

**AÐALSKIPULAG
REYKJAVÍKUR
2040**

**Meginmarkmið um þróun
byggðar og bindandi
ákvæði um landnotkun,
byggingarmagn, þéttleika
og yfirbragð byggðar**

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

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



Um útgáfuna

Prentuð útgáfa Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 er í öllum atriðum samhljóða þeirri útgáfu sem undirrituð var 13. janúar 2022, bæði varðandi framsetningu og efnisatriði. Textinn hefur verið prófarkalesinn og nokkrar minniháttar lagfæringar gerðar vegna stafsetningar og málfars. Í álitamáli um túlkun verður að horfa til undirritaðrar útgáfu aðalskipulagsins. Allar breytingar sem kunna að verða gerðar á aðalskipulaginu verða jafnharðan gerðar aðgengilegar á vef borgarinnar.

„Margir telja þróun Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins hafa verið of öra og vöxtinn of mikinn. Hér er að vísu ekki um einsdæmi frá Íslandi að ræða, þar sem sama þróun um vöxt höfuðborganna hefur átt sér stað víða um lönd. Óvíst er, að okkur takist að stöðva þessa þróun hér með öllu og því síður snúa henni við, þegar margfalt stærri og ríkari þjóðum hefur reynzt það um megn. Við skulum heldur ekki einblína á annmarka þessa vaxtar Reykjavíkur hingað til, því að landinu og þjóðinni hefur reynzt mikilvægt að eiga þó einn stóran stað, sem fóstrað hefur landinu til heilla ýmsar þær stofnanir og starfsemi, sem ekki hefðu getað þrífzt, ef íbúar Reykjavíkur byggju í sveitum og mörgum tiltölulega jafnstórum bæjum víðsvegar um landið. Þéttbýlið hefur einnig sína kosti.“

Textinn hér fyrir ofan er fenginn úr inngangi Geirs Hallgrímssonar borgarstjóra við Aðalskipulag Reykjavíkur 1962–1983. Það vekur athygli að borgarstjóri er nánast afsakandi yfir vexti borgarinnar og uppbyggingu. Hún hafði þó hvergi nærri náð að mæta þeirri stöðugu húsnæðiseklu sem einkenndi þessi ár. Ótrúlegur fjöldi fólks bjó enn í bröggum frá hernámsárunum og afleitu húsnæði, oft við kröpp kjör.

Aðalskipulag Reykjavíkur til 2040 sem hér liggur fyrir leggur grunn að mesta uppbyggingarskeiði í sögu borgarinnar. Eru síðustu fimm ár þó sannarlega mestu uppbyggingarár í sögu Reykjavíkur, bæði í íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Ég finn fyrir miklu stolti að staðfesta þetta skipulag. Það fylgir áherslum síðasta aðalskipulags, sem var mikið tíma- mótaskipulag, en gerir gott betur. Nýja aðalskipulagið er að ýmsu leyti framsæknara og róttækara í áherslum í loftslagsmálum, grænum samgöngum, þéttingu byggðar og áherslu á óhagnaðardrífna húsnæðisuppbyggingu. Húsnæðisstefna borgarinnar er samofin skipulaginu. Félagsleg blöndun, jöfnuður og

öruggt þak yfir höfuðið fyrir alla tekjuhópa og alla aldurshópa er rauður þráður. Þetta er skipulag borgar sem vill vera borg fyrir alla.

Aðalskipulagið hefur það markmið að styrkja núverandi byggð og hverfi, þróa borgina inn á við og mæta í senn þörf fyrir húsnæði og fjölbreytt atvinnulíf en stefna um leið að nauðsynlegum árangri í loftslagsmálum með því að draga úr kolefnisfótspori borgarinnar með betri landnotkun og virkum og grænum samgöngum. Síðast en ekki síst eru skýrari áherslur á lýðheilsu í skipulaginu en áður hafa sést.

Nýja aðalskipulagið, líkt og skipulagið 2010–2030, felur í sér algjör umskipti frá hinu áhrifamikla aðalskipulagi frá tíma Geirs Hallgrímssonar sem kennt var við árið 1962. Því var ætlað að leggja grunn að fullkominni bílaborg og iðnaðarborg. AR2040 er grænt skipulag sem boðar öflugt borgarsamfélag. Það byggir á blandaðri byggð, virkum samgöngum og fjölbreyttu atvinnulífi. Nýtt svæði skapandi greina í Gufunesi er nú í fyrsta sinn hluti af aðalskipulagi borgarinnar og er svæði þekkingarstarfsemi í Vatnsmýri orðið hryggjarstykki í framtíðarsýn Reykjavíkur. Miðborgin stækkar og teygir sig frá Granda í vestri og austur fyrir Hlemm. Framtíðarsvæði fyrir þróun miðborgarinnar og spennandi samspil íbúðarbyggðar við háskólasvæðin verður að veruleika með flutningi flugstarfsemi úr Vatnsmýri, sem er löngu tímabær.

Í stað eldri áforma um að leggja stóreflis hraðbraut í gegnum Fossvogsdalinn og rífa fjölda gamalla húsa til að breikka bílagötur byggir skipulagið á nýjum öflugum þróunarásum þar sem Borgarlína, hágæða almenningssamgöngur, gerir borginni kleift að byggja lífandi borgarhverfi með þjónustu innan seilingar. Sæbraut og Miklabraut fara í stökk og í staðinn fá græn svæði, borgartorg, íbúðir, atvinnulíf og mannlíf notið sín á yfirborðinu.

Betri landnotkun og breyttar ferðavenjur eru lykilatriði þegar kemur að loftslagsmálum í samhengi borgarinnar. Bættar aðstæður fyrir hjólandi og gangandi og bílastæðastefna gegna þar lykilhlutverki, auk stórbættra almenningssamgangna. Þetta eru lykilþættir til að ná því markmiði að Reykjavík verði kolefnishlutlaust borgarsamfélag árið 2040. Metnaðarfull umbreytingarverkefni í þessu aðalskipulagi eru fjölmörg. Alda, brú fyrir Borgarlínu, gangandi og hjólandi yfir Fossvog, milli Kópavogs og Reykjavíkur, er dæmi um það. Ártúnshöfði og Vogabyggð eru ný lykilsvæði, sannkölluð umbreytingarsvæði, og eru fyrstu hverfin sem taka mið af nýjum samgönguinnviðum Borgarlínu. Jafnframt eru þau fyrstu umhverfissvæðum hverfi borgarinnar sem rísa. Bílaborgarhugmyndir og útfærslur fortíðar eru á undanhaldi og grænar áherslur koma í staðinn. Borgarrýmin milli húsanna eru nú hugsuð fyrir fólkið sem býr í borginni en ekki fyrst og fremst fyrir bíla.

Velgengni og aðdráttarafi Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins hefur síst minnkað síðan Geir Hallgrímsson skrifaði formálsorð sín árið 1962. Reykjavík á ekki í samkeppni við nágrannasveitarfélögin heldur er höfuðborgarsvæðið að keppa við spennandi og lífandi borgarsvæði erlendis. Það er því mikið í húfi að vel takist til og sýnin sé skýr, raunsæ og framkvæmanleg. Framtíðarsýn Reykjavíkur á græna lífsgæðaborg fyrir okkur öll er þar lykilatriði. Ég leyfi mér að ljúka þessum formála eins og forveri minn gerði fyrir 60 árum: „Skipulagningu borgarinnar er ekki lokið með útgáfu þessa verks. Vandamál skipulagningar verða aldrei leyst í eitt skipti fyrir öll í borg, þar sem líf og starf vex að þrótti og fjölbreytni eins og við vonum, að verði í Reykjavík um alla framtíð.“

Pawel Bartoszek

Formaður skipulags- og samgönguráðs

Skipulagsmál breytast hægt. Þau fylgja alþjóðlegum straumum og stefnum og síga áfram eins og olíuskip. Stýrinu er snúið hægt og lítið er um krappar beygjur.

Þó má segja að samþykkt Aðalskipulagsins 2010–2030 hafi verið dæmi um slíka krappa beygju. Þarna var snúið frá þeirri stefnu sem ríkt hafði í hálfari öld: þeirri stefnu að brjóta ný og ný svæði undir íbúðarbyggð og tengja þau atvinnusvæðum miðsvæðis með breiðum vegum.

Stefnan var sett á úrbanisma, þéttingu byggðar, vistvænar samgöngur og blönduð hverfi. Áhersla var lögð á að styrkja þróunarsinn milli Ártúnshöfðans og Kvosarinnar þar sem flestir Reykvíkingar starfa.

Þessu hefur svo sannarlega verið fylgt. Það er verið að byggja upp miðsvæðis. Það er verið að byggja upp eftir þróunarsnum. Það er verið að fjölga hjólastígum. Það er verið að leggja áherslu á blandaða byggð. Borgarlínan, sem er rökrétt afleiðing hugmynda Aðalskipulagsins 2010–2030, er komin á fullt.

Aukin áhersla á þéttingu kallar á ný vinnubrögð. Uppbygging í grónum hverfum kallar á aðrar og annars konar áhyggjur en uppbygging á óbrotnu landi. Stjórnkerfið hefur þurft að læra á nýjan veruleika og taka meira tillit til þarfa nærumhverfisins við uppbyggingu. En það hefur gengið vel. Undanfarin fjögur ár hafa verið metár þegar kemur að uppbyggingu í borginni. Á engu tímabili í sögu borgarinnar hefur verið byggt jafn mikið af nýjum íbúðum.

Hlutverk uppfærslunnar nú er ekki sist að „þetta betur“. Því hafa verið sett ný viðmið um þéttleika, gæði og yfirbragð byggðar og skipulagið fléttað við húsnæðisáætlun og loftslagsstefnu borgarinnar. Aðalskipulagið í heild sinni skapar nú rými fyrir uppbyggingu á yfir hundrað stöðum í borginni, nánast einungis innan vaxtarmarka núverandi byggðar og meðfram Borgarlínu.

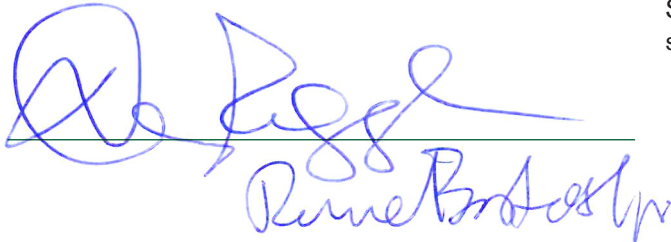
Sýnin er skýr. Við höldum ótrauð áfram á braut sjálfbærrar þróunar. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 boðar einfaldlega enn meiri borg.

Samþykktar og staðfestingarferli

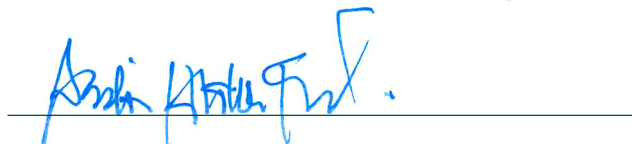
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarstjórn þann

19. október 2021

sbr. einnig samþykkt borgarstjórnar
21. desember 2021


Rúnar Bránn

Aðalskipulagið var staðfest af
Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 þann

13. janúar 2022


Aðalskipulag þetta er staðfest með fyrirvara um niðurstöður mats á umhverfisáhrifum þeirra framkvæmda sem falla undir lög nr. 111/2021.

Fyrir liggur samkomulag borgarstjóra og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019, um að stefna beri að uppbyggingu nýs innanlandsflugvallar í Hvassahrauni, að undangengnum frekari rannsóknum á flugvallarstæðinu á næstu árum. Í samkomulaginu segir orðrét: „Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur ...“ Uppbygging Vatnsmýrar og tímasetning hennar byggir á umræddu samkomulagi. Sjá nánar kafla 17.3. um tímabundnar heimildir flugvallarstarfsemi og samkomulag í Viðauka 4.

Myndaskrá

- Mynd 1.** Afmörkun þéttbýlis innan Reykjavíkur. 67
- Mynd 2.** Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum. 72–73
- Mynd 3.** Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. 76–77
- Mynd 4.** Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040. 81
- Mynd 5.** Uppbyggingarreitir og áhrifasvæði Borgarlínu. 82–83
- Mynd 6.** Stefna um hæðir húsa. 84–85
- Mynd 7.** Þéttleiki byggðar, form bygginga, birtuskilyrði, björt og skjólgóð útisvæði og gæði íbúðarhúsnæðis. 88–89
- Mynd 8.** Landnotkunarsvæði í miðborginni. 95
- Mynd 9.** Miðsvæði til ársins 2040. Sérhæfing svæða. Mörk undirsvæða í miðborginni, sjá Mynd 8. 97
- Mynd 10.** Sérhæfð atvinnusvæði til ársins 2040. Sjá mörk undirsvæða í Örfirisey á Mynd 11. 102
- Mynd 11.** Undirsvæði í Örfirisey. 104
- Mynd 12.** Svæði náttúruverndar og hverfisverndar. 111
- Mynd 13.** Friðlýstar fornminjar. 112
- Mynd 14a-c.** Samgöngukerfi. 114/115/116
- Mynd 15.** Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri. 117
- Mynd 16a-d.** Stofnlagnir veitna. 118/119/120/121
- Mynd 17.** Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar. 122
- Mynd 18.** Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vínveitingar. 126
- Mynd 19a.** Hverfisvernd innan Hringbrautar. 141
- Mynd 19b.** Verndun húsa vegna aldurs. 142
- Mynd 19c.** Próunarreitir og hús, húsasamstæður, götumyndir og svæði sem hafa verndargildi. 143
- Mynd 20.** Borgargötur til ársins 2040. 144

Töfluskrá

- Tafla 3.1.** Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð. 78–80
- Tafla 3.2.** Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni. 86
- Tafla 5.1.** Verslun og þjónusta í AR2040. 93–95
- Tafla 6.1.** Miðsvæði í AR2040. 99–100
- Tafla 7.1.** Sérhæfð atvinnusvæði í AR2040. 102
- Tafla 14.1.** Helstu efnistökuastaðir. 110
- Tafla 19.1.** Spilasalir. Sjá sérstök ákvæði um spilasali. 124–125
- Tafla 19.2.** Veitingastaðir. 126–127
- Tafla 19.3.** Gististaðir. 128–129
- Tafla 19.4.** Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir. 130–131

I. Inngangur 10

Aðalskipulag til ársins 2040 12

Afgreiðslu- og kynningarferli 16

Afgreiðsla Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, sbr. lög um umhverfismat 17

Framsetning aðalskipulags 17

Samræmi við önnur opinber stefnuskjöl 18

Framfylgd aðalskipulags, vöktun og frekari endurskoðun 18

Hvað er aðalskipulag? 21

Uppbygging greinargerðar 21

II. Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg. Meginmarkmið og leiðarljós 22

Borgin við Sundin 26

Skapandi borg 29

Græna borgin 30

Borg fyrir fólk 31

Sýn til lengri tíma 32

III. Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar 64

1. Framsetning og túlkun 66

2. Vaxtarmörk og þéttbýli 67

3. Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð 68

3.1. Húsnæði fyrir alla 68

3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar 70

3.3. Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggðar 70

3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum 74

3.5. Fjölgun íbúða, ný svæði fyrir íbúðarbyggð og forgangsroðun svæða 75

3.6. Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfis þess 86

4. Samfélagsþjónusta (S) 91

5. Verslun og þjónusta (VP) 92

6. Miðborg og miðsvæði (M) 94

6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1–M4) 94

6.2. M5. Vatnsmýrin. Vaxtarpóll á sviði rannsókna og nýsköpunar 96

6.3. M6. Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b) 97

6.4. M7. Skógarhlíð 97

6.5. M8. Kringlan-Listabraut 97

6.6. M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir 97

6.7. M10. Fossaleyfir-Egilshöll 97

6.8. M11–M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar 97

6.9. M17. Hádegismóar 98

6.10. M18. Köllunarklettur 98

6.11. M19 Knarrarvogur 98

6.12. M20. Gerðuberg 98

6.13. M21. Listabraut-RÚV 98

6.14. M22. Hallar 98

6.15. M23. Nauthólsvegur 98

6.16. M24 Gufunes 98

6.17. M25 Veðurstofuhæð 98

6.18. M26. Krossamýrartorg-borgarhlutakjarni 98

6.19. M27. Malarhöfði (C40 lóð) 98

6.20. M28. Leirtjörn 98

6.21. M29. Egilsgata-Snorrabraut 98

6.22. M30. Miðsvæði meðfram aðalumferðaræðum og strandstíg í Vatnsmýri 98

6.23. M31. Vatnsmýri-borgarhlutakjarni 100

6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut 100

6.24. M33. Bændahöll, Hagatorg 100

6.25. M34a-b Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut 100

6.26. M35. Kvislar 100

6.27. M36. Holtagarðar-Kleppsgarðar 100

6.28. M37. Korpa-Egilshöll 100

7. Athafnasvæði (AT) 101

7.1. AT1a Höfðar-vestur 101

7.2. AT1b Höfðar-austur 101

7.3. AT2. Hálsar 101

7.4. AT3. Gylfaflöt 101

7.5. AT6 Smälönd 101

7.6. AT4. Athafnasvæði á Hólmsheiði við Suðurlandsveg 101

7.7. AT7 Norðlingaholt 101

7.8. AT5a. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegur – norðan vatnaskila 101

7.9. AT5b. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegur – sunnan vatnaskila 101

8. Iðnaðarsvæði (I) 103

8.1. I1a. Geitháls, I1b. Korpa 103

8.2. I2. Álfsnes-Kollafjörður 103

8.3. I3. Saltvík 103

8.4. I4. Gufunes 103

8.5. I5. Álfsnes-Sorpa 103

8.6. I6. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík 103

8.7. I7. Hreinsistöð Veitna við Klettagarða 103

8.8. I8. Hreinsistöð Veitna við Ánanaust og móttökustöð Sorpu 103

8.9. I9. Veitumannvirki 103

9. Hafnarsvæði (H) 104

9.1. H1a. Örfirisey – oliuhöfn 104

9.2. H1b. Örfirisey – fiskihöfn, hafnarsvæði 104

9.3. H2. Örfirisey – blandað athafnasvæði 104

9.4. H3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis 104

- 9.5. H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík) 104
10. **Opin svæði til sérstakra nota** 105
11. **Óbyggð svæði (ÓB)** 108
12. **Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL)** 108
13. **Frístundabyggð (F)** 109
14. **Efnistaka og efnislosun (E)** 109
15. **Verndarsvæði** 109
- 15.1. Náttúruminjar 109
- 15.2. Menningarminjar 110
- 15.3. Hverfisverndarsvæði 111
- 15.4. Vatnsvernd 113
16. **Aðrar takmarkanir á landnotkun** 113
- 16.1. Náttúruvá (NV) 113
- 16.2. Varúðarsvæði (VA) 113
- 16.3. Hindranafletir flugvallar (HF) 113
17. **Samgöngur** 114
- 17.1. Vegir, götur og stígar (VE) 114
- 17.2. Bíla- og hjólastæðastefna 116
- 17.3. Flugvellir (FV) 117
18. **Veitur og helgunarsvæði (VH)** 118
19. **Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar** 121
- 19.1. Sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni 121
- 19.2. Sérstök ákvæði um spilasali 124
- 19.3. Sérstök ákvæði um veitingahús 125
- 19.4. Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými 128
- 19.5. Sérstök ákvæði um matvöruverslanir – Kaupmaðurinn á horninu. 130
- 19.6. Sérstök ákvæði um bensínstöðvar og orkustöðvar 132
- 19.7. Nektarstaðir 132
20. **Tímabundin ákvæði um landnotkun** 132
- 20.1. Flugvöllur í Vatnsmýri 132
- 20.2. Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010–2040 132
- 20.3. Landnotkun á Hólmsheiði 2010–2040 132
- 20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða 133

IV. **Sértæk stefnumörkun og rammahluti aðalskipulags** 134

Skipulag vistvænna hverfa 137

Náttúra, landslag og útivist. Heildarskipulag opinna svæða 137

Borgarskógrækt 137

Borgarbúskapur 137

Umhverfis- og auðlindastefna 138

Vistvænni samgöngur 138

Gæði byggðar. Byggingarlistastefna 140

Borgarvernd 140

Gatan sem borgarrými 144

Miðborgin 145

Rammahluti aðalskipulags 145

V. **Mælikvarðar og vöktun** 146

Reglubundin vöktun á innleiðingu aðalskipulags 148

Áhrif á fjárfestingar og álag á innviði 150

Áhrif íbúafjölgunar á grunnskóla 151

VI. **Viðaukar** sjá vefútgáfu, reykjavik.is

Viðauki 1. Reglur um útreikninga á götusvæðum og afmörkun götusvæðanna.

Viðauki 2. Leiðbeining við túlkun á sérákvæði á svæði M1a (og M1c) varðandi hlutfall gististarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu innan miðborgarinnar, sbr. kafli 6.1.

Viðauki 3. Markmið um gæði íbúðarbyggðar. Skýrsla Teiknistofunnar Stiku (janúar 2021).

Viðauki 4. Samkomulag um rannsóknir á möguleikum byggingar nýs flugvallar í Hvassahrauni. Samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis, dagsett 28. nóvember 2019.

Viðauki 5. Yfirlit landnotkunarsvæða, sbr. skipulagsupprættir og kröfur um stafrænt skipulag.

Viðauki 6. Yfirlit breytinga frá AR2030.

Viðauki 7. Vaxtarforsendur og mótun valkosta um byggðaðróun til ársins 2040.

Viðauki 8. Skilgreining verndarflokka vegna borgarverndar. Verndarsvæði skilgreind í deiliskipulagi og yfirlit húsa sem njóta lögverndunar.

Viðauki 9. Skilgreining hugtaka.

Viðauki 10. Veitur og vatnsvernd. Forsendur.

Viðauki 11. Yfirlit athugasemda og afgreiðsla aðalskipulags.

I.

Inngangur





I.

Inngangur

Aðalskipulag til ársins 2040

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040) er uppfærð og endurbætt útgáfa þess aðalskipulags (AR2030) sem staðfest var fyrir rúmum átta árum. AR2040 byggir á sýn og stefnumörkun AR2030, sem samþykkt var í febrúar árið 2014 að undangengnu löngu og ítarlegu samráðs- og kynningarferli. Markmið um sjálfbæra borgarþróun, þetta og blandaða byggð og vistvænar ferðavenjur eru þannig áfram lögð til grundvallar. Ný meginmarkmið, stakar breytingar og aðrar viðbætur sem sett eru fram í AR2040 miða þannig allar að því að herða á framfylgd þeirrar stefnu sem mörkuð var í fyrra aðalskipulagi.

Markmiðið er að skapa þetta og blandaða byggð innan núverandi vaxtarmarka borgarinnar, til ársins 2040. Með tillögunum er sýnt fram á að þau landsvæði sem við höfum tekið frá undir íbúðarbyggð, atvinnusvæði og samgöngumannvirki í aðalskipulagi undanfarna áratugi geta dugað okkur til ársins 2040 og sennilega mun lengur (sjá Viðauka 7). Uppfærð áætlun til ársins 2040 kallar því einvörðungu á óverulegar breytingar á landnotkun, eins og hún er sýnd á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins og boðar því ekki nýtt landnám fyrir þéttbýlisþróun. Þetta þýðir að auðveldara verður að framfylgja markmiðum Reykjavíkurborgar um sjálfbæra þróun, verndun ósnortinna svæði í útjaðri byggðar, líffræðilega fjölbreytni, kolefnishlutleysi, vernd grænna útivistarsvæða, vistvænni ferðavenjur og uppbyggingu Borgarlínu og fjölbreyttari og skemmtilegri borg.

Fjölgun íbúa og starfa innan núverandi byggðar er mikilvæg af mörgum ástæðum. Með því styttum við almennt vegalengdir innan borgarinnar, styðjum við vistvænar ferðavenjur, drögum úr losun CO₂ og komum í veg fyrir rask á ósnortinni náttúru í útjaðri byggðar. Þétting byggðar gefur okkur tækifæri til nýta betur fjárfestingar, s.s. í skólum, opnum svæðum, götum og veitukerfum, og hægt er að minnka þar með kolefnisspor uppbyggingar og skapa hagkvæmari borgarþróun. Fjölgun íbúa innan eldri byggðar leiðir einnig til þess að skólasamfélagið styrkist, bakland verslunar og þjónustu eflist og almenningsrýmin verða meira lífandi. Áhersla á þéttingu innan núverandi byggðar gefur okkur líka tækifæri til að skapa fjölbreyttara og lífvænlegra samfélag fyrir alla félagshópa. Uppbygging vistvænnar íbúðarbyggðar á eldri atvinnusvæðum leiðir einnig til þess að umhverfisgæðin í hverfinu aukast og leiðir til frekari endurbóta á innviðum og opnum svæðum í grenndinni. Það er líka ákveðið réttlætismál að nýir íbúar fái tækifæri til að njóta þeirra umhverfisgæða, þjónustustofnana og innviða sem eru til staðar í grónum hverfum borgarinnar.

Staðfesting Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 (AR2030) þann 24. febrúar 2014 markaði ákveðin tímamót í þróun borgarinnar. Með AR2030 var boðuð róttæk breyting á stefnu borgarinnar í skipulags- og umhverfismálum. Í stefnunni var gert ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu risu innan núverandi þéttbýlismarkna. Til að undirstrika þá yfirlýsingu voru dregin skýr vaxtarmörk um þéttbýli borgarinnar. Í stað nýrra úthverfa er lögð áhersla á þéttingu á fjölmörgum smærri reitum innan núverandi byggðar, einkum með endurnýtingu eldri atvinnusvæða. Ýtt er undir aukna blöndun byggðar með íbúðarbyggð í nágrenni við núverandi atvinnukjarna, samtvinnun íbúða og vinnustaða innan sama reits og félagslega blöndun með fjölbreyttum húsnæðislausnum. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari og blandaðri byggð er dregið almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og auðveldara er að stuðla að breyttum ferðavenjum og efla lýðheilsu.

AR2030 var fyrsta heildarskipulag borgarinnar þar sem ekki var gert ráð fyrir nýjum úthverfum í jaðri byggðarinnar en verkefni næstu áratuga „er að fullbyggja Borgina við Sundin“, eins og það var orðað í inngangi aðalskipulagsins. Það má segja að með staðfestingu AR2030 hafi verið sagt endanlega skilið við þá sýn sem fest var niður í aðalskipulagi borgarinnar á 7. áratug 20. aldar og var allsráðandi fram undir síðustu aldamót; um hina niðurrólufuðu, gisnu og dreifðu borg einkabilsins og skipulagningu nýrra íbúðarhverfa í útjaðri byggðarinnar. AR2030 boðaði ekki beinlínis ný tíðindi, heldur byggði sýn þess á þeirri alþjóðlegu hugmyndafræði um borgarskipulag sem hefur verið að mótast á síðustu 30 árum og miðar að því að gera borgirnar mannvænlegri, umhverfisvænni og heilsusamlegri. Sú sýn byggir í raun á ákveðnu afturhvarfi til klassísks skipulags hinnar sögulegu borgar og þeim atriðum sem gerir borg að borg, með samfelldri, þéttari og blandaðri byggð, sem tengd er saman með götum og torgum sem jafnframt eru mikilvægustu almenningsrýmin.

Jafnhliða því að endurbæta og herða á stefnu aðalskipulagsins um sjálfbæra þróun hefur vinnan við skipulagið miðað að því að gera áætlunina að betra stjórnþæki og að uppfæra gagnagrunna þess í samræmi við kröfur um stafrænt skipulag, sbr. 46. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. AR2040 felur því í sér ýmsar úrbætur á framsetningu stefnunnar og skerpt er á því hvernig beri að túlka einstök skipulagsákvæði. Markmiðið er að gera aðalskipulagið að bæði skilvirkara og öflugra stjórnþæki og styrkja samningsstöðu borgaryfirvalda í viðræðum við lóðarhafa um magn og gerð uppbyggingar á einstaka reitum. Með því verður auðveldara að tryggja gæði byggðar í samræmi við sett markmið. Breytt framsetning miðar einnig að því að stefna aðalskipulagsins verði almennari og sveigjanlegri, sem ætti að leiða til færri breytinga á því í framtíðinni.

Í ljósi þess að endurskoðunin nær aðeins til afmarkaðra þátta aðalskipulagsins og byggt er áfram á þeirri sýn sem samþykkt var með AR2030 var í kynningarferlinu farið varlega í að tala um nýtt aðalskipulag eða nýja stefnu. Til að undirstrika þessa nálgun var notað orðfærið *viðauki* við gildandi stefnu, fremur en að tala um tillögu að nýju aðalskipulagi, þó að ljóst væri að vinnan fæli í sér almenna uppfærslu áætlunarinnar til ársins 2040. Í kynningar- og samráðsferlinu var því lögð áhersla á að vekja fyrst og fremst athygli á því sem verið var að breyta og yrði bætt við eldra aðalskipulag. Þessi nálgun beindi þannig sjónum einkum að þeim þáttum sem áttu klárlega að taka breytingum og það skilið frá þeim atriðum stefnunnar sem áfram héldu gildi sínu og ekki stóð til að rýna. Þetta er að mörgu leyti lýðræðislegri nálgun á kynningar- og afgreiðslustigi áætlunar og skýrara og auðveldara er fyrir kjörna fulltrúa og almenning að taka afstöðu til tillagnanna. Vegna þessa var gerð grein fyrir öllum helstu breytingum og viðbættum í sérstöku kynningarriti, *Reykjavík 2040*, sem auglýst var með uppfærðu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í samræmi við þessa nálgun og til að beina sjónum einkum að atriðum sem voru að taka breytingum frá AR2030 voru allar viðbætur og breytingar í greinargerðinni (A-hluti) feitletraðar á auglýsingatíma tillögunnar (sjá nánar Viðauka 6).

Þar sem stefna AR2030 er áfram lögð til grundvallar mun eldri aðalskipulagsbók halda gildi sínu að vissu marki, en þar er að finna forsendur og hugmyndafræði stefnunnar og fjölmörg gögn sem líta þarf til við túlkun einstakra markmiða og við mat á frekari breytingum á aðalskipulaginu á næstu árum. Öll bindandi skipulagsákvæði, meginmarkmið og sértæk markmið málaflokka sem sett voru fram í AR2030 og halda gildi sínu áfram eru sett fram í nýrri greinargerð AR2040 (A-hluti) en vísað er til eldri kafla aðalskipulagsins til frekari útskýringa, sem leiðbeinandi forsenda og skýringargagna (B-hluti). Sjá nánar kafla hér að neðan um *Framsetningu aðalskipulags*.



Meginviðfangsefni endurskoðunar snéri að íbúðarbyggð og blandaðri byggð innan skilgreindra vaxtarmarka borgarinnar, sbr. einnig svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Á næstu misserum verður ráðist í endurskoðun á fleiri þáttum aðalskipulagsins, s.s. varðandi Kjalarnesið og opin svæði utan vaxtarmarka. Aðalskipulag borgarinnar verður aldrei endanlegt og mikilvægt er að endurskoða það eftir því sem forsendur breytast og þörf er á vegna breyttra ytri aðstæðna.

Endurskoðun á völdum þáttum og helstu breytingar

Það er eðlilegt að staldra við nokkrum árum eftir staðfestingu nýs aðalskipulags og leggja mat á hvort stærri breytinga sé þörf og hvort endurmeta þurfi meginmarkmið aðalskipulagsins í veigamiklum atriðum. Það er ljóst að ýmsar þær áskoranir og þau viðfangsefni sem borgin stóð frammi fyrir við samþykkt aðalskipulagsins árið 2014 hafa vaxið og breyst. Nægir í því samhengi að nefna loftslagsmálin og samþykkt nýrrar Loftslagsstefnu, samþykkt Borgarlínu í svæðisskipulagi, skipulag nýs borgarhluta í Elliðaárvogi og breytt umhverfi húsnæðismála. Enn fremur hafa ýmsar forsendur breyst, s.s. á laga- og reglugerðarumhverfi, ný þekking hefur komið fram og samþykkt hafa verið ný stefnuskjöl í ýmsum málaflokkum, innan borgarinnar sem utan. Í þessu samhengi má nefna vinnu við Græna planið, þar sem horft er heildstætt og á nýjan hátt á rekstur, fjárfestingar og uppbyggingu borgarinnar út frá þremur meginstöðum sjálfbærrar þróunar.

Það lá fyrir í upphafi aðalskipulagsvinnunnar (sbr. verklysing maí 2019) að ekki ætti að taka upp áætlunina í heild sinni, þó að veigamiklir þættir hennar yrðu til skoðunar. AR2040 felur í sér heildaruppfærslu á stefnu um íbúðarbyggð, skilgreiningu nýrra svæða fyrir íbúðir, endurskilgreiningu fjölmargra svæða fyrir blandaða byggð og atvinnuhúsnæði og stakar breytingar á landnotkun á völdum svæðum og samgönguinnviðum, auk þess sem sett eru fram ný meginmarkmið í nokkrum málaflokkum. Gagnagrunnur aðalskipulagsins er uppfærður í heild seinni, með áorðnum breytingum síðan 2014, í samræmi við kröfur um stafrænt skipulag og miðað við lengingu skipulagstímabils til ársins 2040.

Meginverkefni aðalskipulagsvinnunnar var að endurmeta stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð. Leiðarljósið er að mæta þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði til ársins 2040 innan skilgreindra vaxtarmarka aðal-

skipulagsins, sbr. sýn AR2030 um þéttingu byggðar og þróun byggðar við Sundin. Jafnhliða því var stefna um atvinnusvæðin, eftir atvikum, tekin til endurrýni enda ávallt eðlilegt að skoða staðsetningu heimila og vinnustaða í samhengi. Ný stefna um íbúðarbyggð og uppfærð viðmið um einstök atvinnusvæði eru sett fram á grunni breyttra forsenda um vaxtarhraða og endurmats á þeim möguleikum sem eru til uppbyggingar á einstökum svæðum, sjá nánar Viðauka 7.

Það var brýnt að ráðast í heildræna skoðun á stefnunni um íbúðarbyggð vegna mótunar skipulags fyrir nýjan borgarhluta í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi. Í þeirri vinnu var rammaskipulagið frá 2017 lagt til grundvallar. Hinn nýi borgarhluti í Elliðaárvogi verður stærsta skipulagsverkefni sem borgin hefur ráðist í á síðustu áratugum og því var mikilvægt að skoða skipulag hans í stærra samhengi og horft til lengri tíma. Í borgarhlutanum gætu risið hátt í 8 þúsund íbúðir í þremur skólahverfum og mun uppbygging hans standa langt fram yfir 2030.

Önnur lykilástæða fyrir endurmati á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð eru áformin um byggingu Borgarlínu. Vegna skipulags Borgarlínu er mikilvægt að þetta byggðina enn frekar í þágu hennar, almennt við biðstöðvar og sérstaklega við skilgreindar kjarnastöðvar. Á næstu árum þarf einkum að forgangsraða uppbyggingu á svæðum sem liggja að fyrsta áfanga línunnar. Það er sérlega brýnt að farþegagrunnur þessa fyrsta áfanga verði styrktur með sem skjótustum hætti. Vegna frumhönnunar fyrsta áfanga Borgarlínu er gerð sérstök breyting á aðalskipulaginu vegna nánari útfærslu hennar. Við endurmat á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, um þéttleika byggðar, húsagerðir og staðsetningu uppbyggingar voru markmið í loftslagsmálum lögð til grundvallar, sem og markmið um líffræðilega fjölbreytni, meginmarkmið AR2030 og heimsmarkmið SP.

Við mótun tillagna var einnig tekið mið af sýn til lengri tíma og helstu áskorunum og viðfangsefnum borgarpróunar sem blasa við á næstu áratugum (sjá *Sýn til lengri tíma* í II. hluta greinargerðar).

Leiðarljós við mótun tillagna var að tvíanna betur saman áætlanir um uppbyggingu húsnæðis og fjölgun íbúa og starfa, við áform um byggingu og styrkingu vistvænna samgöngukerfa; Borgarlínu, stofnleiða Strætó bs, hjólastigakerfa og gönguleiða. Það er í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040, leiðarljós svæðisskipulags til ársins 2040, meginmarkmið aðalskipulags, áform húsnæðisáætlunar og áherslur Græna plansins. Ætlunin er að skapa forsendur fyrir kröftugri vexti borgarinnar jafnhliða því að styðja við markmið um sjálfbæra borgarpróun, kolefnishlutleysi árið 2040, vernd náttúrusvæða og líffræðilega fjölbreytni og samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag. Auk þess fela tillögurnar í sér breytingar á einstökum meginmarkmiðum aðalskipulagsins, s.s. varðandi breyttar ferðavenjur og almenningsamgöngur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu og stefnu um Kaupmanninn á horninu.

Sértæk stefnumörkun og almenn markmiðssetning, sem sett var fram í AR2030, í köflunum *Græna borgin* og *Borg fyrir fólk*, var almennt ekki til skoðunar í vinnunni, s.s. *Skipulag vistvænna hverfa, Náttúra, landslag og útivist, Borgarskógrækt, Borgarbúskapur, Umhverfis- og auðlindastefna, Vistvænni samgöngur* (að undanskilinni uppfærslu vegna Borgarlínu og nýrra ákvæða um stokka á Miklubraut og Sæbraut), *Gæði byggðar, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými* og *Miðborgin*. Enn fremur voru stöku kaflar í *Skapandi borg*, þ.e. *Landbúnaðarsvæði, Veitur* og *Efnistaka og efnislosun*, ekki viðfangsefni endurskoðunar. Bindandi landnotkunarákvæði í öllum þessum málaflokkum eru hinsvegar hluti greinargerðar AR2040 (III. hluti) og uppfærðra skipulagsuppdráttar, auk þess sem almenn og sértæk markmið sem sett eru fram í hverjum málaflokki eru sett fram í II. hluta og einkum IV. hluta greinargerðar AR2040. Ofangreindir kaflar úr AR2030 verða áfram hluti aðalskipulagsins, sem forsendur og skýringargögn við túlkun bindandi markmiða og ákvæða og við mat á breytingum á aðalskipulaginu (B-hluti). Vísað er til viðkomandi skjala eftir því sem við á í greinargerð AR2040.

Þeir kaflar eða kaflahlutar AR2030 sem felldir eru alfarið út eru taldir upp í Viðauka 6. Nánari lýsing á stefnu AR2030, sem sett var fram í ritinu *Skipulag borgarhluta* (leiðbeinandi um þróun og uppbyggingu), er enn fremur felld út sem formlegur hluti aðalskipulagsins en verður áfram til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags.

Helstu viðbætur og breytingar sem boðaðar eru í AR2040:

Markmið og forsendur um íbúðarþróun og fjölgun starfa uppfærðar og miðaðar við 2040, sjá *Reykjavík 2040* og Viðauka 7. Skipulagstímabilið lengt til 2040.

Stefna um íbúðarbyggð endurskoðuð í heild sinni, uppfærð og sett fram á nýjan hátt og samtvinnuð húsnæðisstefnu. Skýrari markmið og viðmið um staðsetningu, þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar.

Auknar kröfur um gæði íbúðarbyggðar og almenningsryma.

Skipulag Ártúnshöfða og Elliðaárvogs sett fram í samræmi við rammaskipulag og yfirstandandi deiliskipulagsvinnu.

Nýjar tímasetningar varðandi landnotkun í Vatnsmýri.

Borgarlínan fest niður.*

Nýr stokkur skilgreindur fyrir Sæbraut og skerpt á stefnu um stokk fyrir Miklubraut.

Stefna um byggingarmagn og skilgreining landnotkunar á einstökum atvinnusvæðum endurskoðuð og ný miðsvæði skilgreind.

Ný meginmarkmið og skipulagsákvæði sett fram varðandi breyttar ferðavenjur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu, kaupmanninn á horninu og hæðir húsa.

Byggðarþróun til 2040 takmarkist við núverandi vaxtarmörk.**

* Samanber staðfest breyting svæðisskipulags (maí 2018) og frumdrög að hönnun Borgarlínu.

** Vaxtarmörk AR lagfærð til samræmis við vaxtarmörk svæðisskipulags.

Afgreiðslu- og kynningarferli

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 20. júní 2019 verklýsingu þar sem boðað var til umfangsmikilla breytinga á aðalskipulaginu og endurskoðunar á völdum þáttum þess. Í verklýsingunni voru settar fram áherslur um umfangsmikið endurmat á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð og tengsl uppbyggingar annars vegar við fyrirhugaða Borgarlínu og hins vegar við stefnu í loftslagsmálum. Í lýsingunni var einnig undirstrikað mikilvægi þess að horft yrði til lengri tíma við mótun tillagna, eða til ársins 2040, samanber gildistími svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og Loftslagsstefnu borgarinnar. Þannig var boðað að endurmeta í heild vaxtarforsendur aðalskipulagsins og horfa til lengri tíma en þágildandi skipulagstímabili. Jafnframt var í verklýsingunni undirstrikað að byggja átti áfram á þeirri sýn sem samþykkt var í AR2010–2030, árið 2014. Leiðarljósið var að halda tryggð við áherslur gildandi aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun og þétta og blandaða byggð innan skilgreindra vaxtarmarka og að ekki yrði opnað á nýtt landnám utan skilgreindra þéttbýlismarka.

Í inngangi verklýsingar var vísað til 35. gr. skipulagslaga, þar sem kveðið er á um að sveitarstjórnir meti hvort og þá hvernig eigi að standa að endurskoðun aðalskipulags að loknum sveitarstjórnarkosningum. Verklýsingin var þannig yfirlýsing Reykjavíkurborgar um það hvernig ætti að standa að mögulegri endurskoðun og breytingum á aðalskipulaginu á kjörtímabilinu. Það er ljóst af skipulagslögunum og reglugerð að sveitarstjórnir hafa ákveðið svigrúm til að skilgreina með sínum hætti þær áherslur sem ætlunin er að beita við endurskoðun og breytingar, þ.e. hvort farið er í hefðbundna heildarendurskoðun, að endurskoðun nái einkum til tiltekinna þátta stefnunnar, farið í veigamiklar breytingar á einstökum staðbundnum þáttum eða í almenna tæknilega uppfærslu ætlanarinnar á grundvelli gildandi stefnu en með nýju skipulagstímabili. Það er mikilvægt að það sé á hendi sveitarfélaganna hvernig þau haga sinni endurskoðun hverju sinni og að í skipulagsreglugerð sé ekki njörvað niður hvernig standa eigi nákvæmlega að henni eða ýtt undir þá hefð að helst eigi að fara í heildarendurskoðun stefnunnar í hvert sinn sem stjórnarskipti verða í sveitarstjórn.

Verklýsingin var í kynningar- og umsagnarferli fram á haustið 2019 og veturinn 2019 til 2020 var síðan hafinn undirbúningur að tillögugerð. Frumdrög tillagna voru lögð fram reglulega til umræðu í skipulags- og samgönguráði fyrri hluta árs 2020 og haustið 2020 lágu fyrir fyrstu drög að tillögum ásamt umhverfisskýrslu og öðrum fylgiskjölum.

Í byrjun október 2020 var ákveðið að kynna opinberlega fyrirliggjandi drög umhverfis- og skipulagsviðs, eftir kynningu og umræður í skipulags- og samgönguráði þann 7. október og í borgarráði þann 15. október. Tilgangur slíkrar kynningar, sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga, var að kalla fram viðbrögð og athugasemdir hagsmunaaðila áður en formleg tillaga var útfærð og samþykkt í auglýsingu. Við kynningu á drögum að tillögum var lögð áhersla á að beina einkum sjónum að þeim þáttum sem voru að taka breytingum frá stefnu AR2030, þeim nýju markmiðum og ákvæðum sem verið var að bæta við og forsendum þess að uppfæra áæt-

unina til ársins 2040. Einnig var lögð fram heildstæð greinargerð með öllum bindandi landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins, bæði þeim ákvæðum sem voru óbreytt frá AR2030 og þeim ákvæðum sem voru að taka breytingum.

Drög að tillögum voru kynnt með margvíslegum hætti í byrjun vetrar 2020, m.a. á tveimur opnum kynningarfundum (streymisfundum) og á opnum fundi allra íbúaráða í borginni, auk auglýsinga í fjölmiðlum, með fréttatilkynningum og sérstakri kynningu í bæklingi sem dreift var í öll hús á höfuðborgarsvæðinu. Töluverð umræða var um breytingartillögurnar í fjölmiðlum og samfélagsmiðlum. Drögin voru sérstaklega send á skilgreinda hagaðila þar sem óskað var eftir formlegum umsögnum. Gögnin voru aðgengileg á aðalskipulag.is. Uppgefinn athugasemdafrestur var í upphafi til 20. nóvember 2020 en var framlengdur til 27. nóvember. Tekið var við athugasemdum fram í desember, en allmargir höfðu óskað eftir enn lengri fresti. Alls komu fram athugasemdir frá 86 aðilum. Athugasemdir beindust einkum að þessum þremur atriðum: 1) Endurskilgreiningu miðsvæðis M22 í Höllum í Úlfarsárdal. Áhyggjur beindust einkum að því að með breytingunni væri verið að opna á iðnað og óþrifalega starfsemi og gagnrýnt að fyrri heimildir um íbúðarbyggð væru felldar út; 2) Athugasemdir við skilgreiningu nýs byggingarreits á Framsvæðinu og því mótmælt að gengið yrði á græn íþróttasvæði; 3) Áhyggjur af hæðum húsa á mörgum nýjum byggingarreitum og talið að aðalskipulagið væri með of opnar heimildir og tilhneiging væri að byggja ávallt skv. ítrasta hámarki. Í endanlegri tillögu var komið til móts við ofangreindar athugasemdir að einhverju eða öllu leyti.

Endurbættar tillögur, greinargerð, skipulagsuppdrættir og umhverfisskýrsla og önnur skipulagsgögn voru lögð fram til samþykktar í auglýsingu í skipulags- og samgönguráði þann 3. febrúar 2021, í borgarráði þann 11. febrúar og borgarstjórn þann 16. febrúar. Samþykkt var að leita heimildar um auglýsingu tillögunnar til Skipulagsstofnunar, sbr. 3. málsgrein 30. gr. skipulagslaga, um athugun stofnunarinnar á tillögum.

Verulegar endurbætur voru gerðar á skipulagsgögnum frá samþykktinni í febrúar, varðandi tæknilegan frágang tillögunnar sbr. athugasemdir og kröfur Skipulagsstofnunar. Endurbætur miðuðu að því að auka skýrleika þeirra gagna sem lögð væru fram á auglýsingatímanum. Áfram var lögð áhersla á að kynna með skýrum hætti hverju væri verið að breyta frá AR2030. Kynningarritið *Reykjavík 2040* (bláa heftið), sem nefnt var viðauki á vinnslustigi, þjónaði því hlutverki. Breytt framsetning laut annars einkum að því að endurbæta hina lögformlegu greinargerð aðalskipulagsins og gera hana heildstæðari. Meðal annars var mikilvægt að skýra betur samspil hins uppfærða aðalskipulags við þá kafla í eldri aðalskipulagsbók sem héldu gildi sínu áfram. Öll bindandi markmið og lögbundin skipulagsákvæði um landnotkun, innviði og þróun byggðar er nú að finna í greinargerð AR2040 (A-hluta, bindandi stefna, ásamt skipulagsuppdráttum). Sjá nánar næsta kafla.

Endurbætt tillaga og önnur skipulagsgögn voru lögð fram á ný til samþykktar í auglýsingu, í júní 2021, ásamt minnisblaði (dagsett, 28. maí 2021) um helstu uppfærslur, breytta tæknilega framsetningu og efnislegar breytingar stefnunnar sem gerðar voru eftir samþykktina

í borgarstjórn 16. febrúar. Borgarstjórn Reykjavíkur samþykkti þann 15. júní 2021 að auglýsa endurbættu tillögu.

Aðalskipulagstillagan var auglýst ásamt fylgiskjölum, sbr. 31. gr. skipulagslaga, á tímabilinu frá 21. júní 2021 til og með 31. ágúst 2021. Upphaflegur frestur var til 23. ágúst en ákveðið var að framlengja frestinn um viku. Tillagan var auglýst með athugasemdum Skipulagsstofnunar frá 20. maí 2021.

Alls bárust athugasemdir og umsagnir frá 72 aðilum. Í nokkrum tilvikum voru athugasemdir við eldri drög ítrekaðar. Veigamesta athugasemdin varðaði uppbyggingu í Mjódd/Norður-Mjódd þar sem ítrekaðar voru fyrri athugasemdir og óskað eftir að heimildir um hæðir húsa yrðu færðar enn meira niður. Allnokkrar aðrar athugasemdir vörðuðu hæð húsa og neikvæð umhverfisáhrif of þéttar byggðar. Nokkar athugasemdir vörðuðu landnotkun á svæðum utan skilgreindra marka þéttbýlis og var þeim vísað til fyrirhugaðrar vinnu við aðalskipulag á Kjalarnesi og á svæðum í útmörk borgarlandsins. Ýmsar athugasemdir og umsagnir og rýni hagsmunaaðila vörðuðu smávægilegar leiðréttingar, tæknileg atriði og almennar endurbætur skipulagsgagna. Verulegar endurbætur voru gerðar á köflum um menningarminjar og veitur vegna athugasemda frá viðkomandi stofnunum. Brugðist var við allmörgum athugasemdum og ábendingum og má finna lista yfir allar breytingar sem gerðar eru eftir auglýsingu í Viðauka 11.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 var samþykkt í borgarstjórn þann 19. október 2021, sbr. einnig samþykkt borgarstjórnar 21. desember og bréf Skipulagsstofnunar dagsett 10. desember 2021, sjá Viðauka 11.

Afgreiðsla Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, sbr. lög um umhverfismat.

Umhverfismat, sbr. lög nr. 105/2006, var unnið samhliða mótun aðalskipulagstillögu og því hafði það áhrif í öllu skipulagsferlinu. Í matinu var lögð áhersla á að skoða staðbundin umhverfisáhrif þeirra breytinga sem voru boðaðar frá gildandi stefnu. Einnig var horft heildrænt á stefnumiðin og skoðaðir valkostir um framtíðarstefnu, einkum varðandi íbúðarbyggð og blandaða byggð. Tillögur að breytingum og meginmarkmið AR2030, sem halda gildi sínu áfram, voru einnig metin út frá heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna. Við mótun tillagna var haft að leiðarljósi að draga úr mögulegum umhverfisáhrifum skipulagsins eins og getið er um í markmiðum laga um umhverfismat. Eftirfylgni og vöktun umhverfisáhrifa vegna Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og þeirra breytinga sem það felur í sér er getið í kafla 7 í umhverfisskýrslu (september 2021) og töflum 7.1 og 7.2. Vöktun vegna umhverfisáhrifa nýrra framkvæmda verður ákveðin í mati á umhverfisáhrifum viðkomandi framkvæmda og í deiliskipulagsvinnu vegna þeirra. Umhverfisskýrslan var uppfærð bæði á vinnslustigi og að lokinni auglýsingu vegna athugasemda sem bárust, einkum vegna umsagna frá opinberum aðilum, og hert á mótvægisáðgerðum og tilmælum um vöktun. Umhverfisskýrslan er hluti af staðfestu aðalskipulagi og ber að horfa til hennar við mótun frekari breytinga á aðalskipulaginu (s.s. rammahluta breytingar), gerð deili- og

hverfisskipulags og við leyfisveitingar sem byggja á stefnu aðalskipulagsins.

Framsetning aðalskipulags. Hvað er bindandi og hvað er leiðbeinandi?

Bindandi stefnumörkun og skipulagsákvæði *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040* eru sett fram í greinargerð (grænt hefti) og á þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdráttum. Greinargerðin og skipulagsuppdrættirnir mynda A-hluta aðalskipulagsins. Skipulagsgögn í A-hluta aðalskipulagsins eru aðalverkfæri skipulagsyfirvalda við ákvarðanatöku dags daglega og sá hluti aðalskipulagsins sem háður er lögformlegum breytingum samkvæmt skipulagslögum. Umhverfismat, forsendur og skýringargögn er að finna í B-hluta aðalskipulagsins og ber að horfa til þeirra, eftir því sem ástæður kalla á, við ágreining um túlkun einstakra ákvæða og markmiða og þegar ráðist er í stakar breytingar á stefnunni í framtíðinni eða ákveðið að taka til endurskoðunar valda þætti stefnunnar. Önnur fylgiskjöl aðalskipulagsins eru sett fram í C-hluta þess.

A-hluti – bindandi stefna. Framtíðarsýn, meginmarkmið um þróun byggðar og bindandi skipulagsákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar:

Meginmarkmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar (grænt hefti)

Þéttbýlisuppdráttur, 1:20.000

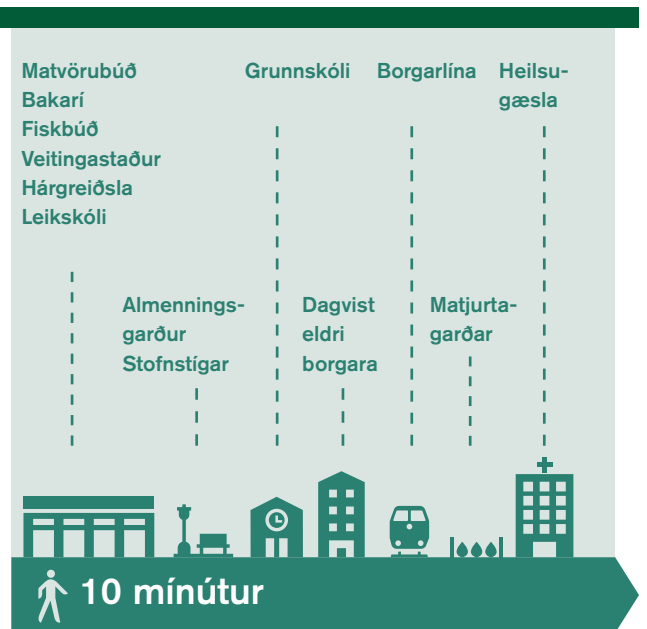
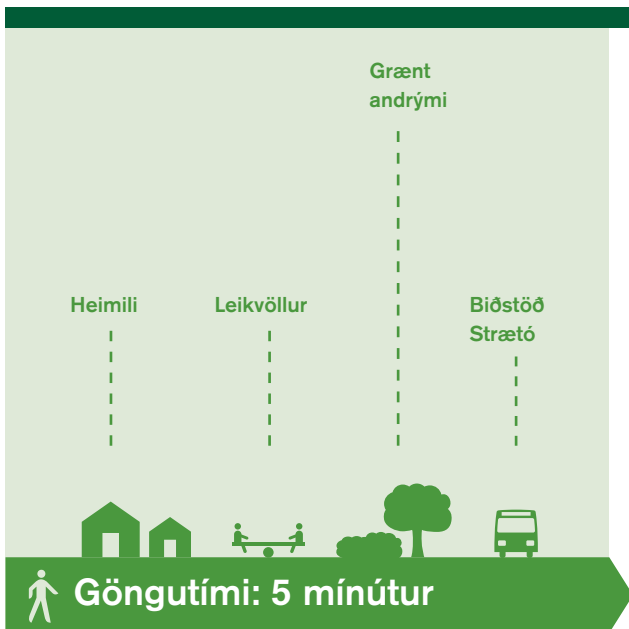
Sveitarfélagsuppdráttur, 1: 50.000

B-hluti – leiðbeinandi forsendur og skýringargögn. Meginforsendur, hugmyndafræði og áherslur sem eru leiðbeinandi og höfð til hliðsjónar við frekari breytingar á aðalskipulaginu, túlkun hinnar bindandi stefnu og eftir atvikum við mótun skipulags og ákvarðanatöku á neðri stigum skipulagsgerðar:

B.1. Reykjavík 2040. *Almenn framtíðarsýn, forsendur um þróun byggðar innan vaxtarmarka þéttbýlis borgarinnar og lýsing breytinga vegna endurskoðunar og uppfærslu AR2010–2030 (blátt hefti, sbr. kynningarrit á auglýsingatímanum)*

B.2. Forsendur og áherslur sem samþykktar voru með AR2010–2030 og halda gildi sínu í AR2040. Kaflar AR2010–2030, sem halda gildi sínu í meginatriðum en fá nýja yfirskrift vegna nýs skipulagstímabils, ásamt skýringum um það sem fellt er úr gildi. Öll bindandi markmið og ákvæði sem sett eru fram í viðkomandi köflum og eiga að halda gildi sínu eru einnig sett fram í græna heftinu í A-hluta. Ef upp kemur misræmi milli þess sem kemur fram í A-hluta aðalskipulagsins og þess sem kemur fram í neðangreindum köflum gildir það sem sett er fram í A-hlutanum:

*Borgin við Sundin / Skapandi borg / Græna borgin
Vistvænar samgöngur / Borg fyrir fólk / Miðborgin*



B.3. Umhverfisskýrsla: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, Endurskoðuð stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð og framlenging skipulagstímabils til 2040 (september 2021, VSÓ-ráðgjöf), sjá einnig til hliðsjónar eldri umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. C1 – Umhverfisskýrsla (júlí 2013)

C-hluti – fylgiskjöl vegna afgreiðslu aðalskipulagsins og önnur skjöl sem eru til hliðsjónar:

Afgreiðsla AR2040 – Umsagnir og athugasemdir.

Skipulag borgarhluta – einvörðungu til hliðsjónar við mótun hverfisskipulags, febrúar 2014.

Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar, 1997.

Samræmi við önnur opinber stefnuskjöl

Allar þær breytingar sem Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 felur í sér miða að því að tryggja betur framfylgd þeirra meginmarkmiða sem samþykkt voru árið 2014, í AR2030, um sjálfbæra borgarþróun. Aðalskipulagið grundvallast einnig á áherslum sem koma fram í ýmsum öðrum stefnuskjöllum Reykjavíkurborgar sem unnið hefur verið með á undanförunum árum, s.s. Húsnæðis-áætlun, Loftslagsstefnu og Stefnu Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni og taka mið af Velferðarstefnu, Lýðheilsustefnu og gerð Græna plansins.

Aðalskipulagið er í samræmi við meginmarkmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, markmið um uppbyggingu Borgarlínu, samgönguáætlun Alþingis, sbr. samkomulag um samgönguinnviði frá 27. september 2019, samkomulag við samgönguráðuneytið um athugun á nýjum innanlandsflugvelli frá 28. nóvember 2019, Loftslagsstefnu ríkisins, markmið í öðrum stefnuskjöllum stjórnvalda á sviði umhverfismála og áherslur Landsskipulagsstefnu. Stefnumörkun aðalskipulagsins

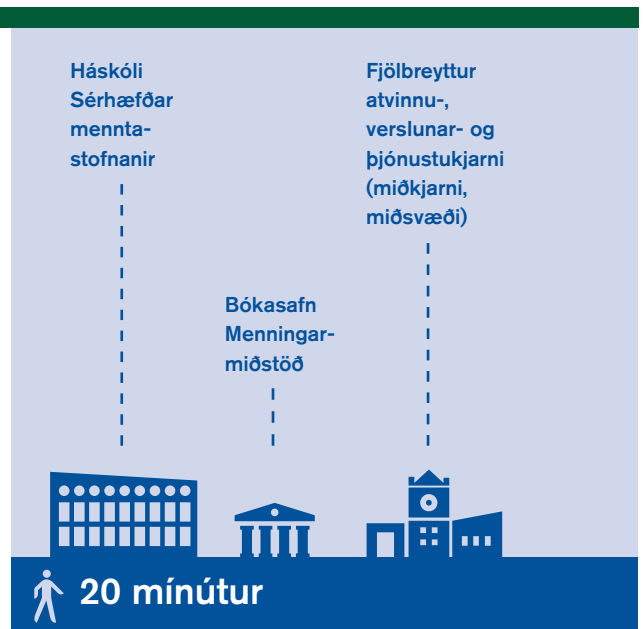
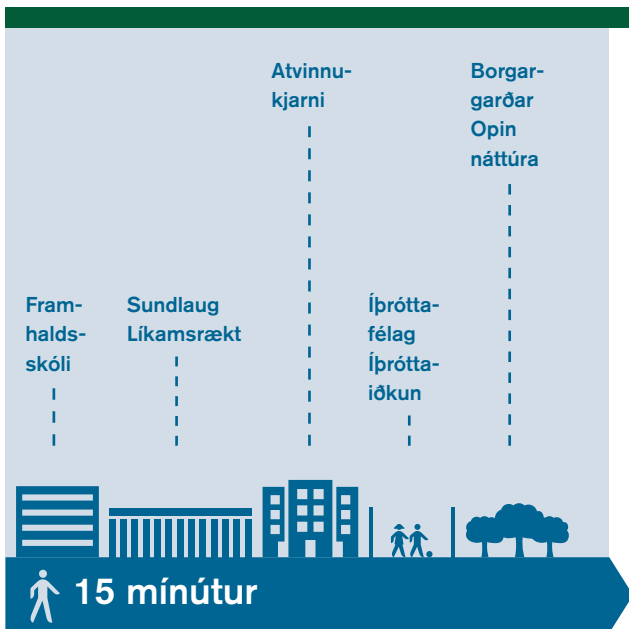
gengur einnig í takti við heimsmarkmið SP (sjá nánar B3. Umhverfisskýrsla).

Framfylgd aðalskipulags, vöktun og frekari endurskoðun

Borgaryfirvöld þurfa ávallt að vera viðbúin því að gera nauðsynlegar breytingar á aðalskipulaginu í ljósi breyttra forsenda og til að fylgja fastar eftir settum markmiðum. Það er ekki einvörðungu að ytri forsendur breytast og þróun verður önnur en ráð var fyrir gert, heldur getur nánari athugun á hverfis- og deiliskipulagsstiginu leitt betur í ljós möguleika til uppbyggingar á einstökum svæðum og hvernig best er að nýta byggingarlandið. Við þurfum vitaskuld skýra, metnaðarfulla og ígrundaða langtímasýn á borgarskipulagið, virða þau meginmarkmið um sjálfbæra þróun sem við höfum sett okkur og vera staðföst í að ná þeim fram, en á sama tíma vera ávallt opin fyrir endurmati, nýjum og fjölbreyttum sjónarmiðum, nýrri þekkingu og breytingum. Ef hins vegar koma upp hugmyndir um að umblyta fyrirliggjandi framtíðarsýn og meginmarkmiðum er mikilvægt að ráðast í ítarlega greiningarvinnu og samráðsferli og horfa heildrænt á endurskoðun aðalskipulagsins, eins og gert var við undirbúning AR2030.

Í 35. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, segir: „Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið.“ Aðalskipulag er margþætt áætlun og yfirgripsmikil og því er mikilvægt þegar tekin er ákvörðun um endurskoðun að skýrt sé að hvaða þáttum aðalskipulagsins hún beinist einkum. Enn fremur er mikilvægt að rökstuðningur fyrir þeirri ákvörðun verði settur fram með ítarlegum og formlegum hætti, sbr. ákvæði skipulagslaga um gerð verklýsingar í upphafi vinnu. AR2010–2030, Inngangur, bls. 25.

Hér á landi er aðalskipulag lagalega bindandi skipulagsáætlun og hefðin er að setja það fram með nákvæmum hætti. Í ljósi þessa og þeirrar staðreyndar að forsendur áætlunar eins og aðalskipulags eru sífelldum



breytingum háðar, meðal annars vegna ytri aðstæðna, er óhjákvæmilegt að horfa á aðalskipulag sem áætlun sem er í sífelldri endurskoðun og endurmati. Það má því alls ekki líta á aðalskipulagið sem „endanlega“ heildaráætlun, sem helst má ekki hreyfa neitt við, nema það sé tekið upp frá grunni og heildarendurskoðað. Reynslan sýnir líka að aðalskipulagsáætlanir flestra sveitarfélaga eru stöðugum breytingum háðar.

Ein helsta leiðin til þess að vinna markvisst að innleiðingu aðalskipulags og festa það í sessi sem öflugt stjórnæki sveitarfélags er að stuðla að stöðugri umræðu um það og þá langtímasýn sem í því felst. Það verður best tryggt með því að vakta markvisst þróun borgarinnar og spyrja hvort við séum á rétttri leið miðað við sett markmið (sjá nánar V. hluta). Það hefur verið gert með reglubundnum skýrslum um framfylgd stefnu AR2030 undanfarin sex ár, þar sem birtar hafa verið niðurstöður fyrir nokkra lykilmælikvarða um þróun borgarinnar. Með slíkri vöktun köllum við fram reglulega umræðu og endurmat á einstökum markmiðum stefnunnar. Með þessari nálgun og opnu viðhorfi gagnvart breytingum er hægt að tryggja að stefnan verði betur í takti við tíðarandann á hverjum tíma og síður skapast þörf á umfangsmikilli heildarendurskoðun. Í dag höfum við miklu betri tæki til þess að breyta aðalskipulaginu eftir þörfum og vegna breyttra forsenda, því auðveldara er – og án mikils tilkostnaðar – að meta stakar breytingar út frá hinu stóra samhengi og áhrifum breytinga á heildaráætlunina.

Það er hins vegar eðlilegt að staldra við með reglubundnum hætti og leggja mat á hvort stærri breytinga sé þörf og hvort endurmeta þurfi valda þætti aðalskipulagsins í veigamiklum atriðum, eins og gert hefur verið nú. Í stóru og margbrotnu sveitarfélagi eins og Reykjavík er í raun skynsamlegt að endurskoða áætlun eins og aðalskipulag í áföngum, en þó ávallt innan ákveðins heildarramma og í samræmi við staðfest meginmarkmið um sjálfbæra þróun. Það þarf ekki að fara mörgum orðum um að forsendur skipulagsgerðar eru ólíkar milli svæða, sérstaklega þegar horft er annars vegar til þéttbýlis og hinsvegar strjálbýlis og lands í útmörkum

borgarinnar – og raunar einnig milli málaflokka. Í stóru sveitarfélagi eins og Reykjavík er sífellt unnið að stefnumörkun í málaflokkum sem tengjast umhverfis- og skipulagsmálum, sem birtist í fjölmörgum sjálfstæðum stefnuskiðum. Það getur líka átt við um kjarnaviðfangsefni aðalskipulags í húsnæðis- og samgöngumálum og ekki er óeðlilegt að efnt sé til sérverkefna á þeim vettvangi, s.s. með mótun sérstakra húsnæðisáætlana eða samgönguáætlana sem ná til skemri tíma og spyrta eru við áætlanir um fjárfestingar og framkvæmdir. Slík áætlanagerð getur leitt til þess að ástæða sé til að taka upp afmarkaða hluta aðalskipulagsins á heildrænan hátt.

Það má segja að þær breytingar sem boðaðar eru nú með AR2040 einblíni á þróun byggðar innan vaxtarmarka meginþéttbýlis borgarinnar. En það er einnig orðið tímabært að horfa til nýtingar lands utan vaxtarmarkanna og endurmeta stefnu um landbúnaðarsvæði, opin svæði í jaðri byggðar og almennt þróun skipulags á Kjalarnesi og er áformað að ráðast í þá vinnu á næstunni. Í þeirri aðalskipulagsvinnu verður horft til nýtingar landbúnaðarsvæða, efnistöku, skógræktar, útivistarsvæða, landslagsverndar, náttúruverndar, líffræðilegrar fjölbreytni og kolefnisspors landnotkunar. Við mótun tillagna verður stefna borgarinnar í loftslagsmálum lögð til grundvallar, auk þess sem horft verður til áherslna sem koma fram í endurskoðaðri Landsskipulagsstefnu ríkisins, stefnu borgarinnar um Græna netið og líffræðilegan fjölbreytileika og Græna planinu, svo og sérstakri stefnumótun um landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi.

Við eftirfylgni aðalskipulagsins, við gerð skipulags á neðri stigum og við leyfisveitingar verður horft til þeirra ábendinga sem koma fram í umhverfisskýrslu (sjá B3. *Umhverfisskýrsla*, sjá einkum kafla 7. Vöktun og eftirfylgni).

Landsskipulag



Svæðisskipulag



Aðalskipulag



Rammahluti aðalskipulags

Nánari stefna um valin svæði eða innviði



HverfisSKIPULAG

Deiliskipulagsáætlun sem horfir heildstætt á borgarhluta og einstök skólahverfi og skilgreinir einkum uppbyggingarheimildir í gróinni og eldri íbúðarbyggð



Deiliskipulag

Deiliskipulag vegna umfangsmikillar og nýrrar uppbyggingar á einstökum þróunarsvæðum



Byggingarleyfi, framkvæmdaleyfi, starfsleyfi, hönnun, framkvæmdir



Í aðalskipulagi er sett fram stefna um þróun borgarinnar til langrar framtíðar. Í aðalskipulagi er ákveðið hvar íbúðarhverfin og atvinnusvæðin eiga að vera, hvar nýjar götur og stígar liggja, hvaða svæði verða tekin frá til útivistar og hvaða svæði á að vernda. Með aðalskipulagi eru sköpuð skilyrði fyrir áframhaldandi vexti borgarinnar og sýnt fram á hvernig yfirvöld ætla að mæta væntanlegri fjölgun íbúa og starfa. Með lagalega bindandi áætlun um landnotkun og innviðaskipulag til langs tíma er skapað aukið gegnsæi og fyrirsjáanleiki í ákvarðanatöku um fjárfestingar og framkvæmdir. Aðalskipulag fjallar þó ekki eingöngu um hvar megi byggja og hversu mikið, heldur einnig um mótun og yfirbragð nýrri og eldri byggðar, almenningsrýma og opinna svæða. Hvers konar hverfi viljum við skapa? Hvaða ferðamáta viljum við styrkja? Hvaða svæði viljum við vernda? Hvernig tryggjum við umhverfisgæði og aukum aðdráttarafl borgarinnar fyrir nýja íbúa og fyrirtæki? Hvernig við getum gert Reykjavík að enn betri borg, horft jafnt til byggðarinnar, samfélagsins og náttúrunnar?

Hvað er aðalskipulag?

Stefnumörkun stjórnvalda í skipulagsmálum er ávallt stigskipt. Ríkisvaldið setur fram almenna sýn og leiðarljós í landsskipulagi, samgönguáætlun og náttúruverndaráætlun, svo dæmi sé tekið, og á höfuðborgarsvæðinu móta sveitarfélögin sameiginlega sýn og stefnu um þróun byggðar í svæðisskipulagi. Aðalskipulag er lykiláætlun einstakra sveitarfélaga í að framfylgja markmiðum skipulagslaga. Við mótun aðalskipulags er gætt að samræmi við aðrar skipulagsáætlanir og önnur opinber stefnuskjöl, bæði á vegum ríkisvaldsins og nágrannasveitarfélaga. Í aðalskipulagi eru settar leikreglur um hvað má byggja á hverju svæði og hvers konar íbúðir, þjónusta og starfsemi eru leyfileg á tilteknu svæði eða reit innan sveitarfélagsins. Þar eru einnig sett viðmið um hámarks byggingarmagn og hæðir húsa á öllum helstu byggingarsvæðum. Í aðalskipulagi er einnig mörkuð stefna um skipulag innviða og sett fram markmið í samgöngu- og umhverfismálum. Í aðalskipulagi eru þannig sett fram bindandi ákvæði og gæðaviðmið sem taka þarf fullt tillit til við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og einnig í mörgum tilvikum við útgáfu framkvæmda-, starfs-, rekstrar- og byggingarleyfa.

- A. að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi,
- B. að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi,
- C. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi,
- D. að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana,
- E. að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar við gerð skipulagsáætlana varðandi útlit bygginga og form og aðgengi fyrir alla

Markmið skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br., sjá 1. gr.

„Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag og skal taka til alls lands innan marka sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðarþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og

byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar. Í aðalskipulagi eða breytingu á því er heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni. Við gerð aðalskipulags skal byggt á markmiðum laga þessara, landsskipulagsstefnu, svæðisskipulagi, liggja það fyrir, og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins.“ Skipulagslög nr. 123/2010, 28. gr.

Uppbygging greinargerðar

Í II. hluta greinargerðar er sett fram almenn framtíðarsýn aðalskipulagsins og megináherslur í helstu málaflokkum. Sett eru fram meginmarkmið um byggðarþróun og lykilyggingarsvæði undir yfirskriftinni *Borgin við Sundin*, um þetta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin. *Skapandi borg* felur í sér stefnumörkun um eflingu og sérhæfingu atvinnusvæða og skilyrði sem styðja við kraftmikla atvinnuuppbyggingu og nýsköpun í Reykjavík á komandi áratugum. *Græna borgin* felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu lands og auðlinda, aukin umhverfisgæði og lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru. *Borg fyrir fólk* felur í sér stefnumörkun er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerðu umhverfi borgarinnar og markmið sem setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu. Í kaflanum *Sýn til lengri tíma* eru reifuð helstu viðfangsefni, áherslur og áskoranir í borgarþróun og borgarskipulagi á næstu áratugum og þær skoðaðar í sögulegu ljósi og settar í samhengi við stefnu aðalskipulagsins og önnur opinber stefnuskjöl.

Í III. hluta greinargerðar eru sett fram öll bindandi stefnuákvæði aðalskipulagsins um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar og skipulag innviða. Í þessum hluta greinargerðar er að finna skilgreiningar landnotkunar sem settar eru fram á skipulagsuppdráttum, sérákvæði um landnotkun einstakra svæða, sértæk ákvæði um starfsemi og tímabundin stefnuákvæði, auk stefnu um byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa, forgangsöröðun byggingarsvæða og skipulag helstu innviða. Allur texti sem settur er fram í kaflanum er bindandi hluti aðalskipulagsins og sá hluti áætlunarinnar sem verður að líkindum uppfærður reglulega vegna stakra breytinga sem gerðar verða.

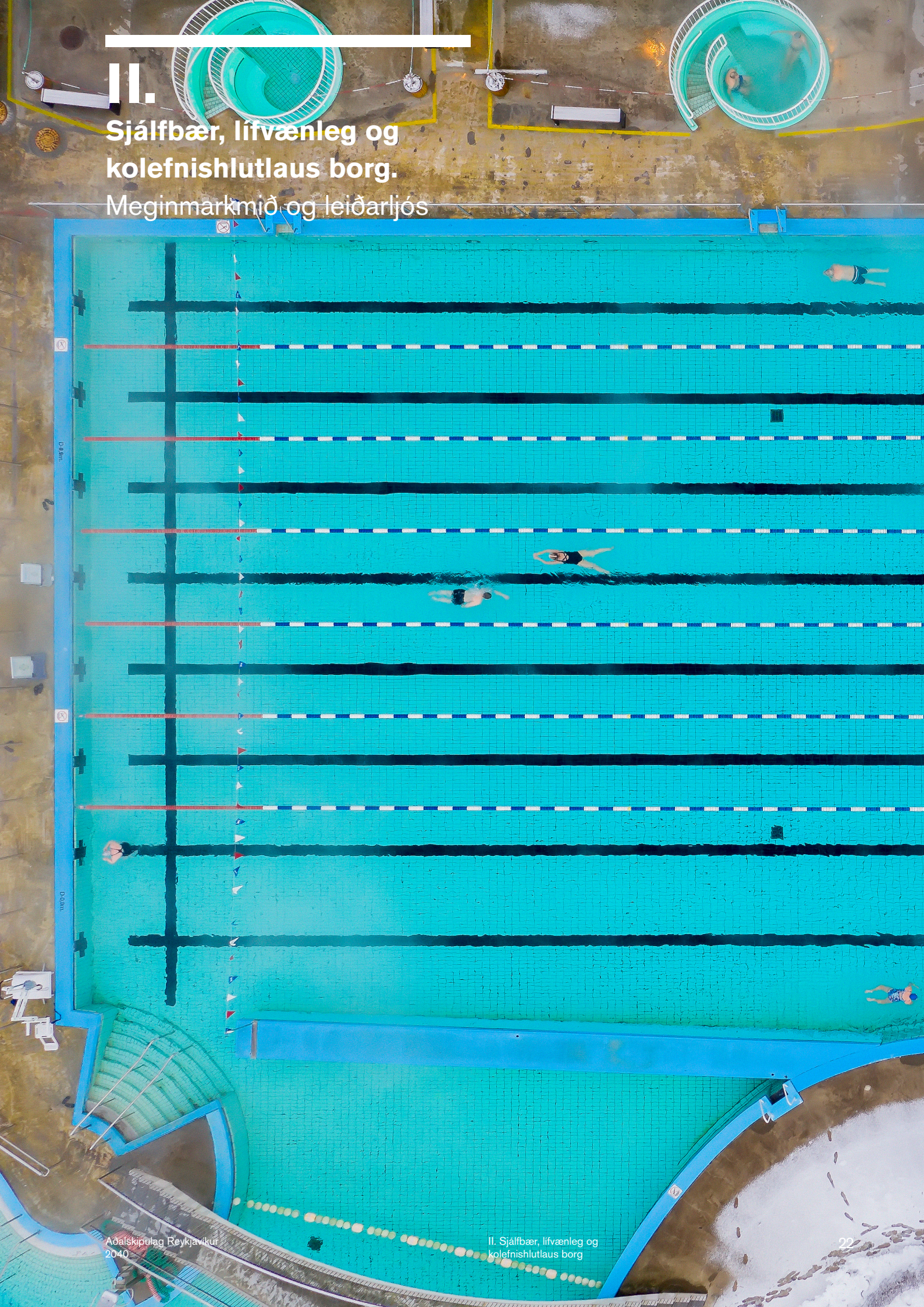
Í IV. hluta greinargerðar er að finna stefnumörkun í sértækari málaflokkum aðalskipulagsins, sem grundvallast á forsendum sem settar eru fram í eldri köflum AR2030 (sjá skjöl í B-hluta). Horfa þarf til þessara markmiða við framfylgd aðalskipulagsins og eftir því sem við á við túlkun skipulagsákvæða sem sett eru fram í III. hluta greinargerðar og á skipulagsuppdráttum og við mat á breytingum á aðalskipulaginu eða þegar valdir þættir þess eru teknir til endurskoðunar. Í IV. hluta er einnig ráðgert að setja fram nánari stefnu fyrir einstök svæði eða innviði, sbr. rammahluti aðalskipulags.

Í V. hluta greinargerðar er fjallað um hvernig innleiðing stefnunnar verður vöktuð með skilgreindum mælikvörðum og símati á því hvernig miðar að ná settum markmiðum aðalskipulagsins.

II.

Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg.

Meginmarkmið og leiðarljós





II.

Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg. Meginmarkmið og leiðarljós

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.

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

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 leigu-húsnæðis á reitum í grennd við Borgarlinustöðvar.

Lýðheilsa borgarbúa verði ávallt höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins. Skipulag hverfa örví almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

Að íbúar allra hverfa borgarinnar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsrýmum. Lagður verði sérstakur metnaður í eflingu almenningsrýma innan eldri hverfa sem og nýrra; við hönnun stærri og minni torga, göngugatna, smærri andrýma og gróðursvæða, stærri útivistarsvæða, leik- og íþróttasvæða og almennt dvalarsvæða fyrir alla aldurs- og félagshópa.

Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf að horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyra sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.

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.

Uppbyggingu verði forgangsraðað í þágu Borgarlinu. Fjöldgun íbúa og starfa verði einkum innan áhrifasvæðis Borgarlinu.

Götur borgarinnar verði vistlegar, gróðursælar og öruggar og þjóni öllum ferðamátum. Svæði meðfram stofnbrautum verði endurheimt og þróuð fyrir þetta borgarbyggð, með stokkalausnum og endurhönnun umferðargatna.

Hlutdeild einkabílsins í öllum ferðum verði komin undir 50% árið 2040.

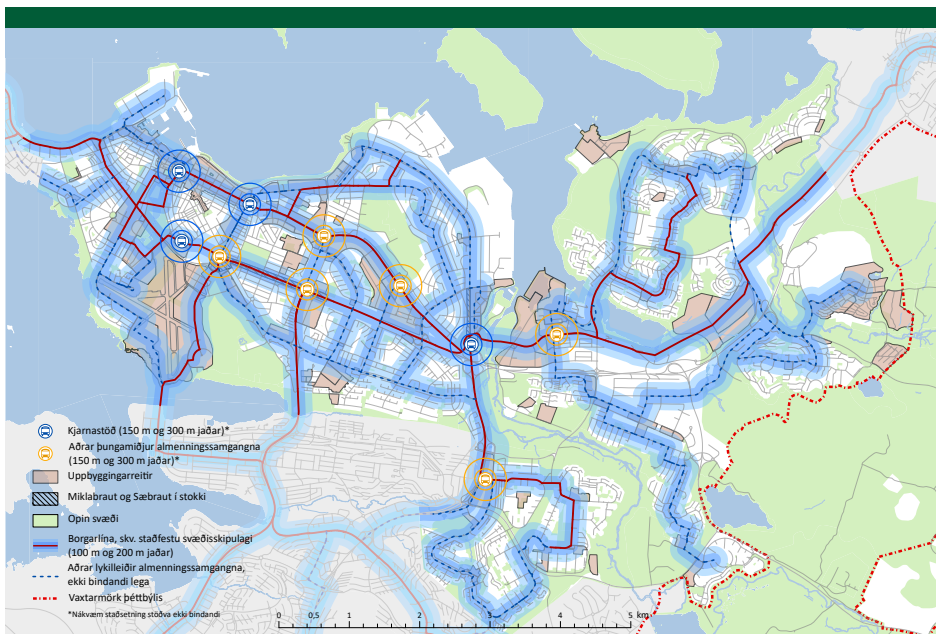
Markmið algildrar hönnunar verði ávallt leiðarljós við mótun almenningsrýma og við hönnun á hinu byggða umhverfi borgarinnar, samanber einnig kröfur þar um í byggingarreglugerð.

Innviðir verði almennt styrktir til að greiða fyrir orkuskiptum í samgöngum.

Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess – og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.

Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040. Við mat á skipulagstillögum og öllum byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða.*

* Sjá *Reykjavík. Kolefnishlutlaus 2040. Loftslagsáætlun 2021–2025* (febrúar 2021)



Helstu byggingarsvæði og áhrifasvæði almenningssamgangna innan vaxtarmarka þéttbýlis borgarinnar. Mörkin eru í samræmi við staðfest vaxtarmörk svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040.

Borgin við Sundin

felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á vöxt borgarinnar til vesturs, á þetta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin. Samanber framtíðarsýn í AR2010–2030¹.

Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi. Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum risi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Með uppbyggingu þessara svæða og fjölmargra minni þéttingarreita verður snúið við áratugalangi útpenslu Reykjavíkur. Vexti borgarinnar verður beint inn á við. Markmiðið er að skapa heilsteypa byggð með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamátar verða í fyrirrími. Á þróunarsvæðum innan núverandi byggðar risi þétt blönduð byggð í manneskjulegum mælikvarða. Á slíkum svæðum samtvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu götoreita. Byggðin verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara. Þess verði gætt að þétting byggðarinnar samræmist vel sögulegu byggðamynstri miðborgarinnar. Ekki verði gengið á opin græn svæði með útivistar- eða verndargildi. Verkefni næstu áratuga er að fullbyggja Borgina við Sundin.

- Íbúðarbyggð og blönduð byggð risi innan vaxtarmarka til ársins 2040.
- 80% nýrra íbúða til 2040 verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu.
- 80% nýrra íbúða verði í grennd við öflugan atvinnukjarna.
- Minnst 90% nýrra íbúða risi á röskuðum eða þegar byggðum svæðum og ekki verði gengið á opin svæði með mikið náttúrufars- og/eða útivistargildi. Gegndræpi yfirborðs minnki ekki.
- Þróun nýs borgarhverfis í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi verði í forgangi fyrir 2030 en eftir 2030 verði Vatnsmýri lykilyggingsvæði borgarinnar.
- Þétting byggðar leiði til meiri gæða í borgarumhverfinu.
- Byggð á þéttingarreitum beri yfirbragð borgar, þar sem skipulag bygginga, gatna og opinna svæða verði samtvinnuð á heildrænan hátt.
- Uppbyggingin verði í manneskjulegum mælikvarða og styðji við almenningssamgöngur, hjólandi og gangandi.
- Á stærri þéttingar- og þróunarsvæðum verði lögð áhersla á borgarmiðað gatnakerfi en ekki hefðbundna flokkun gatna.
- Þétting eflir viðkomandi hverfi félagslega, umhverfislega og rekstrarlega.
- Áhrif á aðliggjandi byggð verði lágmörkuð. Sérstaklega verði horft til áhrifa á hverfi og götumyndir með verndargildi.
- Þétting og endurnýjun byggðar eigi sér einkum stað á vannýttum iðnaðar- og athafnasvæðum.

¹ Sjá Viðauka 6. Yfirlit breytinga frá AR2030



Miðborgin og Gamla höfnin

Efling miðborgarsvæðisins hefur ávallt verið leiðarljós í aðalskipulagi Reykjavíkur. Meginmarkmið aðalskipulagsins er að auka umhverfisgæði í miðborginni og skapa sátt um verndun og uppbyggingu á svæðinu. Jafnhliða er lögð áhersla á að styrkja miðborgarsvæðið með fjölgun íbúa og starfa, í kjarna miðborgarinnar sjálfar og í baklandi hennar. Því er mikilvægt að skilgreina markvisst vaxtar- og þróunarmöguleika miðborgarinnar og tengsl hennar við aðliggjandi svæði. Í því sambandi er lykilatriði að endurheimta fyrri tengsl miðborgarinnar við höfnina og sjávarsíðuna. Í aðalskipulaginu eru miðborgin og Gamla höfnin eitt af lykilbyggingarsvæðum Reykjavíkur á skipulagstímabilinu.



Áætluð áfangaskipting uppbyggingar og þróun byggðar í Höfðanum og við Elliðaárvog. Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag fyrir Svæði 4 og síðustu misseri hefur verið unnið að deiliskipulagstillögum fyrir svæðin næst þróunarárs Borgarlínu, nánar tiltekið Svæði 1 og 2.

Elliðaárvogur og Ártúnshöfði

Uppbygging blandaðrar byggðar við Elliðaárvoginn er mikilvægur liður í því að efla tengsl byggðarinnar í Reykjavík við hafið. Eitt meginmarkmið við þróun borgarinnar á 20. öld er uppbygging hafnar- og iðnaðarsvæða með allri norðurströndinni, við Sundin þar sem veðursæld er hvað mest við sjávarsíðuna. Langtíma-

markmið borgarinnar hlýtur að vera að endurheimta þessi svæði fyrir þéttari og blandaðri byggð og auka þannig tengslin við strandlengjuna. Lykiláfangi í þessari þróun er endurskipulagning iðnaðarsvæða í Ártúnshöfða og við Súðarvog. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að þétt, blönduð og vistvæn byggð risi í áföngum í Elliðaárvogi og á Höfðanum á skipulagstímabilinu, eftir því sem iðnaður vikur af svæðinu. Landfrekum og óþrífalegum iðnaði verður fundinn staður í Álfsnesi, á Esjumelum eða á svæðum utan Reykjavíkur.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040 gegnir svæðið lykilhlutverki við uppbyggingu borgarinnar, styður við stefnu hennar í loftslagsmálum og stuðlar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins. Ártúnshöfði-Elliðaárvogur er stærsta þróunarsvæði Reykjavíkur og áætlað er að þar verði allt að átta þúsund íbúðir í fullbyggðum borgarhluta, sem mun samanstanda af þremur skólahverfum, í bland við þjónustu og aðra atvinnustarfsemi.



Framtíðarsýn fyrir Vatnsmýri og lykilþróunarsvæði í jaðri flugvallar.

Tillaga að þróun og uppbyggingu blandaðrar byggðar í Vatnsmýri, sbr. þéttbýlisuppdráttur, grundvallast á vinningstillögu skoska arkitektsins Graeme Massie og samstarfsfólks hans í alþjóðlegri samkeppni árið 2008. Meginbreytingin frá tillögu Massie í aðalskipulaginu felst í því að vægi íbúðarbyggðar er aukið á kostnað atvinnuhúsnæðis, í samræmi við markmið aðalskipulagsins um betra jafnvægi í dreifingu starfa um borgina. Eins hafa verið gerðar breytingar á skipulagi opinna svæða, frá þeim hugmyndum sem settar voru fram í vinningstillögunni.

Vatnsmýrin

Í Vatnsmýrinni felst einstakt tækifæri til að gera Reykjavík að betri borg. Með uppbyggingu þéttar blandaðrar byggðar í Vatnsmýrinni verður stigið stórt skref í að gera Reykjavík að sjálfbærari, hagkvæmari og fegurri borg. Þróun byggðar á flugvallarsvæðinu leggur grundvöll að nýjum vaxtarþól atvinnulífs á sviði háskóla, rannsókna og hátækni. Með lokun flugvallarins má bæta hljóðvist og auka önnur umhverfisgæði í vesturhluta borgarinnar og byggð sem áður lá í fluglínunum nýtur meira öryggis. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að þétt blönduð byggð

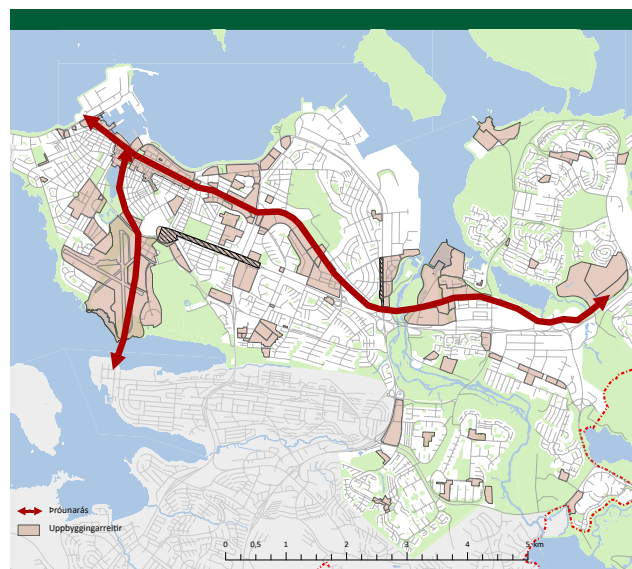
rísi í Vatnsmýrinni. Vatnsmýrin er eitt af lykilbyggingarsvæðum Reykjavíkur á skipulagstímabilinu og er gert ráð fyrir að uppbygging nýs borgarluta hefjist á seinni hluta skipulagstímabilsins. Í aðalskipulaginu er því lögð þung áhersla á að flugvallarstarfsemi viki úr Vatnsmýrinni, sbr. fyrirbyggjandi samkomulag um rannsóknir á nýju flugvallarstæði í Hvassahrauni.

Aflagning flugvallar í Vatnsmýri hefur verið á stefnuskrá borgaryfirvalda um langt skeið og raunar baráttumál borgaryfirvalda í rúm 60 ár, með nokkrum hléum þó. Augljóslega er það mikið hagsmunamál og stórt umhverfismál fyrir Reykjavíkurborg að losa það dýrmæta byggingarland, næst miðborginni, sem er í Vatnsmýrinni og er 60% í eigu borgarinnar.

Próun borgar, þar sem hagkvæmni og sjálfbærni er höfð að leiðarljósi, felur það óhjákvæmilega í sér að nýta land og fjárfestingar sem best. Landfrek starfsemi eða þjónusta eins og flugvöllur er að jafnaði staðsett í útjaðri byggðar ef nokkur kostur er á. Það er eðli borgarpróunar að slík starfsemi leiti til jaðranna, hvort sem markaður ræður för eða skynsamleg og ábyrg skipulagsstefna borgaryfirvalda. Það væri óábyrgt af borgaryfirvöldum að leita ekki allra leiða til að losa það land sem fer undir flugvöllinn og finna nýja ásættanlega staðsetningu fyrir miðstöð innanlandsflugsins.

Borgaryfirvöld hafa sannarlega lagt því máli lið í gegnum áratugina og nú liggur fyrir samkomulag borgarstjóra og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019, um að stefna beri að uppbyggingu nýs innanlandsflugvallar í Hvassahrauni, að undangengnum frekari rannsóknum á flugvallarstæðinu á næstu árum. Þar segir m.a. orðrétt: „Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkurflygvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur ...“

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu en starfsemi flugvallar verði heimil til ársins 2032*, sjá nánar í kafla 17.3.



Hugmyndin er að þróunarsinn verði smám saman heildstæð breiðgata sem liggur eftir endilöngu Nesinu, nokkurs konar línuleg miðborg. Þétt blönduð byggð hverfist um ásinn í þægilegri göngufjarlægð frá biðstöðvum almenningssamgangna. Sambærilegur þróunars á síðan að liggja til suðurs frá miðborginni um framtíðarbyggð í Vatnsmýrinni og yfir á Kársnes í Kópavogi. Fyrsta lota framkvæmda við Borgarlínu, frá Ártúnshöfða að Hamraborg, tekur mið af umræddum þróunarsum.

Örfirisey-Keldur – þróunars

- Skapa heildstæða samgöngutengingu milli miðborgar og lykilþróunarsvæða í austri og vestri, með áherslu á vistvænar samgöngur.
- Endurhanna, eins og kostur er, núverandi götur á ásnum sem vistvænar borgargötur (Mýrargata, Tryggvagata, Hverfisgata, Laugavegur, Suðurlandsbraut, Stórhöfði).
- Skilgreina markvisst uppbyggingarmöguleika meðfram ásnum (svæði innan 200 m frá strætisvagnaleið og Borgarlínu). Skipuleggja mestan þéttleika byggðar í næsta nágrenni við lykilbiðstöðvar Borgarlínu og strætisvagna. Kröfur um bílastæði á einstökum þéttingarreitum miðist við þjónustustig almenningssamgangna.
- Tryggja forgang almenningssamgangna með sérakreinum (Borgarlínu og strætisvagna) og samfelldar hjóla- og gönguleiðir.
- Þróun uppbyggingar á ásnum og endurbætur gatnaumhverfis eru langtímaverkefni sem miðar að því að þróa miðborgarstarfsemi til austurs.

* Metið verður hvort ástæða er til að endurskoða tímaákvæðin þegar fyrri áfanga rannsókna í Hvassahrauni er lokið og svo aftur í lok árs 2024, þegar fullnægjandi rannsóknir og frumhönnun nýs flugvallar liggur fyrir, sbr. 2. gr. samkomulags um byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni.



Skapandi borg

felur í sér stefnumörkun um eflingu og sérhæfingu atvinnusvæða og skilyrði sem styðja við kraftmikla atvinnuuppbyggingu og nýsköpun í Reykjavík á komandi áratugum. Samanber framtíðarsýn í AR2010–2030.²

Reykjavík styrki hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrir-tæki, vinnuafli og ferðamenn. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem lítið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, einkum á sviði hátækni, grænnar orkunýtingar og menningar.

Efling miðborgarinnar sem kjarna stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar. Að mynda klasa menntunar, rannsókna, vísinda og heilbrigðisþjónustu á Vatnsmýrarsvæðinu er einnig grundvallarþáttur við atvinnuþróun borgarinnar. Nýjum atvinnusvæðum í útjaðrinum, á Hólmsheiði og á Esjumelum, er ætlað að taka við landfrekri atvinnustarfsemi sem nú fer fram á miðlægum atvinnusvæðum. Gróf og mengandi starfsemi verður hugsanlega sett niður á iðnaðarsvæði á Álfsnesi.

Sett er fram markviss stefna um atvinnusvæði og um hlutverk hvers svæðis við þróun atvinnulífs. Stuðlað verður að sérhæfingu svæða til að tryggja meiri stöðugleika og auka líkur á að klasar fyrirtækja á ákveðnu sviði

myndist. Efla á núverandi atvinnukjarna, einkum hina miðlægu, með fleiri og stærri byggingum og tryggja þannig betri nýtingu og skapa grundvöll fyrir frekari sérhæfingu. Með sérhæfðari atvinnusvæðum er auðveldara að skapa samstöðu um heildaryfirbragð svæða og kröfur til umhverfisgæða. Gæði umhverfis á atvinnusvæðum borgarinnar eru ein forsenda þess að auka samkeppnishæfni Reykjavíkur.

- Að skapa vaxtarskilyrði fyrir fjölbreytt atvinnulíf.
- Að setja fram markvissa stefnu um atvinnusvæði og hlutverk hvers svæðis í þróun atvinnulífs.
- Að tryggja rými fyrir atvinnustarfsemi á sviði sjávarútvegs, iðnaðar, flutninga, verslunar og þjónustu, viðskipta, stjórnsýslu, hátækni, rannsókna og þekkingar, ferðamennsku, menningar og afþreyingar.
- Að stuðla að uppbyggingu atvinnusvæða í grennd við íbúðarbyggð og draga þannig úr vegalengdum milli heimila og vinnustaða.
- Að leitast við að jafna sem mest dreifingu starfa og uppbyggingu atvinnukjarna um borgina og tryggja jafnara umferðarlæði á stofnbrautum á álagstímum.
- Að efla núverandi atvinnukjarna, einkum hina miðlægu, með auknu byggingarmagni og tryggja þannig betri nýtingu og skapa grundvöll að frekari sérhæfingu.
- Að efla miðborgina og nágrenni með fjölgun starfa. Vinna gegn auknu ójafnvægi í dreifingu starfa með áherslu á fjölgun íbúa á miðborgarsvæðinu.
- Flest ný störf verði staðsett innan vaxtarmarka þéttbýlis og einkum á miðlægum svæðum sem þjónað er af Borgarlínu og strætisvagnþjónustu með hárrí ferðatíðni. Yfir 90% starfa í Reykjavík verði innan vaxtarmarka árið 2040 og 80% nýrra starfa til ársins 2040 verði við Borgarlínu.
- Eldri atvinnusvæði verði endurskipulögð markvisst og í áföngum og tryggt verði að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað.

² Sjá Viðauka 6. Yfirlit breytinga frá AR2030



Græna borgin

felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu lands og auðlinda, aukin umhverfisgæði og bættu lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru. Samanber framtíðarsýn í AR2010–2030. Sjá nánar sértækari markmið í IV. hluta.

Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Þetta felur í sér stóruáhrifa á þéttingu byggðar og blöndun byggðamynsturs, á gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og náttúrusvæðum og á að efla vistvæna ferðamáta. Stefnunni um Græna borg er ætlað að vera aflvaki góðs borgarlífs, stuðla að bættu lýðheilsu borgarbúa og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.

Í heildarskipulagi útivistarsvæða felst stefna um samfelldan vef opinna svæða sem vefur sig inn í borgarlandslagið og umhverfis borgarlandið. Grænt net opinna svæða tengir saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði. Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis. Um 92% íbúa Reykjavíkur búa í innan við 300 metra fjarlægð frá útivistarsvæði sem er stærra en 2.000 fermetrar. Þessum hlutföllum á að halda samhliða þéttingu byggðar og tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru og landslags innan borgarinnar og nærri heimilum borgarbúa.

Í aðalskipulaginu er sett fram stefna um vistvæna byggð og byggingar. Markmið stefnunnar er að öll hverfi borgarinnar þróist og byggist upp á sjálfbæran hátt þar sem skipulag grundvallast á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, verndun náttúrulegra vistkerfa, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð. Í þeim tilgangi munu öll nýbyggingarhverfi borgarinnar gangast undir mat á umhverfisáhrifum skipulags og unnið verður sérstakt hverfisskipulag fyrir

öll hverfi í borginni. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir auknum áherslum á vistvænar samgöngur. Stefnt er að því að hlutdeild vistvæna ferðamáta verði komin í 50% árið 2040.

- Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040. Við mat á skipulagstillögum og öllum byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða. Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess – og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.
- Samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040.
- Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040.
- Bílaumferð og heildarekin vegalengd farartækja sem knúin eru jarðefnaeldsneyti dragist verulega saman í takt við markmið Parísarsamkomulagsins og markmið um kolefnishlutleysi árið 2040.
- Bilastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu. Unnin verði áætlun um endurheimt lands sem fer undir bilastæði og það land tekið undir önnur not í almannapágu; s.s. opin græn svæði, leiksvæði og önnur almenningsrými og rými fyrir hjólastæði og götugögn. Sett verði fram mælanleg markmið um fækkun bilastæða.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún ris 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.



Borg fyrir fólk

felur í sér stefnumörkun er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerða umhverfi borgarinnar og markmið sem setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu. Samanber framtíðarsýn í AR2010–2030. Sjá nánar markmið í IV. hluta.

Borg fyrir fólk er leiðarljós aðalskipulagsins. Í stað höfuðáherslu á auknið byggingarmagn og aukna afkastagetu í gatnakerfinu er sjónum beint að hinu smáa og fíngerða í borgarumhverfinu, því sem stendur flestum borgarbúum næst í daglegu lífi. Með því að setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu við stefnumótun til framtíðar eru stigin skref í átt til betra borgarsamfélags.

Gæði borgarumhverfisins eru kjarninn í aðdráttarafi Reykjavíkur og samkeppnishæfni. Markmiðið er að tryggja hágæða hönnun og vistvænar lausnir í nýjum hverfum borgarinnar, og auka gæði í núverandi hverfum með því meðal annars að styrkja innviði þeirra. Markmiðið er að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari. Þar hafi allir félags hópar tækifæri til búsetu. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfisins.

Tryggja þarf fjölbreytt framboð húsagerða og búsetu-kosta á hverjum tíma, í þéttri borgarbyggð og í hefðbundnum íbúðarhverfum. Til að tryggja félagslega fjölbreytni í hverfunum sé í sérhverju þeirra fjölbreytt framboð minni og stærri íbúða í fjölbyli og sérbyli. Allir borgarþágar eigi kost á öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með húsnæðismál sín eða ekki.

Byggðin á að vera þétt, fjölbreytt, skjólsæl og í manneskjulegum mælikvarða. Markmiðið er að skapa borg þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þar sem byggingar standa fast upp að götu eða opnu rými en eru ekki aðskildar frá almenningsrýminu með bílastæðum. Framhlið húsa og inngangur snúi að götum og öðrum almenningsrýmum og myndi heild með götunni. Borgarumhverfi þar sem forgangsraðað er í þágu gangandi vegfaranda og notenda almennings-samgangna.

Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar. Varðveisla byggingar- og skipulagsarfs fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur. Lágreist byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það. Háhýsi, byggingar sem rísa upp úr umhverfi sínu, verða ekki heimiluð nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Stefna aðalskipulagsins um borgarvernd, húshæð, götuna sem borgarrými, vistvænar byggingar, kaupmanninn á horninu, bílastæði og húsnæðismál verður leiðarvísir við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags á hverju svæði og við uppbyggingu og hönnun almenningsrýmis.

- Lýðheilsa borgarbúa verði ávallt höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.
- Að íbúar allra hverfa borgarinnar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsrýmum. Lagður verði sérstakur metnaður í eflingu almenningsrýma innan eldri hverfa sem og nýrra; við hönnun stærri og minni torga, göngugatna, smærri andrýma og gróðursvæða, stærri útivistarsvæða, leik- og íþróttasvæða og almennt dvalarsvæða fyrir alla aldurs- og félags hópa.
- 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 stærðar 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 útsvæða 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.

Sýn til lengri tíma

Helstu viðfangsefni, áherslur og áskoranir



Við þurfum að vera stefnuföst og virða þau meginmarkmið um sjálfbæra þróun sem við settum okkur í AR2010–2030 og ekki breyta þeim nema að undangengnu ítarlegu samráðsferli. Við þurfum líka að vera ávallt opin fyrir endurbótum á einstökum ákvæðum stefnunnar, ekki síst þeim sem herða almennt á framfylgd stefnunnar og tryggja nýjar og fjölbreyttari leiðir að settum markmiðum.

Stefnufesta og sveigjanleiki.

Við þurfum skýra, metnaðarfulla og ígrundaða langtímasýn á borgarskipulagið og staðföst í að ná henni fram, en á sama tíma vera ávallt opin fyrir endurmati, nýjum og fjölbreyttum sjónarmiðum og nýrri þekkingu. Við þurfum að byggja okkar stærstu ákvarðanir á grundvelli slíkrar sýnar en hafa jafnframt svigrúm til að taka smærri ákvarðanir til skemmri tíma til að leysa aðsteðjandi vandamál. Við þurfum líka að hafa í huga að lausnirnar og aðgerðirnar sem leiða okkur að settum markmiðum geti verið fjölbreyttar. Framtíðarsýnin að skipulagi borgarinnar má ekki vera „dogmatísk“; að það sé í raun bara ein leið að settum markmiðum. Það er mögulegt að of stíf og ítarleg skipulagsáætlun festi borgarþróunina í ákveðnum hjólförum og geri það að verkum að erfiðara verði að brydda upp á nýjungum. Og það getur myndast tregða að endurskoða stefnuna. Skipulagsstefna sem viðtæk sátt er um í upphafi getur þannig fest ákveðinn tíðaranda í sessi og hægt á breytingum sem annars hefðu orðið.

Það er stundum sagt að skipulagsstefna geti ekki siglt til lengdar á móti tíðarandanum eða meginstraumi markaðarins. Til að stefnumörkun verði árangursrík þurfi hún því ávallt að endurspeglar þá djúplægu krafta sem eru að verki og eiga sér stoð í „sáttmálum“ samfélagsins? En þetta er snúið orsakasamband. Það er ekki auðsótt að greina hina undirliggjandi meginstrauma og enn fremur umdeilanlegt hvort leggja eigi þá til grundvallar. Við mótun skipulagsstefnu til framtíðar þarf vitanlega líka að vega og meta hvort ekki þurfi að snúa upp á þá þróun sem er í farvatninu, ef sýnt er að hún geti haft neikvæð áhrif til lengri tíma lítið.

Það er aldrei auðvelt að spá fyrir um framtíðina og ganga út frá ákveðinni þróun vísri. Mögulega ríkir nú meiri óvissa um framtíðina en nokkurn tímann áður og erfiðara er að nýta sér lærdóm reynslunnar og sögunnar til að átta sig á hvað er fram undan. En við verðum áfram að trúa því að við getum haft veruleg áhrif á þróun til framtíðar, með stefnumörkun okkar og ákvörðunum í dag. Það er hins vegar brýnna, sem aldrei fyrr, að áætlanir til framtíðar feli í sér sveigjanleika og að borgin og samfélag hennar sé ávallt viðbúin eins og kostur er að takast á við óvæntar áskoranir og ný verkefni, vegna breyttra ytri aðstæðna.

Það tekur tíma að breyta skipulagi borga, ekki sist þeirra sem eiga sér langa sögu. Tímabil einnar aðal-skipulagsáætlunar er stutt tímaskeið í sögu borgar og verður léttvægara eftir því sem borgin stækkar og hægir á hlutfallslegum vexti hennar. Það skipulag sem er fyrir er jafnan greypt í hið byggða umhverfi og fjárfreka innviði og virkni samfélagsins er háð venjum og oft rótgrónum hugsunarhætti og menningu sem ekki verður auðveldlega umpólað á líftíma einnar kynslóðar. Í framtíðarskipulaginu er því óhjákvæmilegt að byggja á því sem við höfum nú þegar til staðar, jafnhliða því að boðaðar eru nýjar áherslur. Stundum er skynsamlegt að gefa nýjum áherslum góðan tíma og taka smá skref í einu og prófa sig áfram. En í öðru þarf að taka stærri og róttækari skref og helst strax, ef mikið liggur við eins og vegna loftslagsmálanna.

Í næstu köflum er varpað fram hugleiðingum um nokkrar helstu áskoranir sem blasa við í borgarskipulagi á næstu áratugum, þær skoðaðar í sögulegu ljósi og settar í samhengi við stefnu AR2030 og önnur opinber stefnuskjöl. Lögð er áhersla á umfjöllun um málaflokka sem snerta þær breytingar sem nú eru lagðar fram.

„Hvernig á Reykjavík eftir að standa sig í samkeppni um nýja íbúa og ný atvinnutækifæri? Hvernig reiðir Íslandi af í samkeppni þjóðanna? Heldur höfuðborgarsvæðið áfram að vaxa hraðar en önnur svæði landsins eða spretta fram ný vaxarsvæði? Hvernig breytist aldurssamsetning íbúanna? Hvaða breytingar verða á fjölskyldugerð og fæðingartíðni? Hversu eftirsótt verður að flytja til Íslands á næstu áratugum? Hversu hratt vex Reykjavík? Framtíðin er alltaf óviss, ekki sist á tímum þegar blikur eru á lofti á fjármálamörkuðum, í umhverfismálum og í alþjóðasamfélaginu almennt. Spár til framtíðar verða háðar stærri skekkjumörkum. Þegar horft er til stöðu Íslands í alþjóðlegu samhengi og til þeirra djúplægu krafta sem hafa mótað þróun í heiminum á undanförunum áratugum er þó ekki ástæða til annars en að ætla að samfélag á Íslandi haldi áfram að vaxa og dafna. Það veltur hins vegar mjög á því hvernig haldið verður á málum og unnið úr þeim tækifærum og ógnunum sem framundan eru.“

AR2010–2030, Borgin við Sundin, bls. 30

Sem eina borg landsins eru staða og styrkur Reykjavíkur og Íslands ræki-lega 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. Styrkur borgarinnar liggur einnig í fjölbreytni atvinnulífsins sem þarf að viðhalda og auka enn frekar og auðvelda þannig borginni að kljást við óvæntar áskoranir vegna breyttra ytri aðstæðna.

Mikilvægi Reykjavíkur og borgarsamfélags á Íslandi.

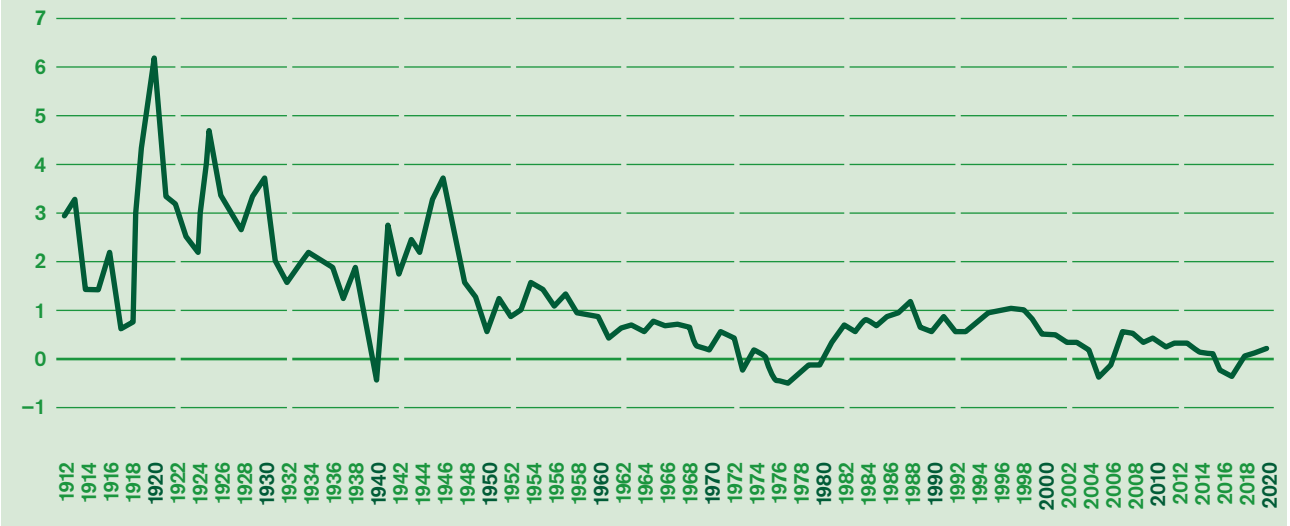
Borgir og stærri bæir hafa verið hreyfiafl breytinga og drifkraftar vaxtar og framfara í gegnum söguna. Við getum nefnt þetta áhrifamátt nálægðarinnar eða samtakamátt fjöldans. Samfélag fólks dregur að sér fleira fólk sem viðheldur nauðsynlegri fjölbreytni í mannlífsflórinni og hinir nýju íbúar bera með sér önnur viðhorf, nýjar þarfir og atvinnuhætti. Þéttleikinn og margbreytileiki fólksfjöldans skapar jarðveg fyrir aukin og flóknari samskipti og samfélag sem þarf sífellt að glíma við ný vandamál, verkefni og áskoranir. Það aftur leiðir til nýrra lausna og nýjunga sem gerir það að verkum að stöðnun eða íhaldssemi fær ekki að ráða ríkjum.

Borgin hefur ekki eingöngu verið hreyfiafl hagvaxtar í viðkomandi samfélagi, heldur einnig aukins frjálslyndis og umburðarlyndis. Borgarsamfélag getur virkað sem eins konar móteitur gegn hvers konar aðskilnaðarhyggju og íhaldssemi. Hin nánu og miklu samskipti og viðskipti sem fara fram innan borga gera það að verkum að múrar milli ólíkra hópa eru brotnir niður. Í borginni er líka glugginn út í hinn stóra heim, þar mætast ólíkir menningarheimar og þekking sem berst frá fjarlægari stöðum gegnum viðskiptasambönd og stöðugan straum nýrra íbúa.

Aðdráttarafli Reykjavíkur og Íslands sem búsvæði fyrir fólk hvaðanæva úr heiminum mun aukast á næstu áratugum, meðal annars vegna vaxandi umhverfisvandamála, og borgin þarf að gæta að skyldu sinni að taka vel á móti nýjum íbúum. Þétt blönduð byggð þar sem félagsleg fjölbreytni ríkir, stutt er í þjónustu, verslun og allar samfélagsstofnanir og vel þjónað af almennings-samgöngum er umhverfi sem er ákjósanlegt fyrir nýja íbúa borgarinnar.

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. Þetta undirstrikar að hlutur Reykjavíkur í íbúafjölgun landsins þarf að vaxa allnokkuð. Íbúaspá AR2030 var hófstíllt í þessum efnum og því vert að spyrja sig hvort það sé ekki ábyrgðarhluti að gera ekki ráð fyrir hraðari vexti í höfuðborginni.

Breytingar á hlutdeild höfuðborgarsvæðis af mannfjölda landsins 1912 til 2020



„Staða og styrkur Reykjavíkur og Íslands alls eru samofin, þótt vissulega séu hagsmunir ólíkir í einstökum atriðum eftir landsvæðum. Tæplega 40% landsmanna búa í höfuðborginni, um 63% búa á höfuðborgarsvæðinu og tæplega 80% íbúa landsins eru í innan við klukkustundar fjarlægð frá Reykjavík. Efling höfuðborgarinnar er því styrkur fyrir landið sem heild, ekki síst á tímum vaxandi alþjóðavæðingar. Segja má að Reykjavík sé útvörður landsins í hinni alþjóðlegu samkeppni um ungt velmenntað fólk, þekkingarfyrtæki, fjárfestingar, ferðamenn og viðburði. Þéttbýlisþróun og myndun borgar, með tilheyrandi eflingu sjávarútvegs, iðnaðar, verslunar, menntunar og menningar, hefur verið forsenda þess að íslenskt samfélag hefur staðið af sér efnahagskreppur og landflotta. Hversu vel Íslendingum reidir af í samkeppni þjóðanna veltur þess vegna að stórum hluta á því hversu vel gengur að efla og bæta Reykjavík sem höfuðborg landsins.“ AR2010–2030, Borgin við Sundin, bls. 31

Það er mikilvægt að til staðar sé metnaðarfullt og lagalega bindandi svæðisskipulag, þar sem sett er fram sameiginleg sýn sveitarfélaganna um sjálfbæra þróun svæðisins sem ein borg og skapaður grundvöllur að uppbyggingu og þróun helstu innviða sem tengja sveitarfélögin saman. Líkt og hagsmunir Reykjavíkur og landsins alls fara saman, þá tvinnast hagsmunir sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu í flestum málum saman í eina samfléttaða heild.

Ein borg, mörg sveitarfélög.

Eitt helsta einkenni borgarþróunar á Vesturlöndum á 20. öldinni er útpensla byggðar sem fer þvert á stjórnsýslumörk. Það hefur verið ein helsta áskorunin sem borgaryfirvöld standa jafnan frammi fyrir. Hugmyndafræðin um hið afmarkaða og friðsæla íbúðarhverfi umvafið náttúrunni, fjarri skarkala borgarinnar, og tilkoma einkabilsins kyntu sérstaklega undir þessa þróun. Sveitarfélög í jaðri gömlu borgarinnar sáu tækifæri í að leggja til land undir hreina íbúðarbyggð og þá helst einkum fyrir vegleg einbýlishús, meðan gömlu borginni var látið eftir að leggja til land undir misþrífalega atvinnustarfsemi, félagslegt húsnæði og standa undir ýmsum félags- og menningarstofnunum og almenningsrymum. Íbúar hinna nýju garðúthverfa í nágrenni byggðunum gátu þannig notið þeirra friðinda sem gamla borgin bauð upp á og á sama tíma búið við friðsæld og heilnæmt loft í grennd við opna náttúru, auk þess að njóta þess skattafsláttar sem „litla“ sveitarfélagið gat mögulega boðið upp á. Íbúar í slíkum byggðum voru þannig nokkurs konar laumufarþegar í borgarsamfélaginu.

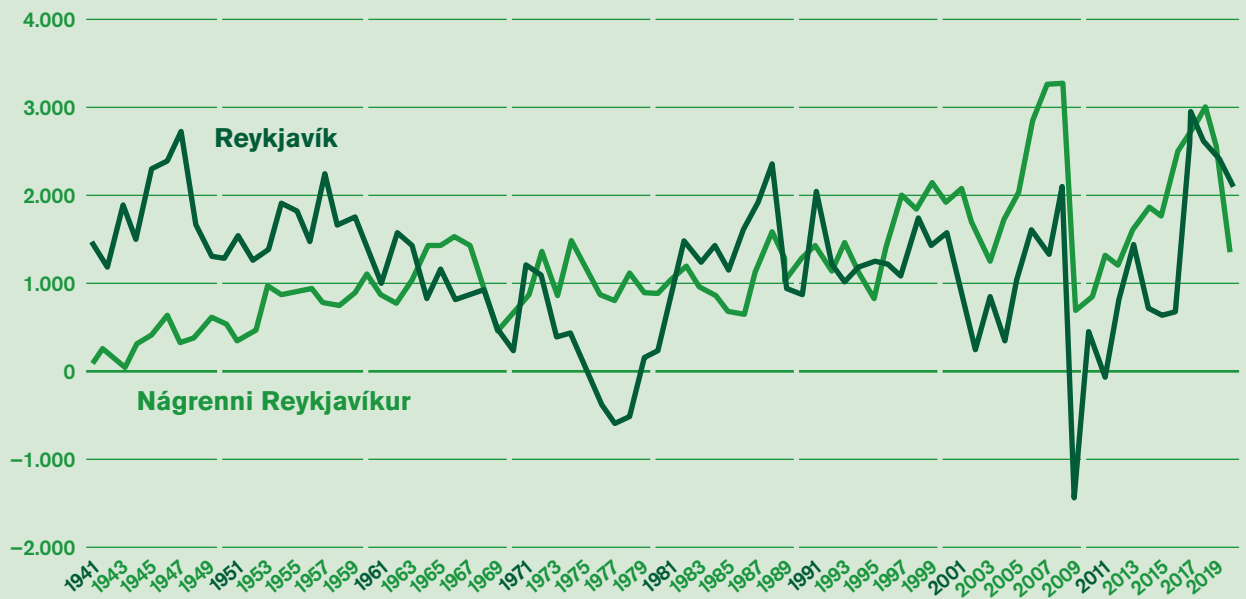
Í sinni ýktustu mynd hefur þróun af þessum meiði sogað allan efnahagslegan þrótt úr gömlu borginni og þá hefur ekki eingöngu verið um brottflutning efnaðra íbúa að ræða, heldur einnig fyrirtækja þeirra. Skattstofnar gömlu borgarinnar hrynja en samfélag hennar þarf áfram að standa undir velferð þeirra sem höllum fæti standa og sáu sér ekki fært að flytja burt. Það er ljóst að útpensla byggðar í formi lágreistra garðhverfa hefur víða haft margvísleg áhrif á þróun borgarsamfélaga, með tilheyrandi umhverfisáhrifum sem glímt er við í dag.

Afleiðingar byggðarþróunar af þessu tagi fyrir gömlu borgina veltur þó á því hvaða landnotkun gefur mestan arð hverju sinni, hvernig skattheimtu og gjaldtöku sveitarfélaganna er háttáð og lagaumhverfi skattlagningar og þjónustuframboðs. Uppkaup á landi í grennd við gömlu borgina og markviss útvíkkun stjórnsýslumarka hennar getur vissulega einnig stemmt stigu við stjórnlausri borgarþróun. Og síðan skiptir miklu máli hvort komið er á nýju svæðisbundnu stjórnsýslustigi á viðkomandi borgarsvæði eða komið böndum á þróunina með lagaákvæðum sem tryggja gerð öflugssvæðisskipulags sem byggir á samvinnu viðkomandi sveitarfélaga.

Reykjavík og höfuðborgarsvæðið hafa ekki farið varhluta af þróun af þessu tagi í gegnum áratugin. Að einhverju leyti að minnsta kosti. Svæðið hefur þó notið þess að virk samvinnu hefur löngum verið milli sveitarfélaganna á vettvangi SSH og gerð svæðisskipulags er tryggð í skipulagslögum.

Sáttmáli um uppbyggingu Borgarlínu og fjármögnun samgönguinnviða, sem gerður var haustið 2019, er góður vitnisburður um öfluga samvinnu sveitarfélaganna. Það er helst á sviði félagslegra málefna og félagslegs húsnæðis sem skortur er á samvinnu og að samtakamáttur allra sveitarfélaganna sé virkjaður.

Árleg íbúafjöldgun í Reykjavík og nágrenni 1941 til 2020



„Á Íslandi er einungis eitt borgarsvæði og sem slíkt gegnir höfuðborgarsvæðið veigamiklu hlutverki sem miðstöð stjórnsýslu, menntunar og menningar fyrir landið allt. Í nútímasamfélagi, þar sem fólk, fyrirtæki og fjármagn eru hreyfanleg, hafa öflug borgarsvæði sífellt meira vægi sem drifkraftur nýsköpunar og nýrra tækifæra. Það er lykilatriði í samkeppnisstöðu landsins að höfuðborgarsvæðið þróist í nútímalegt borgarsamfélag með alþjóðlegu yfirbragði þar sem lífskjör og tækifæri verði sambærileg við bestu borgir.“
Höfuðborgarsvæðið 2040, bls. 6

En þetta lýtur einnig að því að nýta sem best það húsnæði sem er þegar til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess og reikna ávallt út kolefnisspor niðurrifs; en ekki eingöngu það að búa og starfa aðeins þéttar innan húsanna. Með betri nýtingu og lengri líftíma núverandi húsnæðis og innviða er hægt að draga úr nýbyggingarþörfinni og þar með losun gróðurhúsalofttegunda.

Loftslagsmál og kolefnisspor uppbyggingar.

Að kljást við loftslagsbreytingar og minnka kolefnisspor uppbyggingar felst ekki sist í því að búa þéttar og nýta betur land, núverandi húsnæði og aðra innviði. Að búa þéttar tryggir einnig að auðveldara er að vernda óraskað land í jaðri þéttbýlisins og viðhalda náttúrufræðilegum fjölbreytileika. Hin sjálfbæra og vistvæna borg er æ oftar nefnd sem helsta lausn mannkyns í baráttunni við umhverfisvandamál heimsins. Meðan yfir helmingur mannkyns býr í borgum og bæjum taka stærri þéttbýlisstaðir heimsins sennilega ekki yfir nema 1–3% af yfirborði jarðar. Nútímavæðing heimsbyggðarinnar er í reynd rétt að hefjast, sem hljómar nokkuð ógnvænlega á tímum loftslagsbreytinga og nauðsynjar þess að fara að draga úr vextinum og neyslunni á öllum sviðum. Það hefur verið áætlað að byggja þurfi yfir um 2.500 milljónir nýja íbúa í stærri borgum heimsins til ársins 2050.

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. Það getur verið hollt að spyrja sig hvað við ætlum að gera vel við okkur í húsnæðismálum, horft til íbúðarrýmis á hvern einstakling. Ætlum við að halda áfram að fjölga fermetrum íbúðarhúsnæðis á hvern íbúa, líkt og verið hefur síðustu árhundruðin, eða ætlum við að staldra við og hægja aðeins á. Þetta er vissulega erfið spurning því gæðin í rýmunum liggja oft í stærðinni og þar með umfangi byggingarefnisins.

Það er ljóst að mikil áskorun er að ná settum markmiðum um kolefnishlutleysi og beinar aðgerðir yfirvalda munu ekki duga einar til. Það kolefnisspor sem felst í neyslu vöru og þjónustu vegur mjög þungt, sem birtist meðal annars í staðbundinni losun úrgangs en felst einkum í þeirri losun sem fer fram á framleiðslustigi vörunnar og flutningi hennar á markað. Ein mikilvægasta aðgerðin sem ráðast þarf í er því vitundarvakning meðal almennings.

Hversu rúmt ætlum við að búa í framtíðinni og hvernig getum við dregið úr nýbyggingarþörfinni? Í tengslum við umhverfismat valkosta um byggðaþróun til ársins 2050 reiknaði VSÓ-ráðgjöf kolefnisspor mismunandi valkosta í húsnæðismálum og hvaða þýðingu það hefði að byggja almennt minni íbúðir en við höfum gert. Það kolefnisspor sem hlýst af uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

er verulegt og til að jafna það, til dæmis með skógrækt, þyrfti allstór landsvæði. Það getur því skipt verulega miklu máli hversu vel við gerum við okkur í húsnæði, hversu margir deila hverri íbúð og hvaða meðalstærð íbúða er rétt að ganga út frá, hvort meðalstærðin er 70 m², 90 m² eða 100 m². Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar.



„Til að tryggja að horft sé til loftslagssjónarmiða við skipulagsgerð er mikilvægt að umhverfismat skipulagsáætlana feli í sér mat á loftslagsáhrifum og viðnámsþrótti samfélagsins gagnvart áhrifum loftslagsbreytinga. Með því að gera kerfisbundið grein fyrir loftslagsmálum í umhverfismati skipulagsáætlana er ekki eingöngu stuðlað að bættri skipulagsgerð heldur einnig miðlun þekkingar milli sveitarfélaga, markvissari upplýsingagjöf til almennings og hagsmunaaðila og upplýstari umræðu um loftslagsmál.“ Landsskipulagsstefna. Tillaga Skipulagsstofnunar til umhverfis- og auðlindaráðherra (febrúar 2021, bls. 25)

„Borgir eru leiðandi í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Þær geta brugðist hratt við, hafa ótal verkfæri sem geta knúið fram breytingar og þær eru oft á tíðum – mun framsæknari en ríki heims. Í umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar sem kom út samhliða Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 voru sett fram markmið um að draga úr útblæstri gróðurhúsalofttegunda um 73% fyrir árið 2050. Í Loftslagsáætluninni sem hér er lögð fram er stefnt að kolefnishlutleysi þegar árið 2040, eða eftir einungis 24 ár.“ Úr inngangi borgarstjóra að Loftslagsstefnu borgarinnar sem samþykkt var 2016.

Að reikna með því að vitund fólks um neikvæð umhverfisáhrif einkabílsins haldi áfram að aukast, að stærri fyrirtæki setji sér í auknu mæli ábyrga samgöngustefnu, að það verði ekki sjálfsagt mál að leggja bílnum án þess að borga beinlínis fyrir það, að þáttur fjarvinnu geti aukist verulega og vinnutími verði sveigjanlegri, að sett verði markviss bílastæðastefna sem nær til alls höfuðborgarsvæðisins, að komið verði á umferðartollum og tafagjöldum í gatna kerfinu, að margs konar tækninýjungar stuðli að öðruvísi ferðamynstri og að aukin samfélagsleg sátt verði um að fjármagna og byggja upp öflugna innviði eins og heildrænt hjólastígakerfi og Borgarlínu. Í ljósi kolefnisspors ríkjandi samgöngukerfis er því bæði eðlilegt og nauðsynlegt að reikna með verulegum breytingum á ferðavenjum til lengri framtíðar.

Breyttar ferðavenjur og uppbygging Borgarlínu.

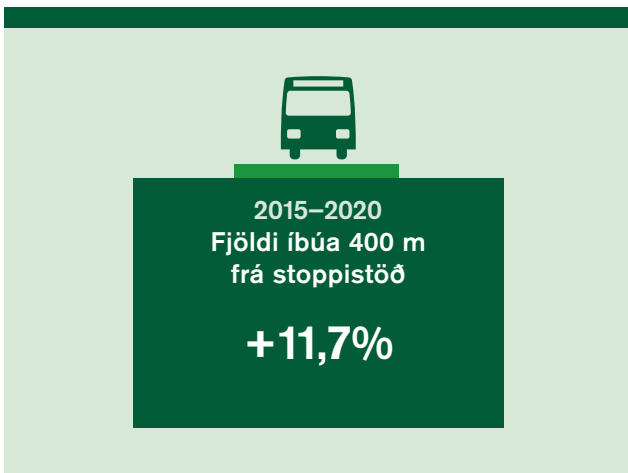
Það er mjög brýnt að setja háleitari markmið um breyttar ferðavenjur og aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta í samgöngum innan borgarinnar. Bæði vegna framfylgðar loftslagsstefnunnar til ársins 2040 og almennt vegna markmiða aðalskipulags um lífvænlegri og meira aðlaðandi borg. Að breyta ferðavenjum innan 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.

Ríkjandi samgöngutækni er ávallt afgerandi mótunarfli í bæjum og borgum. Nýjungar á sviði samgangna geta leitt til umbyltinga á borgarlandslaginu, rutt úr vegi sögulegu byggðamynstri og jafnvel breytt því fyrirbæri sem borgin er. Tilkoma einkabílsins sem helsta fararmáti fjöldans, þegar komið er fram á seinni hluta 20. aldar, er sú nýjung sem oftast er nefnd í þessu samhengi. Að sama skapi hefur byggðin ávallt áhrif á ákvarðanir í samgöngumálum og til að mynda ræður þéttleiki byggðar miklu um rekstrargrundvöll og þjónustustig almenningsgangna og söguleg byggð sem vilji er til að vernda getur hindrað framgang samgöngubóta. Það er því nauðsynlegt að við mótun nýrrar byggðar og endurskipulagningu eldri byggðar séu ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum ávallt rækilega samfléttaðar.

Að sumu leyti er undarlegt að það þurfi að undirstrika jafn sjálfsagðan hlut þegar kemur að skipulagi þéttbýlis. Í raun er fyrirbærið borgin grundvölluð á slíkri hugsun; að búa þétt saman og staðsetja hluti nálægt hvern öðrum til að auðvelda samvinnu, samskipti og flutninga.

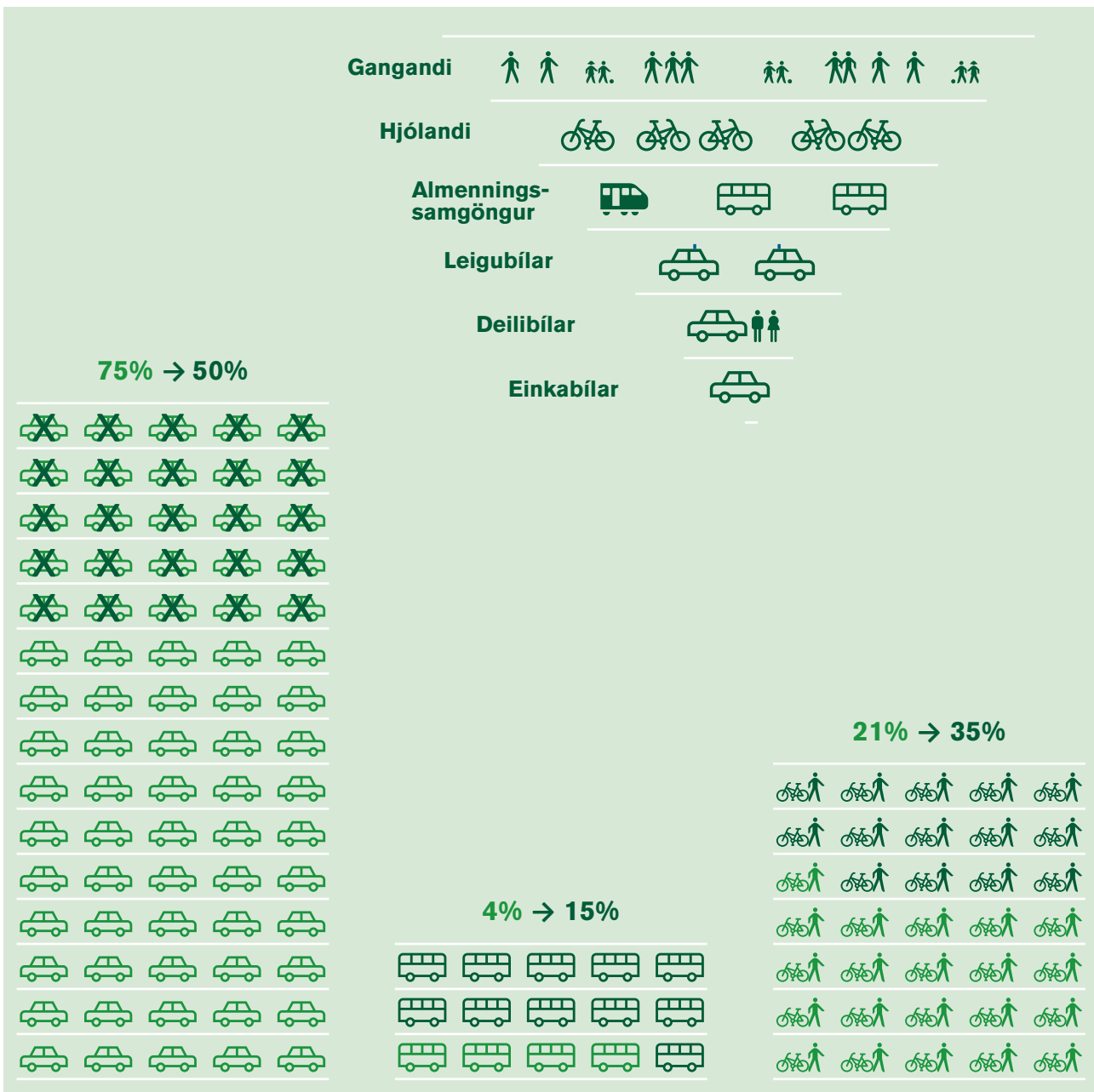
Þetta orsakasamhengi byggðar og samgangna er hins vegar ekki síkvikt. Það felst einkum í því að eftir því sem ríkjandi samgöngukerfi festa sig meira í sessi, þeim mun meiri verður tregðan til að breyta og boða nýja samgöngutækni. Samgöngukerfin er jafnan stærsta opinbera fjárfestingin í hinu byggða umhverfi borga og því ekki heiglum hent að hrinda miklum breytingum í framkvæmd, að minnsta kosti þegar til skemmri tíma er litið. Það þarf því bæði dirfsku og þolinmæði til að koma verulegum breytingum á og taka þarf stórar ákvarðanir um nýja innviðauppbyggingu sem þjónar vistvænum samgöngum.

Þar skiptir höfuðmáli uppbygging Borgarlínu en stefnt er að því að fyrsti áfanga hennar komi til framkvæmda á allra næstu árum. Að öðrum kosti er ekki líklegt að markmiðum um breyttar ferðavenjur verði náð.



„Stefna um landnotkun verði ávallt samtvinnuð stefnu um samgönguskipulag. Lykillinn að því að ná árangri í að breyta ferðavenjum og draga úr vegalengdum er að samstillta ákvarðanir um þéttingu og blöndun byggðar, bílastæðakröfur, hönnun gatnarýmis og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólréiðar og gangandi vegfarendur.“ AR2010–2030, Vistvænni samgöngur, bls. 125

„Borgarlínan verður hryggjarstykki hágæða almennings-samgangna á höfuðborgarsvæðinu. Með einkennandi stöðvum, vögnum og upplýsingakortum myndast þekkt vörumerki sem verður órjúfanlegur hluti af sérkennum höfuðborgarsvæðisins. Borgarlínan verður drifkrafturinn í þróun höfuðborgarsvæðisins í átt að sjálfbæru kolefnishlutlausu borgarsamfélagi þar sem ungir sem aldnir fá raunhæft val um vistvæna ferðamáta með aðgengilegum almenningssamgöngum, hjóla- og göngu-stígum. Borgarlínan verður þungamiðjan og umhverfis hana munu byggjast ný og sjálfbær hverfi.“ Borgarlínan 1. lota forsendur og frumdrög (janúar 2020)



Á tímum hækkandi húsnæðisverðs hafa verið gerðar margar atlögur að því að finna hina fullkomnu, hagkvæmu og skjótvirku húsnæðislausn. Þær atlögur hafa oft beinst einvörðungu að byggingartækninni og framleiðslu- aðferðunum sjálfum, í stað þess að skoða búsetukostnaðinn í stærra samhengi. Og þegar hugað hefur verið að staðsetningu hinnar „hagkvæmu“ húsnæðislausnar hefur ávallt verið freisting að leita að landi þar sem það er „ódyrast“, sem er venjulega í mestri fjarlægð frá þungamiðju þéttbýlisins, þar sem ekki eingöngu samgöngukostnaður er jafnan hæstur, heldur einnig ýmis félags-, lýðheilsu- og umhverfiskostnaður samfélagsins.

Húsnæði og samgöngur, tvær hliðar á sama peningnum.

Einfaldasta leiðin til að bæta samgöngur og draga úr kostnaði vegna þeirra er að stytta vegalengdir, að hafa stutt á milli hluta, stutt á milli húsa og stutt á milli fólks. Stutt í vinnuna, stutt út í búð, stutt í skólann og stutt í opin græn svæði og þangað sem sótt er þjónusta og afþreying. Það er hins vegar ekki áhlaupaverk í flóknu borgarsamfélagi sem er í stöðugum vexti og kallar á sífellt aukid landrymi. Markaðsöflin styðja í raun við þá hugsun að byggja þétt þar sem land er dýrast, á svæðum sem eru miðlæg og stutt í allar áttir. Heilbrigð skynsemi segir okkur líka að rétt sé að byggja þétt og meira þar sem samgöngur eru afkastamiklar og skilvirkar og sérstaklega þar sem vistvæn og hagkvæm samgöngukerfi geta notið sín.

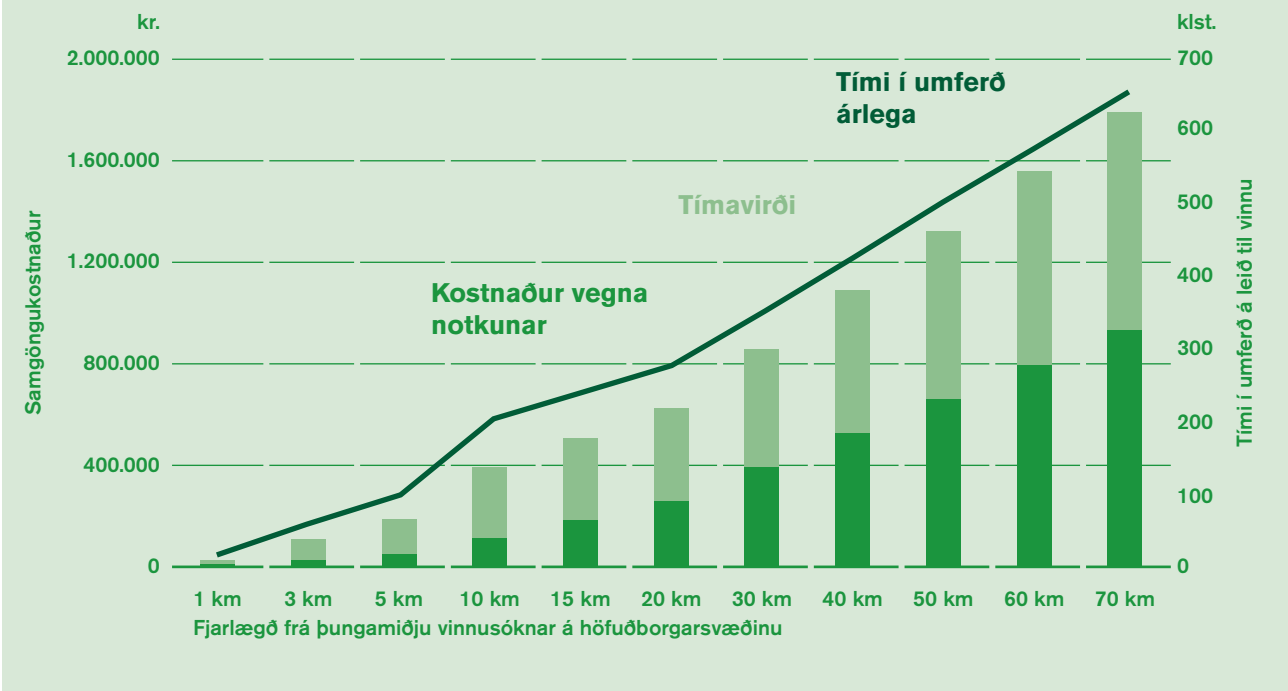
Þau fræði sem nefnd eru samgöngumiðað borgarskipulag (tod; transit oriented development) og stimpla sig inn í umræðuna uppúr 1990 vestanhafs eru í raun fyrst og fremst áminning um þessa heilbrigðu skynsemi. Og það er sannarlega þörf áminning nú á tímum loftslagsbreytinga og í ljósi fjölmargra mistaka við þróun borga í gegnum söguna. Orðræðan um Borgarlínuna undanfarin ár hefur mögulega leitt til þess að þessi hugsun mun loksins festast í sessi hér á landi. Og þessi hugsun undirstrikar einnig vel að húsnæðiskostnaður og samgöngukostnaður eru í raun tvær hliðar á sama peningnum, verðmiðinn fyrir búsetu í nútíma borgarsamfélagi.

Það er því mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig ávallt tekinn með í jöfnuna. Það er tímabært að festa slíka hugsun í sessi hér á landi og ýta almennt undir aukna vitund um þann kostnað sem samgöngur hafa í för með sér. Raunar skýrist mismunandi verð húsnæðis eftir svæðum að stærstum hluta af samgöngukostnaðinum.

Það er auðvitað ekki hægt að skilja að íbúð og staðsetningu, íbúðin og lóðin er órjúfanleg heild og sömu leiðis íbúðin og hverfið og með fastri staðsetningu íbúðar innan borgarinnar kemur samgöngukostnaðurinn einnig til sögunnar, sem er óhjákvæmilega hluti þess kostnaðar að setja sig niður á ákveðnum stað. Íbúðarhúsnæði getur vitaskuld ekki talist hefðbundinn „markaðsvarningur“, sem hægt er að „neyta“ hvar sem er og hvenær sem er og hægt er að geyma á lager sem ganga má í þegar þegar eftirspurnarkúrfan á húsnæðismarkaði sveiflast upp á ný.

Samgöngukostnaður og fjarlægð frá vinnustað

Heimild: Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af Vilhjálmi Hilmarssyni hagfræðingi.



„Þéttari og blandaðri byggð eykur möguleika fólks á að nýta sér aðra ferðamáta en einkabilinn, sem minnkar þörf fyrir umfangsmikil gatnamannvirki og bílastæði, sem aftur skapar ný tækifæri til að þétta byggð. Það er því mikilvægt að skoða alltaf í samhengi þéttingu byggðar og umbætur sem varða almennings-samgöngur, hjólréiðar og gangandi vegfarendur.... Hefðin hefur verið sú að uppbygging húsnæðis stjórnast fyrst og fremst af markaðsöflum en opinberir aðilar þróa og fjármagna samgöngunetið. Þetta skýrist að miklu leyti af því að samgöngukerfið er net sem teygir sig yfir stórt landsvæði en uppbyggingunni er stýrt á mun smærri kvarða og þar kemur mun minna fjármagn við sögu hverju sinni. Landnotkun er því oft háðari markmiðum þeirra sem sjá um þróun samgöngunetsins en þeirra sem hafa umsjón með uppbyggingu ...“ AR2010–2030, Vistvænni samgöngur, bls. 123

Það hefur lengi verið lykilmarkmið í aðalskipulagi borgarinnar að auka blöndun byggðar með því að flétta betur saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og draga þannig almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila, og þar með umferðarálagi milli borgarhluta og skapa líflegra samfélag innan hverfanna. Þetta er hægt að gera með því að skipuleggja markvisst íbúðarbyggð í næsta nágrenni við öfluga atvinnukjarna, byggja nýja atvinnukjarna í grennd við rótgróin íbúðarhverfi, endurskipuleggja svæði þar sem jöfnum höndum er heimiluð atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og almennt með því að skapa rýmri heimildir um starfsemi og þjónustu innan gróinna íbúðarhverfa. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir að allar þessar leiðir séu farnar.

Lifandi, fjölbreytt og félagslega sjálfbær hverfi.

Á undanförunum áratugum hafa yfirvöld víða á Vesturlöndum lagt áherslu á að glæða íbúðarbyggð borganna meira lífi og fjölbreytni. Hin þaulskipulögðu og hreinu íbúðarhverfi sem risu hvarvetna í úthverfum vestrænna borga á síðari hluta 20. aldarinnar voru fyrst og fremst byggð út frá því sjónarmiði að skapa heilsusamlegt og öruggt umhverfi fyrir kjarnaþjóföldun, þar sem séð væri fyrir öllum samfélagslegum þörfum, opinberri þjónustu, leikvöllum, almenningsgördum og öðru sem talið var þá til nútímaþæginda. Hverfin áttu einnig helst að vera umvafin náttúru og heilnæmu lofti, fjarri skarkala atvinnusvæðanna, og áhersla lögð á að skapa sólrík útsvæði og bjartar íbúðir. Þéttleika íbúðarbyggðar var því jafnan stillt í hof og venjulega sett ströng skilyrði um atvinnustarfsemi innan hverfisins.

Settum markmiðum um friðsælt, rólegt og öruggt umhverfi var jafnan náð, en síður þeim markmiðum að í hverfinu væri iðandi mannlífi frá morgni til kvölds og gróskumikið og fjölbreytt samfélag. Þessi nálgun á hið hreina og félagslega einsleita íbúðarhverfi hefur sætt vaxandi gagnrýni á síðustu 60 árum. Það er ljóst að margt hefur breyst í samfélagsháttum, s.s. varðandi fjölskyldugerðir og neysluvenjur og atvinnuhætti, síðan hin þrautskipulögðu úthverfi eftirstríðsáranna voru byggð víða á Vesturlöndum og síðar hér í Reykjavík.

Það hefur einnig verið lengi stefna borgaryfirvalda að tryggja fjölbreytta blöndu húsaagerða innan hverfa borgarinnar og vinna þannig gegn félagslegri einsleitni og auka líkur þess að íbúarnir geti stækkað eða minnkað við sig húsnæði, án þess að þurfa að flytja úr hverfinu.

En það getur verið veruleg áskorun að fylgja eftir markmiðum um blandaða byggð og félagslega blöndun húsnæðis. Marga mun sennilega áfram dreyma um sérbyli með garði í rólegu og friðsælu íbúðarhverfi, þar sem helst engin atvinnustarfsemi er leyfð. Það umburðarlyndi sem var fyrir starfsemi í nágrenni íbúðarhúsnæðis lengi framan af 20. öldinni virkjast heldur ekki í einni svipan þó að skipulagsáætlunum eða öðrum reglum um skipan byggðar sé breytt.

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. Skipulag hverfanna þarf einnig að vera sveigjanlegt og að ávallt sé til staðar svigrúm til breytinga.



„Uppbygging borgarinnar og þróun miði að því að skapa sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Leitast verði við að hvert hverfi hafi sinn kjarna, þannig að íbúarnir eigi sem styst að sækja daglega verslun og þjónustu og sem flestir sjái sér fært að sækja þjónustu innan hverfisins gangandi eða hjólandi.“ AR2010–2030, Borg fyrir fólk bls. 166

„Á síðustu áratugum hefur iðnaðarsamfélagið smám saman verið að víkja fyrir þjónustu- og þekkingarsamfélaginu í þróaðri löndum heimsins. Þessar breytingar í atvinnuháttum skapa ný tækifæri í skipulagi borga. Hinar nýju atvinnugreinar á sviði hátækni, þekkingar og þjónustu valda að jafnaði minna ónæði í nálægð við íbúðarbyggð en hefðbundinn framleiðsluiðnaður og eru ekki nærri eins landfrekar. Þessi þróun gefur tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Mögulegt er að velja sérhæfðum skrifstofuhverfum stað nálægt íbúðarhverfum eða innan þeirra og ennfremur er mögulegt að blanda skrifstofum og íbúðum innan sömu húsaraðar og jafnvel innan sömu húseininga. Að sama skapi gera fyrirtæki þjónustu- og þekkingarsamfélagsins aðrar kröfur til umhverfisins en hefðbundin framleiðslufyrirtæki.“ AR2010–2030, Skapandi borg, bls. 57

Í dag er hugsunin um gönguhæfni eða gönguvænleika tengd við flesta þætti í borgarskipulaginu. Við viljum tryggja að flestir séu í innan við 400 m gönguvegalengd frá góðri matvöru- búð, séu í göngufæri við opin græn svæði og stutt sé að ganga að biðstöð strætisvagna. Gönguvænleiki hverfisins og hversu margir geta nýtt sér vistvænasta og fyrirferðarminnsta ferðamátann dags daglega er sennilega besti mælikvarðinn á gæðin í skipulaginu. Umhverfi sem er aðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur er líklegt til að örva almennt hreyfingu, samveru og útiveru og bæta lýðheilsu borgarbúa.

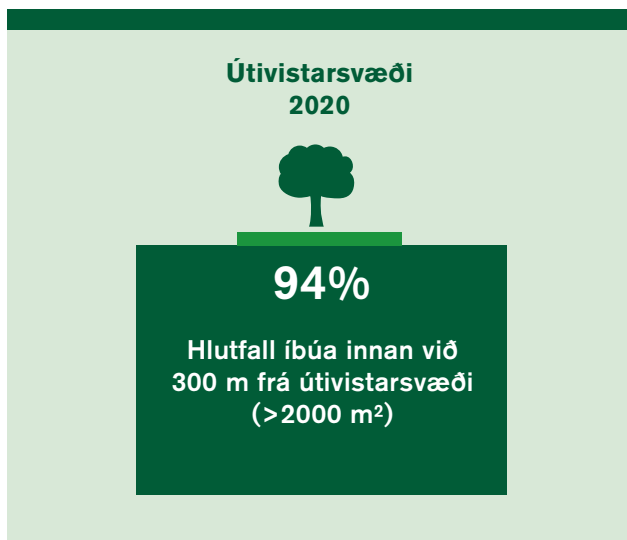
Aðgengi að grunnþjónustu, verslun, útivist og almenningsrymum.

Aðgengi er lykilhugtak í skipulagi borga. Að hafa gott aðgengi að þeirri grunnþjónustu sem borgin veitir, að margvíslegri verslun, þjónustustarfsemi, sundlaugum, íþróttasvæðum, afþreyingu og fjölbreyttum almenningsrymum og opinni náttúru. Að geta gengið að þjónustunni vísri í næsta nágrenni við heimilið og mögulegt sé að fara flestra erinda sinna fótgangandi eða á annan virkan hátt. Það er engin tilviljun að útgangspunkturinn í skipulagi nýrra íbúðarhverfa, í næstum 100 ár, er að staðsetja grunnþjónustu borgarinnar miðlægt í hverfinu í góðum tengslum við stigakerfið og útivistarsvæði. Meginmarkmiðið hefur verið að tryggja öruggar og góðar gönguleiðir barna í skólann, sem óhætt er að segja að sé öflugasta félagsmiðstöðin í hverju hverfi.

Þessi hugmyndafræði um skólahverfið sem grunn-einingu í hverfis skipulaginu er enn lögð til grundvallar í flestum borgum og áfram er gengið út frá henni í aðalskipulagi Reykjavíkur. Vegna margvíslegra breytinga í samfélaginu, s.s. lækkandi fæðingartíðni, minni fjölskyldustærða, öldrunar og fjölgunar einstaklingsheimila er erfiðara um vik að gera áætlanir fyrir skólahverfið. Það þarf fleiri íbúðir til að standa undir einum grunnskóla og það getur verið áskorun að halda uppi fullu skólastarfi í eldri hverfum þar sem nemendum hefur fækkað verulega.

Til að stemma stigu við því er mikilvægt að þetta byggðina, fjölga íbúðum innan gróinna hverfa og horfa með opnari hætti á mörk skólahverfanna. Áhersla á endurnýtingu eldri atvinnusvæða fyrir íbúðir getur styrkt skólahverfi sem eru fyrir, en fyrir vikið er meiri áskorun að tryggja öruggar og stuttar gönguleiðir í skólann. Í ljósi áherslna á sjálfbæra borgarþróun og sem besta nýtingu lands og húsnæðis þarf að skoða hugmyndina um skólahverfið í nýju samhengi. Að sama skapi þarf að vakta með skilvirkum og reglubundnum hætti möguleg áhrif nýrrar uppbyggingar á helstu stofnanir samfélagsins, s.s. með gerð nemendaspáa til skemmri og lengri tíma.

Aðgengi að lifandi borgarrýmum og gróðursælum útivistarsvæðum er sennilega einn mikilvægasti þátturinn í að tryggja góða lýðheilsu. Það hefur hins vegar oft verið erfiðleikum bundið að virkja íbúana til að nýta sér þessi gæði. Það á sínar sögulegu skýringar í ýmsum samfélagsbreytingum, s.s. auknu rými innandyra, stærri einkagörðum og margvíslegum þægindum og afþreyingu í einkarymum íbúðarinnar. Vægi almenningsryma í borgum, mælt í umferð gangandi fólks eða mannmergð, minnkaði alla 20. öldina í réttu hlutfalli við nútímavæðingu borgarsamfélagsins, þrátt fyrir aukinn frítíma fólks og hátt hlutfall lands sem lagt var undir opna garða og almenningsrymi.



Þetta undirstrikar að það er ekki nóg að leggja til land undir rúmgóð garðsvæði og leiksvæði, heldur þarf að vanda sérstaklega til hönnunar þeirra, staðsetningar þeirra og hvernig þau eru fléttuð inn í lífandi og skjólgott borgarumhverfi. Stærð rýmanna skiptir ekki öllu máli, heldur þau gæði sem eru í boði og afþreyingarmöguleikar, og í þessu samhengi er rétt að minnast þeirra gömlu sanninda að fólk dregur að sér fleira fólk, sem aftur gerir umhverfið skemmtilegra og öruggara.

„Sterkt hverfi er eitt lykiltríðið til að vel takist til að samþætta byggðarmynstur og vaxandi notkun almenningsgangna. 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 almenningsgangna. 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 ...“ Höfuðborgarsvæði 2040, bls. 76

„Í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skal vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni, þannig að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis.“ AR2010–2030, Borg fyrir fólk, bls. 169

„Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lífandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti. Andstæðan eru svæði sem fólk flýtir sér í gegnum til að komast eitthvað annað, eða, sem er enn verra, forðast að koma á. Byggingar og mannvirki sem endurspeglar og styrkja sérkenni hvers staðar skapa bakgrunn lífvænlegs borgarumhverfis sem hvetur fólk til að nema staðar, dveljast og njóta. Slíkt borgarumhverfi virkar einnig hvetjandi á sjálfbæra samgöngumáta, svo sem göngu og hjólreiðar ...“ AR2010–2030, Græna borgin, bls. 83, 84

Reynsla síðustu ára í mörgum borgum á Vesturlöndum sýnir að auðvelt er að ná fram öllum þeim umhverfisgæðum sem við sækjumst eftir í þéttri og blandaðri borgarbyggð. Það gerist hins vegar ekki af sjálfu sér og því er mikilvægt að setja fram ákveðin markmið og viðmið í aðalskipulag um lágmarksgæði við hönnun nýrrar íbúðarbyggðar og umhverfisins milli húsanna. Lærdómur sögunnar er sannarlega sá að byggðin má ekki vera of gisin. Hin rúmgóðu og sólríku leiksvæði og opnu grænu svæði á tímum stakstæðu blokkarinnar voru ekki sjálfkrafa góð almenningssými. Byggðin má ekki heldur vera of þétt. Þétting byggðar í Reykjavík í gegnum tíðina, ekki síst á allra síðustu árum, hefur verið ákveðið lærdómsferli og mögulega getur tekið tíma að finna út hvaða viðmið eru rétt varðandi þéttleika byggðarinnar, hversu samfelld byggðin á að vera, hversu há húsin á að vera og hvaða byggingarform eru almennt hentugust.

Gæði íbúðarbyggðar og sólrík útisvæði.

Barnvænt umhverfi.

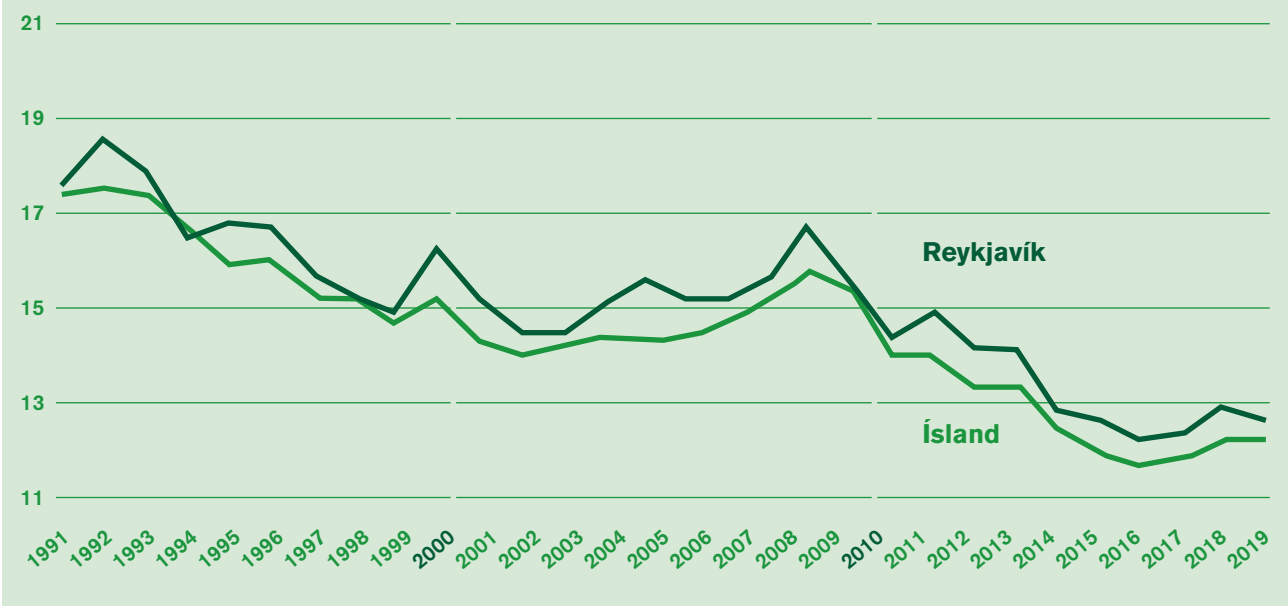
Það er sennilega auðvelt að sammælast um þau umhverfisgæði sem við viljum ná fram og tryggja að allir geti notið innan íbúðarbyggðar. Það eru gömul sannindi og ný að hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir 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 lífandi, viðburðaríkt og iði helst af mannlífi og fjölbreytt verslun, þjónusta, starfsemi og almenningssými séu innan hverfisins eða í allra næsta nágrenni.

Það er hins vegar ljóst að ekki er auðvelt að setja fram algild viðmið eða kröfur sem geta ávallt átt við. Aðstæður á hverju svæði ráða vitanlega miklu, landhali, hvernig byggingarreitur snýr við sólu og vindáttum og afstaðan gagnvart nærliggjandi byggð og almenningssýmum. Í sumum tilvikum geta tekist á kostir þéttari og blandaðri byggðar með væntingum um fjölbreyttara mannlíf og sterkari farþegagrund fyrir almenningssamgöngur og gæði í sameiginlegum rýmum milli húsanna. Það þarf líka að gæta þess að kröfur um gæði verði ekki óraunsæjar og hafi það í för með sér að húsnæðiskostnaður hækki verulega og geri tekjulægri hópum, til dæmis þeim sem nýfluttir eru til landsins og borgarinnar, erfiðara fyrir að fá hentugt húsnæði til umráða. Þess vegna er mikilvægt að tryggja ávallt mikla breidd í húsgæðum og fjölbreyttar húsnæðislausnir í hverju hverfi.

Ein grunnregla sem hefur reynst vel í nágrennalöndum okkar er að setja viðmið um birtuskilyrði á útisvæðum við nýja íbúðarbyggð, ekki síst varðandi leiksvæði barna. Viða er mælt með því að meira en helmingur leiksvæða barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti, að vori, notið sólar að lágmarki í fimm klukkustundir á dag.

Hin grónu hverfi Reykjavíkur eru jafnan barnvæn og fjölskylduvæn og innan þeirra er mikið af rúmgóðum íbúðum og fjölbreyttum leiksvæðum. Það er gott að geta horft til þess þegar húsnæðisþarfir til framtíðar eru metnar og það segir okkur líka að ekki þarf að gera ráð fyrir fjölskylduíbúðum á öllum nýbyggingarsvæðum. Það getur hins vegar verið hollt að hafa ofangreinda reglu að leiðarljósi í öllum stærri uppbyggingarverkefnum, því umhverfi sem er barnvænt er sennilega gott fyrir alla.

Fæðingar á 1000 íbúa í Reykjavík og Íslandi 1991 til 2019



„Samfélagið hefur verulegan kostnað af lélegum og gölluðum byggingum. Góð hönnun skilar hins vegar virðisauka og eykur arðsemi byggingarinnar. Virðisaukinn getur falið í sér mikil ósýnileg gæði, svo sem betri heilsu, aukið öryggi og meiri vellíðan. Það er á ábyrgð borgaryfirvalda að nýta fjármuni skynsamlega. Mannvirki sem vandað er til ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, bæði þegar tekið er tillit til lægri viðhalds- og rekstrarkostnaðar og notagildis á líftíma þess. Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma.“ AR2010–2030, Borg fyrir fólk, bls. 148

Fjölmargir þættir í aðalskipulagi borgarinnar skipta máli við að skapa heilsuborg og vinna gegn áhrifaþáttum sjúkdóma. Ferðavenjur og samgöngumátar, umferðarslys og loftgæði eru þar ná tengd samgöngustefnu og þeirri umbreytingu á því sviði sem stefnt er að. Aðgengi að grænum svæðum, sundlaugum, íþróttamannvirkjum og aðstöðu til útivistar í öllum hverfum skiptir líka miklu máli. Markmið um félagslega blöndun og jöfnuð gegna lykilhlutverki til að auka traust og félagsauð og vinna gegn áhrifum ójafnaðar, sem er einn sterkasti áhrifaþáttur vanheilsu og sjúkdóma.

Heilsuborgin. Lýðheilsa og borgarskipulag.

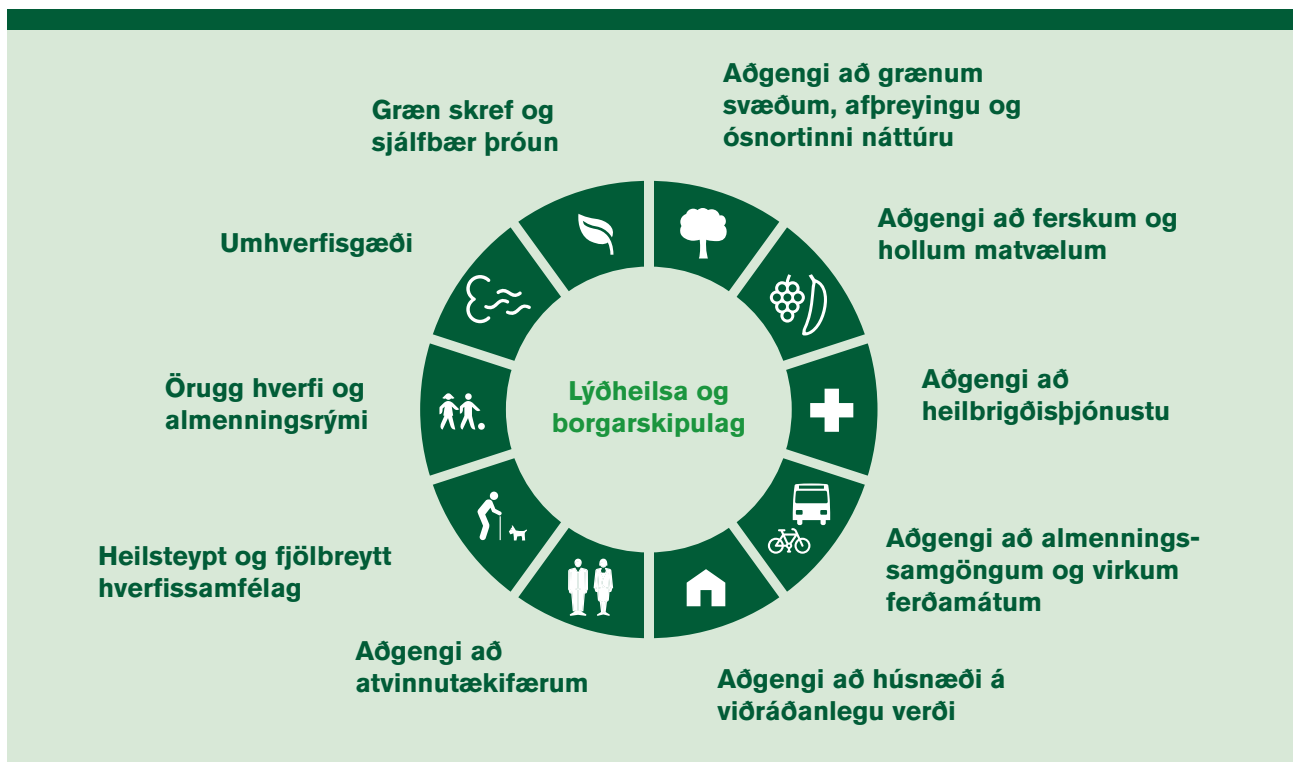
Lýðheilsustefna Reykjavíkur hefur það að markmiði að skapa umhverfi og aðstæður sem auka jöfnuð, heilsu og hamingju þannig að allir borgarbúar hafi tækifæri á að njóta lífsins í sátt og samlyndi, þar sem enginn er skilinn eftir.

Hið byggða umhverfi og skipulag getur bæði stutt við heilbrigði og unnið gegn því. Fyrir hundrað árum var slæmur aðbúnaður, lélegur húsakostur, opin holræsi og óöruggt aðgengi að hreinu vatni meðal stærstu áskorana í heilbrigðismálum Reykvíkinga. Aðgengi að heilnæmum mat, hreinu lofti og umhverfi sem stuðlar að hreyfingu er enn þann dag í dag í hópi stórra áskorana ásamt félagslegum ójöfnuði.

Borgin á líka í sögu sinni fjölmörg dæmi af því að hafa snúið heilsufarsvanda í styrkleika. Vatnsveita Reykvíkinga er þar frábært dæmi. Sundlaugarnar sömuleiðis. Áskoranir fyrir heilsu okkar og líðan geta verið mismunandi á ólíkum tímum. Fyrir nokkrum áratugum var áfengisneysla unglinga í Reykjavík stór áskorun en með markvissum lýðheilsuáðgerðum tókst að snúa þeirri þróun til betri vegar. Sá árangur hefur haldist vegna góðrar eftirfylgni sem felst m.a. í reglulegum mælingum og viðbrögðum við þeim. Reykjavík fór á tuttugu árum frá því að vera sú borg í Evrópu sem var með mesta unglíngadrykkju og reykingar í að vera sú borg þar sem fæstir unglíngar smökkuðu áfengi og prófuðu tóbak.

Aðalskipulag borgarinnar og eftirfylgni með því á að fela í sér sömu vinnubrögð og lengi hafa viðgengist í forvarnarstarfinu gagnvart þeim þáttum sem snúa að lýðheilsu. Fylgjast á með þróun heilsu og líðanar og áhrifaþátta heilbrigðis, leggja mat á helstu áskoranir, mæla árangur og gera tillögur að 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. Það er skynsamlegt að skilgreina áhrifaþætti heilbrigðis í samhengi við stefnu í skipulagsmálum og horfa til þess þegar teknar eru ákvarðanir um hvaða mælikvarða eigi að leggja til grundvallar við samþykkt og eftirfylgni nýrrar lýðheilsustefnu borgarinnar.

Við viljum öll eiga gott líf, við viljum njóta lífsins og vera hamingjusöm. Lýðheilsustarf snýst ekki bara um að bæta árum við lífið heldur líka lífi við árin. Aðalskipulag Reykjavíkur er mikilvægt tæki til að gera þetta að veruleika og gera Reykjavík að sannri heilsuborg.



„Borgarumhverfið er einn helsti áhrifavaldur á heilsu og vellíðan íbúa. Rannsóknir sýna að með markvissum aðgerðum við hönnun bygginga og hverfa má stuðla að bættri heilsu og vellíðan, draga úr fjölda veikindadaga, auka framleiðni starfsfólks og bæta námsárangur í skólum ...“ AR2010–2030, Græna borgin, bls. 83

„Þá er einn meginþáttur skipulagsins, að bærinn verði svo úr garði gerður, að heilbrigði bæjarbúa sje sem minst hættu búin. Þetta atriði fljettast inn í alla aðra þætti skipulagsins og þess verður aldrei gætt sem skyldi nema leitað sje ráða og umsagnar hæfs læknis. Það er ekki að ástæðulausu, að skipulag bæja er gert að sjerstökum, þýðingarmiklum þætti í heilbrigðisfræði, og telst að því leyti til læknisfræði ...“ Guðmundur Hannesson, Um skipulag bæja, 1916, bls. 131.

Til að stemma stigu við neikvæðum áhrifum hækkandi húsnæðisverðs hafa borgaryfirvöld lagt höfuðáherslu á úthlutun til húsnæðisfélaga sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða, á landi sem borgin ræður yfir eða eiga hlutdeild í byggingarrétti. Sambærilegt markmið hefur einnig verið lagt til grundvallar í viðræðum við einkaaðila á öllum stærri þróunarsvæðum, á grundvelli samningsmarkmiða Borgarráðs frá nóvember 2014 m.s.br., meðal annars til að tryggja uppbyggingu íbúða á vegum Félagsbústaða og búsetukjarna fyrir margvíslega hópa.

Hagkvæmt húsnæði fyrir alla.

Það getur verið mikil áskorun að auka framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði og á sama tíma að skapa þéttari borg og byggja á miðlægum svæðum, þar sem verð lands er hærra. Þetta er veruleiki sem allar vestrænar borgir standa frammi fyrir í dag, ekki síst þær borgir sem njóta velgengni í efnahagslegu tilliti og hafa mikið aðdráttarfl á fólk til búsetu, skammtímadvalar og starfa. Hækkun húsnæðisverðs í borgum, umfram almennt verðlag, er alþjóðlegt vandamál og viðvarandi ef markaðslögmál ráða ein ferð. Reykjavík hefur ekki farið varhluta af þessari þróun á síðustu árum og skýrist það að stórum hluta vegna vaxtar ferðapjónustunnar í borginni.

Það er ljóst að hugtökin „hagkvæmt húsnæði“ eða „húsnæði á viðráðanlegu verði“ eru vandmeðfarin. Eðlilegast er að nálgast slík hugtök með því að sinna sérstaklega húsnæðisþörfum lægstu tekjuhópanna og tryggja að húsnæðiskostnaður fari ekki yfir ákveðið hlutfall af ráðstöfunartekjum. Það er hins vegar mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig tekin inn í jöfnuna. Við móttun tillagna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verður að skoða þetta samhengi, ekki síst þegar horft er til þéttingar í grennd við fyrirhugaða Borgarlínu.

Þegar rætt er um húsnæði á viðráðanlegu verði er einnig mikilvægt að horfa til núverandi húsnæðisstofns en ljóst er að þröskuldurinn inn á húsnæðismarkað er ávallt lægri í eldra húsnæði en nýju, þegar um almennar íbúðir er að ræða. Heilbrigð hringrás á íbúðamarkaði, þar sem félags- og aldurshópar hafa tækifæri til að færa sig milli íbúða eftir þörfum og tímanlega, er því mikilvæg forsenda þess að stefnumörkun í húsnæðismálum gangi eftir. Við gerð húsnæðisáætlana til skemri tíma þarf því ávallt að horfa til núverandi húsnæðisstofns, jafnhliða því að kanna þarfir og óskir íbúa með viðhorfskönnunum.

Í húsnæðisstefnu aðalskipulagsins hefur einnig verið lögð áhersla á framboð smærri íbúða, bæði til að lækka þröskuldinn fyrir fyrstu kaupendur/leigjendur inn á markaðinn og almennt til að mæta breyttum fjölskyldustærðum og fjölgun einstaklingsheimila. Enn fremur er lykilmarkmið í stefnunni að tryggja blöndun húsaagerða á hverjum byggingarreit og stuðla að félagslegri blöndun innan íbúðarhverfa. Þessu hefur meðal annars verið fylgt eftir með ákveðnari skilmálum um hlutfallsskiptingu íbúðargerða í deiliskipulagsverkefnum og almennt með því að fjölga smærri íbúðum. Til lengri tíma litið getur það einnig verið skynsamlegt að setja markmið um að ákveðið lágmarkshlutfall íbúða á nýjum svæðum henti fjölskyldufólki. Einnig hefur verið stuðlað að nýsköpun og þróun hagkvæmra húsnæðislausna fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur á nokkrum völdum þróunarreitum.

Meðalstærð íbúða



120 m²
→ 90 m²

Meðalstærð íbúða í
byggingu í dag er 25%
minni en almennt viðmið
aðalskipulags

„Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningssamgöngum.“
AR2010–2030, Borg fyrir fólk, bls. 164

Í ljósi þessa er mikilvægt að skapa meiri sveigjanleika í skipulagsgerðina, stuðla að endurnýtingu eldra atvinnuhúsnæðis, m.a. með heimildum um að umbreyta því í íbúðarhúsnæði, og endurskoða reglulega húsnæðisþarfir og landþarfir. Það er einnig mikilvægt að endurskipuleggja eldri atvinnusvæði í hæfilega stórum áföngum og gæta þess að skapa ekki ótímabæran þrýsting á flutning fyrirtækja á nýtt fjarlægara svæði í útjaðri. Þá þarf að tryggja umhverfi sem auðveldar nýjum og smáum fyrirtækjum að koma inn á markaðinn. Það er mögulegt með því að hafa landnotkunarskilmála eins opna og kostur er.

Kröftugt og fjölbreytt atvinnulíf.

Atvinnulífið í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytt. Það er helsti styrkur þess og mikilvægt er að viðhalda þeirri fjölbreytni eftir fremsta megni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæðin á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem lítið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, rannsókna, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Samkvæmt fyrirtækjaskrá voru skráð yfir 22 þúsund fyrirtæki í borginni í byrjun árs 2020. Sem dæmi voru tæplega 300 skráð á sviði frumvinnslu (landbúnaðar og fiskveiða), um 1.100 í smásöluverslun, um 570 í veitingaþjónustu, um 1900 í upplýsingatækni, um 3.000 fyrirtæki í sérfræði- og tækniþjónustu, tæplega 2.500 í fjármála- og tryggingastarfsemi, um 670 á sviði menningar og íþróttar, um 470 á sviði flutninga og geymslutækni og tæplega 400 vegna sölu eða viðgerða á vélknúnum ökutækjum. Þó að það sé langt í frá að öll skráð fyrirtæki séu virk gefur þetta vísbendingu um mikla grósku í atvinnulífinu og breidd í gerð fyrirtækja.

Reykjavík þarf áfram að styrkja hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli 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. Einn mikilvægasti þátturinn í þróun atvinnulífsins er að styðja áfram við myndun klasa menntunar, rannsókna, vísinda og heilbrigðisþjónustu á Vatnsmyrarsvæðinu og halda úti áætlunum um niðurlagningu innanlandsflugvallarins.

Það eru vissulega ýmsar blikur á lofti og mikil gerjun og þróun á sviði einstakra atvinnugreina, sem getur haft áhrif á vinnuafliþörfina og þörfina fyrir land og húsnæði. Sjálfvirkni og afkastageta í framleiðslu og þjónustu, sem hefur raunar farið stöðugt vaxandi síðan í byrjun 19. aldar, eykst nú sem aldrei fyrr og breytingarnar eru sífellt örari. Hin aukna sjálfvirkni sem stundum er nefnd fjórða iðnbyltingin getur haft veruleg áhrif á stærðarþarfir iðnaðarins, landþörf og staðarval. Hin opna skrifstofa og að sitja þéttar í vinnurýmum skrifstofa og aukið vægi fjarvinnu, sveigjanlegri vinnutími, færanlegar vinnustöðvar og deililausnir í nýtingu húsnæðis geta sömuleiðis haft veruleg áhrif á nýbyggingarþörf skrifstofuhúsnæðis og húsnæðis almennnt. Reynslan af aukinni fjarvinnu á tímum Covid-19 gefur sannarlega til kynna mögulegar breytingar í þessa veru. Og aukin netverslun og heimsendingarþjónusta getur haft áhrif á smásöluverslun og þar með á þörfina fyrir þjónusturými á jarðhæðum í húsum.

Íbúum fjölga hlutfallslega meira í vesturborginni og þar af leiðandi fækka fermetrum atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa. Í austurborginni verður þessu öfugt farið, þar sem atvinnuhúsnæði eykst hlutfallslega meira. Þetta gefur

visbendingar um að meira jafnvægi verði í dreifingu íbúa og starfa. Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, september 2021.



Vegna ýmissa óvissuþátta um framtíðarþróun er enn brýnna en ella að viðhalda gróskunni í atvinnulífinu og að það hvíli ekki á of fáum stöðum. Þannig getur borgin betur staðið af sér skakkaföll sem verða vegna óvæntra ytri aðstæðna. Það er líka mikilvægt að tryggja ákveðna fjölbreytni innan atvinnusvæðanna og að þar sé breidd í framboði atvinnu fyrir marga ólíka félagshópa. Atvinnusvæðin þurfa líka vera vel tengd samgöngulega og í sem mestri nálægð við íbúðarbyggðina og það er sérlega mikilvægt að vinnuafslæk fyrirteki séu í göngufæri við góða strætisvagnþjónustu.

„Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar.“ AR2010–2030, Skapandi borg, bls. 55

„Í Vatnsmýrinni felst einstakt tækifæri til að gera Reykjavík að betri borg. Með uppbyggingu þéttar blandaðrar byggðar í Vatnsmýrinni verður stigið stórt skref í að gera Reykjavík að sjálfbærari, hagkvæmari og fegurri borg. Þróun byggðar á flugvallarsvæðinu leggur grundvöll að nýjum vaxtarþól atvinnulífs á sviði háskóla, rannsókna og hátækni.“ AR2010–2030, Skapandi borg, bls. 48

Vegna þessarar sögu búum við nú að því að eiga mjög fjölbreytt íbúðarhverfi, þar sem þéttleiki byggðarinnar er æði misjafn, meðalstærð íbúðanna og húsagerðirnar mjög mismunandi, byggðamynstrið gjörólíkt milli hverfa og náttúruleg umgjörð þeirra. Þau eiga þó flest það sammerkt að vera barnvæn, flest skipulögð í kringum grunnskóla og fjölskylduvæn. Í mörgum hverfanna eru tækifæri til að gefa fleirum möguleika á að njóta þeirra umhverfisgæða, þjónustustofnana og innviða sem eru til staðar innan þeirra, með bættri nýtingu á einstaka reitum, viðbyggingum við núverandi íbúðarhús eða þá fjölgun íbúða innan núverandi húsnæðis.

Byggjum á því sem við höfum.

Betri nýting lands, húsnæðis og innviða.

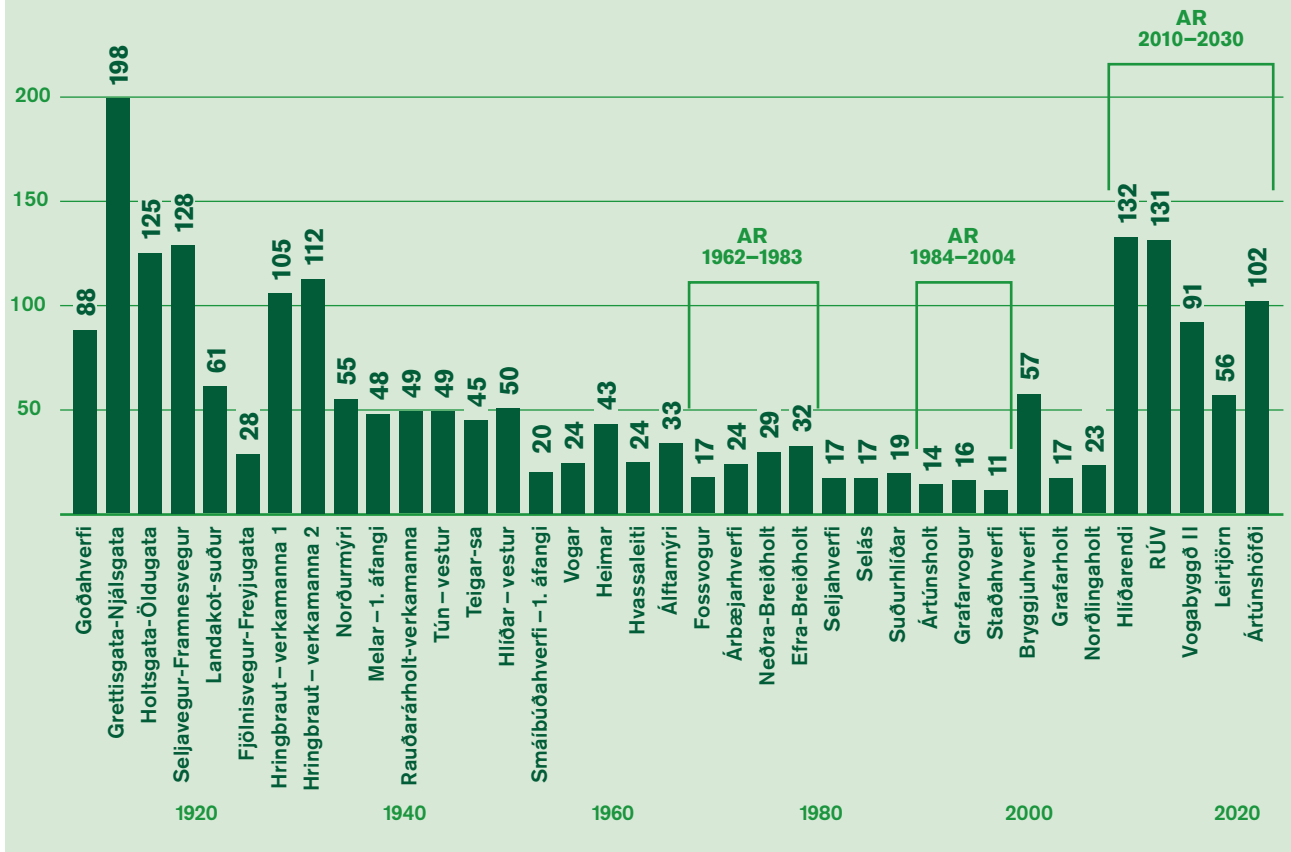
Í stærri borgum og eldri er nokkuð sjálfgefið að áætlun sem horfir til framtíðar þarf að byggja að stærstum hluta á því sem er til staðar; þeim húsum sem eru til staðar, samfélagsstofnunum, útivistarsvæðum, fjárfestingum atvinnulífsins og innviðum opinberra aðila. Það er ekki hægt að byrja með autt blað, eins og samt var að hugsa framan af 20. öldinni. Það á sannarlega við í Reykjavík og með hverri skipulagsáætluninni sem gerð er er í meiri mæli verið að fylla upp í mynd sem þegar er búið að draga upp í meginatriðum. Þetta á sérstaklega við þegar áhersla skipulagsins er á betri nýtingu þess lands sem þegar er raskað og þess húsnæðis og þeirra innviða sem þegar er búið að fjárfesta í.

Þétting byggðar og ráðdeild í nýtingu lands borgarinnar er ekki nýlunda í Reykjavík og hófst strax í borgarstjóratíð Knuds Zimsen. Sparnaður og hagkvæmni einkenndi þróun Reykjavíkur lengi vel framan af 20. öldinni og endurspeglaði það að sumu leyti veika fjárhagsstofna bæjarins. Það var ekki fyrr en á síðari hluta 20. aldarinnar, meðal annars með traustari gjaldstofnum eins og gatnagerðargjaldi og með vaxandi stuðningi ríkisins við gatnaframkvæmdir innan bæjarins, að yfirvöld töldu forsvaranlegt að dreifa byggðinni meira og byggja lágreistari byggð. Þetta fór líka saman við bættan efnahag og aukna einkabílaeign. Með þessu var komið til móts við óskir margra bæjarbúa sem dreymdi um sérbyli með eigin garði. Kröfur módernískrar skipulagssýnar um gæði í nýjum skólahverfum og umferðarverkfræðinnar um rými fyrir einkabilinn og aukið umferðaröryggi ýttu raunar undir að íbúðarhverfin urðu enn lágreistari og gisnari en ella.

Við mótun framtíðarsýnar um hina sjálfbæru borg er óhjákvæmilegt að horfa til þeirra hverfa sem við eigum í dag, þess húsnæðisstofns sem er til staðar og þeirra innviða sem búið er að fjárfesta í á undanförunum árum. Það er skynsamlegt að nýta þá innviði sem best, hvort sem sú fjárfesting felst í skólabyggingu, götum, stígum, leikvöllum, almenningsgörðum eða vatnsveitu.

Íbúðarhverfi í Reykjavík 1920 til 2020.

Pétteleiki sem íbúðir á ha



„Menningaröguleg 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. 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 ...“ AR2010–2030, Borg fyrir fólk, bls. 152–153

„Það er hagkvæm skipulagsstefna að nýta sem best fjárfestingar sveitarfélagsins í grunnþjónustukerfunum, svo sem götum, veitum og skólum. Þétting byggðar er liður í slíkri stefnu. Gamlar athuganir og nýjar hafa leitt í ljós að þétting byggðar er þjóðhagslega hagkvæm og hefur jákvæð áhrif á rekstur og fjárfestingar sveitarfélaga ... Jafnframt er talið að uppbygging á miðlægum svæðum fremur en í útjaðri sé umhverfisvæn skipulagsstefna. Þar skiptir máli sparnaður við að reka grunnkerfi sveitarfélagsins en ekki síður ávinningurinn af breyttum ferðavenjum, styttri vegalengdum og minna landnámi opinna svæða í útjaðrinum. Ennfremur hefur verið sýnt fram á að þétting byggðar hefur jákvæð umhverfisáhrif vegna minni loftmengunar og samdráttar við orkunotkun í bílsamgöngum.“ AR2010–2030, Borgin við Sundin, bls. 33

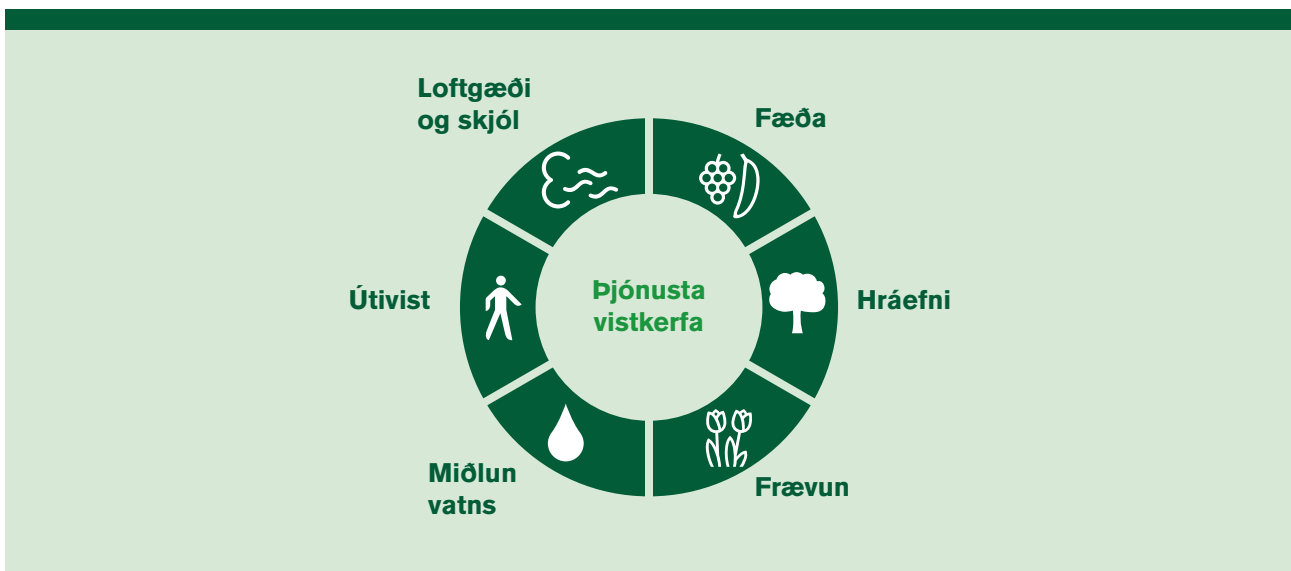
Það getur verið hollt að tala ekki um borg og náttúru sem skarpar andstæður, heldur fremur sem samfléttaða heild eða vistkerfi. Líkt og borgin þiggur þjónustu náttúrunnar á borgin að styðja við og styrkja kerfi náttúrunnar með margvíslegum hætti. Tryggja þarf að náttúran fái að vaxa og dafna innan og 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.

Græna borgin.

Í hinni sögulegu orðræðu hefur borginni og náttúrunni oft verið stillt upp sem andstæðum. Borgin var helsta tákmynd hins mengandi iðnaðarsamfélags. Það vistvæna og ósnortna átti sér vart tilverugrundvöll innan borganna, nema þá mögulega í hinum lágreistu garðúthverfum. Upp úr 1970 tóku borgaryfirvöld víða á Vesturlöndum að boða nýja sýn á borgarskipulagið með aukinni áherslu á umhverfismál og heildarskipulag grænna svæða innan þéttbýlisins. Hugmyndafræðin um sjálfbæra þróun sem fór að njóta aukins stuðnings á 9. áratugnum studdi enn frekar við nýja sýn á framtíðarskipulag borga og breytta nálgun við gerð skipulagsins. Það auðveldaði mörgum borgum á Vesturlöndum að setja fram grænar stefnuýfyrirslingar um þetta leyti, því hinn mengandi iðnaður og frumframleiðsla var ekki lengur burðarstoðin í atvinnulífinu og tækifæri sköpuðust til að fegra og endurbæta hin úr sér gengnu iðnaðarsvæði. Það var ákveðin þversögn fólgin í því, vegna þess að íbúar borganna voru áfram jafnháðir neyslu sinni á iðnvarningi, sem nú var mögulega fluttur lengri vegalengdir frá fjarlægari heimshlutum og einnig vegna þess að helstu farartæki Vesturlandabúa voru eru enn sótspúandi líkt og verksmiðjur gömlu iðnaðarborgarinnar.

Það er líka ljóst að eitt alvarlegasta umhverfisvandamál samtímans, hnignun líffræðilegrar fjölbreytni, má að stórum hluta rekja til vaxtar og starfsemi innan borganna og þeirra fjölmörgu þjónustukerfa sem þéttbýlið kallar á og eru utan borgarmarkanna. Það er því stór áskorun fyrir borgaryfirvöld að draga almennt úr neikvæðum umhverfisáhrifum og skapa hina sjálfbæru borg. Á síðustu árum, með vistvænni hönnunar- og tæknilausnum og almennt nýrri þekkingu, hafa skapast aukin tækifæri til að byggja hina sjálfbæru borg sem getur vaxið og dafnað í sátt við náttúruna.

Það hlýtur að vera grundvallarmarkmið í aðalskipulagi að ekki verði gengið á græn svæði með útivistargildi og náttúru með verndargildi, hvort sem þau svæði eru innan byggðar eða í útjaðri hennar. Með réttum áherslum við endurnýtingu svæða innan byggðarinnar og betri nýtingu núverandi húsnæðis og innviða er mögulegt að hlífa opnum og óröskuðum svæðum innan borgarinnar og lágmarka nýtt landnám í útjaðri þéttbýlisins. Það getur vissulega verið áskorun að tryggja framgang stefnu um þéttari byggð, ekki síst á tímum húsnæðisskorts, án þess að ganga nokkurn tímann á græn svæði. Það er því mikilvægt ef slíkt á sér stað að hlífa eins og kostur er gróskumiklum gróðursvæðum og ekki síður svæðum sem bera vott um ósnortna náttúru.



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 húspökum, grænum bílastæðum, gróðri í göturýmum og almennt lausnum sem tryggja gegndræpi yfirborðsins. Það er brýnt að auka seiglu borgarumhverfisins til að geta mætt breyttum veðuraðstæðum í framtíðinni og styrkja almennt náttúruna í borginni og auka líffræðilega fjölbreytni búsvæða, innan sem utan þéttbýlisins.

„Þjónusta náttúrunnar mætir grunnþörfum lífs með hreinu lofti, vatni og hita... Náttúran sjálf er uppspretta auðs, náttúruauðlinda sem tryggja að þjónustan geti átt sér stað. Lita má á náttúruauðlindir sem höfuðstól og þjónusta náttúrunnar er þá vextirnir eða tekjurnar af þeirri auðlind. Þjónusta náttúrunnar er ómetanleg, án hennar gætum við ekki lifað, og þegar dregur úr þjónustunni hefur það neikvæð áhrif á lífsgæði. Þótt þjónustan sé ómetanleg á hún sér í mörgum tilfellum stað án endurgjalds og á því á hættu að vera vanmetin við ákvarðanatöku.“ *AR2010–2030, Umhverfis- og auðlindastefna, bls. 117*

„Til að tryggja stöðu líffræðilegrar fjölbreytni í Reykjavík þarf að huga að velferð lífvera og vistkerfa. Verndun og viðhald heilbrigðra búsvæða er þar ein mikilvægasta aðgerðin. Í Reykjavík eru mörg náttúrusvæði og er verndarstaða þeirra missterk. Takmark stefnunnar er að verndun lykilbúsvæða sé tryggð með friðlýsingum, hverfisvernd í skipulagi og öðrum öflugum verndaraðgerðum. Þá þarf að tryggja að staða verndarsvæða sé sterk og að þeim stafi ekki ógn af vexti borgarinnar, athöfnum og umsvifum ...“ *Stefna Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni, bls. 14, september 2019*

„Umfang og eðli nauðsynlegra framkvæmda til að styrkja græna netið er ekki alltaf það sama og mismunandi hvers konar framkvæmdaþættir koma við sögu. Sums staðar geta framkvæmdirnar verið minni háttar t.d. einfaldar gróðursetningar þar sem rými er fyrir slíkt eða lítils háttar úrbætur á innviðum. Annars staðar er þörf á breyttri landnotkun, gerð samgöngumannvirkja eða umbreytingu svæða t.d. göturými eða öðru landrými með ógegndræpt yfirborð í opin, græn svæði með gróðurþekju. Sums staðar þarf að samræma fjölþætt hlutverk tenginga t.d. fyrir ofanvatnslausnir, samgöngur, útivist og náttúruvernd ...“ *Græna netið í Reykjavík, Dög að fyrstu framkvæmdaáætlun 2019-2024, janúar 2019*

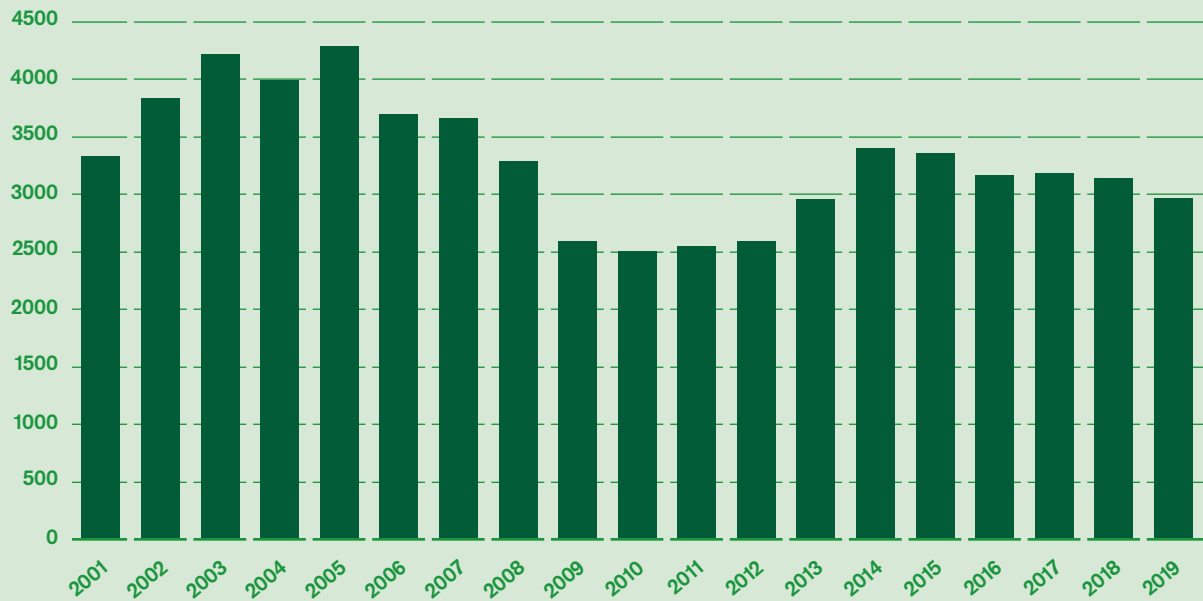
Í gróskumiklum borgarhverfum er skipulagið aldrei endanlegt eða fullmótað. Það er í raun heilbrigðismerki ef stöðugt er verið að endurbæta og byggja við innan hverfisins og eðlilegt að íbúarnir hafi tækifæri til að setja sitt mark á hverfið með einhverjum hætti. Það er því mikilvægt að hverfi séu ekki skipulögð til þrautar í upphafi, að hverfisskipulagið sé ekki endanleg stærð og allt sé niðurnjörvað til allrar framtíðar. Það er því að sumu leyti þversagnakennt og umdeilanlegt að skilgreina einhver ákveðin hverfi sem fastmótuð, fullbyggð eða rótgróin, eins og tamt hefur verið að gera.

Borgin er sífelldum breytingum háð.

Þeir sem búa í borg þurfa ávallt að vera viðbúnir því að umhverfi þeirra geti tekið breytingum. Það er eðli kraftmikils borgarsamfélags að byggðin taki breytingum. Breytingarnar eru ýmist stórar eða smáar, varða hið byggða umhverfi, breytta starfsemi eða notkun húsnæðis og eru nær eða fjær þínu heimili. Þú eignast stöðugt nýja nágranna sem eru ef til vill af allt öðru sauðahúsi en fyrri nágrannar. Þú þarft líka að reikna með því að verða annað slagíð fyrir áreiti vegna smærri framkvæmda í grenndinni, hvort sem þær felast í viðhaldi á húsi nágrannans, nýrri viðbyggingu sem mögulega veldur örlitlu skuggavarpí á þinni lóð, nýbyggingu við næsta götuhorn, ónæði vegna framkvæmda við nýjan sparkvöll í grenndinni eða byggingu nýs búsetukjarna handan götunnar. Og breytingarnar geta líka verið hljóðlátar og hægfare, tilkomnar vegna athafna fjölmargra einstaklinga og þú verður þeirra ekki var fyrir en þær eru yfirstaðnar.

Krafan um að hægt sé að njóta friðsældar og öryggis innan íbúðarbyggðar er vissulega rík og réttmæt sem slík. Því þarf að gæta hófs í umfangi breytinga hverju sinni og kynna þær vel í upphafi skipulagsvinnu. Íbúar borgarinnar verða hins vegar að sýna því skilning ef nauðsynleg þjónusta, starfsemi eða uppbygging sem ríkir almannahagsmunir eru um rís í þeirra nágrenni. Borgaryfirvöld þurfa aftur móti að tryggja að neikvæð umhverfisáhrif verði lágmrökuð og gætt sé jafnræðis milli hverfanna þegar kemur að staðarvali þjónustu eða þróun nýrrar byggðar. Í borgarsamfélaginu er flest breytingum háð og því er lykilatriði að allir sem koma að málum temji sér ákveðið umburðarlyndi, jafnhliða því að vera vel meðvitaðir um rétt sinn til að gera athugasemdir og kalla fram umræðu um réttmæti boðaðra breytinga.

Það er eðlilegt að átök verði um hvernig eigi að þróa og byggja borgina upp. Í stærri framkvæmdum takast jafnan á almannahagsmunir í hinu stóra samhengi, nærhagsmunir hverfisins og sérhagsmunir einstakra íbúa eða fyrirtækja. Í borgum þar sem lögð er áhersla á betri nýtingu lands, húsnæðis og innviða og þróun hennar beint inn á við fremur en út á við, er líklegt að átök um einstök verkefni verði tíðari. Það er því brýnt að vanda til verka þegar unnið er hverfis- eða deiliskipulag; að gott upplýsingaflæði verði tryggt, samráð haft við alla hagaðila og umhverfisáhrif uppbyggingar metin með faglegum hætti í víðu samhengi. Í ljósi þess að í flestum tilvikum þarf að meta nánar áformaða uppbyggingu í deiliskipulagi, meðal annars í samtali við nærsamfélagið, er einnig mikilvægt að endanlegt byggingarmagn á einstökum svæðum sé ekki fest með nákvæmum hætti í aðalskipulagi. Það gefur borgaryfirvöldum meira svigrúm til að vege og meta uppbyggingaráformin og tækifæri til nánara samtals við nærsamfélagið.



Um fjölgun íbúða í gróinni byggð:

- „**1. Viðbætur á lóð.** Viðbætur geta verið þrenns konar:
 - A. Viðbyggingar við hús/stækkun núverandi byggingar
 - B. Ofanábyggingar á núverandi byggingar, íbúðarhús eða bílageymslu
 - C. Viðbótarbyggingar á lóð, uppbygging á lóð með nýbyggingu
- 2. Uppskipting á eign.** Oft má skipta stórum eignum upp í smærri einingar. Dæmi um það eru stór sérbylishús. Við slíka uppskiptingu verður annaðhvort til aukaíbúð eða séríbúð, sjá skilgreiningar í hugtakaskýringum.
- 3. Breytt notkun rýma.** Atvinnuhúsnæði, bílageymslu eða geymsluhúsnæði sem ekki er lengur not fyrir má breyta í íbúðir að uppfylltum skilyrðum.

Tillögurnar eru hagkvæmar því að ekki þarf að ryðja nýtt land og byggja ný hverfi og innviði. Aðferðin er því vistvæn og sjálfbær og skapar verðmæti fyrir borgina og borgarbúa. Þessar heimildir gætu fjölgað íbúðum í borginni umtalsvert, jafnvel þó að minnihluti húseigenda nýtti sér þær.“ *Fjölgun íbúða. Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum í grónu hverfi, leiðbeiningarit hverfisskipulags*

Fjölbreytni er mikilvæg hvort sem við horfum til mannlífsflórunnar, menningarinnar, félagslífsins, atvinnulífsins, lífríkis opnu svæðanna og náttúrunnar sem umvefur borgina, byggingarlistarinnar, húsanna og forma þeirra, bæjarrýmanna, torganna, leikvallanna, götugagnanna, ferðamatanna og hverfissamfélaganna. Það er líka mikilvægt að það sé fjölbreytni og breidd í eignarhaldinu á húsunum og fyrirtækjunum og við þurfum aðkomu fjölbreyttra hópa þegar kemur að ákvörðunartöku og stefnumótun. Gróskumikið og heilbriggt borgarsamfélag þrífst á því að fjölbreytni einkenni flesta þætti borgarinnar og að allir hafi jafnan aðgang að borginni og þeim tækifærum sem hún býður upp á.

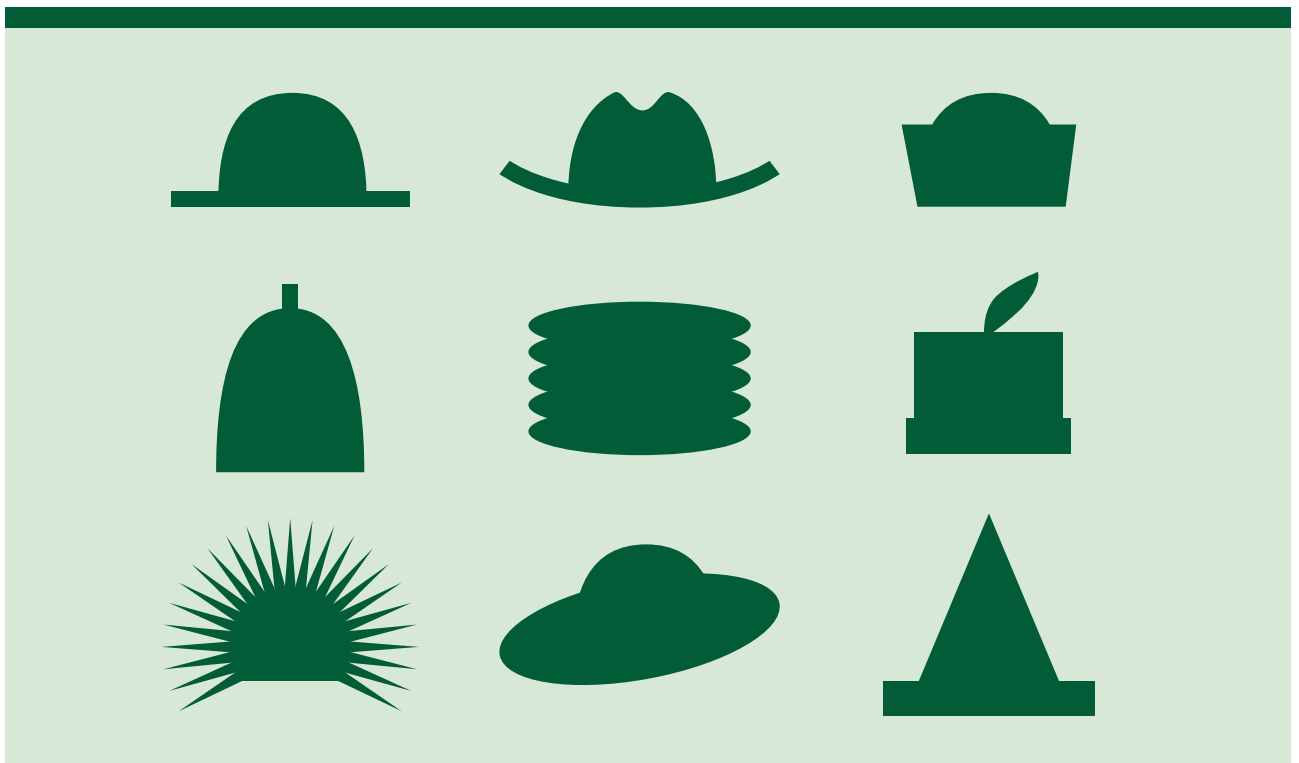
Fjölbreytt borg fyrir alla.

Borgin er fjölbreytt ef hún er fyrir alla. Þéttbýli sem ekki er fjölbreytt stendur ekki undir því að vera borg eða borgarsamfélag. Borg er ekki borg nema hún sé skipuð mörgum ólíkum félags- og menningarhópum. Orðið fjölbreytni er það orð sem ætti alltaf að leggja til grundvallar í stefnumörkun okkar í skipulagsmálum og almennt þegar kemur að ákvarðanatöku um uppbyggingu og þróun borgarinnar. Það er mikilvægt því að það er svo margt í okkar samtíma sem ýtir undir einsleitni, ekki síst þegar kemur að hinu byggða umhverfi borga en einnig í viðleitni okkar að skapa lífvænlegt samfélag.

Hið smáa fremur en hið stóra skapar fjölbreytnina. Áherslan á hið smáa er ákveðinn undirtónn í aðal-skipulaginu. Byggja smátt og smátt á mörgum smærri þróunarreitum í stað þess að hugsa í nýjum borgarhlutum í útjaðri byggðar. Hverfa frá umfangsmiklum gatnaframkvæmdum og nýta betur það gatnakerfi sem er fyrir og aðra innviði borgarsamfélagsins. Styðja við fjölbreytta og vistvæna ferðamáta. Hugsa í smærri byggingarreitum, lægri húsum, minni íbúðum og fingerðara byggðamynstri á nýjum þróunarsvæðum. Efla smærri einingar verslunar og þjónustu innan hverfanna og takmarka byggingu nýrra stórmarkaða. Í stærri verkefnum, eins og í Ártúnshöfða og Vatnsmýri, þarf hins vegar að varast að hugsa ekki í of stórtækum lausnum, heldur skipuleggja og byggja hverfin í mörgum áföngum.

Mögulega er öruggasta leiðin til að tryggja fjölbreytni og grósku í borgarsamfélaginu að skipuleggja í eins mörgum áföngum og kostur er á og horfa á skipulagið að einhverju leyti sem bútasamur fremur en heildstæða og endanlega lausn. Að vera pragmatísk fremur en útópísk og horfa á borgarþróunina sem ákveðna tilraunastarfsemi þar sem við prófum okkur áfram, smátt og smátt. Við þurfum líka að vera vel meðvituð um að það er ekki hægt að stytta sér leið í áttina að nýju sjálfbæru og samheldnu hverfissamfélagi með vel ígrundaðri skipulagsáætlun einni saman. Því það eru þeir sem fylla húsin af lífi og störfum og nota almenningsrýmin sem skapa endanlega samfélagið, en ekki hin hannaða umgjörð og þjónustukerfi sem boðið er upp á.

Það er mikið lán að sýnin um hina vistvænu borg, sem mætir áskorunum okkar í loftslagsmálum, fer vel saman við sýnina um hina lífandi, skemmtilegu og réttlátu borg sem við viljum skapa. Ef vel er á haldið verður borgin, með meiri þéttleika og blöndun byggðar, ekki einvörðungu sjálfbærari, heldur fallegri, heilsteypari, líflegri, fjölbreyttari og hagkvæmari. Við þurfum að halda á lofti þeim sérkennum og þeim þáttum sem gera Reykjavík einstaka á heimsvísu, jafnhliða því að tileinka okkur nýjustu tækni og þekkingu á alþjóðavettvangi svo við getum beitt fjölbreyttum og vistvænum lausnum í húsnæðismálum, samgöngumálum og umhverfismálum.



„Reykjavíkurborg viðurkennir rétt sérhverrar manneskju til að búa í heilnæmu umhverfi sem fólki og lífríki stendur ekki ógn af. Þessi réttur er samofinn rétti manna til lífs, frelsis og mannhelgi. Með heilnæmu umhverfi er átt við umhverfi sem er laust við mengað vatn, andrúmsloft eða jarðveg sem spillir heilsu fólks eða lífríki. Umhverfi tekur til borgarumhverfis og náttúrunnar innan borgarmarka. Allir borgarbúar eiga að geta notið þeirra lífsgæða sem felast í heilnæmu og aðgengilegu umhverfi. Þeir eiga jafnframt að geta fengið upplýsingar um og komið að ákvörðunum sem varða umhverfi þeirra. Ávallt skal huga að ólíkri stöðu kynja og áhrifum margþættrar mismununar. Vegna kyns, uppruna, fötlunar, aldurs eða annarrar stöðu getur fólk haft ólíkar þarfir varðandi aðgengi að upplýsingum og þátttöku í ákvörðunum er varða umhverfi þeirra. Þá ber einnig að gera ríkar kröfur til borgarbúa um að minnka vistspor sitt og ber stjórnvöldum að styðja þá til þess.“ Úr Mannréttindastefnu Reykjavíkur, bls. 14, samþykkt í borgarstjórn 18. október 2016

III.

Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar







Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar

Í þessum hluta greinargerðar eru sett fram öll bindandi stefnuákvæði aðalskipulagsins um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar og skipulag innviða eins og gatna, veita og stiga. Um er að ræða verulega uppfærða útgáfu af kaflanum *Landnotkun* í AR2010–2030, þar sem færðar hafa verið inn allar aðalskipulagsbreytingar sem hafa verið gerðar síðan 2014, auk þess sem öll bindandi ákvæði sem varða byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa, yfirbragð byggðar og innviðaskipulag eru nú sett fram í einum kafla. Það er gert til hagræðis svo ekki þurfi að leita að skipulagsákvæðum um einstök svæði í mörgum köflum eða skjölum aðalskipulagsins.

Í köflunum hér að neðan er að finna skilgreiningar landnotkunar sem settar eru fram á skipulagsuppdráttum, sérákvæði um landnotkun einstakra svæða, sértæk ákvæði um starfsemi og tímabundin stefnuákvæði, auk stefnu um byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa, forgangs röðun byggingarsvæða og skipulag helstu innviða. Allur texti sem settur er fram í kaflanum, líkt og skipulagsuppdrættirnir, er bindandi hluti aðalskipulagsins og sá hluti áætlunarinnar sem verður að líkindum uppfærður reglulega vegna stakra breytinga sem gerðar verða.

1. Framsetning og túlkun

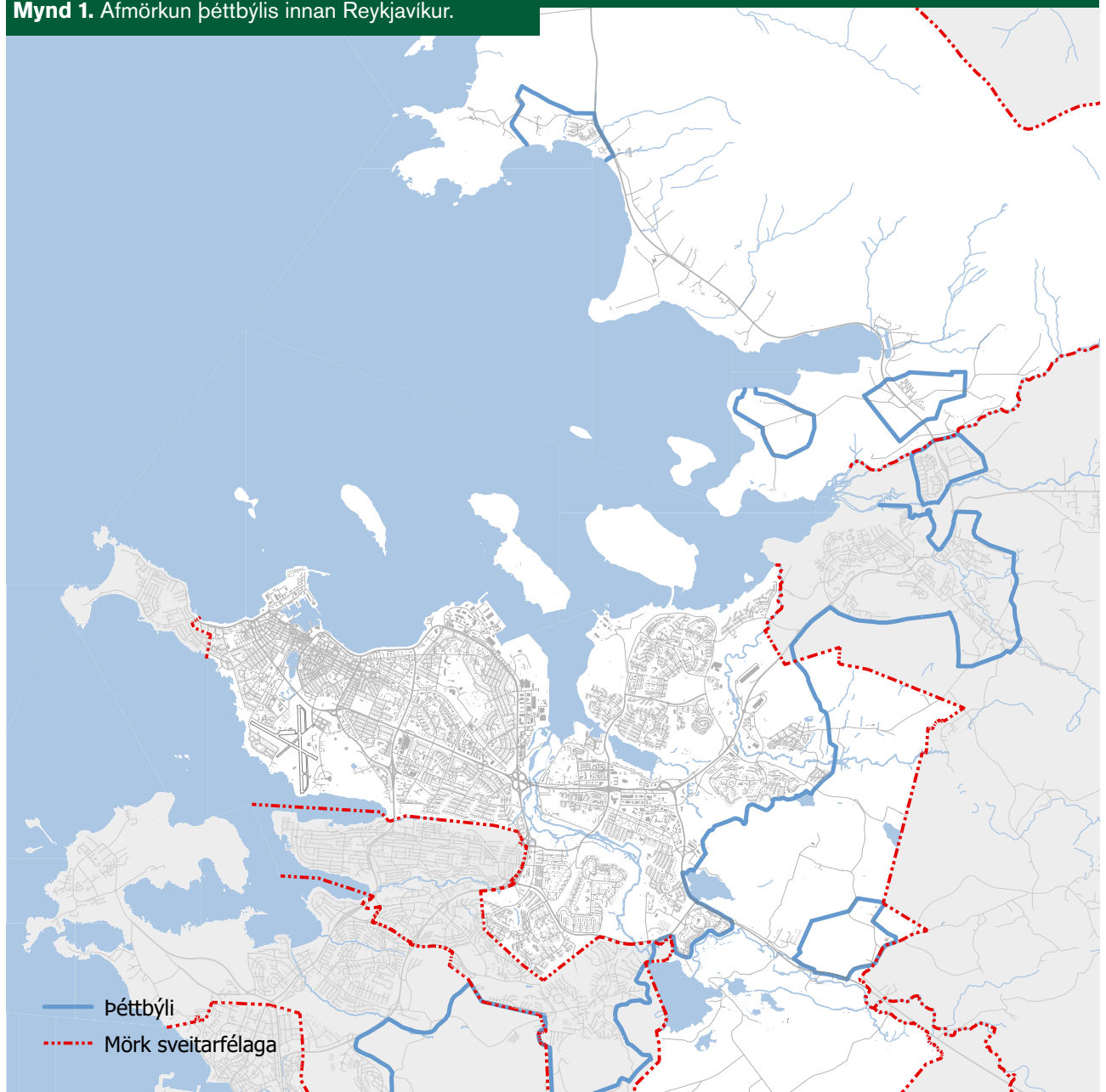
Framsetning á þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdráttum er í meginatriðum í samræmi við skilgreiningu og ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 m.s.br. Gerð er grein fyrir almennum frávikum frá skilgreiningum skipulagsreglugerðar í textanum hér að neðan. Nánari forsendur og áherslur um þróun byggðar og landnotkunar má áfram finna í köflum sem nú eru B-hluti aðalskipulagsins, s.s. um landbúnaðarsvæði í kaflanum B2. *Skapandi borg*, opin svæði í *Náttúra, landslag* og *útivist* (sjá B2. *Græna borgin*) og um miðborgina í kaflanum B2. *Miðborgin* (sjá aðalskipulag.is).

Landnotkunarsvæði í aðalskipulagi eru almennt mörkuð í nokkuð grófum dráttum enda gert ráð fyrir að mögulegt sé að afmarka landnotkun nánar í hverfis- og/ eða deiliskipulagi eða í rammahluta aðalskipulags. Mörk landnotkunarsvæða ákvarðast af götum fremur en lóðamörkum innan götureita. Í samræmi við þessa framsetningu eru ekki sýnd hús eða lóðamörk á grunni uppdráttarins. Á svæðum í jaðri borgarinnar, utan núverandi þéttbýlis þar sem ekki er risin byggð sbr. stefna aðalskipulagsins, eru mörk landnotkunarsvæða dregin enn grófari dráttum og ber að hafa það í huga við túlkun á aðalskipulaginu og þegar gætt er að samræmi við skipulagsáætlanir á efri og neðri skipulagsstigum.

Almennur fyrirvari

Ákvæði og viðmið aðalskipulags um þéttleika, hæðir húsa og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulegar hámarksheimildir um uppbyggingu. Endanleg ákvörðun um byggingarmagn, s.s. um fjölda íbúða eða magn atvinnuhúsnæðis, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum, er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags, með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli og mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett eru fram í kafla 3.6. Byggingarréttur lóðarhafa eða landeiganda skapast þannig ekki með staðfestingu aðalskipulags heldur við samþykkt deiliskipulags eða hverfisskipulags.*

* Ákvarðanir um byggingarmagn á einstökum svæðum eru einnig teknar á grundvelli grenndarkynnts byggingarleyfis, þar sem ekki liggur fyrir samþykkt deiliskipulag eða hverfisskipulag og þá á grundvelli almennra markmiða aðalskipulags.



2. Vaxtarmörk og þéttbýli

Á Mynd 1 er sýnd afmörkun þéttbýlis innan marka Reykjavíkur, sbr. gr. 4.3.1. q-liður í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Afmörkunin tekur mið af stefnu um vaxtarmörk byggðar,* sbr. stefnan Borgin við Sundin (sjá nánar II. hluta greinargerðarinnar), stefnu um þróun þéttbýlis í Grundarhverfi, skilgreiningu sérhæfðra atvinnusvæða í útjaðri byggðar og afmörkun Græna trefilsins.

* Vaxtarmörk aðalskipulagsins, sem mörk meginþéttbýlis Reykjavíkur, hafa verið samræmd vaxtarmörkum svæðisskipulags til ársins 2040.

3. Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð

Í kaflanum eru sett fram bindandi ákvæði um landnotkun á svæðum sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð (ÍB) á skipulagsuppdrætti (kafla 3.2), sérákvæði sem gilda innan slíkra svæða (kafla 3.3), ákvæði um hvar megi gera ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð og hvaða svæði eigi að njóta forgangs í húsnæðisáætlunum (kafla 3.5). Einnig er gerð grein fyrir markmiðum og ákvæðum um þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni og settar fram kröfur um gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess (kafla 3.6). Skilgreindar eru heimildir sem gilda um sértæk búsetuúrræði og íverurými utan hefðbundinnar íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar (kafla 3.4). Almenn markmið um framboð húsnæðis, sbr. stefnan *Húsnæði fyrir alla*, um gerð og gæði íbúðarhverfa, svo og um blöndun byggðar, eru sett fram í upphafi kaflans (kafla 3.1).

Stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu og þróun íbúðarbyggðar er fylgt eftir með gerð húsnæðisáætlana til skemmri tíma og gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags. Fjölgun íbúða eftir borgarhlutum og skólahverfum verður vöktuð með reglubundnum hætti (kafla 3.5).

3.1. Húsnæði fyrir alla

3.1.1. Almenn markmið húsnæðisstefnu

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsa-gerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsa-gerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbyli, 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.
- Tryggt verði að hvers konar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.
- Stefnt verði að því að um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði.
- Lögð verði áhersla á að fjölga almennt leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem þær eru í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, ekki síst á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.

- Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu. Húsnæði sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum – og öðrum þeim sem eru líklegir til að nýta sér þjónustu almenningssamgangna – verði í forgangi á reitum í grennd við Borgarlinustöðvar.
- Ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaðar og kostnaðar vegna samgangna við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.
- Húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verði fylgt eftir með húsnæðisáætlunum sem eru endurskoðaðar reglubundið og taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun – og samningsmarkmiðum Borgarráðs hverju sinni.
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum skal ávallt byggjast á meginmarkmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun. Jafnhliða því að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og stuðla að hagkvæmri og vistvænni uppbyggingu íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess ávallt höfð að leiðarljósi við mótun skipulags.

3.1.2. Íbúðarverfið og gæði byggðar

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, íþrótt- 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 almenningssýmum og skipulag hverfa örví 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. Sjá nánar kafla 19.5, Kaupmanninn á horninu.
- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustupátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsa-gerða.
- Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.
- 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.

- Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölga íbúðum innan gróinnar byggðar, samkvæmt ákvörðunum í hverfisskipulagi, með betri nýtingu þess húsnæðis sem er fyrir, viðbyggingum, ofanbyggingum, upp-skiptingu eigna og breyttri notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnæðis-framboði og auknum möguleikum fasteignaeigenda að nýta sína eign og dregið úr nýbyggingarþörf, sbr. markmið loftslagsstefnu.*
- 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, birtu-skilyrða, 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 sam-felldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið. Sjá nánar kafla 3.6.
- 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 gróður-svæði sem eru til staðar.

3.1.3. Blöndun byggðar og markmið þar að lútandi

Að glæða íbúðarhverfi meira lífi og fjölbreytni er eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins. Það er lykilmarkmið að auka blöndun byggðar með því að flétta betur saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og draga þannig almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila og þar með umferðarlágs milli borgarhluta. Það er hægt að gera með því að skipuleggja markvisst íbúðarbyggð í næsta nágrenni við öflugra atvinnukjarna, byggja nýja atvinnukjarna í grennd við rótgróin íbúðarhverfi, endurskipuleggja svæði þar sem jöfnum höndum er heimiluð atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og almennt með því að skapa rými heimildir um starfsemi og þjónustu innan gróinna íbúðarhverfa. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að allar þessar leiðir séu farnar. Í samræmi við þetta er yfirskrift stefnunnar íbúðarbyggð (ÍB), sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar og blönduð byggð, þar sem gert er ráð fyrir að verulegur hluti uppbyggingar nýs íbúðarhúsnæðis fari fram á svæðum með blandaðri landnotkun, sbr. skilgreining miðsvæða.

Að sama skapi er það lykilmarkmið í aðalskipulaginu að tryggja að í hverju hverfi séu búsetukostir fyrir alla félagshópa. Það er grundvallaratriði til að skapa félagslega sjálfbær hverfi, auka möguleika á að flytja innan sama hverfis þegar hagir viðkomandi breytast, tryggja breidd í mannlífsflórunni og fyrirbyggja að hverfin verði félagslega einsleit. Þessu er fylgt almennt eftir með því að tryggja fjölbreytni í húsagerðum, skapa mikla breidd í stærð íbúða og herbergjafjölda og sérstaklega með því að leggja áherslu á að verulegur hluti uppbyggingar sé á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.

Það getur verið áskorun að fylgja eftir markmiðum um blandaða byggð og félagslega blöndun húsnæðis. Þegar byggð er íbúðarhúsnæði innan blandaðra atvinnu-hverfa þarf að huga sérstaklega að umhverfisgæðum við hönnun húsnæðis og lóðar og almennt nálægð við grunnþjónustu og öruggum gönguleiðum að skóla. Ef heimildir um þjónustu og atvinnustarfsemi eru rýmkaðar innan gróinnar íbúðarbyggðar þarf að huga að umfangi starfseminnar, hvort hún geti valdið ónæði vegna lyktar, hávaða eða umferðar eða sé til lyta í umhverfinu, kalli á umferð stærri atvinnubila og á hvaða tíma sólarhrings starfsemin fer fram. Það er ljóst að það er rík krafa um að hægt sé að njóta friðsældar innan íbúðarbyggðar, en það eru líka vaxandi óskir um að hverfið iði af mannlífi og að fjölbreytt verslun, þjónusta, starfsemi og almenningsrymi séu í göngufæri við heimilið. Umburðarlyndi fyrir atvinnustarfsemi og þjónustu (s.s. sérstökum búsetuúrræðum) innan gróinna hverfa þarf að haldast í hendur við áherslur á blönduð, fjölbreytt og lifandi hverfi.

Markmið um blöndun byggðar mega ekki vera orðin tóm og það er því mikilvægt að setja fram með eins skýrum hætti og mögulegt er hvað má og hvað má ekki innan íbúðarbyggðar. Skilgreining aðalvatna og nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar er liður í því að skerpa á stefnunni um íbúðarhverfið sem fjölbreyttara landnotkunarsvæði (sjá kafla 3.3.). Með þeim skilgreiningum er reynt að auka fjölbreytni almennt innan íbúðarhverfanna, jafnhliða því að beina starfsemi sem mögulega getur verið ónæðissöm að helstu umferðargötum innan hverfanna. Skilgreining landnotkunar almennt innan íbúðarbyggðar er einnig mikilvæg og eru sett fram mun ítarlegri, sveigjanlegri og skýrari ákvæði um atvinnustarfsemi en gert er í skipulagsreglugerð (sjá kafla 3.2.).

* Sjá nánar leiðbeiningarit hverfisskipulags *Fjölgun íbúða. Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum í grónu hverfi.*

** Sjá nánar leiðbeiningarit Reykjavíkurborgar og Veitna (2020): *Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík. Lykill að farsælli innleiðingu & Stefna, forsendur og verkferli.*

3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði* ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3).

Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Ofangreind skilgreining á við um öll svæði fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu; ÍB1–ÍB63, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum. Sjá Viðauka 5 með lista yfir öll svæði sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

* Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Búsetuúrræði þar sem krafist er gæslu allan sólarhringinn og/eða umfang starfsemi er umtalsvert geta einnig verið heimil en eru háð því að gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi (sjá nánar kafla 3.4). Hjúkrunarheimili eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

** Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla m.a. minni matvöruverslanir (sbr. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, lækni- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur o.fl.), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, söfn, líkamsræktarstöðvar, minni íþróttahús, galleri, litlar vinnustofur og skrifstofur í sérhæfðri starfsemi (1–3 starfsmanna, s.s. listamenn, handverksfólk, saumastofur, lögfræðistofur, arkitektþjónusta, auglýsingastofur, hugbúnaðargerð, bókhaldsþjónusta o.s.frv.) og þrífalegur smáíðnaður (s.s. rammagerð, skóviðgerðir, gullsmíðir, húsgagnsmiði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur o.fl.), enda sé starfsemin í skráðu atvinnuhúsnæði. Undirstrikað er að ofangreind starfsemi og þjónusta er nefnd í dæmaskyni og er ekki tæmandi upptalning á því sem getur verið heimilt innan íbúðarbyggðar. Sjá nánar *Starfsemi í íbúðarbyggð. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð*, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi.

3.3. Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggðar

3.3.1. Aðalgötur

Meðfram aðalgötum (sjá Mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II–III. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá kafla 19.3). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaða, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrængri á aðlægu landnotkunarsvæði gilda aðalgötuheimildirnar nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi. Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötu, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.

* Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu geta tekið aðalgötuheimildir ef þau standa fast upp við götulinu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni. Rýmri heimildir gilda almennt um allt skráð atvinnuhúsnæði sem stendur við viðkomandi aðalgötu, þ.m.t. hornhús og bakhús. Áréttað er að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfa/útgáfu leyfa, t.a.m. varðandi grenndaráhrif á nærliggjandi byggð og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. Heimildarákvæði um viðkomandi starfsemi samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

3.3.2. Nærþjónustukjarnar

Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I–III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá kafla 19.3). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á Mynd 2.

3.3.3. Veitingastaðir með vínveitingaleyfi

Veitingastaðir í flokki II eru mögulegir innan almennrar íbúðarbyggðar, einkum í húsnæði eldri þjónustukjarna eða atvinnuhúsnæði. Leyfi fyrir slíka staði skulu ávallt háð frekara mati Skipulagsfulltrúa og hagsmunaaðilakynningu og opnunartími staðanna takmarkast við til kl. 23.00.

3.3.4. Sérákvæði í einstökum hverfum

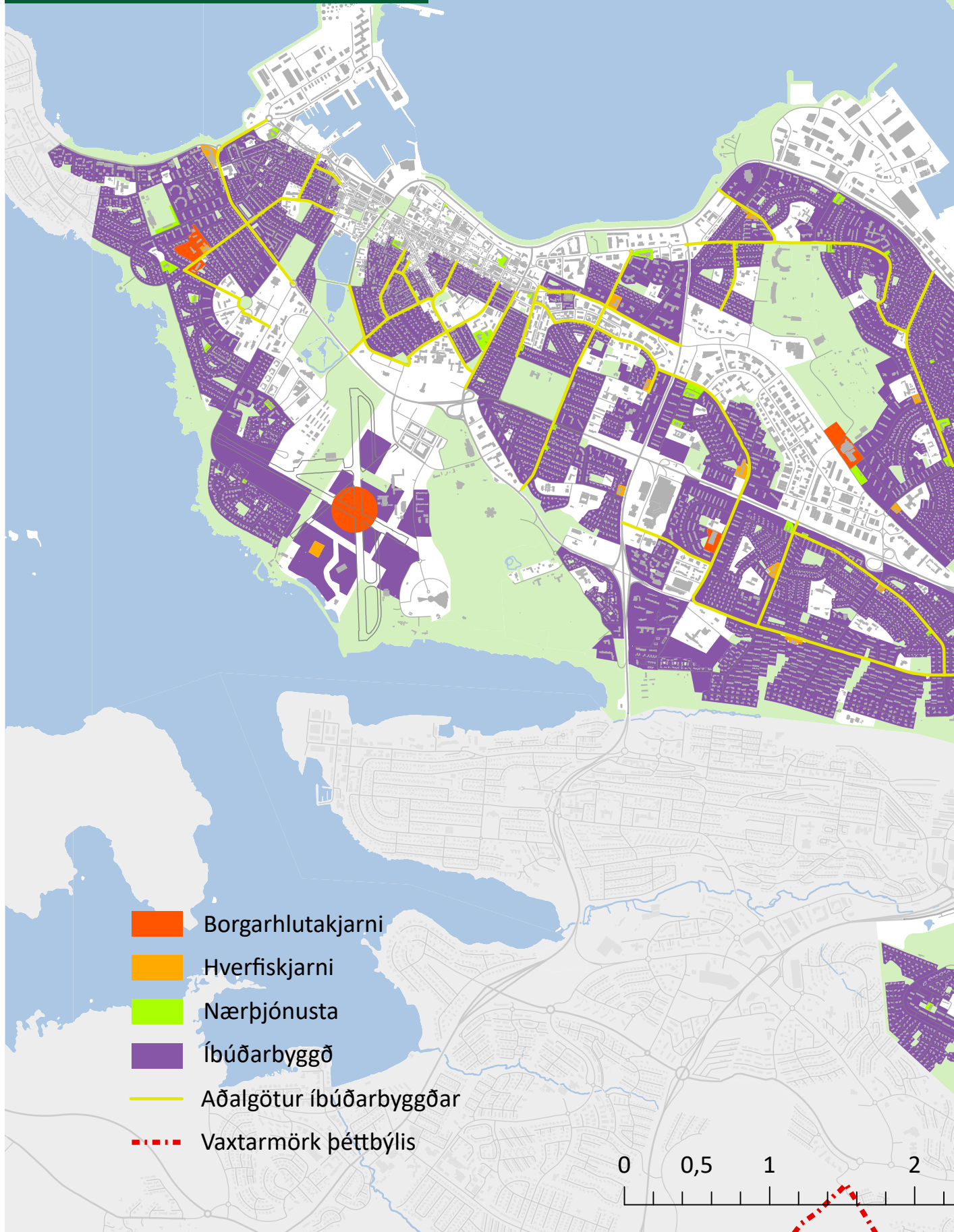
ÍB59. Vogabyggð. Almennar heimildir um íbúðarbyggð, samanber að framan. Jafnframt er gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi, verslun, þjónusta og léttur og þrifalegur iðnaður geti verið heimill. Við Dugguvog og nýja götu í framhaldi hans til norðurs, þ.e. þann hluta götunnar sem er innan íbúðarbyggðar, gilda sömu heimildir og á aðalgötum, sbr. skilgreiningu aðalgatna.

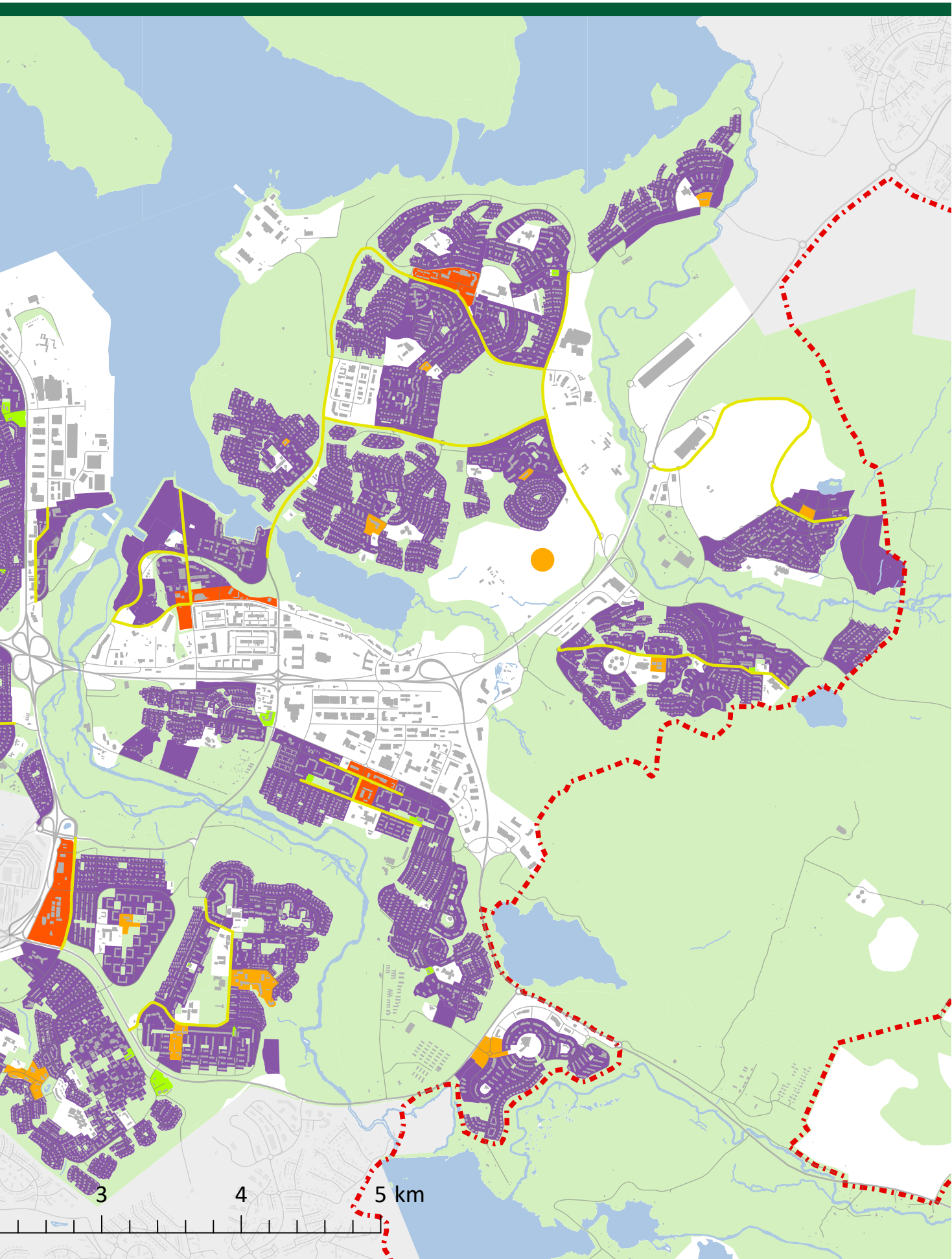
ÍB63. Framsvæði. Svæðið er skilgreint sem blönduð byggð, íbúða, verslunar og þjónustu og útivistarsvæðis/almenningsgarðs. Haldin verði samkeppni um skipulag svæðisins og forsendur hennar verði settar m.a. með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi.

Gata eða götuhluti sjá Mynd 2.

Ánanaust
Hringbraut, frá Suðurgötu að Ánanaustum
Hofsvallagata
Neshagi
Brynjólfsgata
Ægisgata
Vesturgata, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Ægisgötu
Túngata, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Hofsvallagötu
Sóleyjargata/Gamla-Hringbraut, að Laufásvegi
Bergstaðastræti, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Njarðargötu
Njarðargata, frá Frakkastíg að Hringbraut
Óðinsgata, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Freyjugötu
Bjargarstígur, frá Bergstaðastræti að Freyjugötu
Freyjugata, frá Óðinsgötu að Njarðargötu
Frakkastígur, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Eiríksgötu
Barónsstígur, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Laufásvegi
Eiríksgata
Snorrabraut, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Hringbraut
Stórholt
Rauðarárstígur, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Flókagötu
Laugavegur, frá mörkum miðborgar (M1a–M1c) að Kringlumýrabraut
Hverfisgata 117–125
Skipholt
Nóatún
Langahlið-Litlahlið
Háaleitisbraut
Listabraut
Bústaðavegur, frá Háaleitisbraut að Sprengisandi
Sogavegur
Grensásvegur, sunnan Miklubrautar
Gullteigur
Laugalækur-Kirkjusandur
Sundlaugarvegur-Brúnavegur-Austurbrún-Dyngjuvegur
Langholtsvegur, norðan Skeiðarvogs
Dugguvogur
Breiðhöfði, norðan Stórhöfða
Stórhöfði, vestan Breiðhöfða (ný gata)
Rofabær 7–39
Bæjarbraut, milli Rofabæjar og Hraunbæjar
Hraunbær 109–131
Stekkjarbakki, samhliða miðsvæði M12 í Mjóddinni
Vesturhólar-Suðurhólar-Austurberg-Norðurfell (umferðarleið)

Mynd 2. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærpjónustukjörnum. Listi yfir aðalgötur og nærpjónustukjarna er birtur í töflu á bls. 67 og 70.





Gullinbrú-Strandvegur
Borgavegur
Vikurvegur
Hallsvegur
Kristnibraut
Gvendargeisli
Skyggisbraut

Nærþjónustukjarnar, flokkaðir eftir borgarhlutum sjá Mynd 2

Vesturbær:

Götuhið Seljavegar á mótis við Nýlendugötu
Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu
Götuhorn Ásvallagötu og Blómvallagötu
Hjarðarhagi 45–49
Eggertsgata við stúdentagarða
Dunhagi á mótis við Fálkagötu
Smyrilsvegur-Fálkagata
Hringbraut-Birkimelur
Hringbraut-Furumelur
Götuhorn Einarsness og Bauganess
Ægisíða 121–123
KR-svæði-Kaplaskjólsvégi
Ægisíða 102

Miðborg:

Austurstræti 17
Aðalstræti 6
Hallveigarstígur-Ingólfsstræti
Kjörgarður
Freyjugata-Óðinsgata
Bernhöftsbakarí, Bergstaðastræti
Björnsbakarí, Skúlagötu
Laugavegur v/Hlemm
Snorrabraut-Egilsgata

Hlíðar:

Langahlíð-Miklabraut
Langahlíð-Mávahlíð
Gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegar

Laugardalur:

Gullteigur, við Laugateig, Kirkjuteig og Sundlaugarveg
Laugalækur við Laugarnesveg
Dalbraut við Kleppsveg
Laugarásvegur, við Brúnaveg
Norðurbrún við Austurbrún
Langholtsvegur, við Hólsveg, Holtaveg, Álfheima, Drekaog og Skeiðarvog
Skipasund við Holtaveg
Holtavegur-Hólmasund
Álfheimar 49

Háaleiti-Bústaðir:

Safamýri-Álftamýri
Starmýri

Grensásvegur (suður) við Miklubraut
Sogavegur við Miklubraut
Sogavegur við Tunguveg
Breiðholt:
Iðufell
Vesturberg
Seljabraut
Tindasel

Árbær:

Rofabær 7–9
Rofabær 39
Selásbraut 98
Nethylur/Stangarhylur

Grafarvogur:

Mosavegur

Grafarholt-Úlfarsárdalur:

Gvendargeisli
Kjalarnes, sjá hverfiskjarna (kafla 5)

Ártúnshöfði:

Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi

Vatnsmýri:

Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi

Hverfiskjarnar eru allir tilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði (VP, sjá nánar kafla 5) og borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M, sjá kafla 6.8).

3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

3.4.1. Húsnæði fyrir fatlað fólk, heimilisláusa og aðra með sérstakar húsnæðis- eða þjónustufarir
Sérstök búsetuúrræði* geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunarsvæða: íbúðarbyggðar (ÍB), samfélagsþjónusta (S), verslunar- og þjónustusvæða (VP), miðsvæða (M), athafnasvæða (AT), hafnarsvæða (H), opinna svæða (OP) og landbúnaðarsvæða (L).

Innan íbúðarbyggðar er staðsetning búsetuúrræða almennt háð gerð deiliskipulags. Það gildir þó ekki í íbúðarbyggð ef um er að ræða búsetukjarna fyrir fatlaða í húsnæði sem er til staðar, þar sem ekki er þörf á sérstakri öryggisgæslu og þjónusta kallar ekki á mikinn starfsmannafjölda (2 til 12 starfsmenn á vakt).**

Innan svæða fyrir samfélagsstofnanir, atvinnusvæða (verslunar- og þjónustusvæða, miðsvæða, athafnasvæða og hafnarsvæða), landbúnaðarsvæða og opinna svæða er einnig hægt að staðsetja slík búsetuúrræði og þá að undangenginni breytingu á deiliskipulagi. Þegar um neyðarúrræði er að ræða, s.s. tímabundið húskaskjól fyrir heimilisláusa, þarf ekki að gera breytingu á deiliskipulagi, en þá sé úrræðið staðsett í byggingu sem er til staðar og áform tilkynnt með 4 vikna fyrirvara til

* Sértaek búsetuúrræði eru hér skilgreind sem húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustufarir, til lengri eða skemmri dvalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir falist í því að ráðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar.

** Sjá nánar *Starfsemi í íbúðabyggð*. *Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðabyggð*, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi.

lóðarhafa í grenndinni. Einnig verður metið hvort ástæða er til að grenndarkynna viðkomandi byggingarleyfi sbr. 44. gr. skipulagslaga.

Eftirfarandi viðmið skulu vera almennt leiðbeinandi við staðsetningu búsetuúrræða af þessu tagi og mikilvægt er að meirihluti þessara skilyrða verði uppfylltur:

- verði í göngufæri við verslun og þjónustu
- verði í grennd við almenningssamgöngur
- verði í nálægð við fríðsæl og heilnæm útivistarsvæði
- verði innan fjölbreyttrar og blandaðrar byggðar, þar sem fjölbreytt þjónusta er í boði
- verði innan eða í jafri íbúðarbyggðar

3.4.2. Íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar getur verið heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Við mat á deiliskipulagsbreytingu sem felur slíka heimild í sér skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar, svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og á sömu lóð.

3.5. Fjölgun íbúða, ný svæði fyrir íbúðarbyggð og forgangsröðun svæða

3.5.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð og heimildir um fjölgun íbúða innan gróinnar byggðar

Miðað við kröftugan vöxt til ársins 2040 þarf að byggja allt að 24 þúsund íbúðir í Reykjavík, að teknu tilliti til minnkandi fjölskyldustærða, breyttrar aldurssetningar og lífsstílsbreytinga (sjá *Viðauka 7*). Markmiðið er að íbúðum fjölgi um minnst 1.000 á ári og að fjöldi íbúða á hverja 1.000 íbúa verði um 450 árið 2040. Til að skapa sveigjanleika við framfylgd húsnæðisstefnu og vegna óvissu um framgang þróunar á einstökum svæðum er í aðalskipulaginu gert ráð fyrir uppbyggingar- og þróunarsvæðum sem rúma um 25% fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf er. Á Mynd 3 er gerð grein fyrir svæðum sem sérstaklega eru skilgreind fyrir nýja íbúðarbyggð og geta mögulega byggst upp fyrir 2040.

Ekki er sett fram bindandi ákvæði um nákvæman fjölda íbúða á einstökum reitum og svæðum. Fjöldi íbúða, þéttleiki og yfirbragð byggðar á einstökum byggingarsvæðum er ákvarðað í samþykktu deiliskipulagi, að undangengnu kynningar- og samráðsferli og sérstöku mati þar sem tekið er mið af þeim ákvæðum og gæðakröfum sem sett eru fram í kafla 3.6. Við ákvörðun um fjölda og gerð íbúða er einnig horft til meginmarkmiða aðalskipulagsins og sértækari markmiða um upp-

byggingu íbúðarhúsnæðis, sbr. kafli 3.1. Lykilþættir við ákvörðun um fjölda íbúða, þéttleika byggðar á einstökum svæðum og forgangsröðun þeirra eru settir fram til hliðsjónar á myndum 3–5, s.s. leiðir Borgarlinu og almenningssamgangna og staðsetning núverandi og fyrirhugaðra grunnskóla, útivistarsvæða og helstu þjónustukjarna.

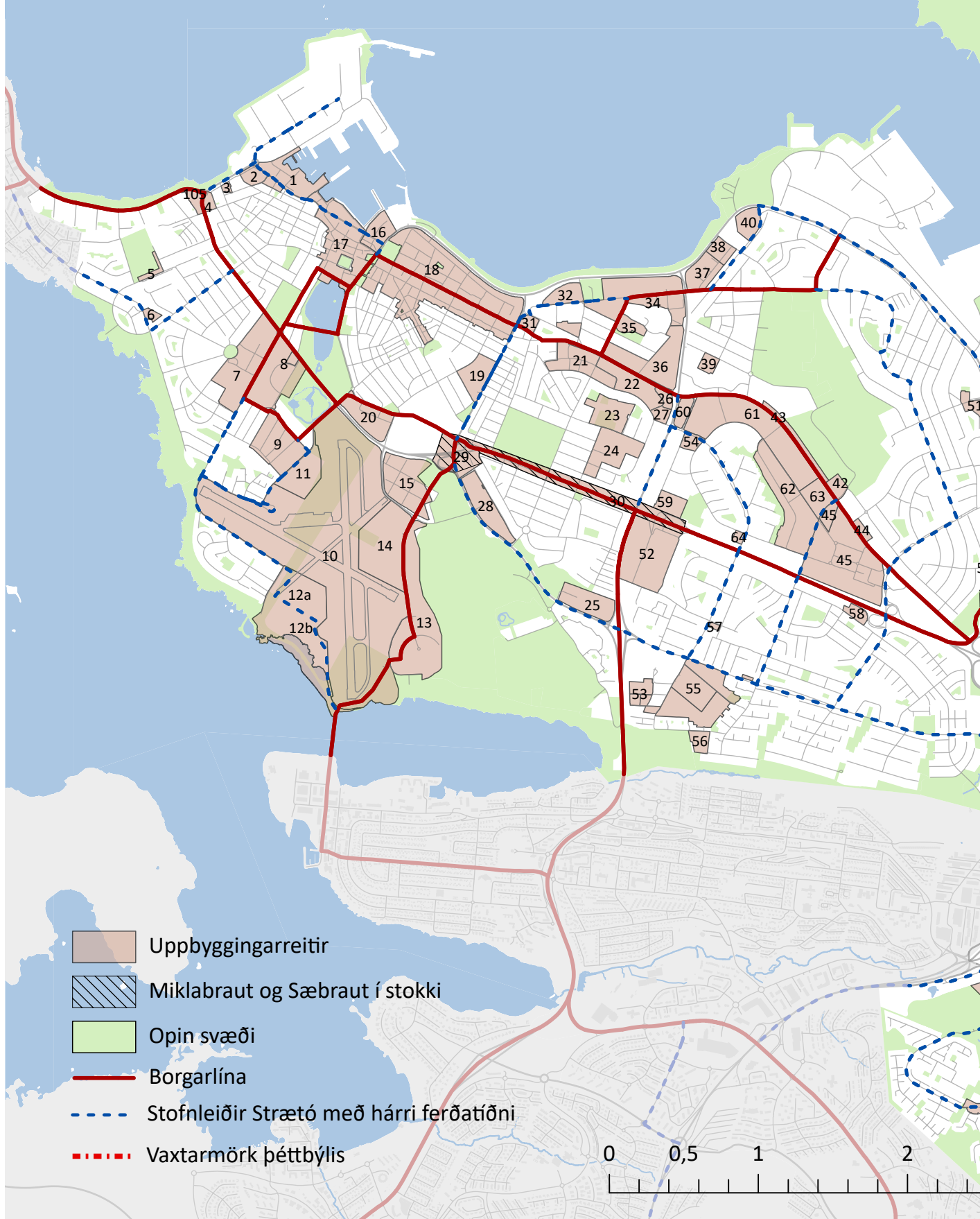
Uppbygging nýs íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð er á Mynd 3 og þá jafnan samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum.* Ákvæði hverfisskipulags um „hægfara“ fjölgun íbúða innan einstakra hverfa, s.s. með ofanábyggingum, viðbyggingum, einstaka nýbyggingum innan núverandi lóða, aukaíbúðum vegna uppskiptingu núverandi íbúðareigna eða breyttrar notkunar, samræmist almennum heimildum um fjölgun íbúða, enda fjölgun íbúða innan einstakra reita eða lóða undir 49 íbúðum. Áætluð heildarfjölgun íbúða í einstaka hverfum til lengri tíma, samkvæmt hverfisskipulagi, er tekin með í reikninginn við mat á húsnæðisþörfum, gerð húsnæðisáætlana og vöktun á þróun íbúðarbyggðar, sbr. kafli 3.5.3.

Við þróun byggðar á stærri svæðum, s.s. Keldnalandi og Vatnsmýri og þar sem mögulega er gert ráð fyrir nýjum skólahverfum, verður sett nánari stefna um fjölda og gerð íbúða í sérbreytingu á aðalskipulagi (sjá IV. hluta, Rammahluti aðalskipulags). Mótun stefnu á slíkum svæðum getur farið fram að undangenginni hugmyndasamkeppni og/eða gerð rammaskipulags, sbr. nálgun við skipulag í Ártúnshöfða-Elliðaárvogi og Skerjafirði.

* Almennt er miðað við 100 m² brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m² í birtu flatarmáli. Uppbygging 49 íbúða samsvarar því um 4.900 m² og er heimilt að byggja nemendagarða (og annað íbúðarhúsnæði sem ekki samanstendur af hefðbundnum íbúðum) af þeirri stærð á öðrum svæðum en gerð er grein fyrir á Mynd 3. Í aðalskipulagi er fyrst og fremst mörkuð stefna um svæðanýtingu og þéttleika byggðar á stærri reitum og landnotkunarsvæðum (sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013) en nýtingarhlutfall á smærri reitum og einstökum lóðum er alfarið ákveðið í hverfis- og/ eða deiliskipulagi. Þéttleiki íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar er almennt gefinn til kynna með stærðinni svæðisnýtingarhlutfalli (byggðir fermetrar/fermetrar byggjanlegs svæðis) eða fjölda íbúða á ha en aukinn þéttleiki helstu atvinnusvæði með fermetrum atvinnuhúsnæðis sem áformað er að byggja eða auka við á viðkomandi svæði.

Mynd 3. Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunar-

svæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.





Tafla 3.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð

Tilgreindir eru sérstaklega uppbyggingarreitir þar sem gera má ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en hér er gefið yfirlit yfir, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á þemakorti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis. Áréttað er að stærðir og afmörkun reita falla ekki endilega að afmörkun landnotkunarreita á skipulagsuppráttum, þ.e. skilgreindur reitur getur náð yfir fleira en eitt landnotkunarsvæði.

	Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvisun – landnotkun
Vesturbær:					
Vesturbugt-Grandagarður	1	1,3	1–5	Sjá kafla 3.6	M1c
Héðinsreitur	2	1,2	5–7	Sjá kafla 3.6	M1b
Landhelgisgæslureitur	3	0,3	2–5	Sjá kafla 3.6	ÍB1
Steindórsreitur	4	0,4	5–7	Sjá kafla 3.6	ÍB1
KR-svæði	5	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	VP30
Ægisíða 102	6	0,6	< 5	Sjá kafla 3.6	VP29
HÍ-vestan Suðurgötu	7	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	S1
JL-hús	105	1,1	< 5	Sjá kafla 3.6	VP1
Vatnsmýri:					
HÍ-austan Suðurgötu	8	0,15	< 5	Sjá kafla 3.6	S1
Vísindagarðar - áhaldahús	9	8,0	2–5	Sjá kafla 3.6	M5a
Vatnsmýri	10	75,0	2–5	Sjá kafla 3.6	ÍB62, M30-31
Fluggarðar	11	5,0	2–5	Sjá kafla 3.6	M5a
Nýi Skerjafjörður I	12a	9,5	2–5	Sjá kafla 3.6	ÍB60, M30, VP2
Nýi Skerjafjörður II	12b	8,0	2–5	Sjá kafla 3.6	ÍB60, M30
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur	13	4,2	3–4	Sjá kafla 3.6	ÍB60, M5c
Loftleiðasvæði	14	6,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M5
Hlíðarendi	15	8,5	3–5	Sjá kafla 3.6	M5d
Miðborgin:					
Hafnartorg-Austurhöfn	16	3,1	1–5	Sjá kafla 3.6	M1a
Kvos-Miðbakki	17	1,0	3–5	Sjá kafla 3.6	M1a
Laugavegur+	18		2–5/>9	Sjá kafla 3.6	M1a-M1c
Egilsgata-Snorrabraut	19	2,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M29
BSÍ-reitur	20	4,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M5b
Hlíðar:					
Laugavegur – Holt I	21	1,8	3-5	Sjá kafla 3.6	M2a-b
Laugavegur – Holt II	22	2,3	< 5/5–8	Sjá kafla 3.6	M2b
Sjómannaskólareitur	23	4,0	3-5	Sjá kafla 3.6	ÍB15, S4
KHÍ-lóð-Austurhlíð	24	1,5	< 5/5–8	Sjá kafla 3.6	S1, ÍB16
Veðurstofuhæð	25	4,5	3–5	Sjá kafla 3.6	M25
Laugavegur 180	26	0,3	5–8	Sjá kafla 3.6	M2b
Valhöll	27	0,25	< 5	Sjá kafla 3.6	M2b
Skógarhlíð (M7) (framtiðarsvæði)	28		< 5		M7
Miklabraut – stokkur-vestur	29	3,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M32, ÍB17
Miklabraut – stokkur-austur	30	5,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB16–18, M34a–b
Laugardalur:					
Lögreglustöðvarreitur	31	0,8	4–6/5–8	Sjá kafla 3.6	M1b
Guðrúnartúnsreitur	32	2,2	4–6/5–8	Sjá kafla 3.6	M1b
Höfðatorg	33	0,4	>9	Sjá kafla 3.6	M1b

* Hin landfræðilega afmörkun á þemakorti, sbr. Mynd 3, er almennt ráðandi og bindandi um stærð svæðis, komi upp misræmi við endurmælingu á stærð reits. Uppgefnar stærðir miðast í sumum tilvikum aðeins við þann hluta viðkomandi svæða þar sem raunhæft er að byggja nýja íbúðarbyggð.

** Sbr. Mynd 6. Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækunar), verði rökstudd sérstaklega. Hærrí hús verði staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð

verði lágmarkuð. Leyfileg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. afmörkun, eru +1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Hæðir húsa á skilgreindum svæðum taki ávallt mið af meginmarkmiðum stefunnar við mótun deiliskipulags. Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæðum húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði.

Tafla 3.1. frh. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð

	Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvisun – landnotkun
Borgartúnsreitir	34	2,1	5–8	Sjá kafla 3.6	M6a
Sóltún 2–4	35	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB20
Hátún+	36	5,5	5–8	Sjá kafla 3.6	ÍB20
Kirkjusandur	37	4,0	5–8/< 5	Sjá kafla 3.6	M6b
Kirkjusandur-SÍS-reitur	38	1,4	5–8	Sjá kafla 3.6	M6b
Blómavalsreitur	39	1,1	< 5	Sjá kafla 3.6	M2f
SS-reitur	40	2,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB22
Suðurlandsbraut-Glæsibær (M15)	42	1,5	< 5	Sjá kafla 3.6	M15
Suðurlandsbraut-Laugardalur	43	1,8	< 5	Sjá kafla 3.6	M2g
Álfheimar 49	44	0,6	< 5	Sjá kafla 3.6	VP32
Skeifan	45	11,8	4–6/5–8	Sjá kafla 3.6	M3a
Vogabyggð I	46	3,1	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB59
Vogabyggð II	47	9,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB59, M19
Vogabyggð III	48	3,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB59, M19
Vogabyggð IV	49	3,0	5–8	Sjá kafla 3.6	M19
Sæbraut-stokkur	50	2,5	< 5	Sjá kafla 3.6	M19
Hólmasund-Holtavegur	51	0,9	< 5	Sjá kafla 3.6	VP33
Háaleiti-Bústaðir:					
Kringlan	52	5,5	>9	Sjá kafla 3.6	M8
Sléttuvegur	53	2,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB31
Háaleitisbraut 12-Álftamýri	54	0,8	< 5	Sjá kafla 3.6	VP24
Borgarspítalareitur	55	3,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB31, S13
Fossvogsvegur 8	56	1,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB32
Stóragerði 40	57	0,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB33
Sogavegur 73–77	58	0,6	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB34
Fram-svæði	59	2,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB63, OP
Lágmúli	60	0,5	5–8	Sjá kafla 3.6	M2c
Ármúli-Suðurlandsbraut	61	2,0	5–8	Sjá kafla 3.6	M2d
Siðumúli	62	2,0	5–8	Sjá kafla 3.6	M2e
Orkureitur	63	2,6	5–8	Sjá kafla 3.6	M2d
Háaleitisbraut-Miklabraut	64	0,4	3–5	Sjá kafla 3.6	VP9
Furugerði	41	0,4	1–2		ÍB34
Ártúnshöfði:					
Krossamýrartorg	65	13,5	2–8	Sjá kafla 3.6	M26
Vogur	66	25,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Bryggjuhverfi IV – landfylling	67	9,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Bryggjuhverfi III	68	13,6	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Höfði	69	5,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Bíldshöfði (M4a, vestan Breiðhöfða)	70	23,0	2–8	Sjá kafla 3.6	M4a
Árbær:					
Hylir	71	3,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M35
Rafstöðvarvegur-Ártúnsholt-vestur	72	4,0	1–3	Sjá kafla 3.6	ÍB44
Rafstöðvarvegur-Ártúnsholt-austur	73	5,0	1–3	Sjá kafla 3.6	ÍB44
Hraunbær 103-105	75	0,4	5–8	Sjá kafla 3.6	ÍB45
Hraunbær-Bæjarháls – austur	76	1,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB45
Hraunbær-Bæjarháls – vestur	77	1,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB45
Breknaás-Vindás	78	1,8	1–3	Sjá kafla 3.6	ÍB46
Elliðabraut-Norðlingaholt	79	2,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB47
Ásinn, Hraunbær	80	12,6	< 5	Sjá kafla 3.6	M16
Breiðholt:					
Mjódd-Norður-Mjódd	81	12,5	4–7	Sjá kafla 3.6	M12

Tafla 3.1. frh. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð.

	Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvisun – landnotkun
Suður-Mjódd-Skógarsel 10	82	1,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB43
Arnabakki	83	1,2	2–4	Sjá kafla 3.6	VP13, OP
Eddufell-Völvufell	84	1,6	1–5	Sjá kafla 3.6	VP16, ÍB40
Suðrhólar-Lóuhólar	85	3,5	< 5	Sjá kafla 3.6	VP15, S60, ÍB42
Rangársel	86	3,5	1–3	Sjá kafla 3.6	VP18
Suðurfell	106	4,0	1–2	Sjá kafla 3.6	ÍB40
Jórufell-Norðurfell	107	1,9	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB40
Grafarvogur:					
Gufunes I	87	12,0	< 5, >9	Sjá kafla 3.6	M24
Gufunes II	88	7,5	< 5	Sjá kafla 3.6	M24
Keldur	89	65,7	2–5	Sjá kafla 3.6	M4c
Foldahverfi-hverfiskjarni	90	1,4	< 5	Sjá kafla 3.6	VP20
Sóleyjarrimi	91	1,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB51
Spöngin-Móavegur	92	1,3	4–6	Sjá kafla 3.6	M11
Borgarholtsreitir	93	1,0	< 5	Sjá kafla 3.6	S10
Fjallkonuvegur 1	94	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	VP41
Korpa I – Egilshöll	95	2,5	< 5	Sjá kafla 3.6	M37
Korpa II – Korpúlfsstaðir	96	6,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB55
Korpa III – Korpa	97	3,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB55
Grafarholt-Úlfarsárdalur:					
Klausturstígur-Kapellustígur	98	0,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB56
Kristnibraut-Kirkjustétt	99	1,0	< 5	Sjá kafla 3.6	VP25
Reynisvatnsás	100	9,0	1–2	Sjá kafla 3.6	ÍB56
Úlfarsárdalur-Leirtjörn	101	18,5	2–6	Sjá kafla 3.6	ÍB58
Úlfarsárdalur	102	26,0	2–6	Sjá kafla 3.6	ÍB58
Úlfarsárdalur-austurreitir	103	16,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB58
Kjalarnes:					
Grundarhverfi	104	1,7	1–3	Sjá kafla 3.6	ÍB57

3.5.2. Markmið um forgangsröðun uppbyggingar

Ekki eru forsendur til að setja fram nákvæma áfangaskiptingu fyrir hin fjölmörgu smærri byggingarsvæði sem eru skilgreind. Bindandi forgangsröðun er fyrst og fremst mikilvæg vegna þróunar stærstu byggingarsvæðanna, sem kalla á flutning starfsemi sem er fyrir, uppkaup eigna og fjárfrekar framkvæmdir, s.s. skóla- og íþróttamannvirki, samgöngumannvirki og önnur stofnkerfi.

Horft til stóru byggingarsvæðanna er gert ráð fyrir að þróun nýrra borgarhverfa í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi verði í forgangi fyrir 2030 en eftir 2030 verði Vatnsmýri lykilbyggingarsvæði borgarinnar (sjá kafla 17.3, Mynd 15). Á næstu árum verður nýtt skólahverfi í Skerjafirði lykil byggingarsvæði og haldið verður áfram með uppbyggingu íbúðarhverfa í Úlfarsárdal, Gufunesi, Bryggjuhverfi og Vogabyggð.

Í sérstökum forgangi er uppbygging á fjölmörgum byggingarreitum meðfram fyrsta fasa uppbyggingar Borgarlínu (Hamraborg-Ártún, sbr. einnig þróunars Ófirisey-Keldur). Áform um uppbyggingu í landi Keldna er háð tímasetningu um uppbyggingu Borgarlínu um svæðið.

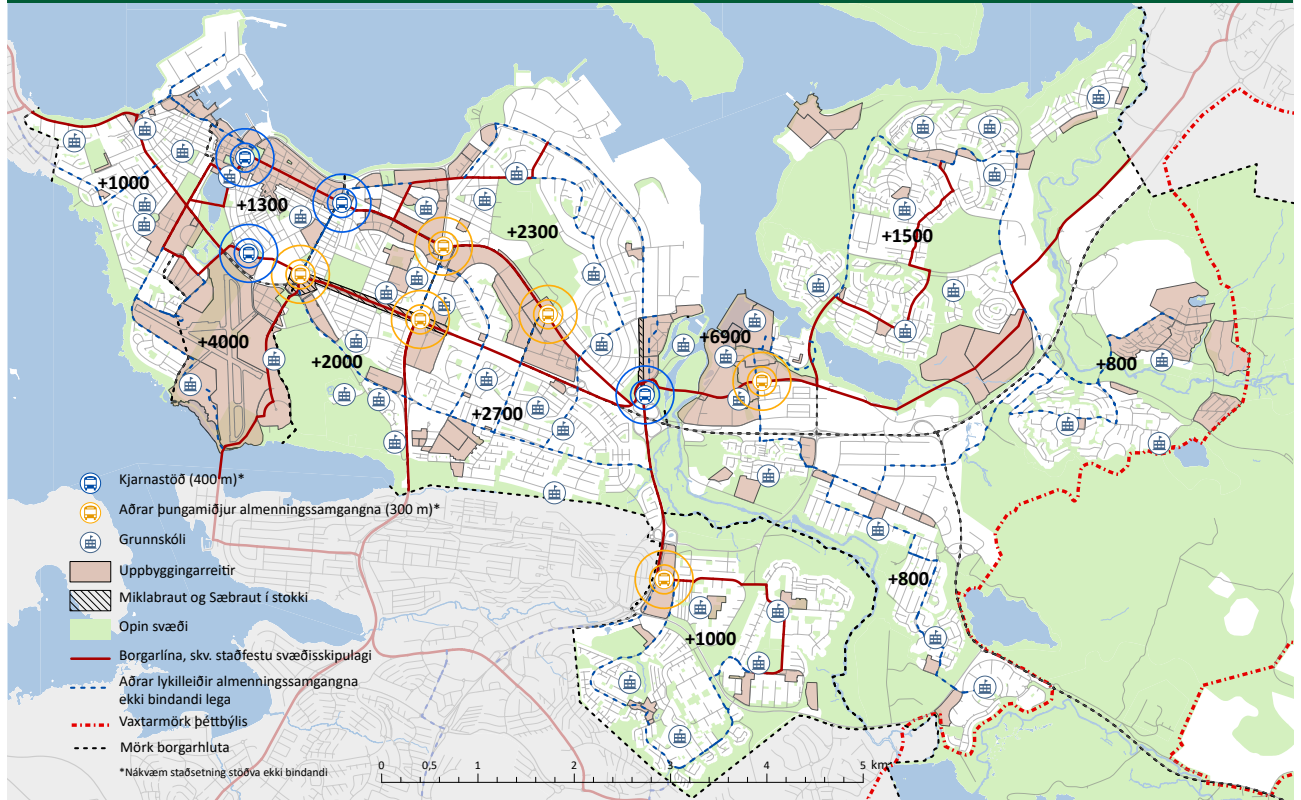
Við mótun húsnæðisáætlana til skemmri tíma, ákvarðanatöku um gerð leiðbeinandi rammaskipulags, gerð deiliskipulags og annan undirbúning uppbyggingar skal að öðru leyti leggja eftirfarandi til grundvallar við forgangsröðun einstakra svæða. Uppbygging á svæðum sem njóta forgangs skal:

- þjónað með hágæða almenningssamgöngum (Borgarlínu, strætisvagnaleiðum sem eru með háa ferðatíðni) og öðrum vistvænum fararmátum
- vera í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- vera í nálægð við grunnskóla og að nærþjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu- eða hjólavegalengdar
- vera í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun
- vera í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim
- styðja við og styrkja þá byggð sem er fyrir og efla félagslega sjálfbærni

Núverandi byggingarsvæði og svæði sem eru þegar með samþykkt deiliskipulag koma væntanlega til uppbyggingar á tímabilinu 2020–2030 og það sama á við um svæði þar sem þegar liggur samþykkt rammaskipulag fyrir.

Mynd 4. Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040. Á kortinu eru til hliðsjónar sýndir núverandi og fyrirhugaðir grunnskólar. Miðað er við kröftugan vöxt (1.000–1.100 íbúðir/ári) og góða nýtingu svæða.

Endanlegur fjöldi á hverju svæði er háður sérstöku mati um hvað er ásættanlegur þéttleiki og fjöldi íbúða.



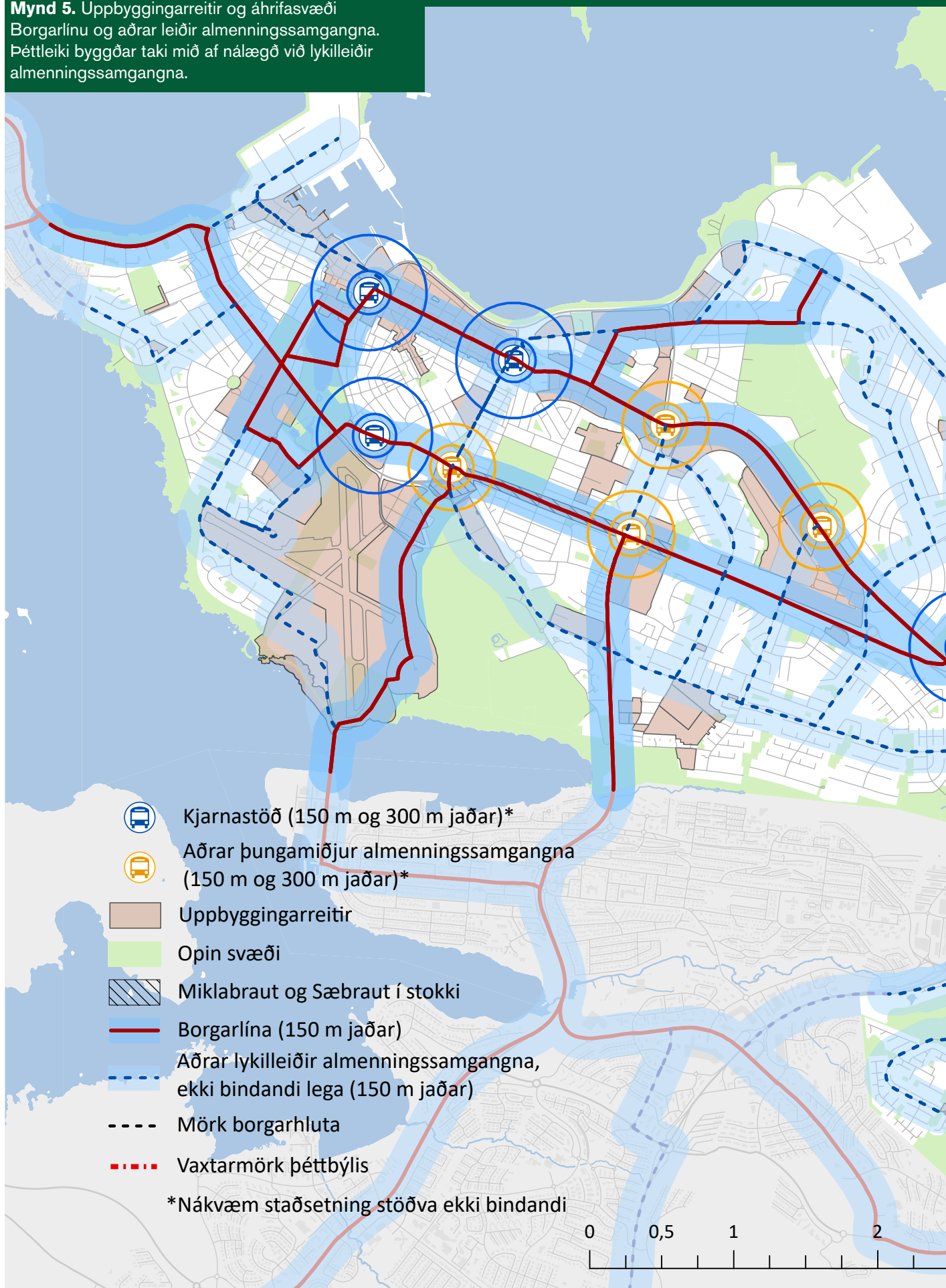
3.5.3. Áætluð fjölgun íbúða eftir borgarhlutum, vaxtarhraði og vöktun á þróun

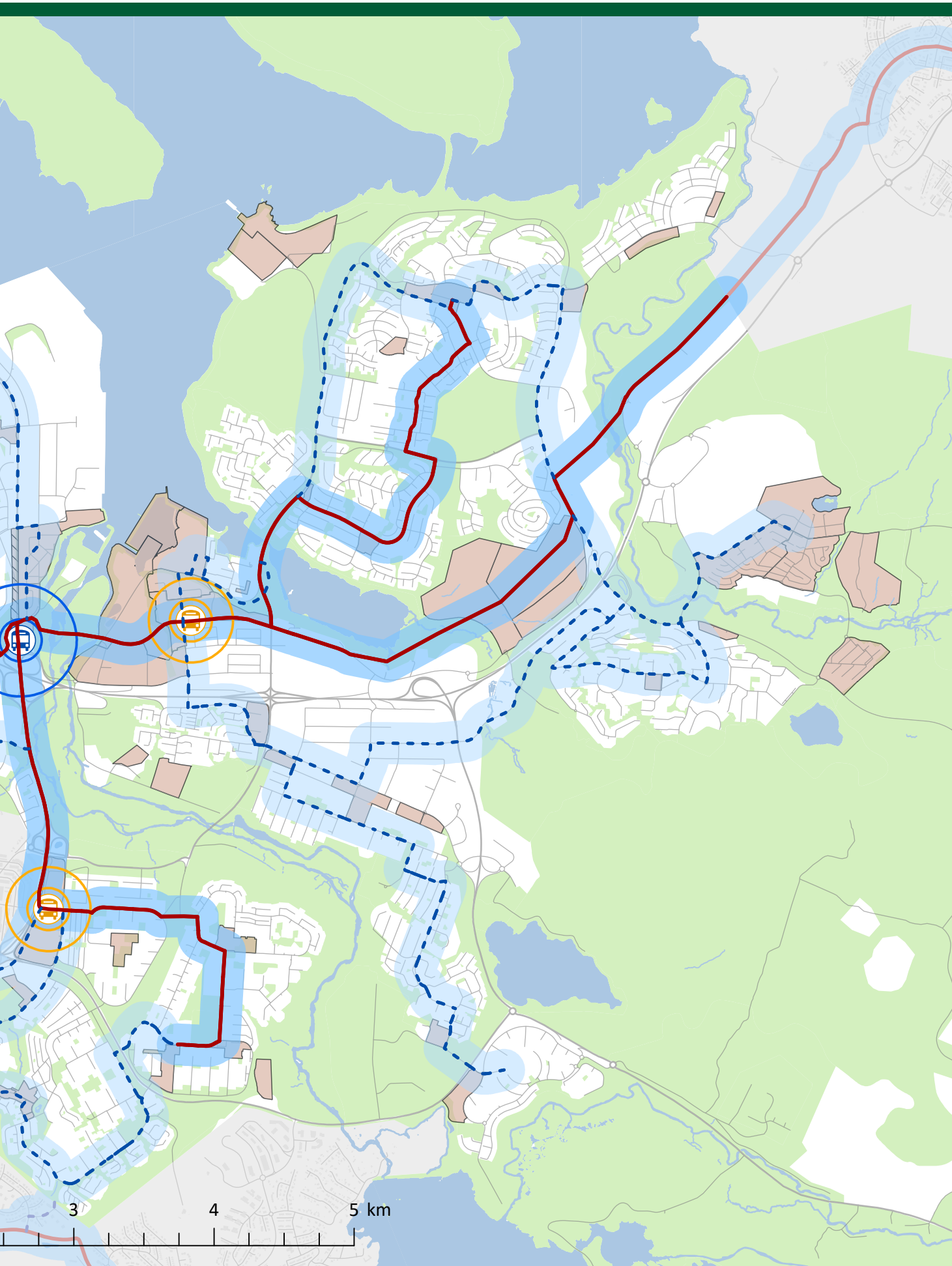
Á Mynd 4 er sýnd möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040, sbr. markmið um íbúafjölgun. Ekki er um bindandi tölur að ræða en þær eru gefnar upp til leiðbeiningar við mat á mögulegum áhrifum uppbyggingar á fjárfestingar til lengri tíma, samgöngumannvirki, samfélagsstofnanir og aðra innviði. Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1.000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi og efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árabílum. Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landsspá Hagstofunnar, meginmarkmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags og þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.

Gengið er út frá að uppbygging íbúðarhúsnæðis verði vöktuð með eftirfarandi hætti:

- Haldið verði utan um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma í húsnæðisáætlun sem endurskoðuð er með reglubundnum hætti – í samhengi við Græna planið – og samþykkt í borgarstjórn. Áætlunin skal taka mið af almennri samfélagsþróun, stöðu húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, greiningu á húsnæðisþörfum, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun, auk samningsmarkmiða Borgarráðs og húsnæðisstefnu aðalskipulags. Jafnframt skal horft til langtímaþróunar um breyttar fjölskyldustærðir, aldursbreytingar og annarra grundvallarbreytinga á borgarsamfélaginu.
- Með gerð þróunaráætlana fyrir höfuðborgarsvæðið, sbr. ákvæði svæðisskipulags þar sem gætt verður samræmis við markmið svæðisskipulags
- Með vöktun og mælikvarðavinnu, sbr. skýrslur um framfylgd aðalskipulags. Nýir mælikvarðar verða m.a.: Fjöldi og árleg fjölgun íbúða (íbúa) eftir borgarhlutum og skólahverfum; Fjöldi íbúða á hverja 1.000 íbúa í Reykjavík, auk eldri mælikvarða sem þegar hafa verið skilgreindir.

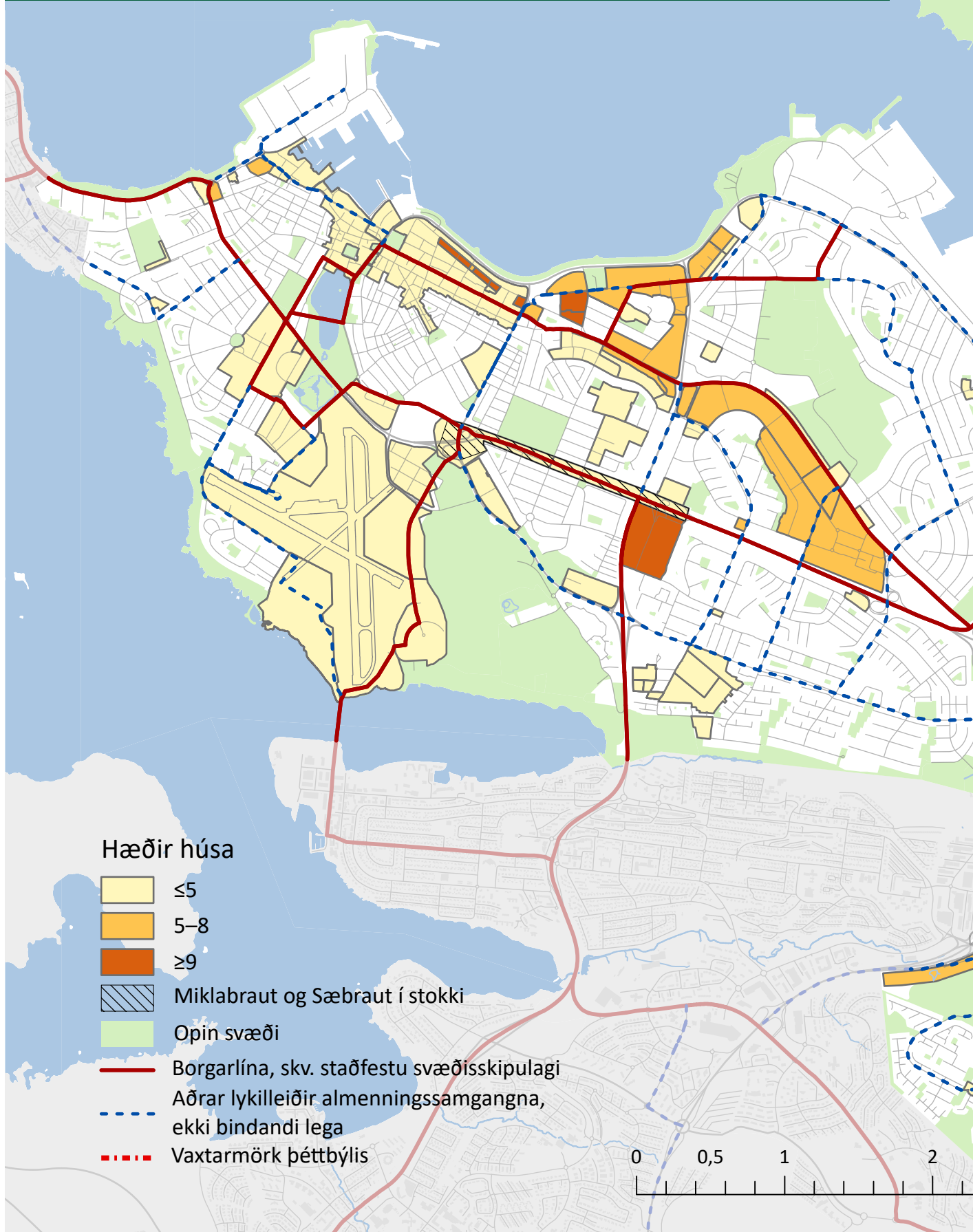
Mynd 5. Uppbyggingarreitir og áhrifsvæði Borgarlínu og aðrar leiðir almenningssamgangna. Þéttleiki byggðar taki mið af nálægð við lykilleiðir almenningssamgangna.





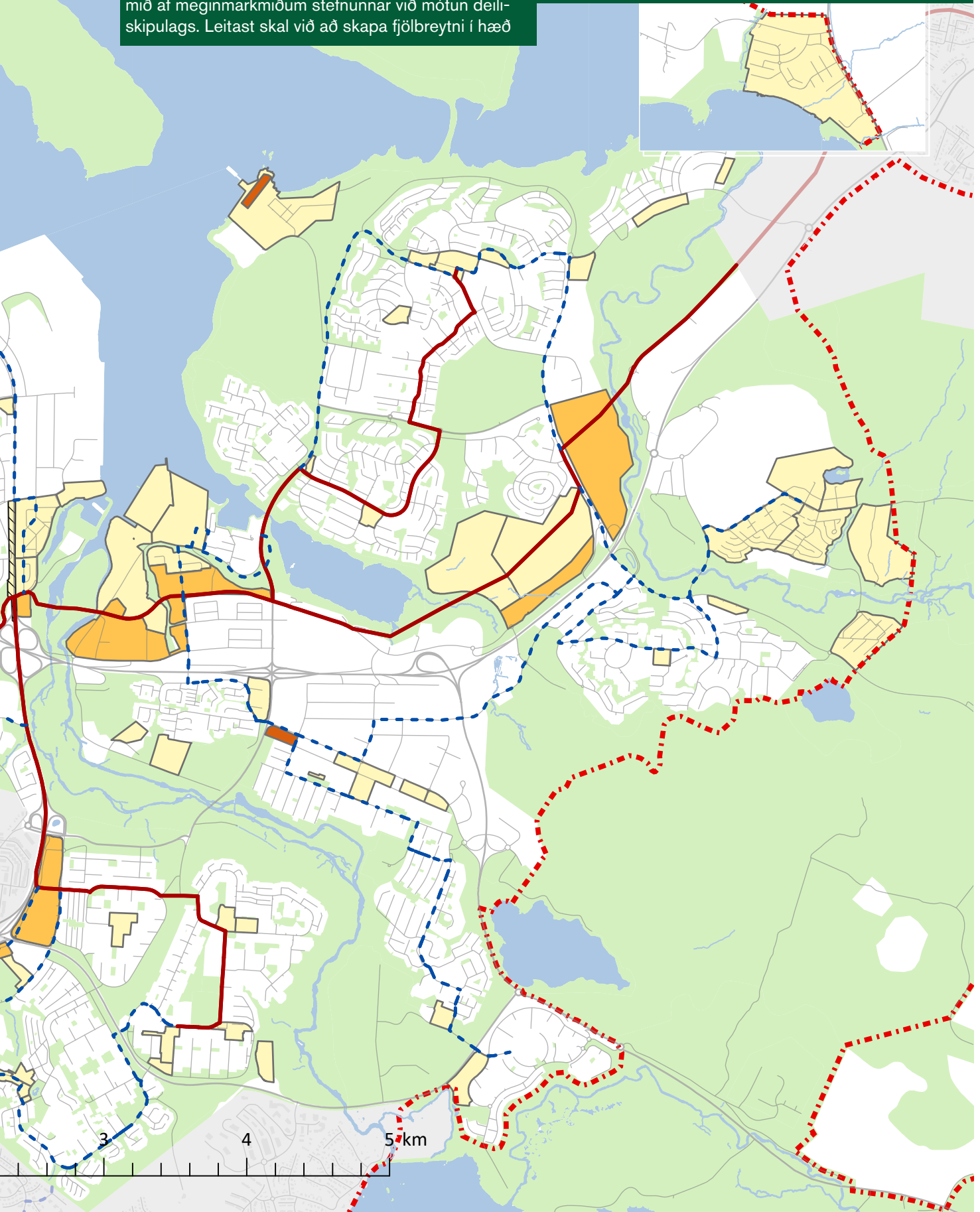
Mynd 6. Stefna um hæðir húsa. Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar) verði rökstudd sérstaklega.

Hærri hús verði staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmörkuð. Leyfileg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar eru +1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða.



Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Hæð húsa á skilgreindum svæðum taki ávallt mið af meginmarkmiðum stefnunnar við mótun deiliskipulags. Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæð

húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði.



3.6. Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa og gæði húsnæðis og nærumhverfis þess

Stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli og mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett er fram í neðangreindum köflum 3.6.1–3.6.4.

3.6.1. Viðmið um þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar

Markmiðið er að ný íbúðarbyggð verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki yfirleitt ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara, á svæðum íbúðarbyggðar (ÍB) sem njóta þjónustu almenningsgangna (sbr. III. flokkur í töflu 3.2), samanber stefnan *Borgin við Sundin* í II. hluta.

Mögulegt er að byggja þéttar sbr. neðangreind viðmið eftir staðsetningu í borginni (sjá töflu 3.2). Viðmið þessi eru lögð til grundvallar þegar teknar eru ákvarðanir um hámarks byggingarmagn og yfirbragð byggðar í deiliskipulagi fyrir einstaka reiti og svæði.

Umrædd viðmið sbr. töflu 3.2. eru ekki afturvirk og leiða þannig ekki til lækkunar, að óbreyttu, á þegar samþykktu byggingarmagni í deiliskipulagi.

3.6.2. Hæðir húsa

Bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eru sett fram á Mynd 6. Stefnan taki mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásam til lykilkennileita, náttúrulegra og manngerðra. Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfis- og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita. Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsgang og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta herra nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu er háð því að fyrir liggi tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifsvæði almenningsgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna.***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300–600 m frá S1 stöð 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

* Samkvæmt þessum viðmiðum verði leitast við að tryggja mestan þéttleika og blöndun byggðar næst viðkomandi stöðvum. Eftirfarandi flokkar biðstöðva eru skilgreindir:

S1: Kjarnastöð Borgarlínu (stærri tengistöðvar; tengja saman alla ferðamáta og eru kerfislega mikilvægar og miðstöðvar þjónustu)

S2: Aðrar lykilstöðvar Borgarlínu (minni tengistöðvar; tvær eða fleiri leiðir almenningsgangna mætast)

S3: Almennar biðstöðvar Borgarlínu og leiða almenningsgangna með hárrí ferðatíðni.

S4: Biðstöðvar á öðrum leiðum almenningsgangna

** Svæðisnýting er brúttó nýtingarhlutfall sem segir til um áætlað heildarbyggingarmagn sem hlutfall af landstærð þess hluta áhrifsvæðis sem er byggjanlegt. Ef innan viðkomandi áhrifsvæðis er t.d. sjór, ár, vötn, verduð náttúrusvæði eða aðrar takmarkanir, skilgreind útivistarsvæði sem fest eru í sessi í aðalskipulagi, kirkjugarðar eða stofnbrautir er landstærð slíkra svæða undanskilin við útreikning á hlutfalli. Land sem fer undir s.s. innra gatnakerti, stíga, minni samfélagsstofnanir og minni almenningsrymi er hins vegar hluti hins byggjanlega lands við útreikning. Sem dæmi gæti svæðisnýting upp á 1,0 samsvarað um 1,43 í nýtingarhlutfalli lóðar, ef 30% byggjanlegs

lands fara undir götur og önnur almenningsrymi, en 70% lands nýtast undir byggingarlóðir. Nettónýting á einstökum götúreitum getur uppfærst í samræmi við þá reiknireglu. Á minni reitum innan samfelldrar byggðar getur nýting almennt miðast við nýtingu nærliggjandi lóða eða götúreita, þó hún sé meiri en hin almennu viðmið í töflu 3.2. segja til um, enda sé gætt að samræmi í yfirbragði byggðar. Við ákvörðun um heildarbyggingarmagn og þéttleika á heildstæðu deiliskipulagsvæði er heimilt að reikna meðalþéttleika svæðisins út frá gefnum viðmiðum um fjarlægðir frá stöð og að yfirbragð byggðar miðist þá almennt við þann þéttleika. Leiðarljósið skal þó ávallt vera það að þéttleiki og blöndun byggðar sé mest næst viðkomandi biðstöð. Við útreikning á mögulegum þéttleika svæða í grennd við Borgarlínu eða skilgreindar leiðir almenningsgangna, sbr. Mynd 5 og viðmið fyrir biðstöðvar í flokki S3 og S4, skal miða við að biðstöðvar séu að jafnaði með 500 m millibili, liggi ekki fyrir ákvarðanir um staðsetningu stöðva. Við mótun viðmiða var til einföldunar miðað við 100 m² brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m² í birtu flatarmáli.

*** Blönduð og miðlæg svæði geta þannig verið í hærri nýtingarflokki þó þau njóti ekki nálægðar við almenningsgang og, sbr. skilgreind áhrifsvæði þeirra, enda njóta íbúðir á svæðinu nálægðar við fjölbreytta þjónustu og atvinnutækifæri og innviðir fyrir aðra vistvæna ferðamáta eru til staðar.

við mat á einstökum byggingarumsóknum skal ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa. Eftirfarandi markmið og leiðarljós eru sett fram:

- Lágrest byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.
- Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim sérkennum sem mest gildi hafa.
- Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.
- Á svæði innan Hringbrautar er almennt ekki heimilt að reisa hærri byggingar en 5 hæðir, sbr. þó sérákvæði um einstaka reiti, sbr. Mynd 6 og tafla 3.1.
- Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásum, við lykilstöðvar Borgarlínu og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil (sjá Mynd 6).
- Háhýsi og önnur áberandi kennileiti (mannvirki sem rísa upp úr umhverfi sínu) skulu, þar sem þau fá að rísa, styrkja borgarmyndina í heild sinni og þá götumynd sem fyrir er. Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfiskipulagi og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjær-umhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita. Háhýsi verða ekki heimilud nema að ákveðnum kröfum og skilyrðum uppfylltum.*

3.6.3. Yfirbragð blandaðrar byggðar og gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess

Við mótun íbúðarbyggðar í deiliskipulagi þarf að huga jöfnum höndum að þeim gæðum sem eru innandyra, innan íbúðanna og utandyra í þeim rýmum sem myndast milli húsanna og ætluð eru til útiveru, samveru og leiks. Við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðunum um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi þarf ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem snerta umhverfisgæði; svo sem dagsbirtu inni sem úti, skuggavarp, útsýni, loftræstingu, loftgæðum, hljóðvist og sólríki og skjólgóðum garðsvæðum og öðrum úti-svæðum. Hönnun íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum þarf einnig ávallt að skoða í samhengi við heildarskipulag viðkomandi hverfis, þau umhverfisgæði og þjónustu sem í boði eru í næsta nágrenni og þá byggð sem er fyrir eða áformuð á nærliggjandi svæðum.

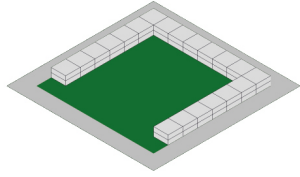
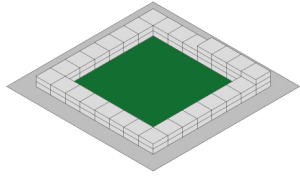
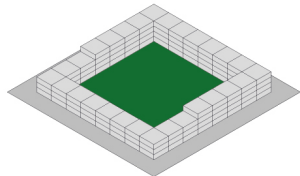
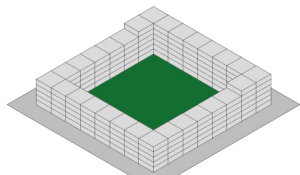
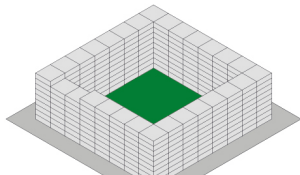
Hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna í samfélaginu. Það sama gerir umhverfi sem er jafnan friðsælt, rólegt og öruggt. Í hinni sögulegu orðræðu var lengi vel litið svo á að erfitt væri að skapa slík gæði í þétttri og blandaðri byggð. En lýðheilsan er einnig háð því að umhverfið sé fjölbreytt

* Hús hærri en 8 hæðir teljast háhýsi. Viðmið fyrir mat á umhverfisáhrifum háhýsa í hverfis- og/eða deiliskipulagi: Háhýsi og kennileiti verði ávallt metin út frá aðliggjandi byggð og umhverfi, legu í náttúrulegu landslagi, áhrifum á ásýnd, útsýni og sjónás, skuggavarp og aðlögun að viðkomandi götumynd og borgarrými. Settar verði ákveðnar gæðakröfur um útlit þeirra, skýr rök færð fyrir tilgangi þeirra og útskýrt með hvaða hætti þau bæta aðliggjandi byggð og samfélag. Sjá nánar um tilurð stefnu í *B2. Borg fyrir fólk*, bls. 172–173, 175.

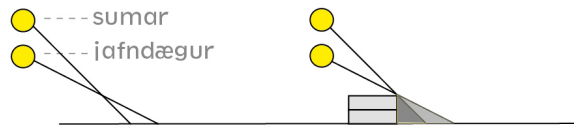
og litríkt og iði af mannlífi og að verslun, grunnþjónusta, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið og örvri þannig hreyfingu og samveru í almenningsrýmum hverfisins. Reynsla síðustu ára í mörgum borgum á Vesturlöndum sýnir að auðvelt er að ná fram öllum þeim umhverfisgæðum sem við sækjumst eftir í þétttri og blandaðri borgarbyggð. Það gerist hins vegar ekki af sjálfu sér og því er mikilvægt að setja fram ákveðin markmið og viðmið í aðalskipulagi um lágmarksgæði við hönnun nýrrar íbúðarbyggðar. Það er aftur á móti ekki auðvelt að setja fram algild viðmið eða kröfur sem geta ávallt átt við, því staðhættir og aðrar kringumstæður geta verið mismunandi eftir því hvar uppbygging á sér stað og hvert umfang hennar er. Oftast eru þó margar leiðir og fjölbreyttar hönnunarlausnir mögulegar til að ná settum markmiðum um gæði í íbúðarbyggð.

Markmið um að tryggja gæði innandyra sem utan í íbúðarbyggð, s.s. um rúmgóð og sólrík dvalar- og leiksvæði, fara vel saman við markmið um grænna yfirbragð nýrrar byggðar, gegndræpi jarðvegs og vistvænar ofanvatnslausnir og almennt við markmið um bætta lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi. Hér að neðan eru sett fram nokkur lykilvermið og kröfur sem huga þarf að við mótun og hönnun íbúðarbyggðar:

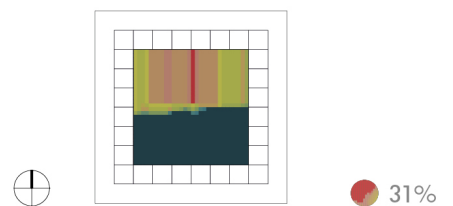
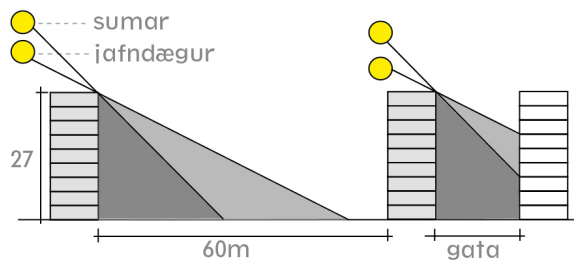
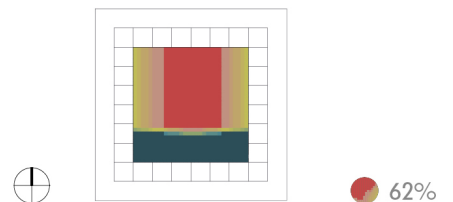
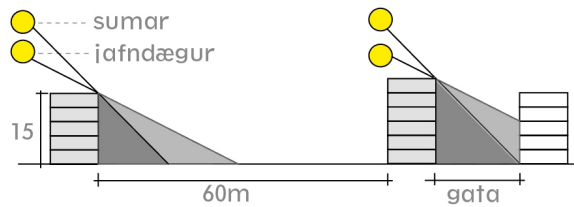
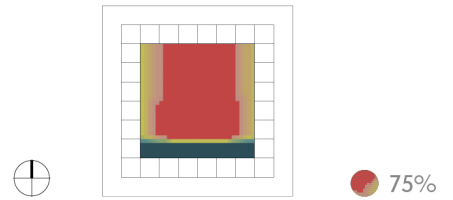
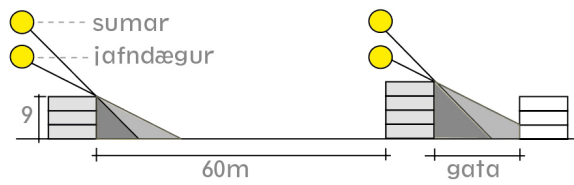
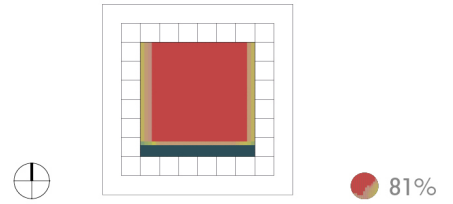
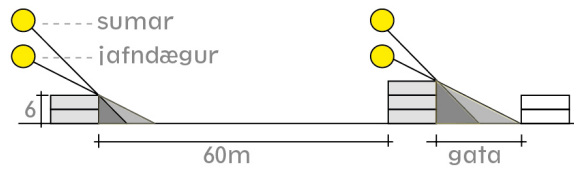
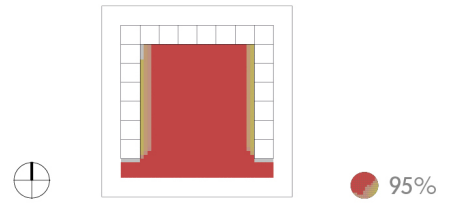
- Mælt er með því að meira en helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 og 17). Mögulegt er þó að víkja frá þessu viðmiði ef sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útisvæði í næsta nágrenni.
- 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.
- Leitast verði við að tryggja náð samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánnum tengslum við virk almenningsrými, s.s. með því að láta byggingu mæta gangstétt í göturýminu, einkarými og almenningsrými séu almennt í nánnum tengslum, s.s. með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleikum um sameiginleg útirými á fjölbylishúsalóðum, og að jafnan góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.
- Í þétttri 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.

ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA
40 íbúðir/ha 0,4 nhl 2 hæðir	 1 ha	110m ² /íbúð	44% garðrými	50% jarðhæðir
60 íbúðir/ha 0,6 nhl 2-3 hæðir	 1 ha	60m ² /íbúð	36% garðrými	43% jarðhæðir
100 íbúðir/ha 1,0 nhl 3-4 hæðir	 1 ha	36m ² /íbúð	36% garðrými	28% jarðhæðir
150 íbúðir/ha 1,5 nhl 5-6 hæðir	 1 ha	24m ² /íbúð	36% garðrými	19% jarðhæðir
250 íbúðir/ha 2,5 nhl 8-9 hæðir	 1 ha	14m ² /íbúð	36% garðrými	11% jarðhæðir
ÚTSKÝRINGAR	Hver íbúð er 10x10x3m, græn svæði tákna útirými en ekki gert sérstaklega ráð fyrir umferðarrýmum.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).

KENNISNIÐ REITS



BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI



Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegis um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars).
 Randbyggðarmynstur staðsetur byggingar á jaðri reits og hámarkar þannig bil á milli bygginga og góða dagsbirtu á útisvæði. Skuggi varpast þó á göturými og byggð á nálægum reitum þegar byggðin er sem þéttust.

Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí.



Á Mynd 7 eru gefnar upplýsingar um það hvernig mismunandi þéttleiki, hæðir húsa og form bygginga geta haft áhrif á umfang garðsvæða, birtuskilyrði og sólarstundir, auk fleiri atriða. Í Viðauka 3 má finna frekara fræðsluefni um samspil byggingarforma og gæða í íbúðarbyggð (sjá *Markmið um gæði í íbúðarbyggð*, Teiknistofan Stika, janúar 2021).

Auk ofangreinds þarf að horfa til almennra markmiða húsnæðisstefnu og um þróun íbúðarbyggðar, sbr. kafli 3.1., markmiða um grænt yfirbragð íbúðarbyggðar og blágrænar yfirborðslausnir* og enn fremur viðmiða svæðisskipulags, sbr. kaflinn „Gott nærumhverfi eykur gæði borgarbyggðar“.

3.6.4. Áhrif uppbyggingar á innviði; umferð, bíla- og hjólastæði, skóla og aðra innviði

Við endanlega ákvörðun um byggingarmagn og fjölda íbúða í deiliskipulagi á einnig að leggja til grundvallar niðurstöður úr samgöngumati (sbr. bíla- og hjólastæðastefna) og mati á áhrifum uppbyggingar á umferð á nærliggjandi götum. Enn fremur verða áhrif á skólastofnanir og grunnþjónustu metin hverju sinni á grundvelli nemendaspáa til skemmri og lengri tíma. Einnig þarf að horfa til gönguleiða barna að skóla og fjarlægðar byggingarsvæðis frá skólastofnun. Ekki þarf að beita ofangreindu mati við uppbyggingu reita þar sem gert er ráð fyrir færri en 50 íbúðum eða sambærilegu byggingarmagni nemendagarða, hjúkrunarheimila eða annarra íverurýma.

Fyrir stærri uppbyggingarreiti (yfir 400 íbúðir eða sambærilegt byggingarmagn) skal beita nýju samgöngulíkani Vegagerðarinnar og SSH vegna áhrifa á stofnbrautir og stærri tengibrautir. Enn fremur skal meta sérstaklega áhrif á önnur stofnkerfi, s.s. veitukerfi.

* Sjá *Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík. Lykill að farsælli innleiðingu & Stefna, forsendur og verkferli.* (Reykjavíkurborg & Veitur, október 2020)

4. Samfélagsþjónusta (S)

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignar- aðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila (gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð).

Á þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdrætti er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu stofnanir sem þjóna viðkomandi skólahverfi, borgarhluta eða stærra svæði, s.s. grunnskóla, framhaldsskóla, trúarstofnanir og heilbrigðisstofnanir.

Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Samfélagsþjónusta er einnig heimil innan íbúðarbyggðar (IB), sbr. skilgreiningar í köflum 3.2–3.4. Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, t.d. nemendagörðum, á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi. Gera þarf grein fyrir heimildum um íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi. Ef magn íbúða fer yfir 4.900 m² er gerð grein fyrir viðkomandi byggingarsvæði á Mynd 3. Hjúkrunarheimili eru almennt heimil á svæðum fyrir samfélagsstofnanir, svo og búsetukjarnar sbr. kaflar 3.2. og 3.4.

Byggingarmagn, nýtingarhlutfall og nánari ákvarðanir um landnotkunarheimildir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu er almennt ákveðið í hverfis- og/eða deiliskipulagi nema annað sé tilgreint. Á svæði Landspítala-Háskólasjúkrahúss (S2) er gert ráð fyrir nettóaukningu byggingarmagns upp á 150 þúsund fermetra og þá eru undanskilin bílastæðahús.

Einkum eru skilgreind sérstaklega svæði samfélagsþjónustu sem þjónar út fyrir viðkomandi hverfi eða borgarhluta og hefur þýðingu á landsvísu. Mikilvægar menntastofnanir er einnig að finna innan miðsvæða og miðborgar, s.s. Háskólann í Reykjavík, Listaháskóla Íslands, Menntaskólann í Reykjavík og Kvennaskólann.

S1. Háskóli Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 25 ha. Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum fyrir námsmenn og öðrum íbúðum sem þjóna starfsemi háskólans. Þetta á bæði við um svæði HÍ við Suðurgötu og Stakkahlíð.

S2. Landspítali-háskólasjúkrahús

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki mið af gildandi deiliskipulagi. Á svæðinu er gert ráð fyrir nettóaukningu byggingarmagns upp á 150 þúsund fermetra og þá eru undanskilin bílastæðahús. Stærð svæðis 15 ha.

S3. Hallgrímskirkja/lönskólinn í Reykjavík

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 6,5 ha.

S4. Tækniskóli í Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 4,0 ha.

S5. Menntaskólinn við Hamrahlíð

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,8 ha.

S6. Verslunarskóli Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 1,4 ha.

S7. Ármúlaskóli

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 4,0 ha.

S8. Menntaskólinn við Sund – Vogaskóli

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,0 ha.

S9. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,9 ha.

S10. Borgarholtsskóli

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,7 ha.

S11. Fangelsi á Hólmsheiði

Nánari stefna um landnotkun og byggingarmagn í deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,5 ha.

S12. Laugardalshöll

Einkum stofnanir og skrifstofur í tengslum við íþróttastarfsemi og útivist á svæðinu. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,3 ha.

S13. Borgarspítalareitur

Gert ráð fyrir starfsemi á sviði heilbrigðismála, hjúkrunarheimili, verslun og þjónustu, stofnunum og íþróttamannvirkjum. Enn fremur er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á jaðri svæðisins til suðurs og austurs og þar verði þróuð íbúðarbyggð. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 8,8 ha.

S14. Arnarholt

Samfélagsþjónusta ásamt íbúðarhúsnæði. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu fyrr en að lokinni hverfisskipulagsvinnu og/eða deiliskipulagi fyrir Grundarhverfi og nágrenni. Stærð svæðis 10 ha.

S15-S60. Grunnskólar og önnur samfélagsþjónusta

Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar. Sjá Viðauka 5 með ítarlegri lista yfir svæði sem skilgreind eru sem samfélagsþjónusta.

S61. Leikskólar og önnur samfélagsþjónusta.

Minni svæði fyrir samfélagsþjónustu, einkum innan íbúðarhverfa, fyrir leikskóla og aðra samfélagsþjónustu, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d). Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar.

5. Verslun og þjónusta (VP)

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð).

Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölbreyttri verslun og þjónustu og veitingastaðum auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Í aðalskipulaginu eru skilgreindar sérstaklega mismunandi gerðir kjarna sem þjóna íbúðarhverfum og þar sem staðsetning matvöruverslana er í forgangi, sjá nánar kafla 19.5. Sjá einnig Mynd 2 varðandi staðsetningu allra nærþjónustukjarna og um borgarhlutakjarna í kafla 6 um miðsvæði M11–16, M26, M31.

Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á verslunar- og þjónustusvæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar og eðli þeirrar starfsemi sem fer fram. Þar sem íbúðarbyggð er heimil á verslunar- og þjónustusvæðum skal taka mið af ákvæðum sem koma fram í köflum 3.6.1.–3.6.3.

Hverfiskjarnar

Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I–III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP) og eru eftirfarandi kjarnar skilgreindir:

VP1. JL-hús; VP2. Nýi Skerjafjörður; VP3. Skipholt-Háteigsvegur; VP4. Suðurver; VP5. Nóatún; VP6. Laugalækur; VP7. Álfheimar; VP8. Gnoðarvogur; VP9. Miðbær við Háaleitisbraut; VP10. Grímsbær; VP11. Grensásvegur-Gerði; VP12. Réttarholtsvegur-Soga-vegur; VP13. Arnarbakki; VP14. Gerðuberg-Hraunberg; VP15. Lóuhólar (áður nærþjónustukjarni); VP16. Fellagarðar-Eddufell-Völvufell; VP17. Jafnasel; VP18. Rangársel; VP19. Árvað-Pingtorg (áður nærþjónustukjarni); VP20. Hverafold-Fjallkonuvegur; VP21. Lokinhamrar-Sporhamrar; VP22. Brekkuhús; VP23. Langirimi; VP24. Korpúlfsstaðavegur-Barðastaðir; VP25. Kirkjustétt-Kristnibraut; VP27. Skyggisbraut-Leirtjörn; VP28. Brautarholtsvegur, Grundarhverfi. Auk þessa er gert ráð fyrir framtíðar hverfiskjarna í Keldnalandi (VP52).

Nærþjónustukjarnar:

Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar,

einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta auk þrífalegrar atvinnustarfsemi. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I–III. Opnunar-tími allra veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Nærþjónustukjarnar eru ekki alltaf skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru þá jafnan innan íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt aðalskipulaginu. Þar sem nærþjónustukjarnar hafa verið staðsettir innan annarra landnotkunarsvæða, s.s. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi í kjarnanum. Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á Mynd 2 og meðfylgjandi töflu.

Eftirfarandi nærþjónustukjarnar eru sérstaklega skilgreindir á skipulagsuppdráttum sem verslunar- og þjónustusvæði: VP 29. Ægisíða 102; VP30. KR-svæði-Kaplaskjólsvægur; VP31. Hjarðarhagi 45-49; VP32. Álflheimar 49; VP33. Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund; VP34 Safamýri-Háaleitisbraut 12; VP35.

Tindasel; VP36. Rofabær 7–9; VP37. Rofabær 39; VP38. Selásbraut 98; VP39. Mosavegur.

Önnur verslunar- og þjónustusvæði eru:

VP 40. Sprengisandur: Íbúðir ekki heimilar. Líttur iðnaður heimill. VP 41. Fjallkonuvegur 1; VP42. Suðurfell 4; VP43. Rauðagerði.

Þjónusta við vegfarendur

Eftirfarandi verslunar- og þjónustusvæði eru einkum ætluð fyrir þjónustu við vegfarendur, s.s. með orkusölu, þjónustu við farartæki og veitingasölu, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi: VP44. Ánanaust 12; V45. Bústaðavegur 20; VP46. Kringlumýrarbraut 100; VP47. Kleppsvegur-landnúmer 104218; VP48. Straumur 9; VP49. Grjótháls 8; VP50. Norðlingabraut 7.

Almenn skilgreining um verslunar- og þjónustusvæði, sem sett er fram fremst í kaflanum, gildir ekki um ofangreindar lóðir.

Sjá yfirlit svæða í töflu 5.1. og Viðauka 5.

Tafla 5.1. Verslun og þjónusta í AR2040

Tilvisun	Heiti svæðis	Stærð ha*	Flokkun	Viðmið um þéttleika
VP1	JL-hús	1,1	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP2	Nýi Skerjafjörður	0,7	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP3	Skipholt-Háteigsvegur	0,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP4	Suðurver	0,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP5	Nóatún	0,8	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP6	Laugalækur	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP7	Álfheimar	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP8	Gnoðarvogur	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP9	Miðbær við Háaleitisbraut	1,6	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP10	Grímsbær	0,6	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP11	Grensásvegur-Gerði	0,8	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP12	Réttarholtsvegur-Sogavegur	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP13	Arnabakki	1,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP14	Gerðuberg-Hraunberg	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP15	Lóuhólar	0,8	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP16	Fellagarðar-Eddufell-Völvufell	2,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP17	Jafnasel	1,9	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP18	Rangársel	3,7	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP19	Árvað-Þingtorg	1,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP20	Hverafold-Fjallkonuvegur	1,6	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP21	Lokinhamrar-Sporhamrar	0,2	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP22	Brekkuhús	0,5	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP23	Langirimi	0,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP24	Korpúlfsstaðavegur-Barðastaðir	0,9	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP25	Kirkjustétt-Kristnibraut	1,2	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP27	Skyggisbraut-Leirtjörn	0,8	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP28	Brautarholtsvegur, Grundarhverfi	0,7	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP52	Keldur (framtiðarkjarni)		Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1

* Hin landfræðilega afmörkun á þéttbýlisuppdrætti er almennt ráðandi og bindandi um stærð svæðis, komi upp misræmi við endurmælingu á stærð reits/lóðar við gerð deiliskipulags. Uppgefin stærð reits er brúttóstærð miðað við framsetningu aðalskipulags.

Tafla 5.1. frh. Verslun og þjónusta í AR2040

Tilvísun	Heiti svæðis	Stærð ha*	Flokkun	Viðmið um þéttleika
VP29	Ægisiða 102	0,6	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP30	KR-svæði-Kaplaskjólsvegur	0,8	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP31	Hjarðarhagi 45-49	0,2	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP32	Álfheimar 49	0,7	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP33	Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund	1,7	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP34	Safamýri- Háaleitisbraut 12	1,1	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP35	Tindasel	0,2	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP36	Rofabær 7-9	0,3	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP37	Rofabær 39	0,4	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP38	Selásbraut 98	0,3	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP39	Mosavegur	0,3	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VP40	Sprengisandur	3,8	Önnur svæði	Sjá kafla 5
VP41	Fjallkonuvegur 1	0,8	Önnur svæði	Sjá kafla 3.6.1
VP42	Suðurfell 4	0,6	Önnur svæði	Sjá kafla 3.6.1
VP43	Rauðagerði	0,4	Önnur svæði	Sjá kafla 3.6.1
VP44	Ánanaust 12	0,3	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VP45	Bústaðavegur 20	0,3	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VP46	Kringlumýrarbraut 100	0,4	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VP47	Kleppsvegur-landnúmer 104218	0,3	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VP48	Straumur 9	1,2	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VP49	Grjótháls 8	1,3	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VP50	Norðlingabraut 7	0,9	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5

6. Miðborg og miðsvæði (M)

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórn-sýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menning-arstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).

Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórn-sýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Mið-svæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir, svo og gististaðir í flokki I–IV. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.

Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð niður eftir stefnu um meginstarfsemi. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á mis-munandi hlutverki þeirra og staðsetningu í borginni. Miðborgin er skilgreind í grunninn sem miðsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en vegna sérstöðu hennar fær hún sérstaka merkingu á þéttbýlisupprætti aðalskipu-lagsins og landnotkunarkorti borgarhlutans.

Eftirfarandi miðsvæði fá sérstaka skilgreiningu (sjá þéttbýlisupprætti):

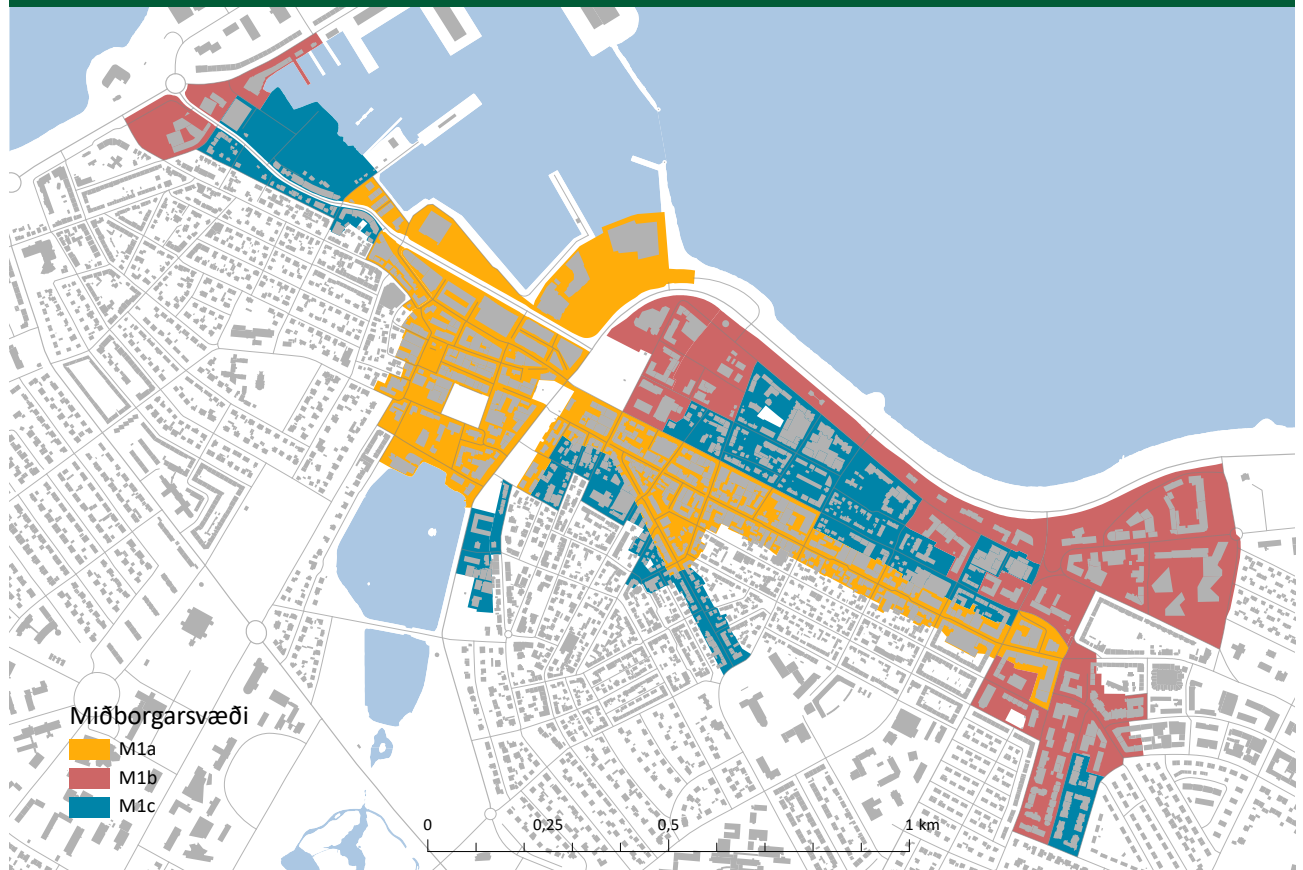
6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1–M4)

Miðborg og nokkur miðsvæði eru skilgreind sem megin-kjarni (sbr. hugtakið landskjarni samkvæmt svæðis-skipulagi höfuðborgarsvæðisins). Þar er starfsemi sem þjónar landinu í heild sinni, stjórn-sýsla ríkisins, ráðu-neyti, stjórn-sýslu- og menningarstofnanir, mennta- og heilbrigðisstofnanir og höfuðstöðvar verslunar og við-skipta. Auk þess að þjóna öllu landinu er megin-kjarna ætlað að þjóna nærliggjandi svæðum, borgarhlutum og hverfum. Svæði innan megin-kjarna eru nefnd M1 og M2. Þau mynda ásamt svæðum M3 og M4 þróunarássinn Örfirisey-Keldur.

6.1.1. M1. Miðborgin

Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórn-sýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin megin-kjarna smásölu- verslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferða-þjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórn-sýslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggingar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórn-sýslu- og menningar-stofnana ríkis og borgar. Á jaðarsvæðum miðborgar, til austurs og vesturs, verði lögð sérstök áhersla á fjölbreytta starfsemi, s.s. á sviði nýsköpunar, hönnunar, lista, matarmenningar og menningartengdrar ferðaþjón-ustu auk hótela og gistiheimila. Tryggð verði vaxtar-skilyrði fyrir kjarnastarfsemi miðborgarinnar og þar með fjölgun starfa og íbúa í miðborginni.

Mynd 8. Landnotkunarsvæði í miðborginni. Sjá einnig afmörkun miðborgar á þéttbýlisuppdrætti.



Miðborginni er skipt í eftirfarandi undirsvæði:

M1a. Miðborgarkjarni

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflægustu verslunargötur landsins og litrika flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum og stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rými veitingaheimildir. Sjá nánar kafla 19, *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru settar fram í skjalinu *B2. Miðborgin*.

Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerðir ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*

M1b. Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta
Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæftri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu. Sjá nánar kafla 19, *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru sett fram í skjalinu *B2. Miðborgin*.

M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfloft samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarf-

* Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í IV. hluta, sjá Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og enn fremur skjalið B2. Miðborgin. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III. hluta. Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í Viðauka 2. Ný uppbygging er nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis. Hér er átt við uppbyggingu innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.

semi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kafla 19, *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru sett fram í skjalinu *B2. Miðborgin*.

Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gisti-starfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistiþjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.

6.1.2. M2. Hlemmur-Grensás (M2a–M2g)

Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hótél og veitingastaðir. Í Múlum er auk þess gert ráð fyrir léttum iðnaði eins og útgáfustarfsemi, prentiðnaði og verkstæðum. Annar iðnaður er almennt vikjandi. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga, samanber nánari ákvæði þar um hér að neðan.

M2a og M2b. Holt-Laugavegur. Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.

M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur. Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfreakri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c–e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. Á svæði M2e verður þó mögulegt að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með grenndarkynntu byggingarleyfi, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga, án þess að gert sé deiliskipulag. Í umsókn um byggingarleyfi af því tagi þarf umsækjandi að gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og að staðsetning nýrra íbúða hamlí ekki þeirri starfsemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun. Á svæði M2f, Blómavalsreit (nr. 39, sjá Mynd 3), er heimilt að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágreist byggð (2–4 hæðir) sem fellur að götumynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásnum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útivistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.

* Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í IV. hluta, sjá Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og enn fremur skjalíð B2. Miðborgin. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III. hluta. Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í Viðauka 2. Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis. Hér er átt við uppbyggingu innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.

6.1.3. M3. Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)

Miðsvæði (M3a,b). Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera vikjandi. Á svæði M3b er heimilt að byggja hjúkrunaríbúðir og íbúðir fyrir aldraða.

6.1.4. M4. Höfðar-Keldur (M4a, 4b, 4c, 4d)

Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfreakum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Á svæði M4c (Keldur) er þó gert ráð fyrir íbúðarbyggð og tilheyrandi hverfiskjarna og samfélagsþjónustu. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum* í deiliskipulagi.

6.2. M5. Vatnsmýrin. Vaxtarþóll á sviði rannsóknna og nýsköpunar

Á atvinnusvæðum í Vatnsmýri er lögð höfuðáhersla á uppbyggingu og þróun háskóla og rannsóknastarfsemi, fyrirtækja og stofnana á sviði hátækni og nýsköpunar, heilbrigðisvísinda og líftækni og heilbrigðisþjónustu. Auk þess er gert ráð fyrir almennri verslun og þjónustu, sem fellur að kjarnastarfseminni og íbúðum. Uppbyggingin fer fram á svæðum við Háskóla Íslands við Suður-götu, á Vísindagarðasvæðinu við Njarðargötu, svæði LSH við Hringbraut, Hlíðarendasvæðinu og við Háskólann í Reykjavík við Öskjuhlíð. Með henni myndast í Vatnsmýrinni smám saman öflugur kjarni sem getur orðið vaxtarþóll framtíðaruppbyggingar atvinnu í Reykjavík, á höfuðborgarsvæðinu og á landinu öllu. Jafnhliða atvinnuuppbyggingu á einstökum svæðum í Vatnsmýrinni þarf að tryggja öflug innbyrðis tengsl svæðanna og tengsl þeirra við útivistarsvæði, nálæg íbúðarhverfi og miðborgina. Skipulag og uppbygging atvinnukjarna taki mið af markmiðum um heildarskipulag Vatnsmýrar.

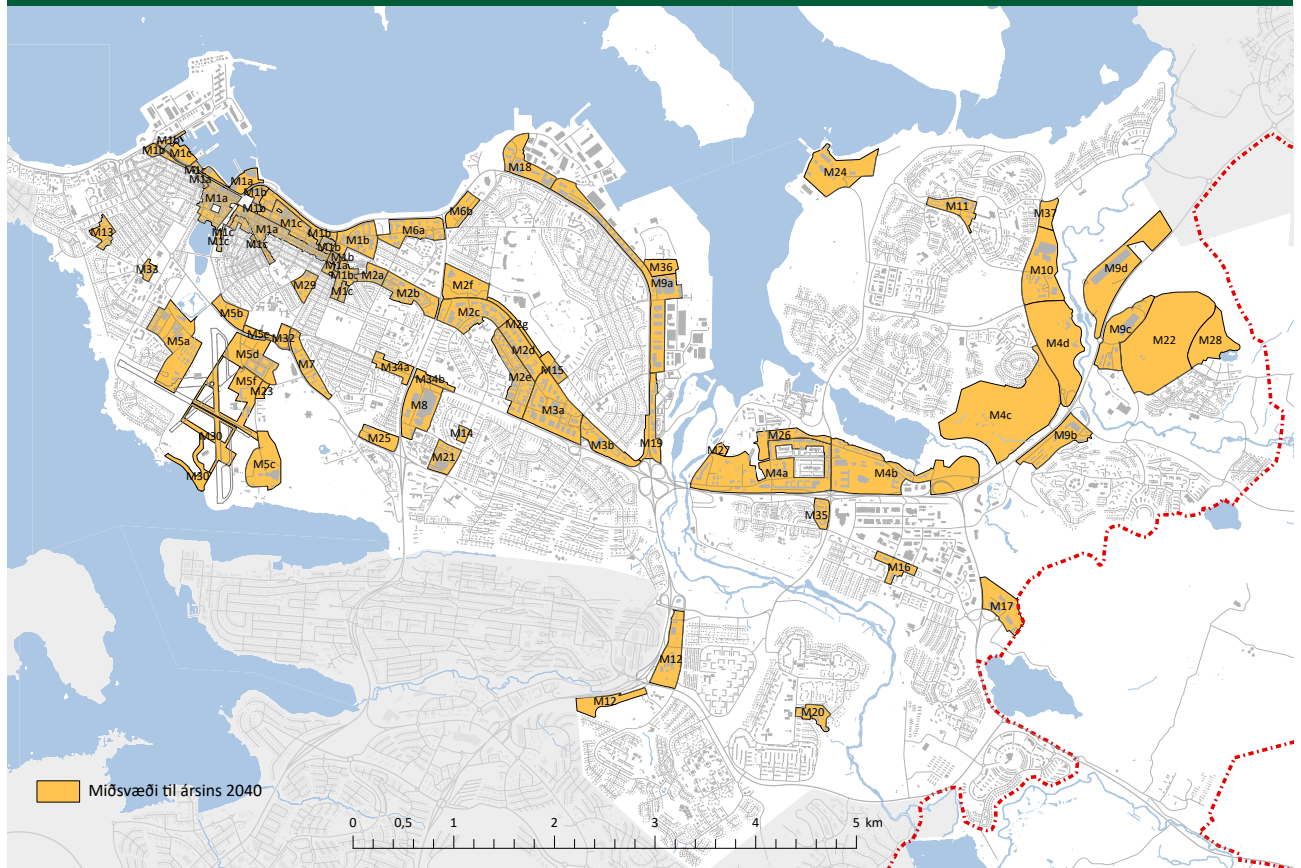
Á miðsvæðum M5 er einkum gert ráð fyrir rannsóknastarfsemi, hátækni- og þekkingarfyrirtækjum og háskólum. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi er heimil, s.s. hótél, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta. Íbúðir eru einnig heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema sérstaklega sé tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt.

M5a. Vísindagarðar-Fluggarðar. Einkum stofnanir, háskólastarfsemi, hátækni, skrifstofuhúsnæði og íbúðir. Randbyggð sem tekur mið af framtíðarskipulagi Vatnsmýrar varðandi gerð gatnakerfis og yfirbragð.

M5b. BSÍ-reitur. Einkum verslun, þjónusta og skrifstofur, auk samgöngumiðstöðvar. Mikilvægt er að á svæðinu byggist upp fjölbreytt starfsemi og þjónusta sem styður við og þróast samhliða uppbyggingu miðstöðvar fyrir almenningssamgöngur. Við gerð deiliskipulags á svæðinu verði haft samráð við Landspítala og Háskóla Íslands.

M5c. Háskólinn í Reykjavík. Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir háskólastarfsemi, rannsóknastofnunum og

* Matvöruverslun merkir hér verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum. Minni dagvöruverslanir, s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir, eru hér undanskildar.



hátækni- og þekkingarfyrirtækjum, auk íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur.

M5d. Hlíðarendi. Svæði fyrir íbúðir og skrifstofur, auk verslunar og þjónustu, í næsta nágrenni við íþróttasvæði Vals. Áhersla er á 3–5 hæða randbyggð og borgargötur. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið af heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar.

M5e. Miðsvæði við LSH-reit. Randbyggð við Hringbraut. Einkum skrifstofur, verslun og þjónusta. Við þróun byggðar á svæðinu verði tekið tillit til nálægðar við Landspítala og Háskóla Íslands. Þéttleiki á svæðinu taki mið af þéttleika á lóð LSH og verði ákvarðaður í deiliskipulagi.

M5f. Loftleiðir. Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum og íbúðir eru heimil á efri hæðum. Gististaðir í flokki I–IV og veitingastaðir í flokki I–III eru heimilir.

6.3. M6. Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b)

Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótél, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta, er heimil. Íbúðir eru heimil á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema sérstaklega sé tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt.

6.4. M7. Skógarhlíð

Blanda skrifstofa, þjónustu og stofnana. Léttur iðnaður heimill. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema sérstaklega sé tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt.

6.5. M8. Kringlan-Listabraut

Gert ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum.

6.6. M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir

Einkum gert ráð fyrir rýmsfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimil. Íbúðir, hótél 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. Á svæði M9d við Korputorg er heimilt að reka gagnaver. Sjá nánar stefnu um matvöruverslanir í kafla 19.5

6.7. M10. Fossaleytnir-Egilshöll

Á svæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi sem tengist íþróttaiðkun, svo og ráðstefnum, sýningum og tónleikum. Einnig má gera ráð fyrir eftirtalinni atvinnustarfsemi: kvikmyndahúsi, gístaðstöðu, skrifstofum og þjónustu, heilsurækt, sjúkraþjálfun, veitingastöðum (þó ekki skemmtistöðum, dansstöðum eða næturklúbbum), veitingastofum og kaffihúsum sem beinlínis eru í tengslum við starfsemi sem tengist íþróttaiðkun á svæðinu, verslunum þó ekki matvöruverslun eða bensínsölu.

6.8. M11–M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar

Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir

heimilar. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I–III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3. Í Suður-Mjódd er heimilt að vera með bílasölu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Staðsetning borgarhlutakjarna er tilgreind á Mynd 2 í kafla 3.

M11. Spöngin.

M12. Mjódd

M13. Melabúð+

M14. Austurveg.

M15. Glæsibær

M16. Ásinn (Hraunbær)

M26. Krossamýrartorg, sjá einnig sér skilgreiningu

M31. Vatnsmýri

Sjá nánar um borgarhlutakjarna í kafla 19.5.

6.9. M17. Hádegismóar

Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður.

6.10. M18. Köllunarklettur

Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.

6.11. M19 Knarrarvogur

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum, einkum á efri hæðum. Léttur iðnaður er einnig mögulegur. Hótel og gististarfsemi er heimil. Matvöruverslun er heimil.

6.12. M20. Gerðuberg

Kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum.

6.13 M21. Listabraut-RÚV

Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir (ÍB) og samfélagsþjónusta (S) (sbr. gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð), auk verslunar og þjónustu og skrifstofa. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum en annars skuli íbúðir einkum vera á efri hæðum.

6.14. M22. Hallar

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal en þrífaleg 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 aðal-skipulagi (rammahluti) og deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárdal-Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28.

6.15. M23. Nauthólsvegur

Íbúðir, samfélagsþjónusta og verslun- og þjónusta.

6.16. M24 Gufunes

Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði afþreyingar- og kvikmyndaiðnaðar og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Verslun og þjónusta er heimil, þ.m.t. matvöruverslanir og nærþjónusta sem þjónar byggðinni. Veitinga- og gististaðir (flokkar I–III) og (I–IV) eru heimilir á svæðinu. Á afmörkuðu svæði næst hafnarsvæðinu er heimilt að gera ráð fyrir hærri byggingum (9 hæðir eða hærri) samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Núverandi iðnaðarstarfsemi sem teygir sig inná svæðið að hluta verður heimil áfram í samræmi við gildistíma leigusamnings viðkomandi fyrirtækis. Mögulegt er að endurnýja starfsleyfi innan tímaramma samningsins. Skoða þarf skipulag á svæðinu í samhengi við skilgreiningu strandsvæðis ST2. Blikastaðakró/Geldinganes, sjá kafla 10.

6.17 M25 Veðurstofuhæð

Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir, samfélagsþjónusta (þ.m.t. starfsemi Veðurstofu Íslands), skrifstofur, verslun og þjónusta. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum.

6.18. M26. Krossamýrartorg-borgarhlutakjarni

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótel og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil, sjá einnig kafla 6.8.

6.19. M27. Malarhöfði (C40 lóð)

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótel og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil.

6.20 M28. Leirtjörn

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

6.21 M29. Egilsgata-Snorrabraut

Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Matvöruverslun er heimil.

6.22. M30. Miðsvæði meðfram aðalumferðaræðum og strandstíg í Vatnsmýri

Víðari landnotkunarheimildir meðfram meginumferðargötum í Vatnsmýri og meðfram strandstíg. Verslun og þjónusta, skrifstofur og önnur þrífaleg atvinnustarfsemi, samfélags- og menningarstofnanir. Gera má ráð fyrir íbúðum, einkum á efri hæðum. Veitingastaðir í flokki III eru ekki heimilir. Gististaðir almennt ekki heimilir, nema meðfram strandstíg samkvæmt skilgreiningu í deiliskipulagi.

Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2040

Uppgefnar tölur varða aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis eingöngu. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1 og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns eru +20% og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis.

	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn (m ²)	Áætluð aukning byggingarmagns*
Miðborg (M1a-M1c)	87,0	660.000	140.000
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)	13,0	107.000	10.000
Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)	48,0	325.000	30.000
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4,0	0	30.000
Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)	33,8	126.000	15.000
Höfðar (M4a)	44,3	147.000	80.000
Höfðar (M4b)	46,8	90.000	70.000
Keldur (M4c)	65,7	4.800	50.000
Keldnaholt (M4d)	34,5	11.400	100.000
Vísindagarðar-Fluggarðar (M5a)	25,2	55.000	40.000
BSÍ-reitur (M5b)	5,7	2.000	30.000
Háskólinn í Reykjavík (M5c)	14,5	30.000	115.000
Hlíðarendi (M5d)	13,4	0	35.000
LSH-Hringbraut (M5e)	2,0	0	
Loftleiðir (M5f)	5,0	19.000	20.000
Borgartún (M6a)	12,4	110.000	78.000
Kirkjusandur (M6b)	6,0	7.000	30.000
Skógarhlíð (M7)	8,4	24.500	25.000
Kringlan-Listabraut (M8)	16,2	108.000	60.000
Vatnagarðar-Súðarvogur-Holtagarðar (M9a)	29,5	116.700	10.000
Grafarholt (M9b)	14,2	26.000	10.000
Lambhagavegur-Vesturlandsvegur (M9c)	17,7	46.000	15.000
Korputorg (M9d)	30,6	38.000	25.000
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	22,0	37.600	7.500
Spöngin (M11)	7,3	11.000	5.000
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	20,8	36.000	60.000
Melabúð+ (M13)	4,2	8.000	
Austurveg (M14)	1,5	10.000	
Glæsibær (M15)	3,7	20.000	15.000
Ásinn (M16)	12,6	8.000	
Hádegismóar (M17)	12,6	24.000	10.000
Köllunarklettur (M18)	11,9	31.000	85.000
Knarrarvogur (M19)	8,9	24.000	60.000
Gerðuberg (M20)	4,9	11.700	
Listabraut-RÚV (M21)	6,8	22.000	
Hallar (M22)**	59,4	0	
Nauthólsvegur (M23)	1,4	0	
Gufunes (M24)	19,8	18.000	30.000
Veðurstofuhæð (M25)	5,7	6.300	
Krossamýrartorg (M26)	7,7	9.000	60.000
Malarhöfði (M27)	1,3	600	20.000
Leirtjörn (M28)	14,7	0	
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	4,4	22.000	
Miðsvæði í Vatnsmýri (M30)***			

* 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 hlidsjón af niðurstöðum

hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárdal-Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28 Leirtjörn.

*** Miðsvæði meðfram aðalumferðarleiðum í framtíðarskipulagi Vatnsmýrar, nánar afmörkuð við gerð deiliskipulags. Áætlað byggingarmagn, sjá þéttleikaviðmið sbr. kafla 3.6.1.

Tafla 6.1. frh. Miðsvæði í AR2040

	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn (m ²)	Áætluð aukning byggingarmagns*
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	2,7	0	20.000
Hagatorg (M33)	1,8	19.000	
Skaftahlíð-Miklabraut (M34a)	5,2	5.500	
Safamýri-Miklabraut (M34b)	2,9	60	
Kvíslar (M35)	4,0	11.000	
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	4,6	1.300	
Korpa-Egilshöll (37)	4,1	0	Áætlað byggingarmagn, sjá þéttleikaviðmið sbr. kafli 3.6.1.

6.23. M31. Vatnsmýri – borgarhlutakjarni

Sjá skilgreiningu borgarhlutakjarna í kafla 6.8.

6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut

Gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, íbúðum og skiptistöð fyrir almenningsamgöngur. Matvöruverslun er heimil samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.

6.24. M33. Hagatorg

Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

6.25. M34a-b Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut

Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

6.26. M35. Kvíslar

Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

6.27. M36. Holtagarðar-Kleppsgarðar

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, annarri þrífalegri atvinnustarfsemi og samfélagsþjónustu. Matvöruverslanir og almennar íbúðir ekki heimilar.

6.28. M37. Korpa-Egilshöll

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og annarri þrífalegri atvinnustarfsemi og samfélagsþjónustu auk íbúða. Matvöruverslanir ekki heimilar.

7 Athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvæla-iðnaður (gr. 6.2.e. í skipulagsreglugerð).

Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík, sjá þó sérákvæði um íbúðarhúsnæði í kafla 3.4. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisfrek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Skrifstofur sem tengjast grunnstarfsemi athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, eru heimilar.

7.1. AT1a. Höfðar-vestur

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

7.2. AT1b. Höfðar-austur

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

7.3. AT2. Hálsar

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

7.4. AT3. Gylfaflöt

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

7.5. AT6. Smálönd

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

7.6. AT4. Athafnasvæði á Hólmsheiði við Suðurlandsveg

Einkum gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi, s.s. léttan iðnað, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverslanir og aðra umhverfisvæna iðnaðarstarfsemi.

7.7. AT7. Norðlingaholt

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

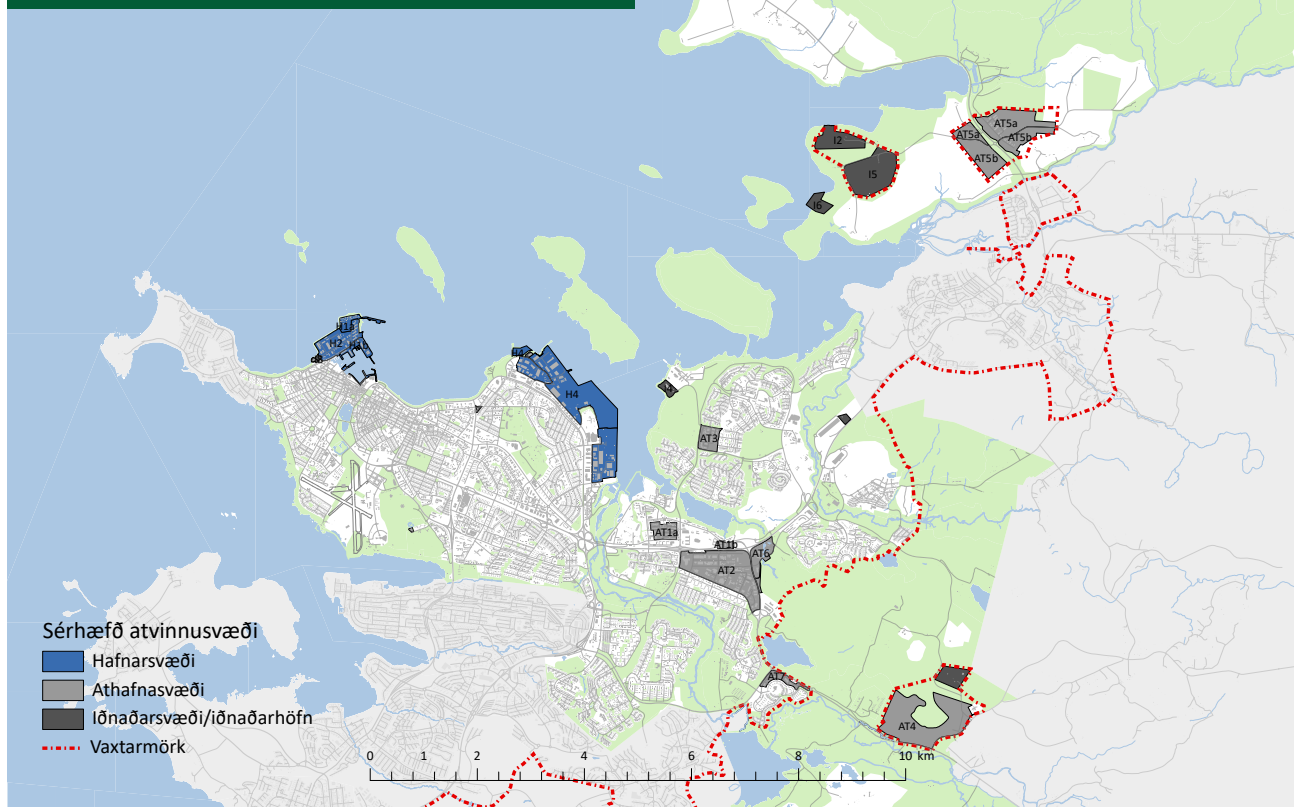
7.8. AT5a. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegur – norðan vatnaskila

Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur. Á svæðinu má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undangengnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi. Möguleg staðsetning slíkrar iðnaðarstarfsemi á Esjumelum skal takmarkast við svæði sem eru norðan vatnaskila. Enn fremur skal gæta þess að staðsetja ekki iðnaðarlóðir næst hverfisvernduðu votlendissvæði. Í umhverfismati deiliskipulagsbreytinga skal eftirfarandi lagt til grundvallar: 1) Að um sé að ræða starfsemi, að gerð og umfangi, sem hafi óverulega áhrif á verndarsvæði, útivistarsvæði og íbúðarbyggð í nágrenni svæðisins; 2) Settir verði ákveðnir skilmálar í deiliskipulagi um frágang og ásýnd lóðar, til að draga úr sjónrænum áhrifum; 3) Settir verði sér skilmálar, þar sem við á, um meðhöndlun ofanvatns, með það að markmiði að vernda viðtaka. Meta þarf einnig hvort það geti verið æskilegt að ofanvatn af iðnaðarlóðum verði leitt í hefðbundna fráveitu. Tryggja þarf ávallt að fráveita frá iðnaðarlóðum sé fullnægjandi fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er; 4) Tryggt verði að starfsemi sem veldur mögulega lyktarmengun eða verulegum sjónrænum áhrifum verði innandyra og/eða tryggt verði með hönnun og viðeigandi útbúnaði að starfsemi valdi ekki lyktarmengun; 5) Þess verði gætt að skilmálar um mengunarvarnir verði í samræmi við lög nr. 77/1998 m.s.br. um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. 6) Ávallt skal leita um sagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins og Heilbrigðiseftirlitið sinni reglubundinni vöktun á svæðinu.

7.9. AT5b. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegur – sunnan vatnaskila

Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur.

Mynd 10. Sérhæfð atvinnusvæði til ársins 2040. Sjá mörk undirsvæða í Örfirisey á Mynd 11.



Tafla 7.1. Sérhæfð atvinnusvæði í AR2040

Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns eru +20% og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis. Eingöngu sýndar stærðir fyrir ný svæði.

	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn (m ²)	Áætluð aukning byggingarmagns*
Höfðar-vestur (AT1a)	11,3	55.000	25.000
Höfðar-austur (AT1b)	3,8	9.000	5.000
Hálsar (AT2)	88,6	258.000	150.000
Gylfaflöt (AT3)	16,2	27.000	10.000
Hólmsheiði (AT4)	98,7	0	300.000
Esjumelar (AT5b) – sunnan vatnaskila	54,9	5.500	70.000
Esjumelar (AT5a) – norðan vatnaskila	58,5	24.000	80.000
Smálönd (AT6)	19,2	16.000	10.000
Norðlingaholt (AT7)	10,7	10.000	10.000
Örfirisey (H1–H2)	49,8	120.000	115.000
Sundahöfn (H4)**	151,7	265.000	150.000
Geitháls (I1a)	16,5	3.500	
Korpa (I1b)	2,5	600	
Álfsnes-Kollafjörður (I2)	26,9	50.000	50.000
Saltvík (I3)	9,1	1.600	
Gufunes (I4)	5,7	7.200	
Sorpa, Álfsnesi (I5)	58,9	13.000	5.000
Álfsnesvík (I6)	10,7	2.000	2.000
Veitur-hreinsistöð, Klettagarðar (I7)	1,0	2.300	Sjá skilgreiningu I7
Veitur-hreinsistöð, Sorpa, Ánanaust (I8)	1,6	1.600	Sjá skilgreiningu I8
Sundlaugarvegur – veitumannvirki (I9)	0,7	1.260	

* Lauslega áætlað miðað við „fullbyggð“ svæði.

** Stærð með áformuðum landfyllingum.

8. Iðnaðarsvæði (I)

Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólpdælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni (gr. 6.2.f. í skipulagsreglugerð).

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólpdælu- og hreinsistöðvar og önnur minni háttar veitumannvirki geti einnig verið á öðrum landnotkunarsvæðum, s.s. á opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST) enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum (skólpdælu- og hreinsistöðvar geta fallið undir lög nr. 111/2021, sjá skilgreiningar um Opin svæði). Endurvinnslustöðvar eru einnig heimilar á athafnasvæðum (AT), hafnarsvæðum (H) og mögulega á miðsvæðum (M) samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Hér er átt við miðsvæði sem liggja við stofnbrautir og eru fjarri íbúðarbyggð.

8.1. 11a. Geitháls, 11b. Korpa

Tengivirki Landsnets. Ekki gert ráð fyrir annarri starfsemi á svæðinu.

8.2. 12. Álfsnes-Kollafjörður

Einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi sem er landfrek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollafjörð en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu. Efnistaka er heimil á svæðinu í takti við undirbúning þess að gera svæðið byggingarhæft (sjá kafla 14. *Efnistaka og efnislosun*). Framtíð skotæfingasvæðis, sem nú er á svæðinu, verður viðfangsefni í endurskoðun aðalskipulags á Kjalarnesi og opnum svæðum utan þéttbýlis, sbr. umfjöllun í Inngangi. Þar til endurskoðun hefur farið fram er heimilt að endurnýja leyfi skotæfingasvæðisins til skemmri tíma, sbr. ákvæði í kafla 20.4.

8.3. 13. Saltvík

Á svæðinu er gert ráð fyrir sláturhúsi og starfsemi er tengist þaueldi í landbúnaði.

8.4. 14. Gufunes

Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs.

8.5. 15. Álfsnes-Sorpa

Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi. Tímamörk urðunar á svæðinu miðast við fyrirliggjandi eigendaskomulag sveitarfélaganna á hverjum tíma. Unnið verði í samræmi við markmið laga um meðhöndlun úrgangs og markvisst dregið úr urðun úrgangs. Á svæðinu er gas-

og jarðgerðarstöð í grennd við núverandi urðunarstað og gera má ráð fyrir frekari uppbyggingu starfsemi sem þjónar markmiðum um breytta meðhöndlun úrgangs, sbr. fyrirliggjandi eigendaskomulag.

8.6. 16. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík

Á svæðinu er gert ráð fyrir höfn sem getur tekið á móti skipum, prömmum og öðrum efnisflutningaskipum og vinnslu jarðefna til mannvirkjagerðar, einkum hráefna úr sjó. Hönnun og frágangur á svæðinu skal miða að því að mannvirki falli vel að umhverfinu. Nýta skal landslag lóðar landmegin til að skerma starfsemina af eins og kostur er, til að draga úr áhrifum á ásynd, mögulegri rykmengun eða fohættu, ljósmengun og hávaða. Utfærsla vinnslusvæðisins og tenginga að því skal taka tillit til fyrirhugaðrar legu 2. áfanga Sundabrautar. Þekktar fornminjar eru við svæðið. Við allar framkvæmdir skal forðast að raska minjum í suðurjaðri svæðisins, sem tilheyra minjasvæði Sundakots, en þar eru einstakar minjar um búðasvæði verslunarstaðarins við Þerneyjarsund. Sama á við um minjasvæði Glóru og svæði með fiskibýrgjum norðan við skipulagssvæðið. Vegtengingu að svæðinu skal einnig hagað þannig að minjum sé hlíft. Við útfærslu deiliskipulags skal taka tillit til mögulegrar hækkunar sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga. Við landmótun skal eins og hægt er gæta að efnisjafnvægi, þannig að efnis í fyllingar verði sem mest aflað með skeringum á landi og úr dýpkunarframkvæmdum vegna hafnarinnar.

8.7. 17. Hreinsistöð Veitna við Klettagarða

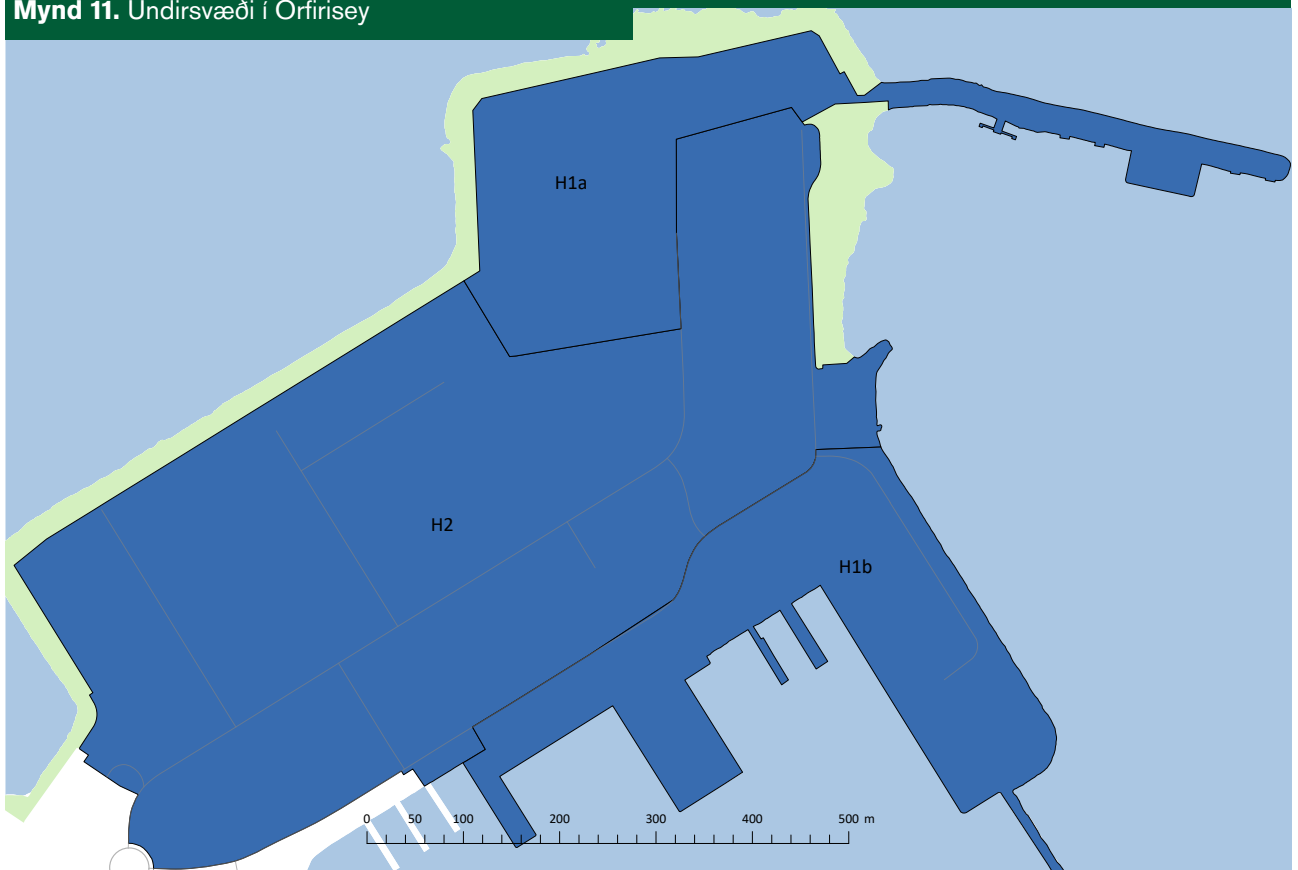
Hreinsimannvirki vegna fráveitu Veitna og tengdrar mannvirkjagerðar. Gera má ráð fyrir aukinni landþörf hreinsimannvirkja, sem kölluðu þá á gerð frekari landfyllinga. Sjá einnig kafla 9.5. um Sundahöfn og landfyllingu við Klettagarða, en henni er m.a. ætlað að mæta framtíðar landþörf hreinsistöðvar.

8.8. 18. Hreinsistöð Veitna við Ánanaust og móttökustöð Sorpu

Hreinsimannvirki vegna fráveitu Veitna og mannvirkjagerð henni tengdrar. Gera má ráð fyrir aukinni landþörf hreinsimannvirkja, sem kölluðu þá á gerð frekari landfyllinga. Á svæðinu er einnig móttökustöð Sorpu. Stækkunarpörf hennar verði mætt með landfyllingu.

8.9. 19. Veitumannvirki

Veitumannvirki og framkvæmdir þeim tengdar heimil.



9. Hafnarsvæði (H)

Svæði fyrir hafnir og hafnarmannvirki þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum og tækjum til móttöku skipa og báta, losunar og lestunar þeirra, geymslu vöru, móttöku og afgreiðslu þessarar vöru til áframhaldandi sjó- eða landflutninga, til móttöku og brottfarar farþega og mábátahafna (gr. 6.2.o. í skipulagsreglugerð).

Á hafnarsvæðum er einkum gert ráð fyrir starfsemi sem fellur undir skilgreiningar fyrir hafnarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, auk þess sem starfsemi athafna- og iðnaðarsvæða getur verið heimil.

Íbúðir, hótél og gististaðir og smásöluverslun eru almennt ekki heimil á hafnarsvæðum nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi hafnarsvæði, sjá þó sérákvæði um íbúðarhúsnæði í kafla 3.4.

Innri hafnir eru sýndar með sérstökum lit á þéttbýlisuppdrætti. Í innri höfnum er mögulegt að gera minni háttar breytingar á hafnarbakka og bryggjum og minni háttar landfyllingar án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Gera skal grein fyrir þessum breytingum í deiliskipulagi.

9.1. H1a. Örfirisey – olíuhöfn

Á svæðinu skal eingöngu vera birgða-, rekstrar- og þjónustustarfsemi olíustöðvar. Starfsemin er vikjandi og hún verði lögð af fyrir lok gildistíma aðalskipulags. Olíubirgðastöð í Örfirisey er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2024. Lóðarleigusamningur gildir til ársins 2036.

9.2. H1b. Örfirisey – fiskihöfn, hafnarsvæði

Fyrst og fremst skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi, útgerð, fiskvinnslu, þjónustu við sjávarútveg, landhelgisgæslu, hafrannsóknum og tengdri starfsemi.

9.3. H2. Örfirisey – blandað athafnasvæði

Gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil við Fiskislóð og Grandagarð, samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi. Gististaðir í flokki II og III geta verið heimilir, sbr. ákvörðun í deiliskipulagi. Ekki er heimilt að opna nýjar matvöruverslanir á ofangreindum svæðum. Ekki er gert ráð fyrir stækkun/fjölgun matvöruverslana (stórmarkaða) og skal slík starfsemi vera vikjandi á svæðinu.

9.4. H3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis

Hafnarbakkinn í jaðri miðborgar. Fjölbreytt hefðbundin hafnarstarfsemi með áherslu á þjónustu við skemmtiferðaskip, fiskiskip og báta, menningarstarfsemi og ferðaþjónustu. Verslun og þjónusta og hótél og veitingastaðir eru heimil á þessu svæði.

9.5. H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík)

Fjölbreytt flutningahöfn með farmstöðvar, gá mavelli, vörugeymslur og vörudreifingu. Einnig aðstaða fyrir skemmtiferðaskip. Starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða sbr. skipulagsreglugerð er almennt

heimil. Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu smásöluverslunar á svæðinu. Gert er ráð fyrir starfsaðstöðu Faxaflóahafna á nýrri landfyllingu við Klettagarða. Stækkun landfyllingar við Klettagarða er enn fremur ætlað að mæta framtíðar landþörf skólphreinsistöðvar. Vegna áformaðrar landfyllingar við Klettagarða þarf að huga að eftirfarandi við mótun deiliskipulags, sbr. bókun í borgarráði: „Ásýnd og útsýni frá Laugarnesi til Viðeyjar verði eins lítið raskað og hægt er. Síðasta upprunalega strandlína í Reykjavík sem vísar í norður vestan Elliðaáa er á Laugarnesi og taka þarf tillit til þess við útfærslu og hönnun á landfyllingu sem komi í beinu framhaldi. Fuglalíf á svæðinu verði vaktað bæði á meðan framkvæmdir standa yfir og eftir. Unnið verði sérstaklega með útivist á svæðinu og göngutengingar. Sjóvarnargarðar verði mótaðir með tilliti til ásýndar og á eins náttúrulegan hátt og kostur er. Unnið verði sérstaklega með gróður og blágrænar ofanvatnslausnir. Mikilvægt er að landfyllingin og öll uppbygging á henni taki mið af verndar- og minjasvæði Laugarnestanga og að útivistargildi svæðisins aukist.“ Enn fremur verði við mótun landfyllingar í deiliskipulagi tekið tillit til hækkandi sjávarstöðu.

Sjá ítarefni um hafnarsvæði í skjalinu *B2. Skapandi borg* (adalskipulag.is).

10. Opín svæði til sérstakra nota

Í þessum kafla er sett fram stefna fyrir landnotkunarflokkana íþróttasvæði (ÍP), kirkjugarða (K), opín svæði (OP), sérstök haf- og vatnasvæði (SN) og strandsvæði (ST), sbr. skilgreiningar viðkomandi flokka í skipulagsreglugerð. Landnotkunarflokkurinn afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF) sem einnig má finna í skipulagsreglugerð er ekki notaður í aðalskipulagsáætluninni.

Íþróttasvæði (ÍP)

Íþróttasvæði (ÍP). Svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingarsvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar (gr. 6.2.j. í skipulagsreglugerð).

Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaganna í borginni. Íþróttasvæði þjóna einum eða fleiri borgarhlutum. Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastarfsemi en eru einnig heimilar á opnum svæðum (OP). Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis, s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruslun á íþróttasvæðum.

Íþróttasvæði innan þéttbýlis sem þjóna einu hverfi eða borgarhluta eru skilgreind sem opín svæði (OP29), sem almennt útivistarsvæði innan þéttbýlis.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérhæfð íþróttasvæði, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2. Græna borgin* (adalskipulag.is):

- ÍP1. Þjóðarleikvangar og íþróttamannvirki í Laugardal, ásamt Laugardalslaug og Skautahöll. Einnig stofnanir og skrifstofur í tengslum við íþróttastarfsemi og útivist á svæðinu.
- ÍP2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum
- ÍP3. Golfvöllur í Grafarholti. Svæði skerðist um 1 ha vegna stækkunar á athafnasvæði AT6.
- ÍP4. Viðidalur. Athafnasvæði hestamanna
- ÍP5. Almannadalur: Athafnasvæði hestamanna.
- ÍP6. Kjalarnes: Athafnasvæði hestamanna
- ÍP7. Golfvöllur Brautarholti
- ÍP8. Golfvöllur að Völlum

Kirkjugarðar (K)

Kirkjugarðar (K). Svæði fyrir kirkjugarða og grafreiti (gr. 6.2.k. í skipulagsreglugerð).

Eftirfarandi kirkjugarðar eru í Reykjavík samkvæmt aðalskipulaginu, auk kirkjugarða og grafreita við kirkjur á Kjalarnesi, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2. Græna borgin* (adalskipulag.is):

- K1. Hólavallagarður.
- K2. Fossvogskirkjugarður.
- K3. Gufuneskirkjugarður.

K4. *Úlfarsfell*. Gert er ráð fyrir um 22 ha kirkjugarði í Hamrahlíðarlöndum undir Úlfarsfelli. Til austurs teygir garðurinn sig inn í græna trefillinn og er það gert til að undirstrika samspil kirkjugarðsins við aðliggjandi útivistarsvæði. Til að gera kirkjugarðinn grafartækan og til að móta land samkvæmt deiliskipulagi garðsins verður heimil tímabundin losun ómengaðs jarðvegs á svæðinu (sjá efnislosunarsvæði E10 í kafla 14). Gert er ráð fyrir að jarðvegsframkvæmdum vegna undirbúnings kirkjugarðsins verði að mestu lokið árið 2020 og garðurinn verði tilbúinn til notkunar árið 2023. Heimilt er að leggja bráðabirgðaveg að losunarsvæðum/kirkjugarðinum og er gerð grein fyrir legu hans í deiliskipulagstillögu.

Opin svæði (OP)

Opin svæði (OP). Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar (gr. 6.2.I í skipulagsreglugerð).

Opin svæði innan þéttbýlisins falla í eftirfarandi flokka, Borgargarða, Hverfisgarða og Leiksvæði/dvalarsvæði, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu B2. *Græna borgin* (adalskipulag.is):

Borgargarðar: Innan borgargarða er gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum. Samfélagsstofnanir geta verið heimilar, skv. ákvörðun í deiliskipulagi.

Eftirfarandi opin svæði eru skilgreind sem borgargarðar:

- OP1. *Laugardalur*.
- OP2. *Öskjuhlíð*. Heimilt að gera ráð fyrir samfélagsstofnunum, s.s. skólastofnun, skv. ákvörðun í deiliskipulagi.
- OP3. *Fossvogsdalur*.
- OP4. *Ellidáardalur*.
- OP5. *Klambratún*.
- OP6. *Vatnsmýri*.
- OP7. *Tjörnir og Hljómskálagarður*.
- OP8. *Gufunes*.
- OP9. *Laugarnestangi*.
- OP10. *Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegur*.
- OP11. *Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegur*.
- OP12. *Gufuneshöfði*.

Hverfisgarðar: Innan hverfisgarða er gert ráð fyrir ýmsum dvalarsvæðum og annari útivistar- og leik- aðstöðu sem þjónar nær umhverfinu og sem flestum aldurshópum. Gera má ráð fyrir fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum.

Ekki er sett fram sérstök stefna um hverfisgarða í aðalskipulaginu en þeim eru gerð nánari skil í hverfis- skipulagi.

Leiksvæði/Dvalarsvæði: Leik- og dvalarsvæði eru innan hvers borgarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi borgarinnar.

Ekki er sett fram sérstök stefna um leiksvæði/dvalarsvæði í aðalskipulaginu en þeim eru gerð nánari skil í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi.

Opin svæði utan þéttbýlis falla í eftirfarandi flokka, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu B2. *Græna borgin* (adalskipulag.is):

Græni trefillinn

Myndar umgjörð um borgina og skilgreindir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan Græna trefilsins en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbýggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundaiðju innan græna trefilsins. Það er skýrt skilyrði að ekki verði tekið land undir slíka starfsemi umfram það sem nauðsyn ber til og að ekki verði reistar byggingar og mannvirki sem spilla umhverfinu. Í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistipjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangur mannvirkja þannig að þau falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins. Enn fremur er heimilt að losa tímabundið ómengaðan jarðveg innan græna trefilsins. Leitast skal við losa jarðveg á svæðum þar sem uppgræðslu er þörf og að losun valdi ekki spjöllum á svæðum með verndargildi. Landmótun og frágangur slíkra staða skal taka mið af markmiðum um nýtingu svæðisins sem útivistar- og skógræktarsvæðis. Einnig er heimilt að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skógrækt og öðrum ræktunarfremkvæmdum.

Eftirfarandi svæði eru innan Græna trefilsins:

- OP13. *Rauðhólar*.
- OP14. *Úlfarsfell*.
- OP15. *Austurheiðar*.
- OP16. *Heiðmörk*.
- OP31. *Græni trefill við Esjurætur*.

Önnur opin svæði utan þéttbýlis:

- OP17. *Rauðavatn*.
- OP18. *Reynisvatn*.
- OP19. *Bugða*.
- OP20. *Ellidavatn*.
- OP21. *Viðey*.

Nánari lýsingu fyrir einstök svæði er að finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2. Græna borgin* (adalskipulag.is).

Opin svæði með sérstaka skilgreiningu:

OP24. Ræktunarsvæði:

Garðlönd og ræktunarsvæði sem falla undir borgarþúska eru skilgreind sem opin svæði (OP). Um þessi svæði gilda einnig almennir skilmálar sem settir eru fram í kafla um skilgreiningu opinna svæða innan þéttbýlis. Garðlöndum og ræktunarsvæðum eru gerð eftir atvikum nánari skil í umfjöllun um einstaka borgarhluta og í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Innan garðlanda er heimilt að nýta svæðin í anda borgarþúska fyrir garðyrkju og ylrækt.

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 táknuinu (OP24), og svæðið á uppdrætti er lítað sem opið grænt svæði. Samspil viðkomandi ræktunarstöðva við nærliggjandi útivistarsvæði verður ákvarðað í deiliskipulagi. Um eftirfarandi svæði er að ræða (sjá nánar kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2. Græna borgin* (adalskipulag.is):

OP24. Ræktunarstöð Reykjavíkurborgar, Fossvogi.

OP24. Gróðrarstöðin Mörk.

OP24. Ræktunarstöðin Lambhagi.

OP24. Stekkjarbakki. Um er að ræða raskað svæði í jaðri útivistarsvæðisins í Elliðaárdal. Svæði fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Umfang mögulegra bygginga verði takmarkað og miðist við 1–2 hæðir. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig heimilt að gera ráð fyrir „grænni starfsemi“, ræktun og gróðrarstöð.

OP25. Arnarbakki. Möguleiki á sértæku íbúðarhúsnæði, s.s. sambýli, eða þjónustu í þágu hverfis, sem fellur að útivistarsvæðinu.

OP26. Geldinganes. Almenn útivistarsvæði með takmarkaðri mannvirkjagerð sem þjónar útivist á svæðinu. Kannaður verði möguleiki á gerð kirkjugarðs á svæðinu og ráðist í skógrækt til að auka skjól á svæðinu.

OP27. Árbæjarsafn. Safnasvæði Minjasafns Reykjavíkur í samspil við útivist.

OP28. Önnur opin svæði. Á opnum svæðum sem ekki hafa sértæka skilgreiningu sem útivistarsvæði og þar sem fyrir eru stök íbúðarhús og/eða sumarhús gildir eftirfarandi: Ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á slíkum svæðum en viðhalda má og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús.

OP29. Íþróttasvæði innan hverfa. Íþróttasvæði og almenn útivistarsvæði, einkum á vegum íþróttafélaga.

OP30. Minni opin svæði innan þéttar byggðar. Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis.

Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)

Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN). Svæði innan netlaga á hafi og vatni þar sem sérstaklega þarf að gera ráð fyrir tilteknum notum, t.d. veiðum, fiskeldi eða siglingaleiðum (gr. 6.2.t. í skipulagsreglugerð).

SN1. Fossvogur er skilgreindur sem hafsvæði þar sem umferð vélknúinna báta er takmörkuð.

Vötn, ár og sjór (V)

Vötn, ár og sjór (V). Vatnsfletir núverandi og fyrirhugaðra vatna, fallvatna og sjávar, þar með talin lega þeirra vegna stífla, beytinga á árfarvegum og landfyllinga.

Ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en ákvarðast af helgunarsvæði þeirra. Helgunarsvæði áa og vatna ákvarðast af afmörkun hverfisverndar fyrir viðkomandi á eða vatn. Ekki er heimilt að hindra leið fótgangandi meðfram ám og vötnum. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum og ám er skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og á grunni deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði og afmörkun hverfisverndarsvæðis. Gera má ráð fyrir mannvirkjum innan helgunarsvæðis áa og vatna sem tengjast notkun svæðanna til útivistar, s.s. stíga og dvalar- og áningarstaða. Ár og vötn eru hluti af heildarskipulagi opinna svæða í borgarlandinu en hafa sérstaka skilgreiningu sem ár, vötn og sjór (V) á landnotkunaruppdrætti.

Strandsvæði (ST)

Strandsvæði (ST). Svæði innan netlaga og meðfram sjó, ám eða vötnum þar sem aðgengi almennings er tryggt og mannvirkjagerð er haldið í lágmarki (gr. 6.2.w. í skipulagsreglugerð).

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérstök strandsvæði:

ST1. Grafarvogur. Meginstefna fyrir skipulag svæðisins þarf að taka mið af fjölbreytileika svæðisins sem náttúru- og útivistarsvæði og samræma þarf notkun svæðisins til útivistar annars vegar og verndun lífríkis hins vegar.

ST2. Blikastaðakró/Geldinganes/Gufunes. Meginstefna fyrir skipulag svæðisins skal miða að því að halda strandlengjunni óspilltri. Gera þarf fjöruna aðgengilega og setja upp fræðsluskilti og áningarstaði þar sem við á. Þar sem svæðið mætir hafnarsvæðinu í Gufunesi er gert ráð fyrir fjölbreyttari mannvirkjagerð og starfsemi sem styður við útivist á svæðinu, samkvæmt ákvörðunum þar um í deiliskipulagi.

ST3. Fossvogur/Fossvogsbakkar. Meginstefna fyrir skipulag svæðisins miðar fyrst og fremst að verndun svæðisins ásamt því að skapa betra aðgengi.

ST4. Nauthólsvík. Meginstefna fyrir skipulag svæðisins er að halda styðja við og styrkja núverandi nýtingu svæðisins sem sjóbaðs-, útivistar- og siglingaaðstöðu.

ST5. Skildinganes. Meginstefna fyrir skipulag svæðisins gerir ráð fyrir að hluti byggðarinnar ásamt smábátahöfn verði á fyllingum. Gert er ráð fyrir brú sem tengist yfir í Kópavog sem eingöngu verður ætluð almenningsamgöngum sem og gangandi og hjólandi vegfarendum.

ST6. Ægisíða/Skerjafjörður. Meginstefna fyrir skipulag svæðisins til útivistar einskorðast við nánasta

umhverfi stígsins og varðveislu menningarminja sem tengjast útræði á svæðinu.

ST7. *Norðurströnd.*

ST8. *Ánanaust.*

ST9. *Ellidáarvogur*

Nánari lýsingu fyrir einstök svæði er annars að finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2. Græna borgin* (adalskipulag.is).

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólpaðlu- og hreinsistöðvar og önnur veitumannvirki geti verið á opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST) enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum (sjá skilgreiningar um opin svæði). Minni háttar veitumannvirki (sjá Veitur og helgunarsvæði (VH)) eru einnig heimil á opnum svæðum (OP), s.s. fjarskiptamöstur og línulagnir í jörðu.

Sjá nánar í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist, B2. Græna borgin* (adalskipulag.is), t.a.m. nánari skilgreiningar um opin svæði, bls. 96. Áformað er að endurmeta stefnu um opin svæði í fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulaginu, sjá I. hluta, Inngang.

11. Óbyggð svæði (ÓB)

Svæði þar sem ekki er gert ráð fyrir búsetu né atvinnustarfsemi, svo sem hálendi, heiðar og afréttir, að mestu án mannvirkja annarra en þeirra sem þjóna útivist, afréttarotum, öryggismálum og fjarskiptum (gr. 6.2.s. í skipulagsreglugerð).

Á óbyggðum svæðum er almennt ekki gert ráð fyrir mannvirkjagerð en svæðin eru einkum ætluð til almennrar útivistar. Óbyggð svæði má gera aðgengileg með gönguslóðum. Minni háttar veitumannvirki (sjá *Veitur og helgunarsvæði (VH)*) eru heimil á óbyggðum svæðum, s.s. fjarskiptamöstur og línulagnir í jörðu, enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem óbyggð svæði (ÓB), sbr. skilgreining að ofan: *ÓB1. Húsfellsbruni, austan Heiðmerkur; ÓB2. Akurey; ÓB3. Engey; ÓB4. Þerney; ÓB5. Lundey; ÓB6. Andriðsey; ÓB7. Esja.*

* Sjá sérstaka aðalskipulagsbreytingu, *Nýi Skerjafjörður* (júní 2020, uppfærð janúar 2021), þar sem gert er ráð fyrir minni landfyllingu og aðlögun hennar að náttúrulegri strönd. Sjá einnig fyrirvara vegna niðurstaðna úr mati á umhverfisáhrifum landfyllingarinnar.

12. Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL)

Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfænað, matvæla- og fóðurframléiðslu (gr. 6.2.1.q. í skipulagsreglugerð). Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgæðslu (gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð).

L1. Landbúnaðarsvæði Kjalarnesi:* Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður. Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframléiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum. Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómsundabúskap. Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómsundabýli skal almennt miða við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómsundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómsundabýli og skal það rökstutt sérstaklega.

Minni háttar nytjaskógrækt (undir 10 ha) er heimil á landbúnaðarsvæðum, svo og minni háttar landbótaskógrækt og útivistarskógrækt, svo og skjólbelti. Umfangsmeiri skógrækt,** sbr. gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð, skal skilgreina sem svæði fyrir skógrækt eða landgræðslu (SL). Ekkert slíkt svæði er skilgreint í aðalskipulaginu en umfangsmikil útivistarskógrækt er þó heimil á opnum svæðum (OP). Meiri háttar nýræktun skóga er háð framkvæmdaleyfi, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 772/2012.

Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Núverandi frístundahús er heimilt að endurbýggja og viðhalda. Heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum.

L2. Nesvík-sérskilgreining: Vegna nálægðar við Grundarhverfi og nýlegan golfvöll eru sérákvæði sett um þróun uppbyggingar á viðkomandi svæði. Á svæðinu má gera ráð fyrir fjölþættri starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu. Enn fremur er möguleiki á að þróa þyrpingu íbúðarhúsa á svæðinu, án tengsla

* Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landið sé uppskipt og ekki lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður.

** Skógrækt sem nær til 200 ha svæðis eða stærra fer inn á verndarsvæði eða hefur í för með sér ruðning á náttúrulegum skógi er tilkynningaskýld framkvæmd samkvæmt lögum nr. 111/2021. Meta þarf í slíkum tilvikum hvort skógræktin er matsskyld samkvæmt lögum nr. 111/2021.

við búskap. Marka skal frekari stefnu um uppbyggingu svæðisins á heildrænan hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.

Garðyrkja og ræktunarstöðvar í atvinnuskyni innan þéttbýlis fá sérstaka skilgreiningu og eru merktar sem OP24 (sjá kafla 10. *Opin svæði til sérstakra nota*).

Fyrirhugað er að flokka landbúnaðarland, sbr. Landskipulagsstefna, og verður það gert í samhengi við fyrirhugaða endurskoðun á stefnu aðalskipulagsins varðandi landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis, sjá I. hluta, *Inngang*. Sjá einnig nánar kafla um *Landbúnaðarsvæði í B2.Skapandi borg* (adalskipulag.is).

13. Frístundabyggð (F)

Svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum (gr. 6.2.h. í skipulagsreglugerð).

Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu frístundabyggðar í Reykjavík. Frístundabyggð sem fyrir er í dag er ekki sérstaklega afmörkuð á skipulagsuppráttum.

14. Efnistaka og efnislosun (E)

Svæði þar sem ráðgert er að taka, vinna eða losa jarðefni. Efnistökusvæði eru svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhugað er efnistaka eða efnisvinnsla, svo sem malarnám, sandnám, grjótnám, gjallnám eða vikurnám. Efnislosunarsvæði eru svæði á landi, í sjó eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhugað er losun jarðefna, sem eru hrein og ómengduð, svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda (gr. 6.2.g. í skipulagsreglugerð).

Meiri háttar efnistökuastaði, sem heyra undir lög um umhverfisáhrif framkvæmda, skal tilgreina sérstaklega í aðalskipulagi. Almennt skal deiliskipuleggja alla meiri háttar efnistökuastaði, þ.e. efnistöku sem fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum. Minni háttar tímabundin efnistaka getur verið heimil á svæðum sem til stendur að raska vegna byggðapróunar samkvæmt stefnu aðalskipulagsins, án þess að breytingar á aðalskipulaginu komi til, en gera skal grein fyrir slíkri efnistöku í deiliskipulagi. Efnistaka til eigin nota er enn fremur heimil á landbúnaðarsvæðum. Forðast skal eftir megni að spilla óröskuðum hlíðum, ásum, áberandi landslagsmyndum og öðrum náttúruminum.

Efnistaka er ekki heimil innan Græna trefilsins, opinna svæða (OP), strandsvæða (ST), óbyggðra svæða (ÓB) og í vötnum, ám og sjó (V). Þó er heimilt að taka áfram efni í námum við Varmhóla (E3), sem eru innan Græna trefilsins, en tryggt verði í deiliskipulagi svæðisins að eftir frágang að efnistöku lokinni verði landmótun og ræktun í samræmi við markmið um þróun

Græna trefilsins. Enn fremur er gert ráð fyrir takmarkaðri efnislosun ómengaðra jarðefna innan Græna trefilsins á Hólmsheiði.

Öll efnistaka og efnislosun, hvort sem hún er tilgreind sérstaklega í aðalskipulaginu eða ekki, er háð framkvæmdaleyfi og starfsleyfi, sjá nánar kaflann *Efnistaka og efnislosun* í skjalinu *B2.Skapandi borg*.

Stefna um efnistöku og efnislosun verður eitt af viðfangsefnum áformaðrar breytingar á aðalskipulaginu varðandi landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis, sjá I. hluta, *Inngang*.

15. Verndarsvæði

15.1. Náttúruminjar

Friðlýst svæði (FS). Svæði á landi og í sjó sem eru friðlýst eða njóta verndar samkvæmt lögum, þ.e. náttúruvætti (sérstæðar náttúrumyndanir), friðlönd, þjóðgarðar og fólkvangar (gr. 6.3.d. í skipulagsreglugerð).

Önnur náttúruvernd (ÖN). Svæði svo sem jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd. Jafnframt svæði sem skilgreind eru í verndarflokki í verndar- og orkunýtingaráætlun (gr. 6.3.e. í skipulagsreglugerð).

Friðlýst svæði (sjá Mynd 12)

FS1. Háubakkar við Elliðaárvog. Friðlýstir sem náttúruvætti 1983. Stærð 2 ha.

FS2. Laugarás. Friðlýstur sem náttúruvætti 1982. Stærð 1 ha.

FS3 Fossvogsbakkar. Friðlýstir sem náttúruvætti 1999.

FS4. Rauðhólar. Friðlýstir sem fólkvangur 1974. Stærð 45 ha.

FS5. Akurey. Friðland. Friðlýst 2019. Stærð 6,6 ha.

FS6. Bláfjöll. Fólkvangur 1972. Hluti innan Reykjavíkur.

Svæði á náttúruminjasrá (sjá Mynd 12):*

ÖN1. Öskjuhlíð.

ÖN2. Tjörnin og Vatnsmýrin.

ÖN3. Vesturhorn Laugarness

ÖN4. Elliðaárdalur

ÖN5. Myllulækjartjörn í Heiðmörk

ÖN6. Grafarvogur

ÖN7. Gufuneshöfði

ÖN8. Viðey

ÖN9. Eyjar á Kollafirði

ÖN10. Úlfarsá og Blikastaðakró

ÖN11. Tröllafoss

ÖN12. Andriðisey

ÖN13. Ósmelur og Hvalfjarðareyri

Sjá nánar kaflann *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2. Græna borgin* (adalskipulag.is).

* Flokkun svæða í A, B og C-hluta í Náttúruminjasrá hefur ekki verið staðfest og hefur ekki verið gefin út af Umhverfis- og auðindaráðuneyti. Svæði sem hafa verið tilnefnd fyrir B-hluta náttúruminjasrá, en ekki staðfest af Alþingi, eru eftirfarandi; 1) Elliðavogur-Grafarvogur; 2) Hofsvík; 3) Álftanes-Skerjafjörður (hluti svæðis); 4) Blikastaðakró-Leiruvogur (hluti svæðis); Elliðavatn (hluti svæðis); 5) Leirvogsvatn (hluti svæðis).

Tafla 14.1. Helstu efnistökuastaðir Sjá nánar kaflann Efnistaka og efnislosun í B2. Skapandi borg

Tilvísun	Heiti	Flokkur	Umfang/flokkur	Sérskilmálar
E1	Norðurkot	Malarnáma	4,8 ha/B	
E2	Blikdalsá	Malarnáma	18 ha/B	
E3	Esjuberg/Varmhólar (spilda 6)	Malarnáma	9 ha/B	Innan Græna trefils, sjá kafla 10.
E4	Varmadalsnáma	Malarnáma	10 ha/B	
E5	Álfsnes, iðnaðarsvæði	Grjót/malar	20 ha/B	Efnistaka heimil vegna undirbúnings svæðis.
E6	Tíðaskarðshóll	Malarnáma	2,5 ha/B	
E7	Hólmsheiði	Efnislosun	32 ha/A	Sjá sér umfjöllun í B2. Skapandi borg.
E8	Stardalur	Malarnáma	C	
E9	Ytri-Tindstaðanáma	Malarnáma	C	
E10	Úlfarsfell, kirkjugarður	Efnislosun	22 ha/B	Timabundin losun ómengaðs jarðvegs á vegum Reykjavíkurborgar. Tilgangur losunar er að gera svæðið grafartækt vegna skipulags nýs kirkjugarðs í Reykjavík. Landmótun, ræktun og almennur frágangur svæðis verður samkvæmt ákvæðum deiliskipulags um kirkjugarðinn. Losunin mun ná til allt að 22 ha svæðis og getur numið um 600 þúsund m ³ . Framkvæmd og fyrirkomulag losunar mun taka mið af þeim mótvægisáðgerðum sem sett verða fram í mati á umhverfisáhrifum framkvæmdar og settum skilyrðum í útgefnu framkvæmda- og starfsleyfi, auk þeirra atriða sem nefnd eru í umhverfismati aðalskipulags.

A. Matsskyld náma. Efnistökusvæði yfir 25 ha eða 500.000 m³.
 B. Tilkynningaskyld náma. Fyrirhugað efnisnám yfir 2,5 ha eða 50.000 m³

sem ber að tilkynna til Skipulagsstofnunar.
 C. Minni námur, ekki háðar lögum nr. 111/2021.

15.2. Menningarminjar

Minjavernd (MV). Svæði þar sem eru friðlýstar fornleifar og friðaðar fornminjar, hús og mannvirki sem njóta sjálfkrafa verndar á grundvelli aldurs þeirra samkvæmt lögum um menningarminjar (gr. 6.3.f. í skipulagsreglugerð).

Skráning fornleifa og menningarminja svo og skráning húsa er fastur liður við undirbúning skipulagsgerðar á öllum skipulagsstigum. Yfirlit fornleifa, hnitsettra í landupplýsingagrunnum, skal liggja fyrir á öllum helstu þróunar- og framkvæmdasvæðum við gerð aðalskipulags eða breytingar á því, sbr. einnig ákvæði um rammahluta aðalskipulag (sjá IV. hluti). Sömuleiðis skal liggja fyrir yfirlit friðlýstra, friðaðra og umsagnarskyldra húsa við gerð aðalskipulags. Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja samkvæmt stöðlum Minjastofnunar Íslands skal liggja fyrir áður en mótuð er tillaga að deiliskipulagi á viðkomandi þróunar- og framkvæmdasvæði, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hnitsettar fornleifar og menningarminjar í Reykjavík eru nú skráðar í gagnagrunn sem er beintengdur við landupplýsingakerfi og stafrænan aðalskipulagsgrunn. Borgarsögusafn heldur utan um rannsóknir, skráningu og miðlun gagna vegna menningarminja. Sjá nánar um stöðu skráningar húsa, menningarminja og fornleifa með tilliti til helstu þróunar- og framkvæmdasvæða í IV. hluta, Borgarvernd, Viðauka 8 og skjalinu B3. Umhverfisskýrsla, kafla 3.7.

Fornleifar sem eru sérstaklega friðlýstar (MV) samkvæmt eldri lögum eru sýndar á Mynd 13, í samhengi við skráðar og hnitsettar menningarminjar í gagnagrunni Borgarsögusafns.

Eftirfarandi markmið eru sett varðandi minjaskráningu vegna framfylgdar aðalskipulagsins:

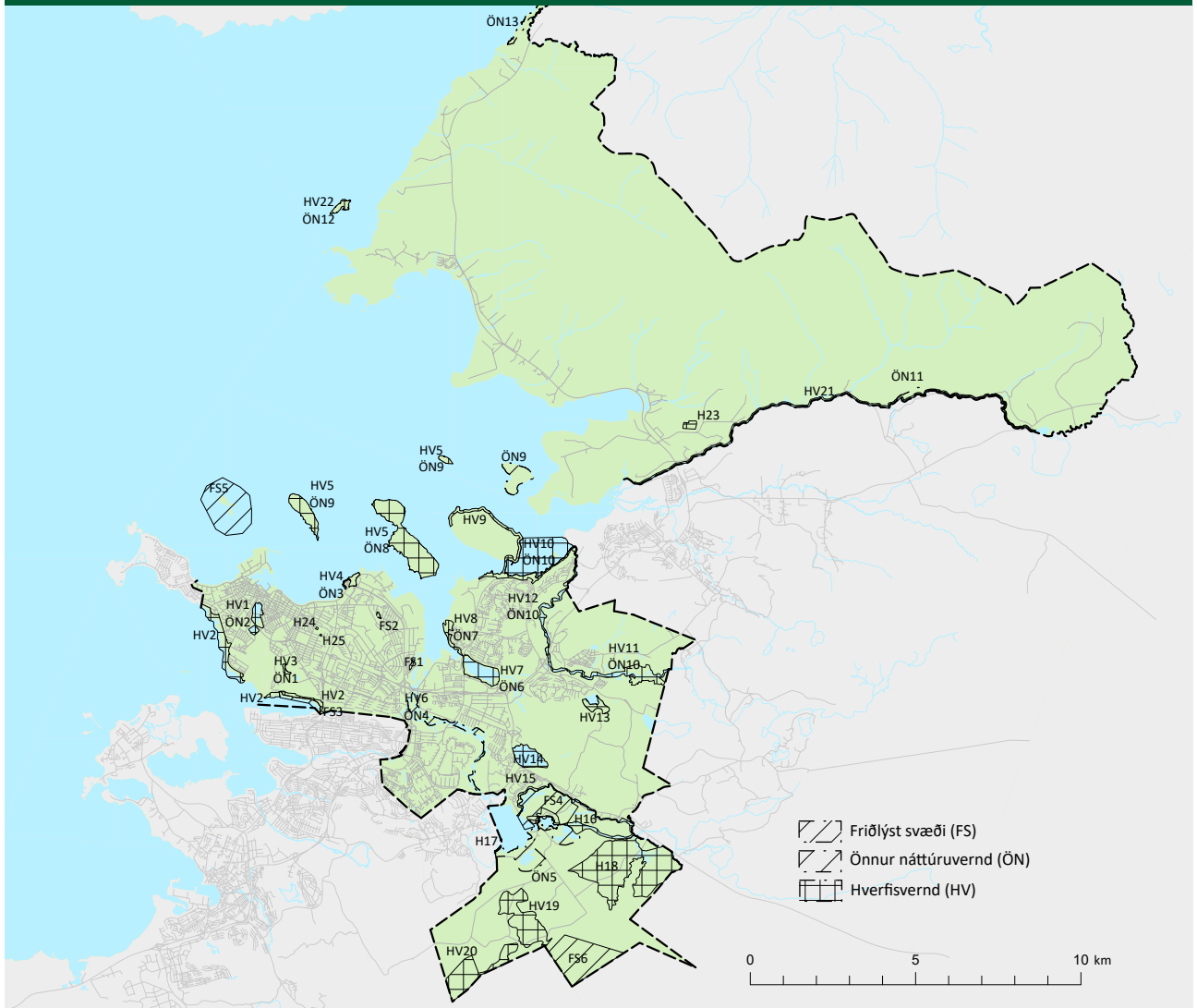
- Heildstæður gagnagrunnur menningarminja verði fullkláraður og hann beintengdur við stafrænan aðalskipulagsgrunn. Skráning fornleifa og annarra menn-

ingarminja verði í samræmi við reglur Minjastofnunar Íslands.

- Sett verði í forgang að endurmeta stöðu skráningar menningarminja og húsakannana á miðborgar-svæðinu og á svæðinu innan Hringbrautar sem lýtur hverfisvernd skv. aðalskipulagi og ljúka skráningu þar. Því verkefni verði lokið áður en ráðist verður í gerð hverfisskipulags. Í því verkefni er mikilvægt að horfa heildrænt á svæðið. Einnig verði sett í forgang að klára skráningu á öðrum fyrirhuguðum þróunar- og framkvæmdasvæðum, þar sem enn liggur ekki fyrir fullgild skráning, s.s. á byggingarsvæðum í grennd við fyrsta áfanga Borgarlínu og á framkvæmdasvæði hennar. Einnig þarf að setja í forgang húsakannanir á einstaka uppbyggingarreitum, ekki síst þeim sem koma nýir inn í AR2040. Minjastofnun Íslands og Reykjavíkurborg gera með sér frekara samkomulag um tilhögun minja- og húsaskráningar, sbr. 16 gr. laga um menningarminjar og skal það liggja fyrir innan sex mánaða frá staðfestingu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Sjá að öðru leyti töflu í kafla 3.7. í B3. Umhverfisskýrslu, um núverandi stöðu skráningar og fyrirhugaða skráningu vegna sérstakra aðalskipulagsbreytinga.
- Borgarsögusafn stýri sem fyrr gerð byggða- og húsakannana í grónum hverfum, sem verði lykilforsenda við gerð hverfis- og deiliskipulags. Við varðveislumat verði farið eftir flokkunarkerfi, sbr. Viðauki 8.
- Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags verði vernd einstakra svæða, götmynda, húsaraða og húsa fest í sessi.
- Stefnt verði að því að auka enn frekar aðgengi að mikilvægum sögu- og minjastöðum í borginni og stuðla að aukinni upplýsingagjöf til almennings um menningarminjar.

Mynd 12. Svæði náttúruverndar og hverfisvernd. Kortið sýnir svæði sem falla undir einhvers konar vernd í borginni, þ.e. friðlýst svæði og hverfisverndarsvæði, að undanskildum vatnsverndarsvæðum.

Sjá einnig þéttbýlisupprátt, forsendur í B2. Græna borgin, aðalskipulag.is og um vernd byggðar í IV. hluta. Borgarvernd og Viðauka 8.



15.3. Hverfisverndarsvæði

Hverfisvernd (HV). Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, landslag eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum (gr. 6.3.i. í skipulagsreglugerð).

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði (sjá Mynd 12):

HV1 Tjörnin og Vatnsmyri: Mikið fuglalíf, varpland í miðri borg. Líklegt er að botnleðjan geymi upplýsingar um landnám, gróðurfarssögu og jarðsögu.

HV2 Suðurströnd, Fossvogsbakkar: Fjölbreyttar leirur og strandgróður. Leirur með mjög fjölbreyttu dýralífi. Setlög með skeljum og þörungum frá síðasta hlýskeiði ísaldar. Fjölbreyttar fjörur og strandgróður. Mikið fuglalíf. Töluvert fræðslugildi vegna auðugs smádýralífs.

HV3 Öskjuhlíð: Fjölbreyttur gróður, votlendi og ísaldarminjar. Fallegt skóglendi. Minjar um hæstu sjávarstöðu frá ísaldarlokum, 43 m yfir núverandi sjávarmáli. Jökulsorfnar klappir og hvalbak. Votlendisgróður í

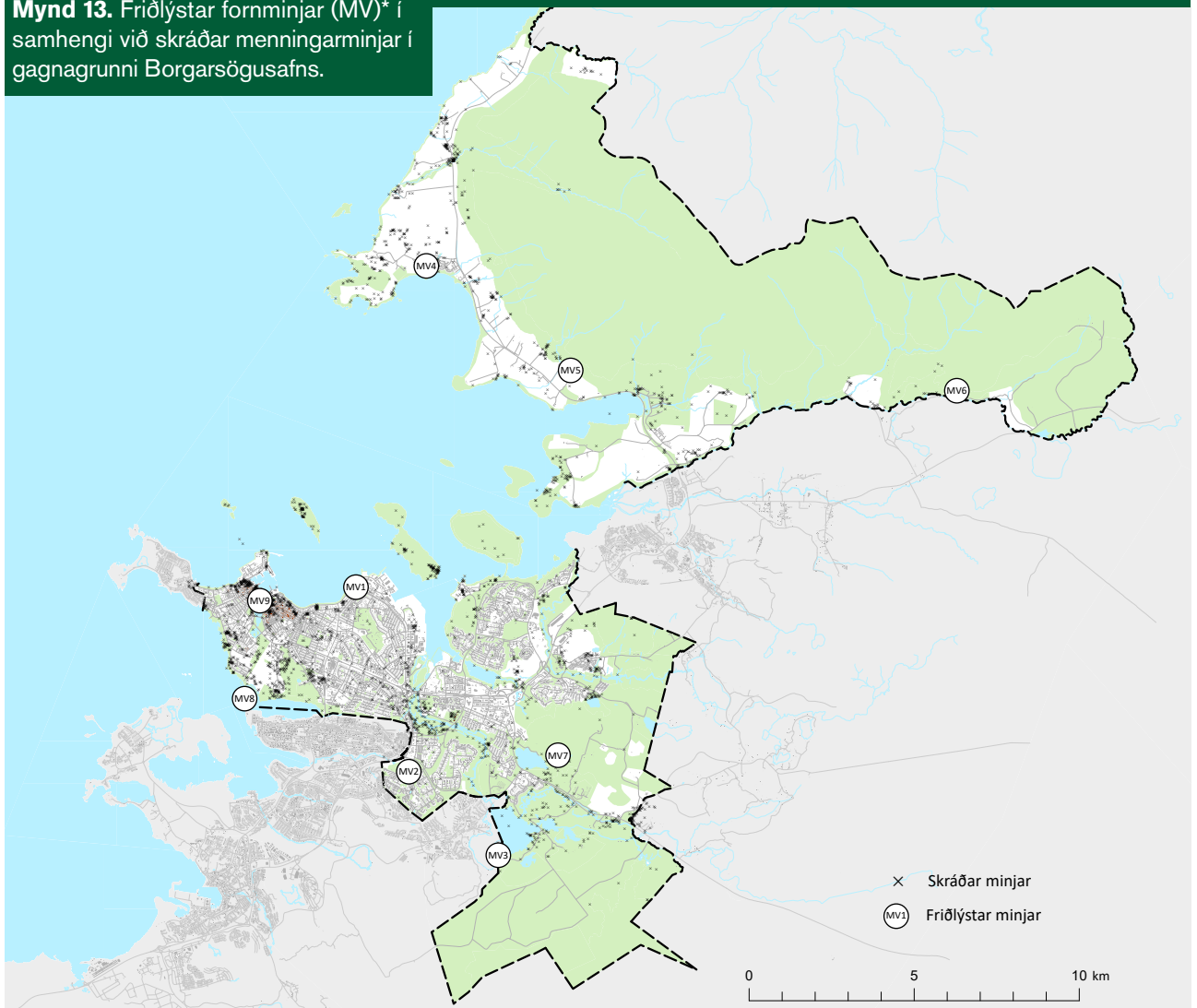
Leynimýri. Mikið fuglalíf.

HV4 Laugarnes: Sjaldgæfar plöntutegundir innan borgar, ósnortin fjara. Fjaran og fjörukamburinn eru síðustu leifar hinnar náttúrulegu strandlengju á norðurströnd Seltjarnarness hins forna. Gróður einkennist af þurrlendi, einkum graslendi, bæði ræktuðu og óræktuðu. Í nesinu er að finna ýmsar plöntutegundir sem nú eru sjaldgæfar við norðurströnd Seltjarnarness. Fuglalíf er mikið við nesið og þaðan er viðsýnt út á Sundin.

HV5 Viðey, Engey og Akurey: Fjölbreytt gróðurfar, mýrar, fjörur og graslendi. Varpstöðvar allmargra fuglategunda. Lágur, vel grónar og lítt snortnar eyjar í nágrenni við þéttbýli. Varpstöðvar allmargra fuglategunda, m.a. er stórt lundavarp í Akurey. Fjölbreytt gróðurfar, mýrar og graslendi. Fjölbreyttar og óspilltar fjörur.

HV6 Elliðaárdalur: Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakki Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Leitahraun, um 4.500 ára gamalt, þekur dalbotninn. Hraunið hefur mikið fræðslu- og vísindagildi. Dalurinn er að miklu leyti manngerður en þó eru afmörkuð svæði þar sem villt náttúra ræður ríkjum, svo sem í Blásteinshólma og með

Mynd 13. Friðlýstar fornminjar (MV)* í samhengi við skráðar menningarminjar í gagnagrunni Borgarsögusafns.



bökkum Dimmu. Gróðurfarið einkennist af graslendi, mólendi og trjáræktarsvæðum. Votlendisblettir eru hér og þar og hafa að geyma sérstæða flóru. Fuglalíf er fjölbreytt við árósin og á öræktuðu svæðunum ofan við stífluna.

HV7 Grafarvogur: Leirur sem ekki hefur verið raskað, auðugt fuglalíf, fjölbreytt landslag. Hér er ein af fáum leirum sem ekki hefur verið raskað á höfuðborgarsvæðinu og hefur hún mikla þýðingu fyrir fuglalíf á Innnesjum. Vaðfuglar, máfar og endur nýta voginn allt árið. Á fartíma á vorin halda þúsundir fugla þar til. Stórgrýtt urð norðan í Ártúnsholti (Innríurð) setur mikinn svip á umhverfið og er þakin mosum og hrúðurfléttum. Mólendisræman umhverfis voginn hýsir fjölda plöntu- tegunda. Grafarlækur er straumharður og vatnið tært og á engan sinn líka í borgarlandinu. Merkar ísaldarminjar er að finna í Grafargili.

HV8 Gufuneshöfði: Stórgrýtt strönd, stórbrotið og heillegt holtalandslag á kollinum. Jökulminjar.

HV9 Norðurströndin og strönd Geldinganes: Fjölbreyttar, óspilltar og lífríkar fjörur. Geldinganes er eini varpstaður stormmáfs á höfuðborgarsvæðinu.

* MV1 Laugarnes: Bæjarstæði, bæjarhóll og kirkjugarður; MV2 Breiðholt: Bæjarstæði, kirkjutóft og kirkjugarður; MV3 Þingnes: Mannvirkjaleifar á fornum þingstað; MV4 Esjuberg: Forn kirkjugrunnur; MV5 Hof: Hoftóft; MV6 Hrafnhólar: Sámsstaðir, suðvestan Stardalsfjalls; MV7 Gröf. Grafarsel, seljarústir; MV8 Skildinganes. Flugvélarflak á botni Skerjafjarðar. MV9 Víkurgarður.

HV10 Blikastaðakró: Lífríkar fjörur, auðugt fuglalíf. Strandlengjan er fjölbreytt. Grunn vik með sand- og malarfjörum en á milli ganga klettanef í sjó fram. Klettarnir eru vaxnir mólendisgróðri og ríkulegum fléttugróðri. Auðugt fuglalíf er í fjörunni við grunnsævið allt árið. Leirurnar eru mikilvægar fæðustöðvar fugla.

HV11 Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegur: Lífríki árinna, nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf. Graslendi og ræktuð tún eru ríkjandi en einnig má finna bletti með mólendi og mýrarsund. Gróður er fjölbreyttur ofarlega á svæðinu en hrossabeit hefur rýrt landgæði meðfram neðanverðri ánni. Úr því er auðvelt að bæta. Talsvert fuglalíf er við ána, m.a. lítills háttar æðarvarp. Úlfarsá (Korpa) er kunn laxveiðiá.

HV12 Korpa vestan Vesturlandsvegur: Lífríki árinna, umhverfi, votlendi og fuglalíf. Áin flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og hefur það mótandi áhrif á lífríki svæðisins. Votlendi er víða við ána en einnig finnst graslendi, tún, mólendi, melar og flög. Þessar fuglabyggðir eru við Úlfarsá/Korpu og er 51 fuglategund skráð við ána, þar af 25 reglulegir varpfuglar. Mikið er um mink á svæðinu og nærast hann á fugli og fiski.

HV13 Reynisvatn, Starmýri: Berggrunnur er nokkur hundruð þúsund ára gömul hraun og setja gömul misgengi og sprungur mikinn svip á svæðið. Fjölbreytt landslag er víða utan í holtunum. Þurrlandi með lyngmóum, graslendi og mosapembu er ríkjandi. Starmýri á

milli Reynisvatns og Langavatns er heillegt og gróskumikið votlendi. Fuglalífíð einkennist af mófuglum og verpa sumar tegundir, eins og spói, óvenjulega þétt á svæðinu.

HV14 Rauðavatn: Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

HV15 Bugða og Rauðhólar: Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf. Rauðhólar eru friðlýstur fólkvangur. Þeir eru leifar gervigíga í hrauni sem rann um svæðið fyrir 4.500 árum. Á flæðilandinu meðfram Bugðu er gróskumikið votlendi, gróður þar er fjölbreyttur og fuglalíf mikið um varptímann.

HV16 Suðurá: Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf.

HV17 Elliðavatn: Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

HV18 Hólmsbraun: Mosagrónir og heillegir hraunflákar.

HV19 Strípsbraun: Mosagrónir hraunflákar, aðalaðrennsli ferskvatns í Myllulækjartjörn.

HV20 Einihlíðar: Heillegt og ósnortið mólendi sem er að vaxa upp með náttúrulegri sáningu.

HV21 Leirvogsa, Kjalarnesi: Lífríki árinna, nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

HV22 Andriðisey: Fjölbreytt gróðurfar, mýrar, fjörur og graslendi. Varpstöðvar allmargra fuglategunda

H23.Esjumelar: Votlendi norðan Norðurgrafarveggar, sem nýtur verndar sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br.

H24. Saltfiskmóinn: Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um mikilvægi saltfiskverkunar í Reykjavík eru stakkstæðið og nærumhverfi skilgreind sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi.

H25. Vatnshóllinn: Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um sögu vatnsveitu í Reykjavík eru vatnsgeymarnir og nærumhverfi skilgreind sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi.

H26. Hverfisvernd innan Hringbrautar, sjá kaflann Borgarvernd í IV. hluta.

Sjá nánar um verndarsvæði byggðar sem skilgreind er í deili- og/eða hverfisskipulagi í Viðauka 8.

15.4. Vatnsvernd

Vatnsból (VB) Svæði fyrir vatnsöflun, það er brunnsvæði vatnsverndar (gr. 6.2.v. í skipulagsreglugerð).

Vatnsvernd vatnsbóla (VG, VF). Vatnsverndarsvæði, þ.e. svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði (VG) og hins vegar fjarsvæði (VF) sbr. reglugerð um neysluvatn (gr. 6.3.g. í skipulagsreglugerð).

Vatnsvernd á strandsvæðum við ár, vötn og sjó (VS). Svæði þar sem langtímamarkmið um ástand vatns hefur verið skilgreint samkvæmt reglugerð um varnir gegn mengun vatns og svæði sem njóta heildstæðrar verndar samkvæmt sérlögum (gr. 6.3.h. í skipulagsreglugerð).

Sjá um skipulag vatnsverndar á vef ssh.is, Svæðisskipulag vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu.

Nánari umfjöllun um verndarsvæði má finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2. Græna borgin*, adalskipulag.is, og um vatnsvernd í

svæðisskipulagi vatnsverndar á vefsvæðinu ssh.is. Sjá einnig í IV. hluta, kaflann *Borgarvernd* varðandi almenna stefnu um húsvernd og hverfisvernd innan Hringbrautar í Reykjavík.

Áformað er að endurmeta stefnu um opin svæði (þ.m.t. verndarsvæði) í fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulaginu, sjá I. hluta, *Inngang*.

16. Aðrar takmarkanir á landnotkun

16.1. Náttúruvá (NV)

Svæði þar sem hætta er talin stafa af náttúruhamförum, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, sjávarflóðum, vatnsflóðum, jarðskjálftum, eldvirkni eða veðurfari (ofviðri) (gr. 6.3.a. í skipulagsreglugerð).

Við gerð deiliskipulags undir hliðum Esju skal leita áhlits Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættu. Við gerð hverfis- og deiliskipulags á skilgreindum lágsvæðum þarf að gera skilmála um lágmarks land- og gólfhæð byggða á viðmiðunarreglum um landhæð á lágsvæðum sem og samráði við Vegagerðina, sem er umsagnaraðili um aðalskipulag og deiliskipulag lágsvæða þar sem hætta er á sjávarflóðum. Þau þróunarsvæði þar sem hætta er á sjávarflóðum eru Skerjafjörður, Vatnsmýri, Kvosin, gamla höfnin, Elliðaárvogur og Gufunes (sjá skjalið B3. *Umhverfisskýrsla*, kafli 3.5 og 5.1.5, og *Umhverfisskýrsla*, júlí, 2013, bls. 61–64, adalskipulag.is).

16.2. Varúðarsvæði (VA)

Svæði þar sem heilsu eða öryggi kann að vera ógnað, svo sem vegna hávaða, mengunar, hættulegra efna og annarra takmarkana sem setja þarf í varúðarskygni. Svæði í biðflokki samkvæmt orkunýtingaráætlun (gr. 6.3.b. í skipulagsreglugerð).

Slík svæði er ekki að finna í Reykjavík.

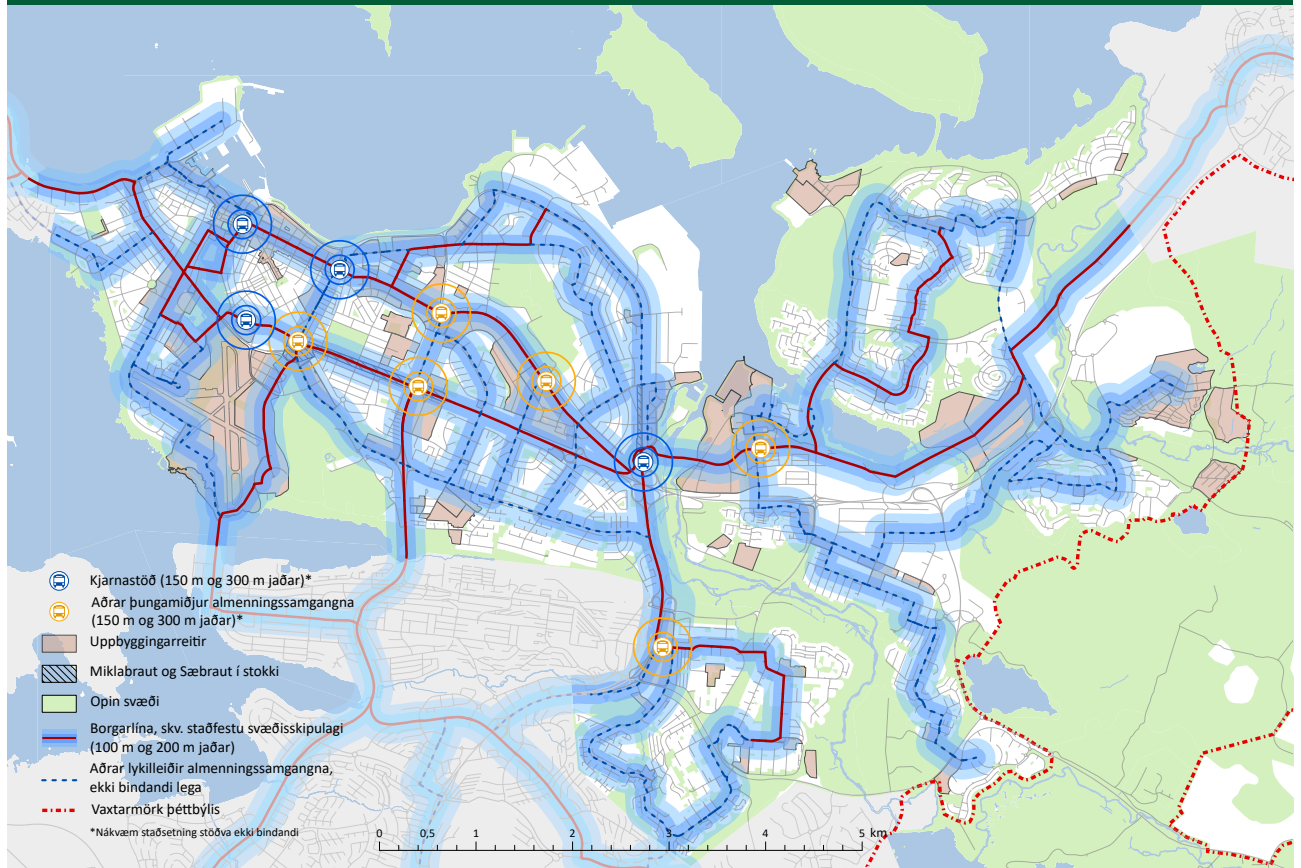
16.3. Hindranafletir flugvalla (HF)

Svæði í nágrenni flugvallarsvæðis og á áhrifasvæði flugvallar sem háð er takmörkunum á hæð mannvirkja og gróðurs vegna flugtaks og lendingar sem settar eru í skipulagsreglum flugvalla, sbr. lög um loftferðir (gr. 6.3.c. í skipulagsreglugerð).

Á Reykjavíkflugvelli í Vatnsmýri eru í gildi skipulagsreglur, sbr. 59. gr. loftferðarlaga nr. 60/1998 m.s.br., samþykktar af samgönguráðherra í júlí 2009. Endurskoða þarf þessar reglur eftir því sem starfsemi flugvallarins breytist. Taka þarf tillit til þessara reglna meðan rekin er flugstarfsemi í Vatnsmýri. Áhrif þeirra eru einkum á nærsvæði Vatnsmýrar.

Mynd 14a. Meginleiðir almenningssamgangna og Borgarlínu, ásamt helstu þróunarsvæðum. Á myndinni eru sýndar nýjar tengingar yfir Fossvog og Elliðaárvog.

Almenningsvagnar á þessum leiðum verða í forgangi í umferðinni og á leiðum Borgarlínu aka vagnar einkum í sérými.



17. Samgöngur

17.1. Vegir, götur og stígar (VE)

Vegir, götur, helstu göngu-, reið- og hjólastígar og tengd mannvirki, þ.m.t. mislæg gatnamót, undirgöng og göngubrýr og helgunarsvæði þeirra, svo sem stofn- og tengibrautir í þéttbýli og stofn- og tengivegir utan þéttbýlis (gr. 6.2.m. í skipulagsreglugerð).

Gatnamannvirki og önnur samgöngukerfi eru sýnd á myndum 14a–14c (sjá einnig B.2 *Vistvænar samgöngur*) og á skipulagsuppráttum aðalskipulagsins, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar. Aðalskipulag markar almennt ekki stefnu um aðrar götur en stofn- og tengibrautir og aðra stíga en stofn- og tengistíga.

Á skipulagsupprátti er gerð grein fyrir stofn- og tengibrautum, mislægum gatnamótum, göngubrúum og undirgöngum, stofn- og tengistígum. Enn fremur er sýnd á þéttbýlisupprátti (1:20.000) lega Borgarlínu samkvæmt staðfestu svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, sbr. einnig frumdrög að nánari legu fyrsta áfanga hennar.* Meginleiðir strætisvagna og Borgarlínu, þar sem almenningssamgöngur eiga að njóta sérstaks

forgangs í umferðinni, eru sýndar á Mynd 14a, ásamt lykiliböðstöðvum. Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður við komið, og forgang á ljósastýrðum gatnamótum.

Gert er ráð fyrir stökk undir hluta Miklubrautar og hluta Sæbrautar. Markmið með gerð stokka undir viðkomandi stofnbrautir eru einkum þau að draga úr umhverfisáhrifum umferðar og bæta borgarbrag í aðliggjandi hverfum. Stefna um stökkalausnir á viðkomandi götuköflum (sjá þéttbýlisupprátt) er sett fram með fyrirvara um frumhönnun gatnatenginga, niðurstöður hugmyndaleitar og mat á umhverfisáhrifum.

Gert er ráð fyrir breyttri útfærslu á gatnamótum Arnarnesvegjar og Breiðholtsbrautar og felur hún í sér blandaða lausn, þar sem gert er ráð fyrir að Arnarnesvegur fari á brú yfir Breiðholtsbraut en mæti götunni í plani á ljósastýrðum gatnamótum. Með þessari lausn verða gatnamótin ekki eins landfrek og inngríp í landslag og jarðrask (efnisflutningar) verða mun minni en í öðrum mögulegum lausnum.*

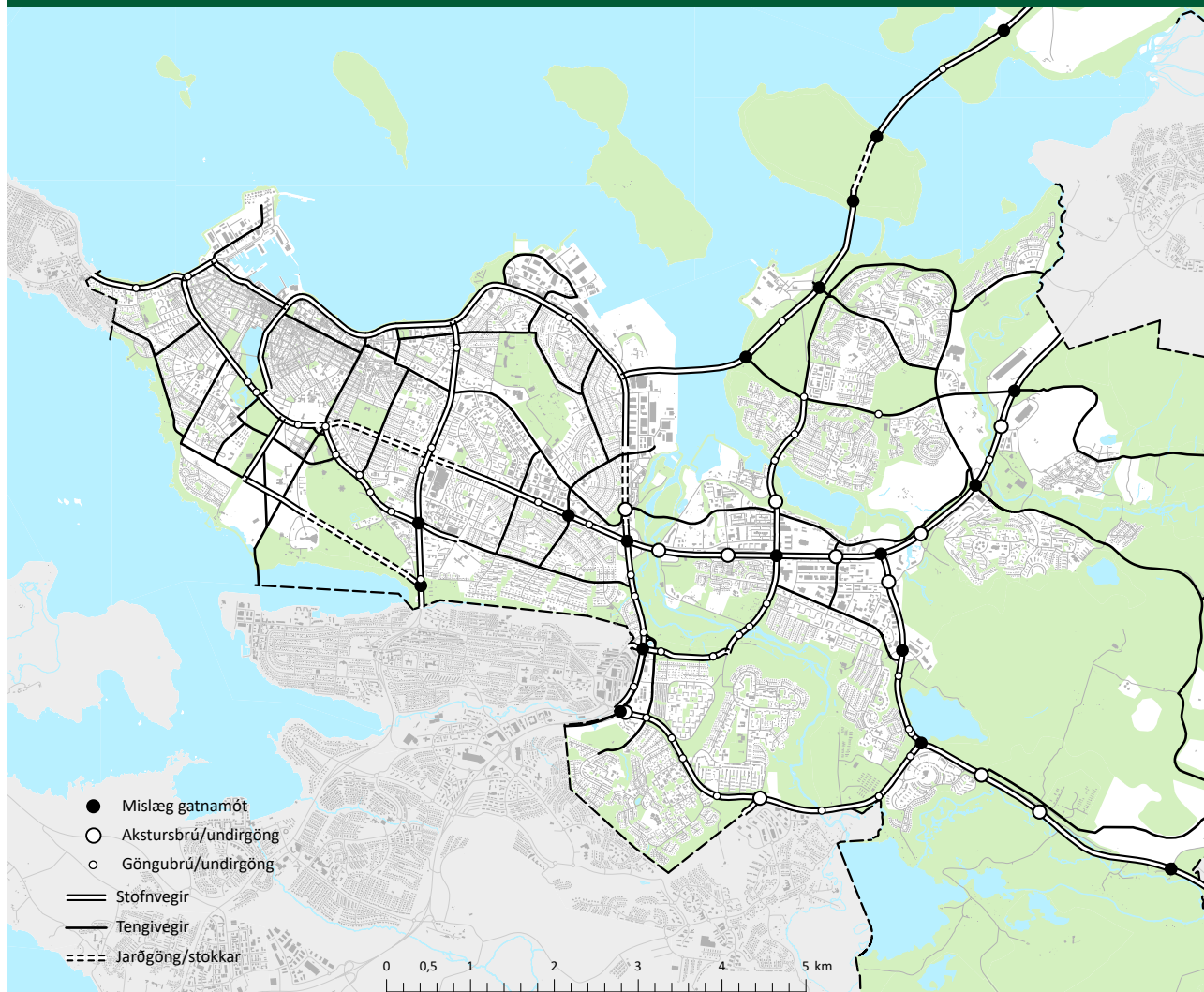
Skipulag Sundabrautar verður tekið til endurskoðunar í sérbreytingu þegar niðurstaða liggur fyrir um

* Sjá nánar sérbreytingu á aðalskipulaginu, *Borgarlínan. 1. lota Borgarlínunnar / Ártúnshöfði-Fossvogur*. Vinnslutillaga í forkynningu, ásamt frumdrögum að hönnun Borgarlínu (janúar 2021), sjá borgarlina.is

* Sbr. samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, þar með töldum innviðum almenningssamgangna, á höfuðborgarsvæðinu til 15 ára, þ.e. til og með ársins 2033, dagsett og undirritað, 27. september 2019, af íslenska ríkinu og sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu. Sjá einnig tillögu að að uppfærðri samgönguáætlun 2020–2034. Stefna um umrædd gatnamót var sett fram með fyrirvara vegna samræmis við þágildandi svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, sem ráðgerði mislæg gatnamót en í AR2010–2030 var hins vegar gert ráð fyrir plan gatnamótum. Breytt útfærsla sem hér er lögð fram byggir á samráði Vegagerðar, Reykjavíkurborgar og Kópavogsbæjar.

Mynd 14b. Í aðalskipulagi er fyrst og fremst mótuð stefna um stofnbrautir og tengibrautir og gatnamót í viðkomandi götum. Í aðalskipulaginu eru tilgreindar ákveðnar stofn- og tengibrautir sem skal endurhanna

sem borgargötur (sjá IV. hluta, *Gatan sem borgarrými*). Aðalskipulagið gerir ráð fyrir stokki á hluta Miklubrautar og Sæbrautar. Sjá þéttbýlisupprátt.



legu stofnbrautarinnar og vinna er hafin við frumhönnun gatnamannvirkja og mat á umhverfisáhrifum.

Gert er ráð fyrir tengingum vegna Borgarlínu, almenningsamgangna og hjólandi og gangandi yfir Fossvog og Elliðaárvog (sjá myndir 14a og 14c) og eru þær tengingar auðkenndar sem tengibrautir og stofnstígar.

Hallsvegur verður tveggja akreina gata frá Vesturlandsvegi að Sundabraut.

Núverandi götur og umferðareyjar fá almennt skilgreininguna Vegir, götur og stígar (VE) á skipulagsuppráttum, þar sem tákni samgöngumannvirkis á upprátti þekur ekki svæðið með öllu. Afmörkun slíkra svæða þarf að skoðast í ljósi þess mælikvarða sem aðalskipulagið er sett fram í og verða þau afmörkuð nánar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Helgunarsvæði stofnbrauta skal miðast við allt að 30 m út frá miðlínu vegar og helgunarsvæði tengibrauta allt að 15 m frá

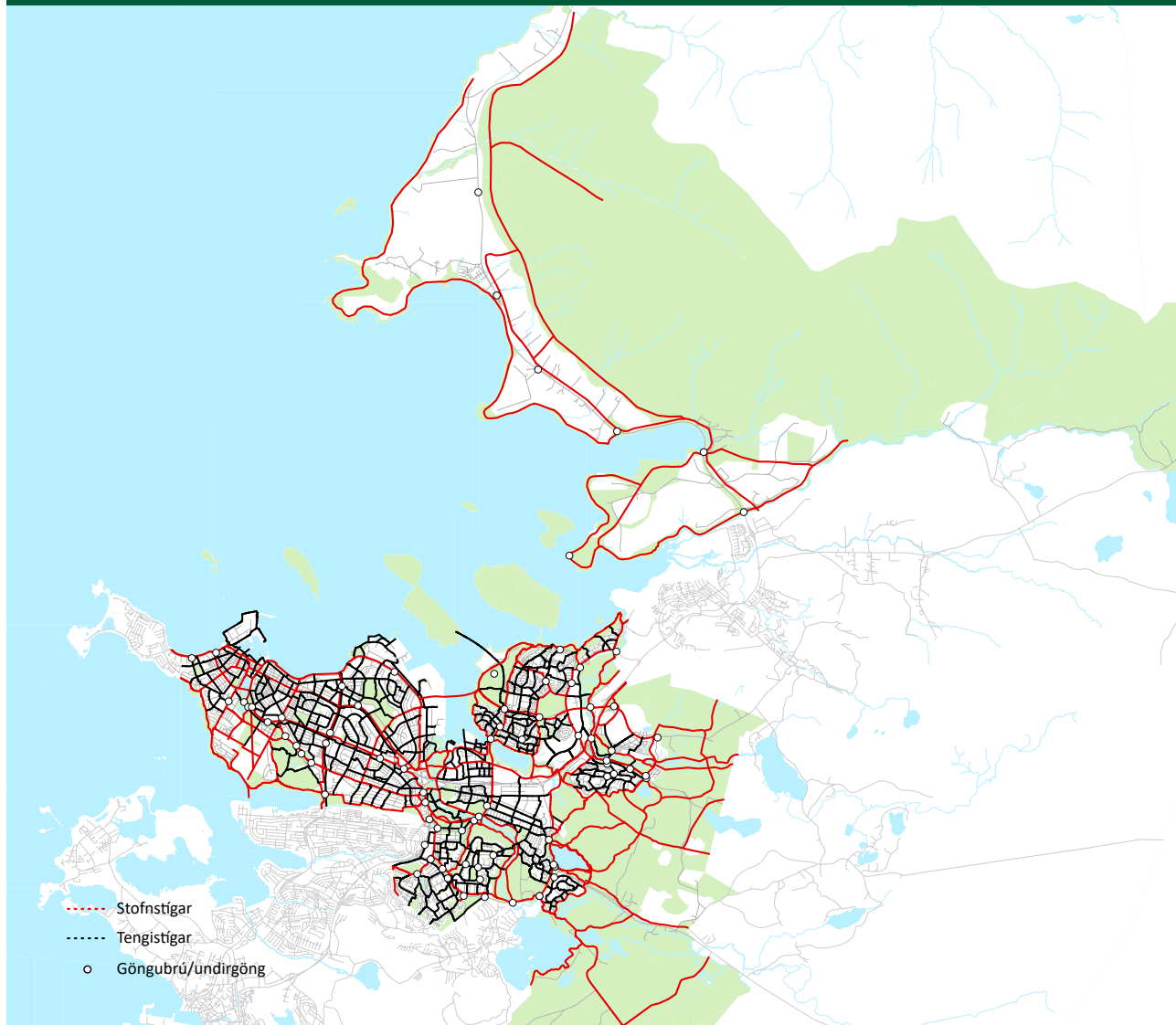
miðlínu vegar, sbr. 32. gr. vegalaga (Þjóðvegir í umsjá Vegagerðarinnar, sjá Mynd 3.15 í B3 Umhverfisskýrsla). Nákvæma legu og breidd helgunarsvæða skal ákveða í deiliskipulagi. Sérstakar hönnunarforsendur skulu gilda um stofnbrautir í þéttri borgarbyggð, sjá IV. hluta og kaflann *Gatan sem borgarrými* í skjalinu B2. *Borg fyrir fólk*.

Stofn- og tengistígar eru sýndir á skipulagsuppráttum ásamt þverunum í formi göngubrúa eða undirganga. Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnt er á þéttbýlisupprátti og sveitarfélagsupprátti, enda sé tilgangurinn að auka umferðaröryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum, sjá nánar þéttbýlisupprátt.

Sjá nánar um samgöngustefnu aðalskipulagsins í IV. hluta greinargerðar og forsendur og skýringar í skjalinu B2. *Vistvænni samgöngur* (adalskipulag.is).

Mynd 14c. Stígakerfið tengir öll hverfi borgarinnar og nær jafnframt að sveitarfélagsmörkum. Rauðir stígar eru stofnstígar og svartir eru tengistígar. Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnt er á

myndinni, enda sé tilgangurinn að auka umferðaröryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum. Sjá nánar þéttbýlisupprátt og sveitarfélagsupprátt.



17.2. Bíla- og hjólastæðastefna

Í aðalskipulaginu eru ekki sett fram bindandi ákvæði eða nákvæmar reglur um fjölda bíla- eða hjólastæði, gjaldskyldu eða aðra gjaldtöku vegna stæða fyrir farartæki. Reglur um slíkt verði á hverjum tíma samþykktar í borgarstjórn og skipulags- og samgönguráði, svo og aðferðir við hvernig meta skuli þörfina.

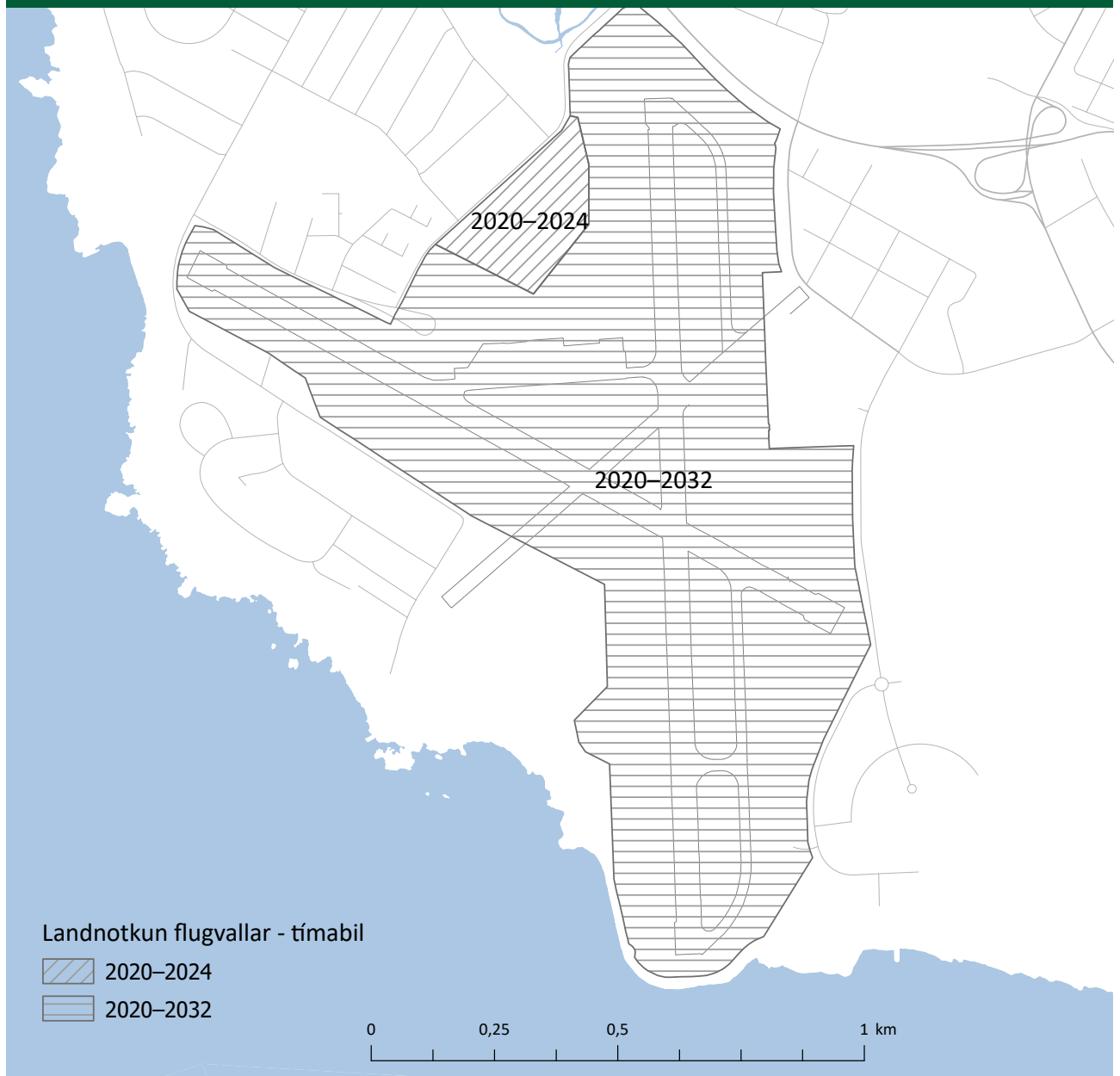
- Marka skal skýra stefnu um bíla- og hjólastæði í sérstakri stefnumörkun sem samþykkt er af borgarstjórn og skal hún taka mið af meginmarkmiðum aðalskipulags hverju sinni. Skilyrði og kröfur um fjölda bílastæða taki ávallt mið af stöðu viðkomandi svæðis í borginni, staðsetningu, gerð húsnæðis og hlutverki svæðis og hversu vel því er þjónað af vistvænum samgöngumátum.

- Í hverfis- og/eða deiliskipulagi og almennt vegna nýrrar uppbyggingar skal meta þörfina og ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða í samræmi við samþykktar stefnumörkun borgarstjórnar og reglur henni tengdar. Beita skal samgöngumati þegar um meiri háttar uppbyggingu er að ræða, sbr. ákvæði þar um í umræddum reglum.*

* Reykjavíkurborg (2018): Bíla- og hjólastæðastefna. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða. Reglurnar voru samþykktar í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. Breytingar á reglum þessum skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráð til samþykktar og til staðfestingar í borgarráði.

Mynd 15. Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri. Sjá samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað, „Samkomulag um

rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni“. Sjá ennfreður ákvæði eldra samkomulags Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 og framfylgd þeirra.



17.3. Flugvellir (FV)

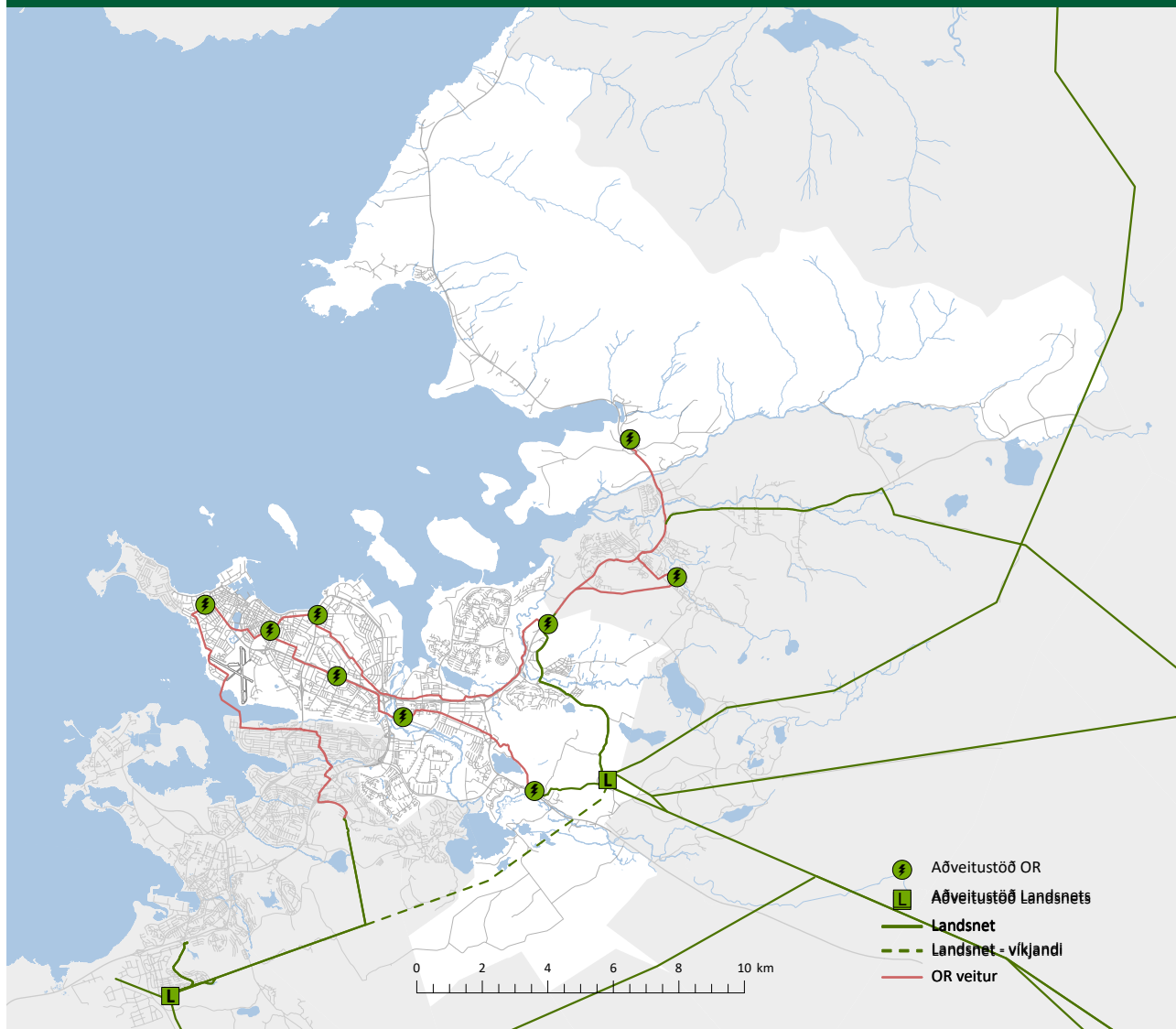
Tiltekið svæði á láði eða legi, að meðtöldum byggingum, flugbrautum og búnaði sem er ætlað til afnota við komu, brottför og hreyfingar loftfara á jörðu niðri, (gr. 6.2.n. í skipulagsreglugerð).

Á Hólmsheiði er afmarkað flugvallarsvæði vegna lendarstaðar fisflugvéla. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. meginmarkmið aðalskipulagsins (sjá stefnu um *Borgin við Sundin*, II. hluti).

Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvellingum til ársins 2032 (sjá Mynd 15). Aðstaða til þyrlulendinga vegna þjónustu Landhelgisgæslunnar verður þó áfram heimil á svæðinu, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Núverandi starfsleyfi Reykjavíkflugvallar, útgefið af Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, rennur út 31. desember 2024. Sjá Viðauka 4, „Samkomulag um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni“, dagsett 28. nóvember 2019. Sjá einnig kaflann *Hindrunarflétir flugvallar*.

Mynd 16a. Rafveita á vegum Orkuveitu Reykjavíkur og flutningskerfi Landsnets. Áformað hefur verið að rífa Hamraneslínu (HN1 og HN2) í kjölfar frekari endurbóta á flutningskerfi Landsnets. Aðalskipulagið gerir ráð

fyrir að heimilt verði að endurbyggja svokallaða Brennimelslínu 1 sem 400 kV í stað 220 kV. Sjá nánar um forsendur stefnu í Viðauka 10 og í B2. *Skapandi borg*, bls. 60–61.



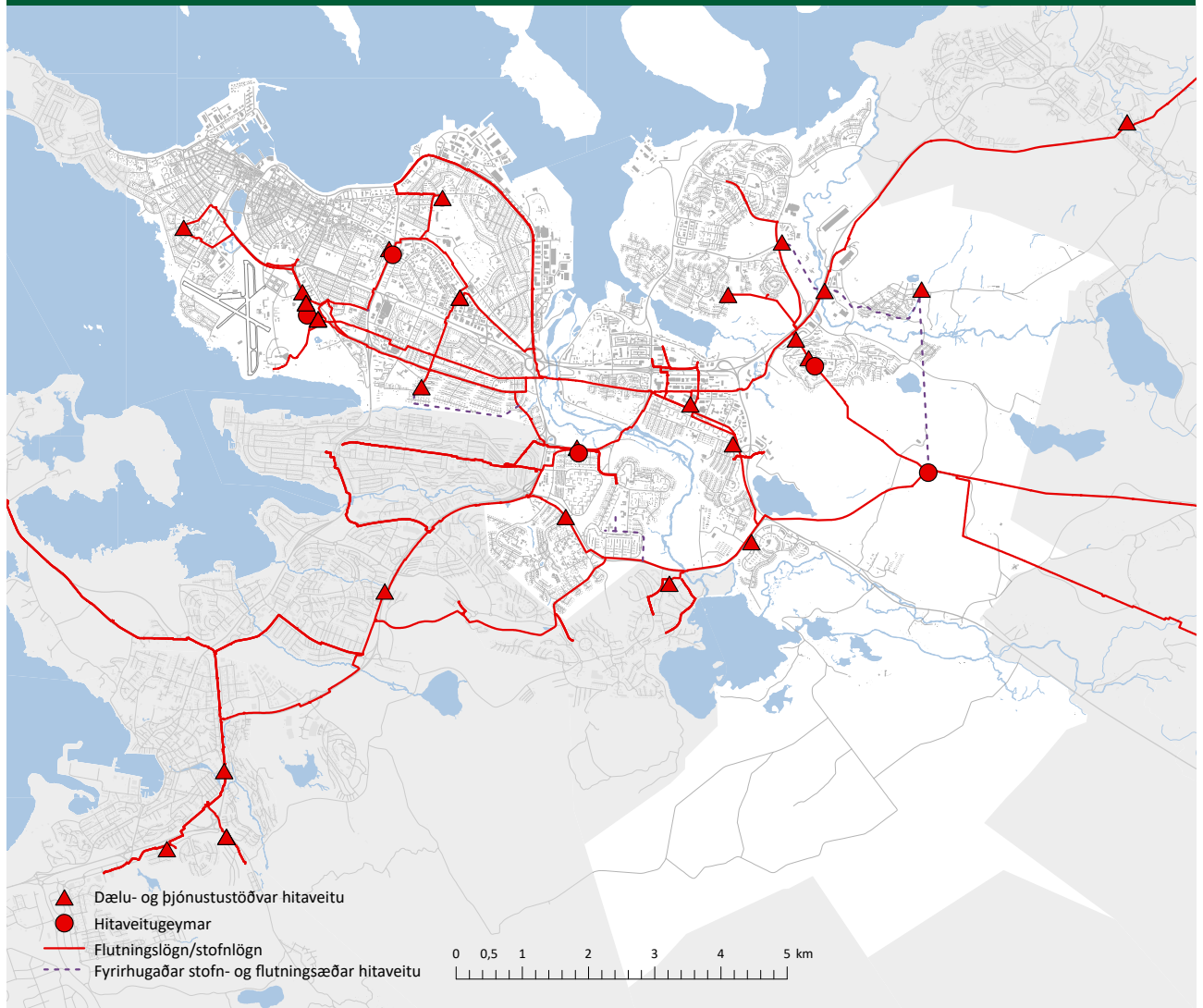
18. Veitur og helgunarsvæði (VH)

Stofnkerfi veitna og eftir atvikum dreifikerfi eru sýnd á myndum 16a–16d. Gerð er nánari grein fyrir forsendum í Viðauka 10 og og B3. Umhverfisskýrslu (sjá einnig skjalið B2. *Skapandi borg* aðalskipulag.is). Breytingar frá þeim stofn- og dreifikerfum sem sýnd eru á umræddum myndum kalla á aðalskipulagbreytingu.

Stefna um minni háttar veitumannvirki er ekki sett fram í aðalskipulagi, en getið er um hvar þau eru almennt heimil í landnotkunarköflum, eftir því sem við á. Minni háttar veitumannvirki eru m.a. minni lagnir neðanjarðar sem ekki er gerð sérstaklega grein fyrir á þemakortum og önnur minni veitumannvirki á yfirborði sem falla vel að umhverfinu og valda ekki neikvæðum umhverfisáhrifum eða óafturkræfu raski.

Í aðalskipulaginu er ekki sett fram sérstök stefna um gagna- eða boðveitu. Gerð er grein fyrir henni eftir atvikum í hverfis- eða deiliskipulagi. Minni mannvirki, svo sem fjarskiptamöstur, móttakarar og línulagnir í jörðu, eru heimil utan byggðar, svo sem á opnum svæðum (OP), óbyggðum svæðum (ÓB) og landbún- aðarsvæðum, en eru háð framkvæmdaleyfi. Heimilt er að veita framkvæmdaleyfi fyrir þeim á grundvelli aðalskipulagsins þótt viðkomandi mannvirki séu ekki tilgreind á uppdráttum þess. Gera skal grein fyrir stærri fjarskiptamöstrum í deiliskipulagi. Minni háttar fjarskiptasendar og móttakarar eru heimilir ofan á hærri byggingum. Almennt skal gera grein fyrir slíku í deiliskipulagi.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að skólpdælu- og hreinsistöðvum og öðrum minni háttar veitumannvirkjum megi finna stað á öðrum landnotkunarsvæðum en iðnaðarsvæðum, svo sem á opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST), enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu.

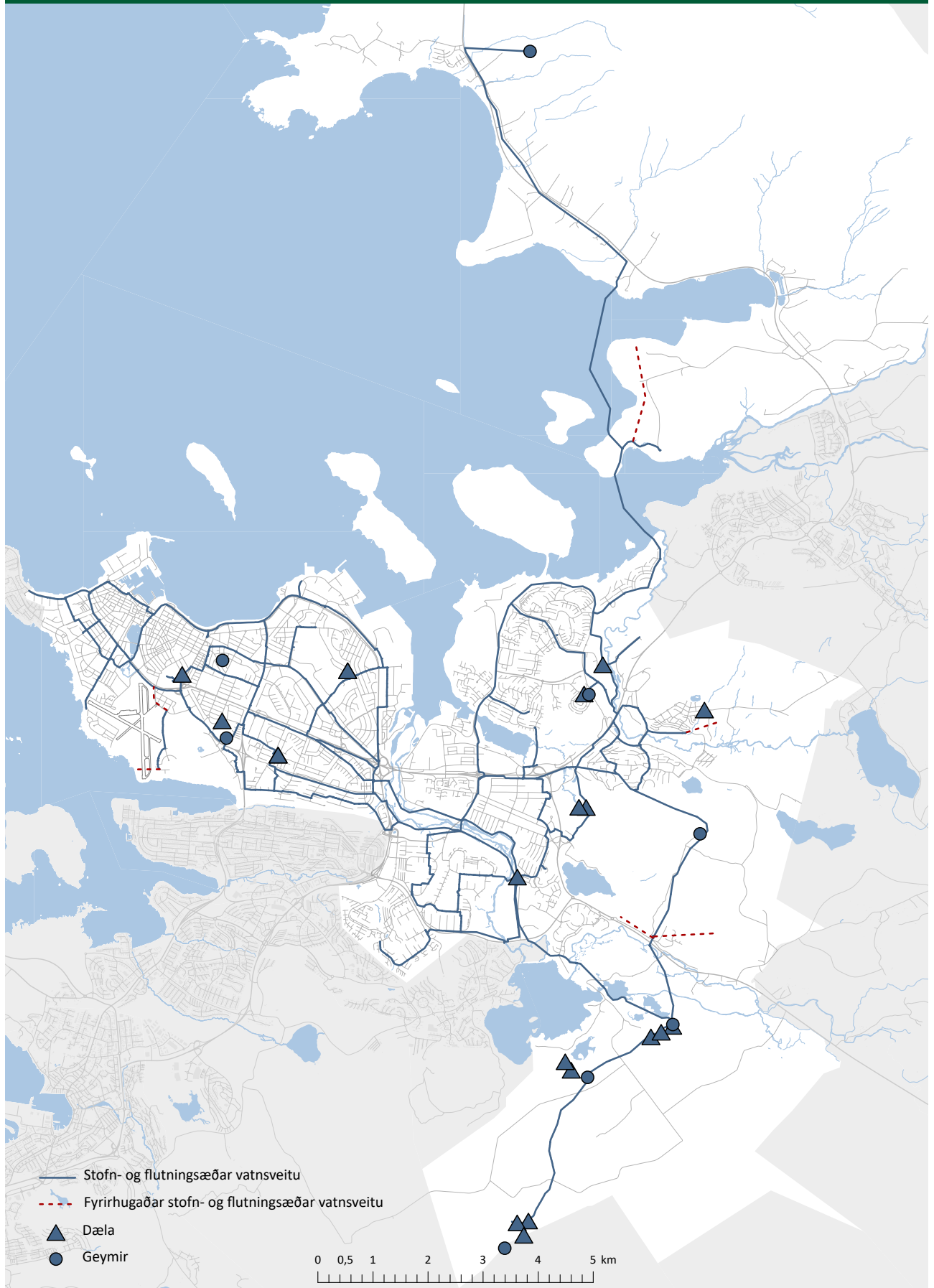


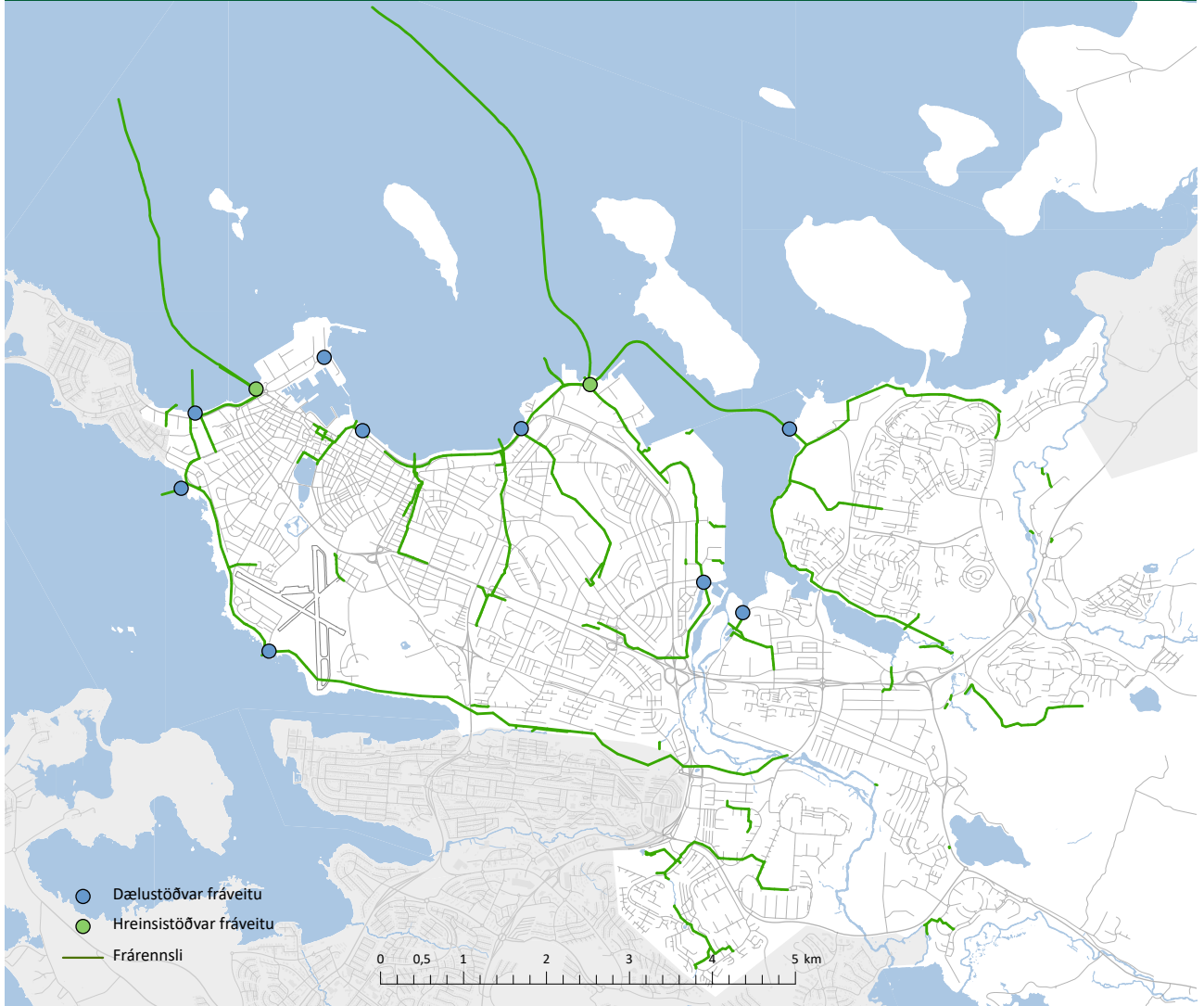
Beita þarf blágrænum lausnum til að nýta náttúrulega farvegi vatns og hanna fráveitukerfi með tilliti til áhrifa þéttingar byggðar sem og loftslagsbreytinga.

Þegar afmarkað er helgunarsvæði háspennulínu (sjá mynd 16a) skal taka mið af staðlinum IST EN50341 ásamt íslenskum viðauka, sbr. reglugerð nr. 586/2004 um lágmarksfjarlægðir háspennulína frá öðrum mannvirkjum. Tryggja verður að helgunarsvæði háspennulínu sé virt. Í því samhengi þarf einnig að hafa í huga að skógrækt er ekki leyfð innan helgunarsvæðis. Þá er nauðsynlegt að tryggja greiðan aðgang að línunum vegna eftirlits, viðhalds og viðgerða. Um getur verið að ræða ýmis vélknúin tæki, allt eftir eðli verkefna hverju sinni.

Í deiliskipulagi þarf að tryggja aðgengi að borholum hitaveitu (sjá mynd 3.12 í B3. Umhverfisskýrslu) vegna viðhalds þeirra, en skipuleggja má helgunarsvæði þeirra sem t.d. græn svæði eða bílastæði.

Mynd 16c. Vatnsveita á vegum Orkuveitu Reykjavíkur. Sjá vatnsverndarsvæði á þéttbýlis- og sveitarfélags-
uppráttum.





19. Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar

19.1. Sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni

Götuhliðar eða framhliðar við jarðhæðir bygginga eru tengiflöturinn milli göturymis og starfsemi sem fram fer innandyrna. Götuhliðar hafa því mikil og margs konar áhrif á ásýnd og andrúm göturymis. Í miðborginni eru ákvæði um götuhliðar er varða starfsemi annars vegar og hins vegar er varða útlit og virkni.

Starfsemiskvótar

Starfsemiskvótar eru tvenns konar. Í fyrsta lagi kvótar með það að markmiði að vernda og efla smávöruverslun. Er með þeim kveðið á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar við ákveðin götusvæði. Í öðru lagi kvótar sem ákveðnir eru til að tryggja fjölbreytilega starfsemi. Er með þeim kveðið á um hámarkshlutfall sömu starfsemi við ákveðin götusvæði eða torg.

Hlutföll starfsemi eru reiknuð út frá skilgreindum götuhliðum sem afmarkast eins og sýnt er á Mynd 17. Reiknireglur eru settar fram á mynd í Viðauka 1.

Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á skilgreindu götusvæði sem leiðir til þess að viðkomandi notkun fer litillega fram yfir skilgreind viðmið er heimilt að taka jákvætt í erindið. Frávikð verður þó að vera innan við 3% af notkun á viðkomandi götusvæðum þar sem lágmark smávöruverslunar er 70% og innan við 5% af notkun á götusvæðum þar sem gildir 50% viðmið. Hvert frávik verður metið sérstaklega og tekið til umfjöllunar í Skipulags- og samgönguráði.

70% lágmark

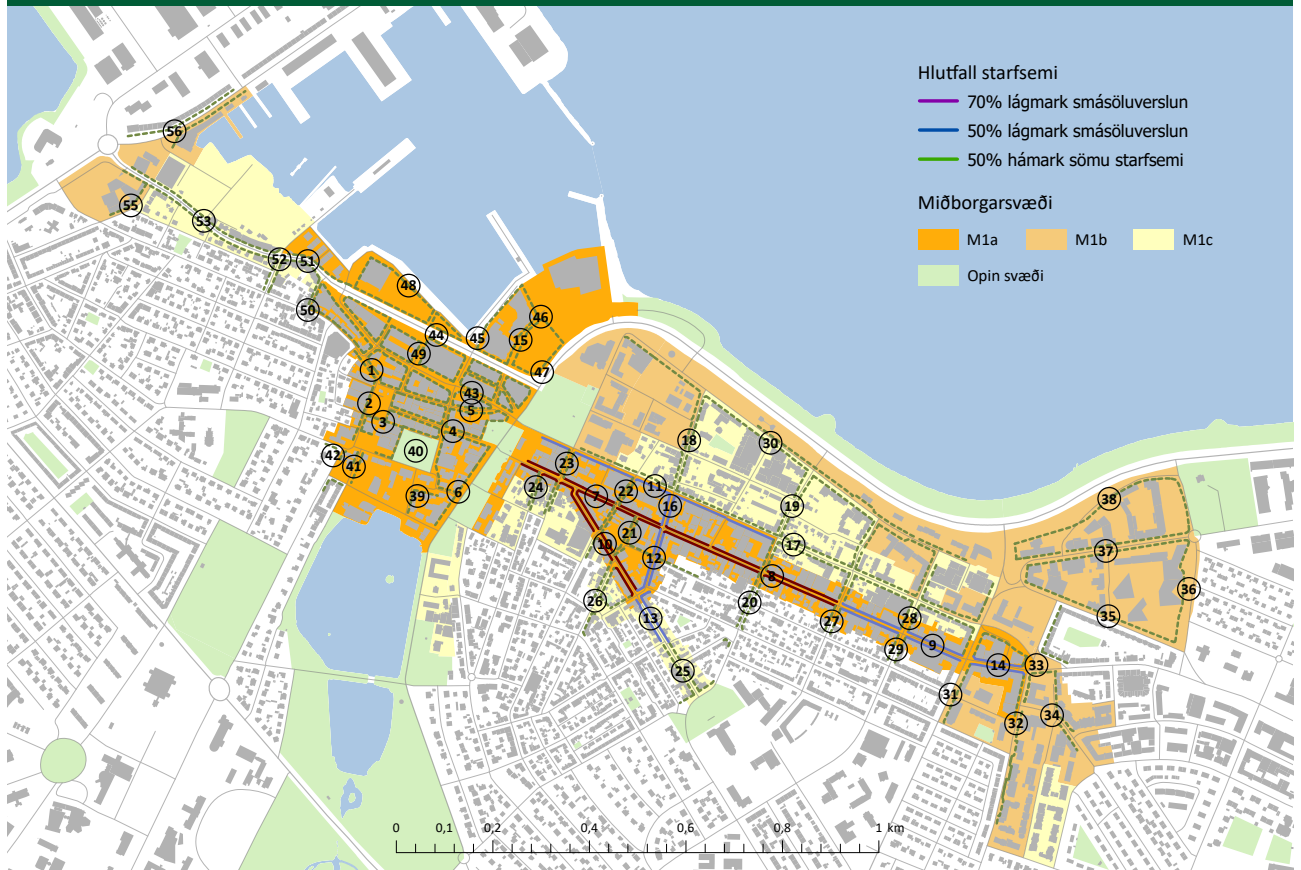
Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 70%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 30% og forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 70% við skilgreinda götuhlið.

50% lágmark

Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 50%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 50% og forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 50% við skilgreinda götuhlið. Hámarkshlutfall starfsemi, að smávöruverslun undanskilinni, er 50%.

Mynd 17. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar. Eftirfarandi markmið eru lögð til grundvallar: Stuðla að heildarmynd göturýmisins með því að samræma útlit og umhverfi; Efla mannlíf í göturýmum;

Tryggja samfellu í verslunargötuhliðum; Stuðla að fjölbreyttri starfsemi; Vernda og efla smávöruverslun; Styrkja samþjöppun smásöluverslunar.



50% hámark

Hámarkshlutfall starfsemi að smásöluverslun undanskilinni er 50%. Forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er að hlutfall sömu starfsemi við götuhliðina, að smásöluverslun undanskilinni, fari ekki yfir 50%. Við skilgreind miðborgartorg er hámarkshlutfall starfsemi, að smásöluverslun og veitingastarfsemi undanskilinni, 50%.

Virkar götuhliðar og -horn

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum, sbr. Mynd 3, eru skilgreind sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa heildargötumynd og lifandi göturými.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna (M1a) skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð (M1b og M1c) skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Kveða skal nánar á um virkar götuhliðar í deili- og hverfisskipulagi.

Breyting á starfsemi

Við breytingu á starfsemi gatna með götuhliðastýringu skal stuðlað að því að auka hlutfall virkra götuhliða á jarðhæð. Ekki er heimilt að breyta núverandi atvinnu- og

þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir. Í þeim tilfellum sem starfsemi við götuhliðar er ekki opin almenningi og framhliðar því óvirkar skulu framtíðaruppbygging og endurbætur miða að því að auka hlutfall virkra götuhliða og auka þéttleika innganga, þ.e inngöngum má ekki fækka.

Nýbyggingar

Nýbyggingar sem reistar eru við skilgreindar götuhliðar hafa kvaðir um virkar götuhliðar og starfsemi opna almenningi allan daginn. Kveðið er nánar á um virkar götuhliðar og -horn í deiliskipulagi.

Breyting á útliti

Sækja þarf um leyfi byggingarfulltrúa til breytinga á framhliðum húsa við skilgreindar götuhliðar. Á það við um glugga, framhliðar og yfirborðsefni. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga sem áhrif hafa á yfirbragð heildarinnar. Breytingar eru samþykktar aðeins í þeim tilfellum þar sem eftirfarandi er uppfyllt:

- Breytingarnar séu í takt við sérkenni, efni, stíl, skala og hlutföll bygginga í kring.
- Mikilvægir þættir byggingar séu ekki fjarlægðir eða huldur.

Miðborgarkjarni:

1. Vesturgata: Norðurhlið: Vesturgata frá og með nr. 2 til og með nr. 10A. Suðurhlið: milli Aðalstrætis og Mjóstrætis.
2. Aðalstræti: Vesturhlið: Aðalstræti frá og með nr. 2 til og með nr. 18. Austurhlið: Aðalstræti nr. 7 og 9.
3. Vallarstræti: Milli Aðalstrætis og Veltusunds ásamt Veltusundi milli Hafnarstrætis og Vallarstrætis.
4. Austurstræti: Suður- og norðurhlið frá Veltusundi að Lækjargötu.
5. Hafnarstræti: Suður- og norðurhlið frá Aðalstræti að Kalkofnsvegi.
6. Lækjargata: Milli Austurstrætis og Vonarstrætis.

Aðalverslunarsvæði:

7. Bankastræti og Laugavegur: Norðurhlið frá og með Bankastræti 3 til og með Klapparstíg 31. Suðurhlið frá og með Bankastræti 2 til og með Laugavegi 22A.
8. Laugavegur: Suður- og norðurhlið frá og með Laugavegi 23 og 24 til og með Vitastíg.
9. Laugavegur: Suður- og norðurhlið frá Vitastíg að Snorrabraut.
10. Skólavörðustígur: Suður- og norðurhlið frá og með Skólavörðustíg 1A og Bankastræti 14 að Týsgötu.

Hliðarverslunarsvæði:

11. Hverfisgata: Suðurhlið frá og með nr. 4 til og með nr. 62 (30% lágmark smásöluverslunar).
12. Klapparstígur: Austur- og vesturhlið frá Laugavegi að Skólavörðustíg.
13. Skólavörðustígur: Suðurhlið frá Týsgötu að Baldursgötu, norðurhlið frá Týsgötu að Bjarnarstíg.
14. Laugavegur: Norðurhlið frá Snorrabraut að Hlemmi, suðurhlið frá Snorrabraut að Rauðarárstíg (30% lágmark smásöluverslunar) 50% hámark með sömu starfsemi:
15. Reykjarstræti á Austurbakka.
16. Klapparstígur: Norður- og suðurhlið milli Laugavegar og Hverfisgötu.
17. Hverfisgata: Norðurhlið frá Ingólfsstræti að Snorrabraut. Suðurhlið frá Klapparstíg að Rauðarárstíg.
18. Klapparstígur milli Hverfisgötu og Skúlagötu.
19. Frakkastígur milli Laugavegar og Skúlagötu.
20. Frakkastígur frá og með Kárastíg 1 að Laugavegi.
21. Vegamótastígur.
22. Bergstaðastræti milli Hverfisgötu og Skólavörðustígs.
23. Ingólfsstræti milli Amtmannsstígs og Hverfisgötu.
24. Þingholtsstræti milli Amtmannsstígs og Bankastrætis.

25. Skólavörðustígur milli Baldursgötu/Bjarnarstígs og Frakkastígs.
26. Týsgata milli Þórsgötu og Skólavörðustígs, og Óðinsgata: Austurhlið frá og með Freyjugötu 1 og vesturhlið frá og með Óðinsgötu 6 að Skólavörðustíg.
27. Vitastígur milli Grettisgötu og Skúlagötu.
28. Barónsstígur milli Laugavegar og Skúlagötu.
29. Barónsstígur milli Grettisgötu og Laugavegar.
30. Skúlagata: Suðurhlið frá Ingólfsstræti að Barónsstíg. Norðurhlið frá og með Skúlagötu 9 að Skúlagötu 21.
31. Snorrabraut: Austurhlið milli Njálsgötu og Hverfisgötu. Vesturhlið milli Laugavegar og Skúlagötu.
32. Rauðarárstígur: Austurhlið milli Háteigsvegar og Laugavegar og vesturhlið milli Grettisgötu og Hverfisgötu.
33. Hlemmtorg.
34. Stórholt frá Skipholti að Þverholti og eystri hlið Þverholts frá Skipholti að Laugavegi.
35. Norðurhlið Bríetartúns.
36. Vesturhlið Katrínartúns frá Bríetartúni að Borgartúni.
37. Borgartún frá Snorrabraut að Katrínartúni.
38. Guðrúnartún og Katrínartún frá Borgartúni að Sæbraut.
39. Templarasund og Kirkjutorg.
40. Austurvöllur.
41. Tjarnargata milli Vonarstrætis og Kirkjustrætis.
42. Suðurgata frá og með Suðurgötu 13 að Vonarstræti 10 og Túngötu. Túngata 2.
43. Tryggvagata: Norðurhlið frá Tryggvagötu 15 að Hafnarstræti. Suðurhlið frá Geirsgötu að Hafnarstræti.
44. Geirsgata: Norðurhlið frá Tryggvagötu að Austurbakka. Suðurhlið frá Tryggvagötu að Lækjargötu.
45. Vesturhlið Austurhafnar.
46. Norðurhlið Austurhafnar.
47. Kalkofnsvegur milli Tryggvagötu og Austurhafnar
48. Hafnarbakki Miðbakka.
49. Naustin frá Hafnarstræti að hafnarbakka Miðbakka.
50. Garðastræti: Vesturhlið milli Ránargötu og Vesturgötu. Vesturgata milli Garðastrætis og Norðurstígs. Norðurstígur.
51. Geirsgata milli Norðurstígs og Ægisgötu.
52. Ægisgata milli Vesturgötu og Mýrargötu.
53. Mýrargata milli Ánanausta og Ægisgötu
55. Seljavegur: Vesturhlið milli Nylendugötu og Mýrargötu.
56. Grandagarður.

19.2. Sérstök ákvæði um spilasali*

Ekki er heimilt að reka spilasal og vinveitingastarfsemi í sama rými. Rekstur spilasala getur verið heimill á miðsvæðum og athafnasvæðum. Óheimilt er að reka

spilasali á öðrum landnotkunarsvæðum, nema annað sé sérstaklega tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði, sjá töflu 19.1. Skipulagsákvæði þessi eru ekki afturvirk.

* Spilasalur merkir rými þar sem reknir eru fleiri en 4 spilakassar og rekstur spilakassa er aðal starfsemin sem þar fer fram.

Tafla 19.1. Spilasalir sjá sérstök ákvæði um spilasali

	Spilasalur I	Spilasalur II	Sérstök ákvæði/skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Nei	Nei	
Nærþjónustukjarnar	Nei	Nei	
Aðalgötur	Nei	Nei	
Blönduð byggð (BB)	Nei	Nei	
Samfélagsþjónusta (S)	Nei	Nei	
Verslun og þjónusta (VP)	Nei	Nei	
Hverfiskjarnar	Nei	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já/nei	Nei	
Miðborgin – kjarni (M1a)	Nei	Nei	
Miðborgin – blönduð miðborgarbyggð – skrifstofur (M1b)	Já/nei	Nei	Flokkur I heimill ef gerð er grein fyrir honum í deiliskipulagi
Miðborgin – blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Nei	Nei	
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Nei	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Nei	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Nei	
Vatnsmýri (M5)	Nei	Nei	
Borgartún (M6)	Nei	Nei	
Skógarhlíð (M7)	Nei	Nei	
Kringlan (M8)	Já	Nei	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Nei	
Knarrarvogur (M19)	Nei	Nei	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16, M26,M31)	Nei	Nei	
Gerðuberg (M20)	Nei	Nei	
Listabraut-RÚV (M21)	Nei	Nei	
Hallar (M22)	Nei	Nei	
Nauthólsvegur (M23)	Nei	Nei	
Gufunes (M24)	Nei	Nei	
Veðurstofuhæð (M25)	Nei	Nei	
Malarhöfði (M27)	Nei	Nei	
Leirtjörn (M28)	Nei	Nei	
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Nei	Nei	
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Nei	Nei	
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Nei	Nei	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Nei	Nei	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Nei	Nei	
Kvíslar (M35)	Nei	Nei	
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Nei	Nei	
Korpa-Egilshöll (M37)	Nei	Nei	
Athafnasvæði (AT)	Já	Nei	
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	

	Spilasalur I	Spilasalur II	Sérstök ákvæði/skilyrði
Örfirisey – blandað athafnasvæði (H2)	Já/nei	Nei	Gera skal grein fyrir spilasal í deiliskipulagi
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Nei	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Nei	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Nei	
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Nei	Nei	
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Nei	Nei	
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	
Fristundabyggð (F)	Nei	Nei	

Spilasalur I: Spilasalur án áfengisveitinga

Spilasalur II: Spilasalur þar sem einnig eru heimilaðar áfengisveitingar.

19.3. Sérstök ákvæði um veitingahús

Í aðalskipulaginu eru sett fram markmið og ákvæði um veitingahús eftir landnotkunarsvæðum. Í töflu 19.2 er gerð grein fyrir heimildum um veitingahús eftir landnotkunarsvæðum.

Almennt er ekki gert ráð fyrir því að vínveitingahús séu heimil innan íbúðarbyggðar, nema að uppfylltum skilyrðum á völdum svæðum og þá fyrir veitingahús í flokki II (sjá heimildir um *nærþjónustukjarna og aðal-götur*, Mynd 2). Enn fremur má heimila veitingastaði í flokki II á dvalarheimili aldraðra, þó það sé á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð. Vínveitingahús eru almennt heimil á miðsvæðum en settar eru ákveðnar takmarkanir á opnunartíma í skilgreiningu einstakra svæða. Vínveitingahús í flokki II geta einnig verið heimil á verslunar- og þjónustusvæðum, stofnansvæðum, athafnasvæðum, opnum svæðum, íþróttasvæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Veitingastaðir í flokki II eru einnig mögulegir innan almennrar íbúðarbyggðar, einkum í húsnæði eldri þjónustukjarna eða atvinnuhúsnæði. Leyfi fyrir slíka staði skulu ávallt háð frekara mati Skipulagsfulltrúa og hagsmunaaðilakynningu og opnunartími staðanna takmarkast við til kl. 23.00.

Í miðborginni gilda eftirfarandi sérákvæði og markmið, sjá nánar skjalid B2. *Miðborgin* (adalskipulag.is).

Skilmálar varðandi staðsetningu og opnunartíma veitingastaða eru mikilvægir í því að stuðla að ólíkum tilboðum fyrir mismunandi hópa auk þess að skapa líf í miðborginni á ólíkum stöðum og ólíkum tímum sólarhringsins. Markmið með ákvæðum um veitingastarfsemi í miðborginni eru að:

Stuðla að fjölbreyttri flóru veitingastaða í miðborginni:

- Skilgreina ramma utan um veitingastarfsemi sem tekur mið af ólíkum þörfum mismunandi svæða, *ýmiss konar* starfsemi og *ólíkum* notendahópum miðborgarinnar.

Staðsetning

Skilgreind eru svæði fyrir þrjár mismunandi tegundir heimilda:

1. almennar miðborgarheimildir,
2. rýmri miðborgarheimildir og
3. takmarkaðar miðborgarheimildir.

Tegund veitingastaðar

Skemmtistaðir eru aðeins á svæði með rýmri miðborgarheimildir, en flokkun og tegundir veitingastaða skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald 585/2007 m.s.br. liggja til grundvallar heimildar ramma stefnu er varðar tegund veitingastarfsemi.

Opnunartími

Núverandi landnotkun í miðborginni leggur línur varðandi stigskiptingu opnunartíma veitingastaða. Þannig eru takmörkuðustu heimildirnar næst íbúðarbyggð, en rýmstu heimildir fjærst íbúðarbyggð.

Rýmri miðborgarheimildir – lengst opið til 4.30 um helgar/frídaga

Á svæði með rýmri miðborgarheimildir má heimila allar tegundir veitingastaða í flokki I–III. Þó aldrei lengur en til 4.30. Í rekstrarleyfi veitingastaða á þessu svæði má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.30.

Almennar miðborgarheimildir – lengst opið til 3.00 um helgar/frídaga

Á svæði með almennar miðborgarheimildir má heimila allar tegundir veitingastaða í flokki I–III að skemmtistöðum undanskildum. Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.00.

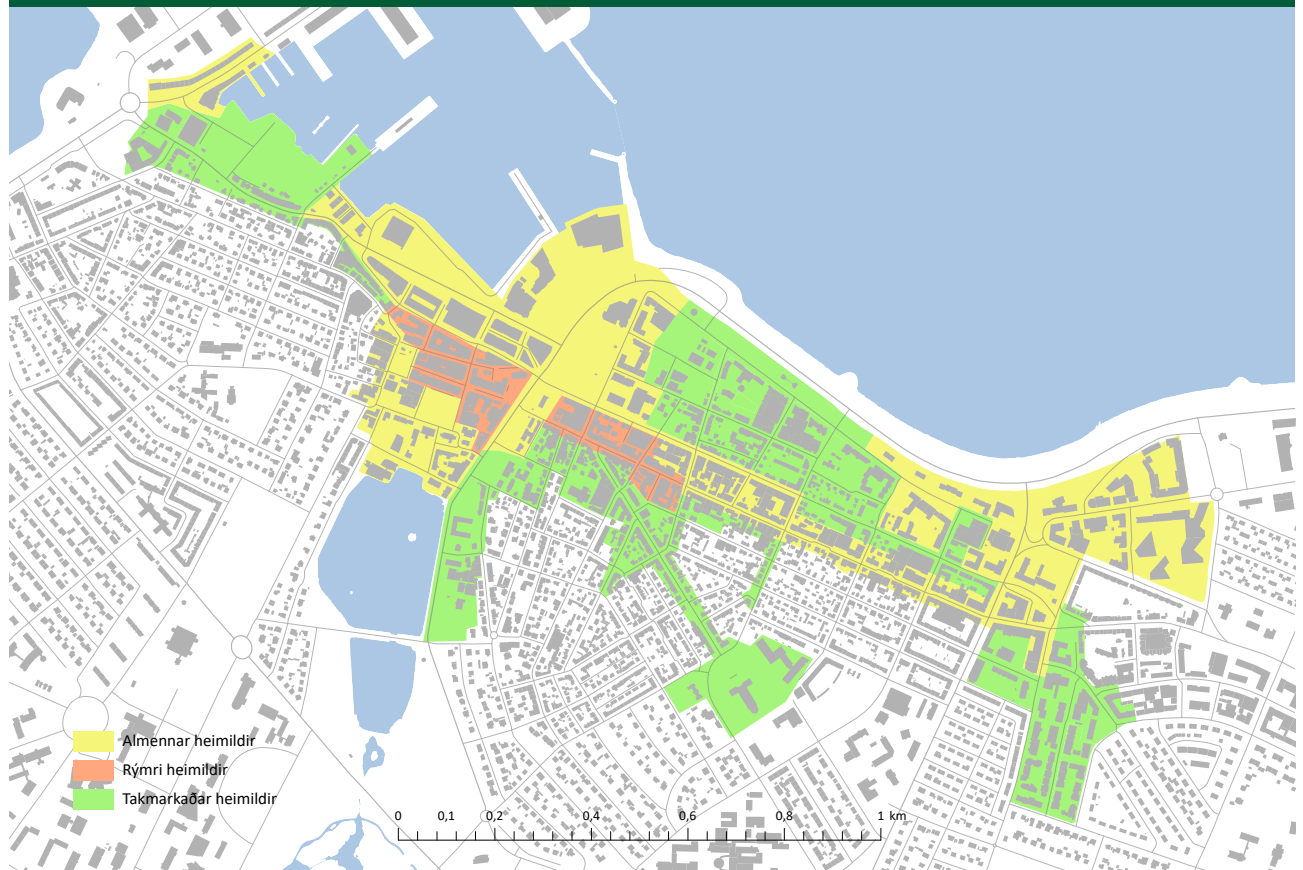
Takmarkaðar miðborgarheimildir – almennt opið til 23.00 um helgar/frídaga, en lengst til 01.00

Á svæði með takmarkaðar miðborgarheimildir má heimila veitingastaði, kaffihús og krár í flokki I–II. Veitingastaðir í flokki III eru heimilir, þó með ákveðnum takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis, sjá töflu 19.2. Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 22.00.

Útgáfa tækifærisleyfa skal taka mið af almennum viðmiðum aðalskipulagsins. Þó er hægt að vikja frá viðmiðum að undangengnu mati Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur á grenndaráhrifum. Í því mati verði m.a. horft til gerðar húsnæðis og staðsetningar, hljóðvistar, nálægðar við íbúðarbyggð, opnunartíma veitingastaða í grenndinni og umfangs veitingahaldsins.

Nánar er hægt að kveða á um staðsetningu, opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis í málsmeðferðarreglum borgarráðs um veitingastaði og gististaði.

Mynd 18. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vinnveitingar.



Neðangreind ákvæði í töflu 19.2 eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins 26. febrúar 2014, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama

húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera vijkjandi.

Tafla 19.2. Veitingastaðir

Frekari ákvæði um vinnveitingastaði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, s.s. varðandi útveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.

	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði/skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 23.00 um helgar/frídaga.
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
aðalgötur	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin – rými heimildir (sjá Mynd 18)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
Miðborgin – almennar heimildir (sjá Mynd 18)	Já	Já	Já	
Miðborgin – takmarkaðar heimildir (sjá Mynd 18)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Hlemmur-Grensás (M2a–M2e)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga á svæðum M2c,d,e
Skeifan-Sogamýri (M3a–M3b)	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a–M4d)	Já	Já	Já	
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	

	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði/skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
Skógarhlíð (M7)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleyfir-Egilshöll (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11–M16, M26, M31)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Gerðuberg (M20)	Já	Já	Nei	
Listabraut-RÚV (M21)	Já	Já	Nei	
Hallar (M22)	Já	Já	Já	
Nauthólsvegur (M23)	Já	Já	Nei	
Gufunes (M24)	Já	Já	Já	
Veðurstofuhæð (M25)	Já	Já	Já	
Malarhöfði (M27)	Já	Já	Já	
Leirtjörn (M28)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Já	Já	Já	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Já	Já	Já	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kvíslar (M35)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Já	Já	Já	
Korpa-Egilshöll (M37)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Athafnasvæði (AT)	Já	Já	Já	
Iðnaðarsvæði	Já	Já	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Já	Já	Nei	
Örfirisey – blandað athafnasvæði (H2)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
Örfirisey – fiskihöfn (H1b)	Já	Já	Já	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Flokkur I- III háðir heimildum í deiliskipulagi
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Fristundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	

* Veitingastaður án áfengisveitinga. Opnunartími ótakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarvæði.

** Umfangslitir veitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværrri tónlist, og kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu. Opnunartími skal almennt takmarkast við kl. 01 um helgar og á frídögum en kl. 23 virka daga, nema annað sé tekið fram. Á landnotkunarvæðum þar sem veitingastaðir í flokki III eru heimilir getur veitingastaður í flokki II lottið sömu ákvæðum um opnunartíma og flokkur III á viðkomandi svæði. Einnig getur komið til greina að veitingastaður í flokki II fái lengri opnunartíma en flokkur III og þá að undangengnu sérstöku mati Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur á grenndaráhrifum. Í því mati verði m.a. horft til gerðar húsnæðis og staðsetningar,

hljóðvistar, nálægðar við íbúðarbyggð, opnunartíma veitingastaða í grenndinni og umfangs starfseminnar.

*** Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er hávær tónlist og kalla á meira eftirlit og/eða löggæslu. Opnunartími og sala áfengis miðist almennt við til kl. 01.00 á virkum dögum og til kl. 03.00 aðfaranótt laugardags og sunnudags og almennra frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarvæði. Leyfisveitingar á landnotkunarvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri skilgreiningu svæðisins í viðkomandi kafla eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar.

19.4. Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými

Hótél og gistiheimili eru ekki heimil á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum. Á hafnarsvæði H3, miðborgarhöfn er þó heimilt að reka hótél og gistiheimili og takmörkuð gistiþjónusta er möguleg á svæði H2. Hótél- og gistiheimili eru mögulega heimil á athafnasvæðum en gera skal grein fyrir þeim í deiliskipulagi.

Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunar svæða innan þéttbýlis en á sumum takmarkast gistiþjónusta við flokka I, II eða III. Enn fremur er gert ráð fyrir að gistiþjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum, strandsvæðum, íþróttasvæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfsemi í deiliskipulagi. Hótél og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram, sjá nánar töflu 19.3 og sérskilgreiningar fyrir svæði M1a og M1c í miðborginni.

Neðangreind ákvæði í töflu 19.3 eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017*, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður.** Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.

* Breyting á lögum nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017 – um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 – fól m.a. í sér að dagaföldi fyrir heimagistingu (flokkur I) var stytur og einungis leyfð glistarsemi í 90 daga á ári í stað mögulegrar heilsársgistingar áður, auk fleiri breytinga.

** Til að koma til móts við þá sem hafa haft gilt rekstrarleyfi fyrir gististarfsemi í flokki I allt árið í íbúðarbyggð (landnotkunin ÍB, sbr. þéttbýlisuppdráttur aðalskipulags) og eru sannanlega með lögheimili á sama stað er gert ráð fyrir að hægt sé að endurnýja rekstrarleyfi viðkomandi og uppfæra í flokk II. Skilyrðin eru þau að viðkomandi aðili hafi verið með gilt leyfi fyrir gististað í flokki I á tímabilinu 26. febrúar 2014 til 1. janúar 2017 og um óbreytta starfsemi sé að ræða í sama húsnæði og að sama umfangi og áður. Enn fremur er skilyrði að starfsemin fari fram á lögheimili rekstraraðila líkt og um áframhaldandi heimagistingu sé að ræða.

Tafla 19.3. Gististaðir

Frekari ákvæði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum

	Gististaður				Sérstök ákvæði/skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin – kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a, kafla 6.1.1.
Miðborgin – blönduð miðborgarbyggð – skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin – blönduð miðborgarbyggð – búðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c, kafla 6.1.1.
Hlemmur-Grensás (M2a–M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a–M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a–M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlið (M7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleykir-Egilshöll (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11–M16, M26, M31)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Gerðuberg (M20)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi

	Gististaður				Sérstök ákvæði/skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Listabraut-RÚV (M21)	Já	Nei	Nei	Nei	
Hallar (M22)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Nauthólsvegur (M23)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Gufunes (M24)	Já	Já	Já	Já	
Veðurstofuhæð (M25)	Já	Nei	Nei	Nei	
Malarhöfði (M27)	Já	Já	Já	Já	
Leirtjörn (M28)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Já	Já	Já	Já	
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Já	Já	Já	Já	
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Já	Já	Já	Já	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Já	Já	Já	Já	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Kvíslar (M35)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Korpa-Egilshöll (M37)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
lõnaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	
Örfirisey – blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Já	Já	Já	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I–IV í deiliskipulagi.
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/ gistiheimilum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I–IV í deiliskipulagi.
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/ gistiheimilum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Já	Nei	Nei	Nei	

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistisala að hámarki 90 daga; Flokkur II: Gististaður án veitinga; Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum

Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri landnotkunarskilgreiningu svæðisins eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar.

19.5. Kaupmaðurinn á horninu. Sérstök ákvæði um matvöruverslanir

Eftirfarandi markmið og ákvæði eru sett fram varðandi eflingu verslunar og þjónustu innan hverfa (sjá einnig töflu 19.4). Nánari stefna um verslun og þjónustu er mótuð í hverfis- og eða deiliskipulagi. Sjá um forsendur stefnu í kaflanum *Kaupmaðurinn á horninu* í skjalinu *B2. Borg fyrir fólk*, bls. 180–183 (adalskipulag.is):

- Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir verði fyrst og fremst staðsettar innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða, einkum í skilgreindum hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum svo og í borgarhlutakjörnum. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilar við aðalgötur innan íbúðarhverfa. Nýjar matvöruverslanir verði felldar að ríkjandi byggðamynstri, efri hæðir nýttar fyrir íbúðir eða atvinnustarfsemi og aðgengi vistvænna ferðamáta verði í forgangi.
- Í hverfum borgarinnar verði núverandi verslunar- og þjónustulóðir dagvöruverslana festar í sessi til að tryggja betur stöðu verslunar og þjónustu innan hverfanna. Hverfiskjarnar og helstu nærþjónustukjarnar verði afmarkaðar á landnotkunaruppdrætti og minni nærþjónustukjarnar tilgreindir í texta og á þemakorti.
- Núverandi matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir innan íbúðarhverfa verði festar í sessi og því verði fylgt eftir við gerð hverfisskipulags. Ekki verði heimilt að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í íbúðarhúsnæði. Skapaðar verði forsendur til að endurbyggja og stækka verslunarhúsnæði þar sem rótgróin dagvöruverslun er til staðar í dag.
- Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðarhverfa verði takmarkaðar: (a) Matvöruverslanir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum, iðnaðarsvæðum og athafnasvæðum (sjá nánar skilgreiningu landnotkunarviðkomandi svæðum); (b) Matvöruverslanir eru almennt ekki heimilar innan svæða fyrir samfélagsþjónustu (stofnanasvæðum). Á slíkum svæðum getur þó verið heimilt að reka matvöruverslun og skal þá gera grein fyrir því í deiliskipulagi

fyrir viðkomandi svæði; (C) Dagvöruverslanir* eru almennt heimilar á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði. Á miðsvæðum með einsleita starfsemi og þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í næsta nágrenni eru settar ákveðnar takmarkanir á opnun nýrra matvöruverslana (sjá nánar skilgreiningar fyrir viðkomandi miðsvæði). Gera skal grein fyrir matvöruverslunum sem eru stærri en 400 fermetrar í deiliskipulagi og skal meta áhrif þeirra á dagvöruverslun innan nærliggjandi íbúðarhverfa. Almennt verði nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum ekki stærri en 700 fermetrar.**

- Bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Fjölbreytt atvinnustarfsemi verði heimil eins og kostur er í skilgreindum hverfiskjörnum og íbúðir verði heimilaðar á efri hæðum bygginga í hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum.
- Hlutfall þeirra íbúa sem eru innan við 400 m göngu-fjarlægð (300 m loftlína/radíus) frá dagvöruverslun hækki verulega á skipulagstímabilinu frá því sem mælt var árið 2015***. Breytingar á þessu hlutfalli verði vaktar og niðurstöður hafðar til hliðsjónar við mat á einstökum umsóknum um opnun nýrra matvöruverslana.

* Dagvöruverslanir eru verslanir sem selja almennar neysluvörur til daglegra þarfa á heimilum. Hér eru matvöruverslanir skilgreindar sem verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum. Minni dagvöruverslanir eru t.d. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir í völdum vöruflokkum.

** Stærðir miðast við gölfflöt verslunnarrýmis.

*** 43% íbúa innan vaxtarmarka bjuggu innan við 400 m (loftlína) frá matvöruverslun, samkvæmt mælingu Landupplýsingadeildar 1. desember 2015.

Neðangreind ákvæði og í töflu 19.4 eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu AR2010–2030, 26. febrúar 2014, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almenntri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.

Tafla 19.4 Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum

Sjá einnig stefnu um *Kaupmanninn á horninu*

	Matvöruverslanir*	Dagvöruverslanir**	Sérstök ákvæði/skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	
aðalgötur	Já	Já	
Samfélagsþjónusta (S)	Já/nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Nýjar matvöruverslanir heimilar, sjá þó sérskilgreiningu í kafla 5
hverfiskjarnar	Já	Já	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Sjá þó sérákvæði fyrir einstök svæði
Miðborgin – kjarni (M1a)	Já	Já	
Miðborgin – skrifstofur (M1b)	Já	Já	
Miðborgin – íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já	
M2. Hlemmur-Grensás (M2a–M2g)	Já	Já	

Skeifan-Sogamýri (M3a–M3b)	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a–M4d)	Já/nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Vatnsmýri (M5)	Já/nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Borgartún (M6)	Já/nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Skógarhlíð (M7)	Já/nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9a–d)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Já	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Já	
Knarrarvogur (M19)	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-16, M26, M31)	Já	Já	
Gerðuberg (M20)	Já	Já	
Listabraut-RÚV (M21)	Já	Já	
Hallar (M22)	Já/nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Nauthólsvegur (M23)	Já	Já	
Gufunes (M24)	Já	Já	
Veðurstofuhæð (M25)	Já	Já	
Malarhöfði (M27)	Já	Já	
Leirtjörn (M28)	Já	Já	
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Já	Já	
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Já	Já	
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Já	Já	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Já	Já	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Já	Já	
Kvíslar (M35)	Já	Já	
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Nei	Já	
Korpa-Egilshöll (M37)	Nei	Já	
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
Íðnaðarsvæði	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Já	
Öfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Nei	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Nei	
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Nei	Nei	
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Nei	Nei	
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	
Fristundabyggð (F)	Nei	Nei	

* Matvöruverslun merkir hér verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum.

** Minni dagvöruverslanir s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir

Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri landnotkunarskilgreiningu svæðisins eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hlíðsjón af ákvæðum töflunnar.

19.6. Sérstök ákvæði um bensinstöðvar og orkustöðvar

Stærri bensinstöðvar (þjónustustöðvar) eru skilgreindar sem verslunar- og þjónustusvæði. Sala á bensíni og öðrum orkugjöfum getur einnig verið heimil á miðsvæðum, athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum, hafnarsvæðum og flugvallarsvæði, enda sé gerð grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Núverandi bensinstöðvar innan íbúðarsvæða verði vikjandi starfsemi.

Skipulagsleg sýn og meginmarkmið*

- Bensinstöðvum verði markvisst fækkað innan Reykjavíkur á næstu árum, í takti við sýn Aðalskipulags Reykjavíkur um þéttari og blandaðri borgarbyggð, gæði byggðar, sjálfbæra borgarþróun, breyttar ferðavenjur og orkuskipti í samgöngum. Stefnt er að 50% fækkun dæla með jarðefnaeldsneyti fyrir árið 2025, sbr. Loftslagsstefna borgarinnar og landrýmisþörf þeirra minnki a.m.k. 50%. Markviss fækkun bensinstöðva er einnig í samræmi við Loftslagsstefnu ríkisstjórnarinnar og markmið um að nýskráning bensin- og dísilbíla verði óheimil eftir 2030.
- Sett verður í forgang að fækka bensinstöðvum:
 - innan íbúðarbyggðar eða í nálægð við þetta íbúðarbyggð.
 - innan miðborgar og blandaðrar byggðar, þar sem þær hafa veruleg áhrif á ásýnd og yfirbragð byggðar.
 - á lóðum þar sem eru sérstök tækifæri til að þróa nýja og þéttari byggð, m.a. til að styrkja húsnæðismarkað, matvöruverslun og aðra þjónustu innan viðkomandi hverfis og styðja við uppbyggingu öflugri almenningssamgangna (Borgarlínu)
 - í nálægð við útivistarsvæði og viðkvæma náttúru.
- Sérhæfðar fjölorkustöðvar sem þjóna einkabilnum til framtíðar verði fyrst og fremst staðsettar við stofnbrautir og eftir atvikum við tengibrautir. Minni orkustöðvar verði einnig mögulega staðsettar í tengslum við aðra þjónustu, þ.e. á blönduðum atvinnusvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum, á sérstökum lóðum innan bílastæða, svo og þar sem veitt er sérhæfð þjónusta við einkabilinn (s.s. þvottastöðvar).
- Í samningaviðræðum við lóðarhafa um lokun stöðva verði skipulagsleg sýn borgaryfirvalda lögð til grundvallar, loftslagsstefna borgar og ríkis, gildandi lóðarleigusamningar, sýn lóðarhafa, svo og leikreglur/hvatar sem mótuð eru sérstaklega vegna samningsgerðarinnar.

19.7. Nektarstaðir

Rekstur nektarstaða er óheimill í Reykjavík.

* Samanber *Stefna um orkustöðvar fyrir einkabíla* (apríl 2019) – „Skipulagsleg sýn og megin markmið“ – sem lögð var fram við samþykkt samningsmarkmiða um fækkun bensinstöðva á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019. Þar var einnig samþykkt á að herða tímamarkmiðum um fækkun stöðva, þ.e. 50% fækkun fyrir 2025 í stað 2030.

20. Tímabundin ákvæði um landnotkun

20.1. Flugvöllur í Vatnsmýri

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. meginmarkmið aðalskipulagsins (sjá stefnu um Borgin við Sundin í II. hluta). Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvælinum til ársins 2032. Sjá Viðauka 4, varðandi samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað. Sjá nánar um tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri í kafla 17. 3 og á Mynd 15.

20.2. Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010–2040

Gert er ráð fyrir opnu svæði (OP) á landi borgarinnar í austurhluta Úlfarsárdals, á Geldinganesi og hluta Álfsness fram til ársins 2040. Hluti lands í eigu borgarinnar á Álfsnesi er skilgreindur sem landbúnaðarsvæði. Að öðru leyti er núverandi notkun á svæðunum lögð til grundvallar við ákvörðun um landnotkun.

20.3. Landnotkun á Hólmsheiði 2010–2040

Hólmsheiðin er skilgreind sem opið svæði (OP). Markmið aðalskipulagsins er að byggja svæðið upp sem almennt útivistarsvæði, m.a. með skógrækt samanber markmið um Græna trefilinn.

Fyrirvari vegna losunar ómengaðs jarðvegs

Á afmörkuðu svæði á Hólmsheiði er heimiluð tímabundin losun ómengaðs jarðvegs, sjá nánar kafla 14. Efnistaka og efnislosun. Gert er ráð fyrir að jarðvegsfyllingin verði mótuð og ræktuð upp á skipulagstímabilinu með þarfir útivistar að leiðarljósi.

Fyrirvari vegna aðstöðu fisflugs

Á afmörkuðum svæðum á Hólmsheiði er gert ráð fyrir tímabundinni aðstöðu fyrir fisflug, túni til lendingar og annarri aðstöðu á melum sunnan Langavatns (FV, sjá skipulagsuppdrátt). Mannvirkjagerð sem þjónar núverandi flugstarfsemi Fisflugfélags Reykjavíkur er heimil.

20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða

Í aðalskipulagi þar sem sett er fram stefna til langrar framtíðar um breytta landnotkun, t.a.m. um enduruppbyggingu eldri atvinnusvæða, er mikilvægt að setja fram ákveðin viðmið og leikreglur um endurnýjun starfsleyfa hjá rekstraraðilum sem eru með starfsemi á viðkomandi svæðum. Það er einnig brýnt að endurskipulagning eldri atvinnusvæða verði markviss og mögulega unnin í áföngum og þannig tryggt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað. Það getur oft verið óvissa um hvenær ráðist verður í gerð nýs deiliskipulags á slíkum breytingarsvæðum aðalskipulags og sömuleiðis geta orðið tafir á að uppbygging hefjist þó að deiliskipulagsgerð sé lokið. Í ljósi þessa er gert ráð fyrir að almennt verði mögulegt að endurnýja starfsleyfi einstakra rekstraraðila til skemmri tíma, enda gildistími starfsleyfis vel innan tímamarka gildandi skipulagstímabils og uppbygging samkvæmt framtíðar landnotkun ekki hafin innan viðkomandi svæðis eða í næsta nágrenni við viðkomandi rekstraraðila. Þetta á ekki við um starfsemi þar sem tilgreint er sérstaklega að hún eigi að vera vikjandi eða sérstök tímamörk sett um starfsemina í aðalskipulaginu.

IV.

Sértæk stefnumörkun og rammahluti aðalskipulags





IV.

Sértæk stefnumörkun og rammahluti aðalskipulags

Í kaflanum eru sett fram bindandi markmið í nokkrum sértækum málaflokkum aðalskipulagsins og eru þau samhljóða þeirri stefnumörkun sem samþykkt var í AR2010–2030 og tók gildi í febrúar 2014. Við uppfærslu á aðalskipulaginu árið 2021, sem fól m.a. í sér lengingu skipulagstímabilsins til 2040, var leiðarljósið að meginmarkmið AR2010–2030 yrðu áfram lögð til grundvallar og héldu gildi sinu í öllum meginatriðum. Viðkomandi stefnumið og málaflokkar voru því ekki sérstaklega til skoðunar í þeirri aðalskipulagsvinnu. Þessi stefnumið geta komið til endurskoðunar við frekari breytingar á aðalskipulaginu og þarf þá að horfa til þeirra forsenda og skýringargagna sem koma fram í skjölum merktum B2. Hér má t.d. nefna þau markmið um þróun landnotkunar og verndunar utan vaxtarmarka þéttbýlis borgarinnar sem eru einkum sett fram í kaflanum *Græna borgin*. Stefnur undir heitinu *Kaupmaðurinn á horninu*, *Hæðir húsa* og *Húsnæði fyrir alla* hafa verið felldar inn í viðkomandi kafla í III. hluta, þ.e. kafla 3.1., 3.6 og 19.5 og markmið sem lúta að almennri byggðapróun eru öll sett fram í II. hluta greinargerðar, undir heitunum *Borgin við Sundin* og *Skapandi borg*.

Forsendur þessara stefnumiða má finna í skjölum merktum B2 á adalskipulag.is og er vísað frekar til þeirra skjala hér að neðan. Einstaka setningar hafa verið uppfærðar í neðangreindri stefnumörkun, sbr. þær breytingar sem boðaðar voru með AR2040 og sbr. einnig samþykktir á öðrum stefnuskjölum. Sjá kafla og kaflahluta sem falla úr gildi í aðalskipulagsbók AR2030, sjá lista í Viðauka 6.

Í kaflanum eru einnig sett fram markmið og áherslur um gerð rammahluta aðalskipulags fyrir einstök svæði og innviðaskipulag, s.s. Borgarlínu.

Græna borgin

Samanber fyrri samþykkt í AR2030.

Skipulag vistvænna hverfa

Leiðarvísir fyrir gerð hverfisskipulags*

- Búa til grunnviðmið fyrir sjálfbæra þróun hverfa borgarinnar til framtíðar.
- Gera hverfi borgarinnar samanburðarhæf út frá þekktum umhverfisviðmiðum.
- Einfalda skipulagsyfirlöndum fram- og eftirfylgni aðalskipulags í hverfisskipulagi.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Græna borgin*, bls. 76–89

Náttúra, landslag og útivist. Heildarskipulag opinna svæða

Almenn markmið*

- Styrkja náttúru, landslag og útivistarsvæði í borginni sem hluta af bættum lífsgæðum og lýðheilsu borgarbúa.
- Tryggja borgarbúum fjölbreytt, aðlaðandi og aðgengileg opin svæði til framtíðar og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.
- Styrkja samfelldan vef opinna svæða um allt borgarlandið sem tengir saman hverfi, heimili og atvinnusvæði. Efla ræktun trjágróðurs í þéttbýli og styrkja borgarskógrækt í útmörkinni til að auka skjól og styrkja staðbundið veðurfar.
- Stuðla að borgarbúskap með áherslu á matvæli og ber og aukna sölu á afurðum til borgarbúa. Opna fyrir heimaframleiðslu á eggjum og hunangi með hænsna- og býflugnahaldi í borginni.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Græna borgin*, bls. 90–91

Heildarskipulag opinna svæða*

- Jaðarsvæðin styrki sérkenni Reykjavíkur og endurspegli staðbundin einkenni í náttúru og umhverfi borgarinnar. Landslagseinkenni og upplifun.
- Útivistarsvæði myndi samfelldan vef eða grænt net um borgarlandið. Hann tengi saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði og tryggji tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði.
- Efla hlut útivistarsvæða í samgönguneti göngu- og hjólréiðastíga sem tengja saman heimili og vinnustaði.
- Tryggja öruggar aðkomuleiðir fyrir alla borgarbúa að fjölbreyttum útivistarsvæðum innan ákveðinnar fjarlægðar.
- Viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis með ákvæðum um verndun og viðhald náttúrusvæða innan borgarinnar.
- Skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun þar sem aukin lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verða í fyrirrúmi í sátt við land og lífríki.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Græna borgin*, bls. 92–93

Borgarskógrækt

Almenn markmið*

- Efla borgarskógrækt í útmörk.
- Efla núverandi svæði borgarskógræktar og styrkja aðgengi þeirra með stígagerð, kortlagningu og fræðslu.
- Styrkja Græna trefilinn með skýrum ákvæðum um takmarkaða uppbyggingu mannvirkja og efla ræktun og viðhald á skógræktarsvæðum.
- Taka undir borgarskógrækt ný svæði þar sem það skerðir ekki núverandi landnotkun og framtíðarnot á landi.
- Efla vitund fyrir borgarskógrækt meðal almennings.
- Efla samstarf og sátt við hagsmunaaðila þar sem borgarskógrækt verður eflað.

Markmið um trjárækt

- Efla borgarskógrækt í útmörk og taka undir borgarskógrækt ný svæði þar sem það skerðir ekki núverandi landnotkun og framtíðarnot á landi.
- Efla trjárækt í innmörk eða innan marka þéttbýlis. Móta trjáræktarstefnu Reykjavíkur á skipulagstímanum.
- Hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.
- Stuðla að verndun á trjágróðri í þegar byggðum hverfum með skírskotun til menningarminja og sögu með gróðurfarsúttektum.
- Stuðla að ræktun trjágróðurs í nýjum hverfum og nýbyggingarsvæðum. Mikilvægt er að þétting byggðar hugi að trjágróðri og góðum svæðum til úti-veru undir berum himni.
- Efla ræktun á borgartrjám og götutrjám. Sjá einnig umfjöllun í köflunum Gatan sem borgarrými og skilgreiningu á borgargötum í vistvænum samgöngum.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Græna borgin*, bls. 116–119.

Borgarbúskapur

Almenn markmið*

- Hagkvæm nýting lands og auðlinda.
- Aukin umhverfisgæði og lýðheilsa.
- Sem flestir borgarbúar hafi aðgang að hollum og ferskum matvælum.
- Skapaðar verði aðstæður til að efla matjurtarækt innan borgarmarkanna.
- Sem flestir borgarbúar hafi tök á að rækta grænmeti til eigin neyslu. Liður í því er að grenndargarðar eða fjölskyldugarðar verði í öllum borgarhlutum.
- Þar sem aðstæður leyfa er borgarbúum heimilt að halda hænsni til eggjaframleiðslu til eigin neyslu. Samþykkt um hænsnahald liggur fyrir og er í höndum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Aðstöðu fyrir bændamarkaði verði komið upp í öllum borgarhlutum til að auka aðgengi að ferskum matvælum. Haldið verði góðu samstarfi við almenn- ing og samtök áhugafólks um heilsusamlega matvælaframleiðslu í borginni.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Græna borgin*, bls. 120–125

Umhverfis- og auðlindastefna

Almenn markmið*

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 lágmarkuð. Stefnunni verður framfylgt í niu málaflokkum og eru yfirmarkmiðin í hverjum og einum málaflokki þessi:

- Auðlindir: Sjálfbær nýting auðlinda verði tryggð.
- Samgöngur: Hlutdeild almenningsgangna í ferðum til vinnu og frá vaxi úr 4% í 12%, hlutdeild gangandi og hjólandi vaxi úr 19% í yfir 30% árið 2030 og hlutdeild þessara ferðamáta verði komin í yfir 50% árið 2040.
- Skipulag: Útþenslu byggðarinnar verði hætt og hátt í 100% nýrra íbúða verði innan núverandi þéttbýlismarka.
- Gæði umhverfis: Umhverfissgæði í borginni verði til fyrirmyndar á heimsvísu.
- Loftslagsmál: Dregið verði úr nettólosun gróðurhúsalofttegunda og kolefnishlutleysi verði náð eigi síðar en 2040, sbr. *Reykjavík. Kolefnishlutlaus 2040. Loftslagsáætlun 2021–2025* (febrúar 2021).
- Menntun til sjálfbærni: Sjálfbærni verði sýnileg í skólanámskrám allra leik- og grunnskóla og starfsáætlunum frístundamiðstöðva.
- Náttúra og útivist: Góð tengsl borgarbúa við útivistarsvæði verði tryggð og hlutfall þeirra sem búa í innan við 300 m fjarlægð frá útivistarsvæðum verði að minnsta kosti 92%. Íbúar verði hvattir til að nýta sér útivistarsvæði borgarinnar.
- Neysla og úrgangur: Dregið verði úr úrgangi til urðunar og endurnýting og endurvinnsla aukin.
- Rekstur Reykjavíkurborgar: Dregið verði markvisst úr umhverfisáhrifum í rekstri Reykjavíkurborgar þannig að hún verði sjálf til fyrirmyndar.

* Sjá nánar skjalið B2. *Græna borgin*, bls. 126–133. Ennfremur *Reykjavík. Kolefnishlutlaus 2040. Loftslagsáætlun 2021–2025* (febrúar 2021).

Vistvænni samgöngur

Almenn markmið*

Við almenna ákvarðanatöku, hönnun samgöngumannvirkja, gerð framkvæmdáætlana og hverfis- og deiliskipulags verði þessi stefnumið höfð að leiðarljósi:

- Tryggja öruggar, skilvirkar, þægilegar og vistvænar samgöngur fyrir alla.
- Þróun og uppbygging samgöngukerfa stuðli að bættu umhverfi, góðri heilsu, lífvænlegum hverfum og aðlaðandi borgarbrag.
- Skipulag byggðar leiði til styttri vegalengda, dragi úr ferðapörf og þörf fyrir umfangsmikil samgöngumannvirki.
- Beitt verði fjölbreyttum lausnum við stýringu samgöngukerfa og umferðarlags til að greiða úr umferðartöfum og nýta til fullnustu afkastagetu núverandi mannvirkja.
- Götur verði endurhannaðar sem borgarrými með fjölþætt hlutverk.

- Allir strætisvagnar og bílar á vegum borgarinnar og meirihluti einkabíla verði knúin vistvænum orku-gjöfum árið 2030.
- Notkun einkabílsins dragist saman, þannig að hlutdeild bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% árið 2011 í 58% árið 2030. Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040.
- Samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040. Bílaumferð og heildarekin vegalengd farartækja knúin jarðefnaeldsneyti dragist verulega saman og í takti við markmið Parísarsamkomulagsins og markmið um kolefnishlutleysi árið 2040.

* Sjá nánar skjalið B2. *Vistvænni samgöngur*, bls. 134–135.

Byggðapróun og samgöngur*

Stefna um landnotkun verði ávallt samtvinuð stefna um samgönguskipulag. Lykillinn að því að ná árangri í að breyta ferðavenjum og draga úr vegalengdum er að samstillta ákvarðanir um þéttingu og blöndun byggðar, bílastæðakröfur, hönnun gatnarýmis og umbætur sem varða almenningsamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur.

- Uppbygging á miðlægum svæðum innan núverandi byggðar verði í forgangi á svæðum sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningsamgöngum og þar sem tækifæri eru til að efla göngu og hjólreiðar sem ferðamáta.
- Byggð verði þétt meðfram meginleiðum Borgarlínu og strætisvagna og verði þéttust við lykilskiptistöðvar.
- Áhersla verði á fjölgun starfa í hverfum þar sem nú er lítið framboð starfa og áhersla á fjölgun íbúa þar sem mikið framboð er af störfum. Með því verði reynt að stuðla að meira jafnvægi í dreifingu starfa um borgina, draga úr vegalengdum og skapa jafnara umferðarflæði á stofnbrautum.
- Þróunarásinn Örfirisey-Keldur verði lykilverkefni á komandi áratugum þar sem þétt blönduð byggð hverfist um vistvænan samgönguás. Sambærilegur samgönguás verði þróaður til suðurs frá miðborginni um framtíðarbyggð í Vatnsmyri og yfir í Kársnes í Kópavogi.**
- Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags verði horft á byggðina og göturýmið sem eina órofa heild, frá sjónarhóli borgarhönnunar.

* Sjá nánar skjalið B2. *Vistvænni samgöngur*, bls. 136–137.

** Samanber útfærsla fyrstu lotu framkvæmda við Borgarlínu, Ártún-Hamraborg

Almenningssamgöngur*

Stefna um landnotkun verði ávallt samtvinnuð stefnu um samgönguskipulag. Lykillinn að því að ná árangri í að breyta ferðavenjum og draga úr vegalengdum er að samstillta ákvarðanir um þéttingu og blöndun byggðar, bílastæðakröfur, hönnun gatnarýmris og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur.

- Auka hlutdeild almenningssamgangna í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum. Hlutdeild strætisvagna í öllum ferðum verði a.m.k. 12% árið 2030.
- Á skilgreindum meginleiðum (sbr. Mynd 14a) njóti strætisvagnar og önnur farartæki sem þjóna almenningssamgöngum forgangs í umferðinni. Mikilvægt er að þessar meginleiðir strætisvagna séu einkum á þeim svæðum þar sem raunhæft er að bjóða aukna ferðatíðni vagna og þar sem mögulegt er að auka þéttleika byggðar og fjölbreytni landnotkunar. Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður viðkomið, og forgang á ljósastýrðum gatnamótum. Aukinn forgangur þýðir bæði styttri ferðatíma fyrir strætisvagna og aukinn áreiðanleika þjónustunnar.
- Þéttleiki byggðar og fjölbreytni landnotkunar verði mest í nágrenni biðstöðva strætisvagna og meðfram helstu leiðum þeirra.
- Staðsetning biðstöðva verði ákvörðuð út frá skilgreindum gönguleiðum og nálægð við lykilþjónustukjarna og stofnanir.
- Strætisvagnþjónusta verði raunhæfur valkostur í öllum hverfum borgarinnar, jafnt í atvinnuhverfum sem íbúðarhverfum. Stuðlað verði að betri almenningssamgöngum innan hverfa og betri tengingum við helstu stofnanir og félagsmiðstöðvar.
- Tryggt verði náð samráð við Strætó bs. við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og leiðakerfið endurskoðist samhliða þróun og uppbyggingu hverfanna.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Vistvænni samgöngur*, bls. 138–141.

Hjólreiðar*

- Auka hlutdeild hjólandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum. Hlutdeild hjólreiða í öllum ferðum verði a.m.k. 8% árið 2030.
- Hjólaleiðir verði í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur.* Við hönnun og útfærslu þeirra verði hverju sinni tekið mið af markmiðum og ákvæðum fyrirliggjandi heildaráætlunar.
- Við endurhönnun stofn- og tengibrauta og lykilgatna innan hverfa verði þarfi hjólandi ávallt í fyrirrúmi.
- Forgangur hjólandi umferðar verði almennt aukinn við gatnamót og við þveranir um umferðargötur.
- Sérstaklega verði hugað að þessu þar sem umferðarpungar götur þvera borgarhluta og aðskilja hverfi innan hans.
- Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra verði lykilviðfangsefni við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags. Við gerð hverfisskipulagsins verði Hjólreiðaáætlunin lögð til grundvallar, jafnframt því sem hún verði uppfærð í einstökum atriðum í samræmi við niðurstöðu skipulagsvinnunnar.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Vistvænni samgöngur*, bls. 142–145.

Gangandi umferð – Aðgengi fyrir alla*

- Auka hlutdeild gangandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum sem stuðla að þægilegri og öruggari gönguleiðum. Hlutdeild gangandi í öllum ferðum verði a.m.k. 22% árið 2030.
- Við endurhönnun stofn- og tengibrauta og lykilgatna innan hverfa verði þarfi gangandi og hreyfihamlaðra ávallt í fyrirrúmi.
- Forgangur gangandi umferðar og hreyfihamlaðra verði almennt aukinn við gatnamót og við þveranir um umferðargötur. Sérstaklega verði hugað að þessu þar sem umferðarpungar götur þvera borgarhluta og aðskilja hverfi innan hans.
- Við skipulagningu nýrra hverfa og endurskipulagningu verði leitast við að skapa skjólsæla götumynd til að auka vilja fólks til að fara fótgangandi lengri vegalengdir.
- Gönguleiðir, útfærsla og hönnun verði lykilviðfangsefni við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags. Staðsetning og efling þjónustukjarna í hverfunum hafi þarfi gangandi og hreyfihamlaðra að leiðarljósi.
- Unnar verði heildaráætlanir um bættan aðbúnað gangandi vegfarenda og hreyfihamlaðra (aðgengi fyrir alla). Áætlanirnar verði unnar samhliða gerð hverfisskipulags.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Vistvænni samgöngur*, bls. 146–147.

Aðalgatnakerfi*

- Notkun einkabílsins dragist saman á skipulagstímabilinu þannig að hlutdeild bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% í 58% árið 2030. Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040.
- Stuðlað verði að eins skilvirkum og öruggum samgöngum og unnt er án þess að ráðast í umfangsmiklar gatnaframkvæmdir.
- Fjölbreyttum lausnum verði beitt til bæta umferðarflæði í aðalgatnakerfinu (miðlun rauntímaupplýsinga um umferðarástand og bílastæði, ljósastýring, beygjubönn, nýjar beygjureinar, markviss bílastæðastefna o.s.frv. – e. transportation system management).
- Stýra umferðarálagi með samræmdum aðgerðum og upplýsingamiðlun og samstarfi við stærstu vinnustaði (fleytitíð, vinnustaða- og skólaaðgerðir, áróðursherferðir o.s.frv. – e. travel demand management).
- Fallið er frá eftirtöldum gatnaframkvæmdum: Stokk/útfærsla Myrargötu, Ósabraut og mislægum gatnamótum við Arnarnesveg-Breiðholtsbraut, Breiðholtsbraut-Selásbraut, Bústaðaveg-Reykjanesbraut, Sæbraut-Sundabraut, Sæbraut-Holtsveg, Sæbraut-Skeiðarvog, Kringlumýrarbraut-Miklabraut.

- Umferðarrýmnd verður mögulega aukin á skipulags- tímabilinu með Sundabraut, Öskjuhlíðargöngum, Blikastaðavegi, Arnarnesvegi, Hallsvegi, stökk undir Miklubraut, stökk undir Sæbraut og breikkun Vesturlandsvegur, Suðurlandsvegur og Breiðhóltsbrautar. Hvenær þörf verður á að fara í einstakar framkvæmdir ræðst af hraða uppbyggingar og árangri við að breyta ferðavenjum. Þörf á aðgerðum í gatnakerfinu verður enn fremur metin út frá niðurstöðum vöktunar á loftgæðum og hljóðvist við helstu umferðaræðar og markmiðum í umferðaröryggisáætlunum.
- Meginmarkmið nýrra gatnaframkvæmda er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum (loftgæði, hljóðvist, loftslagsáhrif) og auka almennt umhverfisgæði.
- Markvisst verði unnið að því að draga úr landþörf aðalगतnakerfisins og að bæta götuumhverfið. Kannaðir verði uppbyggingarmöguleikar á helgunarsvæðum helstu stofnbrauta (m.a. til að bæta hljóðvist) og þeir útfærðir í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Vistvænni samgöngur*, bls. 148–153. Sjá enn fremur „Samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, þar með talið innviðum almenningssamgangna, á höfuðborgarsvæðinu til 15 ára, þ.e. til og með ársins 2033“, dagsett og undirritað, 27. september 2019 af íslenska ríkinu og sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Sjá einnig tillögu að að uppfærðri samgönguáætlun 2020–2034.

Borg fyrir fólk

Samanber fyrri samþykkt í AR2030.

Gæði byggðar. Byggingarlistastefna

Almenn markmið*

- Að auka gæði manngerðs umhverfis í Reykjavík.
- Gæðastaðlar. Gæðastjórnun verði beitt um útlit og hönnun alls manngerðs umhverfis borgarinnar.
- Regluverk. Leggja skal áherslu á gæði byggingarlistar og skipulags þegar reglugerðir eru settar.
- Listir. Auka skal veg lista við framkvæmdir og mótun umhverfis.
- Skilti. Móta skal stefnu um auglýsinga- og upplýsingaskilti í borgarlandinu.
- Mannvirkaáætlun. Reykjavíkurborg geri áætlun sem taki mið af gæðastefnu í manngerðu umhverfi um verklegar framkvæmdir og skipulag til þriggja ára. Stefnan verði endurskoðuð árlega.
- Skilamat og reynslumat. Meta skal huglæga þætti í skilamati að lokinni hverri skipulags- eða byggingarframkvæmd.
- Flokkun framkvæmda. Skýrt flokkunarkerfi marki fjárhagsramma hvers verkefnis í samræmi við kröfur um verkefni, eðli þeirra, tilgang og mikilvægi.
- Flokkun húsnæðis. Tekið verði upp flokkunarkerfi hjá embætti byggingarfulltrúa þannig að nýtt íbúðarhúsnæði verði gæðaflokkað, m.t.t. hönnunar, tæknilegra útfærslna og líftímasjónarmiða.
- Aðgengi fyrir alla. Aðgengi fyrir alla lýtur að hugarfari í hönnun. Aðgengi fyrir alla á að vera forsenda við umhverfismótun og hönnun.

* Sjá nánar skjalíð B2. *Borg fyrir fólk*, bls. 158–163.

Borgarvernd

Staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi, er gefa Reykjavík sérstöðu meðal borga, verði varðveitt og viðhaldið við þróun og endurskipulagningu byggðar. Í miðborg Reykjavíkur og eldri hverfum borgarinnar eru fólgin mikil menningarverðmæti sem byggja skal á til framtíðar. Verndun menningararfsins og virðing fyrir sögunni og hinu staðbundna er grundvöllur þess að auka gæði byggðarinnar og aðdráttarafi borgarinnar og tryggja sérstöðu hennar meðal borga. Verndun og efling menningararfsins er einn af grunnþáttunum við að tryggja hagsæld borgarinnar til framtíðar.

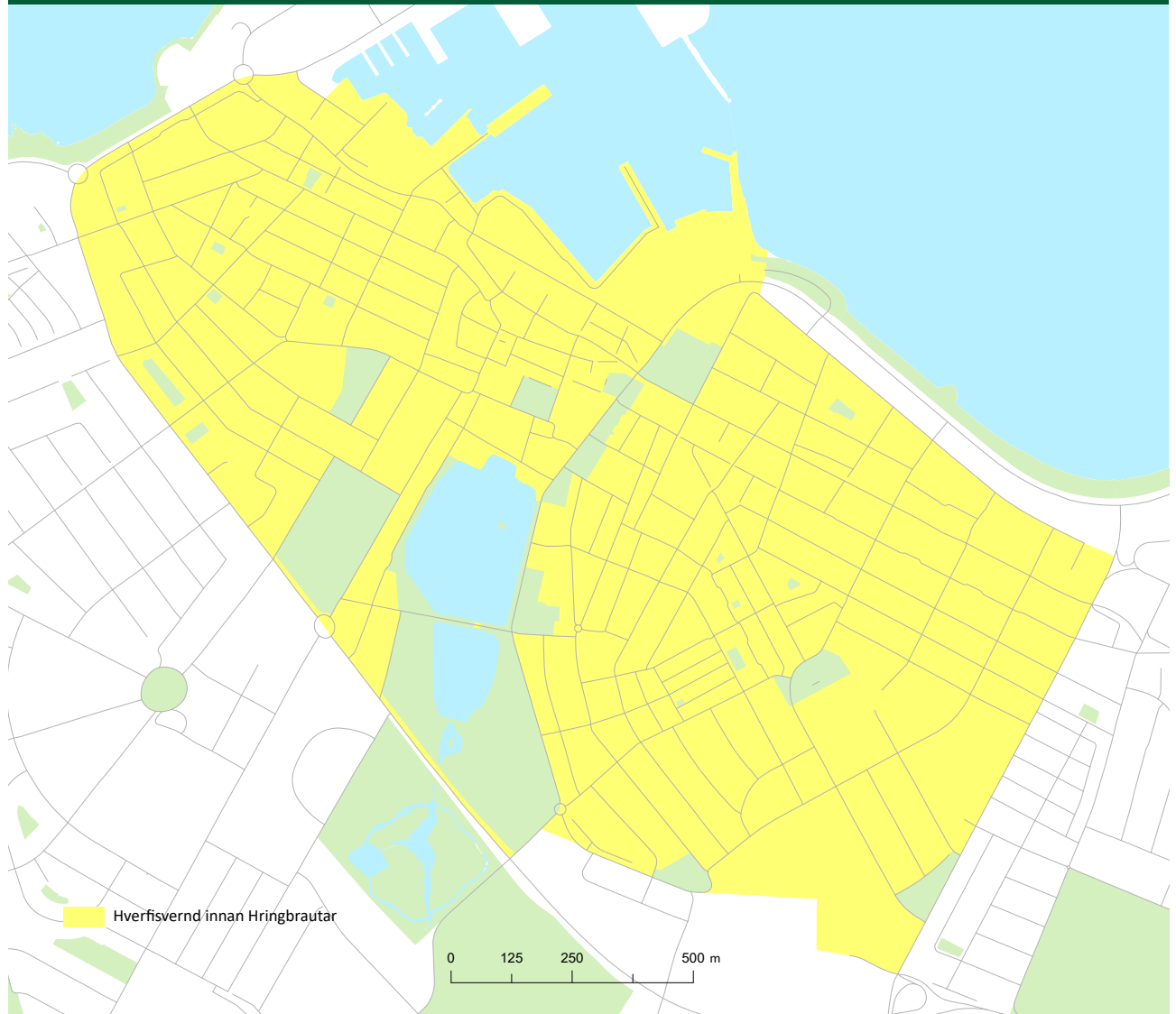
Sögulegt byggðamynstur og einkenni borga grundvallast að miklu leyti á gatnaskipulaginu og stærð byggingarreitanna. Hin sögulega gatnaskipan, lögun byggingarreita, lega opinna rýma og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að við mótun heildrænnar stefnu um borgarvernd. Mælikvarði byggðarinnar og heildaryfirbragð ráðast að miklu leyti af þessum grunni. Sé grunnmynstur byggðarinnar verndað og ekki hægt að sameina lóðir nema með ákveðnum skilyrðum eru minni líkur á að byggð verði stórkaraleg mannvirki sem raska hinu fingerða sögulega mynstri. Markviss stefna um hæðir húsa og um gæði í hönnun hins manngerða umhverfis stuðlar enn frekar að því að ný og eldri byggð haldist í hendur.

Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs. Heildstæð stefna um borgarvernd, sem hér er sett fram, nær til allrar borgarinnar og skal ávallt vera hluti aðalskipulags Reykjavíkur.

Svæði sem lúta borgarvernd í aðalskipulaginu eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði, sbr. 6.3.i. gr. í skipulagsreglugerð. Ákvæði hverfisverndar í aðalskipulaginu eru almenns eðlis og ná til stærra heilda og því er nauðsynlegt að stefna um borgarvernd sé nánar útfærð og skýrð í hverfis- eða deiliskipulagi. Þegar fyrir liggja ákvarðanir um verndun og ítarlegri stefnuákvæði um borgarvernd í einstökum hverfum, sem mótuð hafa verið við gerð hverfis- og eða deiliskipulags, skal festa þær ákvarðanir og þau stefnuákvæði í sessi í aðalskipulaginu og gera þau að hluta af heildrænni borgarverndarstefnu aðalskipulagsins.

Tillögur um verndun stakra húsa, húsaræða og húsa-samstæða samkvæmt lögum um menningarmínjar (nr. 80/2012 m.s.br.) eru einkum viðfangsefni hverfis- og deiliskipulags og skulu þær byggðar á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur (sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010 m.s.br.). Í aðalskipulaginu er þó gerð grein fyrir þeim húsum sem eru friðlýst og þeim sem eru aldursfriðuð eða byggð fyrir 1925 eða fyrr, í samræmi við lög um menningarmínjar nr. 80/2012.

Skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verður að byggjast á skilningi á sögunni, sagnfræðilegri og byggingarlistarlegri greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspeglar jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun.



Almenn markmið

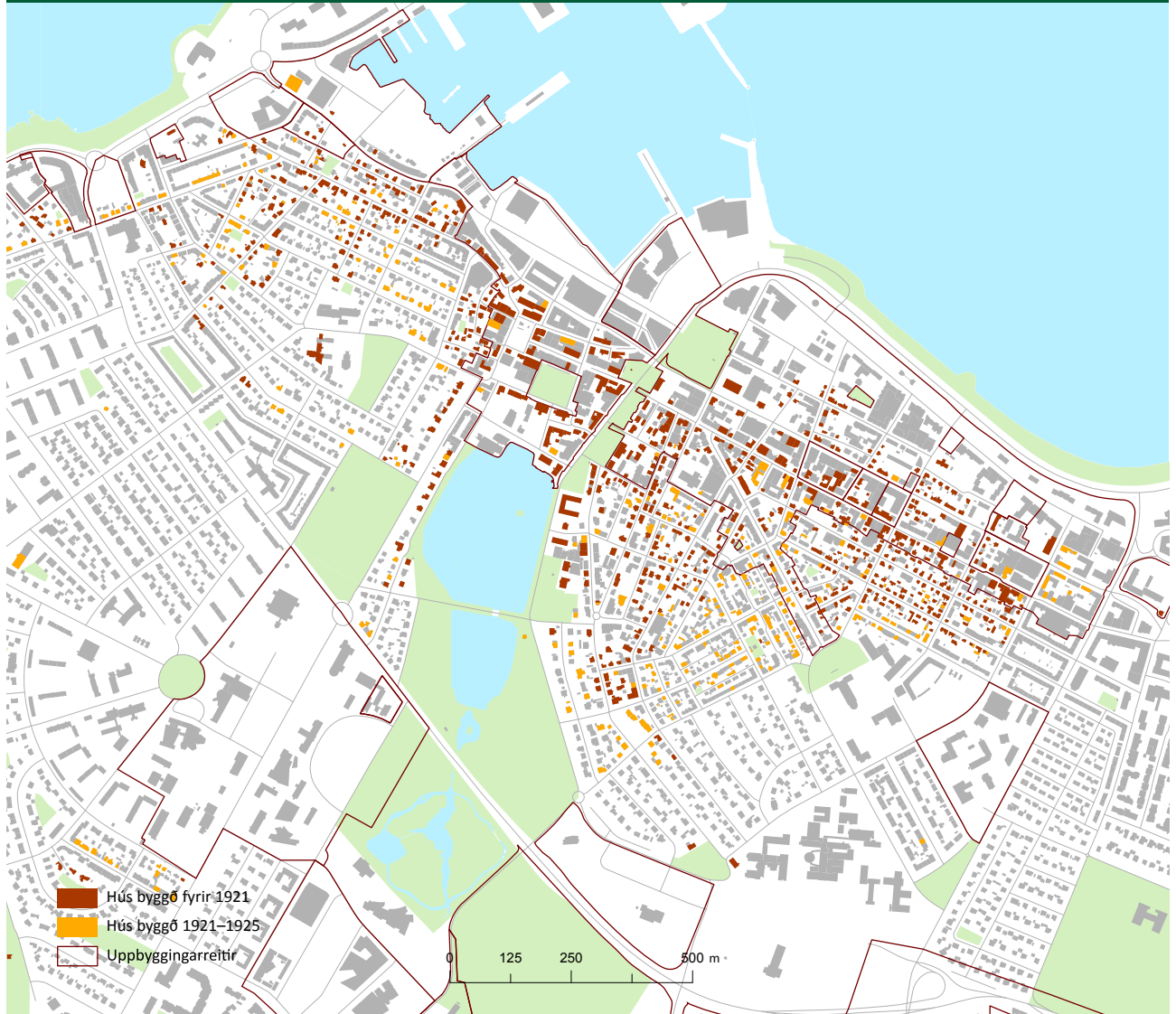
- Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar.
- Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar* og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.
- Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar** skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.
- Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar, svo og varðveisla þeirra umhverfsgæða sem í byggðinni eru fólgin. Hlúð verði að þessum arfi, hann gerður sýnilegur og leitast verði við að rækta hann við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar.
- Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.

* Hér er átt við hina sögulegu skipan gatna, byggingarreita og lóða í gamla bænum, ekki sist þess hluta sem byggðist upp fyrir tíma forlegrar skipulagsgerðar.

** Með hugtakinu söguleg vídd er átt við samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum.

Mynd 19b. Verndun húsa vegna aldurs. Samkvæmt lögum um menningarminjar eru öll hús 100 ára og eldri friðuð. Hús eldri en frá 1925 eru háð umsögn

Minjastofnunar Íslands. Sjá nánar um skráningu húsa sem njóta lögverndunar og annarrar verndar í Viðauka 8.



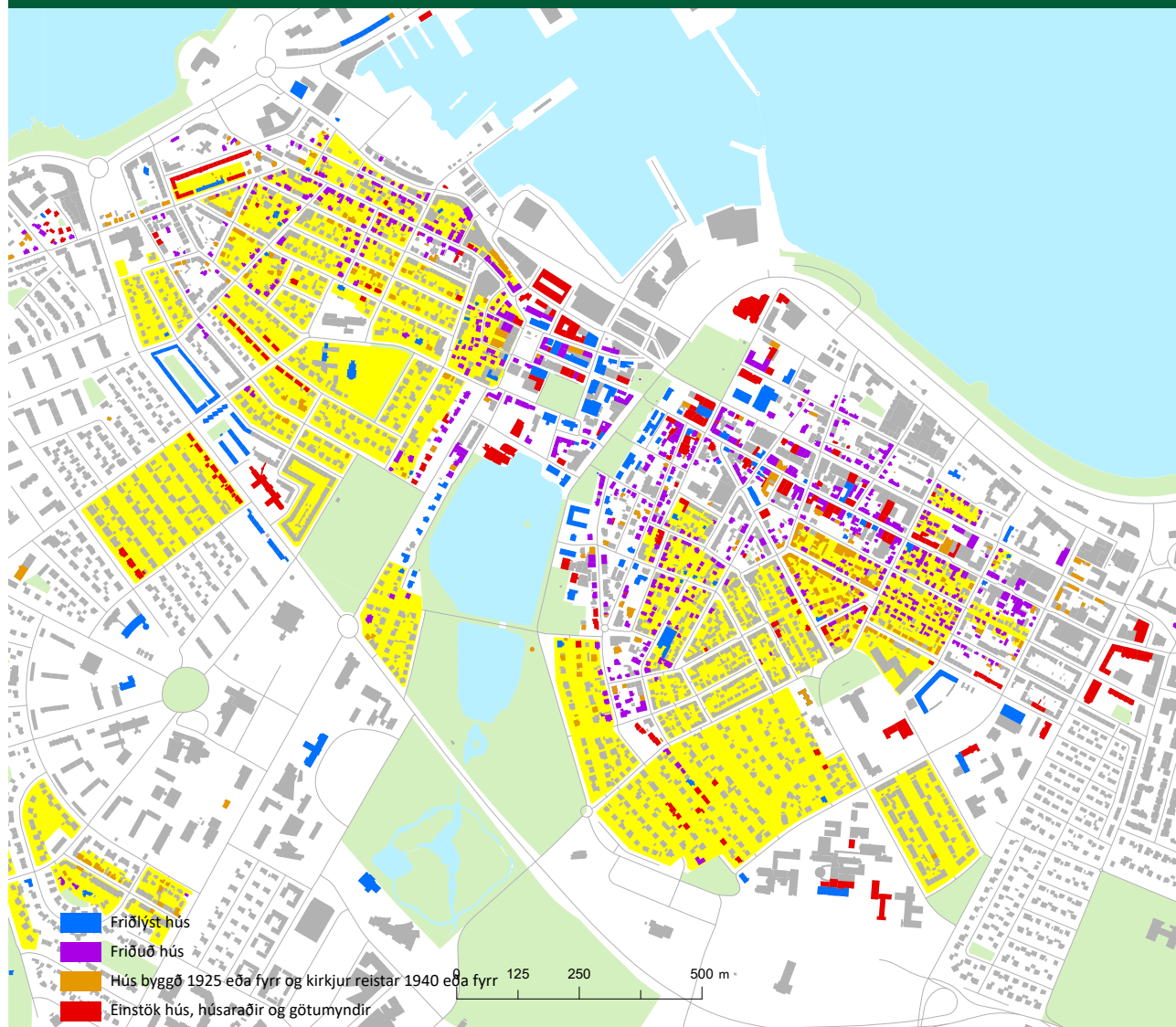
- Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar*** og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.
- Leitast verði við að minnast sögunnar, svo sem sögu- staða, örnefna, horfinna mannvirkja, gatna, sjónása og kennileita, í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar og mannvirkja, ekki síst við hönnun opinberra bygginga og almenningsrýma.
- Ákvarðanir um verndun byggðaheilda, húsaðaða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heildrænu mati með almanna- hagsmuni að leiðarljósi.

*** Hér er átt við almenn einkenni, grunnbyggðamynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa. Meta þarf þetta í samhengi við markmið um eflingu byggingarlistar í samtímanum.

Hverfisvernd innan Hringbrautar

Svæðið innan Hringbrautar (sjá Mynd 19a) er sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið og ákvæði um hverfis- vernd á svæðinu eru þessi:

- Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildar- yfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni.
- Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndar- stefnu fylgt í hvívetna.
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili- og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.



- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.
- Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í deili- og/eða hverfisSKIPULAGI, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.
- Að við hönnun og endurgerð almenningsrýma, t.a.m. varðandi götur, gangstéttir, kantsteina, lýsingu, merkingar og önnur götugögn, verði menningarsögu- legum gildum haldið á lofti.
- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götumynda raskist ekki.

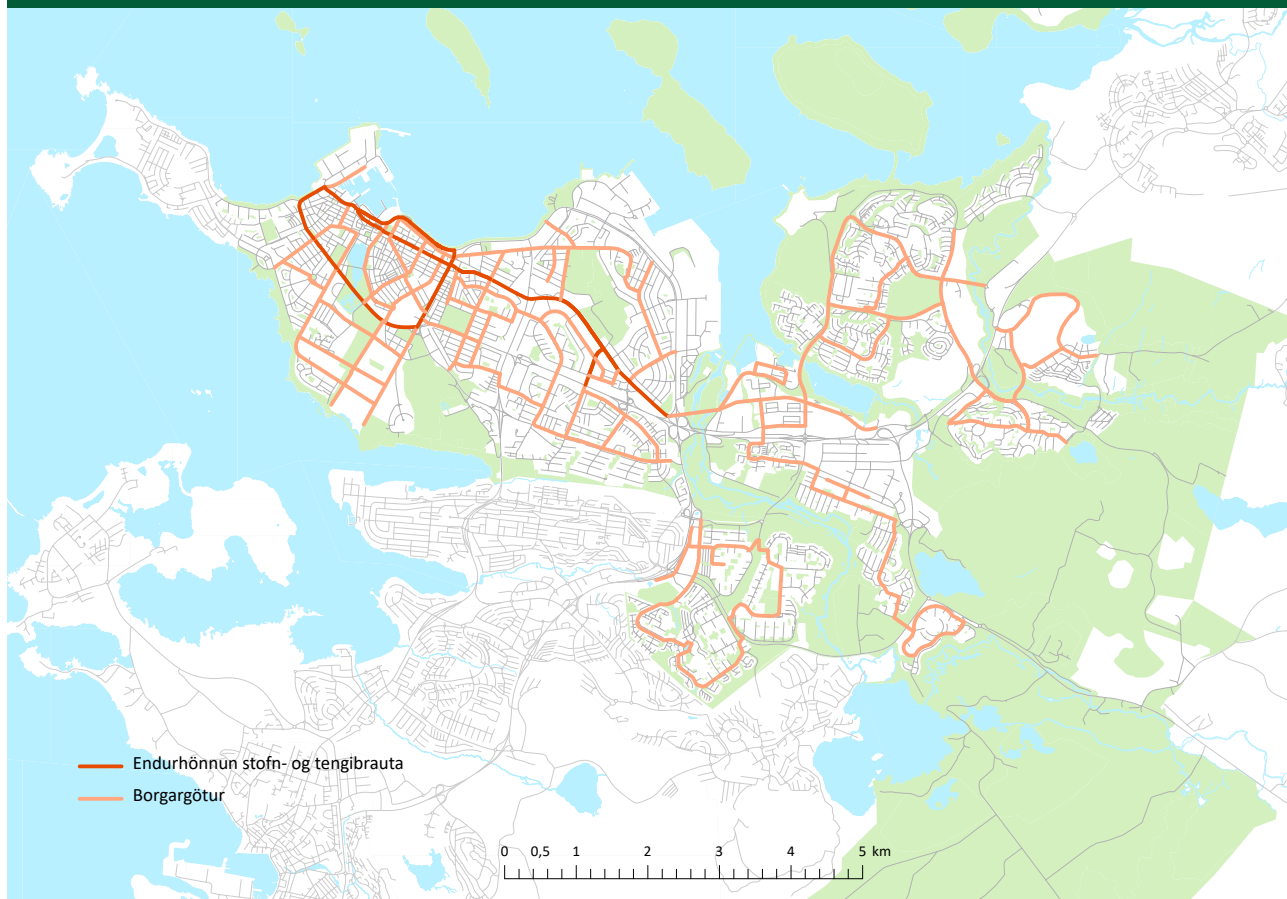
- Við gerð deili- og/eða hverfisSKIPULAGS verði verndar- ákvæði einstakra svæða skilgreind nánar. Einstakar sögulegar götumyndir verði enn fremur skilgreindar nánar í hverfisSKIPULAGI og deiliskipulagi.
- Stefna sem kemur fram í heftinu *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar/Snorrabrautar** ásamt uppfærðu húsverndarkorti (breytt flokkun) gildi áfram og verði grundvöllur að endurskoðun á afmörkun og skilgreiningum einstakra verndarsvæða í hverfisSKIPULAGI og deiliskipulagi innan Hringbrautar.

Sjá nánar um verndarsvæði byggðar sem skilgreind eru í deili- og/eða hverfisSKIPULAGI í Viðauka 8.

* Heftið *Húsvernd í Reykjavík* fylgdi aðalskipulaginu 2001–2024 og aðalskipulaginu 2010–2030. Í AR2001–2024 sagði: „Stefnumörkun í ... Húsvernd í Reykjavík ... er áfram leiðbeinandi við gerð deili- og hverfisSKIPULAGS.“ Með þessu ákvæði er lögð áhersla á að stefna heftisins, t.a.m. sértæk ákvæði um verndun einstakra svæða, gildi áfram og verði lögð til grundvallar við mótun nánari stefnu um verndun í deili- og/eða hverfisSKIPULAGI svæðanna innan Hringbrautar. Almenn verndarákvæði sem koma fram í heftinu eru hins vegar innifalin í almennri stefnu um borgarvernd í aðalskipulaginu og heildrænum hverfisverndarákvæðum um svæðið innan Hringbrautar.

Mynd 20. Borgargötur til ársins 2040. Skoða skal skilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni.

Áhersla á ásýnd götumynda, vistvænar samgöngur, hönnun og fegrun götusvæðis. Borgargötur skulu njóta forgangs þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatna.



Gatan sem borgarrými

Almenn markmið*

Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi markmið og ákvæði um endurhönnun gatna og umhverfis þeirra:

- Við endurhönnun gatna verði horft til fjölbætts hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis í borgarlandslaginu. Við endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar. Tryggt verði að við hönnun og skipulagningu gatnaumhverfisins verði byggt á þverfaglegri nálgun og virkri samvinnu fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum.
- Eftirfarandi stofn- og tengibrautir fái sérstaka skilgreiningu og verði „borgarvæddar“ og endurhannaðar sem breiðgötur: Mýrargata-Geirsgata; Hringbraut; Sæbraut að Snorrabraut (í samhengi við Skúlagötu); Snorrabraut; Hverfisgata; Suðurlandsbraut; Grensásvegur; Stórhöfði (samhliða uppbyggingu í Elliðaárvegnum) (sjá Mynd 20).
- Markvisst verði unnið að því að endurmeta helgunarsvæði stofn- og tengibrauta í því skyni að skilgreina uppbyggingarmöguleika og til að auka umhverfisgæði í gatnaumhverfinu og í aðliggjandi byggð. Í hverfisskipulagi verði unnið að frekari útfærslu og skilgreiningu slíkra uppbyggingarmöguleika, samhliða endurhönnun viðkomandi götu.
- Borgargötur innan hverfa (sjá Mynd 20) hafi forgang þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatnaumhverfis. Stefna um borgargötur innan hverfa verði nánar útfærð í hverfis- og/eða deiliskipulagi.
- Valdar borgargötur verði skilgreindar sem aðalgötur (sjá nánar kafla III, 3.3), með rými heimildum um landnotkun, til að styrkja hlutverk þeirra sem fjölbreytt almenningsrými. Nánari stefna um aðalgötur verði sett fram í hverfis- og/eða deiliskipulagi.
- Skoða skal tilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og/eða deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni.

* Sjá nánar skjalið B2. *Borg fyrir fólk*, bls. 168–171.

- Unnið verði markvisst að endurhönnun almenningsrýma og göturýma í borginni í þeim tilgangi að efla mannlíf og bæta borgarbrag, sbr. eldri verkefni s.s. Torg í biðstöðu og Sumargötur. Þær götur sem skilgreindar eru sem Aðrar götur á þéttbýlisuppdrætti má skilgreina sem göngugötur, varanlegar eða árstíðabundnar, sbr. ákvæði hér að neðan. Áhersla verður á gerð göngugatna í miðborginni á næstu árum (sjá einnig skjalið *B2 Miðborgin* um torg og götur miðborgar).
- Götur sem er varanlega lokað fyrir bilaumferð og gerðar að göngugötum árið um kring skal tilgreina í deiliskipulagi. Settar verði verklagsreglur samþykktar af skipulags- og samgönguráði, um framkvæmd árstíðabundinnar lokunar gatna fyrir bilaumferð.

Miðborgin

Sértæk markmið, sjá nánar skjalið *B2. Miðborgin*

Rammahluti aðalskipulags

Í skipulagslögum nr. 123/2010 m.s.br. er kveðið á um að hægt sé að setja ítarlegri stefnu fyrir einstök svæði eða valda þætti aðalskipulagsins en almennt er gert í aðalskipulagi. Í 2. grein laganna segir: „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.“ (17. liður).

Í breytingum á aðalskipulaginu hefur ekki verið stuðst við þetta ákvæði hingað til, en ákveðið hefur verið að beita því við nánari útfærslu Borgarlínu í aðalskipulaginu, í takti við skilgreinda framkvæmdaáfanga hennar. Það er ekki óeðlilegt að þessu ákvæði um rammahluta verði formlega beitt þegar ráðist verður í stakar breytingar á aðalskipulaginu, einkum þegar breytingar ná til stærri þróunarsvæða, og er m.a. vísað til þessa varðandi frekari skilgreiningu og setningu markmiða um þróun miðsvæðis M22 í Höllum í Úlfarsárdal, þróun byggðar í Keldnalandi og Vatnsmýri.

V.

Mælikvarðar og vöktun





V.

Mælikvarðar og vöktun

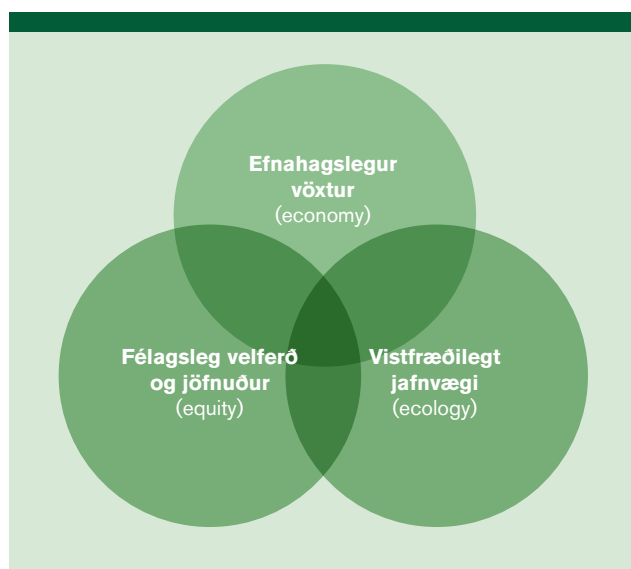
Reglubundin vöktun á innleiðingu aðalskipulags

Mikilvægt er að leggja mat á framfylgd stefnuákvæða aðalskipulags með reglubundnum hætti og helst ár hvert. Vakta þarf þróun uppbyggingar með skilgreindum mælikvörðum og spyrja í leiðinni hvort við séum á réttri leið miðað við sett markmið. Með slíkri vöktun og kynningu á niðurstöðum mælikvarðavinnu fyrir kjörnum fulltrúum í viðkomandi fagráðum og borgarráði og fyrir almenningi er stuðlað að stöðugri umræðu um aðalskipulagið og þá langtímasýn sem í því felst. Með slíkri nálgun og opnu viðhorfi gagnvart breytingum er hægt að tryggja að stefnan verði betur í takti við tíðarandann á hverjum tíma og að nauðsynlegar uppfærslur á skipulaginu séu gerðar í tíma. Aðalskipulagið verður fyrir vikið betra stjórnæki og innleiðing þess verður markvissari.

Undanfarin ár, eða í kjölfar þess að AR2030 var staðfest í febrúar 2014, hefur þróun borgarinnar verið vöktuð út frá ákveðnum lykilmælikvörðum sem tengjast meginmarkmiðum aðalskipulagsins. Skýrslur um framfylgd stefnunnar hafa verið lagðar fram með reglubundnum hætti og niðurstöður kynntar fyrir helstu mælikvarða sem varða þróun byggðar (sjá *Reykjavík 2040*, um þróunina 2015 til 2020). Einkum hefur verið stuðst við landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR), þar sem tekin er staða fyrir nokkra lykilmætti í byrjun desember ár hvert. Einnig þarf að reiða sig á skýrslugerð annarra opinberra aðila, bæði ríkisstofnana og mismunandi sviða borgarinnar, og ýmsar kannanir sem ef til vill eru ekki framkvæmdar árlega. Mikilvægt er að gagnagrunnar verði þróaðir með þeim hætti að þeir séu lifandi árið um kring og mögulegt verði að skoða ársfjórðungstölur fyrir sem flesta þætti á aðgengilegan hátt á vefsíðum borgarinnar. Þrátt fyrir reglubundnari upplýsingamiðlun er áfram mikilvægt að taka saman niðurstöður lykilmælikvarða á ársgrundvelli og gera ítarlegra stöðumat á ef til vill 2–3ja ára fresti.

Við skilgreiningu og val mælikvarða hefur verið horft til þess að þeir nái utan um lykilmarkmið í helstu málaflokkum aðalskipulagsins. Uppfærsla aðalskipulagsins til ársins 2040 með nýjum stefnuákvæðum miðar öll að því að herða á þeim meginmarkmiðum sem sett voru fram með AR2030. Sú endurskoðun kallar því ekki beinlínis á að skilgreindir séu nýir lykilmælikvarðar. Hins vegar þarf sífellt að huga að því að endurbæta vöktunina og skilgreina mögulega nýja mælikvarða, með betri gagnagrunnum, nýjum greiningarmöguleikum og breyttum sjónarmiðum. Aðalskipulagið á því almennt ekki að vera bindandi um skilgreiningu mælikvarðanna. Aðalatriðið er að tryggja að framfylgd meginmarkmiða þess verði vöktuð með ákveðnum hætti og upplýsingum um stöðuna sé miðlað áfram með reglubundnum hætti.

Stefna aðalskipulagsins er grundvölluð á þremur meginstöðum sjálfbærrar þróunar og sýnin er sett fram undir yfirskriftinni *Borgin við Sundin, Skapandi borg, Græna borgin og Borg fyrir fólk* (sjá nánar II. og IV.



hluta greinargerðar). Mælikvarðar aðalskipulagsins hafa verið flokkaðir út frá þessu og er eðlilegt að styðjast áfram við þá flokkun. Við val og skilgreiningu mælikvarða er almennt miðað við að þeir dekki meginmarkmið aðalskipulagsins, en valið takmarkast einnig að nokkru leyti við þær upplýsingar sem hægt er að ná úr landupplýsingakerfi borgarinnar og öðrum gagnagrunnum.

Hér að neðan má finna yfirlit yfir þá mælikvarða sem hefur verið unnið með undanfarin ár og stefnt er að því að vinna áfram með. Á listunum er einnig að finna nýja mælikvarða sem eru í þróun og eru til komnir vegna nýrra ákvæða, sbr. t.d. kafli 3.5.3. í III. hluta.

Borgin við Sundin: Þróun byggðar og húsnæðisstefna

Fjöldi íbúa
Hlutfall íbúa á aldrinum 0–14 ára
Hlutfall íbúa á aldrinum 20–34 ára
Hlutfall íbúa 80 ára og eldri
Hlutfall íbúa Reykjavíkur af heildaríbúafjölda landsins
Búferlaflutningar til og frá Reykjavík og milli borgarhluta
Fjöldi íbúða (fullgerðar, hafin smíði á)
Meðalstærð nýrra íbúða (samþykktar/fullgerðar)
Hlutfall nýrra íbúða eftir herbergjafjölda
Hlutfall fjölbýlis
Fjölgun íbúða eftir borgarhlutum og skólahverfum
Fjöldi íbúða á hverja 1.000 íbúa
Hlutfall íbúða á vegum húsnæðisfélaga (mælikvarði á „viðráðanleika“)
Hlutfall nýbygginga íbúða á þéttingarreitum
Fjöldi íbúa á hektara innan vaxtarmarka Reykjavíkur

Skapandi borg: Atvinnuþróun og uppbygging atvinnuhúsnæðis

Magn atvinnuhúsnæðis eftir gerð
Hlutfall atvinnugreina og fjölbreytileiki atvinnulífs (Vinnumarkaðskönnun Hagstofunnar og Fyrirtækjaskrá)
Atvinnustig. hlutfall atvinnulausra í Reykjavík
Fjöldi háskólanema og fjöldi í framhaldsnámi (meistara- og doktorsnámi)
Fjöldi gistinátta ferðamanna
Hóteluppbygging – hlutfall af samþykktum áformum um atvinnuhúsnæði (nýbyggingar)
Fjöldi safna, listgallería, kvikmyndahúsa o.fl.

Græna borgin: Samgöngur, opin svæði og umhverfismál

Jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa
Magn bílaumferðar (samanlagðar sniðtölningar)
Bílaumferð á íbúa. Fjöldi bílferða á íbúa
Fjöldi fólksbíla á hverja 1.000 íbúa
Fjöldi gjaldskyldra bílastæða
Ferðavenjur (modal split) (kannanir á 3ja ára fresti)
Fjöldi ferða með strætisvögnum á íbúa (á höfuðborgarsvæðinu)
Fjöldi og hlutfall íbúa innan 400 m/200 m frá biðstöð strætisvagna (geisli)
Lengd forgangsreina almenningssamgangna
Fjöldi biðstöðva með skyli
Lengd útivistarstíga (sameiginlegir göngu- og hjólastigar)
Lengd hjólréiðastíga (sér hjólareinar)
Hlutfall íbúa í innan við 300 m göngufjarlægð frá útivistarsvæði (>2.000 m ²)
Hlutfall uppbyggingar á röskuðum svæðum (brownfield)
Losun gróðurhúsalofttegunda í CO ₂ ígildum (tonn) (sjá Loftslagsáætlun)
Grænt yfirborð – hlutfall gegndræpis
Flatarmál svæða sem njóta verndar (vegna náttúru- og menningarminja)
Fjöldi plantaðra trjáa í borgarlandinu
Stærð (og fjöldi) gennardarmatjurtagarða

Borg fyrir fólk: Gæði og yfirbragð byggðar

Fjöldi skipulags- og hönnunarsamkeppna
Fjöldi friðlýstra húsa
Skali byggðar og byggðamynstur. Fjöldi bygginga og lóða innan Hringbrautar
Stærð (hverfis)verndarsvæða vegna byggðaverndar
Endurhönnun gatnaumhverfis (lengd)
Göngugötur (lengd)
Fjöldi bekkja
Fjöldi íbúa innan við 400 m frá leikskóla/grunnskóla – og heilsugæslu
Fjöldi íbúa innan við 400 m frá matvöruverslun (300 m rás)
Félagsleg staða skólahverfa/borgarhluta (aldurs- og kynskipting, uppruni ríkisfangs, menntunar- og tekjustig, fjöldi einstaklingsheimila o.fl.)
Hlutfall íbúðarhúsnæðis í eigu lögaðila
Hlutfall verslana af skilgreindum götuhliðum í miðborginni
Hlutfall veitingahúsa af skilgreindum götuhliðum í miðborginni
Fjöldi íbúa innan Hringbrautar

Áhrif á fjárfestingar og álag á innviði

Það er vandasamt að gera spár til langrar framtíðar og það getur verið umdeilanlegt að taka ákvarðanir um stórar fjárfestingar sem eingöngu eru byggðar á niðurstöðum úr reiknilíkönum, sem jafnan eru háðar stórum skekkjumörkum. Forsendur breytast, þróun verður með öðrum hætti en reiknað var með og viðhorf til skipulagsmála breytast. Það getur líka verið dýrkeypt að vanáætla þörf, taka ekki frá nægjanlegt land vegna framtíðarþarfa eða ráðast ekki í úrbætur á innviðum í tíma. Borgaryfirvöld þurfa í raun ávallt að vera viðbúin að gera breytingar á aðalskipulaginu því þær forsendur sem lagt er upp með eru sífelldum breytingum háðar. Í dag eru mun betri tæki til staðar til að meta stakar breytingar á aðalskipulaginu; bæði til að meta staðbundin áhrif uppbyggingar og áhrif í hinu stærra samhengi út frá áhrifum á valda þætti. Þar kemur m.a. að notum nýtt samgöngulíkan Vegagerðar og SSH. Með reglubundinni vöktun og stöðumati, sem nú er farið að tíðkast, er líka hægt að tryggja markvissara endurmat á stefnunni.

Í aðalskipulaginu eru settar fram ákveðnari kröfur um hvers konar mat hvert uppbyggingarverkefni þarf að undirgangast áður en byggingarmagn og fjöldi íbúða eru endanlega ákveðin í deiliskipulagi. Í samræmi við það setur aðalskipulagið ekki nákvæm og bindandi viðmið um heildarfjölda íbúða á einstökum svæðum. Það eru því ekki beinlínis forsendur til að reikna út heildaráhrif uppbyggingar og ef til vill ekki raunhæft að gera það til lengri framtíðar. Tölur um fjölgun íbúða eftir borgarhlutum, sbr. Mynd 4 í III. hluta, byggist á þeirri gefnu forsendu að hámarksnýtingu verði náð á hverjum reit sem heimilar íbúðir og að þróun byggðar verði í samræmi við háspá um íbúafjölgun, eða um 1.100 íbúðir á ári. Það er því rétt að undirstrika að endanlegt byggingarmagn er líklegt til að verða minna en þar er tilgreint.

Mat á áhrifum uppbyggingar á innviði, þjónustustofnanir, settar gæðakröfur og almennt mat á umhverfisáhrifum getur leitt til fækkunar íbúða. Áhrif á skólastofnanir og grunnþjónustu verða metin hverju sinni á grundvelli nemendaspáa til skemmri og lengri tíma og með vöktun á fjölda íbúða og íbúáþróun eftir skólahverfum. Fyrir stærri byggingarreiti (yfir 400 íbúðir eða sambærilegt byggingarmagn) skal beita nýju samgöngulíkani og meta þarf sérstaklega áhrif á stofnlagnir veitna. Það skal einnig áreittað að þó að íbúðum fjölgi mögulega um allt að 44% má reikna með að fjölgun íbúanna verði aðeins 30% vegna fækkunar íbúa að meðaltali á íbúð.

Áætlanir um uppbyggingu þurfa einnig ávallt að taka mið af öðrum meginmarkmiðum sem sett eru fram, til dæmis um breyttar ferðavenjur og að dregið verði úr ekinni heildarvegalengd einkabíla, sbr. Loftslagsstefna. Í því samhengi væri óeðlilegt að taka stórar ákvarðanir um fjárfestingar í nýjum gatnainnviðum eingöngu út frá hefðbundnum umferðarspám um mögulega aukningu bílaumferðar, þegar slík innviðauppbygging kynti í raun undir enn frekari aukningu bílumferðar og ynni þannig gegn markmiðum um breyttar ferðavenjur. Hefðbundnum reiknilíkönum hættir til að framreikna fyrst og fremst ríkjandi ástand. Þau geta til dæmis ekki auðveldlega tekið með í reikninginn að vitund fólks um neikvæð umhverfisáhrif samgangna gæti aukist verulega og að fólk verði tilbúið að breyta ferðavenjum, jafnvel þó að það þýði eilítið lengri ferðatíma á leið til vinnu. Nýtt samgöngulíkan Vegagerðarinnar og SSH gefur fjölbreytta möguleika til að spá fyrir um þróun umferðar og ferðavenja til framtíðar út frá fjölmörgum mismunandi breytum og er mikið framfaraskref frá hefðbundnum reiknilíkönum umferðar. Sjá nánar um álag á innviði í umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar.

Miðað við mjög kröftugan vöxt til ársins 2040 þarf að byggja allt að 24 þúsund íbúðir í Reykjavík, að teknu tilliti til minnkandi fjölskyldustærðar, breyttrar aldurssamsetningar og lífsstílsbreytinga. Markmiðið er að fjölga íbúðum um minnst 1.000 á ári. Til að skapa sveigjanleika við framfylgd húsnæðisstefnu og vegna óvissu um framgang þróunar á einstökum svæðum er í aðalskipulaginu gert ráð fyrir byggingarsvæðum sem rúma a.m.k. 25% fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf er. Svæði sem gætu rúmað 37–38 þúsund íbúðir hafa verið kortlögð, þar af er miðað við að mögulegt sé að byggja um 7.500 íbúðir á flugvallarsvæðinu sjálfu en rúmar 3.000 íbúðir í jaðri vallarins, í pósthúsi 102. 23 þúsund íbúðanna eru áætluð vestan Elliðaárósa og 14–15 þúsund íbúðir austan ósanna. Svæði fyrir um 18 þúsund íbúðir eru tilbúin til uppbyggingar (þ.m.t. svæði sem eru nú þegar í byggingu) eða langt komin í skipulagsferli, sem ættu að mæta þörf til næstu 16–18 ára. Stefnu um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verður fylgt markvisst eftir með gerð árlegra húsnæðisáætlana.

Fjölgun íbúða eftir borgarhlutum (tillaga) og mat á fjölgun nemenda til lengri tíma

Borgarhluti	Fjöldi íbúða 2020**	Fjölgun íbúða til 2040*	Fjöldi íbúða 2040	Nýir skólar
Vesturbær	6.587	975	7.562	
Miðborg	5.408	1.300	6.708	
Vatnsmýri (102)	2.056	4.137	6.193	1/3
Hlíðar	4.747	2.045	6.792	
Laugardalur***	7.550	4.407	11.957	1
Háaleiti-Bústaðir	6.542	2.741	9.283	
Höfðinn (Elliðaárvogur, Ártúnshöfði)	669	4.920	5.589	3
Árbær	3.941	844	4.785	
Breiðholt	7.868	1.005	8.873	
Grafarvogur	6.271	1.536	7.807	
Úlfarsárdalur-Grafarholt	2.976	768	3.744	
	54.615	24.678	79.293	

Fjöldi nemenda árið 2020 (0,29 nemendur/íbúð) 15.838

Fjöldi nemenda árið 2040 (0,25 nemendur/íbúð) 19.823

Fjölgun nemenda m.v. gefnar forsendur 3.985

* Miðað við háspá – kröftugur vöxtur og minnst 1.000 íbúðir byggðar á ári. Endanlegur fjöldi íbúða á hverjum reit er háður sérstöku mati, sbr. að framan, þar sem m.a. eru metin áhrif uppbyggingar á skólaflokkum.

** LUKR-mai 2020

*** Vogabyggð er hluti Laugardals, en þar er gert ráð fyrir nýjum grunnskóla í Elliðaárvogi.

Áhrif íbúafjölgunar á grunnskóla

Áætlanir um fjölgun íbúða miða við mjög kröftugan vöxt (hámarksspá). Þar sem reikna má með því að meðalfjöldi íbúa á íbúð haldi áfram að lækka – m.a. vegna breyttrar aldurssetningar og fjölskyldustærðar og í takti við að byggðar verði að meðaltali minni íbúðir má gera ráð fyrir því að íbúðum fjölgi um allt að 44% til ársins 2040 en íbúunum fjölgi um 30%. Hlutfall nemenda á íbúð fer þar af leiðandi lækandi. Ef íbúaspá um kröftuga íbúafjölgun til ársins gengur eftir og möguleikar til fjölgunar íbúða innan núverandi hverfa verða nánast fullnýttir má ætla að nemendum á grunnskólaaldri gæti fjölgað um hátt í 4.000 til ársins 2040. Samkvæmt áætlunum aðalskipuagsins mætti gera ráð fyrir að þrjú

nýir grunnskólar risu í nýjum borgarhluta í Ártúnshöfða, auk grunnskóla sem þjónaði Vogabyggð. Þá er gert ráð fyrir nýjum grunnskóla í Skerjafirði, sem verður fyrsti grunnskólinn í væntanlegum borgarhluta í Vatnsmýri. Þessi áform um nýja grunnskóla létta hins vegar ekki á álagi sem getur skapast á núverandi grunnskóla vegna þéttingar byggðar í einstökum skólahverfum. Því verður að gera ráð fyrir að aukinn nemendafjöldi í núverandi skólahverfum verði leystur með mögulegum viðbyggingum, öðrum húsnæðislausnum og færanlegum kennslustofum til að mæta tímabundnum uppsveiflum í nemendafjölda. Það er því mikilvægt að hvert uppbyggingarverkefni verði ávallt metið með tilliti til áhrifa á grunn- og leikskóla til bæði skemmrí og lengri tíma. Slíkt mat getur haft áhrif á tímasetningar uppbyggingar og gerð og umfang fyrirhugaðrar uppbyggingar.

© Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið 2022

Hönnun/umbrot
Vinnustofa Atla Hilmarssonar

Kort
Þórarinn Jón Jóhannsson

Ljósmyndir
Ragnar Th. Sigurðsson

Verkefnisstjórn
Haraldur Sigurðsson



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og
skipulagssvið