

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg Tillaga í auglýsingu

Uppfærð áætlun sem byggir á þeirri sýn og stefnumörkun sem samþykkt var með AR2010–2030 og tók gildi í febrúar 2014.

Valdir þættir aðalskipulagsins hafa þó verið endurskoðaðir, einkum þeir sem snúa að stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð á áhrifasvæði Borgarlínu innan vaxtarmarka þéttbýlis.

Sjá nánar lýsingu breytinga og forsendur í kynningarskjalinu *Reykjavík 2040*

Skjal sótt af '90000000000' dags: 18.08.2026

Helstu breytingar

Yfirlit eftir borgarhlutum:

Vesturbær:

- 1. KR-svæði. Nýr íbúðareitur og kjarni
- 2. Ægisíða 102. Nýr íbúðareitur og kjarni
- 3. Örfirisey. Aukning atvinnuhúsnæðis

Miðborg:

- 4. Auknar heimildir um íbúðarhúsnæði í miðborginni
- 5. Egilsgata-Snorrabraut. Nýr íbúðareitur og kjarni
- 6. Snorrabraut-Hringbraut. Nýtt miðsvæði sbr. áform um stökk á Miklubraut

Vatnsmýri:

- 7. Landnotkun flugvallar framlengd til 2032

Hlíðar:

- 8. Miklabraut í stökk og nýir uppbyggingarreitir við götuna
- 9. Laugavegur-Skipholt, nánari skilgreining hæða húsa við Laugaveg

Laugardalur:

- 10. Hátún og nágrenni. Nýr íbúðareitur
- 11. Glæsibær-Laugardalur. Stækkun miðsvæðis til vesturs
- 12. Hólmasund-Próttarheimili. Nýr íbúðareitur og stækkun kjarna
- 13. Álfheimar 49. Nýr íbúðareitur og kjarni
- 14. Sæbraut í stökk og skilgreining nýrra uppbyggingarreita
- 15. Skeifan. Auknar íbúðaheimildir

Háaleiti-Bústaðir:

- 16. Háaleitisbraut 12. Nýr íbúðareitur og kjarni
- 17. Stóragerði 40. Nýr íbúðareitur
- 18. Framsvæði. Nýr íbúðareitur og almenningsgarður
- 19. Miklabraut í stökk og nýir uppbyggingarreitir við götuna
- 20. Kringlan. Fjölgun íbúða á kostnað atvinnuhúsnæðis
- 21. Múlar-Suðurlandsbraut. Auknar heimildir um íbúðarhúsnæði

Breiðholt:

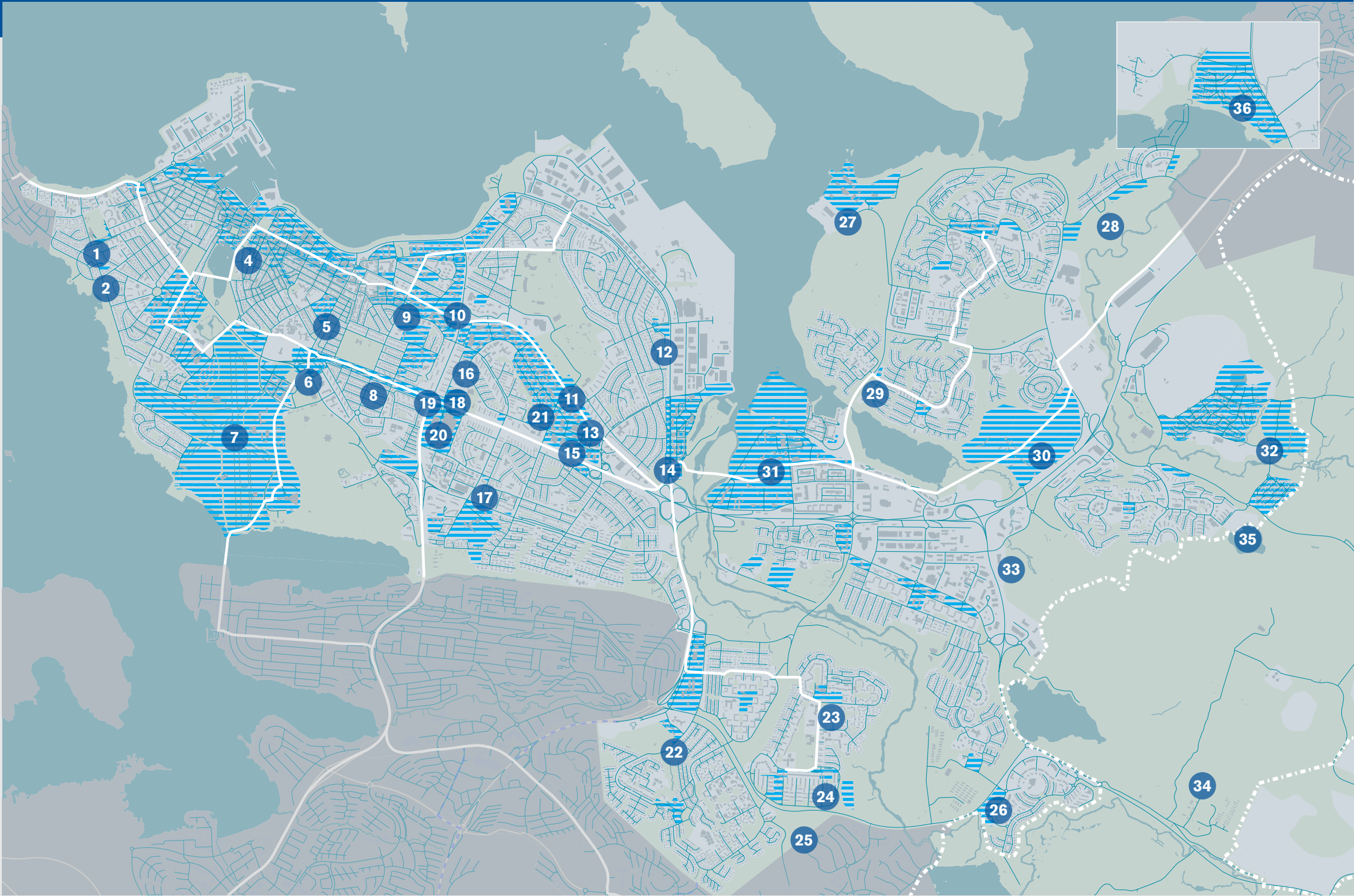
- 22. Skógarsel. Nýr íbúðareitur
- 23. Suðurhólar-Lóuhólar. Stækkun íbúðareits, sbr. tillaga að hverfisskipulagi.
- 24. Jórufell-Norðurfell. Nýr íbúðareitur, sbr. tillaga að hverfisskipulagi
- 25. Arnarnesvegur-Breiðholtsbraut. Breytt útfærsla gatnamóta

Árbær:

- 26. Skilgreining hverfiskjarna við Árvað og stækkun kjarna

Grafarvogur:

- 27. Gufunes. Stækkun miðsvæðis og fjölgun íbúða
- 28. Nýir íbúðareitir við golfvöllinn við Korpu
- 29. Fjallkonuvegur 1. Nýr íbúðareitur



30. Keldur. Stækkun íbúðareits og skilgreining hverfiskjarna

31. Ártúnshöfði-Elliðaárvogur. Fjölgun íbúða og nánari stefna um uppbyggingu

Grafarholt-Úlfarsárdalur:

- 32. Úlfarsárdalur-austurreitir. Nýr íbúðareitur
- 33. Smálönd, stækkun athafnasvæðis í grennd við golfvöll í Grafarholti
- 34. Hólmsheið. Breytt lega reiðleiða
- 35. Reynisvatn. Stækkun græns svæðis. Íbúðareitur felldur út

Kjalarnes:

36. Grundarhverfi. Fjölgun íbúða

Lykil breytingar og áherslur í uppfærðu aðalskipulagi:

- Próun þéttbýlis innan vaxtarmarka til ársins 2040 og framlenging skipulagstímabils
- Borgarlína fest í aðalskipulaginu, sbr. staðfest breyting á svæðisskipulagi
- Ákveðnari viðmið um að þéttleiki byggðar ráðist af nálægð við almenningssamgöngur og fjölbreytta atvinnukjarna

- Háleitari markmið um breyttar ferðavenjur og kolefnishlutleysi, sbr. Loftslagsstefna
- Nýr stökkur skilgreindur fyrir Sæbraut og skerpt á stefnu um stökk fyrir Miklubraut
- Auknar kröfur um gæði íbúðarbyggðar, sólrik útisvæði og aðgengi að grænum svæðum
- Skýrari viðmið um blöndun byggðar, s.s. um atvinnustarfsemi innan íbúðarbyggðar
- Sveigjanlegri stefna, skýrari reglur og bætt framsetning áætlunar

Auglýsing tillögu með athugasemdafresti til 23. ágúst

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, (AR2040, tillaga) er uppfærð og endurbætt útgáfa þess aðalskipulags (AR2030) sem staðfest var fyrir rúmum 7 árum. AR2040 byggir þannig á sýn og stefnumörkun AR2030, sem samþykkt var í febrúar árið 2014 að undangengnu löngu og ítarlegu samráðs- og kynningarferli. Breytingar miða þannig allar að því að tryggja betur framfylgd núgildandi markmiða aðalskipulagsins um sjálfbæra borgarþróun.

Tillagan, greinargerð ásamt skipulagsuppdráttum, er auglýst samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Tillögunni fylgir umhverfisskýrsla, sbr. lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og önnur fylgiskjöl. Tillagan er einnig auglýst með athugasemdum Skipulagsstofnunar, dagsettar 20. maí 2021

Tillagan liggur frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að Borgartúni 12–14, 1. hæð, virka daga kl. 8:30 – 16:00, frá 21. júní 2021 til og með 23. ágúst 2021. Tillagan er einnig til sýnis á Skipulagsstofnun, Borgartúni 7b .

Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Ábendingum og athugasemdum við tillöguna skal skila skriflega til Umhverfis- og skipulagssviðs, Borgartúni 12–14 eða á netfangið skipulag@reykjavik.is, eigi síðar en 23. ágúst 2021. Vinsamlegast notið uppgefið netfang

Nálgast má nánari upplýsingar og öll skipulagsgögn á adalskipulag.is, sjá einnig reykjavik.is

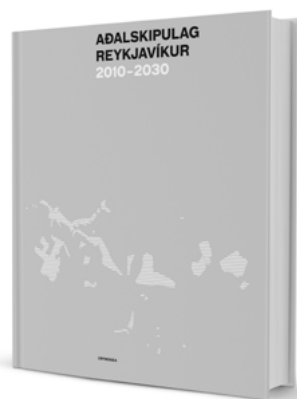


Bindandi stefnumörkun og skipulagsákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 eru sett fram í greinargerð (grænt hefti) og á þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdráttum. Greinargerðin og skipulagsuppdráttirnir mynda A-hluta aðalskipulagsins. Skipulagsgögn í A-hluta aðalskipulagsins eru aðal verkfæri skipulagsyfirvalda við ákvarðanatöku dags daglega og sá hluti aðalskipulagsins sem háður er lögformlegum breytingum samkvæmt skipulagslögum.

Vakin er athygli á því að allar tillögur að breytingum og viðbótum í umræddu skjali eru feitletraðar. Annar texti í skjalinu, sem ekki er feitletraður, er hluti af gildandi aðalskipulagi og mun ekki taka breytingum samkvæmt tillögunum.

Umhverfisáhrifum allra breytinga er lýst í sérstakri umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar (maí 2021).

Breytingum og forsendum þeirra er lýst í kynningarritinu *Reykjavík 2040*. blátt hefti, maí 2021



Megin markmið sem samþykkt voru með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, í febrúar 2014, halda gildi sínu í öllum megin atriðum. Öll bindandi skipulagsákvæði, megin markmið og sértæk markmið málaflokka sem sett voru fram í AR2030 og halda gildi sínu áfram, eru þannig sett fram í hinni nýju greinargerð AR2040. Valdir kaflar úr eldri aðalskipulagsbók hafa áfram ákveðið gildi sem forsendur og ítarefni (B-hluti) og er eftir atvikum vísað til þeirra til skýringar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.08.2026

