



## Efnisyfirlit

1	Inngangur .....	4
2	Forsendur breytinga .....	6
2.1	Tilgangur og markmið breytinga .....	6
2.2	Forsendur og gögn.....	6
2.3	Markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 .....	6
2.4	Helstu forsendur breytingartillagna fyrir Kópavog og önnur sveitarfélög.....	8
2.5	Helstu forsendur breytingartillagna fyrir Reykjavík.....	13
3	Tillögur að breytingum á svæðisskipulaginu .....	29
3.1	Landfyllingar við Örfirisey/Eiðsgranda. ....	31
3.2	Köllunarklettur.....	32
3.3	Elliðaárvogur og Ósabraut .....	33
3.4	Gufunes og Geldinganes.....	35
3.5	Úlfarsárdalur.....	37
3.6	Álfsnes. Iðnaðarhöfn við Kollafjörð. ....	38
3.7	Álfsnes. Sorpurðunarsvæði .....	40
3.8	Skilgreining stofnbrauta - Vesturlandsvegur og Kringlumýrarbraut .....	42
3.9	Esjumelar. Atvinnusvæði .....	43
3.10	Aðrar staðbundnar breytingar í Reykjavík.....	44
3.11	Príhnúkar .....	45
3.12	Staðfæringar og leiðréttingar á skipulagsuppdráttum til samræmis við aðalskipulag og raun stöðu landnotkunar .....	46
3.12.1.	Vatnsmýri. Stefnumörkun um flugvallarsvæðið.....	46
3.12.2.	Gamla höfn. ....	47
3.12.3.	Þjónustukjarni við Vesturlandsveg. ....	48
3.12.4.	Hólmsheið. Atvinnusvæði.....	49
3.12.5.	Landbúnaðarsvæði, opin svæði og græni trefillinn á Kjalarnesi	50
3.12.6.	Skilgreining á skíðasvæðinu í Bláfjöllum.....	51
3.12.7.	Friðlýsing Skerjafjarðar. ....	52
3.13.	Vistvænar samgöngutengingar í Fossvogi og Elliðaárósi.....	53
3.14.	Græni trefillinn, fyrirvari um landnotkun í Hólmsheiði. ....	54
3.15.	Breytingar á byggingarmagni á einstökum byggðasvæðum. ....	55

4.	Umhverfismat.....	60
5.	Samráð, kynningar og afgreiðsla .....	61
6.	Viðaukar og fylgiskjöl.....	63
6.1.	Byggðsvæði í Reykjavík. Endurmat byggingarmagns .....	64
6.2.	Umhverfisskýrsla (VSÓ, febrúar 2013) .....	77
6.3.	Umferðarspár 2030. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (VSÓ, nóvember 2012) .....	77
6.4.	Umsagnir og athugasemdir .....	77

## 1 Inngangur

Í greinargerð þessari er breytingum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins vegna endurskoðunar aðalskipulaga Reykjavíkur og annarra sveitarfélaga lýst. Greint er frá þróun verkefnisins, helstu forsendum, hverri tillögu lýst sem og umhverfismati þeirra. Skiplagsverkefnið hefur tekið nokkrum breytingum frá því að hafist var handa vorið 2011.

Svæðisskipulagsnefnd samþykkti þann 3. júní 2011 verkefnislýsingu skipulagsgerðar og umhverfismats á breytingartillögum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins vegna endurskoðunar aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030. Sú verklýsing var send til umsagnaraðila og einnig var leitað samþykkis allra þeirra sveitarfélaga sem standa að svæðisskipulaginu.

Breytingartillagan þróaðist í takt við viðfangsefnið og voru tillögudrög kynnt svæðisskipulagsnefnd í byrjun árs 2013. Þá var ljóst að fleiri sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu voru einnig að endurskoða sitt aðalskipulag. Sum hver móta stefnu lengra fram í tímann en gildandi svæðisskipulag. Það reynir því á þau bindandi ákvæði sem felast í skipulagstölum fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði sem og afmörkun byggðarreita. Þær athuganir sem gerðar hafa verið á gildandi svæðisskipulagi hafa staðfest að talnagrunnur um fjölda íbúða og magn atvinnuhúsnæðis er gallaður. Sömuleiðis hefur vantað það reglulega viðhald og vinnureglur um vilmörk sem að var stefnt við gildistöku.

Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu hafa nú gert með sér samkomulag um heildarendurskoðun á svæðisskipulaginu og er undirbúningur hafinn. Sýnt er að því verkefni mun ekki ljúka fyrr en að tveimur árum loknum. Svæðisskipulagsnefnd metur það því skynsamlegt að útvíkka breytingartillögur sem snerta aðalskipulag Reykjavíkur þannig að þær taki einnig tillit til annarra sveitarfélaga sem eru að endurskoða sitt aðalskipulag. Þessi sveitarfélög munu ljúka því ferli áður en nýtt svæðisskipulag tekur gildi.

Það er álit svæðisskipulagsnefndar að þrátt fyrir áherslubreytingar í stefnu um uppbyggingu og þróun byggðar í fyrirliggjandi aðalskipulagstillögum, einkum í nýju aðalskipulag fyrir Reykjavík, er forsvanlegt að ráðast í framlagðar breytingar áður en kemur að heildar endurskoðun svæðisskipulagsins.

Áfram er gert ráð fyrir að tillaga að breytingum á núverandi svæðisskipulagi 2001-2024 verði kynnt og afgreidd samhliða nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 enda flestar breytingartillagnanna tengdar því.

Við mótun tillögu og mat á öllum mögulegum breytingum eru lagðar til grundvallar forsendur og markmið gildandi svæðisskipulags og m.a. gerðir nauðsynlegir umferðarreikningar sem ná til alls höfuðborgarsvæðisins.

Almennt er gert ráð fyrir að ákvarðanir um verulegar breytingar á stofnbrautarkerfinu, s.s. skilgreiningar stofnbrauta með veigamikil svæðisbundið hlutverk, verði vísað til heildarendurskoðunar svæðisskipulagsins. Sama á við um staðarval nýs sorpurðunarstaðar og frekari athuganir á staðsetningu nýs innanlandsflugvallar.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur haldið utan um verkefnið fyrir hönd svæðisskipulagsnefndar. Verkfræðistofan VSÓ hefur aðstoðað nefndina við umhverfismat tillagnanna.

Greinargerðin er skipt upp í fimm kafla auk viðauka. Forsendum breytingartillagnanna er lýst í kafla tvö. Þriðji kafli fjallar um breytingartillögurnar, gerð er grein fyrir breytingum á uppdrætti með skýringarmyndum, textabreytingar tengdar viðeigandi stöðum greinargerðar svæðisskipulagsins og breytingum á töflum um byggingarmagn fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði gerð skil. Megin niðurstöðum umhverfismatsins er lýst í kafla fjögur (sjá annars viðauka 6.2.). Fimmti kafli greinir frá ferli skipulagsverkefnisins; samráði, kynningu og afgreiðslu tillagnanna. Í viðaukum er yfirlit yfir breytingar á byggingarmagni á einstökum svæðum, umhverfisskýrsla og skýrsla umferðarspár fyrir allt höfuðborgarsvæðið.

## 2 Forsendur breytinga

### 2.1 Tilgangur og markmið breytinga

Markmið breytinga er að svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins endurspegli endurskoðaða framtíðarsýn í aðalskipulagi viðkomandi sveitarfélaga.

### 2.2 Forsendur og gögn

Gögn sem lögð eru til grundvallar við gerð svæðisskipulagsbreytinga eru í aðalatriðum þau sömu og lögð eru til grundvallar við heildarendurskoðun aðalskipulags Reykjavíkur og aðalskipulags Kópavogs. Við endurskoðunarvinnuna hefur m.a. verið lögð áhersla að horfa til höfuðborgarsvæðisins alls við mótun valkosta um byggðapróun til lengri tíma litið og við umferðarreikninga (sjá kafla 2.5 um mótun kosta í aðalskipulagi Reykjavíkur). Stuðst er við skipulagstölur frá öllum sveitarfélögum og tekið mið af markmiðum gildandi svæðisskipulags við gerð umferðarspáa

### 2.3 Markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2001-2024

Fyrirliggjandi breytingartillögur samræmast, í öllum megin atriðum, vel megin markmiðum svæðisskipulagsins um byggðapróun. Breytt forgangs röðun svæða og aukin þétting byggðar styðja enn betur, en núgildandi skipulag, við megin markmið svæðisskipulagsins um sjálfbæra þróun og þéttari byggð. Breytingartillögurnar styðja einkum við eftirfarandi markmið svæðisskipulagsins (sjá greinargerð svæðisskipulagsins, einkum kafla 3.1. *Megin markmið og leiðir*):

*Markmið um sjálfbæra þróun munu verða ráðandi í skipulagsmálum svæðisins, svo sem með blandaðri landnotkun, þéttingu byggðar og skipulagi samgangna. (bls. 10)*

*Byggðin á höfuðborgarsvæðinu er dreifð í dag og er talið æskilegt að koma í veg fyrir að hún dreifist of mikið. (bls. 22)*

*...að höfuðborgarsvæðið þróist áfram sem nútímalegt borgarsamfélag með alþjóðlegu yfirbragði og verði alþjóðlega samkeppnishæft um fólk, fjármagn, fyrirtæki og viðskipti. (bls. 42)*

*að varðveita og endurbæta grænu svæðin sem umlykja byggðina á svæðinu. (bls. 42)*

*...að stuðla að sjálfbærri þróun og sjálfbæru umhverfi eins og kostur er. (bls. 42)*

*Sjálfbær þróun er ríkjandi hugsun í svæðisskipulaginu. Í henni felst að núverandi byggð er þétt með íbúðum og atvinnustarfsemi. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis á nýjum svæðum sem næst núverandi byggð. Stefnt er að því að ekki verði gengið um of á græn svæði eða auðlindir svæðisins og að almenningsamgöngur verði bættar. (bls. 42)*

*Byggðin skal vera þétt, m.a. til að nýta landið sem best og takmarka umfang hennar. Svæðisskipulagið hvetur einnig til þéttingar innan núverandi byggðar. Núverandi byggð á höfuðborgarsvæðinu getur ekki talist þétt miðað við aðrar borgir í Evrópu. Stefna sem hvetur til þéttari byggðar fer saman við þau markmið að höfuðborgarsvæðið beri svipmót fagurrar og vel starfshæfrar borgar, að græna baklandið og grænu geirarnir verði varðveittir og sjálfbært umhverfi verði sem best tryggt. (bls. 43)*

*Áfangauppbygging verði með þeim hætti að ný byggð rísi fyrst í tengslum við núverandi byggð eða sem næst þeirri byggð sem fyrir er. (bls. 44)*

*Gert er ráð fyrir þéttari byggð við miðkjarna og aðalleiðir almenningsvagna, t.d. í samræmi við meginmarkmið línubæjarskipulagsins. Dreifðari byggð er í útjaðri nýrra byggðarreita en samt sem áður innan viðunandi göngufjarlægðar frá leiðum almenningsvagna og hverfisþjónustu. (bls. 44)*

*Verði flugvöllurinn í Vatnsmýrinni lagður niður eftir árið 2016 er æskilegt að það landrými verði nýtt til uppbyggingar áður en svæði, sem eru fjær þéttbýlinu, verða tekin undir byggð. (bls. 44)*

*Eitt af meginstefnumiðum svæðisskipulagsins er að blanda íbúðum og atvinnuhúsnæði saman á nýjum byggðarreitum og því er lögð á það áhersla við skipulagsgerð á seinni stigum að gera ráð fyrir rými fyrir atvinnuhúsnæði í og við nýja íbúðarbyggð. (bls. 46)*

## 2.4 Helstu forsendur breytingartillagna fyrir Kópavog og önnur sveitarfélög

### Endurskoðun aðalskipulags í öðrum sveitarfélögum

Gildandi svæðisskipulag var í vinnslu frá árinu 1998, tillagan var auglýst í lok árs 2001 og loks staðfest í lok árs 2002. Þegar sveitarfélögin samþykktu svæðisskipulagið voru skipulags- og byggingarlög nr. 73/1999 í gildi. Í þeim lögum voru ákvæði þess efnis að sveitarfélög gátu skotið ágreiningi til áfrýjunar og einnig sagt sig frá svæðisskipulaginu reyndist það þeim of íþyngjandi. Með nýjum skipulagslögum nr. 123/2010 var þessu breytt á þann hátt að hvorugt er nú möglegt.

Á þeim tíma þegar samvinnunefnd um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins bjó gildandi svæðisskipulag til auglýsingar og staðfestingar voru uppi miklar umræður um hversu bindandi tölur um byggingarmagn (töflur 3.1. og 3.2) skyldu vera. Fundargerðir samvinnunefndar bera með sér að margir fulltrúar sveitarfélaga óttuðust of mikla bindingu og vildu hafa skýr vikmörk. Sú aðferð við að meta fjölda íbúða sveitarfélaga, fyrir grunnárið 1998, útfrá íbúum var ónákvæm og gat verið villandi fyrir þau sveitarfélög þar sem mikil uppbygging hafði átt sér stað.

Þrátt fyrir þessi sjónarmið taldi nefndin að mikilvægast væri að sigla skipulaginu í höfn og tryggja varanlegt samstarf í skipulagsmálum á höfuðborgarsvæðinu þó gefa þyrfti eftir einhver grundvallaratriði í tillögunni. Niðurstaðan varð sú að svæðisskipulagið gerði ráð fyrir að stofnuð yrði varanleg samvinnunefnd. Eitt megin viðfangsefni þeirrar nefndar átti að vera að fylgjast með uppbyggingu í sveitarfélögunum, meta þörf á endurskoðun skipulagstalna og móta vinnureglur um frávík frá þeim. Samvinnunefndin fylgdi þessu eftir í samvinnu með Skipulagsstofnun með því að beita sér fyrir breytingu á skipulags- og byggingarlögum að heimilt væri að starfrækja varanlega samvinnunefnd.

Samvinnunefnd var hins vegar ekki sett á laggirnar fyrr en árið 2007. Eitt fyrsta verk hennar var að kalla eftir úttekt á þróun byggðar og skipulagstalna á höfuðborgarsvæðinu. Verkís tók saman skýrsluna Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024, þróun byggðar - skipulagstölur. Skýrslan kom út í september 2009 og dró skýrt fram þann fjölda breytinga sem gerður hafði verið á skipulagstölum svæðisskipulagsins, þá sérstaklega fjölda íbúða. Skýrslan staðfesti einnig að grunntölurnar sem birtar voru fyrir árin 1998 voru um margt gallaðar. Á þetta sérstaklega við um fjölda íbúða á nýbyggingarsvæðum sem var



vanmetinn og skiptingu atvinnuhúsnæðis, en með bættri skráningu FMR hefur orðið mikil tilfærsla á milli tegunda atvinnuhúsnæðis.

Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu hafa nú gert með sér samkomulag um heildarendurskoðun á svæðisskipulaginu og er undirbúningur hafinn. Sýnt er að því verkefni mun ekki ljúka fyrr en að tveimur árum loknum. Skylt er samkvæmt nýjum skipulagslögum að í gildi sé svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Lögin boða nokkra breytingu á eðli svæðisskipulags, það verði almennt meira stefnumarkandi en setji ekki bindandi landnotkunarákvæði um staðbundnar ákvarðanir líkt og er í gildandi svæðisskipulagi. Búast má við breyttum áherslum um byggðastýringu þar sem landnotkunarákvæði verði einungis sett fram, kalli sameiginlegir hagsmunir sveitarfélaga á slíkt.

Fjögur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu er með sín aðalskipulög til endurskoðunar, Mosfellsbær, Reykjavík, Kópavogur og Hafnarfjörður. Sum hver móta stefnu lengra fram í tímann en gildandi svæðisskipulag. Það reynir því á þau bindandi ákvæði sem felast í skipulagstölum fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði sem og afmörkun byggðarreita. Bregðast þarf við þessum áformum þannig að þau rúmist innan ramma gildandi svæðisskipulags sveitarfélaga. Einnig er nauðsynlegt að bregðast við þeim ágöllum sem hafa verið á skipulagstölum sem komið hefur í ljós. Því er lagt til að svigrúm verði skapað með því að setja vikið á stefnu um aukningu byggingarmagns í töflum 3.1. og 3.2. líkt og greinargerð svæðisskipulagsins gerir ráð fyrir.

### **Nýtt aðalskipulag fyrir Kópavog til ársins 2024 og samræmi við svæðisskipulagið 2001-2024**

Nýtt aðalskipulag fyrir Kópavog tekur til tímabilsins 2012-2024 en í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2000-2012 staðfest 29. apríl 2002. Vinna við hið nýja aðalskipulag hófst á árinu 2007 þegar verkefnaáætlun var samþykkt. Til stóð að ljúka vinnunni á árinu 2010 en af ýmsum ástæðum dróst vinnan á langinn og allnokkrar áherslubreytingar hafa síðan verið gerðar sem leiddu til þess að ný verk- og matslýsing var samþykkt í apríl 2011,- í samræmi við ný skipulagslög.

Verkefnalýsingin var kynnt á almennum fundi í byrjun sumars 2011 og send lögboðnum umsagnaraðilum til umsagnar. Drög að nýju aðalskipulagi bæjarins voru síðan kynnt almenningi í byrjun nóvember 2011 og eftir að unnið hafi verið úr athugasemdum og ábendingum sem

bárust við drögin var tillaga að nýju aðalskipulagi lögð fram í skipulagsnefnd 18. desember 2012. Skipulagsnefnd samþykkti að kynna tillöguna, forsendur hennar og umhverfismat fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fór sú kynning fram 17. janúar 2013.

Forsendur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 eru lög og reglugerðir er varða skipulagsmál, áherslur og markmið bæjaryfirvalda um þróun byggðar og mögulegar takmarkanir á nýtingu bæjarlandsins frá náttúrunnar hendi. Áætlanir byggja ekki aðeins á tölum um íbúafjölda, bifreiðaeign og umferð heldur einnig á almennum viðhorfum til viðfangsefna aðalskipulagsins hverju sinni, byggt á samráði við íbúa bæjarins sem og annarra hagsmunaaðila; samstarfi við önnur sveitarfélög og fjárhagslegu bolmagni sveitarfélagsins til að framfylgja skipulagsáætlunum sínum.

Gæði Kópavogs felast í samfélaginu, íbúum hverfanna og því félagslegu, efnahagslegu og menningarlegu umhverfi sem einkennir bæjarfélagið. Staðsetning Kópavogs á höfuðborgarsvæðinu er miðlæg og gæði landsins innan lögsögu bæjarins býður upp á gott útsýni og nálægð við fjölfarin útivistarsvæði. Þjónustustig bæjarins er jafnframt hátt. Samspil milli bygginga og opinna svæða og þjónustu styrkir jafnframt innviði bæjarins og eykur sjálfbærni.

Megin markmið aðalskipulagsins er að stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónamið að leiðarljósi. Í mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu en í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðar og auka þannig vægi vistvænni samgangna. Í aðalskipulaginu er jafnframt lögð áhersla á blandaða byggð með fjölbreyttu framboði af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Tillaga að nýju aðalskipulagi fyrir Kópavog er í öllum megin atriðum í samræmi við stefnu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2001-2024. Þar má nefnda markmið um sjálfbæra þróun, þéttingu byggðar, samgöngur svo og verndarsvæði. Aftur á móti hefur þróun byggðar í Kópavogi verið umfram þær áætlanir sem svæðisskipulagið gerði ráð við staðfestingu þess í lok árs 2002. Kemur sá munur einkum fram í fjölda íbúða og íbúa þar sem Kópavogur byggðist hraðar en áætlanir svæðisskipulagsins gerðu ráð fyrir. Nefna má að í svæðisskipulaginu er miðað við að fjöldi íbúa í Kópavogi á árinu 2012 sé 27.600 en í raun var íbúafjöldinn í byrjun þess árs 31.205. Svæðisskipulagið gerir síðan ráð

fyrir að íbúar Kópavogs verði 26.600 árið 2024 þ.e. fækkum um 1.000 íbúa næstu 12 árin. Í nýju aðalskipulagi er miðað við að fjöldi bæjarbúa verði um 40.000 á því ári.

Í gildandi aðalskipulagi bæjarins,- Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 staðfest í apríl 2002 er vakin athygli á þessu misræmi milli aðalskipulags Kópavogs og svæðisskipulagsins hvað varðar áætlaða byggðarþróun. Þar kemur m.a. fram að bæjaryfirvöld í Kópavogi telja þær áætlanir sem koma fram í svæðisskipulaginu of lágar og benda á að á árinu 2012 verði íbúafjöldi bæjarins milli 32-35 þúsund. Sú áætlun hefur að mestu gengið eftir eins og að ofan greinir.

Kópavogur byggðist hratt upp á þeim árum sem unnið var að svæðisskipulaginu þ.e. 1998-2002. Grunnár svæðisskipulagsins þ.e. það ár sem áætlanir svæðisskipulagsins miðast við, er 1998 (hugsanlega að hluta 1997) og frá þeim tíma þar til gengið var frá áætlunum svæðisskipulagsins byggðist bærinn hratt til austurs (Kópavogur austur). Lindir og Salir urðu til með samtals um 2.000 nýjum íbúðum og um 6.000 íbúa. Einnig má geta þess að í Vatnsenda var þá þegar töluverð byggð.

Í greinargerð svæðisskipulagsins, töflu 3.1 er aðeins miðað við 450 íbúðir á ofangreindu byggðasvæði þ.e. í Kópavogur austur. Sú tala hefur ætíð verið röng og var ítrekað bent á að svo væri áður en gengið var frá svæðisskipulaginu til staðfestingar. Fjöldi íbúða í töflunni fyrir Kópavogur austur hefði átt að vera a.m.k. um 2.000 íbúðir samanber fjölda byggðar íbúða samkvæmt Fasteingaskrá Íslands. Hvers vegna talan í töflunni var ekki leiðrétt áður en gengið var frá svæðisskipulaginu til samþykktar og staðfestingar skýrist líklega af því að til stóð að taka skipulagið til „*reglulegrar endurskoðunar og að tölur um byggingarmagn þurfi alls ekki að vera bindandi til 24. ára*“. Sú endurskoðun hefur ekki farið fram og því er nauðsynlegt að leiðrétta grunnárstölur í töflu 3.1 fyrir Kópavog austur.

Einnig er lagt til að gera fleiri leiðréttingar á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 til samræmis við gildandi aðalskipulag Kópavogs. Á svæðisskipulagsupprættinum hefur láðst að auðkenna skíðasvæðið í Bláfjöllum sem opið svæði til sérstakra nota líkt og gert var með skíðasvæðið í Skálafelli. Ekki er um stefnubreytingu að ræða þar sem skíðasvæðið er tilgreint í gildandi aðalskipulag Kópavogs. Þessu til stuðnings skal jafnframt bent á að í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið,- birt í B-deild Stjórnartíðinda nr. 44 frá 11. apríl 2005. Skíðasvæðið í Bláfjöllum er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2022.

Þríhnúkur er einstakt náttúrufríbærinn innan Bláfjallafólkvangs. Í hnúknum er gíghvelfing sem hefur verið þekkt frá því snemma á síðustu öld. Það var hins vegar fyrst vorið 1991 sem hvelfingin og afhellar hennar var rannsökuð til hlítar. Í tillögu að Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er sett fram sú *stefna* að skapa aukið aðgengi ferðamanna að svæðinu og gígnum og skapa viðeigandi aðstöðu á svæðinu. Því er lagt er til að Þríhnúkur verði skilgreindur sem opið svæði til sérstakra nota sbr. framsetning svæðisskipulags um slík svæði á skipulagsuppráttum. Frekari framfylgd þessarar stefnu á neðri skipulags- og framkvæmdastigum, er m.a. háð umsögnum og samþykktum viðkomandi heilbrigðisnefnda, sjá samþykktir um vatnsverndarsvæðin á höfuðborgarsvæðinu.

Að tilstuðlan Umhverfisstofnunar, í samvinnu við Kópavogsbæ og Náttúrufræðistofu Kópavogs staðfesti umhverfisaráðherra þann 31. janúar 2012 að friðlýsa tvö svæði í Skerjafirði innan lögsögu Kópavogs. Annars vegar um 39 ha svæði í Kópavogi og hins vegar 24 ha svæði í Fossvogi. Markmiðið með friðlýsingunni er að vernda lífríki við ströndina, í fjöru og á grunnsævi, en þar er undirstaða fyrir afar fjölbreytt fuglalíf allan ársins hring. Jafnframt er markmiðið að vernda útivistar- og fræðslugildi svæðisins en strandlengjan er vinsæl til útivistar og í Fossvogi eru iðkaðar siglingar og annað sjóspport. Lagt er til að setja umrædda friðlýsingu inn á skipulagsupprætti svæðisskipulagsins þannig að fullt samræmi sé á milli þess og aðalskipulags Kópavogs 2012 - 2024.

Í tillögum að aðalskipulagi Reykjavíkur og aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir brúartengingu yfir Fossvog milli Kársness og Kyrhamars við Nauthólsvík. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er ekki gert grein fyrir öðrum tengingum á uppdrætti en stofnbrautum og svæðisbundnum tengibrautum. Tenging yfir Fossvog er einungis hugsuð fyrir vistvænan ferðamáta svo hún fellur ekki þar undir. Engu að síður snertir málið höfuðborgarbúa alla sem nýta Fossvogin sér til útivistar. Svæðisskipulagið er því réttur vettvangur fyrir slíkar ákvarðanir og því er gert ráð fyrir þessari tengingu í þeim breytingum sem kynntar eru.

## 2.5 Helstu forsendur breytingartillagna fyrir Reykjavík

### Nýtt aðalskipulag fyrir Reykjavík til ársins 2030 og samræmi við svæðisskipulagið 2001-2024

Nýtt aðalskipulag fyrir Reykjavík sem nær til tímabilsins 2010-2030 hefur verið í vinnslu undanfarin ár. Við vinnu þess hefur verið lögð áhersla á vandaðan og ítarlegan undirbúning. Undirbúningurinn hefur falist í margvíslegri greiningarvinnu, mati valkosta og samráði við íbúa og hagsmunaaðila.

Ákvörðun um endurskoðun aðalskipulagsins 2001-2024 (AR2001-2024) var tekin sumarið 2006. Vinnan fór hægt af stað í byrjun en sumarið 2007 voru lögð fram og kynnt verkefnisáætlun endurskoðunar og lýsing á því hvernig yrði staðið að umhverfismati aðalskipulagsins. Af ýmsum ástæðum gekk endurskoðunin hægar fyrir sig en gert var ráð fyrir og verulegar áherslubreytingar hafa átt sér stað í vinnsluferlinu. Ný verk- og matslýsing endurskoðunar var lögð fyrir sumarið 2011. Jafnhliða því var lögð fram lýsing á svæðisskipulagsbreytingum sem þyrfti að ráðast í samhliða gerð aðalskipulagsins.

Megin breyting nýs aðalskipulags felst í aukinni áherslu á þéttingu byggðar og þar með breytta forgangsröðun svæða. Svæði í útjaðri byggðar fá minna vægi á skipulagstímabilinu. Sumpart er þessi áherslubreyting niðurstaða umhverfismats valkosta um byggðaþróun til ársins 2050, sjá nánar hér að neðan.

Önnur mikilvæg áherslubreyting nýs aðalskipulags er aukið vægi stefnumörkunar er varðar gæði og yfirbragð byggðar. Markmiðið með þessari áherslubreytingu er að tengja betur saman stefnu aðalskipulags og neðri skipulagsstiga; gera aðalskipulagið að öflugra stjórnþæki.

Aðrar áherslubreytingar varða einkum vinnulag og framsetningu aðalskipulagsins. Þar vegur þungt ákvörðun um mun ítarlegra samráð við íbúa borgarinnar sem fólst m.a. í opnum húsum og hugmyndapíngum í öllum 10 hverfum borgarinnar í lok árs 2009 og svo aftur með kynningarfundum vorið 2012. Þetta vinnulag við samráð leiddi til þess að ákveðið var að setja fram aðalskipulagið með mun skýrari og ítarlegri hætti fyrir hverfi borgarinnar en áður hefur tíðkast. Þannig fær hvert hverfi borgarinnar sérkafla í aðalskipulaginu. Þessi framsetning er liður í því að færa aðalskipulagið nær íbúunum og bæta upplýsingagjöf til

þeirra (sjá nánar um aðalskipulagstillöguna og forsendur hennar á vefnum *adalskipulag.is*)

Nýtt aðalskipulag fyrir Reykjavík kallar á breytingar á svæðisskipulaginu 2001-2024. Þær varða einkum byggingarmagn á skilgreindum byggðasvæðum og forgangsröðun svæða en einnig breytta afmörkun byggðareita á uppdrætti svæðisskipulagsins (sjá kafla 3). Vegna þess að nýtt aðalskipulag Reykjavíkur mun ná til ársins 2030 en svæðisskipulagið verður áfram með lokaárið 2024, er gerð sérstök grein fyrir þróun í Reykjavík til ársins 2024, miðað við forsendur nýs aðalskipulags, og sú þróun borin saman við forsendur gildandi svæðisskipulags (sjá hér að neðan og kafla 3.15 og viðauka).<sup>1</sup>

Tillaga að nýju aðalskipulagi fyrir Reykjavík er megin atriðum í samræmi við stefnu gildandi svæðisskipulags um byggðapróun á höfuðborgarsvæðinu. Markmið um þróun byggðar eru í samræmi við stefnumörkun svæðisskipulagsins um sjálfbæra þróun, þéttingu byggðar, verndarsvæði og græna trefilinn. Áætlanir aðalskipulagsins um vöxt Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins til ársins 2024 og 2030, varðandi heildarfjölda íbúða og byggingarmagn atvinnuhúsnaðis, eru í samræmi við megin forsendur svæðisskipulagsins. Megin breytingin felst í aukinni áherslu á þéttingu byggðar á skipulagstímabilinu sem hefur í för með sér breytta forgangsröðun svæða innan Reykjavíkur.

### **Íbúápróun og mat á húsnæðisþörf í aðalskipulagi Reykjavíkur**

Áætlanir í tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Reykjavík, um byggingu íbúða og atvinnuhúsnaðis í Reykjavík til ársins 2024, eru í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 m.s.br. og þær megin forsendur sem settar eru fram í svæðisskipulaginu við staðfestingu þess árið 2002.

Áætlanir nýs aðalskipulags grundvallast á spá Hagstofunnar (desember 2008/júlí 2010) um fjölgun landsmanna til ársins 2050 (2060). Megin forsendan í áætlun aðalskipulagsins er að Reykjavík og höfuðborgarsvæðið, ásamt suðvesturhorninu (jaðarbyggðum), verði áfram helsta vaxtarsvæði landsins. Sama megin forsenda gildir fyrir íbúaspá svæðisskipulagsins 2001-2024.

<sup>1</sup> „Ósamræmi“ í skipulagstímabilum aðalskipulagsins og svæðisskipulagsins hefur verið rætt við Skipulagsstofnun, sem telur að þessi framsetning sé forsvaranlega ef gerð er sérstaklega grein fyrir þróun Reykjavíkur til ársins 2024 og hún sett í samhengi við forsendur svæðisskipulagsins.

Samkvæmt forsendum nýs aðalskipulags gætu íbúar Reykjavíkur orðið um 135 þúsund árið 2024 og 143 þúsund árið 2030 (miðspá). Spá svæðisskipulagsins og stefnumörkun, samkvæmt upprunalegum forsendum, gerir ráð fyrir að íbúar Reykjavíkur verði 133.800 árið 2024. Tillaga að nýju aðalskipulagi áætlað að árleg íbúðarpörf í Reykjavík verði 650-750 íbúðir til ársins 2030 og rúmlega 700 íbúðir á ári til ársins 2024. Svæðisskipulagið, miðað við upprunalegar forsendur, gerði ráð fyrir 620 íbúðum á ári að meðaltali í Reykjavík á tímabilinu 1998 til 2024. Svæðisskipulagið með síðari breytingum, reiknar hinsvegar með 720 íbúðum á ári í Reykjavík á sama tímabili. Ef aðeins er horft á tímabilið 2010 til 2024, þ.e. frá grunnári nýs aðalskipulags, og eftirstöðvar byggingarheimilda í gildandi skipulagi (sjá kafla 3.16), þá heimilar svæðisskipulagið í raun 810 íbúða meðalfjölgun á ári í Reykjavík. Í áætlunum nýs aðalskipulags er hinsvegar reiknað með mun minni uppbyggingarhraða eða rúmlega 700 íbúðum á ári. Þetta undirstrikar að síðari breytingar á svæðisskipulaginu voru ekki í takt við upphaflega íbúaspá þess<sup>2</sup> og endurspeglar einnig áhrif lítillar uppbyggingar á árunum eftir 2007.

Samkvæmt tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Reykjavík er gert ráð fyrir að árleg þörf fyrir nýtt atvinnuhúsnæði (nettóaukning) verði um 50-60 þúsund fermetrar á ári til ársins 2030. Gera má ráð fyrir að meðaltalið til ársins 2024 verði ívið lægra. Svæðisskipulagið, staðfest 2002, gerði ráð fyrir um 52 þúsund fermetra aukningu atvinnuhúsnæðis á ári í Reykjavík og með síðari breytingum er þessi tala komin í tæplega 54 þúsund fermetra í gildandi svæðisskipulagi. Áætlanir nýs aðalskipulags grundvallast í megin atriðum á sömu megin forsendum og svæðisskipulagið, um breytingar á vægi atvinnugreina og þörf fyrir mismunandi gerðir atvinnuhúsnæðis. Þannig er áfram gert ráð fyrir að megin hluti nýs atvinnuhúsnæðis verði skrifstofur og verslunarhúsnæði. Hinsvegar leiðir endurmat á forsendum til þess að vægi iðnaðarhúsnæðis og vörugæymsla minnkar ekki eins mikið og gildandi skipulag gerði ráð fyrir og það sama gildir um sérhæft húsnæði. Þetta endurmat skýrist að hluta til á verulegum skekkjum sem er að finna í

<sup>2</sup> Forsendur íbúaspár svæðisskipulagsins voru ekki endurskoðaðar vegna einstakra breytinga á svæðisskipulaginu 2003-2010. Því má ætla að ofmat felist í núgildandi svæðisskipulagi um hraða uppbyggingar. Sjá úttekt Verkis á framfylgd svæðisskipulagsins, *Þróun byggðar-skipulagsstólur* (september 2009), bls. 10.

talnagrunninum frá 1998, sérstaklega varðandi sérhæft húsnæði (sjá skýrslu Verkís frá 2009).

Gerð er grein fyrir endurmati byggingarmagns fyrir einstök byggðasvæði í kafla 3.15 hér að neðan.

Sjá nánar um forsendur íbúaspár og mat á húsnæðisþörf í gögnum með aðalskipulagstillögu fyrir Reykjavík.

### **Mótun kosta, forgangsröðun svæða og áhrif stefnu í aðalskipulagi Reykjavíkur**

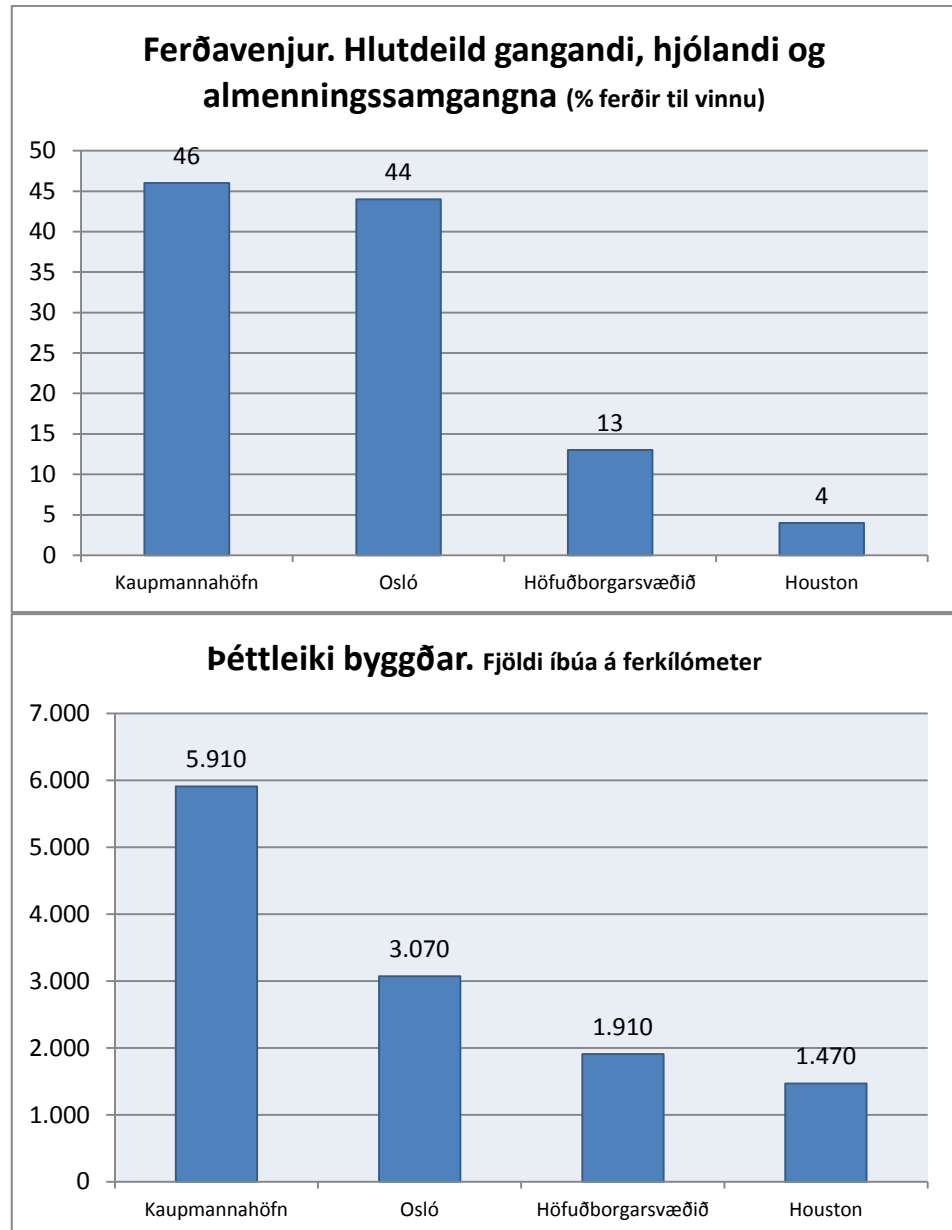
Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 m.s.br. og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 m.s.br. er gert ráð fyrir því að um 50% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi byggðar í Reykjavík. Í fyrirbyggjandi tillögu að nýju aðalskipulagi er gert ráð fyrir að þetta hlutfall verði allt að 90%. Þetta hefur í för með sér að uppbygging á þéttingar- og þróunarsvæðum í vesturhluta Reykjavíkur (byggðasvæði nr. 1-9, ásamt vestasta hluta svæðis nr. 10 í svæðisskipulaginu) er sett í forgang. Almennt má segja að svæði með miðlæga legu innan núverandi byggðar sem liggja vel við samgöngum, sérstaklega almenningssamgöngum munu njóta forgangs.

Þessi stefnubreyting er veigamikil og hefur verið lögð áhersla á að skoða áhrif hennar gaumgæfilega við mótun tillagna og umhverfismat þeirra. Hér að neðan er gerð grein fyrir mótun kosta um byggðapróun við gerð nýs aðalskipulags fyrir Reykjavík. Við mótun aðalskipulagstillögunnar hefur verið lögð áhersla á að horfa til höfuðborgarsvæðisins í heild og leggja til grundvallar megin markmið gildandi svæðisskipulags um sjálfbærari og þéttari byggð á höfuðborgarsvæðinu.

### **Hagkvæm og sjálfbær stefna**

Hagkvæm skipulagsstefna er að nýta sem best fjárfestingar sveitarfélagsins í grunnþjónustukerfum, svo sem götum, veitukerfum og skólastofnunum. Þétting byggðar er liður í slíkri stefnu. Eldri og nýrri athuganir hafa leitt í ljós að þétting byggðar sé þjóðhagslega hagkvæm og hafi jákvæð áhrif á rekstur og fjárfestingar sveitarfélaga. Jafnframt er talið að uppbygging á miðlægum svæðum fremur en í útjaðri sé umhverfisvæn skipulagsstefna. Ekki bara vegna sparnaðar í grunnkerfum

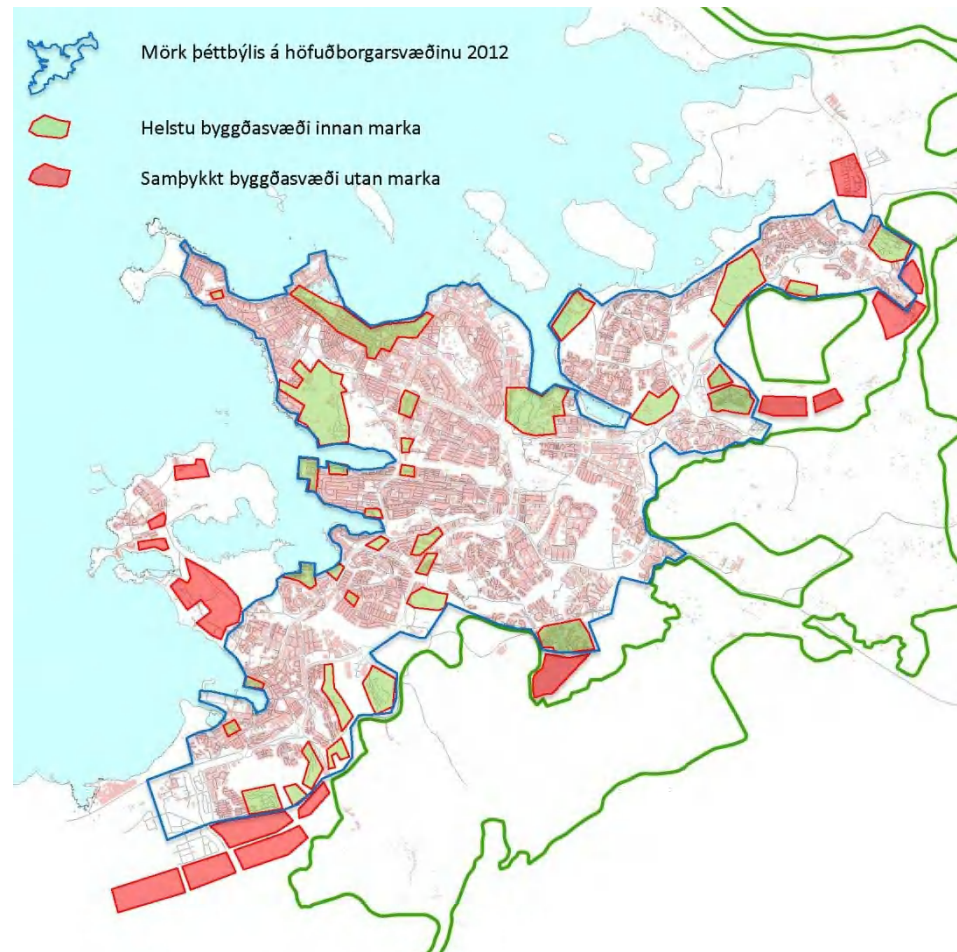




sveitarfélagsins, heldur einnig vegna ávinnings breyttra ferðavenja, styttri vegalengda og minna landnáms opinna svæða í útjaðrinum. Enn fremur hefur verið sýnt fram á að þétting byggðar hafi jákvæð umhverfisáhrif vegna minni loftmengunar og orkunotkunar bílsamgangna.

### **Þróun byggðar á höfuðborgarsvæðinu til langs tíma**

Það sem einkennir skipulag á höfuðborgarsvæðinu eru lítill þéttleiki byggðar og lágt hlutfall vistvænna ferðamáta. Svæðið byggist upp og þróast að mestu eftir að einkabíllinn verður ríkjandi ferðamáti. Stöðug útpenslu byggðarinnar og uppbyggingu hefðbundinna úthverfa með lágum þéttleika og einhæfri landnotkun, hefur einkennt þróunina.



#### Uppbyggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt svæðisskipulaginu 2001-2024.

Uppbygging öflugs stofnbrautarkerfis hefur stutt dyggilega við þessa þróun. Þegar höfuðborgarsvæðið er borið saman við Kaupmannahöfn eða Osló, varðandi þéttleika og ferðavenjur, þá er munurinn sláandi. Þessi munur skýrist eflaust að einhverju leyti af aldri og sögu borganna, stærð þeirra, veðurfari og menningu en ekki síður af meðvitaðri skipulagsstefnu ríkis og sveitarfélaga á undanförunum áratugum. Markmið sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu, þegar til lengri tíma er litið, hljóta að vera að auka þéttleika byggðarinnar og auka hlutdeild vistvænna ferðamáta í samgöngum á svæðinu og stuðla þannig að sjálfbærari og hagkvæmari byggðapróun.

Ljóst er að gott byggingarland er takmörkuð auðlind á höfuðborgarsvæðinu. Vatnsverndarsvæði, hæð yfir sjávarmáli, náttúruverndarsvæði og mörk græna trefilsins setja þróun byggðar á svæðinu ákveðin takmörk. Vaxandi samgöngukostnaður og áhyggjur af neikvæðum umhverfisáhrifum bílsamgangna gera það einnig að verkum að svæði í útjaðri höfuðborgarsvæðisins eru ekki lengur talin eins fýsileg til uppbyggingar. Þetta endurspeglast í auknum mun á húsnæðisverði á

miðlægum svæði og svæðum í útjaðri byggðarinnar. Þessar aðstæður ættu að ýta undir sjálfbærari þróun á höfuðborgarsvæðinu og aukna áherslu á uppbyggingu á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum. Gildandi svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið hvetur raunar til þessarar þróunar, þ.e. að miðlæg svæði skuli njóta forgangs, en hinsvegar hefur raunveruleikinn á undanförunum árum að mestu verið annar.

Ekki þarf að undirstrika mikilvægi þess að sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu verði samstíga í að móta stefnu sem stuðlar að sjálfbærri og hagkvæmri þróun byggðar.

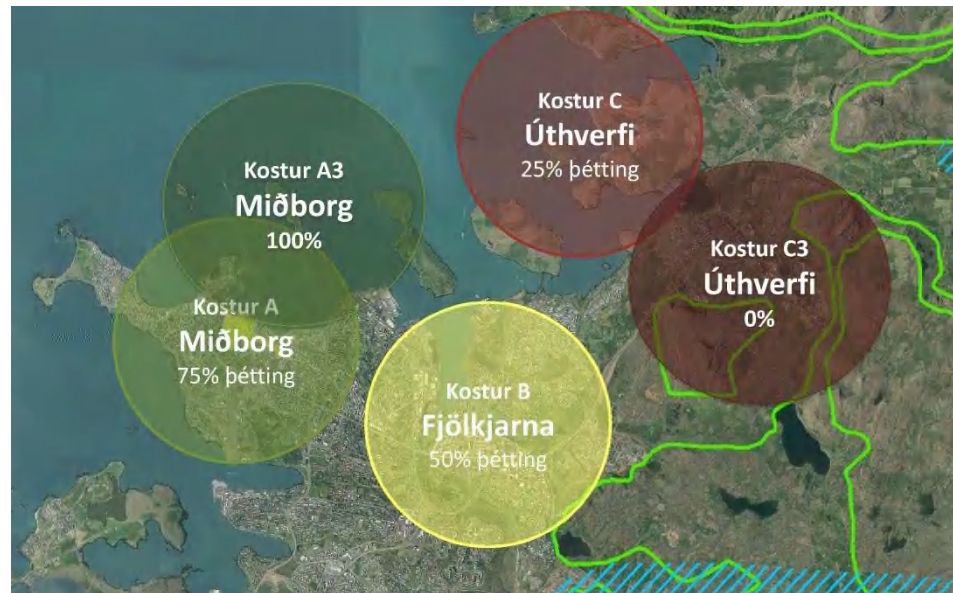


#### Lykil spurningar um þróun byggðar í Reykjavík

Hversu mikla áherslu skal leggja á þéttingu byggðar í nýju aðalskipulagi Reykjavíkur? Á áfram að skipuleggja hefðbundin úthverfi í útjaðrinum? Hvaða áhrif hefur það á byggðaþróun ef flugvöllur verður lagður af í Vatnsmýri? Og hvaða áhrif hefur það ef innanlandsflugvöllur verður áfram starfræktur í Vatnsmýrinni? Þetta eru lykil spurningar við endurskoðun aðalskipulagsins. Nýtt aðalskipulag mótar framtíðar stefnu í þessum efnum. Í aðalskipulaginu eru m.a. teknar ákvarðanir um þróun miðborgarinnar, framtíð Vatnsmýrar, mögulegar landfyllingar og

landnotkun í úthverfum. Ákvarðanir um landnotkun á þessum svæðum munu hafa áhrif á byggðapróun, ekki bara skipulagstímabilið á enda heldur til mun lengri tíma.

Vegna þessa var ákveðið að greina þróun og forsendur byggðar í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu til ársins 2050. Slík langtímasýn fyrir Reykjavík er ekki síst mikilvæg í ljósi þess að „ónumin“ landsvæði innan sveitarfélagsins eru mjög umfangsmikil.



Kostir um þróun byggðar í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu til ársins 2050

### Skipulagskostir 2050.

Til að svara ofangreindum spurningum var ákveðið að móta nokkra almenna skipulagskosti um byggðapróun til lengri framtíðar sem fela í sér ólíkar áherslur varðandi landnotkun á lykilsvæðum eins og Vatnsmýri og umfang landfyllinga. Mótaðir voru nokkrir kostir og afbrigði þeirra sem fjölluðu m.a. um byggðapróun með og án flugvallar í Vatnsmýri og byggðapróun með og án landfyllinga við Örfirisey. Með því að móta ólíka skipulagskosti er skapaður grundvöllur að samanburði og mati á umhverfisáhrifum byggðapróunar til lengri tíma.

Gert er ráð fyrir að alls þurfi að byggja um 50 þúsund íbúðir á höfuðborgarsvæðinu til ársins 2050, þar af 30 þúsund íbúðir í Reykjavík. Gengið er útfrá því að störfum fjölgi í takt við íbúa og alls gæti þurft að skapa 40-50 þúsund störf á höfuðborgarsvæðinu á næstu 40 árum til að halda uppi góðu atvinnustigi.

Mótaðir voru þrír megin kostir um byggðapróun til ársins 2050 skipulagskostir (A75%, B50% og C25%), sem fela í sér mismunandi staðsetningu þeirra íbúða sem þarf að byggja á tímabilinu og þeirra starfa sem skapast. Allir kostirnir grundvallast á sömu íbúaspánni og sömu forsendum um byggðapróun í nágrannasveitarfélögum Reykjavíkur. Ákveðnar grunnforsendur um byggðapróun í Reykjavík eru sameiginlegar í öllum kostunum. Mismunur kostanna varðandi þróun innan Reykjavík, liggur því aðeins í staðsetningu um 15 þúsund íbúða og 15 þúsund starfa.

Kostur A75%, Miðborg, leggur áherslu á uppbyggingu á þéttingarsvæðum. Samkvæmt kosti A75% myndu 22.500 íbúðir byggjast upp á þéttingarreitum og svæðum innan núverandi byggðar eða 75% af heildar þörf íbúða. Í skipulagskosti C25%, Úthverfi, snýst þetta við og um 75% af heildarfjölda íbúða byggist upp í úthverfunum en aðeins 25% innan núverandi byggðar. Skipulagskostur B50%, Fjölkjarna, gerir hinsvegar ráð fyrir jafnvægi í framboði á þéttingarsvæðum og úthverfum og er því sambærilegur stefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur. Hver hinna þriggja kosta fela í sér afbrigði, meðal annars varðandi dreifingu starfa en einnig varðandi landnotkun á lykilsvæðum. Þannig er afbrigði við kost B50% sem gerir ráð fyrir að flugvöllur verði áfram í Vatnsmýri.

Á seinni stigum voru skoðaðir tveir kostir til viðbótar, A100% og C0%. Kostur C0% sem gerir ráð fyrir að horfið verði frá öllum áformum um þéttingu byggðar var aðeins skoðaður lauslega í umhverfismati, enda talinn með öllu óraunhæfur.

### **Umhverfismat valkosta 2050**

Í mati á skipulagskostunum var m.a. lögð áhersla á áhrif byggðapróunar á loftgæði, auðlindir og landnotkun. Sérstök áhersla var á áhrif byggðapróunar og samgangna á losun gróðurhúsalofttegunda og notkun jarðefnaeldsneytis. Í þeim þætti matsins var stuðst við reiknilíkan umferðar, til að kanna aukningu bílumferðar og ekna vegalengd fyrir hvern skipulagskost. Markmið umhverfismats skipulagskosta 2050 voru annars þessi:

- Meta umhverfisáhrif mögulegrar byggðapróunar áður en formlega aðalskipulagstillaga er mótuð
- Móta mismunandi kosti sem endurspegli spurningar um landnotkun á lykilsvæðum (Vatnsmýri, Örfirisey, Álfsnes) og þéttleika byggðar
- Skapa grundvöll að tillögum um þéttleika byggðar, blöndun landnotkunar og forgangsroðun byggðasvæða

UMHVERFISÞÁTTUR	Kostur A1	Kostur A2	Kostur B1	Kostur B2	Kostur B3	Kostur C
<b>1. Náttúrufar</b>						
1.1 Jarðfræði og jarðmyndanir						
1.2 Vatnafar						
1.3 Lífríki (gróður og dýr)						
1.4 Sjór og strandlengja						
<b>2. Loftgæði</b>						
2.1 Loftgæði						
2.2 Losun gróðurhúsalofttegunda						
<b>3. Samfélag</b>						
3.1 Samgöngur						
3.2 Heilsa						
3.3 Aðgengi að útivistarsvæðum						
3.4 Menningarminjar						
3.5 Efling miðborgar						
3.6 Náttúruvá						
<b>4. Auðlindir</b>						
4.1 Landrymi						
4.2 Útivistarsvæði						
4.3 Orkunotkun						
4.4 Vatnsnotkun/vatnsbúskapur						
4.5 Jarðefnanotkun						
4.6 Landslag/ásýnd						
4.7 Veitakerfi o.fl.						

Útskýringar
Mjög Jákvæð
Jákvæð
Óveruleg neikvæð
Neikvæð
Mjög neikvæð
Óvissa
Engin áhrif / á ekki við

VSÓ RÁÐGJÖF

### Mat á áhrifum skipulagskosta 2050 á valda umhverfispætti

- Kanna sérstaklega áhrif byggðapróunar á aukningu bílumferðar, orkunotkun og losun gróðurhúsalofttegunda

Umhverfismat valkosta um byggðapróun til 2050 leiðir í ljós að kostir sem gera ráð fyrir þéttri og blandaðri byggð (A og B) eru mun umhverfisvænni og hagkvæmari en kostir sem leggja áherslu á hefðbundin úthverfi og aðskilnað íbúðarsvæða og atvinnusvæða (kostur C).

Niðurstöður umferðarreikninga gefa vísbendingar um hvaða kostir eru umhverfisvænstir með tilliti til losunar gróðurhúsalofttegunda og orkunotkunar. Þær segja einnig til um hagkvæmni mismunandi kosta, í þjóðhagslegu ljósi, útfrá samgöngukostnaði og tímasparnaði. Almenn mat á áhrifum skipulagskosta á náttúru, auðlindir, samfélag og landnýtingu, gefa upplýsingar um hvort einstakir kostir geti valdið neikvæðum umhverfisáhrifum. Í flestum þessara atriða eru niðurstöðurnar fyrir A og B kostina jákvæðari en fyrir C kostina.

Niðurstöður umhverfismats skipulagskosta 2050 sköpuðu þekkingargrunn til að byggja ákvarðanir á við mótun tillögu að nýju aðalskipulagi Reykjavíkur. Við mótun tillögu þarf þó að horfa til fleiri þátta en þeirra er umhverfismat kostanna tók á. Hér skipta mestu máli staðbundin áhrif þéttingar byggðar innan eldri hverfa og samræmi við almenna stefnumörkun borgarinnar um fjölbreytt húsnaðisframboð.



Í upphafi aðalskipulagsvinnunnar voru skilgreind lykil þróunarsvæði Reykjavíkur til langrar framtíðar. Á grundvelli umhverfismats skipulagskosta 2050 og forgangsröðun svæða útfrá markmiðum um sjálfbæra og þetta borgarbyggð, er þróun blandaðrar byggðar í Geldinganesi og Gufunesi alfarið frestað þar til að skipulagstímabili loknu og verulega er dregið úr umfangi byggðar í Úlfarsárdal. Hugmyndum um landfyllingar við Órfirisey hefur einnig verið ýtt til hliðar.

Tillaga að nýju aðalskipulagi til ársins 2030 er fyrst og fremst grundvölluð á áhersluatriðum sem koma fram í A kostunum.

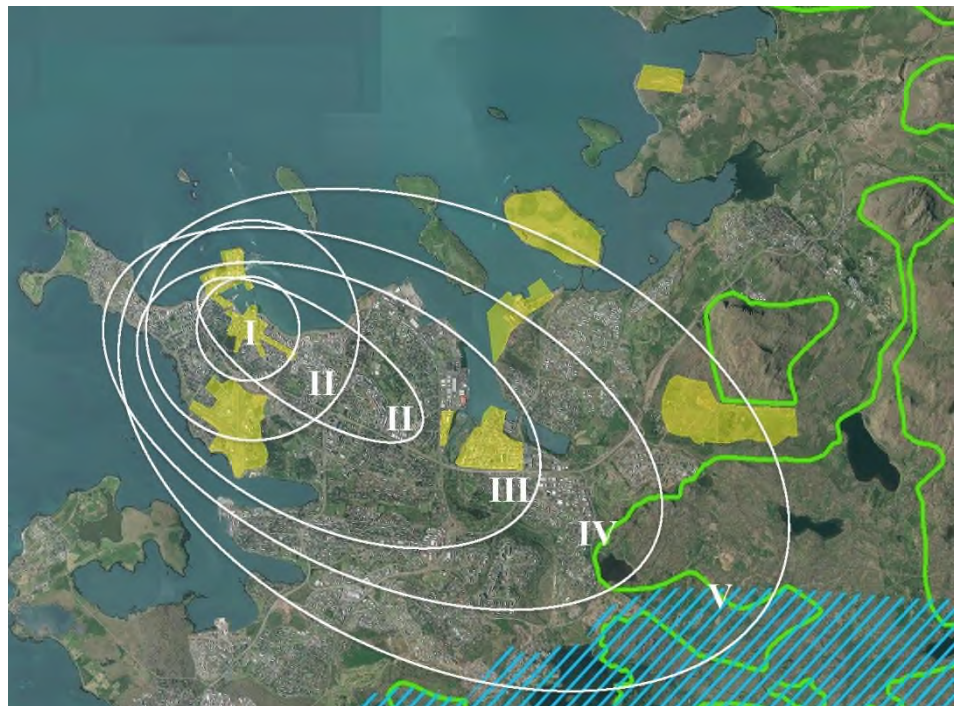
### Hvar skal byggja til ársins 2030?

Reykjavík er borg sem hefur verið í stöðugum vexti og þróun og í nýju aðalskipulagi er gert ráð fyrir að svo verði áfram. Lykilverkefni við mótun tillögu að nýju aðalskipulagi er skilgreina ný byggingarsvæði og endurskilgreina landnotkun og uppbyggingu innan núverandi byggðar, í takt við breyttar þarfir og væntingar í samfélaginu.

Við mótun tillögu að nýju aðalskipulagi hefur verið til horft fjölmargra svæða, bæði þéttingarreita og nýrra byggingarsvæða í útjaðri, sem geta haft þýðingu fyrir þróun og uppbyggingu í borginni á tímabilinu til 2030 og til lengri framtíðar. Í aðalskipulaginu 2001-2024 voru skilgreindir fjölmargir þéttingarreitir en á mörgum þeirra er uppbygging ekki enn hafin. Við endurskoðun aðalskipulagsins hefur verið horft til þessara eldri reita auk nýrra þéttingarreita. Ljóst er að möguleikar til þéttingar byggðar eru miklir, hvort sem horft er til íbúðarbyggðar eða þéttingar atvinnusvæða.

Við gildistöku AR2001-2024 var gert ráð fyrir að um 40% allra nýrra íbúða yrðu byggðar innan núverandi byggðar. Með síðari breytingum á skipulaginu var viðmið um þetta hlutfall komið í 50%. Þessi áhersla AR2001-2024 boðaði töluverð umskipti frá fyrri stefnu, en lauslega áætlað hefur þetta hlutfall verið á bilinu 10-15% í eldri aðalskipulagsáætlunum. Eftir gildistöku AR2001-2003 í byrjun árs 2003, hefur þetta hlutfall verið í raun yfir 40%, þ.e. tæpur helmingur allra nýrra íbúða hefur risið innan núverandi borgarmarka. Því má segja að ágætlega hafi gengið að framfylgja stefnu aðalskipulagsins um þéttingu íbúðarbyggðar.

Umhverfismat skipulagskosta til ársins 2050 gefur sterkar vísendingar um að skynsamlegt sé að leggja enn meiri áherslu á þéttingu byggðar en gert er í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Við mótun tillögunnar var viðmiðið 60-80% til að byrja með, en eftir því sem leið á skipulagsvinnuna var farið að horfa til 70-90% hlutfalls. Háleitari markmið um þéttingu byggðar á skipulagstímabilinu gera það að verkum að uppbyggingu á nýjum svæðum í útjaðri er að mestu slegið á frest.



Grundvallarviðmið við forgangsröðun svæða er staðsetning þeirra í borgarlandslaginu, nálægð við miðborgina eða öflugan atvinnukjarna og lega gagnvart samgöngum, einkum hversu auðvelt er að þjóna svæðið með almenningsamgöngum.



## Skipulagskostir 2050

<p><b>Kostur A:</b></p> <p><b>Miðborg</b></p> <p>Flugvöllur lagður af Landfyllingar</p> <p>75%-100% þétting</p>	<p><b>Kostur B:</b></p> <p><b>Fjölkjarna</b></p> <p>Með og án flugvallar Jöfn dreifing starfa</p> <p>50% þétting</p>	<p><b>Kostur C:</b></p> <p><b>Úthverfi</b></p> <p>Flugvöllur í Vatnsmýri Byggð í útjaðri</p> <p>25% þétting</p>
---	--	---

## Mótun valkosta 2030

<p><b>Kostur A1a:</b></p> <p><b>Miðborg</b></p> <p>Flugvöllur lagður af Vatnsmýri hálfbyggð Úlfarsárdalur 2 hverfi</p> <p>85% þétting</p>	<p><b>Kostur A1b:</b></p> <p><b>Miðborg</b></p> <p>Flugvöllur lagður af Vatnsmýri hálfbyggð Úlfarsárdalur 1 hverfi</p> <p>90% þétting</p>	<p><b>Kostur A2:</b></p> <p><b>Miðborg</b></p> <p>Flugvöllur lagður af Vatnsmýri fullbyggð Elliðaárvogur hálfbyggður Úlfarsárdalur lítið skólahverfi</p> <p>95% þétting</p>
---	---	---

## Tillaga 2030

<p><b>Kostur A1b:</b></p> <p><b>Miðborg</b></p> <p>Flugvöllur lagður af Vatnsmýri 3.600 íbúðir Elliðaárvogur 3.200 íbúðir Miðborg-Gamla höfn 1.200 íbúðir Skeifan 500 íbúðir Úlfarsárdalur +1.100 íbúðir</p> <p>90% þétting</p>
---

Markmið um þéttingu byggðar í tillögu að nýju aðalskipulagi eru háleit og mun metnaðarfullri en þau voru í byrjun vinnunnar. Niðurstöður umhverfismats skipulagskosta 2050 leiða skýrt í ljós hagkvæmni þéttari byggðar og að þétt borgarbyggð er forsenda þess að ná árangri í að draga úr útblæstri gróðurhúslofttegunda, draga úr orkunotkun og stuðla að breyttum ferðavenjum.

### **Markmið um forgangsröðun svæða í nýju aðalskipulagi Reykjavíkur**

Við forgangsröðun byggingarsvæða fyrir blandaða byggð eru lögð til grundvallar megin markmið aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Uppbygging á svæðum sem styðja við markmið aðalskipulagsins um þéttari og blandaðri byggð, styrkingu vistvænna ferðamáta, minni útblástur gróðurhúsalofttegunda og orkunotkun, njóta forgangs. Svæði næst miðborginni og stærstu atvinnusvæðunum á Nesinu hafa forgang hvað varðar þróun íbúðarbyggðar (forgangssvæði I og II). Það er lykilatriði að fjölga íbúum í grennd við stærstu atvinnusvæðin og skapa þannig skilyrði fyrir breyttar ferðavenjur. Svæði sem liggja vel við helstu samgönguæðum, núverandi og áformuðum, njóta einnig forgangs, einkum þar sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum og skilyrði til að efla þær í takt við byggðarþróun.

Fjölmörg önnur atriði eru höfð til hliðsjónar við forgangsröðun einstakra þéttingarreita. Staðsetning reitsins innan borgarinnar í hinu stóra samhengi skiptir auðvitað mestu máli en einnig staðsetning hans innan borgarhlutans eða viðkomandi hverfis. Núverandi ástand reitsins, þ.e. hvort um opið grænt svæði er að ræða eða raskað og niðurnítt svæði sem brýnt er að endurbæta, er einnig mikilvæg forsenda við matið. Önnur viðmið, t.a.m. hvort uppbygging á reitnum auki fjölbreytni húsnæðisframboðs og bæti félagslega stöðu hverfis eða styrki yfirbragð byggðar og stuðli að betri nýtingu fjárfestinga borgarinnar, geta líka vegið þungt.

### **Þéttari borg, betri borg. Megin markmið aðalskipulagsins 2010-2030**

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 gerir ráð fyrir því að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

Þétting byggðar er ekki án hliðarverkana. Hún getur haft neikvæð umhverfisáhrif innan eldri hverfa og aukið óþarflega álag á umferðaræðar og þjónustustofnanir. Mikil áhersla á þéttingu byggðar, þar sem einkum er gert ráð fyrir íbúðum í fjölbýli, getur einnig leitt til einhæfara framboðs húsnæðis. Við framfylgd stefnu um þéttari borg

þarf ávallt að hafa til hliðsjónar markmið aðalskipulagsins um aukin gæði byggðar og lífsgæði í hverfunum og stefnu í húsnæðismálum.

Við framfylgd stefnu um þéttari borg eru eftirfarandi markmið lögð til grundvallar:

- Þétting byggðar leiði til meiri gæða í borgarumhverfinu
- Byggð á þéttingarreitum beri yfirbragð borgar, þar sem skipulag bygginga, gatna og opinna svæða verði samtvinnað á heildrænan hátt
- Uppbyggingin verði í manneskjulegum mælikvarða og styðja við almenningsamgöngur, hjólandi og gangandi
- Á stærri þéttingar- og þróunarsvæðum verði lögð áhersla á borgarmiðað gatnakerfi en ekki hefðbundna flokkun gatna
- Þétting efli viðkomandi hverfi félagslega, umhverfislega og rekstrarlega.
- Áhrif á aðliggjandi byggð verði lágmörkuð. Sérstaklega verði horft til áhrifa á hverfi og götumyndir með verndargildi
- Ekki verði gengið á græn svæði sem hafa útivistargildi. Gegndræpi yfirborðs minnki ekki.
- Þétting og endurnýjun byggðar eigi sér einkum stað á vannýttum iðnaðar- og athafnasvæðum.

### **Samræmi við markmið svæðisskipulags um byggðapróun og samgöngur**

Óhætt er að segja breytt stefna um byggðapróun, sem sett er fram í aðalskipulagstillögunni 2010-2030, samræmist vel megin markmiðum svæðisskipulagsins um þéttari, blandaðri og samfelldari borgarmynd á höfuðborgarsvæðinu, sem styður við fjölbreytta ferðamáta og styttr vegalengdir (sjá megin markmið svæðisskipulags á bls. 42-43 í greinargerð svæðisskipulagsins). Stefnumbreytingin samræmist einnig vel markmiðum um samtvinnað skipulag almenningsamgangna og þéttrar byggðar („línubæjarskipulag“, sjá markmið á bls 44-45) og styður almennt við markmið um eflingu almenningsamgangna á höfuðborgarsvæðinu (sjá bls. 65 í greinargerð svæðisskipulagsins).

Áhrif stefnumbreytingar á skipulag stofnbrautarkerfisins og það megin markmið „að umferð gangi greiðlega á þeim stofnbrautum þar sem þegar eru mislæg gatnamót eða þau fyrirhuguð“ (bls. 62 í greinargerð) eru skoðuð með stuðningi umferðarlíkans sem nær til alls

höfuðborgarsvæðisins. Í umferðarreikningum aðalskipulagsins eru lagðar til grundvallar skipulagstölur samkvæmt gildandi svæðisskipulagi fyrir nágrannasveitarfélögin og forsendur íbúa- og starfaspár svæðisskipulagsins 2001-2024.<sup>3</sup>

Niðurstöður umferðarspáa aðalskipulagsins 2010-2030, þar sem áhrif aukinnar umferðar eru skoðuð með og án breytinga á ferðavenjum og með og án nýrra gatnamannvirkja, leiða ekki í ljós þörf á breytingum á framtíðarskipulagi lykil stofnbrauta í svæðisskipulaginu. Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar og fylgiskjalið *Umferðarspár 2030* (VSÓ-ráðgjöf, 5. Nóvember 2012).

Áhrif breytts byggingarmagns á hverju byggðasvæði eru einnig metin með ferðamyndunarjöfnu umferðarlíkans. Í því mati kemur fram á hvaða byggðasvæðum má búast við meiri aukningu umferðar, en gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi, og á hvaða svæðum má búast við minni aukningu umferðar vegna breyttrar stefnu (sjá Viðauka 6.1. um einstök byggðasvæði í Reykjavík).

Möguleg breytt lega Sundabrautar (Sundagöng) og mögulegar útfærslur á Öskjuhlíðargöngum/Kópavogsgöngum er vísað til heildar endurskoðunar svæðisskipulagsins.

---

<sup>3</sup> Sjá kafla 4 í greinargerð svæðisskipulagsins, fylgirit nr. 2 *Skipulagstölur* (maí 2002). Einnig úttekt Verkis á framfylgd svæðisskipulagsins, *Þróun byggðar-skipulagsstölur* (september 2009)



Breytingar sem felast í tillögu að nýju aðalskiplagi Kópavogs eru ekki umfangsmiklar, en kalla hinsvegar á leiðréttingu og uppfærslu talnagrunna svæðisskiplagsins, varðandi íbúðarhúsnæði (sjá kafla 2.4).

Áætlanir aðalskiplags Reykjavíkur um vöxt Reykjavíkur til ársins 2024 og 2030, varðandi heildarfjölda íbúða og heildar byggingarmagn atvinnuhúsnæðis, eru í samræmi við megin forsendur svæðisskiplagsins (sjá kafla 2.5). Megin breytingin felst í aukinni áherslu á þéttingu íbúðarbyggðar á skipulagstímabilinu sem hefur í för með sér breytta forgangsröðun svæða innan Reykjavíkur (sjá kafla 3.15). Einnig eru endurmetnar forsendur um landþörf atvinnuhúsnæðis og þörf fyrir mismunandi gerðir þess, sbr. tafla 3.2. Ennfremur er áætlað byggingarmagn atvinnuhúsnæðis á einstaka byggðasvæðum endurreiknað miðað við þróun 1998 til 2010 (sjá töflur í kafla 3.15), þar sem m.a. er horft til skekkja sem voru í upprunalegum talnagrunni svæðisskiplagsins.<sup>4</sup> Vegna þessa eru gerðar tillögur um tölurverða færslu byggingarmagns milli byggðasvæða innan Reykjavíkur og flokka atvinnuhúsnæðis, sjá breytingar á töflum 3.1. og 3.2.

Stefna um landnotkun og gatnaskipulag eru í stærstu atriðum í samræmi við stefnu svæðisskiplagsins. Þó eru gerðar nokkrar veigamiklar breytingar varðandi staðbundna landnotkun og byggingarmagn á einstaka svæðum. Breytingartillögunum er lýst hér að neðan.

---

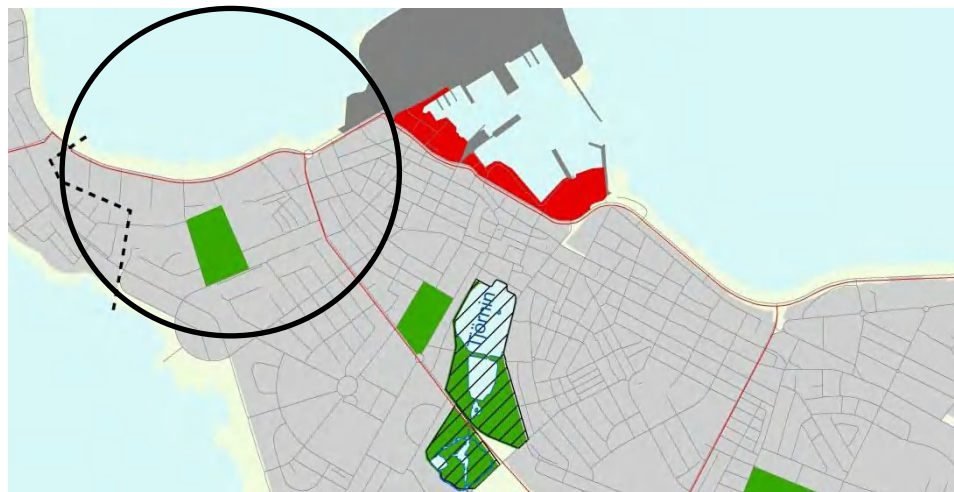
<sup>4</sup> Sjá Verkís (2009, september): *Svæðisskiplag höfuðborgarsvæðisins. Þróun byggðar-skiplagstölur.*

### 3.1. Landfyllingar við Örfirisey/Eiðsgranda.

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



Landfylling fyrir blandaða byggð við Eiðsgranda er felld út. Breytingin hefur óveruleg áhrif á stefnu um þéttingu byggðar, því nýir þéttingarreitir eða aukinn þéttleiki byggðar á núverandi reitum í vesturhluta Reykjavíkur vega þar á móti.

Tekið er tillit til þessa við endurskoðun á byggingarmagni í töflum 3.1. og 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15).

Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.2. Köllunarklettur.

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



Í samræmi við stefnu aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um þéttingu byggðar og endurnýjun eldri iðnaðarhverfa, er skilgreindur byggðareitur fyrir blandaða byggð við Köllunarklett og Héðinsgötu.

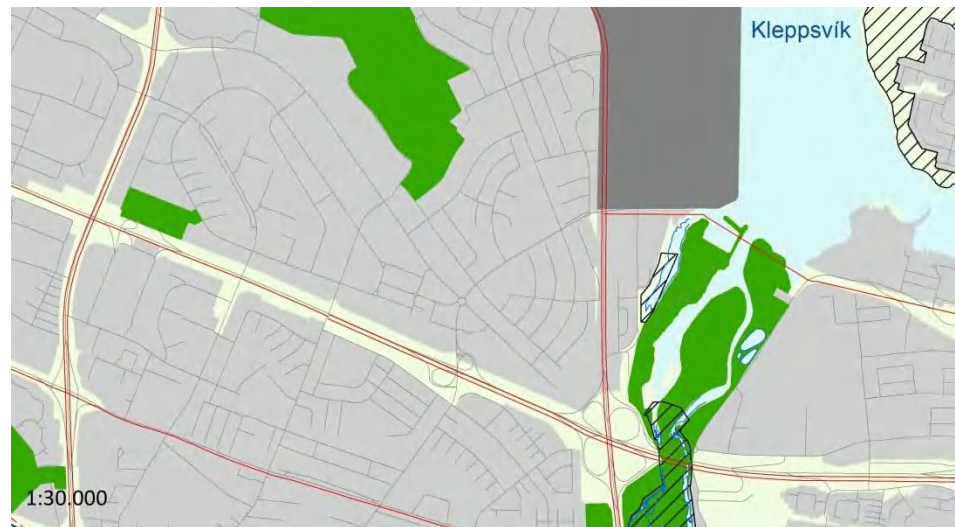
Tekið er tillit til þessa við endurskoðun á byggingarmagni í töflum 3.1. og 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15).

Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

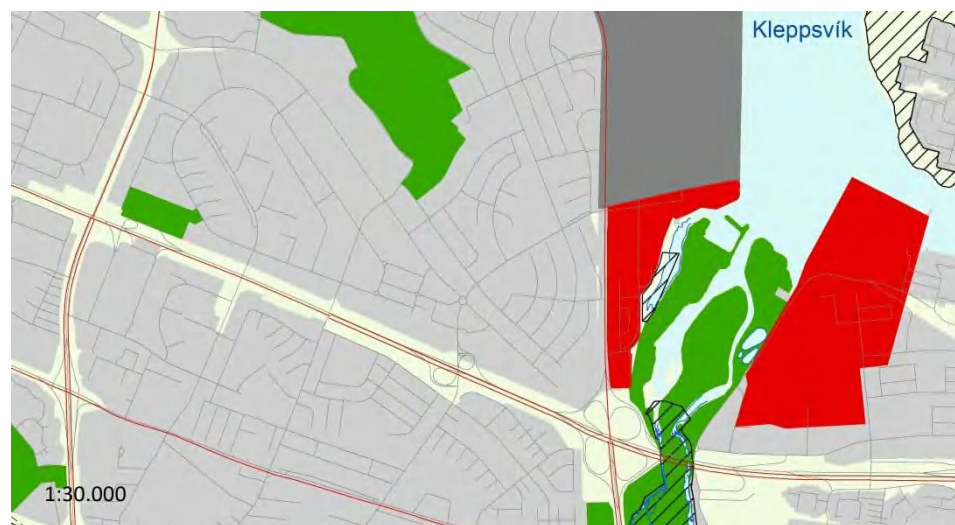


### 3.3. Elliðaárvogur og Ósabraut

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:

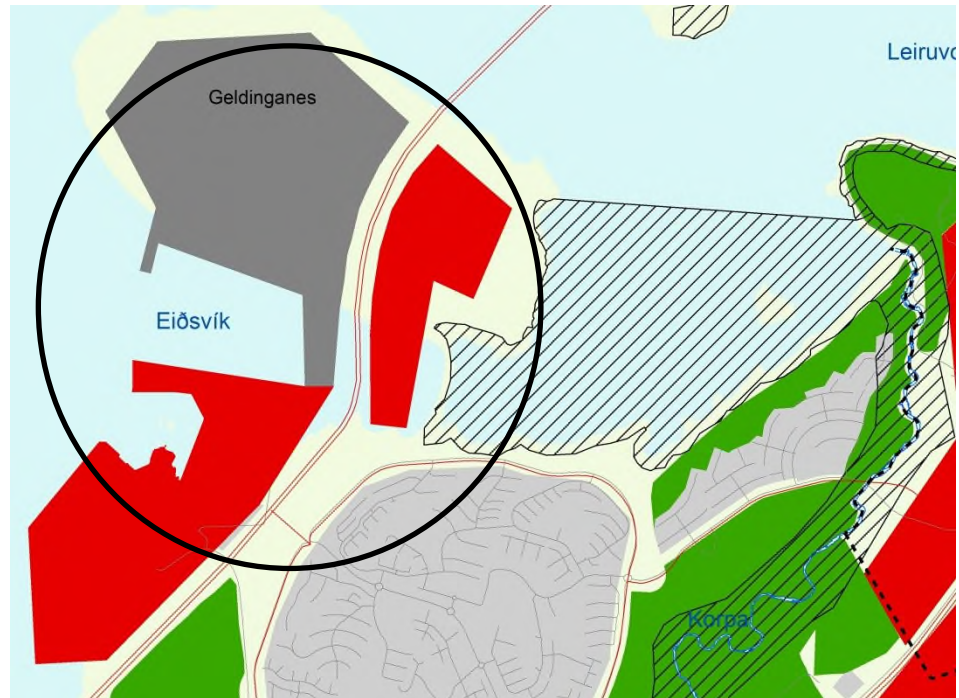


Til samræmis við stefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 og stefnu nýs aðalskipulags 2010-2030, um þéttingu byggðar og endurnýjun eldri iðnaðarhverfa, eru skilgreindir byggðareitir fyrir blandaða byggð beggja vegna við Elliðaárvoginn. Tillagan gerir ráð fyrir lítilsháttar stækkun á landfyllingu. Gildandi svæðisskipulag tekur raunar tillit til þessarar stefnu í áætlun um byggingarmagn, en breytingartillagan gerir hinsvegar ráð fyrir auknum þéttleika byggðar á svæðinu. Tekið er tillit þess við endurskoðun á byggingarmagni í töflum 3.1. og 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15). Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

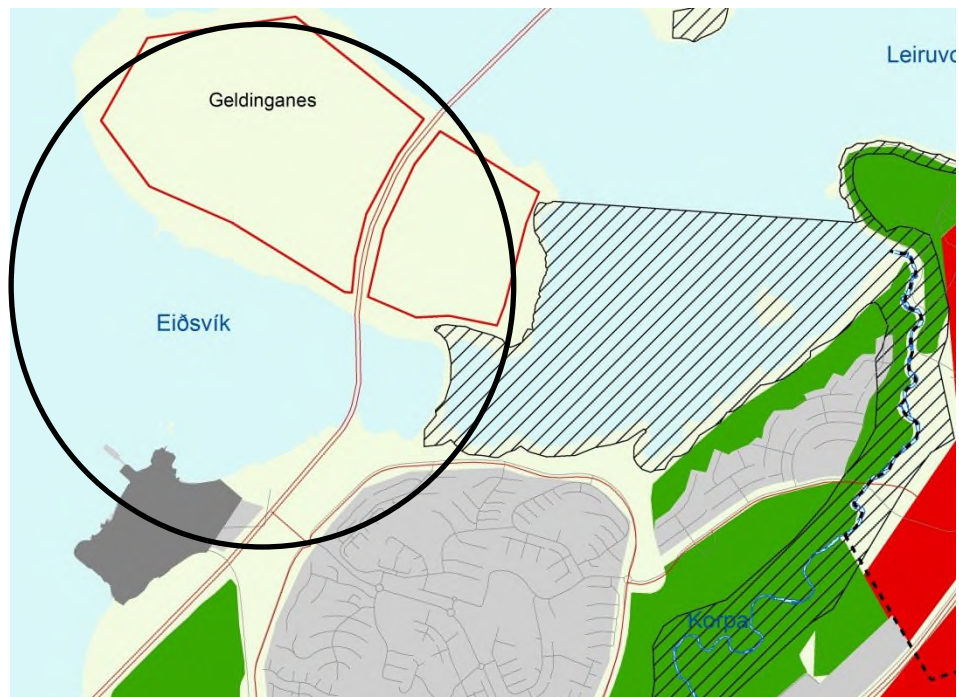
Gert er ráð fyrir breyttri skilgreiningu Ósabrautar og er hún felld út sem svæðisvegur til bráðabirgða, en skilgreind í annarri legu sem sérstök tenging fyrir vistvænar samgöngur, sjá nánar kafla 3.13..

### 3.4. Gufunes og Geldinganes

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



Í samræmi við endurskoðaða stefnu aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um þéttingu byggðar, er fallið frá áformum um blandaða byggð í Gufunesi og austurhluta Geldinganes á skipulagstímabilinu. Jafnhliða því er áformum um landfyllingar við Gufunes og vesturhluta Geldinganes frestað.

Með stofnun Faxaflóahafna árið 2005, var tekin stefnumarkandi ákvörðun um að breyta landnotkun í Geldinganesi og hverfa frá áformum um stórskipahöfn á svæðinu. Forsendur um þróun hafnarstarfsemi í Reykjavík var endurmetin og almennt þörf fyrir hafnar- og athafnasvæði til framtíðar. Til að koma til móts minnkun svæða undir iðnaðar- og hafnarsvæði er lagt til að núverandi landnotkun í Gufunesi (iðnaðar- og hafnarsvæði) verði óbreytt út skipulagstímabilið, gert verði ráð fyrir iðnaðarhöfn í norðanverðu Álfsnesi við Kollafjörð (sjá 3.16) og athafnasvæðið á Esjumelum verði stækkað til austur (sjá 3.9).

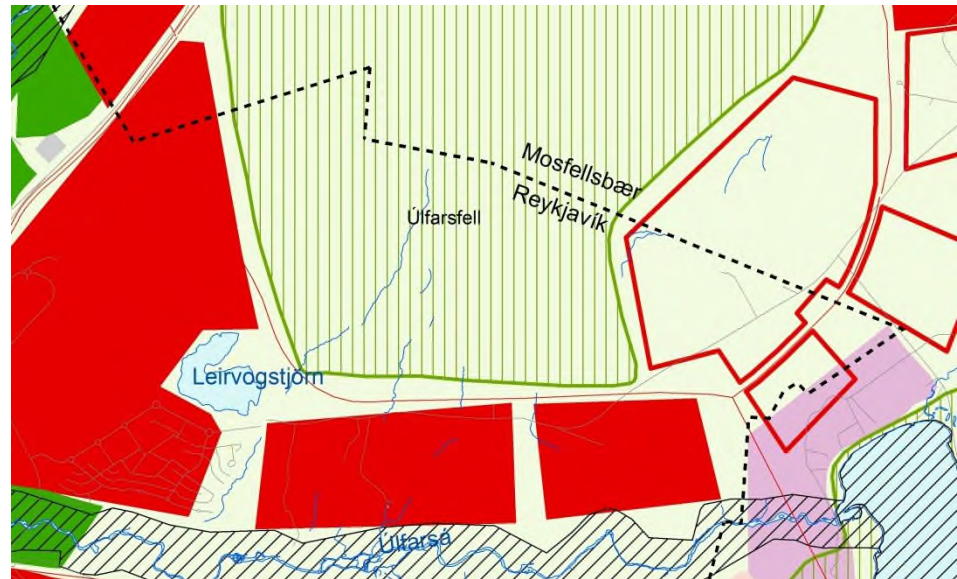
Gert er ráð fyrir að Geldinganesið verði skilgreint sem opið og að mestu óbyggt svæði út skipulagstímabilið. Nánari stefna um svæðið er sett fram í aðalskipulaginu 2010-2030.

Tekið er tillit þessara landnotkunarbreytinga við endurskoðun á byggingarmagni í töflum 3.1. og 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15).

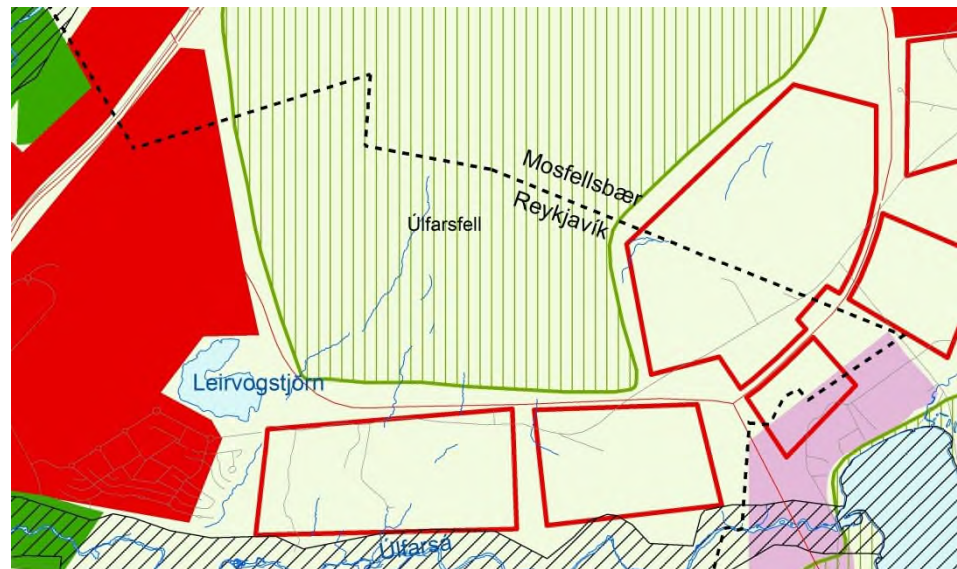
Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.5. Úlfarsárdalur.

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:

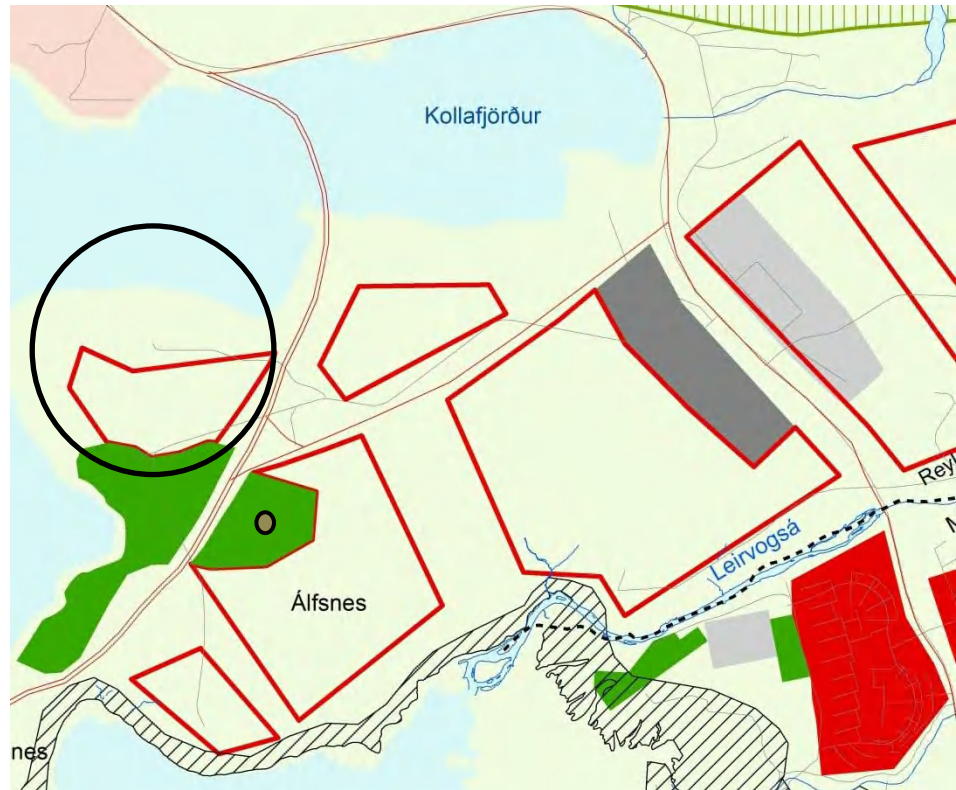


Í samræmi við stefnu nýs aðalskipulags 2010-2030, um þéttingu byggðar og forgangsröðun svæða, sjálfbærari þróun byggðar og samgangna, er fallið frá áformum um blandaða byggð á austurreitum Úlfarsárdals. Ennfremur er dregið úr íbúðarbyggð á vesturreitum Úlfarsárdalsins.

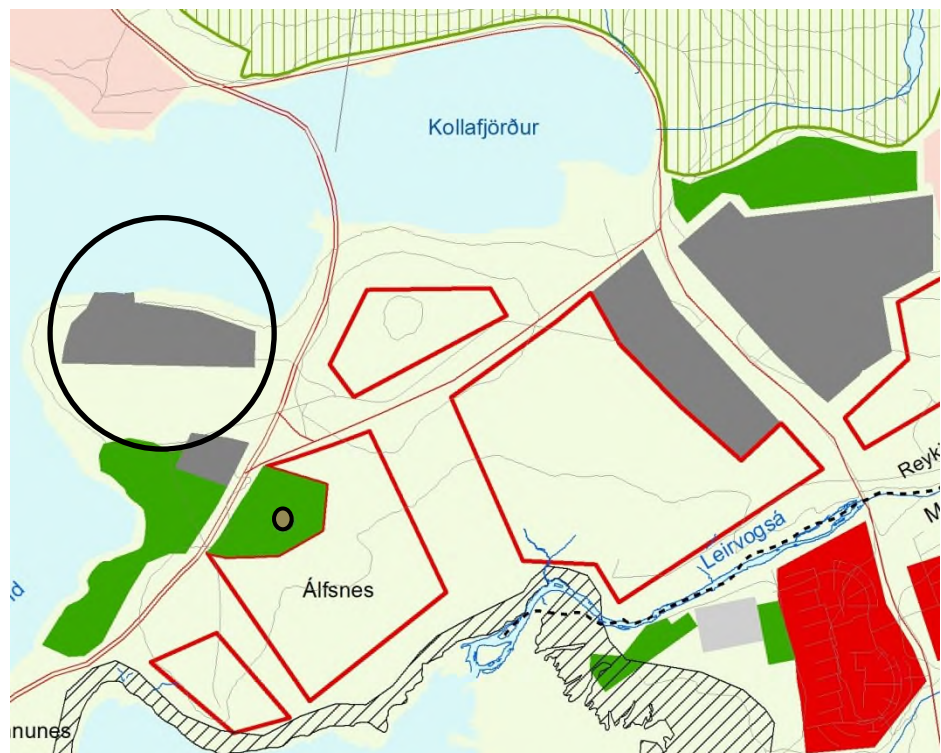
Tekið er tillit þessara breytinga við endurskoðun á byggingarmagni í töflum 3.1. og 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15). Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.6. Álfsnes. Iðnaðarhöfn við Kollafjörð.

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



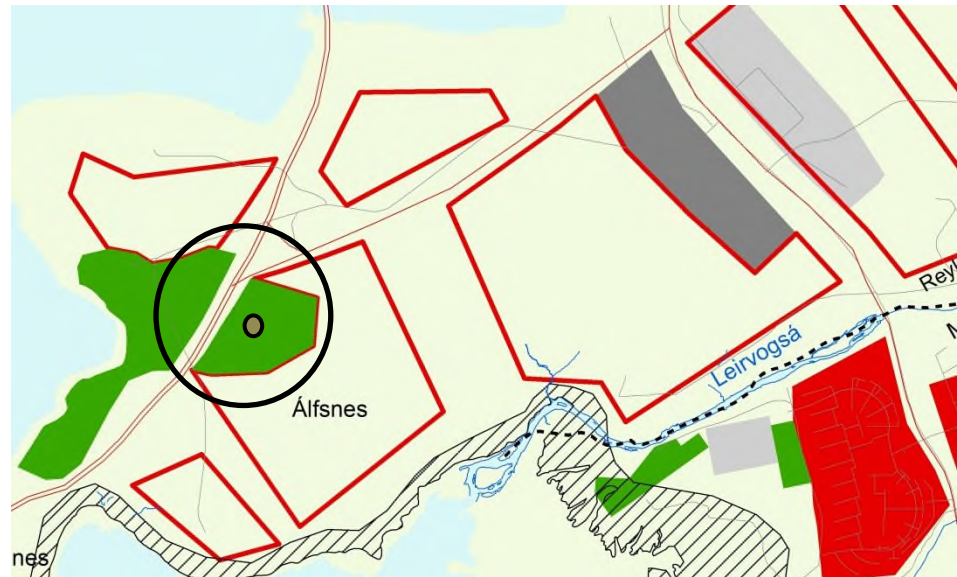
Með stofnun Faxaflóahafna árið 2005, var tekin stefnumarkandi ákvörðun um að breyta landnotkun í Geldinganesi og hverfa frá áformum um stórskipahöfn á svæðinu. Forsendur um þróun hafnarstarfsemi í Reykjavík var endurmetin og almennt þörf fyrir hafnar- og iðnaðarsvæði til framtíðar. Til að koma til móts við minnkun iðnaðar- og hafnarsvæða, með breyttri landnotkun í Geldinganesi, eru skilgreind svæði fyrir iðnaðarhöfn á norðanverðu Álfsnesi. Að mati Faxaflóahafna er það vænlegasta svæðið fyrir nýja iðnaðarhöfn, innan Reykjavíkur, þ.e. vestast á Álfsnesi við sunnanverðan Kollafjörð. Umrætt svæði er samkvæmt gildandi svæðisskipulagi, að hluta, ætlað undir blandaða byggð eftir 2024. Breyttar forsendur um þéttingu byggðar og forgangs röðun íbúðarsvæða, gera það hinsvegar að verkum að fallið er frá stefnu um mögulega blandaða byggð til framtíðar á þessu svæði.

Tekið er tillit þessara breytingar við endurskoðun á byggingarmagni í töflu 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15).

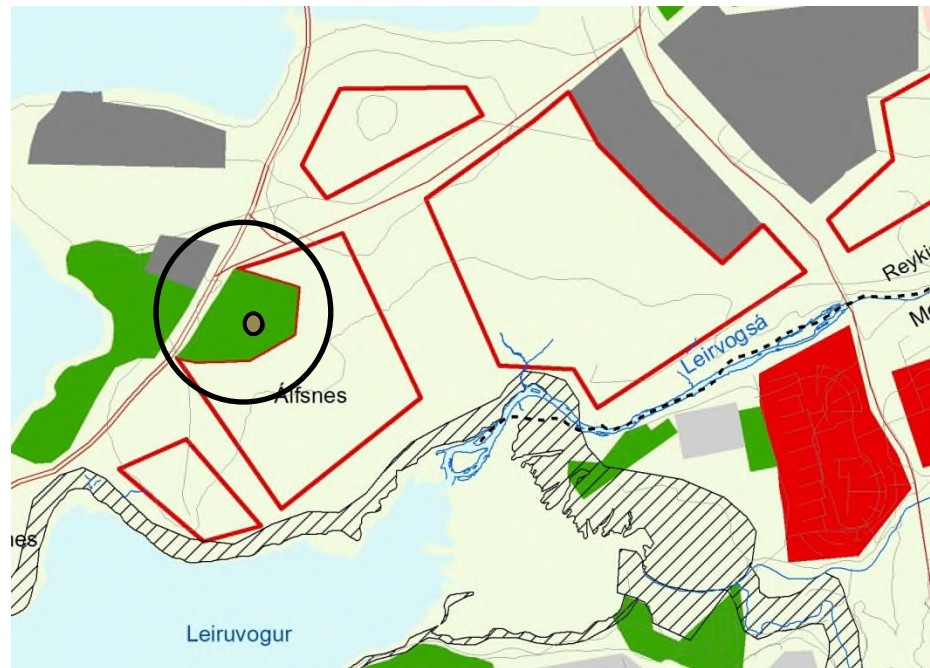
Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.7. Álfsnes. Sorpurðunarsvæði

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



Breytingartillagan gerir ráð fyrir að tímamörk mögulegrar urðunar í Álfsnesi færist frá 2014 til ársins 2024. Ennfremur verði gert ráð fyrir heimild um byggingu gasgerðarstöðvar við núverandi urðunarsvæði. Val á framtíðar urðunarsvæði verði viðfangsefni heildarendurskoðunar svæðisskipulagsins. Þessi breytingartillaga grundvallast á stefnu



sveitarfélaga á Suður- og Vesturlandi, *Sameiginleg svæðisáætlun um meðhöndlun úrgangs 2009-2020.*

Lagt er til að eftirfarandi breyting/viðbætur verði gerðar á texta í greinargerð svæðisskipulagsins varðandi sorpförgun (kafli 3.2.15, bls. 67-68):

*„Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu eiga samstarf um sorpflokkunar og förgunarstöðina Sorpu. Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi og er áætlað að svæðið geti tekið við sorpi til ársins 2024, enda verði unnið í samræmi við markmið laga um meðhöndlun úrgangs og markvisst dregið úr urðun úrgangs. Til að ná þeim markmiðum er gert ráð fyrir byggingu gasgerðarstöðvar (jarðgerðarstöðvar) í grennd við núverandi urðunarstað. Starfsemi hennar í Álfsnesi getur haldið áfram þó hætt verði frekari urðun í Álfsnesi. Framtíðarsvæði fyrir sorpförgun, sem leysti Álfsnesið af hólmi hefur ekki verið valið. Ákvörðun um staðsetningu framtíðar urðunarstaðar verður tekin við heildar endurskoðun svæðisskiplagsins.“*

Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

Að svo stöddu er settur fyrirvari við ofangreinda tillögu að breytingu á texta greinargerðar svæðisskipulagsins. Stjórn SSH vinnur nú að mati og samanburði á staðarvalkostum fyrir gasgerðarstöð. Ofangreindur texti verður uppfærður í samræmi við niðurstöðu stjórnar SSH, áður en tillagan er endanlega samþykkt að lokinni auglýsingu.

### 3.8. Skilgreining stofnbrauta - Vesturlandsvegur og Kringlumýrarbraut

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



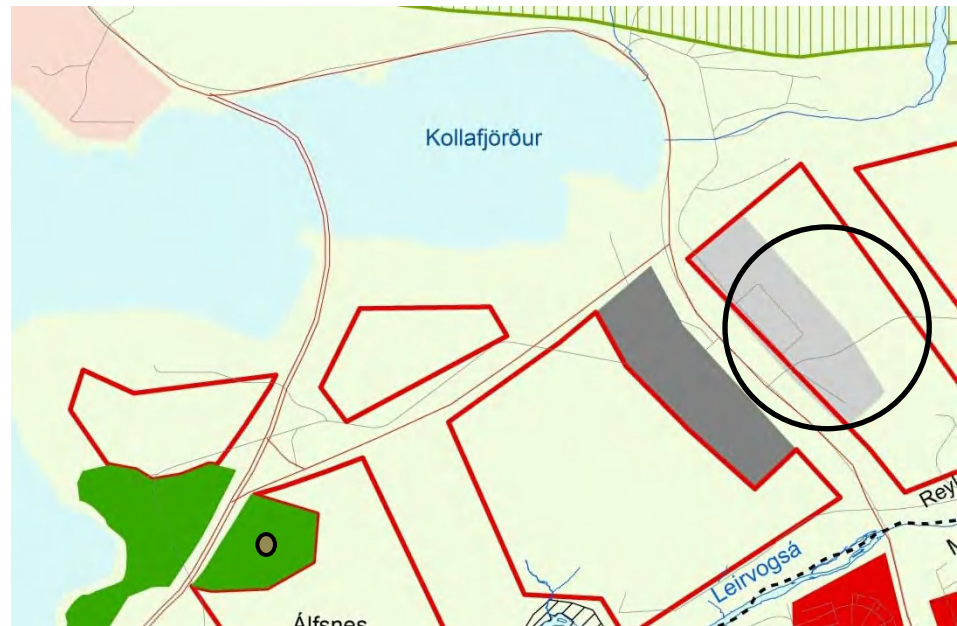
Í samræmi við stefnu Vegagerðarinnar um tvöföldun Vesturlandsvegur og um gerð mislægra gatnamóta þegar til lengri framtíðar er litið, er Vesturlandsvegur, frá Sundabraut að Hvalfjarðargöngum, skilgreindur sem stofnbraut með mislæg gatnamót.

Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

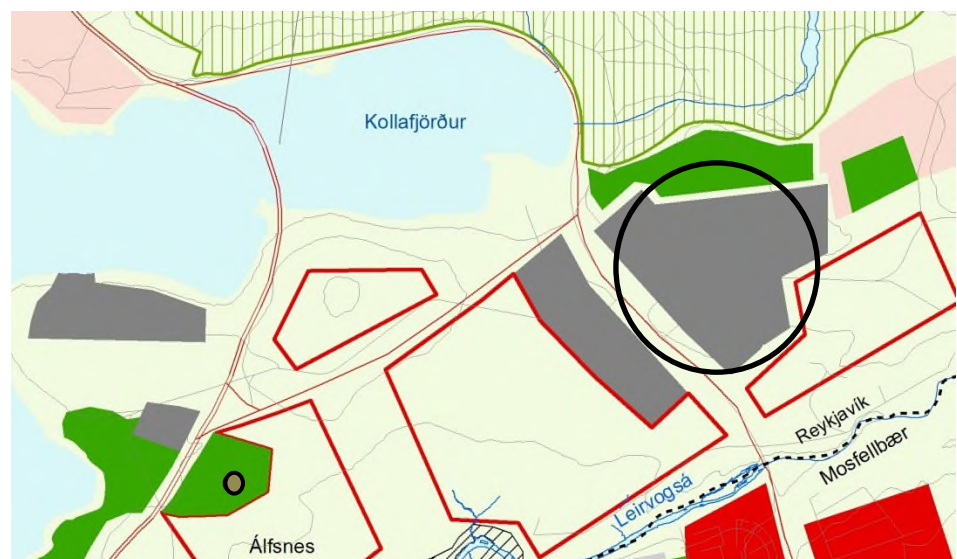
Einnig er gert ráð fyrir breyttri skilgreiningu Kringlumýrarbrautar, norðan Miklubrautar, úr stofnbraut með mislægum gatnamótum í aðrar stofnbrautir. Þetta er til samræmis við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 og tillögu að nýju aðalskipulagi Reykjavíkur.

### 3.9. Esjumelar. Atvinnusvæði

Fyrir breytingu:



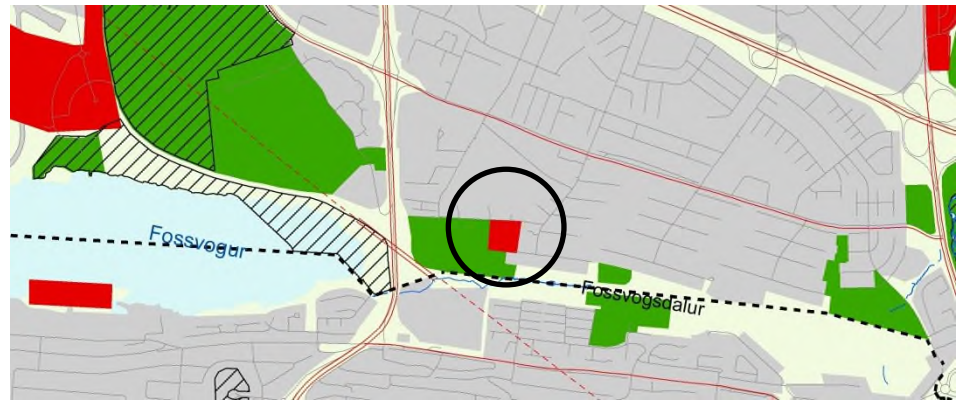
Eftir breytingu:



Í samræmi við endurmat á landþörf atvinnuhúsnæðis í nýju aðalskipulagi og minnkun iðnaðar og athafnasvæða í Geldinganesi og Hólmsheiði, er núverandi atvinnusvæði við Esjumela stækkað til austurs. Tekið er tillit þessarar breytingar við endurskoðun á byggingarmagni í töflu 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15). Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.10. Aðrar staðbundnar breytingar í Reykjavík

Fossvogsvegur. Eftir breytingu:



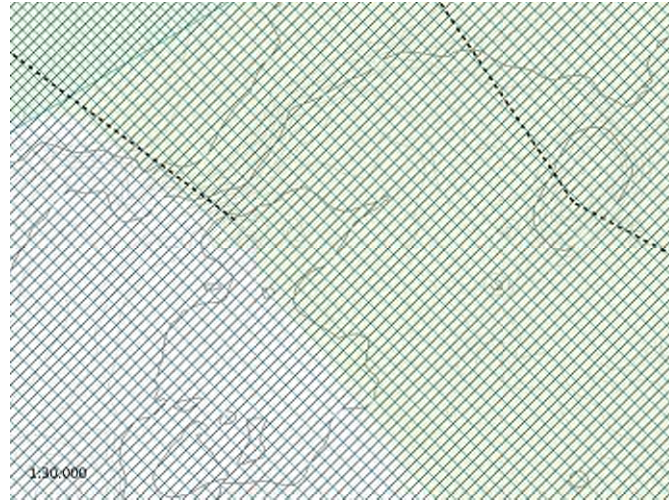
Stekkjarkakki og Suðurfell. Eftir breytingu:



Í samræmi við stefnu aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um þéttingu byggðar og endurafmörkun útivistarsvæða eru skilgreindur nýir byggðareitir fyrir blandaða byggð við Fossvogsveg, Stekkjarkakka og Suðurfell. Gerð er sérstaklega grein fyrir þessum litlu byggðareitum vegna þess að í gildandi svæðisskipulagi eru umrædd svæði skilgreind sem opin svæði til sérstakra nota. Tekið er tillit til þessara breytinga við endurskoðun á byggingarmagni í töflu 3.1.í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15). Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.11. Þríhnúkar

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu



Þríhnúkur er einstakt náttúrufyrirbæri innan Bláfjallafólkvangs. Stefnan er að skapa aukið aðgengi ferðamanna að svæðinu og skapa viðeigandi aðstöðu. Lagt er til að Þríhnúkur verði skilgreindur sem opið svæði til sérstakra nota, sbr. framsetning svæðisskipulags um slík svæði á skipulagsuppdráttum. Frekari framfylgd þessarar stefnu á neðri skipulags- og framkvæmdastigum, er m.a. háð umsögnum og samþykktum viðkomandi heilbrigðisnefnda, sjá samþykktir um vatnsverndarsvæðin á höfuðborgarsvæðinu. Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.12. Staðfæringar og leiðréttingar á skipulagsuppdráttum til samræmis við aðalskipulag og raun stöðu landnotkunar

#### 3.12.1. Vatnsmýri. Stefnumörkun um flugvallarsvæðið.

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



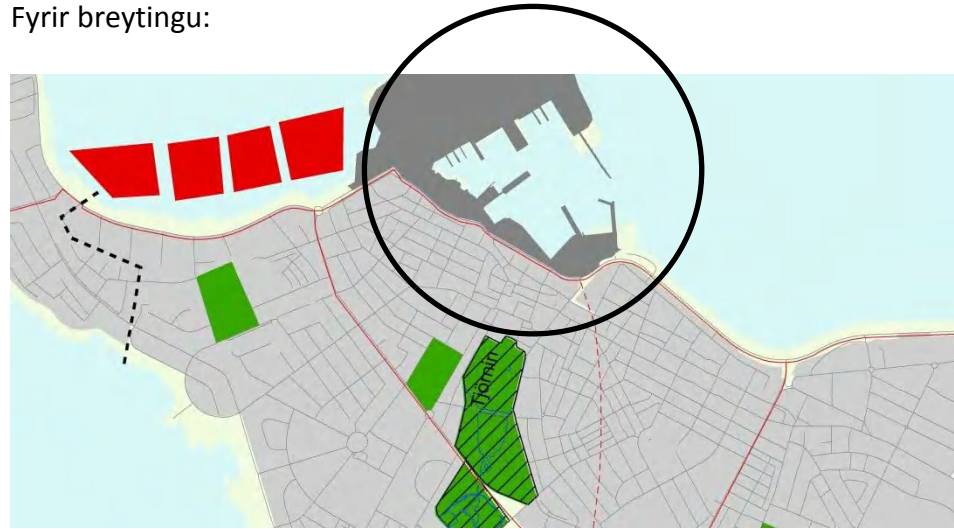
Gildandi svæðisskipulag gerir ráð fyrir því að flugvöllur víki úr Vatnsmýrinni eftir 2016. Stefnumörkun svæðisskipulagsins varðandi Vatnsmýrina og flugvöllinn er óbreytt sbr. ákvæði um þróun svæðisins sem koma fram í kafla 3.2.2. *Flugvallarsvæðið* í greinargerð. Áfangaskipting uppbyggingar er óbreytt en nánari grein er gerð fyrir henni í tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Afmörkun byggðareita og græns svæðis er breytt lítillega til samræmis við stefnu í tillögu að nýju aðalskipulagi. Þéttleiki byggðar eykst lítillega á svæðinu. Tekið er tillit til þessa við endurskoðun á byggingarmagni í töflum 3.1. og 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15).

Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.12.2. Gamla höfn.

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



Í samræmi við niðurstöður skipulagssamkeppni um framtíð Gömlu hafnarinnar og rammaskipulags á grundvelli verðlaunatillögunnar, er gert ráð fyrir þróun blandaðrar byggðar á svæði hafnarinnar, allt frá Grandagarði að Hörpu. Breytingin er einnig í samræmi við áður gerðar breytingar vegna Slippasvæðis-Mýrargötu og Hörpu tónlistarhúss, í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Breytingin hefur í för með sér óverulega aukningu á byggingarmagni.

Tekið er tillit til þessa við endurskoðun á byggingarmagni í töflum 3.1. og 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15).

Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.12.3. Þjónustukjarni við Vesturlandsveg.

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



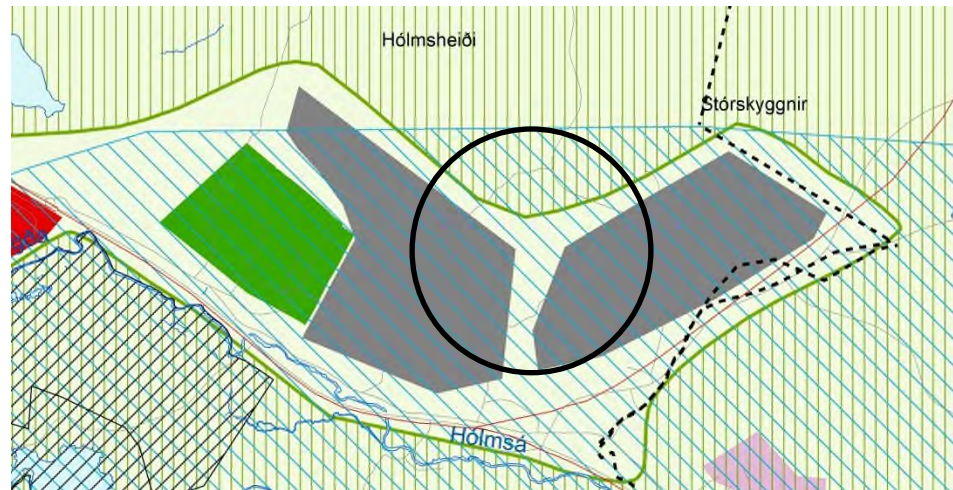
Til samræmis við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 er svæðið við Korputorg skilgreint sem núverandi byggð.

Hér er um leiðréttingu á kortagrunni að ræða, sem ekki hefur áhrif á stefnu um byggingarmagn eða umhverfisáhrif í för með sér.

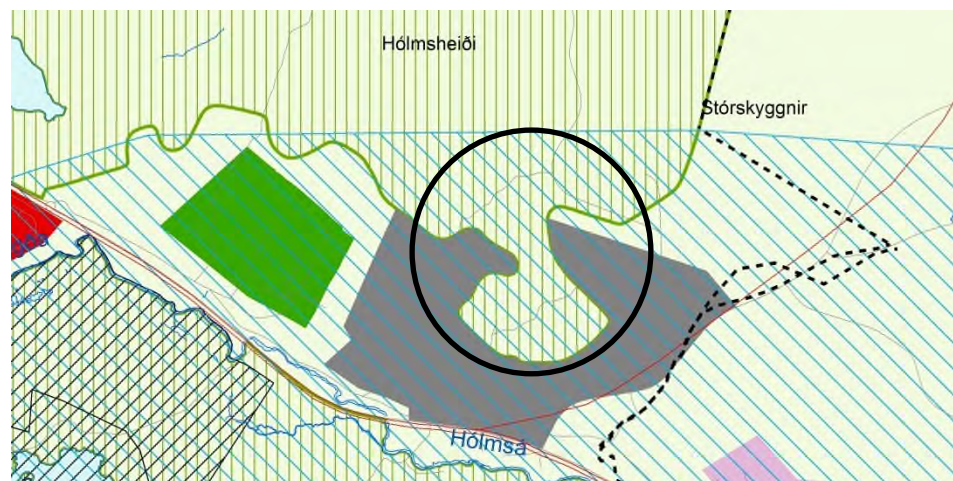


### 3.12.4. Hólmsheið. Atvinnusvæði

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu:



Í samræmi við drög að nýju deiliskipulagi fyrir atvinnusvæði í Hólmsheiði og endurmat á landþörf atvinnuhúsnæðis í nýju aðalskipulagi til ársins 2030, er afmörkun atvinnusvæðis í Hólmsheiði breytt. Minnkun svæðisins og minna umfang byggðar kemur einnig til móts við skógræktar- og vatnsverndarsjónarmið, en svæðið er á fjarsvæði (B) vatnsverndar. Græni trefillinn er stækkaður að sama skapi.

Tekið er tillit þessarar breytingar við endurskoðun á byggingarmagni í töflu 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins (sjá kafla 3.15).

Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

### 3.12.5. Landbúnaðarsvæði, opin svæði og græni trefillinn á Kjalarnesi



Gerðar eru almennar lagfæringar á skipulagsuppdráttum á mörkum landbúnaðarsvæða og opinna svæða á Kjalarnesi til samræmis við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur (og stefnu í aðalskipulagstillögu 2010-2030) og/eða raunstöðu landnotkunar. Lagfæringar miðast m.a. við breytta legu Græna trefilsins, sem er uppfærður til samræmis við afmörkun í aðalskipulagi Reykjavíkur og ábendingar og óskir einstakra landeigenda.

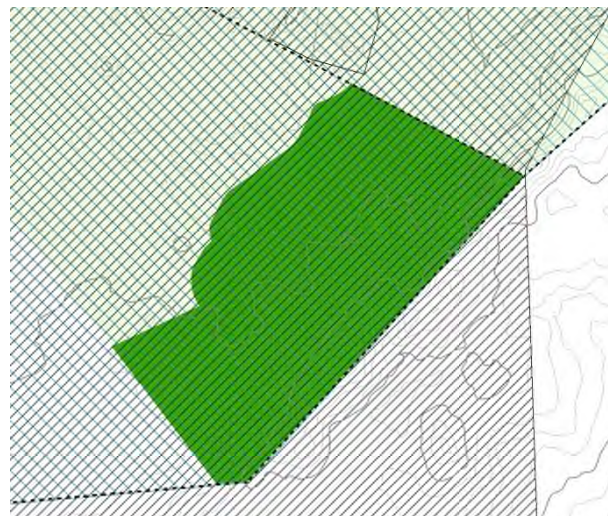
Skilgreiningar fyrir viðkomandi landnotkunar svæði í greinargerð svæðisskipulagsins eru óbreyttar. Eftirfarandi fyrirvari verði þó bætt við kafla 3.2.6. um landbúnaðarsvæði í greinargerð svæðisskipulagsins: „**Þar sem skörun reynist vera á milli Græna trefilsins, sbr. svæðisskipulag, og landbúnaðarsvæðis, sbr. afmörkun í aðalskipulagi, er landbúnaður ríkjandi landnotkun.**“

### 3.12.6. Skilgreining á skíðasvæðinu í Bláfjöllum.

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu



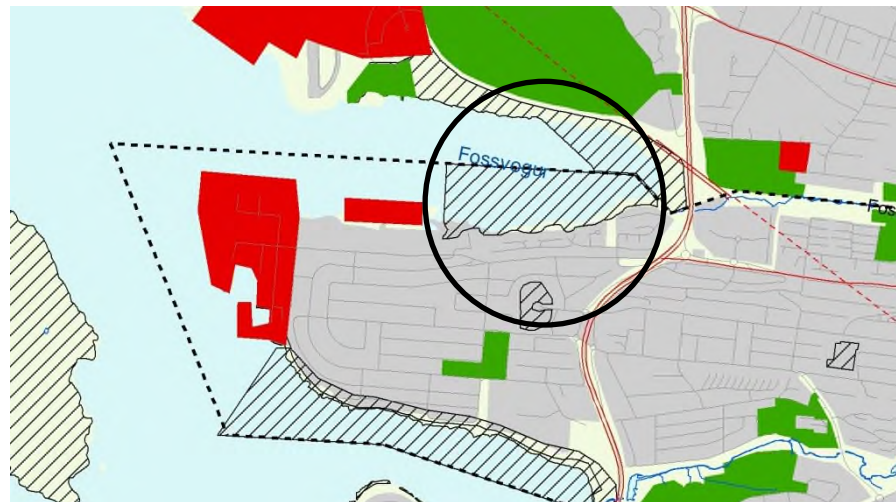
Skilgreining skíðasvæðisins í Bláfjallafólkvangi á svæðisskipulagsuppdrættinum þarfnast leiðréttingar við. Skíðasvæðið er sýnt sem opið óbyggt svæði en á að vera opið svæði til sérstakra nota sbr. framsetning svæðisskipulagsins um slík svæði (sjá Skálafell). Er þessi leiðrétting gerð til samræmis við gildandi aðalskipulag Kópavogs og gildandi deiliskipulag af skíðasvæðinu frá 2005 birt í B-deild Stjórnartíðinda nr. 44 11/4/2005.

### 3.12.7. Friðlýsing Skerjafjarðar.

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu



Að tilstuðlan Umhverfisstofnunar í samvinnu við Kópavogsbæ og Náttúrufræðistofu Kópavogs staðfesti umhverfisráðherra 31. janúar 2012 að friðlýsa tvö svæði í Skerjafirði innan lögsögu Kópavogs. Annars vegar um 39 ha svæði í Kópavogi og hins vegar 24 ha svæði í Fossvogi. Markmiðið með friðlýsingunni er að vernda lífríki við ströndina, í fjöru og á grunnsævi, en þar er undirstaða fyrir afar fjölbreytt fuglalíf allan ársins hring. Jafnframt er markmiðið að vernda útivistar- og fræðslugildi svæðisins en strandlengjan er vinsæl til útivistar og í Fossvogi eru iðkaðar siglingar og annað sjósport.

### 3.13. Vistvænar samgöngutengingar í Fossvogi og Elliðaárósi



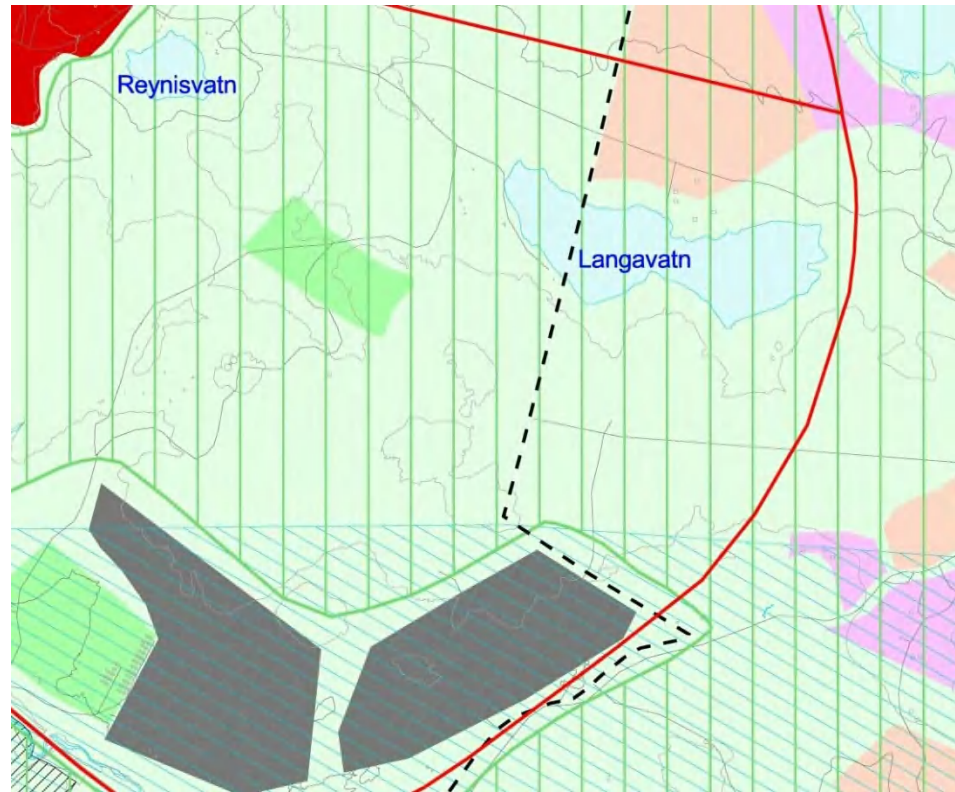
Möguleg brú yfir Fossvog verður útfærð nánar í aðalskipulagi Reykjavíkur og Kópavogs í samræmi við sameiginlega niðurstöðu sveitarfélaganna. Á myndinni er sýnd möguleg staðsetning, en lega tengingar verður sýnd með meiri nákvæmni í aðalskipulagi.

Gert er ráð fyrir tengingum fyrir vistvænar samgöngur yfir Fossvog (sjá skýringarmynd) og Elliðaárós. Með vistvænum samgöngum er átt við gangandi, hjólandi og strætisvagnar. Útfærsla mögulegra tenginga, m.a. hvaða ferðamátum er gert ráð fyrir, verður í aðalskipulagi sveitarfélaga.

Ofangreindur texti og skýringarmynd, bætist í kafla 3.2.13, bls. 65-66, um almenningsamgöngur og svæðisbundið göngu-, hjóla- og reiðstígakerfi.

Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).

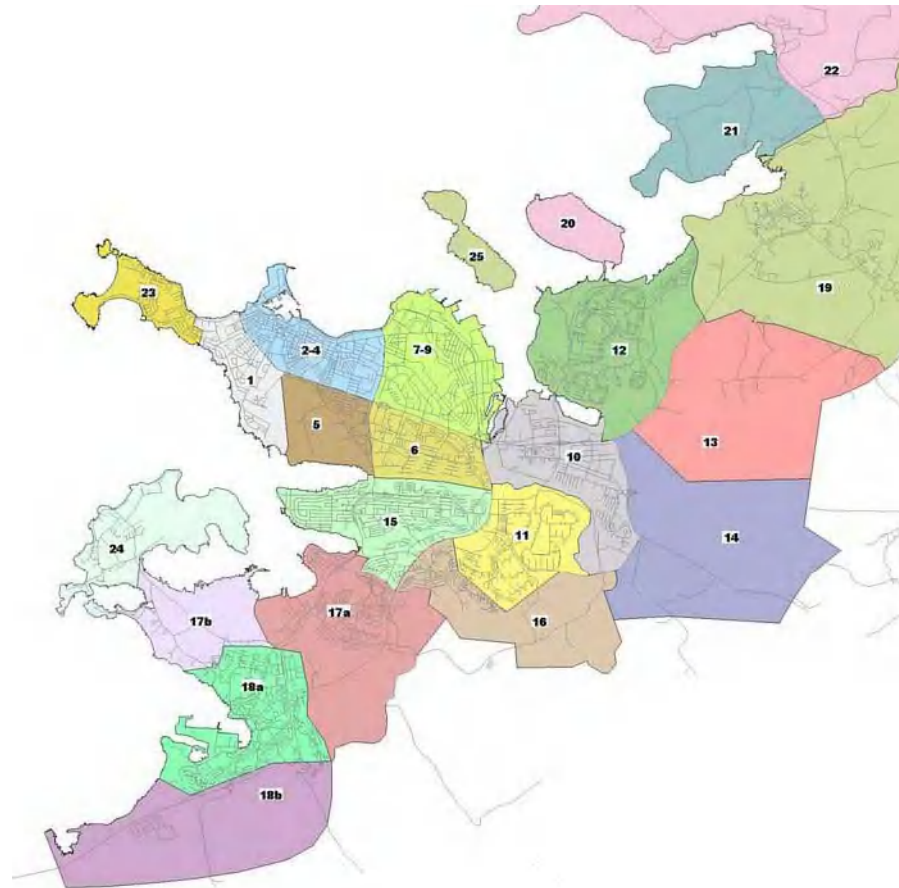
### 3.14. Græni trefillinn, fyrirvari um landnotkun í Hólmsheiði.



Eftirfarandi fyrirvara verði bætt við í kafla um Græna trefilinn (sjá kafla 3.2.10, bls. 60, í greinargerð svæðisskipulagsins m.s.br.):

„...Að lokum skal vera leyfilegt að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skógrækt og öðrum ræktunarframkvæmdum. **Mannvirkjagerð, ræktun og þróun útivistar skal þó takmörkuð á svæði í Hólmsheiði, suður og vestur af Langavatni, þar til endanleg ákvörðun hefur verið tekin um framtíðarstaðsetningu nýs innanlandsflugvallar. Fyrirvari þessi gildir til loka ársins 2016**“

Umfjöllun um umhverfisáhrif, sjá umhverfisskýrslu (VSÓ-ráðgjöf, febrúar 2013).



Skilgreind byggðasvæði í svæðisskipulaginu (mynd 3.2. í greinargerð svæðisskipulags). Breytingar á byggingarmagni í ná til flestra byggðasvæða innan Reykjavíkur og til byggðasvæðis 16 í Kópavogi.

### 3.15. Breytingar á byggingarmagni á einstökum byggðasvæðum.

#### Byggðasvæði í Reykjavík. Endurmat byggingarmagns.

Vegna aukinnar áherslu á þéttingu innan núverandi byggðar í Reykjavík eru gerðar verulegar breytingar á byggingarmagni á flestum byggðasvæðum (sjá mynd), sbr. tafla 3.1. og 3.2. í svæðisskipulaginu. Einnig eru endurmetnar forsendur um þörf fyrir mismunandi gerðir atvinnuhúsnæðis, sbr. tafla 3.2. Ennfremur er áætlað byggingarmagn atvinnuhúsnæðis á einstaka byggðasvæðum endurreiknað miðað við þróun 1998 til 2010 (sjá umfjöllun um einstök byggðasvæði í Viðauka 6.1.), þar sem m.a. er horft til skekkja sem voru í upprunalegum talnagrunni svæðisskipulagsins.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Sjá Verkís (2009, september): *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Þróun byggðar-skipulagstölur.*

Breytingar á byggingarmagni eru því annarsvegar til komnar vegna breyttrar stefnu Reykjavíkurborgar um aukna þéttingu byggðar og hinsvegar vegna endurmats á þörf fyrir einstakar gerðir atvinnuhúsnæðis og leiðréttingar m.t.t. skekkja í upprunalegum talnagrunni svæðisskipulagsins fyrir árið 1998.

Heildarbreytingar	Íbúðir	Atvh.-alls	Verslun- skrifstofur	Iðnaður- vörulager	Sérhæft
Eftirstöðvar heimildar 2024*	11.369	730.151	558.542	35.037	136.572
AR2010-2030	14.450	887.512	527.600	-8.838	426.250
AR2030-til 2024 (70%)	10.115	621.258	369.320	-6.187	298.375
AR2030-til 2024 (tillaga)	10.141	668.996	369.414	-3.958	303.540
Vannýtt heimild (reiknað)	1.228	61.155	189.128	38.995	-166.968
<b>Tillaga að breytingum til 2024</b>	<b>-1.130</b>	<b>30.000</b>	<b>-145.500</b>	<b>2.500</b>	<b>173.000</b>

**Breytingar á byggingarmagni í Reykjavík.** Breytingartillögurnar gera ráð fyrir að heildarmagn atvinnuhúsnæðis aukist lítilsháttar en verulegar breytingar verða innan einstakra flokka atvinnuhúsnæðis. Þar sem verulegt ofmat á uppbyggingarhraða íbúðarhúsnæðis felst í svæðisskipulaginu m.s.br., er gert ráð fyrir að fjöldi íbúða á tímabilinu 2010-2024 minnki um 1.130.

Heildarbreytingar á byggingarmagni íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis eru innan ramma gildandi svæðisskipulags um byggingarmagn til ársins 2024 í Reykjavík.<sup>6</sup> Heildarmagn atvinnuhúsnæðis er nánast óbreytt fyrir og eftir breytingu, en byggðar íbúðir til ársins 2024 eru rúmlega 1000 færri eftir breytingu.

### Byggðasvæði í Kópavogi. Leiðrétting byggingarmagns.

Grunnur skipulagstillagna um íbúðir (tafla 3.1) á byggðasvæði 16 var rangur við gildistöku svæðisskipulagsins en þar er sagt að 450 íbúðir hafi veri í austurhluta Kópavogs í stað 2000 íbúða eins og raunin var á þessum tíma. Þegar vinna við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins stóð yfir var ítrekað bent á umrædda villu í gagnagruninum þ.e. fjöldi íbúða í

<sup>6</sup> Í töflu 3.2. í greinargerð svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins er sett fram áætluð uppbyggingu atvinnuhúsnæðis eftir sveitarfélögum og skilgreindum byggðasvæðum á skipulagstímabilinu til ársins 2024. Tölur um byggingarmagn árið 2024 í töflunni, endurspeglar þannig áætlaða aukningu atvinnuhúsnæðis miðað við gefna íbúðaspá svæðisskipulagsins en ekki byggingarmagn miðað við fullbyggð svæði, eins og þau eru afmörkuð á skipulagsuppdætti svæðisskipulags. Aðalskipulag setur hinsvegar venjulega fram magn atvinnuhúsnæðis miðað við fullbyggð svæði, sbr. afmörkun þeirra á þéttbýlisuppdætti og gefin viðmið um nýtingu svæða. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er ekki sett fram nákvæm tímasett áætlun um uppbyggingu atvinnusvæða, sbr. tafla 3.2. í svæðisskipulaginu, þ.e. hversu stór hluti tiltekens atvinnusvæðis verður uppbyggður árið 2024 miðað við gefna íbúðaspá. Þessi mismunur í framsetningu, sem lá þegar fyrir við staðfestingu aðal- og svæðisskipulagsins á sínum tíma, þarf að hafa í huga þegar tölur um byggingarmagn í aðal- svæðisskipulagi eru samlesnar.



*Kópavogur austur væri vanmetinn. Ekkert varð úr því að talan 450 væri leiðrétt áður en gengið var frá svæðisskipulaginu til staðfestingar. Virðist sá ásetningur sveitarstjórnanna að taka svæðisskipulagið til „reglulegrar endurskoðunar og að tölur um byggingarmagn þurfi alls ekki að vera bindandi til 24 ára“ hafa haft áhrif á að svo var ekki gert. Umferðarspá sem fylgir aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 sem unnin var fyrir allt höfuðborgarsvæðið og nær til ársins 2030 (sjá viðauka 6.3.) tekur tillit til þessa, þ.e.miðar við réttan fjölda íbúða á byggðasvæði 16.*

### **Vikmörk á áætlað aukningu byggingarmagns í töflum 3.1. og 3.2.**

Vegna endurskoðunar aðalskipulags sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu er þörf á að veita sveitarfélögum eðlilegt svigrúm til breytinga. Sú venja hefur myndast að gerðar hafa verið breytingar á svæðisskipulaginu þegar vikið hefur verið frá töflum 3.1. og 3.2. Í kafla 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins, *Stefnumörkun um landnotkun og landnýtingu* kemur fram að móta skuli vinnureglur um vikmörk skipulagstalna í umræddum töflum.

Breytingin felst í því að nú verður heimiluð vikmörk sem skapa hverju sveitarfélagi svigrúm sem nemur 10% af heildaraukningu íbúða og atvinnuhúsnæðis. Einnig er sveitarfélögum heimilað að flytja sem nemur 20% að heimiluðu byggingarmagni milli einstakra byggðasvæða.

Núverandi framsetning á byggingarmagni atvinnuhúsnæðis eftir gerð húsnæðis hefur ennfremur kallað á ákveðin vandamál við eftirfylgni svæðisskipulagsins. Það felst einkum í því að mögulegt hefur verið að endurskrá húsnæði (flytja milli flokka) án þess að það kalla á breytingu á skipulagsáætlun. Þetta á sennilega einkum við um flokkana verslun/skrifstofur og sérhæft húsnæði. Þetta undirstrikar nauðsyn þess að einfalda framsetningu byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði.

Breytingartillögur sem hér eru settar fram, miðast allar við óbreytta framsetningu á töflu 3.1 og 3.2 og þær hefðir sem skapast hafa um breytingar á þeim.

Hér að neðan er gerð grein fyrir breytingum á töflu 3.1 um íbúðarhúsnæði og töflu 3.2. um atvinnuhúsnæði. Forsendur breytinga á byggðasvæðum Reykjavíkur er lýst nánar í Viðauka 6.1. Þar kemur m.a. fram mat á áhrifum breytinga á umferðarsköpun, sbr. ferðamyndunarjafna reiknilíkans umferðar.

### Fjöldi íbúða. Breytingar á töflu 3.1.

#### Fyrir breytingu:

<b>Tafla 3.1. Fjöldi íbúða á byggðarsvæðum 1998-2024</b>				
Númer	Heiti	Íbúðir 1998	Íbúðir 2024	Breyting 1998-2024
1	Hagar, Melar, Skjól	4.750	6.450	1.700
2-4	Nesið norðan Mbr. og vestan Kmbr.	9.450	12.700	3.250
5	Hlíðar, flugvöllur	1.750	3.200	1.450
6	Kringlan, Bústaðahv.- Fossvogshv.	4.450	4.750	300
7-9	Nesið norðan Mbr. og austan Kmbr.	6.800	7.300	500
10	Ártúnshöfði, Árbær, Selás	2.900	4.250	1.350
11	Breiðholt	7.550	7.900	350
12	Grafarvogur, Keldnaholt	4.450	6.850	2.400
13	Grafarholt, Hamrahlöð, Úlfarsárdalur	0	5.650	5.650
14	Norðlingaholt	0	900	900
20	Geldinganes	0	800	800
21	Álfnes	0	0	0
22	Kjalarnes	100	150	50
	<b>Reykjavík, alls</b>	<b>42.200</b>	<b>60.900</b>	<b>18.700</b>
15	Kópavogur vestur	7.950	9.800	1.850
16	Kópavogur austur	450	4.735	4.285
17a	Garðabær austur	2.500	7.550	5.050
17b	Garðabær vestur	0	820	820
18a	Hafnarfjörður norður	6.000	6.700	700
18b	Hafnarfjörður suður	100	5.300	5.200
19	Mosfellsbær	1.650	5.350	3.700
23	Selþjarnarnes	1.600	1.800	200
24	Álfanes	400	1.350	950
26	Kjósarhreppur	50	110	60
	<b>Samtals utan Reykjavíkur</b>	<b>20.700</b>	<b>43.515</b>	<b>22.815</b>
	<b>Samtals:</b>	<b>62.900</b>	<b>104.415</b>	<b>41.515</b>

#### Eftir breytingu:

<b>Tafla 3.1. Fjöldi íbúða á byggðarsvæðum 1998-2024</b>				
Númer	Heiti	Íbúðir 1998	Íbúðir 2024	Breyting 1998-2024
1	Hagar, Melar, Skjól	4.750	6.450	1.700
2-4	Nesið norðan Mbr. og vestan Kmbr.	9.450	12.950	3.500
5	Hlíðar, flugvöllur	1.750	2.750	1.000
6	Kringlan, Bústaðahv.- Fossvogshv.	4.450	4.950	500
7-9	Nesið norðan Mbr. og austan Kmbr.	6.800	8.400	1.600
10	Ártúnshöfði, Árbær, Selás	2.900	5.250	2.350
11	Breiðholt	7.550	8.050	500
12	Grafarvogur, Keldnaholt	4.450	6.350	1.900
13	Grafarholt, Hamrahlöð, Úlfarsárdalur	0	3.350	3.350
14	Norðlingaholt	0	950	950
20	Geldinganes	0	0	0
21	Álfnes	0	0	0
22	Kjalarnes	100	310	210
	<b>Reykjavík, alls</b>	<b>42.200</b>	<b>59.760</b>	<b>17.560</b>
15	Kópavogur vestur	7.950	9.800	1.850
16	Kópavogur austur	2.000	6.250	4.250
17a	Garðabær austur	2.500	7.550	5.050
17b	Garðabær vestur	0	820	820
18a	Hafnarfjörður norður	6.000	6.700	700
18b	Hafnarfjörður suður	100	5.300	5.200
19	Mosfellsbær	1.650	5.350	3.700
23	Selþjarnarnes	1.600	1.800	200
24	Álfanes	400	1.350	950
26	Kjósarhreppur	50	110	60
	<b>Samtals utan Reykjavíkur</b>	<b>22.250</b>	<b>45.030</b>	<b>22.780</b>
	<b>Samtals:</b>	<b>64.450</b>	<b>104.790</b>	<b>40.340</b>

Vikmörk á áætlaða aukningu byggingarmagns á einstökum byggðarsvæðum eru 20% en 10% þegar horft er til heildaraukningar í hverju sveitarfélagi.

## Magn atvinnuhúsnæðis. Breytingar á töflu 3.2.

## Fyrir breytingu:

Tafla 3.2. Breyting á stærð atvinnuhúsnæðis á byggðarsvæðum í m <sup>2</sup> 1998-2024							
Númer	Heiti	Verslun-skrifstofur	Þnaður-Vörugæymslur	Sérhæfðar byggingar	Samtals	Samtals	Breyting
		1998-2024	1998-2024	1998-2024	1998	2024	1998-2024
1	Hagar, Melar, Skjól	45.000	-30.000	26.000	181.000	222.000	41.000
2-4	Nesið norðan Mbr. og vestan Kmbr.	296.000	-197.000	28.000	1.121.000	1.248.000	127.000
5	Hlíðar, flugvöllur	60.000	-13.000	150.000	115.000	312.000	197.000
6	Kringlan, Bústaðahv.- Fossvogshv.	5.000	-3.000	13.000	209.000	223.000	14.000
7-9	Nesið norðan Mbr. og austan Kmbr.	189.000	-126.000	11.000	945.000	1.019.000	74.000
10	Ártúnshöfði, Árbær, Selás	16.000		30.000	574.000	620.000	46.000
11	Breiðholt	30.000		15.000	133.000	179.000	46.000
12	Grafarvogur, Keldnaholt	77.000		5.000	139.000	220.000	81.000
13	Grafarholt, Hamrahlíð, Úlfarsárdalur	137.000		190.000	8.000	336.000	328.000
14	Norðlingaholt	16.000	171.000	30.000	11.000	228.000	217.000
20	Geldinganes	14.000	226.000	27.000		267.000	267.000
21	Álfnes				7.000	7.000	
22	Kjalarnes				6.000	6.000	
	<b>Reykjavík, alls</b>	<b>885.000</b>	<b>28.000</b>	<b>525.000</b>	<b>3.449.000</b>	<b>4.887.000</b>	<b>1.438.000</b>
15	Kópavogur vestur	134.500	7.500	-4.000	468.000	606.000	138.000
16	Kópavogur austur	231.500	1.000	106.000	39.000	377.500	338.500
17a	Garðabær austur	176.000		150.500	141.000	467.500	326.500
17b	Garðabær vestur	27.000		41.000	29.000	97.000	68.000
18a	Hafnarfjörður norður	38.000		1.000	476.000	516.000	40.000
18b	Hafnarfjörður suður	63.000	221.000	120.000	158.000	563.000	405.000
19	Mosfellsbær	92.000		138.000	108.000	338.000	230.000
23	Seljarnarnes				42.000	42.000	0
24	Áltanes	15.000		26.000	7.000	48.000	41.000
	<b>Samtals utan Reykjavíkur</b>	<b>777.000</b>	<b>229.500</b>	<b>578.500</b>	<b>1.468.000</b>	<b>3.055.000</b>	<b>1.587.000</b>
	<b>Samtals:</b>	<b>1.662.000</b>	<b>257.500</b>	<b>1.103.500</b>	<b>4.917.000</b>	<b>7.942.000</b>	<b>3.025.000</b>

## Eftir breytingu:

Tafla 3.2. Breyting á stærð atvinnuhúsnæðis á byggðarsvæðum í m <sup>2</sup> 1998-2024							
Númer	Heiti	Verslun-skrifstofur	Þnaður-Vörugæymslur	Sérhæfðar byggingar	Samtals	Samtals	Breyting
		1998-2024	1998-2024	1998-2024	1998	2024	1998-2024
1	Hagar, Melar, Skjól	20.000	-19.000	64.000	181.000	246.000	65.000
2-4	Nesið norðan Mbr. og vestan Kmbr.	206.000	-105.000	130.000	1.121.000	1.352.000	231.000
5	Hlíðar, flugvöllur	40.000	6.000	175.000	115.000	336.000	221.000
6	Kringlan, Bústaðahv.- Fossvogshv.	40.000	0	23.000	209.000	271.000	62.000
7-9	Nesið norðan Mbr. og austan Kmbr.	144.000	-4.000	84.000	945.000	1.169.000	224.000
10	Ártúnshöfði, Árbær, Selás	126.000	-50.000	46.000	574.000	696.000	122.000
11	Breiðholt	22.000	0	16.000	133.000	172.000	39.000
12	Grafarvogur, Keldnaholt	57.000	24.000	65.000	139.000	284.000	145.000
13	Grafarholt, Hamrahlíð, Úlfarsárdalur	57.000	8.000	40.000	8.000	114.000	106.000
14	Norðlingaholt	27.000	78.000	35.000	11.000	151.000	140.000
20	Geldinganes	0	0	0	0	0	0
21	Álfnes	0	13.000	0	7.000	20.000	13.000
22	Kjalarnes	500	80.000	20.000	6.000	76.000	70.000
	<b>Reykjavík, alls</b>	<b>739.500</b>	<b>31.000</b>	<b>698.000</b>	<b>3.449.000</b>	<b>4.887.000</b>	<b>1.438.000</b>
15	Kópavogur vestur	134.500	7.500	-4.000	468.000	606.000	138.000
16	Kópavogur austur	231.500	1.000	106.000	39.000	377.500	338.500
17a	Garðabær austur	176.000		150.500	141.000	467.500	326.500
17b	Garðabær vestur	27.000		41.000	29.000	97.000	68.000
18a	Hafnarfjörður norður	38.000		1.000	476.000	516.000	40.000
18b	Hafnarfjörður suður	63.000	221.000	120.000	158.000	563.000	405.000
19	Mosfellsbær	92.000		138.000	108.000	338.000	230.000
23	Seljarnarnes				42.000	42.000	0
24	Áltanes	15.000		26.000	7.000	48.000	41.000
	<b>Samtals utan Reykjavíkur</b>	<b>777.000</b>	<b>229.500</b>	<b>578.500</b>	<b>1.468.000</b>	<b>3.055.000</b>	<b>1.587.000</b>
	<b>Samtals:</b>	<b>1.516.500</b>	<b>260.500</b>	<b>1.276.500</b>	<b>4.917.000</b>	<b>7.942.000</b>	<b>3.025.000</b>

Vikmörk á áætlaða aukningu byggingarmagns á einstökum byggðarsvæðum eru 20% en 10% þegar horft er til heildaraukningar í hverju sveitarfélagi.

#### 4. Umhverfismat

Umhverfismat fylgir tillögunni og er það unnið í samræmi við lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Matslýsing var lögð fram með verklýsingu, sem samþykkt var í svæðisskipulagsnefnd sumarið 2011.

Matsvinnan var unnin samhliða mótun fyrirbyggjandi breytinga á svæðisskipulagi, sbr. sambærilegar breytingar í nýju aðalskipulagi viðkomandi sveitarfélaga.

Umfjöllun um áhrif breytinga snýr fyrst og fremst snúa að afmörkuðum og staðbundnum breytingum á landnotkun og breytingum á byggingarmagni á byggðasvæðum, sbr. breytt forgangsröðun svæða. Í umhverfismatinu er lögð áhersla á að meta þær útfrá samræmi við megin markmið gildandi svæðisskipulags.

Umhverfismatið (drög, febrúar 2013) er unnið af VSÓ-ráðgjöf og er sett fram í sér skýrslu í Viðauka 6.3.

Helstu niðurstöður umhverfismatsins eru eftirfarandi:

„ Flestar breytingar miða að því að draga úr umfangi landnýtingar og í nokkrum tilfellum er fallið frá þeim. Með þessu móti er komið í veg fyrir eða dregið úr umhverfisáhrifum af framkvæmd skipulagsins.

Samkvæmt umhverfismati á fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur vegna iðnaðar- og hafnarsvæðis í Álfsnesi kemur fram að sá valkostur samræmist best breyttum forsendum um landnotkun á nesinu og hafi á heildina litið óveruleg neikvæði áhrif.

Breyttar áherslur varðandi þéttingu byggðar í Reykjavík munu á heildina litið hafa fyrst og fremst staðbundin áhrif á loftgæði og flæði umferðar við þéttingarreitina en umfang þessara áhrifa er háð þróun samgangna á svæðinu. Nái t.d. markmið Reykjavíkur um aukna hlutdeild almenningsamgangna, hjólandi og gangandi vegfarenda fram að ganga mun það stuðla að minni bílaumferð með jákvæðum áhrifum á þjónustustig stofnbrautarkerfisins. Einnig er líklegt að göngu- og hjólabrú yfir Fossvog muni stuðla að vistvænni samgöngum og ýta undir hjólandi og gangandi umferð yfir voginn. Þó verður að hafa í huga að óvissa er um áhrif framkvæmdarinnar á aðra umhverfisþætti eins og náttúrufar.

Samkvæmt umhverfismati á fyrirhugaðri breytingu á landnotkun umhverfis Þríhnúkagíg kemur fram að uppbygging á svæðinu mun hafa í för með sér óveruleg áhrif á grunnvatn og vatnsvernd höfuðborgarsvæðisins, verði gripið til mótvægisáðgerða. Þar er tekið tillit til samlegðaráhrifa með skíðasvæðinu í Bláfjöllum, sem snúa fyrst og fremst í því að heildarumferð mun aukast um svæðið. Mannvirki og opið aðgengi að Þríhnúkagíg mun breyta tegund útivistar í næsta nágrenni og hafa þ.a.l bæði jákvæð og neikvæð umhverfisáhrif. Áhrif á verndargildi gígsins eru talin óveruleg neikvæð, þar sem þau eru að mestu afturkræf.

Tillaga að breytingum á svæðisskipulagi er í samræmi við aðrar áætlanir.“

## 5. Samráð, kynningar og afgreiðsla

Breytingin á svæðisskipulaginu var kynnt og auglýst samhliða nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Lýsing breytingar var samþykkt í svæðisskipulagsnefnd 3. júní 2011 og fór í framhaldi þess til kynningar og umsagnar skv. 1. mgr. 23. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 2. mgr., 6.gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Lýsingin var send til eftirfarandi umsagnaraðila: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðin, Flugmálastjórn Íslands, Isavia, Minjastofnun Íslands, Veðurstofa Íslands, Almannavarnadeild ríkislögreglustjóra, Siglingastofnun, Skógrækt ríkisins, - Faxaflóahafnir, Orkuveita Reykjavíkur - Kópavogur, Hafnarfjörður, Garðabær, Mosfellsbær, Seltjarnarnes, Álftanes, Kjósarhreppur, nágrannasveitarfélög höfuðborgarsvæðisins.

Engar verulegar athugasemdir voru gerðar við lýsingu verkefnisins þegar hún var kynnt í sumarið 2011.

Drög að tillögunni sbr. 2. mgr. 23. gr. skipulagslaga, voru lögð fram 11. janúar 2013 í svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins og var vísað til fagraðs svæðisskipulagsnefndar. Tillagan náði þá eingöngu til breytinga í Reykjavík, en eftir rýni fagraðsins og í samráði við Skipulagsstofnun, var ákveðið að víkka tillöguna (sjá nánar *Inngang* þessara greinargerð). Endurbætt drög að tillögu voru lögð fram í svæðisskipulagsnefndinni 8. mars 2013 og var þar samþykkt að senda tillöguna til umsagnar og kynningar, sbr. 2. mgr. 23. gr. skipulagslaga. Drög að tillögunni voru síðan kynnt á opnum íbúafundi þann 18. apríl 2013.

Tillagan var tekin til umfjöllunar í svæðisskipulagsnefnd þann 19. apríl og þar samþykkt að senda hana til samþykktar í sveitarfélögunum, sbr. 3. mgr. 23.gr., í auglýsingu skv. 24. gr. Samþykki sveitarfélaganna allra lá fyrir .... sbr. bréf svæðisskipulagsstjóra SSH . Tillagan var endurbætt og lagfærð, sbr. athugasemdir Skipulagsstofnunar dagsettar ..., fyrir auglýsingu hennar.

Tillagan, ásamt umhverfisskýrslu var send til Umhverfisstofnunar sbr. 3. mgr. 7. gr. laga um umhverfismat áætlana, nr. 105/2006, fyrir auglýsingu hennar.

Tillagan var auglýst í samræmi við 22-25. gr skipulagslaga, sbr. gr. 27 um breytingar á svæðisskipulagi. Tillagan var auglýst samhliða tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Reykjavík

Tillögurnar voru kynntar á tímabilinu ... 2013 til ... 2013. Frestur til að gera athugasemdir við svæðisskipulagstillögu rann út ...

Alls bárust ... athugasemdir við svæðisskipulagstillöguna, þar af ... athugasemdir sem var beint einnig að aðalskipulagstillögunni ... Sjá nánar umsögn um athugasemdir í Viðauka.

Svæðisskipulagsbreyting ásamt framkomnu athugasemdum var tekin til umfjöllunar á fundum ...

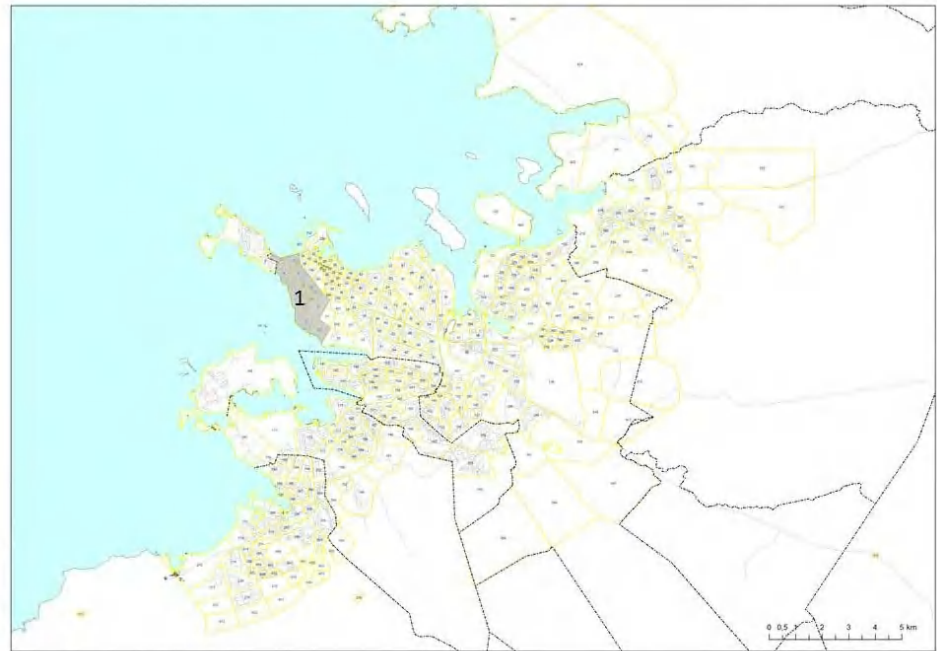
Afgreiðsla athugasemda leiðir ...

Á fundi svæðisskipulagsnefndarinnar ... var samþykkt að vísa tillögunni, ásamt umhverfisskýrslu, umsögn um athugasemdir og áliti fagsráðs, til afgreiðslu í sveitarstjórnnum allra sveitarfélaganna.

## **6. Viðaukar og fylgiskjöl**

## 6.1. Byggðsvæði í Reykjavík. Endurmat byggingarmagns

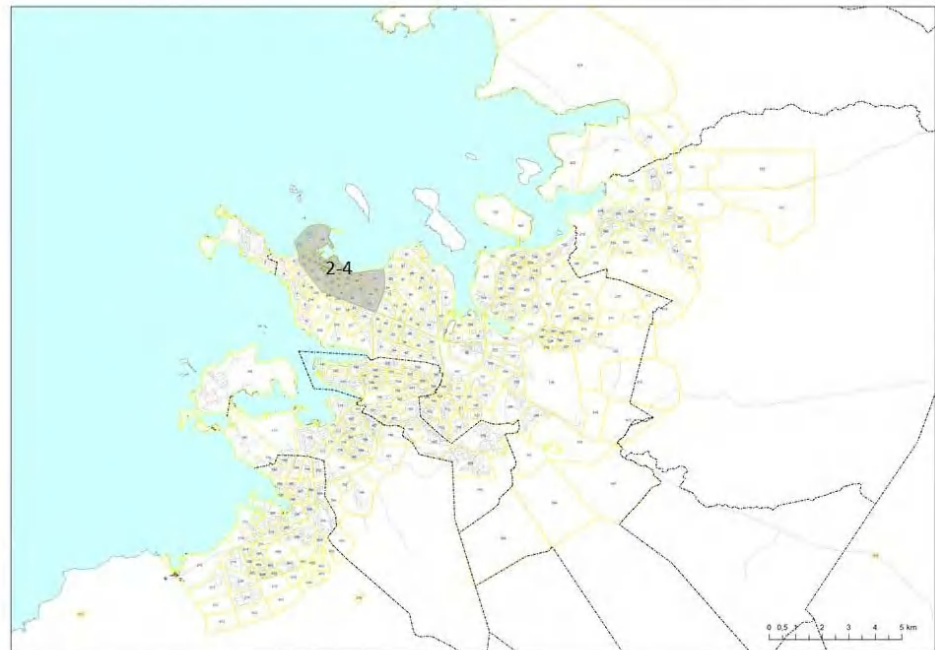
### Byggðasvæði nr. 1



Hagar, Melar, Skjól	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar
2010	4.919	199.146	14.732	184.414	17.605	166.809
1998	4.750	182.000	17.000	165.000	30.000	135.000
2024 m.s.br	6.450	223.000	62.000	161.000	0	161.000
Breyting 1998-2010	169	17.146	-2.268	19.414	-12.395	31.809
Eftirstöðvar heimildar 2024	1.531	23.854	47.268	-23.414	-17.605	-5.809
Breyting 2001-2024 m.s.br.	1.700	41.000	45.000		-30.000	26.000
Breyting AR2030	2.315	58.112	21.900	36.212	-9.588	45.800
Áætluð breyting 2024	1.505	40.678	15.330	25.348	-6.712	32.060
Frávik frá svæðis2024 (%)*	-1,74	41,36				
* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangeroðun svæða í AR2010-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einetök svæði þá er beitt einföldum hlutfallsreikningi (30%eftir 2024)						
<b>Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum</b>						
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar
Reiknaður mismunur	-26	16.824	-31.938	10.893		37.869
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>0</b>	<b>24.000</b>	<b>-25.000</b>	<b>11.000</b>		<b>38.000</b>
<b>Vægi breytingar út frá umferðarsköpun (2,2 á íbúð 2030)</b>						
Ferðamyndunarjafna VSÓ: $1,85 \cdot \text{íbúar} + 0,14 \cdot \text{m}^2 \text{ verslun/skrifstofur} + 0,04 \cdot \text{m}^2 \text{annað húsnæði}$						
	íbúar	verslun/skrifst	annað húsnæði			
<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	3.368	47.268		-23.414		
	Fjöldi ferða	6.231	6.618	-937		<b>11.912</b>
<b>Áætluð þróun</b>	3.310	15.330		25.348		
	Fjöldi ferða	6.124	2.146	1.014		<b>9.284</b>



## Byggðasvæði nr. 2-4

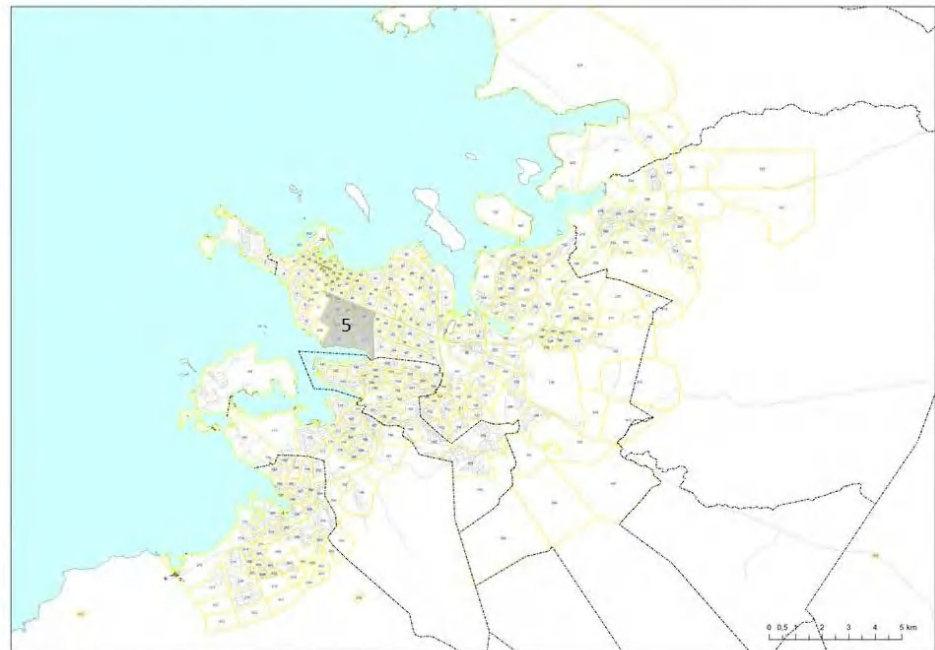


Nesið -vestan Kringlur íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar	
2010	10.418	1.176.938	515.691	661.247	143.302	517.945
1998	9.450	1.123.000	432.000	691.000	230.000	461.000
2024 m.s.br	12.700	1.250.000	728.000	522.000	33.000	489.000
Breyting 1998-2010	968	53.938	83.691	-29.753	-86.698	56.945
Eftirstöðvar heimildar 2024	2.282	73.062	212.309	-139.247	-110.302	-28.945
Breyting 2001-2024 m.s.br.	3.250	127.000	296.000		-197.000	28.000
Breyting AR2030	3.069	218.650	145.200	73.450	-24.500	100.450
Áætluð breyting til 2024	2.532	161.992	106.359	53.802	-17.946	73.580
Frávik frá svæðis2024 (%)*	9,87	54,90				

\* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangaröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er búið einföldum hlutfallsreikningi (30%seftir 2024)

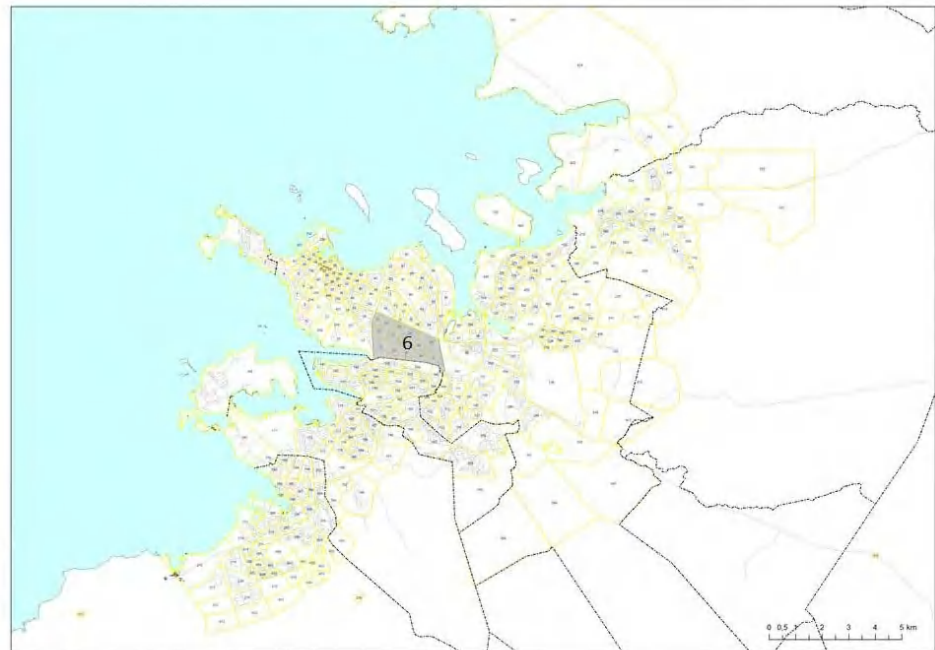
Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum							
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar	
Reiknaður mismunur	250	88.930	-105.950	92.356		102.525	
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>250</b>	<b>104.000</b>	<b>-90.000</b>	<b>92.000</b>		<b>102.000</b>	
<b>Vægi breytingar útfrá umferðarsköpun (2,2 á íbúð 2030)</b>							
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði							
			íbúar	verslun/skrifstofur	annað húsnæði		
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	5.020	212.309	-139.247	
			Fjöldi ferða	9.288	29.723	-5.570	<b>33.441</b>
			<b>Áætluð þróun</b>	5.570	106.359	53.802	
			Fjöldi ferða	10.305	14.890	2.152	<b>27.347</b>

## Byggðasvæði nr. 5



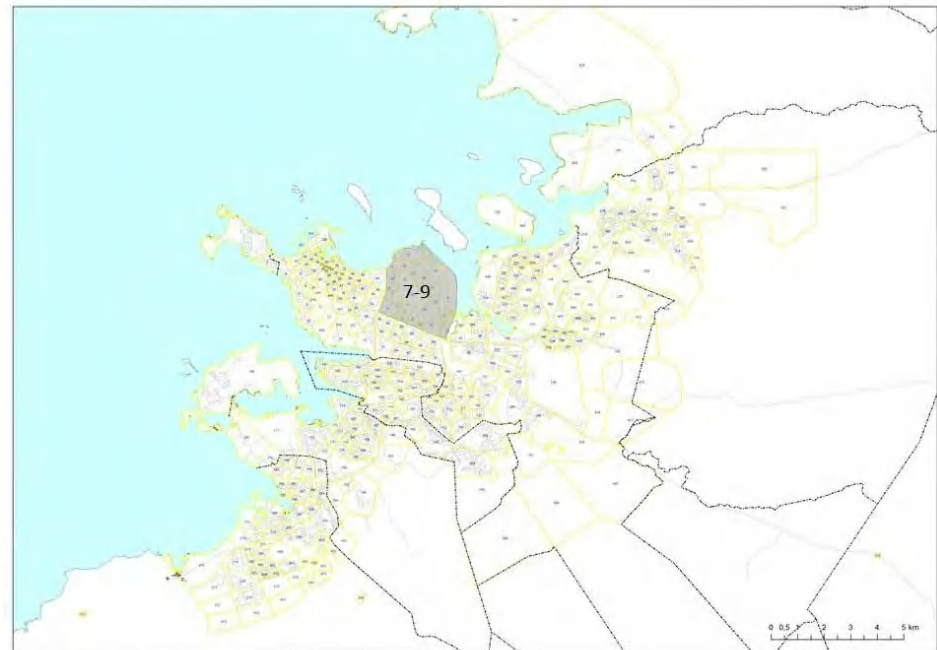
Hliðar, flugvöllur	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar	
	2010	1.792	190.603	18.128	172.475	18.539	153.936
	1998	1.750	115.000	11.000	104.000	13.000	91.000
	2024 m.s.br	3.200	312.000	71.000	241.000	0	241.000
	Breyting 1998-2010	42	75.603	7.128	68.475	5.539	62.936
	Eftirstöðvar heimildar 2024	1.408	121.397	52.872	68.525	-18.539	87.064
	Breyting 2001-2024 m.s.br.	1.450	197.000	60.000		-13.000	150.000
	Breyting AR2030	1.450	198.000	38.500	159.500	0	159.500
	Áætluð breyting 2024	943	138.600	26.950	111.650	0	111.650
	Frávik frá svæðis2024 (%)*	-49,39	12,41				
* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúa miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er beitt einföldum hlutfallsreikningi (30%seftir 2024)							
<b>Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum</b>							
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar	
	Reiknaður mismunur	-466	17.203	-25.922	18.539	24.586	
	<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>-450</b>	<b>24.000</b>	<b>-20.000</b>	<b>19.000</b>	<b>25.000</b>	
<b>Vægi breytingar útfrá umferðarsköpun (2,2 á íbúð 2030)</b>							
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði							
			íbúar	verslun/skrifstofur	annað húsnæði		
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	3.098	52.872	68.525	
			Fjöldi ferða	5.731	7.402	2.741	<b>15.874</b>
			<b>Áætluð þróun</b>	2.074	26.950	111.650	
			Fjöldi ferða	3.836	3.773	4.466	<b>12.075</b>

## Byggðasvæði nr. 6



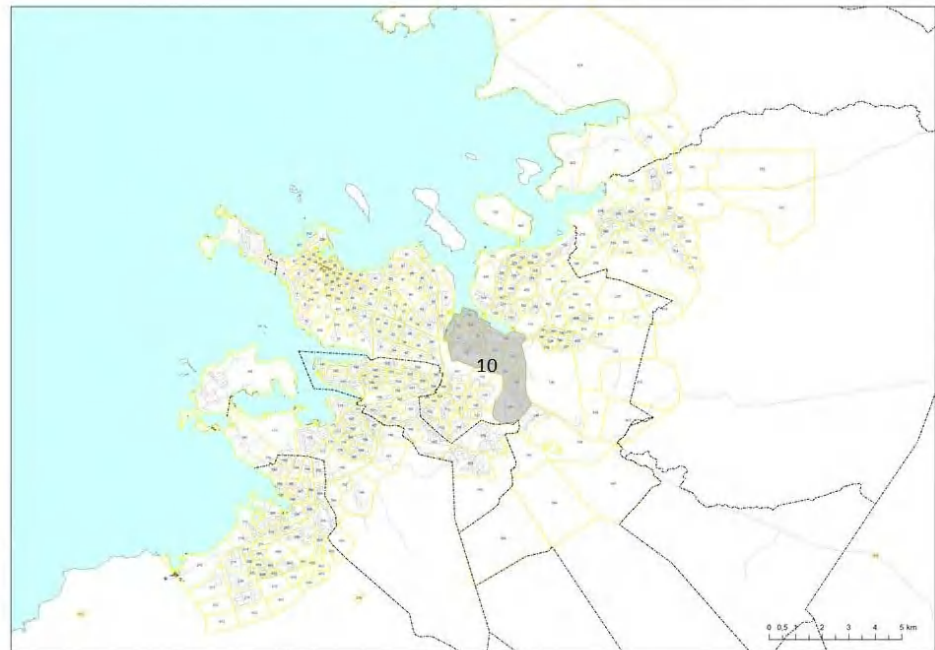
Kringlan, Bústaðir	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar	
	2010	4.678	239.005	103.671	135.334	2.946	132.388
	1998	4.450	209.000	90.000	119.000	3.000	116.000
	2024 m.s.br	4.750	224.000	95.000	129.000	0	129.000
	Breyting 1998-2010	228	30.005	13.671	16.334	-54	16.388
	Eftirstöðvar heimildar 2024	72	-15.005	-8.671	-6.334	-2.946	-3.388
	Breyting 2001-2024 m.s.br.	300	15.000	5.000		-3.000	13.000
	Breyting AR2030	362	45.500	35.500	10.000	0	10.000
	Áætluð breyting 2024	253	31.850	24.850	7.000	0	7.000
	Frávik frá svæðis2024 (%)*	71,59	147,11				
* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er beitt einföldum hlutfallsreikningi (30%seftir 2024)							
<b>Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum</b>							
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar	
	Reiknaður mismunur	181	46.855	33.521	2.946	10.388	
	<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>200</b>	<b>48.000</b>	<b>35.000</b>	<b>3.000</b>	<b>10.000</b>	
<b>Vægi breytingar útfrá umferðarsköpun (2,3 á íbúð 2030)</b>							
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði							
			íbúar	verslun/skrif	annað húsnæði		
	<b>Eftirstöðvar heimildar</b>		166	-8.671	-6.334		
	Fjöldi ferða		306	-1.214	-253	<b>-1.161</b>	
	<b>Áætluð þróun</b>		583	24.850	7.000		
	Fjöldi ferða		1.078	3.479	280	<b>4.837</b>	

## Byggðasvæði nr. 7-9



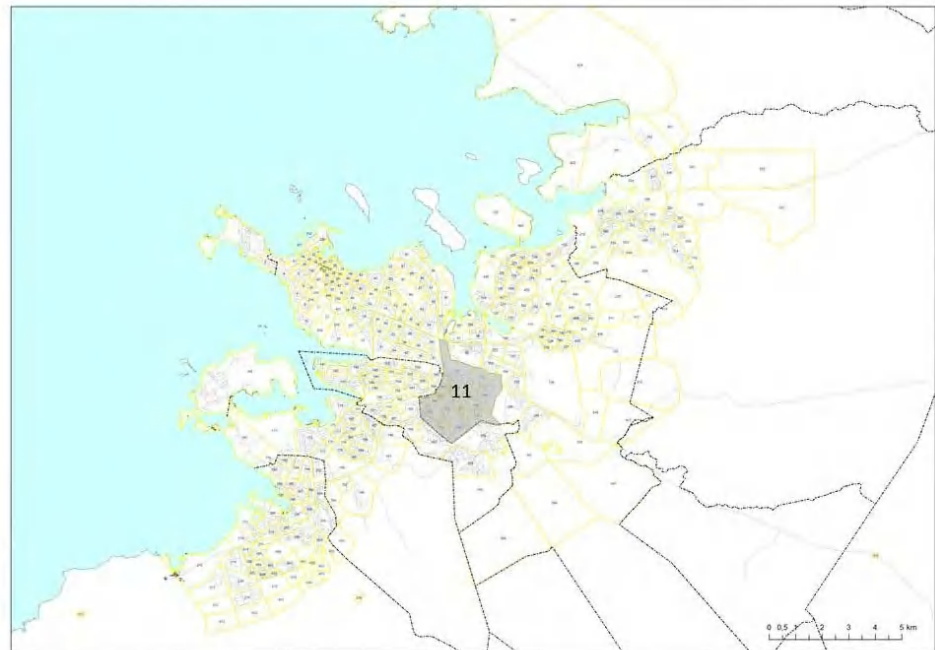
Nesið - austan Kringlu íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar		
2010	6.998	1.105.936	421.046	684.890	409.492	275.398	
1998	6.800	944.000	361.000	583.000	364.000	219.000	
2024 m.s.br	7.300	1.018.000	550.000	468.000	238.000	230.000	
Breyting 1998-2010	198	161.936	60.046	101.890	45.492	56.398	
Eftirstöðvar heimildar 2024	302	-87.936	128.954	-216.890	-171.492	-45.398	
Breyting 2001-2024 m.s.br.	500	74.000	189.000	-126.000		11.000	
Breyting AR2030	1.955	69.500	100.000	-30.500	-70.000	39.500	
Áætluð breyting 2024	1.369	48.650	70.000	-21.350	-49.000	27.650	
Frávik frá svæðis2024 (%)*	77,93	280,75					
* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er beitt einföldum hlutfallsreikningi (30%seftir 2024)							
Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum							
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar	
Reiknaður mismunur	1.067	136.586	-58.954	122.492		73.048	
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>1.100</b>	<b>150.000</b>	<b>-45.000</b>	<b>122.000</b>		<b>73.000</b>	
<b>Vægi breytingar útfrá umferðarsköpun (2,3 á íbúð 2030)</b>							
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði							
			íbúar	verslun/skrifstofur	annað húsnæði		
			695	128.954	-216.890		
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>				
			Fjöldi ferða	1.285	18.054	-8.676	<b>10.663</b>
			<b>Áætluð þróun</b>				
			Fjöldi ferða	3.148	70.000	-21.350	
				5.823	9.800	-854	<b>14.769</b>

## Byggðasvæði nr. 10



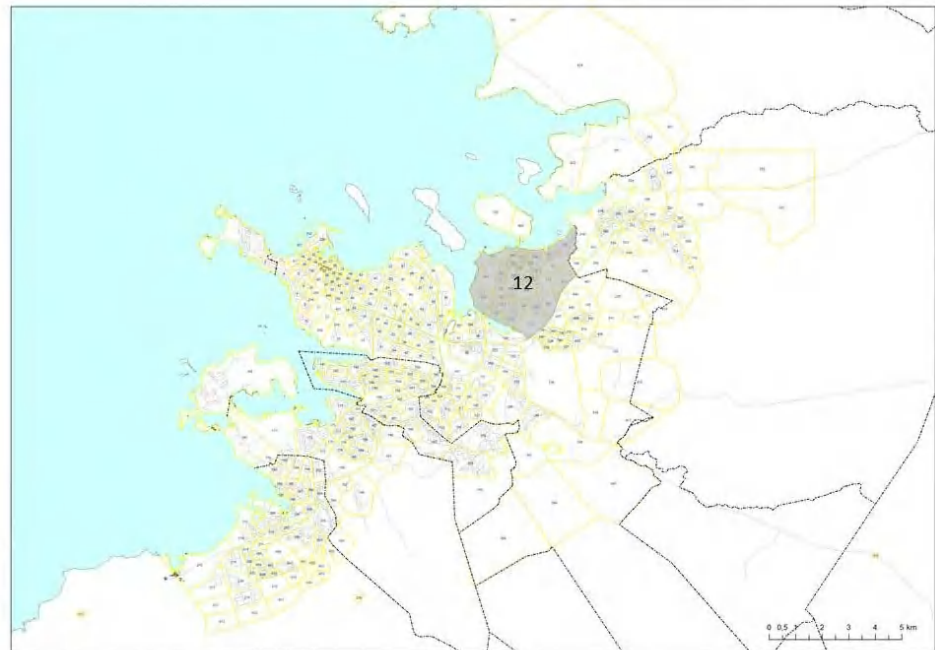
Ártúnshöfði, Árbær	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar
2010	3.317	674.888	228.305	446.583	275.684	170.899
1998	2.900	574.000	133.000	441.000	298.000	143.000
2024 m.s.br	4.250	620.000	149.000	471.000	298.000	173.000
Breyting 1998-2010	417	100.888	95.305	5.583	-22.316	27.899
Eftirstöðvar heimildar 2024	933	-54.888	-79.305	24.417	22.316	2.101
Breyting 2001-2024 m.s.br.	1.350	46.000	16.000	0	0	30.000
Breyting AR2030	2.940	30.250	61.500	-31.250	-57.250	26.000
Áætluð breyting 2024	1.911	6.225	33.825	-27.600	-45.800	18.200
Frávik frá svæðis2024 (%)*	51,18	981,73				
* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúa miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er búið einföldum hlutfallsreikningi (30%seftir 2024)						
<b>Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum</b>						
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar
Reiknaður mismunur	978	61.113	113.130	-68.116		16.099
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>1.000</b>	<b>76.000</b>	<b>110.000</b>	<b>-50.000</b>		<b>16.000</b>
<b>Vægi breytingar útfrá umferðarsköpun (2,4 á íbúð 2030)</b>						
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði						
			íbúar	verslun/skrifstofur	annað húsnæði	
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	2.239	-79.305	24.417
			Fjöldi ferða	4.143	-11.103	977
			<b>Áætluð þróun</b>	4.586	33.825	-27.600
			Fjöldi ferða	8.485	4.736	-1.104
						<b>12.116</b>

## Byggðasvæði nr. 11



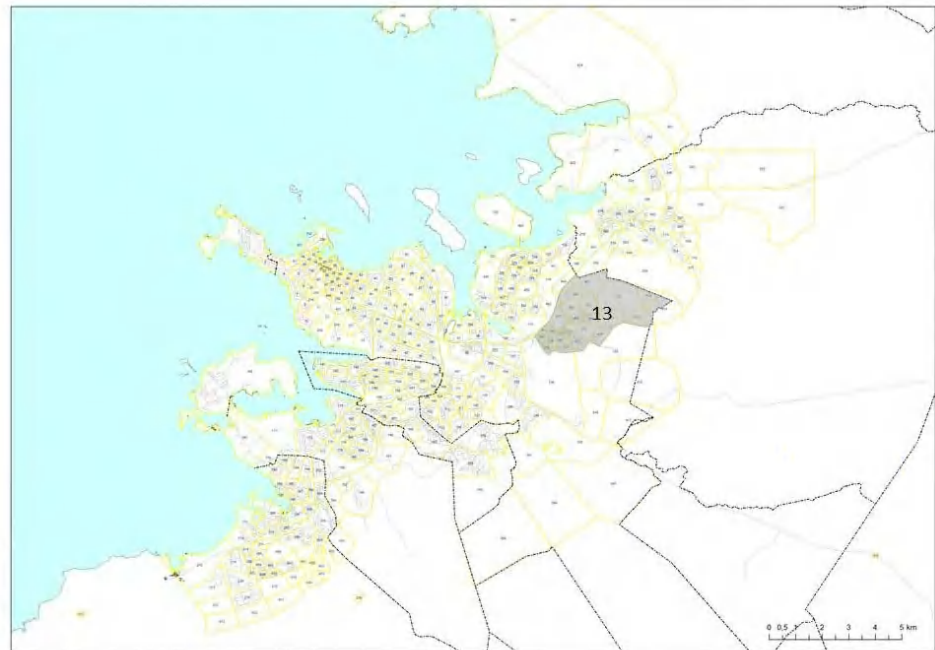
Breiðholt	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar	
	2010	7.780	148.289	42.307	105.982	1.710	104.272
	1998	7.550	133.000	38.000	95.000	1.000	94.000
	2024 m.s.br	7.900	178.000	68.000	110.000	1.000	109.000
	Breyting 1998-2010	230	15.289	4.307	10.982	710	10.272
	Eftirstöðvar heimildar 2024	120	29.711	25.693	4.018	-710	4.728
	Breyting 2001-2024 m.s.br.	350	45.000	30.000		0	15.000
	Breyting AR2030	399	40.000	30.000	10.000	0	10.000
	Áætluð breyting 2024	259	24.000	18.000	6.000	0	6.000
	Frávik frá svæðis2024 (%)*	53,73	-23,80				
* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er beitt einföldum hlutfallsreikningi (30%seftir 2024)							
Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum							
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar	
Reiknaður mismunur	139	-5.711	-7.693	710		1.272	
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>150</b>	<b>-7.000</b>	<b>-8.000</b>	<b>0</b>		<b>1.000</b>	
<b>Vægi breytingar útfrá umferðarsköpun (2,4 á íbúð 2030)</b>							
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði							
			íbúar	verslun/skrif	annað húsnæði		
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	288	25.693	4.018	
			Fjöldi ferða	533	3.597	161	<b>4.291</b>
			<b>Áætluð þróun</b>	622	18.000	6.000	
			Fjöldi ferða	1.152	2.520	240	<b>3.912</b>

## Byggðasvæði nr. 12



Grafarvogur	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar	
2010	6.007	240.159	45.162	194.997	51.383	143.614	
1998	4.450	140.000	18.000	122.000	31.000	91.000	
2024 m.s.br	6.850	222.000	95.000	127.000	31.000	96.000	
Breyting 1998-2010	1.557	100.159	27.162	72.997	20.383	52.614	
Eftirstöðvar heimildar 2024	843	-18.159	49.838	-67.997	-20.383	-47.614	
Breyting 2001-2024 m.s.br.	2.400	82.000	77.000		0	5.000	
Breyting AR2030	540	62.500	39.500	23.000	5.000	18.000	
Áætluð breyting 2024	351	43.750	27.650	16.100	3.500	12.600	
Frávik frá svæðis2024 (%)*	-140,17	141,51					
* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er beitt einföldum hútfallsreikningi (30%seftir 2024)							
Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum							
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar	
Reiknaður mismunur	-492	61.909	-22.188	23.883		60.214	
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>-500</b>	<b>64.000</b>	<b>-20.000</b>	<b>24.000</b>		<b>60.000</b>	
<b>Vægi breytingar út frá umferðarsköpun (2,4 á íbúð 2030)</b>							
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði							
			íbúar	verslun/skrif	annað húsnæði		
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	2.023	49.838	-67.997	
			Fjöldi ferða	3.743	6.977	-2.720	<b>8.000</b>
			<b>Áætluð þróun</b>	842	27.650	16.100	
			Fjöldi ferða	1.558	3.871	644	<b>6.073</b>

## Byggðasvæði nr. 13



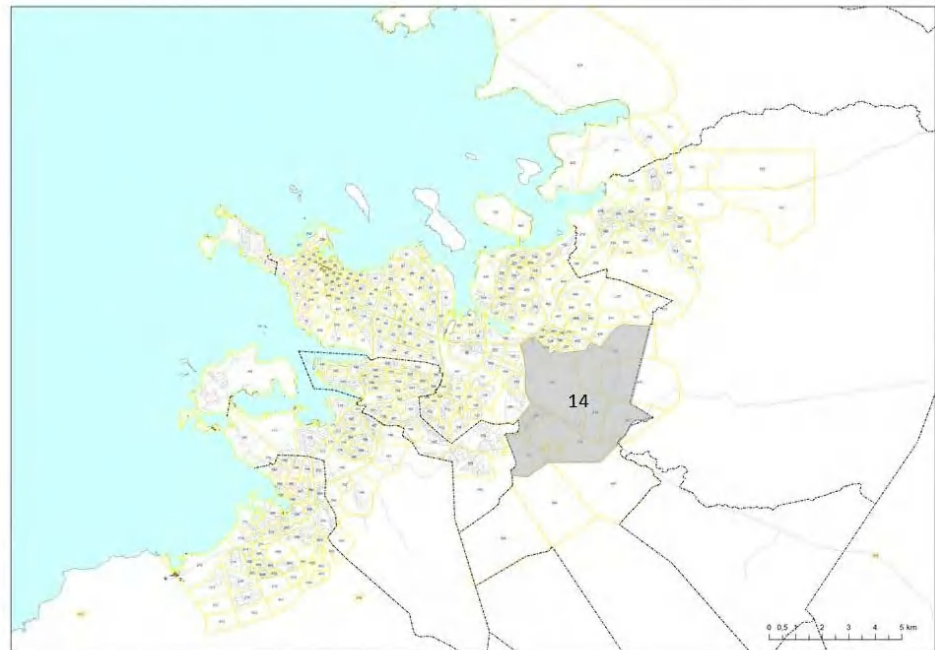
Grafarholt, Úlfarsárda íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar	
2010	2.516	59.923	22.413	37.510	5.551	31.959
1998	0	8.000	0	8.000	0	8.000
2024 m.s.br	5.650	335.000	137.000	198.000	0	198.000
Breyting 1998-2010	2.516	51.923	22.413	29.510	5.551	23.959
Eftirstöðvar heimildar 2024	3.134	275.077	114.587	160.490	-5.551	166.041
Breyting 2001-2024 m.s.br.	5.650	327.000	137.000		0	190.000
Breyting AR2030	1.210	55.000	38.000	17.000	2.500	14.500
Áætluð breyting 2024	847	49.500	34.200	15.300	2.250	13.050
Frávik frá svæðis2024 (%)*	-270,01	-455,71				

\* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR2030-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvaði um einstök svæði þá er búið einföldum Húfalsreikningi (30%sefir 2024)

Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum							
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar	
Reiknaður mismunur	-2.287	-225.577	-80.387	7.801		-152.991	
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>-2.300</b>	<b>-222.000</b>	<b>-80.000</b>	<b>8.000</b>		<b>-150.000</b>	
<b>Vægi breytingar út frá umferðarsköpun (2,5 á íbúð 2030)</b>							
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði							
			íbúar	verslun/skrif	annað húsnæði		
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	7.835	114.587	160.490	
			Fjöldi ferða	14.495	16.042	6.420	<b>36.957</b>
			<b>Áætluð þróun</b>	2.118	34.200	15.300	
			Fjöldi ferða	3.917	4.788	612	<b>9.317</b>



## Byggðasvæði nr. 14

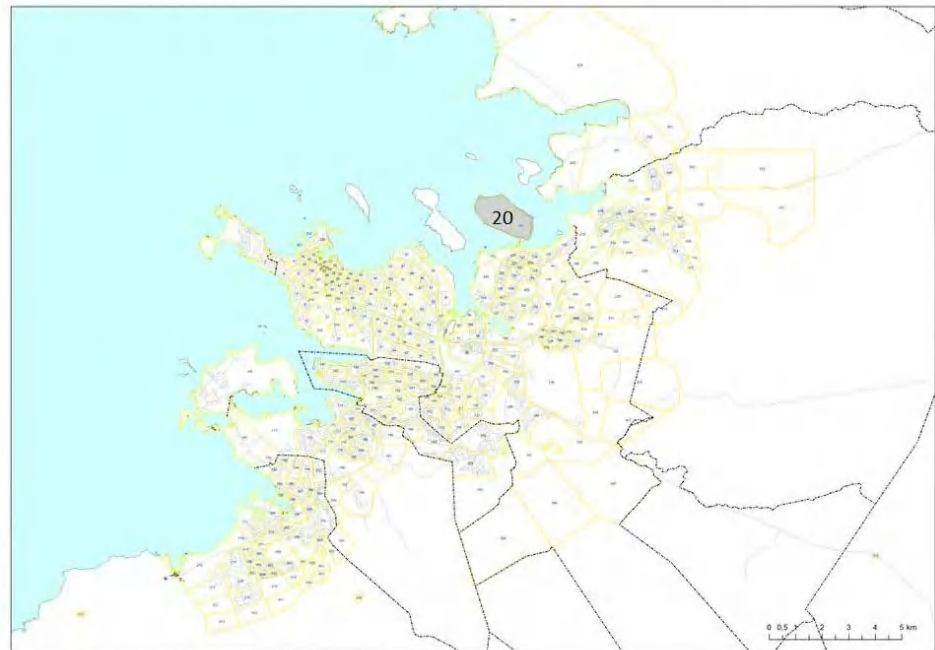


Norðlingaholt, Hólmsl íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar	
2010	853	66.518	14.734	51.784	10.186	41.598
1998	0	10.000	0	10.000	0	10.000
2024 m.s.br	900	227.000	16.000	211.000	171.000	40.000
Breyting 1998-2010	853	56.518	14.734	41.784	10.186	31.598
Eftirstöðvar heimildar 2024	47	160.482	1.266	159.216	160.814	-1.598
Breyting 2001-2024 m.s.br.	900	217.000	16.000	171.000	171.000	30.000
Breyting AR2030	100	65.000	17.500	47.500	45.000	2.500
Áætluð breyting 2024	100	47.750	12.250	35.500	33.750	1.750
Frávik frá svæðis2024 (%)*	53,00	-236,09				

\* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er beitt einföldum hlutfallsreikningi (30%seftir 2024)

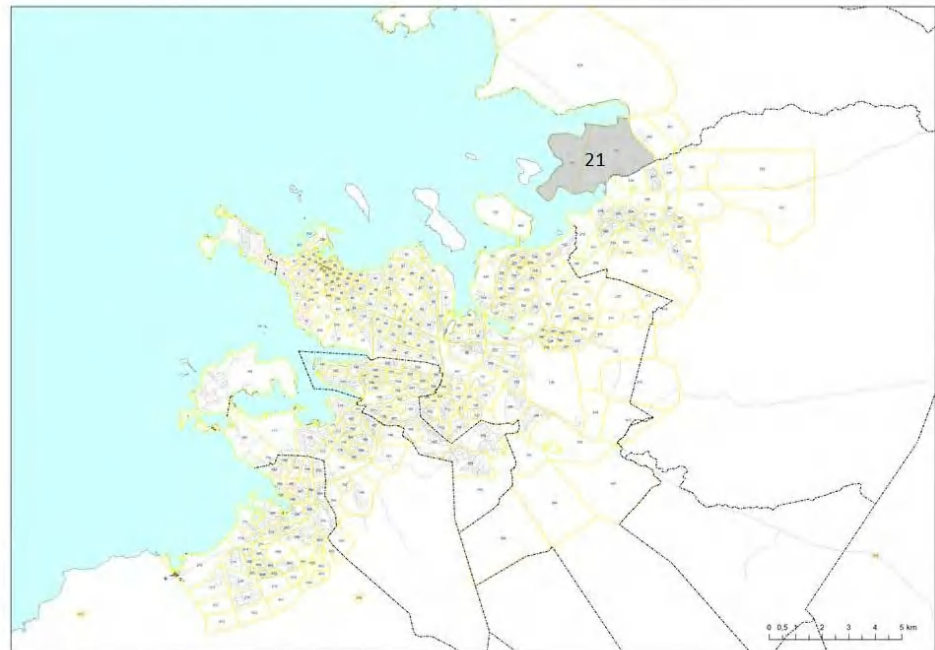
Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum							
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar	
Reiknaður mismunur	53	-112.732	10.984	-127.064		3.348	
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>50</b>	<b>-77.500</b>	<b>11.000</b>	<b>-93.500</b>		<b>5.000</b>	
<b>Vægi breytingar útfrá umferðarsköpun (2,5 á íbúð 2030)</b>							
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði							
			íbúar	verslun/skrif	annað húsnæði		
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	118	1.266	159.216	
			Fjöldi ferða	217	177	6.369	<b>6.763</b>
			<b>Áætluð þróun</b>	250	12.250	35.500	
			Fjöldi ferða	463	1.715	1.420	<b>3.598</b>

## Byggðasvæði nr. 20



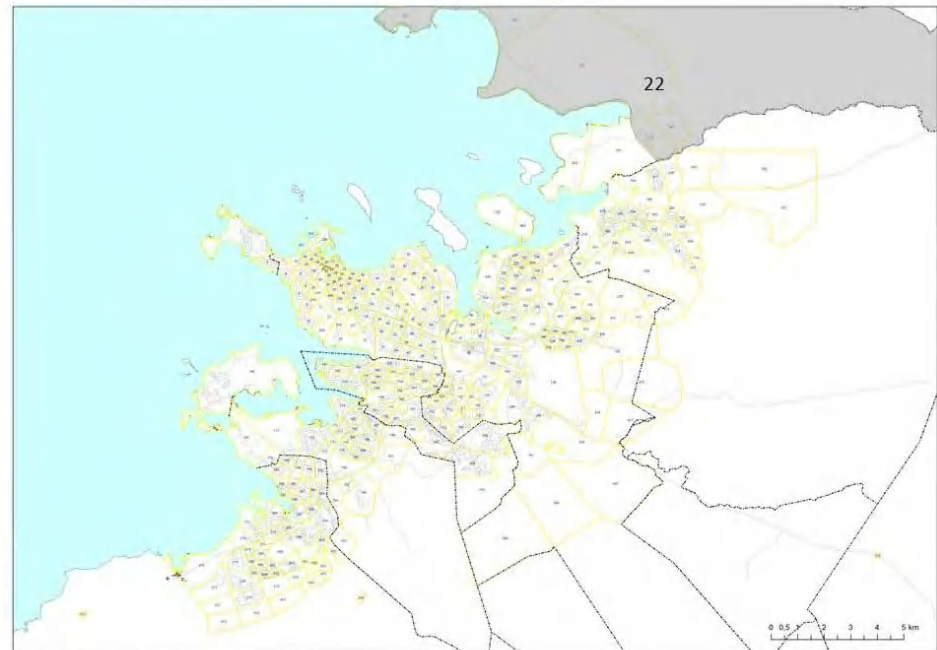
Geldinganes	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar
2010	0	0	0	0	0	0
1998	0	0	0	0	0	0
2024 m.s.br	800	267.000	14.000	253.000	226.000	27.000
Breyting 1998-2010	0	0	0	0	0	0
Eftirstöðvar heimildar 2024	800	267.000	14.000	253.000	226.000	27.000
Breyting 2001-2024 m.s.br.	800	267.000	14.000		226.000	27.000
Breyting AR2030	0	0	0	0	0	0
Áætluð breyting 2024	0	0	0	0	0	0
Frávik frá svæðis2024 (%)*	0,00	0,00				
* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúa miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er beitt einföldum hlutfallsreikningi (30%seftir 2024)						
<b>Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum</b>						
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar
Reiknaður mismunur	-800	-267.000	-14.000	-226.000		-27.000
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>-800</b>	<b>-267.000</b>	<b>-14.000</b>	<b>-226.000</b>		<b>-27.000</b>
<b>Vægi breytingar útfrá umferðarsköpun (2,5 á íbúð 2030)</b>						
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði						
			íbúar	verslun/skrifstofur	annað húsnæði	
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	2.000	14.000	253.000
			Fjöldi ferða	3.700	1.960	10.120
			<b>Áætluð þróun</b>	0	0	0
			Fjöldi ferða	0	0	0
						<b>0</b>

## Byggðasvæði nr. 21



Álfnes	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar	
2010	12	3.594	0	3.594	0	3.594	
1998	0	7.000	0	7.000	3.000	4.000	
2024 m.s.br	0	7.000	0	7.000	3.000	4.000	
Breyting 1998-2010	12	-3.406	0	-3.406	-3.000	-406	
Eftirstöðvar heimildar 2024	-12	3.406	0	3.406	3.000	406	
Breyting 2001-2024 m.s.br.	5.650	327.000	137.000	0	0	190.000	
Breyting AR2030	0	20.000	0	20.000	20.000	0	
Áætluð breyting 2024	0	16.000	0	16.000	16.000	0	
Frávik frá svæðis2024 (%)*	0,00	78,71					
* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR20 10-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvæði um einstök svæði þá er beitt einföldum hlutfallsreikningi (30%seftir 2024)							
<b>Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum</b>							
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar	
Reiknaður mismunur	12	12.594	0	13.000		-406	
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>10</b>	<b>13.000</b>	<b>0</b>	<b>13.000</b>		<b>0</b>	
<b>Vægi breytingar út frá umferðarsköpun (2,5 á íbúð 2030)</b>							
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði							
			íbúar	verslun/skrif	annað húsnæði		
			<b>Eftirstöðvar heimildar</b>	-30	0	3.406	
			Fjöldi ferða	-56	0	136	<b>81</b>
			<b>Áætluð þróun</b>	0	0	16.000	
			Fjöldi ferða	0	0	640	<b>640</b>

## Byggðasvæði nr. 22



Esjumelar, Kjalarnes	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrif	iðn+sérh	iðn/vöru	sérhæfðar
2010	241	53.850	269	53.581	31.565	22.016
1998	100	6.000	0	6.000	2.000	4.000
2024 m.s.br	150	6.000	0	6.000	2.000	4.000
Breyting 1998-2010	141	47.850	269	47.581	29.565	18.016
Eftirstöðvar heimildar 2024	-91	-47.850	-269	-47.581	-29.565	-18.016
Breyting 2001-2024 m.s.br.	50	0	0	0	0	0
Breyting AR2030	110	80.000	0	80.000	80.000	0
Áætluð breyting 2024	72	60.000	0	60.000	60.000	0
Frávik frá svæðis2024 (%)*	227,27	179,75				

\* Áætlaður fjöldi fullgerðra íbúða miðað við stefnu um forgangsröðun svæða í AR2010-2030. Ef ekki liggja fyrir skýr ákvaði um einstök svæði þá er beitt einföldum hlutfallsreikningi (30%eftir 2024)

Breytingar á töflu 3.1 og 3.2. Þörf á breytingum m.v. breytta stefnu Reykjavíkurborgar og endurmat á talnagrunnum						
	íbúðir	atvh. alls	verslun/skrifstofur	iðn/vöru		sérhæfðar
Reiknaður mismunur	163	107.850	269	89.565		18.016
<b>Tillaga að breytingum:</b>	<b>160</b>	<b>100.500</b>	<b>500</b>	<b>80.000</b>		<b>20.000</b>

Vægi breytingar útfrá umferðarsköpun (2,5 á íbúð 2030)						
Ferðamyndunarjafna VSÓ: 1,85*íbúar+0,14*m <sup>2</sup> verslun/skrifstofur+0,04*m <sup>2</sup> annað húsnæði						
	íbúar	verslun/skrifs	annað húsnæði			
<b>Eftirstöðvar heimildar</b>		-228	-269	-47.581		
	Fjöldi ferða	-421	-38	-1.903		<b>-2.362</b>
<b>Áætluð þróun</b>		179	0	60.000		
	Fjöldi ferða	331	0	2.400		<b>2.731</b>

- 6.2. Umhverfisskýrsla (VSÓ, febrúar 2013)**
- 6.3. Umferðarspár 2030. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (VSÓ, nóvember 2012)**
- 6.4. Umsagnir og athugasemdir**