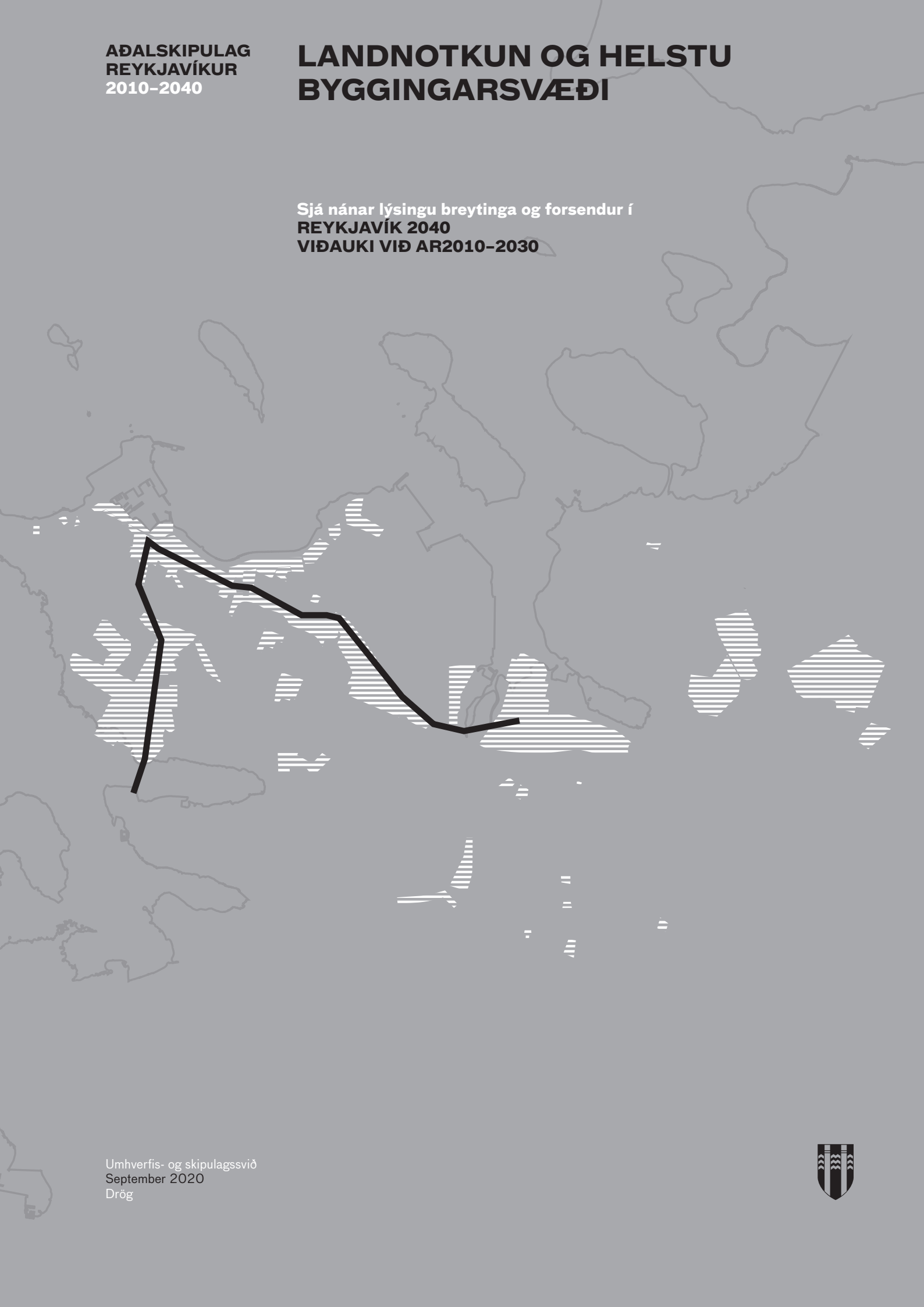


# LANDNOTKUN OG HELSTU BYGGINGARSVÆÐI

Sjá nánar lýsingu breytinga og forsendur í  
REYKJAVÍK 2040  
VIÐAUKI VIÐ AR2010-2030



Landnotkun og helstu byggingarsvæði.....	4
1. Framsetning og túlkun.....	4
2. Vaxtarmörk og þéttbýli.....	5
3. Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð .....	6
3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar .....	9
3.3. Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggðar .....	10
3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum .....	14
3.5. Fjölgun íbúða, ný svæði fyrir íbúðarbyggð og forgangsröðun svæða .....	15
3.6. Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfis þess .....	23
4. Samfélagsþjónusta (S) .....	28
5. Verslun og þjónusta (VP) .....	30
6. Miðborg og miðsvæði (M) .....	30
6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1-M4).....	31
6.2. M5. Vatnsmýrin .....	34
6.3. M6. Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b).....	34
6.4. M7. Skógarhlíð.....	35
6.5. M8. Kringlan. ....	35
6.6. M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir.....	35
6.7. M10. Fossaleynir.....	35
6.8. M11-M16, M26, M32. Borgarhlutakjarnar.....	35
6.9. M17. Hádegismóar. ....	35
6.10. M18. Köllunarklettur. ....	35
6.11. M19 Knarrarvogur I. ....	35
6.12. M20. Gerðuberg. ....	35
6.13. M21. Listabraut-RÚV. ....	35
6.14. M22. Hallar. ....	36
6.15. M23. Nauthólsvegur. ....	36
6.16. M24 Gufunes. ....	36
6.17. M25 Veðurstofuhæð. ....	36
6.18. M26. Krossamýrartorg-borgarhlutakjarni. ....	36
6.19. M27. Malarhöfði (C40 lóð) .....	36
6.20. M28. Leirtjörn.....	36
6.21. M29. Egilsgata-Snorrabraut.....	36
6.22. M30. Miðsvæði meðfram aðalumferðaræðum og strandstíg í Vatnsmýri.....	36
6.23. M31. Vatnsmýri-borgarhlutakjarni.....	37
6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut .....	37

6.24. M33. Bændahöll, Hagatorg.....	38
6.24. M34. Skaftahlíð.....	38
7. Athafnasvæði (AT) .....	38
7.1. AT1, AT2. Hálsar, Höfðar; AT3. Gylfaflöt, Smálönd, Norðlingaholt .....	38
7.2. AT4. Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg .....	38
7.3. AT5a-b. Esjumelar–athafnasvæði við Vesturlandsveg .....	38
8. Iðnaðarsvæði (I).....	40
8.1. I1a. Geitháls, I1b. Korpa.....	40
8.2. I2. Álfsnes-Kollafjörður .....	40
8.3. I3. Saltvík.....	40
8.4. I4. Gufunes.....	40
8.5. I5. Álfsnes-Sorpa .....	40
8.6. I6. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík.....	40
9. Hafnarsvæði (H).....	41
9.1. H1a. Örfirisey-olíuhöfn .....	41
9.2. H1b. Örfirisey-fiskihöfn, hafnarsvæði.....	41
9.3. H2. Örfirisey- blandað athafnasvæði.....	42
9.4. H3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis .....	42
9.5. H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík) .....	42
9.6. H5. Gufunes .....	42
9.7. H6. Álfsnes-Kollafjörður.....	42
10. Opin svæði til sérstakra nota.....	42
11. Óbyggð svæði (ÓB) .....	46
12. Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL).....	46
13. Frístundabyggð (F).....	47
14. Efnistaka og efnislosun (E).....	47
15. Verndarsvæði .....	47
15.1. Náttúruminjar .....	47
15.2. Menningarminjar.....	48
15.3. Hverfisverndarsvæði.....	48
15.4. Vatnsvernd.....	50
16. Aðrar takmarkanir á landnotkun .....	50
16.1. Náttúruvá (NV) .....	50
16.2. Varúðarsvæði (VA).....	50
16.3. Hindranafletir flugvalla (HF). .....	51
17. Samgöngur.....	51

17.1. Vegir, götur og stígar (VE).....	51
17.2. Bíla- og hjólastæðastefna .....	52
17.3. Flugvellir (FV).....	53
18. Veitur og helgunarsvæði (VH) .....	54
19. Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávík frá almennri skilgreiningu landnotkunar .....	54
19.1. Sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni .....	54
19.2. Sérstök ákvæði um spilasali* .....	57
19.3. Sérstök ákvæði um veitingahús .....	59
19.4. Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými .....	62
19.5. Sérstök ákvæði um matvöruverslanir.....	64
19.6. Sérstök ákvæði um bensínstöðvar og orkustöðvar .....	66
19.7. Nektarstaðir .....	66
20. Tímabundin ákvæði um landnotkun.....	66
20.1. Flugvöllur í Vatnsmýri .....	66
20.2. Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010-2040.....	67
20.3. Landnotkun í Hólmsheiði 2010-2040.....	67
20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða.....	67
21. Viðaukar.....	69
Viðauki 1. Reglur um útreikninga á götusvæðum og afmörkun götusvæðanna .....	69
Viðauki 2. Leiðbeining við túlkun á neðangreindu sérákvæði á svæði M1a (og M1c) varðandi hlutfall gístistarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu innan miðborgarinnar .....	70
Viðauki 3. Listi yfir kort, töflur, myndir, textaramma og kaflahluta sem felldir eru úr gildi í A-hluta AR2010-2030, sbr. undirrituð útgáfa aðalskipulagsins (sjá adalskipulag.is).....	72
Viðauki 4. Listi yfir breytingar á landnotkun á skipulagsuppdráttum og aðrar breytingar á bindandi skipulagsákvæðum .....	73

## Landnotkun og helstu byggingarsvæði

Í þessu riti er sett fram öll helstu bindandi stefnuákvæði aðalskipulagsins um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar. Um er að ræða uppfærða útgáfu af kaflanum *Landnotkun* (bls. 204-225; [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)), 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 og yfirbragð byggðar eru nú sett fram í kaflanum. Það er gert til hagræðis svo ekki þurfi að leita að skipulagsákvæðum um einstök svæði í mörgum köflum aðalskipulagsins. Bindandi ákvæði um þéttleika og byggingarmagn á svæðum fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð, svo og forgangsröðun þeirra (sbr. kaflinn Borgin við Sundin, bls. 30-34), eru þannig flutt í heild sinni í hinn nýja kafla. Það sama á við um bindandi ákvæði um byggingarmagn á helstu atvinnusvæðum borgarinnar (sbr. kaflinn *Skapandi borg*, mynd 3, bls. 51, tafla 3 bls. 52, mynd 6, bls. 57, mynd 8 og tafla 5, bls. 59). Í einstaka tilvikum eru sértæk markmið í völdum málaflokkum sett fram með stefnunni um landnotkun og byggingarmagn. Það á til dæmis varðandi húsnæðisstefnu aðalskipulagsins, en þar er að finna markmið sem þarf að horfa sérstaklega til við mat á þéttleika og gæði íbúðarbyggðar.

Þær breytingar sem lagðar eru til, sbr. *Reykjavík 2040. Nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, eru allar auðkenndar með feitletrun. Á grundvelli þeirra forsenda og áætlana sem sett eru fram í hinum nýja viðauka, er tímabil skipulagsins framlengt til ársins 2040. Áfram er byggt á þeirri sýn og megin markmiðum sem sett er fram í *AR2010-2030* og heldur aðalskipulagsbókin (A-hluti) gildi sínu, nema annað sé tekið fram (sjá Viðauka 3). Nánari lýsing á stefnu *AR2010-2030*, *Skipulag borgarhluta* (B-hluti, leiðbeinandi um þróun og uppbyggingu), er felld út sem formlegur hluti aðalskipulagsins, en verður áfram til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags. Einstök atriði B-hlutans, s.s. upptalning nærþjónustukjarna, er nú sett fram í þessu riti. Stefna um samgöngur, umferðarmannvirki og veitumannvirki er áfram í meginatriðum sett fram í sér köflum í greinargerð *AR2010-2030* (sjá [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)) og/eða á skipulagsuppráttum.

Í köflunum hér að neðan er að finna skilgreiningar landnotkunar sem settar eru fram á skipulagsuppráttum, sérákvæði um landnotkun einstakra svæða, sértæk ákvæði um starfsemi og tímabundin stefnuákvæði, auk stefnu um byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa og forgangsröðun byggingarsvæða. Ritið er í heild sinni, líkt og skipulagsupprættirnir, bindandi hluti aðalskipulagsins og sá hluti áætlunarinnar sem verður uppfærður reglulega vegna stakra breytinga sem gerðar verða.

### 1. Framsetning og túlkun

Framsetning á þéttbýlisupprætti er í meginatriðum í samræmi við skilgreiningu og ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Gerð er grein fyrir almennum frávikum frá skilgreiningum skipulagsreglugerðar í textanum hér að neðan. Í einstökum köflum aðalskipulagsbókar, s.s. **um landbúnaðarsvæði í kaflanum *Skapandi borg* og opin svæði í *Náttúra, Landslag og Útivist* er stefnu og markmiðum um landnotkun lýst nánar.** 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. Mörk landnotkunarsvæða ákvarðast af götum fremur en lóðamörkum innan götureita. Í samræmi við þessa framsetningu eru ekki sýnd hús eða lóðamörk á grunni uppráttarins. Á svæðum í jaðri borgarinnar, utan núverandi þéttbýlis þar sem ekki er risin byggð **sbr. stefna aðalskipulagsins**, er 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.

## 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. stefna í *Borginni við Sundin*, stefnu um þróun þéttbýlis í Grundarhverfi, skilgreiningu sérhæfðra atvinnusvæða í útjaðri byggðar og afmörkun Græna trefilsins.

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



Mynd 1. Afmörkun þéttbýlis innan Reykjavíkur.

### 3. Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð

Í kaflanum eru sett fram bindandi ákvæði um landnotkun á svæðum sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð (ÍB) á skipulagsupprætti (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 eru 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, gerð deiliskipulags og hverfisskipulags og fjölgun íbúða eftir borgarhlutum og skólahverfum verður vöktuð með reglubundnum hætti (kafla 3.5)

#### 3.1. Almenn markmið

##### 3.1.1. Húsnæði fyrir alla

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götoreita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, 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 hverskonar 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 almenningsamgöngum.
- **Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningsamgöngum 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 þjónusta almenningsgangna – verði í forgangi á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.**
- **Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaður 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 Borgaráðs hverju sinni.**
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á megin markmiðum 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. Íbúðarhverfið 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 almenningsrymum og skipulag hverfa örvi almennt heyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.**

- Skólahverfið verði áfram grunnforsenda í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar
- **Innan íbúðarbyggðar** verði ákveðnir **kjarnar** festar í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna. Sjá **nánar** kaflann 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 húsaagerða.
- 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, ofanábyggingum, uppskiptingu eigna og breyttri notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnæðisframboði, 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, birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbýgginga og hlutfall útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið. *Sjá nánar kafli 3.6.*
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljósi við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

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

\*\* Sjá nánar leiðbeiningarit Reykjavíkurborgar og Veitna (2019): *Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík. Lykill að færsælli inleiðingu & Stefna, forsendur og verkferli.*



### 3.1.3. Blöndun byggðar og markmið þar að lútandi

Að glæða íbúðarhverfi meira lífi og fjölbreytni er eitt af megin markmiðum aðalskipulagsins. Það er lykil markmið 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. Það er hægt að gera það 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 heimilud atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og almennt með því að skapa rýmri 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 þessa 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 byggt er íbúðarhúsnæði innan blandaðra atvinnuhverfa, 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 lykta, hávaða, umferðar eða sé til lýta í umhverfinu, kalli á umferð stærri atvinnubíla 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 er líka vaxandi óskir um að hverfið iði af mannlífi og að fjölbreytt verslun, þjónusta, starfsemi og almenningsrými 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 aðalgatna 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, heldur en gert er í skipulagsreglugerð (sjá kafla 3.2.).

### 3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar

*Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar 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 *aðalगतna* eða *nærþjónustukjarna* (sjá kafla 3.3).

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

\*Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíoíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hverskyns búsetuúrræði 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). Hjúkrunarheimil eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð. Hjúkrunarheimil eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

\*\* Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla s.s. minni matvöruverslanir (sbr. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, lækni- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur ofl.), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, söfn, líkamsræktarstöðvar, minni íþróttahús, gallerí, litlar vinnustofur og skrifstofur í sérhæfðri starfsemi (1-3 starfsmanna, s.s. listamenn, handverksfólk, saumastofur, lögfræðistofur, arkitektþjónusta, auglýsingastofur, hugbúnaðargerð, bókhaldsþjónusta osfrv.) og þrífalegur smáiðnaður (s.s. rammagerð, skóviðgerðir, gullsmíðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur ofl), 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.

Ofangreind skilgreining á við um öll svæði fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu; ÍB1-ÍB62, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Í skipulagssjá er svæðum fyrir íbúðarbyggð skipt upp í fláka fyrir hvert og eitt landnotkunar svæði, sbr. einnig kröfur um stafræna framsetningu aðalskipulags.

### 3.3. Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggðar

#### 3.3.1. Aðalgötur

[Meðfram aðalgötum (sjá mynd 2, bls. 8) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) 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 töflu 2, bls. 221). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnaði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnaðis, 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 talinn 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 þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði, þá gilda aðalgötuheimildirnar, nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi. Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.]<sup>2</sup>

[\* Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu geta tekið aðalgötuheimildir ef þau standa fast upp við götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni. Rýmri heimildir gilda almennt um allt skráð atvinnuhúsnaði 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 metin 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.]<sup>3</sup>

#### 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 töflu , bls.). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnaði á jarðhæð í gististað.]<sup>4</sup> Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á mynd 2, bls. 10-11

#### 3.3.3. Veitingastaðir með vínveitingaleyfi

[Veitingastaðir í flokki II eru mögulegir innan almennrar íbúðarbyggðar, einkum í húsnaði eldri þjónustukjarna eða atvinnuhúsnaði. Leyfi fyrir slíka staði skulu ávallt háð frekara mati Skipulagsfulltrúa og hagsmunaaðilakynningu og opnunartími staðanna takmarkast við til kl. 23.00“]<sup>5</sup>

#### 3.3.4. Sérákvæði í einstökum hverfum

[ÍB58. *Vogabyggð*. Almennar heimildir um íbúðarbyggð, samanber að framan. Jafnframt er gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi, verslun, þjónusta, 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 ....]<sup>6</sup>

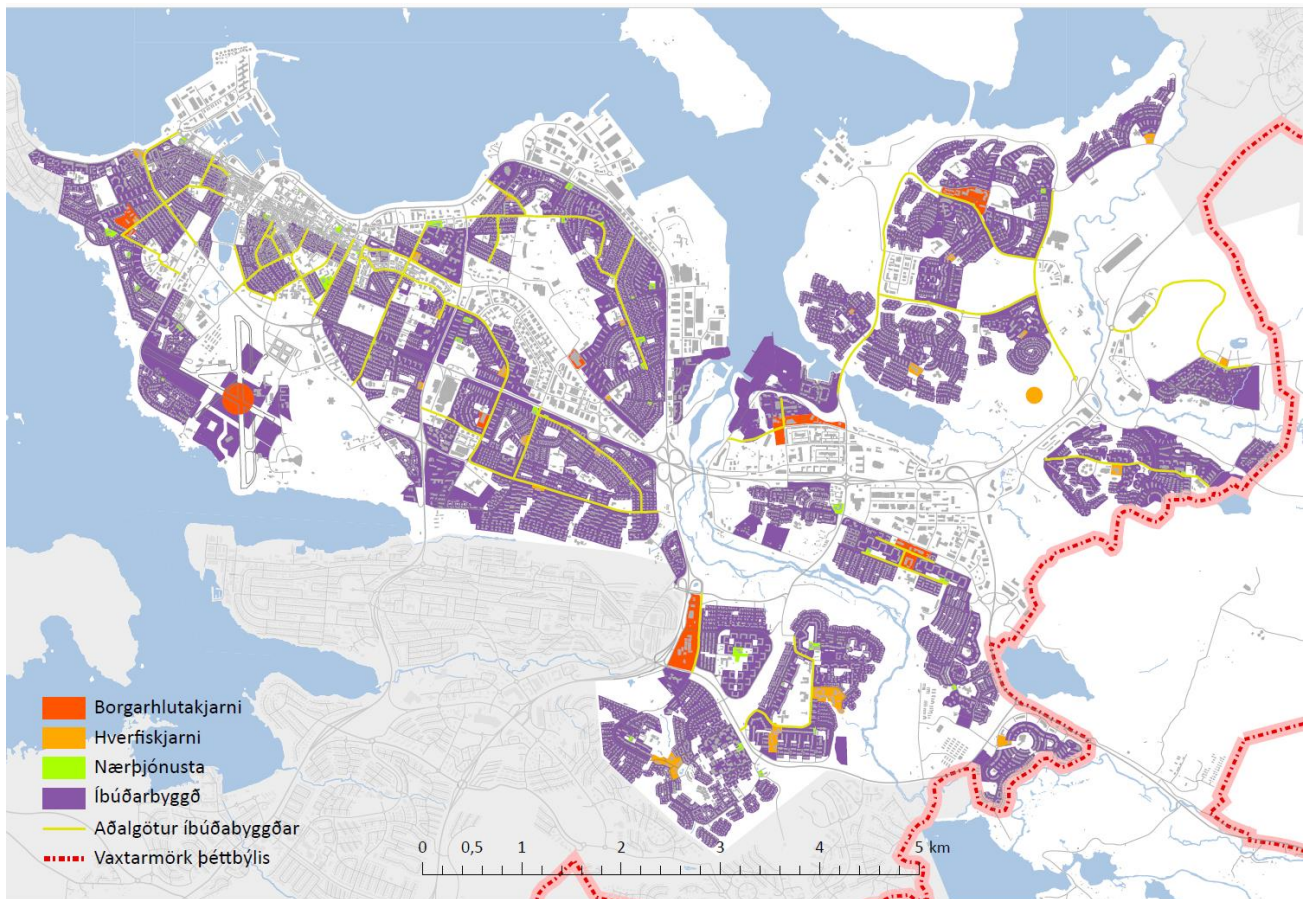
<sup>2</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>3</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>4</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>5</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>6</sup> Aðalskipulagsbreyting, nóvember 2016 (nr. 2).



Mynd 2. „Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum. Listi yfir aðalgötur og nærþjónustukjarna er birtur í töflu hér að neðan.

**Gata eða götuhluti. Sjá mynd 2.**

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

Laugavegur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Kringlumýrarbraut	Hallsvegur
Hverfisgata 117-125	Kristnibraut
Skipholt	Gvendargeisli
Nóatún	Skyggnisbraut
<b>Nærþjónustukjarnar, flokkaðir eftir borgarhlutum. Sjá mynd 2</b>	
<b>Vesturbær:</b>	Langholtsvegur, við Hólsveg, Holtaveg, Álfheima, Drekaog og Skeiðarvog
Götuhlíð Seljavegar á móts við Nýlendugötu	Skipasund við Holtaveg
Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu	Holtavegur við Kleppsveg.
Götuhorn Ásvallagötu og Blómvallagötu	<b>Háaleiti-Bústaðir:</b>
Hjarðarhagi 45-49	Safamýri-Álftamýri
Eggertsgata við stúdentagarða	Starmýri
Dunhagi á móts við Fálkagötu	Grensásvegur (suður) við Miklubraut
Smyrilsvegur-Fálkagata	Sogavegur við Miklubraut
Hringbraut-Birkimelur	Sogavegur við Tunguveg.
Hringbraut-Furumelur	<b>Breiðholt:</b>
Götuhorn Einarsness og Bauganess.	Iðufell
Ægisíða 121-123	Vesturberg
<b>Ægisíða 102</b>	Seljabraut
<b>Miðborg:</b>	Tindasel
Austurstræti 17	<b>Árbær:</b>
Aðalstræti 6	Rofabær 7-9
Hallveigarstígur-Ingólfsstræti	Rofabær 4
Kjörgarður	Selásbraut 98
Freyjugata-Óðinsgata	Nethylur / Stangarhylur
Bernhöftsbakarí, Bergstaðastræti	<b>Grafarvogur:</b>
Björnsbakarí, Skúlagötu	Mosavegur
Laugavegur v/Hlemm.	<b>Grafarholt-Úlfarsárdalur:</b>
<b>Snorrabraut-Egilsgata</b>	Úlfarsfellshverfi
<b>Hlíðar:</b>	Gvendargeisli
Langahlíð-Miklabraut	Kristnibraut
Langahlíð-Mávahlíð	<b>Ártúnshöfði:</b>
Gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegur	Nærþjónustukjarnar ákvaraðir í deiliskipulagi
<b>Laugardalur:</b>	<b>Vatnsmýri:</b>
Gullteigur, við Laugateig, Kirkjuteig og Sundlaugarveg	Nærþjónustukjarnar ákvaraðir í deiliskipulagi
Laugalækur við Laugarnesveg	
Dalbraut við Kleppsveg	
Laugarásvegur, við Brúnaveg	
Norðurbrún við Austurbrún	

Hverfiskjarnar sem eru allir tilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði (VP, sjá nánar kafla 5) eru eftirfarandi: 1) JL-hús; 2) Nýi-Skerjafjöður; 3) Skipholt-Háteigsvegur; 4) Suðurver; 5) Nóatún; 6) Laugalækur; 7) Álfheimar; 8) Gnoðarvogur; 9) Miðbær við Háaleitisbraut; 10) Grímsbær; 11) Grensásvegur-Gerði; 12) Réttarholtsvegur-Sogavegur; 13) Arnarbakki; 14) Gerðuberg-Hraunberg; 15) Lóuhólar (áður nærþjónustukjarni); 16) Fellagarðar-Eddufell-Völvufell; 17) Jafnasel; 18) Rangársel; 19) Árvað (áður nærþjónustukjarni); 20) Hverafold-Fjallkonuvegur; 21) Lokinhamrar-Sporhamrar; 22) Brekkuhús; 23)

Langirimi; 24) Korpúfsstaðavegur; 25) Kirkjustétt-Kristnibraut, Grafarholt; 26) Skyggnisbraut, Úlfarsárdal. 27) Brautarholtsvegur, Grundarhverfi. **Auk þess er nú gert ráð fyrir framtíðar hverfiskjarna í Keldnalandi.**

Borgarhlutakjarnar sem eru jafnan skilgreindir sem miðsvæði (M, sjá nánar kafla 6) eru eftirfarandi: 1) M11. Spöngin; 2) M12. Mjódd-Suður-Mjódd; 3) M13. Melabúð+; 4) M14. Austurver; 5) M15. Glæsibær; 6) M16. Ásinn (Hraunbær); 7) M26. Krossamýrartorg; 8) M32. Vatnsmýri.

### 3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

#### 3.4.1. Húsnæði fyrir fatlað fólk, heimilislausa og aðra með sérstakar húsnæðis- eða þjónustufarfir

**Sérstök búsetuúrræði\*** geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunarsvæða: Íbúðarbyggðar (ÍB), Samfélagsþjónustu (S), Verslunar- og þjónustusvæða (VP), Miðsvæða (M), Athafnasvæða (AT), Hafnarsvæða (H), Iðnaðarsvæða (I), Opinna svæða (sbr. kaflinn *Opin svæði til sérstakra nota*, bls. 211) og Landbúnaðarsvæða (L).

Innan íbúðarbyggðar og opinna svæða sem eru skilgreind sem sérstök útivistarsvæði eða íþróttasvæði, 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, iðnaðarsvæða og hafnarsvæða), landbúnaðarsvæða og opinna svæða sem ekki eru skilgreind sérstaklega í aðalskipulagi, er mögulegt að setja niður búsetuúrræði án undangenginnar breytingar deiliskipulags, enda byggingar einkum staðsettar innan þegar skilgreinds byggingarreits eða lóðar samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagi og áform kynnt öðrum lóðarhöfum. Þörf á deiliskipulagsbreytingu verður metinn í hverju tilviki.

Þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag verður metið hvort ástæða er til að grenndarkynna byggingarleyfið sbr. 44. gr. skipulagslaga.

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

- verði í göngufæri við verslun og þjónustu
- verði í grennd við almenningsamgöngur
- verði í nálægð við friðsæl og heilnæm útivistarsvæði
- verði innan fjölbreyttrar og blandaðrar byggðar, þar sem fjölbreytt þjónusta er í boði
- verði innan eða í jaðri íbúðarbyggðar<sup>7</sup>

\* Sértæk búsetuúrræði eru hér skilgreind sem húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustufarfir, 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.

#### 3.4.2. Íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar vinnuafis, er heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og eftir atvikum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi á öðrum landnotkunarsvæðum.

<sup>7</sup> Textinn er í samræmi við áður samþykktu aðalskipulagsbreytingu sem nú er í auglýsingu, *Sérstök búsetuúrræði*, júní 2020, sjá adalskipulag.is

### 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 aldursamsetningar og lífsstílsbreytinga, sbr. *Reykjavík 2040. Nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Markmiðið er að fjölgi íbúðum um 1000 á árum og að fjöldi íbúða á hverja 1000 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 byggingar- og þróunarsvæðum sem rúma um 25% fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf er. Á mynd 3a og 3b 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 undangengu kynningar- og samráðsferli og sérstöku mati þar sem tekið er mið af þeim ákvæðum og gæðakröfum sem settar eru fram í kafla 3.6. Við ákvörðun um fjölda og gerð íbúða er einnig horft til megin markmiða aðalskipulagsins og sértækari markmiða um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, sbr. kafla 3.1. Lykil þættir 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 Borgarlínu og almenningssamgangna, 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 við vöktun á þróun íbúðarbyggðar, sbr. kafla 3.5.3.

\* Almennt er miðað við 100 m<sup>2</sup> brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m<sup>2</sup> í birtu flatarmáli. Uppbygging 49 íbúða samsvarar því um 4.900 m<sup>2</sup> 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 á viðkomandi svæði.





**Mynd 3a. Reykjavík-vestur. Byggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuðu er á myndinni, 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. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.**

## Nýir reitir eru feitletraðir

### Vesturbær:

1. Vesturbugt
2. Héðinsreitur
3. Landhelgisgæslureitur
4. Steindórsreitur
5. **KR-svæði**
6. **Ægisíða 102**
7. HÍ-svæði – vestan Suðurgötu
105. **JL-hús**

### Vatnsmýri:

8. HÍ-svæði – austan Suðurgötu
9. Vísindagarðar -áhaldaúslóð
10. Vatnsmýri
11. Fluggarðar
- 12 a. Skerjabyggð I
- 12 b. Skerjabyggð II
13. Öskjuhlíð-Nauthólsvegur
14. **Loftleiðasvæði**
15. Hlíðarendi

### Miðborgin:

16. Hafnartorg-Austurhöfn
17. Miðborg -Kvos-Miðbakki
18. Miðborg -Laugavegur
- a. Brynjureitur
- b. Barónsreitur - Hverfisgata 85-93
- c. Hverfisgata 94-96
- d. Barónsreitur-Hverfisgata 88-92
- e. Barónsreitur-Skúlagata 26-Vitastígur 3
- f. Frakkastígur-Skúlagata
- g. Vatnsstígsreitur
19. **Egilsgata-Snorrabraut**
20. **BSÍ-reitur**

### Hlíðar:

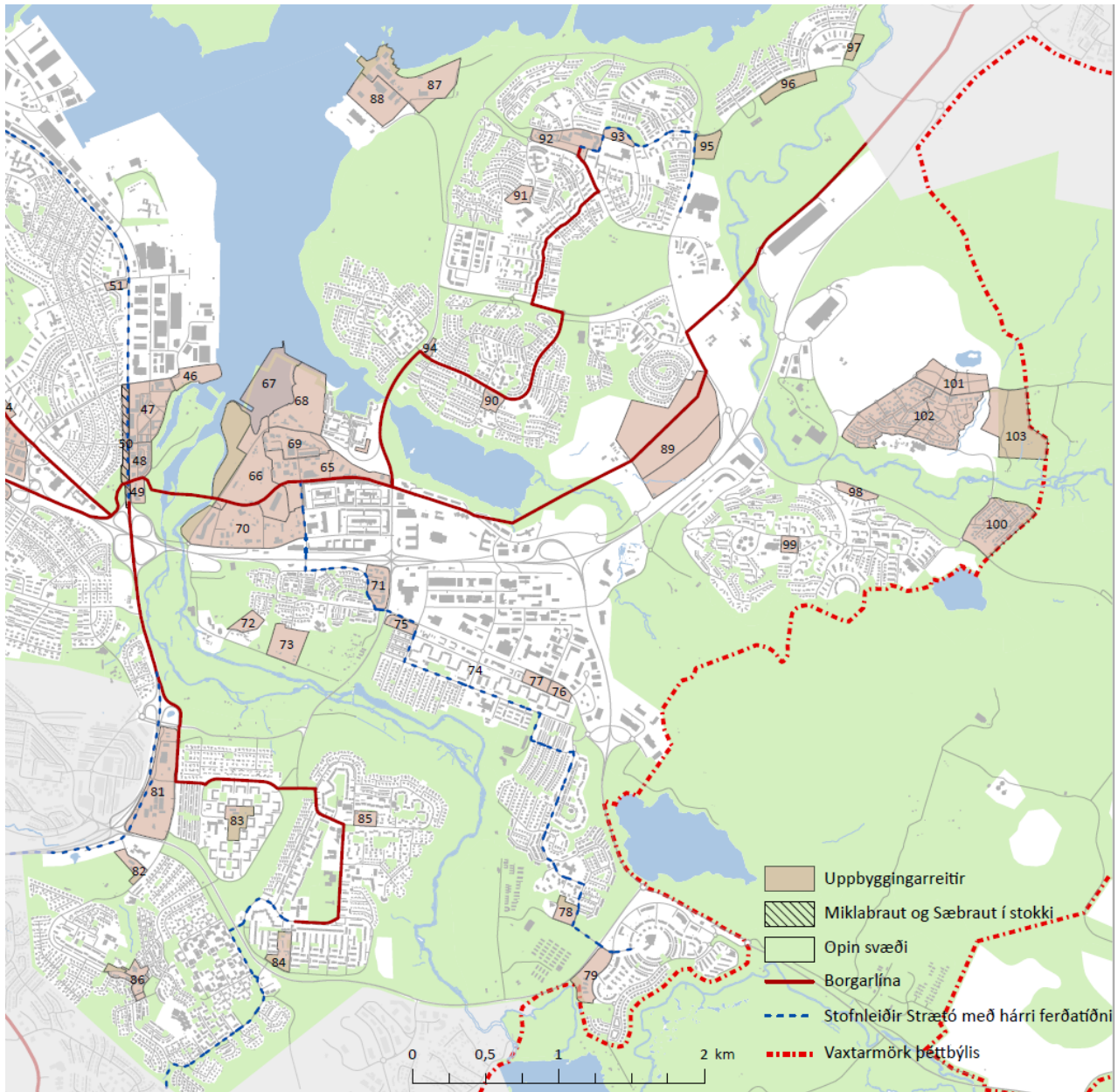
21. Laugavegur-Holt I
22. Laugavegur-Holt II (Hekloreitur)
23. Sjómannaskólaareitur
24. KHÍ-lóð-nemendagarðar - Austurhlíð
25. Veðurstofuhæð
26. **Laugavegur 180**
27. Valhöll
28. Skógarhlíð (M7)
29. **Miklabraut-stokkur-vestur**
30. **Miklabraut-stokkur-austur**

### Laugardalur:

31. Lögreglustöðvarreitur
32. Guðrúnartúnsreitur
33. Höfðatorg
34. Borgartúnsreitur
- Borgartún 34-36
- Borgartún 28
35. Sóltún 2-4
36. **Hátún+**
37. Kirkjusandur
38. Kirkjusandur-SÍS-reitur
39. Blómavalsreitur
40. SS-reitur
42. **Suðurlandsbraut-Engjavegur (Glæsibær)**
43. Suðurlandsbraut-Laugardalur
44. **Álfheimar 49**
45. Skeifan
46. Vogabyggð I
47. Vogabyggð II
48. Vogabyggð III
49. Vogabyggð IV
50. **Sæbraut-stokkur**
51. **Hólmasund-Þróttaraheimili**

### Háaleiti-Bústaðir:

52. Kringlan
53. Sléttuvegur
- Skógarvegur 16
- Sléttuvegur-eldri borgarar ofl
- Sléttuvegur 25-27 -hjúkrunarheimili
- Sléttuvegur-Skógavegir 6-8
54. **Háaleitisbraut 12**
55. Borgarspítalareitur
56. Fossvogsvegur 8
57. **Stóragerði 40**
58. Sogavegur 73-77
59. **Fram-svæði-Miklabraut 101**
60. Lágmúli (C40)
61. Ármúli-Suðurlandsbraut
62. Síðumúli
63. Orkureitur-Suðurlandsbraut
64. Háaleitisbraut-Miklabraut
41. Furugerði



**Mynd 3b. Reykjavík-austur. Byggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuðu er á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi, enda á landnotkunar svæðum þar sem íbúðir eru almennt heimil 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.**

## Nýir reitir eru feitletraðir

### Ártúnshöfði:

- 65. Ártúnshöfði- Krossamýrartorg - svæði 1
- 66. Ártúnshöfði- Vogur - svæði 2
- 67. Ártúnshöfði-landfylling- svæði 3
- 68. Bryggjuhverfi III (Ártúnshöfði svæði 4)
- 69. Ártúnshöfði-Höfði- svæði 5
- 70. Ártúnshöfði -Bíldshöfði (svæði 6)

### Árbær:

- 71. Hylir
- 72. Rafstöðvarvegur – Ártúnsholt-vestur
- 73. Rafstöðvarvegur – Ártúnsholt-vestur
- 74. Árbær –Rofabær - nokkrir reitir
- 75. Hraunbær 103-105
- 76. Hraunbær-Bæjarháls-austur
- 77. Hraunbær-Bæjarháls-vestur
- 78. Brekknaás-Vindás
- 79. Elliðabraut-Norðlingaholt
- 80. Hraunbær 102

### Breiðholt:

- 81. Mjódd-Norður-Mjódd
- 82. Suður-Mjódd - **Skógarsel 10**
- 83. Arnabakki
- 84. Völvufell-**Suðurfell**
- 85. Suðurrólar
- 86. Rangársel
- 106. Suðurfell

### Grafarvogur:

- 87. Gufunes I
- 88. **Gufunes II**
- 89. Keldur
- 90. Foldahverfi-hverfiskjarni
- 91. Sóleyjarrimi
- 92. Spöngin-Móavegur
- 93. Borgarholtsreitir
- 94. **Fjallkonuvegur 1**
- 95. **Korpa I-Egilshöll**
- 96. **Korpa II-Korpúfsstaðir**
- 97. **Korpa III-Korpa**

### Grafarholt-Úlfarsárdalur:

- 98. Grafarholt-Klausturstígur-Kapellustígur
- 99. Kristnibraut-Kirkjustétt (hverfiskjarni, áður nærbjónustukjarni)
- 100. Reynisvatnsás
- 101. Úlfarsárdalur - Leirtjörn
- 102. Úlfarsárdalur- núverandi hverfi
- 103. **Úlfarsárdalur – austurreitir**

### Kjalarnes:

- 104. Kjalarnes - Grundarhverfi

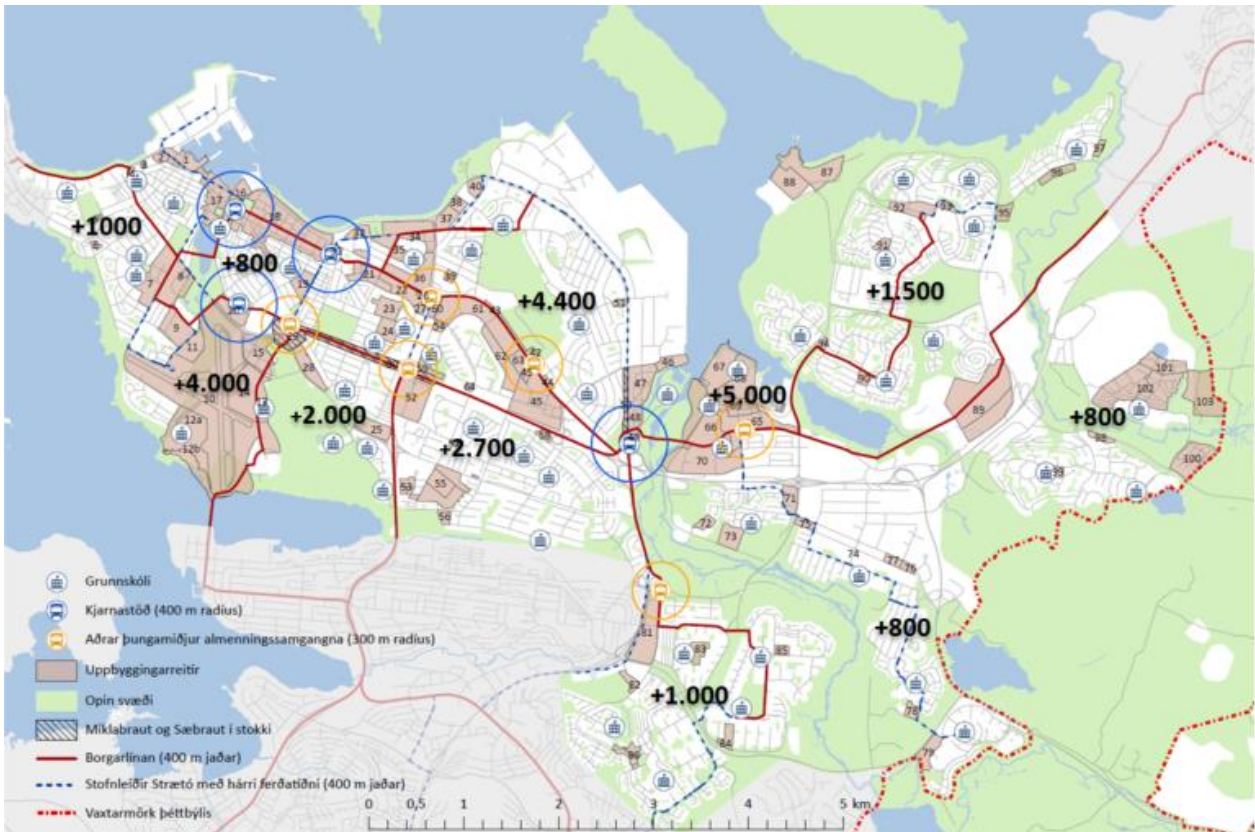
### 3.5.2. Markmið um forgangsröðun uppbyggingar

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, fjárfrekar framkvæmdir, s.s. skóla- og íþróttamannvirki, samgöngumannvirki og önnur stofnkerfi. Horft til stóru byggingarsvæðanna er gert er ráð fyrir að þróun nýrra borgarhverfa í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi verði í forgangi fyrir 2030, en eftir 2030 verði Vatnsmýri lykil byggingarsvæði borgarinnar (sjá kafla 17.3, mynd 13). Á næstu árum verður nýtt skólahverfi í Skerjafirði lykil byggingarsvæði og haldið verður áfram með uppbyggingu íbúðarhverfa í Úlfarsádal, Gufunesi, Bryggjuhverfi og Vogabyggð. Í sérstökum forgangi er uppbygging á fjölmörgum byggingarreitum meðfram fyrsta fasa uppbyggingar Borgarlínu (Hamraborg-Ártún, sbr. einnig þróunarás Örfirisey-Keldur). Áform um uppbyggingu í landi Keldna er háð tímasetningu um uppbyggingu Borgarlínu um svæðið.

Við mótun húsnæðisáætlana til skemmri tíma, ákvarðanatöku um gerð 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 almenningsamgöngum (Borgarlínu, strætisvagnleiðum sem eru með háa ferðatíðni) og öðrum vistvænum fararmátum
- vera í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- vera í nálægð við grunnskóli 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 sjálfsbærni

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 mjög kröftugan vöxt (1100 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 um fjölda íbúða að ræða en þær er 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 1000 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, 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, landspá Hagstofunnar, megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er hinsvegar einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.

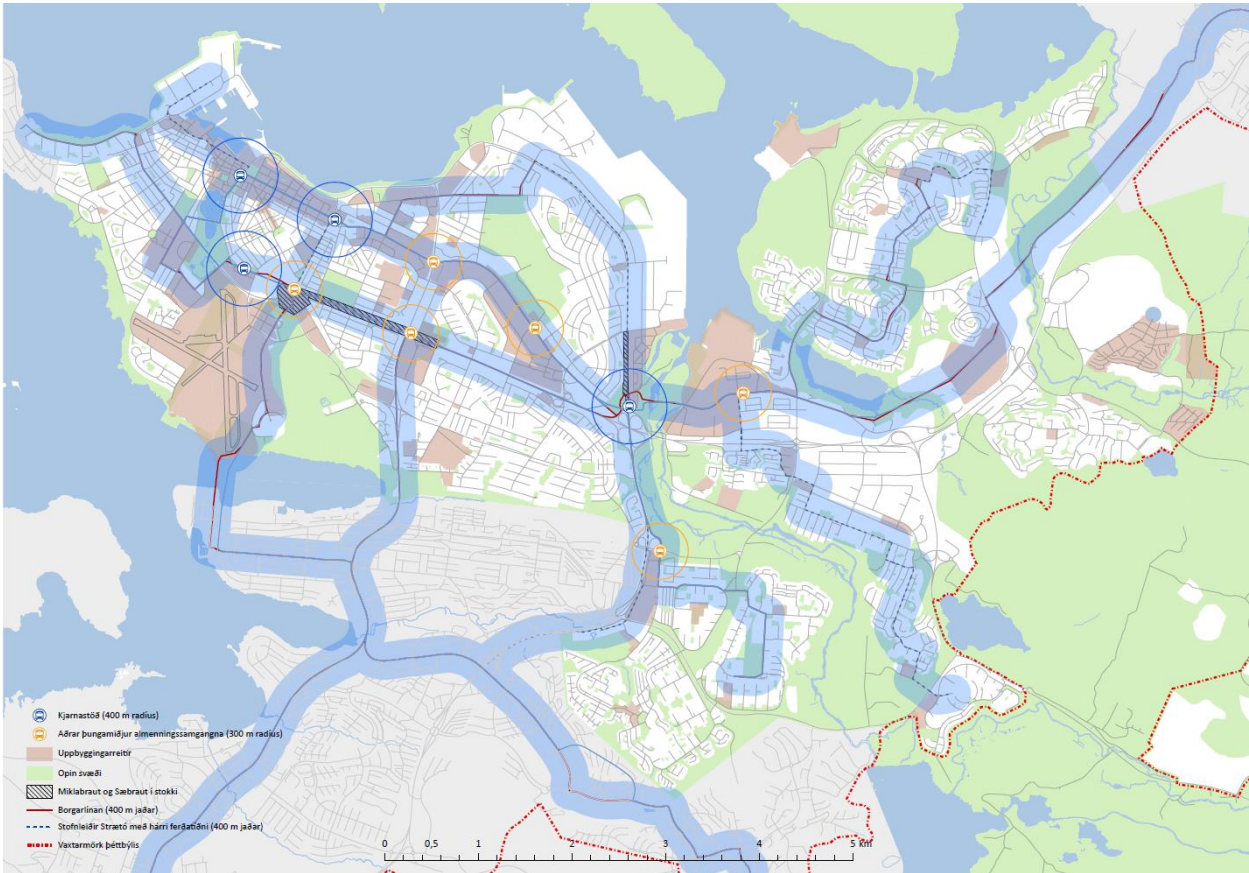
Gengið er út frá uppbygging íbúðarhúsnæðis verði vöktuð með eftirfarandi hætti:

- Haldið verði utan um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma í *húsnæðisáætlun* sem endurskoðuð eru með reglubundnum hætti 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 Borgaráðs og húsnæðisstefnu aðalskipulags. Jafnframt skal horft til langtímaþróunar um breyttar fjölskyldustærðir, aldursbreytingar og annarra grundvalla breytinga 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 1000 íbúa í Reykjavík, auk eldri mælikvarða sem þegar hafa verið skilgreindir.**

### 3.6. Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, 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 megin markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli, 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.



Mynd 5. Þéttleiki byggðar taki mið af nálægð við lykilleiðir almenningsgangna. Byggingarreitur og áhrifasvæði Borgarlínu og stofnleiða Stræto.

#### 3.6.1. Viðmið um þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar

Markmiðið er að ný íbúðarbyggð verði yfirleitt 2-5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40-60 íbúðir á hektara, þegar um er að ræða „hreina“ íbúðarbyggð. Mögulegt er að byggja þéttar sbr. neðangreind viðmið eftir staðsetningu í borginni. Viðmið þessi eru lögð til grundvallar þegar teknar eru ákvarðanir um hámarks byggingarmagn og yfirbragð byggðar í deiliskipulagi fyrir einstaka reiti og svæði:

**A:** Svæðisnýting mögulega hærrí en 1,5 innan áhrifasvæðis kjarnastöðva Borgarlínu (0-150 m). Það samsvarar um 150 íbúðum á ha eða meira.\*

**B:** Svæðisnýting á bilinu 1,0-1,5 innan áhrifasvæðis kjarnastöðva Borgarlínu (150-300 m) og áhrifasvæðis annarra lykilstöðva Borgarlínu (0-150 m). Það samsvarar 100-150 íbúðum á ha.\*

**C:** Svæðisnýting á bilinu 0,6-1,2 innan áhrifasvæðis lykilstöðva Borgarlínu (150-300 m) og almennra biðstöðva Borgarlínu og strætisvagnaleiða með hárrí tíðni (0-300 m). Það samsvarar 60-120 íbúðum á ha.\*

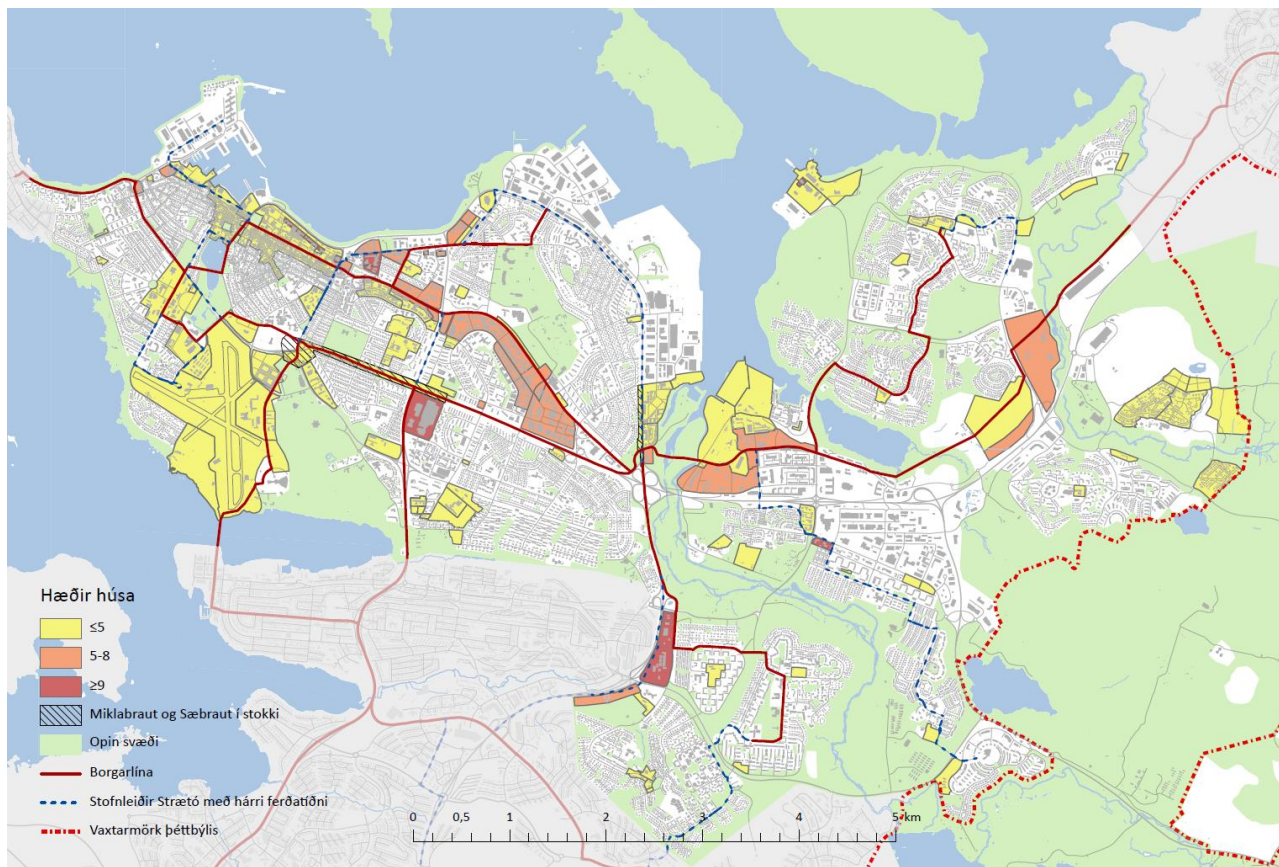
**D:** Svæðisnýting á bilinu 0,4-0,6 á öðrum íbúðarsvæðum innan við 400 m frá biðstöð almenningsgangna. Það samsvarar 40-60 íbúðum á ha.\*



E. Önnur svæði fyrir íbúðarbyggð. Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.

Þéttleiki sbr. A B og C getur einnig verið mögulegur innan skilgreindra miðsvæða, sem falla undir flokkinn samgöngumiðuð svæði sbr. stefna svæðisskipulags og/eða búa við blandaða landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi. Ofangreind viðmið eru ekki afturvirk og leiða þannig ekki til lækkunar, að óbreyttu, á þegar samþykktu byggingarmagni í deiliskipulagi.

\* Svæðisnýting er brúttó nýtingarhlutfall sem segir til um áætlað heildar byggingarmagn sem hlutfall af landstærð þess hluta áhrifsvæðis sem er byggjanlegt. Ef innan viðkomandi áhrifsvæðis er t.d. sjór, ár, vötn, vernduð náttúrusvæði eða aðrar takmarkanir, skilgreind útivistarsvæði sem fest eru í sessi í aðalskipulagi, kirkjugarðar eða stofnbrautir, þá er landstærð slíkra svæða undaskilin við útreikning á hlutfalli. Land sem fer undir s.s. innra gatnakerfi, stíga, minni samfélagsstofnanir og minni almenningsrými er hinsvegar hluti hins byggjanlega lands við útreikning. Sem dæmi þá gæti svæðisnýting uppá 1,0, samsvarað um 1,43 í nýtingarhlutfall lóðar, ef 30% byggjanlegs fer undir götur og önnur almenningsrými, en 70% lands nýtist undir byggingarlóðir. Við mótun viðmiða var til einföldunar miðað við 100 m<sup>2</sup> brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m<sup>2</sup> í birtu flatarmáli.



**Mynd 6a. Stefna um hæðir húsa.** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar), verði rökstudd sérstaklega. Leyfileg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. afmörkun, eru -1/+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 megin markmiðum stefnunnar 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

### 3.6.2. Hæðir húsa

Bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eru sett fram á mynd 7a. Stefnan taki mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásum til lykilkennileita, náttúrulegra og manngerðra. Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og 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 (sjá mynd 6b) er ekki heimilt að reisa hærri byggingar en 5 hæðir.
- Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásnum, við **lykilstöðvar Borgarlínu** og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil (sjá mynd 6a).
- 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 álit 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 hverfisskipulagi 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. Háhýsi verða ekki heimiluð nema að ákveðnum kröfum og skilyrðum uppfylltum.\*

\* 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 sjónásnum, 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.

### 3.6.3. Yfirbragð byggðar og gæði íbúðarhúsnaðis og nærumhverfis þess

Við mótun íbúðarbyggðar í deiliskipulagi þarf að huga jöfnum höndum að þeim gæðum sem eru innandyrá, 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, loftgæði, hljóðvist og sólrik og skjólgóð garðsvæði og önnur útisvæði. Hönnun íbúðarhúsnaðis 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 þéttri og blandaðri byggð. En lýðheilsan er einnig háð því að umhverfið sé fjölbreytt, litríkt og iði af mannlífi og að verslun, grunnþjónusta, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið og örvi þannig hreyfingu og samveru í almenningrýmum hverfisins. 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 hinsvegar ekki af sjálfum sér og því er mikilvægt að setja fram ákveðin markmið og viðmið í aðalskipulag 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.

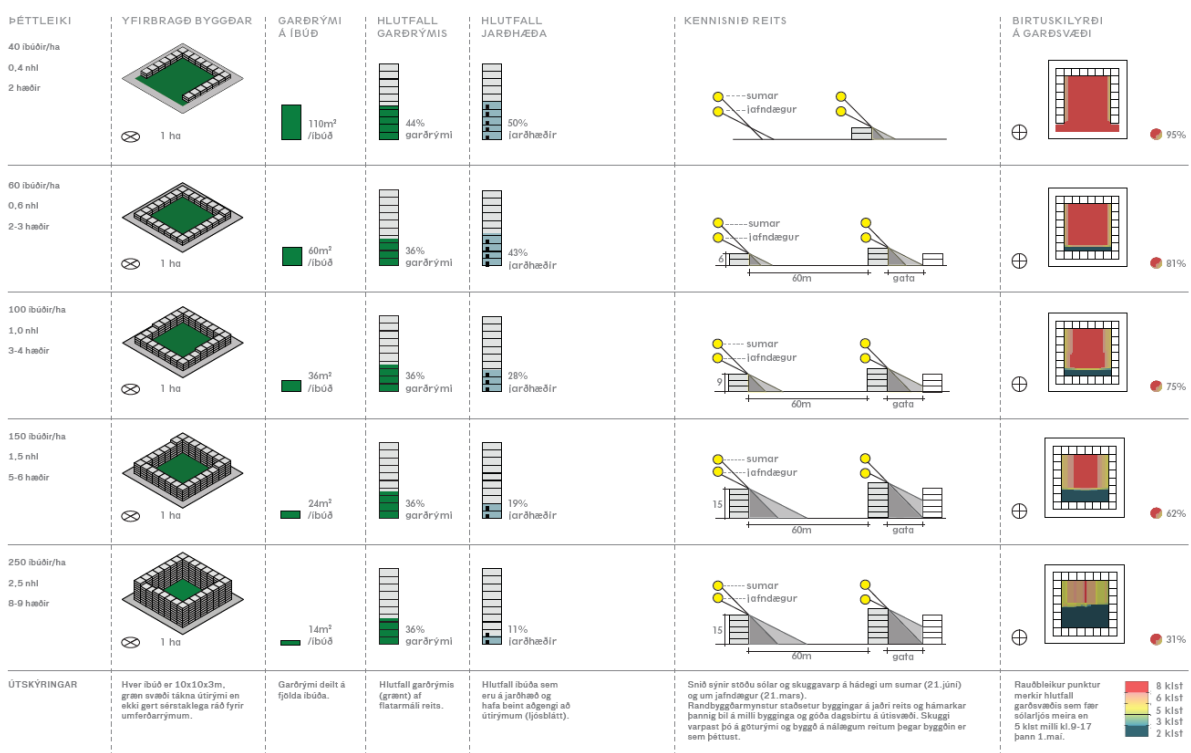
Markmið um að tryggja gæði innandyrá sem utan í íbúðarbyggð, s.s. um rúmgóð og sólrik dvalar- og leiksvæði, fara vel saman við markmið um grænna yfirbragð nýrrar byggðar, gegndræpi jarðvegs, vistvænar ofanvatnslausnir og almennt við markmið um bættu lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna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

- Mælt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí

(milli kl. 09 til 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 þess gætt 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 náíð 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 umferðarleiðum um sameiginleg útirými á fjölbýlishúsalóðum og að jafnan séu góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.
- Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.
- Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggt fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt höfð að leiðarljósi.

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 sérstöku fylgiskjali með aðalskipulagstillögunni má finna frekara fræðslufni um samspil byggingarforma og gæða í íbúðarbyggð, sjá *Markmið um gæði í íbúðarbyggð*, Teiknistofan Stika, september 2020.



Mynd 7. Þéttleiki byggðar, form bygginga, birtuskilyrði, björt og skjólgóð útisvæði og gæði íbúðarhúsnæðis.

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 ennfremur viðmið svæðisskipulags, sbr. kafli „Gott nærumhverfi eykur gæði borgarbyggðar“.

\* Sjá *Blágrænar ofanvatnslausnir. Stefna, forsendur og verkferli* (Reykjavíkurborg & Veitur, október 2019)

#### 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 byggingarsvæði 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 eða hjúkrunarheimila.

Fyrir stærri byggingarreiti (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.

## 4. Samfélagsþjónusta (S)

*Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild 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 þéttbýlisupprætti og landnotkunarkortum fyrir einstaka borgarhluta er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu stofnanir sem þjóna viðkomandi skólahverfi, borgarhluta eða stærra svæði, s.s. grunnskólar, framhaldsskólar-, 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 telst grunnþjónusta fyrir viðkomandi hverfi er einnig heimil í íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta er almennt heimil við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar. [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 m<sup>2</sup> er gerð grein fyrir viðkomandi byggingarsvæði á mynd 3].<sup>8</sup> Hjúkrunarheimili eru almennt heimil á svæðum fyrir samfélagsstofnanir, svo og búsetukjarnar sbr. kafli. 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 uppá 150 þúsund fermetra og þá eru undanskilin bílastæðahús.

Á þéttbýlisupprætti aðalskipulagsins eru eftirfarandi svæði fyrir samfélagsþjónusta merkt sérstaklega. Einkum eru merkt svæði samfélagsþjónustu sem þjónar útfyrir viðkomandi hverfi eða borgarhluta og hefur þýðingu á landsvísu. Mikilvægar menntastofnanir er einnig að finna innan miðsvæða/miðborgar, s.s. Háskólinn í Reykjavík, Listaháskóli Íslands, Menntaskólinn í Reykjavík og Kvennaskólinn.

### S1. Háskóli Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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.]<sup>9</sup>

### 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 uppá 150 þúsund fermetra og þá eru undanskilin bílastæðahús. Stærð svæðis 15 ha.

### S3. Hallgrímskirkja/lðnskólinn í Reykjavík

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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.]<sup>10</sup>

### S5. Menntaskólinn við Hamrahlíð

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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.

<sup>8</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 12).

<sup>9</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 12).

<sup>10</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2020 (nr. 28).

### **S6. Verslunarskóli Íslands**

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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**

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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 í Hólmsheiði**

Nánari stefna um landnotkun og byggingarmagn í deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. Stærð svæðis 3,5 ha.

### **[S12. Laugardalshöll færirst undir íþ1 Þjóðarleikvangar í Laugardal]**

### **S13. Borgarspítalareitur**

Gert ráð fyrir starfsemi á sviði heilbrigðismála, hjúkrunarheimili, verslun og þjónustu, stofnunum og íþróttamannvirkjum. Ennfremur 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. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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.

Önnur svæði fyrir samfélagsþjónustu, s.s. grunnskólar og leikskólar, fá eftirfarandi tilvísanir á skipulagsuppráttum, S15...S50.

## 5. Verslun og þjónusta (VP)

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

Á verslun- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölbættri verslun- og þjónustu og veitingastöðum. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. **Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.**

**Í aðalskipulaginu eru skilgreindir sérstaklega mismunandi gerðir kjarna sem þjóna íbúðarhverfum og þar sem staðsetning matvöruverslana er í forgangi, sjá nánar kafla 19. 5 og mynd 2:**

**Borgarhlutakjarnar.** Fjölbreytt verslun og þjónusta, með úrvali sérvöruverslana og veitingastaða (flokkar I, II og III), sem þjóna heilum borgarhluta eða stærra svæði. Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M), sjá kafla 6.8.

**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.]<sup>11</sup> **Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga.** Hverfiskjarnar eru **almennt** skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP) og eru eftirfarandi kjarnar skilgreindir: VP1. JL-hús; **VP2. Nýi Skerjafjörður**; VP3. Skipholt-Háteigsvegur; VP3. Suðurver; VP5. Nóatún; VP6. Laugalækur; VP7. Álfheimar; VP8. Gnoðarvogur; VP9. Miðbær við Háaleitisbraut; VP10. Grímsbær; VP11. Grensásvegur-Gerði; VP12. Réttarholtsvegur-Sogavegur; VP13. Arnarbakki; VP14. Gerðuberg-Hraunberg; VP15. Lóuhólar (áður nærþjónustukjarni); VP16. Fellagarðar-Eddufell-Völvufell; VP17. Jafnasel; VP18. Rangársel; VP19. Árvað (áður nærþjónustukjarni); VP20. Hverafold-Fjallkonuvegur; VP21. Lokinhamrar-Sporhamrar; VP22. Brekkuhús; VP23. Langirimi; VP24. Korpúlfsstaðavegur; VP25. Kirkjustétt-Kristnibraut, Grafarholt; VP26. Skyggisbraut, Úlfarsárdal. VP27. Brautarholtsvegur, Grundarhverfi. **Auk þess er nú gert ráð fyrir framtíðar hverfiskjarna í Keldnalandi (VP28).**

**Nærþjónustukjarnar.** Kaupmaðurinn á horninu. 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 töflu 2, bls. 221). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnaði á jarðhæð í gististað.]<sup>12</sup> Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og [eru einkum 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.]<sup>13</sup> Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á mynd 2 og meðfylgjandi töflu.

**Stórmarkaðir** (kjarnar við stofnbrautir): Rýmifrekar verslanir, dagvöru- og sérvöruverslanir. Stórmarkaðir skulu einkum vera á miðsvæðum. Íbúðir eru ekki heimilar á slíkum svæðum. Stórmarkaðir eru á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði (sjá M9).

## 6. Miðborg og miðsvæði (M)

*Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir 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, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu

<sup>11</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>12</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>13</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP).

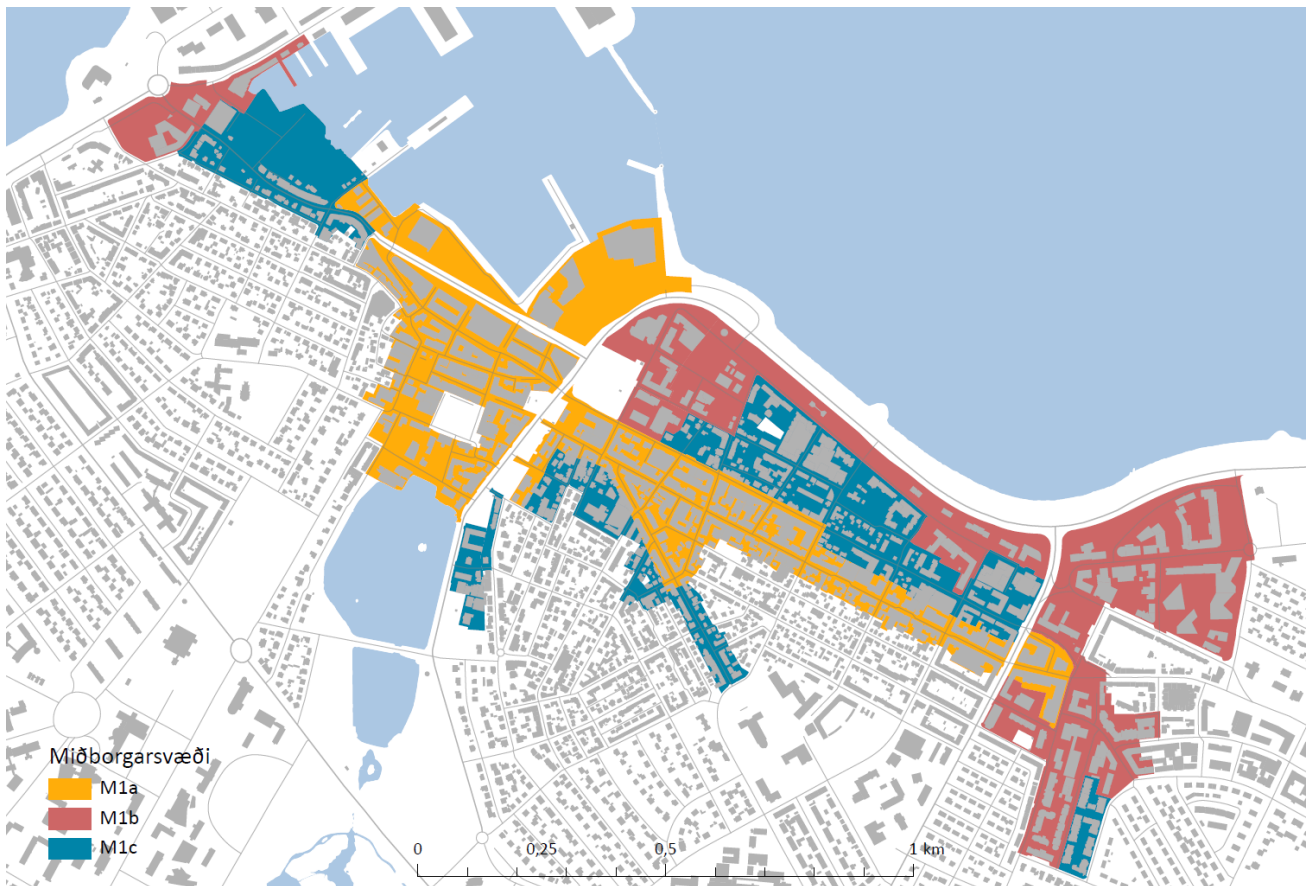
Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I-V. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði

Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð niður eftir stefnu um meginstarfsemi. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á mismunandi 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 aðalskipulagsins og landnotkunarkorti borgarhlutans. Sjá nánar um stefnu fyrir miðborgina og miðsvæði í kaflanum *Skapandi borg og Miðborg og Miðsvæði*.

Eftirfarandi miðsvæði fá sértæka skilgreiningu (sjá þéttbýlisupprátt):

### 6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1-M4)

Miðborg og nokkur miðsvæði eru skilgreind sem megin kjarni (sbr. hugtakið landskjarni samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðinu). Þar er starfsemi sem þjónar landinu í heild sinni, stjórnarsýslu ríkisins, ráðuneyti, stjórnarsýslu- og menningarstofnanir, mennta- og heilbrigðisstofnanir og höfuðstöðvar verslunar og viðskipta. 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 þróunarársinn Örfirisey-Keldur.



Mynd 8. Landnotkunarsvæði í miðborginni. Sjá einnig afmörkun miðborgar á þéttbýlisupprætti. Mynd 23 í kaflanum *Miðborgin*, bls. 200 fellur úr gildi.<sup>14</sup>

#### 6.1.1. M1. Miðborgin

Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnarsýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin megin kjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnarsýslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnarsýslu- og menningarstofnana ríkis og borgar. Á jaðarsvæðum miðborgar, til austurs og vesturs, verði lögð sérstök

<sup>14</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)



áhersla á fjölbreytta starfsemi, s.s. á sviði nýsköpunar, hönnunar, lista, matarmenningar og menningartengdrar ferðaþjónustu auk hótela og gistiheimila. Tryggð verði vaxtarskilyrði fyrir kjarnastarfsemi miðborgarinnar og þar með fjölgun starfa og íbúa í miðborginni.

Miðborginni er skipt í eftirfarandi undirsvæði:

### **M1a. Miðborgarkjarni**

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnarsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnarsýslu, 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].<sup>15</sup> Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar

veitingaheimildar miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun miðborgarkjarnans eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*.

[Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.\*]<sup>16</sup>

### **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 sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. 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 svæðinum. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*

### **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. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu, Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna, skal skilgreina í deiliskipulagi. 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 brúttógólfllöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*.

[, Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi. 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.]<sup>17</sup>

[\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð [og/eða innan sama göturreits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir,] endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. 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 stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*"] Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í *Viðauka 1*.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b).

<sup>16</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b).

<sup>17</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>18</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b); Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).; Aðalskipulagsbreyting, október 2019 (nr. 34).

### 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 víkjandi. 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, rýmisfrekri 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 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 hamli ekki þeirri starfsemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun.]<sup>19</sup> Á svæði M2f, Blómavalsreit (þéttingarreitur nr. 28, sjá Borgin við Sundin), er heimilt að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágrest 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.

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

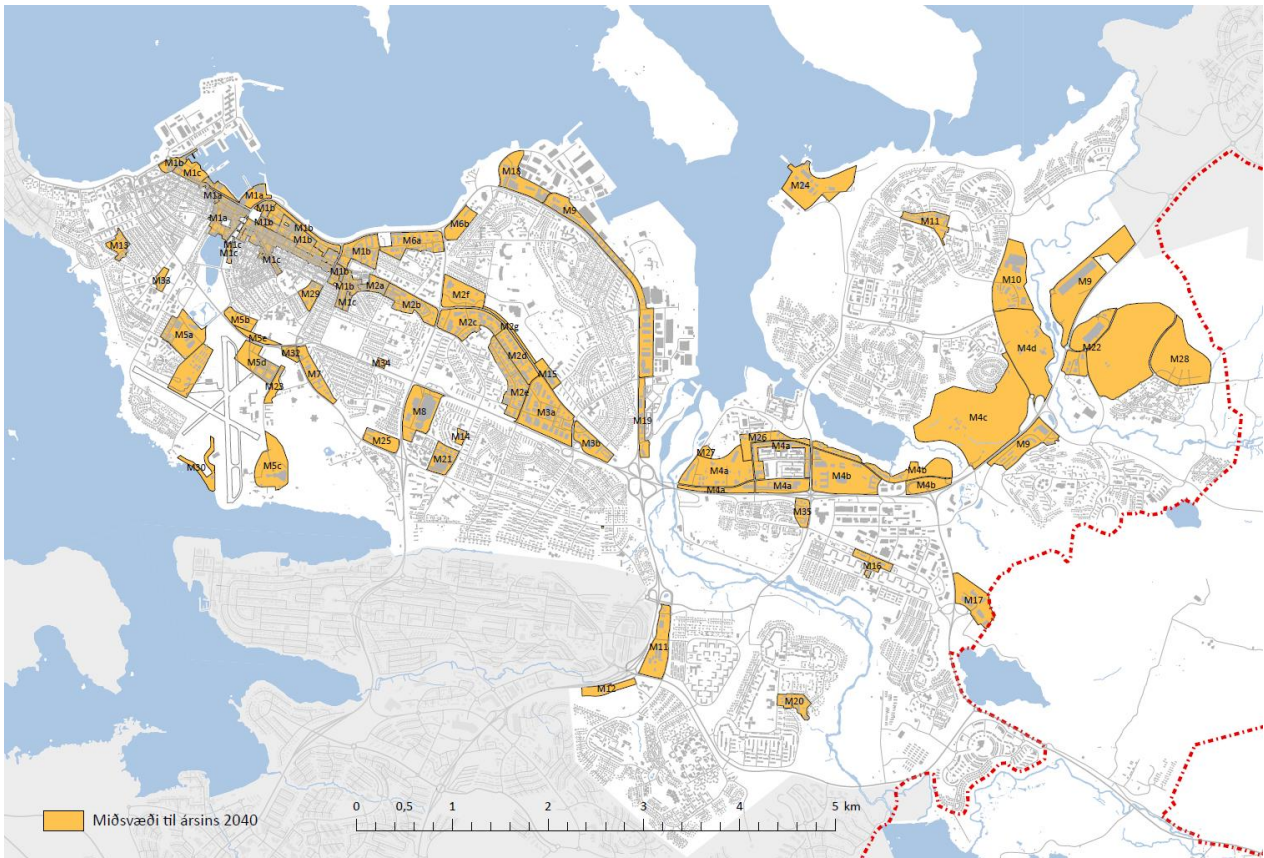
Miðsvæði (M3a,b). Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill, en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi. Á svæði M3b er heimilt að byggja hjúkrunaríbúðir og íbúðir fyrir aldraða.

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

Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heilðsölum 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 4c (Keldur), næst Húsahverfi er þó gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.

\*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 undanskyldar.

<sup>19</sup> Aðalskipulagsbreyting, júní 2019 (nr. 22).



Mynd 9. Miðsvæði til ársins 2040. Sérhæfing svæða. Mörk undirsvæða í miðborginni, sjá mynd 8.

## 6.2. M5. Vatnsmýrin

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, veitingastarsemi og sérhæfð þjónusta. Íbúðir eru einnig heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.

**M5a. Vísindagarðar.** Einkum stofnanir, háskólastarfsemi, hátækni, skrifstofuhúsnæði og námsmannaíbúðir. 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 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, sjá kafla um Vatnsmýri.

**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.

## 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 er heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega 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 það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.

#### 6.5. M8. Kringlan.

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

#### 6.6. M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir.

Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. 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 (sjá kaflann Kaupmaðurinn á horninu). Á svæði M9 við Korputorg, er heimilt að reka gagnaver.

#### 6.7. M10. Fossaleytnir.

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, gistaðstöðu, skrifstofum og þjónustu, heilsurækt, sjúkráþjálfun, 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, M32. Borgarhlutakjarnar.

Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. 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. [Í Suður-Mjódd er heimilt að vera með bílasölu samkvæmt].<sup>20</sup>

ákvörðun í deiliskipulagi dögum.

*M11. Spöngin.*

*M12. Mjódd-Suður-Mjódd*

*M13. Melabúð+*

*M14. Austurver.*

*M15. Glæsibær*

*M16. Ásinn (Hraunbær)*

**M26. Krossamýrartorg, sjá sér skilgreiningu**

**M31. Vatnsmýri, sjá sér skilgreiningu**

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 Hótél 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), samfélagsþjónusta (S) (sbr. gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð), auk verslunar og þjónustu og skrifstofa. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á

<sup>20</sup> Aðalskipulagsbreyting, febrúar 2018 (nr. 17).

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.]]<sup>21</sup>

#### 6.14. M22. Hallar.

**Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum, léttum iðnaði og verkstæðum. Matvælaíðnaður og annar þrifalegur iðnaður getur verið heimill, svo og skrifstofur samkvæmt ákvæðum þar um í deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði á svæðinu og gistiheimili eða hótél eru ekki heimil nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Matvöruverslun er ekki heimil. Snyrtileg starfsemi skal einkenna jaðar svæðisins til austurs og norðurs.**

#### 6.15. M23. Nauthólsvegur.

[Íbúðir, samfélagsþjónusta og verslun- og þjónusta.]]<sup>22</sup>

#### 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 byggingu (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.]]<sup>23</sup>**

#### 6.6.17. 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.]]<sup>24</sup>

#### 6.18. M26. Krossamýrartorg-borgarhlutakjarni.

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

#### 6.19. M27. Malarhöfði (C40 lóð)

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

#### 6.20. M28. Leirtjörn.

Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal. Þrifaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).<sup>25</sup>

#### 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 megin umferðargötum í Vatnsmýri og meðfram strandstíg. Verslun og þjónusta, skrifstofur og önnur þrifaleg 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.

<sup>21</sup> Aðalskipulagsbreyting, júlí 2016 (nr. 9). Miðsvæði M21. Listabraut endurskilgreint vegna uppbyggingar á RÚV-reit.

<sup>22</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2017 (nr.8).

<sup>23</sup> Aðalskipulagsbreyting, október 2018 (nr. 20).

<sup>24</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2020 (nr. 28).

<sup>25</sup> Samanber fyrri skilgreining, áður merkt M22

**Tafla 6.1. Helstu miðsvæði í AR2010-2040.**

Einkum sýndar landstæðir nýrra svæða þar sem uppbygging er ekki langt komin.

Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m<sup>2</sup>). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði -/+20%.

	<i>Stærð ha</i>	<i>Aukning byggingarmagns</i>	<i>Áætluð aukning til 2040*</i>	<i>Uppfært skv. tillögu</i>
<b>Miðborg (M1a-M1c)</b>		<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>-60.000</b>
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)		10.000	10.000	
<b>Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)</b>		<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>-30.000</b>
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4	30.000	10.000	
<b>Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)</b>		<b>15.000</b>	<b>10.000</b>	<b>-20.000</b>
<b>Krossamýrartorg (M26)</b>	<b>8</b>	<b>60.000</b>		<b>+60.000</b>
<b>Höfðar (M4a)</b>	<b>39</b>	<b>20.000</b>		<b>-60.000</b>
Höfðar (M4b)	25	70.000	35.000	
Keldur (M4c)	70	50.000	10.000	
Keldnaholt (M4d)	36	100.000	20.000	
Vísindagarðar (M5a)	21	60.000	25.000	
BSÍ-reitur (M5b)	<b>5</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>	<b>-15.000</b>
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	<b>3</b>	<b>20.000</b>		<b>+20.000</b>
Háskólinn í Reykjavík (M5c)	18	115.000	25.000	
Hlíðarendi (M5d)	8	60.000	25.000	
Borgartún (M6a) +		78.000	50.000	
Kirkjusandur (M6b)		50.000	25.000	
Skógarhlíð (M7)	8	12.000	12.000	
<b>Kringlan (M8)</b>		<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>-80.000</b>
Köllunarklettur	10	85.000	45.000	
Vatnagarðar-Súðarvogur (M9)	6	10.000	10.000	
<b>Knarrarvogur (M19)</b>	<b>6</b>	<b>60.000</b>	<b>30.000</b>	<b>+20.000</b>
Grafarholt (M9)		5.000	5.000	
<b>Hallar (M22)</b>	<b>74</b>	<b>200.000</b>	<b>75.000</b>	<b>+200.000</b>
Korputorg (M9)	31	25.000	5.000	
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	22	7.500	7.500	
Spöngin (M11)		5.000	5.000	
Hádegismóar (M17)				
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	16	60.000	45.000	
<b>Gufunes (M24)</b>	<b>20</b>	<b>30.000</b>	<b>20.000</b>	<b>+10.000</b>

\*Lauslega áætluð aukning til ársins 2040. Til viðmiðunar vegna umferðarspáa.

### 6.23. M31. Vatnsmýri-borgarhlutakjarni

### 6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut

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

## 6.24. M33. Bændahöll, Hagatorg

## 6.24. M34. Skaftahlíð

### 7. Athafnasvæði (AT)

*Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu 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 matvælaíðnaður. (gr. 6.2.e. í skipulagsreglugerð).*

Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisflek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, eru heimilar.

#### 7.1. AT1, AT2. Hálsar, Höfðar; AT3. Gylfaflöt, Smálönd, Norðlingaholt

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

#### 7.2. AT4. Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg

Einkum gert ráð fyrir landfreakri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrifalega og umhverfisvæna starfsemi, s.s. léttan iðnaði, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverslanir og önnur umhverfisvæn iðnaðarstarfsemi.

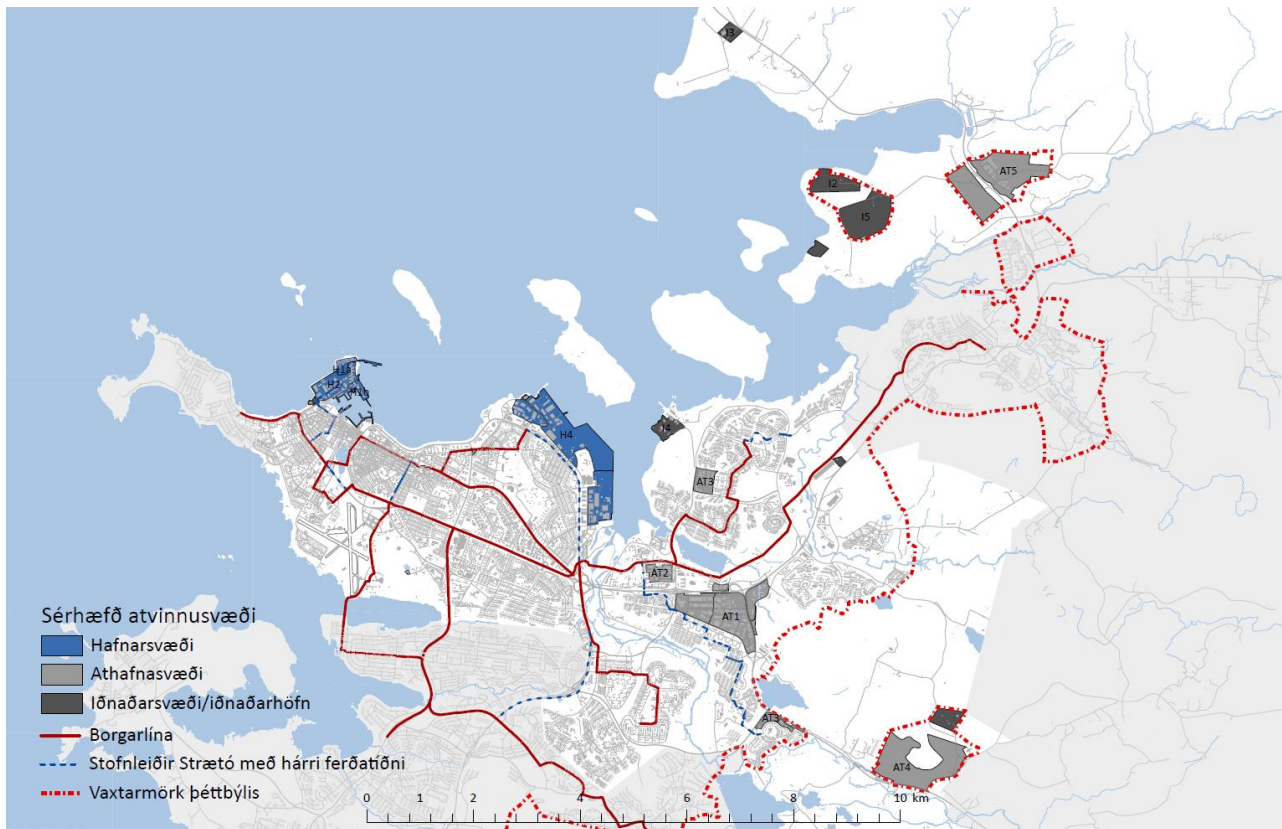
Einkum gert ráð fyrir landfreakri starfsemi sem hefur ekki mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrifalega og umhverfisvæna starfsemi, s.s. gagnaver, vörugeymslur og heildverslanir og almennt starfsemi sem ekki er vinnuafsfrek.

#### 7.3. AT5a-b. Esjumelara-athafnasvæði við Vesturlandsveg

[Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur. [Á norðurhluta svæðisins (AT5b) má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undanegnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi. Möguleg staðsetning slíkrar iðnaðarstarfsemi á Esjumelum skal takmarkast við svæði sem eru norðan vatnaskila. Ennfremur 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 umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins og Heilbrigðiseftirlitið sinni reglubundinni vöktun á svæðinu.]<sup>26</sup>

Sjá nánar í kaflanum *Athafna- og iðnaðarsvæði* og í landnotkunarstefnu fyrir einstaka borgarhluta.

<sup>26</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2019 (nr. 26)



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

### Tafla 7.1. Sérhæfð atvinnusvæði í AR2010-2040.

Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m<sup>2</sup>). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði -/+20%. Eingöngu sýndar stærðir fyrir ný svæði.

	Stærð ha	Aukning byggingarmagns	Áætluð aukning til 2040*	Uppfært skv. tillögu
Hálsar-Höfðar (AT1-2)		180.000	75.000	
Gylfaflöt (AT3)		10.000	10.000	
Hólmsheiði (AT4)	102	300.000	75.000	
Esjumelar (AT5, AT5a, AT5b)	110	150.000	75.000	
<b>Örfirisey (H1-H2)</b>		<b>65.000</b>	<b>40.000</b>	<b>+ 15.000</b>
Sundahöfn (H4)		150.000	60.000	
Gufunes (I4)	7			
Álfsnesvík (I6)	7,5	2.000	2.000	
Álfnes-Kollafjörður (I2, H6)	27	50.000	25.000	
Sorpa, Álfsnesi (I5)				

\*Lauslega áætluð aukning til ársins 2040. Til viðmiðunar vegna umferðarspáa.



## 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, skólþælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni. (gr. 6.2.f. í skipulagsreglugerð).*

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólþælu- og hreinsistöðvar og önnur minniháttar 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 (skólþælu- og hreinsistöðvar geta fallið undir lög nr. 106/2000; 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. I1a. Geitháls, I1b. Korpa

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

### 8.2. I2. Álfsnes-Kollafjörður

Einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi sem er landfrek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollafjörð (sjá H6), en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu. Sjá nánar *Skipulag borgarhluta. Kjalarnes*.

### 8.3. I3. Saltvík

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

### 8.4. I4. Gufunes

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

### 8.5. I5. Álfsnes-Sorpa

Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi. Tímamörk urðunar á svæðinu miðast við [fyrirliggjandi] eigendasamkomulag sveitarfélaganna[...] Unnið verði í samræmi við markmið laga um meðhöndlun úrgangs og markvisst dregið úr urðun úrgangs. Til að ná þeim markmiðum er gert ráð fyrir byggingu gas- og jarðgerðarstöðvar í grennd við núverandi urðunarstað, sbr. [fyrirliggjandi eigendasamkomulag] og viðauka þess.<sup>27</sup>

### 8.6. I6. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík

[Á svæðinu er gert ráð fyrir höfn sem getur tekið á móti skipum, prömmum og öðrum efnisflutningaskipum. 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 ásýnd, mögulegri rykmengun eða fohættu, ljósmengun og hávaða. Útfærsla 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 efni í fyllingar verði sem mest aflað með skeringum á landi og úr dýpkunarframkvæmdum vegna hafnarinnar.]<sup>28</sup>

Sjá nánar í kaflanum *Athafna- og iðnaðarsvæði* og í landnotkunarstefnu fyrir einstaka borgarhluta.

<sup>27</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2019 (nr. 26).

<sup>28</sup> Aðalskipulagsbreyting, apríl 2020 (nr. 24).

## 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 smábátahafnir. (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.

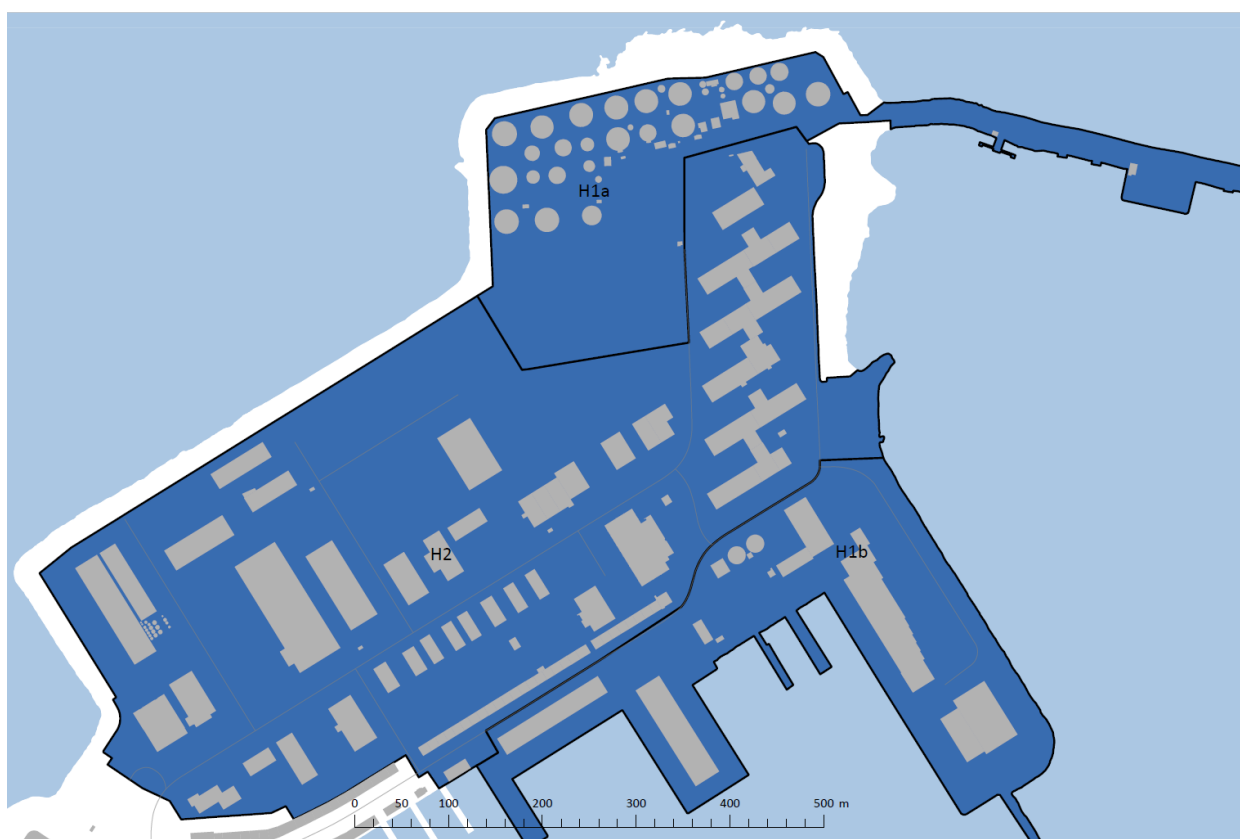
Innri hafnir eru sýndar með sérstökum lit á þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Í innri höfnum er mögulegt að gera minni háttar breytingar á hafnarbakka og bryggjum og minni háttar landfyllingar án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Gera skal grein fyrir þessum breytingum í deiliskipulagi.

### 9.1. H1a. Örfirisey-olíuhöfn

Á svæðinu skal eingöngu vera birgða-, rekstrar- og þjónustustarfsemi olíustöðvar. Starfsemin er víkjandi og hún verði lögð af fyrir lok gildistíma aðalskipulags.<sup>29</sup> 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.



Mynd 11. Undirsvæði í Örfirisey

<sup>29</sup> Borgarráð samþykkti eftirfarandi þann 9. maí 2019, í tengslum við samþykkt samningsmarkmiða um fækkun bensinstöðva: „Samhliða verði teknar upp viðræður um að umfang olíubirgðastöðvarinnar í Örfirisey minnki með tímanum og markmiðið verði að umfang hennar verði helmingi minna en nú er, eigi síðar en árið 2025.“ Áður var gert ráð fyrir að við „heildarendurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins verði hugað að framtíðar staðsetningu olíuhafnar.“

### 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 fínlegri 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 víkjandi 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, gámavelli, 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.“ Ennfremur verði við mótun landfyllingar í deiliskipulagi tekið tillit til hækkandi sjávarstöðu.]<sup>30</sup>

### 9.6. H5. Gufunes

Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. [...] Sjá einnig I4.

### 9.7. H6. 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 (sjá iðnaðarsvæði I2). Sjá nánar Skipulag borgarhluta. Kjalarnes.

Sjá nánar í kaflanum Hafnarsvæði og í landnotkunarstefnu fyrir einstaka borgarhluta.

## 10. Opin svæði til sérstakra nota

*Afbreytingar- og ferðamannasvæði (AF). Svæði fyrir afbreytingu fyrir og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar. (gr. 6.2.i. í skipulagsreglugerð).*

Ekki eru skilgreind slík svæði í aðalskipulaginu.

*Íþróttasvæði (ÍÞ). Svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, 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

<sup>30</sup> Aðalskipulagsbreyting, febrúar 2019 (nr. 29).

líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.

Íþróttasvæði innan þéttbýlis sem þjóna einu hverfi eða borgarhluta eru merkt með ÍP á uppdrætti en eru einnig skilgreind sem opin svæði (OP), sem almennt útivistarsvæði innan þéttbýlis.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérhæfð íþróttasvæði, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist*:

**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

ÍP4. Víðidalur. Athafnasvæði hestamanna

ÍP5. Almannadalur: Athafnasvæði hestamanna.

ÍP6. Kjalarnes: Athafnasvæði hestamanna

ÍP7. Golfvöllur Brautarholti

ÍP8. Golfvöllur að Völlum

*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*:

K1. Hólavallagarður.

K2. Fossvogskirkjugarður.

K3. Gufuneskirkjugarður.

[K4. *Úlfarsfelli*. Gert er ráð fyrir um 22 ha kirkjugarði í Hamrahlíðarlöndum undir Úlfarsfelli. Til austurs teygir garðurinn sig inni græna trefilinn og er það gert til að undirstrika samspil kirkjugarðsins við aðliggjandi útivistarsvæði. Til að gera kirkjugarðinn grafartækan og til móta land samkvæmt deiliskipulagi garðsins, verður heimil tímabundin losun ómengaðs jarðvegs á svæðinu (sjá efnislosunarsvæði E10, tafla 6 í kaflanum Skapandi borg). Gert er ráð fyrir að jarðvegsframkvæmdir vegna undirbúnings kirkjugarðsins verði að mestu lokið árið 2020 og garðurinn verði tilbúinn til notkunar árið 2023. Heimilt er að leggja bráðabirgðaveg að losunarstaðnum/kirkjugarðinum og er gerð grein fyrir legu hans í deiliskipulagstillögu.]<sup>31</sup>

*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 veitt er á forsendum útivistar. (gr. 6.2.l. 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*:

**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.

Eftirfarandi opin svæði eru skilgreind sem borgargarðar:

OP1. Laugardalur.

OP2. Öskjuhlíð.

OP3. Fossvogsdalur.

OP4. Elliðaárdalur.

OP5. Klambratún.

OP6. Vatnsmýri.

OP7. Tjörnin og Hljómskálagarður.

OP8. Gufunes.

<sup>31</sup> Aðalskipulagsbreyting, júlí 2016 (nr. 5).

*OP9. Laugarnestangi.*

*OP10. Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegjar.*

*OP11 Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegjar.*

*OP12. Gufuneshöfði.*

*Hverfisgarðar:* Innan hverfisgarða er gert ráð fyrir ýmsum dvalarsvæðum og annarri útivistar og leikaðstöðu 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 er gerð nánari skil í hverfisSKIPulagi.

*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 er 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:*

**Græni trefillinn:** Myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúruvar og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúruvarfarsúttekta 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 endurbyggja 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 gistiþjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangi 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 skógræktarsvæði. Einnig er heimilt að reisa ræktunarframkvæmdum.

Eftirfarandi svæði eru innan Græna trefilsins:

*OP13. Rauðhólar.*

*OP14. Úlfarsfell.*

*OP15. Austurheiðar.*

*OP16. Heiðmörk.*

Önnur opin svæði utan þéttbýlis:

*OP17. Rauðavatn.*

*OP18. Reynisvatn.*

*OP19. Bugða.*

*OP20. Elliðavatn.*

*OP21. Viðey.*

*OP22. Akurey.*

OP23. Engey.

Nánari lýsingu fyrir einstök svæði er að finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist*.

### Opin svæði með sérstaka skilgreiningu:

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.

### Ræktunarsvæði:

Garðlönd og ræktunarsvæði sem falla undir borgarbúskap 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 borgarbúskapar 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 4 svæðum innan Reykjavíkur og er landnotkun þeirra tilgreind með táknu (Lr), en svæðið á uppdrætti er eftir sem áður litað sem opið grænt svæði (OP). Samspil viðkomandi ræktunarstöðva við nærliggjandi útivistarsvæði verður ákvarðað í deiliskipulagi. Um eftirfarandi svæði er að ræða (sjá nánar kaflann *Náttúra, landslag og útivist*):

Lr1. Ræktunarstöð Reykjavíkurborgar.

Lr2. Gróðrarstöðin Mörk.

Lr3. Ræktunarstöðin Lambhagi.

Lr4. Stekkjarbakki.

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.

*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). Vatnsfletir núverandi og fyrirhugaðra vatna, fallvatna og sjávar, þar með talið legu þeirra vegna stífla, breytingu 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 náttúruvafarsúttekta 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, dvalar- og áningarstaða. Ár og vötn eru hluti af

heildarskipulagi opinna svæða í borgarlandinu, en hefur sérstaka skilgreiningu sem ár, vötn og sjór (V) á landnotkunaruppdrætti.

*Strandsvæði (ST). Svæði innan netlaga og meðfram sjó, ám eða vötum 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.** Megin stefna fyrir skipulag svæðisins þarf að taka mið af fjölbreytileiki svæðisins sem náttúru- og útivistarsvæði og samræma þarf notkun svæðisins til útivistar annars vegar og verndun lífríkis hins vegar.

**ST2. Blikastaðakró / Geldinganes.** Megin stefna 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.]<sup>32</sup>

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

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

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

**ST6. Ægissíða.** Megin stefna fyrir skipulag svæðisins til útivistar einskorðast við nánasta umhverfi stígsins og varðveislu menningarminja sem tengjast útræði á svæðinu.

**ST7. Norðurströnd.**

**ST8. Ánanaust.**

Nánari lýsingu fyrir einstök svæði er annars að finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist*.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólpadælu- og hreinsistöðvar og önnur veitumannvirki geti verið á 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). Minniháttar veitumannvirki (sjá *Veitur og helgunarsvæði (VH)*) eru einnig heimil á opnum svæðum (OP), s.s. fjarskiptamöstur og línulagnir í jörðu.

## 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, afréttarnotum, 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. Minniháttar 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.

## 12. Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL)

*Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfenað, matvæla- og fódurframleiðslu. (gr. 6.2.1q. 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).*

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 matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum.

<sup>32</sup> Aðalskipulagsbreyting, október 2018 (nr. 20).

Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlispróunar. 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 tómstundabúskap.

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

Sjá nánar í kafla um *Landbúnaðarsvæði í Skapandi borg*.

### 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 fyrirhuguð 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 fyrirhuguð er losun jarðefna, sem eru hrein og ómengduð, svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda. (gr. 6.2.g. í skipulagsreglugerð).*

Meiriháttar efnistökuastaði, sem heyra undir lög um umhverfisáhrif framkvæmda, skal tilgreina sérstaklega í aðalskipulagi. Almenn skal deiliskipuleggja alla meiriháttar efnistökuastaði, þ.e. efnistöku sem fellur undir 1. og 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum. Minniháttar tímabundin efnistaka getur verið heimil á svæðum sem til stendur að raska vegna byggðapróunar samkvæmt stefnu aðalskipulagsins, án þess að til breytingar á aðalskipulaginu komi til, en gera skal grein fyrir slíkri efnistöku í deiliskipulagi. Efnistaka til eigin nota er ennfremur heimil á landbúnaðarsvæðum. Forðast skal eftir megni að spilla óröskuðum hlíðum, ásum, áberandi landslagsmyndum og öðrum náttúruminum.

Efnistaka er ekki heimil innan Græna trefilsins, opnum svæðum (OP), strandsvæðum (ST), óbyggðum svæðum (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 deiliskipulag svæðisins, að eftir frágang að efnistöku lokinni verði landmótun og ræktun í samræmi við markmið um þróun Græna trefilsins. Ennfremur er gert ráð fyrir takmarkaðri efnislosun ómengaðra jarðefna innan Græna trefilsins í Hólmsheiði (sjá kafla um efnislosun).

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*.

### 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:

FS1. Eldborg í Bláfjöllum. Fyrst friðlýst 1971 og náttúruvætti 1974. Stærð 50 ha.

FS2. Háubakkar við Elliðaárvog. Friðlýstir náttúruvætti 1983. Stærð 2 ha.

FS3. Laugarás. Friðlýstur sem náttúruvætti 1982. Stærð 1 ha.

FS4 Fossvogsbakkar. Friðlýstir sem náttúruvætti 1999.



[FS5 Bláfjöll. Fólkvangur 1973. Stærð 8.400 ha.] Fellur út vegna breyttra lögsögumarka

FS6. Rauðhólar. Friðlýstir sem fólkvangur 1974. Stærð 45 ha.

**FS7. Akurey. Friðland. Friðlýst 2019. Stærð 6,6 ha.**

Svæði á náttúruminjaskrá:

ÖN1. Öskjuhlíð.

ÖN2. Tjörninn og Vatnsmýrin.

ÖN3. Vesturhorn Laugarnes

ÖN4. Elliðaárdalur

ÖN5. Myllulækjartjörn í Heiðmörk

ÖN6. Grafarvogur

ÖN7. Gufuneshöfði

ÖN8. Viðey

ÖN9. Eyjar á Kollafirði

ÖN10. Úlfarsá og Blikastaðakró

ÖN11. Tröllafoss

ÖN12. Andríðisey

ÖN13. Ósmelur og Hvalfjarðareyri

Sjá nánar kaflann *Náttúra, Landslag og Útivist* í kaflanum *Græna borgin*.

## 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 byggðakannanir er fastur liður við undirbúning skipulasgerðar og skal slík skráning liggja fyrir áður en ráðist er í deili- og/eða hverfisSKIPULAGS og útgáfu framkvæmdaleyfa. Borgarsögusöfn heldur utan um rannsóknir, skráningu og miðlun gagna vegna menningarminja. Fornleifar sem eru sérstaklega friðlýstar samkvæmt eldri lagaákvæðum eru eftirfarandi:

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: Samsstaðir, suðvestan Stardalsfjalls.

MV7 Gröf. Grafarsel, seljarústir.

MV8 Skildinganes. Flugvélarflak á botni Skerjafjarðar

Sjá nánar kaflann *Náttúra, Landslag og Útivist* í kaflanum *Græna borgin*.

## 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).*

HV1 Tjörninn og Vatnsmýri: Mikið fuglalíf, varpland í miðri borg. Líklegt er að botnleðjan geymi upplýsingar um landnám, gróðurfurssögu og jarðsögu.

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

HV3 Öskjuhlíð: Fjölbreyttur gróður, votlendi og ísaldarminjar. Fallett 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 þurrlandi, einkum graslandi, 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 víðsýnt út á Sundin.

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

HV6 Elliðaárdalur: Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakki Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Leitahraun, um 4500 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 bökkum Dimmu. Gróðurfarið einkennist af graslandi, mólendi og trjáræktarsvæðum. Votlendisblettir eru hér og þar og hafa að geyma sérstæða flóru. Fuglalíf er fjölbreytt við árosinn og á óræktuðu 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 plöntutegunda. 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.

HV10 Blikastaðakró: Lífríkar fjörur, auðugt fuglalíf. Strandlengjan er fjölbreytt. Grunn vik með sand- og malarfjörum en á milli ganga klettaneftir 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 Vesturlandsvegar: Lífríki árinna, nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf. Graslandi, 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. lítilsháttar æðarvarp. Úlfarsá (Korpa) er kunn laxveiðiá.

HV12 Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegar: Lífríki árinna, umhverfi, votlendi og fuglalíf. Úlfarsá flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og hefur það mótandi áhrif á lífríki svæðisins. Votlendi er víða við ána en einnig finnst graslandi, tún, mólendi, melar og flög. Þéttar fuglabyggðir eru við Úlfarsá 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 lüngmómum, graslandi og mosabembu er ríkjandi. Starmýri á milli Reynisvatns og Langavatns er heillegt og gróskumikið votlendi. Fuglalífið 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 gervigiga í hrauni sem rann um svæðið fyrir 4500 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 Hólmskraun: Mosagrónir og heillegir hraunflákar.

HV19 Strípskraun: Mosagrónir hraunflákar, aðalaðrennsli ferskvatns í Myllulækjartjörn.

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

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

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

[H23.Esjumelar: Votlendi norðan Norðurgrarfarvegjar, sem nýtur verndar sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br.]<sup>33</sup>

[H24. Saltfiskmóinn: Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um mikilvægi saltfiskverkunar í Reykjavík, er stakkstæðið og nærumhverfi skilgreint sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi.]<sup>34</sup>

[H25. Vatnshóllinn: Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um sögu vatnsveitu í Reykjavík eru vatnsgeymarnir og nærumhverfi skilgreint sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi.]<sup>35</sup>

## 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](http://ssh.is), Svæðisskipulag vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu.

Um nánar um skilgreiningar einstakra svæða í köflum 15.1-15.4, í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* (undir *Græna borgin*, [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)), kaflanum *Veitur* (undir *Skapandi borg*, [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)), um vatnsvernd á [ssh.is](http://ssh.is) og kaflann *Borgarvernd* (undir *Borg fyrir fólk*, [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)), varðandi almenna stefnu um húsvernd og hverfisvernd innan Hringbrautar í Reykjavík.

## 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 hlíðum Esju skal leita álits Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættu. Við gerð hverfis- og deiliskipulags á skilgreindum lágsvæðum skal leita álits Veðurstofu Íslands.

Við skipulag og hönnun þróunarsvæða við sjávarsíðuna, þarf að huga að vörnum vegna hækkandi sjávarstöðu (sjá C1. *Umhverfisskýrsla*)

### 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).*

<sup>33</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2019 (nr. 26).

<sup>34</sup> Aðalskipulagsbreyting, apríl 2020 (nr. 28).

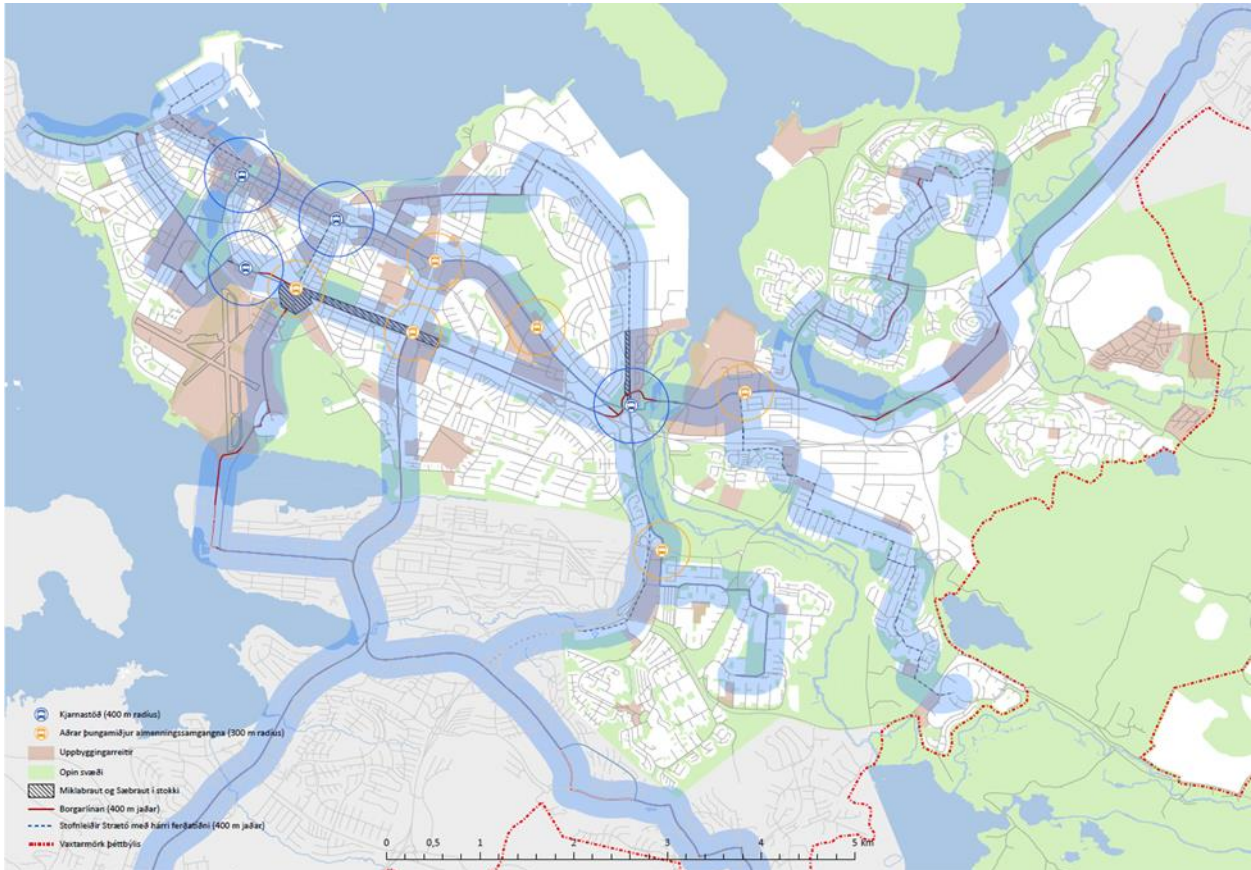
<sup>35</sup> Aðalskipulagsbreyting, apríl 2020 (nr. 28).

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 Reykjavíkurflogvelli 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 flugstarfsemi breytist á Reykjavíkurflogvelli, sbr. markmið í kaflanum *Vatnsmýri*, sjá *Borgin við Sundin*. Taka þarf tillit til þessara reglna meðan rekin er flugstarfsemi í Vatnsmýri. Áhrif þeirra eru einkum á nærsvæði Vatnsmýrar



**Mynd 12. Meginleiðir almenningsamgangna og Borgarlínu, ásamt helstu þróunarsvæðum. Á myndinni eru sýndar nýjar tengingar yfir Fossvog og Elliðaárvog<sup>36</sup>**

## 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 þemakortum í kaflanum *Vistvænar samgöngur* og á skipulagsuppdráttum aðalskipulagsins, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar. Aðalskipulag markar almennt ekki stefnu um aðrar götur en stofn- og tengibrautir og aðra stíga en stofn- og tengistíga.

Á skipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir stofn- og tengibrautum, mislægum gatnamótum, göngubrúum og undirgöngum, stofn- og tengistígum. Meginleiðir **strætisvagna og Borgarlínu, þar sem almenningsamgöngur eiga að njóta sérstaks forgangs í umferðinni**, eru sýndar á mynd 12, ásamt lykil biðstöðvum. Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður við komið, og forgang á ljósastýrðum gatnamótum, sjá nánar í kaflanum *Vistvænar samgöngur*.

Hallsvegur verður tveggja akreina gata frá Vesturlandsvegi að Sundabraut.

<sup>36</sup> Mynd 1 í kaflanum *Vistvænar samgöngur* (bls. 139, sjá aðalskipulag.is) fellur þar með úr gildi.

**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 stokkalausnir á viðkomandi götuköflum (sjá þéttbýlisuppdrátt) er sett fram með fyrirvara um frumhönnun gatnatenginga, niðurstöður hugmyndaleitar og mats á umhverfisáhrifum.**

Núverandi götur og umferðareyjar fá almennt skilgreininguna Vegir, götur og stígar (VE) á skipulagsuppdráttum, þar sem tákni samgöngumannvirkis á uppdrætti 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. Nákvæma legu og breidd helgunarsvæða skal ákveða í deiliskipulagi. Sérstakar hönnunarforsendur skulu gilda um stofnbrautir í þéttu borgarbyggð, sjá kaflann *Gatan sem borgarrými*.

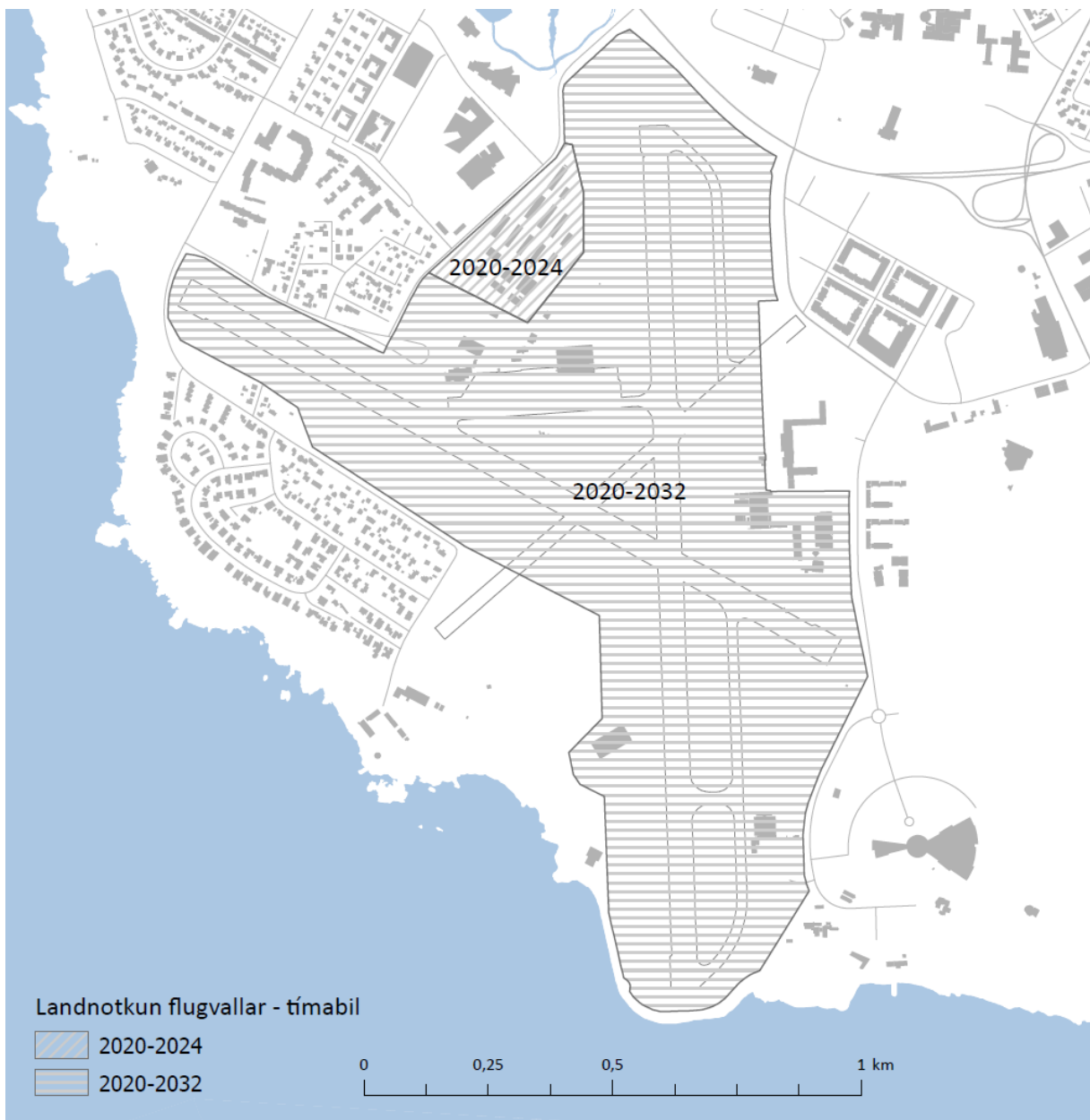
Stofn- og tengistígar eru sýndir á skipulagsuppdráttum ásamt þverunum í formi göngubrúa eða undirganga. Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnt er á þéttbýlisuppdraetti og sveitarfélagsuppdraetti, enda sé tilgangurinn að auka umferðaröryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum. Sjá nánar kaflana um *Vistvænar samgöngur* og *Náttúra, landslag og útivist*. Sjá nánar stefnu um samgöngur í kaflanum *Vistvænar samgöngur* (adalskipulag.is).

## 17.2. Bíla- og hjólastæðastefna

Í aðalskipulaginu eru ekki sett fram bindandi ákvæði eða nákvæmar reglur um fjölda bíla- eða hjólastæði, gjaldaskyldu 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 megin markmiðum 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 það er þjónað af vistvænum samgöngumátum.
- Í hverfis- og deiliskipulagi og almennt vegna nýrrar uppbyggingar skal meta þörfina og ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða í samræmi við samþykktu stefnumörkun borgarstjórnar og reglur henni tengdri. Beita skal samgöngumati þegar um meiriháttar 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 13. Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri. Sjá samkomulag borgarstjóra 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 enn fremur 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).

Í Hólmsheiði er afmarkað flugvallarsvæði vegna lendingarstaðar fisflugvéla. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. markmið í kaflanum *Vatnsmýri*, sjá *Borgin við Sundin*. Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvellinum í samræmi við þau markmið, hluta skipulagstímabilsins (sjá mynd 2). Núverandi starfsleyfi Reykjavíkflugvallar, útgefið af Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, rennur út út 31. desember 2024. Starfsleyfi vallarins útgefið af Samgöngustofu (áður Flugmálastjórn Íslands) rennur út..... Sjá einnig kaflann *Hindrunarfletir flugvallar*.

## 18. Veitur og helgunarsvæði (VH)

Stofnkerfi veitna og eftir atvikum dreifikerfi eru sýnd á sérstökum þemakortum í kaflanum *Veitur* (sjá Skapandi borg, aðalskipulag.is). Breytingar frá þeim stofn- og dreifikerfum sem sýnd eru á umræddum þemakortum (myndir 9-11 og 13) kalla á aðalskipulagbreytingu.

Stefna um minniháttar veitumannvirki er ekki sett fram í aðalskipulagi, en getið er um hvar þau eru almennt heimil í landnotkunarköflum, eftir því sem við á. Minniháttar veitumannvirki eru s.s. minni lagnir neðanjarðar sem ekki er gerð sérstaklega grein fyrir á þemakortum í kaflanum *Veitur* og önnur minni veitumannvirki á yfirborði sem falla vel að umhverfinu og valdi 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 landbúnaðarsvæðum, 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. Minniháttar fjarskiptasendar og móttakarar eru heimilir ofan á hærri byggingum. Almennt skal gera grein fyrir slíku í deiliskipulagi.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að skólþælu- og hreinsistöðvum og öðrum minniháttar 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.

Þegar afmarkað er helgunarsvæði háspennulínu (sjá mynd 12 í kaflanum *Veitur*) 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.

Sjá nánar stefnu undir *Skapandi borg, Veitur*.

## 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 er tengiflöturinn milli göturýmis og starfsemi sem fram fer innandyra. Götuhliðar hafa því mikil og margs konar áhrif á ásýnd og andrúm göturýmis. Í miðborginni eru ákvæði um götuhliðar er varða starfsemi annars vegar og hins vegar er varða útlit og virkni.

#### Starfssemiskvótar

Starfssemiskvótar 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 útfrá skilgreindum götuhliðum sem afmarkast eins og sýnt er á mynd 3. Reiknireglur eru settar fram á mynd 4.

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

### **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, 50%.

### **50 % hámark**

Hámarkshlutfall starfsemi að smásöluverslun undanskilinni er 50%. Forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því 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 starfssemiskvótum, sbr. mynd 3, eru skilgreindar 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 hverfi sskipulagi.

### **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 skal framtíðaruppbygging og endurbætur miða að því að auka hlutfall virkra götuhliða og auka þéttleika innganga, þ.e inngöngum má ekki fækka.

### **Nýbyggingar**

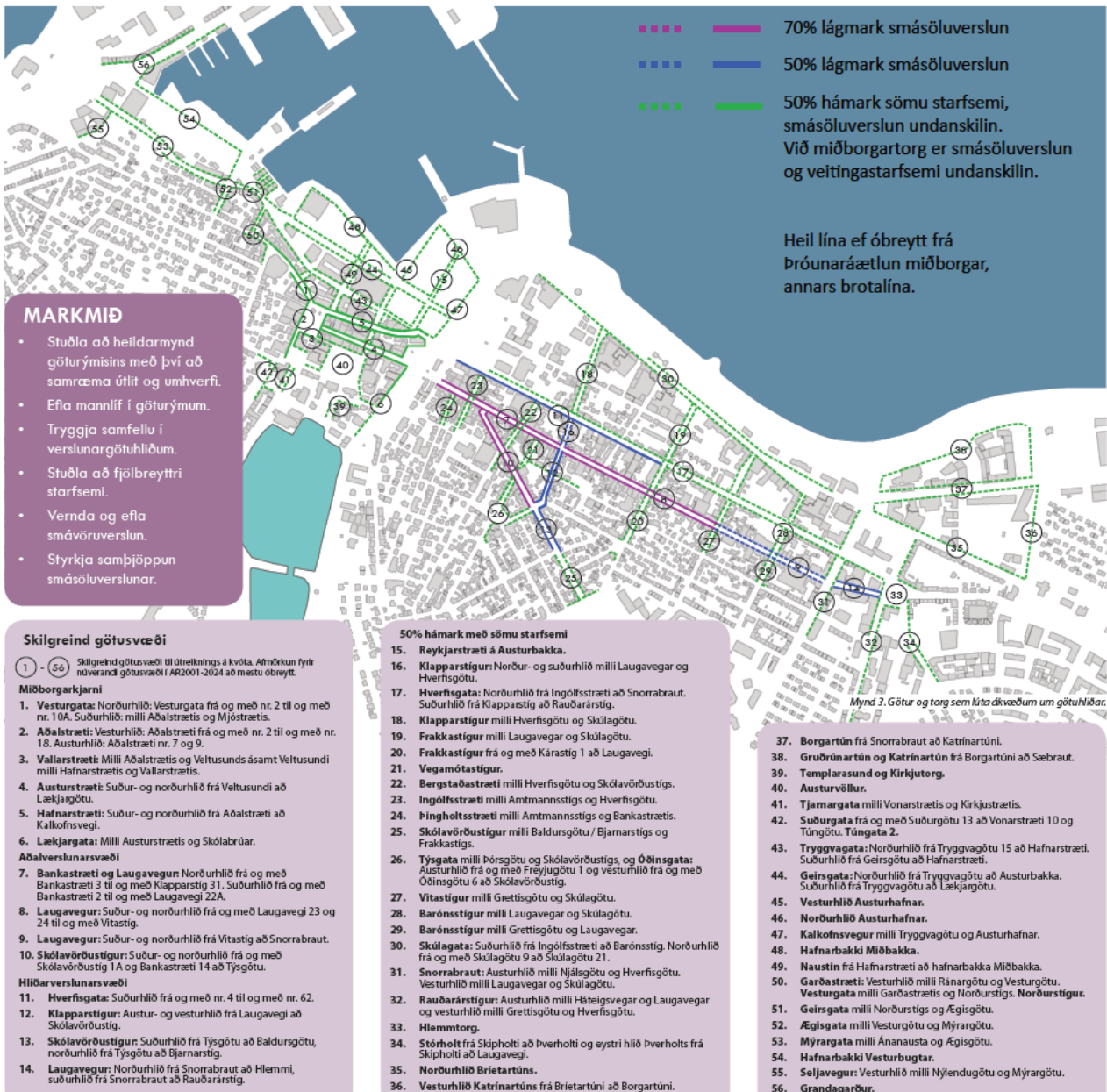
Nýbyggingar sem reistar eru við skilgreindar götuhliðar hafa kvaðir um virkar götuhliðar og starfsemi opna almenningi allan daginn. Kveðið er nánar á um virkar götuhliðar og –horn í deiliskipulagi.

### **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 huldir.





Mynd 14. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhlíðar. Eftirfarandi sérbreytingar hafa verið gerðar: 11. Hverfisgata: Suðurhlíð frá og með nr. 4 til og með nr. 62. 30% lágmark smásöluverslunar (Græn lína 50% hámark); 14. Laugavegur: Norðurhlíð frá Snorrabraut að Hlemmi, suðurhlíð frá Snorrabraut að Rauðarárstíg. 30% lágmark smásöluverslunar (Græn lína 50% hámark); 6. Lækjargata: Milli Austurstrætis og Vonarstrætis.<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2016 (nr. 10a).

## 19.2. Sérstök ákvæði um spilasali\*

Ekki er heimilt að reka spilasal og vínveitingastarfsemi 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 (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Nei	
Dugguvogur (M19)	Nei	Nei	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Nei	Nei	
Athafnasvæði (AT)	Já	Nei	
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	
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	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	
<b>Spilasalur I: Spilasalur án áfengisveitinga</b>			
<b>Spilasalur II: Spilasalur þar sem einnig eru heimilaðar áfengisveitingar</b>			

### 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 *aðalgötur*). Ennfremur má heimila veitingastaði í flokki II á dvalarheimili aldrafra, þó það sé á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð. Vínveitingahús er almennt heimil á miðvæðum, en settar eru ákveðnar takmarkanir á opnunartíma í skilgreiningu einstakra svæða. Vínveitingahús í flokki II geta einnig verið heimil á verslunar- og þjónustusvæðum, stofnanasvæðum, 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“]<sup>38</sup>

Í miðborginni gilda eftirfarandi sérákvæði og markmið, sjá einnig kaflann *Miðborgarstefna*.

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, *ýmis 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 liggja til grundvallar heimildaramma stefnu er varða tegund veitingastarfsemi.

#### **Opnunartími**

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

#### **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 útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. [23.30.]<sup>39</sup>

#### **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 undanskyldum. [ ]<sup>40</sup> Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.00.

#### **Takmarkaðar miðborgarheimildir - almennt opið til 23.00 um helgar/frídag, 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]<sup>41</sup> takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma

<sup>38</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>39</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

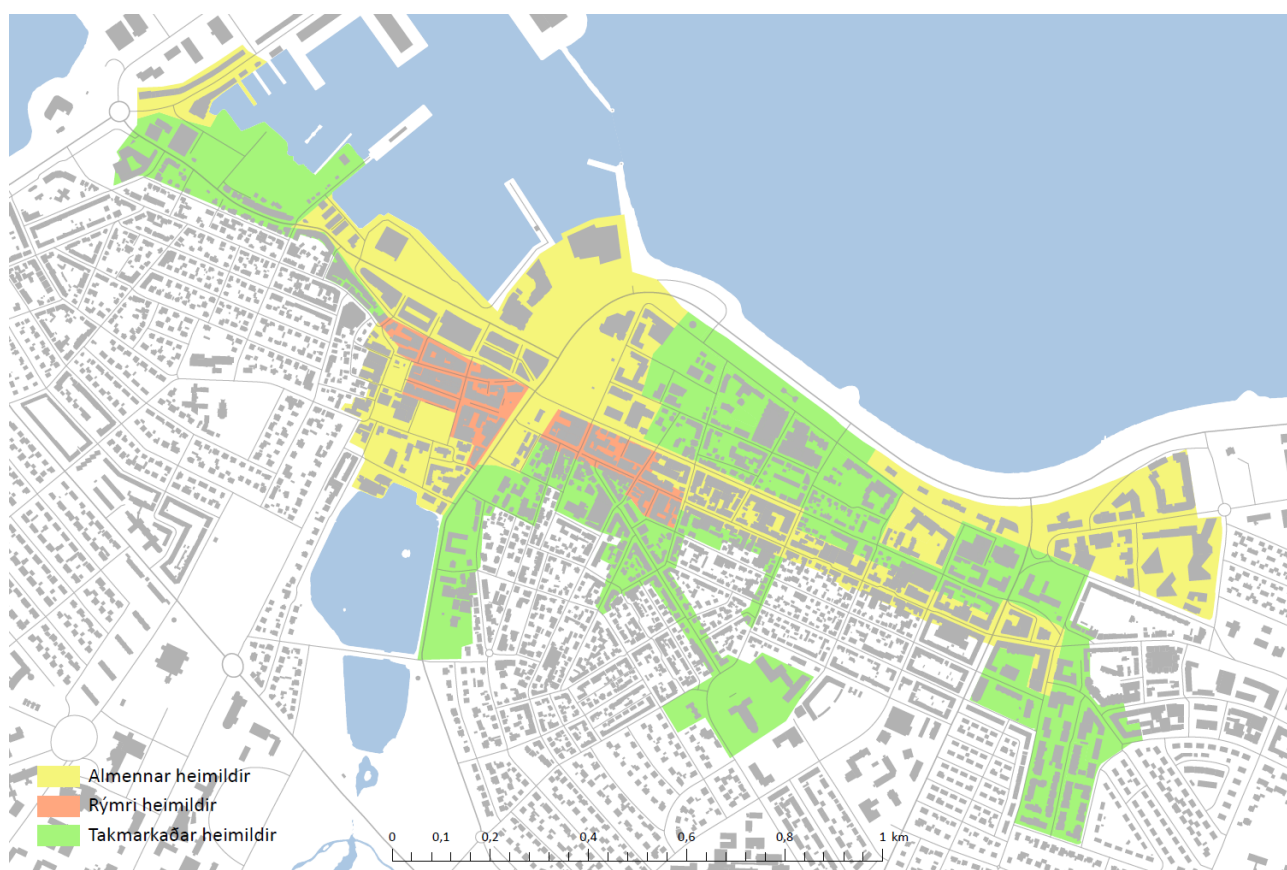
<sup>40</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

<sup>41</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

áfengis, [sjá töflu 2, bls. 30.]<sup>42</sup> Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 22.00.

[Útgáfa tækifærisleyfa skal taka mið af almennum viðmiðum aðalskipulagins. Þó er hægt að víkja frá viðmiðum að undangengnu mati Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur á grenndaráhrifum. Í því mati verði m.a. horft til gerð húsnæðis og staðsetningar, hljóðvistar, nálægðar við íbúðarbyggð, opnunartíma veitingastaða í grenndinni og umfang veitingahaldsins.]<sup>43</sup>

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



Mynd 15. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vínveitingar.

**Neðangreind ákvæði í töflu 19.2** [eru ekki afturvirk. Mögulegt er að [veita leyfi fyrir starfsemi]<sup>44</sup> 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 víkjandi.]<sup>45</sup>

<sup>42</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>43</sup> Aðalskipulagsbreyting, desember 2019 (nr. 30)

<sup>44</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>45</sup> Aðalskipulagsbreyting, september 2014 (nr. 1)

**Tafla 19.2. Veitingastaðir.** Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, s.s. varðandi útveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.

	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
<b>Íbúðarbyggð (ÍB)</b>	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.
<b>Samfélagsþjónusta (S)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Verslun og þjónusta (VP)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Miðborg og Miðsvæði (M)</b>	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin - rýmri heimildir (sjá mynd 1)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
Miðborgin - almennar heimildir (sjá mynd 1)	Já	Já	Já	
Miðborgin - takmarkaðar heimildir (sjá mynd 1)	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	
Skógarhlíð (M7)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleykir (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
<b>Athafnasvæði (AT)</b>	Já	Já	Já	
<b>Iðnaðarsvæði</b>	Já	Já	Nei	
<b>Hafnarsvæði (H)</b>	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	
<b>Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
<b>Íþróttasvæði (ÍÞ)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Kirkjugarðar (K)</b>	Nei	Nei	Nei	
<b>Opin svæði (OP)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Strandsvæði (ST)</b>	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Flokkur I-III háðir heimildum í deiliskipulagi
<b>Óbyggð svæði (ÓB)</b>	Nei	Nei	Nei	
<b>Landbúnaðarsvæði (L)</b>	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
<b>Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)</b>	Nei	Nei	Nei	
<b>Frístundabyggð (F)</b>	Nei	Nei	Nei	

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

\*\* Umfangsliðir 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 landnotkunasvæðum þar sem veitingastaðir í flokki III eru heimilir, getur veitingastaður í flokki II lotið 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 aðfararnótt laugardags og sunnudags og almennra frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunasvæði. Leyfisveitingar á landnotkunasvæðum 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.]<sup>46</sup> Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða 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]<sup>47</sup> 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.]<sup>48</sup>

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 dagafjöldi fyrir heimagistingu (flokkur I) var stytur og einungis leyfð gististarfsemi í 90 daga á ári í stað mögulegrar heilsárgistingar áður, auk fleiri breytinga

\*\* Til að koma til móts við þá sem hafa haft gilt rekstarleyfi 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 rekstarleyfi 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 er að ræða í sama húsnæði og að sama umfangi og áður. Ennfremur er skilyrðið að starfsemin fari fram á lögheimili rekstraraðila líkt og um áframhaldandi heimagistingu sé að ræða.“

<sup>46</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>47</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

<sup>48</sup> Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b); Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).; Aðalskipulagsbreyting, október 2019 (nr. 34).

**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	
<b>Íbúðarbyggð (ÍB)</b>	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalगतna
<b>Samfélagsþjónusta (S)</b>	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
<b>Verslun og þjónusta (VB)</b>	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
<b>Miðborg og Miðsvæði (M)</b>	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a, kafla 6.1.1.
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (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	
Skógarhlíð (M 7)	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	
Fossaleynir (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	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
<b>Athafnasvæði (AT)</b>	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
<b>Iðnaðarsvæði</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Hafnarsvæði (H)</b>	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
<b>Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)</b>	Nei	Já	Já	Já	
<b>Íþróttasvæði (ÍÞ)</b>	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
<b>Kirkjugarðar (K)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Opin svæði (OP)</b>	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gistiheimilum í deiliskipulagi
<b>Strandsvæði (ST)</b>	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
<b>Óbyggð svæði (ÓB)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Landbúnaðarsvæði (L)</b>	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gistiheimilum í deiliskipulagi
<b>Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Frístundabyggð (F)</b>	Já	Nei	Nei	Nei	

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gisticsala 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. 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 verður mótuð í hverfisskipulagi. Sjá einnig kaflann *Kaupmaðurinn á horninu í Borg fyrir fólk*:

- 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 landnotkunarupphætti og minni nærþjónustukjarnar tilgreindar í texta og á þemakorti.
- Núverandi matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir innan íbúðarhverfa verði festar í sessi og því verði fylgt eftir við gerð hverfisskipulags. Sjá lista og kortlagningu núverandi verslana í *Skipulagi borgarhluta*.  
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 göngufjarlægð (300 m loftlína/radíus) frá dagvöruverslun hækki verulega á skipulagstímabilinu frá því sem mælt var árið 2015\*\*\*. Breytingar á þessu hlutfalli verði vaktað 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 s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir í völdum vöruflokkum.

\*\* Stærðir miðast við gólfplöt verslunarrýmis.

\*\*\* 43% íbúa innan vaxtarmarka bjó 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 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 víkjandi.

**Tafla 19.4 Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum**

**Sjá einnig stefnu um *Kaupmanninn á horninu***

	Matvöruverslanir *	Dagvöruverslanir**	Sérstök ákvæði / skilyrði
<b>Íbúðarbyggð (ÍB)</b>	Já	Já	
<b>nærþjónustukjarnar</b>	Já	Já	
<b>aðalgötur</b>	Já	Já	
<b>Samfélagsþjónusta (S)</b>	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Verslun og þjónusta (VÞ)</b>	<b>Já/Nei</b>	Já	<b>Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi</b>
<b>hverfiskjarnar</b>	Já	Já	
<b>Miðborg og Miðsvæði (M)</b>	Já	Já	<b>Sjá þó sérákvæði fyrir einstök svæði</b>
<b>Miðborgin - kjarni (M1a)</b>	Já	Já	
<b>Miðborgin- skrifstofur (M1b)</b>	Já	Já	
<b>Miðborgin-íbúðarbyggð (M1c)</b>	Já	Já	
<b>M2. Hlemmur-Grensás (M2a-M2g).</b>	Já	Já	
<b>Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)</b>	Já	Já	
<b>Höfðar-Keldur (M4a-M4d)</b>	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Vatnsmýri (M5)</b>	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Borgartún (M6)</b>	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Skógarhlíð (M7)</b>	Já/Nei	Nei	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
<b>Kringlan (M8)</b>	Já	Já	
<b>Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)</b>	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
<b>Fossaleyfir (M10)</b>	Nei	Nei	
<b>Hádegismóar (M17)</b>	Nei	Já	
<b>Köllunarklettur (M18)</b>	Nei	Já	
<b>Dugguvogur (M19)</b>	Já	Já	
<b>Borgarhlutakjarnar (M11-M16)</b>	Já	Já	
<b>Athafnasvæði (AT)</b>	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
<b>Iðnaðarsvæði</b>	Nei	Nei	
<b>Hafnarsvæði (H)</b>	Nei	<b>Já</b>	
<b>Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)</b>	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
<b>Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)</b>	Nei	Já	
<b>Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)</b>	Nei	Nei	
<b>Íþróttasvæði (ÍÞ)</b>	Nei	Nei	
<b>Kirkjugarðar (K)</b>	Nei	Nei	
<b>Opin svæði (OP)</b>	Nei	Nei	
<b>Strandsvæði (ST)</b>	Nei	Nei	
<b>Óbyggð svæði (ÓB)</b>	Nei	Nei	
<b>Landbúnaðarsvæði (L)</b>	Nei	Nei	
<b>Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)</b>	Nei	Nei	
<b>Frístundabyggð (F)</b>	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 hliðsjón 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 víkjandi starfsemi.

### Skipulagsleg sýn og megin markmið<sup>49</sup>

- **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 landrýmispörf þeirra minnki a.m.k. 50%*. Markviss fækkun bensinstöðva er einnig í samræmi við Loftslagsstefnu ríkisstjórnarinnar og markmið um að nýskráning bensín- og díselbíla 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 almenningsgangna (Borgarlínu)
  - í nálægð við útivistarsvæði og viðkvæma náttúru.
- Sérhæfðar fjölorkustöðvar sem þjóna einkabílum 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 einkabílinn (s.s. þvottastöðva).
- 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 mótaðar eru sérstaklega vegna samningsgerðarinnar (sjá lið IV).

## 19.7. Nektarstaðir

Rekstur nektarstaða er óheimill í Reykjavík.

## 20. Tímabundin ákvæði um landnotkun

### 20.1. Flugvöllur í Vatnsmýri

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði víkjandi á skipulagstímabilinu. Sjá *Borgin við Sundin, Vatnsmýrin* og samkomulag Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group, dagsett 25. október 2013 og viðbótar samkomulag undirritað af borgarstjóra og innanríkisráðherra, með sömu. **Sjá enn fremur samkomulag borgarstjóra 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 Hvassahraun“.** Sjá nánar um tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri í kafla 17. 3 og á mynd 13.

<sup>49</sup> 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.

## 20.2. Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010-2040

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

## 20.3. Landnotkun í 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 í Hólmsheiði er heimiluð tímabundin losun ómengaðs jarðvegs, sjá nánar kafla um *Efnistöku 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 í Hólmsheiði er gert ráð fyrir tímabundinni aðstöðu fyrir fisflug, túni til lendingar og annarri aðstöðu á melum sunnan Langavatns (FV, sjá skipulagsupprátt).

### [Fyrirvari vegna mögulegs innanlandsflugvallar

Athugunar á veðurfari í Hólmsheiði hafa nú staðið yfir í um 6 ár, fyrir valda veðurfarsþætti og einnig hefur verið til skoðunar vatnsvernd á svæðinu (ÍSÖR, 2008, 2013). Frekari rýni á veðurfarsgögnum þarf að eiga sér stað og leggja þarf í frekari vinnu við mat á mögulegu nothæfi flugvallar (sjá Veðurstofa Íslands, 2009, 2012, 2013, Mannvit, minnisblað 16. janúar 2013). Í ljósi þessa er stefnt að eiga samráð um frekari athuganir á svæðinu með mögulegan flugvöll í huga. Frekari ákvarðanir, mögulegar skipulagsbreytingar og umhverfismat verða hins vegar til umfjöllunar við heildarendurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Settur er eftirfarandi fyrirvari við nýtingu lands í Hólmsheiði (sjá mynd 6, svæði merkt T.1.1. og T.1.2.) :

Mannvirkjagerð, ræktun og þróun útivistar verði takmörkuð á svæði suður af Langavatni, þ.m.t. á svæði fisflugsins, þar til endanleg ákvörðun hefur verið tekin um framtíðarstaðsetningu nýs innanlandsflugvallar. Mannvirkjagerð sem þjónar núverandi flugstarfsemi Fisflugfélags Reykjavíkur er þó áfram heimil. Vegna þessa er einnig settur fyrirvari um mörk Græna trefilsins í Hólmsheiði.]<sup>50</sup>

## 20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða

**Í aðalskipulagi þar sem sett er fram stefna til langrar framtíðar um breytta landnotkun og enduruppbyggingu á eldri atvinnusvæðum, er mikilvægt að setja fram ákveðin viðmið og leikreglur um endurnýjun starfsleyfa hjá fyrirtækjum sem eru í rekstri 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 hefjast þó deiliskipulagsgerð sé lokið. Í ljósi þessa er gert ráð fyrir að almennt verði mögulegt að endurnýja starfsleyfi til einstakra fyrirtækja til skemmra tíma, enda gildistími starfsleyfis vel innan tímamarka gildandi skipulagstímabils og uppbygging blandaðrar byggðar ekki hafin innan viðkomandi svæðis eða í næsta nágrenni við viðkomandi fyrirtæki. Þetta á ekki við um starfsemi þar sem tilgreint er sérstaklega að hún eigi að vera víkjandi eða sérstök tímamörk sett um starfsemina í aðalskipulaginu.<sup>51</sup>**

<sup>50</sup> Kaffli verði felldur út.

<sup>51</sup> Í gildandi aðalskipulagi var gerð grein fyrir gildistíma starfsleyfa helstu iðnaðarfyrirtækja; Hringrás í Sundahöfn (H4) er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2020; Ísaga við Breiðhöfða er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2023; Steypustöðvar (B.M.Vallá og Steypustöðin) í Ártúnshöfðanum eru með starfsleyfi sem gilda til árána 2022 og 2020; Malbikunarstöðin er með framlengt starfsleyfi sem gildir til ársins 2022. Starfsemi á sviði endurvinnslu og iðnaðar í Gufunesi (Íslenska gámafélagið og PM endurvinnsla) eru með starfsleyfi sem gilda til árána 2022 og 2021. Olíubirgðastöð í Örfirisey er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2024. Lóðarleigusamningur gildir til ársins 2036. Starfsemi skotæfingasvæðis á Álfsnesi verði háð tímatakmörkunum sem sett eru fram í deiliskipulagi. Uppgefin ártöl miðast almennt við gildandi starfsleyfi og/eða lóðarleigusamninga.

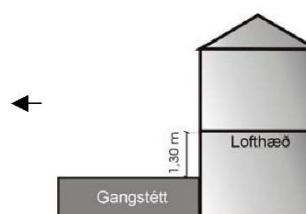
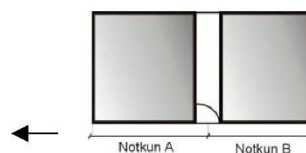
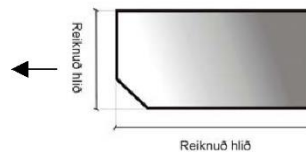
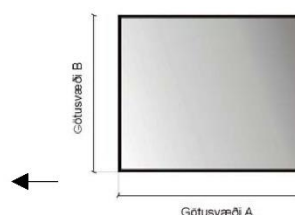
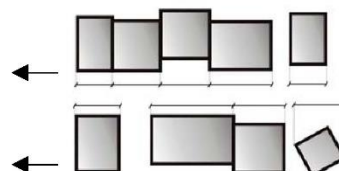


## 21.Viðaukar

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

#### REGLUR UM ÚTREIKNINGA Á GÖTUSVÆÐUM

Hvað er reiknað?	Reiknuð er lengd húsa á hverju götusvæði (inndregnar húshliðar reiknast með).
Hvað með lóðir þar sem hús fylla ekki upp í lóð?	Reiknuð er lengd þeirrar húshliðar sem snýr að skilgreindu götusvæði. Ef viðbótaruppbygging á sér stað breytist hlutfall þess götusvæðis.
Hvað með hús sem eru með hlið að skilgreindu götusvæði en heyrir til annarar götu (póstfang)?	Sú hlið hússins sem snýr að skilgreindu götusvæði skal skera úr hvaða notkun er heimil í húsinu.
Hvað með hornhús sem lenda á tveimur götusvæðum?	Hvert götusvæði er reiknað óháð öðru. Fari notkun yfir leyfilegt hámark á öðru svæði og/eða báðum verður breyting á notkun ekki heimil.
Hvað með hornskorin hús?	Tekin er lengd samsíða götu (ofanvarp hússins).
Hvað með sýningarglugga sem tilheyra ekki notkun á jarðhæð?	Tekið er mið af notkun fyrir innan sýningarglugga.
Hvað með autt húsnæði?	Reiknuð er sú notkun sem var síðast í húsnæðinu þar til samþykkt hefur verið breyting á notkun.
Hvað með innganga á efri hæðir húsa?	Inngangar eru reiknaðir með notkun viðkomandi húss eða deilt hlutfallslega milli notkunar jarðhæðar sé um fleiri en eina notkun að ræða.
Hvernig er jarðhæð skilgreind?	Jarðhæð er sú hæð sem gengið er beint inn á frá götu og aðalhlið og inngangur eru ekki niðurgráfin (sbr. gr. 4.24 brg nr. 441 1998). Sé ekki jarðhæð í húsinu telst kjallari með lofthæð hærrí en 1.30 m frá gangstétt, mælt frá miðri framhlið, jarðhæð. Ella telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð.



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

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

\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð og/eða innan sama götoreits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. 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 stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi á nýjum uppbyggingarreit skerði mögulega gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis og byggðar, skal almennt horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sbr. ofangreint ákvæði. Í því samhengi er vísað sérstaklega til markmiða sem sett eru fram í köflanum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“.

Ljóst er að mat sem þetta verður ávallt huglægt að hluta, þar sem lykilsurningin er hvort viðkomandi byggingarverkefni geti haft jákvæð heildaráhrif á þróun miðborgarinnar miðað við sett markmið um hana. Ákveðin þættir geta þó verið mælanlegir s.s. hvort fermetrum íbúðarhúsnæðis til heilsársbúsetu sé að fjölga eða fækka (sbr. markmið um fjölgun íbúa í miðborginni), fermetrum skrifstofuhúsnæðis (sbr. markmið um fjölgun starfa) og fermetrum verslunarhúsnæðis (sbr. markmið um lifandi framhliðar). Með þeim þáttum er hægt að leggja mat á hvort uppbygging leiði til fjölgunar íbúa og/eða starfa og stuðli að aukinni fjölbreytni miðborgarinnar. Til leiðbeiningar við framfylgd á þessu ákvæði hafa verið skilgreindar neðangreindar matsspurningar, byggðar á þeim bindandi markmiðum um sem koma fram í ofangreindum köflum aðalskipulags. Hversu hátt hlutfall gististarfsemi verður leyft getur þannig ráðast af því hversu jákvæð eða neikvæð áhrif uppbyggingin hefur almennt á sett markmið um þróun miðborgarinnar.

Áhrif uppbyggingar				
Matsspurningar	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg	Á ekki við
Fjölgar fermetrum íbúðarhúsnæðis? (langtíma)				
Fjölgar fermetrum skrifstofuhúsnæðis?				
Fjölgar fermetrum verslunarhúsnæðis?				
Fjölgar lengdarmetrum lifandi jarðhæða?				
Fjölgar rýmum á lifandi jarðhæðum?				
Er eldri byggð varðveitt, sbr. markmið borgarverndarstefnu?				
Er uppbot byggðar í samræmi við eldri lóðaskipan?				
Er skali uppbyggingar í takti við nærliggjandi byggð?				
Samræmist tillaga ákvæðum um hæðir húsa?				
Tryggir uppbygging gott samspil við aðliggjandi almenningsrými?				
Samræmist fjölgun íbúða markmiðum húsnæðisstefnu?				
Hversu mikið eykst heildarbyggingarmagn frá gildandi deiliskipulagi?				
Hvert er hlutfall gististarfsemi af heild?				

Bindandi markmið aðalskipulags sem einkum er horft til við mótun leiðbeininga:

*Miðborgin:*

- Að tryggja fjölbreytta starfsemi, samfélag og mannlíf í miðborginni, sbr. skilgreining M1, bls. 207 í kaflanum Landnotkun
- Styrkja tengslin milli verslunar og annarrar starfsemi í miðborginni
- Skapa fjölbreytt umhverfi með ólíkum tegundum rýma fyrir ólíkar athafnir
- Styrkja lifandi jarðhæðir með verslun, þjónustu og starfsemi sem er opin almenningi allan daginn og hámarka fjölda slíkra rýma, sbr. stefnu um virkar framhliðar og ákvæði um starfsemi við skilgreindar götur miðborgar, sjá bls. 218-220 í kaflanum um Landnotkun
- Efla þjónustu fyrir íbúa í hverfismiðborginni
- Að stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna
- Að vernda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti
- Takmarka ónæði og umferð vegna lestunar og losunar ferðamanna.
- Efla innviði fyrir ferðaðþjónustu í miðborginni án þess að ganga á gæði annarra þátta miðborgarinnar
- Meginmarkmið í nýju aðalskipulagi er að auka umhverfsgæði 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 sjálfrar og í baklandi hennar.*

*Borgarvernd:*

- 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.
- 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 deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.
- 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.
- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.

*Gatan sem borgarrými:*

- Við endurhönnun gatna verði horft til fjölpætts 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.

*Húsnæði fyrir alla:*

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.



Viðauki 3. Listi yfir kort, töflur, myndir, textaramma og kaflahluta sem felldir eru úr gildi í A-hluta AR2010-2030, sbr. undirrituð útgáfa aðalskipulagsins (sjá [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is))

Listi fylgir næstu útgáfu tillögu.

### I. Þéttbýlisuppráttur (1:20.000)

1. **Ártúnshöfði – Elliðaárvogur.** Breytt afmörkun svæða fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði. Íbúðarbyggð stækkar um 4,4 ha til vesturs yfir svæði sem áður var skilgreint sem strandsvæði (ST9). Miðsvæði stækkar um 4,5ha á kostnað íbúðarbyggðar og skilgreind eru tvö ný miðsvæði M26. Krossamýrartorg og M27. Malarhöfði. Grænir geirar milli hverfa er skilgreindir sem opin svæði (OP) og skólalóðir (S) afmarkaðar og minnka svæði fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði samsvarandi. Stærð landfyllingar er óbreytt en lögun hennar breytt í samræmi við rammaskipulag Elliðaárvangs. Settur er fyrirvari við stærð og lögun vegna frekara mats á umhverfisáhrifum. Lega stíga og tengibrautar fyrir Borgarlínu breytist einnig lítillega
2. **Miklabraut-stokkur.** Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB).
3. **Sæbraut-stokkur.** Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB) og opið svæði (OP).
4. **Gufunes.** Miðsvæði M24 stækkar um 8,5 ha á kostnað iðnaðarsvæði (I4). Strandsvæði (ST2) stækkað til suðurs.
5. **Hallar.** Miðsvæði M22 og M9 í Höllum skilgreint sem eitt svæði, M22.
6. **Fram-svæði:** Íbúðarbyggð stækkar um 2 ha á svæði sem nú er skilgreint sem opið svæði (OP)
7. **Laugardalur-Laugardalshöll.** Svæði fyrir samfélagsþjónustu (S12) endurskilgreint sem *Íþ1 Þjóðarleikvangur í Laugardal*, sem er einnig stækkað til suðvesturs, næst Suðurlandsbraut, um 3 ha, þar sem nú er skilgreint opið svæði (OP).
8. **Glæsibær.** Miðsvæði M15 stækkar til vesturs um 1 ha, yfir svæði sem áður var opið svæði (OP) og miðsvæði M2g.
9. **Bensinstöðvalóðir á eftirtöldum svæðum endurskilgreindar:** Stóragerði 40, verður íbúðarbyggð; Fjallkonuvegur 1, verður verslunar- og þjónustulóð; Háaleitisbraut 12, verður verslunar- og þjónustulóð; Skógarsel, verður íbúðarbyggð; Álfheimar 49, verður íbúðarbyggð.
10. **Korpa, golfvöllur, Egilshöll.** Skilgreind íbúðarbyggð á áður opnu svæði (OP) norðan Egilshallar (æfingasvæði golfvallar) og á tveimur reitum innan núverandi golfvallar (Íþ2), við Korpúlfsstaði og Korpu.
11. **Grafarholt, golfvöllur.** Athafnasvæði AT3, stækkað um 1 ha á kostnað golfvallar (Íþ3).
12. **Hagatorg, miðsvæði.** Afmörkun miðsvæðis leiðrétt í samræmi við gildandi lóðamörk.
13. **Úlfarsárdalur, austursvæði.** Íbúðarbyggð (ÍB) stækkuð til austurs yfir svæði sem er skilgreint sem opið svæði (OP), allt að 15 ha. Svæði fyrir íbúðarbyggð næst núverandi hverfi minnka á móti um 5 ha.
14. **Suðurfell, fyrirhuguð íbúðarbyggð í jaðri Elliðaárdals.** Svæði fyrir íbúðarbyggð, um 3 ha fellt út og verður skilgreint sem opið svæði (OP). Íbúðarbyggð við Suðurfell, næst Breiðholtsbrautar, stækkað um allt að 2 ha þar sem nú er skilgreint opið svæði (OP) meðfram Suðurfelli / Breiðholtsbraut.
15. **Reynisvatn, fyrirhuguð íbúðarbyggð.** Svæði fyrir íbúðarbyggð, um 4,3 ha fellt út og verður skilgreint sem opið svæði (OP).
16. **KR-svæði.** Skilgreint svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu, næst Kaplaskjólsvægi og Flyðrugranda, sjá eldri verklýsingu á adalskipulag.is.
17. **Veitur- skólþælustöðvar.** Endurskilgreining vegna framtíðarþarfa hreinsistöðva.
18. **Vatnaverndarsvæði uppfærð sbr.** staðfest svæðisskipulag vatnsverndar
19. **Breytt sveitarfélagsmörk, sbr.** dómur Hæstaréttar.
20. **Nýi Skerjafjörður.** Breytt afmörkun landnotkunar varðandi samspil íbúðarbyggðar, miðsvæða, opinna svæða og strandsvæða. Landfylling minnkuð. Sjá nánar sérbreytingu

21. Arnarbakki, hverfiskjarni í Neðra-Breiðholti. Svæði fyrir verslun- og þjónustu stækkað (VP). Sjá nánar sérbreytingu.
22. Rangársel, hverfiskjarni í Seljahverfi. Svæði fyrir verslun- og þjónustu stækkað (VP) og mynduð ein heild úr eldri lóðum fyrir samfélagsþjónustu, verslun og þjónustu, íbúðarbyggð og opin svæði. Sjá nánar sérbreytingu
23. Eddufell-Völvufell, hverfiskjarni. Svæði fyrir verslun- og þjónustu stækkað (VP) stækkað yfir eldri lóðir fyrir samfélagsþjónustu og opin svæði. Sjá nánar sérbreytingu
24. Völvufell-Suðurfell. Skilgreint svæði fyrir íbúðarbyggð í stað opins svæðis næst Suðurfelli
25. Vindás-Breknaás. Íbúðarbyggð stækkuð til norðurs um 0,5 ha yfir opið svæði. Sjá nánar sérbreytingu
26. Naustavogur, smábátahöfn. Færsla á hafnargarði á strandsvæði ST9. Sjá nánar sérbreytingu.

**II. Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð /blandaða byggð, sbr. framsetning á mynd 3 (áður mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin). Alls 28 nýir reitir, þar af nokkrir reitir sem eru til umfjöllunar í sérbreytingum:**

**Vesturbær:**

1. KR-svæði (nr. 5)
2. Ægisíða 102 (nr. 6)

**Vatnsmýri:**

3. Loftleiðasvæði ( nr.14)

**Miðborgin:**

4. Egilsgata-Snorrabraut (nr. 19)
5. BSÍ-reitur (nr. 20)

**Hlíðar:**

6. Laugavegur 180 (nr. 26)
7. Valhöll (nr. 27)
8. Miklabraut-stokkur-vestur (nr. 29)
9. Miklabraut-stokkur-austur (nr. 30)

**Laugardalur:**

10. Hátún+ (nr. 36)
11. Suðurlandsbraut-Engjavegur (Glæsibær) (nr. 42)
12. Álfheimar 49 (nr. 44)
13. Sæbraut-stokkur (nr. 50)
14. Hólmasund-Þróttaraheimili (nr. 51)

**Háaleiti-Bústaðir:**

15. Háaleitisbraut 12 (nr. 54)
16. Stóragerði 40 (nr. 57)
17. Fram-svæði-Miklabraut 101 (nr. 59)
18. Háaleitisbraut-Miklabraut (nr. 64)
19. Furugerði (nr. 41)

**Ártúnshöfði:**

Sjá lið III.

**Árbær:**

**Breiðholt:**

20. Skógarsel 10 (hluti Suður-Mjóddar) (nr. 82)
21. Arnarbakki (nr. 83)
22. Völvufell-Suðurfell (nr. 84)
23. Rangársel (nr. 86)

**Grafarvogur:**

24. Gufunes II (nr. 88)
25. Fjallkonuvegur 1 (nr. 94)
26. Korpa I-Egilshöll (nr. 95)
27. Korpa II-Korpúlfsstaðir (nr. 96)
28. Korpa III-Korpa (nr. 97)

**Grafarholt-Úlfarsárdalur:**

103. Úlfarsárdalur – austurreitir (nr. 103)

**Kjalarnes:****III. Áður skilgreind svæði fyrir íbúðarbyggð /blandaða byggð sbr. framsetning á mynd 3 (áður mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*), þar sem gert er ráð fyrir verulegri fjölgun íbúða miðað við fyrri stefnu:**

1. **Ártúnshöfði-Elliðaárvogur.** Reitaskiptingu breytt og gert ráð fyrir um 6.000 íbúðum á svæðinu í stað 2.800.
2. **Kringlan.** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega og verði allt 1.000 í stað 150 íbúða áður. Aukning atvinnuhúsnæðis minnkar að sama skapi.
3. **Múlar-Suðurlandsbraut M2c-e).** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega og verði allt 1.000 í stað 300 íbúða áður. Aukning atvinnuhúsnæðis minnkar að sama skapi.
4. **Skeifan (M3a).** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega og verði allt 750 í stað 500 íbúða áður. Aukning atvinnuhúsnæðis minnkar að sama skapi.
5. **Knarrarvogur (M19).** Gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað og verði allt 600, einkum vegna þess að Sæbraut er sett í stokk, með bættri hljóðvist og vegna endurskipulagningar í Vogabyggð IV, syðst á svæðinu.
6. **Gufunes (M24).** Með stækkun miðsvæðisins er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um allt að 500.

**IV. Helstu breytingar á atvinnusvæðum; ný svæði, skilgreiningar landnotkunar og byggingarmagns**

1. **Krossamýrartorg, M26.** Nýtt miðsvæði með blandaðri byggð, ppbyggingu skrifstofa, verslunar- og þjónustu, auk íbúða.
2. **Hallar, M22.** Svæði endurskilgreint og sameinað svæði M9 næst Vesturlandsvegi. Miðsvæði með blandaðri atvinnustarfsemi, skrifstofur, verslun, þjónusta, léttur og þrifalegur iðnaður, m.a. matvælaiðnaður.
3. **Gufunes, M24.** Svæði stækkað. Skilgreining miðsvæðis óbreytt.
4. **Snorrabraut-Hringbraut, M31.** Uppbyggingarsvæði sem skapast með Miklubraut í stokk og breyttri hönnun gatnamóta Snorrabrautar, Hringbrautar og Bústaðavegar, vegna Borgarlínu.
5. **Breytingar á byggingarmagni.** Stærsta breytingin felst í aukningu áætlaðs byggingarmagns á svæði M22 Hallar og minnkun á byggingarmagni í Hólmsheiði, AT4. Einnig eru gefnar auknar byggingarheimildir á M24 Gufunesi, með stækkun svæðis og breyttri skilgreiningu landnotkunar, sömuleiðis á M26 Krossamýrartorgi og M19 Knarrarvogi þar sem ráðgerðar eru lykilstöðvar Borgarlínu. Áætlað byggingarmagn hefur einnig verið aukið á svæði H1-H2 í Örfirisey, til samræmis við breyttar heimildir í deiliskipulagi. Reikna má með minni aukningu atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum þar sem íbúðum er fjölgað á kostnað atvinnuhúsnæðis, s.s. á Kringlureit, Skeifunni og Múlum.
6. **Töflur yfir helstu atvinnusvæði uppfarðar í samræmi við áorðnar breytingar og þær tillögur sem eru lagðar fram og þróun uppbyggingar frá staðfestingu aðalskipulagsins.**

## V. Breytingar á almennum skipulagsákvæðum og markmiðum í einstökum málaflokkum:

- Ný og breytt viðmið um þéttleika byggðar á uppbyggingarsvæðum sem taka ríkari tillit til nálægðar við almenningssamgöngur, Borgarlínu og vistvæna samgöngumáta.** Í stað þess að setja fram bindandi tölur um fjölda íbúða eða byggingarmagn á einstökum svæðum í aðalskipulagi, skal uppbygging á hverju svæði undirgangast ákveðið mat sem tekur m.a. tillit til staðsetningar reitsins, nálægðar við almenningssamgöngur, nálægð við atvinnu og þjónustu, ríkari krafna um gæði við hönnun byggðar og almennra viðmiða aðalskipulags um svæðisnýtingu, sbr. einnig stefna um hæðir húsa. Einnig eru settar fram ný viðmið og leikreglur hvernig þróun uppbyggingar og fjölgun íbúða er vöktuð og hvaða atriði eru ráðandi við forgangsröðun byggingarsvæða.
- Húsnæðisstefna – almenn markmið.** Stefnan uppfærð og endurbætt í takti við áherslur í Húsnæðisáætlun, ný megin markmið aðalskipulagsins og breyttar forsendur á húsnæðismarkaði.
- Íbúðarhverfið og gæði byggðar.** Sett fram ákveðnari markmið og kröfur um þróun íbúðarbyggðar, eflingu hverfisheilda, grænna yfirbragð byggðar og gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis og almenningsskýma innan íbúðarbyggðar..
- Blöndun byggðar og skilgreining landnotkunar í íbúðarbyggð.** Settar skýrari leikreglur um starfsemi, þjónustu og búsetuúrræði innan íbúðarbyggðar.
- Hæðir húsa.** Ákvæði um hæðir húsa breytast ekki að öðru leyti en því að svæði M2a og b, næst Laugavegi má gera ráð fyrir 5-8 hæða húsum, sbr. stefna um Suðurlandsbrautina. Á miðsvæði M19 Knarrarvogi, syðst og á nýju miðsvæði við Krossamýrartorg í Ártúnshöfða á miðsvæði M26, má gera ráð fyrir 5-8 hæða húsum. Einnig er skerpt á túlkun hæðaviðmiða, m.a. að frávik verði einkum leyfð við götuhorn og háhýsi (> 9 hæðir) verði aðeins leyfð í undantekningatilvikum á öllum svæðum. Almenn markmið og ákvæði stefnunnar að öðru leyti óbreytt.
- Kaupmaðurinn á horninu.** Sett fram ákveðnari stærðarviðmið um matvöruverslanir sem eru staðsettar utan íbúðarhverfa eða þéttar íbúðarbyggðar og skerpt á heimildum um matvöruverslanir í borgarhlutakjörnum og hverfi- og nærþjónustukjörnum.
- Áður samþykktar stefnur um bíla- og hjólastæði og fækkun bensínstöðva verða hluti af breyttu aðalskipulagi.**
- Tímasetningar landnotkunar í Vatnsmýri eru endurskoðaðar í samræmi við samkomulag um nýjan innanlandsflugvöll í Hvassahrauni**
- Nýjum megin markmiðum bætt við stefnuna, sbr. meðfylgjandi Viðauki , sem verða leiðarljós við alla ákvarðanatöku til framtíðar og endurspegla helstu áskoranir sem borgin stendur fram fyrir á næstu árum, s.s. í loftslagsmálum, uppbyggingu Borgarlínu, húsnæðismálum, atvinnumálum og að skapa lífvænlegt borgarsamfélag.**

## VI. Breyttar forsendur, viðmið um vöxt og uppbyggingarhraða og lengd skipulagstímabils

- Íbúaspár uppfærðar á grundvelli mannfjöldaspár Hagstofunnar (2019) ig sett fram ný viðmið vaxtarhraða og markmið um fjölgun íbúða.
- Á grundvelli endurmats á uppbyggingarmöguleikum á þegar byggðum svæðum og skilgreindum landnotkunar svæðum sbr. AR2010-2030, fyrir bæði íbúðir og atvinnuhúsnæði, er lagt til að skipulagstímabil aðalskipulagsins verði lengt til ársins 2040.