heimildir um námsmannaíbúðir innan lóðar KHÍ eru einnig skilgreindar í texta fyrir landnotkunarsvæði S1 (sjá kafla 4.2. hér að neðan).
4. **Suður-Mjódd (reitur 46).** Heimild um fjölda íbúða er hækkuð úr 100 í 130 til að skapa svigrúm til að byggja smærri íbúðir, þ.e. fjölga íbúðum án þess að auka byggingarmagn. Stærð reits, sem eingöngu er bundin við íbúðarbyggðina, var endurreiknuð og er 1,4 ha eftir leiðréttingu.
5. **Sléttuvegur (reitur 32).** Núverandi heimild er hækkuð úr 250 í 350 íbúðir. Fjölgunin er vegna fjölgunar öryggisíbúða fyrir aldraða auk almennra íbúða og leiðir til óverulegrar breytingar á byggingarmagni. Fjöldi rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í tölum um íbúðir á mynd 13, sbr. kafla 4.3. Stærð reits var endurreiknuð og leiðrétt og er nú 7 ha.
6. **Hlíðarendi (reitur 13).** Heimild um fjölda íbúða er hækkuð úr 500 íbúðum í 650. Breytingin stafar einvörðungu af því að auka svigrúm til að byggja smærri íbúðir, þ.e. heildar byggingarmagn á viðkomandi svæði breytist ekki og ekki er gengið á heimildir um atvinnuhúsnæði. Afmörkun reits 13 lagfærð lítillega til samræmis við afmörkun miðsvæðisins að Hlíðarenda á þéttbýlisuppdrætti, sbr. einnig gildandi deiliskipulag.
7. **Vísindagarðar (reitur 12) og Fluggarðar (reitur 14).** a) Reitur 12 er endurafmarkaður þannig að hann nái til alls svæðis Vísindagarða, vestan Njarðargötu (sjá miðsvæði M5a) og yfirtaki hluta af reit 14. Við það verða heimildir um fjölda námsmannaíbúða á svæðinu öllu 500 og þá eru meðtaldar þær íbúðir sem þegar eru byggðar á svæðinu. b) Reitur 14 minnkar úr 5 ha í 4,4 ha.
8. **HÍ v/Suðurgötu (reitur 59, nýr reitur).** Svæðið við Háskóla Íslands við Suðurgötu er skilgreint sem sérstakur byggingarreitur fyrir íbúðir, þar sem gert er ráð fyrir möguleika á verulegri fjölgun námsmannaíbúða og háskólatengdra íbúða. Þessi heimild er einnig undirstrikuð í landnotkunarskilgreiningu fyrir svæði S1 (sjá kafla 4.2.). Lagt er til að heimild um fjölda námsmannaíbúða á svæðinu verði 250. Viðmið um hæðir húsa verði í samræmi við núverandi yfirbragð byggðar á svæðinu.
9. **Höfðatorg (reitur 21).** Vegna breytinga á deiliskipulagi reitsins og þeirrar uppbyggingar sem þegar hefur átt sér stað verður heimild um fjölda íbúða á reitnum lækkuð. Áætlaður heildarfjöldi íbúða á reitnum, miðað við núverandi stöðu uppbyggingar og deiliskipulags, gæti verið 180 íbúðir í stað 250 íbúða áður.
10. **Köllunarklettur (reitur 29).** Lagt er til að ekki verði heimilt að byggja íbúðir á umræddu svæði (miðsvæði M18), þar sem reiturinn er aðskilinn frá nærliggjandi íbúðarbyggð með stofnbrautum, og stendur nálægt lóðum þar sem iðnaðarstarfsemi er heimil. Reitur 29 verður því felldur út sem byggingarreitur fyrir íbúðarbyggð, af mynd 13, en heimildir um magn

atvinnuhúsnæðis á svæðinu verða auknar samsvarandi í töflu 3, *Miðsvæði í AR2010-2030*, bls. 52 í kaflanum Skapandi borg, sjá kafla 4.4. hér að neðan.

11. **Spöngin-Móavegur (reitur 41).** Heimild um fjölda íbúða er hækkuð úr 100 í 130 til að skapa svigrúm til að byggja smærri íbúðir, þ.e. fjölga íbúðum án þess að auka byggingarmagn.
12. **Úlfarsárdalur-Leirstjörn (reitir 53-55).** Til að undirstrika að Úlfarsárdalsreitir eru eitt skólahverfi, er lagt að til reitirnir verði skilgreindir sem ein heild. Heimildir um fjölda íbúða eru óbreyttar og önnur skipulagsákvæði en forgangröðun reitanna felld út.

Gerð er grein fyrir breytingunum á mynd 13, *Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030,* á næstu opnu. Reitir sem taka breytingum eru sérstaklega merktir. Stefna og ákvæði samkvæmt mynd 13, fyrir breytingu, er að finna í Viðauka 1.

Vegna síðasttöldu breytingarinnar (nr. 12, hér að ofan) er einnig gerð eftirfarandi uppfærsla á mynd 14, bls. 34 í kaflanum *Borgin við Sundin*. Í samræmi við ofangreinda breytingu er Úlfarsárdalur sýndur sem eitt byggingarsvæði, sem merkt er tímabilinu 2012-2030 (nýr flokkur byggingartímabila). Aðeins er sýndur hluti myndar 14 hér að neðan:



Mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030.

Markmið aðalskipulagsins er að byggðar verði að meðaltali 700 íbúðir árl á tímabilinu (sjá töflur 2 og 7), sbr. viðmið svæðisskipulags[1] (bindandi stefna). Eftir breytingu samkvæmt tillögu. Reitir sem taka breytingum eru merktir *

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
1	Keilugrandi	65	0,67	100	4-6	2012-2016
2	Lýsisreitur	150	0,80	200	3-9	2012-2016
3	Byko-reitur	70	0,44	150	5-7	2012-2016
4	Landhelgisreitur	50	0,25	200	3-5	2012-2016
5	Héðinsreitur	275	0,97	285	5-7	2012-2016
6	Slippasvæði-Nýlendureitur	330	5,00	100	1-5	2012-2016
7	Miðbakki-Harpa	150	7,30	100	1-5	2016-2024
8	Kvosin	100			3-5	2012-2030
* 9	Laugavegur+	400			2-5	2012-2030
10	Skuggahverfi	100	0,60	175	6-16	2012-2016
11	Barónsreitur-Skúlagata	80-200	1,20	170	4-6/6-16	2012-2020
* 12	Vísindagarðar	500s	10,00	(250-300)	3-5	2012-2016
* 13	Hlíðarendi	650s	11,00	60	3-5	2012-2020
14	Fluggarðar	300s	4,40	60	3-5	2012-2020
15	Öskjuhlíð-HR	400s	3,00	(100)	3-4	2012-2020
16	Skerjafjörður	800	23,00	60	3-5	2012-2020
17	Vatnsmýri – norður/suður I	950	12,00	60	3-5	2022-2030
18	Vatnsmýri – norður/suður II	700	27,00	60	3-5	2022-2030
19	Vatnsmýri – austur/vestur	3.300	58,00	60	3-5	2024+
20	Sætún-Lögreglustöðvarreitur	100	5,70	100	4-6	2012-2016
* 21	Höfðatorg	180	2,60	80	7-16	2012-2016
22	Hampiðjureitur	150	0,65	230	2-7	2012-2016
23	Ásholtsreitur	100s	0,30	(300)	3-5	2012-2016
24	Einholt-Þverholt	250	1,00	250	4-6	2012-2016
25	Laugavegur-Skipholt	100	11,70		3-5	2012-2030
* 26	Borgartún	350	13,50	(200)	5-10	2012-2016
27	Kirkjusandur-SVR-lóð	300	6,00	150	2-5/5-8	2016-2020
28	Blómavalsreitur	100	1,00	100	3-5	2016-2020
30	Suðurlandsbraut-Laugardalur	450	4,20	4,20	3-8	2016-2030
31	Kringlan	150	12,50	100	6-12	2020-2024
* 32	Sléttuvegur	350	7,00	50	2-4	2012-2016
33	Skeifan	500	18,50	60	4-6	2016-2030
34	SS-reitur	150	2,60	100	3-5	2016-2020
* 35	KHÍ-reitur	150s	5,10	100	6-8	2012-2020
36	Borgarspítalareitur	150	3,30	25	2-3	2012-2030
37	Vogabyggð	1300	13,50	95	3-5	2012-2016
57	RÚV-reitur	350	4,5	100	3-5	2016-2020
* 59	HÍ v/Suðurgötu	250	18,5	(250-300)	3-5	2010-2030

* Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m2 að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þétting allt að 49 íbúðum eða uppbygging með samþærilegu byggingarmagni (6.000 m2) smáíbúða (nemendaíbúða eða sérhæfðra íbúða fyrir eldri borgara), er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu. Rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í fjölda íbúða.
** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.
***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsröðun svæða á mynd 14.
s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024
* 41	Spöngin-Móavegur	130	1,40	90	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	40,00	40	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	0,30	75	6-10	2016-2020
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	50	6,00	12	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6-10	2020-2024
* 46	Suður-Mjódd	130s	1,40	90	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Suðurhólar	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1-2	2016-2020
51	Víndás-Brekknás	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53-55	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	1.100	75,50	25	2-6	2012-2030
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030

* Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þétting allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.
** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.
***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsröðun svæða á mynd 14.
s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

[1] Heimildir aðalskipulags miðast almennt við undirbúning uppbyggingar, en ekki hvenær fullgerðar íbúðar koma á markað. Heildarfjöldi íbúða í ofangreindum töflum er umfram viðmið um 14.500 íbúðir á skipulagstímabilinu, þar sem gera má ráð fyrir að svæði sem koma til uppbyggingar seint á skipulagstímabilinu (eftir 2024) verða ekki fullbyggð fyrr en að tímabili loknu, sbr. einnig markmið um þróun einstakra svæða. Áætlanir um uppbyggingu íbúða í Reykjavík til skemmri tíma taka mið af Þróunaráætlun svæðisskipulagsins á hverjum tíma, sbr. aðgerðir 1.1.2. og 1.1.5. í staðfestu svæðisskipulagi.

0 0,5 1 2 Km

4.2. Heimildir um íbúðir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til varðandi skilgreiningar á landnotkuninni *Samfélagsþjónusta (S)*, almennt og sérstaklega fyrir S1, svæði Háskóla Íslands. (sjá bls. 205, kaflinn Landnotkun, sjá adalskipulag.is):

1. Í almenna skilgreiningu fyrir svæði samfélagsþjónustu bætist eftirfarandi setning á bls. 205 (annar dálkur): „….Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Samfélagsþjónusta er telst grunnþjónusta fyrir viðkomandi hverfi er einnig heimil í íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta er almennt heimil við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar. **Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi. Gera þarf grein fyrir heimildum um íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi. Ef magn íbúða fer yfir 6.000 m^2 (sbr. ákvæði bls. 204) er gerð grein fyrir fjölda íbúðanna á mynd 13, bls. 32-33.**….“.
2. Eftirfarandi setningu verður bætt við sér skilgreiningu fyrir svæði Háskóla Íslands (S1), bls. 205, þriðji dálkur): „S1. Háskóli Íslands .Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig Skipulag borgarhluta. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 25 ha. **Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum fyrir námsmenn og öðrum íbúðum sem þjóna starfsemi háskólans. Þetta á bæði við um svæði HÍ við Suðurgötu og Stakkahlíð.“**

4.3. Endurbætt framsetning stefnu um íbúðarbyggð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar til bæta framsetningu stefnunnar um íbúðarbyggð, sem sett er fram á mynd 13, bls. 32-33:

1. Fyrsta neðanmálsgrein í töflum á mynd 13, breytist með eftirfarandi hætti (sbr. núgildandi skilgreining bls. 204 um Íbúðarbyggð; breytingar feitletraðar) : „Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m^2 að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þétting allt að 49 íbúðum **eða uppbygging með sambærilegu byggingarmagni (6.000 m^2) smáíbúða (nemendaíbúða eða sérhæfðra íbúða fyrir eldri borgara)**, er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu. **Rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í fjölda íbúða**.“
2. Í neðanmálsgrein 1 er felld út tilvísun í eldra svæðisskipulag 2001-2024 og skýringar varðandi það. Í stað þess er vísað til þróunaráætlana sbr. ákvæði hins nýja svæðisskipulags, *Höfuðborgarsvæðið 2040*. Eftir breytingu verður neðanmálsgreinin eftirfarandi (breyttur texti feitletraður): „Heimildir aðalskipulags miðast almennt við undirbúning uppbyggingar, en ekki hvenær fullgerðar íbúðar koma á markað. Heildarfjöldi íbúða í ofangreindum töflum er umfram viðmið um 14.500 íbúðir á skipulagstímabilinu, þar sem gera má ráð fyrir að svæði sem koma til uppbyggingar seint á skipulagstímabilinu (eftir 2024) verða ekki fullbyggð fyrr en að tímabili loknu, sbr. einnig markmið um þróun einstakra svæða. **Áætlanir um uppbyggingu íbúða í Reykjavík til skemmri tíma taka mið af Þróunaráætlun svæðisskipulagsins, sbr. aðgerðir 1.1.2. og 1.1.5. í staðfestu svæðisskipulagi“**

4.4. Breyting á magni atvinnuhúsnæðis á miðsvæði M18, Köllunarklettur

Vegna breyttra heimilda um íbúðarhúsnæði, sbr. kafli 4.1. er gerð eftirfarandi breyting á miðsvæði M18 við Köllunarklett: Þar sem heimildir um íbúðarhúsnæði á svæðinu eru alfarið felldar út, er lagt til atvinnuhúsnæði á svæðin verði aukið samsvarandi. Lagt er til að heimildir um atvinnuhúsnæði aukist um 25 þúsund fermetra. Sjá breytingu á töflu 3. *Miðsvæði í AR2010-2030*, bls. 52 í kaflanum Skapandi borg hér að neðan.

Möguleg skerðing atvinnuhúsnæðis, vegna aukinna íbúðarheimilda, s.s. á miðsvæðum miðborgar, á Borgartúnssvæði eða Vísindagörðum, er talin það óveruleg að hún er innan uppgefinna vikmarka í töflu 3. Því eru ekki gerðar breytingar á öðrum svæðum í töflu 3, en Köllunarkletti.

Einnig eru gerðar lagfæringar á töflunni sbr. aðrar áorðnar breytingar á AR2010-2030 vegna íbúðaheimilda á öðrum reitum.

Tafla 3. Miðsvæði í AR2010-2030 - Helstu svæði (bindandi stefna)
Eingöngu sýndar stærðir nýrra svæða þar sem uppbygging er ekki langt komin. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði -/+20%.

	Stærð ha	Aukning byggingar-magns	Áætluð aukning til 2030*	Fjölgun íbúða
Miðborg (M1a-M1c)		200.000	160.000	2.350
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)		10.000	10.000	100
Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)		60.000	60.000	300
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4	30.000	10.000	150
Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)		35.000	10.000	500
Höfðar (M4a)	45	100.000	-10.000	
Höfðar (M4b)	25	70.000	35.000	
Keldur (M4c)	70	50.000	10.000	400
Keldnaholt (M4d)	36	100.000	20.000	
Vísindagarðar (M5a)	21	60.000	25.000	500
BSÍ-reitur (M5b)	5	30.000	10.000	
Háskólinn í Reykjavík (M5c)	18	115.000	25.000	
Hlíðarendi (M5d)	8	75.000	25.000	650
Borgartún (M6a)		78.000	50.000	350
Kirkjusandur (M6b)		50.000	25.000	300
Skógarhlíð (M7)	8	12.000	12.000	
Kringlan (M8)		100.000	35.000	150
Köllunarklettur (M18)	10	85.000	45.000	
Vatnagarðar-Súðarvogur (M9)	6	10.000	10.000	
Vogabyggð (M19)	14	40.000	20.000	1.300
Grafarholt (M9)		5.000	5.000	
Hallar (M9)	14	5.000	5.000	
Korputorg (M9)	31	25.000	5.000	
Fossaleynir (M10)	22	7.500	7.500	
Spöngin (M11)		5.000	5.000	130
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	16	60.000	45.000	280

*Nettóaukning. Ekki bindandi tala. Til viðmiðunar, m.a. vegna umferðarspáa og til samræmis við svæðisskipulagið 2024.

Tafla 1. Yfirlit breytinga á fjölda íbúða og möguleg áhrif á nemendafjölda í grunnskóla, bílumferð og atvinnuhúsnæði

		Fjöldi íbúða		Byggingarmagn	Staðsetning		Áhrif fjölgunar	Fjöldi bílferða	Áhrif á	Annað
Nr	Svæði	Gildandi	Breyting	Aukning (m^2 áætlað)	Landnotkun AR	Svæðisskipulag	Nemendafjölda*	Umferðarsköpun**	Atvinnuhúsnæði (m^2)	
9	Laugavegur +	250	400	tilfærsla	Miðsvæði	Landskjarni	5-10	-1.091	-15.000	
26	Borgartún - Bílanaustsreitur	200	350	tilfærsla	Miðsvæði	Samgöngumiðað þróunarsvæði	15-20	-1.091	-15.000	Stækkun reits
35	KHÍ-reitur	50	150	óbreytt***	Íbúðarbyggð	Samgöngumiðað þróunarsvæði	0	333		
53-55	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	1100	1100	óbreytt	Íbúðarbyggð/miðsvæði	Annað þéttbýli	0	0	0	Sameining reita
46	Suður-Mjódd	100	130	minni íbúðir	Íbúðarbyggð	Samgöngumiðað þróunarsvæði	5-10	óverulegt		
41	Spöngin	100	130	minni íbúðir	Miðsvæði	Samgöngumiðað þróunarsvæði	5-10	óverulegt		
32	Sléttuvegur	250	350	óveruleg	Íbúðarbyggð	Samgöngumiðað þróunarsvæði	5	óverulegt		
13	Hlíðarendi	500	650	minni íbúðir	Miðsvæði	Samgöngumiðað þróunarsvæði	20-30	73		
12	Vísindagarðar	300	500	tilfærsla	Miðsvæði	Samgöngumiðað þróunarsvæði	5-10	-606	-12.000	Stækkun reits
58	HÍ v/Suðurgötu	0	250	14.000	Samfélagsþjónusta	Samgöngumiðað þróunarsvæði	5-10	óverulegt		smáíbúðir/herbergi
21	Höfðatorg	250	180	tilfærsla	Miðsvæði	Samgöngumiðað þróunarsvæði	-7	509	7.000	
29	Köllunarklettur	200	0	tilfærsla	Miðsvæði	Annað þéttbýli	-20	1.984	25.000	
	samtals:	3300	4190				35-80	112	-10.000	

* Miðað er við mismunandi fjölda grunnskólanemenda eftir hverfum og áætlaðri meðalstærð íbúða . Fjöldi nemenda áætlaður í samráði við Skóla- og frístundasvið

** Stuðst er við umferðarlíkan VSÓ-ráðgjafar:1,85*íbúar+0,14*m2 verslun/skrifstofur+0,04*m2annað húsnæði. Á miðsvæðum er miðað við að atvinnuhúsnæði sem breytist skiptist 70% í verslun- og skrifstofur og 30% annað, nema á svæði Köllunarkletts þar sem skiptingin er 55% verslun/skrifstofur og 45% annað

*** Almenn heimild um nemendaíbúðir sem gefnar voru í texta gildandi aðalskipulags (allt að 6000 m2 nemendagarða) eru umreiknaðar í fjölda íbúðaeining. Byggingarmagn samkvæmt fyrirliggjandi áformum er óbreytt.

5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Tillögur varða ekki breytingar á megin markmið aðalskipulagsins né heldur breytingu á landnotkun á skipulagsuppdráttum. Breytingartillögur varða einkum heimildir um fjölda íbúða á þegar skilgreindum byggingarreitum og afmörkun reitanna. Þær leiða í flestum tilvikum ekki til breytinga á heildarbyggingarmagni á viðkomandi svæði. Einnig eru settar inn skýrari heimildir um íbúðir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu.

Eins og lagt var upp með í verklýsing eru umhverfisáhrif einkum einkum könnuð m.t.t. áhrifa á skólastofnanir og umferð. Einnig er bætt við umfjöllun um áhrif aukinna heimilda um íbúðir á kostnað atvinnuhúsnæðis. Í töflu 1 er gefið yfirlit allra breytinga, þær settar í samhengi við stefnu aðal- og svæðisskipulags og fjallað um áhrif einstakra breytinga á nemendafjölda, umferð og atvinnuhúsnæði. Í töflunni eru einnig tekin saman möguleg samanlögð áhrif breytinganna.

5.1. Áhrif á samfélagsstofnanir

Eins og ávallt þá er erfitt að meta áhrif fjölgunar íbúða á nemendafjölda, bæði fyrir grunn- og leikskóla. Reynslan sýnir að íbúðir á þéttingarsvæðum, sem eru einkum í fjölbýlishúsum og e.t.v. undir meðalstærð íbúða í viðkomandi hverfi, leiða oft til lítillar fjölgunar nemenda í hverfinu. Þá er álitamál hvort nota eigi núverandi meðaltal nemenda á íbúð í viðkomandi hverfi eða annað viðmið. Ef breyting felur í sér eingöngu fjölgun íbúða án þess að byggingarmagn sé aukið, þ.e. að byggðar verði minni íbúðir, verður að fara varlega í að áætla fjölgun nemenda vegna íbúðaruppbyggingarinnar.

Í töflu 1 eru áætlaðar tölur um mögulega fjölgun nemenda. Samkvæmt henni fela breytingarnar ekki í sér verulega fjölgun þegar horft er á einstakar breytingar. Breytingar á fjölda nemenda er áætlaðar í samráði við Skóla- og frístundasvið.

5.2. Áhrif á umferðarsköpun.

Breytingartillögur leiða til óverulegrar aukningar á byggingarmagni og í flestum tilvikum er eingöngu um tilfærslu að ræða milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Þar að leiðandi verða áhrif á aukna bílumferð óveruleg og gætu jafnvel leitt til minni umferðarsköpunar, þar sem íbúðarhúsnæði sem byggt verður í stað verslunar- eða skrifstofuhúsnæðis, skapar að jafnaði minni umferð (sjá töflu 1). Á heildina litið verða áhrifin einnig óveruleg. Breytingarnar stuðla í flestum tilvikum til aukinnar blöndunar byggðar, sem til lengri tíma litið getur haft jákvæð áhrif á ferðavenjur og lengd ferða.

5.3. Áhrif á atvinnuhúsnæði.

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á jafnari dreifingu starfa og íbúa um borgina. Því markmiði verður helst náð með því, annarsvegar að fjölga hlutfallslega íbúum þar sem störfin eru einkum í dag, þ.e. í vesturhluta borgarinnar og hinsvegar að fjölga hlutfallslega störfum í austurhluta borgarinnar, þar sem íbúðarbyggðin er einkum ráðandi. Allir þeir reitir sem breytingartillögur ná til eru í vesturhluta borgarinnar, að undanskyldri Suður-Mjódd og Spönginni. Fjölgun íbúða og íbúa á þessum svæðum samræmast því almennt vel ofangreindu markmiði. Undantekning frá þessu er Köllunarklettssvæðið, þar sem íbúðum fækkar, en ekki er talið forsvaranlegt að vera með íbúðarbyggð á því svæði. Í Suður-Mjódd og Spönginni eru eingöngu um breytingu á fjölda íbúða, án þess að breytt sé byggingarmagni íbúðar- eða atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Í heildina gætu breytingarnar leitt til um 10 þúsund fermetra minnkunar á atvinnuhúsnæði í vesturhluta borgarinnar.

Önnur umhverfisáhrif s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu í nágrenninu, bílastæðaþörf og náráhrif bygginga, verða tekin til umfjöllunar eftir því sem við á við gerð deiliskipulags á viðkomandi reitum.

6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Fyrirhugaðar breytingar eru taldar samræmast vel megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Flestir reitanna sem breytingar ná til eru hluti kjarna eða talin samgöngumiðuð þróunarsvæði (sjá töflu 1) og liggja nærri fyrirhuguðum almenningssamgönguásum svæðisskipulagsins (Borgarlínum). Í töflu 1, bls. 34, í svæðisskipulaginu segir: „Leitast verði við að ná því að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðin verði í kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum. Sveitarfélög geta vikið frá viðmiðum fyrir einstaka flokka t.d. með því að fjölga íbúðum í miðkjörnum og/eða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum á kostnað annarra svæða.“ Fjölgun íbúða á reitunum samræmist því vel því markmiði svæðisskipulagsins að auka hlut uppbyggingar í kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum. Samanlagðar eru breytingarmar ekki ýkja stórar í svæðisskipulagslegu samhengi. Þær varða um 790 íbúða fjölgun eða um 0,8% af heildaríbúðafjölda á höfuðborgarsvæðinu í dag. Innra skipulag á viðkomandi reitum mun ennfremur uppfylla í öllum meginatriðum þær kröfur og þau viðmið sem sett eru fram um samgöngumiðuð svæði í töflu 2, bls. 36 í svæðisskipulaginu.

Breyttar heimildir um fjölda íbúða eru það óverulegar að þær varða vart stefnumörkun svæðisskipulagsins, hvort sem horft er til einstakra breytingar eða þeirra í heild. Breytingar ná einkum til reita sem tilheyra kjarna eða samgöngumiðuðu þróunarsvæði samkvæmt svæðisskipulaginu. Allir viðkomandi reitir eru hluti af Þróunaráætlun svæðisskipulagsins 2015 til 2018 og þá almennt miðað við heimildir í gildandi aðalskipulagi. Í ljósi þess að uppbygging flestra reita innan Reykjavíkur, samkvæmt þróunaráætlun, er seinna á ferðinni en ráð var fyrir gert, er talið að fjölgun íbúða á umræddum reitum hafi ekki áhrif á fyrirliggjandi þróunaráætlun til ársins 2018.

7. Afgreiðslu og kynningarferli

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði þann 3.nóvember 2016. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Skipulagsstofnunar, hverfisráða, nágrannasveitarfélaga og skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar. Frestur til að gera athugasemdir við verklýsingu var til 24. nóvember. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins og Reitum, sem óskuðu eftir því að auknar heimildir um íbúðir á Kringlusvæði verði hluti breytingartillögu. Ekki var orðið við, en gert ráð fyrir að gerð verði sér breyting á aðalskipulaginu þegar frumdrög að nýju deiliskipulagi Kringlusvæðis liggja fyrir.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í desember 2016 og janúar 2017. Drögin voru send til skilgreindra umsagnaraðila[5] Drög að tillögunni voru auglýst sérstaklega í fjölmiðli og haldið var opið hús um breytingartillögurna, dagana 23. janúar og 26. janúar. Drögin voru tekin fyrir á fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins þann 16. desember 2016. Í bókun nefndarinnar eru ekki gerðar athugasemdir við tillöguna. Aðrar umsagnir sem hafa borist fela ekki í sér athugasemdir við tillöguna.

Eftir athugun Skipulagsstofnunar á tillögunni, sbr. 3. mgr. 30. gr. voru skipulagsgögn uppfærð í meginatriðum í samræmi við athugasemdir stofnunarinnar (sjá umsögn Skipulagsstofnunar í Viðauka 4).

[5] Svæðiskipulagsefnd höfuborgarsvæðisins; Nágrannasveitarfélög; Hverfisráð Vesturbæjar; Hverfisráð Miðborgar; Hverfisráð Hlíða; Hverfisráð Laugardals; Hverfisráð Háleitis og Bústaða; Hverfisráð Breiðholts; Skóla- og frístundasvið Reykjavíkurborgar

8. Viðaukar

1. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010. Mynd 13, bls. 32-33 í kaflanum Borgin við Sundin. Gildandi stefna fyrir breytingu, með áorðnum eldri breytingum
2. Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði (mars 2017)
3. Bygging íbúðarhúsnæðis 2010-2020. Endurmat forsendna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, framfylgd uppbyggingar og samræmi við áætlanir AR2010-2030
4. Umsögn Skipulagsstofnunar og lagfæringar vegna hennar
5. Afgreiðsla athugasemda

Mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030. Markmið aðalskipulagsins er að byggðar verði að meðaltali 700 íbúðir ári á tímabilinu (sjá töflur 2 og 7), sbr. viðmið svæðisskipulags[1] (bindandi stefna).

Stefna og ákvæði samkvæmt mynd 13 fyrir breytingu.

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
1	Keilugrandi	65	0,67	100	4-6	2012-2016
2	Lýsisreitur	150	0,80	200	3-9	2012-2016
3	Byko-reitur	70	0,44	150	5-7	2012-2016
4	Landhelgisreitur	50	0,25	200	3-5	2012-2016
5	Héðinsreitur	275	0,97	285	5-7	2012-2016
6	Slippasvæði-Nýlendureitur	330	5,00	100	1-5	2012-2016
7	Miðbakki-Harpa	150	7,30	100	1-5	2016-2024
8	Kvosin	100			3-5	2012-2030
9	Laugavegur+	250	5,00		2-5	2012-2030
10	Skuggahverfi	100	0,60	175	6-16	2012-2016
11	Barónsreitur-Skúlagata	80-200	1,20	170	4-6/6-16	2012-2020
12	Vísindagarðar	300s	7,00	(200)	3-5	2012-2016
13	Hlíðarendi	500s	11,00	60	3-5	2012-2020
14	Fluggarðar	300s	5,00	60	3-5	2012-2020
15	Öskjuhlíð-HR	300s	3,00	(100)	3-4	2012-2020
16	Skerjafjörður	800	23,00	60	3-5	2012-2020
17	Vatnsmýri – norður/suður I	950	12,00	60	3-5	2022-2030
18	Vatnsmýri – norður/suður II	700	27,00	60	3-5	2022-2030
19	Vatnsmýri – austur/vestur	3.300	58,00	60	3-5	2024+
20	Sætún-Lögreglustöðvarreitur	100	5,70	100	4-6	2012-2016
21	Höfðatorg	250	2,60	175	7-16	2012-2016
22	Hampiðjureitur	150	0,65	230	2-7	2012-2016
23	Ásholtsreitur	100s	0,30	(300)	3-5	2012-2016
24	Einholt-Þverholt	250	1,00	250	4-6	2012-2016
25	Laugavegur-Skipholt	100	11,70		3-5	2012-2030
26	Bílanaustsreitur	200	1,10	200	5-10	2012-2016
27	Kirkjusandur-SVR-lóð	300	6,00	150	2-5/5-8	2016-2020
28	Blómavalsreitur	100	1,00	100	3-5	2016-2020
29	Köllunarklettur	200	10,00	100	3-5	2016-2020
30	Suðurlandsbraut-Laugardalur	450	4,20	4,20	3-8	2016-2030
31	Kringlan	150	12,50	100	6-12	2020-2024
32	Sléttuvegur	250	4,50	50	2-4	2012-2016
33	Skeifan	500	18,50	60	4-6	2016-2030
34	SS-reitur	150	2,60	100	3-5	2016-2020
35	KHÍ-reitur	50s	1,20	75	6-8	2012-2020
36	Borgarspítalareitur	150	3,30	25	2-3	2012-2030
37	Vogabyggð	400	13,50	60	3-5	2012-2016
57	RÚV-reitur	350	4,5	100	3-5	2016-2020

* Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þétting allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.
** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.
***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsröðun svæða á mynd 14.
s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024
41	Spöngin-Móavegur	100	1,40	40	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	40,00	40	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	0,30	75	6-10	2016-2020
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	50	6,00	12	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6-10	2020-2024
46	Suður-Mjódd	100s	6,00	100	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Suðurhólar	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1-2	2016-2020
51	Víndás-Brekknaás	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53	Úlfarsárdalur – hverfi I	500	22,50	25	2-4	2012-2016
54	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	300	29,00	30	2-6	2016-2020
55	Úlfarsárdalur – blönduð byggð	300	24,00	25	2-4	2024-2030
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030

* Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þétting allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.
** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.
***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsröðun svæða á mynd 14.
s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

[1] Heimildir aðalskipulags miðast almennt við undirbúning uppbyggingar, en ekki hvenær fullgerðar íbúðar koma á markað. Tölur svæðisskipulagsins miðast hinsvegar við fullgerðar íbúðir, sbr. tenging við íbúatölur og umferðarspá. Þetta þarf að hafa í huga þegar rammar svæðisskipulagsins eru túlkaðir. Uppbyggingarheimildir um íbúðir á tímabilinu 2020-2024 skila sér ekki samsvarandi í fullgerðum íbúðum á sama tímabili. Lauslega áætlað má reikna með allt að 11.800 nýjum íbúðum í Reykjavík (m.v. 10% vikmörk) til ársins 2024 sem samræmist heimildum svæðisskipulags um þróun til 2024.

Heildarfjöldi íbúða í ofangreindum töflum er umfram viðmið um 14.500 íbúðir á skipulagstímabilinu, þar sem gera má ráð fyrir að svæði sem koma til uppbyggingar seint á skipulagstímabilinu (eftir 2024) verða ekki fullbyggð fyrr en að tímabili loknu, sbr. einnig markmið um þróun einstakra svæða.

Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að finna megin forsendur um þróun borgarinnar, áætlanir um fjölgun íbúa og þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði. Þar er einnig sett fram húsnæðisstefna borgarinnar.

Þó aðeins séu tvö ár liðin frá staðfestingu aðalskipulagsins, þá er lengra um liðið síðan forsendur íbúarspár þess voru mótaðar. Það er því tímabært rýna þær með tilliti til nýrri mannfjöldaspáa Hagstofu Íslands. Fyrir liggur að síðustu mannfjöldaspár Hagstofunnar eru nokkru hærri en þær spár sem unnar voru á árunum 2008 til 2010. Íbúaspár gildandi aðalskipulags hvíla á þeim forsendum sem lágu til grundvallar í spám Hagstofunnar á árunum 2008 til 2010. Það er því vert að skoða og uppfæra lauslega íbúaspá aðalskipulagins með tilliti til nýrri spáa Hagstofunnar. Það eru fyrst og fremst breyttar efnahagsforsendur sem gera það að verkum að spátölur Hagstofunnar um mannfjölda í framtíðinni hafa hækkað. Íbúafjölgun næstu áratuga er knúin áfram í auknum mæli 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 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 og minnkandi fjölskyldustærðir.

Breytingar á aldursamsetningu íbúafjöldans og breyttar fjölskyldustærðir, eru lykilþættir sem þarf að rýna þegar þörf fyrir íbúðarhúsnæði er metin. Hér að neðan er fjallað um þessa lykilþætti sem geta haft áhrif á húsnæðisþarfir til framtíðar.

Djúplægir kraftar og grundvallarbreytingar á húsnæðismarkaði?

Breytt aldurssamsetning

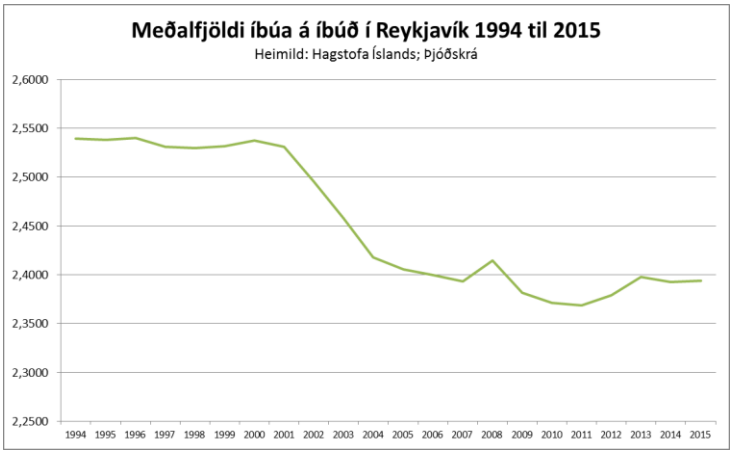
Samkvæmt uppfærðri íbúaspá gæti íbúum í Reykjavík eldri en 40 ára fjölgað um 33% til ársins 2030 meðan íbúum yngri en 40 ára fjölgaði um 13%.[1] Væntanlegar breytingar á aldursskiptingu Reykvíkinga og Íslendinga eru í takt við alþjóðlega þróun á Vesturlöndum. Þær eru þó aðeins seinna á ferðinni hér á landi en í nágrannalöndunum.[2]

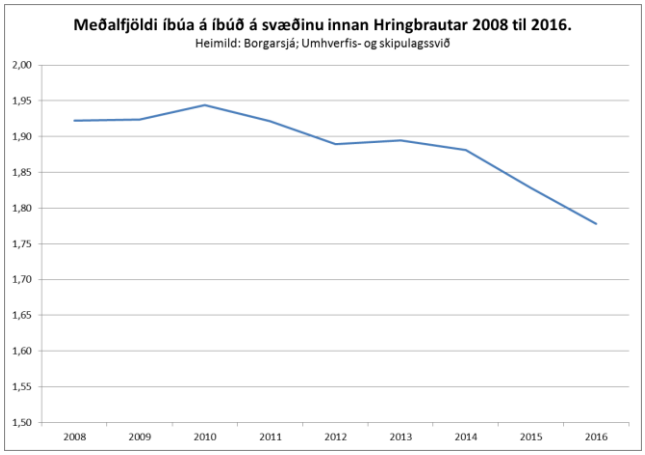
Segja má að ákveðnir aldurshópar sé virkir á húsnæðismarkaði, þ.e. halda eigið heimili, hvort sem það er í leiguhúsnæði, eignaríbúð eða búseturéttaríbúð. Miða má við að fólk á aldrinum 20 til 84 ára sé virkt á húsnæðismarkaði. Samkvæmt spá Hagstofunnar (miðspá,2016) fjölgar fólki á aldrinum 20 til 84 ára á Íslandi um 39.900 þúsund til ársins 2030 eða um tæplega 17%. Á sama tíma er áætlað Íslendingum fjölgi alls um 15%. Þetta merkir að fólki á húsnæðisaldri er að fjölga hlutfallslega, sem þýðir að byggja þarf fleiri íbúðir en áður á hverja 1000 íbúa. Fjöldabreytingar á einstökum lífsskeiðum benda síðan til þess að eftirspurn eftir smærri íbúðum aukist á kostnað spurnar eftir stærri fjölskylduíbúðum.

[1] Aldursskipt íbúaspá fyrir Reykjavík er grundvölluð á spá Hagstofunnar til ársins 2065). Beitt er einfaldri aðferð þar sem gert er ráð fyrir að frávik í aldursskiptingu Reykvíkinga frá landsmeðaltali verði svipuð árið 2030 og árið 2015. Setja þarf ákveðinn fyrirvara við þetta þar sem húsnæðisstefna aðalskipulagsins getur haft áhrif á aldursbreytingar með því að höfða til ákveðinna aldurshópa og félagshópa.

[2] Breytt aldurssamsetning jarðarbúa er sá þáttur sem oftast er nefndur þegar helstu djúpkraftar („megatrend“) næstu áratuga eru skilgreindir. Þetta er sennilega einn þeirra þátta sem auðveldast er að spá fyrir um en spár um aldursbreytingar eru líka háðar óvissu, ekki síst þegar horft er til lítilla samfélaga eins Íslands.

Húsnæðisþarfir breytast mjög eftir aldri og lífsskeiðum. Það er hins vegar ekki einfalt að skilgreina ákveðna húsnæðishópa eftir slíkum breytum einum. Þarfir breytast í sífellu, og einnig lífsstíll og smekkur. Eftirspurn eftir ákveðinni gerð húsnæðis ræðst síðan í grundvallaratriðum af efnahagsástandi og kjörum á húsnæðismarkaði hverju sinni.





Fækkun í heimili og breytt fjölskyldumynstur.

Meðalfjöldi íbúa á íbúð (heimili) í Reykjavík hefur farið stöðugt lækkandi undanfarna áratugi. Meðalfjöldi íbúa á íbúð lækkaði mjög 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 aldurssamsetningu hafi mun meiri áhrif á þessa þróun en áður. Vegna aukins aðflutnings erlendis frá , einkum yngra fólks, mun þó mögulega hægja á áhrifum breyttrar aldursskiptingar á stærð heimila.

Í aðalskipulaginu var gert er ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð í Reykjavík haldi áfram að lækka. Í áætlunum var miðað við að hlutfallið lækkaði úr 2,4 árið 2009 í 2,24 árið 2030 og í 2,10 árið 2050. Þessi viðmiðun voru í takt við forsendur þágildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Þetta hlutfall endurspeglar meðal annars breytt fjölskyldmynstur, aukna velmegun, breyttan lífsstíl, vöxt í tvöfaldri búsetu, þróun aldurssamsetningar í borgarsamfélaginu og nú á síðustu árum hlutfalla íbúða sem leigðar eru til ferðamanna. Þetta hlutfall þarf líka að skoða í samhengi við meðalstærð íbúða. Á undanförnum áratugum hefur meðalstærð íbúða almennt verið aukist á sama tíma og íbúum fækkar á íbúð. Með öðrum orðum hefur fermetrum íbúðarhúsnæðis fjölgað jafnt og þétt sem hver einstaklingur hefur til umráða.

Breytingar á meðalfjölda íbúa á íbúð hafa eðlilega mikil áhrif á þann fjölda íbúðareininga sem þarf að byggja á hverjum tíma. Eftir því sem þetta meðaltal lækkar hraðar, þeim meiri verður þörfin fyrir fleiri íbúðareiningu. Þessi breyta ætti hinsvegar ekki að hafa mikil áhrif á heildar þörf íbúðarhúsnæðis í fermetrum talið, en þýðir væntanlega að byggja þarf fleiri smærri íbúðir

Það er rökrétt að gera ráð fyrir því að verulega hægi á þessari þróun á samdráttarskeiðum, en fækkun í heimili aukist á ný þegar efnahagsástand batnar. Það birtist einkum í því að yngra fólk treystir sér fyrr að flytja að heiman, úr foreldrahúsum, og verða virk á húsnæðismarkaði. Þetta er þó ekki einhlítt

og ræðst af þeim kjörum sem eru til staðar á húsnæðismarkaði og kaupgetu yngra fólks. Ástand á húsnæðismarkaði hér á landi undanfarin ár undirstrikar að þetta er ekki einfalt orsakasamband.

Það er vert að staldra við þessa forsendu aðalskipulagsins, að meðalfjöldi íbúa á íbúð muni lækka í 2,24 árið 2030. Ýmislegt bendir til þess að þróunin verði hægari og meira jafnvægi hafi verið náð. Hinsvegar gæti áframhaldandi nýting íbúðarhúsnæðis til útleigu til ferðamanna haft veruleg áhrif og eins kaup efnameiri einstaklinga á íbúðum í borginni til orlofsdvalar. Áhrif aukinnar ferðamennsku er til dæmis farið að gæta á svæðinu innan Hringbrautar, sérstaklega á síðustu tveimur árum (sjá mynd) og ekki ólíklegt að svipaða þróun megi merkja í fleiri hverfum borgarinnar. Gildistaka breyttra laga um gististaði um næstu áramót gætu þó stemmt stigu við þessari þróun.

Breytt landslag á húsnæðismarkaði. Leigumarkaður eða séreignarstefna?

Rætt var um að efnahagskreppan sem skall á 2008 gæti haft varanleg áhrif á viðhorf fólks til húsnæðis sem fjárfestingarkosts, ekki síst í löndum eins og Íslandi þar sem offjárfesting á húsnæðismarkaði var hvað mest. Sumpart var þó kreppan að ýti undir þróun sem þegar var hafin. Vegna alþjóðavæðingarinnar, aukins hreyfanleika vinnuafls og breytts lífsstíls ungs fólks á undanförnum áratugum hefur sá hópur stækkað sem kýs að fjárfesta ekki í íbúðarhúsnæði, fyrr en þá seint á ævinni, en sækist eftir leiguhúsnæði í grennd við vinnustað og fjölbreytta þjónustu. Þessi þróun kallar almennt á aukið framboð minni íbúða í fjölbýlishúsum sem liggja miðlægt í borginni.

Húsnæðis- og búsetukannanir sem hafa verið gerðar eftir 2008 styðja við þessa skoðun, þ.e. aukin vilja fólks til að leigja í stað þess að kaupa húsnæði. Hvort um varanleg breytingu sé að ræða veltur á lagaumgjörð húsnæðismálanna, stefnu stjórnvalda og húsnæðisstefnu sveitarfélaga.

Íbúaspá og almenn þörf fyrir húsnæði - endurmat

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir tiltölulega hógværum vexti í Reykjavík til ársins 2030, þó þannig að íbúafjölgun í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu yrði yfir landsmeðaltalinu. Reiknað var með 0,9% árlegri fjölgun og heildarfjölgun á tímabilinu yrði um 25 þúsund manns í Reykjavík eða 143.400 íbúar árið 2030. Þessi spá var grundvölluð á spá Hagstofunnar fyrir landið í heild og miðað við að hlutdeild höfuðborgarsvæðisins og Reykjavíkur í heildarfjölda landsmanna myndi vaxa lítillega.

Á grundvelli íbúaspárinnar og forsenda um fækkun íbúa á íbúð, var reiknuð þörf fyrir nýjar íbúðir.[3] Samkvæmt þeim útreikningum þyrft að byggja um 14.500 íbúðir á tímabilinu 2010-2030 eða um 700 íbúðir að meðaltali á ári. Í forsendum aðalskipulagsins var miðað við að húsnæðismarkaðurinn tæki að rétta við sér um 2013 og þá færi uppbygging að nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Vegna uppsafnaðrar eftirspurnar þyrfti því að byggja vel yfir langtímameðaltalinu, einkum á tímabilinu 2014 til 2020.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur í reynd farið mun hægar af stað en aðalskipulagið gerði ráð fyrir og það verður ekki fyrr en í ár og á næsta ári sem tala fullgerðra íbúða nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Meðalfjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík á tímabilinu 2010 til 2015 er aðeins 260 íbúðir á ári. Uppsöfnuð spurn eftir íbúðarhúsnæði er því enn meir en áður var áætlað.

[3] Ekki þótti ástæða til að meta sérstaklega áhrif úreldingar eldri íbúða eða umbreytingu þeirra í aðra notkun. Hlutur þessa væri innan skekkjumarka í þessum framreikningum.

Hér að neðan er sett fram áætlun um þörf eftir íbúðum 2016 til 2030, annars vegar miðað við óbreyttar forsendur aðalskipulagsins og uppfærða mannfjöldaspá Hagstofunnar.[4]

	Íbúafjöldi 2030	Fjölgun íbúa	Fjölgun íbúða*	Á ári 2010-2030**	Á ári 2016-2030**
Íbúaspá AR210-2030	143.400	24.700	14.500	700	860
Uppfærð spá (2016)	149.000	30.300	16.900	800	1.000
*Miðað við lækkun íbúa/íbúð úr 2,4 í 2,24 árið 2030					
** Miðað við að á tímabilinu 2010-2015 voru fullgerðar 1557 íbúðir					

Það er því ljóst að setja þarf aukinn kraft í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á næstu árum, ef ná á markmiðum aðalskipulagsins um íbúafjölgun til ársins 2030.[5]

Þetta er stóra samhengið sem þarf að horfa til. Til að meta nánar þörfina fyrir íbúðarhúsnæði er nauðsynlegt að horfa til aldurskiptrar íbúaspár, stöðunar á markaðnum (m.a. niðurstaðna kannana) og markmiða húsnæðisstefnunnar um framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa.

Aldursskipt íbúaspá og þarfir mismunandi félagshópa

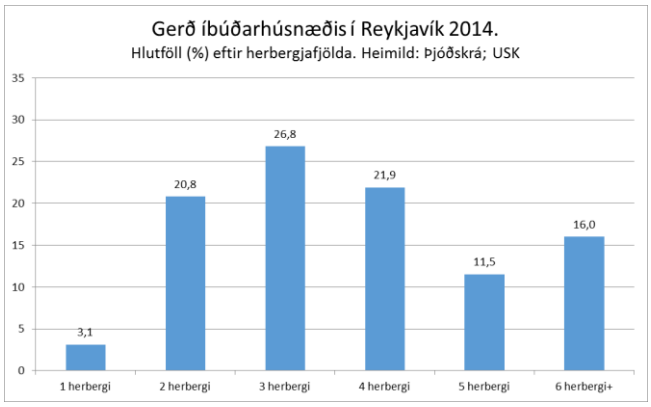
Í fyrsta lagi er mikilvægt að horfa breytingar á þeim fjölda sem er á húsnæðisaldri (virkir á húsnæðismarkaði; 20-84 ára). Fólki á húsnæðisaldri í Reykjavík mun fjölga um rúmlega 20 þúsund á tímabilinu, miðað við uppfærða íbúaspá aðalskipulagsins. Það er um 23% fjölgun meðan íbúum í heild fjölgar um 21%. Þetta þýðir í raun að byggja þarf fleiri íbúðir á hverju 1000 íbúa en áður.

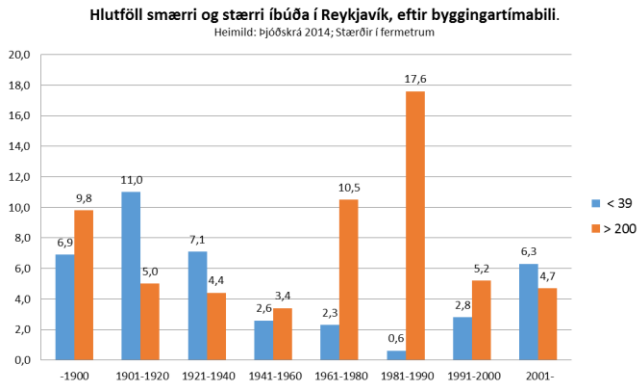
Ef horft er á fjölgun íbúa í einstökum aldurshópum sem er á húsnæðisaldri, þá verður langmest fjölgun í hópnum 60-84 ára eða um 53%, meðan sáralítil fjölgun verður í aldurshópnum 20-29 ára. Á landsvísu verður raunar fækkun aldurshópnum 20-29 ára. Í töflunni hér að neðan er gerð grein fyrir mögulegum breytingum á einstaka aldurshópum, miðað við uppfærða íbúaspá. Undirstrikað er að hér er um einfalda nálgun að ræða, þar sem gert er ráð fyrir að frávik í aldursskiptingu Reykjavíkur frá landsmeðaltalinu verði þau sömu árið 2030 og þau voru árið 2015.

Fólk á húsnæðisaldri í Reykjavík 2015 til 2030. Heimild: USK; Hagstofa Íslands				
	Fjöldi 2010	Fjöldi 2030	Fjölgun	Aukning (%)
20-29 ára ("skólaaldur")	19.965	20.130	**165**	0,8
30-39 ára ("fjölskyldualdur I")	18.582	22.752	**4.170**	22,4
40-59 ára ("fjölskyldualdur II"	30.620	34.815	**4.195**	13,7
60-84 ára ("minnkandi húsnæði"	20.614	31.475	**10.861**	52,7
85 ára og eldri ("hjúkrunarrými")	2.584	3.586	**1.002**	38,8

[4] Sama megin forsenda er lögð til grundvallar, þ.e. að hlutdeild Reykjavíkur í mannfjölda landsins árið 2030 verði 38,9%. Uppfærð lágspá (hlutdeild Reykjavíkur 37,5% árið 2030) gefur svipaða niðurstöðu og miðspáin í gildandi aðalskipulagi.

[5] Þó með þeim formerkjum að fylgja eftir markmiðum um svæðisskipulags og þróunarátlana þess, þ.e. fjöldið byggðra íbúða á ári þurfa að vera innan marka áætlana svæðisskipulagsins.





Núverandi húsnæðisstofn í Reykjavík og mat á húsnæðisþörfinni.

Þegar metin er þörf fyrir húsnæði til framtíðar fyrir mismunandi aldurs- og félagshópa, er mikilvægt að gera sér grein fyrir samsetningu núverandi húsnæðisstofns. Hverskonar íbúðir eru nú þegar á markaðanum og hvernig mæta þær núverandi þörf og væntanlegri þörf til skemmri og lengri tíma.

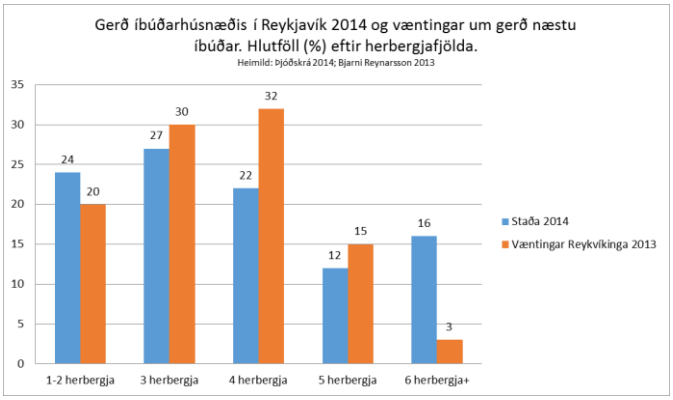
Meðaltölur um stærð íbúðanna eða fermetra á íbúa geta auðvitað sagt ýmislegt í hinu stóra samhengi, en það sem skiptir meira máli er dreifing í stærð og gerð íbúðanna. Hvað eigum við til dæmis mikið til af íbúðum sem eru undir 40 m^2 og hversu margar yfir 200 m^2? Slíkar upplýsingar eru fáanlegur með einfaldri greiningu á fasteignaskrá (sérkeyrslu), sem eðlilegt væri að gera ávallt aðgengilegar í landupplýsingakerfum borgarinnar.

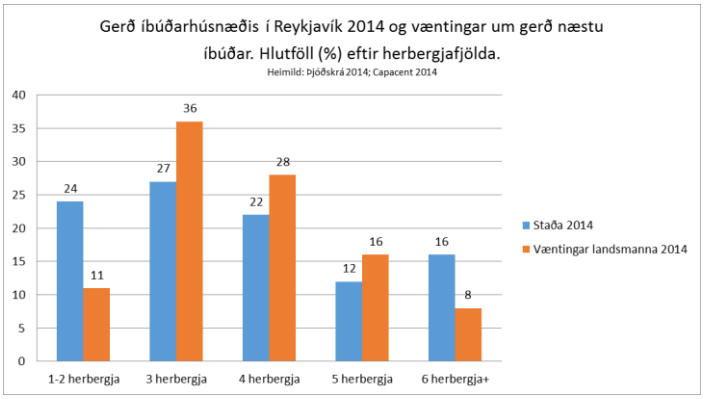
Í Reykjavík í dag eru um 51 þúsund íbúðir og íbúðareiningar[6]. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m^2 og fjöldi fermetra á hvern íbúa er um 45 m^2. Stærðardreifing þeirra er með eftirfarandi hætti árið 2014:

Stærðardreifing íbúða í Reykjavík árið 2014. Heimild: Þjóðskrá, USK		
	Fjöldi	Hlutfall (%)
39 m^2 og undir	1.700	3,3
40-79 m^2	15.000	29,3
80-119 m^2	19.300	37,7
120-159 m^2	7.000	13,7
160-199 m^2	4.000	7,8
200 m^2 og yfir	4.200	8,2

Reikna má með að það þurfi að byggja 13 til 15 þúsund íbúðir á tímabilinu 2016-2030, miðað við íbúaforsendur aðalskipulagsins og uppfærða íbúaspá. Það nemur 25-29% af núverandi húsnæðiststofni í Reykjavík. Áætlanir um uppbyggingu húsnæðis til ársins 2030 geta því haft veruleg áhrif til breytinga á húsnæðisstofninum og hvernig hann mætir þörfum mismunandi aldurs- og félagshópa. Við getum spurt okkur hvort ákveðnar gerðir eða stærðir íbúða séu nægilega margar í dag, að við þurfum ekki huga byggingu fleiri slíkra íbúða. 200 m^2 íbúðir og stærri eru yfir 8% af heildinni í dag. Þurfum við að byggja fleiri slíkar íbúðir á næstum árum eða eru þær jafnvel of margar miðað við framtíðarþarfir íbúanna?

[6] Í fasteignaskrá eru einnig talin íbúðarherbergi, stúdíóíbúðir og mörgum tilvikum ósamþykktar íbúðir.





Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25% en mikilvægt er að stefna hærra til skemmri tíma litið. Af 14 þúsund íbúðum til ársins 2030, þurfum við þannig að lágmarki 3.500 slíkar íbúðir til mæta þessum markmiðum. Eins þarf að spyrja sig hvað þarf að byggja margar íbúðir fyrir þá sem Félagsbústaðir og Velferðarsvið þjóna sérstaklega. Miðað 5% hlut þeirra í dag, þarf að tryggja byggingu að minnsta kosti 700 slíkra íbúða til ársins 2030. Og hvað þarf að byggja margar námsmannaíbúðir til að mæta markmiðum háskólanna, hversu margar hjúkrunaríbúðir þarf að byggja miðað væntanlega fjölgun fólks 85 ára og eldra osfrv.

Heimildir Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Staðfest febrúar 2014									**Uppbygging, áorðnar breytingar, mat á seinkun**		
Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030									Uppbygging	Breytingar	Uppbygging
					Tímabil	**2024**	2024-2030	Eftir 2030	(hafin/samþykkt)	(tillaga/raun)	2012-2016 -seinkun
		Reitur		Fjöldi íbúða							
Vesturbær		1	Keilugrandi	65	2012-2016	65					65
		2	Lýsisreitur	150	2012-2016	150			141	-9	
		3	Byko-reitur	70	2012-2016	70					70
		4	Landhelgisreitur	50	2012-2016	50					50
		5	Héðinsreitur	275	2012-2016	275					275
		6	Slippasvæði-Nýlendure	330	2012-2016	330			250	-80	
		12	Vísindagarðar	300	2012-2016	300					
		14	Fluggarðar	300	2012-2020	300					150
		16	Skerjafjörður	800	2012-2020	600	200				300
Miðborg		7	Miðbakki-TRH	150	2016-2024	150			178	28	
		8	Kvosin	100	2012-2030	65	35				
		9	Laugavegur+	250	2012-2030	175	75		230	-20	
		10	Skuggahverfi	100	2012-2016	100					
		11	Barónsreitur	100	2012-2020	100			140	40	
Vatnsmýri		17	Vatnsmýri-norður	950	2024-		950				
		18	Vatnsmýri-suður	700	2024-		700				
		19	Vatnsmýri-austur/vestu	3300	2024-			3300			
Hlíðar											
		13	Hlíðarendi	500	2012-2020	500			600	100	300
		15	Öskjuhlíð-HR	300	2012-2020	300			400	100	170
		22	Hampiðjureitur	150	2012-2016	150			140	-10	
		23	Ásholtsreitur	100	2012-2016	100					
		24	Einholt-Þverholt	250	2012-2016	250			203	-47	
		25	Laugavegur-Skipholt	100	2012-2030	65	35				
		35	KHÍ-reitur	50	2012-2020	50					
Laugardalur		20	Sætún-Lögreglustöðvar	100	2012-2016	100					
		21	Höfðatorg	250	2012-2016	250					150
		26	Bílanaust	200	2012-2016	200			177	-23	
		27	Kirkjusandur-SVR	150	2016-2020	150			300	150	
		28	Blómavals	100	2016-2020	100			120	20	
		34	SS-reitur	150	2016-2020	150					
		29	Köllunarklettur	200	2016-2020	200					
	að hluta	30	Suðurlandsbraut-norðu	150	2016-2030	75	75				
		33	Skeifan	500	2016-2030	250	250				
		37	Vogabyggð	400	2012-2016	400					
Háaleiti	að hluta	30	Suðurlandsbraut-suður	300	2016-2030	150	150				
		31	Kringlan	150	2020-2024		150				
		32	Sléttuvegur	250	2012-2016	250					100
		36	Borgarspítalareitur	150	2012-2030	75	75				
		57	Rúv	350	2016-2020					300	
Þétting vestan Elliðaáa						**6495**	**2695**			549	1630
Breiðholt		45	Mjódd	150	2020-2024	150					
		46	Suður-Mjódd	100	2016-2020	100					
		47	Fellagarðar	50	2012-2020	50					
		48	Gerðuberg	100	2012-2016	100					
		49	Suðurhólar	50	2012-2016	50					
		50	Suðurfell	50	2016-2020	50					
Árbær		43	Hraunbær 103-105	50	2016-2020	50					
		44	Ártúnshöfði-Rafstöðvar	50	2020-2024	50					
		51	Vindás	20	2012-2020	20					
Grafarvogur		38	Elliðaárvogur-Bryggju II	900	2014-2024	900					
		39	Elliðarávogur-Vogur	1200	2014-2030	900	300				
		40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	2014-2024	700					
		41	Spöngin-Móavegur	100	2012-2016	100					
		42	Keldur	400	2024-2030			400			
Grafarholt-Úlfarsárdalur											
		53	Úlfarsárdalur-hverfi I	500	2012-2016	500					
		54	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	300	2016-2020	300					
		55	Úlfarsárdalur-blönduð	300	2024-2030		300				
		52	Reynisvatnsás	100	2012-2016	100					
Þétting austan Elliðaáa						**3220**	**600**				
Kjalarnes		56	Grundarhverfi	200		130	70				
Þétting-heild (N-S braut til 2020/2024)						**9715**	**3295**				
					Hlutfall	**0,904**					
Úthverfi						**1030**	370				
					Hlutfall	0,096					
								3700			
Alls:						**10745**	**3665**	14410			
								10710			
Íbúðir á ári (athuga miða við mögulegar heimildir en ekki raunhæfa áætlun um hraða uppbyggingar)						895					
Íbúðir á ári - þétting vestan Elliðaáa						541					

Skipulagsstofnun

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík



Reykjavík, 22. mars 2017
Tilvísun:201611019 / 3.2

Efni: Stefna um íbúðarbyggð

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 28. febrúar 2017, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í borgarráði þann 9. febrúar 2017.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. febrúar 2017, breyting nr. 12. Tillagan tekur til breyttra heimilda um fjölda íbúða, afmörkunar reita á mynd 13 (bls. 32-33) og framsetningar og túlkunar á þeirri mynd, sem er í kaflanum „Borgin við Sundin". Breytingartillagan er margþætt og tekur til að minnst 14 reita á mynd 13 í gildandi aðalskipulagi, þ.e. reitir nr. 9, 12, 13, 14, 21, 26, 29, 32, 35, 41, 46, 53, 54 og 55 auk þess sem til verður nýr reitur 58, HÍ v/Suðurgötu. Að auki fellur út reitur 29 á mynd 13 þar sem hætt er við íbúðarbyggð á því svæði og af þeim sökum mun atvinnuhúsnæði á miðsvæði M18 Köllunarkletti aukast um 25.000 m², þ.e. úr 60.000 í 85.000 m². Vegna þessa er einnig gerð breyting á töflu 3, Miðsvæði, á bls. 52 í kaflanum Skapandi borg, þar sem atvinnuhúsnæðið eykst en íbúðarheimildir falla niður.

Samhliða eru gerðar breytingar á almennri skilgreiningu landnotkunarinnar Samfélagsþjónusta (S) þess efnis að mögulegt sé að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði á svæðum fyrir samfélagsþjónustu og er texta bætt inn í 2. dálk á bls. 205. Sú breyting er gerð á skilgreiningu svæðisins (S1) Háskóli Íslands í 3. dálki á bls. 205 að hún á bæði við um svæði HÍ við Suðurgötu og Stakkahlíð. Einnig eru gerðar breytingar á fyrstu neðanmálsgrein í töflu á mynd 13 og neðanmálsgrein 1 á sjálfri myndinni en þessar textabreytingar varða framsetningu stefnu um íbúðarbyggð.

Með erindinu barst umsögn frá svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins dags. 22. desember 2016 þar sem ekki er gerð athugasemd við fyrirhugaða breytingu þar sem breytingar á stefnu um íbúðarbyggð í Reykjavík hafi ekki svæðisbundið mikilvægi.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og bendir á eftirfarandi atriði sem lagfæra þarf í skipulagstillögunni áður en hún verður auglýst:

Samkvæmt tillögunni verður til nýr reitur 58 HÍ v/Suðurgötu. Bent er á að í töflu á mynd 13 þarf að setja inn stærð og áætlaðan þéttleika á svæðinu o.fl. tölugildi til samræmis við aðra reiti. Hafa verður í huga að þar sem breytingartillagan gerir ráð fyrir að einnig verði heimilt að gera ráð fyrir íbúðum fyrir námsmenn á svæði samfélagsþjónustu við Stakkahlíð er eðlilegt að sýna það svæði á mynd 13 og gera grein fyrir uppbyggingaráformum þar í samsvarandi töflu, samanber framsetningu á reit HÍ við Suðurgötu. Yfirfara þarf umfjöllun og myndir þar sem nýi reitur HÍ við Suðurgötu kemur fyrir og lagfæra misræmi sem fram kemur um að reiturinn sé ýmist númer 58 eða 59. Jafnframt þarf að lagfæra sambærilegt misræmi sem fram kemur í skipulagsgögnunum vegna staðfestrar breytingar á RÚV reit, sem ýmist er sagður reitur 57 eða 58.

Borgartúni 7b | Sími 595 4100 | www.skipulag.is
IS-105 Reykjavík | Kennitala 590269 5149 | skipulag@skipulag.is

Fram kemur að reitur 12 Vísindagarðar mun stækka úr 7 í 10 ha. Skipulagsstofnun bendir á að reiturinn mun yfirtaka hluta af reit 14 Fluggarðar og því þarf að gera grein fyrir þeim breytingum sem verða á stærð og uppbyggingaráformum á þeim reit, sbr. mynd 13 og viðeigandi töflu.

Reitur 26 Bílanaustsreitur stækkar og mun samkvæmt texta taka til svæðisins frá Höfðatúni að Kringlumýrarbraut. Stofnunin bendir á að hér er væntanlega átt við Katrínartún (áður Höfðatún) og/eða túnið (græna svæðið) við Höfða auk þess sem heiti reitsins á mynd 13 hefur í uppfærðri töflu verið breytt í Borgartún. Bent er á að miðað við afmörkun reitsins á uppfærðri mynd 13 í breytingargögnum virðist svæðið nú bæði taka til miðsvæðið M6a og íbúðarsvæðis ÍB20 á staðfestum skipulagsuppdrætti. Tilgreina þarf stærð stækkaðs reits í töflunni á mynd 13.

Stofnunin telur að umfjöllun um reit 35 KHÍ sé ekki nægilega skýr. Þar segir m.a. að reiturinn sé endurskilgreindur þannig að hann nái „eingöngu utan um áformaða uppbyggingu íbúða fyrir eldri borgara, sbr. tilgreinda stærð reits í gildandi aðalskipulagi. Heimildir um námsmannaíbúðir innan lóðar KHÍ eru skilgreindar í texta fyrir landnotkunarsvæði S1 (sjá kafla 4.2 hér að neðan)". Bent er á athugasemd stofnunarinnar hér að framan í umfjöllun um reit 58, þ.e. námsmannaíbúðir á S1, en eðlilegt er að reitur við Stakkahlíð þar sem slíkar íbúðir eru heimilar sé sýndur á mynd 13.

Á mynd 13 hefur reitur 35 verið minnkaður í 1,10 ha í stað 1,20 ha í gildandi aðalskipulagi, en dregið hefur verið úr þéttleika íbúða en fjöldi þeirra helst áfram 50. Skýra þarf þessa stærðarbreytingu með tilliti til orðalagsins „sbr. tilgreinda stærð reits í gildandi aðalskipulagi". Í umfjöllun um breytingu á almennri skilgreiningu svæða samfélagsþjónustu í kafla 4.2 segir að viðbót sé sett inn í texta í 3. dálki á bls. 205, bent er á að það á að vera 2. dálki.

Reitur 29 Köllunarklettur er felldur út af mynd 13 og viðeigandi töflu þar sem ekki verður heimilt að reisa þar íbúðir. Að mati Skipulagsstofnunar þarf jafnframt að færa inn aðrar breytingar sem verða á töflu 3, Miðsvæði, vegna fjölgunar/fækkunar íbúða og/eða atvinnuhúsnæðis á öðrum svæðum sem eru hluti af þessari breytingartillögu.

Breytingin tekur til sameiningar reita 53-55 í núgildandi aðalskipulagi í einn reit, sem í töflu verður reitur 53-55 Úlfarsárdalur-Leirtjörn. Þar eru ekki gerðar breytingar á fjölda íbúða en hins vegar er felld niður forgangsröðun milli reitanna. Stofnunin bendir á að sú breyting hefur einnig áhrif á mynd 14 á bls. 34 og hugsanlega víðar og þarf að taka á því í breytingargögnunum.

Reitur 41 er í texta á bls. 8 kallaður Spöngin en heitir í gildandi og breyttri töflu Spöngin-Móavegur og samkvæmt breytingartöflunni virðist stærð reits 46 Suður-Mjódd hafa verið breytt úr 6 ha í 1,4 ha og stærð reits 32 Sléttuvegur hefur breyst úr 4,5 í 7 ha. Gera þarf grein fyrir þessum breytingum í texta í kafla 4.2.

Að mati Skipulagsstofnunar ætti að setja breytingartillögu að mynd 13 með viðeigandi töflu fram á stærra blaði en A4, t.d. A3, svo að auðveldara sé að gera sér grein fyrir áætluðum breytingum.

Viðauki 2 með skipulagsgögnum eru drög að íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði, (september 2016). Eðlilegt væri að uppfæra þessi drög enda eru nú liðin 3 ár frá staðfestingu aðalskipulagsins. Þar sem Reykjavíkurborg er aðili að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins ætti umfjöllun um hugsanlega íbúaþróun að taka meira mið af þeirri mannfjöldaspá sem Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) birta á vef samtakanna. Bent er á að Viðauki 3 um byggingu íbúðarhúsnæðis (ágúst 2016), sem vísað er til á bls. 15 virðist ekki hafa fylgt með skipulagstillögunni til athugunar. Þessi gögn þurfa að fylgja auglýstri tillögu ef vísað er til þeirra í skipulagsgögnum.

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar tekið hefur verið tillit til framangreindra athugasemda.

Guðrún Halla Gunnarsdóttir

Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur

Reykjavík, 31.mars 2017

Stefna um íbúðarbyggð. Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
Breyttar heimildir um fjölda íbúða og framsetning stefnu

Vísað er til umsagnar Skipulagsstofnunar, dagsett 22. mars, um framlagða aðalskipulagstillögu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Hér að neðan er gerð grein fyrir lagfæringum og breytingum sem lagt er til að gera vegna athugasemda Skipulagsstofnunar:

1. Í samræmi við athugasemdir Skipulagstofnunar hefur verið bætt við upplýsingum um stærðir og þéttleikaviðmið einstakra reita (reiknaðar stærðir) sem settar eru fram í töflu á mynd 13 og aðrar stærðir og tilvísanir yfirfarnar og leiðréttar.
2. Skipulagsstofnun leggur til að gerð verði grein fyrir fjölda nemendaíbúða á KHÍ-reit (nr. 35) í viðkomandi töflu á mynd 13. Í tillögunni, sbr. almenn heimild í gildandi aðalskipulagi, er eingöngu gerð grein fyrir nemendaíbúðum í landnotkunarskilgreiningu viðkomandi svæðis enda gengið útfrá því að uppbyggingin sé undir 6000 m^2 og því ekki sett fram á mynd 13, sem sýnir eingöngu uppbyggingu með meira magni en 6000 m^2 eða yfir 50 íbúðum. Þar sem áform um nemendaíbúðir liggja þegar fyrir á þessu svæði er lagt til að verða við athugasemd Skipulagsstofnunar og tiltaka fjölda íbúðaeininga í nemendagörðum í töflu á mynd 13, sem hluta að reit 35.
3. Uppfærsla á töflu 3, Miðsvæði hafði þegar farið fram varðandi fjölgun íbúða, en breytingar á magni atvinnuhúsnæðis eru talin innan skekkjumarka, nema fyrir Köllunarklött, sem gerð er sérstaklega grein fyrir í tillögunni.
4. Skipulagsgögn eru uppfærð í samræmi við aðrar ábendingar.

Lagt er að til aðalskipulagsbreytingin, uppfærð 31. mars sbr. ofangreint, verði auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga.

Haraldur Sigurðsson

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
SÍMI 411 1111 BRÉFASÍMI 411 3071
NETFANG: SKIPULAG@REYKJAVIK.IS

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur

Reykjavík, 2. júní 2017

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Heimildir um fjölda íbúða. Stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð 2010-2030. Umsögn um athugasemdir.

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

Aðalskipulagstillagan:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 6. apríl 2016 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Aðalskipulagstillagan var auglýst samhliða tillögu að breyttu deiliskipulagi á Kennaraháskólareit og fleiri deiliskipulagsbreytingar voru auglýstar í kjölfarið.

Markmið breytingartillögu er að mæta breyttum þörfum á húsnæðismarkaði og auka svigrúm til að byggja smærri íbúðir. Breytingar fela í sér óverulegar breytingar á byggingarmagni. Fjölgun íbúða á einstaka reitum er á kostnað atvinnuhúsnæðis eða fela það í sér að byggðar verði að jafnaði smærri íbúðir, án þess að byggingarmagn sé aukið. Einnig eru gerðar nokkrar lagfæringar á framsetningu stefnunnar. Samkvæmt tillögunni ná breyttar heimildir um fjölda íbúða til eftirfarandi reita (númer reits innan sviga): Laugavegur+ (9), Borgartún (26), KHÍ (35), Suður-Mjódd (46), Sléttuvegur (32), Hlíðarendi (13), Vísindagarðar (12), HÍ v/Suðurgötu (59), Höfðatorg (21), Köllunarklettur (29), Spöngin (41) og Úlfarsárdalur-Leirtjörn (53-55).

Aðalskipulagstillagan var auglýst á tímabilinu frá 10 apríl 2017 til og með 22. maí 2017. Alls bárust 16 athugasemdir við aðalskipulagstillöguna á auglýsingatímanum. Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemdir við auglýsta tillögu: 1. Kristján Sveinlaugsson f.h. Þingvangs ehf., dags. 18. apríl 2017; 2.Dagfinnur Stefánsson, dags. 19. maí 2017; 3. Alfhild Nielsen f.h. ByggáBIRK, Hagsmunafélags eigenda einkabygginga á Reykjavíkurflugvelli, dags. 20. maí 2017, ásamt bréfi, dags. 1977, sem fylgir nokkrum innsendum athugsemdum; 4. Erling Jóhannesson og Alfhild Nielsen, dags. 20. maí 2017 og viðhengi; 5. Halldór Jónsson stjórnarm. ByggáBirk, Hagsmunafélags eigenda einkabygginga á Reykjavíkurflugvelli, dags. 20. maí 2017, ásamt bréfi, dags. 1977, 6. Magnús Brimar Jóhannsson f.h. Skildinga ehf., dags. 20. maí 2017; 7. Guðmundur Unnsteinsson, f.h. Flugklúbbs Íslands ehf., dags. 20. maí 2017; 8. Hafsteinn Linnet, dags. 20. maí 2017; 9. Pétur Halldórsson, dags. 21. maí 2017; 10. Hallgrímur Ó. Guðmundsson, dags. 22. maí 2017; 11. Ingibjörg Petra Bryde, dags. 22. maí 2017; 12.Úlfar Henningsson og Hólmfríður E. Guðmundsdóttir f.h. Garðaflugs ehf., dags. 22. maí 2017; 13. Friðbjörn Orri Ketilsson f.h. Flugfélagsins Geirfugl ehf. og Svals Lofts ehf., dags. 22. maí 2017; 14. Bjarni Bærings, dags. 22. maí 2017; 15. Haraldur Unason Diego F.h. Stjórnar Félags íslenskra einkaflugmanna (AOPA Ísland) og Vélflugfélags Íslands, dags. 22. maí 2017; 16. Aðalsteinn Jörundsson, dags. 22. maí 2017.

Auk þess lágu fyrir umsagnir og athugasemdir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar.

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
SÍMI 411 1111 BRÉFASÍMI 411 3071
NETFANG: SKIPULAG@REYKJAVIK.IS

Athugasemdir-svör:

Athugasemd nr. 1 Kristján Sveinlaugsson, Þingvangi dagsett 18. apríl, 2017:

Því er mótmælt að að heimild um 200 íbúðir á reit 29 verði felldar út

Svar:

Eins og kom fram í greinargerð með tillögunni er bygging íbúða á þessum reit umdeilanleg vegna staðsetningar. Reiturinn er aðskilinn frá nærliggjandi íbúðarbyggð með stofnbrautum, og stendur nálægt lóðum þar sem iðnaðarstarfsemi er heimil. Reiturinn er á umráðasvæði Faxaflóahafna og hafa hafnaryfirvöld ávallt haft efasemdir um uppbyggingu hefðbundinna íbúða á reitnum. Byggingarmagn áður ráðgerðra íbúða er yfirfært á byggingarmagn atvinnuhúsnæðis, þannig að heildar byggingarheimildar á reitnum eru óskertar.

Athugasemdir nr. 2-16, varðandi Fluggarða svæði, reitur 14:

Um er að ræða að mestu samhjóða athugasemdir frá hagsmunaaðilum á Fluggarðasvæðinu, þar sem gerðar eru athugasemdir við breytta afmörkun reits 14, sem Fluggarðasvæðið tilheyrir og almennt við stefnumörkun aðalskipulagsins um framtíð fluggarðasvæðisins. Því er haldið fram að breytingartillagan feli það í sér að reitur Vísindagarða (nr. 12) stækki á kostnað reits 14.

Svar:

Megin athugasemd bréfritara byggist á misskilningi. Það grundvallast á því að hluti reits 14, sem kenndur er við Fluggarða, náði til svæðis sem er utan Fluggarðanna sjálfra, þ.e. lóðar sunnan Íslenskrar erfðagreiningar, vestan Njarðargötu. Í breytingartillögunni er þetta lagfært þannig að sú lóð tilheyri reit Vísindagarða. Breytingartillagan felur því ekki í sér stefnubreytingu er varðar sjálft Fluggarðassvæðið, þ.e. stefnuákvæði um það svæðið standa óbreytt.

Afgreiðsla – tillögur að breytingum og lagfæringum:

Formlegar athugasemdir og umsagnir leiða ekki til efnislegra breytinga á aðalskipulagstillögunni.
Vegna almennra ábendinga og yfirferðar á skipulagsgögnum eru gerðar eftirfarandi lagfæringar á framsetningu breytingartillögu:

1. Bætt er inn tölu um fjölda íbúða (400) á miðsvæðinu Keldur (M4c) í töflu 3, bls. 52, sbr.heimild á mynd 13 á bls. 32-33 og framsetning fyrir önnur miðsvæði í töflu 3.
2. Afmörkun á reit 13, Hlíðarendi, á mynd 13, bls. 32-33, er lagfærð til samræmis við afmörkun miðsvæðisins Hlíðarendi (M5d) á þéttbýlisuppdrætti, sbr. einnig framsetning í töflu 3, bls. 52
3. Breytt afmörkun Úlfarsárdals-Leirtjarnar á korti á mynd 13, verði merkt nr. 53-55

Haraldur Sigurðsson