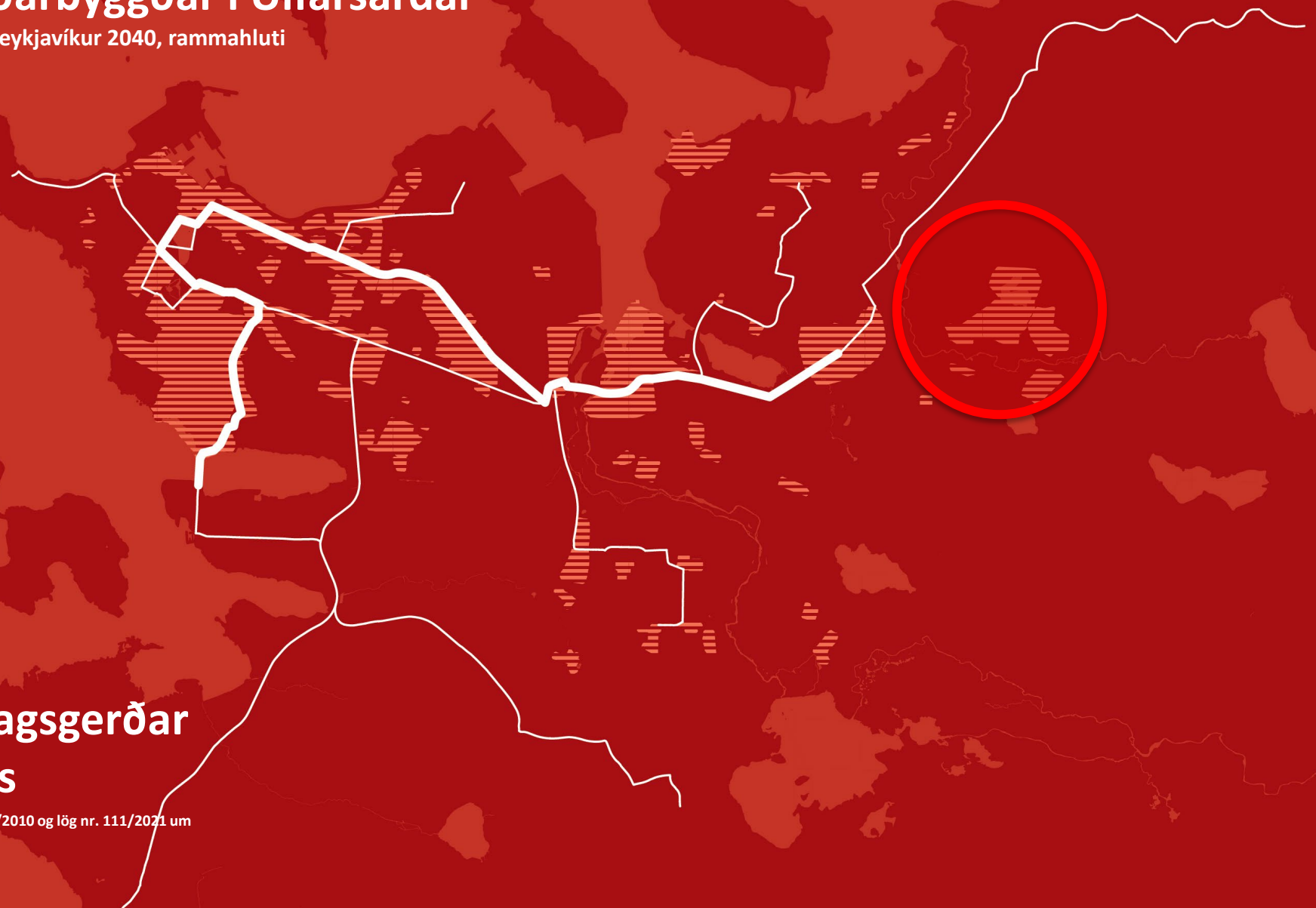
Hallar og nágrenni

Frekari þróun íbúðarbyggðar í Úlfarsárdal

Áformuð breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, rammahluti



Verklýsing skipulagsgerðar og umhverfismats

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög nr. 111/2021 um umhverfismat áætlana

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Efnisyfirlit

1. Inngangur **4**

1.1. Nýtt íbúðarhverfi og efling húsnæðismarkaðar 5
1,2. Megin viðfangsefni 6
1.3. Uppbygging greinargerðar 7

2. Markmið og leiðarljós **8**

3. Megin forsendur og gildandi áætlanir **10**

3.1. Stefna stjórnvalda í skipulags-, umhverfis- og húsnæðismálum 11
3.2. Hallar og þróun byggðar í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu 12
3.3. Staða og horfur á húsnæðismarkaði 13
3.4. Mikilvægi Halla og Úlfarsárdals fyrir húsnæðismarkað 14
3.5 Félagsleg blöndun 15
3.6. Íbúðarhverfi og gæði byggðar samkvæmt AR2040 16
3.7. Gæði byggðar og rýmin milli húsanna 17
3.8 Byggingareitir og stefna um þéttleika byggðar og hæðir húsa 18
3.9 Samgöngukerfi, umferðarsköpun og ferðavenjur 19
3.10 Miðsvæðin M22, M28 ogM9c og markmið um atvinnuþróun 20
3.11 Núverandi íbúðarbyggð í Úlfarsárdal 21
3.12 Nýr kirkjugarður í jaðri M22 22
3.13 Fyrri skipulagshugmyndir á svæði M22 23
3.14 Innanverður Úlfarsárdalur og frekari þróun byggðar 24

4. Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar **25**

4.1. Afmörkun skipulagssvæðis og nærliggjandi áhrifasvæði 26
4.2. Hverskonar byggð? Mótun valkosta 27
4.3 Mótun rammaskipulags og hugmyndaleit 28
4.4. Sviðsmyndir um þróun byggðar til lengri framtíðar í Úlfarsárdal 29
4.4. Yfirlit efnisþátta í AR2040 sem koma til endurskoðunar 30

5. Mat á umhverfisáhrifum breytinga. Matslýsing **31**

5.1. Nálgun og áherslur í umhverfismati 32
5.2. Valkostir og sviðsmyndir 33
5.3. Áhrifaþættir og umhverfis- og samfélagsþættir 34
5.4. Vægismat 46
5.5. Tengsl við aðra áætlanagerð 47

6. Vinnuferli, samráð og kynningar **48**

7. Viðaukar **51**

Mynd 1. Helstu uppbyggingarsvæði í Reykjavík
Mynd 2. Afmörkun þess lands sem er til skoðunar í aðalskipulagsbreytingunni
Mynd 3. Hallar og Hamrahlíðarlönd
Mynd 4. Hallar og nágrenni í svæðisskipulagslegu samhengi
Mynd 5. Reitir fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð í austurborginni
Mynd 6. Stefna um hæðir húsa á uppbyggingarreitum í austurborginni
Mynd 7. Kerfi hágæða almenningssamgangna í Reykjavík
Mynd 8. Stofn- og tengibrautir samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040
Mynd 9. Svæðisskipting vegna bíla- og hjólastæðareglna í Reykjavík
Mynd 10. Miðsvæði í austurborginni
Mynd 11. Íbúðarhverfið í Úlfarsárdal
Mynd 12. Deiliskipulag kirkjugarðs undir Úlfarsfelli
Mynd 13. Eldri tillaga að deiliskipulagi fyrri áfanga skólahverfis
Mynd 14. Deiliskipulag útivistarsvæðis í Úlfarsárdal frá 2008
Mynd 15. Verðlaunatillaga að rammaskipulagi í Úlfarsárdal frá 2001

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Í landi Halla og nágrennis eru tækifæri til að efla byggð í austurhluta Reykjavíkur og styrkja sjálfbæra borgarþróun á höfuðborgarsvæðinu öllu. Möguleg uppbyggingarsvæði eru vel staðsett landfræðilega og má segja að þau séu meðal síðustu byggingarsvæðanna innan samfelldrar byggðar á höfuðborgarsvæðinu, sem hafa miðlæga legu.

Skipulagning nýs skólahverfis í landi Halla felur í sér tækifæri til að efla borgarhlutann Grafarholt-Úlfarsárdal sem samfélagslega heild, þar sem þegar er búið að fjárfesta á metnaðarfullan hátt í samfélags- og menningarstofnunum og íþróttamannvirkjum. Jafnframt skapast tækifæri til að efla verslun og þjónustu á svæðinu. Markmiðið er að ný hverfi í Höllum og nágrenni styrki þá byggð sem er fyrir.

Uppbygging nýrra íbúðarhverfa í Úlfarsárdal er ennfremur lykil forsenda þess að efla húsnæðismarkaðinn í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu á komandi árum og liður í því stuðla að auknu og stöðugra framboði íbúða, sbr. markmið *Húsnæðisáætlunar 2025-2034*.

Uppbygging öflugra almenningssamganga er mikilvæg forsenda þess að hægt verði að byggja upp ný borgarhverfi á svæðinu á vistvænan og hagkvæman hátt. Það er ennfremur lykil forsenda í þróun frekari byggðar í Úlfarsárdal. Styrking stofn- og tengibrauta að svæðinu, sbr. gildandi stefna *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040*, er ennfremur forsenda þess að fjölga íbúðum verulega í Úlfarsárdal, fyrst í Höllum og síðar mögulega í innanverðum dalnum.

Meðfylgjandi verklýsing aðalskipulagsbreytingar er fyrsta skrefið í kynningar- og samráðsferli um breytt skipulag í landi Halla og nágrennis, en áformað er að því ferli ljúki á fyrri hluta árs 2026.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Hallar og nágrenni

Rammahluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Inngangur

Aðdragandi og helstu viðfangsefni

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

1.1. Nýtt íbúðarhverfi og efling húsnæðismarkaðar

Skipulagning nýrra íbúðarhverfa í Höllum og nágrenni er liður í því að tryggja öruggara, jafnara og fjölbreyttara framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á næstu árum. Við undirbúning síðustu húsnæðisáætlunar voru byggingarsvæði í fyrirliggjandi áætlun áhættugreind, m.a. m.t.t. til hvenær þau geti orðið byggingarhæf. Þættir eins og mengun jarðvegs, gerð landfyllinga, tímasetning einstakra innviðafjárfestinga eða samningagerð vegna eignarhalds, geta tafið fyrir því að einstök svæði verði byggingarhæf og úthlutunarhæf. Á grundvelli þeirrar greiningar var talin ástæða til að breikka húsnæðisgrunninn í áætluninni og bæta við nýjum svæðum og þar vegur þyngst svæðið í Höllum.

Nýtt hverfi í Úlfarsárdal getur orðið einskonar valkostur við uppbyggingu í landi Keldna og Ártúnshöfða, en á þeim svæðum er lögð áhersla á þétta og blandaða byggð sem hverfist um borgarlínuásinn og stærsti hluti íbúða er í stærri fjölbýlishúsum. Við skipulagningu nýs hverfis í Höllum verður eftir sem áður að gæta þess að nýta land vel og skapa grundvöll að sjálfbæru og lífvænlegu hverfi sem verður vel tengt hágæða almenningssamgöngum með hærri tíðni. Megin forsenda aukinnar byggðar í Úlfarsárdal og almennt í austurborginni er að stórefla almenningssamgöngur, sem létta á umferðarþunga einkabíla.

Uppbygging í Höllum og áform um hraðari uppbyggingu innviða í Úlfarsárdal er í takti við samstarfsyfirlýsingu borgarstjórnarmeirihlutans og viljayfirlýsingu borgarstjóra og fulltrúa verkalýðshreyfingarinnar frá mars 2025.

Mynd 1. Helstu uppbyggingarsvæði í Reykjavík, samkvæmt *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034*. Stærstu byggingarsvæðin verða í Ártúnshöfðanum, Keldum og Höllum, en auk þess er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á yfir 100 öðrum svæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

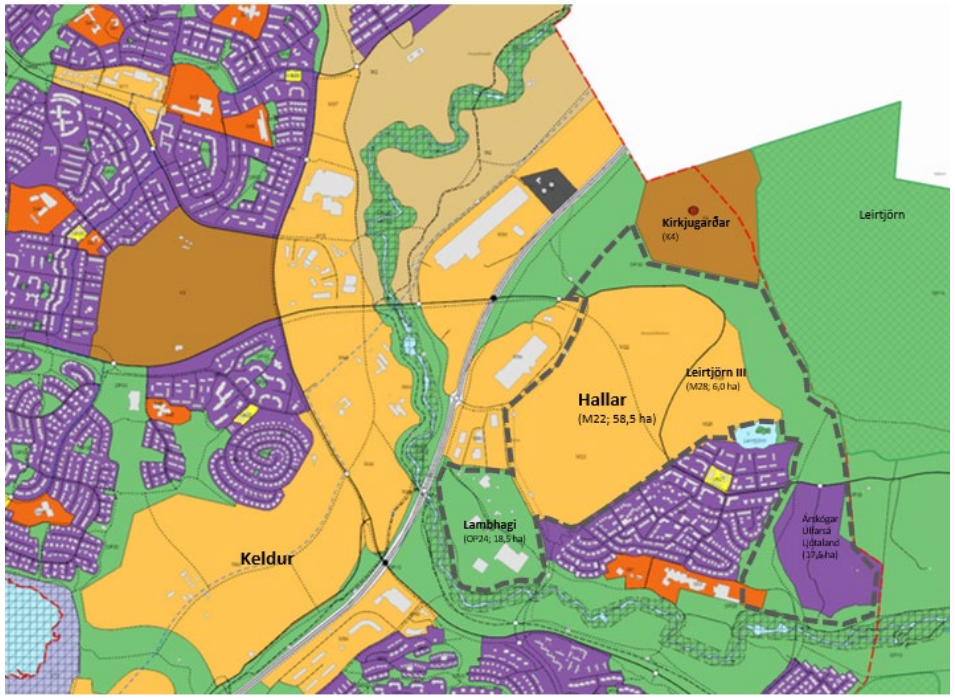
1.2. Megin viðfangsefni

Með þessari verklýsingu eru boðaðar breytingar á *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040* (*AR040*) sem varða landnotkun og þróun byggðar í landi Halla og nágrennis. Við mótun breytingartillagna fyrir umrætt svæði verður einnig horft til mögulegrar framtíðarþróunar byggðar í innanverðum Úlfarsárdal, sem nú er utan vaxtarmarka svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Formlegar breytingar nú munu þó einvörðungu snúa að svæðum innan vaxtarmarka (sjá mynd 1) og þá sérstaklega að svæðinu M22, sem er nú skilgreint sem blandað atvinnusvæði með takmörkuðum heimildum fyrir íbúðarbyggð. Markmiðið er að móta tillögur að nýju skólahverfi á því svæði, sbr. eldri hugmyndir þar um, og skoða afmörkun og þróun þess hverfis í samhengi við nærliggjandi svæði, s.s. fyrirhugaðan kirkjugarð til norðurs, þróun á Leirtjarnarsvæðinu (M28), landnotkun á Lambhagasvæðinu ogá aðliggjandi grænum opnum svæðum.

Breytingar sem snerta þróun og skipulag byggðar í landi Halla og nágrennis, verða settar fram og útfærðar í samræmi við heimild skipulagslaga um rammahluta, sem felur í sér ítarlegri og nákvæmari stefnumörkun en almennt er sett fram í aðalskipulagi. Markmiðið með þeirri nálgun er að setja fram ákveðnari kröfur og skipulagsákvæði en venjan er á aðalskipulagsstigi; s.s. um gæði og yfirbragð byggðar, hæðir húsa, skilgreiningu almenningsrýma, bíla- og hjólastæðareglur, vistvæna hönnun og félagslega sjálfbærni og hagkvæma áfangaskiptingu uppbyggingar, sem taka þarf tillit til við mótun deiliskipulags.

Gert er ráð fyrir að unnin verði frumdrög að rammaskipulagi á fyrri stigum vinnunnar (sjá kafla 4) , sem verði grundvöllur aðalskipulagsbreytinga og afmörkun væntanlegra deiliskipulagsáfanga.*

*Drög að rammaskipulagi munu einnig verða grundvöllur að mögulegu samstarfi borgaryfirvalda við innviðafélag um þróun hluta svæðisins, en undanfari þess yrðu væntanlega samkeppnisviðræður sbr. 37. gr. laga nr. 120/2016, sem gætu farið fram samhliða því sem endanlegar breytingartillögur eru mótaðar.



Mynd 2. Afmörkun þess lands sem er til skoðunar í aðalskipulagsbreytingunni. Megin áhersla er á svæðið sem er nefnt Hallar og er skilgreint í dag sem blandað atvinnusvæði (M22). Einnig er gert ráð fyrir að draga upp sviðsmyndir af mögulegri uppbyggingu í innanverðum Úlfarsárdal, m.a. til að meta þörf fyrir samgönguinnviði til lengri framtíðar.

Rammahluti aðalskipulags

„Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.“

2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

1.3. Uppbygging greinargerðar

Í kafla 2 er gerð grein fyrir markmiðum og leiðarljósum við mótun breytingartillagna. Helstu forsendur og gildandi áætlanir eru til umfjöllunar í kafla 3. Fjallað er um viðfangsefni áformaðra breytinga og samanburð valkosta í kafla 4. Í kafla 5 er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að mati á umhverfisáhrifum breytinga, sbr. lög nr. 111/2021 m.s.br. . Fjallað er um nánar um vinnuferlið og kynningar- og samráðsferli aðalskipulagsbreytingar og í kafla 6, sem og umsagnar- og hagaðila. Í Viðauka er að finna ítargögn og skýringar.

Mynd 3. Hallar og Hamrahlíðarlönd. Óbyggt svæði norður af Lambhagavegi, horft í átt að Úlfarsfelli.

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

Megin markmið

Tilgangur skipulagsgerðar og þau markmið og leiðarljós sem verða lögð til grundvallar við mótun breytingartillagna

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Hallar og nágrenni

Markmið skipulagsgerðar og leiðarljós

Eftirfarandi markmið eru lögð til grundvallar við mótun skipulags í landi Halla og nágrennis:*

- Að í landi Halla og nágrennis rísi vistvæn, fjölbreytt og félagslega sjálfbær hverfi sem myndi sterk tengsl við þau hverfi sem fyrir eru í borgarhlutanum
- Áhersla verði á samtvinnun fjölbreyttra húsagerða, verslunar, þjónustu og vandaðra almenningsrýma þar sem virkir ferðamátar njóta sín og hágæða almenningssamgöngur
- Uppbygging íbúðarbyggðarinnar haldist í hendur við framkvæmdir við aðra innviði, skólastofnanir, veitukerfi, endurbætt gatnakerfi og öflugri almenningssamgöngur
- Að uppbygging í landi Halla og nágrennis verði til að efla húsnæðismarkað, stuðla að stöðugra framboði íbúða, auki breidd í húsagerðum og búsetukostum fyrir alla félagshópa
- Að deiliskipulagning og uppbygging íbúðarhverfa verði áfangaskipt á raunhæfan hátt sem stuðli að hagkvæmri og skilvirkri uppbyggingu, sem leiði til aukins framboðs húsnæðis á viðráðanlegu verði, sbr. markmið borgarinnar í húsnæðismálum
- Við mótun skipulags á svæðinu verði lögð rík áhersla á tengsl við aðliggjandi byggð og náttúru og samnýtingu þeirra samfélagslegu innviða og útivistarsvæða sem eru til staðar
- Að ríkt tillit verði tekið til þeirrar náttúru og opnu svæða sem hafa verndar- og útivistargildi
- Að á svæðinu myndist öflugir þjónustu- og atvinnukjarnar. Leitað verði allra leiða til að laða á svæðið öflugar stofnanir og fyrirtæki – og uppbygging styðji við þá kjarna sem eru í þróun innan borgarhlutans
- Að í landi Halla og nágrennis rísi borgarhverfi með sterk sérkenni og mikið aðdráttarafl, sem styrki sjálfbæra borgarþróun á höfuðborgarsvæðinu, í Reykjavík og sérstaklega í austurhluta borgarinnar
- Þróun og uppbygging svæðisins verði hagkvæm og hafi jákvæð áhrif á rekstur borgarinnar
- Megin markmið *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040*, húsnæðissáttmála og *Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur 2025-2034* og samningsmarkmið borgarráðs í húsnæðismálum verði lögð til grundvallar við mótun tillagna
- Leitað verði nýrra leiða til tryggja að uppbyggingu innviða verði hraðað, svo samfélagslegir innviðir byggist upp í takti við fjölgun íbúa á svæðinu.

* Kynningar- og samráðsferli aðalskipulagsbreytingar leiðir væntanlega til nýrra markmiða og skerpingu þeirra sem eru nú þegar skilgreind. Gert er ráð fyrir því að halda opinn íbúafund í framhaldi auglýsingar verklýsingar, þar sem ræddar verða frekari áherslur við mótun aðalskipulagsbreytingar.

„Að stuðla að kröftugum og sjálfbærum vexti borgar sem styður við markmið um kolefnishlutleysi, vernd náttúrusvæða, líffræðilega fjölbreytni og samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag.“

AR2040, bls. 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Megin forsendur og gildandi stefna

Lykil uppbyggingarsvæði í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3.1. Stefna stjórnvalda í skipulags-, umhverfis- og húsnæðismálum

Skipulagning nýrra íbúðarhverf í Höllum og Úlfarsárdal þarf að taka mið af fyrirliggjandi stefnumörkun ríkisins, SSH og Reykjavíkurborgar í skipulags, umhverfis- og húsnæðismálum. Undanfarin ár og misseri hafa stjórnvöld sett sér metnaðarfull markmið, hvort sem litið er til markmiða um aukin gæði í hinu byggða umhverfi þéttbýlisins, lækkun kolefnisspors, vistvænni samgöngur, húsnæði fyrir alla félagshópa eða um sjálfbæra þróun samfélags og byggðar. Í þessu samhengi má nefna m.a. eftirfarandi stefnuskjöl:

Landsskipulagsstefna 2024-2028, samþykkt á 154. löggjafarþing 2023–2024.

Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum (sjá co2.is).

Uppfærsla samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins, ágúst 2024.

Höfuðborgarsvæðið 2040, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015 m.s.br., sameiginleg stefna sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu, samþykkt upphaflega 2015.

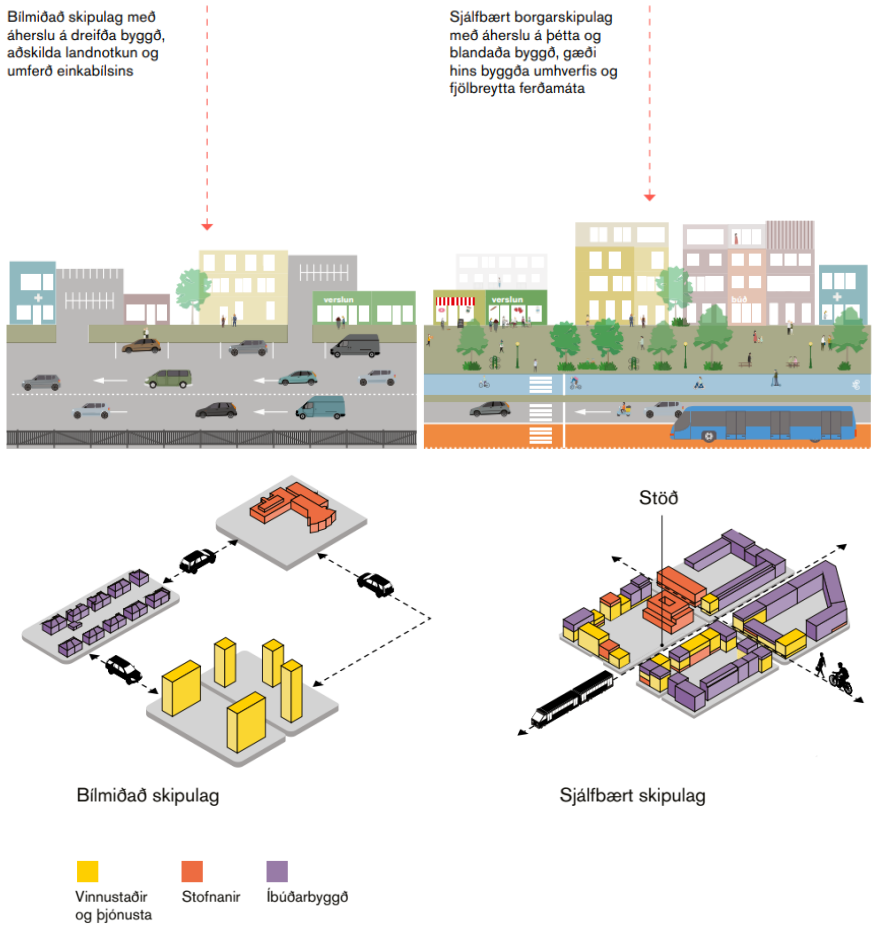
Mannlíf, byggð og bæjarrými. Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) & Skipulagsstofnun, 2023.

Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginleg sýn og stefnu í húsnæðismálum, samþykktur júlí 2022 af HMS, Sambandi íslenskra sveitarfélaga og Innviðaráðuneytinu.

Samkomulag um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og fármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis, samþykkt janúar 2023 af HMS, Innviðaráðuneytinu og Reykjavíkurborg.

Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur, drög, október 2025 (sjá kafla 3.7)

Mikilvægt er að horft verði til ofangreindra stefnuskjala, auk *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur 2025-2034* og loftslagsstefnu borgarinnar, við mótun aðalskipulagsbreytinga í landi Halla og nágrennis og við hönnun deiliskipulags á svæðinu.



Skýringarmyndir úr leiðbeiningarritinu , *Mannlíf, byggð og bæjarrými* sem unnið var í samvinnu SSH og Skipulagsstofnunar árið 2023, sem lýsir mikilvægi þess að hverfa frá áherslum bílmiðaðs skipulags í þéttbýli hér á landi.

„Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur. Við skipulagsgerð verði byggt á leiðbeiningunum *Mannlíf, byggð og bæjarrými.*

Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna.

Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni. Í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir tekju- og eignalægri í samræmi við viðmið rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um húsnæðisáætlanir.“

Landskipulagsstefna 2024-2028, samþykkt á Alþingi 2024

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3.2. Hallar og þróun byggðar í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu

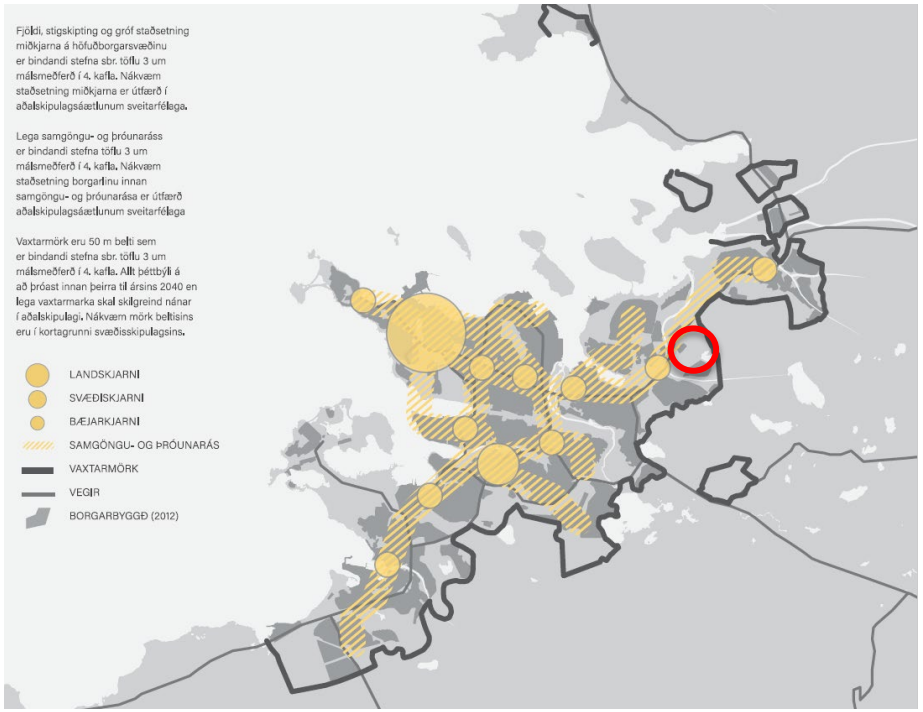
Í Höllum og Úlfarsárdal eru tækifæri til að efla byggð í austurhluta Reykjavíkur og styrkja sjálfbæra borgarþróun á höfuðborgarsvæðinu öllu. Möguleg uppbyggingarsvæði eru vel staðsett landfræðilega og má segja að þau séu meðal síðustu óbyggðu byggingarsvæðanna innan samfelldrar byggðar á höfuðborgarsvæðinu, sem hafa miðlæga legu.

Við skipulagningu nýs hverfis í Höllum verður að gæta þess að nýta land vel og skapa grundvöll að sjálfbæru og lífvænlegu hverfi sem verður vel tengt hágæða almenningssamgöngum með hærri tíðni. Forsenda aukinnar byggðar í Úlfarsárdal og almennt í austurborginni er að stórefla almenningssamgöngur, sem létta á umferðarþunga einkabíla.

Skipulagning nýrra borgarhverfa í landi Halla felur í sér tækifæri til að efla borgarhlutann Grafarholt-Úlfarsárdal, sem samfélagslega heild, þar sem þegar er búið að fjárfesta á metnaðarfullan hátt í samfélagsstofnunum, menningarstofnunum og íþróttamannvirkjum. Jafnframt skapast tækifæri til að efla verslun og þjónustu á svæðinu. Markmiðið er að nýtt skólahverfi í Höllum styrki þá byggð sem er fyrir.

Uppbygging nýrra íbúðarhverfi í Úlfarsárdal er ennfremur lykil forsenda þess að efla húsnæðismarkaðinn í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu á komandi árum og liður í því stuðla að auknu og stöðugra framboði íbúða, sbr. markmið Húsnæðisáætlunar 2025-2034.

Samkvæmt fyrirliggjandi áætlunum sveitarfélaganna (sjá *Þróunaráætlun Höfuðborgarsvæðisins*), þá er svigrúm til að byggja vel á sjötta tug þúsund íbúða á byggingarsvæðum sem eru innan skilgreindra vaxtarmarka svæðisskipulagsins. Áætluð uppbygging í landi Halla og svæðum í Úlfarsársdal innan vaxtarmarka svæðisskipulags, gæti numið um 7% af heildaruppbyggingunni og undirstrikar það mikilvægi þess að nýta umrædd byggingarsvæði til að styrkja húsnæðismarkað á komandi árum.



Mynd 4. Hallar og nágrenni í svæðisskipulagslegu samhengi. Stefna um þróun byggðar á höfuðborgarsvæðinu, innan skilgreindra vaxtarmarka og með áherslu á þróun byggðar í grennd við hágæða almenningssamgöngur.

„Sterkt hverfi er eitt lykilatriðið til að vel takist til að samþætta byggðarmynstur og vaxandi notkun almenningssamgangna. Það er gert með því að styrkja nærumhverfið þannig að íbúar geti sinnt sínum daglegu athöfnum í nálægð við heimili sitt. Í kjarna hverfisins er þétt byggð með fjölbreyttri starfsemi og miðstöð almenningssamgangna. Þar er borgargata hverfisins, með umhverfi sem ýtir undir iðandi mannlíf. Um kjarnann liggur Borgarlínan og/eða strætóleið með háu þjónustustigi. Leggja þarf áherslu á göngu- og hjólavænt umhverfi frá kjarna og út í hverfið …“

Höfuðborgarsvæðið 2040, ,bls. 76

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3.3. Staða og horfur á húsnæðismarkaði

Staða á húsnæðis- og byggingarmarkaði undanfarin ár og fyrirséð þróun til næstu ára er megin ástæða þess að nú er leitað leiða til hraða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og stórauka framboð íbúða. Viðfangefnið er ekki eingöngu að mæta þröngri og erfiðri stöðu einstakra hópa, sem reynt hefur verið að mæta með sértækum aðgerðum og óhagnaðardrifinni húsnæðisuppbyggingu, heldur almennt til að skapa stöðugri og heilbrigðari húsnæðismarkað. Vísbendingar eru um að almennt sé misskipting á húsnæðismarkaði að aukast og að þröskuldurinn inná húsnæðismarkað fyrir ungt fólk og tekjulægri sé að hækka. Stöðug hækkun húsnæðisverðs langt umfram verðlag er alþjóðlegt vandamál, ekki síst hér á landi, og verður viðvarandi ef hefðbundin markaðslögmál ráða ein för. Meðan svo er þá mun fjárfesting í íbúðarhúsnæði í ávöxtunarskyni fyrir viðkomandi, en ekki til búsetu eða langtímaútleigu, halda áfram að aukast. Einnig þarf að hafa í huga að húsnæðismarkaðurinn er sannarlega marglaga og ekki hefðbundinn samkeppnismarkaður og einn lykilþátta hans, byggingarlandið er takmarkað og getur í raun lotið lögmálum fákeppni. Fjölgun aðila á húnæðismarkaði, sem búa yfir þolinmóðu fjármagni og lúta markmiðum um langtíma ávöxtun fremur en um hámarksarð til skemmri tíma, gætu bætt stöðuna og tryggt stöðugra og jafnara framboð íbúða.

Hér að neðan eru nefnd nokkur atriði um núverandi stöðu og þróun síðustu ára og gögn sem þarf að afla til að meta stöðuna á húsnæðismarkaði:

- Hækkun húsnæðisverðs langt umfram almennt verðlag, en raunverð íbúðarhúsnæðis hefur hækkað um 76% síðan 2015.
- Hlutfall íbúða í eigu einstaklinga sem eiga einvörðungu eina íbúð fer lækkandi. Við efnahagshrunið jókst hlutfall stærri lögaðila sem áttu fleiri en 10 íbúðir og hefur það lítið breyst síðan.
- Um helmingur einstaklinga í lægsta tekjuhópnum eru á leigumarkaði, en almennt hefur hlutfall þeirra sem eru á leigumarkaði (sem er sem fyrr óstöðugur og óöruggur) hækkað úr 13% árið 2005 í 26% árið 2018.
- Húsnæðiskostnaður leigjenda er mun hærri hér á landi en að meðaltali í ríkjum OCED
- Vísbendingar eru um að þeir sem búa við lélegt ástand húsnæðis eða þröngbýli fari fjölgandi
- Fjöldi þeirra sem býr í óleyfishúsnæði hefur farið fjölgandi
- Hlutfall ungs fólks í foreldrahúsum hefur farið hækkandi
- Fjöldi íbúða sem standa auðar og/eða eru nýttar til skammtímaleigu hefur aukist.
- Staða einstakra félagshópa, sbr. biðlistar hjá óhagnaðardrifnum húsnæðisfélögum, hefur ekki batnað.
- Staða á byggingarmarkaði samkvæmt framvindumati HMS um vænt framboð fullgerðra íbúða bendir til þess að íbúða þörf vegna íbúafjölgunar verði ekki mætt á næstu árum né uppsafnaðri þörf
- Bætt staða á húsnæðismarkaði er ein megin forsenda að draga megi úr verðbólgu og lækkun vaxta, sem er aftur forsenda þess að bæta stöðu á byggingarmarkaði.
- Mikilvægt er að tryggja markvissa gagnaöflun og greiningar á húsnæðismarkaði og leggja reglulega hlutlægt mat, eins og kostur er, á íbúðaþörfina til lengri á skemmri tíma. Lýðfræðilegar greiningar á núverandi íbúastofni, s.s. um stærðir árganga fyrstu kaupenda eða fjölgun í elstu aldurshópum gefa nokkuð öruggar vísbendingar um aukna og breytta þörf á húsnæðismarkaði.
- Þróun á hlutfalli íbúa á íbúð eða fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa eða fjöldi íbúða á 1000 íbúa á aldrinum 20-85 ár er lykilstærð til að meta ástand á húsnæðismarkaði. Einnig gefur hlutfall ungs fólks í foreldrahúsum sterkar vísbendingar um stöðuna, en nýjasta tölfræðin um það hlutfall er frá 2021, skv. Hagstofunni.

„Að eiga aðgang að húsnæði, eiga sér heimili og öruggan samastað er réttur hvers einstaklings. Fyrsta grein 11. markmiðs Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna undirstrikar þessi grunnmannréttindi en þar segir m.a.: „Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði...“

Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 miðar að þessu og að tryggt verði húsnæði fyrir alla félagshópa í borginni. Þetta hefur verið leiðarstefið í húsnæðisstefnu borgarinnar síðan 2011 og því hefur verið fylgt markvisst eftir með húsnæðis- og uppbyggingaráætlunum....“

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025 – 2034, bls. 16

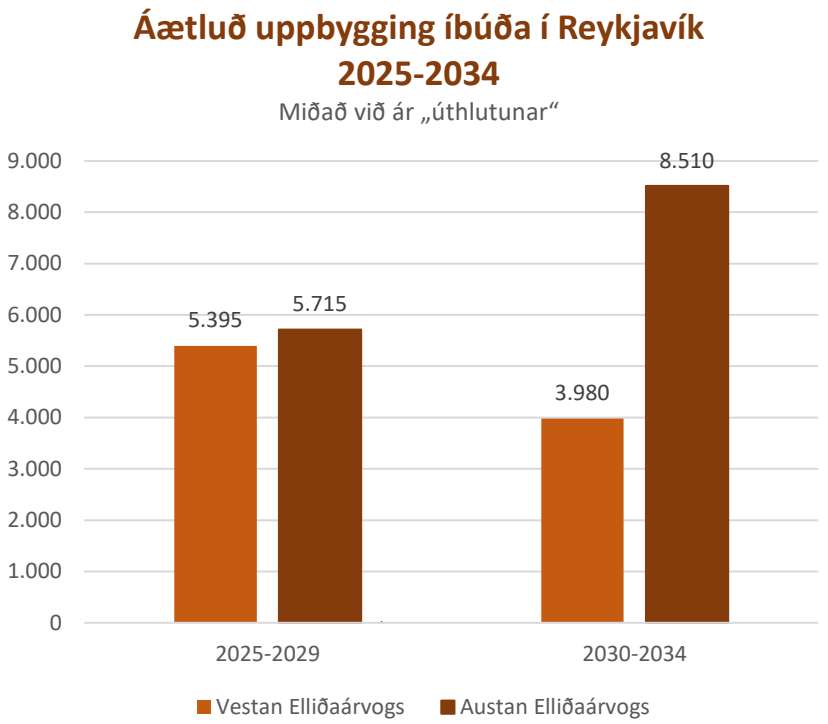
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3.4. Mikilvægi Halla og Úlfarsárdals fyrir húsnæðismarkað

Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlana og markmiða *AR2040*. Í áætlunum hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og hlutdeild húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra fasteignafélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, getur leitt til þess að það dragi úr sveiflum á byggingarmarkaði og framboð íbúðarhúsnæðis verði jafnara. Leiðarljós í þessari vinnu hefur verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í aðalskipulagi, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa rísi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega.

Í byrjun árs 2023 var gerður húsnæðissáttmáli milli Reykjavíkurborgar, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og innviðaráðuneytis um aukið framboð íbúða til næstu 10 ára og aukið vægi húsnæðis sem nýtur stuðnings og er hagkvæmt og vistvænt. Samkvæmt honum er gert ráð fyrir mun kröftugri uppbyggingu íbúða en áður var ráðgert og er markmiðið að árlega verði byggðar allt að 1.600 íbúðir, að meðaltali, til næstu 10 ára eða meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf. Þar var einnig sett fram það markmið að 35% nýrra íbúða væru hagkvæmar og vistvænar. Í *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034*, er tekið mið af þessum markmiðum og skerpt enn frekar á markmiðum um hagkvæmt húsnæði og undurstrikað að 35% nýrrar uppbyggingar verði að jafnaði á vegum óhagnaðardrifinna félaga.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis í landi Halla og nágrennis er mikilvægur liður í því að markmiðum í húsnæðismálum verði náð, sbr. ofangreind stefnuskjöl og almenn markmið *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040* í húsnæðismálum.



Í *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034* (maí 2025) er gert ráð fyrir að allt að 3.000 íbúðir geti komið til úthlutunar í landi Halla og nágrennis á næstu 10 árum. Til samanburðar er gert ráð fyrir að um 4.400 íbúðir komi til uppbyggingar í Ártúnshöfða og 3.200 í landi Keldna og nágrennis. Húsnæðisáætlunin er uppfærð árlega og áætlanir koma þannig reglulega til endurskoðunar.

„Framboð íbúðarhúsnæðis verði nægjanlegt og í góðum takti við þarfir á hverjum tíma, þannig að auknum stöðugleika og jafnvægi verði náð á húsnæðismarkaði. Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta og húsnæðisöryggi fyrir alla félagshópa.“

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034, bls. 17

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3.5. Félagsleg blöndun

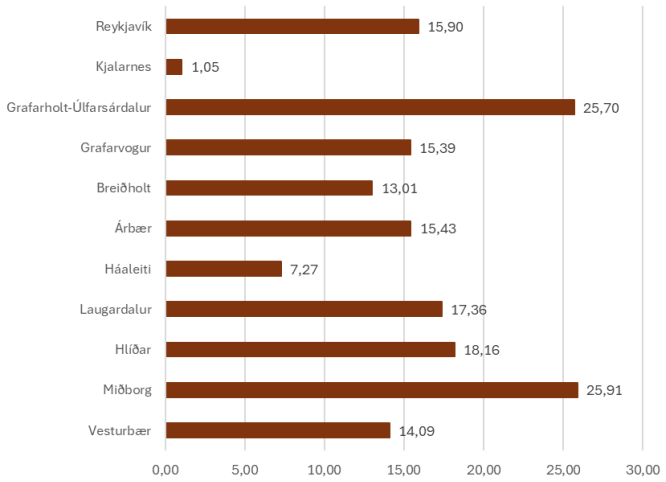
Félagsleg blöndun í öllum skólahverfum og borgarhlutum er leiðarstef í húsnæðisstefnu *AR2040*. og *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034* Félagsleg blöndun og fjölbreytni skal ávallt vera leiðarljós í nýrri uppbyggingu og sérstaklega þar sem verið er að þróa ný skólahverfi og borgarhluta. Við fjölgun íbúða í grónum hverfum sem og á nýjum svæðum í útjaðri þarf jafnframt að gæta að því hvernig framboði félagslegs og almennt óhagnaðardrifins húsnæðis er háttað á hverjum tíma í viðkomandi hverfi eða borgarhluta. Í *AR2040* segir nánar um þetta: „Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.“

Við mat á fjölgun íbúða í grónum hverfum þarf, auk þess að horfa almennt til hlutfalls óhagnaðardrifins húsnæðis og íbúða sem byggðar eru á félagslegu grunni, að líta til eftirfarandi atriða:

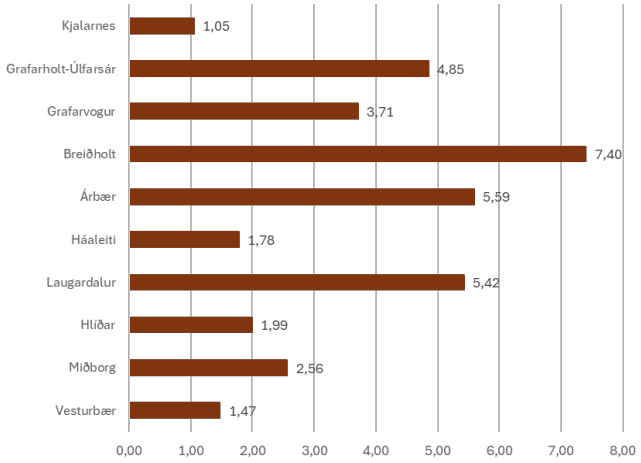
- -meðalstærð íbúða í viðkomandi hverfi eða borgarhluta
- -breidd í gerð húsnæðis, m.a. hlutfall smærri íbúða (s.s risíbúða, íbúða á jarðhæðum/kjallara) og íbúðarherbergja
- -almennrar félagslegrar stöðu hverfis, s.s. meðaltekjur og eiginfjárstöðu, menntunarstigs og hlutfalls innflytjenda.

Við mótun skipulags á nýjum byggingarsvæðum þarf að gæta að almennum markmiðum aðalskipulags um uppbyggingu sjálfbærra hverfa, húsnæðisáætlunar og ákvæðum húsnæðissáttmálans frá 2023, jafnhliða því sem horft er til núverandi stöðu í viðkomandi borgarhlutum sbr. að framan.

Hlutfall íbúða (%) sem byggðar eru á félagslegum grunni eftir borgarhlutum í Reykjavík 2025



Hlutfall almennra íbúða Félagsbústaða (%) eftir borgarhlutum í Reykjavík 2025



„Að skapa sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hvers konar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu. Lögð verði sérstök áhersla á uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og leiguhúsnæðis á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.

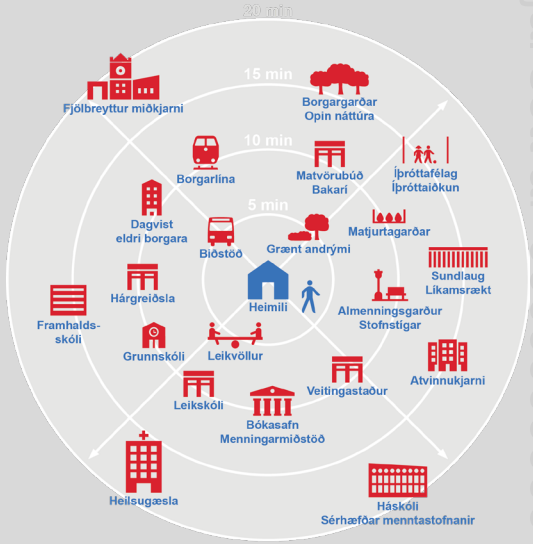
AR2040, bls. 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3.6. Íbúðarhverfi og gæði byggðar samkvæmt AR2040

Markmið *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040* er að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsrýmum og skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

- Skólahverfið verði áfram grunnforsenda í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar.
- Innan íbúðarbyggðar verði ákveðnir kjarnar festir í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna.
- Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.
- Mælt er með því að meira en helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 og 17). Mögulegt er þó að víkja frá þessu viðmiði ef sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útisvæði í næsta nágrenni.
- Leitast verði við að tryggja náið samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánum tengslum við virk almenningsrými, s.s. með því að láta byggingu mæta gangstétt í göturýminu, einkarými og almenningsrými séu almennt í nánum tengslum, s.s. með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými á fjölbýlishúsalóðum, og að jafnan góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.
- Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.
- Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga og gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi.



„Að skapa sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir.“

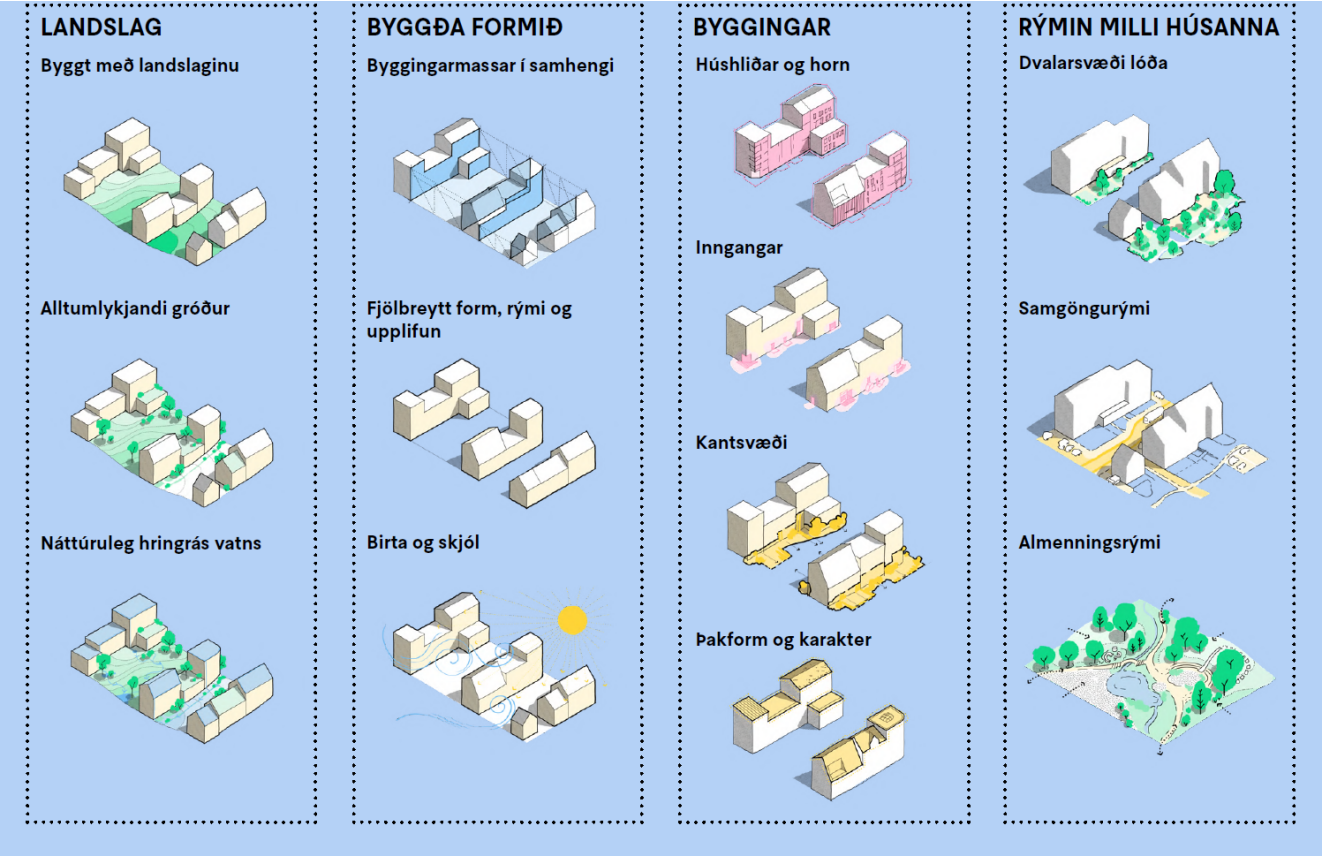
AR2040, bls. 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

3.7. Gæði byggðar og rýmin milli húsanna. Hönnun borgarhverfa

Góð hönnun og arkitektúr verður ávallt að vera að leiðarljósi við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís á smærri reitum innan núverandi byggðar eða á nýjum svæðum í útjaðri byggðar. Með því er hægt að tryggja að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð og í hverfinu skapist gott og fjölbreytt samfélag þar sem lýðheilsusjónarmið eru sett á oddinn. Hér þarf meðal annars að huga að birtuskilyrðum, dagsbirtu, hljóðgæðum og loftgæðum í íbúðum, sem og í inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins. Í því samhengi þarf að horfa til hæða bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Hvernig íbúðarhúsin mæta almennings- og göturýminu skiptir einnig miklu máli, m.a. staðsetning innganga húsa og almennt hvernig lóðir mæta almenningsrýminu. Einnig þarf þarf að gæta að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall sé gróður- og dvalarsvæði, bæði innan og utan lóðar.

Fyrir liggja drög að borgarhönnunarstefna þar sem skýrt er út og leiðbeint um hvernig beri að tryggja gæðin í byggðinni og nærumhverfi fólks. Markmið stefnunnar og leiðbeiningar skulu lagðar til grundvallar við mótun skipulags í landi Halla og nágrennis, hvort sem litið er til rammaskipulags, mótun deiliskipulags eða gerð ítarlegri hönnunarviðmiða fyrir einstaka uppbyggingaráfanga.



„Borgarhönnunarstefnan sem hér er kynnt setur fram mikilvæga og heildstæða sýn á þróun borgarinnar til framtíðar þar sem samfélag, sérstaða, skipulag, skilvirkni, staðargæði og hönnun mynda leiðarljós. Stefnan setur þarfir fólks í forgrunn og kallar eftir því að við mótum borg þar sem öll geta fundið sér stað – óháð aldri, uppruna, stöðu eða aðstæðum.Ún leggur áherslu á örugg, aðgengileg og aðlaðandi almenningsrými sem halda vel utan um fólk, þar sem það getur endurnærst, mæst, átt samskipti, ferðast á virkan hátt og notið hafsins, náttúrunnar og fjallasýnar í borgarlandslaginu.“

Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur, bls. 8, 22-23.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

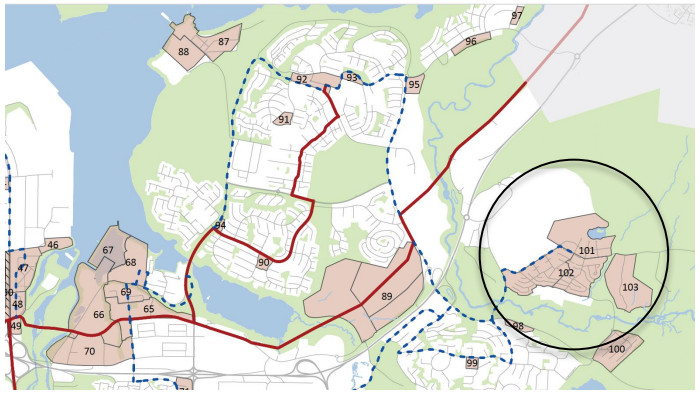
3.8. Byggingareitir og stefna um þéttleika byggðar og hæðir húsa

Í Úlfarsárdal eru í gildandi aðalskipulagi skilgreindir 4 uppbyggingarreitir (sjá mynd) , þ.e. núverandi hverfi (nr. 102), Leirtjörn (nr. 101), Reynisvatnsás (nr. 100) og austurreitir (Árskógar-Ljótaland, nr. 103), auk þéttingarreita í Grafarholti. Reitirnir falla undir svæði þar sem gert er ráð fyrir hófstilltari þéttleika, vegna fjarlægðar frá Borgarlínu og stórum atvinnukjörnum og eru í nýtingarflokki V, sbr. viðkomandi tafla í AR2040 (tafla 3.2). Yfirbragð og þéttleiki byggðar í þeim flokki skal almennt taka mið af nærliggjandi byggð. Núverandi reitir miðast allir við að almennt rísi ekki hærri hús en 5 hæðir (sjá þó viðmið um frávik).

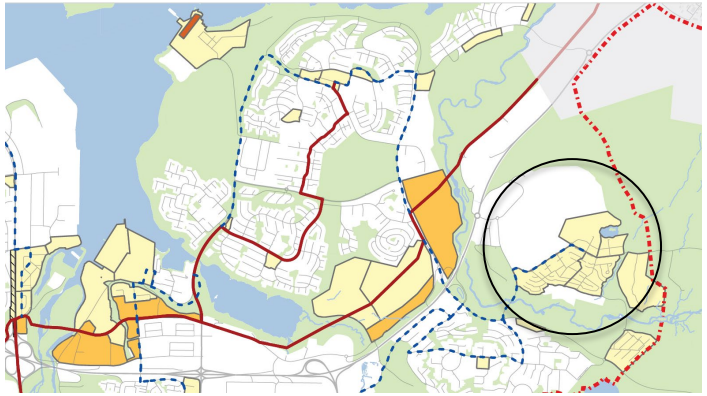
Í samræmi við ofangreint og þá sýn að nýtt hverfi í Úlfarsárdal verði eins konar valkostur við þéttari hverfi í landi Keldna og Ártúnshöfða, er eðlilegt að þéttleiki hins nýja hverfis taki einkum mið af núverandi byggð á aðliggjandi svæðum og miðist almennt við hús sem eru 5 hæðir eða lægri. Meðalþéttleiki í núverandi hverfum er um 32,5 íbúðir á ha.

Við mat á mögulegu byggingarmagni og þéttleika byggðar þarf einnig að taka mið af burðargetu samgöngukerfa, núverandi og fyrirhugaðra og hversu mikil byggð gæti mögulega risið í innanverðum dalnum. Horft til staðsetningar Halla í hinu stóra samhengi og sem sá hluti Úlfarsárdals sem auðveldast er að tengja megin samgönguásum, bæði bílumferðar, almenningssamgangna og hjólandi, auk meiri nálægðar við atvinnukjarna, mætti ætla að þéttleiki byggðar þar ætti almennt að vera meiri en innar í dalnum.

Þó að í væntanlegri breytingu sé áformað að setja nokkuð ítarleg ákvæði um hæðir húsa og þéttleika, þá er einnig rétt að minna á að endanleg ákvörðun um byggingarmagn er ávallt háð frekara mati sem fer fram við gerð deiliskipulags.



Mynd 5. Reitir fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð í austurborginni samkvæmt í AR2040 (hluti myndar 3, bls. 76-77 í AR2040). Í aðalskipulaginu er sett fram það markmið að 80% nýrra íbúða og 80% nýrra starfa rísi í grennd við Borgarlínu og biðstöðvar hennar. Hallar og nágrenni eru að mestu utan áhrifasvæðis Borgarlínu, eins og það er skilgreint. Samkvæmt aðalskipulaginu var ráðgert að byggja um 24 þúsund íbúðir til ársins 2040 og miðað við að það gætu mest risið um 4.800 íbúðir utan áhrifasvæðis Borgarlínu.



Mynd 6. Stefna um hæðir húsa á uppbyggingarreitum í austurborginni samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Um þrjá flokka er að ræða, þ.e. undir 5 hæðir (ljósgulur), 5-8 hæðir (appelsínugulur) og 9 hæðir og yfir (rautt). Núverandi reitir í Úlfarsárdal eru í neðsta flokknum.

„Það er sennilega auðvelt að sammælast um þau umhverfisgæði sem við viljum ná fram og tryggja að allir geti notið innan íbúðarbyggðar. Það eru gömul sannindi og ný að hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna. Það sama gerir umhverfi sem er jafnan friðsælt, kyrrlátt og öruggt. Í hinni sögulegu orðræðu var lengi vel litið svo á að erfitt væri að skapa slík gæði í þéttri og blandaðri byggð. En lýðheilsan er vitanlega einnig háð því að umhverfið sé lifandi, viðburðaríkt og iði helst af mannlífi og fjölbreytt verslun, þjónusta, starfsemi og almenningsrými séu innan hverfisins eða í allra næsta nágrenni.“

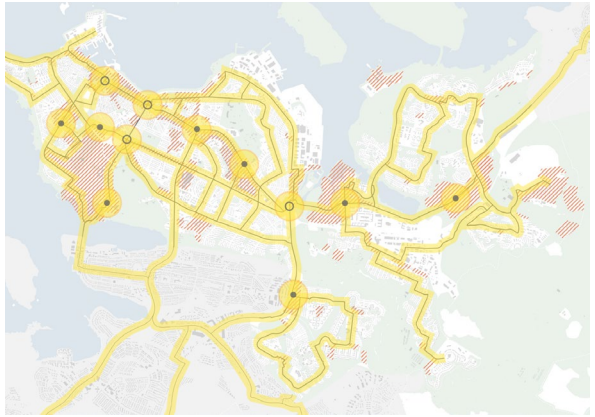
AR2040, bls. 48

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

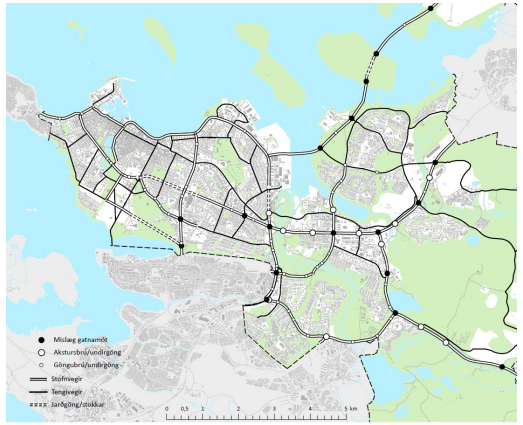
3.9 Samgöngukerfi, umferðarsköpun og ferðavenjur

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir framtíðartengingu við hverfin á mislægum gatnamótum við Vesturlandsveg, sem tengdi svæðið á skilvirkan hátt við stofnbrautarkerfi höfuðborgarsvæðisins og jafnframt við Grafarvogshverfin (sjá mynd 8). Þessi stefna hefur haldist óbreytt í aðalskipulaginu, þrátt fyrir að áform um uppbyggingu íbúðarhverfa inn eftir dalnum hafi verið slegið á frest með *AR2010-2030*. Hinsvegar var áfram ráðgert að byggja á landi Halla og þá blandað atvinnusvæði (M22) sem má ætla að gæti skapað álíka mikla umferð og skólahverfi með 1500 til 2000 íbúðum (sjá kafla 3.13 um áður áformað skólahverfi). Þetta þarf að skoða betur í væntanlegum umferðargreiningum, sem einnig taki mið af mögulegri aukinni byggð innar í Úlfarsárdal, sem getur haft áhrif á útfærslu tengibrautar sem lægi að umræddum mislægum gatnamótum og hvernig þörfum almenningssamgangna verður mætt.

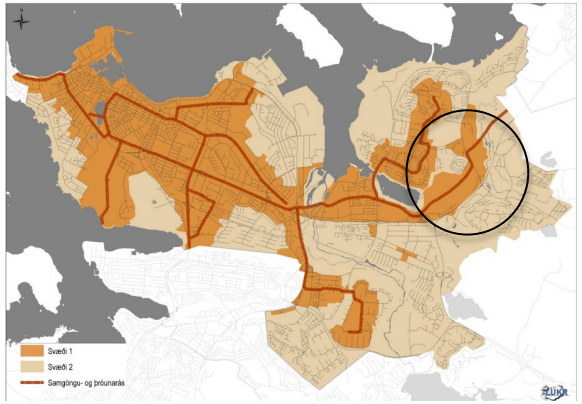
Í aðalskipulaginu eru ekki sett fram bindandi ákvæði eða nákvæmar reglur um fjölda bíla- eða hjólastæði, gjaldskyldu eða aðra gjaldtöku vegna stæða fyrir farartæki. Í hverfis- og/eða deiliskipulagi og almennt vegna nýrrar uppbyggingar skal meta þörfina og ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða í samræmi við samþykkta stefnumörkun borgarstjórnar og reglur henni tengdar. Beita skal samgöngumati þegar um meiri háttar uppbyggingu er að ræða, sbr. ákvæði þar um í umræddum reglum. Sjá *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Bíla- og hjólastæðastefna*, 2019 m.s.br. Ljóst er að uppbygging í landi Halla mun kalla á sérstakt samgöngumat og mögulega verða sett sértæk bíla- og hjólastæðaákvæði sem munu gilda um skipulag í landi Halla og nágrennis.



Mynd 7. Kerfi hágæða almenningssamgangna í Reykjavík samkvæmt AR2040. Lykil biðstöðvar eru sýndar við fyrsta áfangi Borgarlínu (Hamraborg-Ártúnshöfði) og að Keldum. Íbúðarhverfi í Úlfarsárdal eru ekki beintengd Borgarlínunni, sbr. fyrirliggjandi samgöngusáttmáli, en ráðgert er að svæðið verði þjónað með strætisvagnaleiðum með hárri ferðatíðni (sbr. mynd 3 og 5 í AR2040).



Mynd 8. Stofn- og tengibrautir samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að ný tengibraut tengi framtíðarbyggð í Úlfarsárdal við Vesturlandsveg norðan Bauhaus og framlengist að Víkurvegi sunnan Korputorgs.



Mynd 9. Svæðisskipting vegna bíla- og hjólastæðareglna í Reykjavík.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI		(stæði/íbúð)				
Fjölbýli/sérbýli[1]	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannaíbúðir[2]	1-2 herbergi	0	0,2	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,4	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili[3]		Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjölda starfsmannastæða skal meta hverju sinni.				

Að ofan eru almenn viðmið sem gilda um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Reykjavík, sbr. svæðisskipting á mynd 10.

„Að uppbygging sjálfbærra borgarhverfa og vistvænna samgönguinnviða haldist í hendur. Ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum verði ávallt rækilega samfléttaðar. Nálægð við almenningssamgöngur, vistvæna samgönguinnviði og fjölbreytta atvinnukjarna verði lögð til grundvallar við mat á þéttleika og yfirbragði íbúðarbyggðar á nýjum byggingarsvæðum.“

AR2040, bls. 25

„Skilyrði og kröfur um fjölda bílastæða taki ávallt mið af stöðu viðkomandi svæðis í borginni, staðsetningu, gerð húsnæðis og hlutverki svæðis og hversu vel því er þjónað af vistvænum samgöngumátum..“

AR2040, bls. 116

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Hallar og nágrenni

3.10. Miðsvæðin M22, M28 ogM9c og markmið um atvinnuþróun

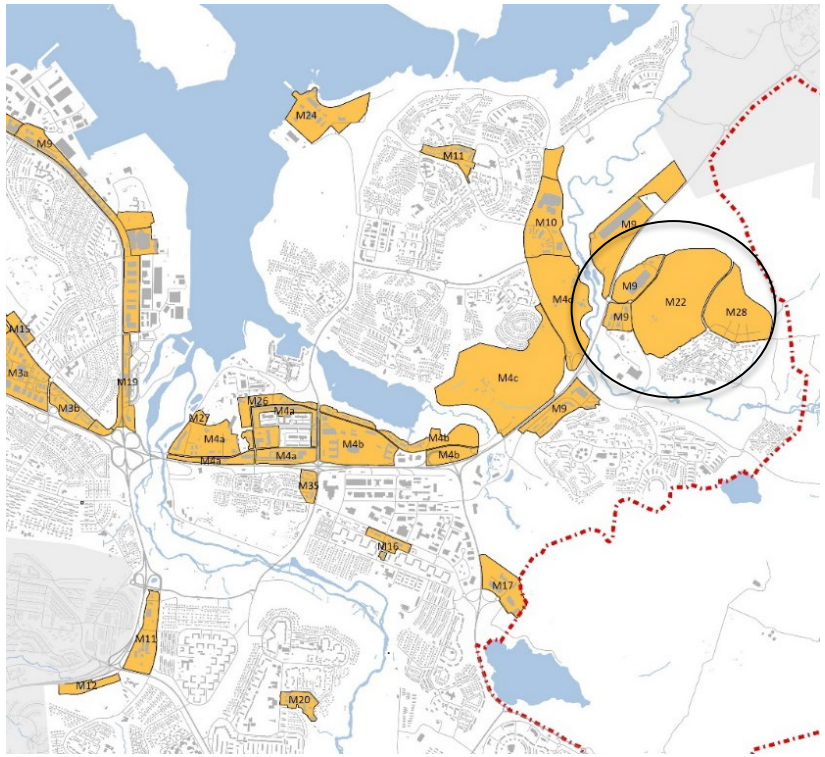
Eftirfarandi skilgreiningar gilda um landnotkun í Höllum og nágrenni:

M22. Hallar. Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal en þrifaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M) á norðurhluta svæðisins. Starfsemi sem að jafnaði á heima á athafna- (AT) eða iðnaðarsvæðum (I) er ekki heimil. Þéttleiki byggðar taki að mestu mið af nærliggjandi byggð. Nánari stefna um landnotkun og nýtingarhlutfall verður mörkuð í sérbreytingu á aðalskipulagi (rammahluti) og deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárdal- Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28.

M28. Leirtjörn. Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal. Þrifaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).

M9c. Bauhaus. Þjónustukjarnar við stofnbrautir. Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. Íbúðir, hótel og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar skal meta áhrif hennar á matvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi.

OP24. Ræktunarstöðin Lambhagi. Í aðalskipulaginu er gerð sérstaklega grein fyrir gróðrarstöðvum sem eru reknar í atvinnuskyni og þjóna allri borginni. Landnotkun á þessum svæðum er skilgreind sem landbúnaður í bland við útivist (OP). Slíkar ræktunarstöðvar eru á fjórum svæðum innan Reykjavíkur og er landnotkun þeirra tilgreind með tákninu (OP24), og svæðið á uppdrætti er litað sem opið grænt svæði. Samspil viðkomandi ræktunarstöðva við nærliggjandi útivistarsvæði verður ákvarðað í deiliskipulagi.



Mynd 10. Miðsvæði í austurborginni. Miðsvæði í Höllum og nágrenni innan hrings. Sjá einnig hluta úr töflu 6.1.

Svæði	Stærð (ha)	Núverandi byggingarmagn	Áætlup aukning byggingarmagns*
Lambhagavegur-Vesturlandsvegur (M9c)	17,7	46.000	15.000
Hallar (M22)**	59,4	0	
Leirtjörn (M28)	14,7	0	

***Lauslega áætluð aukning atvinnuhúsnæðis. Á svæðum þar sem ekki er gefin upp aukning byggingarmagns skal þéttleiki taka mið af almennum viðmiðum í kafla 3.6.1 eða þá samkvæmt tilgreindum sérákvæðum**
**** Nánari stefna um landnotkun og nýtingarhlutfall verður mörkuð í sérbreytingu aðalskipulags (rammahluti) og deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárdal-Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28 Leirtjörn.**

Í almennri sýn um atvinnuþróun í Reykjavík er gert ráð fyrir því að á miðvæðum meðfram Vesturlandsvegi, rísi blönduð atvinnustarfsemi; verslun, þjónusta, skrifstofur, heildsölur og léttur iðnaður.

AR2040, bls. 29

„Flest ný störf verði staðsett innan vaxtarmarka þéttbýlis og einkum á miðlægum svæðum sem þjónað er af Borgarlínu og strætisvagnaþjónustu með hárri ferðatíðni. Yfir 90% starfa í Reykjavík verði innan vaxtarmarka árið 2040 og 80% nýrra starfa til ársins 2040 verði við Borgarlínu.“

AR2040, bls. 29

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

3.11 Núverandi íbúðarbyggð í Úlfarsárdal

Í núverandi skólahverfi fullbyggðu er gert ráð fyrir um 1400 íbúðum. Nú eru skráðar 1.360 íbúðir í hverfinu, í eldri hlutanum auk Leirtjarnarsvæðis, áfanga I. Meðalstærð íbúða er um 116 m^2, og hlutfall sérbýlis er um 24 %. Skráðir íbúar (október 2025) eru 3.427 þar af tæplega 27% 16 ára og yngri. Meðalfjöldi íbúa á íbúð er nú um 2,52 sem er allnokkru hærra en meðaltalið fyrir borgina í heild.

Meðalþéttleiki byggðar í hverfinu er um 24 íbúðar á ha en 32 íbúðir á ha ef svæðið við Leirtjörn (I) er reiknað með. Skráður fjöldi íbúa á grunnskólaaldri er yfir 500 en í Dalskóla eru nú um 487 nemendur eða 0,36 nemendur að meðaltali á íbúð. Það er vel yfir meðaltali borgarinnar í heild sem er um 0,28.

Í vinnslu er deiliskipulag næsta áfanga við Leirtjörn II þar sem gert er ráð fyrir 300-400 íbúðum, með áherslu á íbúðir fyrir eldri borgara.

Mynd 11. Íbúðarhverfið í Úlfarsárdal, sem tók að rísa á fyrsta áratug aldarinnar. Vegna efnahagshrunsins árið 2008 dróst hinsvegar á langinn að fullklára uppbyggingu hverfissins.

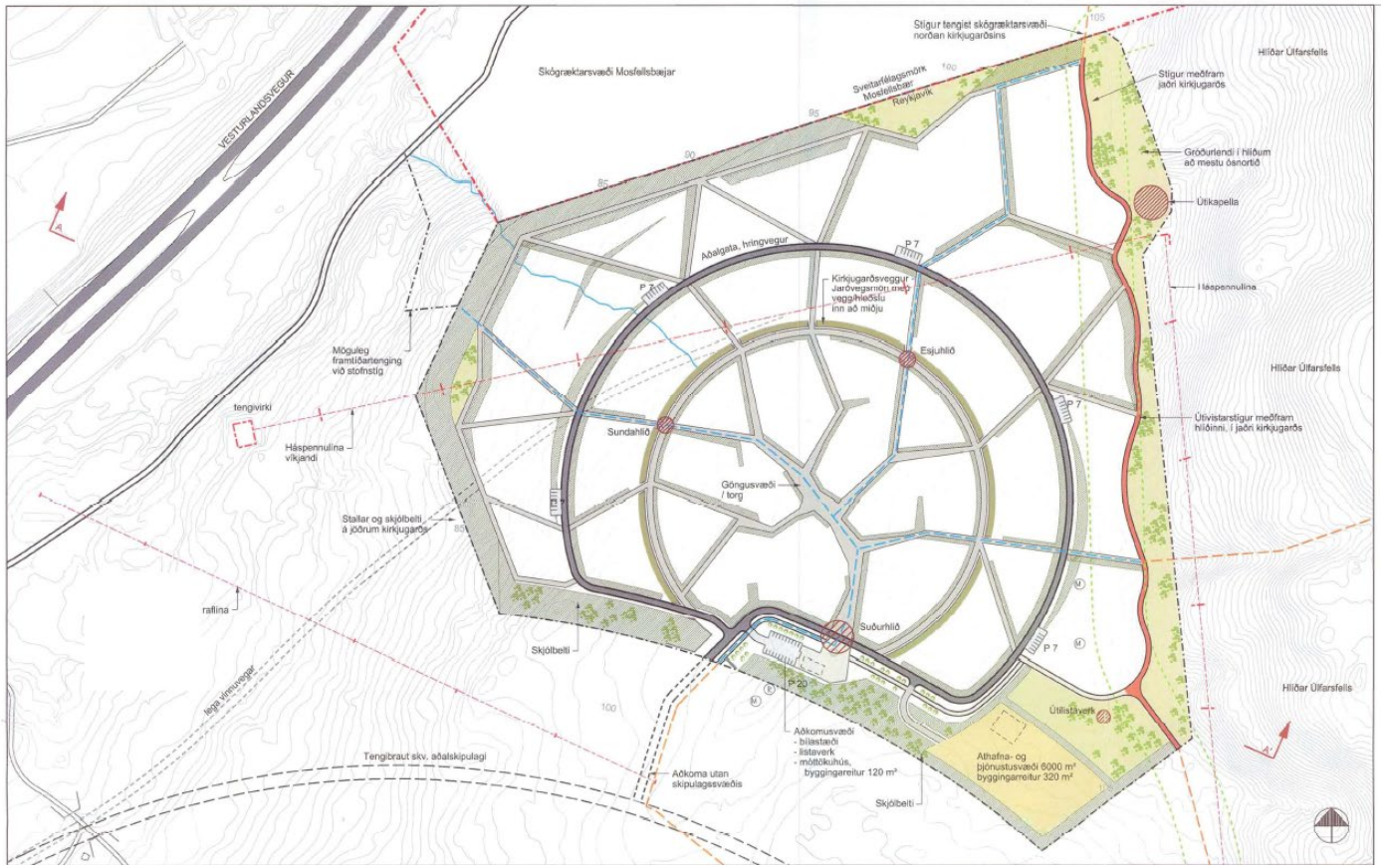
Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10 2026

3.12 Nýr kirkjugarður í jaðri M22

Haustið 2014 óskuðu Kirkjugarðar Reykjavíkurprófastsdæmi (KGRP) eftir því að tekið verði til skoðunar að nýr kirkjugarður verði í Úlfarsfelli í stað Geldinganess, sbr. staðsetning í AR2024. Í erindinu var nefnt að forsendur þess að byggja upp kirkjugarð á svæðinu hafi breyst á ný, vegna möguleika þess að nýta þann jarðveg sem til fellur á byggingarsvæðum víða í borginni og einkum við Hlíðarenda. Talið var að þar fengust um 500.000 m^3 af góðum jarðvegi og lætur nærri að það dygði til uppfyllingar fyrir kirkjugarð á svæðinu, eins og hann var áformaður á sínum tíma. KGRP lagði áherslu á að undirbúningi og skipulagsvinnu yrði hraðað en ætla mátti að Gufuneskirkjugarður yrði fullsettur fyrir kistugrafir fljótlega eftir 2020. Í erindi KGRP var minnt á á að undirbúningur hefði verið hafin að gerð kirkjugarðs í Úlfarsfelli árið 2007, þegar haldin var samkeppni um skipulags svæðisins.

Aðalskipulagi Reykjavíkur 2030 var breytt í samræmi við ofangreint og gildir nú eftirfarandi skilgreining um kirkjugarðinn í Úlfarsfelli í AR2040 (K4):

„Gert er ráð fyrir um 22 ha kirkjugarði í Hamrahlíðarlöndum undir Úlfarsfelli. Til austurs teygir garðurinn sig inní græna trefilinn og er það gert til að undirstrika samspil kirkjugarðsins við aðliggjandi útivistarsvæði. Til að gera kirkjugarðinn grafartækan og til móta land samkvæmt deiliskipulagi garðsins, verður heimil tímabundin losun ómengaðs jarðvegs á svæðinu.... Gert er ráð fyrir að jarðvegsframkvæmdir vegna undirbúnings kirkjugarðsins verði að mestu lokið árið 2020 og garðurinn verði tilbúinn til notkunar árið 2023. Heimilt er að leggja bráðabirgðaveg að losunarstaðnum/kirkjugarðinum og er gerð grein fyrir legu hans í deiliskipulagstillögu.“



Mynd 12. Deiliskipulag kirkjugarðs undir Úlfarsfelli byggir á vinningstillögu Landmótunar úr samkeppni um kirkjugarð í Hamrahlíðarlöndum frá 2007. Áformað var að kirkjugarður í Hamrahlíðarlöndum yrði mótaður með uppfyllingarefni frá uppbyggingarsvæðunum, sem þá voru ráðgerð í Úlfarsárdal. Eftir efnahagshrun haustið 2008 breyttust byggingaáform við Úlfarsfellið og ekki var gert ráð fyrir sama byggingarmagni og áður, auk þess sem hægagangur var í uppbyggingu á svæðinu. Um tíma þótti því ljóst að næsti kistukirkjugarður yrði ekki á uppfyllingu við Úlfarsfell heldur þar sem hentugur jarðvegur væri til staðar. Var í því sambandi bent á Geldinganesið og því beint til stýrihóps sem fór með endurskoðun aðalskipulagsins á þeim tíma.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3.13. Fyrri skipulagshugmyndir á svæði M22. Fyrirliggjandi gögn um staðhætti, mengun jarðvegs, náttúrufar og minjar

Svæðið í Höllum og nágrenni var til skoðunar fyrir um 20 árum sem nýtt skólahverfi og horft á það sem áfanga II í uppbyggingu Úlfarsárdals. Unnið var og fullklárað deiliskipulag fyrir fyrri áfanga umrædds skólahverfis. Vegna þeirra deiliskipulagsgerðar og almennt áforma um uppbyggingu í Úlfarsárdal var ráðist í margar athuganir og rannsóknir á grunnástandi svæðisins, veðurfari, minjaskráningu og fleira. Einnig hafa verið gerðar úttektir vegna deiliskipulags opinna svæða í grenndinni, einkum í tengslum við deiliskipulag Úlfarsár.

Í vinnunni framundan þarf að meta hvað af þessum gögnum þarf að uppfæra, hvað nýjar úttektir þarf að vinna og hvaða nýju kröfum þarf að mæta, sbr. einnig væntanlegar umsagnir opinberra aðila við verkslýsingu. Hér að neðan er listi yfir nokkrar skýrslur sem horfa þarf til og geta nýst í skipulagsvinnunni framundan:

Borgarsögusafn Reykjavíkur*: Fornleifaskráning jarðarinnar Lambhaga í Reykjavík,* Minjasafn Reykjavíkur – Árbæjarsafn, Skýrsla nr 112, Reykjavík 2004.

Hönnun & Gatnamálastjóri Reykjavíkur: *Hamrahlíðarlönd. Jarðgrunnskönnun og athugun á staðsetningu sprungna*, janúar 2001

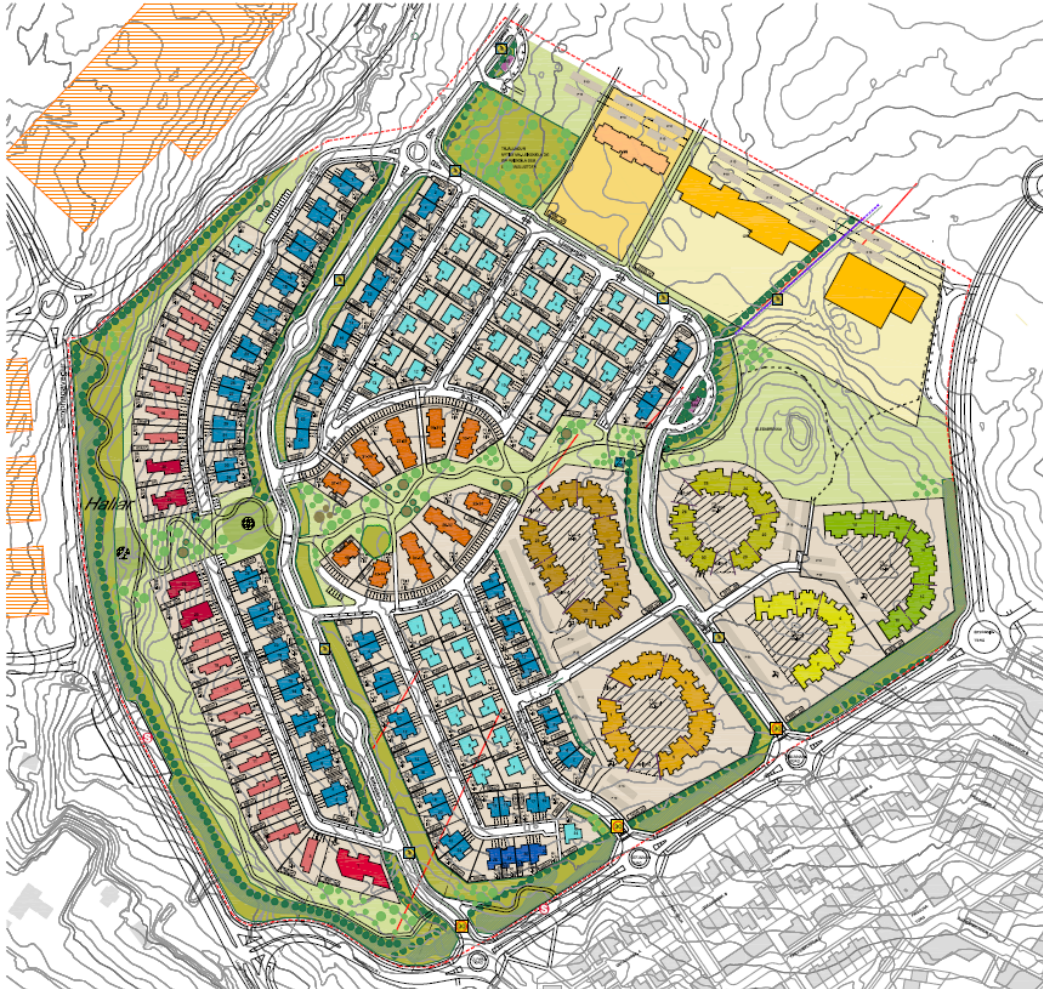
Mannvit & Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar: *Úlfarsfell. Jarðgrunnsathugun við Leirtjörn,* desember 2010.

Batteríið: *Gjóla*, rannsóknarverkefni um samspil byggðar og veðurfars, 2007.

VSÓ-ráðgjöf, Vegagerðin & Reykjavíkurborg: *Hallsvegur og Úlfarsfellsvegur – Mislæg gatnamót við Vesturlandsveg*, Frummatsskýrsla. Mat á umhverfisáhrifum, 2008

Náttúrufræðistofnun: *Gróðurfar í Úlfarsárdal*, Guðmundur Guðjónsson. Unnið fyrir Reykjavíkurborg, 2004

Verkís: *Endurheimt votlendis í norðanverðum Úlfarsárdal í Reykjavík*, 2016



Mynd 13. Eldri tillaga að deiliskipulagi fyrri áfanga skólahverfisins, sbr. greinargerð frá maí 2008. Í skipulaginu var gert ráð fyrir um 550 íbúðum, almennt lágum þéttleika byggðar og allmiklu framboði sérbýlis.

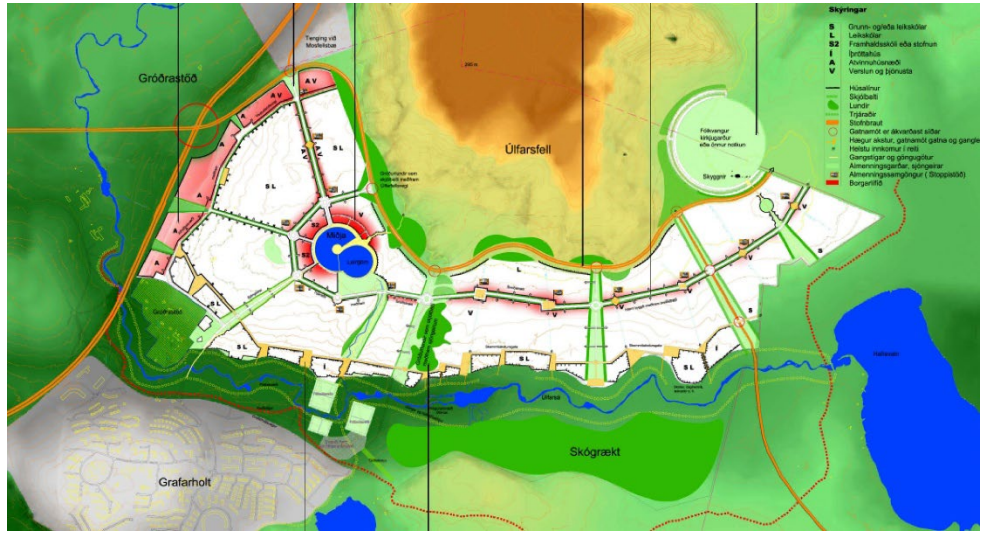
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3.14. Innanverður Úlfarsárdalur og frekari þróun byggðar

Skömmu eftir að innanverður Úlfarsárdalur varð hluti Reykjavíkur, með breytingum á stjórnsýslumörkum við Mosfellsbæ, var efnt til hugmyndasamkeppni um þróun byggðar á svæðinu árið 2001. Samkeppnin náði til alls svæðisins frá Höllum og Hamrahlíðarlöndum, við Vesturlandsveg, og austur að nýjum sveitarfélagsmörkum í grennd við Hafravatn eða til alls yfir 300 ha landsvæðis. Samkvæmt vinningstillögu VA-arkitekta og Björns Ólafs, sbr. einnig rammaskipulagið sem var unnið í framhaldinu, var ger ráð fyrir allt að 6 skólahverfum og alls um 6 þúsund íbúðum. Hryggjarstykkið í skipulaginu var breiðgata og almenningssamgönguás sem tengdi öll skólahverfin innbyrðis og við bæjarkjarna umhverfis Leirstjörn. Gert var ráð fyrir þéttustu byggðinni næst ásnum og almennt meiri þéttleika en þá tíðkaðist í úthverfum Reykjavíkur og borgarmiðuðu gatnakerfi. Tillagan var unnin frekar í rammaskipulaginu sem skapaði síðan ramma að landnotkun svæðisins eins og það birtist í *AR2001-2024* og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Með því var einnig skapaður rammi að því skólahverfi sem nú er risið á svæðinu.

Árið 2008 var samþykkt deiliskipulag útivistarsvæðisins í Úlfarsárdal. Með því voru dregin ákveðin mörk milli mögulegra byggingarsvæða, ofar í dalnum, og svæða sem njóta verndar og þjóna útivist (sjá mynd 13). Með nýju aðalskipulagi sem staðfest var í byrjun árs 2014 (*AR2010-2030*), var ákveðið að slá á frest mögulegri uppbyggingu í innanverðum dalnum, enda ekki þörf á því landrými innan tímabils viðkomandi aðalskipulags. Nokkrum árum síðar var ákveðið að endurheimta votlendi eins og kostur væri í neðanverðum dalnum og nær sú aðgerð til um 87 ha lands. Sjá nánar í kafla 4.4.

Mynd 14. Deiliskipulag útivistarsvæðis í Úlfarsárdal frá 2008.



Mynd 15. Verðlaunatillaga Björns Ólafs og VA-arktekta að rammaskipulagi í Úlfarsárdal frá 2001

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Hallar og nágrenni

Rammahluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Mótun tillagna

Viðfangsefni endurskoðunar, nánari markmið ,mótun valkosta, og yfirlit stefnuákvæða sem verða endurmetin

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

4.1. Afmörkun skipulagssvæðis og nærliggjandi áhrifasvæði

Mótun breytingartillagna nær til þess svæðis sem afmarkað er mynd 16 hér til hliðar og er innan núverandi vaxtarmarka svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Einkum er horft til neðangreindra svæða:

a) Hallar (M22), 58,5 ha. Svæði sem nú er skilgreint sem blandað atvinnusvæði en þó með heimildum um takmarkaða íbúðarbyggð.

b) Leirtjörn III (M28), 6,0 ha. Norðurhluti svæðis M28, sem ekki hefur enn verið tekið til deiliskipulagningar.

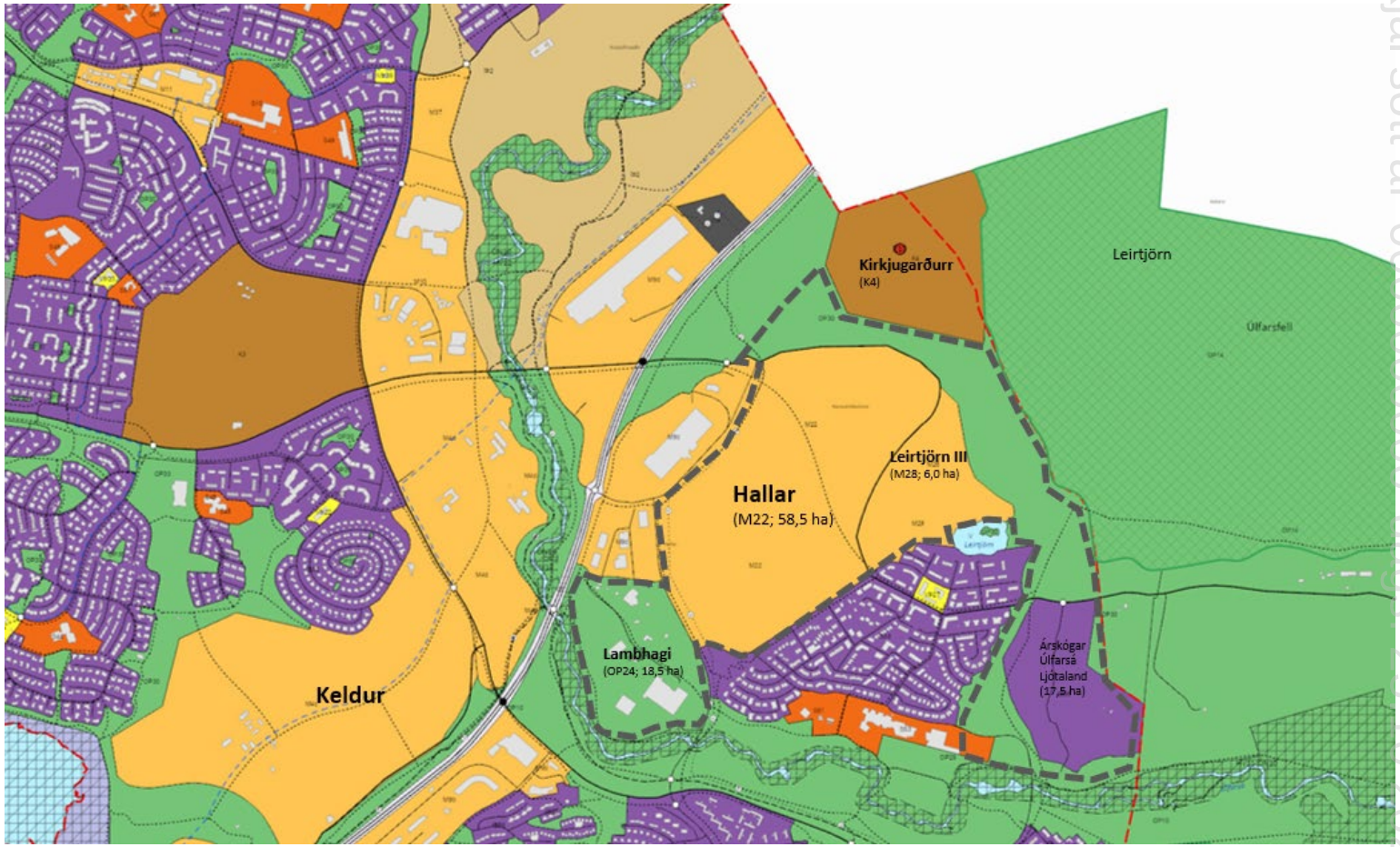
Einnig verður horft til mögulegra breytinga á eftirfarandi svæðum:

a) Lambhagi (OP24),18,5 ha. Garðyrkja og blönduð atvinnustarfsemi á svæði sem er skilgreint sem ræktunarsvæði. Engar ákvarðanir hafa verið teknar hvort og með hvaða hætti ætti að breyta landnotkun á svæðinu en fyrir liggur fyrirspurn lóðarhafa. Forsenda mögulegra breytinga á skipulagi, varðandi þróun blandaðrar byggðar, eru uppbyggingarsamningar, sbr. samningsmarkmið borgarráðs.

b) Önnur möguleg svæði (OP30 ofl), 24,0 ha. Opin svæði, t.a.m. í jaðri kirkjugarðs og núverandi byggðar sem ekki eru skilgreind sem sérstök útivistarsvæði, eru ekki innan hverfisverndar Úlfarsár eða innan Græna trefilsins.

c) Íbúðarbyggðar í landi Árskóga, Ljótalands og lands borgarinnar (ÍB58, austan núverandi hverfis, 18,0 ha. Forsenda mögulegra breytinga á skipulagi, varðandi þróun blandaðrar byggðar, eru uppbyggingarsamningar, sbr. samningsmarkmið borgarráðs.

Ennfremur gæti komið til skoðunar að gera minniháttar breytingar á landnotkun og stígakerfi á öðrum svæðum innan borgarhlutans, sbr. einnig áform um samráð við gerð tillagna.



Mynd 16. Afmörkun skipulagssvæðis og gildandi landnotkun samkvæmt þéttbýlisuppdrætti AR2040. Sjá skýringar landnotkunarflokka í Viðauka í 7.2

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10.2026

4.2. Hverskonar byggð? Mótun valkosta

Nýtt hverfi í Úlfarsárdal getur orðið einskonar valkostur við uppbyggingu í landi Keldna og Ártúnshöfða, en á þeim svæðum er lögð áhersla á þétta og blandaða byggð sem hverfist um borgarlínuásinn og stærsti hluti íbúða er í stærri fjölbýlishúsum. Við skipulagningu nýs hverfis í Höllum verður eftir sem áður að gæta þess að nýta land vel og skapa grundvöll að sjálfbæru og lífvænlegu hverfi sem verður vel tengt hágæða almenningssamgöngum með hærri tíðni. Forsenda aukinnar byggðar í Úlfarsárdal og almennt í austurborginni er að stórefla almenningssamgöngur, sem létta á umferðarþunga einkabíla.

Settir verða fram mismunandi valkostir um þróun byggðar í Höllum og nágrenni, sbr. afmörkun á mynd 16, m.a. á grundvelli framkominna tillagna í hugmyndaleit (sjá kafla 4.3). Einkum verður horft á svæðið innan vaxtarmarka en dregnar verða upp sviðsmyndir að þróun byggðar til lengri tíma (sjá nánar kafla 4.4).

Mótun mismunandi valkosta mun taka mið m.a. af eftirfarandi:

- Umfang byggingarsvæða (fótspor þéttbýlis) í samanburði við opin græn svæði
- Mismunandi útfærslur samgöngukerfa, lega tengibrautar að Vesturlandsvegi, valkostir um hágæða almenningssamgöngur og bílastæðakröfur
- Umfang, fjöldi og gerð íbúða og fjöldi skólahverfa innan vaxtarmarka
- Þéttleiki og yfirbragð byggðar, m.a. um hæðir húsa og húsagerðir
- Umfang og byggingarmagn atvinnuhúsnæðis
- Skipulag grænna svæða og tengingar milli opinna svæða við Úlfarsá og Græna trefilsins í Úlfarsfelli
- Möguleg íbúðarbyggð í innanverðum Úlfarsárdal

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

4.3. Mótun rammaskipulags og hugmyndaleit

Gert er ráð fyrir að á fyrstu stigum vinnunnar verði farið í hugmyndaleit um rammaskipulag á hluta svæðisins, þ.e. á svæði M22 og næsta nágrennis (sjá mynd 17). Unnin verði frumdrög að rammaskipulagi sem setur ákveðnar forsendur um aðalgatnakerfi og skiptingu svæðis í skólahverfi, íbúðarbyggð og atvinnuhverfi. Megin viðfangsefni hennar verða m.a. eftirfarandi:

- 80 ha svæði til athugunar innan núverandi vaxtarmarka svæðisskipulags
- Lega og útfærsla tengibrautar um svæðið og tenging við framtíðargatnamót á Vesturlandsvegi og Hallsvegi til vesturs, sbr. gildandi aðalskipulag. Lega og útfærsla tengibrautar m.t.t. afmörkunar skólahverfis og skiptingu svæðis í íbúðarbyggð og atvinnusvæði.
- Stærð og afmörkun skólahverfis (eða hverfa). Mikilvægt er að mynda skólahverfi sem ekki er klofið af umferðarþungri götu. Skoða þarf skipulag skólahverfa í samhengi við breytta landnotkun á aðliggjandi svæðum (Lambhagi og Árskógar/Ljótaland) og mögulega framtíðar uppbyggingu í innanverðum Úlfarsárdal.
- Megin skiptingu svæðis í íbúðarbyggð og atvinnusvæði
- Möguleg lega helstu gatna, leiða almenningssamgangna og stíga og auk umræddrar tengibrautar
- Megin viðmið um þéttleika, hæðir húsa, húsagerðir, fjölda íbúða og byggingarmagn
- Sýn á húsagerðir og félagslega blöndun
- Sýn á gæði byggðar og borgarhönnun
- Grænir ásar og samspil byggðar og opinna grænna svæða (afmörkun byggingarsvæða og opinna svæða)
- Frummat á byggingarhæfi svæðis

Mynd 17. Gert er ráð fyrir að hugmyndaleit um rammaskipulag nái til um 80 ha svæðis, sbr. afmörkun hér að ofan. Við mótun þess þarf einnig að horfa til aðliggjandi svæða, sbr. afmörkun svæðis mögulegra aðalskipulagsbreytinga

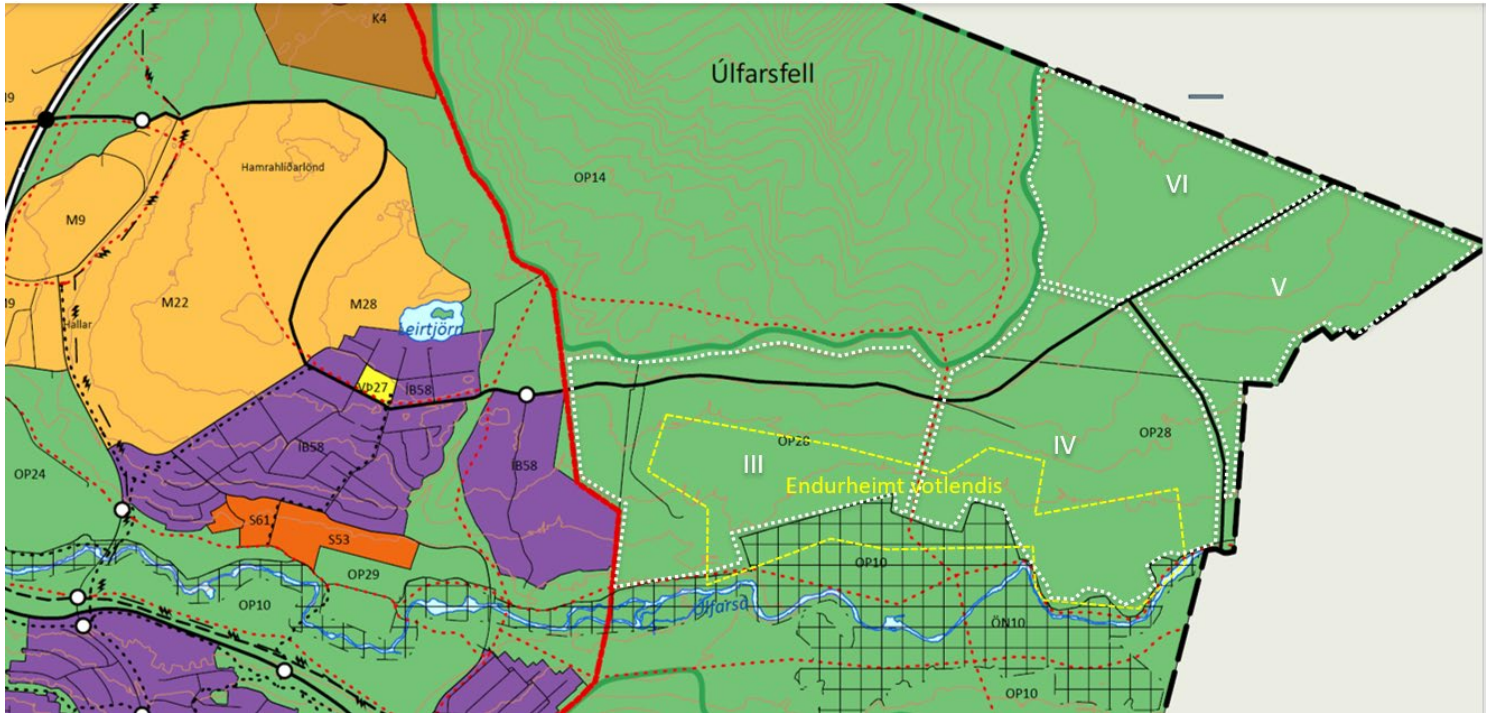
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

4.4. Sviðsmyndir um þróun byggðar til lengri framtíðar í Úlfarsárdal

Við mótun breytingartillagna verður ennfremur horft til mögulegrar þróunar og uppbyggingar í innanverðum Úlfarsárdal. Eins og vikið er að í kafla 3.14 voru uppi áform um þróun byggðar inn eftir öllum dalnum fyrir um 20 árum og voru þau sett fram í *AR2001-2024* og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024. Við gerð *AR2030* og nánari forgangsröðun svæða útfrá markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma nýtingu lands innan núverandi þéttbýlismarka, var fallið frá eða frestað uppbyggingu á svæðum í austurhlutanum og ákveðið að leggja áhersla á uppbyggingu næst Vesturlandsvegi.

Landsvæðin handan vaxtarmarka í Úlfarsárdal, sem eru alls um 171 ha, er hér skipt upp í fjögur svæði. Við mat á uppbyggingarmöguleikum á þessu svæðum þarf að horfa m.a. til deiliskipulags Úlfarsár og skilgreinds hverfisverndarsvæðis, votlendis og endurheimt þess, náttúrufarsúttekta og minjaskráningar, sprunga og dýpis niður á fast, marka Græna trefilsins í Úlfarsfelli og svo eignarhalds á landi.

Megin forsenda í mati uppbyggingarmöguleika eru samgöngutengingar og þá ekki síst fyrir hágæða almenningssamgöngur. Unnar verða umferðargreiningar miðað við mismunandi sviðsmyndir um fjölda íbúða og byggingarmagn. Sjá einnig um valkosti og sviðsmyndir til lengri framtíðar í kafla 5 og Viðauka 7.3 og 7.4.



Mynd 18. Möguleg þróunarsvæði í innanverðum Úlfarsárdal handan vaxtarmarka. Alls eru svæðin milli verndar- og útivistarsvæðis meðfram Úlfarsár og marka Græna trefilsins í Úlfarsfelli um 171 ha að stærð, þar af um 143 ha í eigu borgarinnar. Verkefni sem hafið var fyrir nokkrum árum um endurheimt votlendis í sunnanverðum dalnum nær til um 87 ha, þar af er um 30 ha innan þegar skilgreindra verndarsvæða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

4.5. Yfirlit efnisþátta í AR2040 sem koma til endurskoðunar

Hér til hliðar er gefið yfirlit yfir helstu efnisþætti og skipulagsákvæði *AR2040* sem breytingartillögur munu varða (sbr. einnig kaflar 3.6-3.9) og horfa þarf til við mat á valkostum og mótun tillagna. Við mótun tillögunnar gætu fleiri efnisþættir AR2040 komið til skoðunar, svo og minniháttar breytingar, s.s. á landnotkun og stígakerfi á öðrum svæðum innan borgarhlutans.

Efnisþáttur	Helstu ákvæði til endurskoðunar	Breytingar varða:
Landnotkun	Afmörkun miðsvæða (M22 og M28) í landi Halla og nágrennis og endurskoðun landnotkunarheimilda. Ennfremur möguleg afmörkun opinna svæða sem er í grenndinni (OP22, OP10, OP14 og OP28). Einnig lúta breytingar að skilgreiningu samfélagsstofnana, afmörkun skólahverfa og hverfiskjarna.	Þéttbýlisuppdráttur 1:20.000; Kafli 3, bls. 68-90, kafli 4-5, bls. 91-94, Kafli 6, bls. 94-100, ásamt viðkomandi þemakortum.
Stefna um íbúðar-uppbyggingu	Endurskilgreina afmörkun nýrra uppbyggingarreita á svæði M22 og nágrenni og áfangaskiptingu þeirra, fyrir íbúðir og blandaða byggð.	Kafli 3, bls. 68-90, myndir 3-6 og tafla 3.1, bls. 78-80.
Hæðir húsa	Stefna aðalskipulagsins um hæðir húsa verður endurmetin á grundvelli rammaskipulags og hönnunarviðmiða sem verða mótuð samhliða.	Kafli 3, bls. 86-87, mynd 6 og tafla 3.1, bls. 78-80.
Stefna um atvinnusvæði	Ákvæði um starfsemi og atvinnuþróun á skilgreindum miðsvæðum á svæðin, M28, M9 og mögulega skilgreiningar nýrra miðsvæða.	Kafli 2, bls. 29, kafli 6.1, bls. 94-96, tafla 6,1, bls. 99-100.
Stígakerfi og útivistarsvæði	Lega stígakerfa og afmörkun opinna svæða verður endurmetin m.t.t. fyrirhugaðra uppbyggingarsvæða, m.a. grænir ásar sem liggja um byggingarsvæðin og kröfur um blá-grænar ofanvatnslausnir	Þéttbýlisuppdráttur 1:20.000 og kafli 10, bls. 105-108.
Aðal gatnakerfi og almennings-samgöngur	Nánari útfærsla tengibrautar við Vesturlandsveg og annarra megin umferðargatna innan svæðis, svo og meginleiðir hágæða almenningssamgangna.	Þéttbýlisuppdráttur 1:20.000, kafli 3, mynd 3 og kafli 17, mynd 14a, bls. 114.
Nánari skilmálar um þróun uppbyggingar, sbr. ákvæði rammahluta	Settar verða ákveðnari kröfur og skipulagsákvæði um skipulag Halla og nágrennis – en venjan er að gera í aðalskipulagi - , s.s. um gæði og yfirbragð byggðar, hæðir húsa, skilgreiningu almenningsrýma, bíla- og hjólastæði, vistvæna hönnun og félagslega sjálfbærni og hagkvæma áfangaskiptingu uppbyggingar, sem taka þarf tillit til við mótun deiliskipulags .	Rammahluti aðalskipulags, með nánari ákvæðum og forsendum deiliskipulags og hönnunar einstakra uppbyggingaráfanga, verður mögulega sett fram sem sérstakt skjal, sem einskonar viðauki við greinargerð AR2040

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mat á umhverfisáhrifum

Nálgun í umhverfismati, samanburður og mat valkosta um þróun byggðar og staðbundin áhrif

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.1 Nálgun, áherslur og valkostir

Matslýsing breytingar er unnin í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og reglugerð nr. 1381/2021. Umhverfismatið verður unnið í samstarfi sérfræðinga Umhverfis- og skipulagssviðs og annarra sviða Reykjavíkurborgar, ráðgjafateymis vegna rammaskipulags og utanaðkomandi sérfræðinga eftir því sem tilefni er til, undir handleiðslu ráðgjafa sem falið verður að stýra vinnunni**.**

Nálgun og áherslur í umhverfismati

Umhverfismatið byggir á því að skoða áhrif fyrirhugaðrar byggðaþróunar og uppbyggingar, sbr. breytt stefna í aðalskipulagi, á valda þætti (sjá yfirlit í töflu í kafla 5.2.) Í matinu verður lögð áherslu á bæði staðbundin áhrif á nærliggjandi byggð og samfélag, opin svæði, náttúru og minjar, og áhrif í hinu stóra samhengi um sjálfbæra byggðaþróun, breyttar ferðavenjur og kolefnishlutleysi, sbr. markmið *AR2040.* Einnig verða valkostir og aðalskipulagstillagan metin sérstaklega m.t.t. þróunar í austurhluta borgarinnar. Ennfremur verður horft til hagrænna áhrifa uppbyggingar á rekstur borgarinnar til lengri tíma litið. Þó ákveðnar lykil forsendur uppbyggingar séu nú þegar til staðar í *AR2040* er einnig mikilvægt meta til samanburðar, áhrif þess að fara ekki í uppbyggingu á umræddum svæðum og hvaða afleiðingar það hefði í hinu stóra samhengi.

Lagt verður mat á umfang og vægi áhrifanna og tilgreindar mótvægisaðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif ef þörf ber til, ásamt því að leggja fram tillögu að vöktunaráætlun ef áhrifin eru talin mjög neikvæð eða óvissa er um áhrif. Umhverfismat valkosta og aðalskipulagsbreytingar verður unnið samhliða mótun skipulags á svæðinu. Þannig er stuðlað að því að samþætta ferla og miðla upplýsingum milli aðila. Umhverfismatið mun m.a. byggja á gögnum sem verða til í hönnunarvinnu ráðgjafateymis og öðrum fyrirliggjandi gögnum.

Valkostir og sviðsmyndir

Bornir verða saman nokkrir valkostir eða afbrigði um þróun byggðar í Höllum og nágrenni (innan vaxtarmarka) og einnig dregnar upp almennar sviðsmyndir um þróun byggðar til lengri tíma (utan vaxtarmarka). Í umhverfismatinu verður lögð áhersla á samanburð umhverfisáhrifa valkosta, en jafnframt verður litið til þess hvernig kostirnir samræmast megin markmiðum *AR2040*. Svokallaður núllkostur – fallið frá fyrirhugaðri uppbyggingu eða henni frestað - verður hafður til samanburðar og þá m.a. hugað að áhrifum þessi í hinu stóra samhengi byggðaþróunar í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu.

Mótun mismunandi valkosta og afbrigða mun taka mið m.a. af eftirfarandi:

- Umfangi byggingarsvæða í samanburði við opin græn svæði
- Mismundandi útfærslur samgöngukerfa, lega tengibrautar að Vesturlandsvegi, valkostir um hágæða almenningssamgöngur og bílastæðakröfur
- Umfang og fjöldi íbúða og fjöldi skólahverfa
- Þéttleiki og yfirbragð byggðar, m.a. um hæðir húsa
- Umfang og byggingarmagni atvinnuhúsnæðis

„Það getur verið hollt að tala ekki um borg og náttúru sem skarpar andstæður, heldur fremur sem samfléttaða heild eða vistkerfi. Líkt og borgin þiggur þjónustu náttúrunnar á borgin að styðja við og styrkja kerfi náttúrunnar með margvíslegum hætti. Tryggja þarf að náttúran fái að vaxa og dafna innan og í nágrenni borgarinnar, ekki einvörðungu með því að standa vörð um ósnortin búsvæði, gróður og náttúrulegt landslag, heldur einnig með því að skapa ný skilyrði fyrir náttúruna að festa sér rætur innan þéttrar borgarbyggðar“.

AR2040, bls. 58

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

5.2 Yfirlit áhrifaþátta, umhverfis- og samfélagsþátta

Skilgreindir hafa verið helstu áhrifaþættir aðalskipulagsbreytingar og þeir umhverfis- og samfélagþættir sem líklega verða fyrir áhrifum. Í kafla (5.3) er gerð grein fyrir þeim matsspurningum sem verða til grundvallar við mat á áhrifum. Stuðst er að mestu við flokkun umhverfisþátta sem koma fram í umhverfisskýrslu með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040*, til að auðvelda samræmingu viðfangsefna.

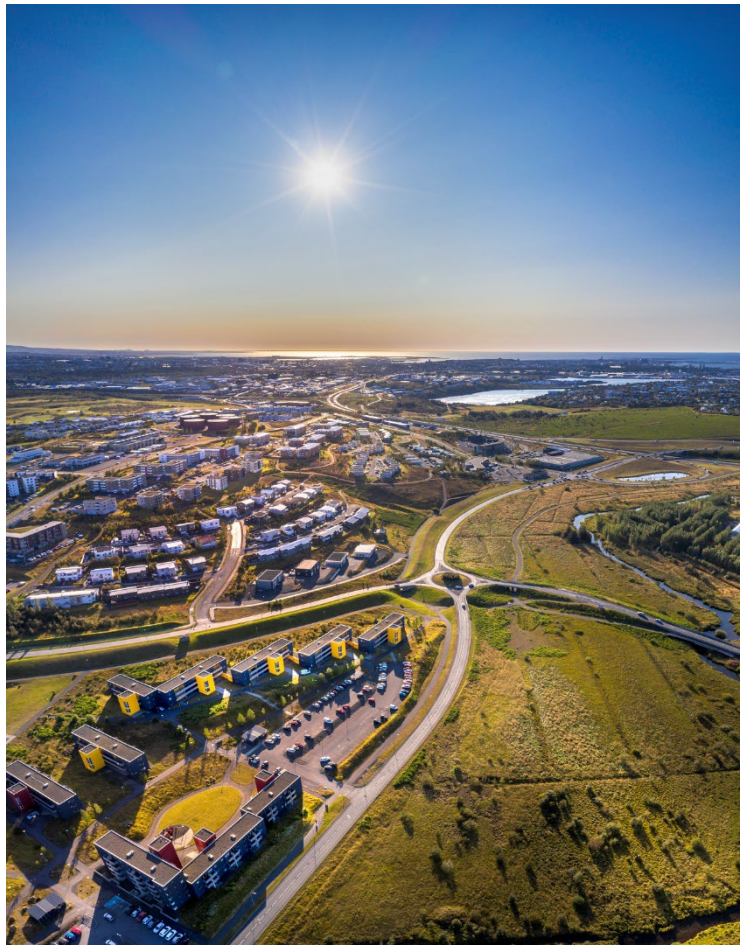
Viðmið í umhverfismatsvinnu tengjast mörgum markmiðum sem koma fram í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040*, *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2024-2033*, *Loftslagsstefnu*, *Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins* og fleiri opinberum stefnuskjölum Reykjavíkurborgar, SSH og ríkisins, s.s. *Landskipulagsstefna 2024-2028*. Þá er ávallt litið til viðeigandi krafna og viðmiða sem koma fram í lögum og reglugerðum fyrir viðkomandi umhverfisþætti. Einnig er horft til markmiða sett fram af Sameinuðu þjóðunum, s.s. Heimsmarkmiðanna og viðmiða UN Habitat. Sjá yfirlit á næstu síðum fyrir hvern umhverfisþátt. Fleiri umhverfisþættir og matsspurningar verða mögulega skilgreindar í ferlinu.

Áhrifaþættir	Umhverfis- og samfélagsþættir
Fjölgun íbúa	• **Byggðaþróun og landnotkun**
Fjölgun starfa og atvinnuþróun	• **Atvinnuþróun og skipulag atvinnusvæða**
Aukning verslunar og þjónustu	• **Húsnæðismál**
Aukning umferðar	• **Samfélag og félagsleg sjálfbærni**
Aukið framboð skipulagðra almenningsrýma	• **Grunn- og leikskólar og aðrir samfélagslegir innviðir**
Ræktun, stígagerð og hönnun útivistarsvæða	• **Útivistar- og leiksvæði**
Almenningssamgöngur og umferðargötur	• **Byggðamynstur, gæði byggðar, arkitektúr og staðarímynd**
Stækkun þéttbýlis og gegndræpi jarðvegs	• **Heilsa og öryggi**
	• **Samgöngur og ferðavenjur**
	• **Vistkerfi, líffræðileg fjölbreytni, ósnortin náttúrusvæði, landslag, gróður og jarðmyndanir og verndarsvæði**
	• **Vatnafar, strandsjávarvatnshlot, grunnvatn**
	• **Náttúruvá, sprungur, mengun jarðvegs**
	• **Loftslagmál og kolefnispor landnotkunar**
	• **Rekstur borgarsjóðs og hagkvæm borgarþróun**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.3. Byggðaþróun og landnotkun

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Byggðaþróun og landnotkun	1. Leiða breytingar til sjálfbærrar og hagkvæmrar borgarþróunar og landnýtingar? 2. Leiða breytingar til betri nýtingar núverandi innviða? 3. Hafa breytingar áhrif á lagningu nýrra innviða eða krafna um aukna þjónustu af hálfu borgaryfirvalda? 4. Hefur uppbygging áhrif á þróun landnotkunar á öðrum svæðum? 5. Leiða breytingar til þess að ósnortnum svæðum í jaðri byggðar er hlíft? 6. Eru breytingar í samræmi við megin markmið AR2040 varðandi forgangsröðun íbúðarbyggðar og atvinnuþróun?	Sbr. megin markmið AR2040 um sjálfbæra þróun byggðar og sértæk markmið aðalskipulags um sjálfbæra landnýtingu og markmið loftslagstefnu um kolefnishlutleysi. Sjá ennfremur markmið og áherslur Landskipulagsstefnu 2024-2038 og Svæðisskipulags höfuðborgar-svæðisins 2040. Meðal annars þarf að horfa til eftirfarandi markmiða AR2040: Að stuðla að kröftugum og sjálfbærum vexti borgar sem styður við markmið um kolefnishlutleysi,vernd náttúrusvæða, líffræðilega fjölbreytni og samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag. Íbúðarbyggð og blönduð byggð rísi innan vaxtarmarka til ársins 2040. Þétting og endurnýjun byggðar eigi sér einkum stað á vannýttum iðnaðar- og athafnasvæðum.



„Í ljósi þeirra áskorana sem við stöndum frammi fyrir í loftslagsmálum má spyrja sig hvort ekki sé mikilvægt að efla borgarvæðingu landsins og setja aukinn kraft í uppbyggingu þéttbýlis sem getur stutt við vistvænni ferðavenjur og lífsmáta. Það er ljóst að tryggja þarf meiri kraft í uppbyggingu þéttari byggðar á höfuðborgarsvæðinu, eins og gildandi svæðisskipulag boðar. Að sama skapi þarf að setja í forgang uppbyggingu á svæðum, innan höfuðborgarsvæðisins, þar sem raunhæfast er að ná markmiðum svæðisskipulags og loftslagsstefnu, bæði borgar og ríkis..“

AR2040, bls. 34

„Uppbygging á miðlægum svæðum innan núverandi byggðar verði í forgangi á svæðum sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningssamgöngum og þar sem tækifæri eru til að efla göngu og hjólreiðar sem ferðamáta..“

AR2040, bls. 138

Skjal sótt af '00000000' dags: 25.10.2026

5.3. Atvinnuþróun og skipulag atvinnusvæða

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Atvinnuþróun og skipulag atvinnusvæða	1. Leiða breytingar til þess að atvinnukjarnar eru efldir í austurborginni? 2. Eru áherslur í skilgreiningu landnotkunar í samræmi við megin markmið AR2040 um atvinnuþróun og *Nýsköpunar- og atvinnustefnu 2022-2030*? 3. Fjölgar atvinnutækifærum í austurborginni og skapast meira jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa? 4. Leiða breytingar til þess að atvinnulíf í Reykjavík styrkist?	Sbr. megin markmið AR2040, *Nýsköpunar- og atvinnustefnu 2022-2030* og svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040. Meðal annars þarf að horfa til eftirfarandi markmiða AR2040: Að skapa vaxtarskilyrði fyrir fjölbreytt atvinnulíf og skapa rými fyrir atvinnustarfsemi á sviði sjávarútvegs, iðnaðar, flutninga, verslunar og þjónustu, hátækni, rannsókna og þekkingar. Að leitast við að jafna sem mest dreifingu starfa og uppbyggingu atvinnukjarna um borgina og tryggja jafnara umferðarflæði á stofnbrautum á álagstímum. Flest ný störf verði staðsett innan vaxtarmarka þéttbýlis og einkum á miðlægum svæðum sem þjónað er af Borgarlínu og

„Reykjavík þarf áfram að styrkja hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn. Það er brýnt að viðhalda breiddinni og fjölbreytninni í atvinnulífinu og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, ekki síst á sviði hátækni og nýsköpunar, grænnar orkunýtingar, menningar og afþreyingariðnaðar.

AR2040, bls. 54

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Húsnæðismál

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Húsnæðismál	1. Leiðir uppbygging til fjölbreyttara framboðs húsagerða og búsetukosta, sem mætir þörfum allra félagshópa? 2. Stuðla breytingar að auknu framboði af hagkvæmu húsnæði á viðráðanlegu verði? 3. Leiða breytingar til þess að framboð vistvæns húsnæðis aukist? 4. Stuðla breytingar að því að mæta staðbundinni þörf á íbúðarhúsnæði innan borgarhlutans?	Sbr. megin markmið *AR2040*, *Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur 2025-2034*, *Landsskipulagsstefnu*, rammasamnings ríkis og sveitarfélaga og húsnæðissáttmála Reykjavíkurborgar, Innviðaráðuneytis og HMS, sbr. einnig samningsmarkmið Borgarráðs.

„Tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hvers konar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu. Lögð verði sérstök áhersla á uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og leiguhúsnæðis á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar...“

AR2040, bls. 24

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Samfélag og félagsleg sjálfbærni

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Samfélag og félagsleg sjálfbærni	1. Styrkja breytingar samfélagslega seiglu innan borgarhlutans? 2. Leiða breytingar til uppbyggingar sem felur í sér félagslega blöndun og fjölbreytt mannlíf? 3. Fela tillögur í sér ákvæði sem miða að því að draga úr félagslegri einangrun og einmanaleika? 4. Mun uppbygging leiða til þess að félagsstarf í nærliggjandi hverfum eflist?	Sbr. megin markmið AR2040 um sjálfbær borgarhverfi og skólahverfi og samfélagslega seiglu.

„Hin mikilvægu markmið um blöndun byggðar mega hins vegar ekki vera orðin tóm. Lýðheilsa íbúanna er sannarlega háð því að umhverfið og mannlífsflóran sé fjölbreytt, hverfið sé litríkt og iði af mannlífi og að margvísleg verslun og þjónusta, veitingastaðir, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið. Það getur til dæmis unnið gegn félagslegri einangrun og einmanaleika. Það er því mikilvægt að setja fram með eins skýrum hætti og mögulegt er hvað má og hvað má ekki innan íbúðarbyggðar og vinna þannig bug á tortryggni og auka þar með umburðarlyndi fyrir nýbreytni innan hverfanna...“

AR2040, bls. 44

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Samfélagslegir innviðir og útivistarsvæði

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Grunn- og leikskólar og aðrir samfélagslegir innviðir	1. Hefur uppbygging sem breytingar leiða til, áhrif á núverandi samfélagsstofnanir, s.s. grunnskóla? 2. Leiða breytingar til þess að byggja þarf nýjar samfélagsstofnanir?	Sbr. megin markmið AR2040 um sjálfbær borgarhverfi og skólahverfi. Gögn frá Skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar
Útivistar- og leiksvæði	1. Hefur áformuð uppbygging samkvæmt tillögu áhrif á núverandi útivistarsvæði og skipulögð leiksvæði? 2. Eykst eða minnkar aðgengi að útivistarsvæðum, leiksvæðum og grænum svæðum?	Sbr. megin markmið AR2040 og ákvæði aðalskipulags um gæði í hönnun íbúðarbyggðar (kafli 3.6, bls. 84-90) og stefna um heildarskipulag opinna svæða (bls. 137)

„Skólahverfið verði áfram grunnforsenda í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar...“

AR2040, bls. 68

„Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun.

AR2040, bls. 87

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Byggðamynstur, gæði byggðar og staðarímynd

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Byggðamynstur, gæði byggðar, arkitektúr og staðarímynd	1. Leiðir tillaga til þess að byggt verði á vandaðri og metnaðarfullri hönnun íbúðarhverfa og miðkjarna, húsbygginga og rýma milli bygginga? 2. Hvernig er gætt að sólríkum grænum svæðum innan lóða og að dagsbirtu í íbúðum? 3. Hvernig verður staðið að því að marka hverfunum sérstöðu, varðandi yfirbragð og hönnun? 4. Hefur uppbygging áhrif á gæði byggðar í nærliggjandi hverfum?	Sbr. megin markmið *AR2040* og ákvæði aðalskipulags um gæði í hönnun íbúðarbyggðar og stefna um hæðir húsa, sjá einkum kafla 3.6 (bls. 84-90) og stefnu um borgarvernd (bls. 140-141). Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) & Skipulagsstofnun (2023): *Mannlíf, byggð og bæjarrými. Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli*

„Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar...“

AR2040, bls. 141

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Heilsa og öryggi

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Heilsa og öryggi	1. Hefur uppbygging sem breytingar leiða til, áhrif á hljóðvist og loftgæði í nærliggjandi hverfum, s.s. vegna breytts eða aukins umferðarflæðis? 2. Er verið að byggja á svæðum þar sem auðvelt er að mæta kröfum um hljóðvist í íbúðum, leiksvæðum og samfélagsstofnunum? 3. Er gert ráð fyrir almenningsrýmum innan byggðarinnar sem uppfylla kröfur um kyrrlát svæði? 4. Verða breytingar á öryggi vegfaranda?	Reglugerðir um hávaða og loftgæði. *Hreint loft til framtíðar – Áætlun um loftgæði á Íslandi 2018-2029* Megin markmið AR2040, s.s. „Lýðheilsa borgarbúa verði höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins.“

„Fylgjast á með þróun heilsu og líðanar og áhrifaþátta heilbrigðis, leggja mat á helstu áskoranir, mæla árangur og gera tillögur ð aðgerðum og viðbrögðum eins og þarf. Til að geta komið til móts við áskoranir hvers tíma þurfum við að innleiða vinnulag sem tryggir vöktun helstu áhrifaþátta heilsu og vellíðanar og tryggja að brugðist verði við með viðeigandi hætti, byggt á bestu þekkingu...“

AR2040, bls. 50

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Samgöngur og ferðavenjur

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Samgöngur og ferðavenjur	1. Hefur uppbygging á svæðinu áhrif á ferðatíma og ferðavegalengdir í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu? 2. Styðja breytingar við sett markmið AR2040 og svæðisskipulags um breyttar ferðavenjur? 3. Leiðir áformuð uppbygging til þess að bílumferð eykst á nærliggjandi umferðargötum? 4. Styrkir uppbygging núverandi hjóla- og göngustígakerfi? 5. Styður breyting við eflingu almennings-samgangna og uppbyggingu Borgarlínu? 6. Hafa breytingar áhrif á möguleika íbúa að nýta virka ferðamáta til að sækja nærþjónustu?	Stuðst verður við samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins við greiningar á áhrifum uppbyggingar og horft til megin markmiða AR2040, svæðisskipulags og samgöngusáttmála. Meðal annars þarf að horfa til eftirfarandi markmiða AR2040: Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040. Bílaumferð og heildarekin vegalengd farartækja sem knúin eru jarðefnaeldsneyti dragist verulega saman.

„Það er mjög brýnt að setja háleitari markmið um breyttar ferðavenjur og aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta í samgöngum innan borgarinnar. Bæði vegna framfylgdar loftslagsstefnunnar til ársins 2040 og almennt vegna markmiða aðalskipulags um lífvænlegri og meira aðlaðandi borg. Að breyta ferðavenjum innan borgarinnar, stuðla að orkuskiptum í samgöngum og draga úr kolefnisspori samgangna kunna að vera stærstu áskoranirnar sem borgaryfirvöld standa frammi fyrir í skipulagsmálum í dag. Það er hins vegar í raun óeðlilegt að gera ekki ráð fyrir verulegum breytingum á ferðavenjum og almennt breyttu umferðarmynstri í borginni í framtíðinni..“

AR2040, bls. 40

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Náttúra, landslag og verndarsvæði

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Vistkerfi, líffræðileg fjölbreytni, ósnortin náttúrusvæði, landslag, gróður og jarðmyndanir og verndarsvæði	1. Hvers konar svæði fara undir byggð og mannvirki? Hvers konar vistgerðir eru á skipulagssvæðinu? 2. Verða svæði sem njóta verndar, s.s. skv. náttúruverndarlögum, fyrir röskun? 3. Verður gróskumiklum gróðursvæðum og fjölbreyttum vistkerfum raskað? 4. Verða áhrif á líffræðilegan fjölbreytileika? 5. Hefur áformuð uppbygging áhrif á búsetulandslag eða náttúrulegt landslag og jarðmyndanir?	Afmörkuð verndarsvæði og minjar Kortlagning grænna svæða og útivistarsvæða Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði (kortasjá Náttúrufræðistofnunar) Náttúruverndarlög nr. 60/2013 Stefna Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

„Það eru oft tækifæri að laga nýja byggð að þeirri náttúru sem er fyrir og í leiðinni að skapa skilyrði fyrir nýjan gróður og ný búsvæði. Þau gróðursvæði sem mögulega tapast þarf að bæta upp með grænu yfirbragði innan hinnar nýju byggðar, rúmgóðum og fjölbreyttum garðsvæðum, blágrænum ofanvatnslausnum, grænum húsþökum, grænum bílastæðum, gróðri í göturýmunum og almennt lausnum sem tryggja gegndræpi yfirborðsins..“

AR2040, bls. 59

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Vatnafar og menningarminjar

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Vatnafar, vatnshlot, strandsjávarvatnshlot, grunnvatn	1. Leiða breytingar til þróunar byggðar, atvinnustarfsemi og nýtingu lands sem gæti raskað gæðum vatnakerfa og vatnshlota? 2. Hefur uppbygging áhrif á grunnvatnsstrauma á svæðinu? 3. Hvernig verður staðið að ofanvatnslausnum?	Sbr. lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og gerð vatnaáætlunar og reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota. *Vatnaáætlun Íslands 2022-2027*. Vatnavefsjá og flokkun vatnshlota (Straumsvík-Kjalarnes, Blikastaðakró-Leirárvogur, Innri Sund-Elliðaárvogur-Grafarvogur). Lög um stjórn vatnamála nr. 23/2011. Sjá ennfremur markmið og áherslur *Landskipulagsstefnu 2024-2038*.
Menningarminjar og borgarvernd	1. Leiða breytingar til landnotkunar og þróunar byggðar sem hefur áhrif á þekktar menningarminjar og aðrar skráðar minjar? 2. Leiða breytingar til niðurrifs húsbygginga sem hafa verndargildi?	Sbr. borgarverndarstefna AR2040, skráðar minjar og lög um menningarminjar. Minjasjá Minjastofnunar Íslands, fyrirliggjandi skráningar. Skýrslur Borgarsögusafns um fornleifar og húsakannanir.

„Lífsgæði núlifandi og næstu kynslóða borgarbúa verða tryggð með því að meta auðinn sem felst í þjónustu náttúrunnar og hreinu umhverfi. Þjónusta náttúrunnar verður styrkt og neikvæð umhverfisáhrif lágmörkuð.“

AR2040, bls. 138

„Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar* og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.“

AR2040, bls. 141

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Náttúruvá, mengaður jarðvegur og loftslagsmál

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Náttúruvá og mengaður jarðvegur	1. Hafa breytingar í för með sér uppbyggingu á svæðum þar sem náttúruvá er, s.s. vegna ofanflóða, ofviðris eða sprungukerfa? 2. Er til staðar mengun í jarðvegi sem þarf að huga að og getur haft áhrif á ákvarðanir um landnotkun? 3. Hvernig verður staðið að blágrænum yfirborðslausnum og hver er seigla svæðis gagnvart öfgaaðstæðum vegna úrkomu?	Stuðst verður við gögn frá Veðurstofunni og fleiri opinberum stofnunum, m.a. úr vinnu við nýtt hættumat/áhættumat á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni. Varðandi mengaðan jarðveg verður stuðst við athuganir sem þegar hafa farið fram á svæði Leirtjarnar og í grennd við eldra æfingasvæði slökkviliðsins og þær áætlanir sem liggja fyrir um frekari athuganir.
Loftslagmál og kolefnispor landnotkunar	1. Munu breytingar hafa í för með sér þróun byggðar sem leiðir til aukinnar eða minnkunar á losunar CO_2? 2. Hver er áætluð binding/losun í dag á umræddu landi í Höllum og nágrenni? 3. Hvert er áætlað kolefnisspor uppbyggingar, húsnæðis og innviða?	Sbr. loftlagsstefna borgar, SSH og ríkisins, markmið AR2040 og greiningar á kolefnisbindingu opins lands (sjá skýrslu Environice, desember 2019, skýrsla SSH og VSÓ-ráðgjafar, 2024). Sjá ennfremur markmið og áherslur *Landskipulagsstefnu 2024-2038*.

„Það er sannarlega tímabært að meta sérstaklega kolefnisspor uppbyggingar, bæði húsnæðis og allra innviða, þegar verið er að meta húsnæðisþarfir í samfélaginu til langrar framtíðar. Kolefnisspor okkar ríkjandi byggingarefnis er þungt og það getur því verið afdrifaríkt að ofmeta stærðarþarfir húsnæðis og annarra mannvirkja í áætlanagerð. Það er því vert að velta upp kolefnisspori mismunandi valkosta þegar verið er að endurmeta stefnu um íbúðarbyggð.“

AR2040, bls. 38

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

5.3. Áhrif á rekstur borgarsjóðs

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Viðmið og gögn
Áhrif byggðaþróunar á rekstur borgarsjóðs	1. Líkleg áhrif uppbyggingar á borgarsjóð, til skemmri og lengri tíma? 2. Hefur uppbygging áhrif á önnur byggingarsvæði innan borgarinnar? 3. Mun uppbygging styrkja samkeppnishæfni Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins og stuðla að þjóðhagslega hagkvæmri borgarþróun?	Hagrænt mat unnið í samvinnu við KPMG (fiscal impact assessment), þar sem metnir eru mismunandi valkostir um uppbyggingu, landnotkun og vaxtarhraða.

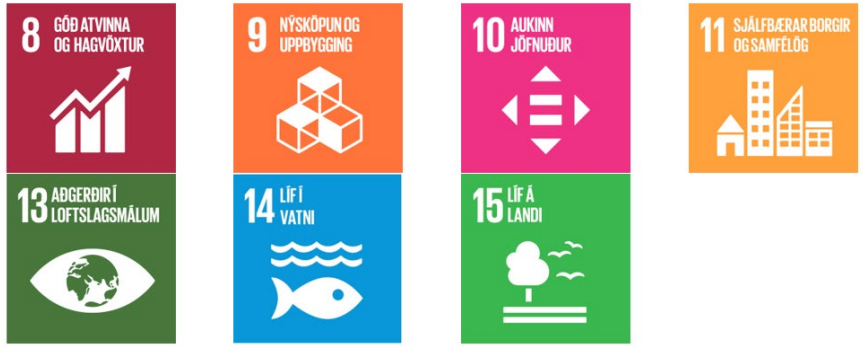
„Sem eina borg landsins eru staða og styrkur Reykjavíkur og Íslands rækilega samofin. Reykjavík er útvörður landsins í alþjóðasamfélaginu, meðal annars í samkeppninni um ungt vel menntað fólk, alþjóðleg fyrirtæki og viðburði. Það er sérlega mikilvægt að styrkja samkeppnisstöðu Reykjavíkur enn frekar og gera borgina sem lífvænlegasta og mest aðlaðandi fyrir nýja íbúa og fyrirtæki. Reykjavík þarf áfram að vera hreyfiafl hagvaxtar og nýsköpunar hér á landi og vettvangur fyrir framsækið atvinnulíf, rannsóknir og háskólastarfsemi..“

AR2040, bls. 34

Skjal sótt af '000000000' dags: 25.10.2026

5.4 Vægismat

Heimsmarkmið: Í umhverfismatsskýrslu skipulagsbreytingar verður fjallað um hvort og hvernig tillagan styður við heimsmarkmiðin. Tilgangur þeirrar vinnu er jafnframt að skoða hvort bæta megi tillöguna til að mæta þeim betur. Í upphafi verkefnisins er miðað við að horfa a.m.k. til eftirfarandi markmiða, sjá hér til hliðar.



Í matsvinnu eru verulega neikvæð áhrif skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, nái til stórs svæðis og/eða fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru.

Ef umhverfisáhrif eru talin verulega neikvæð er kannað hvort unnt sé að draga úr áhrifum með mótvægisaðgerðum eða að þörf sé á vöktunaráætlun fyrir viðkomandi umhverfisþátt.

Óvissa: Í þeim tilvikum þar sem óvissa er um eðli og umfang umhverfisáhrifa er gerð grein fyrir óvissu og hvort að hún sé háð útfærslu á stefnu aðalskipulagsins á síðari stigum s.s. við gerð deiliskipulags eða mat á umhverfisáhrifum framkvæmda.

Tákn	Lýsing
++	Líkleg veruleg jákvæð áhrif
+	Líkleg jákvæð áhrif
0	Engin eða óveruleg áhrif
-	Neikvæð áhrif
--	Líkleg veruleg neikvæð áhrif
?	Óvissa eða óþekkt áhrif

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.5. Tengsl við aðra áætlanagerð

Við mat á umhverfismáhrifum verður greint frá tengslum og samræmi við aðrar áætlanir. Áætlanir sem helst verður litið til eru:

- *Landskipulagsstefna 2024-2038*
- *Samgöngusáttmáli höfuðborgarsvæðisins 2040*, uppfærður ágúst 2024 og samgönguáætlun ríkisins
- *Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum,* júlí 2022
- *Samkomulag Innviðaráðuneytis, HMS og Reykjavíkurborgar um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis,* janúar 2023
- *Loftslagsstefna ríkisins, Reykjavíkurborgar og SSH, ásamt tilheyrandi aðgerðaáætlunum*
- *Alþjóðlegir samningar um verndun lífríkis (Bernarsamningur og samningur um líffræðilega fjölbreytni)*
- *Vatnaáætlun Íslands 2022-2027*.
- *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040* og önnur stefnuskjöl og leiðbeiningar SSH
- Aðalskipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga.
- *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034*
- *Stefna Reykjavíkurborgar um Græna netið og líffræðilegan fjölbreytileika*
- *Nýsköpunar- og atvinnustefnu 2022-2030 ásamt aðgerðaáætlun Reykjavíkurborgar*
- *Mannlíf, byggð og bæjarrými. Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli,* SSH og Skipulagsstofnun
- *Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur,* 2025
- *Önnur stefnuskjöl Reykjavíkurborgar og opinberra aðila*

Uppbygging og innihald umhverfisskýrslu verður í samræmi við 14. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Umhverfismatsskýrsla verður hluti greinargerðar með aðalskipulaginu. Hún gerir grein fyrir mögulegum umhverfisáhrifum aðalskipulagsins. Matsvinnunni er ætlað að styrkja umfjöllun um forsendur og rökstuðning fyrir stefnukostum og útfærslu í skipulagi. Þar sem það á við mun í skýrslunni verða gerð grein fyrir áhrifum stakra framkvæmda sem falla undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Samráð og kynningar

Kynningar- og afgreiðsluferli og tímaáætlun verkefnis.

Yfirlit samráðsaðila

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

6. Vinnu-, kynningar- og afgreiðsluferli

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu skrefum við mótun tillögunnar, en áfangaskipting vinnunnar miðast við opinberar kynningar samkvæmt skipulagslögum:

Verklýsing. Áformuð tillögugerð kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010), ásamt lýsingu fyrirhugaðs umhverfismats, sbr. lög nr. 111/2021. Skjalið verður auglýst í fjölmiðlum, sent til skilgreindra hag- og umsagnaraðila og gert aðgengilegt á vef borginnar og á skipulagsgatt.is. Gefinn verður ákveðinn frestur til að koma með ábendingar og athugasemdir. Boðað verður til sérstakra funda fyrir hagsmuna- og umsagnaraðila sem þess óska. **Nóvember 2025.**

Drög að breytingartillögum og frumdrög umhverfismats. Kynnt á opnum fundi og send formlega til allra umsagnar- og hagaðila. **Janúar-febrúar 2026.**

Samþykkt tillaga ásamt umhverfismati send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Mars-apríl 2026**.

Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur, ásamt umhverfismati, kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Vor 2026.**

Afgreiðsla tillögu og staðfesting að lokinni auglýsingu. **Sumar 2026.**

Verklýsing, drög að tillögum og lögformlega auglýst tillaga, verða kynntar á skipulagsgatt.is, svo og á vef Reykjavíkurborgar

Verklýsing	Drög að tillögu	Tillaga samþykkt í auglýsingu	Auglýsing tillögu	Staðfesting breytingar
Nóvember 2025	Janúar-febrúar 2026	Apríl 2026	Vor 2026	Sumar 2026

Samráðs- og kynningarferli:

Nóvember 2025:

Verklýsing sett í formlega kynningu á skipulagsgatt.is og send skilgreindum umsagnar- og hagaðilum

Janúar 2026:

Opinn fundur og hugmyndaþing með íbúum

Febrúar:

Drög að tillögum og frumdrög rammaskipulags kynnt og lögð fram til athugasemda í skipulagsgátt

Vor 2026:

Auglýsing formlegra tillagna á skipulagsgátt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnaraðilar	Hagaðilar og félagasamtök
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins	Íbúasamtök (Úlfarsársdals og Grafarholts)
Kópavogsbær	Íbúar og fasteignaeigendur á áhrifasvæði
Garðabær	Fram, íþróttafélag
Hafnarfjarðarkaupstaður	SVFR, Veiðifélag Úlfarsár
Seltjarnarneskaupstaður	Landvernd
Mosfellsbær	Kirkjugarðar Reykjavíkur
Kjósarhreppur	
Aðliggjandi sveitarfélög	Og fleiri samkvæmt ábendingum sem koma fram í ferlinu.
Skipulagsstofnun	
Umhverfisstofnun	
Orkustofnun	
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur	
Minjastofnun	
Vegagerðin	
Náttúrufræðistofnun Íslands	
Hafrannsóknarstofnun	
Borgarsögusafn Reykjavíkur	
Veitur	
Land og skógur	
Strætó bs.	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Viðaukar

7.1. Ritaskrá
7.2. Skilgreining landnotkunar
7.3. Samgöngugreining – forathugun (Efla, mars 2025)
7.4. Frummat á uppbyggingarmöguleikum í Úlfarsárdal
7.5. Lykil byggingarsvæði og áhrif á innviði og fjárfestingar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

7.1. Ritaskrá

Alþingi (2024): *Landsskipulagsstefna 2024–2038, samþykkt á 154. löggjafarþing 2023–2024. Þingskjal 621 — 535. mál. Stjórnartillaga. Tillaga til þingsályktunar um landsskipulagsstefnu fyrir árin ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028*

Árni Hjartarson og Daði Þorbjörnsson (2019): *Vatnafarskort af Reykjavík vestan Elliðaáa, blágrænar ofanvatnslausnir*, ÍSOR.

Batteríið & Reykjavíkurborg (2008*): Úlfarsárdalur-Deiliskipulag. Svæði 2, áfangi 1.*

Borgarsögusafn Reykjavíkur (2004)*: Fornleifaskráning jarðarinnar Lambhaga í Reykjavík*, Minjasafn Reykjavíkur – Árbæjarsafn, Skýrsla nr 112

BREEAM. (2012): *BREEAM Communities Technical*

Manual.

Efla (2020): *Mat á kolefnisspori á skipulagsstigi. Fyrsta skref í átt að kolefnishlutleysi*.

Efla (2020): *Landslag á Íslandi. Flokkun og kortlagning landslagsgerða á landvísu*

Efla, (2021): *Hljóðvistarkort sem sýnir umferðarhávaða frá Vesturlandsvegi LAeq dB í 2m hæð.*

Environice (2019): *Kolefnisspor landnotkunar – Minnisblað*

Friðþjófur Árnason og Fjóla Rut Svavarsdóttir (2021): *Vöktun á stofnum laxfiska í Úlfarsá 2020,* Haf- og vatnarannsóknir.

Hagstofa Íslands (2025): Mannfjöldi eftir kyni, aldri

og sveitarfélögum

Hönnun & Gatnamálastjóri Reykjavíkur (2001): *Hamrahlíðarlönd. Jarðgrunnskönnun og athugun á staðsetningu sprungna*

Innviðaráðuneyti, HMS og Reykjavíkurborg (2023): *Samkomulag um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og ármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis*

Kolbeinn Stefánsson (2023): *Félagslegt landslag í Reykjavík,* unnið fyrir Reykjavíkurborg

Loftslagsráð (2024): *Landnýting og loftslag – losunarbókhald, loftslagsmarkmið og staða aðgerða*

Mannvit & Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar (2010): *Úlfarsfell. Jarðgrunnsathugun við Leirtjörn*

Reykjavíkurborg (2014): *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.*

Reykjavíkurborg (2016/2021): *Loftslagsstefna Reykjavíkur, ásamt aðgerðaáætlun*

Reykjavíkurborg (2017): *Græna netið*

Reykjavíkurborg (2022): *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.*

Reykjavíkurborg (2021): *Ártúnshöfði og Elliðaárvogur*. september 2021.

Reykjavíkurborg (2021): *Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur 2021-2025.*

Reykjavíkurborg (2025): *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034*

Reykjavíkurborg. Skóla- og frístundasvið (2025):. Tölur um

fjölda nemenda og stærð skólabygginga árið 2025.

Reykjavíkurborg. (ódagsett): Fuglaskoðun í Reykjavík, upplýsingar og kort yfir fuglaskoðunarstaði í Reykjavík.

Reykjavíkurborg. (2019): *Náttúruborgin, stefna Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni*.

Ríkisstjórn Íslands (2018): *Forgangsmarkmið ríkisstjórnarinnar – Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna*.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

7.1. Ritaskrá

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (2015): *Höfuðborgarsvæðið 2040, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015*

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) & Skipulagsstofnun (2023): *Mannlíf, byggð og bæjarrými. Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli*

Stika, Landmótun og Efla (2024): *Kynslóð eftir kynslóð*, verðlaunatillaga um skipulag Leirtjarnar II

Stjórnarráð Íslands (2024). *Uppfærsla samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins. Greinargerð viðræðuhóps ríkis og sveitarfélaga,* ásamt fylgiskjölum.

Stjórnarráð Íslands (2019). *Stuðningur stjórnvalda við lífskjarasamninga*.

Umhverfis- og auðlindaráðherra, (2020): *Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Aðgerðir íslenskra stjórnvalda til að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda til 2030*,

Umhverfisstofnun & Stjórn Vatnamála (2022): *Vatnaáætlun Íslands 2022-2027,* Staðfest af umhverfis-, orku- og loftslagsráðherra, apríl 2022.

Veðurstofa Íslands (2021): Veðurmælingar á Korpu, gögn frá 2001-2020.

Vegagerðin (2024). *Umferð og slysatíðni*, https://umferd.vegagerdin.is/

Verkefnastofa Borgarlínu (2021): *Borgarlínan 1. lota forsendur og frumdrög,* janúar 2021.

VSÓ-ráðgjöf, Vegagerðin & Reykjavíkurborg (2008): *Hallsvegur og Úlfarsfellsvegur – Mislæg gatnamót við Vesturlandsveg*, Frummatsskýrsla. Mat á umhverfisáhrifum

Þjóðskrá Íslands. (2025). Upplýsingar um fasteignir á höfuðborgarsvæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

7.2. Skilgreining landnotkunar

LANDNOTKUN

- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Miðsvæði (M)
- Miðborg (M)
- Verslun og þjónusta (VÞ)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Hafnir (H)
- Innri höfn
- Flugvellir (FV) (Sjá kafla 17.3)
- Veitur og helgunarsvæði (VH)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Vegir, götur og stígar (VE)
- Opin svæði (OP)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)
- Strandsvæði (ST)
- Vatnsból (VB)

SAMGÖNGUR

- Mislæg gatnamót*
- Akstursbrú/undirgöng
- Göngubrú/undirgöng[1]
- Stofnstígar[2]
- Tengistígar[2]
- Reiðvegir[4]
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Aðrir vegir[3]
- Jarðgöng
- Borgarlína**

- Mörk skipulagssvæðis
- Vaxtarmörk
- Grænn trefill

VERNDARSVÆÐI

- Vatnsvernd - brunnsvæði (VB)
- Vatnsvernd - grannsvæði (VG)
- Vatnsvernd - fjarsvæði (VF)
- Friðlýst svæði (FS)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisvernd (HV)
- Minjavernd (MV)

[1] Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnd eru á uppdrætti enda er tilgangurinn að auka umferðaröryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum.

[2] Staðsetning tákns fyrir stíga á uppdrætti (punktalína), meðfram stofn- og tengibrautum og öðrum götum er ekki ráðandi um hvoru megin götu stígur liggur. Hjólastígar fylgja almennt stofn- og tengistígum, sbr. skipulagsuppdráttur, en heimilt sé að leggja sérreinar hjólastíga víðar, sbr. samþykkt Hjólreiðaáætlun.

[3] Aðrar götur en stofn- og tengibrautir. Hér undir eru safngötur, húsagötur, vistgötur og göngugötur.

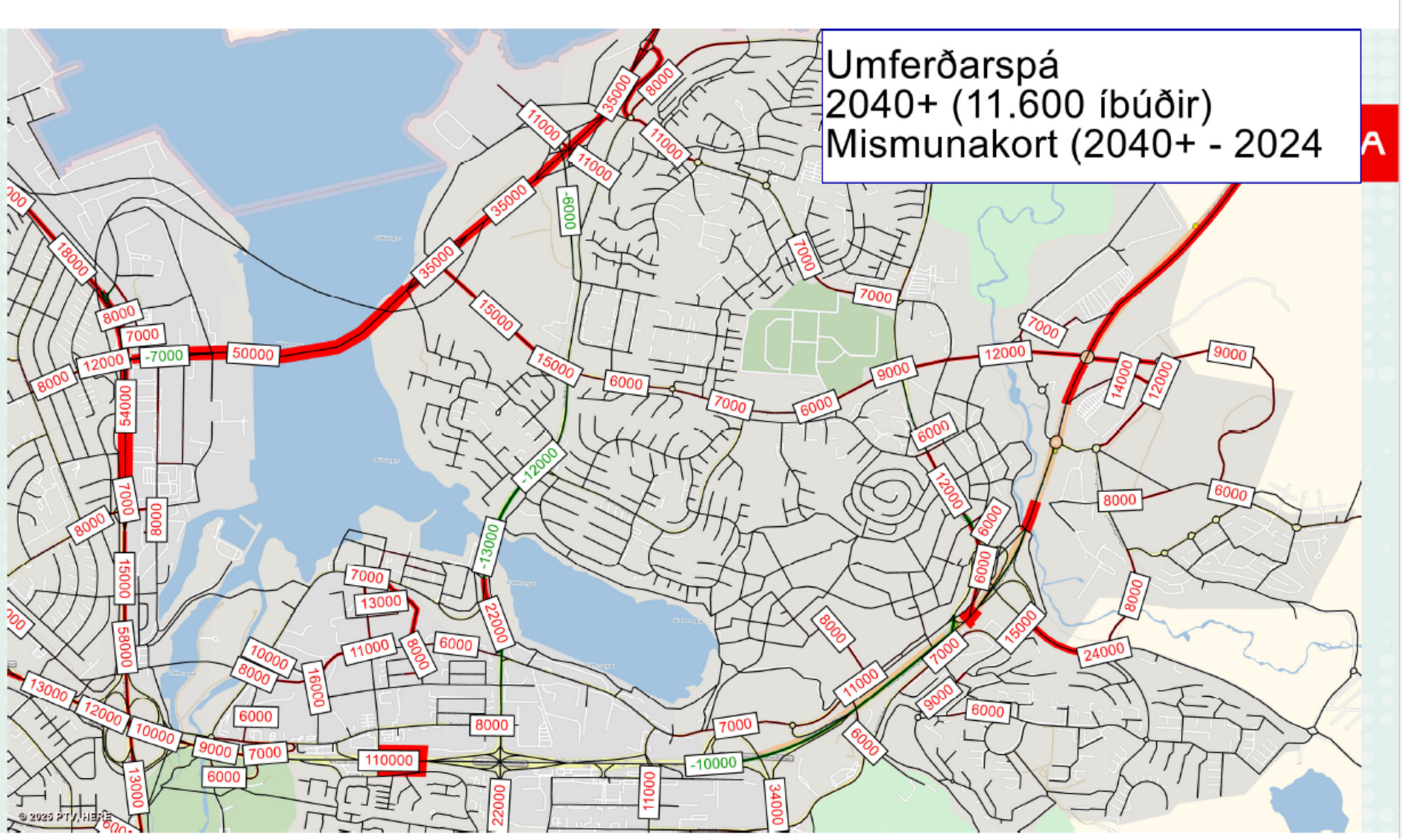
[4] Heimilt er að leggja reiðstíga á fleiri leiðum en auðkenndar eru sem reiðvegir á uppdrætti og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.

* Sjá kafla 17.1 í greinargerð.

** Lega Borgarlínu (hágæðakerfi almenningsamgangna), sbr. staðfest breyting á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis 2040, árið 2018 og frumdrög að hönnun fyrstu lotu framkvæmda, sjá Borgarlína - 1. lota, frumdrög og forsendur (febrúar 2021).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

7.3. Samgöngugreining –forathugun (Efla, mars 2025, vinnugögn)



Mögulegt flæði umferðar til lengri framtíðar litið (2040+), þegar Keldur og Úlfarsárdalur eru „fullbyggðir“

Gerðar verða frekari greiningar miðað við mismunandi forsendur varðandi samgöngukerfi og byggðaþróun.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

7.4. Frummat á uppbyggingarmöguleikum í Úlfarsárdal

Sviðsmyndir miðað við mismunandi þéttleika

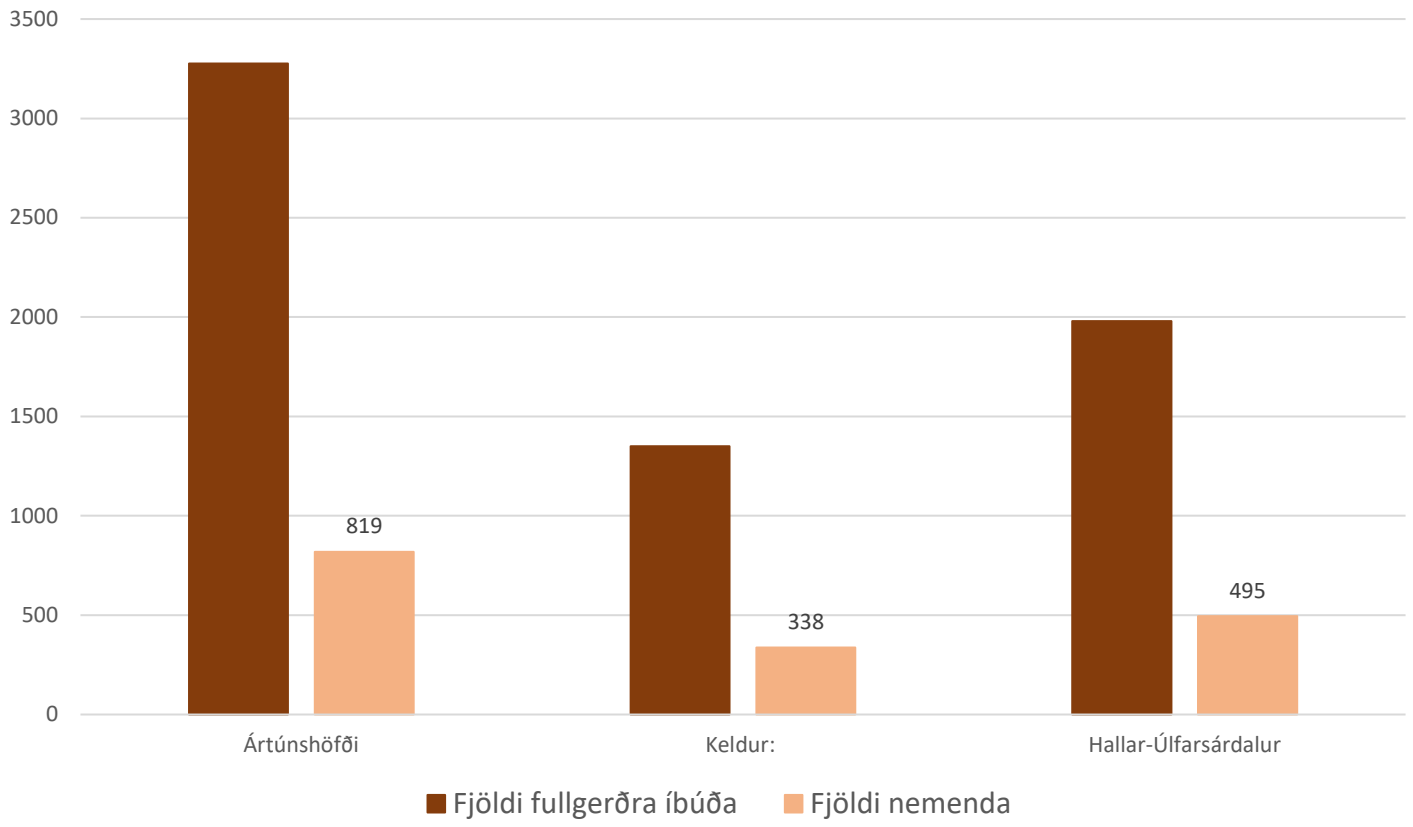
	Núverandi byggð	I. Hallar	II. Hallar+ innan vaxtarmarka	III. Úlfarsárdalur	IV. Úlfarsárdalur	V. Úlfarsárdalur	VI. Úlfarsárdalur	Alls:			
Stærð - m.t.t. Græna trefils og hverfisverndar	43	60	67	55	53	33	32	235			
Skerðing vegna endurheimt votlendis				30	30						
Einkaland			18	6	2		22				
Úthlutað land -lóðaréttindi			18,5								
Stærð byggingarlands (lauslega áætlað)	**43**	**60**	**49**	**19**	**21**	**33**	**10**	**149**			
Vegalengd frá Lækjartorgi - km		11,4	11,4	13,00	14,00						
Vegalengd frá þungamiðju höfuðborgarsvæðis (loftlína)		7,00	7,00	7,90	9,20						
									Fjölgun íbúða		
Þéttleiki(íbúðir/ha)	32,56							Heildarfjöldi	Heild	Innan vaxtarmarka	Utan vaxtarmarka
25	1.400	1.500	1.225	475	525	825	250	5.125	3.725	2.725	2.075
35	1.400	2.100	1.715	665	735	1.155	350	6.615	5.215	3.815	2.905
50	1.400	3.000	2.450	950	1.050	1.650	500	8.850	7.450	5.450	4.150

Frummat á uppbyggingarmöguleikum innan vaxtarmarka og í innanverðum dalnum, utan vaxtarmarka, sbr. skilgreining landnotkunar í AR2001-2024 og eldri verðlaunatillaga í samkeppni um rammaskipulag

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

7.5. Lykil byggingarsvæði og áhrif á innviði og fjárfestingar

Mat á grundvelli *Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur 2025-2034*

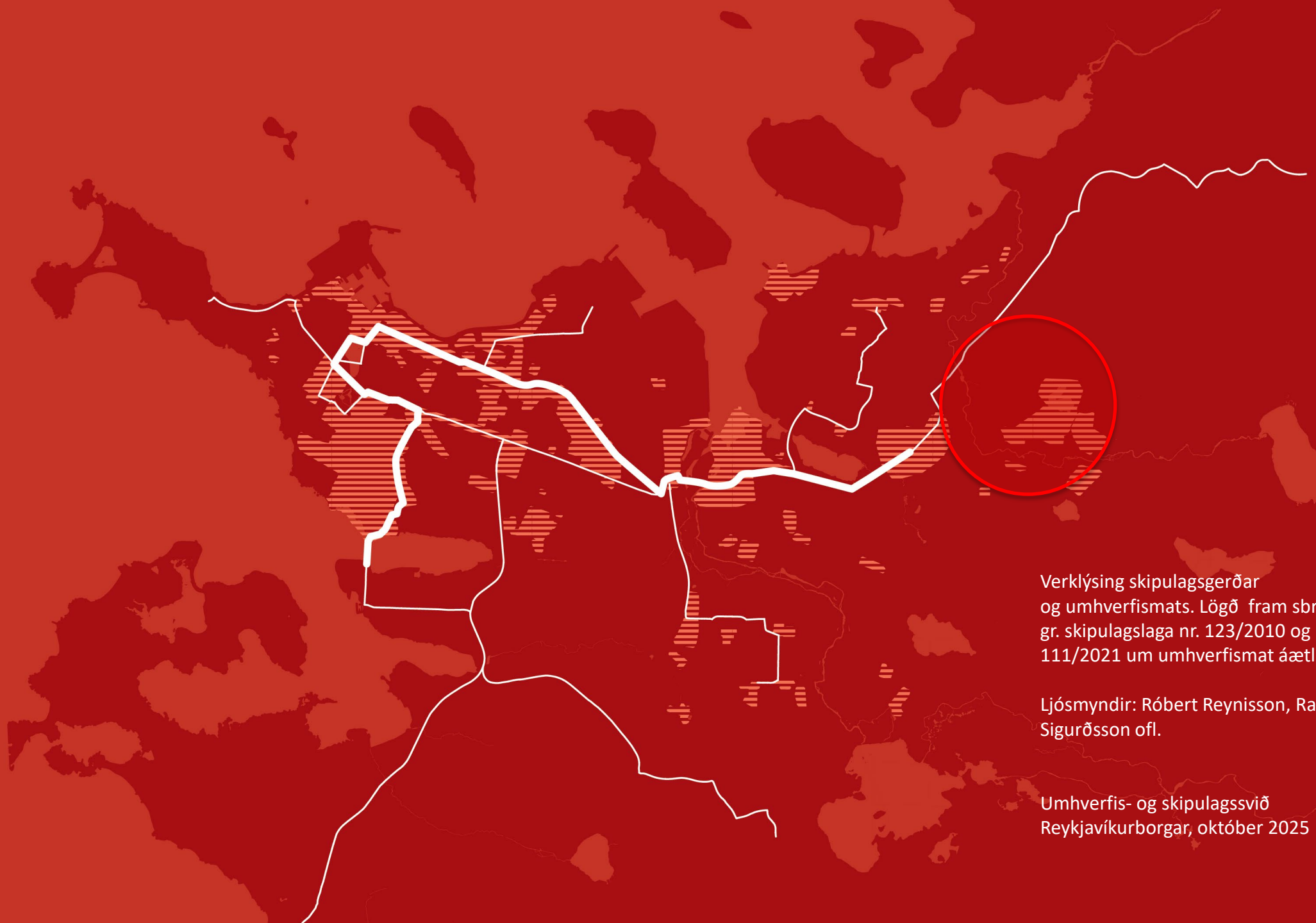


Áætlun um mögulegan fjölda íbúða og nemenda (0,25 á íbúð) í lykil uppbyggingarhverfum árið 2034

Meta þarf nánar áhrif fjölgunar íbúða á lykil byggingarsvæðum á innviðaþörf við endurskoðun langtíma fjárfestingaráætlunar. Ennfremur þarf að meta frekar meðal nemendafjölda á íbúð og horfa þá til meðalstærðar íbúða. 0,25 nemendur á íbúð er mögulegt langtímameðaltal horft til breyttrar aldurssamsetningar samfélagsins og að meðalstærð íbúða verði í kringum 100 m^2.

Áætlun um fjölgun grunnskólanemenda í þremur lykilhverfum húsnæðisáætlunar, miðað við tillögu að framvindu sbr. tafla, bls. 68 í *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2025-2034*. Þörf fyrir grunnskóla í Ártúnshöfða verður brýn fyrir 2030, en veltur þó á byggingu skóla í Naustavogi og samnýtingu hans með Vogabyggð. Í nýju hverfi í Höllum verður komin þörf á skóla fljótlega eftir 2030 og í Keldum eftir 2033. Uppbygging í Keldum gæti notið samnýtingar í nálægum skólum í Foldum og Húsahverfi fyrstu árin. Í öllum tilvikum er skynsamlegt að horfa til sveigjanlegra lausna og áfangaskiptrar uppbyggingar skólastofnana, s.s. með sameiginlegum leikskóla og 1-4. bekkur grunnskóla í fyrsta áfanga uppbyggingar. Þá nálgun þarf síðan að skoða og endurmeta í samspili við uppbyggingu í nálægum skólahverfum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Verklýsing skipulagsgerðar
og umhverfismats. Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög nr. 111/2021 um umhverfismat áætlana.

Ljósmyndir: Róbert Reynisson, Ragnar Th. Sigurðsson ofl.

Umhverfis- og skipulagssvið
Reykjavíkurborgar, október 2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026