

**AÐALSKIPULAG
REYKJAVÍKUR
2040**

**Þéttbýlisuppdráttur
1:20.000**

Breytt landnotkun — leiðréttingar

**Leynimýri, Öskjuhlíð
Waldorfskóli, Miðtún
Suðurhólar, Breiðholti
Vættaborgir, Grafarvogi
Úlfarsbraut, Úlfarsárdal
Holtavegur, Laugardal**

Tillaga

**Óveruleg breyting á aðalskipulagi samkvæmt
2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010**

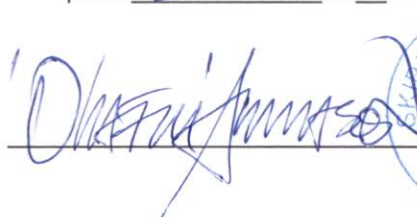


Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem lögð var fram skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 11. júní 2024.



Aðalskipulagsbreyting þessi var afgreidd af Skipulagsstofnun til staðfestingar þann 20 Júl 2026



1. Inngangur

Hér að neðan er gerð grein fyrir breytingum sem þarf að gera á þéttbýlisupprætti *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040*. Um er að ræða lagfæringar á skilgreindri landnotkun, sem af tæknilegum ástæðum eða fyrir mistök voru ranglega skráð/afmörkuð í kortagrunni aðalskipulagsins. Í öllum tilvikum er verið að leiðrétta í samræmi við núverandi notkun á viðkomandi lóð/reit eða til samræmis við skilgreiningu AR2010-2030, enda sýnt að ekki hafa verið lagðar fram tillögur um breytingar í þessa veru við vinnslu AR2040 og lagfæring er í samræmi við önnur stefnuákvæði aðalskipulags um viðkomandi svæði, sbr. bindandi stefna í greinargerð AR2040. Breytingar varða eingöngu framsetningu á þéttbýlisupprætti aðalskipulagsins.

Umræddar breytingar/lagfæringar eru taldar óverulegar og því lagðar fram samkvæmt málsméðferð 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.¹ Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar (janúar, 2016) er fjallað um túlkun þessa lagaákvæðis og hvernig beri að meta hvort breyting geti talist óveruleg. Meta þarf hvort tillaga hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér, hvað varðar umfang (meira en 3 ha) og nýtingu, hvort áhrifin nái til stórs svæðis og þá margra aðila og hvort mikil og íþyngjandi áhrif séu á einstaka aðila. Ennfremur þarf að kanna hvort breyting sé ekki í takti við megin markmið aðalskipulags, sé í samræmi við aðliggjandi landnotkun, varði ekki rýrnun verndaðra svæða eða valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum (s.s. ónæði og mengun), í nærliggjandi byggð eða fyrir einstaka aðila.

Ljóst má vera að þær breytingar og leiðréttingar sem hér eru boðaðar falla ekki undir þau skilyrði sem nefnd eru að ofan, enda verið að leiðrétta landnotkun innan núverandi lóðamarka, að leiðrétta misræmi og villur í framsetningu á grundvelli samþykktar stefnu í gildandi aðalskipulagi eða gera smávægilegar breytingar sem hafa óveruleg áhrif. Umfangsmesta leiðréttingin, varðandi landnotkun í Suðurrhólum (1,4 ha að stærð) og misræmi í framsetningu stefnu um viðkomandi reit, fær þó ítarlegri umfjöllun þar sem færð eru rök fyrir því að hún teljist óveruleg, sbr. leiðbeiningar Skipulagsstofnunar.²

¹ „Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsméðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.“

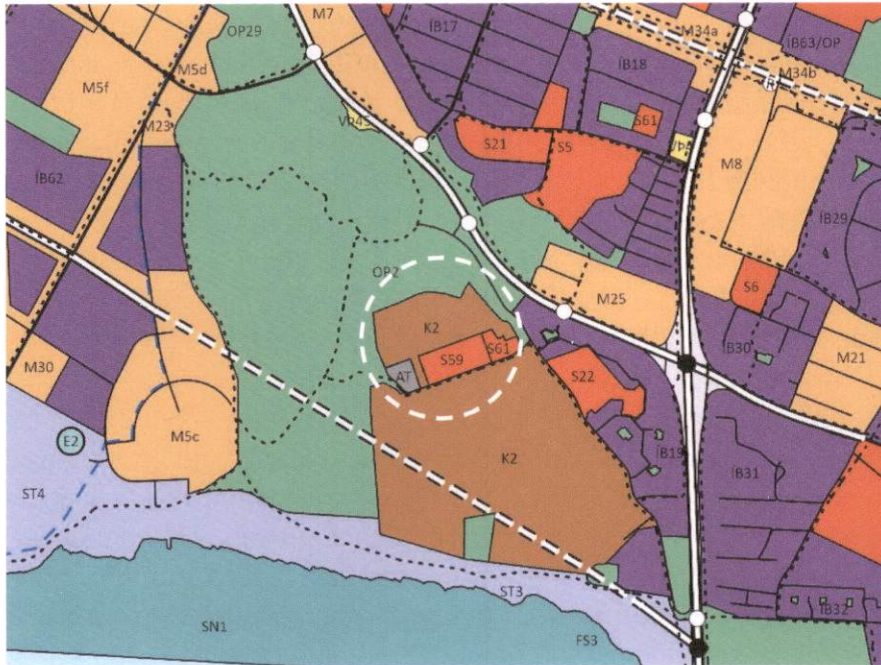
² Sjá álit Skipulagsstofnunar, dagsett 18. apríl, 2024, í Viðauka.

2. Tillögur að breytingum/lagfæringum

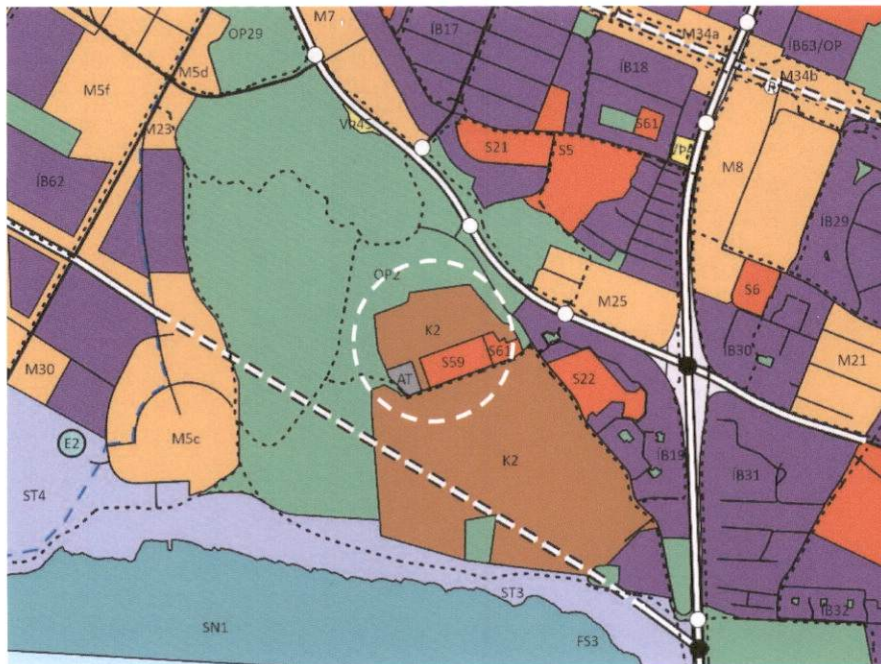
Leynimýri, Öskjuhlíð

Landnotkun kirkjugarðs (K2) leiðrétt í samræmi við afmörkun lóðar hans. Sjá stærðarbreytingar í töflu í Viðauka og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



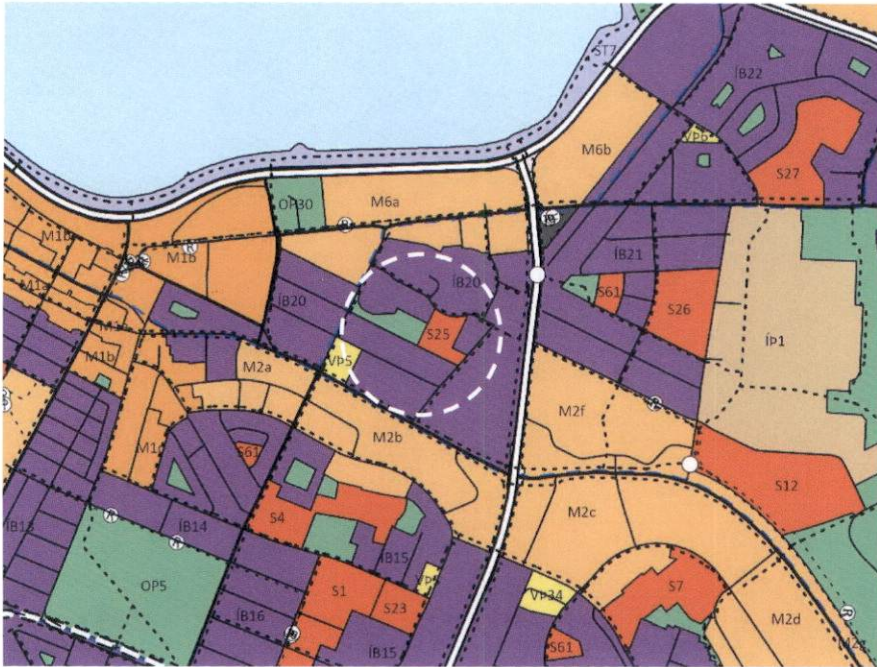
Eftir (mkv. 1:20.000):



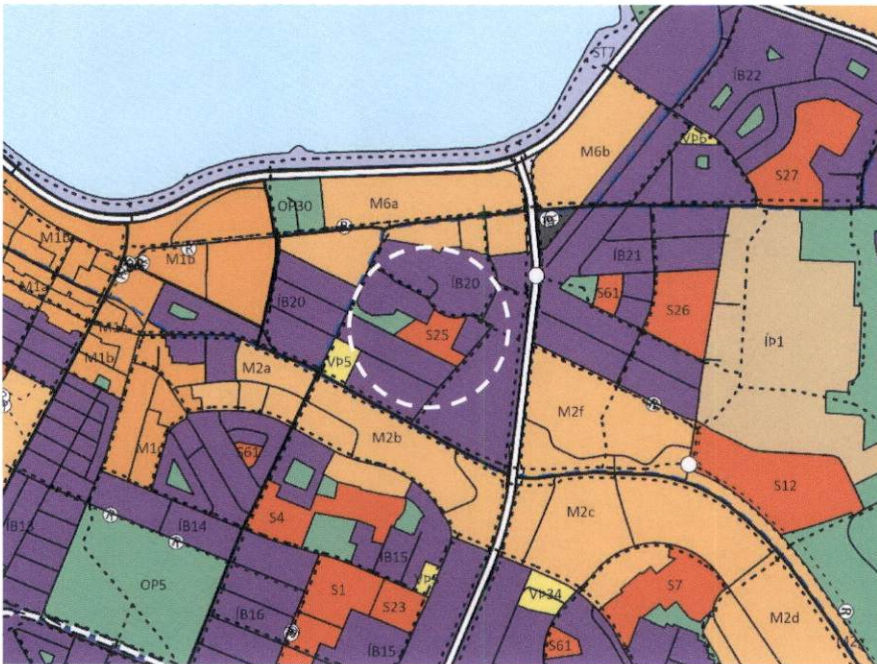
Waldorfskóli, Miðtúni

Landnotkun samfélagsþjónustu (S25) innan skólalóðar Waldorfskóla leiðrétt í samræmi við afmörkun lóðar. Einnig lagfærð mörk lóðar við Miðtún. Sjá stærðarbreytingar í töflu í Viðauka og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



Eftir (mkv. 1:20.000):



Suðurhólar, Breiðholti

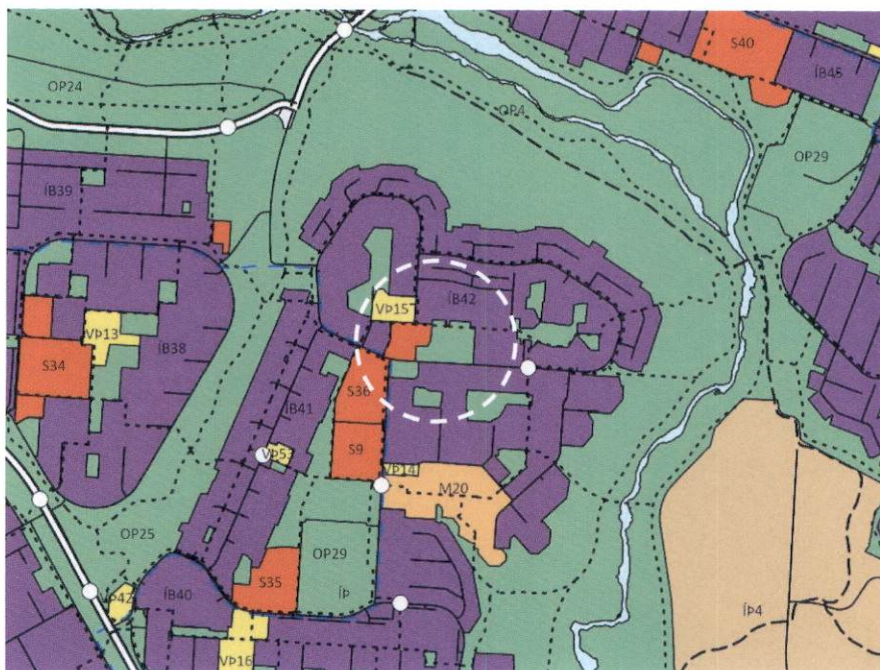
Afmörkun íbúðarbyggðar (ÍB42) leiðrétt til suðurs að Suðurhólum, samanber stefna AR2040 um uppbyggingarreiti (sbr. þróunarreitur nr. 85 fyrir íbúðarbyggð, sjá t.d. mynd 3 og tafla 3.1 bls. 77 og 80, sjá nánar að neðan), sjá einnig áður gildandi stefna um landnotkun í AR2030 og samþykkt hverfisskipulag. Sjá stærðarbreytingar í töflu í *Viðauka* og stafrænan skipulagsgrunn.

Skýringar og rökstuðningur:

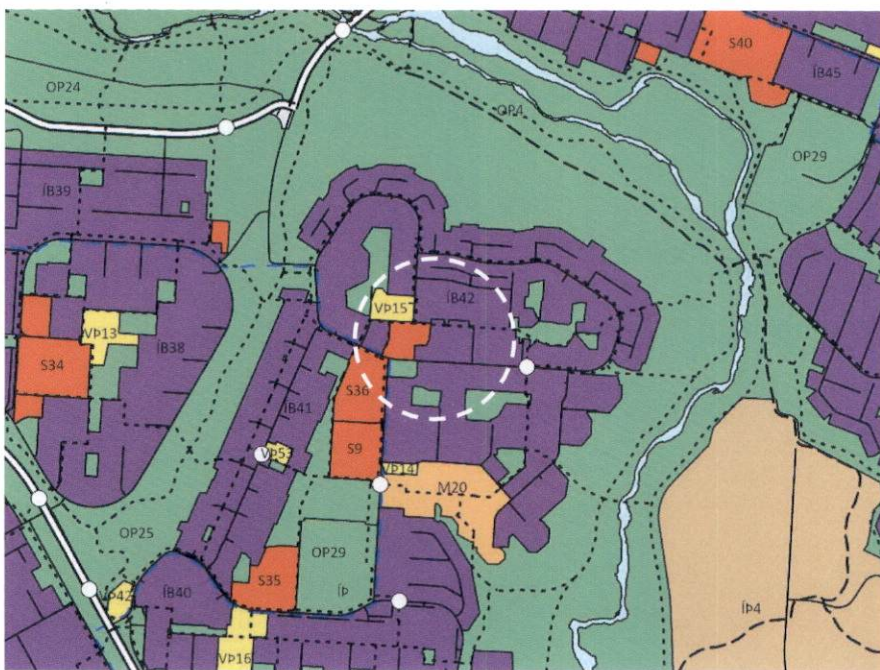
Fyrir liggur skýr bindandi stefna um að ráðgert sé að þróa íbúðarbyggð á umræddu svæði í AR2040, sbr. afmörkun þróunarreits nr. 85 á mynd 3 (bls. 76-77), skilgreiningu hans í töflu með vísun í íbúðarbyggð ÍB42 (bls. 80), sbr. einnig mynd 4 (bls. 81), mynd 5 (bls. 82-83) og mynd 6 (bls. 84-85). Umrætt svæði var skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB42) í AR2030 og fyrir liggur að engar landnotkunarbreytingar voru boðaðar á þessu svæði við vinnslu AR2040. Í kynningarferli AR2040 var gerð skýr grein fyrir öllum boðuðum landnotkunarbreytingum og voru Suðurhólar ekki meðal þeirra, sbr. einnig ofangreind stefnumörkun um uppbyggingarsvæði nr. 85. Það liggur því ljóst fyrir að slík breyting var ekki samþykkt af borgaryfirvöldum.³ Umrædd villa slæðist inn við vinnslu viðkomandi landnotkunarþekju við undirbúning prentskjala af þéttbýlisuppdraetti. Leiðrétting þessi nær auk þess einvörðungu til 1,4 ha svæðis sem er töluvert undir viðmiði Skipulagsstofnunar um hámarksstærð landnotkunar­svæða (3 ha) sem geta talist óverulegar breytingar. Breytingin varðar ekki rýrnun verndarsvæða eða hefur íþyngjandi áhrif á starfsemi sem er fyrir, er samrýmanleg aðliggjandi landnotkun og leiðir ekki til nýrra umhverfisáhrifa sem ekki voru viðbúin áður, sbr. samþykktir um uppbyggingarreit á svæðinu í AR2040 (sbr. áður AR2030) og einnig hugmyndir um svæðið sem þróunarreit sem kynntar voru með ítarlegum hætti í samráðsferli við vinnslu hverfisskipulags Breiðholts. Áformuð uppbygging íbúðarhúsnæðis á reitnum samræmist vel megin markmiðum AR2040 um þéttingu byggðar við Borgarlínu, styrkir viðkomandi skóla- og hverfissamfélag og húsnæðismarkað og miðar að því að auka félagslega sjálfbærni innan hverfisins. Samkvæmt ofangreindu er viðkomandi breyting eðlileg og nauðsynleg leiðrétting á tilteknum gögnum AR2040, þannig að þau séu í innbyrðis samræmi og í takti við megin markmið aðalskipulags og þá áður teknu ákvörðun að skilgreina uppbyggingareit fyrir íbúðarbyggð á viðkomandi svæði.

³ Sjá <https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-01/reykjavik2040-kynningarrit-mai2021-b1.pdf>

Fyrir (mkv. 1:20.000):



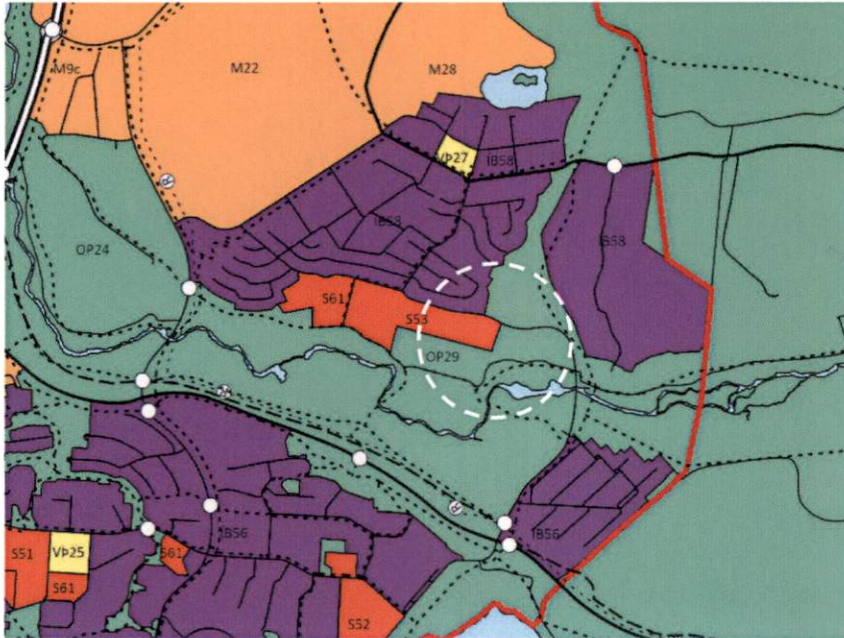
Eftir (mkv. 1:20.000):



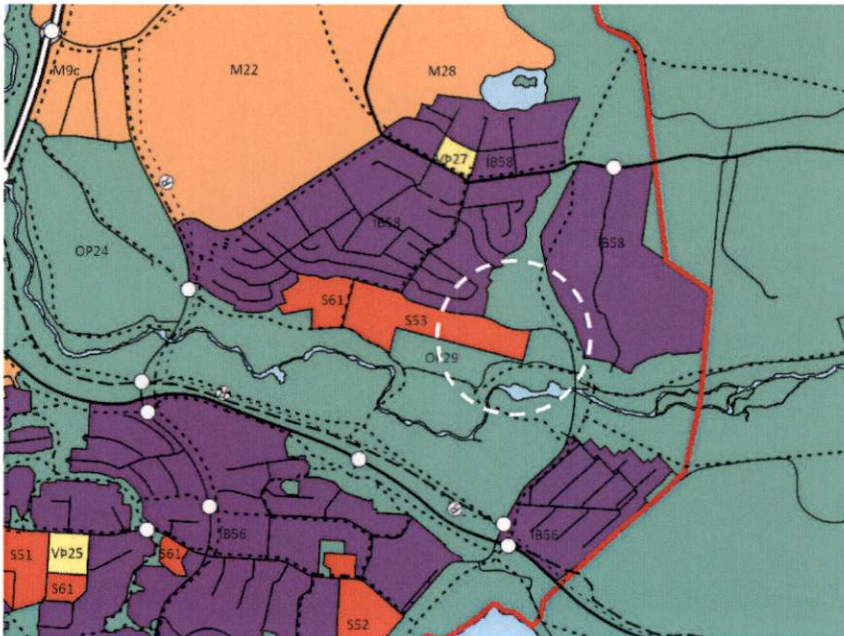
Úlfarsbraut, Úlfarsárdal

Landnotkun samfélagsþjónustu (S53) stækkar til austurs, sbr. gildandi lóðamörk stofnana og landnotkun á þéttbýlisupprætti AR2030.⁴ Sjá stærðarbreytingar í töflu í *Viðauka* og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



Eftir (mkv. 1:20.000):

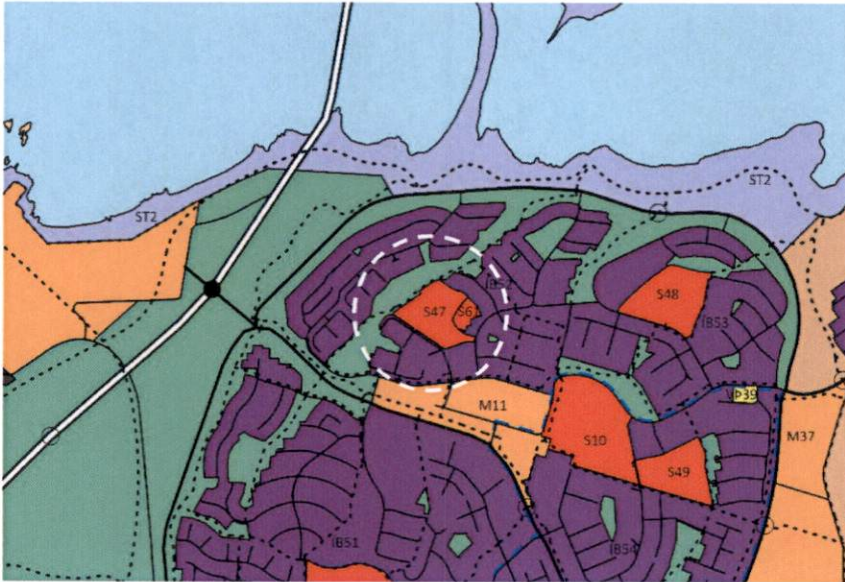


⁴ Við endurskoðun AR2030 var gerð grein fyrir öllum staðbundnum landnotkunarbreytingum og þær listaðar upp í kynningargögnum. Engar breytingar voru boðaðar í þessa veru á lóð Dalskóla.

Vættaborgir, Grafarvogi

Landnotkun samfélagsþjónustu (S61, Vættaborgir) stækki til austurs og leiðréttist í samræmi við gildandi lóðamörk stofnana. Sjá stærðarbreytingar í töflu í *Viðauka* og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



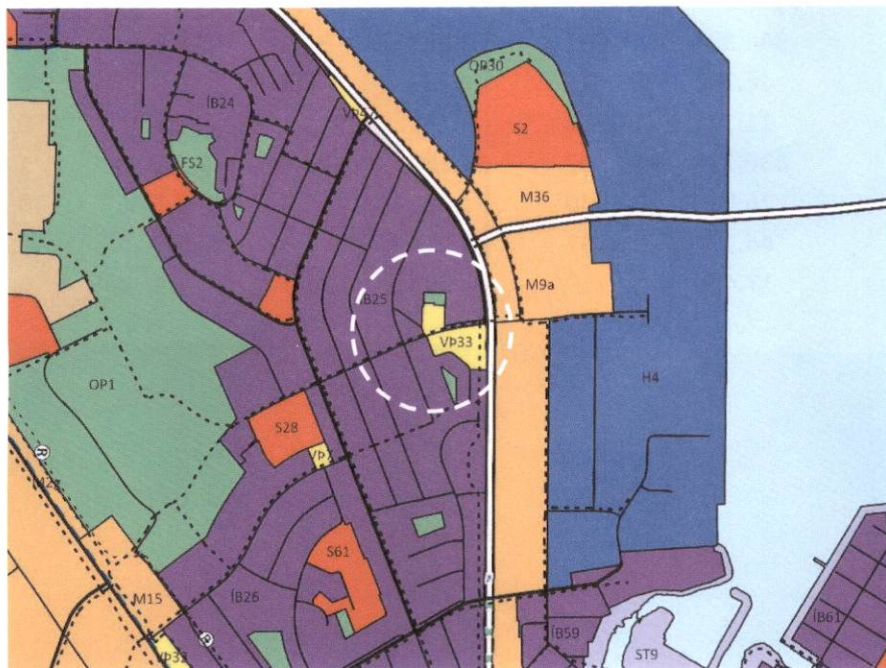
Eftir (mkv. 1:20.000):



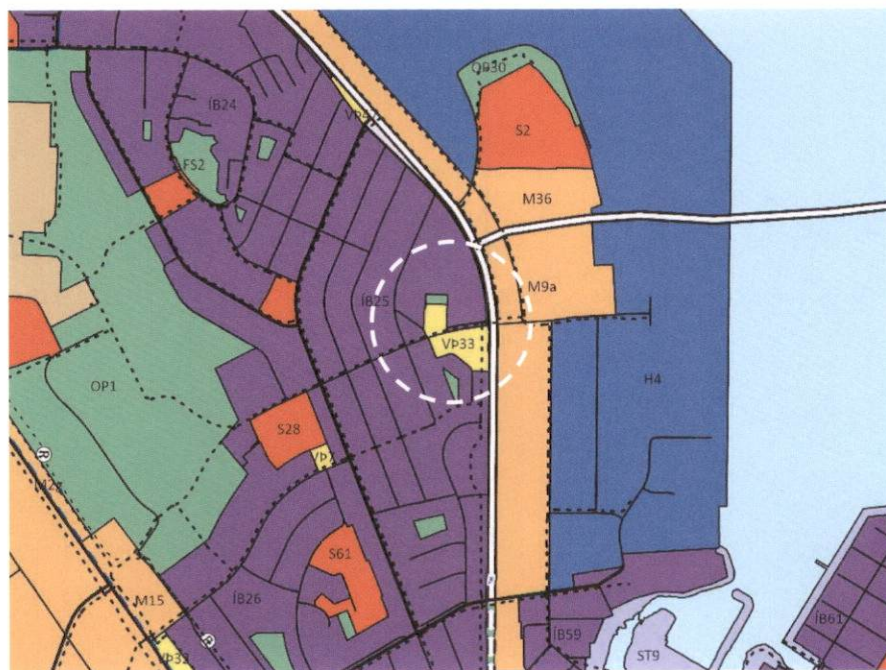
Holtavegur (VP33)

Afmörkun landnotkunar fyrir verslun og þjónustu (VP33) stækkar eilítið til norðurs í samræmi við lóðamörk. Sjá stærðarbreytingar í töflu í Viðauka og stafrænan skipulagsgrunn.

Fyrir (mkv. 1:20.000):



Eftir (mkv. 1:20.000):



Viðauki

Breytingar á stærðum landnotkunarsvæða (sjá stafrænn skipulagsgrunnur)

Landnotkunarreitir	Breyting					
	Fyrir m²	Eftir m²	m²	Fyrir ha	Eftir ha	ha
Leynimýri K2	344.824	348.092	3.268	34,5	34,8	0,3
Waldorfskóli S25	11.115	14.267	3.152	1,1	1,4	0,3
Suðurhólar, ÍB42	436.118	450.307	14.189	43,6	45,0	1,4
Vættaborgir, S61	3.914	5.830	1.916	0,4	0,6	0,2
Dalskóli, S53	44.172	51.287	7.114	4,4	5,1	0,7
Holtavegur, VP33	17.426	17.719	292	1,7	1,8	0,0

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Þuríður María Guðmundsdóttir
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 18. apríl 2024

Tilvísun: 202404024 / 3.3

Efni: Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur vegna lagfæringar á skilgreindri landnotkun

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið hefur, með erindi dags. 8. apríl 2024, sent Skipulagsstofnun til staðfestingar óverulega breytingu á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði þann 14. mars 2024 og hefur niðurstaða hennar ekki verið auglýst.

Skipulagsbreytingin er sett fram greinargerð dags. febrúar 2024 með uppdráttum í mkv. 1: 20.000.

Breytingin felst í leiðrétting á landnotkun og smávægilegar breytingar í Leynimýri, Miðtúni, Suðurrhólum, Vættaborgum, Úlfarsbraut og Holtavegi.

Svæði Suðurrhóla í Breiðholti er innan þróunarsvæðis Suðurrhólar-Lóuhóla. Um er að ræða breytingu á landnotkun úr opnu svæði í íbúðarbyggð sem er leiðrétting á landnotkun til samræmis við það sem var í fyrra aðalskipulagi AR2030, að því er fram kemur í greinargerð, auk þess sem áformin samræmast hverfisskipulagi Efra-Breiðholts. Engu að síður þarf að mati Skipulagsstofnunar að færa rök fyrir því að breytingin hafi ekki verulega breytingu á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði, sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga.

Tekin verður afstaða til erindisins þegar rökstuðningur borgarstjórnar um að breytingartillagan geti talist óveruleg hefur borist.

Vakin er athygli á að nálgast má [gátlista](#) á vef Skipulagsstofnunar sem hafa má til hliðsjónar við mat á hvort breyting geti talist [óveruleg](#).

Guðjón Erlendsson

