

**AÐALSKIPULAG
REYKJAVÍKUR
2040**

**Landnotkunarheimildir
við Hringbraut**

Hringbraut sem aðalgata frá Bjarkargötu
að Suðurgötu

Aðalskipulagsbreyting

Lögð fram að lokinni auglýsingu, sbr. 32. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010

September 2025



Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í borgarstjórn þann 2. október 2025

Jóna Þórunn Jónsdóttir

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010 þann 5. janúar 2026

Ólafur Jónsson

1. Inngangur	3
2. Megin forsendur og gildandi landnotkunarákvæði.....	4
2.1. Gildandi ákvæði í aðalskipulagi um aðalgötur	4
2.2. Markmið breytingartillögu og rökstuðningur	6
3. Breytingartillaga	8
4. Mat á umhverfisáhrifum	9
5. Samráðs- og kynningarferli	11
6. Umsagnar- og hagaðilar	12

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 22 des. 2025
Málnr. 2024/0081

1. Inngangur

Með tillögu þessari (sbr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) eru boðaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR040) er varða skilgreiningu svokallaðra aðalgötuheimilda við norðanverða Hringbraut (nr. 22-34), milli Bjarkargötu og Suðurgötu. Lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar, munu þar með eftirleiðis njóta sömu landnotkunarheimilda og hafa gilt á öðrum sambærilegum götuköflum Hringbrautar síðan í byrjun árs 2014. Tilfni áformaðrar breytinga er ósk húseigenda og lóðarhafa um að um viðkomandi hluti Hringbrautar verði skilgreindur sem aðalgata (sjá nánar kaflar 2 og 3).

Í ljósi þess að um einfalda skilmálabreytingu er að ræða voru fyrstu drög að breytingartillögum (sbr. 2. mgr. 30. gr.) kynnt með verklýsingu síðastliðið haust í skipulagsgáttinni. Alls bárust 10 athugasemdir þar af tvær frá íbúum/einstaklingum, fimm frá opinberum umsagnaraðilum, ein frá íbúasamtökum Miðborgar og tvær frá sveitarfélögum. Á auglýsingartíma var verklýsingin og drög að tillögu einnig kynnt fyrir íbúaráði Miðborgar og Hlíða. Helstu athugasemdir varða áhyggjur af aukinni umferð, hljóð- og loftmengun og ónæði sem viðari landnotkunarheimildir gætu leitt til. Nánar er fjallað um framkomnar athugasemdir og viðbrögð við þeim í kafla 5.

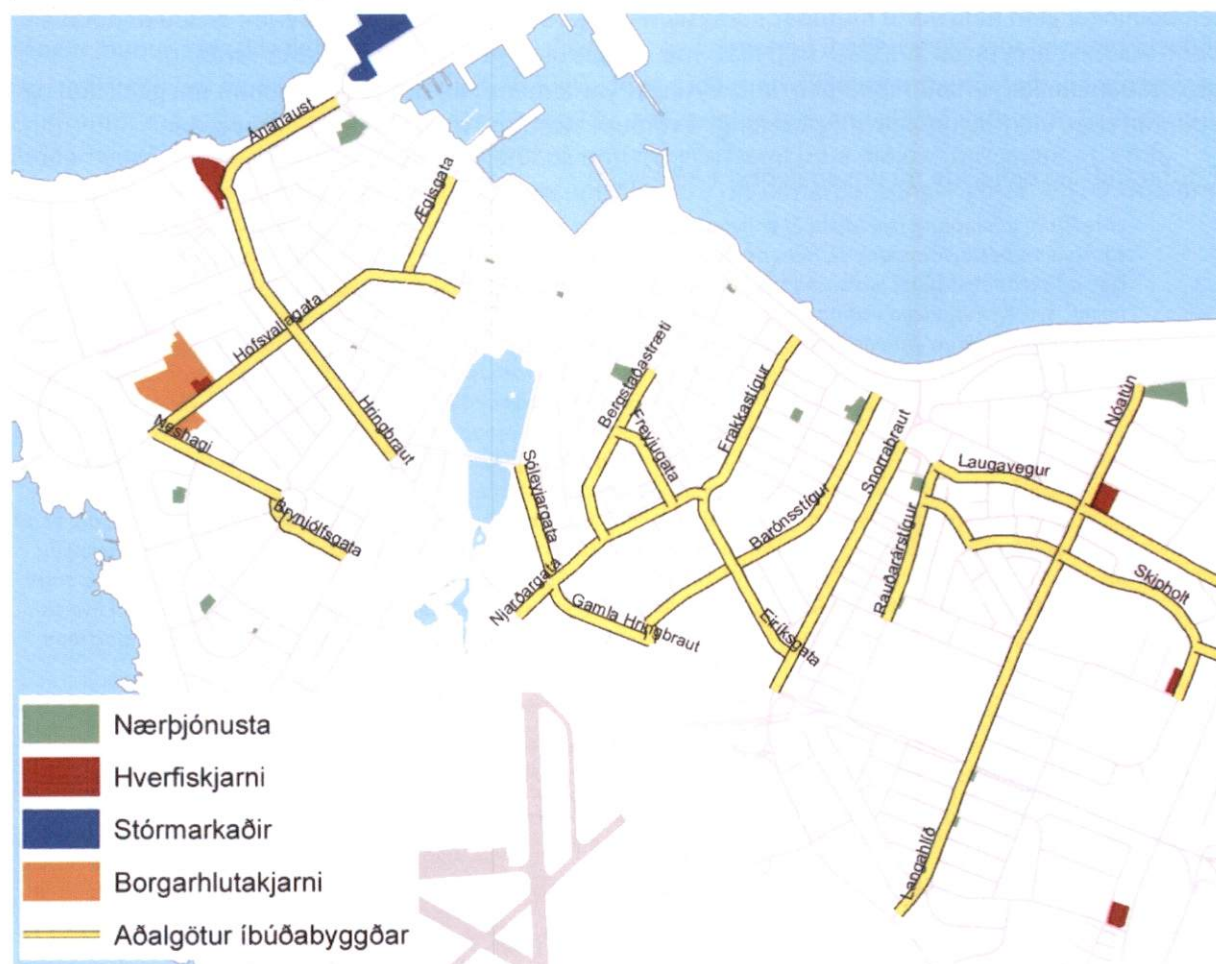
Tillagan var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, í 6 vikur frá 19.júní 2025 til 31.júlí 2025. Samantekt athugasemda við auglýst tillögu og viðbrögð við þeim má sjá nánar afgreiðslubréf í viðauka. Í ljósi viðbragða voru ekki lagðar til frekari breytingar á auglýstri tillögu og er því aðalskipulagsbreytingin lögð fram efnislega óbreytt fram til lokaafgreiðslu sbr. 32. gr. skipulagslaga.

Í skjalinu er gerð grein fyrir tillögunni og forsendum hennar (kaflar 2 og 3), fjallað um helstu umhverfisáhrif hennar (kafla 4), auk umfjöllunar um kynningar- og samráðsferlið (kafla 5 og 6).

2. Megin forsendur og gildandi landnotkunarákvæði

2.1. Gildandi ákvæði í aðalskipulagi um aðalgötur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2030, febrúar 2014) var mörkuð stefna sem miðaði að því að styrkja og viðhalda verslun og þjónustu og almennt auka fjölbreytni landnotkunar innan íbúðarhverfa borgarinnar. Sett var fram sérstök stefna um matvöruverslanir (*Kaupmaðurinn á horninu*), sem miðaði að því að stærri og minni kjörbúðir yrði einkum staðsettar innan eða í jaðri hverfanna og skilgreindir voru m.a. svokallaðir nærþjónustukjarnar innan hverfanna, sem höfðu víðari heimildir en hin hefðbundna íbúðarbyggð. Ennfremur voru skilgreindar aðalgötur innan íbúðarhverfa í öllum borgarhlutum þar sem einnig giltu víðari landnotkunarheimildir en innan almennrar íbúðarbyggðar, s.s. varðandi veitingastaði, gististaði og smærri vinnustaði. Mótun þessarar stefnu byggðist m.a. á víðtæku samráði við íbúa í viðkomandi hverfum, sem fór fram í aðdraganda þess að AR2030 var samþykkt.



1. mynd. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar í Vesturbæ, Miðborg og Hlíðum, eins og stefnan var sett fram við staðfestingu AR2030 í febrúar 2014 (hluti myndar). Á myndinni eru einnig sýndir skilgreindir kjarnar sbr. stefnan um *Kaupmanninn á horninu*. Aðalgötuheimildir við Hringbraut ná einvörðungu frá Suðurgötu að Ánanaustum/Eiðsgranda, en taka ekki til Hringbrautar austan Suðurgötu.

Megin markmiðið með skilgreiningu aðalgatna og nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar var að stuðla að aukinni fjölbreytni og mannlífi innan íbúðarhverfanna. Samkvæmt skipulagsreglugerð getur ýmis verslun, þjónusta og þrífalega atvinnustarfsemi, sem veldur óverulegu ónáði, verið innan íbúðarbyggðar. Með skilgreiningu rýmri landnotkunarheimilda við aðalgötur og í nærþjónustukjörnum, er mörkuð sú stefna að umfangsmeiri þjónusta og atvinnustarfsemi innan íbúðarbyggðar verði beint á viðkomandi svæði. Við það vinnst mögulega tvennt, að skapa

aðalgötur og því ekki ástæða til að skilgreina Hringbraut sem aðalgötu alla leið að Snorrabraut-Bústaðavegi.²

Horft til jafnræðis húseigenda, þá er eðlilegt að skilgreining aðalgötuheimilda nái til allra götuhliða Hringbrautar, þar sem íbúðarbyggð liggur að götunni, enda um sambærilegar götuhliðar að ræða og sömu megin markmið aðalskipulags lögð til grundvallar. Til marks um að horft er á götuhliðar Hringbrautar með sambærilegum hætti í aðalskipulaginu, þá er Hringbraut öll skilgreind sem borgargata til framtíðar og þannig litið á hana sem heildstæða skipulagseiningu (sjá mynd 2).³ Flestar þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur innan íbúðarbyggðar í aðalskipulaginu eru einnig skilgreindar sem aðalgötur. Því er eðlilegt að umræddur götuhluti Hringbrautar austan Suðurgötu, verði einnig skilgreindur sem aðalgata.

² Aðalgötur eru enda fyrst og fremst hugsaðar sem sér landnotkunarákvæði innan íbúðarbyggðar.

³ Hringbraut er skilgreind sem stofnbraut sem hefur yfirbragð borgargötu (sjá AR2040, bls. 144). Eftirfarandi skilgreining gildir um borgargötur: "Lykilgata viðkomandi hverfis. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfisins standa við götuna og gatan er oft mikilvægasta samgöngutengingin við næsta hverfi eða borgarluta fyrir alla helstu ferðamáta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka mynd eða er mikilvægur sjóns í borgarlandslaginu. Heitið visar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu, sist göturnar í úthverfum borgarinnar. Skilgreiningin visar hinsvegar til framtíðarinnar, þ.e. til þess að viðkomandi götur þróist sem fjölbreytileg almenningssými. Mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa. Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð."

3. Breytingartillaga

Breytingartillagan felur það í sér að Hringbraut verði skilgreind sem aðalgata á afmörkuðum hluta hennar, austan Suðurgötu, þ.e. frá Hringbraut nr. 34 að nr. 22. Lóðir sem standa við Hringbraut á þessum hluta hennar, munu þar með eftirleiðis með njóta aðalgötuheimilda, sbr. viðkomandi skilgreining, í stað almennra heimilda sem gilda um íbúðarbyggð (sjá 2. kafla).

Áformuð tillaga leiðir ekki til breytinga á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins, en mynd 2 (í kafla 3, í greinargerð AR2040, bls. 72-73) ásamt tilheyrandi töflu verður uppfærð samanber að neðan.



Mynd 2. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum (bls. 72, hluti myndar). Tillagan felur það í sér að Hringbraut nr. 22-34 verði skilgreind sem aðalgata, líkt og Hringbraut vestan Suðurgötu. Lenging aðalgötunnar er auðkennd með rauðri línu innan hringsins. Tafla sem fylgir ofangreindri mynd, breytist með eftirfarandi hætti: *Hringbraut, frá Suðurgötu að Ánanaustum verði Hringbraut, frá Bjarkargötu að Ánanaustum.*



5. Samráðs- og kynningarferli

Kynningarferli verklýsingar (1. mgr. 30 gr. skipulagslaga) og fyrstu draga (2. mgr. 30. gr.) var felld saman, sem fordæmi er fyrir að gera þegar um minniháttar breytingar er að ræða. Auglýsing stóð yfir í 7 vikur, frá 24. október til 13. nóvember og alls bárust 10 athugasemdir. Af þeim komu tvær frá íbúum/einstaklingum, fimm frá opinberum umsagnaraðilum, ein frá íbúasamtökum Miðborgar og tvær frá sveitarfélögum. Á auglýsingartíma var verklýsingin og drögin einnig kynnt fyrir íbúaráði Miðborgar og Hlíða.

Samantekt athugasemda við verklýsingu og drög að tillögu og viðbrögð við þeim:

Helstu athugasemdir snúa að áhyggjum af aukinni umferð, hljóð- og loftmengun og mögulegu ónæði sem víðari landnotkunarheimildir gætu leitt til. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur áréttar í athugasemd sinni að íbúðarhús við Hringbraut séu þegar undir álagi vegna hljóð- og loftmengunar og huga þurfi því almennt að hávaðarvörnum og loftræstingu í húsum. Umhverfisstofnun leggur einnig áherslu á mikilvægi loftgæða í mati á umhverfisáhrifum (kafli 4) og er fjallað um það undir lið 8. um möguleg áhrif breytinga á heilsu og öryggi íbúa, sem og önnur grenndaráhrif. Í ljósi eðli og umfangs umræddrar breytingar og niðurstaðna umhverfismatsins – þ.e. breytingin felur ekki í sér víðari heimildir um notkun eða aukningu húsnæðis sem er viðkvæmt gagnvart umræddum umhverfisáhrifum - er ekki talin ástæða til bregðast við framkomnum athugasemdum sérstaklega. Endanleg tillaga er því í samhljómi við þau drög sem voru kynnt. Í ljósi þessa er ekki talin ástæða til að ráðast í frekari kynningu á drögum að tillögu, heldur afgreiða tillöguna í lögformlega auglýsingu, sbr. 31. gr. skipulagslaga, þar sem hagaðilum gefst á ný tækifæri til að meta tillöguna og koma frekari athugasemdum á framfæri.

Samantekt athugasemda við auglýst tillögu og viðbrögð við þeim (sjá nánar afgreiðslubréf í viðauka). Tillagan var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, í 6 vikur frá 19. júní 2025 til 31. júlí 2025. Alls bárust 9 erindi athugasemdir frá 9 aðilum, þar af 1 frá íbúa 8 frá opinberum umsagnaraðilum. Aðeins 3 athugasemdir af 9 voru efnislegar og er gert grein fyrir viðbrögðum við þeim í afgreiðslubréfi í viðauka.

Í ljósi viðbragða voru ekki lagðar til frekari breytingar á auglýstri tillögu og er því aðalskipulagsbreytingin lögð fram efnislega óbreytt fram til lokaafgreiðslu sbr. 32. gr. skipulagslaga.

6. Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar eru m.a. eftirtaldir:

Umsagnaraðilar	Hagaðilar
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins	Íbúasamtök Miðborgar
Kópavogsbær	Íbúar í grennd við umræddan götuhluta
Garðabær	Háskóli Íslands
Hafnarfjarðarkaupstaður	
Seltjarnarneskaupstaður	
Mosfellsbær	
Kjósarhreppur	
Skipulagsstofnun	
Umhverfisstofnun	
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur	
Minjastofnun	
Borgarsögusafn	



Einstakar athugasemdir og umsagnir:

1. Valgarð S. Halldórsson, dagsett 23.júní 2025

Sett er fram athugasemd við að með rýmkuðum heimildum sé verið að opna á þá þróun að verslun, þjónusta og gistiheimili aukist á svæðinu í stað þess að sporna við henni. Íbúar búi við mikla umferð, ónæði vegna hraðaksturs, hávaða, erfiðs aðgengis og mengunar. Íbúar á svæðinu vilji halda friðsæld eins og mögulegt er og vilja sjá áætlun sem bætir veru íbúa götunnar til framtíðar.

Viðbrögð við umsögn:

Húsin við Hringbraut nr. 22-34 eru staðsett á jaðri íbúðarbyggðar skv. AR2040 þar sem þau mæta stofnbraut Hringbrautar og samfélagsþjónustu Háskóla Íslands hinu megin við veginn. Hringbraut er mikilvæg samgönguæð í borginni sem er fjölfarin af gangandi, hjólandi og bílaumferðar. Aðalgötuheimildir hafa verið í gildi á drjúgum hluta Hringbrautar frá því árið 2014 og eru sömu markmið með þessari breytingu og á öðrum stöðum þar sem heimildir um aðalgötur hafa verið afmarkaðar, að beina fjölbreyttari landnotkun um fjölfarnar götur til að mynda þungamiðjur og lifandi götur innan hverfanna en að sama skapi fyrirbyggja að þjónusta og starfsemi, sem getur valdið ónæði, sé staðsett í friðsælum húsagötum. **Sjá má frekari viðbrögð í almennri umsögn að framan.**

2. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar, dagsett 28.júlí 2025

Óskað er eftir að þeim athugasemdum sem fram komu við auglýsingu á verklýsingu og drög að tillögu, sé mætt betur í auglýstri skipulagstillögu. Fjalla þurfi betur um staðbundið álag og ónæði vegna breytinga og skilyrða aðgerðir til að koma í veg fyrir aukið ónæði. Taka þurfi á slíku í bæði starfsleyfum fyrirtækja og í skipulagsskilmálum.

Viðbrögð við umsögn:

Sjá má viðbrögð í almennri umsögn að framan.

3. Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði, dagsett 22.júlí 2025

Settar eru fram athugasemdir um að veghelgunarsvæði ríkir við Hringbraut og að framkvæmdir innan þess sé háð leyfi frá Vegagerðinni. Breytingar á starfsemi sem geti haft áhrif á tegund og eðli umferðar verði bornar undir stofnunina og mikilvægt sé að íbúar og framkvæmdaraðilar séu upplýstir um þau ákvæði.

Viðbrögð við umsögn:

Áformaðar breytingar á Hringbraut nr. 22-34 breyta ekki öðrum bindandi ákvæðum aðalskipulags um skilgreiningu Hringbrautar sem stofnbraut. Fjallað er um helgunarsvæði stofnbrauta í gildandi aðalskipulagi (bls. 115).

