


# AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR

5.

 Skipulagsstoðnun
Mótt.: 11. ágú. 2017
Málnr. 2016/11019

## 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

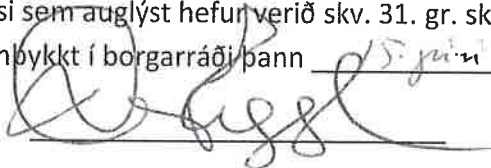
Sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, málsmeðferð samkvæmt 30.-32. gr.





### Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 15. júní 2017



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga

nr. 123/2010 þann 15/8 2017



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.).<sup>1</sup> 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 stjórnþæki fyrir borgaryfirvöld. Þessi framsetning veldur þó því að gera þarf oftár 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 íbúðaspár Hagstofunnar gefa einnig tilefni til að endurmeta þær forsendur sem eru að baki íbúðaspá aðalskipulagsins og greiningu á íbúðarþörfinni.

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 endurspeglar 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.

---

<sup>1</sup> Stuðst er við og vísað í skipulagsgögn úr undirritaðri staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá reykjavik.is), í umfjöllun og lýsingu breytinga. Í 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 íbúðarþörf 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 íbúðarþörf 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 íbúðarþörf 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 aðalskipulagsins 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 kafla 4.1.).

Í verklýsingu var einnig vikið að því að skerpa á framsetningu stefnunnar, einkum varðandi íbúðir sem geta talist smábúðir 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 neðanmálgrein að stefnan nái til byggingarreita „með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m<sup>2</sup> að meðalstærð)“. Í stefnuákvæðum sem sett eru fram á mynd 13, er þó einnig fjallað um áform um byggingu smábúða, þ.e. nemendaíbúða og sérhæfðra íbúða fyrir aldraða, þar sem slík áform lágu fyrir við staðfestingu aðalskipulagsins.<sup>2</sup> 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 smábúðir, þ.e. nemendaíbúðir 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 smábúðir 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 smábúðir. 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.

<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> að meðaltali) eða uppbyggingu með sambærilegu byggingarmagni (6000 m<sup>2</sup>) smábúða (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 (Bílanautsreit) 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*<sup>3</sup> (sjá meðfylgjandi mynd og töflu 1 í kafla 5) og samsvarandi breytingar á öðrum köflum aðalskipulagsins:<sup>4</sup>

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

<sup>3</sup> Heimildir um fjölda íbúða miðast við fjölgun þeirra frá grunnári aðalskipulagsins, 2010. Hluti uppgefina heimilda er því þegar nýttur.

<sup>4</sup> 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:

