

LANDNOTKUN OG HELSTU BYGGINGARSVÆÐI

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



Landnotkun og helstu byggingarsvæði.....	8
1. Framsetning og túlkun.....	8
2. Vaxtarmörk og þéttbýli.....	9
3. Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð	10
3.1. Almenn markmið	10
3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar	13
3.3. Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggðar	14
3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum	17
3.5. Fjölgun íbúða, ný svæði fyrir íbúðarbyggð og forgangsroðun svæða	18
3.6. Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfis þess	27
4. Samfélagsþjónusta (S)	32
5. Verslun og þjónusta (VP)	34
6. Miðborg og miðsvæði (M)	35
6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1-M4).....	35
6.2. M5. Vatnsmýrin	38
6.3. M6. Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b).....	39
6.4. M7. Skógarhlíð.....	39
6.5. M8. Kringlan-Listabraut.....	39
6.6. M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir.....	39
6.7. M10. Fossaleynir-Egilshöll.....	39
6.8. M11-M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar.....	39
6.9. M17. Hádegismóar.....	40
6.10. M18. Köllunarklettur.....	40
6.11. M19 Knarrarvogur.....	40
6.12. M20. Gerðuberg.....	40
6.13. M21. Listabraut-RÚV.....	40
6.14. M22. Hallar.....	40
6.15. M23. Nauthólsvegur.....	40
6.16. M24 Gufunes.....	40
6.17. M25 Veðurstofuhæð.....	40
6.18. M26. Krossamýrartorg-borgarhlutakjarni.....	40
6.19. M27. Malarhöfði (C40 lóð)	41
6.20. M28. Leirtjörn.....	41
6.21. M29. Egilsgata-Snorrabraut.....	41
6.22. M30. Miðsvæði meðfram aðalumferðaræðum og strandstíg í Vatnsmýri.....	41
6.23. M31. Vatnsmýri-borgarhlutakjarni.....	42

6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut	42
6.24. M33. Bændahöll, Hagatorg.....	42
6.25. M34a-b Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut	43
6.26. M35. Kvíslar	43
6.27. M36. Holtagarðar-Kleppsgarðar	43
6.28. M37. Korpa-Egilshöll.....	43
7. Athafnasvæði (AT)	43
7.1. AT1a Höfðar-vestur.....	43
7.2. AT1b Höfðar-austur	43
7.3. AT2. Hálsar.....	43
7.4. AT3. Gylfaflöt	43
7.5. AT4. Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg	43
7.6. AT5a. Esjumelar–athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegar – norðan vatnaskila	44
7.7. AT5b. Esjumelar–athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegar – sunnan vatnaskila	44
7.4. AT6 Smálönd	45
7.5. AT7 Norðlingaholt.....	45
8. Iðnaðarsvæði (I)	45
8.1. I1a. Geitháls, I1b. Korpa.....	46
8.2. I2. Álfsnes-Kollafjörður	46
8.3. I3. Saltvík.....	46
8.4. I4. Gufunes.....	46
8.5. I5. Álfsnes-Sorpa	46
8.6. I6. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík.....	46
8.7. I7. Hreinsistöð Veitna við Klettagarða	46
8.7. I8. Hreinsistöð Veitna við Ánanaust og móttökustöð Sorpu	46
8.7. I9. Veitumannvirki	46
9. Hafnarsvæði (H)	47
9.1. H1a. Örfirisey-olíuhöfn	47
9.2. H1b. Örfirisey-fiskihöfn, hafnarsvæði.....	47
9.3. H2. Örfirisey- blandað athafnasvæði.....	48
9.4. H3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis	48
9.5. H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík)	48
10. Opin svæði til sérstakra nota	48
11. Óbyggð svæði (ÓB)	52
12. Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL).....	52
13. Frístundabyggð (F)	53

14.	Efnistaka og efnislosun (E).....	53
15.	Verndarsvæði	54
15.1.	Náttúruminjar	54
15.2.	Menningarminjar	55
15.3.	Hverfisverndarsvæði.....	55
15.4.	Vatnsvernd.....	57
16.	Aðrar takmarkanir á landnotkun	57
16.1.	Náttúruvá (NV)	57
16.2.	Varúðarsvæði (VA).....	57
16.3.	Hindranafletir flugvalla (HF).	57
17.	Samgöngur.....	58
17.1.	Vegir, götur og stígar (VE).....	58
17.2.	Bíla- og hjólastæðastefna	59
17.3.	Flugvellir (FV).	60
18.	Veitur og helgunarsvæði (VH)	61
19.	Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar	61
19.1.	Sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni	61
19.2.	Sérstök ákvæði um spilasali*	64
19.3.	Sérstök ákvæði um veitingahús	67
19.4.	Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými	71
19.5.	Sérstök ákvæði um matvöruverslanir. Kaupmaðurinn á horninu.	74
19.6.	Sérstök ákvæði um bensínstöðvar og orkustöðvar	77
19.7.	Nektarstaðir	77
20.	Tímabundin ákvæði um landnotkun.....	77
20.1.	Flugvöllur í Vatnsmýri	77
20.2.	Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010-2040	78
20.3.	Landnotkun í Hólmsheiði 2010-2040.....	78
20.4.	Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða.....	78
21.	Viðaukar.....	80
	Viðauki 1. Reglur um útreikninga á götusvæðum og afmörkun götusvæðanna	80
	Viðauki 2. Leiðbeining við túlkun á sérákvæði á svæði M1a (og M1c) varðandi hlutfall gististarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu innan miðborgarinnar, sbr. kafli 6.1.....	81
	Viðauki 3. Markmið um gæði íbúðarbyggðar. Skýrsla Teiknistofunnar Stiku (janúar 2021)	83
	Viðauki 4. Samkomulag um rannsóknir á möguleikum byggingar nýs flugvallar í Hvassahrauni. Samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis, dagsett 28. nóvember 2019.	84
	Viðauki 5. Yfirlit landnotkunarsvæða, sbr. skipulagsuppdættir og kröfur um stafrænt skipulag.	85

Viðauki 6. 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).....	86
Viðauki 7. Listi yfir breytingar, sbr. <i>Reykjavík 2040</i> , breytingar á landnotkun á skipulagsuppdráttum og aðrar breytingar á bindandi skipulagsákvæðum.	87
Viðauki 8. Yfirlit athugasemda sem komu fram við kynningu á drögum að tillögunni, 16. október til 9. desember 2020.....	92

Myndaskrá:

Mynd 1. Afmörkun þéttbýlis innan Reykjavíkur.

Mynd 2. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum

Mynd 3a. Reykjavík-vestur. Byggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð.

Mynd 3b. Reykjavík-austur. Byggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð.

Mynd 4. Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040.

Mynd 5. Byggingarreitir og áhrifasvæði Borgarlínu og stofnleiða Strætó.

Mynd 6. Stefna um hæðir húsa.

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

Mynd 8. Landnotkunarsvæði í miðborginni.

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

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

Mynd 11. Undirsvæði í Örfirisey

Mynd 12. Meginleiðir almenningssamgangna og Borgarlínu, ásamt helstu þróunarsvæðum

Mynd 13. Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri.

Mynd 14. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar

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

Töfluskrá:

Tafla 3.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð

Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2010-2040.

Tafla 7.1. Sérhæfð atvinnusvæði í AR2010-2040.

Tafla 19.1. Spilasalir. Sjá sérstök ákvæði um spilasali.

Tafla 19.2. Veitingastaðir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum.

Tafla 19.3. Gististaðir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum.

Tafla 19.4 Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum.

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

**Sjá nánar um breytingar og forsendur þeirra í skjalinu
*Reykjavík 2040. Viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040.***

Unnið verður í tæknilegri framsetningu skjalsins, prófarkalestri, frágangi korta (m.a. yfirfærsla þeirra í A3) og endurbótum í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar, fram að auglýsingu tillögunnar. Komi til efnislegra breytinga á bindandi skipulagsákvæðum, vegna ábendinga Skipulagsstofnunar, verður tillagan lögð aftur fram í viðkomandi ráðum fyrir auglýsingu.

Eftirfarandi kaflahlutar, töflur, textarannar, kort og myndir – sem innihéldu bindandi stefnu - falla úr gildi í Aðalskipulagi 2010-2030 m.s.br., eins og stefnan er sett fram í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins. Það sem er felld út, er hér flokkað eftir megin köflum aðalskipulagsins (sjá aðgengilega kafla á adalskipulag.is). Sjá einnig Viðauka 6:

Borgin við Sundin:

Blönduð byggð við Sundin, mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030 m.s.br. – töflur og kort - felld úr gildi í heild sinni, bls. 32-33, sbr. uppfærsla stefnunnar í 3. kafla í þessu riti. Ennfremur mynd 14. Lykilþróunarsvæði aðalskipulagsins – forgangsöröðun svæða, á bls. 34, – ásamt markmiðum í lituðum textaranna, felld úr gildi, Elliðárvogur, bls.38-39, litaðir textarannar um byggingarmagn og tímasetningar felldir úr gildi. Vatnsmýri, bls. 40-41, litaðir textarannar um byggingarmagn og tímasetningar felldir úr gildi.

Skapandi borg:

Miðborg og miðsvæði, kafla bls. 50-53, felldur út í heild sinni og einvörðungu birtur uppfærður í þessu riti. Hafnarsvæði í Örfirisey, mynd 6, bls. 57, uppfærð og birt í nýrri útgáfu í þessu riti (mynd 11). Athafna- og iðnaðarsvæði, kafla bls. 58-59, felldur út í heild sinni og einvörðungu birtur uppfærður í þessu riti. Landbúnaðarsvæði, markmið, bls. 67, skilgreiningar landnotkunar settar fram nýjum auðkennum (L1 og L2) í þessu riti.

Græna borgin

Vistvænni samgöngur, mynd 1, Meginleiðir almenningssamgangna, á bls. 139 fellur úr gildi, sbr. ný mynd, nr. 12, bls. 58 í þessu riti. Vistvænni samgöngur, kafla bls. 148-149, uppfærst sbr. breytingar á kafla 17.1 bls. 58-59 í þessu riti. Bíla- og hjólastæðastefna, bls. 154-155. Bindandi markmið og ákvæði í lituðum textaranna á bls. 154 og 155, felld úr gildi, svo og mynd á bls. 155, „Bílastæðasvæði“, sbr. kafla 17.2 í þessu riti.

Borg fyrir fólk:

Hæðir húsa, kafla bls. 172-175. Bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 3.6.2. í þessu riti. Húsnæði fyrir alla, kafla bls.176-179. Bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 3, einkum kafla 3.1, í þessu riti, sbr. einnig uppfærðar forsendur um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í *Reykjavík 2040*. Kaupmaðurinn á horninu, bls. 181, bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 19.5 í þessu riti. Ennfremur er felld úr gildi mynd 15, bls. 183, sbr. uppfærð mynd nr. 2, í kafla 3.3. í þessu riti. Miðborgin, bls. 200-201, 203. Myndir 23, 24 og 26, falla úr gildi sbr. uppfærsla mynda og eldri breytingar, sbr. mynd nr. 8 í kafla 6.1., mynd nr. 15 í kafla 19.3 og mynd 14 í kafla 19.2. í þessu riti.

Landnotkun (bindandi stefna):

Kafla felldur út í heild sinni og settur fram í breyttu sniði og með tilheyrandi breytingum í þessu riti.

B-hluti aðalskipulagsins, verður hér eftir aðeins til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags.

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), þar sem færðar hafa verið inn allar aðalskipulagsbreytingar sem hafa verið gerðar síðan 2014, auk þess sem bindandi ákvæði sem varða byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa og yfirbragð byggðar á öllum helstu uppbyggingarsvæðum 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 forgangsöröðun þeirra (sbr. kaflinn *Borgin við Sundin*, bls. 30-34), eru í öllum meginatriðum flutt 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 húsnaðisstefnu 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. skjalið *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 6).¹ 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 hverfis- og skipulagsbókanna. 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) og/eða á skipulagsuppdráttum.

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

1. Framsetning og túlkun

Framsetning á þéttbýlisuppdrætti 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 (A-hluti, adalskipulag.is), s.s. um landbúnaðarsvæði í kaflanum *Skapandi borg*, opin svæði í *Náttúra, Landslag og Útivist* (sjá *Græna borgin*) og um miðborgina í kaflanum *Miðborgin* (sjá *Borg fyrir fólk*) er stefnu og markmiðum um landnotkunar lýst nánar. Landnotkunar svæði 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 landnotkunar svæða ákvarðast af götum fremur en lóðamörkum innan götureita. Í samræmi við þessa framsetningu eru ekki sýnd hús eða lóðamörk á grunni uppdráttarins. Á svæðum í jaðri borgarinnar, utan núverandi þéttbýlis þar sem ekki er risin byggð sbr. stefna aðalskipulagsins, er mörk landnotkunar svæða 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.

¹ Allar tilvísanir í A-hluta *AR2010-2030* eru í hina staðfestu og undirrituðu útgáfu frá febrúar 2014, í viðkomandi kafla eða blaðsíðutal (sjá adalskipulag.is). Viðauki 3 listar upp hvaða kort, töflur og kaflahlutar verða felldir úr gildi í aðalskipulagsbókinni frá 2014, með staðfestingu þeirra breytinga sem hér eru lagðar fram.

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 (kaflí 3.2), sérákvæði sem gilda innan slíkra svæða (kaflí 3.3), ákvæði um hvar megi gera ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð og hvaða svæði eigi að njóta forgangs í húsnæðisáætlunum (kaflí 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 (kaflí 3.6.). Skilgreindar eru heimildir sem gilda um sértæk búsetuúrræði og íverurými utan hefðbundinnar íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar (kaflí 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 (kaflí 3.1).

Stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu og þróun íbúðarbyggðar er fylgt eftir með gerð húsnæðisáætlana til skemmri tíma, gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags og fjölgun íbúða eftir borgarhlutum og skólahverfum verður vöktuð með reglubundnum hætti (kaflí 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 götureita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- 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 almenningssamgöngum.
- Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu. Húsnæði sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum – og öðrum þeim sem eru líklegir til að nýta sér þjónusta almenningssamgangna – 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. Þróðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins **Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningssvæðum 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 húsnæðis.
- 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 húsnæðisbygginga og hlutfall útsvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið. *Sjá nánar kafla 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 blágræna ofanvatnslausna í Reykjavík. Lykill að færsælli innleiðingu & 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 heimiluð 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 umhverfissgæðum við hönnun húsnæðis og lóðar og almennt nálægð við grunnþjónustu og öruggum gönguleiðum að skóla. Ef heimildir um þjónustu og atvinnustarfsemi eru rýmkaðar innan gróinnar íbúðarbyggðar, þarf að huga að umfangi starfseminnar, hvort hún geti valdið ónæði vegna lyktar, hávaða, 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 *aðalgatna 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 þjónustuparfir 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-ÍB63, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum. Sjá Viðauka 5 með lista yfir öll svæði sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.²

² 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 þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VB, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá 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.]³

[* 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.]⁴

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.]⁵ 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“]⁶

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 þrífalegur 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]⁷

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

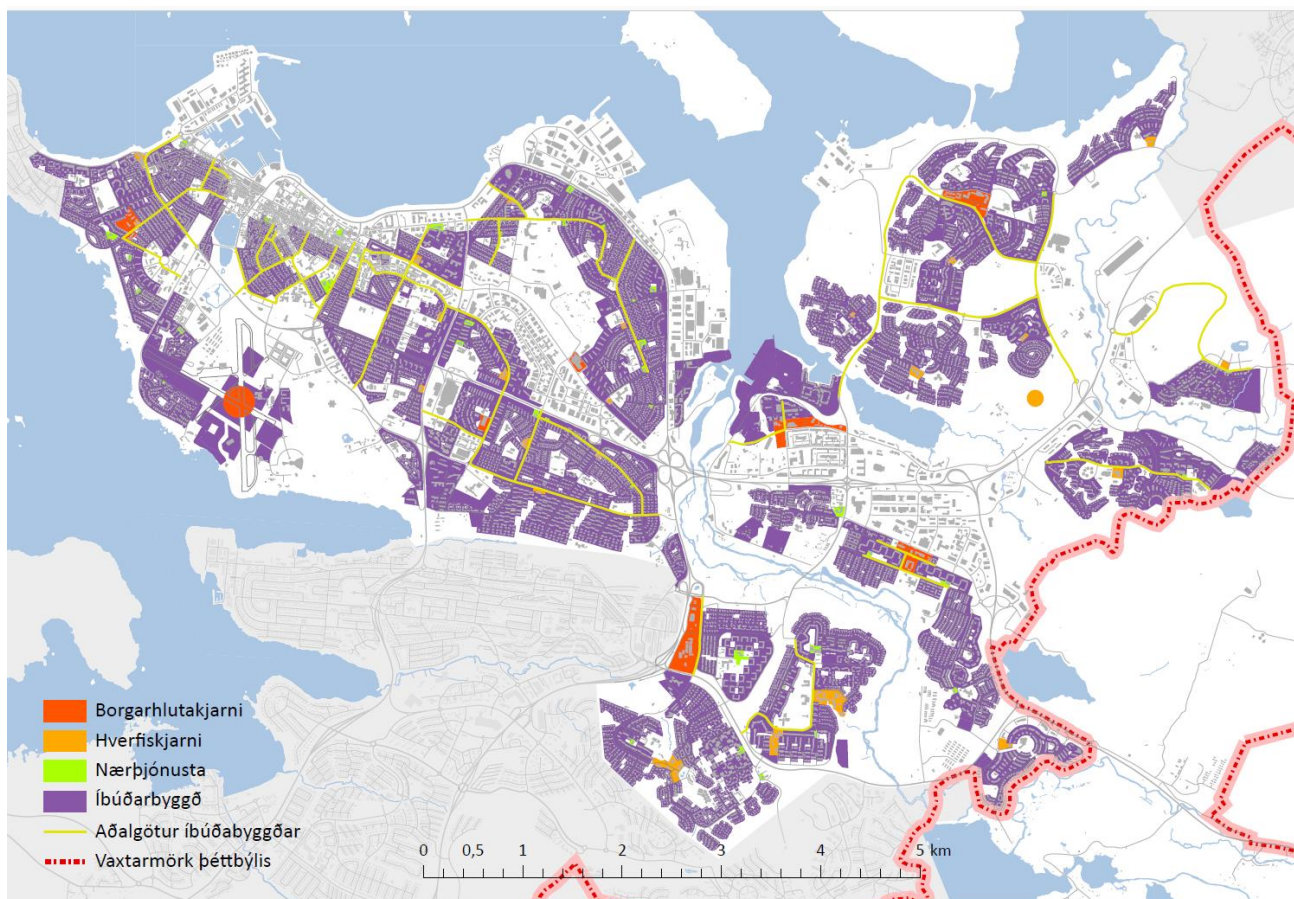
³ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

⁴ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

⁵ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

⁶ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

⁷ 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-Littlahlíð
Hringbraut, frá Suðurgötu að Ánanaustum	Háleitibraut
Hofsvallagata	Listabraut
Neshagi	Bústaðavegur, frá Háleitibraut að Sprengisandi
Brynjólfsgrata	Sogavegur
Ægisgrata	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
Óðinsgrata, 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
Eiríksgrata	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
Nærþjónustukjarnar, flokkaðir eftir borgarhlutum. Sjá mynd 2	
Vesturbær:	Norðurbrún við Austurbrún
Götuhlíð Seljavegar á mótis við Nýlendugötu	Langholtsvegur, við Hólsveg, Holtaveg, Álfheima, Drekaog og Skeiðarvog
Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu	Skipasund við Holtaveg
Götuhorn Ásvallagötu og Blómvallagötu	Holtavegur - Hólmasund
Hjarðarhagi 45-49	Álfheimar 49
Eggertsgata við stúdentagarða	Háaleiti-Bústaðir:
Dunhagi á mótis við Fálkagötu	Safamýri-Álftamýri
Smyrilsvegur-Fálkagata	Starmýri
Hringbraut-Birkimelur	Grensásvegur (suður) við Miklubraut
Hringbraut-Furumelur	Sogavegur við Miklubraut
Götuhorn Einarsness og Bauganess.	Sogavegur við Tunguveg.
Ægisíða 121-123	Breiðholt:
KR-svæði-Kaplaskjólsvægi	Iðufell
Ægisíða 102	Vesturberg
Miðborg:	Seljabraut
Austurstræti 17	Tindasel
Aðalstræti 6	Árbær:
Hallveigarstígur-Ingólfsstræti	Rofabær 7-9
Kjörgarður	Rofabær 39
Freyjugata-Óðinsgata	Selásbraut 98
Bernhöftsbakarí, Bergstaðastræti	Nethylur / Stangarhylur
Björnsbakarí, Skúlagötu	Grafarvogur:
Laugavegur v/Hlemm.	Mosavegur
Snorrabraut-Egilsgata	Grafarholt-Úlfarsárdalur:
Hlíðar:	Gvendargeisli
Langahlíð-Miklabraut	Kjalarnes, sjá hverfiskjarni (kafla 5)
Langahlíð-Mávahlíð	Ártúnshöfði:
Gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegur	Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi
Laugardalur:	Vatnsmýri:
Gullteigur, við Laugateig, Kirkjuteig og Sundlaugarveg	Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi
Laugalækur við Laugarnesveg	
Dalbraut við Kleppsveg	
Laugarásvegur, við Brúnaveg	

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

3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

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

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 og Landbúnaðarsvæða (L).

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

Innan svæða fyrir samfélagsstofnanir, atvinnusvæða (verslunar- og þjónustusvæða, miðsvæða, athafnasvæða og hafnarsvæða), landbúnaðarsvæða og opinna svæða er einnig hægt að staðsetja slík búsetuúrræði og þá að undangenginni breytingu á deiliskipulagi. Þegar um neyðarúrræði er að ræða, s.s. tímabundið húsaskjóla fyrir heimilislausa, þarf ekki að gera breytingu á deiliskipulagi, en þá sé úrræðið staðsett í byggingu sem er til staðar og áform tilkynnt með 4 vikna fyrirvara til lóðarhafa í grenndinni. Einnig verður metið hvort ástæða er til að grenndarkynna viðkomandi byggingarleyfi sbr. 44. gr. skipulagslaga.

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

- verði í göngufæri við verslun og þjónustu
- verði í grennd við almenningssamgöngur
- 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 íbúðarbyggðar⁸

* Sértæk búsetuúrræði eru hér skilgreind sem húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustuparfir, 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, getur verið heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Við mat á deiliskipulagsbreytingu sem felur slíka heimild í sér, skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og sömu lóð.

⁸ Samanber sérstök breyting á aðalskipulagi, *Sérstök búsetuúrræði*, júní 2020, uppfærð janúar 2021.

3.5. Fjölgun íbúða, ný svæði fyrir íbúðarbyggð og forgangsörðun 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 húsnaðisstefnu 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 íbúðarhúsnaðis, sbr. kafla 3.1. Lykilþættir við ákvörðun um fjölda íbúða, þéttleika byggðar á einstökum svæðum og forgangsörðun 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 íbúðarhúsnaðis 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 húsnaðisþörfum, gerð húsnaðisáætlana og við vöktun á þróun íbúðarbyggðar, sbr. kafla 3.5.3.

* Almennt er miðað við 100 m² brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m² í birtu flatarmáli. Uppbygging 49 íbúða samsvarar því um 4.900 m² og er heimilt að byggja nemendagarða (og annað íbúðarhúsnaði 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 atvinnuhúsnaðis 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.

Tafla 3.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð

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

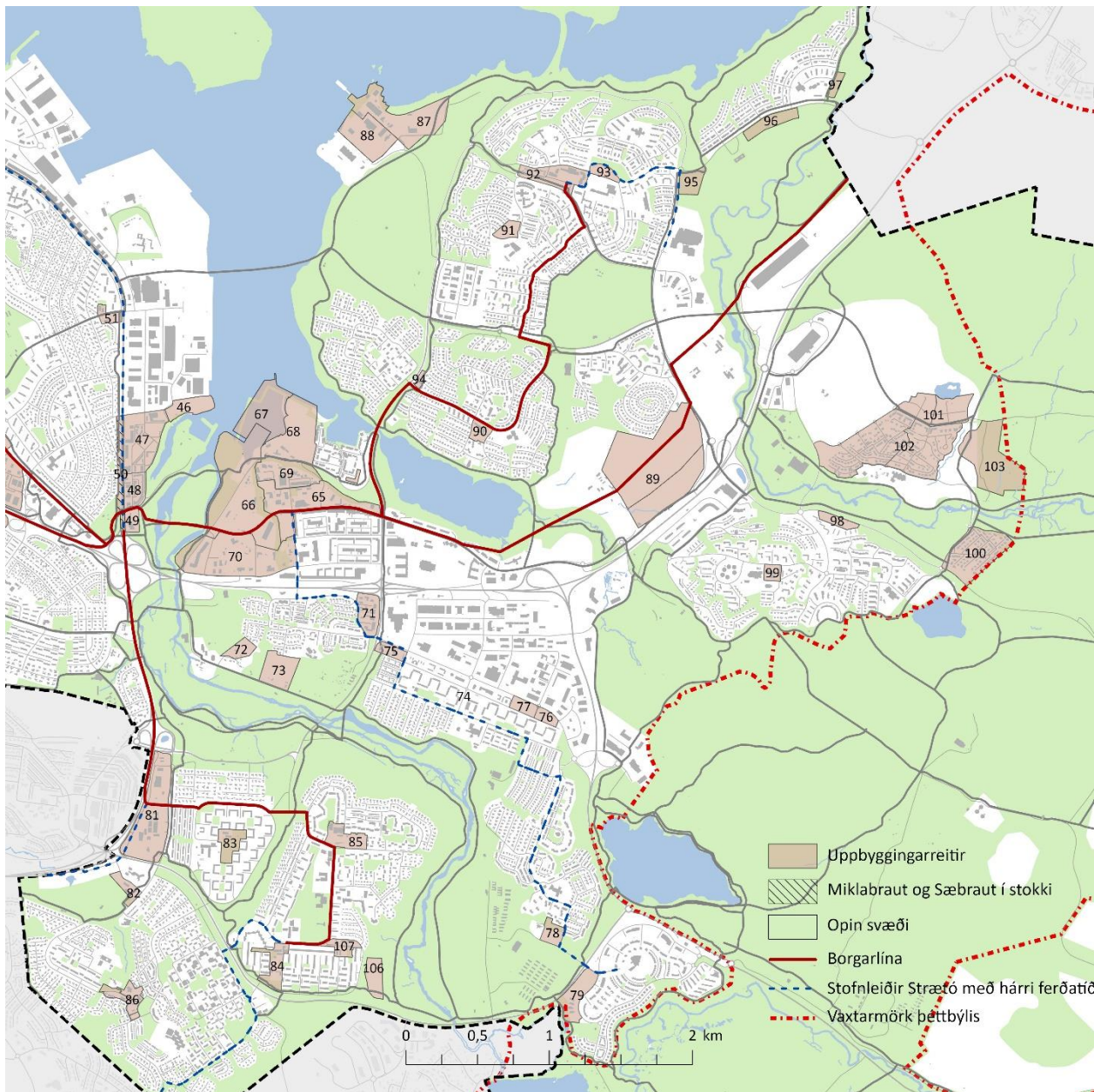
	Nr.	Stærð í ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika
Vesturbær:				
Vesturbugt-Grandagarður	1	3,4	1-5	Sjá kafla 3.6.1
Héðinsreitur	2	1,2	5-7	Sjá kafla 3.6.1
Landhelgisgæslureitur	3	0,3	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Steindórsreitur	4	0,4	5-7	Sjá kafla 3.6.1
KR-svæði	5	0,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Ægisíða 102	6	0,6	≤5	Sjá kafla 3.6.1
HÍ-vestan Suðurgötu	7	0,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
JL-hús	105	1,1	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Vatnsmýri:				
HÍ-austan Suðurgötu	8	0,15	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Vísindagarðar - áhaldahús	9	8,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Vatnsmýri	10	75,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Fluggarðar	11	5,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Nýi Skerjafjörður I	12a	9,5	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Nýi Skerjafjörður II	12b	8,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur	13	4,2	3-4	Sjá kafla 3.6.1
Loftleiðasvæði	14	6,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hlíðarendi	15	8,5	3-5	Sjá kafla 3.6.1
Miðborgin:				
Hafnartorg-Austurhöfn	16	3,1	1-5	Sjá kafla 3.6.1
Kvos-Miðbakki	17	1,0	3-5	Sjá kafla 3.6.1
Laugavegur+	18		2-5 / ≥9	Sjá kafla 3.6.1
Egilsgata-Snorrabraut	19	2,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
BSÍ-reitur	20	4,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hlíðar:				
Laugavegur – Holt I	21	1,8	3-5	Sjá kafla 3.6.1
Laugavegur – Holt II	22	2,3	≤5/5-8	Sjá kafla 3.6.1
Sjómannaskólareitur	23	4,0	3-5	Sjá kafla 3.6.1
KHÍ-lóð-Austurhlíð	24	1,5	≤5/5-8	Sjá kafla 3.6.1
Veðurstofuhæð	25	4,5	3-5	Sjá kafla 3.6.1
Laugavegur 180	26	0,3	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Valhöll	27	0,25	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Skógarhlíð (M7) (framtiðarsvæði)	28		≤5	
Miklabraut – stokkur-vestur	29	3,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Miklabraut- stokkur – austur	30	5,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Laugardalur:				
Lögreglustöðvarreitur	31	0,8	4-6/5-8	Sjá kafla 3.6.1

	Nr.	Stærð í ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika
Guðrúnartúnsreitur	32	2,2	4-6/5-8	Sjá kafla 3.6.1
Höfðatorg	33	0,4	≥9	Sjá kafla 3.6.1
Borgartúnsreitir	34	2,1	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Sóltún2-4	35	0,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hátún+	36	5,5	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Kirkjusandur	37	4,0	5-8/≤5	Sjá kafla 3.6.1
Kirkjusandur-SÍS-reitur	38	1,4	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Blómavalsreitur	39	1,1	≤5	Sjá kafla 3.6.1
SS-reitur	40	2,3	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Suðurlandsbraut-Glæsibær (M15)	42	1,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Suðurlandsbraut-Laugardalur	43	1,8	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Álfheimar 49	44	0,6	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Skeifan	45	11,8	4-6/5-8	Sjá kafla 3.6.1
Vogabyggð I	46	3,1	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Vogabyggð II	47	9,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Vogabyggð III	48	3,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Vogabyggð IV	49	3,0	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Sæbraut-stokkur	50	2,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hólmasund-Holtavegur	51	0,9	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Háaleiti-Bústaðir:				
Kringlan	52	5,5	≥9	Sjá kafla 3.6.1
Sléttuvegur	53	2,3	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Háaleitisbraut 12-Álftamýri	54	0,8	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Borgarspítalareitur	55	3,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Fossvogsvegur 8	56	1,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Stóragerði 40	57	0,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Sogavegur 73-77	58	0,6	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Fram-svæði	59	2,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Lágmúli	60	0,5	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Ármúli-Suðurlandsbraut	61	2,0	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Síðumúli	62	2,0	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Orkureitur	63	2,6	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Háaleitisbraut-Miklabraut	64	0,4	3-5	Sjá kafla 3.6.1
Furugerði	41	0,4	1-2	
Ártúnshöfði:				
Krossamýrartorg	65	13,5	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Vogur	66	25,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Bryggjuhverfi IV – landfylling	67	9,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Bryggjuhverfi III	68	13,6	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Höfði	69	5,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Bíldshöfði (M4a (framtiðarsvæði))	70		5-8	
Árbær:				
Hylir	71	3,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Rafstöðvarvegur-Ártúnsholt-vestur	72	4,0	1-3	Sjá kafla 3.6.1

	Nr.	Stærð í ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika
Rafstöðvarvegur- Ártúnsholt-austur	73	5,0	1-3	Sjá kafla 3.6.1
Hraunbær 103-105	75	0,4	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Hraunbær-Bæjarháls – austur	76	1,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hraunbær-Bæjarháls – austur	77	1,3	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Brekknáás-Vindás	78	1,8	1-3	Sjá kafla 3.6.1
Ellidabraut-Norðlingaholt	79	2,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Hraunbær 102	80	0,2	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Breiðholt:				
Mjódd-Norður-Mjódd	81	12,5	5-8	Sjá kafla 3.6.1
Suður-Mjódd-Skógarsel 10	82	1,3	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Arnabakki	83	1,2	2-4	Sjá kafla 3.6.1
Eddufell-Völvufell	84	1,6	1-5	Sjá kafla 3.6.1
Suðrhólar-Lóuhólar	85	3,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Rangársel	86	3,5	1-3	Sjá kafla 3.6.1
Suðurfell	106	4,0	1-2	Sjá kafla 3.6.1
Jórufell-Norðurfell	107	1,9	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Grafarvogur:				
Gufunes I	87	12,0	≤5, >9	Sjá kafla 3.6.1
Gufunes II	88	7,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Keldur	89	40,0	2-5	Sjá kafla 3.6.1
Foldahverfi-hverfiskjarni	90	1,4	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Sóleyjarrimi	91	1,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Spöngin-Móavegur	92	1,3	4-6	Sjá kafla 3.6.1
Borgarholtsreitir	93	1,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Fjallkonuvegur 1	94	0,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Korpa I - Egilshöll	95	2,5	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Korpa II - Korpúlfsstaðir	96	6,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Korpa III - Korpa	97	3,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Grafarholt-Úlfarsárdalur:				
Klausturstígur-Kapellustígur	98	0,3	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Krisnibraut-Kirkjustétt	99	1,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Reynisvatnsás	100	9,0	1-2	Sjá kafla 3.6.1
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	101	6,4	2-6	Sjá kafla 3.6.1
Úlfarsárdalur	102	26,0	2-6	Sjá kafla 3.6.1
Úlfarsárdalur-austurreitir	103	16,0	≤5	Sjá kafla 3.6.1
Kjalarnes:				
Grundarhverfi	104	1,7	1-3	Sjá kafla 3.6.1

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

**Sbr. mynd 6. Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -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



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 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.

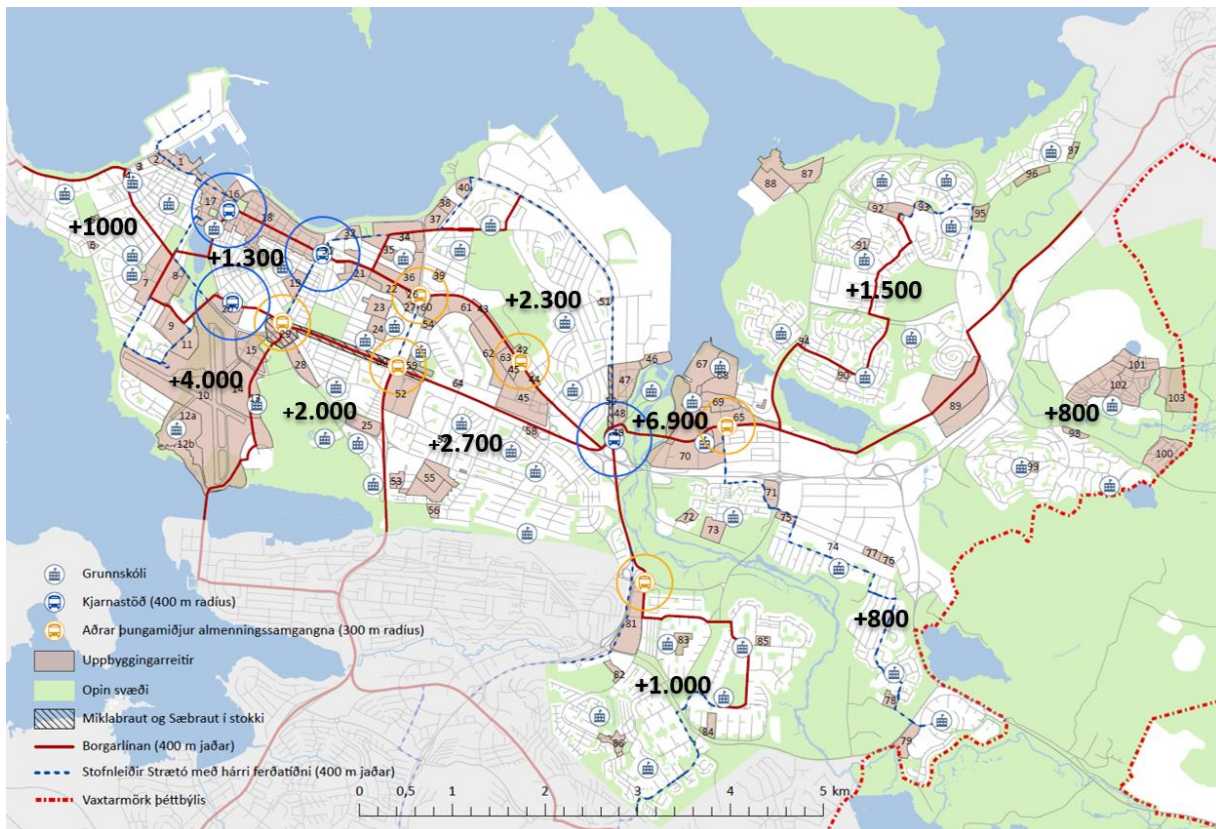
3.5.2. Markmið um forgangsörðun uppbyggingar

Ekki eru forsendur til að setja fram nákvæma áfangaskiptingu fyrir hin fjölmörgu smærri byggingarsvæði sem eru skilgreind. Bindandi forgangsörðun 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 Úlfarsárdal, Gufunesi, Bryggjuhverfi og Vogabyggð. Í sérstökum forgangi er uppbygging á fjölmörgum byggingarreitum meðfram fyrsta fasa uppbyggingar Borgarlínu (Hamraborg-Ártún, sbr. einnig þróunars 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 leiðbeinandi ammaskipulags, gerð deiliskipulags og annan undirbúning uppbyggingar, skal að öðru leyti leggja eftirfarandi til grundvallar við forgangsörðun einstakra svæða. Uppbygging á svæðum sem njóta forgangs skal:

- þjónað með hágæða almenningssamgöngum (Borgarlínu, strætisvagnaleiðum sem eru með háa ferðatíðni) og öðrum vistvænum fararmátum
- vera í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- vera í nálægð við 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 rammaáskilulag 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 (1000-1100 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 árábilum. 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.

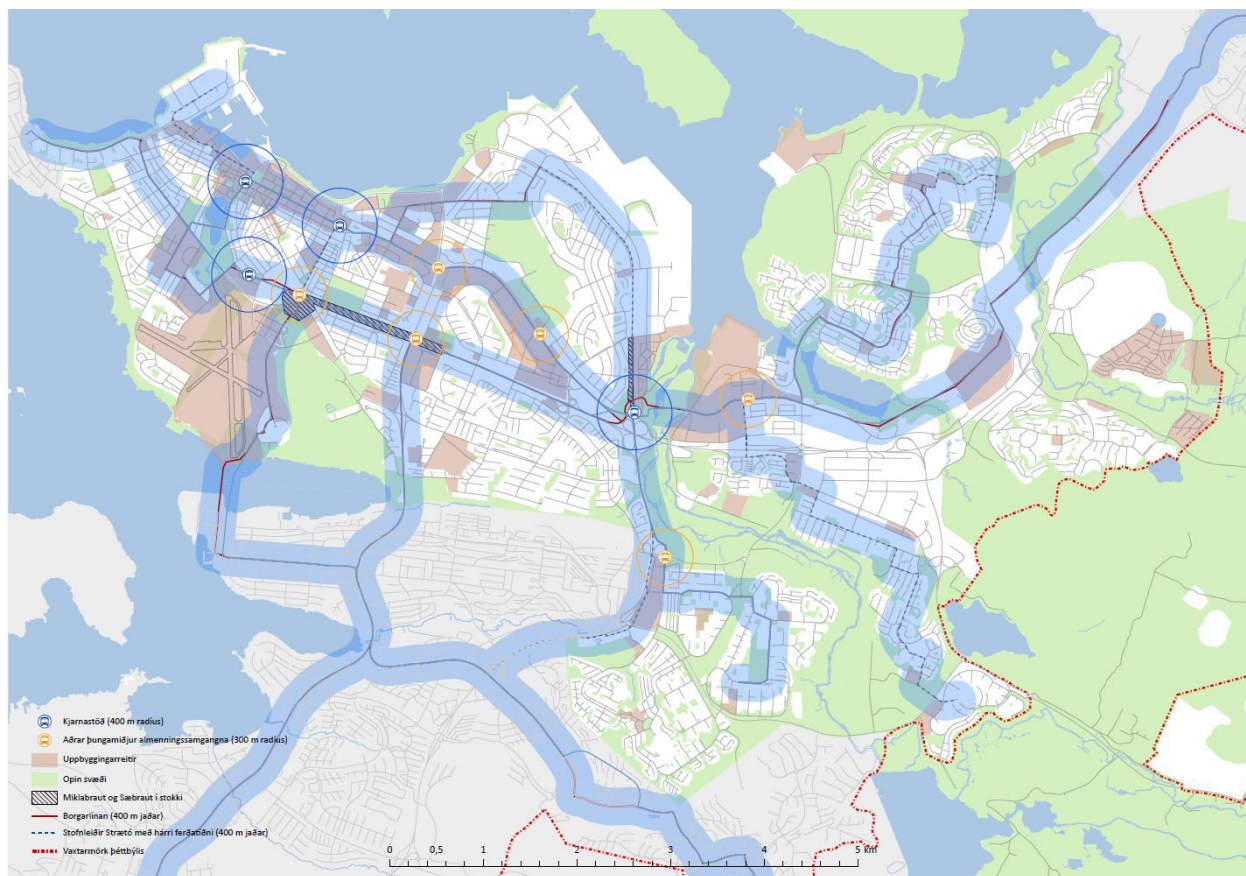
Gengið er út frá uppbygging íbúðarhúsnæðis verði vöktuð með eftirfarandi hætti:

- Haldið verði utan um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma í *húsnæðisáætlun* sem endurskoðuð eru með reglubundnum hætti – í samhengi við Græna planið - og samþykkt í borgarstjórn. Áætlunin skal taka mið af almennri samfélagsþróun, stöðu húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, greiningu á húsnæðispörfum, 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 húsnaðis 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. Byggingarreitir og áhrifasvæði Borgarlínu og stofnleiða Strætó. Þéttleiki byggðar taki mið af nálægð við lykilleiðir almenningssamgangna.

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 hærri 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.*

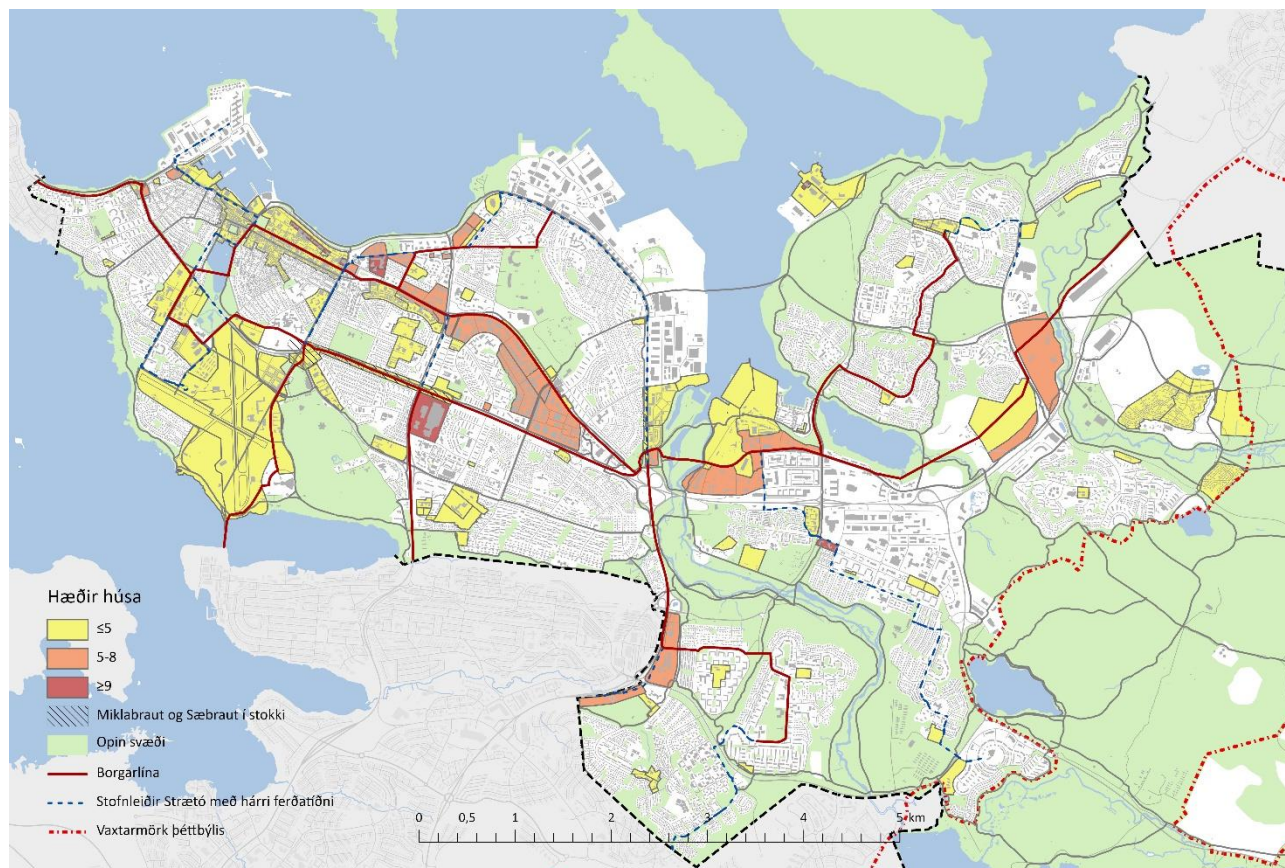
C: Svæðisnýting á bilinu 0,6-1,2 innan áhrifasvæðis lykilstöðva Borgarlínu (150-300 m) og almennra biðstöðva Borgarlínu og strætisvagnaleiða með hárrí tíðni (0-300 m). Það samsvarar 60-120 íbúðum á ha.*

D: Svæðisnýting á bilinu 0,4-0,6 á öðrum íbúðarsvæðum innan við 400 m frá biðstöð almenningssamgangna. 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 áhrifasvæðis sem er byggjanlegt. Ef innan viðkomandi áhrifasvæðis er t.d. sjór, ár, vötn, vernduð náttúrsvæði eða aðrar takmarkanir, skilgreind útivistarsvæði sem fest eru í sessi í aðalskipulagi, kirkjugarðar eða stofnbrautir, þá er landstærð slíkra svæða undanskilin við útreikning á hlutfalli. Land sem fer undir s.s. innra gatnakerfi, stíga, minni samfélagsstofnanir og minni almenningssými er hinsvegar hluti hins byggjanlega lands við útreikning. Sem dæmi þá gæti svæðisnýting uppá 1,0, samsvarað um 1,43 í nýtingarhlutfalli lóðar, ef 30% byggjanlegs fer undir götur og önnur almenningssými, en 70% lands nýtist undir byggingarlóðir. Við mótun viðmiða var til einföldunar miðað við 100 m² brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m² í birtu flatarmáli.



Mynd 6. 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 6. Stefnan taki mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásam 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:**

- Lágreist byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.
- Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim sérkennum sem mest gildi hafa.

- Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.
- Á svæði innan Hringbrautar er **almennt** ekki heimilt að reisa hærri byggingar en 5 hæðir, **sbr. þó sérákvæði um einstaka reiti, sbr. mynd 6 og tafla 3.1.**
- Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásum, við **lykilstöðvar Borgarlínu** og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil (sjá **mynd 6**).
- Háhýsi og önnur áberandi kennileiti (mannvirki sem rísa upp úr umhverfi sínu) skulu, þar sem þau fá að rísa, styrkja borgarmyndina í heild sinni og þá götummynd sem fyrir er. Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í 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 ásjón, útsýni og sjónásum, skuggavarp og aðlögun að viðkomandi götummynd 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 íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess

Við mótun íbúðarbyggðar í deiliskipulagi þarf að huga jöfnum höndum að þeim gæðum sem eru innandyr, 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 íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum þarf einnig ávallt að skoða í samhengi við heildarskipulag viðkomandi hverfis, þau umhverfisgæði og þjónustu sem í boði eru í næsta nágrenni og þá byggð sem er fyrir eða áformuð á nærliggjandi svæðum.

Hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna í samfélaginu. Það sama gerir umhverfi sem er jafnan friðsælt, rólegt og öruggt. Í hinni sögulegu orðræðu var lengi vel litið svo á að erfitt væri að skapa slík gæði í 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 almenningsrýmum hverfisins. Reynsla síðustu ára í mörgum borgum á Vesturlöndum, sýnir að auðvelt er að ná fram öllum þeim umhverfisgæðum sem við sækjumst eftir í 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.

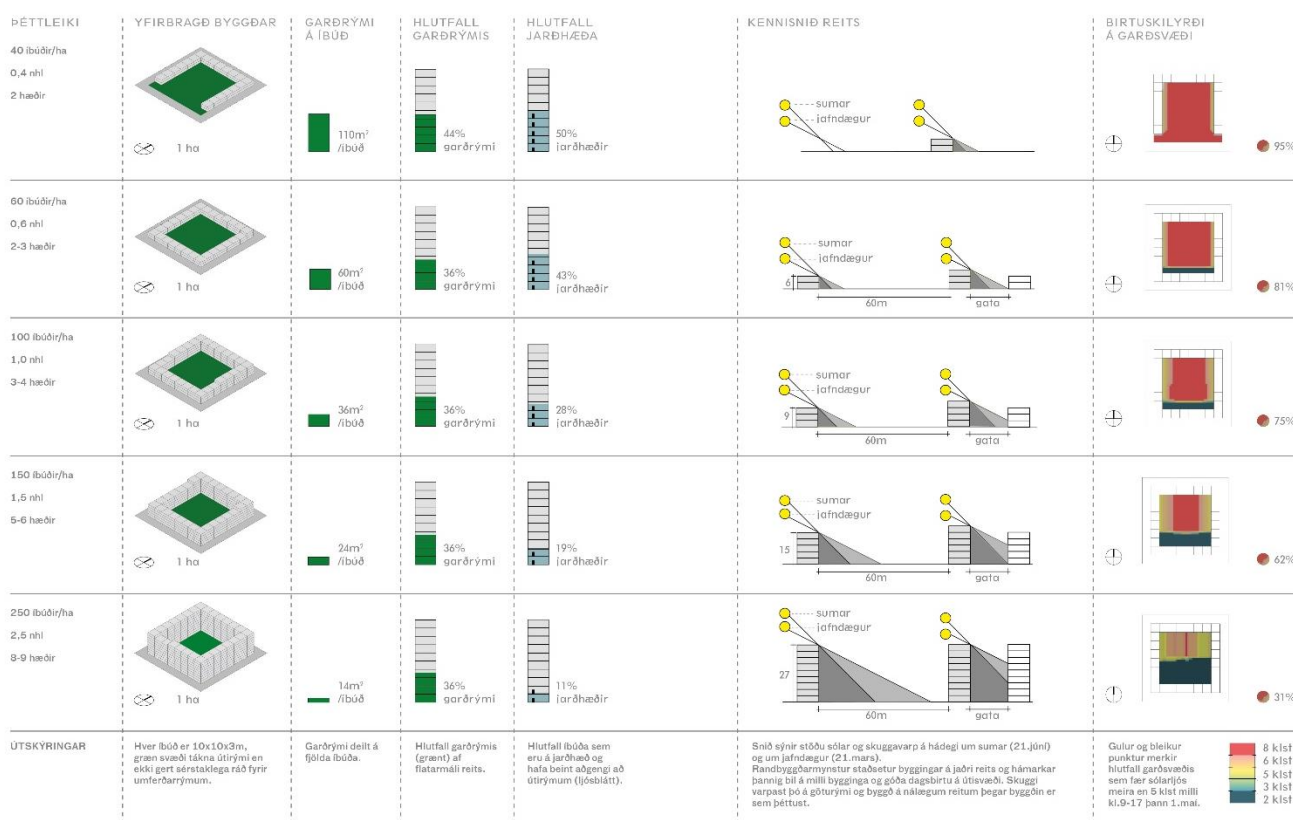
Markmið um að tryggja gæði innandyr sem utan í íbúðarbyggð, s.s. um rúmgóð og sólrik dvalar- og leiksvæði, fara vel saman við markmið um grænna yfirbragð nýrrar byggðar, gegndræpi jarðvegs, vistvænar ofanvatnslausnir og almennt við markmið um bætta lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi. Hér að neðan eru sett fram nokkur lykilviðmið 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 útsvæði 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 náð samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánnum tengslum við virk almenningsrými, s.s. með því að láta byggingu mæta gangstétt í göturýminu, einkarými og almenningsrými séu almennt í nánnum tengslum, s.s. með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými á fjölbýlishúsalóðum og að jafnan séu góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.
- Í þéttari og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.
- Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga, 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 Viðauka 3 með aðalskipulagstillögunni má finna frekara fræðsluefni um samspil byggingarforma og gæða í íbúðarbyggð, (sjá Markmið um gæði í íbúðarbyggð, Teiknistofan Stika, janúar 2021)



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

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

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

Við endanlega ákvörðun um byggingarmagn og fjölda íbúða í deiliskipulagi á einnig að leggja til grundvallar niðurstöður úr samgöngumati (sbr. bíla- og hjólastæðastefna) og mati á áhrifum uppbyggingar á umferð á nærliggjandi götum. Enn fremur verða áhrif á skólastofnanir og grunnþjónustu metin hverju sinni á grundvelli nemendaspáa til skemmri og lengri tíma. Einnig þarf að horfa til gönguleiða barna að skóla og fjarlægðar 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, hjúkrunarheimila eða annarra íverurýma.

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 m² er gerð grein fyrir viðkomandi byggingarsvæði á mynd 3].⁹ Hjúkrunarheimili eru almennt heimil á svæðum fyrir samfélagsstofnanir, svo og búsetukjarnar sbr. kaflar 3.2. og 3.4.

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

Einkum eru skilgreind sérstaklega 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. 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.]¹⁰

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/Iðnskólinn í Reykjavík

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

S4. Tækniskóli Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. [Stærð svæðis 4,0 ha.]¹¹

S5. Menntaskólinn við Hamrahlíð

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

S6. Verslunarskóli Íslands

⁹ Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 12).

¹⁰ Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 12).

¹¹ Aðalskipulagsbreyting, mars 2020 (nr. 28).

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

S9. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti

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

S10. Borgarholtsskóli

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

S11. Fangelsi í Hólmsheiði

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

S12. Laugardalshöll

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

S13. Borgarspítalareitur

Gert ráð fyrir starfsemi á sviði heilbrigðismála, hjúkrunarheimili, verslun og þjónustu, stofnunum og íþróttamannvirkjum. 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. 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, einkum núverandi og framtíðarlóðir fyrir grunnskóla og leikskóla, fá eftirfarandi tilvísanir á skipulagsuppdráttum, S15- S75. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar. Sjá Viðauka 5 með lista yfir öll svæði sem skilgreind eru sem samfélagsþjónusta.

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 **almennt** ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. **Matvöruverslanir** eru heimilar á svæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir er almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Í aðalskipulaginu eru skilgreindir sérstaklega mismunandi gerðir kjarna sem þjóna íbúðarhverfum og þar sem staðsetning matvöruverslana er í forgangi, sjá nánar kafla 19. 5 (sjá einnig mynd 2 varðandi staðsetningu allra nærþjónustukjarna og um borgarhlutakjarna í kafla 6 um miðsvæði M11-16, M26, M31).

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.]¹² Íbúðir **eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga**. Samfélagsþjónusta er heimil. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP) og eru eftirfarandi kjarnar skilgreindir:

VP1. JL-hús; **VP2. Nýi Skerjafjörður**; VP3. Skipholt-Háteigsvegur; VP4. Suðurver; VP5. Nóatún; VP6. Laugalækur; VP7. Álfheimar; VP8. Gnoðarvogur; VP9. Miðbær við Háaleitisbraut; VP10. Grímsbær; VP11. Grensásvegur-Gerði; VP12. Réttarholtsvegur-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-Barðastaðir; VP25. Kirkjustétt-Kristnibraut; VP26. Árvað-**Þingtorg**; VP27. Skyggnisbraut-**Leirtjörn**; VP28. Brautarholtsvegur, Grundarhverfi. **Auk þess er nú gert ráð fyrir framtíðar hverfiskjarna í Keldnalandi (VP53).**

Nærþjónustukjarnar:

Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir **eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta**. 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. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.]¹³ 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.]¹⁴ Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á mynd 2 og meðfylgjandi töflu.

Eftirfarandi nærþjónustukjarnar eru sérstaklega skilgreindir á skipulagsuppdráttum sem verslunar- og þjónustusvæði: **VP 29. Ægisíða 102; VP30. KR-svæði-Kaplaskjólsvægur; VP31. Hjarðarhagi 45-49; VP32. Álfheimar 49; VP33. Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund; VP34. Safamýri- Háaleitisbraut 12; VP35. Tindasel; VP36. Rofabær 7-9; VP37. Rofabær 39; VP38. Selásbraut 98; VP39. Mosavegur;.**

Önnur verslunar- og þjónustusvæði eru:

VP 40. Sprengisandur: Íbúðir ekki heimilar. VP 41. Fjallkonuvegur 1; VP42. Suðurfell 4; VP50. Rauðagerði.

¹² Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

¹³ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

¹⁴ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

Eftirfarandi verslunar- og þjónustusvæði eru einkum ætluð fyrir þjónustu við vegfarendur, s.s. með orkusölu, þjónustu við farartæki og veitingasölu, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Almenn skilgreining um verslunar- og þjónustusvæði, sem sett er fram hér að framan, gildir ekki um eftirfarandi lóðir:

VÞ43. Ánanaust 12; V44. Bústaðavegur 20; VÞ45. Kringlumýrarbraut 100; VÞ46. Kleppsvegur-landnúmer 104218; VÞ47. Straumur 9; VÞ48. Grjótháls 8; VÞ49. Norðlingabraut 7; VÞ50. Elliðabraut 2

Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á verslunar- og þjónustusvæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar og eðli þeirrar starfsemi sem fer fram. Þar sem íbúðarbyggð er heimil á verslunar- og þjónustusvæðum, skal taka mið af ákvæðum sem koma fram í köflum 3.6.1.-3.6.3. Sjá Viðauka 5 með heildar yfirliti öll verslunar- og þjónustusvæði.

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 eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VÞ). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I-IV. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.

Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð niður eftir stefnu um meginstarfsemi. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á 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*.

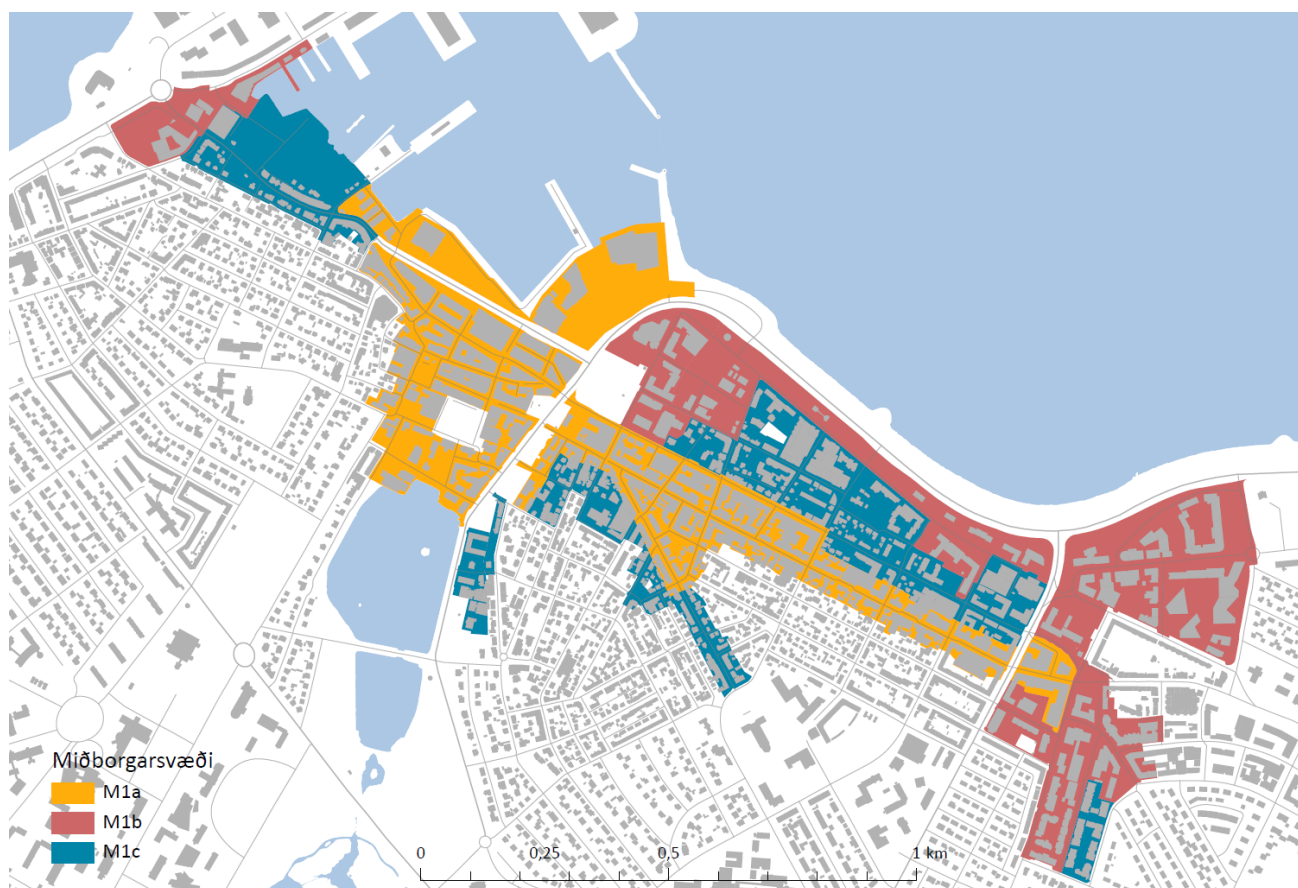
Eftirfarandi miðsvæði fá sértæka skilgreiningu (sjá þéttbýlisupprátt):

6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1-M4)

Miðborg og nokkur miðsvæði eru skilgreind sem meginkjarni (sbr. hugtakið landskjarni samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðinu). Þar er starfsemi sem þjónar landinu í heild sinni, stjórnsýslu ríkisins, ráðuneyti, stjórnsýslu- og menningarstofnanir, mennta- og heilbrigðisstofnanir og höfuðstöðvar verslunar og viðskipta. Auk þess að þjóna öllu landinu er meginkjarna ætlað að þjóna nærliggjandi svæðum, borgarhlutum og hverfum. Svæði innan meginkjarna eru nefnd M1 og M2. Þau mynda ásamt svæðum M3 og M4 þróunarásinn Örfirisey-Keldur.

6.1.1. M1. Miðborgin

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



Mynd 8. Landnotkunarsvæði í miðborginni. Sjá einnig afmörkun miðborgar á þéttbýlisupprætti. Mynd 23 í kaflanum Miðborgin, bls. 200 fellur úr gildi.¹⁵

Miðborginni er skipt í eftirfarandi undirsvæði:

M1a. Miðborgarkjarni

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði [auk gistipjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan].¹⁶ Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningssýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir 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.*]¹⁷

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. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri

¹⁵ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

¹⁶ Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b).

¹⁷ Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b).

hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu. 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 brúttógólfhlöt 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 gistipjónustu 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.]"¹⁸

*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 2. Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis. Hér átt við uppbyggingu innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.¹⁹

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, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. [Á svæði M2e verður þó mögulegt að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með grenndarkynntu byggingarleyfi, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga, án þess að gert sé deiliskipulag. Í umsókn um byggingarleyfi af því tagi, þarf umsækjandi að gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og að staðsetning nýrra íbúða hamli ekki þeirri starfsemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun.]²⁰ 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. Lágreist byggð (2-4 hæðir) sem fellur að götumynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásum 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.

¹⁸ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

¹⁹ Aðalskipulagsbreyting, ágúst 2017 (nr. 10b); Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15); Aðalskipulagsbreyting, október 2019 (nr. 34).

²⁰ Aðalskipulagsbreyting, júní 2019 (nr. 22).

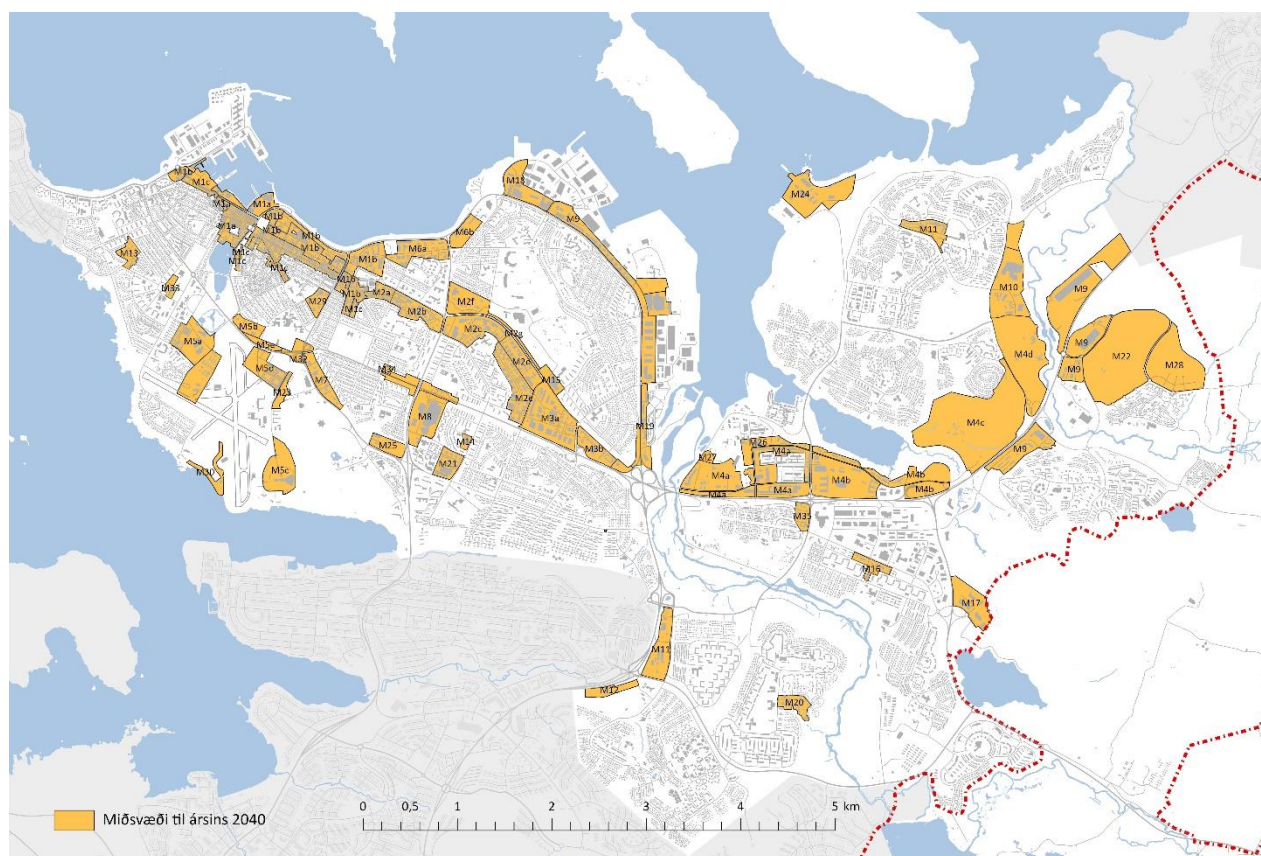
6.1.3. M3. Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b).

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, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði 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 undanskýldar.



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-Listabraut.

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. Sjá einnig í kafla 19.5

6.7. M10. Fossaleynir-Egilshöll.

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

6.8. M11-M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar.

Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir heimilar. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I-III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3. [Í Suður-Mjódd er heimilt að vera með bílasölu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi].²¹ Staðsetning borgarhlutakjarna er tilgreind á mynd 2 í kafla 3.

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.

²¹ Aðalskipulagsbreyting, febrúar 2018 (nr. 17).

6.9. M17. Hádegismóar.

Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður.

6.10. M18. Köllunarklettur.

Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður **auk íbúða**.

6.11. M19 Knarrarvogur.

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

6.12. M20. Gerðuberg.

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

6.13. M21. Listabraut-RÚV.

[Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir (ÍB), samfélagsþjónusta (S) (sbr. gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð), auk verslunar og þjónustu og skrifstofa. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum, en annars skuli íbúðir einkum vera á efri hæðum.]²²

6.14. M22. Hallar.

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

6.15. M23. Nauthólsvegur.

[Íbúðir, samfélagsþjónusta og verslun- og þjónusta.]²³

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.]²⁴ **Skoða þarf skipulag á svæðinu í samhengi við skilgreiningu strandsvæðis ST2. Blikastaðakró / Geldinganes, sjá kafla 10.****

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.]²⁵

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.

²² Aðalskipulagsbreyting, júlí 2016 (nr. 9). Miðsvæði M21. Listabraut endurskilgreint vegna uppbyggingar á RÚV-reit.

²³ Aðalskipulagsbreyting, mars 2017 (nr.8).

²⁴ Aðalskipulagsbreyting, október 2018 (nr. 20).

²⁵ Aðalskipulagsbreyting, mars 2020 (nr. 28).

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. Þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).²⁶

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

Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2010-2040.

Uppgefnar tölur varða byggingarmagn atvinnuhúsnæðis. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1. og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1.

Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði -/+20%.

	<i>Stærð ha</i>	<i>Núverandi byggingarmagn (m²)</i>	<i>Áætluð aukning byggingarmagns*</i>	<i>Uppfært skv. tillögu</i>
Miðborg (M1a-M1c)	87,0	660.000	140.000	-60.000
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)	13,0	107.000	10.000	
Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)	48,0	325.000	30.000	-30.000
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4,0	0	30.000	
Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)	32,0	126.000	15.000	-20.000
Höfðar (M4a)	44,0	147.000	80.000	-20.000
Höfðar (M4b)	43,0	90.000	70.000	
Keldur (M4c)	70,0	4.800	50.000	
Keldnaholt (M4d)	30,0	11.400	100.000	
Vísindagarðar (M5a)	21,0	55.000	40.000	-20.000
BSÍ-reitur (M5b)	5,0	2.000	30.000	
Háskólinn í Reykjavík (M5c)	18	30.000	115.000	
Hlíðarendi (M5d)	8,0	0	60.000	
LSH-Hringbraut (M5e)	1,2	0		
Borgartún (M6a)	12,0	110.000	78.000	
Kirkjusandur (M6b)	5,6	7.000	50.000	
Skógarhlíð (M7)	8,0	24.500	25.000	+13.000
Kringlan-Listabraut (M8)	14,0	108.000	60.000	-50.000
Vatnagarðar-Súðarvogur-Holtagarðar (M9a)	30,0	116.700	10.000	
Grafarholt (M9b)	14,0	26.000	10.000	+5.000
Lambhagavegur-Vesturlandsvegur (M9c)	17,5	46.000	15.000	
Korputorg (M9d)	31,0	38.000	25.000	

²⁶ Samanber fyrri skilgreining, áður merkt M22

Fossaleynir-Egilshöll (M10)	22,0	37.600	7.500	
Spöngin (M11)	7,0	11.000	5.000	
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	18,0	36.000	60.000	
Melabúð+ (M13)	3,8	8.000		
Austurvei (M14)	1,2	10.000		
Glæsibær (M15)	3,4	20.000	15.000	+15.000
Ásinn (M16)	4,5	8.000		
Hádegismóar (M17)	11,0	24.000	10.000	
Köllunarklettur (M18)	10,0	31.000	85.000	
Knarrarvogur (M19)	7,5	24.000	60.000	+20.000
Gerðuberg (M20)	5,0	11.700		
Listabraut-RÚV (M21)	6,3	22.000		
Hallar (M22)**	55,0	0		
Nauthólsvegur (M23)	1,2	0		
Gufunes (M24)	20,0	18.000	30.000	+10.000
Veðurstofuhæð (M25)	5,7	6.300		
Krossamýrartorg (M26)	8,0	9.000	60.000	+60.000
Malarhöfði (M27)	2,5	600	20.000	+20.000
Leirtjörn (M28) **	15,0	0		
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	3,7	22.000		
Miðsvæði í Vatnsmýri (M30)***				
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	3	0	20.000	+20.000
Bændahöll, Hagatorg (M33)	1,8	19.000		
Skaftahlíð –Miklarbraut (M34a)	1,9	5.500		
Safamýri – Miklabraut (M34b)	1,8	60		
Kvíslar (M35)	3,0	11.000		
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	4,3	1.300		
Korpa-Egilshöll (37)	2,5	0		

***Lauslega áætlað miðað við „fullbyggð“ svæði. Á svæðum þar sem ekki er gefin upp aukning byggingarmagns skal þéttleiki taka mið af almennum viðmiðum í kafla 3.6.1 eða þá samkvæmt tilgreindum sérákvæðum.**

**** Nánari stefna um landnotkun og nýtingarhlutfall verður mörkuð í deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisSKIPULAGSVINNU fyrir borgarhlutann Úlfarsárdal-Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28 Leirtjörn.**

***** Miðsvæði meðfram aðal umferðarleiðum í framtíðarskipulagi Vatnsmýrar, nánar afmörkuð við gerð deiliskipulags. Sjá einnig skipulag Nýja Skerjafjarðar. Þéttleikaviðmið sbr. kafla 3.6.1.**

6.23. M31. Vatnsmýri-borgarhlutakjarni

Sjá kafla 6.8.

6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut

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

6.24. M33. Bændahöll, Hagatorg

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

6.25. M34a-b Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut

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

6.26. M35. Kvíslar

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

6.27. M36. Holtagarðar-Kleppsgarðar

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

6.28. M37. Korpa-Egilshöll

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

7. Athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og 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 rýmisfrek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, eru heimilar.

7.1. AT1a Höfðar-vestur

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

7.2. AT1b Höfðar-austur

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

7.3. AT2. Hálsar

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

7.4. AT3. Gylfaflöt

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

7.5. AT4. Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg

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

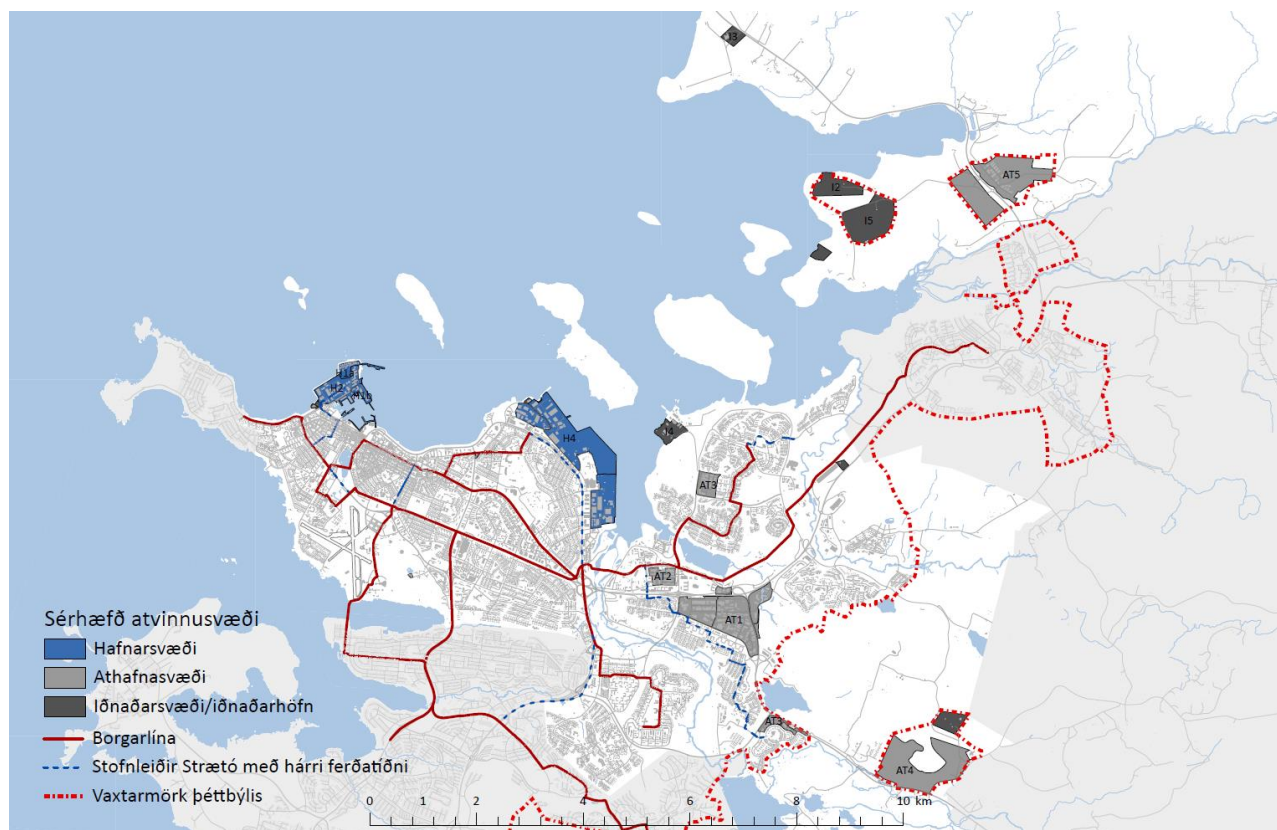
Einkum gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur ekki mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi, s.s. gagnaver, vörugeymslur og heildverslanir og almennt starfsemi sem ekki er vinnuafsfrek.

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

Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugæmslur. Á svæðinu 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 innandyr 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.²⁷

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

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



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

²⁷ Aðalskipulagsbreyting, mars 2019 (nr. 26)

Tafla 7.1. Sérhæfð atvinnusvæði í AR2010-2040.

Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m ²). Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði -/+20%. Eingöngu sýndar stærðir fyrir ný svæði.				
	<i>Stærð ha</i>	<i>Núverandi byggingarmagn</i>	<i>Aukning byggingarmagns*</i>	<i>Uppfært skv. tillögu</i>
Höfðar-vestur (AT1a)	12,0	55.000	25.000	
Höfðar-austur (AT1b)	3,0	9.000	5.000	
Hálsar (AT2)	80,0	258.000	150.000	
Gylfaflöt (AT3)	14,5	27.000	10.000	
Hólmsheiði (AT4)	102,0	0	300.000	
Esjumelar (AT5b) – sunnan vatnaskila	50,0	5.500	70.000	
Esjumelar (AT5a) – norðan vatnaskila	60,0	24.000	80.000	
Smálönd (AT6)	16,0	16.000	10.000	+10.000
Norðlingaholt (AT7)	9,0	10.000	10.000	
Örfirisey (H1-H2)	47,0	120.000	115.000	+ 65.000
Sundahöfn (H4)**	150,0	265.000	150.000	
Geitháls (I1a)	16,5	3.500		
Korpa (I1b)	2,5	600		
Álfsnes-Kollafjörður (I2)	27,0	50.000	50.000	
Saltvík (I3)	8,5	1.600		
Gufunes (I4)	6,0	7.200		
Sorpa, Álfsnesi (I5)	58,0	13.000	5.000	
Álfsnesvík (I6)	7,5	2.000	2.000	
Veitur-hreinsistöð, Klettagarðar (I7)	1,0	2.300	Sjá skilgreiningu I7	
Veitur-hreinsistöð, Sorpa, Ánanaust (I8)	1,7	1.600	Sjá skilgreiningu I8	
Sundlaugarvegur – veitumannvirki (I9)	0,6	1.260		
* Lauslega áætlað miðað við „fullbyggð“ svæði.				
** Stærð með áformuðum landfyllingum.				

7.4. AT6 Smálönd

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

7.5. AT7 Norðlingaholt

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

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

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólpælu- 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 (skólpælu- 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. 11a. Geitháls, 11b. Korpa

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

8.2. 12. Álfsnes-Kollafjörður

Einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi sem er landfrek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollafjörð, en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu. Efnistaka er heimil á svæðinu í takti við undirbúning þess að gera svæðið byggingarhæft (sjá kaflann Efnistaka og efnislosun í *Skapandi borg*, bls. 73; aðalskipulag.is).

8.3. 13. Saltvík

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

8.4. 14. Gufunes

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

8.5. 15. Álfsnes-Sorpa

Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi. Tímamörk urðunar á svæðinu miðast við fyrirbyggjandi eigendasamkomulag sveitarfélaganna á hverjum tíma. Unnið verði í samræmi við markmið laga um meðhöndlun úrgangs og markvisst dregið úr urðun úrgangs. Á svæðinu er gas- og jarðgerðarstöð í grennd við núverandi urðunarstað og gera má ráð fyrir frekari uppbyggingu starfsemi sem þjónar markmið um breytta meðhöndlun úrgangs, sbr. fyrirbyggjandi eigendasamkomulag.²⁸

8.6. 16. 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.]²⁹

8.7. 17. Hreinsistöð Veitna við Klettagarða

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

8.7. 18. Hreinsistöð Veitna við Ánanaust og móttökustöð Sorpu

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

8.7. 19. Veitumannvirki

Veitumannvirki og framkvæmdir þeim tengdum heimil.

²⁸ Uppfærsla á skilgreiningu í samræmi við stöðu mála í dag og sbr. aðalskipulagsbreyting, mars 2019 (nr. 26).

²⁹ 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 þessara 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.

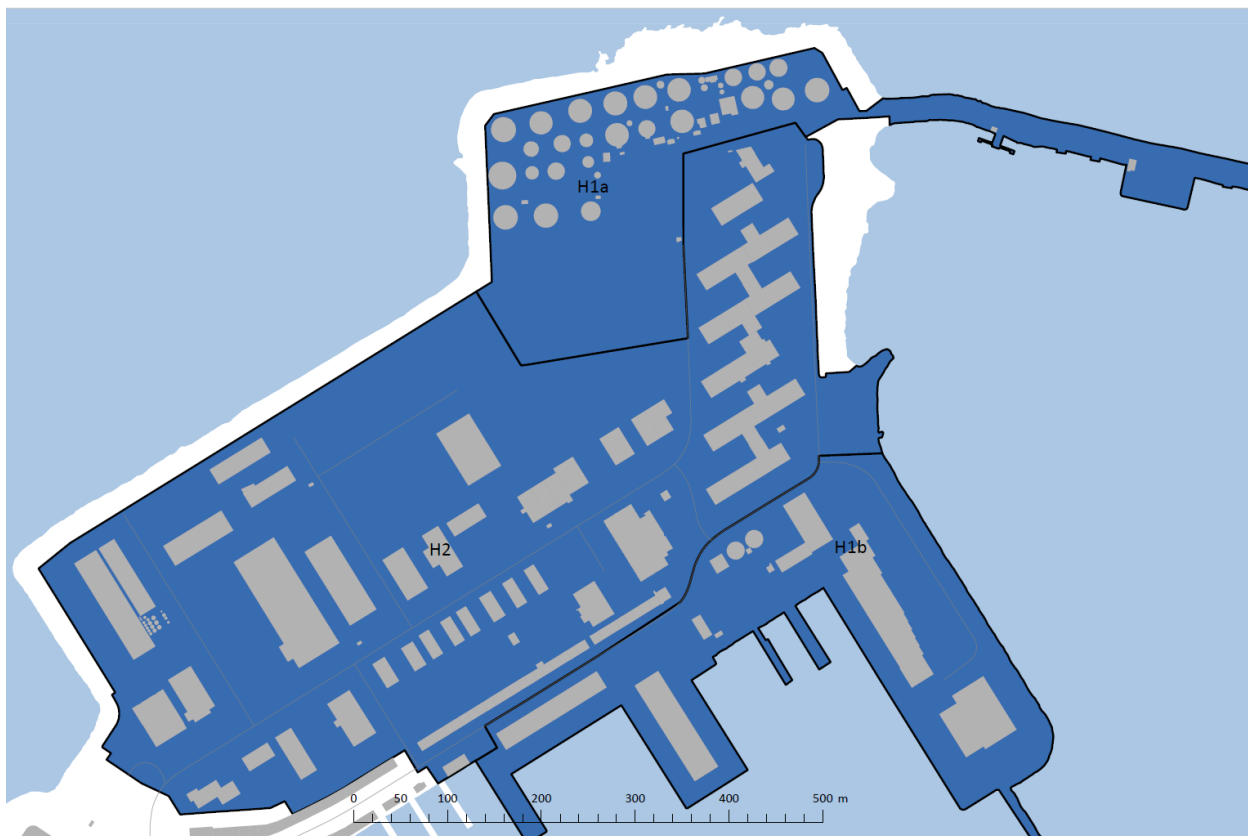
Innri hafnir eru sýndar með sérstökum lit á þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Í innri höfnum er mögulegt að gera minni háttar breytingar á hafnarbakka og bryggjum og minni háttar landfyllingar án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Gera skal grein fyrir þessum breytingum í deiliskipulagi.

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.³⁰ 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, hafrannsóknunum og tengdri starfsemi.



Mynd 11. Undirsvæði í Örfirisey

³⁰ 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.]³¹

Sjá nánar í kaflanum Hafnarsvæði og í *Skapandi borg* (adalskipulag.is).

10. Opin svæði til sérstakra nota

Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF). Svæði fyrir afþreyingu 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 íþróttastöðu 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 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 ÍÞ á uppdrætti en eru einnig skilgreind sem opin svæði (OP30), sem almennt útivistarsvæði innan þéttbýlis.

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

³¹ Aðalskipulagsbreyting, febrúar 2019 (nr. 29).

Íþ1. Þjóðarleikvangar og íþróttamannvirki í Laugardal, ásamt Laugardalslaug og Skautahöll. **Einnig stofnanir og skrifstofur í tengslum við íþróttastarfsemi og útivist á svæðinu.**

Íþ2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum

Íþ3. Golfvöllur í Grafarholti. **Svæði skerðist um 1 ha vegna stækkunar á athafnasvæðis AT6**

Íþ4. Víðidalur. Athafnasvæði hestamanna

Íþ5. Almennadalur: Athafnasvæði hestamanna.

Íþ6. Kjalarnes: Athafnasvæði hestamanna

Íþ7. Golfvöllur Brautarholti

Íþ8. 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.]³²

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 frístundiðkunar. 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.

OP9. Laugarnestangi.

OP10. Úlfarsárdalur austan Vesturlandsveggar.

OP11. Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsveggar.

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

³² Aðalskipulagsbreyting, júlí 2016 (nr. 5).

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 náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan Græna trefilsins en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða 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 gistipjónustu, 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. sambyli, 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 táknuinu (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.

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

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

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

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 náttúrufarsúttekta og á grunni deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði og afmörkun hverfisverndarsvæðis. Gera má ráð fyrir mannvirkjum innan helgunarsvæðis áa og vatna sem tengjast notkun svæðanna til útivistar s.s. stíga, 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 vötnum þar sem aðgengi almennings er tryggt og mannvirkjagerð er haldið í lágmarki. (gr. 6.2.w. í skipulagsreglugerð).

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérstök strandsvæði:

ST1. Grafarvogur. 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 / Gufunes. 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.]³³

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 brú sem tengist yfir í Kópavog sem eingöngu verður ætluð almenningssamgöngum sem og gangandi og hjólandi vegfarendum.³⁴

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

ST7. Norðurströnd.

ST8. Ánanaust.

ST9. Elliðaárvogur

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

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólpaðlu- 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.

Sjá nánar í kaflanum Náttúra, landslag og útivist, *Græna borgin* (adalskipulag.is), t.a.m. nánari skilgreiningar um opin svæði, bls. 96. Áformað er að endurmeta stefnu um opin svæði í fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulaginu *Kjalarnesið, opin svæði utan vaxtarmarka og heildarskipulag útivistarsvæða*, sjá inngang að *Reykjavík 2040*.

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 búfænað, 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).

³³ Aðalskipulagsbreyting, október 2018 (nr. 20).

³⁴ Sjá sérstaka aðalskipulagsbreytingu, *Nýi Skerjaffjörður* (júní 2020, uppfærð janúar 2021), þar sem gert er ráð fyrir minni landfyllingu og aðlögun hennar að náttúrulegri strönd. Sjá einnig fyrirvara vegna niðurstaðna úr mati á umhverfisáhrifum landfyllingarinnar.

L1- Landbúnaðarsvæði: 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. Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómstundabúskap. Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómstundabýli skal almennt miða við. að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómstundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómstundabýli og skal það rökstutt sérstaklega. Minniháttar nytjaskógrækt (undir 10 ha) er heimil á landbúnaðarsvæðum, svo og minniháttar landbótaskógrækt og útivistarskógrækt, svo og skjólbelti. Umfangsmeiri skógrækt,** sbr. gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð, skal skilgreina sem svæði fyrir skógrækt eða landgræðslu (SL). Ekkert slíkt svæði er skilgreint í aðalskipulaginu, en umfangsmikil útivistarskógrækt er heimil á opnum svæðum (OP). Meiriháttar nýræktun skóga er háð framkvæmdaleyfi, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 772/2012. Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Núverandi frístundahús er heimilt að endurbyggja og viðhalda. Heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum.

L2: Nesvík-sérskilgreining: Vegna nálægðar við Grundarhverfi og nýlegan golfvöll eru sérákvæði sett um þróun uppbyggingar á viðkomandi svæði. Á svæðinu má gera ráð fyrir fjölbættri starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu. Ennfremur er möguleiki á að þróa þyrpingu íbúðarhúsa á svæðinu, án tengsla við búskap. Marka skal frekari stefnu um uppbyggingu svæðisins á heildrænan hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.

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

Fyrirhugað er að flokka landbúnaðarland, sbr. Landsskipulagsstefna, og verður það gert í samhengi við fyrirhugaða endurskoðun á stefnu aðalskipulagsins varðandi landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis (Kjalarnesið, opin svæði utan vaxtarmarka og heildarskipulag útivistarsvæða, sjá inngang að Reykjavík 2040). Sjá einnig nánar eldri kafla um Landbúnaðarsvæði í Skapandi borg.

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

** Skógrækt sem nær til 200 ha svæðis eða stærra, fer inn á verndarsvæði eða hefur í för með sér ruðning á náttúrulegum skógi er tilkynningaskyld framkvæmd samkvæmt lögum nr. 106/2000 (sjá 2. viðauka, 1. d., og 3. viðauka, 2. lið iii). Ennfremur þarf að meta í slíkum tilvikum hvort skógræktin er matsskyld samkvæmt lögum nr. 106/2000 (sjá 5. og 6. gr.).

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. Almennt 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 byggðaðróunar 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 í Skapandi borg*.

Efnistaka og efnislosun verður eitt af viðfangsefnum áformaðrar breytingar á aðalskipulagsinu varðandi landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis (*Kjalarnesið, opin svæði utan vaxtarmarka og heildarskipulag útivistarsvæða*), sjá inngangskafli í *Reykjavík 2040*.

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:³⁵

ÖN1. Öskjuhlíð.

ÖN2. Tjörnin 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

³⁵ Flokkun svæða í A, B og C-hluta í Náttúruminjaskrá hefur ekki verið staðfest og hefur ekki verið gefin út af Umhverfis- og auðlindaráðuneyti. Svæði sem hafa verið tilnefnd fyrir B-hluta náttúruminjaskrár, en ekki staðfest af Alþingi, eru eftirfarandi; 1) Elliðavogur-Grafarvogur; 2) Hofsvík; 3) Álfanes-Skerjafjörður (hluti svæðis); 4) Blikastaðakró-Leiruvogur (hluti svæðis); Elliðavatn (hluti svæðis); 5) Leirvogsvatn (hluti svæðis).

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 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 Tjörnin 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. Fallet skóglendi. Minjar um hæstu sjávarstöðu frá ísaldarlokum, 43 m yfir núverandi sjávarmáli. Jökulsorfnar klappir og hvalbak. Votlendisgróður í Leynimýri. Mikið fuglalíf.

HV4 Laugarnes: Sjaldgæfar plöntutegundir innan borgar, ósnortin fjara. Fjaran og fjörukamburinn eru síðustu leifar hinnar náttúrulegu strandlengju á norðurströnd Seltjarnarness hins forna. Gróður einkennist af þurrlendi, einkum graslendi, bæði ræktuðu og óræktuðu. Í neginu 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 gróðurfur, mýrar, fjörur og graslendi. Varpstöðvar allmargra fuglategunda. Lágur velgrónar og lítt snortnar eyjar í nágrenni við þéttbýli. Varpstöðvar allmargra fuglategunda, m.a. er stórt lundavarp í Akurey. Fjölbreytt gróðurfur, mýrar og graslendi. Fjölbreyttar og óspilltar fjörur.

HV6 Elliðaárdalur: Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakki Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Leitahraun, um 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 graslendi, mólendi og trjáræktarsvæðum. Votlendisblettir eru hér og þar og hafa að geyma sérstæða flóru. Fuglalíf er fjölbreytt við árósin 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 (Innriurð) 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 klettanef í sjó fram. Klettarnir eru vaxnir mólendisgróðri og ríkulegum fléttugróðri. Auðugt fuglalíf er í fjörunni við grunnsævið allt árið. Leirurnar eru mikilvægar fæðustöðvar fugla.

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

HV12 Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegur: 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 graslendi, tún, mólendi, melar og flög. Þéttar fuglabbyggðir 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, þurrlendi með lyngmóum, graslendi 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 gervigíga 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 Norðurgrarfarvegur, sem nýtur verndar sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br.]³⁶

[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.]³⁷

[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.]³⁸

³⁶ Aðalskipulagsbreyting, mars 2019 (nr. 26).

³⁷ Aðalskipulagsbreyting, apríl 2020 (nr. 28).

³⁸ Aðalskipulagsbreyting, apríl 2020 (nr. 28).

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 langtíamarkmið um ástand vatns hefur verið skilgreint samkvæmt reglugerð um varnir gegn mengun vatns og svæði sem njóta heildstæðrar verndar samkvæmt sérlögum (gr. 6.3.h. í skipulagsreglugerð).

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

Um nánar um skilgreiningar einstakra svæða í köflum 15.1-15.4, í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* (undir *Græna borgin*, adalskipulag.is), kaflanum *Veitur* (undir *Skapandi borg*, adalskipulag.is), um vatnsvernd á ssh.is og kaflann *Borgarvernd* (undir *Borg fyrir fólk*, adalskipulag.is), varðandi almenna stefnu um húsvernd og hverfisvernd innan Hringbrautar í Reykjavík. **Áformað er að endurmeta stefnu um opin svæði (þ.m.t. verndarsvæði) í fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulaginu *Kjalarnesið, opin svæði utan vaxtarmarka og heildarskipulag útivistarsvæða*, sjá inngang að Reykjavík 2040.**

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).

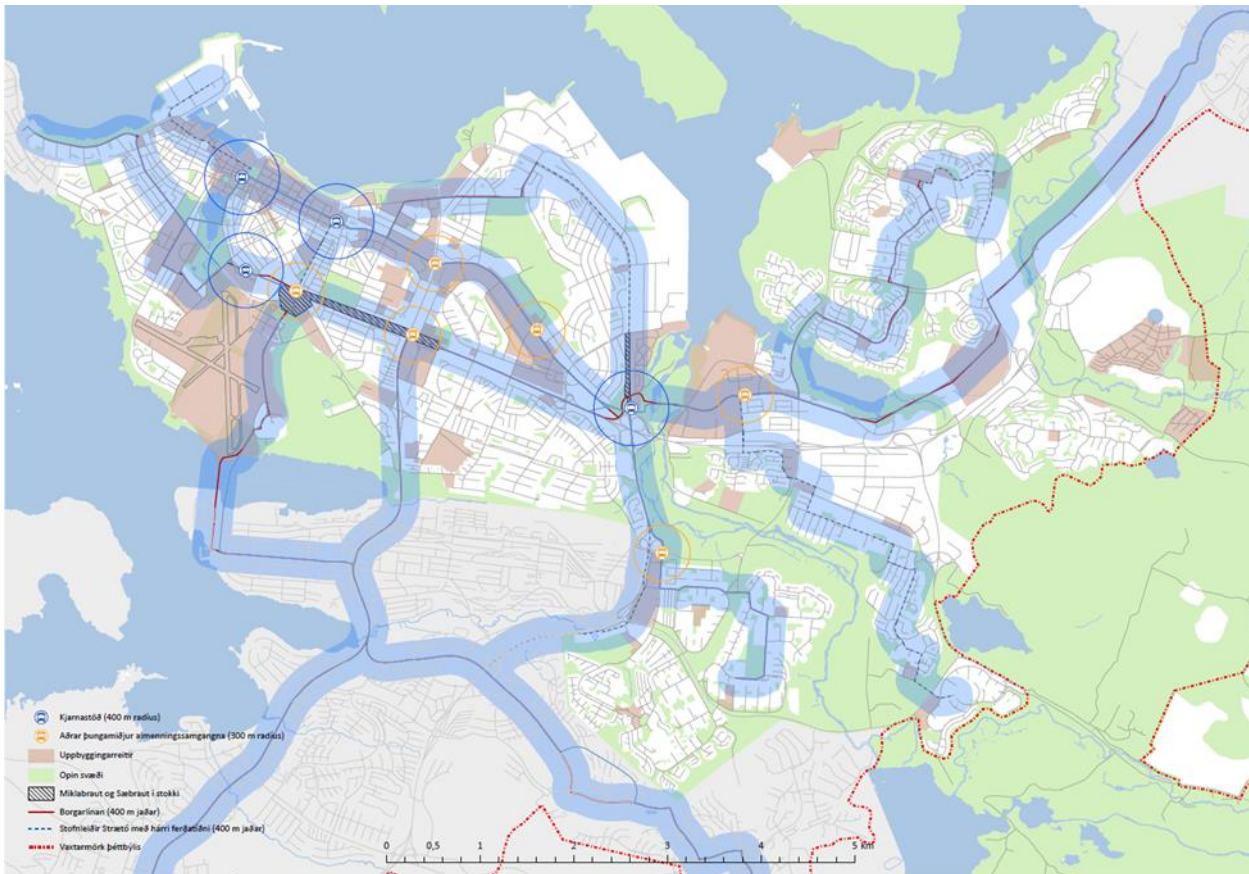
Svæði þar sem heilsu eða öryggi kann að vera ógnað, svo sem vegna hávaða, mengunar, hættulegra efna og annarra takmarkana sem setja þarf í varúðarskyni. Svæði í biðflokki samkvæmt orkunýtingaráætlun (gr. 6.3.b. í skipulagsreglugerð).

Slík svæði er ekki að finna í Reykjavík.

16.3. Hindranafletir flugvalla (HF).

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

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



Mynd 12. Meginleiðir almenningssamgangna og Borgarlínu, ásamt helstu þróunarsvæðum. Á myndinni eru sýndar nýjar tengingar yfir Fossvog og Elliðaárvog.³⁹ Almenningsvagnar á þessum leiðum verða í forgangi í umferðinni og á leiðum Borgarlínu aka vagnar einkum í sérrými.

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. Ennfremur er sýnd á þéttbýlisuppdrætti (1:20.000) lega Borgarlínu samkvæmt staðfestu svæðisskipulaig höfuðborgarsvæðisins, sbr. einnig frumdrög að nánari legu fyrsta áfanga hennar.⁴⁰ Meginleiðir strætisvagna og Borgarlínu, þar sem almenningssamgöngur 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*.

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.

³⁹ Mynd 1 í kaflanum *Vistvænar samgöngur* (bls. 139, sjá aðalskipulag.is) fellur þar með úr gildi. Sjá nánar sérbreytingu á aðalskipulaginu, *Borgarlínu*. 1. lota *Borgarlínunnar* | Ártúnshöfði – Fossvogur. Vinnslutillaga í forkynningu, ásamt frumdrögum að hönnun Borgarlínu (janúar 2021), sjá borgarlína.is

⁴⁰ *Borgarlína- 1.lota, frumdrög og forsendur* (janúar 2021), Verkefnastofa Borgarlínu.

Gert er ráð fyrir breyttri útfærslu á gatnamótum Arnarnesvegur og Breiðholtsbrautar og felur hún í sér blandaða lausn, þar sem gert er ráð fyrir að Arnarnesvegur fari á brú yfir Breiðholtsbraut en mæti götunni í plani á ljósastýrðum gatnamótum. Með þessari lausn verða gatnamótin ekki eins landfrek og inngríp í landslag og jarðrask (efnisflutningar) verða mun minni en í öðrum mögulegum lausnum.⁴¹

Skipulag Sundabrautar verður tekið til endurskoðunar í sérbreytingu, þegar niðurstaða liggur fyrir um legu stofnbrautarinnar og vinna er hafin við frumhönnun gatnamannvirkja og mat á umhverfisáhrifum.

Gert er ráð fyrir tengingum vegna Borgarlínu, almenningssamgangna, hjólandi og gangandi yfir Fossvog og Elliðárvog (sjá mynd 12) og eru þær tengingar auðkenndar sem tengibrautir og stofnstígar.

Hallsvegur verður tveggja akreina gata frá Vesturlandsvegi að Sundabraut.

Núverandi götur og umferðareyjar fá almennt skilgreininguna Vegir, götur og stígar (VE) á skipulagsuppdráttum, þar sem tákn 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 þéttri 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 þéttbýlisuppdrætti og sveitarfélagsuppdrætti, 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).

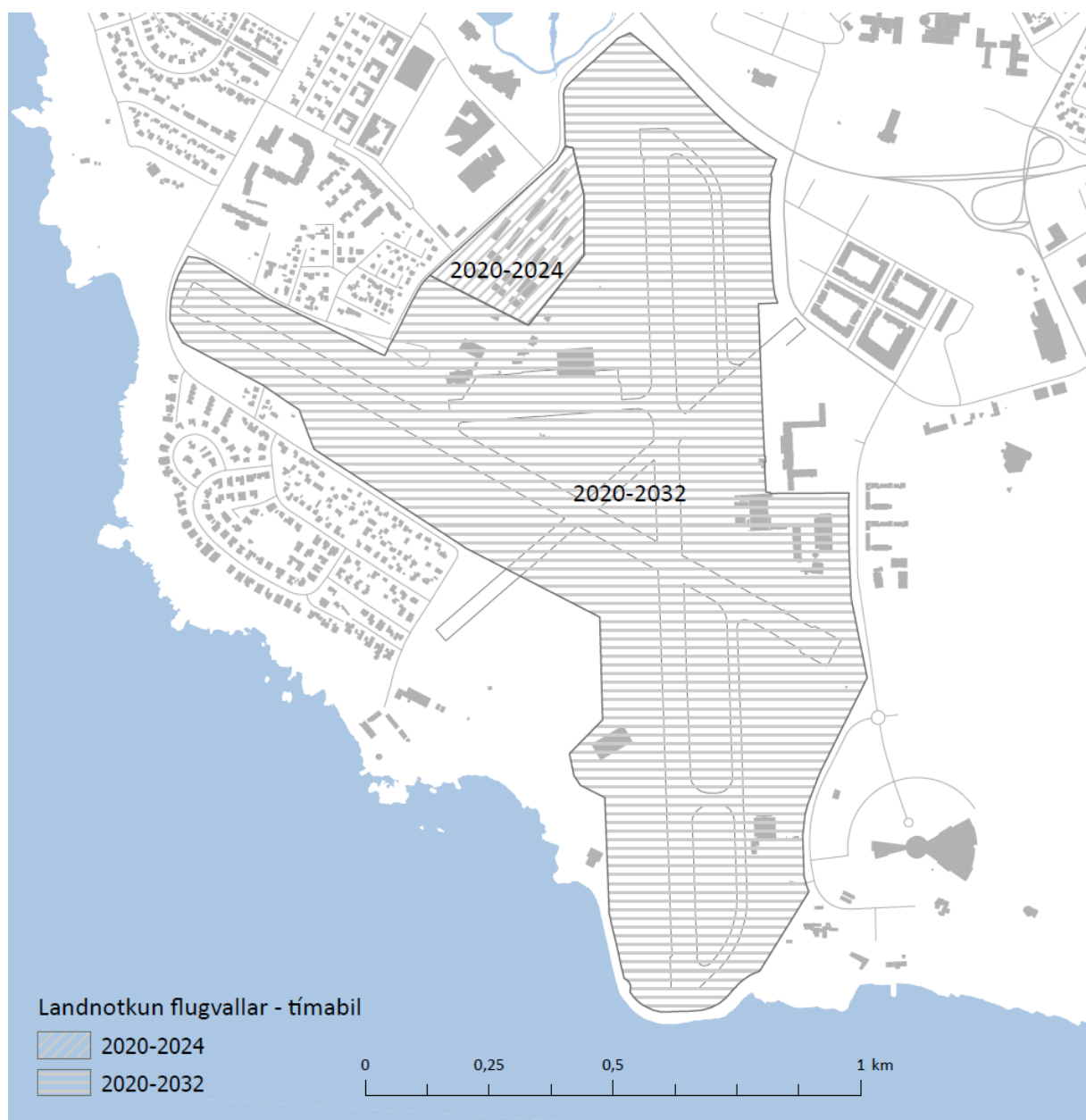
17.2. Bíla- og hjólastæðastefna

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/eða 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.

⁴¹ Sbr. samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, þar með talið innviðum almenningssamgangna, á höfuborgarsvæðinu til 15 ára, þ.e. til og með ársins 2033, dagsett og undirritað, 27. september 2019, af íslenska ríkinu og sveitarfélögunum á höfuborgarsvæðinu. Sjá einnig tillögu að að uppfærðri samgönguáætlun 2020-2034. Stefna um umrædd gatnamót var sett fram með fyrirvara vegna samræmis við þágildandi svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, sem ráðgerði mislæg gatnamót en í AR2010-2030 var hinsvegar gert ráð fyrir plan gatnamótum. Breytt útfærsla sem hér er lögð fram byggir á samráði Vegagerðar, Reykjavíkurborgar og Kópavogs



Mynd 13. Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri. Sjá samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað, „Samkomulag um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni“. Sjá ennfreður ákvæði eldra samkomulags Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 og framfylgd þeirra.

17.3. Flugvellir (FV).

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

Í Hólmsheiði er afmarkað flugvallarsvæði vegna lendingarstaðar fisflugvéla. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. megin markmið aðalskipulagins (sjá kaflann *Borgin við Sundin* og nýjan viðauka *Reykjavík 2040*). Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvelli til ársins 2032 (sjá mynd 13). Núverandi starfsleyfi Reykjavíkflugvallar, útgefið af Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, rennur út 31. desember 2024. Sjá Viðauka 4, Sjá „Samkomulag um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni“, dagsett 28. nóvember 2019. 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, adalskipulag.is). Breytingar frá þeim stofn- og dreifikerfum sem sýnd eru á umræddum þemakortum (myndir 9-11 og 13 m.s.br.; sjá adalskipulag.is) 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 skólpadælu- 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 kaflanum *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 innandyrá. 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 14. Reiknireglur eru settar fram á mynd í Viðauka 1..

Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á skilgreindu götusvæði sem leiðir til þess að viðkomandi notkun fer lítillga 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.

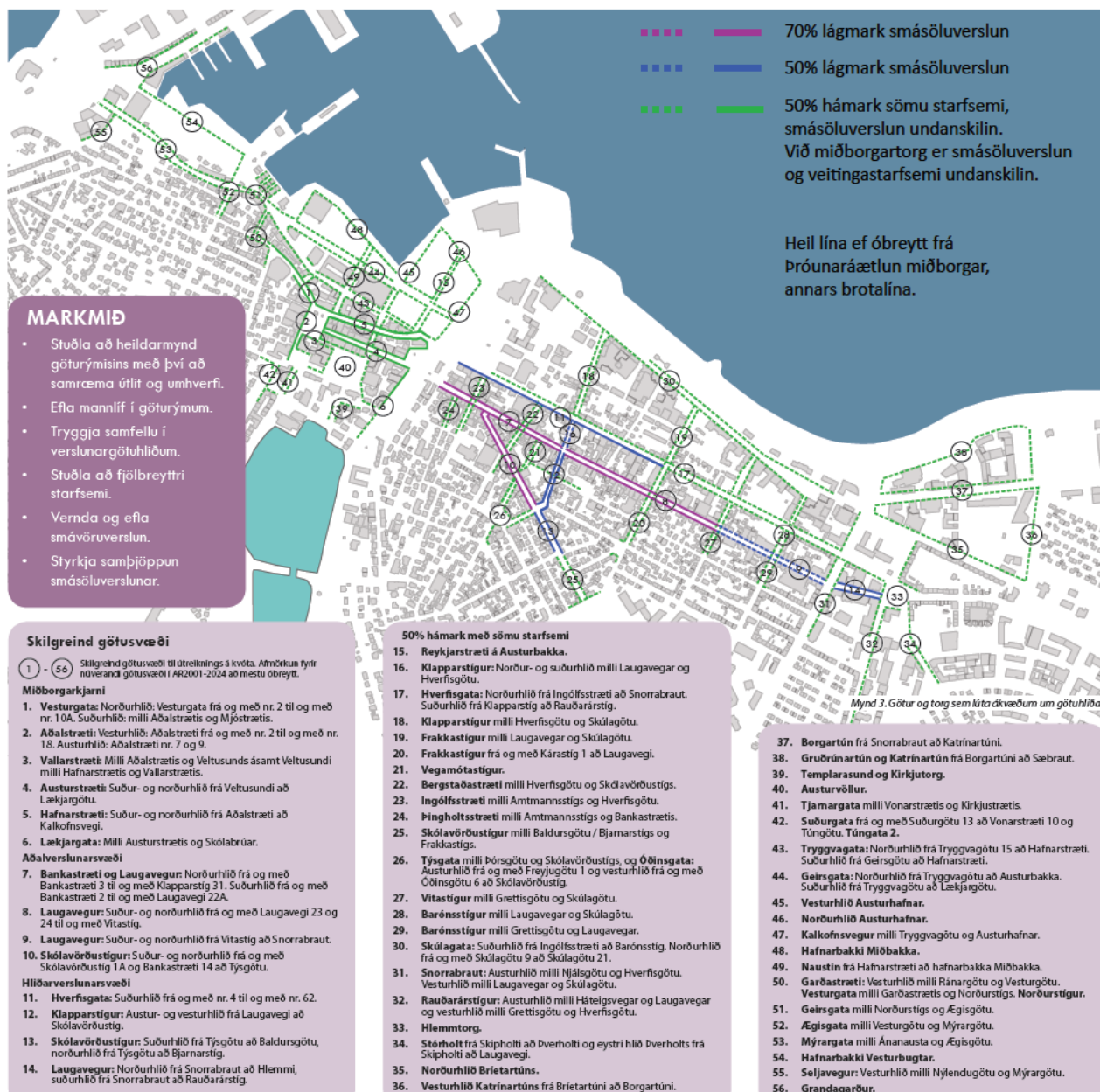
Nýbyggingar

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.⁴²

⁴² 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-Egilshöll (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Nei	
Knarrarvogur (M19)	Nei	Nei	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16, M26,M31)	Nei	Nei	
Gerðuberg (M20)	Nei	Nei	
Listabraut-RÚV (M21)	Nei	Nei	
Hallar (M22)	Nei	Nei	
Nauthólsvegur (M23)	Nei	Nei	
Gufunes (M24)	Nei	Nei	
Veðurstofuhæð (M25)	Nei	Nei	
Malarhöfði (M27)	Nei	Nei	
Leirtjörn (M28)	Nei	Nei	
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Nei	Nei	
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Nei	Nei	
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Nei	Nei	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Nei	Nei	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Nei	Nei	
Kvíslar (M35)	Nei	Nei	
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Nei	Nei	
Korpa-Egilshöll (M37)	Nei	Nei	
Athafnasvæði (AT)	Já	Nei	
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	

Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	
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	
Spilasalur I: Spilasalur án áfengisveitinga			
Spilasalur II: Spilasalur þar sem einnig eru heimilaðar áfengisveitingar			

19.3. Sérstök ákvæði um veitingahús

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

Almennt er ekki gert ráð fyrir því að vínveitingahús séu heimil innan íbúðarbyggðar, nema að uppfylltum skilyrðum á völdum svæðum og þá fyrir veitingahús í flokki II (sjá heimildir um *nærþjónustukjarna* og *aðalgötur*). Ennfremur má heimila veitingastaði í flokki II á dvalarheimili aldraðra, 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 húsnaði 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“]⁴³

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 útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. [23.30.]⁴⁴

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. []⁴⁵ Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útveitingar, 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]⁴⁶ takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma

⁴³ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

⁴⁴ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

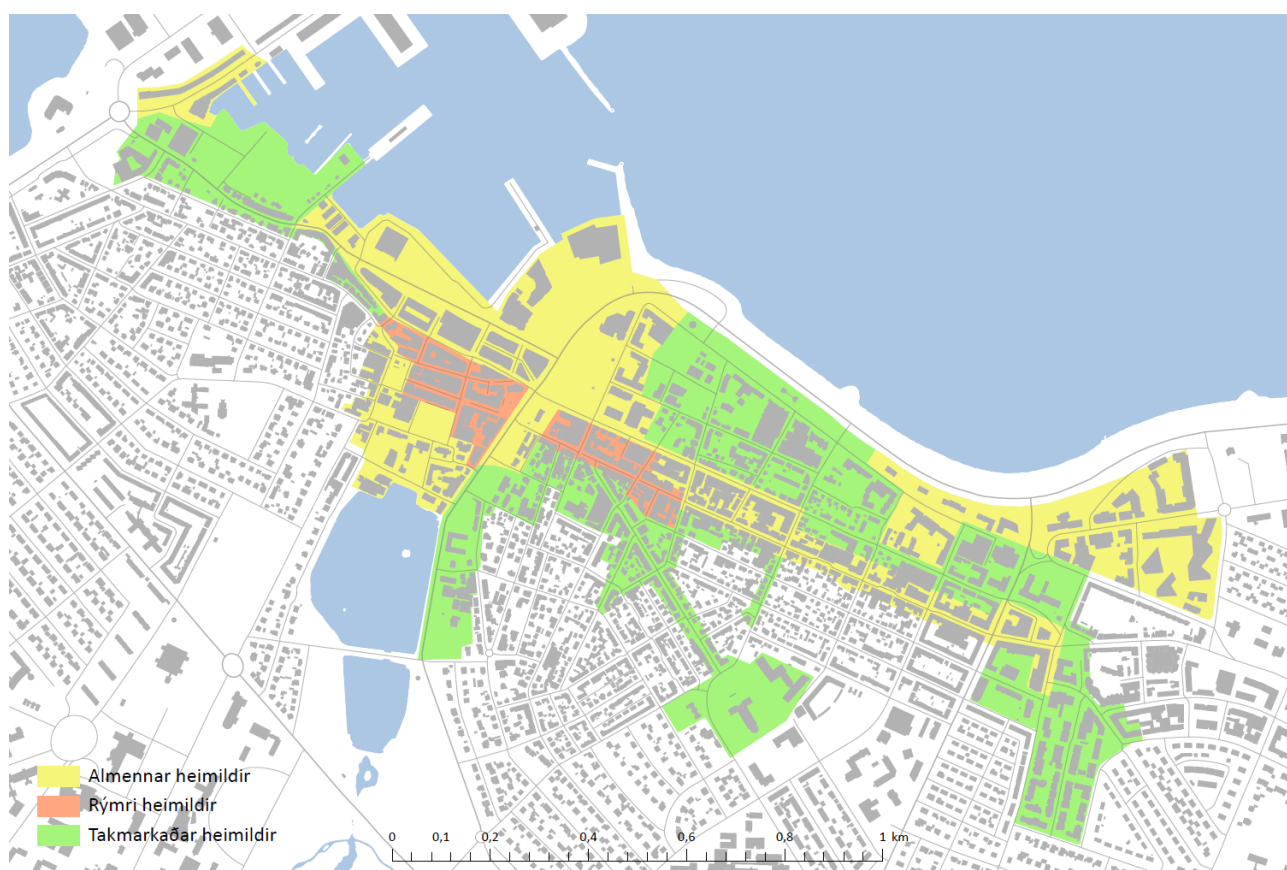
⁴⁵ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

⁴⁶ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15).

áfengis, [sjá töflu 2, bls. 30.]⁴⁷ 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.]⁴⁸

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]⁴⁹ 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.]⁵⁰

⁴⁷ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

⁴⁸ Aðalskipulagsbreyting, desember 2019 (nr. 30)

⁴⁹ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

⁵⁰ 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***	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 23.00 um helgar/frídaga.
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
aðalgötur	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin - 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	
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16, M26, M31)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Gerðuberg (M20)	Já	Já	Nei	
Listabraut-RÚV (M21)	Já	Já	Nei	
Hallar (M22)	Já	Já	Já	
Nauthólsvegur (M23)	Já	Já	Nei	
Gufunes (M24)	Já	Já	Já	
Veðurstofuhæð (M25)	Já	Já	Já	
Malarhöfði (M27)	Já	Já	Já	
Leirtjörn (M28)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Já	Já	Já	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Já	Já	Já	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kvíslar (M35)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Já	Já	Já	
Korpa-Egilshöll (M37)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Athafnasvæði (AT)	Já	Já	Já	
Íðnaðarsvæði	Já	Já	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Já	Já	Nei	

Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
Örfirisey - fiskihöfn (H1b)	Já	Já	Já	
Afbreytingar- og ferðamannasvæði (AF)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Flokkar I- III háðir heimildum í deiliskipulagi
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	

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

** Umfangslitlir 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 friddögum en kl. 23 virka daga, nema annað sé tekið fram. Á landnotkunarsvæðum þar sem veitingastaðir í flokki III eru heimilir, getur veitingastaður í flokki II litið 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 miðast 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 landnotkunarsvæði. Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum 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.]⁵¹ 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]⁵² og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfseminni 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.]⁵³

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. þéttbýlisuppráttur 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.“

⁵¹ Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

⁵² Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15)

⁵³ 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	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalगतna
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VB)	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir 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-Egilshöll (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16, M26, M31)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Gerðuberg (M20)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Listabraut-RÚV (M21)	Já	Nei	Nei	Nei	
Hallar (M22)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Nauthólsvegur (M23)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Gufunes (M24)	Já	Já	Já	Já	
Veðurstofuhæð (M25)	Já	Nei	Nei	Nei	
Malarhöfði (M27)	Já	Já	Já	Já	
Leirtjörn (M28)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Já	Já	Já	Já	
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Já	Já	Já	Já	
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Já	Já	Já	Já	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Já	Já	Já	Já	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Kvíslar (M35)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Korpa-Egilshöll (M37)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Íðnaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	

Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Já	Já	Já	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Já	Nei	Nei	Nei	

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistasala 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. Kaupmaðurinn á horninu.

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 verslunnarrýmis.

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

Stórmarkaðir (kjarnar við stofnbrautir): Rýmisfrekar 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).

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
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	
aðalgötur	Já	Já	
Samfélagsþjónusta (S)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Sjá þó sérákvæði fyrir einstök svæði
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já	
Miðborgin- skrifstofur (M1b)	Já	Já	
Miðborgin-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já	
M2. Hlemmur-Grensás (M2a-M2g).	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Vatnsmýri (M5)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Borgartún (M6)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Skógarhlíð (M7)	Já/Nei	Nei	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Já	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Já	
Knarrarvogur (M19)	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-16, M26, M31)	Já	Já	
Gerðuberg (M20)	Já	Já	
Listabraut-RÚV (M21)	Já	Já	
Hallar (M22)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Nauthólsvegur (M23)	Já	Já	
Gufunes (M24)	Já	Já	
Veðurstofuhæð (M25)	Já	Já	
Malarhöfði (M27)	Já	Já	
Leirtjörn (M28)	Já	Já	
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Já	Já	
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Já	Já	
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Já	Já	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Já	Já	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Já	Já	
Kvíslar (M35)	Já	Já	
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Nei	Já	
Korpa-Egilshöll (M37)	Nei	Já	
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
Íðnaðarsvæði	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Já	

Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruveslunum
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Nei	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Nei	
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Nei	Nei	
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Nei	Nei	
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	
* Matvöruverslun merkir hér verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum.			
** Minni dagvöruverslanir s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir			
Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri landnotkunarskilgreiningu svæðisins eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með 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 markmið⁵⁴

- Bensinstöðvum verði markvisst fækkað innan Reykjavíkur á næstu árum, í takti við sýn Aðalskipulags Reykjavíkur um þéttari og blandaðri borgarbyggð, gæði byggðar, sjálfbæra borgarþróun, breyttar ferðavenjur og orkuskipti í samgöngum. Stefnt er að 50% fækkun dæla með jarðefnaeldsneyti fyrir árið 2025, sbr. *Loftslagsstefna* borgarinnar og landrýmisþörf þeirra minnki a.m.k. 50%. Markviss fækkun bensinstöðva er einnig í samræmi við Loftslagsstefnu ríkisstjórnarinnar og markmið um að nýskráning 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 almenningssamgangna (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 lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. megin markmið aðalskipulagins (sjá kaflann *Borgin við Sundin* og nýjan viðauka *Reykjavík 2040*). Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvellinum til ársins 2032. Sjá Viðauka 4, varðandi samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað. Sjá nánar um tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri í kafla 17. 3 og á mynd 13.

⁵⁴ 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 landingar og annarri aðstöðu á melum sunnan Langavatns (FV, sjá skipulagsuppdrátt). Mannvirkjagerð sem þjónar núverandi flugstarfsemi Fisflugfélags Reykjavíkur er heimil.⁵⁵

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.⁵⁶

⁵⁵ Eftirfarandi kafla felldur út: „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.. Vegna þessa er einnig settur fyrirvari um mörk Græna trefilsins í Hólmsheiði“. Umrædd mynd 6 er einnig felld út

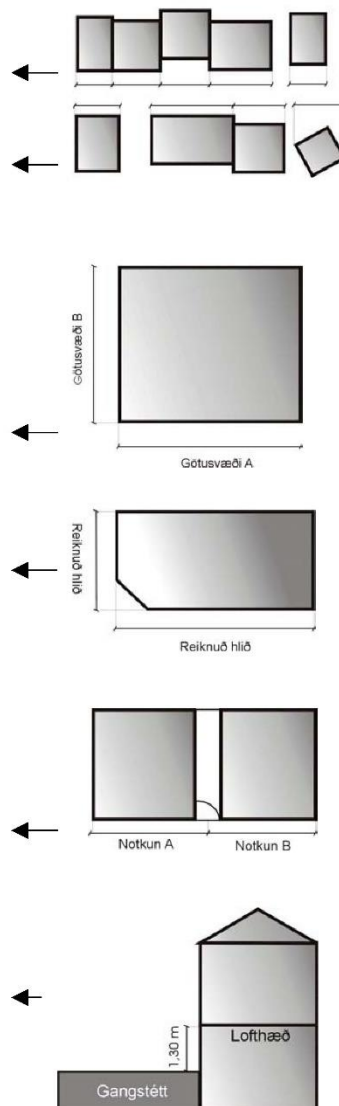
⁵⁶ Í gildandi aðalskipulagi var gerð grein fyrir gildistíma starfsleyfa helstu iðnaðarfyrirtækja; Hringrás í Sundahöfn (H4) er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2020; Ísaga við Breiðhöfða er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2023; Steypustöðvar (B.M.Vallá og Steypustöðin) í Ártúnshöfðanum eru með starfsleyfi sem gilda til árunna 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 árunna 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 (innregnar 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 hærri 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 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 götueits 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 köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“.

Ljóst er að mat sem þetta verður ávallt huglægt að hluta, þar sem lykilspurningin er hvort viðkomandi byggingarverkefni geti haft jákvæð heildaráhrif á þróun miðborgarinnar miðað við sett markmið um hana. Ákveðnir 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 ferðaþjónustu 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. Markmið um gæði íbúðarbyggðar. Skýrsla Teiknistofunnar Stiku (janúar 2021)

Markmið um gæði í íbúðabyggð

teiknistofan STIKA

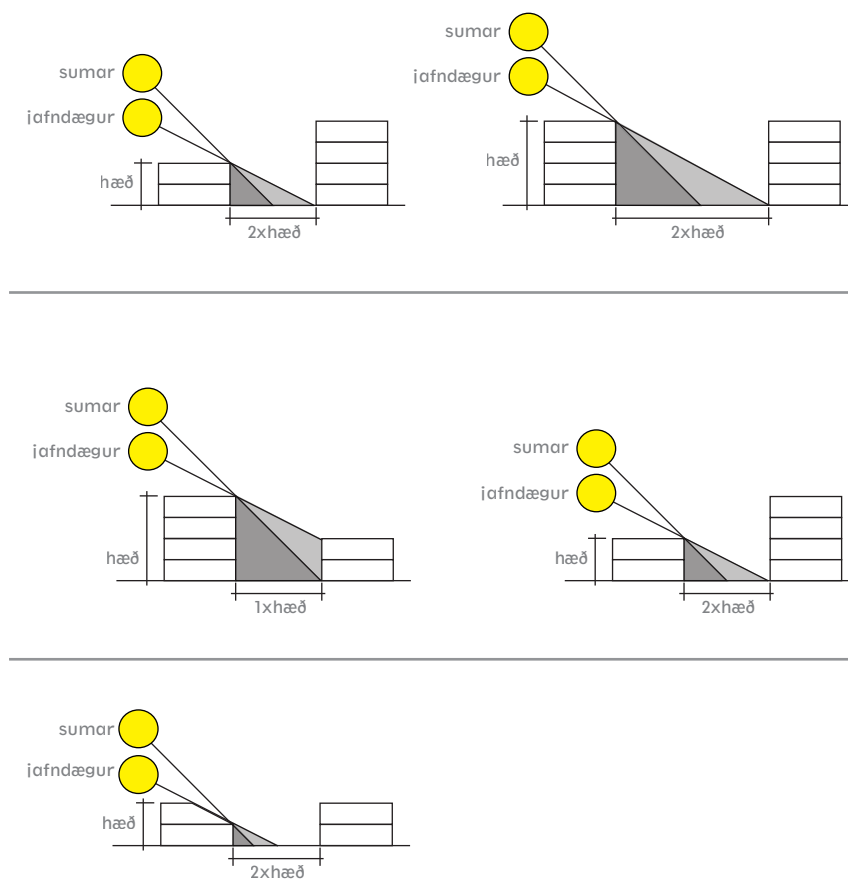
20.janúar 2021



HLUTFALL BREIDDAR OG HÆÐAR

- Til að tryggja gæði byggðar, með tilliti til dagsbirtu, þarf fjarlægð milli húsa að miða við hæð þeirra.
- Hlutfall vegghæða og bil á milli húsa, hefur áhrif á skuggavarp og möguleika á nýtingu útisvæða.
- Bil á milli húsa þarf að vera tvöföld vegghæð svo nægjanleg birta náist á útisvæði yfir sumarmánuði. Einnig er á jafndægri skuggavarp á byggingu norðan megin ásættanlegt (sjá skýringamyndir).

DÆMI



*sumar miðast við hádegi þann 21.júní (45°)
 *jafndægur miðast við hádegi 21.mars (27°).

ÚTSKÝRING

Bil milli húsa ætti að vera tvöföld hæð byggingar sunnan megin. Með hærri byggingum breiðkar bil milli húsa.

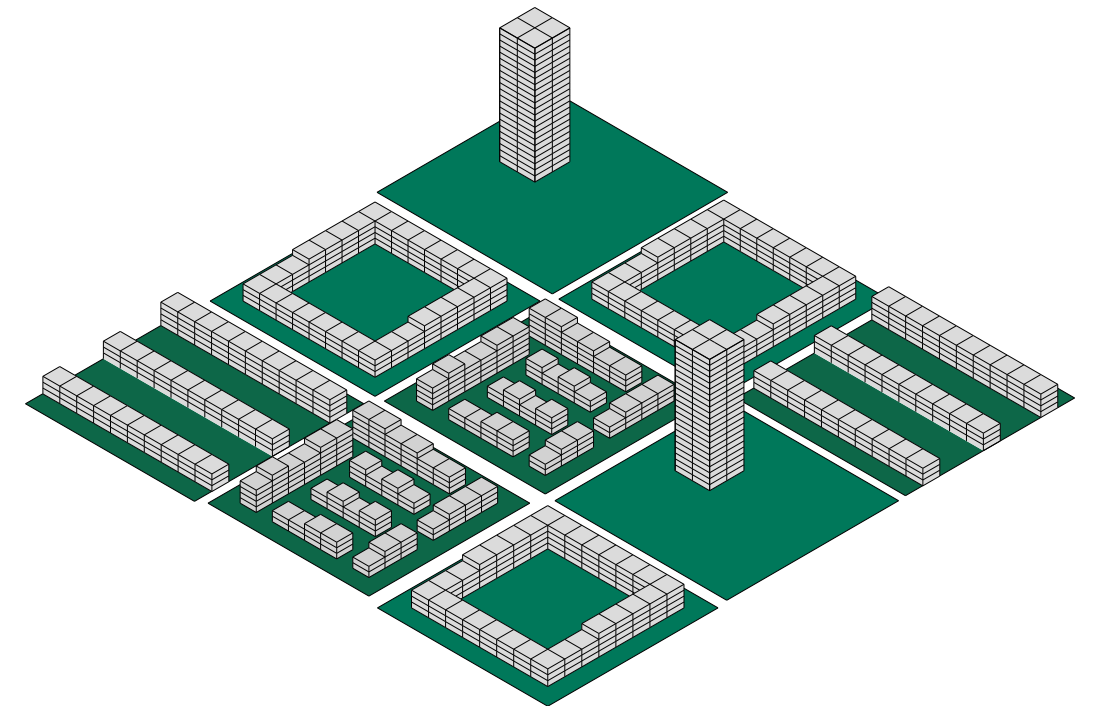
Með skynsamri uppröðun bygginga er hægt að halda sama þéttleika en draga úr skuggavarpi.

Lægri byggingar sunnan megin hleypa meiri birtu inn á útisvæði.

Hallandi þök á suðurhlíð draga úr skuggavarpi. Þau setja einnig svip á byggingar og brjóta upp massann.

SÓLARLJÓS

- Dagsbirta er æ mikilvægari í þéttari og stækkandi borg. Innanhúss eykur náttúruleg birta vellíðan, hitar rými og sparar orku. Utandyra hvetur hún til útiveru, samskipta og er því mikilvæg lýðheilsu.
- Margar leiðir eru til að auka dagsbirtu í byggingum en gott skipulag er meginforsenda þess að hámarka nýtingu sólarljóss bæði innan- og utandyra.
- Yfirbragð byggðar og þéttleiki hafa áhrif á nýtingu sólarljóss en eftirfarandi dæmi sýna ólíka nálgun á skipulagi.

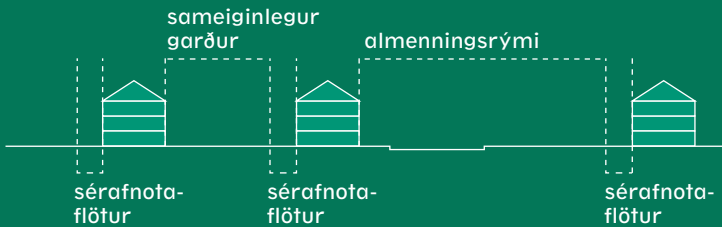


TEGUND	DÆMI	EINKENNI																																									
RANDBYGGÐ 3-4 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi		BLÖNDUÐ BYGGÐ 2-5 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi		RADHÚSABYGGÐ 2-3 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi		PUNKTBYGGING 25 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi	
Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT																																										
Skjól																																											
Beintenging við útirými																																											
Tengsl við nærumhverfi																																											
BLÖNDUÐ BYGGÐ 2-5 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi		RADHÚSABYGGÐ 2-3 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi		PUNKTBYGGING 25 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi												
Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT																																										
Skjól																																											
Beintenging við útirými																																											
Tengsl við nærumhverfi																																											
RADHÚSABYGGÐ 2-3 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi		PUNKTBYGGING 25 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi																							
Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT																																										
Skjól																																											
Beintenging við útirými																																											
Tengsl við nærumhverfi																																											
PUNKTBYGGING 25 hæðir		<table><tr><td>Útsýni</td><td> LÉLEGT MJÖG GOTT </td></tr><tr><td>Skjól</td><td> </td></tr><tr><td>Beintenging við útirými</td><td> </td></tr><tr><td>Tengsl við nærumhverfi</td><td> </td></tr></table>	Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT	Skjól		Beintenging við útirými		Tengsl við nærumhverfi																																		
Útsýni	LÉLEGT MJÖG GOTT																																										
Skjól																																											
Beintenging við útirými																																											
Tengsl við nærumhverfi																																											

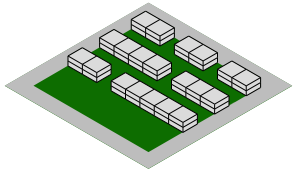
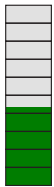
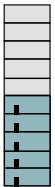
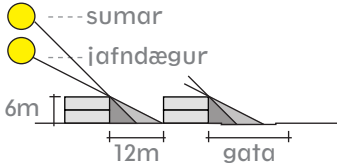
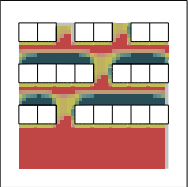
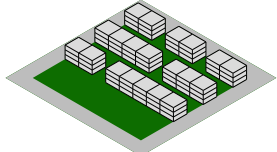
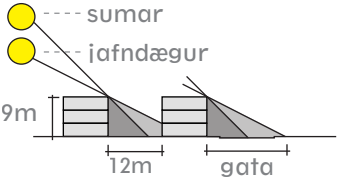
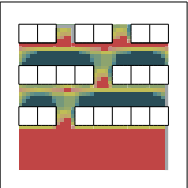
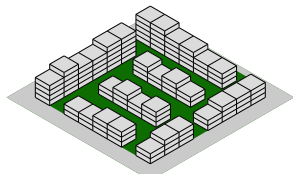
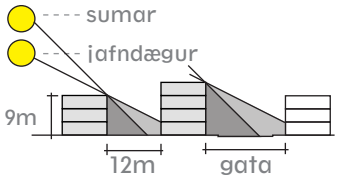
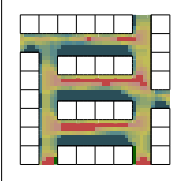
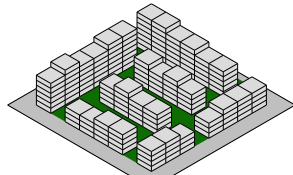
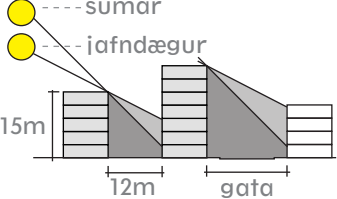
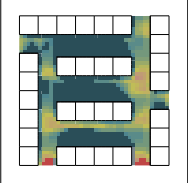
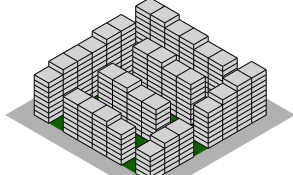
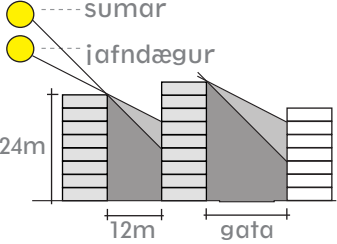
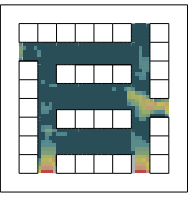
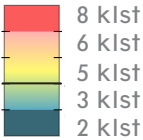
Dæmin sýna íbúðarþéttleikann 100 íbúðir á hektara, hver íbúð er 100 m² og hver reitur er 1 hektari eða 100x100m en íbúðirnar 10x10m að flatarmáli. Útisvæði eru lituð í grænu. Umferðarrými eða gerð útirýma eru ekki skilgreind.

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

- Randbyggð, blandað yfirbragð, raðhúsabyggð og punktbyggingar eru allt dæmi um gerðir byggðar sem finnast í Reykjavík. Helstu eiginleikar eru upptaldir í töflunni á síðunni hér á undan.
- Góð dagsbirta og nægt sólarljós er ein helsta forsenda gæða í byggð. Ásamt sólarljósi eru það ólíkir kostir sem einkenna gerðir byggðarinnar, s.s. útsýni, skjól, nálægð við útirými og tengsl við umhverfi.
- Möguleg beintenging íbúða við útirými; sérafnotafleti, sameiginlegan garð og almenningsrými, gefa kost á félagslegum samskiptum. Sérafnotafletir geta auk þess skapað fjölbreytta ásýnd að sameiginlegum görðum og almenningsrýmum. Góð tenging íbúða við nærumhverfi, hvort sem um er að ræða innan lóðar eða við nágrenni, skapar ennfreður möguleika á góðum félagslegum tengslum.



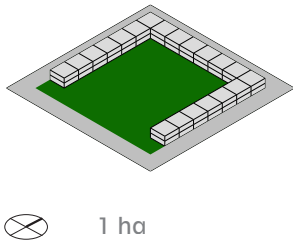
- Tegundir byggðar eins og þær birtast í sýnidæmum eru einfölduð dæmi á afmörkuðu svæði. Auk einkenna byggðanna sem hér eru rýnd, hafa þær mismunandi aðlögunarhæfni gagnvart ólíkum aðstæðum. Blöndun tegunda byggðamynsturs á stærri svæðum gefur besta raun.
- Í eftirfarandi töflum eru mismunandi þéttleiki og yfirbragð byggðar borin saman með tilliti til sólarljóss. Annarsvegar eru tekin sýnidæmi um uppröðun byggðar á einum hektara og hins vegar eru skoðuð dæmi úr ólíkum hverfum í Reykjavík.
- Dæmin eru til samanburðar. Þau eiga við á skipulagsstigi þar sem gert er ráð fyrir að því meira sólarljós því betra.
- Margar leiðir eru til að hámarka dagsbirtu á hönnunarstigi bygginga. Ekki er tekið tillit til þátta eins og ofbirtu, glýju eða endurkasts í dæmunum.

ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA	KENNISNIÐ REITS	BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI
40 íbúðir/ha 0,4 nhl 2 hæðir	 1 ha	 107m² /íbúð	 43% garðrými	 50% jarðhæðir		 61%
60 íbúðir/ha 0,6 nhl 3 hæðir	 1 ha	 71m² /íbúð	 43% garðrými	 33% jarðhæðir		 56%
100 íbúðir/ha 1,0 nhl 2-5 hæðir	 1 ha	 33m² /íbúð	 33% garðrými	 31% jarðhæðir		 31%
150 íbúðir/ha 1,5 nhl 4-6 hæðir	 1 ha	 22m² /íbúð	 33% garðrými	 21% jarðhæðir		 9%
250 íbúðir/ha 2,5 nhl 5-10 hæðir	 1 ha	 13m² /íbúð	 33% garðrými	 14% jarðhæðir		 4%
ÚTSKÝRINGAR	Hver íbúð er 10x10x3m, græn svæði tákna garðrými og grá svæði umferðarrými.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).	Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegi um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars) Með auknum þéttleika þyrfti að auka bil á milli húsa til að tryggja góða birtu. Snið sýnir að um og yfir þéttleikann 150 íb/ha er útisvæði í skugga allt árið um kring og íbúð á jarðhæð fær ekkert beint sólarljós.	Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí. 

ÞÉTTLEIKI

40 íbúðir/ha
0,4 nhl
2 hæðir

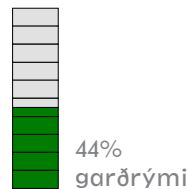
YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



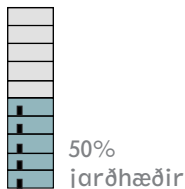
GARÐRÝMI
Á ÍBÚÐ



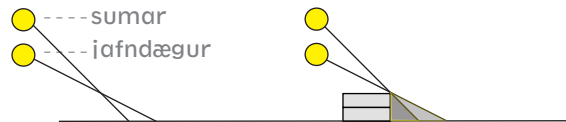
HLUTFALL
GARÐRÝMIS



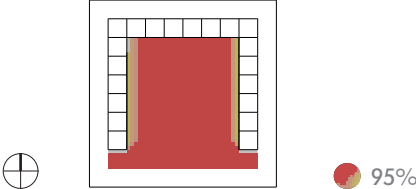
HLUTFALL
JARÐHÆÐA



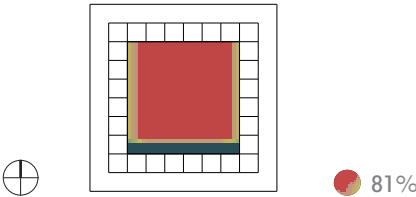
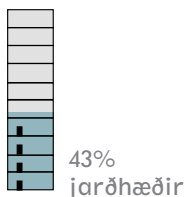
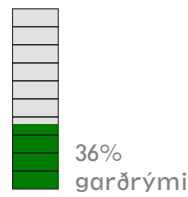
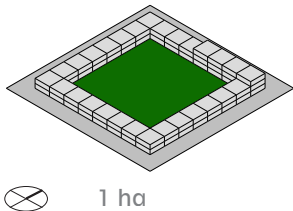
KENNISNIÐ REITS



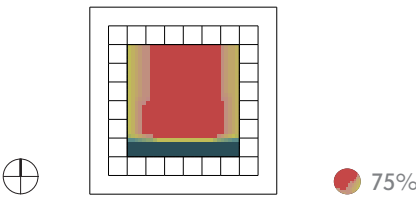
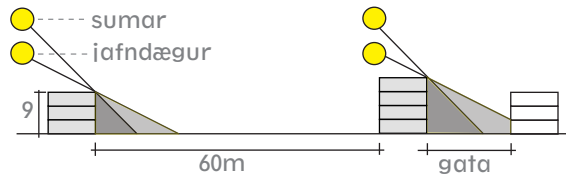
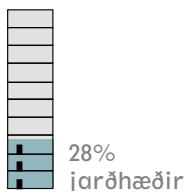
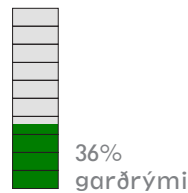
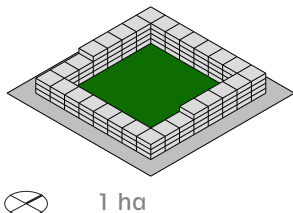
BIRTUSKILYRÐI
Á GARÐSVÆÐI



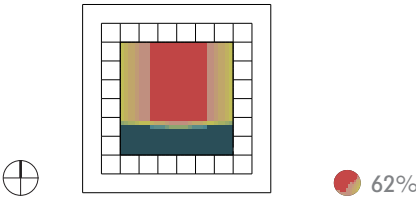
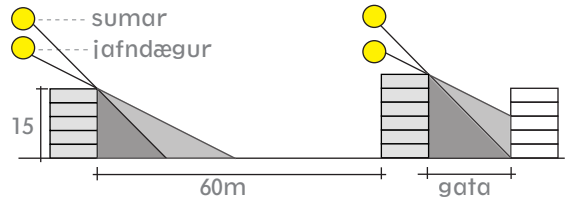
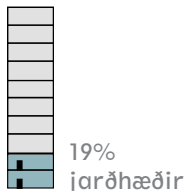
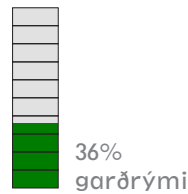
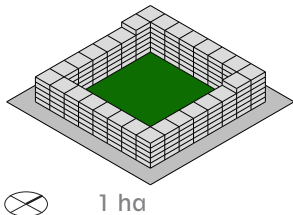
60 íbúðir/ha
0,6 nhl
2-3 hæðir



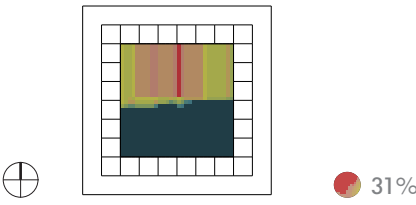
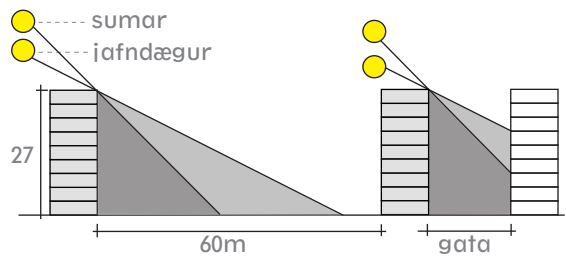
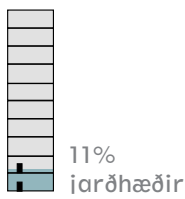
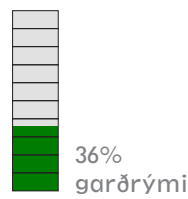
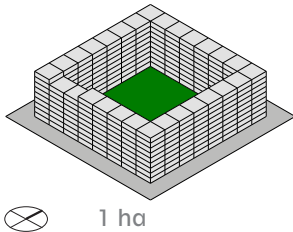
100 íbúðir/ha
1,0 nhl
3-4 hæðir



150 íbúðir/ha
1,5 nhl
5-6 hæðir



250 íbúðir/ha
2,5 nhl
8-9 hæðir



ÚTSKÝRINGAR

Hver íbúð er 10x10x3m, græn svæði tákna útirými en ekki gert sérstaklega ráð fyrir umferðarrýmum.

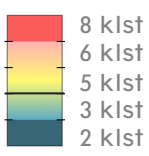
Garðrými deilt á fjölda íbúða.

Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.

Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).

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

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



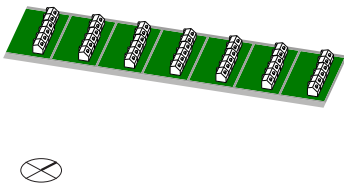
ÞÉTTLEIKI

SKEIÐARVOGUR
30 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
158m²

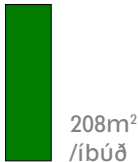
0,5 nhl

2 hæðir

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

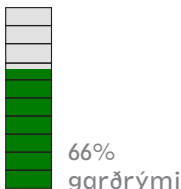


GARÐRÝMI
Á ÍBÚÐ



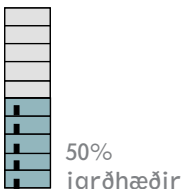
208m²
/íbúð

HLUTFALL
GARÐRÝMIS



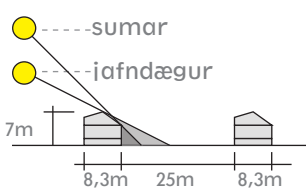
66%
garðrými

HLUTFALL
JARÐHÆÐA

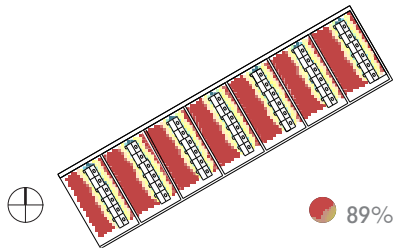


50%
jarðhæðir

KENNISNIÐ REITS



BIRTUSKILYRÐI
Á GARÐSVÆÐI



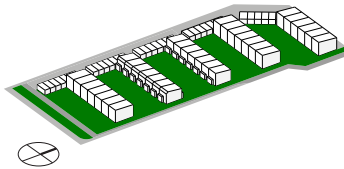
GARÐSVÆÐI



OTRATEIGUR
34 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
168m²

0,7 nhl

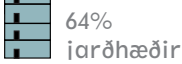
2 hæðir



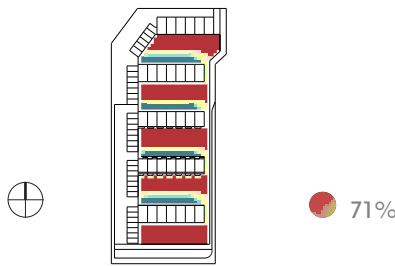
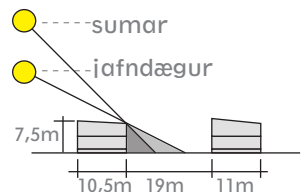
126m²
/íbúð



40%
garðrými



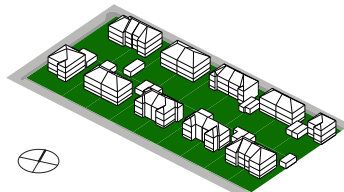
64%
jarðhæðir



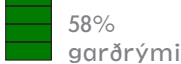
MÁVAHLÍÐ
58 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
94m²

0,7 nhl

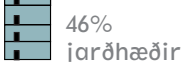
3 hæðir



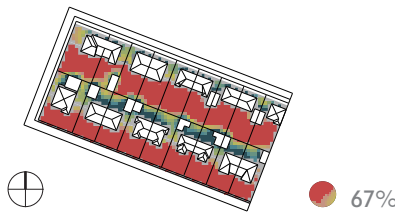
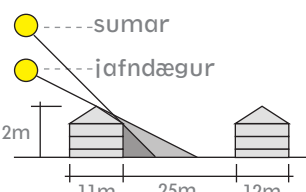
101m²
/íbúð



58%
garðrými



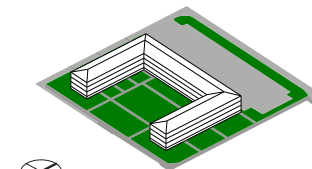
46%
jarðhæðir



EYJABAKKI
60 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
89m²

0,7 nhl

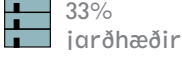
3 hæðir



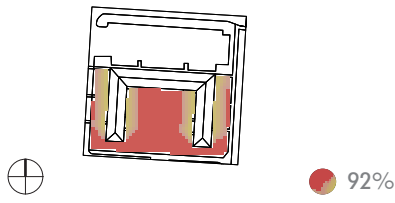
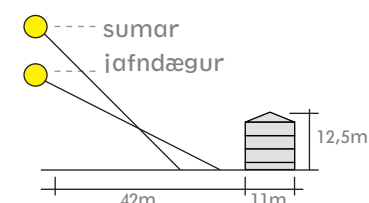
54m²
/íbúð



34%
garðrými



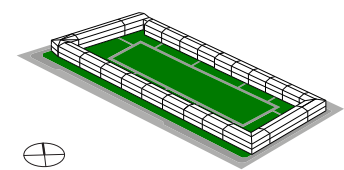
33%
jarðhæðir



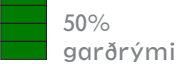
HRINGBRAUT
80 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
64m²

0,7 nhl

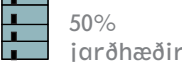
2 hæðir



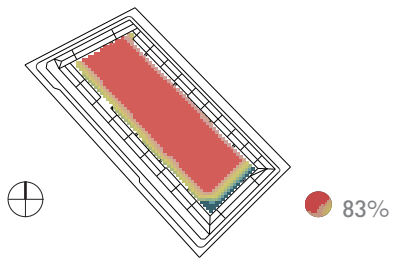
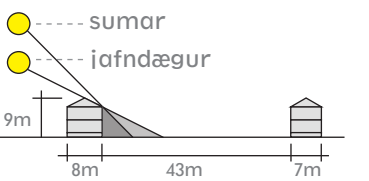
81m²
/íbúð



50%
garðrými



50%
jarðhæðir



Meðalstærð íbúða
er reiknuð út frá
brúttóstærð án
sameignar og geymslu.
Nýtingarhlutfall
er reiknað út frá
heildarfjölda byggðra
fermetra ofanjarðar.

Græn svæði tákna garðrými og
grá umferðarrými.

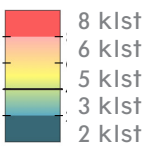
Garðrými deilt á
fjölda íbúða.

Hlutfall garðrýmis
(grænt) af
flatarmáli reits.

Hlutfall íbúða sem
eru á jarðhæð og
hafa beint aðgengi að
útirýmum (ljósblátt).

Snið sýnir stöðu sólar og skugga-
varp á hádegis um sumar (21.júní)
og um jafndægur (21.mars).

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



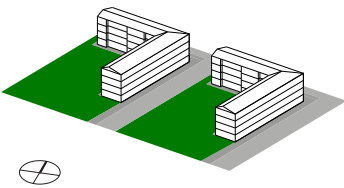
ÞÉTTLEIKI

STIGAHLÍÐ
80 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
80m²

0,8 nhl

4 hæðir

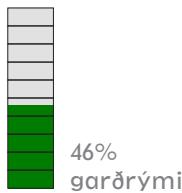
YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



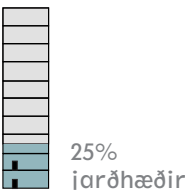
GARÐRÝMI
Á ÍBÚÐ



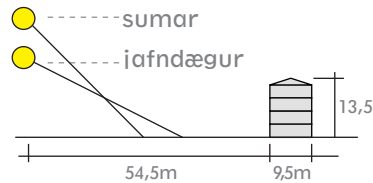
HLUTFALL
GARÐRÝMIS



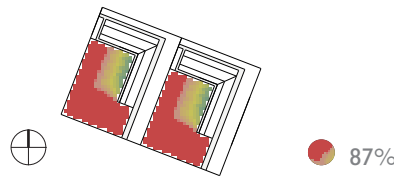
HLUTFALL
JARÐHÆÐA



KENNISNIÐ REITS



BIRTUSKILYRÐI
Á GARÐSVÆÐI



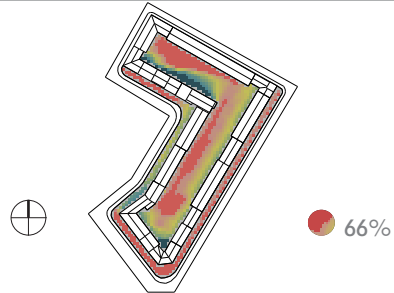
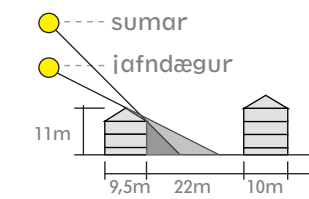
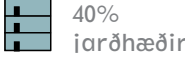
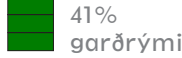
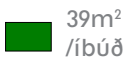
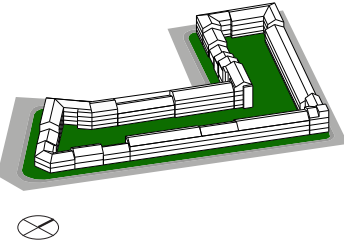
GARÐSVÆÐI



BRÁVALLAGATA
110 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
82m²

1,1 nhl

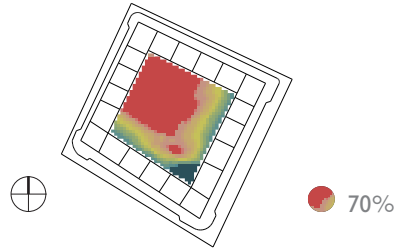
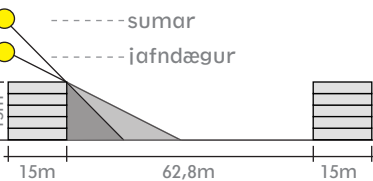
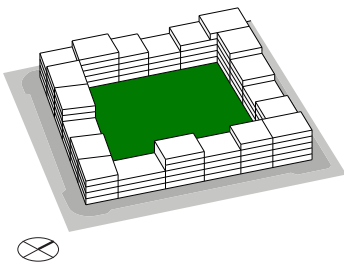
2-4 hæðir



HLÍÐARENDI
191 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
88m²

2,0 nhl

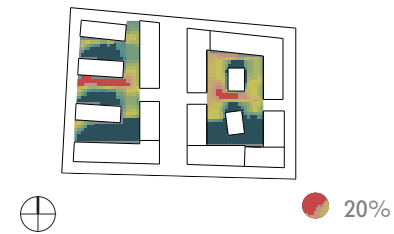
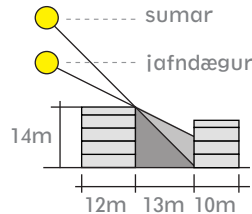
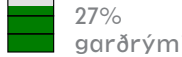
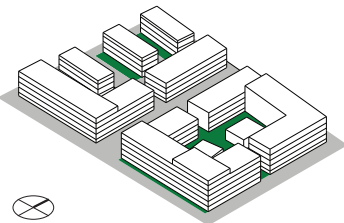
3-5 hæðir



SKERJAFJÖRÐUR
121 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
82m²

1,2 nhl

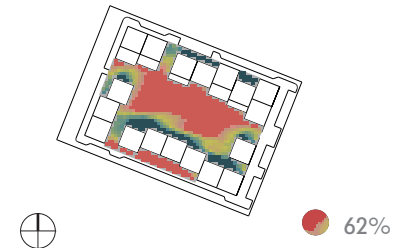
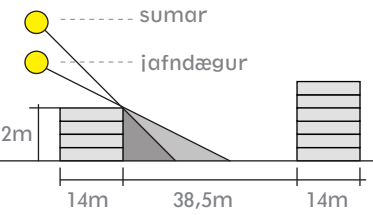
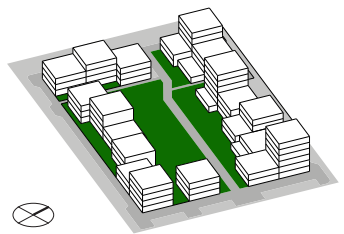
3-6 hæðir



EFSTALEITI
133 íbúðir/ha
Meðalstærð íbúða:
76m²

1,2 nhl

2-6 hæðir



Meðalstærð íbúða er reiknuð út frá brúttóstærð íbúða án sameignar og geymslu. Nýtingarhlutfall er reiknað út frá heildarfjölda byggðra fermetra ofanjarðar.

Græn svæði tákna garðrými og grá umferðarrými.

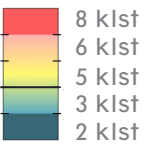
Garðrými deilt á fjölda íbúða.

Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.

Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).

Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegis um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars).

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



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

Samkomulag

um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni

Samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, f.h. Íslenska ríkisins, og Reykjavíkurborg (hér eftir aðilar) munu eiga samstarf á grundvelli samkomulags þessa um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni með það að markmiði að fullkanna kosti á því að reisa og reka þar flugvöll til að gegna hlutverki varaflugvallar, innanlandsflugvallar og flugvallar fyrir æfinga-, kennslu- og einkaflug (hér eftir verkefnið).

1. gr.

Verkefnið verður unnið á grunni niðurstaðna skýrslu nefndar undir forystu Eyjólfss Árna Rafnssonar um greiningu valkosta um framtíðarskipan flugvallarmála á SV-horni landsins, sem skilaði skýrslu sinni í nóvember 2019, en byggir jafnframt á vinnu fyrri nefnda um flugvallarmál á höfuðborgarsvæðinu og eftir atvikum á þeim athugunum sem Icelandair Group hefur látið vinna á mögulegu flugvallarstæði í Hvassahrauni.

2. gr.

Miðað er við að verkefninu verði lokið fyrir árslok 2024 í samræmi við eftirfarandi:

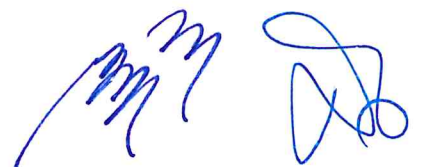
Á fyrstu tveimur árum verkefnisins verði unnar eftirfarandi rannsóknir sem nauðsynlegar eru til að hægt sé að leggja mat á frekara framhald þess:

- a. Framkvæmdar nauðsynlegar veðurrannsóknir og flugprófanir.
- b. Framkvæmdar nauðsynlegar rannsóknir á vatnsvernd og öðrum umhverfispáttum.
- c. Greindir möguleikar og kostnaður við greiðar landsamgöngur við annars vegar miðborg Reykjavíkur og hins vegar Keflavíkurflugvöll.
- d. Greind áhrif þess á eftirfarandi flugstarfsemi ef hún yrði færð af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni:
 - 1) Áætlunarflug innanlands.
 - 2) Sjúkra- og björgunarflug.
 - 3) Varaflugvöllur fyrir Keflavíkurflugvöll.
 - 4) Atvinnuflug tengt ferðamönnum.
 - 5) Kennslu-, æfinga- og einkaflug.
- e. Greindur áætlaður nýtingarstuðull¹ flugvallar í Hvassahrauni í samanburði við þá flugvelli sem fyrir eru á SV-horninu.
- f. Lagt mat á hve mikið land myndi þurfa að leggja undir flugvöll í Hvassahrauni, það staðsett og kannaðir möguleikar á uppbyggingu þar.

Telji aðilar að fengnum niðurstöðum rannsókna skv. 2. mgr. að þær gefi tilefni til að halda áfram undirbúningi flugvallar í Hvassahrauni verður hafist handa við þau frekari verkefni sem nauðsynleg eru svo hægt verði fyrir lok árs 2024 að taka ákvörðun um hvort af byggingu flugvallarins verði. Meðal þeirra eru:

- a. Unnin drög að hönnun flugvallar í Hvassahrauni.
- b. Unnin drög að nauðsynlegum skipulagsáætlunum í samvinnu við viðkomandi sveitarfélög.

¹ Hlutfall daga sem áætlað er að flugvöllurinn verði opinn á ársgrundvelli.



- c. Unnin drög að umhverfismati flugvallar.
- d. Unnin ítarleg stofnkostnaðar-, framkvæmda- og rekstraráætlun fyrir nýjan flugvöll.

3. gr.

Aðilar munu hvor um sig leggja 100 m.kr. til fjármögnunar þeirra nauðsynlegu rannsókna sem gerðar verða á næstu tveimur árum í samræmi við 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins.

Telji aðilar að fengnum niðurstöðum rannsókna samkvæmt 2. mgr. 2. gr. samkomulags þessa rétt að halda áfram undirbúningi flugvallar í Hvassahrauni, sbr. frekari verkefni sem talin eru upp í 3. mgr. 2. gr. samkomulags þessa, lýsa aðilar því yfir að þeir muni gera með sér samkomulag um skiptingu kostnaðar vegna þeirra verkefna.

4. gr.

Skipaður verður starfshópur sem mun bera ábyrgð á nánari útfærslu og framkvæmd fyrri hluta verkefnisins, sbr. 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins. Starfshópurinn verður skipaður sex fulltrúum, tveimur frá hvorum aðila og tveimur frá sveitarfélögum á Suðurnesjum, þar af annar frá Sveitarfélaginu Vogum. Sérstakur verkefnisstjóri verður ráðinn til að vinna með hópnum og móta tíma- og verkáætlun. Fulltrúar hagsmunaaðila verða kallaðir til eftir því sem þörf krefur.

Starfshópurinn skal skila aðilum skýrslu sinni um niðurstöður rannsókna skv. 2. mgr. 2. gr. samkomulagsins fyrir lok árs 2021. Aðilar munu að fengnum þeim niðurstöðum taka ákvörðun um framhald verkefnisins, sbr. 3. mgr. 2. gr. samkomulags þessa.

5. gr.

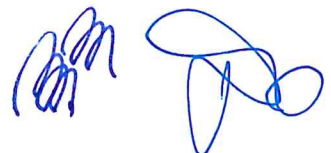
Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur og fyrir liggi niðurstaða um fjármögnun hans.

Aðilar eru sammála um að tryggt verði rekstraröryggi á Reykjavíkurflugvelli á meðan undirbúningi og gerð nýs flugvallar stendur, þar með talið eðlilegt viðhald og endurnýjun mannvirkja í samræmi við ákvæði gildandi samgönguáætlunar Alþingis. Miðað verði við að Reykjavíkurflugvöllur geti áfram þjónað innanlandsflugi á fullnægjandi hátt þar til að nýr flugvöllur er tilbúinn til notkunar.

Reykjavíkurborg lýsir yfir vilja sínum til þess að tryggja nauðsynlegar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur í samræmi við 2. mgr. 5. gr. samkomulags þessa.

Ef til flutnings Reykjavíkurflugvallar kemur skuldbinda aðilar sig til þess að ganga til frekari samninga um útfærslu þess og nánari tímasetningu, sbr. fyrirvara í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Ef flugvöllur í Hvassahrauni reynist ekki vænlegur kostur að rannsóknum loknum skv. 2. gr. taki aðilar upp viðræður um málið að nýju.



6. gr.

Samkomulag þetta viku ekki til hliðar samkomulagi innanríkisráðherra og borgarstjóra frá 25. október 2013 um að ráðuneytið og Isavia ohf. hafi forgöngu um að kennslu- og einkaflugi verði fundinn nýr staður í nágrenni borgarinnar.

Reykjavík, 28. nóvember 2019

F.h. Íslenska ríkisins,
með fyrirvara um samþykki ríkisstjórnar Íslands



Sigurður Ingi Jóhannsson
samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra

F.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs



Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

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

Hér er að neðan er gefið yfirlit yfir öll landnotkunarsvæði sem skilgreind eru á þéttbýlisuppdrátti (1:20.000) og sveitarfélagsuppdrátti (1:50.000). Afmörkun og landnotkunarflokkur svæða er samhljóða gildandi aðalskipulagi, AR2010-2030 staðfest 2014 m.s.br. og þeim breytingum sem kynntar eru í skjalinu *Reykjavík 2040*, sbr. einnig ný greinargerð *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði*. Með uppfærslunni fá öll landnotkunarsvæði sitt eigið auðkenni eða tilvísun, sbr. kröfur um stafrænt skipulag og gefin eru upp stærð hvers svæðis, sbr. afmörkun á skipulagsuppdráttum. Afmörkun á skipulagsuppdráttum er ávallt ráðandi og lóðamörk þar sem þau liggja fyrir, ef upp kemur misræmi í uppgefnum stærðum þegar svæðið er endurmælt við gerð deiliskipulags eða undirbúning framkvæmda.

Yfirlit þetta mun fylgja með auglýstri tillögu og öllum gögnum aðalskipulagsins verður skilað til Skipulagsstofnunar á stafrænu formi fyrir staðfestingu þess, að lokinni auglýsingu.

Viðauki 6. Listi yfir kort, töflur, myndir, textamma og kaflahluta sem felldir eru úr gildi í A-hluta AR2010-2030, sbr. undirrituð útgáfa aðalskipulagsins (sjá adalskipulag.is)

Eftirfarandi kaflahlutar, töflur, textammar, kort og myndir – sem innihéldu bindandi stefnu - falla úr gildi í Aðalskipulagi 2010-2030 m.s.br., eins og stefnan er sett fram í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins. Það sem er felld út, er hér flokkað eftir megin köflum aðalskipulagsins (sjá aðgengilega kafla á adalskipulag.is). Sjá einnig Viðauka 6:

Borgin við Sundin:

Blönduð byggð við Sundin, mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030 m.s.br. – töflur og kort - felld úr gildi í heild sinni, bls. 32-33, sbr. uppfærsla stefnunnar í 3. kafla í þessu riti. Ennfremur mynd 14. Lykilþróunarsvæði aðalskipulagsins – forgangsroðun svæða, á bls. 34, – ásamt markmiðum í lituðum textamma, felld úr gildi, Elliðárvogur, bls. 38-39, litaðir textammar um byggingarmagn og tímasetningar felldir úr gildi. Vatnsmýri, bls. 40-41, litaðir textammar um byggingarmagn og tímasetningar felldir úr gildi.

Skapandi borg:

Miðborg og miðsvæði, kafla bls. 50-53, felldur út í heild sinni og einvörðungu birtur uppfærður í þessu riti. Hafnarsvæði í Örfirisey, mynd 6, bls. 57, uppfærð og birt í nýrri útgáfu í þessu riti (mynd 11). Athafna- og iðnaðarsvæði, kafla bls. 58-59, felldur út í heild sinni og einvörðungu birtur uppfærður í þessu riti. Landbúnaðarsvæði, markmið, bls. 67, skilgreiningar landnotkunar settar fram nýjum auðkennum (L1 og L2) í þessu riti.

Græna borgin

Vistvænni samgöngur, mynd 1, Meginleiðir almenningssamgangna, á bls. 139 fellur úr gildi, sbr. ný mynd, nr. 12, bls. 58 í þessu riti. Vistvænni samgöngur, kafla bls. 148-149, uppfærir sbr. breytingar á kafla 17.1 bls. 58-59 í þessu riti. Bíla- og hjólastæðastefna, bls. 154-155. Bindandi markmið og ákvæði í lituðum textamma á bls. 154 og 155, felld úr gildi, svo og mynd á bls. 155, „Bílastæðasvæði“, sbr. kafla 17.2 í þessu riti.

Borg fyrir fólk:

Hæðir húsa, kafla bls. 172-175. Bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 3.6.2. í þessu riti. Húsnæði fyrir alla, kafla bls. 176-179. Bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 3, einkum kafla 3.1, í þessu riti, sbr. einnig uppfærðar forsendur um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í *Reykjavík 2040*. Kaupmaðurinn á horninu, bls. 181, bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 19.5 í þessu riti. Ennfremur er felld úr gildi mynd 15, bls. 183, sbr. uppfærð mynd nr. 2, í kafla 3.3. í þessu riti. Miðborgin, bls. 200-201, 203. Myndir 23, 24 og 26, falla úr gildi sbr. uppfærsla mynda og eldri breytingar, sbr. mynd nr. 8 í kafla 6.1., mynd nr. 15 í kafla 19.3 og mynd 14 í kafla 19.2. í þessu riti.

Landnotkun (bindandi stefna):

Kafla felldur út í heild sinni.

B-hluti aðalskipulagsins, verður hér eftir aðeins til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags.

Viðauki 7. Listi yfir breytingar, sbr. *Reykjavík 2040*, breytingar á landnotkun á skipulagsuppráttum og aðrar breytingar á bindandi skipulagsákvæðum.

I. Þéttbýlisuppráttur (1:20.000)

1. **Ný yfirskrift, lenging skipulagstímabils.** Aðalskipulag Reykjavíkur **2010-2040**.
2. **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 4,5 ha á kostnað íbúðarbyggðar og skilgreind eru tvö ný miðsvæði M26. Krossamýrartorg og M27. Malarhöfði. Miðsvæði M4a minnkar eilítið vegna skilgreiningar M26. 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 Elliðaárvogs. Settur er fyrirvari við stærð og lögun vegna frekara mats á umhverfisáhrifum. Tengibraut fyrir Borgarlínu breytist einnig lítillega. Legu stíga breytt.
3. **Miklabraut-stokkur.** Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB) og miðsvæði (M34a-b) Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut og M32 Snorrabraut-Hringbraut
4. **Sæbraut-stokkur.** Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem miðsvæði (M19) og opið svæði (OP).
5. **Gufunes.** Miðsvæði M24 stækkar um 8,5 ha á kostnað iðnaðarsvæðis (I4). Strandsvæði (ST2) stækkað til suðurs.
6. **Fram-svæði:** Blönduð byggð (ÍB63), íbúðarbyggð, verslun og þjónusta ásamt útivistarsvæði, nánar útfært í deiliskipulag, skilgreint á svæði (um 2 ha) sem áður var skilgreint sem opið svæði (OP) fyrir íþróttavelli.
7. **Glæsibær.** Miðsvæði M15 stækkar til vesturs um 1 ha, yfir svæði sem áður var opið svæði (OP) og miðsvæði M2g.
8. **Bensínstöðvalóðir á eftirtöldum svæðum endurskilgreindar:** Stóragerði 40, verður íbúðarbyggð (ÍB33); Fjallkonuvegur 1, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VP41); Háaleitisbraut 12, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VP34); Skógarsel, verður íbúðarbyggð (ÍB43); Álfheimar 49, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VP32).
9. **Korpa, golfvöllur, Egilshöll.** Skilgreint miðsvæði (M37) á áður opnu svæði (OP) norðan Egilshallar (æfingasvæði golfvallar) og tveir reitir innan núverandi golfvallar (ÍP2), við Korpúlfsstaði og Korpu verða íbúðarbyggð (ÍB55)
10. **Grafarholt, golfvöllur.** Athafnasvæði AT4, Smálönd stækkað um 1 ha á kostnað golfvallar (ÍP3).
11. **Úlfarsárdalur, austursvæði.** Íbúðarbyggð (ÍB58) stækkuð til austurs yfir svæði sem er skilgreint sem opið svæði (OP), allt að 14 ha. Svæði fyrir íbúðarbyggð næst núverandi hverfi minnkar á móti um 3 ha.
12. **KR-svæði.** Skilgreint svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu, næst Kaplaskjólsvogi og Flyðrugranda, sjá eldri verklýsingu á aðalskipulag.is.
13. **Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund.** Skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP33) (nærþjónustukjarni) og stækkað suður fyrir Holtaveg.
14. **Verslunar- og þjónustusvæði norðan Holtagarða** breytt í miðsvæði (M36) og svæðið stækkað í átt að Kleppsgörðum.
15. **Svæði meðfram Miklubraut sem áður voru skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB) eru endurskilgreind sem miðsvæði (M34)**
16. **Breiðholtsbraut-Arnarnesvegur,** útfærsla gatnamóta.

17. **Háaleitisbraut-Miklabraut, reitur norðan Miklubrautar.** Verslunar- og þjónustusvæði (VP9), Miðbær, stækki til suðurs að Miklubraut.
18. **Iðnaðarsvæði Sorpu við Ánanaust.** Gert ráð fyrir mögulegri landfyllingu vegna stækkunarþarfa, sbr. einnig lið 20.
19. **Naustavogur, smábátahöfn.** Færsla á hafnargarði á strandsvæði ST9. Sjá áður auglýsta sérbreytingu.
20. **Veitur- skólpdælustöðvar.** Endurskilgreining vegna framtíðarþarfa hreinsistöðva og mögulegra landfyllinga.
21. **Borgarlína** sbr. svæðisskipulag og frumdrög, sýnd á uppdrætti.
22. **Landnotkun við Leirtjörn** uppfærð í samræmi við deiliskipulag og uppbyggingu á svæðinu. Miðsvæðið fær auðkennið M28. Útlínur tjarnar.
23. **Mörk miðsvæðis M9 við Vesturlandsveg** (norðan Bauhaus) lagfærð í samræmi við samþykkt lóðaskipan.
24. **Bíldshöfði 8**, sem deilir lóð með Breiðhöfða 4, verði miðsvæði M4a í stað athafnasvæðis, með óbreyttri skilgreiningu fyrir M4a.
25. **Stakkholt, mörk M1b og M2a**, lagfærð sbr. stefna um miðborgina (þemakort, undirsvæði).
26. **Reynisvatn, fyrirhuguð íbúðarbyggð.** Svæði fyrir íbúðarbyggð, um 4,3 ha felld út og verður skilgreint sem opið svæði (OP18).
27. **Hagatorg, miðsvæði.** Afmörkun miðsvæðis leiðrétt í samræmi við gildandi lóðamörk.
28. **Hólmsheiði, Austurheiðar, reiðleiðir.** Tilfærslur á reiðleiðum sbr. samráð í rammaskipulagi og vegna framkvæmda við Suðurlandsveg.
29. **Landnotkunar svæði sem báru fleiri en eina tilvísun á skipulagsuppdrætti**, t.d. iðnaðarsvæðið (I2) á Álfnesi við Kollafjörð, fá eftirleiðis eina tilvísun, sem vísar til ráðandi landnotkunar en í textaskilgreiningu svæðis er gerð grein fyrir heimildum um aðra mögulega landnotkun.
30. **Mörk milli strandsvæða ST4 og ST5, skýrð en þau liggja skammt austan fyrirhugaðrar brúar yfir Fossvog.**
31. **Miðsvæði (M).** Öll miðsvæði auðkennd með tilvísun, sbr. sér skilgreiningar fyrir M29 Egilsgata-Snorrabraut, M32 Snorrabraut-Hringbraut, M35 Kvíslar.
32. **Verslunar- og þjónustusvæði (VP).** Öll svæði auðkennd með sérstökum tilvísunum, sbr. skilgreining svæðanna í hverfiskjarna (VP1-VP28, VP53), nærþjónustukjarna (VP29-VP39), almenn verslunar- og þjónustusvæði (VP40-42) og svæði sem ætlað er að þjóna vegfarendum (bensínstöðvarlóðir, þvottastöðvar ofl) (VP43-VP50).
33. **Athafnasvæði** auðkennd með nýjum tilvísunum. Skilgreining landnotkunar óbreytt. AT3. Gylfaflöt, AT4 Smálönd, AT5 Norðlingaholt.
34. **Svæði fyrir Samfélagsstofnanir (S)** öll auðkennd með tilvísunum.
35. **Almenn auðkenning landnotkunar svæða**, eftir því sem þörf er á sbr. kröfur um stafrænt skipulag. Hvert svæði þarf að fá sitt auðkenni
36. **Tæknilegar lagfæringar á landnotkunarflákum, sbr. gildandi lóðamörk og kröfur um stafrænt skipulag, sbr. reglugerð þar um.**
37. **Nýi Skerjafjörður.** Breytt afmörkun landnotkunar varðandi samspil íbúðarbyggðar, miðsvæða, opinna svæða og strandsvæða. Landfylling minnkuð. Sjá nánar sérbreytingu

II. Sveitarfélagsuppdráttur (1:50.000)

1. **Ný yfirskrift, lenging skipulagstímabils.** Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040.
2. **Vatnsverndarsvæði uppfærð sbr.** staðfest svæðisskipulag vatnsverndar
3. **Breytt sveitarfélagsmörk, sbr.** dómur Hæstaréttar.
4. **Áður staðfestar breytingar**, uppfærsla vegna þeirra (Álfnesvík, Esjumelar ofl.)

5. **Almenn auðkenning landnotkunarsvæða**, eftir því sem þörf er á sbr. kröfur um stafrænt skipulag. Hvert svæði þarf að fá sitt auðkenni.
6. **Tæknilegar lagfæringar á landnotkunarflákum, sbr. gildandi lóðamörk og kröfur um stafrænt skipulag, sbr. reglugerð þar um.**

II. Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð /blandaða byggð, sbr. framsetning á mynd 3 (áður mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin). Alls 26 nýir reitir, þar af nokkrir reitir sem eru til umfjöllunar í sérbreytingum:

Vesturbær:

1. KR-svæði (nr. 5)
2. Ægisíða 102 (nr. 6)
3. JL-hús (nr. 105)

Vatnsmýri:

4. Loftleiðasvæði (nr. 14)

Miðborgin:

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

Hlíðar:

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

Laugardalur:

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

Háaleiti-Bústaðir:

16. Háaleitisbraut 12 (nr. 54)
17. Stóragerði 40 (nr. 57)
18. Fram-svæði (nr. 59)

Ártúnshöfði:

Sjá lið III.

Árbær:

Breiðholt:

19. Skógarsel 10 (hluti Suður-Mjóddar) (nr. 82)
20. Jórufell-Iðufell (reitur nr. 107)

Grafarvogur:

20. Gufunes II (nr. 88)
21. Fjallkonuvegur 1 (nr. 94)
22. Korpa I-Egilshöll (nr. 95)
23. Korpa II-Korpúlfsstaðir (nr. 96)
24. Korpa III-Korpa (nr. 97)

Grafarholt-Úlfarsárdalur:

25. Úlfarsárdalur – austurreitir (nr. 103)

Kjalarnes:

26. Grundarhverfi (nr. 104)

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 yfir 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, uppbyggingu skrifstofa, verslunar- og þjónustu, auk íbúða.
2. **Gufunes, M24.** Svæði stækkað. Skilgreining miðsvæðis óbreytt.
3. **Snorrabraut-Hringbraut, M32.** Uppbyggingarsvæði sem skapast með Miklubraut í stokk og breyttri hönnun gatnamóta Snorrabrautar, Hringbrautar og Bústaðavegar, vegna Borgarlínu.
4. **Breytingar á byggingarmagni.** Gefnar eru auknar byggingarheimildir á M24 Gufunesi, með stækkun svæðis og breytti 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 og áform um endurskoðun deiliskipulags. Reiknað má með minni aukningu atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum þar sem íbúðum er fjölgað á kostnað atvinnuhúsnæðis, s.s. á Kringlureit, Skeifunni og Múlum og mögulega einnig í miðborginni.
5. **Töflur yfir helstu atvinnusvæði uppfærðar 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, sbr. framsetning í skjalinu, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Landnotkun og helstu byggingarsvæði (bindandi stefna)*:

1. **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 forgangs röðun byggingarsvæða.

2. **Húsnæðisstefna – almenn markmið.** Stefnan uppfærð og endurbætt í takti við áherslur í Húsnæðisáætlun, ný megin markmið aðalskipulagsins og breyttar forsendur á húsnæðismarkaði.
3. **Íbúðarhverfið og gæði byggðar.** Sett fram ákveðnari markmið og kröfur um þróun íbúðarbyggðar, eflingu hverfisheilda, grænna yfirbragð byggðar og gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis og almenningsrýma innan íbúðarbyggðar..
4. **Blöndun byggðar og skilgreining landnotkunar í íbúðarbyggð.** Settar skýrari leikreglur um starfsemi, þjónustu og búsetuúrræði innan íbúðarbyggðar.
5. **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. Heimildir í Mjódd eru færðar í flokkinn 5-8 hæðir í stað >9 hæðir áður. 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.
6. **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.
7. **Áður samþykktar stefnur um bíla- og hjólastæði og fækkun bensínstöðva verða hluti af breyttu aðalskipulagi.**
8. **Sett sveigjanlegri ákvæði um mögulega endurnýjun starfsleyfa iðnfyrirtækja á breytingarsvæðum, þar sem forsendur eru til að framlengja leyfi miðað við stöðu skipulagsvinnu.**
9. **Settar fram nánari skilgreiningar landnotkunar á fjölmörgum svæðum, sem áður voru eingöngu auðkennd á uppdrætti og með tilvísun í skilgreiningu landnotkunarflokks, sbr. skipulagsreglugerð. Þetta á einkum við miðsvæði (t.d. M29, M33-35) og almennt verslunar- og þjónustusvæði, sjá kafla 5.**
10. **Skerpt er á túlkun á undanþáguákvæði um gististaði í miðborginni (M1a og M1c.)**
11. **Ýmis samræming og skýrari framsetning, m.a. varðandi sérákvæði sem eru sett fram í töflum 19.2, 19.3. og 19.4 og skilgreining landnotkunar viðkomandi svæða, varðandi veitingastaði, gististaði og matvöruverslanir, sbr. uppfærslur vegna eldri breytinga og framsettar tillögur um breyttalandnotkun.**
12. **Tímasetningar landnotkunar í Vatnsmýri eru endurskoðaðar í samræmi við samkomulag um nýjan innanlandsflugvöll í Hvassahrauni**
13. **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

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

Viðauki 8. Yfirlit athugasemda sem komu fram við kynningu á drögum að tillögunni, 16. október til 9. desember 2020.



**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040. Stefna um íbúðarbyggð og framlenging skipulagstímabils-
vinnslutillaga til kynningar og umræðu. Yfirlit athugasemda og svör. Lagt fram til umræðu áður en
formleg tillaga var lögð fram til afgreiðslu.**

Vinnuferlið:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 20. júní 2019 að boða til umfangsmikilla breytinga á aðalskipulaginu, með megin áherslu á stefnu um íbúðarbyggð og tengsl húsnæðisuppbyggingar og fyrirhugaðrar Borgarlínu. Einnig var boðað að endurmeta vaxtarforsendur og horfa til lengri tíma en 2030. Verklýsingin var í kynningar- og umsagnarferli fram á haustið 2019. Veturinn 2019 til 2020 var hafinn undirbúningur að tillögugerð og frumdrög að breytingartillögum voru lagðar fram nokkrum sinnum til umræðu í skipulags- og samgönguráði. Haustið 2020 lágu fyrir fyrstu drög að breytingartillögum ásamt umhverfisskýrslu og öðrum fylgiskjöllum. Í byrjun október sl. var ákveðið að kynna opinberlega fyrirliggjand drög umhverfis- og skipulagsviðs, eftir kynningu og umræður þeirra í skipulags- og samgönguráði þann 7. október og í borgarráði þann 15. október sl. Tilgangur slíkrar kynningar, sbr. 2.mgr. 30. gr. skipulagslaga, er að kalla fram viðbrögð og athugasemdir hagsmunaaðila áður en formleg tillaga verður útfærð og samþykkt í auglýsingu. Drög að tillögum hafa verið kynnt með margvíslegum hætti undanfarnar vikur, m.a. á tveimur opnum kynningarfundum (streymisfundum), á opnum fundi allra íbúarráða í borginni, auk auglýsinga í fjölmiðlum, með fréttatilkynningum og sérstakri kynningu í bæklingi sem dreifður var í öll hús á höfuðborgarsvæðinu. Töluverð umræð hefur verið um breytingartillögurnar í fjölmiðlum og samfélagsmiðlum. Drögin voru sérstaklega send á skilgreinda hagaðila þar sem óskað var eftir formlegum umsögnum (sjá lista yfir hagaðila hér að aftan). Gögnin hafa verið aðgengileg á aðalskipulag.is. Uppgefinn athugasemdafrestur var í upphafi til 20. nóvember en var framlengdur til 27. nóvember. Tekið hefur verið við athugasemdum fram í desember, en allmargir höfðu óskað eftir lengri fresti.

Inntak tillagna og markmið með uppfærslu aðalskipulagsins:

Tillögurnar fela m.a. í sér heildaruppfærslu á stefnu um íbúðarbyggð, skilgreiningu nýrra svæða fyrir íbúðir, stakar breytingar á völdum atvinnusvæðum og samgönguinnviðum, auk þess sem sett eru fram ný megin markmið í völdum málaflokkum. Tillögurnar gera enn fremur ráð fyrir því að tímabil aðalskipulagsins verði framlengt til ársins 2040. Með tillögum er hert á framfylgd gildandi stefnu um sjálfbæra borgarþróun. Breytingar miða allar að því að tryggja betur framfylgd megin markmiða gildandi aðalskipulags (AR2010-2030) um sjálfbæra borgarþróun. Tillögur grundvallast einnig á áherslum sem koma fram í ýmsum öðrum samþykktum stefnuskjöllum Reykjavíkurborgar, s.s. Húsnæðisáætlun, Loftslagsstefna, Stefna Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni og taka mið af yfirstandandi stefnumörkun í öðrum málaflokkum s.s. gerð Græna plansins. Breytingarnar eru einnig í samræmi við megin markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmið um uppbyggingu Borgarlínu, Loftslagsstefnu ríkisins, áherslur Landsskipulagsstefnu ríkisins og markmið í öðrum stefnuskjöllum stjórnvalda á sviði umhverfismála. Tillögurnar ganga einnig í takti við heimsmarkmið SP.

Alls b́arust athugasemdir og umsagnir frá 82 aðilum kynningartíma vinnslutillögu:

Eftirtaldir aðilar hafa gert athugasemdir eða lagt fram umsagnir (tímaröð skráningar):

- 1 Faxaflóahafnir, dagsett 27. nóvember 2020
- 2 Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dagsett 19. nóvember
- 3 Sorpa, dagsett 26. nóvember
- 4 Þór Sigfússon, f.h. Íslenska sjávarklasans, dagsett 26. nóvember
- 5 Brimgarðar, vegna Grandagarðs 8, dagsett 27. nóvember 2020
- 6 Reginn, dagsett 27. nóvember, 2020
- 7 Reitir, dagsett 27. nóvember
- 8 Hafrannsóknarstofnun, dagsett 20. nóvember
- 9 Isavia, dagsett 20. nóvember
- 10 Öryggisnefnd Félags íslenskra atvinnuflugmanna, dagsett 27. nóvember
- 11 Ásta Logadóttir, verkfræðingur, Ólafur Hjálmarsson, verkfræðingur, Örn Þór Halldórsson, arkitekt
- 12 Samtök iðnaðarins, dagsett 20. nóvember 2020
- 13 Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni, Ingibjörg H. Sverrisdóttir, dagsett 19. nóvember
- 14 Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni og Samtök aldraðra, Ingibjörg H. Sverrisdóttir og Magnús Björn Brynjólfsson, dagsett 19. nóvember
- 15 Ársæll Guðmundsson, skólameistari Borgarholtsskóla, dagsettar 26. nóvember
- 16 Græðir, vega og landeigendafélag á austurheiðum, dagsett 26. nóvember
- 17 Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis, dagsett 27. nóvember.
- 18 Íbúaráð Kjalarness, dagsett 20. nóvember
- 19 Foreldrafélag Álftamýrarskóla, dagsett 26. nóvember
- 20 Íbúasamtök Laugardals, dagsett 25. nóvember
- 21 Íbúasamtök miðborgar, Benóný Ægisson, dagsett 27. nóvember
- 22 Prýðifélagið Skjöldur, Anna Bender, formaður, dagsett 27. nóvember
- 23 Íbúar við Fjólugötu 5, 23, 25, dagsettar 19. nóvember
- 24 Anna Sif Jónsdóttir og íbúar að Fornastekk 7, dagsett 20. nóvember
- 25 Ívar S. Kristinsson og Erla Halldórsdóttir, Geitastekk 1, dagsett 27. nóvember
- 26 Bjarni Guðmundsson, dagsett 27. nóvember
- 27 Bjarni V. Guðmundsson, dagsett 12. nóvember
- 28 Björn Hauksson, dagsett 27. nóvember
- 29 Daði Björnsson, Logafold 78, dagsett 25. nóvember
- 30 Íbúar við Einimel 5, 7, 9, 11
- 31 Ester Helgadóttir, dagsett 27. nóvember (þrjár athugasemdir)
- 32 Guðrún Pétursdóttir, 23. nóvember
- 33 Haraldur Óskar Haraldsson og Guðrún Pétursdóttir, Smárarima 81, dagsett 23. nóvember
- 34 Heiðbjört Tíbrá, Rimahverfi, dagsett 18. nóvember
- 35 Heiða Rós Gunnarsdóttir, dagsett 19. nóvember
- 36 Katrín Þorsteinsdóttir, Grafarvogsbúi
- 37 Ólafur Páll Jónsson, íbúi Vesturbæ, dagsett 17. nóvember
- 38 Ragnhildur B. Guðjónsdóttir, dagsett 27. nóvember

-
- 39 Jón Pétursson, fulltrúi Miðflokksins í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar, dagsett 24. nóvember
- 40 Umhverfisstofnun, dagsett 17. nóv
- 42 Íbúaráð Miðborgar, fjórir fulltrúar, dagsett 1. des, Margrét M. Norðdahl, Diljá Ámundadóttir Zoega, Benóný Ægisson og Jón Magnússon.
- 41 Íbúaráð Miðborgar, tveir fulltrúar, dagsett 1. des, Örn Þórðarson og Kristín Vala Erlendsdóttir.
- 43 Samtökin um betri byggð, dagsett 30. nóv.
- 44 Leikskólinn Álftaborg, dagsett 3. des
- 45 Íbúasamtök Háaleitis, dagsett 3. des
- 46 Sigríður Ingólfssdóttir, Arnarhóli 2, Magnús Þ. Jónsson, Hólar í landi Mógilsár, Þorbjörg Gígja, Naustanesi, Ottó B. Ólafsson, Naustanesi, ofl, dagsettar 29. nóvember
- 47 Íbúaráð Grafarvogs, dagsett 2. des
- 48 Íbúaráð Grafarholts – og Úlfarsárdals, dagsett 27. nóvember
- 49 Íbúasamtök Úlfarsárdals, dagsett 27. nóvember
- 50 Knattspyrnufélagið Fram
- 51 Harpa Björt Barkadóttir, dagsett, dagsett 27. nóv
- 52 Kjartan Kjartansson, dagsett 27. nóv
- 53 Agatha Guðmundsdóttir, dagsett 27. nóv
- 54 Árni Jón Sigfússon og Annetta Scheving, dagsett 27. nóv
- 55 Benony Benonysson, , dagsett 27. nóv
- 56 Friðrik Ingi Þráinsson, dagsett 27. nóv.
- 57 Bjartmar Arnarson
- 58 Björn Ingi Björnsson, dagsett 27. nóv
- 59 Gerður Gunnarsdóttir, dagsett 27. nóv
- 60 Guðbrandur Benediktsson, dagsett 27. nóv
- 61 Guðmundur Ingi Þorsteinsson, dagsett 27. nóvember
- 62 Gunnar Ólafsson, dagsett 27. nóvember
- 63 Harpa Helgadóttir, dagsett 27. nóvember
- 64 Helga Hreiðarsdóttir, dagsett 27. nóvember
- 65 Ingi Freyr Ágústsson, dagsett 27. nóvember
- 66 Ingimundur Stefánsson, dagsett 27. nóvember
- 67 Íris Magnúsdóttir, dagsett 27. nóvember
- 68 Kristinn Steinn Traustason, dagsett 27. nóvember
- 69 Steinunn Haraldsdóttir, dagsett 27. nóvember
- 70 Unnsteinn Örn Elvarsson, dagsett 27. nóvember
- 71 Vala Gauksdóttir, dagsett 26. nóvember
- 72 Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, dagsett 6. nóvember, fundargerð
- 73 Bláskógabyggð, dagsett 9. nóvember
- 74 Hvalfjarðarsveit, dagsett 13. nóvember
- 75 Kópavogsbær, dagsett 22. október
- 76 Mosfellsbær, dagsett 6. nóvember
- 77 Umhverfis- og heilbrigðisráð Reykjavíkurborgar, dagsett 9. desember
- 78 Íbúaráð Breiðholts, dagsett 9. desember
- 79 Vinir Vatnsendahvarfs, dagsett 9. desember

- 80 Vegagerðin, 11. desember
- 81 Íbúaráð Vesturbæjar, dagsett 9. des
- 82 Íbúaráð Árbæjar- og Norðlingaholts, dagsett 10. desember
- 83 Veitur, dagsettar 11. desember
- 84 Öldungaráð, dagsett 15. desember
- 85 Íbúaráð Laugardals, dagsett 15. desember
- 86 Fjölmenningarráð, dagsett 9. desember

Yfirlit athugasemda, samantekt og fyrstu svör:

Nr.	Aðili:	Inntak athugasemdar	Svar	Viðbrögð
1	Faxaflóahafnir, dagsett 27. nóvember 2020	a. Gerð er athugasemd við viðari heimildir um íbúðarhúsnæði / íbúðarherbergi á atvinnusvæðum – til tímabundinnar dvalar vinnuafis. b. Bent að afmörkun byggingarreita í Vesturbugt á þemakorti fylgir ekki mörkum landnotkunar hafnarsvæðis. c. Haft verði samráð við Faxaflóahafnir við útfærslu Sæbrautar í stokk. d. Svæði sunnan Klepps, sem nú er verslunar- og þjónustusvæði verði skilgreint með þeim hætti að þar rúmist samfélagsþjónusta. e. Núverandi heimild um miðsvæði M18 við Köllunarklett um mögulegt íbúðarhúsnæði (undir 49 íbúðir) verði felld alfarið út. f. Óskað eftir að heimildir um aukningu atvinnuhúsnæðis verði færðar verulega upp eða í 145 þús. m², þar sem til stendur að endurskoða deiliskipulag á svæðinu. g. Lagst er gegn því að spílakassar séu heimilir á hafnarsvæðum í Örfirisey. h. Settar eru fram efasemdir, á grundvelli forsenda Orkusparnefndar, að raunhæft sé að loka oliustöðinni fyrir 2040. Þó magn eldsneytis minnki verulega sem fer um stöðina, þá fjölga tegundum eldsneytis og möguleg þörf fyrir sama fjölda geyma. Faxaflóahafnir gera þó ekki athugasemd við þau markmið sem sett eru fram í drögnum. i. Óskað eftir samstarfi þegar starfsemiskvótar á götuhliðum miðborgar koma til endurskoðunar og einnig minnt á stærðarþarfir Sundahafnar komi til skerðingar þess vegna Sundabrautar. j. Í bókunum í fundargerð, sem fylgdi athugasemdum, var einnig vikið að skipulagi Miðbakka.	a. Markmið með breyttum heimildum er að tryggja öryggi slíks húsnæðis, sem í dag er víða óskráð og eftirlitslitið – að það geti fengið samþykkt og uppfylli þannig körfur um brunaöryggi ofl. Valkostur við opna heimild er að slíkt húsnæði þurfi ávallt að skilgreina í deiliskipulagi. b. Verður lagfært. c. Samráð verður tryggt í viðkomandi vinnuhóp. d. Svæðið verður endurskilgreint sem miðsvæði þar sem heimilt er að vera með samfélagsþjónustu ásamt fjölbreyttri atvinnustarfsemi og þjónustu. e. Verður tekið til skoðunar, en á svæðinu eru áfram áform um byggingu smáhýsa fyrir einstaklinga sem nú eru heimilislausir. Þarf því að skoða í ljósi skilgreininga um slíkar húsnæðislausnir og aðrar sem lagt er til að séu heimilaðar utan skilgreindrar íbúðarbyggðar og blandaðra miðsvæða. f. Í drögum var byggingarmagn aukið um 15 þús. m² frá gildandi aðalskipulagi í samræmi við gildandi deiliskipulag. Í ljósi þess að tímabilið er lengt til 2040 og vegna staðsetningar eru mikil tækifæri til að þróa nýja byggð og því rétt að skapa rýmri heimildir fyrir Örfirisey. g. Stefna um spílasali er ekki til endurskoðunar í breytingartillögu, en vert að taka til skoðunar í sérstakri breytingu og að hin almenna stefna um spílasali verði endurrýnd. h. Núverandi skilgreiningu olíuhafnar verður ekki breytt eða þeirri stefnu að hún sé víkjandi í aðalskipulagi til 2040. i. Haft verður samráð við Faxaflóahafnir í viðkomandi málum, þegar þar að kemur. j. Fyrirhugað er fara í vinnu við endurmat á ákvæði, um miðborgina (M1a-M1c), á grundvelli greiningar á framboði atvinnuhúsnæðis og þá í sérstakri aðalskipulagsbreytingu á næsta ári. Þá gefst tækifæri til að skoða sérstaklega ákvæði sem gilda um Miðbakkann.	
2	Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dagsett 19. nóvember	a. Minnt á slæm loftgæði og hljóðvist á byggingarreitum við stofnbrautir og umferðarpungar götur og það þurfi að koma fram með meira afgerandi hætti í umhverfisskýrslu. b. Í ljósi nýjustu rannsókna á hækkun sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga, þurfi að ávarpa þá náttúruvá með ákveðnari hætti í umhverfisskýrslu, m.a. vegna hafnarsvæðanna og Kvosarinnar.	a. Vinnulag við matið var á þann hátt að tafla 2.2 var gerð áður en greiningargögn voru unnin. Varðandi mat á hljóðvist og loftgæðum var annars vegar horft til mengunar almennt sem minnkar með minni umferð, og hins vegar að fleiri búa nær umferðargötum. Umferðargreining og fleiri gögn lágu fyrir þegar mat í kafla 3 var gert. Töflu 2.2 var ekki breytt enda markmið hennar að vera leiðarljós á fyrstu stigum. b. Sviðsmynd vegna sjávarstöðubreytinga í umhverfisskýrslu er í samræmi við nýjustu niðurstöður Vísindanefndar um loftslagsbreytingar frá árinu 2018, sem eru	Vísad til umhverfisskýrslu

			unnar út frá niðurstöðum ICCP fyrir hnattræna hækkun. Hækkun sjávarborðs er ekki sú sama alls staðar í heiminum af eðlisfræðilegum ástæðum og hækkun við Ísland er umreiknuð út frá þeim breytum sem eiga við hér. Ef hnattræn hækkun sjávarborðs er 100 cm þá er líkleg hækkun á Suðvesturhorninu 40-54 cm (að meðtöldu landsigi). Áhrifa af bráðnun Grænlandsjökuls og jökuls Suðurskautsins gætu bætt við allt að 50 cm. Mesta hækkun miðað við þessar niðurstöður er því 104 cm sem er í samræmi við þá sviðsmynd sem sett er fram í umhverfisskýrslunni. Leiðbeiningar siglingasviðs Vegagerðarinnar sem vísað er til í umhverfisskýrslunni byggja einnig á þessum nýjustu niðurstöðum Vísindanefndarinnar. Farið var yfir vægismat áhrifa á náttúruvá eftir ábendingar HER. Þeir staðir sem eru til umfjöllunar í skipulaginu og geta orðið fyrir áhrifum af breyttri sjávarstöðu eru (sjá mynd 3-6 í umhverfisskýrslu) Gufunes, Elliðaárvogur, Gamla höfnin/Miðbakk, Kvosin og Vatnsmýri. Enginn þessara staða er útsettur fyrir úthafsöldu (byggt á samtölum við þar til bæra sérfræðinga) og því er ekki hætta á álagi af öldubroti ofan á sjávarstöðubreytingar. Engu að síður er hætta á að sjávarborð stígi og nái inn á land miðað við núverandi hæð lands og varnarmannvirkja eins og sést á mynd 3-6. Það eru hins vegar ýmsar leiðir til að bregðast við þeirri hættu og er það einna helst að tryggja lágmarks land- og gólfhæð og byggingu sjóvarna. Líklega er flóknast að koma því við á þegar byggðum svæðum eins og í Kvosinni. Að því sögðu er það niðurstaða að færa vægismat úr óverulegum eða engum áhrifum í neikvæð áhrif. Þar er þá gert ráð fyrir að ráðist sé í framangreindar mótvægisáðgerðir en það getur verið óvissa um virkni slíkra aðgerða. Bætt var við umhverfisskýrsluna vægismati fyrir áhrif á náttúruvá í Elliðaárvogi í kjölfar rýni vegna umsagnar HER og er niðurstaðan neikvæð áhrif. <i>- Svar VSÓ-ráðgjafar</i>	
3	Sorpa, dagsett 26. nóvember	Lýst er yfir áhyggjum af áframhaldandi þróun blandaðrar byggðar í Gufunesi, með frekari stækkun miðsvæðis og þar með mögulega aukinni nálægð við móttöku- og flokkunarstöð Sorpu. Líklegt er að komi til árekstra vegna þungaflutninga og mögulegra kvartana vegna lyktar. Óskað er eftir skýrari framtíðarsýn um tilvist stöðvar Sorpu á svæðinu.	Drög að tillögum gera ráð fyrir að núverandi miðsvæði fyrir blandaða byggð nái að lóðamörkum Sorpu að norðanverðu, en lóð Sorpu og svæðið þar suður af er áfram skilgreint sem iðnaðarsvæði (I4) til ársins 2040. Skoðað þarf vel við gerð deiliskipulags fyrir áfanga II í Gufunesi, hvort íbúðarhúsnæði verði heimilt næst við lóðamörk Sorpu.	
4	Þór Sigfússon, f.h. Íslenska sjávarklasans, dagsett 26. nóvember	Vakin er athygli á uppbyggingarstarfi Íslenska sjávarklasans, þar sem byggt er undir nýsköpun og frumkvöðlastarfsemi – og á framtíðarsýn hans “Hugmyndaverksmiðja á heimsmæliskvarða”. Þar er sett fram hugmynd um að gerðar verði minni íbúðir á svæðinu fyrir frumkvöðla, m.a. deiliíbúðir með sameiginlegu eldhúsi og fjölbreytt og öflug almenningsrými sem styðja við uppbyggingarstarfið.	Það er mikilvægt að ákvæði og markmið aðalskipulags og skilmálar í deiliskipulagi styðji við uppbyggingu og þróun á vegum Íslenska sjávarklasans og sambærilegrar starfsemi við Grandagarð og í Örfirisey. Það hefur verið mat skipulagsyfirvalda og Faxaflóahafna að fara varlega í að opna á heimildir íbúðarhúsnæðis á þessu mikilvæga atvinnusvæði og standa vörð um fiskihöfnina og sjávarútveginn, því slíkar heimildir gætu haft veruleg ruðningsáhrif.	Þarf að skoða í samhengi við tillögur um heimildir um íbúðarherbergi, sérstakar starfsmannaíbúðir á atvinnusvæðum, sbr. athugasemd í lið 1.
5	Brimgarðar, vegna Grandagarðs 8, dagsett 27. nóvember 2020	Óskað er eftir því að Grandagarður 8, suðurhluti lóðar verði skilgreindur sem sérstakur byggingarreitur sbr. framsetning aðalskipulags um reiti sem hýsa fleiri en 50 íbúðir, enda samræmist uppbygging íbúðarhúsnæðis á þessu svæði öllum megin markmiðum um staðsetningu nýrrar íbúðarbyggðar. Kynntar eru hugmyndir um endurbyggingu á suðurhluta lóðar sem hefur í för með sér niðurrif eldra húsnæðis, en það hefur undanfarin ár hýst atvinnustarfsemi (CCP). Byggðin er brotin upp og myndaður inngarður, til að tryggja hæfilega djúpar byggingar fyrir íbúðir vegna birtuskilyrða – randbyggð sem teygir sig að lóðamörkum og tekur yfir núverandi bílastæði	Í gildandi AR og samkvæmt breytingartillögum er heimilt að byggja íbúðarhúsnæði á svæðinu eða allt að 49 íbúðir. Aðalskipulagið fyrirbyggir ekki að byggt sé með öðrum hætti á lóðinni og niðurrif mögulegt ef það samræmist verndarsjónarmiðum. Formun nýrrar byggðar yrði til skoðunar í deiliskipulagi og meta þarf sérstaklega forsendur þess að byggja að lóðamörkum. Miðað við núverandi byggingarmagn og lítilla aukið magn með breyttri formun byggðar, væri klárlega hægt að byggja fleiri en 50 íbúðir á svæðinu. Það eru því mögulega ástæður til að skilgreina reitinn sem sérstakan byggingarreit með yfir 50 íbúðum eða þá hluta af reit nr. 1, Vesturbugt.	
6	Reginn, dagsett 27. nóvember, 2020	Sem lóðarhafi að Vínlandsleið 1 á miðsvæði M9 við Grafarholt, óskar fasteignafélagið eftir	Núverandi ákvæði á umræddu miðsvæði, um takmörkun á matvöruverslunum, er hugsað til	

		því að miðsvæðið verði endurskilgreint, þannig að það verði tilgreint sem borgarhlutakjarni sem þjóni viðkomandi borgarhluta, Grafarholti og Úlfarsárdal. Með því yrði rýmkað fyrir nýjum matvöruverslunum, en miðsvæði M9 heimila ekki nýjar matvöruverslanir. Ef svæðið verði ekki skilgreint sem borgarhlutakjarni, þá verði það skilgreint sem miðsvæði með víðari heimildir, m.a. fyrir matvöruverslanir. Með athugasemdinni fylgir ítarlegur rökstuðningur og gerð grein fjölbreytni núverandi starfsemi á umræddu miðsvæði, sem er talið vera eðlislíkt öðrum svæðum aðalskipulagsins með skilgreininguna M9.	að styðja við öflugri matvöruverslun innan íbúðarhverfanna sjálfra í Grafarholti og Úlfarsárdal. Í báðum hverfunum eru skilgreindir hverfiskjarnar sem geta hýst matvöruverslanir. Mögulegar breytingar á skilgreiningum fyrir miðsvæðið í Grafarholti þarf að skoða í þessu samhengi, en hægt er að taka undir að starfsemi á umræddu svæði er það fjölbreytt að það getur gefið tilefni til endurskilgreiningar.	
7	Reitir, dagsett 27. nóvember	a. <i>Fagnað er áherslum á sveigjanlegri og opnari heimildir í aðalskipulagi og ekki verði bundið með nákvæmum hætti fjöldi íbúða á einstökum reitum. Það geti létt á stjórnýlsunni og aukið skilvirkni í afgreiðslu mála. Hinsvegar er bent á að ýmis önnur atriði í reglugerðaumhverfinu þurfi endurskoðunar við til að greiða fyrir þéttingu byggðar, m.a. er varða breytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðir. Sveigjanlegri heimildir í aðalskipulagi kalla hinsvegar á breytt verklag og samspil ákvarðana í aðal- og deiliskipulagi og mikilvægt að uppbygging sé ávallt metin í stærra samhengi. Gagnrýnt er einnig innheimta innviðagjalda.</i> b. <i>Gerð er athugasemd við að hægt sé að staðsetja sérstök búsetuúrræði á atvinnusvæðum án deiliskipulagsbreytingar.</i> c. <i>Gerð er athugasemd við stækkun miðsvæðis M15 Glæsibær til austurs inná grænt svæði í Laugardalnum, á mótum Grensásveggar og Suðurlandsbrautar. Gerð er sú "lágmarkskrafa" að fram fari greining á því að hvað þörf er fyrir að byggja áður en frekari áform eru útfærð.</i> d. <i>Lagt til að byggingarreitur nr. 62 nái einnig til lóðarinnar að Síðumúla 34 og aðrar lóðir sunnan/vestan Síðumúla</i> e. <i>Lagt til að opnað verði fyrir möguleika á íbúðum á jarðhæðum á svæði M2c, d, e, f, g.</i> f. <i>Bent á að M9 miðsvæðið nái ekki um Holtagarða.</i> g. <i>Lagt til að Nauthólsvegur 50-52 fái skilgreiningu sem miðsvæði M5, sbr. önnur miðsvæði í Vatnsmýri.</i> h. <i>Gerð er athugasemd við skilgreint magn atvinnuhúsnæðis á svæði Kringlunnar og að það gæti aukist um 50 þúsund fermetra í stað 20 þúsund.</i>	a. Opnari heimildir í aðalskipulagi þar sem ekki er ákveðinn fjöldi íbúða á einstökum reitum - heldur sé hann ákveðinn samkvæmt ákveðnu mati í deiliskipulagi - kallar á breytt verklag við meðhöndlun einstakra mála. Í þessu samhengi er þó rétt að minna á að aðalskipulagið setur áfram ákveðin þéttleikaviðmið, ákvæði um hámarkshæðir húsa og að tekið sé tillit til aðliggjandi byggðar – og setur því eftir sem áður skýra ramma um byggingarmagn. Hinsvegar verður meiri sveigjanleiki til að ákveða fjölda íbúðareininga í einstökum verkefnum, en fjöldinn ræðst mjög af meðalstærð íbúðanna og mögulegu hlutfalli annars húsnæðis á reitnum. Tekið er undir að mikilvægt sé að auka skilvirkni í afgreiðslu mála en jafnframt minnt á að vanda þarf ávallt til verka þegar byggt er til framtíðar. Innviðagjöld eru innheimt samkvæmt sérstökum samningum og samkomulagi milli borgar og uppbyggingaraðila í hverju tilviki. b. Viðkomandi breyting var einnig auglýst sem sérbreyting á aðalskipulaginu og þegar verið auglýst og verður skoðað í samhengi við afgreiðslu hennar. c. Lengi hefur verið gert ráð fyrir þeim möguleika að byggja á umræddu götuhorni og raunar í öllum aðalskipulagsáætlunum síðan á 7. áratug. Reiturinn er hluti þess svæðis í deiliskipulagi Laugardals, þar sem skipulagi er frestað. Endanleg ákvörðun um hlutfall byggðar og útivistar á svæðinu hefur því ekki verið tekin. Í drögunum er ekki sett fram nákvæm skilgreining fyrir reitinn, nema að svæðið verði skilgreint sem miðsvæði fyrir blandaða byggð og að hæðaviðmið taki mögulega mið af þeirri byggð sem rís á aðliggjandi götuhornum. Borgarlínustöð verður staðsett við þetta götuhorn og því mikilvægt að mynda á svæðinu ákveðna þungamiðja. Áður en endanleg tillaga verður mótuð þarf að ákvarða nánar um umfang byggðarinnar, frekari afmörkun reits og skoða í samhengi við þann byggingarreit sem þegar er skilgreindur meðfram Suðurlandsbraut að norðanverðu. d. Afmörkun reits nr. 62 verður breytt í samræmi við athugasemd. Reiturinn er ranglega afmarkaður á umræddu korti og átti að ná til allra lóða við Síðumúla. e. Tekið er undir athugasemd og eðlilegra að segja "einkum á efri hæðum", enda er það orðalag sem viðhaft er á sambærilegum svæðum annars staðar í borginni. f. Ekki hefur staðið til að breyta landnotkun í Holtagörðum, enda ekki talið upp í lista yfir breytingar og ekki gerðar breytingar á þéttbýlisuppdraetti. Leiðrétt verður framsetning á umræddu skýringarkorti þannig að Holtagarðar séu sýndir sem M9 svæði. g. Það kemur til greina að skoða það, en horfa þarf til ákvæða í gildandi deiliskipulagi í því samhengi. h. Skoðað verður hvort ekki sé rétt að auka svigrúm til aukningar atvinnuhúsnæðis, í samræmi við hugmyndir í deiliskipulagsvinnu	

			og fyrirbyggjandi rammaskipulag.	
8	Hafrannsóknarstofnun, dagsett 20. nóvember	<i>Minnt er á að hugað verði að vernd einstakrar náttúru, sjóvar (fjöru) og ferskvatns á höfuðborgarsvæðinu, og bent sérstaklega á fyrirhugaðar landfyllingar í Elliðaárvogi, þverun Borgarlinu yfir voginn og áformaða landfyllingu í Skerjafirði. Vísað er til umsagna sem hafa verið lagðar fram í þeim málum á öðrum vettvangi. Einnig minnst á vernargildi við ár s.s. Úlfarsá og Elliðaár, vegna þróunar byggðar í grennd við þær.</i>	Í umhverfisskýrslu er horft til umsagna Hafrannsóknarstofnunar sem hafa borist vegna umræddra landfyllinga, en umræddar landfyllingar eru háðar fyrirvara um niðurstöðu mats viðkomandi framkvæmda. Uppbyggingasvæðin hafa farið í gegnum lögformlegt ferli umhverfismats áætlaða og þar sem það á við mat á umhverfisáhrifum framkvæmda. Fjallað hefur verið ítarlega í umhverfismati skipulagsáætlana um áhrif á lífríki s.s. vegna landfyllinga í Skerjafirði og Elliðaárvogi eftir því sem við á. Landfylling í Elliðaárvogi hefur að hluta til farið í gegnum mat á umhverfisáhrifum framkvæmda en frekari rannsóknir á lífríki eru áformaðar svo ljúka megi áætlunum um umfang landfyllingar. Unnið er að frummatsskýrslu landfyllingar í Skerjafirði þar em fjallað verður um áhrif framkvæmdarinnar á gróður, strand- og sjávarlífríki. Tekið er undir mikilvægi þess að huga að vernd sjávarlífríkis þ.m.t. fjöru og ferskvatns á höfuðborgarsvæðinu. Í aðalskipulaginu er skertur er á sýn um grænt yfirbragð byggðarinnar og markmið sett um að viðhalda græna netinu sem styrkir líffræðilegri fjölbreytni innan borgarmarkanna. Þá er lögð áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir sem styðja við vernd vatna og áa. - Svar VSÓ-ráðgjafar	
9	Isavia, dagsett 20. nóvember	<i>Minnt er á að meðan rekinn er flugvöllur í Vatnsmýri þarf að tryggja rekstraröryggi hans og að uppbygging á aðliggjandi svæðum skerði ekki öryggi eða rekstarhæfi. Einnig er bent á að skilyrði verði til að endurnýja starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits sem rennur út í lok árs 2024. Einnig er bent á að lagfæra orðalag vegna skipulagsreglna í kafla um hindrunarfleti.</i>	Drögin gera ráð fyrir að heimild til flugvallarstarfsemi verði framlengd til ársins 2032 og hægt verði að endurnýja leyfi í samræmi við það. Ennfremur verði rekstraröryggi Reykjavíkurflugvallar, sem miðstöðvar innanlandsflugs, tryggt í samræmi við fyrirbyggjandi samkomulag. Kafla um skipulagsreglur og hindrunarfleti verður lagfærður í samræmi við ábendingu.	
10	Öryggisnefnd Félags íslenskra atvinnuflugmanna, dagsett 27. nóvember	a. Stefna aðalskipulags um beytta landnotkun í Vatnsmýri og lokun flugvallar á skipulagstímabilinu er gagnrýnd og ekki talin í samræmi við fyrirbyggjandi samkomulag frá nóvember 2019 og minnir á að rekstraröryggi flugvallar í Vatnsmýri verði tryggt þar til nýr flugvöllur verður tekinn í notkun. b. Vísað er í eldri kafla um Vatnsmýri og gagnrýnt að stefna um flugvöllinn byggist á atkvæðagreiðslunni sem fór fram árið 2001.	a. Stefna sem sett er fram í drögum byggir í öllu á fyrirbyggjandi samkomulagi ríkis og Reykjavíkurborgar frá nóvember 2019, þar sem stefnt er að byggingu nýs innanlandsflugvallar í Hvassahrauni. Reykjavíkurborg leggur áhersla á unnið verði markvisst að undirbúningi flugvallar í Hvassahrauni, en með breytingunum á aðalskipulaginu er landnotkun flugvallar í Vatnsmýri framlengd um 12 ára og gætt verður að því að tryggja rekstaröryggi vallarins sem miðstöðvar innanlandsflugs í samræmi við samkomulag. b. Vísað er til eldri kafla í B-hluta sem felldur hefur verið út.	
11	Ásta Logadóttir, verkfræðingur, Ólafur Hjalmarsson, verkfræðingur, Örn Þór Halldórsson, arkitekt	a. Fagnað er ákveðnari markmiðum um lýðheilsu og gæði í umhverfi íbúðarbyggðar. Bent er hinsvegar á að erfitt geti reynst að ná þeim markmiðum, miðað við þá stefnu sem sett er um hæðir húsa og meiri áherslu á þéttingu byggðar. Bent er á að tilhneiging sé að fullnýta settar hámarksheimildir og öll frávík, það segir reynslan. Bent er á villu í framsetningu á skýringarmynd er sýnir samspil hæða húsa og byggingarforma á birtuskilyrði. b. Vakin er athygli á núverandi ákvæðum byggingarreglugerðar um birtuskilyrði í íbúðum sem eru talin ófullnægjandi og tillögum Ljóstæknifélagssins um úrbætur. Vegna núverandi reglugerðarumhverfis er brýnt að í aðalskipulagi séu settar skýrar kröfur, m.a. um dagsbirtu á næstu hæðum í þéttustu byggðinni og bent er á aðferð í evrópska dagsbirtustaðlinum. Hvatt er til að ákvæði um birtuskilyrði og hljóðvist verði hert frekar og það leiði til strangari viðmið um hæðir húsa og staðsetningu íbúðarbyggðar við umferðaræðar.	a-b. Í drögum að breytingartillögum hefur verið lögð áhersla á að endurbæta markmið og kröfur sem snúa að lýðheilsu almennt og hugað verði betur að birtuskilyrdum við formun nýrrar byggðar. Teiknistofan Stika hefur vegna þess unnið skýringarmyndir og fræðsluefni til að auka skilning á mikilvægi þessara þátta og sett eru ný ákvæði og markmið sem þarf að leggja til grundvallar við mótun byggðar í deiliskipulagi, sem hefur m.a. áhrif á hæðir húsa og form byggðar og hlutföll garðsvæða. Þessi nýju ákvæði munu hafa áhrif á hvernig stefna aðalskipulagsins um hæðir húsa er túlkuð á deiliskipulagsstiginu. Stefna um hæðir húsa eru að stærstu hluta óbreytt frá gildandi aðalskipulagi, en vakin er athygli á því að hert er á ákvæðum varðandi frávík um aukahæðir (verði einkum á götuhornum) og að ekki megi nota uppgefin hámarksviðmið nema fyrir stöku byggingar en ekki samfelldar húsaraðir. Fjölbreytni í hæðum verði meira ráðandi. Horft verður til athugasemdana við mótun endanlegrar tillögu og sérstaklega í kaflanum um gæði íbúðarbyggðar.	

12	Samtök iðnaðarins, dagsett 20. nóvember 2020	Sett er fram gagnrýni á þá stefnu að auka enn á þéttingu byggðar, það leiði til dýrari íbúða en ella og samræmist ekki vel stefnu um hagkvæmt húsnæði. Vísad er til könnunar meðal félagsmanna á mannvirkjasviði en þar kemur það viðhorf fram að lóðaskortur leiði til hærri húsnæðisverðs. Einnig kemur fram í könnuninni gagnrýni á afgreiðslutíma í skipulags- og byggingarmálum. Bent er á að það er kaupverð íbúða sem er ráðandi þáttur við val á búsetu en ekki væntur samgöngukostnaður. Einnig er gagnrýnt að of mikil áhersla sé á óhagnaðardröfin leigufélög á húsnæðismarkaði og leggja ætti einnig áherslu á að greiða fyrir uppbyggingu sem nýtur hlutdeildarlána. Samtökin benda á að nú séu kjöraðstæður til að auka fjárfestingu í samgönguinnviðum, sem eru forsendur öflugs atvinnulífs.	Í breytingartillögum er lögð áhersla á kröftugri vöxt og fjölgun íbúða, en stóraukið framboð íbúða er öruggasta leiðin til að tryggja hagkvæmara húsnæðisverð. Með breytingartillögunum er boðið upp á byggingu íbúðarhúsnæðis á yfir 100 svæðum, um 65 svæðum vestan Elliðaárósa og um 42 svæðum austan Ósanna, en þar eru einnig finna stærstu byggingarsvæðin sem koma til uppbyggingar fyrir 2030 (Artúnshöfði, Bryggjuhverfi, Leirtjörn, Gufunes, Keldur). Eins og bent er á í umsögn SI eru "þéttingarsvæðin" mismunandi og æði fjölbreytt, bæði að stærð og gerð, hvort byggð sé fyrir, eignarhald sé dreift eða á einni hendi, götur, veitukerfi og aðrir innviðir séu til staðar, þurfi endurnýjunar við eða byggja þarf þá frá grunni. Það er því einföldun að bera saman eingöngu eitthvað sem nefnt er "þétting" annarsvegar og hinsvegar uppbyggingu á nýjum svæðum í útjaðri. Samkvæmt athugunum Umhverfis – og skipulagssviðs bendir ekki til þess að byggingartími sé lengri á þéttingarreitum en á opnu svæði í útjaðri. Það er þekkt á öllum borgarsvæðum sem eru í vexti og hafa aðdráttarafi fyrir nýja íbúa, störf og fjárfestingu, að húsnæðisverð hækkar umfram almennt verðlag og sérstaklega á miðlægum svæðum sem nálgast það að verða fullbyggð. Áhersla á úthlutun til óhagnaðardröfinni húsnæðisfélaga á undanförunum árum, er ætlað að stemmu stígu við slíkri þróun og breytingartillögur ganga útfrá því að svo verði áfram, en í markmiðum er talað um <i>allt að</i> 25% uppbyggingar verði á vegum slíkra félaga, en metið á hverjum tíma hversu hátt þetta hlutfall þarf að vera. Það er sannarlega einnig markmið húsnæðisstefnunnar að greiða fyrir uppbyggingu sem nýtur hlutdeildarlána, en það veltur á því hvernig skilyrðin eru skilgreind af löggjafanum. Breytingartillögur styðja einnig við átak í uppbyggingu samgönguinnviða á næstum árum, s.s. Borgarlínu.	
13	Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni, Ingibjörg H. Sverrisdóttir, dagsett 19. nóvember	Vakin er athygli á húsnæðisþörf fólks á aldri yfir 67 ára og sérstaklega þeirra sem ekki hafa mikið fé milli handanna. Einnig er bent á mikilvægi þess að búa til kjarna slíkrar byggðar, eins og tekist hefur vel til með við Sléttuveg, þar sem íbúðir njóta nálægðar við "þjónustusel" sem rekin eru af borginni, almennri félagsaðstöðu, með gott aðgengi að útivistarsvæðum (helst á sléttlendi) og nálægð við sjúkrastofnanir.	Það er ljóst að húsnæðisþarfir þessa aldurshóps munu vaxa mjög á næstu árum. Í aðalskipulagi eru þjónustuíbúðir, hjúkrunarheimili og "þjónustusel", öll heimil í almennri íbúðarbyggð og því heimil á þeim yfir 100 byggingarsvæðum sem skilgreind eru í aðalskipulaginu. Aðalskipulagið leggur áherslu á blöndun byggðar, sem felst meðal annars í því að tryggja blöndu félags- og aldurshópa innan einstakra hverfa. Ef fyrir liggja áform á einstaka svæðum þá er eðlilegt að eynamerkja slík svæði í aðalskipulagi fyrir þá uppbyggingu. Það er samningsatriði, hvar slík uppbygging á sér stað og hvernig hún er síðan útfærð í deiliskipulagi. Eðlilegt er að taka upp þessar óskir við endurskoðun húsnæðisáætlunar borgarinnar og hvaða svæði eigi að taka frá fyrir þessa uppbyggingu og mögulega klasa slíkrar byggðar og þjónustu.	Verður skoðað í samhengi við Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar
14	Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni og Samtök aldraðra, Ingibjörg H. Sverrisdóttir og Magnús Björn Brynjólfsson, dagsett 19. nóvember	Óskað er eftir því að umræddum félagasamtökum verði úthlutað lóð eða svæði innan svokallaðs BSÍ-reits, við Hringbraut og í grennd við Landspítalann.	Ósk vísad til vinnu við undirbúning skipulagssamkeppni um BSÍ og umfjöllunar í samhengi við Húsnæðisáætlun Reykjavíkur. Í aðalskipulagsbreytingum er gert ráð fyrir heimildum um íbúðir á umræddu svæði.	Skoðað í samhengi við Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar
15	Ársæll Guðmundsson, skólameistari Borgarholtsskóla, dagsettar 26. nóvember	Vegna tillögu að reit nr. 93, norðan Borgarholtsskóla, fyrir mögulega íbúðaruppbyggingu, eru settar fram hugmyndir um aðra nýtingu svæðisins, vegna stækkunarþarfa skólans, s.s. bílskála og listaskála (vegna kennslu í kvikmyndagerð og leiklist). Bendir einnig á að þetta væri tilvalin staður fyrir bókasafn / menningarhús (sbr. nýtt hús í Helsinki). Telur svæðið ekki heppilegt fyrir fleiri hjúkrunaríbúðir eða íbúðir	Skilgreining svæðisins í aðalskipulagi, þ.e. á uppdrætti, gæti verið íbúðarbyggð í bland við samfélagsþjónustu. Með því væri ekki lokið fyrir neina möguleika á svæðinu. Eðlilegt er að skoða mögulega nýtingu þessa reits á vettvangi samráðs við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutann.	

		eldri borgara.		
16	Græðir, vega og landeigendafélag á Austurheiðum, dagsett 26. nóvember	Gerðar eru athugasemdir og settar fram tillögur að breytingum á skipulagsákvæðum á opnum svæðum á Austurheiðum og varða stefnu um Græna trefilinn, vatnsvernd og uppbyggingu útivistarsvæða.	Staðið hefur yfir vinna við gerð rammaskipulags á Austurheiðum borgarinnar. Í þeirri vinnu koma fram tillögur sem geta leitt til breytinga á aðalskipulaginu. Viðfangsefni þeirra breytingartillagna á aðalskipulaginu sem nú er til umfjöllunar, takmarkast að mestu við þéttbýlishluta borgarinnar innan sk. vaxtarmarka. Til stendur að fara í heildræna skoðun á opnum svæðum aðalskipulagsins utan vaxtarmarka þéttbýlis á næsta ári, ásamt skoðun á landbúnaðarsvæðum á Kjalarnesi.	Athugasemdum vísað til frekari skoðunar hjá Skipulagsfulltrúa vegna rammaskipulags Austurheiða og endurskoðunar á opnum svæðum í aðalskipulaginu á árinu 2021.
17	Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis, dagsett 27. nóvember.	<i>Vísað er til fundar ráðsins 26. nóvember sl., og gerð er athugasemd í tveimur liðum. Annars vegar er itrekuð fyrri athugasemd vegna uppbyggingar við Furugerði, sem var auglýst sem sérbreyting á aðalskipulaginu. Hinsvegar eru gerðar athugasemdir vegna mögulegrar uppbyggingar á íþróttasvæði Fram við Álfamýri, sem nú er ætlað fyrir framtíðariðkendur hjá Víkingi, samkvæmt samningi þar um. Lagt er til að svæðið verði óskert, annað hvort sem svæði til íþróttaiðkunar svo sem verið hefur eða að svæðið eða hluti þess verði gert að almenningsgarði sem þjóni viðkomandi hverfi, en þar er verulegur skortur á grænum svæðum. Einnig er gagnrýnt hvernig staðið hefur verið að flutningi Fram í Úlfarsárdal og aðliggjandi hverfi skilin eftir án skýrrar stefnu um hvaða íþróttafélagi hverfin tilheyra til framtíðar. Lagst er "alfarið gegn þéttingu byggðar á reit 59" (Frmsvæðis) og lagt til að svæðið verði þróað í samvinnu við íbúa hverfisins.</i>	Verður tekið til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu og í samhengi við yfirstandandi vinnu við hverfisskipulags.	Svæðið verður skilgreint sem blönduð byggð, íbúðir, verslun og þjónusta og útivistarsvæði /almenningsgarður. Haldin verði samkeppni og forsendur hennar verði m.a. settar með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi.
18	Íbúaráð Kjalarness, dagsett 20. nóvember	<i>Íbúaráðið harmar að Kjalarnes skuli ekki vera viðfangsefni breytingartillagna.</i>	Eins og kom fram í verklýsingu aðalskipulagsbreytingar (júní, 2019), er megin viðfangsefni hennar þróun byggðar innan vaxtarmarka og í tengslum við fyrirhugaða Borgarlínu. Aðalskipulagsbreytingin er því takmörkuð við valda þætti, en til stendur að fara í sérstaka breytingu og endurskoðun stefnu utan vaxtarmarka er varðar t.d. opin svæði og landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi, nánari stefnu um Grundarhverfi (á grundvelli hverfisskipulagsvinnu sem er hafin). Sú vinna verður hafin árinu 2021. Skipulag Sundabrautar hefur verið í mótun milli Vegagerðar og Reykjavíkurborgar síðustu misseri og farið verður í sérstaka breytingu á aðalskipulaginu, þegar það liggur fyrir.	Þessi atriði verða ávörpuð betur í inngangi aðalskipulagsbreytingar og skýrt sett fram að breytingartillögur ná ekki til allrar borgarinnar.
19	Foreldrafélag Álftramýrarskóla, dagsett 26. nóvember	<i>Mótmælt harðlega mögulegri uppbyggingu íbúða á Framsvæði (reit 59) og að svæðið verði nýtt til íþróttaiðkunar annarsvegar og hinsvegar verði þar skipulagt sem útivistarsvæði sem geti orðið hjartað í hverfinu.</i>	Verður tekið til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu og í samhengi við yfirstandandi vinnu við hverfisskipulags.	Svæðið verður skilgreint sem blönduð byggð, íbúðir, verslun og þjónusta og útivistarsvæði /almenningsgarður. Haldin verði samkeppni og forsendur hennar verði m.a. settar með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi..
20	Íbúasamtök Laugardals, dagsett 25. nóvember	<i>Mótmælt er uppbyggingu á reit 42, stækkun miðsvæðis við Glæsibæ, yfir á grænt svæði innan Laugardals. Einnig er vikið að hugmyndum á endurskilgreiningum svæða innan Laugardals, við vesturenda hans við Reykjaveg, vegna áforma um þjóðarleikvang. Fagnað er áformum um Sæbraut í stökk en bent á að gæta þurfi að loftun og mengunarvörnum við gangamunna.</i>	Lengi hefur verið gert ráð fyrir þeim möguleika að byggja á umræddu götuhorni, á móts við Glæsibæ og raunar í öllum aðalskipulagsáætlunum síðan á 7. áratug. Reiturinn er hluti þess svæðis í deiliskipulagi Laugardals, þar sem skipulagi er frestað. Endanleg ákvörðun um hlutfall byggðar og útivistar á svæðinu hefur því ekki verið tekin. Áður en endanleg tillaga verður mótuð þarf að ákvarða nánar um umfang byggðarinnar, frekari afmörkun reits og skoða í samhengi við þann byggingarreit sem þegar er skilgreindur meðfram Suðurlandsbraut að norðanverðu. Varðandi mögulega stækkunarþörf íþróttasvæða vegna þjóðarleikvangs, þá liggur hún ekki skýrt fyrir og ekki hafa verið teknar endanlegar ákvarðanir í því samhengi. Svæðið við Reykjaveg er þegar skilgreint sem mögulegt byggingarsvæði fyrir	Svæði við Glæsibæ fært niður um flokk og verði í flokknum ≤5 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 5-8 hæða flokknum.

			Samfélagsþjónusta, líkt og svæði Laugardalshallar. Í drögunum var vikið að endurskilgreiningu þessara svæða sem íþróttasvæða (ÍÞ), sem færi betur á og fengi sömu skilgreiningu og norðurhluti dalsins, þar sem má finna Laugardalslaug, Laugardalsvöll ofl, enda svæðunum ætlað til að þjóna íþróttastarfi.	
21	Íbúasamtök miðborgar, Benóný Ægisson, dagsett 27. nóvember	a. Gerð er athugasemd við að kjarni miðborgarinnar er afmarkaður í heild sem þróunar- og uppbyggingarsvæði. b. Talið er að stefna um hæðir húsa sé of opin og fimm hæða byggingar séu ekki við hæfi á fæstum svæðum innan miðborgarinnar. c. Gagnrýnt er að ekki sé hafin gerð hverfisskipulags í miðborginni og væri eðlilegt að þetta svæði, þar sem mikil uppbygging hefur verið undanfarið sé ekki í forgangi í hverfisskipulagsgerðinni og er vísað til stefnu um hverfisvernd innan Hringbrautar, en þar segir að marka skuli frekari stefnu um vernd byggðar í hverfis- og deiliskipulagi. d. Minnt á að byggð í Vatnsmýri hafi ekki neikvæð umhverfisáhrif á útivistarsvæði og náttúru, sérstaklega fuglafriðlandið og vatnabúskap Tjarnarinnar. e. Bent er á að ekki liggur skýrt fyrir um legu Borgarlínu í gegnum miðborgina og að best fari á að litlir rafmagnsvagnar aki um þröngur götur miðborgarinnar. f. Fjölgun íbúða kallar á aðgerðir í skólamálum, sem ekki er vikið að í Viðaukanum. g. Gagnrýnt er að aðalgötur eru skilgreindar fyrir rólegar íbúðagötur.	a. Í framsetningu breytingar var ákveðið að miðborgin (M1a-M1c) sé eitt þróunarsvæði, þó fyrir liggja að umfangsmikil uppbygging sé aðeins bundin við fáa byggingarreiti. Vegna smæðar reita og mælikvarða aðalskipulags er erfitt að sýna einstaka reiti, en allir reitir, smærri og stærri, eru tilgreindir í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur. Þó uppbyggingu stærri reita sé að mestu lokið eða þegar hafin, þá verður að líta á miðborgina áfram sem breytingar- og þróunarsvæði. Það er eðli heilbrigðra miðborga að breytast og þróast í takti við tímann og svo hefur ávallt verið um miðborg Reykjavíkur. Mikilvægt er t.d. að sveigjanleiki sé til að breyta efri hæðum atvinnuhúsnæðis í íbúðir. b. Stefna aðalskipulags um hæðir húsa gefur upp hámarkshæðir en frekari ákvarðanir eru teknar við mótun deiliskipulags. Ljóst er að fimmm hæðir er ekki regla, heldur hámark við mótun nýrrar byggðar og ávallt þarf að taka mið af nærliggjandi byggð og verndarsjónarmiðum. c. Hverfisskipulag tekur einkum til íbúðarbyggðar og næði því einkum til íbúðarbyggðar innan Hringbrautar sem liggur að skilgreindu miðborgarsvæði (M1a-M1c). Við undirbúning deiliskipulags er ávallt horft til hverfisverndarstefnu aðalskipulags og gerðar viðeigandi byggða- og húsakannanir á vegum Borgarmínjasafn. d. Gætt er að þessu við skipulagningu byggðar í Vatnsmýri og ekki stendur til að ganga á umrædd útivistarsvæði. e. Frumdrög Borgarlínu verða kynnt á næstunni og væntanlega nánar í sérþreyingu á aðalskipulaginu. f. Skólamál í miðborginni hafa verið til skoðunar, í samhengi við aðliggjandi skólahverfi. Fyrir liggur að mögulegt væri að nýta húsnæði Vörðuskóla undir skólustarf. Áætluð fjölgun íbúða í miðborginni til ársins 2040, hefði sennilega lítil áhrif á fjölgun nemenda til lengri tíma lítið, en líklegt er að meðalfjöldi nemenda á íbúð haldi áfram að lækka næstu áratugi í borginni, sbr. breytt aldurssamsetning þjóðarinnar og alþjóðleg þróun í þeim efnum. g. Aðalgötur þessar eru skilgreindar í gildandi aðalskipulagi og eru ekki viðfangsefni breytingartillagna.	
22	Prýðifélagið Skjöldur, Anna Bender, formaður, dagsett 27. nóvember	Gerðar eru athugasemdir við fyrirhugaða byggð og að gengið sé á náttúrulega fjöru sem hefur verndargildi. Gagnrýnt er að samráði og upplýsingagjöf hafi verið ábótavant í skipulagsferlinu. Gerðar eru athugasemdir hversu mikið byggingarmagn hefur aukist á svæðinu miðað við áætlanir í eldra aðalskipulagi (AR2001-2024) og lýst yfir áhyggjum af aukinni umferð. Landfyllingu er sérstaklega mótmælt og tekið undir sjónarmið Umhverfisstofnunar og Náttúrufræðistofnunar og fyrri athugasemdir Hafrannsóknarstofnunar. Einnig er tekið undir athugasemdir Heilbrigðiseftirlits um mengaðan jarðveg. Ennfremur er tekið undir framkomnar umsagnir flugmálayfirvalda varðandi öryggi og rekstaröryggi flugvallarins. Bent er á markmið aðalskipulags um aðgengi að útivistarsvæðum og náttúrusvæðum, sbr. einnig ný markmið í drögum að AR til 2040, og að fyrirhuguð uppbygging samræmist ekki þeim markmiðum	Það er rétt að byggingarmagn samkvæmt gildandi aðalskipulagi (AR2010-2030) er allnokkuð meira en ráðgert var í eldra aðalskipulagi (AR2001-2024). Þær breytingartillögur sem nú eru auglýstar, boða hins vegar aðeins óverulega breytingu á heildar- byggingarmagni, þar sem íbúðum er fjölgað á kostnað atvinnuhúsnæðis. Markmiðið með breytingum er að styrkja Skerjafjörð sem heilsteypt hverfi sem getur staðið undir rekstri grunnskóla og hverfiskjarna. Nálægð við grunnskóla og matvörubúð ætti að gera núverandi hverfi að enn meira aðlaðandi búsetukosti. Þá er markmið breytinganna að efla útivistarmögulega og markmiðið að þau útivistarsvæði sem verða fyrir raski á framkvæmdatíma verði öll endurheimt.	Sjá afgreiðslu sérþreyingar vegna breytts aðalskipulags í Skerjafirði

23	Íbúar við Fjólugötu 5, 23, 25, dagsettar 19. nóvember	<i>Gerð athugasemd við að Sóleyjargata, milli Skothúsveggar og Njarðargötu, sé skilgreind sem aðalgata og lagt til að því verði breytt, a.m.k. fyrir hluta götunnst. Bent er á aðkoma bíla að húsum við Sóleyjargötu, sem sum hver eru í raun skráð við Fjólugötu, m.a. gistihús, er að stórum hluta við Fjólugötu</i>	Aðalgötur voru skilgreindar við samþykkt gildandi aðalskipulags (ms.br.) og eru ekki viðfangsefni breytingartillagna. Þó hér sé um sértækt mál að ræða er æskilegt að núverandi skipulag aðalgatna verði skoðað heildrænt eða á þessu svæði sem hluti breytinga sem varða miðborgina almennt.	
24	Anna Sif Jónsdóttir og íbúar að Fornastekk 7, dagsett 20. nóvember	<i>Mótmælt er stefnu um hæðir húsa á reit nr. 81, Mjódd (Norður-Mjódd, Suður-Mjódd), þar sem heimildir eru fyrir húsum sem eru yfir 9 hæðir.</i>	Stefna um hæðir húsa í Mjódd er óbreytt frá gildandi aðalskipulag, en samkvæmt breytingartillögum er nú undirstrikað betur að einunigs stakar byggingar getið tekið hámarksheimildir, þ.e. yfir 9 hæðir. Ástæða þess að Mjódd er skilgreint sem svæði fyrir mögulega byggð yfir 9 hæðir, er að á svæðinu eru hús í dag sem ná meiri en 9 hæðum. Í breytingartillögum eru einnig sett fram strangari ákvæðum um neikvæð áhrif hærri byggðar á birtuskilyrði.	Mjódd verði í flokknum 5-8 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 9 hæðir og yfir
25	Ívar S. Kristinsson og Erla Halldórsdóttir, Geitastekk 1, dagsett 27. nóvember	<i>Mótmælt er stefnu um hæðir húsa á reit nr. 81, Mjódd (Norður-Mjódd /"Garðheimareit", Suður-Mjódd), þar sem heimildir eru fyrir húsum sem eru yfir 9 hæðir.</i>	Stefna um hæðir húsa í Mjódd er óbreytt frá gildandi aðalskipulag, en samkvæmt breytingartillögum er nú undirstrikað betur að einunigs stakar byggingar getið tekið hámarksheimildir, þ.e. yfir 9 hæðir. Ástæða þess að Mjódd er skilgreint sem svæði fyrir mögulega byggð yfir 9 hæðir, er að á svæðinu eru hús í dag sem ná meiri en 9 hæðum. Í breytingartillögum eru einnig sett fram strangari ákvæðum um neikvæð áhrif hærri byggðar á birtuskilyrði.	Mjódd verði í flokknum 5-8 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 9 hæðir og yfir
26	Bjarni Guðmundsson, dagsett 27. nóvember	<i>a. Gagnrýnt er að nær öll uppbygging á skipulagstímabilinu fara fram á þéttingarsvæðum miðsvæðis í borginni. Leggja þurfi áherslu á fjölskylduvæn hverfi og fjölbreytta uppbyggingu. b. Gagnrýnt er að gengið sé "freklega" á græn svæði og landfyllingu í Skerjafirði mótmælt. c. Efla þurfi betur stofnbrautarhverfið, gera mislæg gatnamót við Bústaðaveg og Reykjanesbraut. Gagnrýnt að Borgarlína gangi á það gatnarými sem er til staðar fyrir einkabílinn. d. Mótmælt er lokun gatna í miðborginni fyrir bílumferð og fækkun bílastæða á svæðinu. e. Sett er fram stefna um uppbyggingu á mörgum svæðum sem er í ósætti við íbúa og gagnrýndur er skortur á samráði.</i>	<i>a. Með breytingartillögum er boðið upp á byggingu íbúðarhúsnæðis á yfir 100 svæðum, um 65 svæðum vestan Elliðaárósa og um 42 svæðum austan ósanna, en þar eru einnig finna stærstu byggingarsvæðin sem koma til uppbyggingar fyrir 2030 (Ártúnshöfði, Bryggjuhverfi, Leirtjörn, Gufunes, Keldur). Það eru því miklir möguleikar á að bjóða uppá nýja fjölbreytta búsetukosti og fjölskylduvæna íbúðarbyggð í flestum borgarhlutum. b. Markmiðið í tillögum er að ganga ekki á svæði með náttúru- og/eða útivistargildi. Í lang flestum tilvikum er það raunin og er gerð skýr grein fyrir þeim opnum svæðum sem tekin verða mögulega undir byggð í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins. Sett eru markmið og ákvæði um að við útfærslu uppbyggingar verði gróðri og náttúru hlíft eins og kostur er, við gerð deiliskipulags. Varðandi landfyllingu í Skerjafirði þá er verið að minnka hana verulega frá gildandi skipulagi og hún er einnig háð niðurstöðu mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar, sem nú stendur yfir. c. Skipulag stofnbrautarkerfis er ekki sérstaklega viðfangsefni breytingartillagna. Að öðru leyti er vísað til fyrirbyggjandi Samgöngusáttamála ríkis og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og væntanlegrar kynningar á frumdrögum Borgarlínu. Aðalskipulagið setur almennt ekki stefnu um fjölda akreina á einstökum götum, en bent á að ekki er verið að fækkum þeim, heldur taka þær frá fyrir afkastamiklar almenningssamgöngur. Fjölgun akreina á einstökum götum, leiddi að jafnaði til þess að gengið yrði á opin græn svæði í jaðri gatnanna. d. Opnun göngugatna í miðborginni er ekki viðfangsefni breytingartillagna, en stefna um fjölgun þeirra og eflingu gatnarýma fyrir fjölþættari not er staðar í gildandi aðalskipulagi. e. Í aðalskipulagi er mörkuð almenn stefna sem nær til allrar borgarinnar, með almannahagsmunum að leiðarljósi til langrar framtíðar. Ávallt skapast deilur um einstök uppbyggingarverkefni og ljóst að samráðsferli leiðir sjaldnast til afturköllunar stærri uppbyggingarverkefna, en mikilvægt að það geti haft áhrif á nánari útfærslu byggðar í deiliskipulagi.</i>	

27	Bjarni V. Guðmundsson, dagsett 12. nóvember	<i>Gagnrýnd er áherslan á þéttingu byggðar og þverssagnakennt sé að segja að með henni sé náttúru utan þéttbýlis hlíft, því stefnan yti atvinnufyrirtækjum út á nýjan jaðar, með tilheyrandi umhverfisáhrifum og lokun flugvallar í Vatnsmýri hefur mikil umhverfisáhrif í Hvassahrauni. Umhverfisáhrifin er þannig flutt til og til annarra sveitarfélaga.</i>	Áhersla á þéttingu byggðar eru af margvíslegum toga, umhverfislegum, hagrænum og félagslegum. Með betri nýtingu lands sem þegar er raskað eða áður byggt, er m.a. hægt að spara nýtt landnáð í útjaðri og hlífa svæðum sem annars hefði verið raskað. Þétting byggðar tekur ekki eingöngu til íbúðarbyggðar heldur einnig atvinnuhúsnæðis, þ.e. betri nýtingar atvinnusvæðanna og þess húsnæðis sem þar er. Almennt hefur stefnan því mikil áhrif varðandi landþörf nýrra byggingarsvæða í jaðri byggðar. Áhersla á íbúðarþéttingu eldri atvinnusvæðum, einkum í vesturborginni hefur hinsvegar haft áhrif á tilflutning einstakra atvinnufyrirtækja, ekki síst á landfreka atvinnustarfsemi, á ný svæði í útjaðri og rétt að undirstrika að þau eru fyrst og fremst innan Reykjavíkur, en borgin leggur lang mest land sveitarfélaganna undir atvinnustarfsemi. Vitanlega verða veruleg umhverfisáhrif af gerð nýs flugvallar í Hvassahrauni, en umhverfislegur og hagrænn ávinningur af uppbyggingu í Vatnsmýri vega þau að líkindum margfalt upp. Þær greiningar sem gerðar hafa verið benda til þess að svo verði, en nýr flugvöllur í Hvassahraun mun vissulega undirgangast umhverfismat, áður en framkvæmdir hefjast.	
28	Björn Hauksson, dagsett 27. nóvember	<i>a. Settar eru fram athugasemdir og ábendingar um endurbætta mælikvarða um áhrif byggðaþróunar og mannvirkjagerðar á náttúruna og útivistarsvæði, að náttúran sé metin til verðmæta og sett verði fram bókhald um græn svæði. Einnig verði settir mælikvarðar fyrir einstök hverfi og nýir mælikvarðar settir fram, s.s. um fjöldi trjáa g kolefnisbindingu. b. Lagt til að unnin verði áætlun um styrkingu hverfiskjarna og aðalgatna í hverjum borgarhluta, t.d. vegna viðburða, sbr. miðborgin c. Skilgreina þarf skuggavarp með gagnsæum hætti og hvað telst ásætlanlegt í þeim efnum. Meðan það er ekki gert og matið er byggt á óskráðum viðmiðum, er hætta á að ekki náist sátt í málum d. Settar fram ýmsar ábendingar varðandi Borgarlínu, en almennt fagnað áformum um hana.</i>	<i>a. Ábendingar verða teknar til skoðunar við þróun mælikvarða við framfylgd aðalskipulags. Við gerð breytingartillagna var unnið bókhald um gerð hvers svæðis sem kemur til greina fyrir uppbyggingu (sjá umhverfisskýrslu) og ástæða til að þróa það frekar og í tengslum við hverfisskipulag fyrir einstaka borgarhluta. b. Almennt er lögð áhersla á frekari styrkingu hverfiskjarna í aðalskipulaginu og breytingartillögum, með auknum heimildum um fjölda íbúða og fjölbreyttari starfsemi. Aðrar ábendingar varða framkvæmdaatriði en ekki ákvæði aðalskipulags. c. Það er getur verið erfitt að setja algildar reglur um birtuskilyrði og skuggavarp, vegna ólíkra aðstæðna milli svæða. Í breytingartillögum eru sett ákveðnari ákvæði um birtuskilyrði og mat á áhrifum hærri húsa. Athugasemd vísað að öðru leyti til Skipulagsfulltrúa. d. Ábendingum vísað til Borgarlínustofu.</i>	Vísað til Skipulagsfulltrúa varðandi viðmið um skuggavarp og ábendingum vegna Borgarlínu vísað til Borgarlínustofu.
29	Daði Björnsson, Logafold 78, dagsett 25. nóvember	<i>Gerð athugasemd við legu Borgarlínu um botn Grafarvogs og Keldnalandið og lögð til ný lega.</i>	Borgarlína er sýnd með skematískum hætti á þessu svæði, þar sem þessi leggur er ekki hluti fyrsta áfanga uppbyggingar og eftir er að útfæra samspil byggðar og opinna svæða í Keldnalandi. Ekki er ólíklegt að Borgarlína fái eilítið aðra legu en nú er sýnd á kortum og færast að hluta nær Vesturlandsvegi, eins og lagt er til í athugasemd, þ.e. til að hlífa grænum svæðum í botni Grafarvogs. Almennt er þó mikilvægt að línán hafa sem miðlægasta legu þar sem hún liggur um ný byggðasvæði.	
30	Íbúar við Einimel 5, 7, 9, 11	<i>Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingu á reit nr. 6, Ægisíða 102 og sérstaklega mögulega hæð húsa á reitnum, allt að fimm hæðir.</i>	Stefna um hæðir húsa eru sett þannig fram að svæðin eru flokkuð í þrjá flokka og er neðsti flokkurinn, 5 hæðir og undir. Reitir 6 er í þeim flokki og þessi merking þýðir að í mesta lagi geti verið 5 hæða bygging á reitnum. Í breytingartillögum er sett ákveðnari viðmið um að hámarksheimildir verði aðeins nýttar í undantekningartilvikum, þ.e. stakur hluti byggingar. Við mótun endanlegrar tillögu verður til skoðunar hvort setja eigi nánari viðmið á einstaka reiti, sbr. stefna um hæðir húsa á bls. 56 og þá þarf að horfa einnig til viðmiða um þéttleika útfára nálægð við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur, sbr. bls. 55 í Viðaukanum.	
31	Ester Helgadóttir, dagsett 27. nóvember (þrjár athugasemdir)	<i>Gerðar eru athugasemdir við skipulag í Skerjafirði, umfang byggðar, samráðsleysi við undirbúning þess og sérstaklega við áformaða landfyllingu. Einnig gerð athugasemd við að ekki sé farið eftir mótmælum og</i>	Sjá svör við sambærilegum athugasemdum Þrýðifélagsins Skjaldar hér að framan. Varðandi skipulag flugvallarins, þá eru tímamörk hans framlengd til 2032 og sú ákvörðun byggð á samkomulagi um nýjan	

		<i>undirskriftarsöfnun vegna flugvallarins. Gagnrýndur er skammur fyrirvari til að gera athugasemdir.</i>	flugvöll í Hvassahrauni. Uppbygging í Skerjafirði byggist á eldri samningum milli ríkis og borgar um sölu þess lands og byggist upp óháð framtíð flugvallarins.	
32	Guðrún Pétursdóttir, 23. nóvember	<i>Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingu á reit nr. 91 við Sóleyjarrima og sérstaklega möguleg hæð húsa á reitnum, allt að fimm hæðir og ætti byggðin að taka að yfirbragði nærliggjandi byggðar. Best væri þó að reiturinn yrði grænt svæði.</i>	Stefna um hæðir húsa eru sett þannig fram að svæðin eru flokkuð í þrjá flokka og er neðsti flokkurinn, 5 hæðir og undir. Reitir 6 er í þeim flokki og þessi merking þýðir að í mesta lagi geti verið 5 hæða bygging á reitnum. Í breytingartillögu er sett ákveðnari viðmið um að hámarksheimildir verði aðeins nýttar í undantekningartilvikum, þ.e. stakur hluti byggingar. Við mótun endanlegrar tillögu verður til skoðunar hvort setja eigi nánari viðmið á einstaka reiti, sbr. stefna um hæðir húsa á bls. 56 og þá þarf að horfa einnig til viðmiða um þéttleika útfra nálægð við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur, sbr. bls. 55 í Viðaukanum.	
33	Haraldur Óskar Haraldsson og Guðrún Pétursdóttir, Smáraríma 81, dagsett 23. nóvember	<i>Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingu á reit nr. 91 við Sóleyjarrima og sérstaklega möguleg hæð húsa á reitnum, allt að fimm hæðir og ætti byggðin að taka mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar. Best væri þó að reiturinn yrði grænt svæði.</i>	Stefna um hæðir húsa eru sett þannig fram að svæðin eru flokkuð í þrjá flokka og er neðsti flokkurinn, 5 hæðir og undir. Reitir 6 er í þeim flokki og þessi merking þýðir að í mesta lagi geti verið 5 hæða bygging á reitnum. Í breytingartillögu er sett ákveðnari viðmið um að hámarksheimildir verði aðeins nýttar í undantekningartilvikum, þ.e. stakur hluti byggingar. Við mótun endanlegrar tillögu verður til skoðunar hvort setja eigi nánari viðmið á einstaka reiti, sbr. stefna um hæðir húsa á bls. 56 og þá þarf að horfa einnig til viðmiða um þéttleika útfra nálægð við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur, sbr. bls. 55 í Viðaukanum.	
34	Heiðbjört Tíbrá, Rimahverfi, dagsett 18. nóvember	<i>Gagnrýnt er að sett er fram stefna um nýja uppbyggingarreiti í Grafarvogi og þeir merktir allir með allt að 5 hæða byggð. Bent er á þörf fyrir fjölskylduvænar íbúðir í sérbýli.</i>	Stefna um hæðir húsa eru sett þannig fram að svæðin eru flokkuð í þrjá flokka og er neðsti flokkurinn, 5 hæðir og undir. Reitir 6 er í þeim flokki og þessi merking þýðir að í mesta lagi geti verið 5 hæða bygging á reitnum. Í breytingartillögu er sett ákveðnari viðmið um að hámarksheimildir verði aðeins nýttar í undantekningartilvikum, þ.e. stakur hluti byggingar. Við mótun endanlegrar tillögu verður til skoðunar hvort setja eigi nánari viðmið á einstaka reiti, sbr. stefna um hæðir húsa á bls. 56 og þá þarf að horfa einnig til viðmiða um þéttleika útfra nálægð við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur, sbr. bls. 55 í Viðaukanum.	
35	Heiða Rós Gunnarsdóttir, dagsett 19. nóvember	<i>Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingarreiti í Staðahverfi (reitir 95-97)</i>	Viðkomandi reitir eru innan svæðis Golfklúbbs Reykjavíkur og settir fram í samræmi við samkomulag við klúbbinn. Fjölgu íbúða á þessu gæti styrkt viðkomandi hverfi til lengri tíma, hverfisverslun sem og skólasamfélagið.	
36	Katrín Þorsteinsdóttir, Grafarvogsbúi, dagsett 26. nóvember	<i>Mótmælir því að taka allt land Keldna undir byggð. Gagnrýnir að sett er fram stefna um nýja uppbyggingarreiti í grónum hverfum og þeir merktir allir með allt að 5-6 hæða byggð.</i>	Eftir á að móta nánara skipulag á Keldnalandi í samráði við eigendur lands, en uppbygging á svæðinu er háð tímasetningum Borgarlínu um svæðið. Í gögnum breytingartillögu og umhverfisskýrslu er víkið að því að gæta þarf að verðmætum gróður- og náttúrusvæðum í Keldnalandi, þegar kemur að því að móta rammaskipulag eða deiliskipulag fyrir svæðið. Varðandi hæðir húsa, sjá svar við athugasemd nr. 34.	
37	Ólafur Páll Jónsson, íbúi Vesturbæ, dagsett 17. nóvember	<i>Lagt til að gerður verði nýr almenningsgarður er sameinar skóla- og stofnanalóðir vestan Hagatorgs, en torgið sjálft yrði hluti garðsins, sbr. einnig innsend hugmynd í Hverfið mitt. Með þessu yrði margvíslegur ávinningur fyrir skólastarf (til útínáms og útiveru) og samfélag í Vesturbænum og hugmyndin er í góðu samræmi við ýmis stefnumál borgarinnar í umhverfismálum.</i>	Hægt er að framkvæma þessa hugmynd án þess að breyta aðalskipulagi, því lóðir stofnana (sem Samfélagsþjónustu) geta rúmað græn almenningssými og lóðirnar renna saman við grænt svæði (OP) Hagatorgs. Aðalskipulagið markar eingöngu bindandi stefnu um stofn- og tengibrautir og því heimild að breyta öðrum götum, í deiliskipulagi, í annarskonar borgarrými og bílfri svæði. Skoða þarf þessa hugmynd einkum útfra hverfisskipulagi umferðar og aðkomu að bílastæðum viðkomandi stofnana.	Vísað til skoðunar til skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar.
38	Ragnhildur B. Guðjónsdóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Mótmælt er almennt stefnu gildandi aðalskipulags og áherslum í breytingartillögum um þéttingu byggðar einkum í miðbæ og vesturhluta borgarinnar, að gengið sé á græn svæði og náttúrulega</i>	Athugasemdir fela í sér almenna gagnrýni á stefnu aðalskipulags, bæði þeirra sem kemur fyrir í gildandi aðalskipulagi og í breytingartillögum. Rétt er að undirstrika að breytingartillögurnar hafa verið kynntar með	

		<i>fjöru í Skerjafirði, gengið sé á umferðarrýmum einkabílsins og að ekki er aukið við hana, mótmælt stefnu um niðurlagningu flugvallarins, , að Kjalarnesið sé ekki hluti breytingartillagna, almennu samráðsleysi og stuttum fyrirvara til að gera athugasemdir</i>	þeim formerkjum að verið er að herða á núverandi stefnu og skerpa sýnina, en ekki verið að boða glænýja stefnu. Kynningar- og undirbúningsferlið er því ekki eins viðamiklið og um heildarendurskoðun aðalskipulags er að ræða. Tillögurnar hafa hinsvegar fengið all mikla kynningu og kynntar í þriggja á streymisfundum, sem birtist m.a. í fjölda athugasemda við þær – og framundan er 6 vikna auglýsingatími, þar sem endurbættar tillögur verða kynntar. Vísað er að öðru leyti til svara að framan varðandi einstök atriði.	
39	Jón Pétursson, fulltrúi Miðflokksins í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar, dagsett 24. nóvember	<i>Settar eru fram margvíslegar athugasemdir og gagnrýni á einstök atriði í stefnunni eins og hún birtist í drögum að Viðauka og einnig í gildandi stefnu aðalskipulagsins.</i>	Athugasemdir fela í sér almenna gagnrýni á stefnu aðalskipulags, bæði þeirra sem kemur fyrir í gildandi aðalskipulag og í breytingartillögum. Rétt er að undirstrika að breytingartillögurnar hafa verið kynntar með þeim formerkjum að verið er að herða á núverandi stefnu og skerpa sýnina, ekki verið að boða glænýja stefnu. Röksemdafærslan og sýn sem sett er fram í Viðaukanum, endurspeglar þannig í einu og öllu gildandi stefnu í AR2010-2030, önnur stefnuskjöl borgarinnar, stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðins, samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu, loftslagsstefnu borgarinnar og ríkisvaldsins og Landsskipulagsstefnu ríkisins, gildandi stefnu sem og þann viðauka hennar sem nú er í vinnslu.	
40	Umhverfisstofnun, dagsett 17. nóv	<i>Settar eru fram ýmsar athugasemdir og ábendingar, á grundvelli gildandi lagaákvæða, s.s. um verndarsvæði, fráveitu, mat á náttúrufarsgildi, hljóðvist og loftgæði, áhrif á náttúrusvæði, m.a. vegna landfyllinga, vöktun og eftirfylgni við gerð deiliskipulags - og varða einkum umhverfisskýrslu</i>	Athugasemdir varða einkum umhverfisskýrslu og verða teknar til skoðunar á þeim vettvangi. Minnt er á að umhverfismatið snýr einkum að breytingartillögum og áhrifum uppbyggingar á einstaka nýjum svæðum sem boðuð eru með tillögnum. Umhverfisskýrslan frá 2013, sem fylgdi AR2010-2030, heldur áfram gildi sínu. a. Verndarsvæði. Bætt er við athugasemd um verndarsvæði í umhverfisskýrslu. b. Náttúrufarsgildi. Athugasemd við mynd 3-11 virðst byggð á misskilningi en fyrirhugaðar landfyllingar eru merktar sérstaklega. Vísað er til svars við umsögn Hafrannsóknarstofnunar varðandi landfyllingar. c. Vöktun og eftirfylgni. Í umhverfisskýrslu er bætt við vöktunarþætti varðandi verklag við eftirfylgni á náttúrugæðum. d. Fráveita: Umfjöllun um fráveitu í eldri umhverfisskýrslu sem heldur gildi sínu. Í umhverfisskýrslu er gerð grein fyrir mati Veitna á stöðunni í ljós breytinga í viðaukanum og þörfum á endurbótum. Nánari áætlun verður unnin í samstarfi við Veitur. Útfærslur á blágrænum ofanvatnslausnum eru háðar aðstæðum og verða þær nánar útfærðar í hverfis- og deiliskipulagi. e. Hljóðvist og loftgæði. Notast var við uppfærslu á umferðarspá gildandi aðalskipulags til að meta hvort vænta megi aukinnar umferðar. Loftgæði og hljóðvist eru beintengd umferðarþugna og þannig var komist að niðurstöðu um að áhrif breytingarinnar yrðu neikvæð á þessa þætti. Umhverfisþættirnir eru teknir inn í vöktunaráætlun og ábendingar vegna gerðar deiliskipulags. - Svar VSÓ-ráðgjafar	Vísað til uppfærslu á umhverfisskýrslu
42	Íbúaráð Miðborgar, fjórir fulltrúar, dagsett 1. des, Margrét M. Norðdahl, Dilljá Ámundadóttir Zoega, Benóný Áegisson og Jón Magnússon.	<i>Fagnað er markmiðum um eflingu grænna almenningsrýma, markmið um sjálfbærni hverfa og sérstaklega áformum um stökk á Miklubraut. Settar eru fram athugasemdir og ábendingar í mörgum liðum: a) Að sett verði fram markmið um algilda hönnun, að hún sé leiðarljós við hönnun og uppbyggingu í borginni; b) Tryggð verði leiksvæði fyrir börn á öllum aldri í nýrri byggð; c) Almenningsrýmin þurfa að vera nærandi, listræn, ýta undir sköpun og vera fagurlega hönnuð. Græn svæði verði vernduð; d) Fjölga þarf svæðum til sjóbaða; e) Efla þarf svæðið meðfram</i>	Athugasemdir og ábendingar verða teknar til skoðunar við endurmótun tillögunnar, en mörg þessara atriða eru þegar til athugunar. Sumum athugasemdum verður vísað til viðkomandi skipulagsverkefnis.	

		Sæbraut, strandlinuna, sem fjölbreytt útivistarsvæði, m.a. með sjóböðum; f) Heimild fyrir 8 hæðum við Laugaveg (sunnanverðan) er gagnrýnd og gæta þarf að skuggavarpri á íbúðarbyggðina norðan megin götunnar; g) Skógarhlíð verði áfram skilgreind sem atvinnusvæði. Þar er tækifæri til efla verslun og þjónustu við íbúa í Hlíðum. Almenn þarf að bæta aðgengi milli Hlíða, Skógahlíðar, Valssvæðis og Öskjuhlíðar; h) Við skipulag á BSÍ-reit þarf að huga að umhverfinu og nábyli við íbúðarbyggðina; i) Skólavörðuholtið ætti að endurhanna sem heildstætt útivistarsvæði, með fjölbreyttri afþreyingu, matarvögnum og viðburðum; j) Dregið verði úr loft- og hljóðmengun á stofnbrautum sem þvera hverfi 101 og 105; k) Tryggja þarf göngu- og hjólaleiðir í gegnum Landspítalasvæðið; l) Banna spilasali almennt í miðborginni og við Hlemm; m) Víkurkirkjugarður verði settur á lista yfir kirkjugarða í aðalskipulaginu; n) Taka þarf heildstætt á skólamálu í hverfum 101 og 105 og skoða samhliða áformum um þéttingu byggðar; o) Gert verði ráð fyrir ræktunarsvæðum í hverju hverfi; ó) Endurhanna þarf svæðið í kringum Sundhöllina og austan hennar; p) Gerð verði notaleg almenningssými þar sem skilgreindir eru hverfiskjarnar; r) Farið verði sem fyrst í hverfisskipulag fyrir miðborgina; s) Gætt verði að umhverfissvæðum við hönnun og staðsetningu munna vegna stokks á Miklubraut.		
41	Íbúaráð Miðborgar, tveir fulltrúar, dagsett 1. des, Örn Þórðarson og Kristín Vala Erlendsdóttir.	Settar eru fram efnislega sömu athugasemdir og eru í liðum a-s) að ofan. Einnig er minnt á mikilvægi BSÍ sem miðlæggar samgöngumiðstöðvar. Bent er möguleika á að breyta svæðinu austan Vörðuskóla og Austurbæjarskóla í grænna almenningssými. Hugað verði sérstaklega að skipulagi Kringlumýrarbrautar og örugum tengingum yfir götuna. Þá er minnt á mikilvægi greiðs aðgengis þjónustu-, viðbragðs- og öryggisaðila að Landspítalasvæðinu	Athugasemdir og ábendingar verða teknar til skoðunar við endurmótun tillögunnar, en mörg þessara atriða eru þegar til athugunar. Sumum athugasemdum verður vísað til viðkomandi skipulagsverkefnis.	
43	Samtökin um betri byggð, dagsett 30. nóv.	Megin inntak athugasemda samtakanna er gagnrýni á það að ekki hafi verið bornir saman megin valkostur um byggðaðróun í Reykjavík til lengri framtíðar, þ.e. annarsvegar kostur með höfuðáhersla á þétta byggð í Vatnsmýri (kostur samtakanna) og hinsvegar kostur meirihluta borgarstjórnar um uppbyggingu Borgarlínu og þétta byggð meðfram henni. Gera hefði átt þjóðhagslega greiningu á valkostum og byggja hana á nýju samgöngulíkani. Settar eru fram röksæmdafærslur fyrir forgangi uppbyggingar í Vatnsmýri, umfram önnur svæði. Einnig eru settar fram margvíslegar athugasemdir og spurningar um forsendur breytingartillagna, m.a. umferðarspár ofl.	Skýrt er samkvæmt gildandi aðalskipulagi (AR2010-2030) og breytingartillögum að stefnt er að þróun þéttrar og blandaðrar byggðar í Vatnsmýri. Stefnumörkun um Vatnsmýrina í AR2010-2030 var byggð á valkostagreiningu og umhverfismati valkosta og grundvölluð á þjóðhagslegri kostnaðar- og ábatagreiningu. Vatnsmýri var þannig skilgreind sem annað tveggja lykilsvæða aðalskipulagsins til ársins 2030, en gert var ráð fyrir að uppbygging í Ártúnshöfða yrði á undan í tímaröðinni. Í breytingartillögum og nýjum Viðauka er gengið útfrá sömu megin áherslum og eru Ártúnshöfði og Vatnsmýri tvö helstu byggingsvæði til framtíðar í Reykjavík og áfram gert ráð fyrir að uppbygging hefjist fyrir í Ártúnshöfða en Vatnsmýri. Með tillögunum er því ekki verið að umbylta fyrri stefna og því ekki brýn ástæða til að gera nýja valkostagreiningu um megin kosti í byggðaðróun. Áfram er miðað við þróun byggðar inná við, innan skilgreindra vaxtarmarka og ekki skilgreind ný lykilsvæði. Áform um Borgarlínu, sem lögð voru fyrst vísir að í AR2010-2030, og staðfest í svæðisskipulagi höfuborgarsvæðisins 2015 og nánar útfærð með svæðisskipulagsbreytingu 2017 og á hönnunarstigi, styðja í raun við uppbyggingu á báðum þessum lykilsvæðum. Tímasetningar uppbyggingar í Vatnsmýri hafa óhjákvæmilega hnúkast til (sbr. samkomulag ríkis og borgar um Hvassahraunsflugvöll frá 2019) og miðast við nauðsynlegan undirbúningstíma nýs flugvallar í Hvassahrauni en brýnt er að hraða þar veðurathugunum og öðrum rannsóknum til að tímaáætlanir geti staðist.	

			Varðandi umferðarspár vegna breytingartillagna, þá er tekið mið af fyrirbyggjandi spám sem voru unnar vegna svæðisskipulags 2040, spám sem fylgdu AR2010-2030, en í vinnunni var lagt mat á aukningu umferðar milli 2030 og 2040, sbr. möguleg fjölgun íbúðar á því tímabili (sjá umhverfisskýrsla). Þar var stuðst við eldra umferðarlíkan, en í boðuðum breytingum er lögð áhersla á að hið nýja samgöngulíkan verði beitt markvisst við mat á uppbyggingu á deiliskipulagsstigi á öllum stærri byggingarsvæðum og metin þörf á endurbótum á samgöngukerfum. Lykil markmið í tillögunum er að stuðla að fjölgun íbúa og starfa þar sem auðvelt er að nýta sér vistvæna samgönguinnviði, uppbygging verði í nálægð við Borgarlínu og öfluga atvinnukjörnum og þannig skapist tækifæri fyrir fleiri að ferðast gangandi eða hjólandi til vinnu.	
44	Leikskólinn Álfaborg, dagsett 3. des	<i>Mótmælt er mögulegri uppbyggingu íbúða á Framsvæði (reit 59) sem gæti m.a. valdið aukinni umferð á svæðinu og við leikskólann. Lagt er til að svæðið verði útivistarsvæði sem geti m.a. nýst í útikennslu. Bent er á að hverfið er ekki ríkt af grænum opnum svæðum.</i>	Verður tekið til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu og í samhengi við yfirstandandi vinnu við hverfisskipulags.	Svæðið verður skilgreint sem blönduð byggð, íbúðir, verslun og þjónusta og útivistarsvæði /almenningsgarður. Haldin verði samkeppni og forsendur hennar verði m.a. settar með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi..
45	Íbúasamtök Háaleitis, dagsett 3. des	<i>Mótmælt er mögulegri uppbyggingu íbúða á Framsvæði (reit 59) og að svæðið verði nýtt til áfram til íþróttaiðkunar og æskulýðsstarfs. Bent er á að hverfið er ekki ríkt af grænum opnum svæðum.</i>	Verður tekið til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu og í samhengi við yfirstandandi vinnu við hverfisskipulags.	Svæðið verður skilgreint sem blönduð byggð, íbúðir, verslun og þjónusta og útivistarsvæði /almenningsgarður. Haldin verði samkeppni og forsendur hennar verði m.a. settar með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi.
46	Sigríður Ingólfsdóttir , Arnarhóli 2, Magnús Þ. Jónsson, Hólar í landi Mógilsár, Þorbjörg Gígja, Naustanesi, Ottó B. Ólafsson, Naustanesi, ofl, dagsettar 29. nóvember	<i>a. Gerð er athugasemd við það að Kjalarnesið sé ekki viðfangsefni breytingartillagna. b. Harmað er að ekki verði upplýst betur og haft nánara samráð um breytingar á deiliskipulagi Esjumela sem samþykkt var 2019, þar sem opnað var á heimildir fyrir iðnaðarstarfsemi á norðurhluta atvinnusvæðisins, þ.e. norðan vatnaskila. Íbúar hafa þegar kvartað til Umhverfisstofnunar vegna lyktar frá svæðinu.</i>	a. Eins og kom fram í verklýsingu aðalskipulagsbreytingar (júní), er megin viðfangsefni hennar þróun byggðar innan vaxtarmarka og í tengslum við fyrirhugaða Borgarlínu. Aðalskipulagsbreytingin er því takmörkuð við valda þætti, en til stendur að fara í sérstaka breytingu og endurskoðun stefnu utan vaxtarmarka er varðar t.d. opin svæði og landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi, nánari stefnu um Grundarhverfi (á grundvelli hverfisskipulagsvinnu sem er hafin). Sú vinna verður hafin á árinu 2021. b. Umrædd breyting fól þá í sér að lóðir norðan vatnaskila geti verið skilgreindar sem lóðir fyrir iðnaðarstarfsemi samkvæmt sérstöku mati. Ekki stendur til að breyta öllu svæðinu norðan vatnaskila á Esjumelum í iðnaðarsvæði, heldur verði það á völdum lóðum og sérstaklega er áskilið að ganga þrífalega um, huga að umhverfisgæðum og lágmarka sjón- og lyktarmengun	
47	Íbúaráð Grafarvogs, dagsett 2. des	<i>Óskað er eftir því að áformuðum breytingum verði slegið á frest, m.a. vegna covid, og gefinn tími til að fara yfir tillögur í vinnuhópum og opnum fundum í hverju hverfi.</i>	Breytingartillögurnar fela í megin atriðum það í sér, að verið er að herða á núverandi stefnu og skerpa almennt núgildandi sýn, en ekki er verið að boða glænýja stefnu. Kynningar- og undirbúningsferlið er því ekki eins víðamikil og þegar um heildarendurskoðun aðalskipulags er að ræða. Tillögurnar hafa hinsvegar fengið all mikla kynningu og kynntar í þriggja á streymisfundum, m.a. á fjölsóttum fundi íbúaráðanna, þar sem farið var yfir tillögurnar borgarhluta eftir borgarhluta. Að meðaltali eru tillögur um 2-3 breytingar, varðandi nýja byggingarreiti, í hverjum borgarhluta. Því er aðeins verið að tala um viðbætur við gildandi skipulag. Tillögurnar hafa fengið ágæta kynningu og birtist það m.a. í fjölda athugasemda við þær. Rétt er að	

			benda á að framundan er 6 vikna auglýsingatími, þar sem kynntar verða endurbættur tilögur og fer sú kynning fram snemma á næsta ári.	
48	Íbúaráð Grafarholts – og Úlfarsárdals, dagsett 27. nóvember	<i>Gerð er athugasemd við endurskilgreiningu miðsvæðis M22 í Höllum, sem skv. breytingartillögu gerir ráð fyrir blandaðri atvinnustarfsemi en engri íbúðarbyggð. Stutt er við þá stefnu að efla atvinnuuppbyggingu í austurhluta borgarinnar, en á hinum nýja svæði ætti áfram að vera heimildir um íbúðir og strangir skilmálar um að á svæðinu risi ekki verkstæði, iðnaður og bílasölur.</i>	Umrætt miðsvæði var skilgreint með nokkuð opnum hætti í gildandi aðalskipulagi, sem blandað svæði fyrir snyrtilega starfsemi, auk möguleika á íbúðarbyggð. Sú mögulega íbúðarbyggð átti þó að vera mjög takmörkuð og einvörðungu til að styðja við það skólahverfi sem nú er að byggjast upp. Miðað við fyrirbyggjandi áform um stækkun núverandi skólahverfis er ekki þörf á fjölgun íbúða innan miðsvæðisins, þ.e. til að tryggja sjálfbært grunnskólahverfi. Í drögum er gengið lengra í að skilgreina svæðið og felld út heimild að þar geti verið íbúðarbyggð, en lögð áhersla á snyrtilega atvinnustarfsemi, ekki síst næst núverandi íbúðarbyggð og í jaðri útivistarsvæðis í Úlfarsfelli og áformaðan kirkjugarðs. Megin markmiðið er að efla atvinnukjarna í austurborginni og fjölga atvinnutækifærum sem eru innan vaxtarmarka. Skoðað verður í ljós athugasemda og mótmæla hvort rétt sé að þrengja skilgreiningu svæðisins varðandi atvinnustarfsemi og setja ríkari kröfur um umhverfisgæði.	Fallið verður frá því að gera breytingu. Skoðað þarf þróun svæðisins betur í samhengi við frekara skipulag Leirtjarnar og samráðsvettvang í væntanlegu hverfisskipulagi í borgarhlutanum. Einnig þarf að horfa til þess hvernig mál þróast í Keldum og Keldnaholti.
49	Íbúasamtök Úlfarsárdals, dagsett 27. nóvember	<i>Lagst er gegn breytingum á miðsvæði, M22 í Höllum og það verði að almennu atvinnusvæði án heimilda fyrir íbúðarbyggð. Stutt er við þá stefnu að efla atvinnuuppbyggingu í austurhluta borgarinnar, en á hinum nýja svæði ætti áfram að vera heimildir um íbúðir og strangir skilmálar um að á svæðinu risi ekki verkstæði, iðnaður og bílapartasölur. Rifjað er upp að áður var gert ráð fyrir íbúðarbyggð á svæðinu, sbr. upprunalegt rammaskipulag. Nefnt er að svæðið sé tilvalið til að bjóða upp á sérþýli. Lagt er til að umrætt miðsvæði haldi óbreyttri skilgreiningu, sbr. gildandi aðalskipulag með möguleika á íbúðarbyggð.</i>	Við samþykkt AR2010-2030, var horfið frá því að gera ráð fyrir nýju skólahverfi á umræddu svæði. Svæði var hinsvegar skilgreint með nokkuð opnum hætti í gildandi aðalskipulagi, sem blandað svæði fyrir snyrtilega starfsemi, auk möguleika á íbúðarbyggð. Íbúðaheimildir á umræddu miðsvæði voru takmarkaðar og einkum hugsaðar sem möguleg viðbót við núverandi skólahverfi í Úlfarsárdal, þannig að það næði 1400-1500 íbúðum. Miðað við fyrirbyggjandi áform um stækkun núverandi skólahverfis er ekki þörf á fjölgun íbúða innan miðsvæðisins, þ.e. til að tryggja sjálfbært grunnskólahverfi. Í breytingartillögum er gengið lengra í að skilgreina svæðið og felld út heimild að þar geti verið íbúðarbyggð, en lögð áhersla á snyrtilega atvinnustarfsemi, ekki síst næst núverandi íbúðarbyggð og í jaðri útivistarsvæðis í Úlfarsfelli og áformað kirkjugarðs. Megin markmiðið er að efla atvinnukjarna í austurborginni og fjölga atvinnutækifærum sem eru innan vaxtarmarka.	Fallið verður frá því að gera breytingu. Skoðað þarf þróun svæðisins betur í samhengi við frekara skipulag Leirtjarnar og samráðsvettvang í væntanlegu hverfisskipulagi í borgarhlutanum. Einnig þarf að horfa til þess hvernig mál þróast í Keldum og Keldnaholti.
50	Knattspyrnufélagið Fram	<i>Sambærileg athugasemd og nr. 48 og 49 og minnt á að þessi breyting sé frekari forsendubrestur til að byggja upp öflugt íþróttafélag í borgarhlutanum og helst þurfi 15-20 þúsund manna byggð til að standa undir því.</i>	Eftir samþykkt AR2010-2030 árið 2014 lá fyrir að borgarhlutinn yrði með um 10 þúsund íbúum eða svipað og er í Árbænum í dag og í baklandi Fylkis. Íbúðaheimildir á umræddu miðsvæði voru takmarkaðar og einkum hugsaðar sem möguleg viðbót við núverandi skólahverfi í Úlfarsárdal, þannig að það næði 1400-1500 íbúðum. Miðað við núverandi skilgreiningar í aðalskipulagi og breytingartillögur sem hér er kynntar verður því náð án þess að nýta umrætt svæði, en við bætast svokallaðir austureitir (reitir 103) til framtíðar og ennfremur er enn möguleikar að bæta við íbúðum á svæði Leirstjarnar (M28). Hverfið hefur því ýmsa stækkunarmöguleika, þó ekki séu byggðar íbúðir á svæði M22.	Fallið verður frá því að gera breytingu. Skoðað þarf þróun svæðisins betur í samhengi við frekara skipulag Leirtjarnar og samráðsvettvang í væntanlegu hverfisskipulagi í borgarhlutanum. Einnig þarf að horfa til þess hvernig mál þróast í Keldum og Keldnaholti.
51	Harpa Björt Barkardóttir, dagsett, dagsett 27. nóv	<i>Gerð er athugasemd við breytt skipulag á miðsvæði M22, sbr. athugasemdir 48-50, og talið að ekki sé forsvaranlegt að vera með almenna atvinnustarfsemi og iðnað á umræddu svæði og það hæfi betur undir íbúðarbyggð og snyrtilega atvinnustarfsemi</i>	Sjá svör við athugasemdum 48-50	Sjá viðbrögð að ofan.
52	Kjartan Kjartansson, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51	Sjá viðbrögð að ofan.
53	Agatha Guðmundsdóttir, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51	Sjá viðbrögð að ofan.
54	Árni Jón Sigfússon og Annetta Scheving,	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51	Sjá viðbrögð að ofan.

	dagsett 27. nóv				
55	Benony Benonysson, , dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
56	Fríðrik Ingi Bráinsson, dagsett 27. nóv.	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
57	Bjartmar Arnarson	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
58	Björn Ingi Björnsson, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
59	Gerður Gunnarsdóttir, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
60	Guðbrandur Benediktsson, dagsett 27. nóv	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
61	Guðmundur Ingi Þorsteinsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
62	Gunnar Ólafsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
63	Harpa Helgadóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
64	Helga Hreiðarsdóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
65	Ingi Freyr Ágústsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
66	Ingimundur Stefánsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
67	Íris Magnúsdóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
68	Kristinn Steinn Traustason, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
69	Steinunn Haraldsdóttir, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
70	Unnsteinn Örn Elvarsson, dagsett 27. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
71	Vala Gauksdóttir, dagsett 26. nóvember	<i>Sama og nr. 51</i>	Sama og nr. 51		Sjá viðbrögð að ofan.
72	Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, dagsett 6. nóvember, fundargerð	<i>Ekki er lögð fram sameiginleg umsögn nefndarinnar, en í fundargerð koma fram bókanir einstakra fulltrúa.</i>			
73	Bláskógabyggð, dagsett 9. nóvember	<i>Engar athugasemdir</i>			
74	Hvalfjarðarsveit, dagsett 13. nóvember	<i>Engar athugasemdir</i>			
75	Kópavogsbær, dagsett 22. október	<i>Engar athugasemdir, en áskilin réttur um að koma með athugasemdir á síðari stigum</i>			
76	Mosfellsbær, dagsett 6. nóvember	<i>Ekki er lögð fram sameiginleg umsögn nefndarinnar, en í fundargerð koma fram bókanir einstakra fulltrúa.</i>			
77	Umhverfis- og heilbrigðisráð Reykjavíkurborgar, dagsett 9. desember	<i>Sjá umsögn Skrifstofu umhverfissvæða, þar sem bent er á ýmis atriði í tillögunni og sérstaklega varðandi umfjöllun um umhverfisáhrif.</i>	Ábendingar verða teknar til skoðunar við mótun endanlegra tillagna og uppfærslu á umhverfisskýrslu sjá uppfærða umhverfisskýrslu þar sem nokkrar ábendingar eru teknar inn.		Vísad til uppfærslu á umhverfisskýrslu
78	Íbúaráð Breiðholts, dagsett 9. desember	<i>Hvatt til þess að sett verði ákvæðin ákvæði um hámarkshæðir fyrir nýja byggð í Norður-Mjódd/Mjódd og eðlilega þáð hefði verið ávarpað í hverfisskipulagi Breiðholts</i>	Stefna um hæðir húsa í Mjódd er óbreytt frá gildandi aðalskipulag, en samkvæmt breytingartillögum er nú undirstrikað betur að einunigs stakar byggingar getið tekið hámarksheimildir, þ.e. yfir 9 hæðir. Ástæða þess að Mjódd er skilgreint sem svæði fyrir mögulega byggð yfir 9 hæðir, er að á svæðinu eru hús í dag sem ná 9 hæðum. Í breytingartillögum eru einnig sett fram strangari ákvæðum um neikvæð áhrif hærri byggðar á birtuskilyrði, sem þarf að taka tillit til við mótun byggðar í deiliskipulagi. Mjóddin var ekki formlegur hluti hverfisskipulags, enda litið á hann sem þróunarsvæði.		Mjódd verði í flokknum 5-8 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 9 hæðir og yfir.
79	Vinir Vatnsendahvarfs, dagsett 9. desember	<i>Gerðar eru athugasemdir vegna Arnarnesvegur og gatnamóta fyrirhugaðrar götu við Breiðholtsbraut. Gagnrýnt að fyrirhuguð gatnamót, sem tillagan boðar, eigi ekki að fara í nýtt umhverfismat. Bent er á þau neikvæðu umhverfisáhrif sem þessi nýja framkvæmd hefur í för með sér, m.a. vegna nálægðar við Vetrargarðinn og einnig lýst yfir áhyggjum af áhrifum hinna nýju gatnamóta á umferðarflæði á Breiðholtsbraut.</i>	Arnarnesvegur hefur verið á aðalskipulagi Reykjavíkur um árabíla skeið. Lega hans hefur verið hnikað, frá upphaflegri hugmynd, til austurs og er þannig að öllu leyti innan Kópavogs, nema næst Breiðholtsbrautinni. Fyrir liggur eldra umhverfismat fyrir umfangsmeiri gatnamót og hefur þörf á nýju mati verið metið í samvinnu við Skipulagsstofnun. Hin nýju gatnamót munu almennt bæta umferðarflæði á		

			Breiðholtsbraut.	
80	Vegagerðin, dagsett 9. desember	<i>Vegagerðin mælir með að þjóðvegir í umsjá Vegagerðar verði auðkennir sérstaklega, t.d. á skýringarmynd. Minnt er á ákvæði um veghelgunarsvæði og að tekið sé mið af legu Sundabrautar og ekki þengt að valkostum sem unnið er með í starfandi vinnuhóp um Sundabrautina. Einnig þarf að huga að því að tryggja ð nægilegt rýmis sé tekið frá fyrir Borgarlínu, hjólandi og gangandi. Minnt er á notkun samgöngulíkans við mat á umferð og æskilegt að öll uppbyggingaráform sæti samgöngumati.</i>	Athugasemdir metnar við mótun endanlegrar tillögu. Farið var yfir drögin á fundi með Vegagerðinni 9. desember.	
81	Íbúaráð Vesturbæjar, dagsett 9. des	<i>a. Lýst yfir áhyggjum vegna mögulegrar aukningar á umferð í Vesturbænum vegna stokks á Miklubraut, þar sem stokkurinn mun hafa áhrif á leiðaval í ferðum til miðborgarinnar. Einnig er bent á að Miklubrautin er aðal umferðarleið Vesturbæinga til austurs og ekki hefur komið fram hvernig umferðarstraumar verða leystir meðan á framkvæmdum stendur. b. Umferð mun vaxa á Hringbraut, að óbreyttum ferðavenjum, vegna þéttingar byggðar og aukningu atvinnuhúsnæðis í Örfirisey. Þess vegna þurfi að gera áætlun um endurhönnun gatna í Vesturbæ og setja gangandi og hjólandi í forgang og tryggja þarf öruggar þveranir yfir Hringbraut. c. Bent er á mikilvægi KR-svæðis fyrir fjölþætta íþróttastarfsemi og að ný græn svæði komi á móti þeim svæðum sem fara undir íbúðarbyggð á KR-svæðinu. d. Lagt til að halda þurfi strandlengjunn í lofti sem almenningssými og gæta þurfi að skuggavorpi frá nýrri byggð á svæðið og grænum tengingum frá íbúðarbyggðinni.</i>	a. Stefna um Miklubraut í stökk er sett fram í gildandi aðalskipulagi. Í drögum að breytingartillögu er sett fram nánari stefna um afmörkun stokksins og mögulega staðsetningu gangamunna. Stefna er sett fram með fyrirvara um frumhönnun mannvirkja liggur ekki enn fyrir og umhverfismat hefur ekki verið framkvæmt. Hugað verður að þessum atriðum í væntanlegu umhverfismati, þar sem m.a. er sett fram áætlun um framkvæmdatímann. b. Umrædd sjónarmið eru í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags. Vísað til samgöngudeildar en útfærsla og framkvæm er væntanlega ekki háð breytingum á aðalskipulaginu. c. Hvati að þessari uppbyggingu kemur frá íþróttafélaginu og ekki liggur fyrir samningur um þessa uppbyggingu milli borgar og KR. Mikilvægt er að uppbygging skerði sem minnst svæði til íþróttaiðkunar. d. Tekið undir það viðhorf að horft sé á strandlínuna sem mikilvæg almenningssými.	
82	Íbúaráð Árbæjar- og Norðlingaholts, dagsett 10. desember	<i>Lýst er yfir áhyggjum yfir fjörlægð hverfis frá fyrirhugaðri Borgarlínu og tengingum við hana. Kallað er eftir skoðun á því hvernig hægt er tengja hverfið betur við Borgarlínuna. Einnig fylgir með sérbókun fulltrúa sjálfstæðisflokksins, þar sem áherslan á þéttingu byggðar er gagnrýnd og áherslan á að byggja á dýrum miðlægum svæðum – og einnig að gengið er á svæði með verndar- og útivistargildi.</i>	Lega Borgarlínu eru sýnd samkvæmt samþykkt svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og frumdrögum Borgarlínustofu. Sérþreyingar vegna Borgarlínu verða í kynningarferli á næstunni og verður athugasemdum vísað til þeirrar vinnu. Stofnleið Strætó, með hárrí ferðatíðni er áformuð um hverfin og tengist hún líklega væntanlegri Borgarlínustöð í Elliðaárvogi / Ártúnshöfða. Vakinn er athygli á því að stofnleiðir Strætó mun einnig njóta þeirra sérakreina sem skapaðar eru fyrir Borgarlínu.	
83	Veitur, dagsettar 11. desember	<i>Minnt er á þarfir Veitna og gefnar upplýsingar um hvers þurfi að gæta við uppbyggingu og þróun byggðar á næstu árum og áratugum. Sérstaklega er bent á jarðhitaauðlindina, lághitasvæði innan þéttrar byggðar og mikilvægi þess að tryggja aðkomu að borholum hitaveitu. Einnig er minnt á stækkunarþörf hreinsimannvirkja frá veitu við Ánanaust og Laugarnes.</i>	Athugasemdir teknar til skoðunar við mótun endanlegrar tillögu. Sjá einnig umfjöllun í Umhverfisskýrslu en haft var samráð við Veitur við gerð hennar. Veitur er samræðsaðili í öllum stærri uppbyggingarverkefnum. Sjá breytingar á umhverfisskýrslu í samræmi við ábendingar Veitna.	
84	Öldungaráð, dagsett 15. desember	<i>Sjá ábendingar Félags eldri borgara.</i>		
85	Íbúaráð Laugardals, dagsett 15. desember	<i>Áformum um Sæbraut í stökk fagnað. Sett fram sjónarmið varðandi áform um þjóðarleikvang og gætt verði að grænum svæðum Laugardals. Settar fram efasemdir um byggingar við Suðurlandsbraut, í Laugardal, og ef af verður að þær takmarkist við 5 hæðir og umferð að byggð verði frá Suðurlandsbraut. Vegna mikilla áforma um þéttingu byggðar verði hugað að innviða uppbyggingu, stækkun skólahúsnæðis, bættum leiðum fyrir gangandi og hjólandi. Varað er við því að opna almennt heimildir um íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum. Lagt er til að bann verði sett við spilasölum í Skeifunni og við Grensásveg. Óskað er skýringa á því að ekki sé heimild fyrir matvöruverslun á miðsvæði M6 við Borgartún, nema með sérstakri heimild í deiliskipulagi.</i>	Athugasemdir teknar til skoðunar, sbr. svör hér að framan. Engar breytingar eru boðaðar nú er varða uppbyggingu þjóðarleikvanga í Laugardal.	Svæði við Glæsibæ fært niður um flokk og verði í flokknum ≤5 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa, í stað 5-8 hæða flokknum.
86	Fjölmenningarráð, dagsett 9. desember	<i>Tekið er undir ýmis markmið sem varða hagkvæmt húsnæði, félagslega blöndun, blöndun landnotkunar og bættar samgöngur</i>	Horft er til ábendinga við endanlegan frágang tillögu.	

		og settar fram ýmsar ábendingar, sem einkum snerta stöðu innflytjenda. Minnt er á að horft verði ekki síður á húsnæðisþarfir innflytjenda en ungs fólks, sbr. markmið húsnæðisstefnu. Bent er á þau tækifæri sem felast í blandaðri byggð, þar sem auðveldar er að stofna sitt eigið fyrirtæki, en í einsleitu hverfi		

Haraldur Sigurðsson