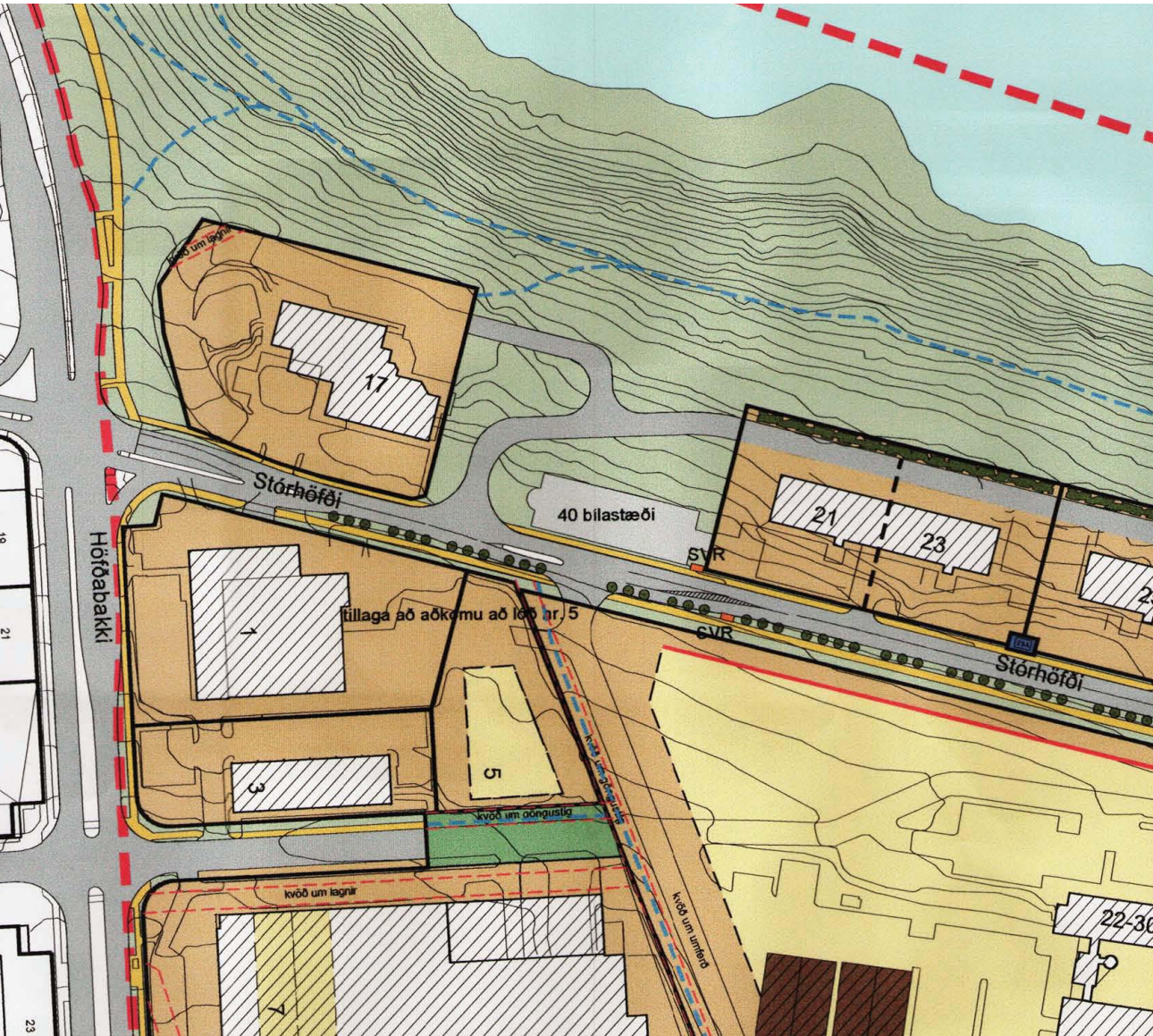
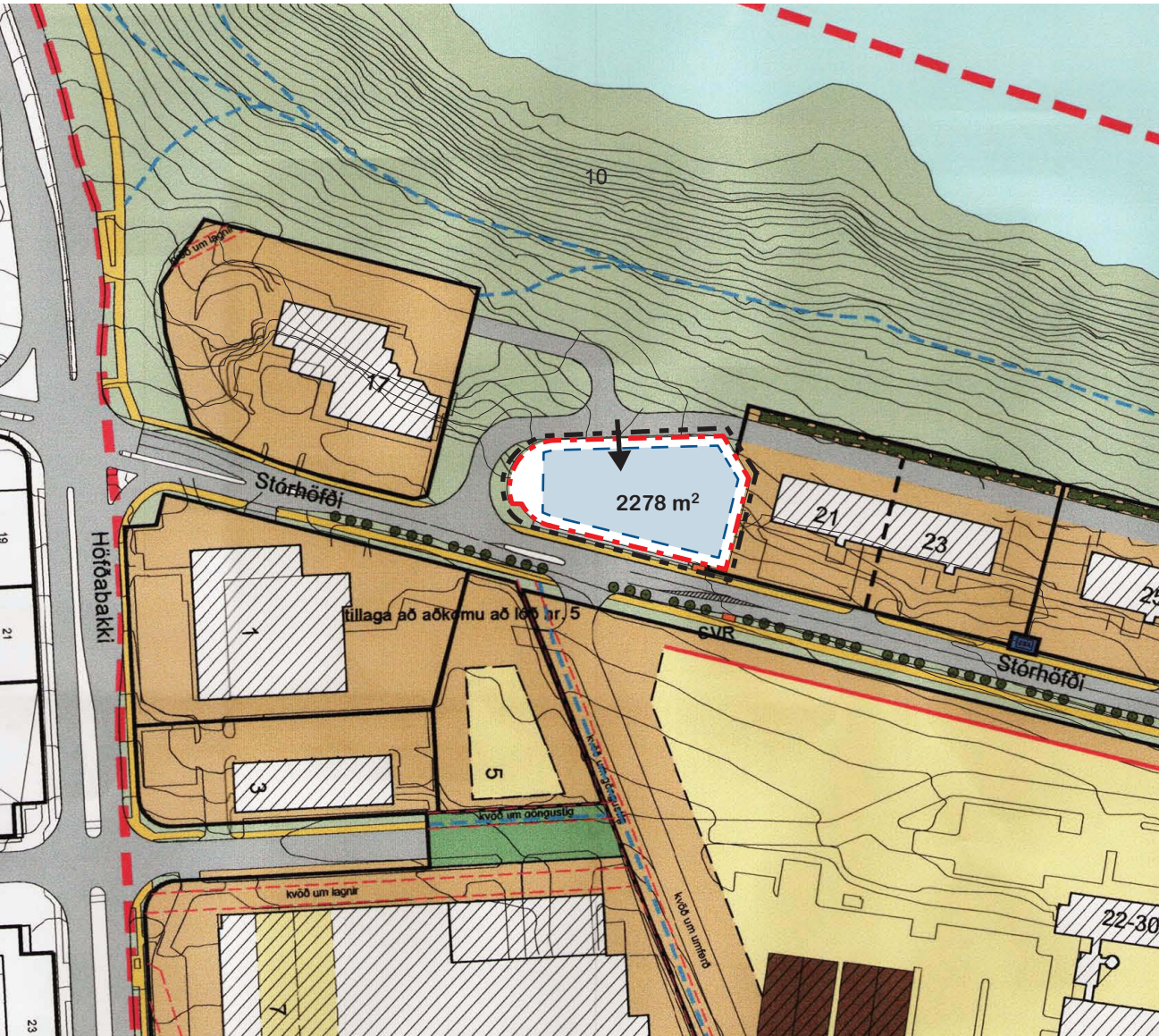


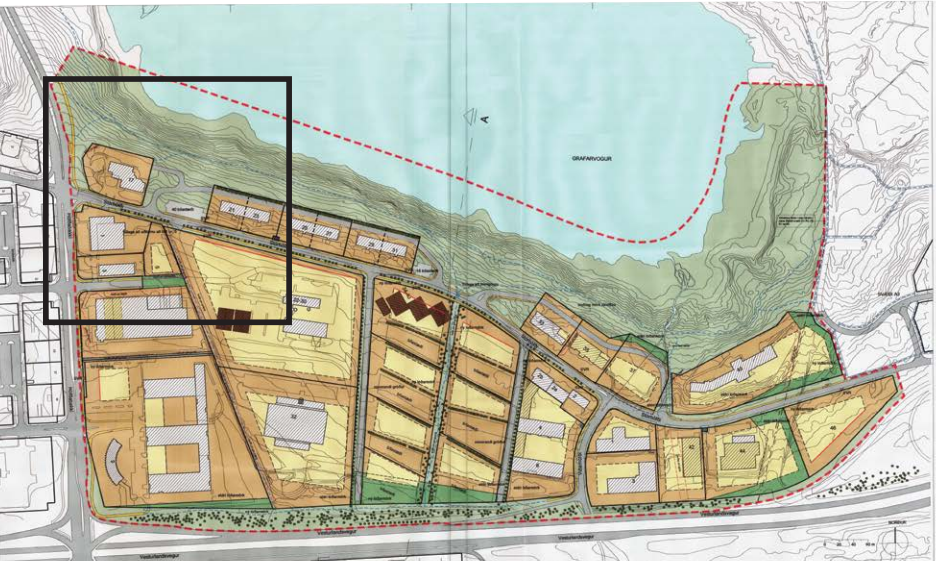
BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRI, VEGNA SMÁHÝSA



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000
samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



YFIRLITSMYND GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:10.000
samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR 1:1000
tillaga að fyrirkomulagi húsa, girðingar og
sorpgeymslu

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Svæðið sem um ræðir er norðan megin við götuna Stórhöfða og á milli lóðanna Stórhöfði 21 og Stórhöfði 17. Aðkoma frá Stórhöfða að norðurhluta bygginganna sitthvoru megin við, umlykur svæðið vestan megin og norðan megin. Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð.

ADALSKIPULAG

Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur þróunarsvæði þ89 og miðsvæði (M4b) í AR 2030: „þ89 Hóðar-Vogur. Miðsvæði (M4b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildisölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.“ Í aðalskipulagi kemur einnig fram að svæði innan svokallaðra meginjarna eru nefnd M1 og M2. Þau mynda, ásamt svæðum M3 og M4, þróunarsínn Örfirisey-Keldur. Á svæðum merktum M4 er að öllu jöfnu ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi.

DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Ártúnshöfði - Eystri, samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 14. ágúst 2002. Síðari tíma breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu en ekkert sem tekur til svæðisins sem um ræðir.

NÚVERANDI STAÐA

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 40 bílastæðum á því svæði sem um ræðir. Bílastæðin hafa þó ekki komið til framkvæmda og er svæðið ónotað og grasi vaxið. Þó nokkur halli er á svæðinu, mest í norðaustur horninu.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir þremur smáhýsum á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni. Við breytinguna verður til ný lóð sem verður 2278 m² að flatarmáli.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Sjá nánar gildandi deiliskipulag Ártúnshöfði - Eystri, samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002.

SÉRSKILMÁLAR

Ný lóð við Stórhöfða
Gert er ráð fyrir allt að 3 smáhýsum á lóðinni.
Húsin eru allt að 35m² að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum.
Hámarkshæð húsa er 3,5 m frá gólfkóta. Gólfkóti húsanna verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi.
Nýtingarhlutfall er 0,1.
Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og sólriku útsvæði.
Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringarupprætti.

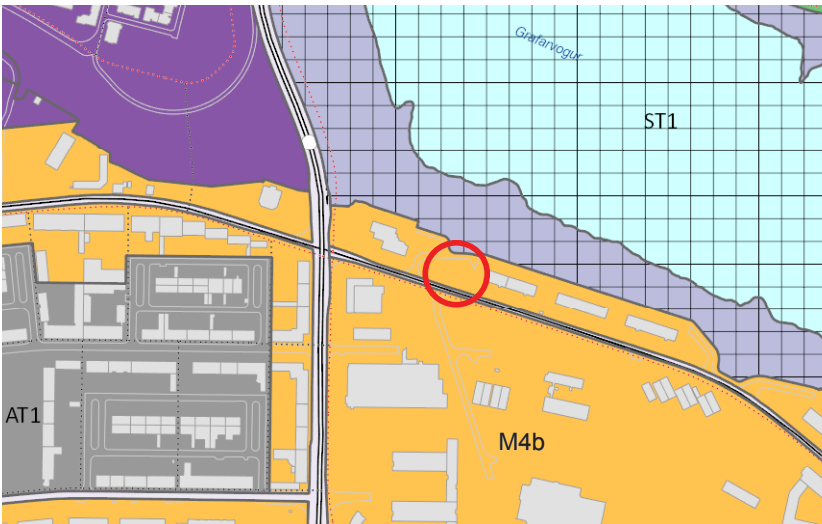
Girða skal lóðina af á vestur og suðurhlíð til að veita skjól frá umferð.
Gera skal grein fyrir hljóðvíst á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hljóðstígg verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hljóðstígg fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hljóðvistarstaðallinn IST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.). Heimilt er að reisa hljóðvegg eða hljóðmön meðfram lóðarmörkum ef þörf krefur.

Svæðið liggur í halla frá Stórhöfða niður í átt til norðurs. Hallinn er mestur austast á lóðinni en minnstur meðfram götunum tveimur sem umlykja svæðið. Heimilt er að móta landið innan lóðarinnar til að skapa góðan grunn fyrir húsin. Gera skal ráð fyrir trjám til að skýla frá vindum en útsýni er mikið til norðurs.
Sorp skylíi verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun reitsins. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með heillulögðum gangstígum og grasþökum. Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Huga skal að lýsingu við lóðina og innan hennar.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir aðkomu akandi á norður hlíð lóðarinnar samkvæmt upprætti.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk innan deiliskipulagsbreytingar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Girðing
- Gróður
- Tré við götu
- Gönguleiðir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

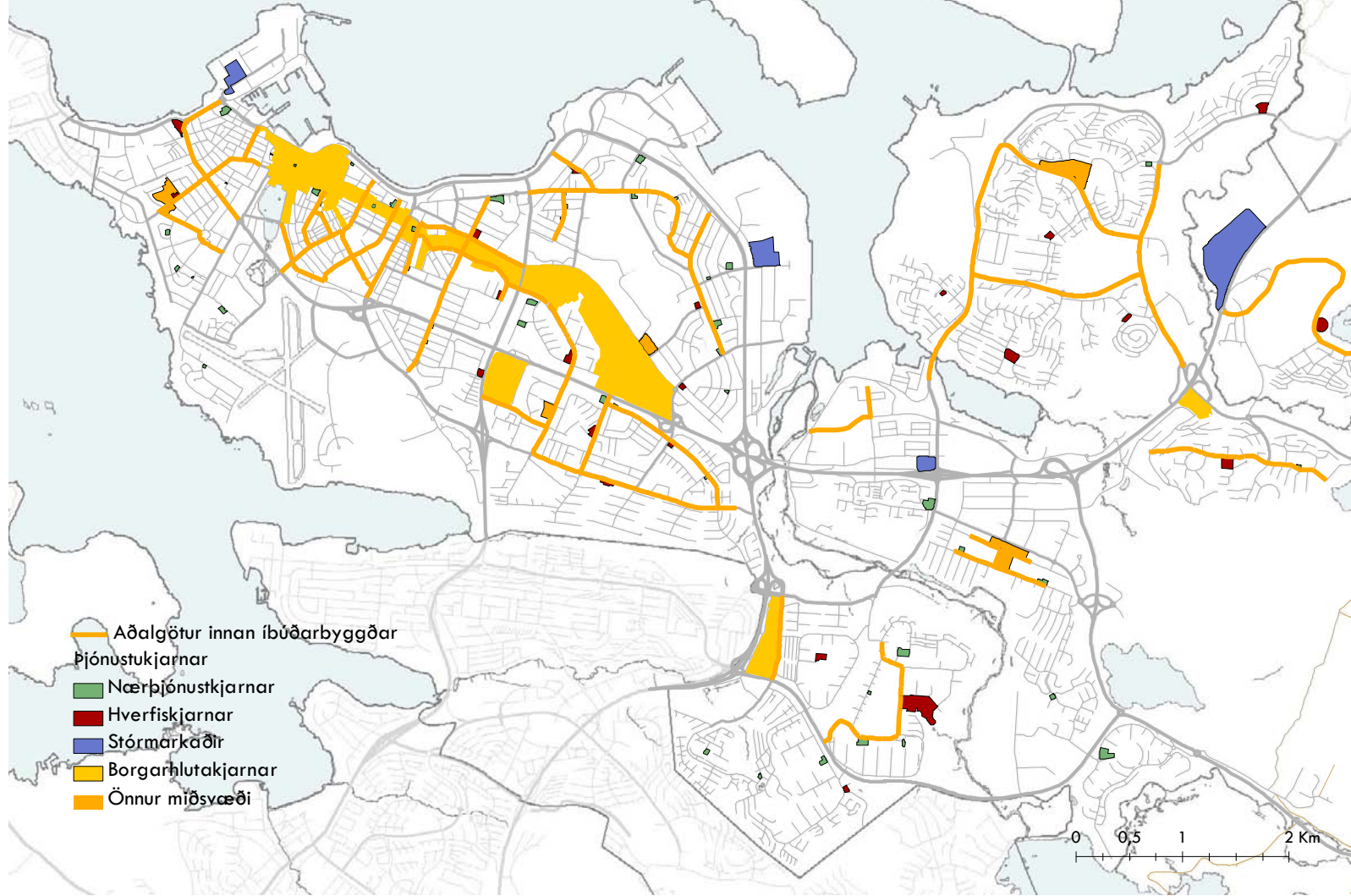
Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
kt.170378-3779
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
s.8686584, 8663090

ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRI, vegna smáhýsa Breyting á deiliskipulagi, ný lóð við Stórhöfða	
Mælikv. í A2 1:2000/1:1000/1:10000	Teikn. EHF/MPG Dags. 21.febrúar 2020
RVK_AH_D_002	
Útgáfa 1	



Mynd: Árni Geirsson



Mynd 1. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum kjörnum (sjá Kaupmanninn á horninu og nánar lista yfir nærþjónustukjarna í Skipulagi borgarhluta).

LANDNOTKUN – SKILGREININGAR (BINDANDI STEFNA)

Í þessum kafla er að finna skilgreiningar landnotkunar sem settar eru fram á skipulagsuppráttum, sérákvæði um landnotkun einstakra svæða, sértæk ákvæði um starfsemi og tímabundin stefnuákvæði. Kaflinn er í heild sinni, líkt og skipulagsupprættirnir, bindandi hluti aðalskipulagsins.

Framsetning

Framsetning á þéttbýlisupprætti er í meginatriðum í samræmi við skilgreiningu og ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Gerð er grein fyrir almennum frávikum frá skilgreiningum skipulagsreglugerðar í textanum hér að neðan. Í köflum um atvinnusvæði í *Skapandi borg*, opin svæði í *Náttúra, Landslag og Útivist* og köflum um einstaka borgarhluta er stefnu um landnotkun lýst nánar.

Landnotkunar­svæði í aðalskipulagi eru almennt mörkuð í nokkuð grófum dráttum enda gert ráð fyrir að mögulegt sé að afmarka landnotkun nánar í hverfis- og deiliskipulagi. Mörk landnotkunar­svæða ákvarðast af götum fremur en lóðamörkum innan götureita. Í samræmi við þessa framsetningu eru ekki sýnd hús eða lóðamörk á grunni uppdráttarins. Á svæðum í jaðri borgarinnar, utan núverandi þéttbýlis þar sem ekki er risin byggð, er mörk

landnotkunar­svæða dregin enn grófari dráttum og ber að hafa það í huga við túlkun á aðalskipulaginu og þegar gætt er að samræmi við skipulagsáætlanir á efri og neðri skipulagsstigum.

Íbúðarbyggð (ÍB)

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).

Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.* Helstu þjónustukjarnar og stofnanir og útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á upprætti.

Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, sbr. nánari stefna í *Skipulagi borgarhluta* og/eða í hverfis- og deiliskipulagi. Fjölbreyttari landnotkun er enn fremur almennt heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna *aðalgata* eða *nærþjónustukjarnar*.

Meðfram *aðalgötum* (sjá mynd 1) er heimil fjölbreyttari

landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi.

Gerð er grein fyrir helstu uppbyggingarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar í kaflanum *Borgin við Sundin* (sjá mynd 13) og í köflunum um einstaka borgarhluta. Ekki er sett fram bindandi stefna um uppbyggingu sem nemur færri en 50 almennum íbúðum (120 m² að meðaltali) eða uppbyggingu með sambærilegu byggingarmagni (6000 m²) smáíbúða (nemendaíbúða)

eða atvinnuhúsnæðis. Í hverfisskipulagi verða kannaðir frekar þéttingarmöguleikar innan íbúðarsvæða.

Í *Skipulagi borgarhluta* er gerð grein fyrir núverandi og fastmótaðri íbúðarbyggð. Í fastmótaðri byggð má þó gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

*Undir nærþjónustu getur, auk opinberrar grunnþjónustu og dagvöruverslana, m.a. fallið almenn þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðsla), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, íþróttahús, gallerí og þrífalegur smáíðnaður

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.

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. Stærð svæðis 15 ha.

Á þéttbýlisupprætti aðalskipulagsins eru eftirfarandi svæði fyrir samfélagsþjónusta merkt sérstaklega. Einkum eru merkt svæði samfélagsþjónustu sem þjónar útfyrir

viðkomandi hverfi eða borgarhluta og hefur þýðingu á landsvísi. Mikilvægar menntastofnanir er einnig að finna innan miðsvæða/miðborgar, s.s. Háskólinn í Reykjavík, Listaháskóli Íslands, Menntaskólinn í Reykjavík og Kvennaskólinn.

S1. Háskóli Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 25 ha.

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/lönskólinn í Reykjavík

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi



Mynd: Árni Geirsson

byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 6,5 ha.

S4. Tækniskóli í Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/ eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,0 ha.

S5. Menntaskólinn við Hamrahlíð

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

S6. Verslunarskóli Íslands

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

S7. Ármúla skóli

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

S8. Menntaskólinn við Sund

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/ eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr.

ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 3,0 ha.

S9. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti

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

S10. Borgarholtsskóli

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

S11. Fangelsi í Hólmsheiði

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

S12. Laugardalshöll

Einkum stofnanir og skrifstofur í tengslum við íþróttastarfsemi og útivist á svæðinu. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. 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 breytttri landnotkun á jaðri svæðisins til suðurs og austurs og þar verði þróuð íbúðarbyggð. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag*

borgarhluta. Stærð svæðis 8,8 ha.

S14. Arnarholt

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

Verslun og þjónusta (VP)

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

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

Í aðalskipulaginu eru skilgreindir eftirfarandi gerðir af verslunar- og þjónustukjörnum (sjá nánar í kaflanum *Kaupmaðurinn á horninu* og í köflum um borgarhlutana.

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

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. Íbúðir á efri hæðum bygginga eru heimilar. Hverfiskjarnar eru skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP)

Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á



Mynd: Árni Geirsson

efri hæðum viðkomandi bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi. Staðsetning þeirra er tilgreind á korti í kaflanum *Kaupmaðurinn á horninu* (sjá einnig nánari lýsingu í *Skipulag borgarhluta*).

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

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 (VP).

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

Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð

niður eftir stefnu um meginstarfsemi. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á mismunandi hlutverki þeirra og staðsetningu í borginni. Miðborgin er skilgreind í grunninn sem miðsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en vegna sérstöðu hennar fær hún sérstaka merkingu á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins og landnotkunarkorti borgarhlutans. Sjá nánar um stefnu fyrir miðborgina og miðsvæði í kaflanum *Skapandi borg, Miðborg og Miðsvæði* og nánari skilgreiningar í *Skipulagi borgarhluta*.

Eftirfarandi miðsvæði fá sértæka skilgreiningu (sjá þéttbýlisuppdrátt):

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.

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.

Miðborginni er skipt í eftirfarandi undirsvæði:

M1a. Miðborgarkjarni

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflægustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lífandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhlíðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildar miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*.

Frekari markmið um þróun miðborgarkjarnans eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*

M1b. Blönduð miðborgarbyggð . Skrifstofur og þjónusta

Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í



forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinum. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*

M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu, Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna, skal skilgreina í deiliskipulagi. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðasvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfliöt 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*

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 hótelum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggt viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. 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.

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.

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 hótelum, 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 vörflokkum. Minni dagvöruverslanir s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir eru hér undanskýldar.

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 almenningsamgöngur. 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.



Mynd: Árni Geirsson

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.

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.

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.

M8. Kringlan.

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

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.

M10. Fossaleynir.

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, gistiaðstöðu, skrifstofum og þjónustu,heilsurækt, sjúkrapjálfun, 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.

M11-M16. Borgarhlutakjarnar.

Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.

M11. Spöngin.

M12. Mjódd.

M13. Melabúð+

M14. Austurver.

M15. Glæsibær.

M16. Ásinn (Hraunbær).

Sjá nánar um borgarhlutakjarna í kaflanum *Kaupmaðurinn á horninu*.

M17. Hádegismóar.

Einkum skrifstofur,ýmis þjónusta og léttur iðnaður.

M18. Köllunarklettur.

Einkum skrifstofur,ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.

M19 Knarrarvogur.

Einkum skrifstofur,ýmis þjónusta og verslun, léttur iðnaður og mögulega íbúðir á efri hæðum fjærst Sæbraut.

M20. Gerðuberg.

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

M21. Listabraut.

Skrifstofur og þjónusta. Einnig möguleiki á íbúðum.

M22. Úlfarsfell II-Leirtjörn.

Blönduðbyggð,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.

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 utandyrá á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér pungaflutninga, svo sem vöruheyslur 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.



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

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

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.

AT5. Esjumelar–athafnasvæði við Vesturlandsveg
Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur.

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

Iðnaðarsvæði (I)

Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemisemertalingetaftmengun 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.

I1a. Geitháls, I1b. Korpa
Tengivirki Landsnets. Ekki gert ráð fyrir annarri starfsemi á svæðinu.

I2. Álfsnes-Kollafjörður
Einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi sem er landfrek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollafjörð (sjá H6), en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu. Sjá nánar *Skipulag borgarhluta. Kjalarnes.*

I3. Saltvík
Á svæðinu er gert ráð fyrir sláturhúsi og starfsemi er tengist þaueldi í landbúnaði.

I4. Gufunes
Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu

og meðhöndlunar úrgangs. Þessi starfsemi er þó víkjandi á svæðinu og stefnt er að breyttri landnotkun í Gufunesi þegar líður á skipulagstímabilið með blandaðri byggð og þrífalegri starfsemi. Sjá einnig H5.

I5. Álfsnes-Sorpa
Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi. Tímamörk urðunar á svæðinu miðast við eigendasamkomulag sveitarfélaganna og viðauka þess, dagsett 25. október 2013 (sjá fylgiskjal C.8). Unnið verði í samræmi við markmið laga um meðhöndlun úrgangs og markvisst dregið úr urðun úrgangs. Til að ná þeim markmiðum er gert ráð fyrir byggingu gas- og jarðgerðarstöðvar í grennd við núverandi urðunarstað, sbr. ofangreint samkomulag og viðauka þess.

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

Hafnarsvæði (H)

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

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



iðnaðarsvæða getur verið heimil.

Íbúðir, hótél og gististaðir og smásöluverslun eru almennt ekki heimil á hafnarsvæðum nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi hafnarsvæði.

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

H1a. Örfirisey-olíuhöfn
Á svæðinu skal eingöngu vera birgða-, rekstrar- og þjónustustarfsemi olíustöðvar. Við heildarendurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins verði hugað að framtíðar staðsetningu olíuhafnar.

H1b. Örfirisey-fiskihöfn, hafnarsvæði
Fyrst og fremst skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi, útgerð, fiskvinnslu, þjónustu við sjávarútveg, landhelgisgæslu, hafrannsóknum og tengdri starfsemi.

H2. Örfirisey- blandað athafnasvæði
Gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil við Fiskislóð og Grandagarð, samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi. Gististaðir í flokki II og III geta verið heimilir, sbr. ákvörðun í deiliskipulagi. Ekki er heimilt að

opna nýjar matvöruverslanir á ofangreindum svæðum. Ekki er gert ráð fyrir stækkun/fjölgun matvöruverslana (stórmarkaða) og skal slík starfsemi vera víkjandi á svæðinu.

H3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis
Hafnarbakinn 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.

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.

H5. Gufunes
Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. Þessi starfsemi er þó víkjandi á svæðinu og stefnt er að breyttri landnotkun í Gufunesi þegar líður á skipulagstímabilið með blandaðri byggð og þrífalegri starfsemi. Sjá einnig I4.

H6. Álfsnes-Kollafjörður
Einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi



sem er landfrek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollafjörð, en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu (sjá iðnaðarsvæði I2). Sjá nánar *Skipulag borgarhluta. Kjalarnes.* Sjá nánar í kaflanum *Hafnarsvæði* og í landnotkunarstefnu fyrir einstaka borgarhluta.

Opin svæði til sérstakra nota

Afþreyingar- og ferðamannsvæði (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 íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar. (gr. 6.2.j. í skipulagsreglugerð).**

Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaganna í borginni. Íþróttasvæði þjóna einum eða fleiri borgarhlutum. Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastafsemi en eru einnig heimilar á opnum svæðum (OP). Áíþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum



sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og ípróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og ípróttavöruverslun á ípróttasvæðum.

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

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

- Íþ1. Þjóðarleikvangurinn í Laugardal, ásamt Laugardalslaug og Skautahöll.**
- Íþ2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum**
- Íþ3. Golfvöllur í Grafarholti**
- 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. Geldinganesi.** Sjá svæði OP 26. Kannaður verði möguleiki á kirkjugarði.
- Opin svæði (OP). Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennti útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. (gr. 6.2.l í skipulagsreglugerð).**

Opin svæði innan þéttbýlisins falla í eftirfarandi flokka, Borgargarða, Hverfisgarða og Leiksvæði/dvalarsvæði, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist*:

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

Eftirfarandi opin svæði eru skilgreind sem borgargarðar:

- OP1. Laugardalur.**
- OP2. Öskjuhlíð.**
- OP3. Fossvogsdalur.**
- OP4. Elliðaárdalur.**
- OP5. Klambratún.**
- OP6. Vatnsmýri.**
- OP7. Tjörninn og Hljómskálagarður.**
- OP8. Gufunes.**
- OP9. Laugarnestangi.**
- OP10. Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegar.**
- OP11 Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegar.**
- OP12. Gufuneshöfði.**

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

Ekki er sett fram sérstök stefna um hverfisgarða í aðalskipulaginu, en þeim er gerð nánari skil í hverfisskipulagi.

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

jafnt um hverfi borgarinnar.

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

Opin svæði utan þéttbýlis falla í eftirfarandi flokka, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist*:

Græni trefillinn: Myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt 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 almennti 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



byggingar og mannvirki sem tengjast skógrækt og öðrum 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, ípróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Umfang mögulegra bygginga verði takmarkað og miðist við 1-2 hæðir. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig heimilt að gera ráð fyrir “grænni starfsemi”, ræktun og gróðrarstöð.

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

OP26. Geldinganes. Almennt útvistarsvæði 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 tákninu (Lr), en svæðið á uppdrætti er eftir sem áður lítað sem opið grænt svæði (OP). Samspil viðkomandi ræktunarstöðva við nærliggjandi útivistarsvæði verður ákvarðað í deiliskipulagi. Um eftirfarandi svæði er að ræða (sjá nánar kaflann *Náttúra, landslag og útivist*):

Lr1. Ræktunarstöð Reykjavíkurborgar.

Lr2. Gróðrarstöðin Mörk.

Lr3. Ræktunarstöðin Lambhagi.

Lr4. Stekkjarbakki.

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

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

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

Vötn, ár og sjór (V). Vatnsfletir núverandi og fyrirhugaðra vatna, fallvatna og sjávar, þar með talið

legu þeirra vegna stífla, breytingu á árfarvegum og landfyllinga.

Ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en ákvarðast af helgunarsvæði þeirra. Helgunarsvæði áa og vatna ákvarðast af afmörkun hverfisverndar fyrir viðkomandi á eða vatn. Ekki er heimilt að hindra leið fótgangandi meðfram ám og vötnum. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum og ám er skilgreind á grunni 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. 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.

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



Þetta myndir eru af myndasafni sem er opið fyrir öllum.

Í Nauthólsvík er vinsælt að stunda alls kyns vatnaíþróttir, svo sem sjósund, kajakróður, kænusiglingar, seglbrettasiglingar og kappróður. Siglingafélag ÍTR, Siglunes, Siglingafélag Reykjavíkur, Brokey og Sportkatarafélag Íslands eru þar með aðstöðu.

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

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

ST7. *Norðurströnd.*

ST8. *Ánanaust.*

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

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólpðælu- 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.

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.

Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL)

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

Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, **þótt** landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður.

Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum.

Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlispróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðapjónusta 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 tómtundabúskap.

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

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

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.

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 ómenguð, 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 byggðapróunar samkvæmt stefnu aðalskipulagsins, án þess að til breytingar á aðalskipulaginu komi til, en gera skal grein fyrir slíkri efnistöku í deiliskipulagi. Efnistaka til eigin nota er ennfreður heimil á landbúnaðarsvæðum. Forðast skal eftir megni að spilla öröskuðum 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*.

Verndarsvæði

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

Vatnsvernd vatnsbóla (VG, VF). Vatnsverndarsvæði, þ.e. svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem

vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði (VG) og hins vegar fjarsvæði (VF) sbr. reglugerð um neysluvatn (gr. 6.3.g. í skipulagsreglugerð).

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

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).

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).

Hverfisvernd (HV). Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að verndasérkenni 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).

Um skilgreiningar einstakra svæða, sjá kaflann *Náttúra, landslag og útivist*, kaflann *Veitur*, varðandi vatnsból og vatnsvernd og kaflann *Borgarvernd*, varðandi hverfisvernd innan Hringbrautar í Reykjavík.

Aðrar takmarkanir á landnotkun

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 hækkingi sjávarstöðu (sjá *C1. Umhverfisskýrsla*)



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.

Hindranafletir flugvalla (HF).

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

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

Samgöngur

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 skipulagsuppráttum aðalskipulagsins, sbr. skilgreining



Mynd: Árni Geirsson

skipulagsreglugerðar. Aðalskipulag markar almennt ekki stefnu um aðrar götur en stofn- og tengibrautir og aðra stíga en stofn- og tengistíga.

Á skipulagsupprætti er gerð grein fyrir stofn- og tengibrautum, mislægum gatnamótum, göngubrúum og undirgöngum, stofn- og tengistígum. Meginleiðir almenningssamgangna, þar sem strætisvagnar eiga að njóta forgangs í umferðinni, eru sýndar á sérkorti, ásamt lykil biðstöðvum. Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður við komið, og forgang á ljósastryðum gatnamótum, sjá nánar í kaflanum *Vistvænar samgöngur*.

Hallsvegur verður tveggja akreina gata frá Vesturlandsvegi að Sundabraut.

Kannaður verði möguleiki á stokk/jarðgöngum undir Miklubraut. Markmið með gerð stokks eða jarðganga undir Miklubraut er að draga úr umhverfisáhrifum umferðar og bæta borgarbrag í aðliggjandi hverfum, fremur en til að auka afkastagetu Miklubrautar.

Núverandi götur og umferðareyjar fá almennt skilgreininguna Vegir, götur og stígar (VE) á skipulagsuppráttum, þar sem tákn samgöngumannnvirkis á upprætti 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 skipulagsuppráttum ásamt þverunum í formi göngubrúa eða undirganga. Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnt er á þéttbýlisupprætti og sveitarfélagsupprætti, 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*.

Bílastæði

Sjá *Bíla-* og *hjólastæðastefna* í kaflanum *Vistvænar samgöngur*.

Flugvellir (FV)

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

Í Hólmsheiði er afmarkað flugvallarsvæði vegna lendingarstaðar fisflugvéla.

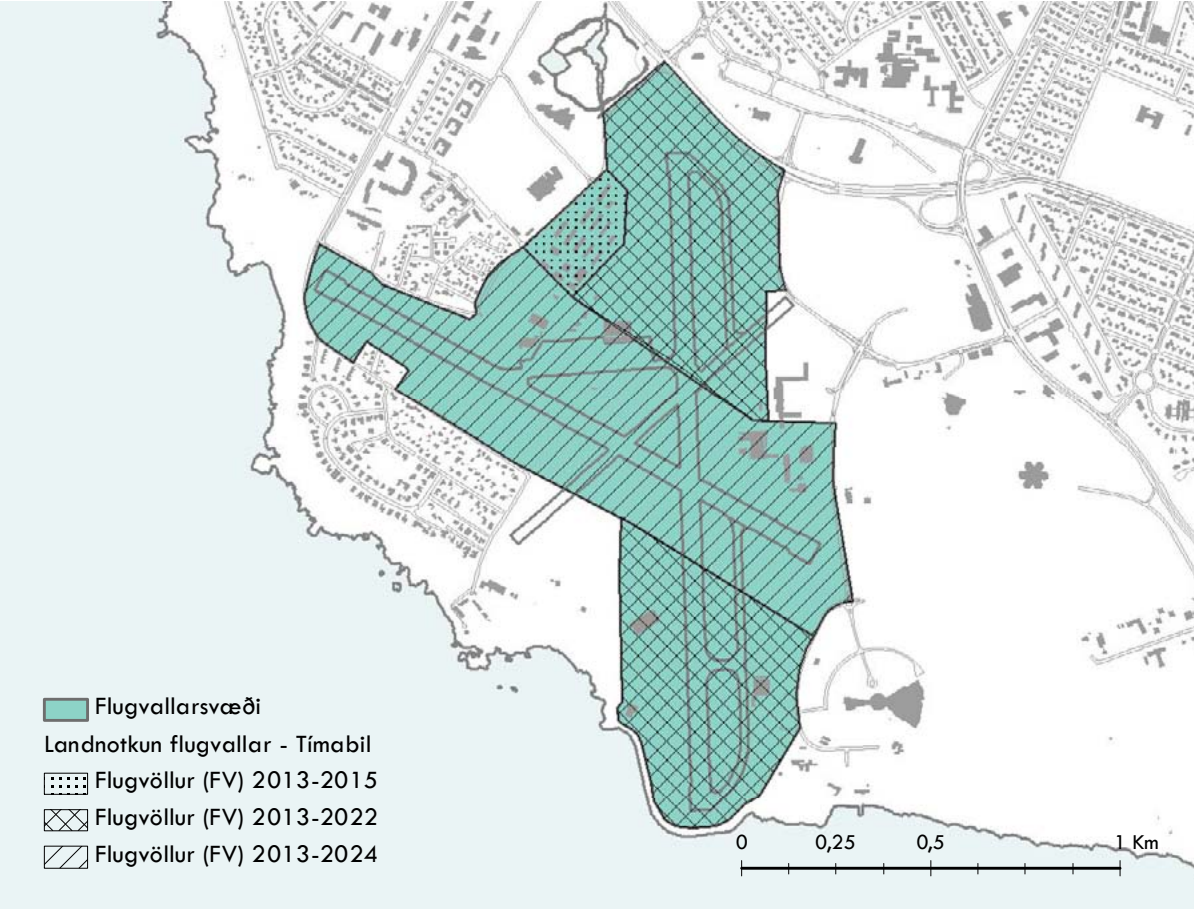
Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. markmið í kaflanum *Vatnsmýri*, sjá *Borgin við Sundin*. Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvellinum í samræmi við þau markmið, hluta skipulagstímabilsins (sjá mynd 2).

Núverandi starfsleyfi Reykjavíkurflugvallar, útgefið af Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, rennur út 6. maí 2016. Starfsleyfi vallarins útgefið af Samgöngustofu (áður Flugmálastjórn Íslands) rennur út 30. september 2016.

Sjá einnig kaflann *Hindrunarflétir flugvallar*.

Veitur og helgunarsvæði (VH)

Stofnkerfi veitna og eftir atvikum dreifikerfi eru sýnd á sérstökum þemakortum í kaflanum *Veitur*. Breytingar frá þeim stofn- og dreifikerfum sem sýnd eru



Mynd 2. Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri. Sjá nánar viðkomandi ákvæði samkomulags Reykjavíkurborgar, ríkisins og Ícelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 (sjá fylgiskjal C.8) og framfylgd þeirra. Sjá ennfreður markmið og forsendur í kafla um Vatnsmýri bls. 40-41 og kafla um samræmi við áætlanir ríkisins á bls. 6-7.

á umræddum þemakortum (myndir 9-11 og 13) kalla á aðalskipulagbreytingu.

Stefna um minniháttar veitumannvirki er ekki sett fram í aðalskipulagi, en getið er um hvar þau eru almennt heimil í landnotkunarköflum, eftir því sem við á. Minniháttar veitumannvirki eru s.s. minni lagnir neðanjarðar sem ekki er gerð sérstaklega grein fyrir á þemakortum í kaflanum *Veitur* og önnur minni veitumannvirki á yfirborði sem falla vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum eða óafturkræfu raski.

Í aðalskipulaginu er ekki sett fram sérstök stefna um gagna- eða boðveitu. Gerð er grein fyrir henni eftir atvikum í hverfis- eða deiliskipulagi. Minni mannvirki, svo sem fjarskiptamöstur, móttakarar og línulagnir í jörðu, eru heimil utan byggðar, svo sem á opnum svæðum (OP), óbyggðum svæðum (ÖB) og landbúnaðarsvæðum, en eru háð framkvæmdaleyfi. Heimilt er að veita framkvæmdaleyfi fyrir þeim á grundvelli aðalskipulagsins þótt viðkomandi mannvirki séu ekki tilgreind á uppráttum 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 skólpðælu- 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.

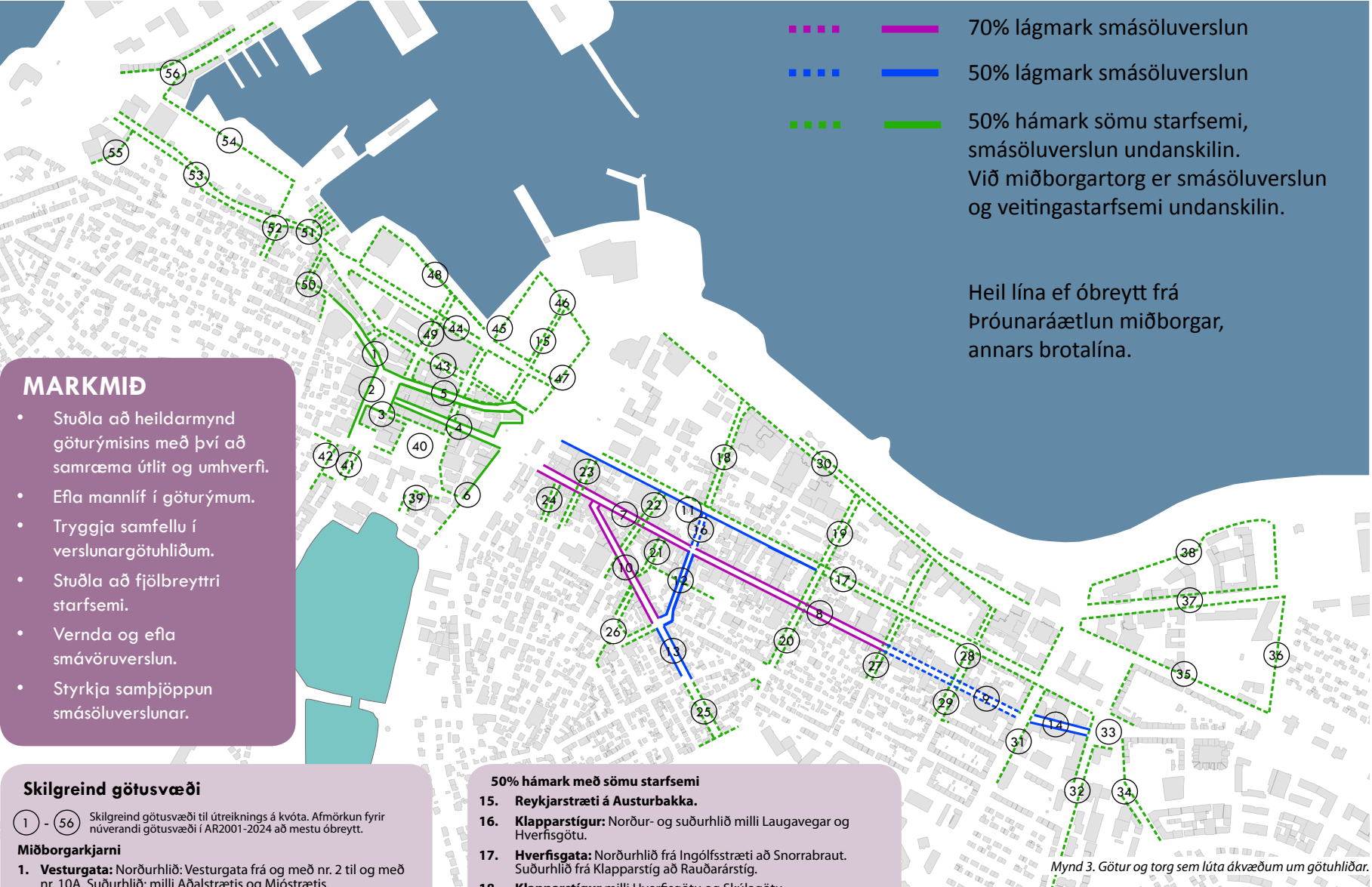
Þegar afmarkað er helgunarsvæði háspennulínu (sjá mynd 12 í kaflanum *Veitur*) skal taka mið af staðlinum IST EN50341 ásamt íslenskum viðauka, sbr. reglugerð nr. 586/2004 um lágmarksfjarlægðir háspennulína frá öðrum mannvirkjum. Tryggja verður að helgunarsvæði háspennulínu sé virt. Í því samhengi þarf einnig að hafa í huga að skógrækt er ekki leyfð innan helgunarsvæðis. Þá er nauðsynlegt að tryggja greiðan aðgang að línun vegna eftirlits, viðhalds og viðgerða. Um getur verið að ræða ýmis vélknúin tæki, allt eftir eðli verkefna hverju sinni.

Sjá nánar stefnu undir *Skapandi borg*, *Veitur*.

Þéttleiki og yfirbragð byggðar.

Í aðalskipulagi er fyrst og fremst mörkuð stefna um landnýtingu og þéttleika byggðar á landnotkunarsvæðum (sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013) en nýtingarhlutfall á smærri reitum og einstökum lóðum er alfarið ákveðið í hverfis- eða deiliskipulagi. Þéttleiki íbúðarbyggðar er almennt gefinn til kynna með stærðinni íbúðir/ha eða





MARKMIÐ

- Stuðla að heildarmynd göturýmins með því að samræma útlit og umhverfi.
- Efla mannlíf í göturýmum.
- Tryggja samfellu í verslunargötuhlíðum.
- Stuðla að fjölbreyttri starfsemi.
- Vernda og efla smávöruverslun.
- Styrkja samþjöppun smásöluverslunar.

Skilgreind götusvæði

1 - 56 Skilgreind götusvæði til útreiknings á kvóta. Afmörkun fyrir núverandi götusvæði í AR2001-2024 að mestu óbreytt.

Miðborgarkjarni

1. **Vesturgata:** Norðurhlíð: Vesturgata frá og með nr. 2 til og með nr. 10A. Suðurhlíð: milli Aðalstrætis og Mjóstrætis.
2. **Aðalstræti:** Vesturhlíð: Aðalstræti frá og með nr. 2 til og með nr. 18. Austurhlíð: Aðalstræti nr. 7 og 9.
3. **Vallarstræti:** Milli Aðalstrætis og Veltusunds ásamt Veltusundi milli Hafnarstrætis og Vallarstrætis.
4. **Austurstræti:** Suður- og norðurhlíð frá Veltusundi að Lækjargötu.
5. **Hafnarstræti:** Suður- og norðurhlíð frá Aðalstræti að Kalkofnsvegi.
6. **Lækjargata:** Milli Austurstrætis og Skólalbrúar.

Aðalverslunarsvæði

7. **Bankastræti og Laugavegur:** Norðurhlíð frá og með Bankastræti 3 til og með Klappastíg 31. Suðurhlíð frá og með Bankastræti 2 til og með Laugavegi 22A.
8. **Laugavegur:** Suður- og norðurhlíð frá og með Laugavegi 23 og 24 til og með Vitastíg.
9. **Laugavegur:** Suður- og norðurhlíð frá Vitastíg að Snorrabraut.
10. **Skólavörðustígur:** Suður- og norðurhlíð frá og með Skólavörðustíg 1A og Bankastræti 14 að Týsgötu.

Hlíðarverslunarsvæði

11. **Hverfisgata:** Suðurhlíð frá og með nr. 4 til og með nr. 62.
12. **Klappastígur:** Austur- og vesturhlíð frá Laugavegi að Skólavörðustíg.
13. **Skólavörðustígur:** Suðurhlíð frá Týsgötu að Baldursgötu, norðurhlíð frá Týsgötu að Bjarnarstíg.
14. **Laugavegur:** Norðurhlíð frá Snorrabraut að Hlemmi, suðurhlíð frá Snorrabraut að Rauðarárstíg.

50% hámark með sömu starfsemi

15. **Reykjarstræti á Austurbakka.**
16. **Klapparstígur:** Norður- og suðurhlíð milli Laugavegar og Hverfisgötu.
17. **Hverfisgata:** Norðurhlíð frá Ingólfsstræti að Snorrabraut. Suðurhlíð frá Klapparstíg að Rauðarárstíg.
18. **Klapparstígur** milli Hverfisgötu og Skúlagötu.
19. **Frakkastígur** milli Laugavegar og Skúlagötu.
20. **Frakkastígur** frá og með Kárástíg 1 að Laugavegi.
21. **Vegamótastígur.**
22. **Bergstaðastræti** milli Hverfisgötu og Skólavörðustígs.
23. **Ingólfsstræti** milli Amtmannsstígs og Hverfisgötu.
24. **Þingholtsstræti** milli Amtmannsstígs og Bankastrætis.
25. **Skólavörðustígur** milli Baldursgötu / Bjarnarstígs og Frakkastígs.
26. **Týsgata** milli Þörsögðu og Skólavörðustígs, og **Öðinsgata:** Austurhlíð frá og með Freyjögötu 1 og vesturhlíð frá og með Öðinsgötu 6 að Skólavörðustíg.
27. **Vitastígur** milli Grettisgötu og Skúlagötu.
28. **Barónsstígur** milli Laugavegar og Skúlagötu.
29. **Barónsstígur** milli Grettisgötu og Laugavegar.
30. **Skúlagata:** Suðurhlíð frá Ingólfsstræti að Barónsstíg. Norðurhlíð frá og með Skúlagötu 9 að Skúlagötu 21.
31. **Snorrabraut:** Austurhlíð milli Njálsgötu og Hverfisgötu. Vesturhlíð milli Laugavegar og Skúlagötu.
32. **Rauðarárstígur:** Austurhlíð milli Háteigsvegar og Laugavegar og vesturhlíð milli Grettisgötu og Hverfisgötu.
33. **Hlemmtorg.**
34. **Stórholt** frá Skipholti að Þverholti og eystri hlíð Þverholts frá Skipholti að Laugavegi.
35. **Norðurhlíð Brietartúns.**
36. **Vesturhlíð Katrínartúns** frá Brietartúni að Borgartúni.

37. **Borgartún** frá Snorrabraut að Katrínartúni.
38. **Gruðrúnartún og Katrínartún** frá Borgartúni að Sæbraut.
39. **Templarasund og Kirkjutorg.**
40. **Austurvöllur.**
41. **Tjarnargata** milli Vonarstrætis og Kirkjustrætis.
42. **Suðurgata** frá og með Suðurgötu 13 að Vonarstræti 10 og Túngötu. **Túngata 2.**
43. **Tryggvagata:** Norðurhlíð frá Tryggvagötu 15 að Hafnarstræti. Suðurhlíð frá Geirsgötu að Hafnarstræti.
44. **Geirsgata:** Norðurhlíð frá Tryggvagötu að Austurbakka. Suðurhlíð frá Tryggvagötu að Lækjargötu.
45. **Vesturhlíð Austurhafnar.**
46. **Norðurhlíð Austurhafnar.**
47. **Kalkofnsvegur** milli Tryggvagötu og Austurhafnar.
48. **Hafnarbakki Miðbakka.**
49. **Naustin** frá Hafnarstræti að hafnarbakka Miðbakka.
50. **Garðastræti:** Vesturhlíð milli Ránargötu og Vesturgötu. Vesturgata milli Garðastrætis og Norðurstígs. **Norðurstígur.**
51. **Geirsgata** milli Norðurstígs og Ægisgötu.
52. **Ægisgata** milli Vesturgötu og Mýrargötu.
53. **Mýrargata** milli Ánanausta og Ægisgötu.
54. **Hafnarbakki Vesturbugt.**
55. **Seljavegur:** Vesturhlíð milli Nýlendugötu og Mýrargötu.
56. **Grandagarður.**

Mynd 3. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhlíðar.

Reglur um útreikninga á götusvæðum	
Hvað er reiknað?	Reiknuð er lengd húsa á hverju götusvæði (inndregnar húshlíðar reiknast með).
Hvað með lóðir þar sem hús fylla ekki upp í lóð?	Reiknuð er lengd þeirrar húshlíðar sem snýr að skilgreindu götusvæði. Ef viðbótaruppbygging á sér stað breytist hlutfall þess götusvæðis.
Hvað með hús sem hafa hlið að skilgreindu götusvæði en heyra til annarri götu (póstfang)?	Sú hlið hússins sem snýr að skilgreindu götusvæði skal skera úr um hvaða notkun er heimil í húsinu.
Hvað með hornhús sem lenda á tveimur götusvæðum?	Hvert götusvæði er reiknað óháð öðru. Fari notkun yfir leyflegt 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 aðalhlíð 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 framhlíð, jarðhæð. Ella telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð.

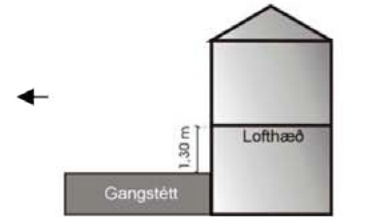
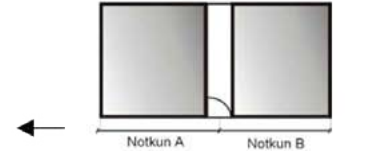
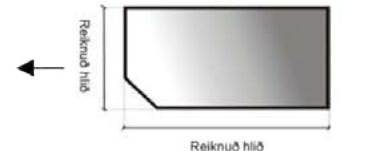
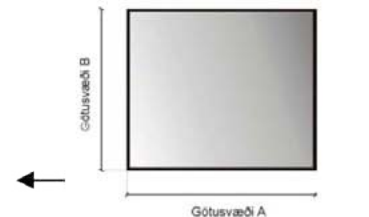
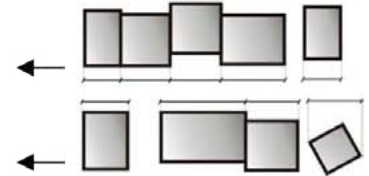
Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almenntri skilgreiningu landnotkunar

Sérstök ákvæði um götuhlíðar í miðborginni

Götuhlíðar eða framhlíðar við jarðhæðir bygginga er tengiflöturinn milli göturýmis og starfsemi sem fram fer innandyr. Götuhlíðar hafa því mikil og margs konar áhrif á ásjúnd og andrúm göturýmis. Í miðborginni eru ákvæði um götuhlíðar 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



Mynd 4. Reglur um útreikninga á götusvæðum og afmörkun götusvæðanna.

götusvæði eða torg.

Hlutföll starfsemi eru reiknuð út frá skilgreindum götuhlíðum sem afmarkast eins og sýnt er á mynd 3. Reiknireglur eru settar fram á mynd 4.

Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á skilgreindu götusvæði sem leiðir til þess að viðkomandi notkun fer lítilllega fram yfir skilgreind viðmið, er heimilt að taka jákvætt í erindið. Frávikíð 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 götuhlíð.

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 götuhlíð. 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 götuhlíðina, að smásöluverslun undanskilinni, fari ekki yfir 50%. Við skilgreind miðborgartorg er hámarkshlutfall starfsemi, að smásöluverslun og veitingastarfsemi undanskilinni, 50%.

Virkar götuhlíðar og -horn

Götur og torg sem lúta starfssemiskvótum, sbr. mynd 3, eru skilgreindar sem virkar götuhlíðar. Við virkar götuhlíðar 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 götuhlíðar 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 götuhlíðar í deili- og hverfi sskipulagi.

Breyting á starfsemi

Við breytingu á starfsemi gatna með götuhlíðastýringu skal stuðlað að því að auka hlutfall virkra götuhlíða á jarðhæð. Ekki er heimilt að breyta núverandi atvinnu- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir. Í þeim tilfellum sem starfsemi við götuhlíðar er ekki opin almenningi og framhlíðar því óvirkar skal framtíðaruppbygging og endurbætur miða að því að að auka hlutfall virkra götuhlíða og auka þéttleika innganga, þ.e. inngöngum má ekki fækka.

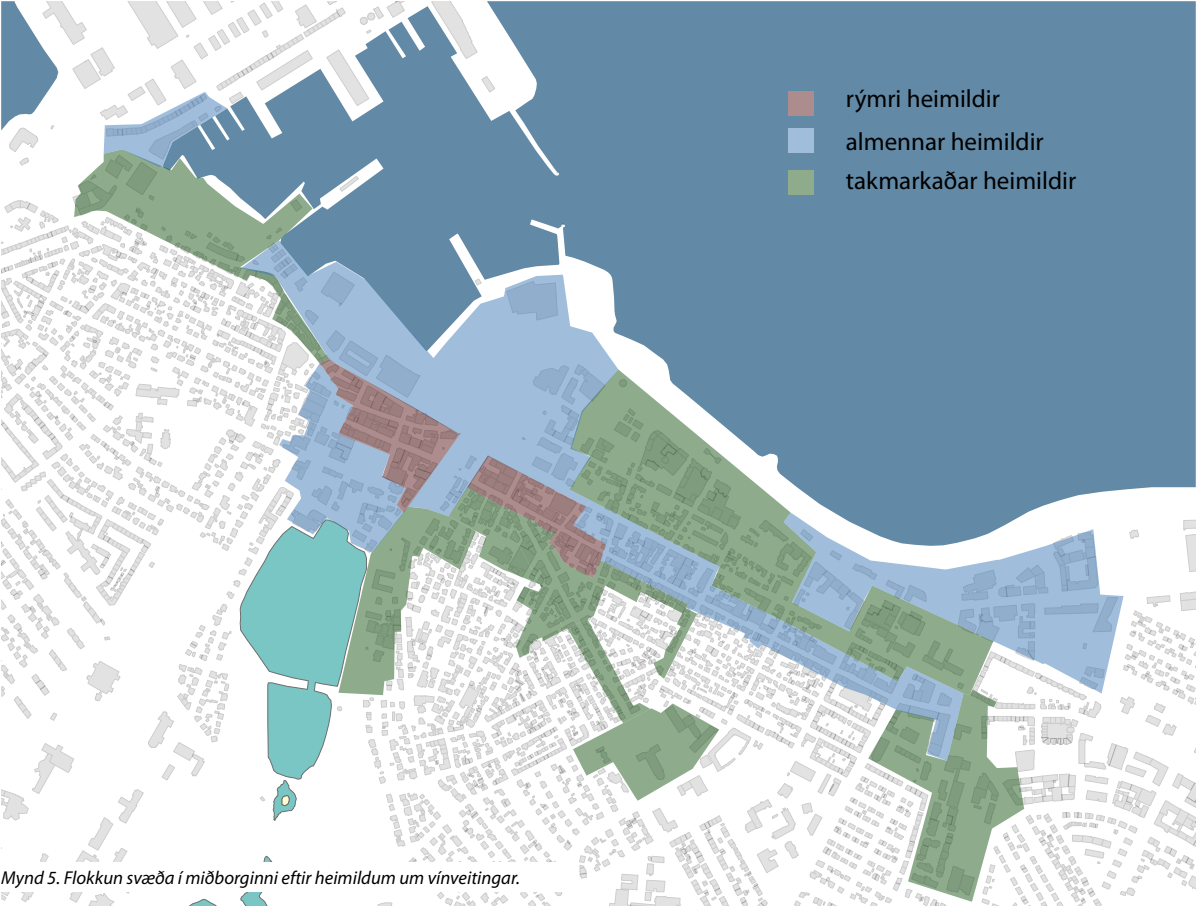
Nýbyggingar

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

Breyting á útliti

Sækja þarf um leyfi byggingarfulltrúa til breytinga á framhlíðum húsa við skilgreindar götuhlíðar. Á það við um glugga, framhlíðar 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:

Tafla 1. Spilasalir. Sjá sérstök ákvæði um spilasali			
	Spila-salur I	Spila-salur II	Sérstök ákvæði / skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Nei	Nei	
Nærþjónustukjarnar	Nei	Nei	
Aðalgötur	Nei	Nei	
Blönduð byggð (BB)	Nei	Nei	
Samfélagsþjónusta (S)	Nei	Nei	
Verslun og þjónusta (VP)	Nei	Nei	
Hverfiskjarnar	Nei	Nei	
Miðborg og miðsvæði (M)	Já/nei	Nei	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Nei	Nei	
Miðborgin - blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já/nei	Nei	Flokkur I heimill ef gerð er grein fyrir honum í deiliskipulagi
Miðborgin - blönduð miðborgarbyggð - íbúðarbyggð (M1c)	Nei	Nei	
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Nei	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Nei	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Nei	
Vatnsmýri (M5)	Nei	Nei	
Borgartún (M6)	Nei	Nei	
Skógarhlíð (M7)	Nei	Nei	
Kringlan (M8)	Já	Nei	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	
Fossaleynir (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Nei	
Dugguvogur (M19)	Nei	Nei	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Nei	Nei	
Athafnasvæði (AT)	Já	Nei	
Íðnaðarsvæði	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	
Afbreytingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Nei	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Nei	
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Nei	Nei	
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Nei	Nei	
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	
Fristundabyggð (F)	Nei	Nei	
Spilasalur I: Spilasalur án áfengisveitinga			
Spilasalur II: Spilasalur þar sem einnig eru heimilaðar áfengisveitingar			



Mynd 5. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vinveitingar.

Mynd 6. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um veitingastaði.

Mynd 7. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um veitingastaði.

Mynd 8. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um veitingastaði.

Mynd 9. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um veitingastaði.

- Breytingarnar séu í takt við sérkenni, efni stíl, skala og hlutföll bygginga í kring.

- Mikilvægir þættir byggingar séu ekki fjarlægðir eða huldí.

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 1

Skipulagsákvæði þessi eru ekki afturvirk.

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

Sérstök ákvæði um vínveitingahús

Í aðalskipulaginu eru sett fram markmið og ákvæði um veitingahús eftir landnotkunarsvæðum. Í töflu 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.

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:

- almennar miðborgarheimildir,
- rýmri miðborgarheimildir og
- 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. 23.00.

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 undanskýldum . Veitingastaðir með almennar miðborgarheimildir eru jafnan með meiri takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis en kveðið er á um í reglugerð 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald eða með lengst opið til kl. 01.00 um helgar. 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 meiri takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis en kveðið er á um í reglugerð 585/2007. Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 22.00.

Nánar er kveðið á um staðsetningu, opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis í málsmæðferðarreglum borgarráðs um veitingastaði og gististaði.

Tafla 2. Veitingastaðir. Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, svo sem um útveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.				
	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Aðalgötur	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Blönduð byggð (BB)	Já	Já	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/Nei	Flokkur III háður mati í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Nei	
Hverfiskjarnar	Já	Já	Nei	
Miðborg og miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin - rúmar heimildir (sjá kort)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 4.30 um helgar/frídaga
Miðborgin - almennar heimildir (sjá kort)	Já	Já	Já	
Miðborgin - takmarkaðar heimildir (sjá kort)	Já	Já	Já/Nei	Flokkur III til allt að 1.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 4.30 um helgar/frídaga á svæðum M3c,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	Nei	
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleynir (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Dugguvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 4.30 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
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 4.30 um helgar/frídaga
Afbreytingar- og ferðamannasvæði (AF)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 1.00 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)	Nei	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Fristundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	
* Veitingastaður án áfengisveitinga. Opnunartími ótakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði.				
** Veitingastaður með áfengisveitingum, einkum með matsölu, og án háværrar tónlistar. Opnunartími skal ávallt takmarkast við kl. 23. Sala áfengis hefst ekki fyrr en kl. 11.				
*** Áfengisveitingastaður þar sem leika má háværa tónlist. Opnunartími og sala áfengis miðist almennt við kl. 11.00-1.00 á virkum dögum og kl. 11.00-3.00 aðfararnótt laugardags og sunnudags og almennra frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði.				

Tafla 3. Gististaðir. Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, m.a. um áfengisveitingar á gististöðum.						
	Gististaður					Sérstök ákvæði/skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	Flokkur V	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	Nei	
Nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Aðalgötur	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Blönduð byggð (BB)	Já	Já	Já	Já	Já	
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótelum í flokki IV og V í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Miðborg og miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - blönduð miðborgarbyggð - íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/ gistiheimum í deiliskipulagi
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlið (M7)	Nei	Já	Já	Nei	Nei	
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleynir (M10)	Nei	Já	Já	Nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	Já	
Dugguvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Athafnasvæði (AT)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já	Já	Nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimum í deiliskipulagi
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Já	Já	Já	Já	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Já	Já	Nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótelum/ gistiheimum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótelum/ gistiheimum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistisala.						
Flokkur II: Gististaður án veitinga.						
Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum.						
Flokkur IV: Gististaður með minibar.						
Flokkur V: Gististaður með bar og/ eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt.						

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 gistipjónusta er möguleg á svæði H2.

Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistipjónusta við flokka I, II eða III. Ennfremur er gert ráð fyrir að gistipjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum 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 3.

Sérstök ákvæði um matvöruverslanir

Eftirfarandi markmið og ákvæði eru sett fram varðandi eflingu verslunar og þjónustu innan hverfa (sjá einnig töflu 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 skilgreindra hverfiskjarna og nærþjónustukjarna. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilar við aðalgötur innan íbúðarhverfa

- 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 landnotkunaruppdraetti 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 endurbýggja og stækka verslunarhúsnæði þar sem rótgróin dagvöruverslun er til staðar í dag.

- Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðarhverfa verði takmarkaðar:
 - Matvöruverslanir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum, iðnaðarsvæðum og athafnasvæðum (sjá nánar skilgreiningu landnotkunarviðkomandi svæðum).
 - 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.

- 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 1.000 fermetrar í deiliskipulagi og skal meta áhrif þeirra á dagvöruverslun innan nærliggjandi íbúðarhverfa. Almennt verði nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum ekki stærri en 2.500 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 54% hlutfalli árið 2008. 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 heimum. 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.

** Í Kaupmannahöfn er stærðarviðmiðið 3.500 m² á sambærilegu landnotkunarsvæði (bymidter). Til samanburðar er Krónubúðin í Örfirisey hátt í 3.000 m² (heildarstærð).

Tafla 4. Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum. Sjá stefnu um Kaupmanninn á horninu.			
	Matvöruverslanir*	Dagvöruverslanir aðrar**	Sérstök ákvæði / skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já	
Nærþjónustukjarnar	Já	Já	
Aðalgötur	Já	Já	
Blönduð byggð (BB)	Já	Já	
Samfélagsþjónusta (S)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	
Hverfiskjarnar	Já	Já	
Miðborg og miðsvæði (M)	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já	
Miðborgin - blönduð miðborgarbyggð (M1b)	Já	Já	
Miðborgin - blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	
Miðborgin - blönduð miðborgarbyggð - íbúðarbyggð (M1c)	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
Skógarhlið (M7)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
Fossaleynir (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Já	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Já	
Dugguvogur (M19)	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruverslunum
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Nei	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Nei	
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Nei	Nei	
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Nei	Nei	
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	
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.			



Sérstök ákvæði um bensinstöðvar

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.

Spornað verði við fjölgun bensinstöðva í Reykjavík. Miða verði við að heildarfjöldi bensinstöðvar aukist ekki. Sé komist að þeirri niðurstöðu að þörf sé á nýrri bensinstöð, t.a.m. í nýju hverfi skal:

- gerð krafa um að þjónusta verði einnig veitt fyrir vistvæna orkugjafa.
- stefnt að því að leggja niður aðra bensinstöð í Reykjavík á móti.
- staðsetja nýjar stöðvar í tengslum við aðra þjónustu, þ.e. á atvinnusvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum í jaðri byggðar en ekki á stakstæðum lóðum úr tengslum við þá byggð sem hún þjónar.
- lögð áhersla á að úthluta lóðum undir litlar bensinstöðvar.

Stuðla verði að því að olíufélögin bjóði upp á vistvæna orkugjafa á bensinstöðvum sínum. Það má gera með eftirfarandi hætti:

- fylgjast með þróun vistvænna orkugjafa og hvetja olíufélögin til þess að nýta lóðir sínar þannig að þær þjóni einnig vistvænum orkugjöfum.
- setja ákvæði í lóðarleigusamning við endurnýjum um að leigutaka beri að bjóða upp á vistvæna orkugjafa.

Við skipulagningu nýrra hverfa sé haft í huga að íbúar geti hlaðið rafmagnsbíla í þeirra eigu.

Landnotkun við aðalgötur innan íbúðarbyggðar

Meðfram aðalgötum (sjá mynd 1) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskýldum) 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 allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Nektarstaðir

Rekstur nektarstaða er óheimill í Reykjavík.

Tímabundin ákvæði um landnotkun

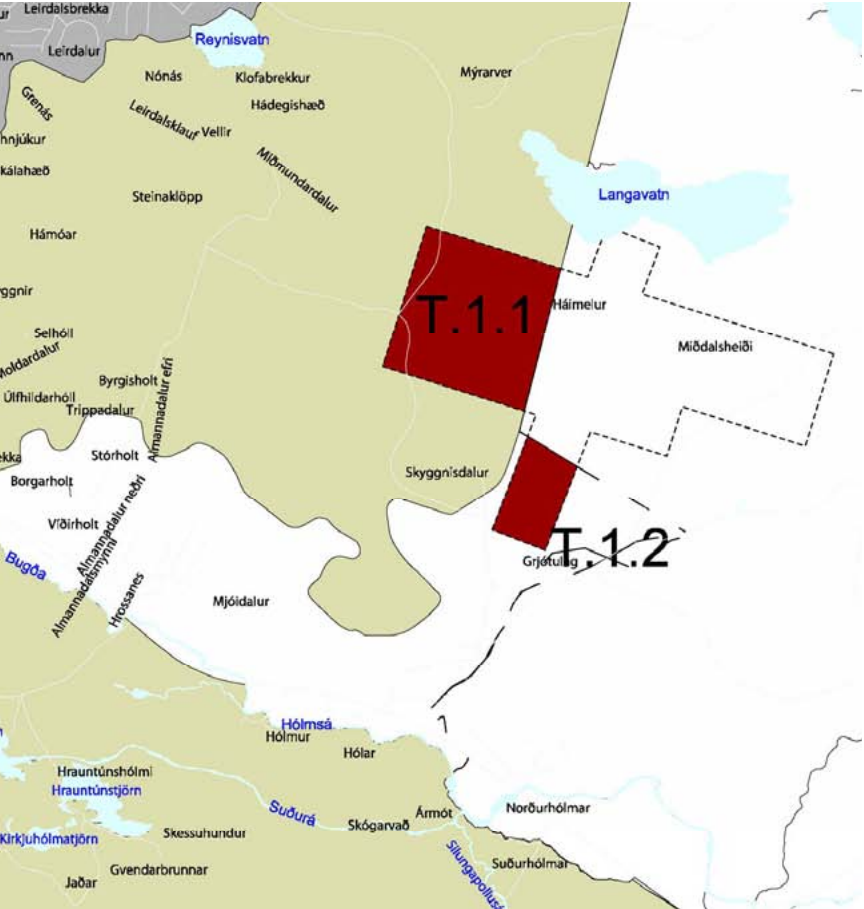
Flugvöllur í Vatnsmýri

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði víkjandi á skipulagstímabilinu. Sjá *Borgin við Sundin, Vatnsmýrin* og samkomulag Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group, dagsett 25. október 2013 og viðbótar samkomulag undirritað af borgarstjóra og innanríkisráðherra, með sömu dagsetningu (sjá C.8. *Framfylgd*).

Núverandi starfsleyfi Reykjavíkurflugvallar, útgefið af Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, gildir til ársins 6. maí 2016. Starfsleyfi vallarins útgefið af Samgöngustofu (áður Flugmálastjórn Íslands) rennur út 30. september 2016. Á mynd 2 er gerð grein fyrir tímabundnum landnotkunarheimildum í Vatnsmýri fyrir flugstarfsemi.

Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010-2030

Gert er ráð fyrir opnu svæði (OP) á landi borgarinnar í austurhluta Úlfarsárdals, Geldinganesi og hluta Álfsness fram til ársins 2030. 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.



Mynd 6. Takmörkun á landnotkun á Hólmsheiði vegna mögulegs flugvallar.

Landnotkun í Hólmsheiði 2010-2030

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 rækтуð upp á skipulagstímabilinu með þarfir útivistar að leiðarljósi.

Fyrirvari vegna aðstöðu fisflugs

Á afmörkuðum svæðum í Hólmsheiði er gert ráð fyrir tímabundinni aðstöðu fyrir fisflug, túni til lendingar og annarri aðstöðu á melum sunnan Langavatns (FV, sjá skipulagsuppdrátt).

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 (ISOR, 2008, 2013). Frekari rýni á veðurfarsgögnum þarf að eiga sér stað og leggja þarf í frekari vinnu við mat á mögulegu nothæfi flugvallar (sjá Veðurstofa Íslands, 2009, 2012, 2013, Mannvit, minnisblað 16. janúar 2013). **Í ljósi þessa er stefnt að eiga samráð um frekari athuganir á svæðinu með mögulegan flugvöll í huga.** Frekari ákvarðanir, mögulegar

skipulagsbreytingar og umhverfismat verða hins vegar til umfjöllunar við heildarendurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Settur er eftirfarandi fyrirvari við nýtingu lands í Hólmsheiði (sjá mynd 6, svæði merkt T.1.1. og T.1.2.):

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

Tímabundin ákvæði um starfsemi innan einstakra landnotkunar­svæða*

Starfsemi Björgunar í Ártúnshöfðanum skal vera aflögð fyrir lok árs 2016. Fyrirtækið hafi lagt fram áætlun um flutning fyrirtækisins fyrir lok árs 2013.

Hringrás í Sundahöfn (H4) er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2020.

Ísaga við Breiðhöfða er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2023.

Steyppustöðvar (B.M. Vallá og Steypustöðin) í Ártúnshöfðanum eru með starfsleyfi sem gilda til áranna 2022 og 2020. Malbikunarstöðin er með starfsleyfi sem



Mynd 7. Afmörkun þéttbýlis innan Reykjavíkur.

gildir til ársins 2015.

Starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlun úrgangs í Álfsnesi er heimil, samanber eigendasamkomulag sveitarfélaganna og viðauka þess, dagsett 25. október 2013 (sjá fylgiskjal C.8).

Starfsemi á sviði endurvinnslu og iðnaðar í Gufunesi (Íslenska gámafélagið og PM endurvinnsla) eru með starfsleyfi sem gilda til áranna 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. Þar sem starfsemi er þegar í ósamræmi við stefnu um landnotkun, verður kappkostað að finna starfsemi nýjan stað, enn fyrr, óháð viðkomandi ártali.

Afmörkun þéttbýlis innan Reykjavíkur

Á mynd 7 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.



Grafarvogur – Borgarhluti 8

Borgarhlutinn skiptist í nokkur gróin íbúðarverfi og atvinnusvæði, framtíðar-byggingarsvæði og þróunarsvæði. Núverandi íbúðarverfi eru Hamrahverfi, Foldahverfi, Húsa­hverfi, Rimahverfi, Borgarhverfi, Víkurhverfi og Staðarhverfi. Í Höfðahverfi eru mikilvæg atvinnusvæði með mikla þróunarmöguleika. Einkum er að vænta breytinga í vesturhluta Höfðahverfis og við Elliðaárvog. Þar er í framtíðinni gert ráð fyrir blandaðri byggð og allt að tveimur nýjum skólahverfum. Land Keldna og Keldnaholts eru framtíðar-uppbyggingarsvæði, einkum fyrir atvinnuhúsnæði en einnig íbúðir. Hugmyndum um blandaða byggð í Gufunesi er slegið á frest þar til að skipulagstímabili loknu og er því gert ráð fyrir iðnaðar- og athafnastarfsemi í Gufunesi framan af skipulagstímabilinu. Þróunará­sin­n Örfirisey-Keldur liggur syðst í borgarhlutanum en þétting byggðar meðfram honum er eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir því að íbúðum innan núverandi skólahverfa geti fjölgað um 550 og í

borgarhlutanum í heild um 3.350.* Gert er ráð fyrir þremur nýjum grunnskólum í borgarhlutanum, miðað við fullbyggð svæði. Atvinnuhúsnæði gæti stækkað um 70 þúsund m² á tímabilinu. Frekari uppbygging atvinnuhúsnæðis er möguleg að skipulagstímabilinu loknu.

Í hverfisskipulagi verða þéttingarmöguleikar kannaðir frekar en í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Hér að neðan er að finna stefnumörkun fyrir helstu reiti og svæði í Grafarvoginum. Þróunarsvæðum er fyrst lýst og síðan fastmótaðari byggð og opnum svæðum.

*Miðað við skilgreind þróunarsvæði í aðalskipulagi. Smærri þróunarsvæði með færri en 50 íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu verða mögulega skilgreind í hverfisskipulagi. Undirstrikað er að hér er ekki endilega um þróunarsvæði í skilningi 6. mgr. 37. gr. skipulags­laga.

Þróunarsvæði:

Þ87 Elliðaárvogur-Ártúnshöfði. Íbúðarbyggð, miðsvæði (M4a) og svæði fyrir samfélagsþjónustu. Svæðið í heild er um 115 ha svæði, þar af 5 ha ný landfylling. Í Bryggjuhverfinu eru fastmótuð byggð en aðrir hlutar svæðisins verða í þróun og uppbyggingu. Einkum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð næst Elliðaárvoginum og Grafarvogi, en blöndu íbúða og skrifstofa, verslana, þjónustu og léttis iðnaðar á syðri hluta svæðisins og næst aðalgötum. Alls er gert ráð fyrir um 2.800 nýjum íbúðum og 100 þúsund m² atvinnuhúsnæðis (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu. Áhersla er á 2-5 hæða samfellda byggð og borgarmiðað gatnakerfi. Sjá nánar um uppbyggingu og þróun svæðis í kaflanum *Elliðaárvogur* (sjá *Borgin við Sundin*).

Þ88 Gufunes. Gert ráð fyrir starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafna- og iðnaðarsvæða. Iðnaðarstarfsemi á svæðinu er víkjandi en gert er ráð fyrir

blandaðri byggð íbúða og þrífalegri atvinnustarfsemi á svæðinu í framtíðinni.

Þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b). 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 gistiheimilum eða hótelum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis 70 þúsund m² (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu. Sjá nánar um uppbyggingu og þróun svæðis í kaflanum Borgin við Sundin, um þróunarásin­n Örfirisey-Keldur

Þ90 Keldur. Miðsvæði (M4c) og íbúðarbyggð. Fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og skrifstofum á miðsvæðinu. Áætluð uppbygging atvinnuhúsnæðis 50 þúsund m². Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu. Á efri hluta svæðisins er gert ráð

fyrir íbúðarbyggð, allt að 400 íbúðum.

Þ91 Keldnaholt. Miðsvæði (M4d). Fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunum og skrifstofum á miðsvæðinu. Ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, hótelum eða matvöruverslunum. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis 100 þúsund m². Stærsti hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu.

Þ92/Þ93 Gylfaflöt. Athafnasvæði (AT3). Fyrst og fremst léttur iðnaður sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur. Matvöruverslun er ekki heimil á svæðinu. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis 30 þúsund m².

Þ94* Fossaleynir-Egilshöll. Miðsvæði (M10). Á nyrðri hluta svæðisins er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi sem tengist íþróttaiðkun svo og ráðstefnum, sýningum og tónleikum. Einnig má gera ráð fyrir eftirfarandi starfsemi (flok­kun veitingastaða er samkvæmt lögum nr. 67/1985 og

nr. 66/2000): a) kvikmyndahús, gístiaðstaða, skrifstofum og þjónustu, þó ekki skemmtistaðir, dansstaðir eða næturklúbbar; b) heilsurækt, sjúkraþjálfun, veitingahús, veitingastofur og kaffihús sem beinlínis eru í tengslum við starfsemi sem tengist íþróttaiðkun á svæðinu. Á syðri hluta svæðisins er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi, einkum umboðs- og heildverslunum, rýmisfrekum verslunum, skrifstofum og þjónustu. Matvöruverslanir og bensinstöðvar eru ekki heimilar. Áætluð aukning húsnæðis á svæðinu eru um 10 þúsund m².

Þ95 Spöngin. Miðsvæði (M11). Einkum verslun, þjónusta og önnur starfsemi sem þjónar hverfinu og borgarhlutanum með vörum til daglegrar notkunar, þjónustu, afþreyingu og menningu. Íbúðir eru heimilar á svæðinu og er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í jaðri svæðisins. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis er um 5 þúsund m2 og fjölgun íbúða er áætluð um 150.

Þ96 Korputorg. Miðsvæði (M9). Einkum gert ráð



fyrir rýmisfrekum verslunum, þjónustu, en einnig vörugymslum og netþjónabúi (gagnaveri). Á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir margvíslegri þjónustustarfsemi og afþreyingu. Við uppbyggingu og þróun svæðisins verði lögð áhersla á að skapa gönguvænt umhverfi og gæði í opnum rýmum.

Þ97 Aðalgötur: Breiðhöfði, Stórhöfði, Gullinbrú, Strandvegur, Hallsvegur, Borgavegur, Víkurvegur. Meðfram *aðalgötum* er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi. Markvisst verði unnið að endurbótum rýmis þessara gatna, sbr. markmið um götur sem almenningsrými og nánari útfærsla í hverfisskipulagi.

*Samþykkt uppbygging í aðalskipulaginu 2001-2024 og/eða deiliskipulagi

Fastmótuð byggð*:

VP1 Hverafold-Fjallkonuvegur. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu.

VP2 Lokinhamrar-Sporhamrar. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu.

VP3 Brekkuhús. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu.



VP4 Langirimi. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu.

VP5 Korpúlfsstaðavegur. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu.

ÍB48 Hamrahverfi. Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Hafin var vinna við gerð deiliskipulags fyrir Hamrahverfi árið 1983 og risu fyrstu íbúðarhúsin tveimur árum síðar. Í hverfinu er blanda sérbýlishúsa og lágreistra fjölbýlishúsa.

ÍB49 Foldahverfi. Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Deiliskipulag fyrir Foldahverfi var samþykkt árið 1983 og voru fyrstu íbúðirnar í hverfinu teknar í notkun ári síðar. Yfirbragð byggðarinnar er nokkuð fjölbreytt en að meginhluta eru þar lágreist sérbýlishús.

ÍB50 Húsahverfi. Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Deiliskipulag fyrir Húsahverfi var samþykkt á árunum 1987 og 1988. Í hverfinu er fjölbreytt framboð húsagerða. Lágreist byggð einkennir hverfið.

ÍB51 Rimahverfi. Hverfið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Deiliskipulag fyrir Rimahverfi var samþykkt í nokkrum áföngum á árunum 1990 til 1993. Uppbyggingu hverfisins, eins og það var skilgreint í upphafi, var lokið 1999. Í hverfinu er blanda sérbýlis- og fjölbýlishúsa. Í aðalskipulaginu 2001-2024 er lóð Gufunesradiós skilgreind sem svæði fyrir blandaða byggð. Tæplega 300 íbúðir, bæði sérbýli og fjölbýli, voru byggðar á svæðinu á árunum 2004 til 2007.

ÍB52 Borgahverfi. Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Hafin var vinna að gerð deiliskipulags fyrir Borgarhverfi árið 1989 en skipulagið ekki endanlega samþykkt fyrr en 1995. Sérbýli er ríkjandi húsagerð í hverfinu. Lágreist sambýlishús eru næst Spönginni og austan Melavegar.

ÍB53 Víkurhverfi. Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Deiliskipulag fyrir hverfið var samþykkt árið 1994. Sambýlis- og fjölbýlishús eru ríkjandi húsagerðir í hverfinu en einnig er nokkuð af raðhúsum og einbýlishúsum.

ÍB54 Engjahverfi. Hverfið er fullbyggt og fastmótað.



Deiliskipulag fyrir hverfið var samþykkt í nokkrum áföngum árin 1991 og 1994. Sambýlishús eru ríkjandi húsagerð á svæðinu en þar er einnig nokkuð af raðhúsum og einbýlishúsum.

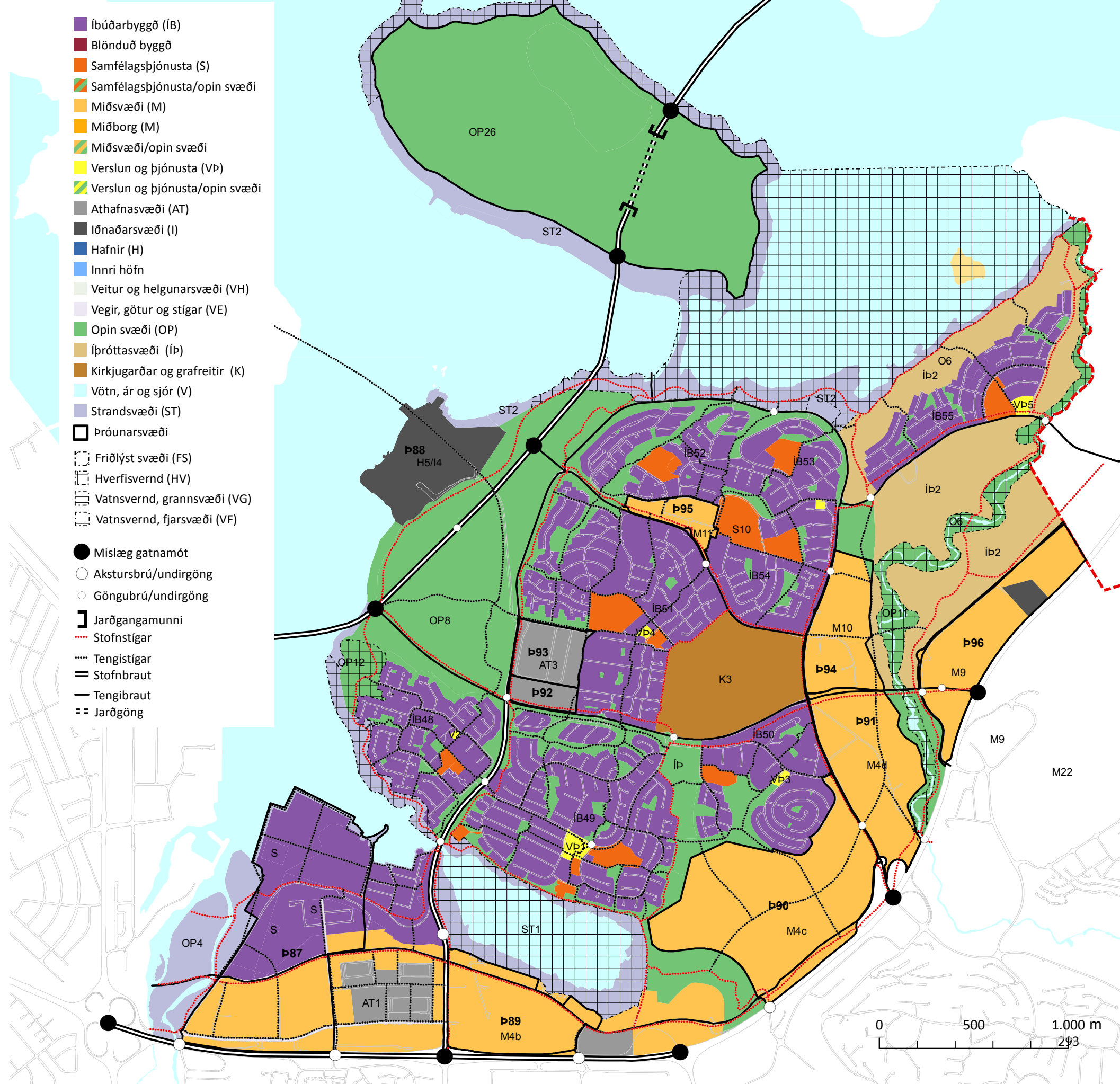
ÍB55 Staðarhverfi. Hverfið er fullbyggt og fastmótað. Fyrstu drög að deiliskipulagi hverfisins voru lögð fram 1993 en skipulagið var endanlega samþykkt árið 1996. Meirihluti íbúða í hverfinu er í sérbýli en nokkur sambýlis- og fjölbýlishús standa við Bakkastaði og Barðastaði.

ST1 Grafarvogur. Leirurnar, nánasta umhverfi vogsins, Grafarlækur og ísaldarminjar í Grafargili eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði. Leirurnar eru mikilvægar fæðustöðvar fyrir fugla. Svæðið tengist skíða- og íþróttasvæði til norðurs og umhverfi Keldna og Grafarlækjar til suðurs. Grafarvogur tengist útivistarsvæði Austurheiða um undirgöng undir Vesturlandsveg. Svæðið býr yfir mjög fjölbreyttu landslagi, svo sem lyngmóum, holti, óspilltri fjöru og ræktuðum svæðum. Deiliskipulag liggur ekki fyrir. Það þarf að vinna vegna mikilvægis svæðisins sem útivistarsvæðis og til að tryggja lífríki í vöginum og við hann. Stefnumótun við skipulag svæðisins þarf að taka mið af fjölbreytileika þess sem náttúru- og útivistarsvæðis og þar þarf að gæta þess að útivistarmöguleikar falli vel að verndun lífríkis

ÍÞ. Fjölínir. Íþróttasvæði. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til íþrótt- og kappleikja.

ÍÞ2 Golfvöllur á Korpúlfsstöðum. Veitingaaðstaða og kerru- og kylfuleiga á staðnum. Gert er ráð fyrir bættum stígatengingum í gegnum svæðið við útivistarsvæði Grafarvogs, Rauðavatns og Reynisvatns. Þessar tengingar eru mjög mikilvægar en er ábótavant. Svæðið er til sérstakra nota en hefur mikið gildi sem opið svæði í jaðri byggðar og sem tenging á milli áðurnefndra útivistarsvæða sérstaklega þegar byggð rís á Grafarholti. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu.

K3 Gufuneskirkjugarður. Gufuneskirkjugarður liggur í miðju Grafarvogshverfi, á milli Húsahverfis og Rimahverfis, og er um 30 hektarar að stærð. Væntanlega verður búið



að úthluta öllum grafarstæðum árin 2015-2017 en grafið verður í frátekin stæði út alla öldina. Garðurinn var vígður 16. júní 1980. Frá árinu 1983 hafa mun fleiri verið jarðsettir í Gufuneskirkjugarði en Fossvogskirkjugarði, sem er nú útgrafinn og aðeins eftir frátekin leiði. Upphaflega var áætlað að kirkjugarðurinn í Gufunesi yrði 52 hektarar en á árunum fyrir 1985 hófst undirbúningur byggingarframkvæmda í Grafarvogi sem brátt varð vinsælt nýbyggingarhverfi. Borgaryfirvöld klipu þá nokkurt land af kirkjugarðinum og minnkuðu hann niður undir 30 hektara, en jafnframt voru Kirkjugörðunum úthlutaðir 20 hektarar lands í Stekkjarbrekku, milli Úlfarsár og Vesturlandsvegur. Sú úthlutun hefur nú gengið til baka en Kirkjugarðarnir fengu á sínum tíma vilyrði fyrir landi vestan við Úlfarsfell en nú eru ræddir möguleikar á framtíðarkirkjugarði í Geldinganesi. Garðurinn er í nábýli við byggðina og er þar mikil umferð gangandi fólks. Verður því að gæta varúðar við skipulag og framkvæmdir við garðinn. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu.

K4 Kirkjugarður í Geldinganesi. Á Geldinganesi hefur verið ákveðið að taka frá land fyrir Kirkjugarða Reykjavíkurprófastsdæmi, fyrir framtíðarkirkjugarð í Reykjavík. Gert er ráð fyrir að kirkjugarðurinn verði tekinn í notkun árið 2016. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.

OP8 Gufunes. Gufunes er nesið austur af Viðeyjarsundi, suðvestan Eiðsvíkur. Gufunes var sjálfstæð jörð. Kirkja var þar komin um 1150 og henni fylgdi kirkjugarður. Gufuneskirkja var lögð niður 1886. Beinín úr kirkjugarðinum voru tekin upp árið 1968 og flutt í nýjan grafreit vegna byggingarframkvæmda við Áburðarverksmiðjuna. Svæðið var um langt skeið nýtt sem urðunarstaður. Nú á dögum er útivistarsvæðið í Gufunesi hluti af Grafarvogshverfi. Norðaustan þess og norðan er Eiðsvík og Geldinganes og að sunnan Grafarvogurinn. Fristundamiðstöðin Gufunesbær var stofnuð haustið 1998 og sér Íþróttta- og tólmstundaráð Reykjavíkur um hana. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnumótun fyrir svæðið miðast fyrst og fremst við að styrkja margþætta möguleika þess til útivistar og afþreyingarstarfsemi.

OP11 Korpa - Úlfarsárdalur norður. Nánasta umhverfi Úlfarsár er skilgreint sem hverfisverndarsvæði en svæðið er að mestum hluta golfvöllur í umsjón Golfklúbbs

Reykjavíkur. Helsta kennileiti svæðisins eru Korpúlfsstaðir, jörð kennd við Korpúlfbónda sem getið er í Kjalnesinga sögu. Jörðin var eign Viðeyjarklausturs á miðöldum og síðan konungseign eftir siðaskiptin. Thor Jensen eignaðist jörðina árið 1922 og reisti þar núverandi hús og fullkomið mjólkurbú sem lagðist af vegna mjólkursölu­lagana árið 1934. Reykjavíkurborg keypti eignina af Thor árið 1942. Um landið rennur Úlfarsá, eða Korpa, sem er góð laxveiðiá. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins miðast fyrst og fremst við að tvínnar saman nýtingu svæðisins fyrir golfvöll og verndun nánasta umhverfis Korpu.

OP12 Gufuneshöfði. Allt svæðið er skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Stórgrýtt strönd, stórbrotið og heillegt holtalandslag ásamt jökulminjum einkenna svæðið. Ekki liggur fyrir deiliskipulag að svæðinu en stefnt að því að vinna það. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins miðast við að halda ásynd holt­sins og náttúru óraskaðri.

ST2 Blikastaðakró / Geldinganes. Ströndin frá Blikastaðakró að odda Geldinganness er að mestu ósnortin. Svæðið hefur mikið verndargildi vegna náttúru og fuglalífs, einkum við Blikastaðakró. Grunn­­sævi, fjara, sjávarfítjar, graslendi og lítt gróið land við fjöruna, fjölbreyttar og lífauðugar fjörur, fjölbreytilegur strandgróður og mikið fuglalíf einkenna alla strandlengjuna. Öll strandlínan frá Blikastaðakró um Geldinganes er skilgreind sem hverfisverndarsvæði. Geldinganes er allstórt nes eða eyja fyrir norðan Eiðsvík og liggur að hluta til samsíða Viðey. Norðan við Geldinganes er Þerney. Geldinganes er tengt landi með eiði sem nú er öku­fært en var áður aðeins fært á fjöru. Geldinganes er óbyggt. Þar voru á sínum tíma ald­ir geldsauðir fyrir fálkana (valina) á Valhúsahæð. Geldsauðirnir áttu að verða fálkunum fóður þegar þeir væru fluttir utan. Seinna var hagaganga fyrir hross á Geldinganesi og átti Hestama­nafélagið Fákur slíka hagagöngu þar á þriðja áratug 20. aldar. Síðar var þar skotæfingasvæði.

* Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Almenn markmið:

Í samræmi við megin markmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram um borgarhlutann:

Hverfiskjarnar/borgarhlutakjarnar. Megin kjarnar hverfanna eru skilgreindir í Spönginni (M11), við Hverafold-Fjallkonuveg, Lokinhamra-Sporhamra, Brekkuhús, Langaríma og við Korpúlfsstaðaveg

Nærþjónusta. Eftirfarandi kjarni fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa verði einnig festur í sessi: Mosavegur

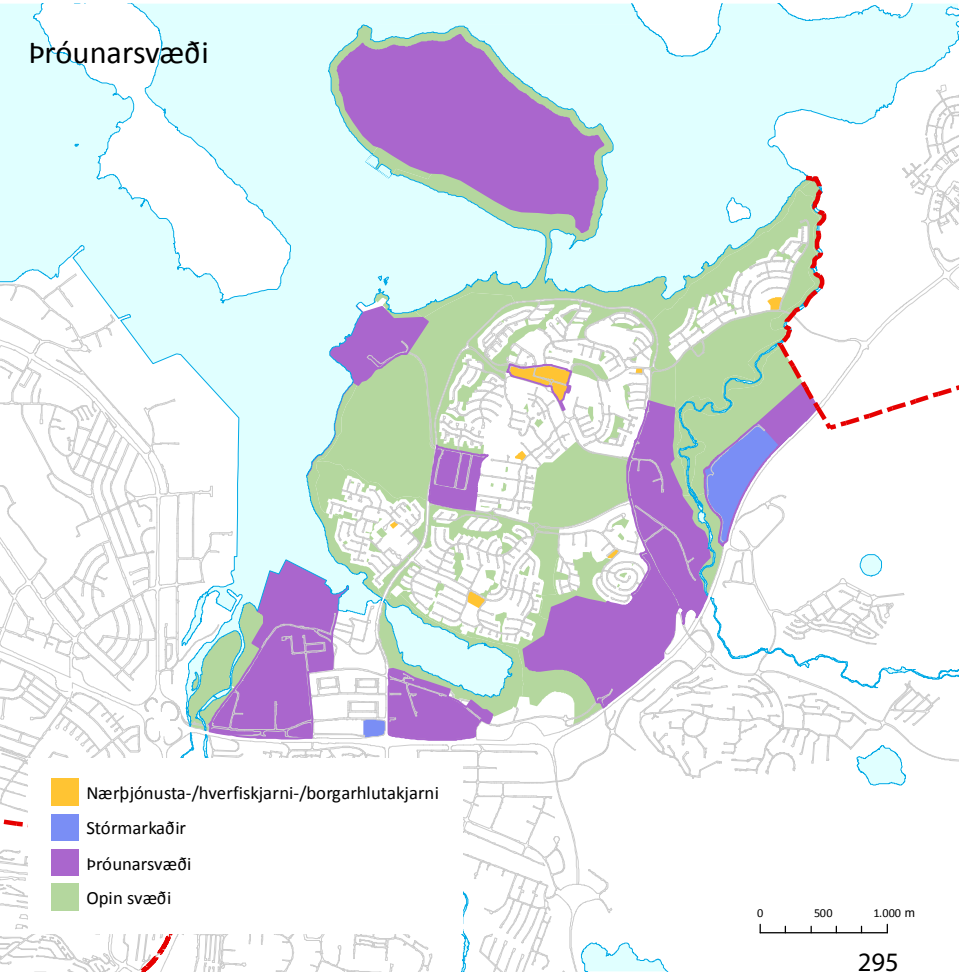
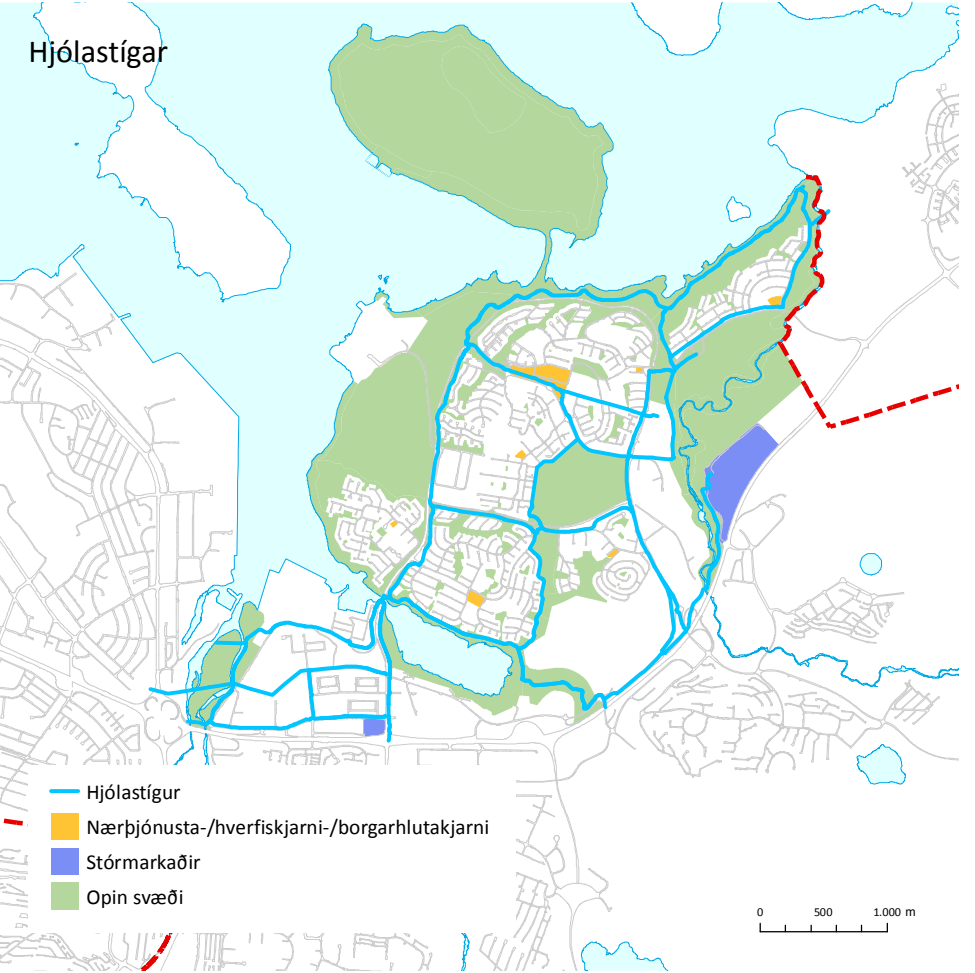
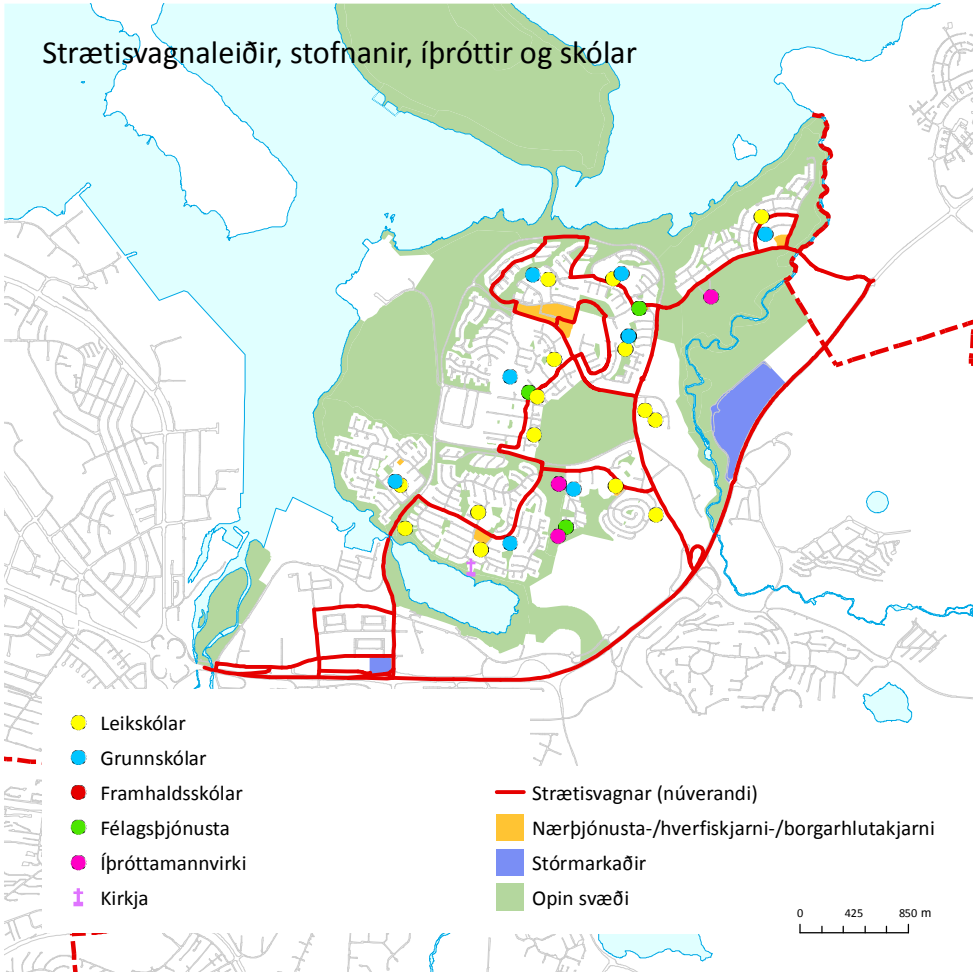
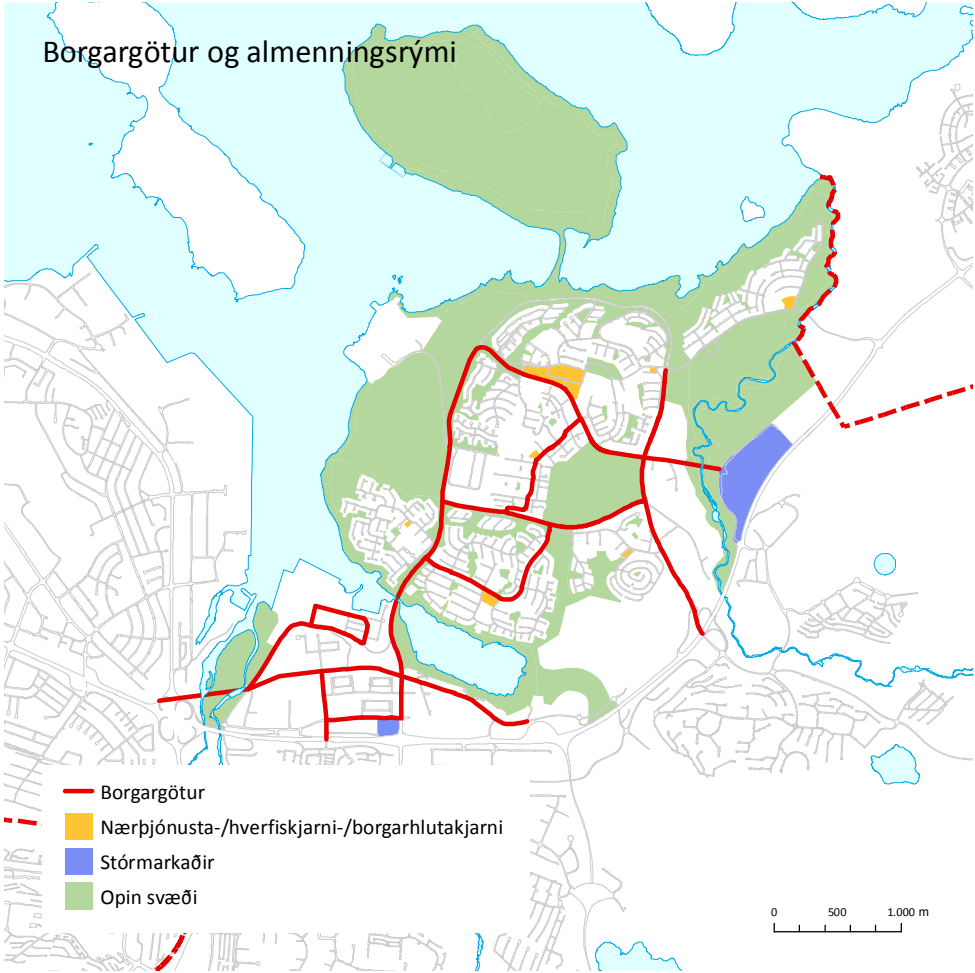
Borgargötur. Eftirfarandi lykil götur er skilgreindar sem borgargötur borgarhlutans: 1) Gullinbrú; 2) Hallsvegur; 3) Víkurvegur, 4) Borgavegur; 5) Strandvegur; 6) Langirími; 6) Stórhöfði, Breiðhöfði, Bíldshöfði, Sævarhöfði í tengslum við endurskipulagningu Ártúnshöfðans. Á ofangreindum götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verði mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

Borgarrými. Auk stóru þróunarsvæðanna eru eftirfarandi svæði skilgreind sem sérstök áherslusvæði: 1)Korputorg 2) Gufunes - opið svæði; 3) Gufunes-Viðey. Við hönnun og skipulag verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi og stefnu í kafla um Umhverfi og útivist.

Hjólaleiðir. Hjólaleiðir eru í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar.

Hverfisvernd. Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðamynsturs, menningarverðerðmæta, landslags eða náttúrufars. Sjá nánar stefnu um Borgarvernd og kafla um Umhverfi og útivist.

Nánari útfærsla á þessum áherslum verður sett fram í hverfisskipulagi.



Yfirlit: helstu umhverfisáhrif	
Umhverfisþáttur	Áhrif
1. Náttúrufar	
1.1 Jarðfræði og jarðmyndanir	Byggð í Keldnalandi mun raska tiltölulega öröskuðu svæði. Ekki er vitað um merkar jarðmyndanir.
1.2 Vatnafar	Á ekki við.
1.3 Lífríki (gróður og dýr)	Byggð í Keldnalandi mun raska grónu svæði. Ekki er vitað um tegundir sem hafa verndargildi.
1.4 Sjór og strandlengja	Náttúrulegri strönd verður viðhaldið.
2. Loftgæði	
2.1 Loftgæði	Þétting byggðar og Sundabraut valda aukinni umferð í borgarhlutanum, sem hefur áhrif á loftgæði. Stefna og aðgerðir um samgöngur geta haft jákvæð áhrif á loftgæði í borgarhlutanum.
2.2 Losun gróðurhúsa-lofttegunda (GHL)	Almennt dregur þétting byggðar úr losun GHL vegna styttri vegalengda ferða og breyttu vali á ferðamáta. Þróunarásinn Örfirisey-Keldur, með betri tengingu fyrir vistvæna ferðamáta yfir Elliðaárós, mun styrkja að aðra ferðamáta en einkabílinn, einkum í nýrri byggð í Elliðaárvogi.
3. Samfélag	
3.1 Samgöngur	Nálægð atvinnusvæða og íbúðabyggðar eru forsenda fyrir aukinni fjölbreytni í samgöngum, s.s. aukna hluteild almenningssamgangna, hjólandi og gangandi í umferðinni. Þróunarás kemur til með að styrkja tengingar Grafarvogs við Reykjavík vestan Elliðaáa. Sundabraut mun hafa jákvæð áhrif á greiðfærni til og frá Reykjavík til norðurs.
3.2 Heilsa	Almennt mun aukin hluteild vistvæna ferðamáta, blöndun íbúðarbyggðar og atvinnu ásamt staðsetning þjónustu í borgarhlutanum stuðla að jákvæðum áhrifum á lýðheilsu íbúa.
	Aukin bílaumferð mun hafa neikvæð áhrif á hljóðvist. Óvissa er umfang þeirra.
3.3 Menningarminjar	Athuga þarf möguleg áhrif uppbyggingar og Sundabrautar á fornminjar í Gufunesi. Óvissa um möguleg áhrif.
3.4 Öryggi	Engin áhrif. Byggð er ekki í flóðahættu.
4. Auðlindir	
4.1 Landrými	Tiltölulega óraskað land í Keldum fer undir byggð. Aukið land fer undir byggð í Reykjavík.
4.2 Verndarsvæði	Engin áhrif. Hverfisvernduð strandlengja verður ekki fyrir áhrifum vegna skipulags.
4.3 Útivistarsvæði	Keldur fer undir byggð að hluta. Var áður opið og óbyggt. Ekki skilgreint sem útivistarsvæði, en hefur að einhverju leyti verið nýtt sem slíkt.
4.4 Orkunotkun	Óveruleg áhrif. Aðgerðir í borgarhlutanum munu hafa óveruleg áhrif á orkunotkun.
4.5 Vatnsnotkun/ vatnsbúskapur	Á ekki við.
4.6 Jarðefnanotkun	Jarðefnanotkun mun verða mikil með tilkomu Sundabrautar. Efni kemur úr námum með starfsleyfi og/eða efnislosun vegna framkvæmda í nágrenni.
4.7 Landslag/ásýnd	Breytingar verða á ásýnd Keldna og Gufuness með tilkomu byggðar.
4.8 Sorp og fráveita	Á ekki við.

	Jákvæð áhrif
	Óveruleg neikvæð áhrif
	Möguleg neikvæð áhrif
	Engin áhrif / á ekki við

Umhverfismat

Samantekt

Áformuð uppbygging og stefna um blandaðri landnotkun og aukinn þéttleika byggðar hefur almennt jákvæð áhrif á samfélagið og eflir Grafarvog sem sjálfstæðan borgarhluta. Uppbygging skerðir ekki náttúrusvæði með verndargildi. Strandlengju verður að mestu viðhaldið og fallið hefur verið frá landfyllingum þar sem strandlengja er öröskuð. Uppbygging á Keldum skerðir þó opin græn svæði. Umferð eykst með uppbyggingu í borgarhlutanum og einnig bætir eitthvað í umferð um borgarhlutann með tilkomu Sundabrautar/Sundaganga. Aukningin veltur þó verulega á því hvernig gatnaskipulag í tengslum við stofnbrautina verður útfært. Ákveðin óvissa er um það hvar umferð kann að hafa neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist á skipulagstímabilinu. Þessi óvissa snýr meðal annars að ferðavenjum, bílaeign, gerð og stærð bíla og véla, umferð og ferðatíma í framtíðinni. Af hálfu Reykjavíkurborgar verður fylgst með þróun umferðar og eftir þörfum mæld loftgæði á afmörkuðum stöðum. Niðurstöður mælinga kunna að leiða til sértækra aðgerða. Áhersla verður lögð á vöktun loftgæða og hljóðvistar við helstu umferðaræðar í nágrenni íbúðarbyggðar. Ásýndarbreyting verður á Keldum og nágrenni. Þróun blandaðrar byggðar á Ártúnshöfða bætir ásýnd þess svæðis.

Náttúrufar

Aðalskipulagið skerðir ekki verndarsvæði í þessum borgarhluta. Strandlengja verður áfram að mestu öröskuð og fallið hefur verið frá landfyllingum á þessu skipulagstímabili. Framkvæmdir á Keldum og Gufunesi hafa þó neikvæð áhrif á náttúrufar þessara svæða, sem og Sundabraut/Sundagöng.

Loftgæði og hljóðvist

Í matsvinnu við umfjöllun um loftgæði var áhersla lögð á mögulegar breytingar á ferðavenjum og gatnakerfi í borgarhlutanum. Umferð eykst með uppbyggingu í borgarhlutanum. Þá eykst umferð um borgarhlutann með tilkomu Sundabrautar. Aukning hefur neikvæð staðbundin áhrif á loftgæði og hljóðvist.

Eftirfylgni og óvissa

Ákveðin óvissa er um það hvar umferð kann að hafa neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist á skipulagstímabilinu. Óvissan snýr meðal annars að ferðavenjum, bílaeign, gerð og stærð bíla og véla, umferð og ferðatíma í framtíðinni. Af hálfu Reykjavíkurborgar verður fylgst með þróun umferðar og eftir þörfum mæld loftgæði á afmörkuðum stöðum. Niðurstöður mælinga kunna að leiða til sértækra aðgerða.

Áhersla verður lögð á vöktun loftgæða og hljóðvist við helstu umferðaræðar í nágrenni íbúðarbyggðar.

Útivistarsvæði

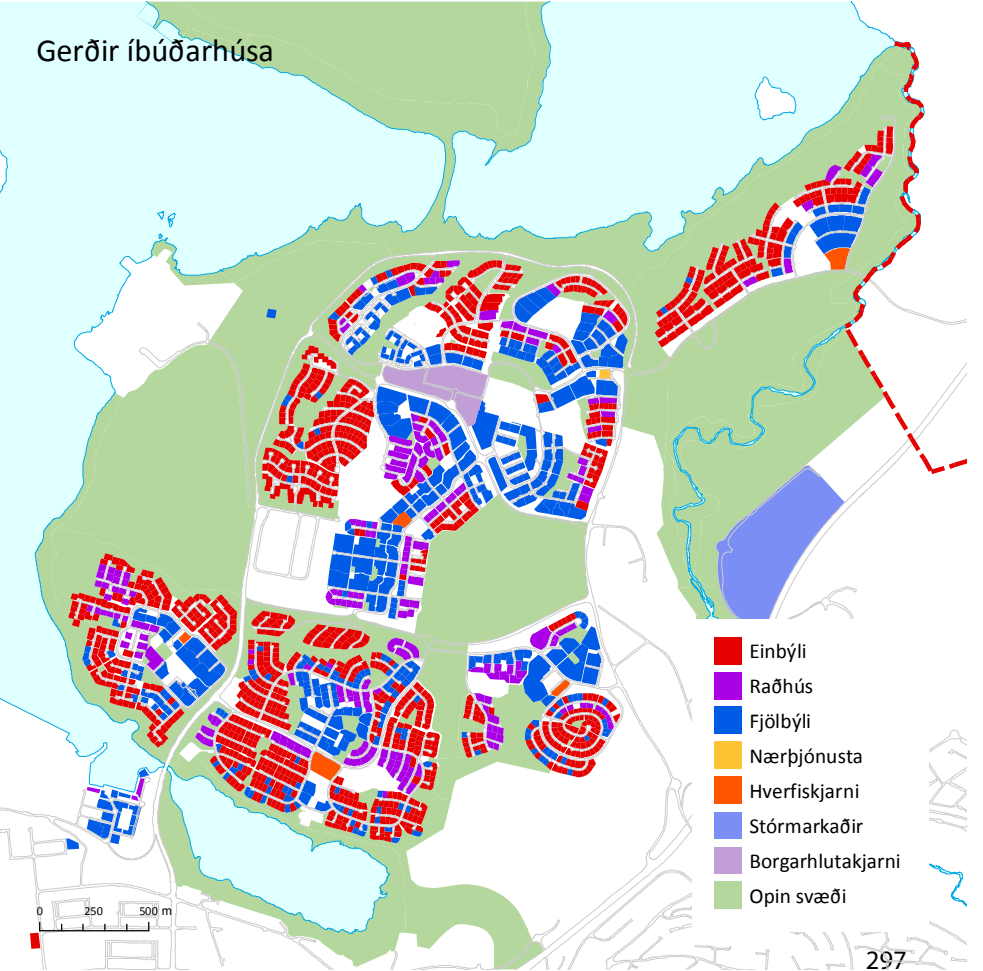
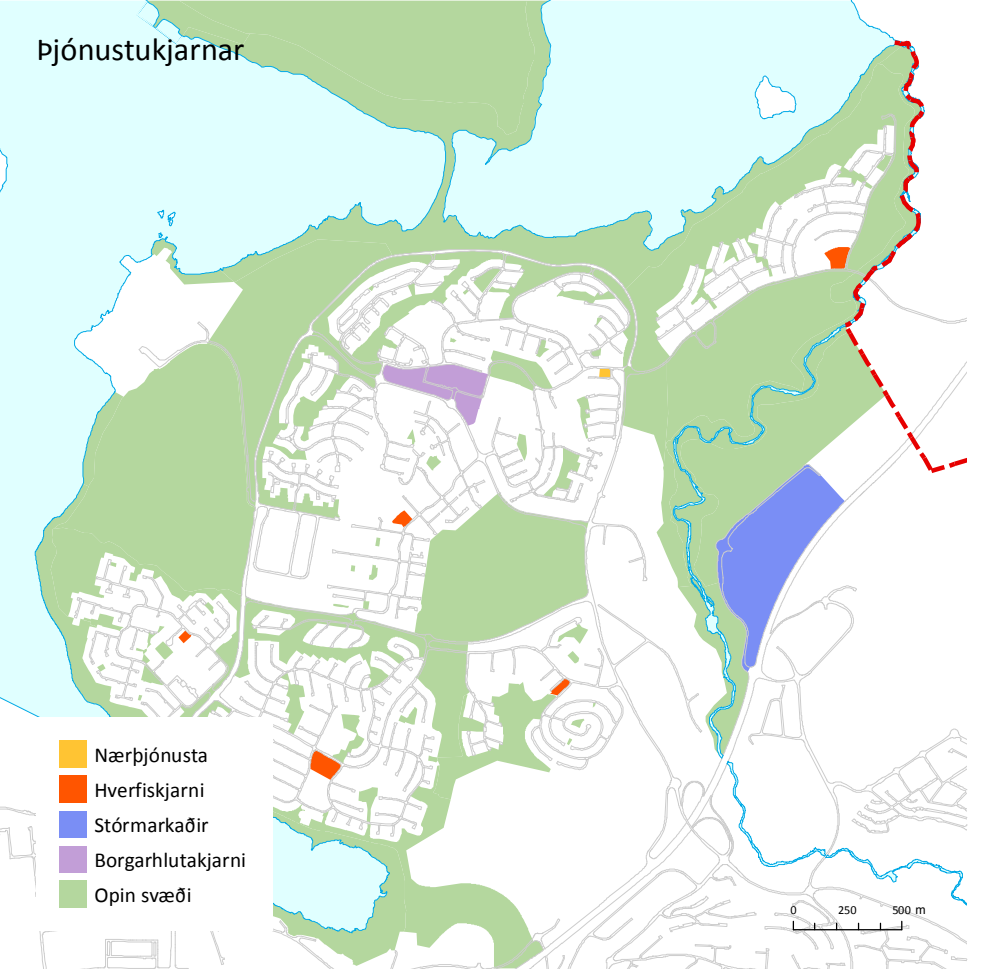
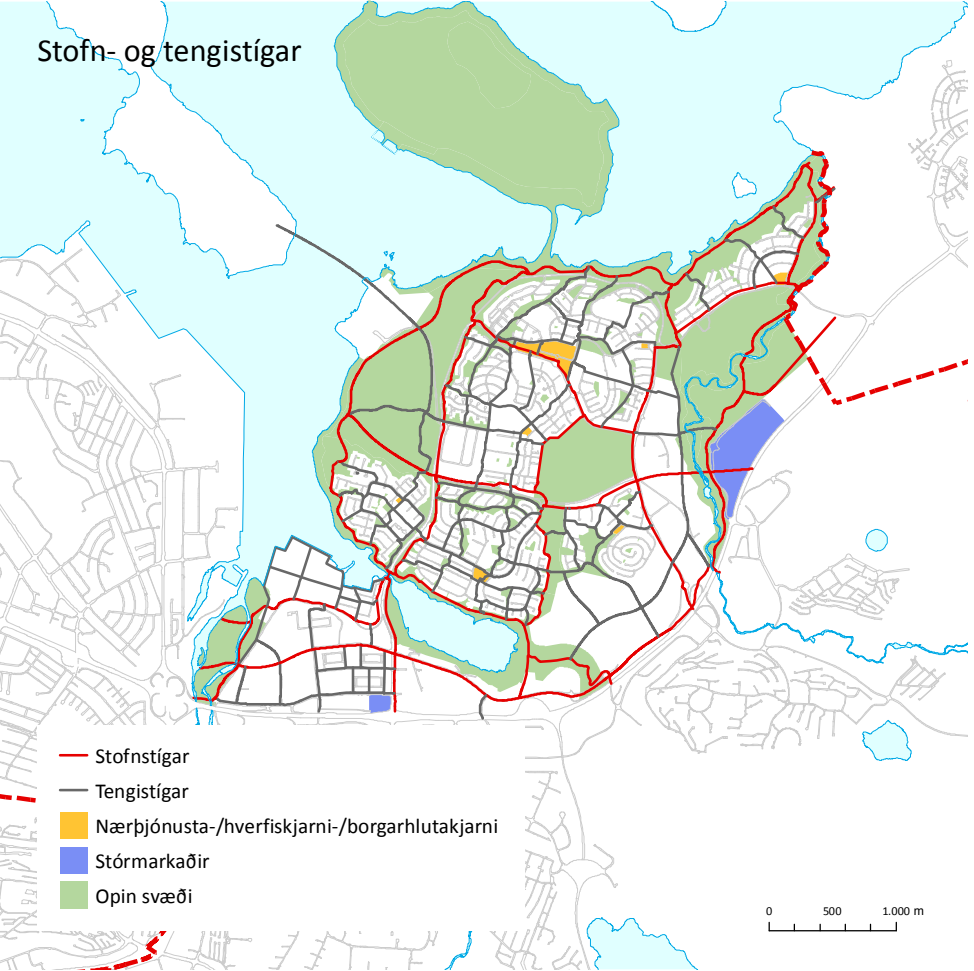
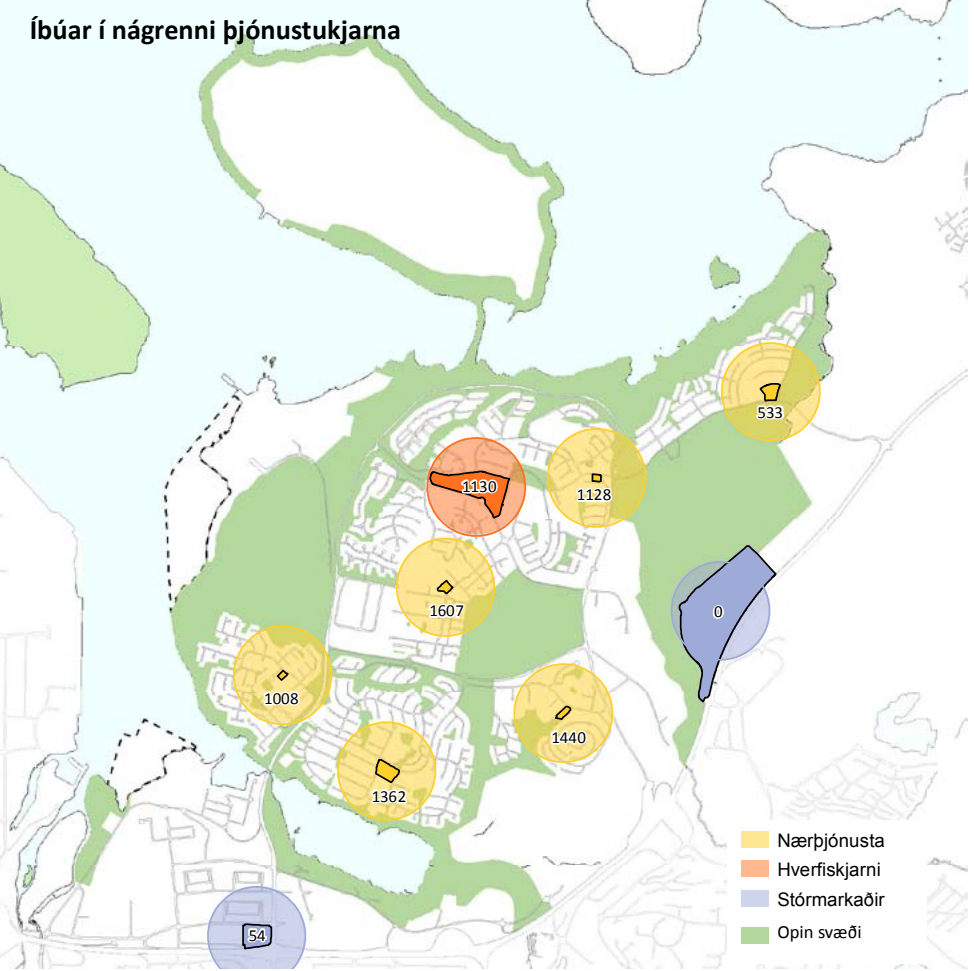
Ekki verður gengið á skipulögð útivistarsvæði með skipulagi borgarhlutans, en opin svæði í Gufunesi og Keldur verða tekin undir byggð.

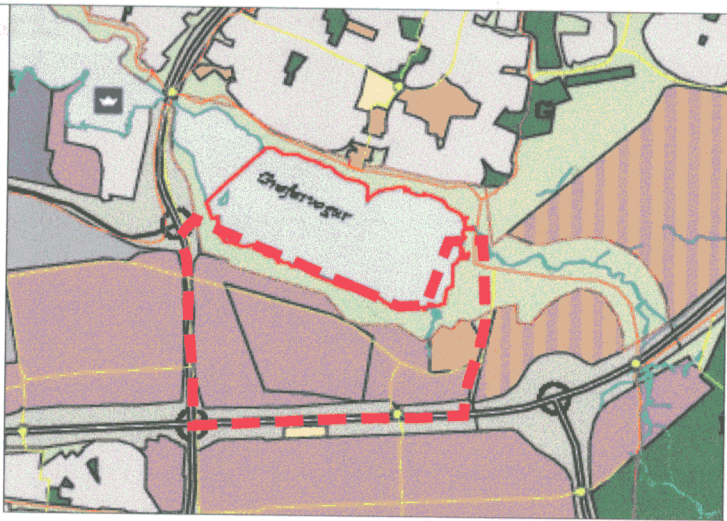
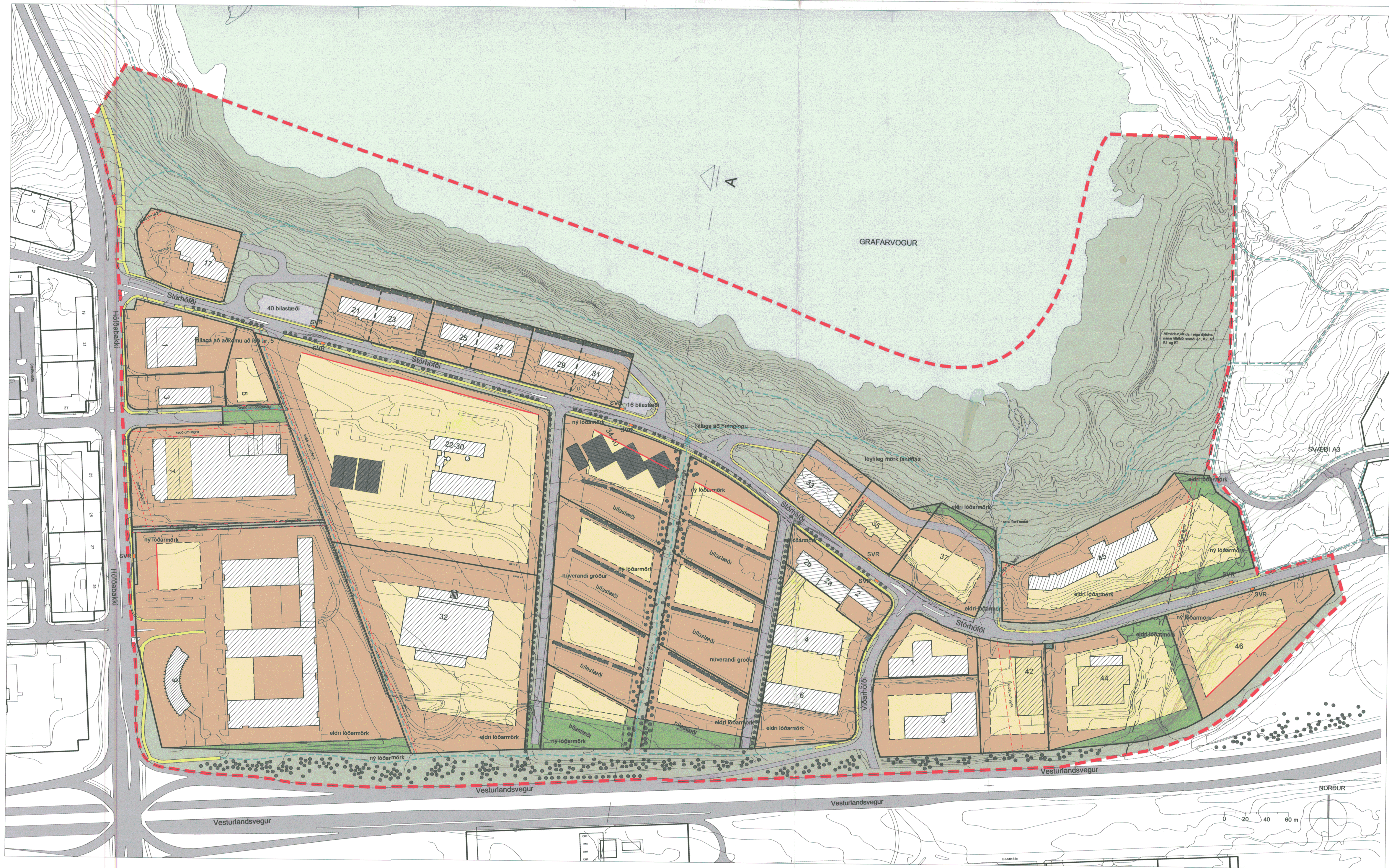
Ásýnd/landslag

Með nýrri byggð verður ásýndarbreyting á Gufunesi og á Keldum og nágrenni. Landnotkun á aðliggjandi svæðum er byggð.

Eftirfylgni

Á deiliskipulagsstigi og við hönnun mannvirkja þarf að gæta þess að fylgt verði meginmarkmiðum um ásýnd og heildaryfirbragð borgarinnar.





HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR
MÆLIKVARÐI 1:20.000

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGAREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- BYGGINGAREITUR, OFAN Á HVEÐ
- BYGGINGAREITUR, BINDANDI LÍNA
- LÓÐIR - LÓÐAMÖRK
- LÓÐASTÆKKUN
- NÚVERANDI BYGGING
- TIL NIÐURRIS SÍÐAR
- GANGSTÍGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst
frá 24. apríl til 24. maí 2002

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið
samkv. gr. 25 laga nr. 73/1997 var samþykkt í
Skipulagsnefnd þann 21. júní 02 og í Borgarráði
þann 2. júlí 2002

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðnda þann 19. ágúst 2002

Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins

Deiliskipulaginu fylgja: Forsendur deiliskipulags,
greinargerð og skilmálar og skýringaruppdráttir



UNNIÐ FYRIR SKIPULAGS- OG
BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR

breytt dags teiknað lýsing

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

Aðalsteinn Snorrason arkitekt fái 161161-2769
Egill Guðmundsson arkitekt fái 270152-6869
Gísli Gíslason arkitekt fái 160657-4809

Klappartíg 16 101 Reykjavík
sími 511 2060
fax 511 2066
netfang arkis@ark.is

ÁRTÚNSHÖFÍ - EYSTRÍ
Endurskoðað deiliskipulag

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

verðkaupi Skipulags- og byggingarsvið
Reykjavíkur
verknúmer 9952
hannad/teiknað eg.egg
mök 1:2000
dags 18.03.2002

9952 (90)1.01

veittr teikning breyt

ÚRDRÁTTUR ÚR SKILMÁLUM:

Skilmálar þessir og deiliskipulagsuppdráttur gilda fyrir endurskoðun á deiliskipulagi Ártúnshöfða- eystrí. Deiliskipulagið er í samræmi við megin stefnu aðalskipulags Reykjavíkur frá 2001- 2024. Eldri skilmálar fyrir skipulagssvæðið falla úr gildi við gildistöku þessara skilmála.

2.1 Helstu markmið við endurskoðun deiliskipulagsins

Helstu markmið við endurskoðun deiliskipulagsins eru þessi:

Að uppfæra skipulagið að þeim breytingum sem orðið hafa og gera samræmt heildarskipulag, sem bætir mynd og umhverfisgæði byggðarinnar.

Að auka nýtingu á lóðum og þétta byggð frá því sem gert var ráð fyrir í eldra skipulagi.

Að bæta aðkomu að lóðum og auka fjölda bílastæða í samræmi við auknar kröfur og þörf í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerð fyrir nýbyggingar.

Að bæta ásýnd grænna svæða á mörkum skipulagssvæðisins og á lóðum innan svæðisins og gera svæðið aðgengilegra fyrir gangandi umferð.

3.1 Lóðir og landmótun

Lóðir og lóðarmörk fyrir núverandi lóðir á skipulagssvæðinu breytast að hluta en aðrar verða óbreyttar. Fyrirliggjandi kvaðir á lóðum úr eldra skipulagi gilda áfram. Nákvæm afmörkun lóða kemur fram á mæliblöðum þeirra. Ný lóð verður til austast á svæðinu, austan við lóð nr. 44 við Stórhöfða. Sjá nánar yfirlitskort sem sýnir breytingar á lóðarmörkum (90)1.03d.

Heimilt er að hafa núverandi starfsemi á lóðum eins og hún er í dag. Á nýjum lóðum er gert ráð fyrir verslunar, skrifstofu - og þjónustustarfsemi. Ekki er gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð. Á lóðum þar sem fyrir er iðnaðar - eða geymslustarfsemi er ekki gert ráð fyrir að sú starfsemi haldi áfram ef fyrirhugað er að nýta þær lóðir á annan hátt en gert er í dag. Ef breytingar verða gerðar á starfsemi þessara lóða er gert ráð fyrir að landnotkun breytist í svokallað miðsvæði (M6) skv. nýju aðalskipulagi 2001-2024. Á miðsvæði er "fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun og skrifstofum. Líttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarbyggð eða hótélum".

3.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum þar sem aðstæður leyfa má vera allt að 0.7. Heimilt er að auka við nýtingarhlutfall ef byggðar eru bílageymslur neðanjarðar sem nemur byggingarmagni þeirra. Heimilt er að byggja neðanjarðargeymslur og tæknirými og auka nýtingarhlutfall sem þeim nemur þar sem aðstæður leyfa. Nýtingarhlutfall ofanjarðar má þó ekki vera hærra en 0.7 Slíka aukningu þarf að sækja sérstaklega um til skipulags- og bygginganefndar og þinglýsa þarf kvóð um notkun slíks rýmis.

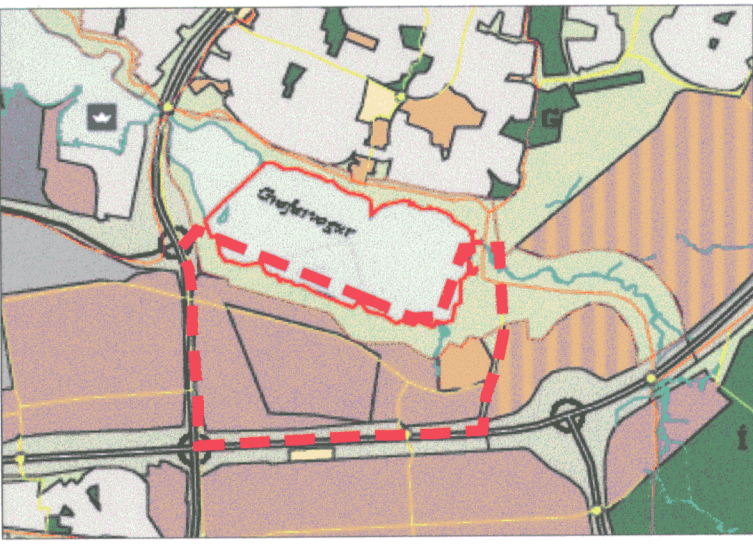
3.5 Bílastæði og bílageymslur

Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Bílageymslur með merktum bílastæðum eru taldar sem bílastæði. Kröfur um bílastæði eru eftirfarandi. Fyrir núverandi byggingar skal vera 1 bílastæði á hverja 50 m² eða þau bílastæði sem samþykkt eru skv. síðustu bygginganefndarteikningum. Miða skal við 1 bílastæði á hverja 35 m² gólfplatar nýbyggingar. Miða skal við 1 bílastæði á hverja 100 m² á geymsluhúsnæði í nýbyggingum. Verði geymsluhúsnæði breytt fyrir annars konar starfsemi yfirfærast kröfur um 1 bílastæði á 35 m² samkvæmt því. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri byggingu, sem næst aðalinnangi. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

3.6 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra, einnig svalir, skyggni og léttbyggingar úr gleri. Reitir eru almennt rúmir að stærð miðað við nýtingarhlutfall lóðar til þess að gefa svigrúm á skipulagi og staðsetningu bygginga innan lóðar. Á nokkrum lóðum eru byggingareitir minni vegna sérstakra aðstæðna. Bindandi byggingalína er á hluta byggingareitsins og skal hluti byggingar snerta þá línu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjálás.

Á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er orðið 0.7 miðað við núverandi byggingarmagn er ekki gert ráð fyrir nýjum byggingareitum. Heimilt er að byggja neðanjarðarbílageymslu á lóðum. Á nokkrum lóðum er eingöngu miðað við að byggt verði ofan á núverandi hús eða viðbyggingar til þess að auka nýtingarhlutfall lóðanna.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR
MÁLKVÆÐI 1:20.000



UNNIÐ FYRIR SKIPULAGS- OG
BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR

breytt dags teiknað lýsing

ARK ÍS ehf
arkitektar ráðgjafar

Adalsteinn Snorrason arkitekt fól 161161-2769
Egill Guðmundsson arkitekt fól 270152-6869
Gísli Gíslason arkitekt fól 160657-4809

Klapparstíg 16 101 Reykjavík
Sími 511 2060
fax 511 2066
netfang arkis@ark.is

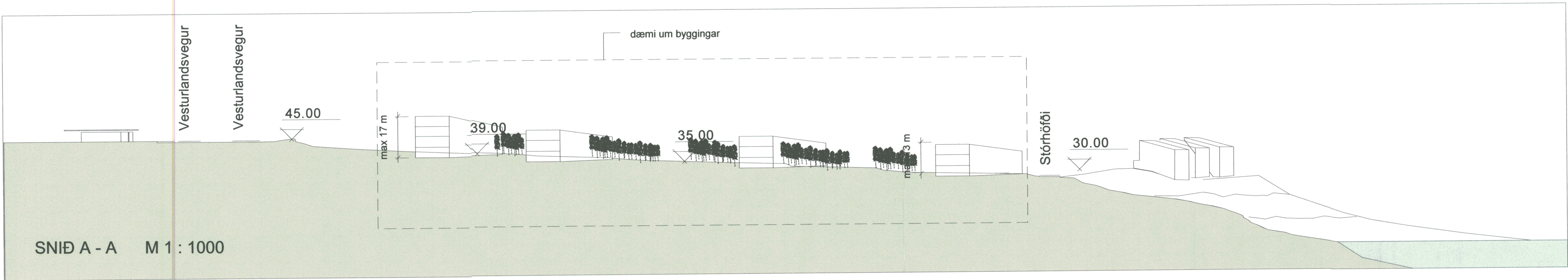
ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ
Endurskoðað deiliskipulag

SKÝRINGARUPPDRATTUR

verkkaupl Skipulags- og byggingarsvið
verknúmer Reykjavíkur
hannað/teiknað 9952
mkv eg.egg
dags 1:2000 (A3 1:4000)
18.03.2002

9952 (90)1.02

veitni teikning breyt



Ártúnshöfði - eystri

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna smáhýsa við Stórhöfða

Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulaginu "Ártúnshöfði - Eystri" vegna afmörkunar nýrrar lóðar fyrir smáhýsi. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Í breytingunni felst að koma fyrir allt að 3 smáhýsum á nýrri lóð, samkvæmt uppd. Teiknistofunnar Stiku, dags. 21. febrúar 2020.

Tillagan var auglýst frá 31. mars 2020 til og með 12. maí 2020.

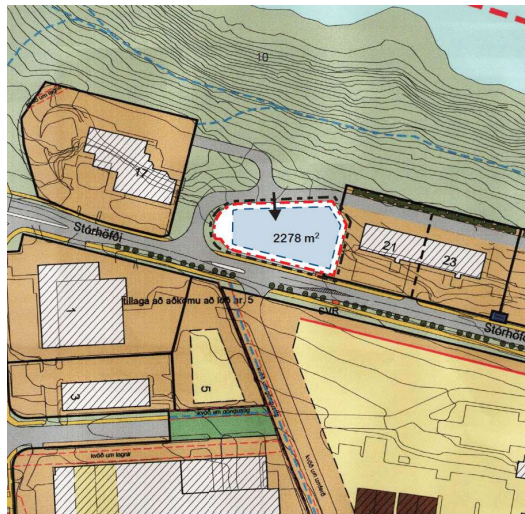
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/ábendingar á auglýsingartímanum:

- Róbert Örn Albertsson dags. 15. apríl 2020
- Sölvi Sigurjónsson dags. 15. apríl 2020
- Kristján Lindberg Björnsson dags. 16. apríl 2020
- Guðrún Drífa Hólmgeirsdóttir f.h. Kaffitárs ehf. dags. 17. apríl 2020
- Elías Gíslason dags. 7. maí 2020
- Þórður R. Magnússon dags. 11. maí 2020
- Stefán S. Gunnarsson dags. 11. maí 2020
- G. Sigríður Samúelsdóttir dags. 11. maí 2020
- Vignir Þór Stefánsson dags. 11. maí 2020
- Ingimar Kári Loftsson dags. 12. maí 2020
- Jón Kristinn Jónsson og Sesselja Ingólfssdóttir dags. 11. maí 2020
- Ólafur Jónsson dags. 11. maí 2020
- Pétur Jóhannesson dags. 12. maí 2020
- Einar S. Hálfðánarson dags. 12. maí 2020
- Árni Guðmundsson dags. 12. maí 2020
- Sif Jónsdóttir og Björn Finnbogason dags. 12. maí 2020
- Páll Fannar Einarsson dags. 12. maí 2020
- Guðrún Karlsdóttir, dags. 12. maí 2020

Einnig er lögð fram umsögn íbúaráðs Grafarvogs dags. 12. maí 2020



Loftmynd af svæðinu



Auglýst tillaga, dags. 21.2.2020

Athugasemdir

Athugasemdum er skipt í eftirfarandi flokka:

- Athugasemdir frá íbúum í Grafarvogi
- Athugasemdir frá fyrirtækjum í grenndinni
- Umsögn íbúaráðs Grafarvogs
- Tölvupóstur þar sem ekki er gerð athugasemd

Athugasemdir frá íbúum í Grafarvogi

Fjöldi bréfaritara sem búsettir eru í íbúðarbyggðinni í Grafarvogi telja að staðsetningin henti ekki smáhýsunum og lýsa sig mjög mótfallna tillögunni.

Smáhýsin séu fyrirhuguð í nokkurra metra fjarlægð frá vinsælu útivistarsvæði og göngustíg meðfram veginum og Stórhöfða. Göngustígurinn sé mikið nýttur í tómstundir barna sem og íþróttastarf. Mörg börn gangi, hjóli og leiki sér þar á degi hverjum. Þar sé m.a. fuglaskoðunarhús skammt undan. Smáhýsin myndu „skemma“ þessa fallegu gönguleið sem Grafarvogsbúar og aðrir nýta mikið. Smáhýsin og íbúar þeirra eigi ekki góða samleið með þessu útivistarsvæði. Galið sé að setja upp smáhýsi fyrir óreglufólk inn á mitt svæðið. Það þurfi að finna stað fyrir fyrirhugaða íbúa en ekki við fallega gönguleið við sjó. Væri ekki nær að setja smáhýsin þar sem ekki er búið að skipuleggja byggð í stað þess að planta þeim í garð rótgróinna fyrirtækja og á reiti með sjávarútsýni og við almannaleið? Ef tillagan nær fram að ganga megi gera ráð fyrir óæskilegum áhrifum á fallegt útsýni frá Foldahverfi og á verðmæti fasteigna næst smáhýsunum.

Smáhýsin séu hugsuð fyrir fólk sem ekki getur búið innan um aðra í venjulegu íbúðarhúsnæði. Í 5-10 mínútna göngufjarlægð sé íbúðarbyggð. Það segi sig sjálft að nálægð við annað íbúðarhúsnæði og útivistarsvæði fyrir börn sé heldur óæskilegt fyrir eigendur fasteigna og íbúa í nágrenninu. Hætta sé á að almenningur þori jafnvel ekki að fara þarna framhjá vitandi af íbúum þarna sem geta verið í alls konar ástandi. Þá sé þekkt að íbúar í sambærilegum búsetukostum eigi það til að taka ófrjálsri hendi reiðhjól íbúa í nærliggjandi íbúðahverfum sem eru í nokkura mínútna göngufjarlægð.

Ítrekað hafi komið fram í fréttum að fólk sem getur ekki búið í hefðbundnu íbúðarhúsnæði eigi það til að safna í kringum sig miklu magni af allskonar drasli sem fylgir mikill sóðaskapur. Þá hafi öðrum búsetulausnum Reykjavíkurborgar engan veginn verið sinnt og búseta við Fiskislóð tekin sem dæmi.

Athugasemdir (f.h.) fyrirtækja í nágrenninu

Kaffitár

Kaffitár er eigandi fasteignar að Stórhöfða 17: Annars vegar rýmis þar sem rekið er kaffihús og hins vegar rýmis þar sem stendur til að opna nýja verslun. Gerð er alvarleg athugasemd við tillöguna þar sem hún gæti rýrt verðgildi eignarinnar og haft truflandi áhrif á starfsemi kaffihússins.

Þórður R. Magnússon (Flísabúðin, Stórhöfða 21)

Bréfaritari er alfarið mótfallinn tillögu að byggingu smáhýsa á reitnum sem um ræðir og telur það geta haft áhrif á rekstur verslunar að Stórhöfða 21 vegna mikillar umferðar og vöruafgreiðslu. Viðkomandi hefði hug á að ræða við skipulags- og samgönguráð um að fá þennan reit úthlutaðan til byggingar niðurgrafins vöruhúss.

Eigendur fasteignar/atvinnuhúsnæðis að Stórhöfða 17

Bréfaritarar lýsa yfir fullum skilningi á vandræðum borgarinnar með að finna smáhýsunum stað en telja fyrirhugaða staðsetningu við Stórhöfða óheppilega. Hún geti lækkað verðgildi eignanna í kring. Íbúar við Fiskislóð á Granda safni að sér miklu drasli og eru bréfaritarar uggandi um að það sama gerist við Stórhöfða. Eigendur kaffihúss sem rekið er að Stórhöfða 17 séu hræddir við truflun og ágang fyrirhugaðra íbúa. Hvers vegna nýtir borgin sér ekki afgirt athafnasvæði sitt við Svarthöfða/Stórhöfða undir smáhýsin?

Elías Gíslason, vegna atvinnuhúsnæðis við Stórhöfða 17

Fyrirhuguð lóð sé skipulögð sem grænt og autt svæði til yndisauka fyrir starfsumhverfi nærliggjandi bygginga og myndi umrædd breyting rýra virði annarra bygginga í kring.

Bréfaritari leigir hluta af fasteign sinni að Stórhöfða 17 undir matsölustað og segir líkur á að leigusamningi verði sagt upp ef skjólstæðingar velferðarsviðs Reykjavíkurborgar gera sig heimankomna í kringum veitingastaðinn. Hann leigir einnig fasteign sína til fyrirtækis sem selur þjónustu og sem krefst þess að aðkoma sé snyrtileg og til sóma fyrir sína viðskiptavinum. Erfiðlega hafi gengið að leigja út fasteignina en hluta hennar hafi ekki tekist að leigja út í sex ár. Þá séu fasteignagjöld miklu hærri sem hlutfall af leigutekjum heldur en í miðbæ Reykjavíkur. Reykjavíkurborg virðist ekki hafa nokkurn áhuga á að koma til móts við lóðarhafa og horfi aðeins á eigin hagsmuni. Ekki sé líklegt að auðveldara verði að leigja út fasteignina eða hefja rekstur ef tillagan gengur eftir.

Síðan árið 1999 hafi húsfélagið að Stórhöfða 17 ítrekað farið fram á að útkeyrsla frá bílaplani sunnan megin við húsið yrði leyfð til austurs. Umsókninni hafi verið hafnað með rökum um nálægð við Stórhöfða og brattar og erfiðar aðstæður. Hvað hefur breyst? Umferðin hafi þýngst ef eitthvað er og hraðinn aukist. Ekki geti verið réttlæt看legt að smáhýsi velferðarsviðs verði staðsett á þessum stað. Árið 2015 hafi bréfaritari sótt um að fá að breyta 2. hæð fasteignarinnar í íbúðir. Þrátt fyrir mikla eftirspurn og skort á litlum íbúðum hafi verið tekið neikvætt í erindið af skipulagslegum ástæðum. Hvað hefur breyst?

Umsögn frá íbúaráði Grafarvogs

Í umsögn frá íbúaráði Grafarvogs er óskað eftir að tillögunni verði frestað fram á haust og tíminn notaður til að kynna smáhýsaáformin vel fyrir íbúum hverfanna.

Meðlimir Íbúaráðs Grafarvogs hafi skynjað blendnar skoðanir og óvissu hjá íbúum Grafarvogs og Bryggjuhverfis vegna áformanna og ekki síst í ljósi fyrirhugaðrar uppsetningar smáhýsa á Gufunessvæðinu einnig. Áformin hafi lítið verið kynnt fyrir íbúum og sú mynd sem fólk hafi af slíku séu smáhýsin við Fiskislóð á Granda. Sú ímynd sé þannig að fólk óttist að fá slíkt í sitt nærumhverfi.

Tölvupóstur þar sem ekki er gerð athugasemd

Bréfaritari Kristján Lindberg Björnsson upplýsir í tölvupósti að umræða um smáhýsi á Ártúnshöfða hafi farið fram á Facebook-síðunni "Íbúar í Grafaravogi". Þar hafi örfáir sett sig á móti slíku skipulagi en langflestum þótt það jákvæð og góð aðgerð. Bréfaritari vonar að skipulaginu verði ekki breytt vegna örfára en hárra radda og telur flesta íbúa Grafarvogs fagna því að gefa heimilislausum heimili.

Svör við athugasemdum

Skipulagsleg staða

Skv. gildandi aðalskipulagi (AR 2010-2030) er reiturinn sem um ræðir á skilgreindu miðsvæði M4 en um svæðið segir m.a.:

„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.“

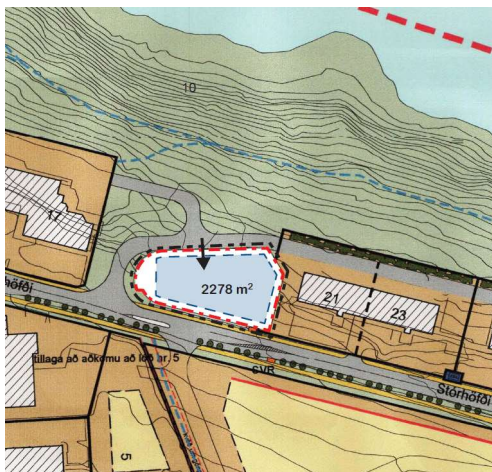
Skilgreining þessi samræmist þeirri landnotkun sem er á svæðinu í dag en þar er blönduð starfsemi verslana, léttis iðnaðar o.fl.

Í gildandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð á reitnum. Sbr. framangreint er heimild í aðalskipulagi til að skilgreina sérstakar heimildir fyrir íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi og er það gert með tillögu þessari. Skv. gildandi deiliskipulagi er svæðið sem um ræðir borgarland þar sem sýnt er bílastæði fyrir 40 bíla. Bílastæðin hafa þó aldrei verið framkvæmd og stendur svæðið sem grænn blettur með nokkrum landhalla. Auglýst tillaga gerir ráð fyrir allt að þremur smáhýsum sem tímabunda búsetulausn á nýrri lóð.

Íbúðarbyggð, göngustígur og nærumhverfi

Í athugasemdum er bent á að íbúðarbyggðin norðan við veginn sé í 5-10 min göngufjarlægð frá fyrirhuguðum smáhýsum. Þar sem um er að ræða a.m.k. 1 km vegalengd er ekki tekið undir að staðsetningin sé viðkvæm vegna nálægðar við íbúðarbyggð í Grafarvogi. Það sama á við um íbúðarbyggðina í Bryggjuhverfi sem er í a.m.k. 600 m fjarlægð frá reitnum.

Göngustígurinn meðfram veginum er sýndur með blárrí brotalínu á deiliskipulagsuppdraetti. Fyrirhuguð lóð er í u.þ.b. 30 m fjarlægð frá stígunum og vegna talsverðs landhalla til norðurs er lóðin vart sýnileg frá honum. Ekki er því tekið undir að tillagan hafi veruleg áhrif á gönguleiðina meðfram veginum. Hún verður áfram til staðar í óbreyttri mynd.



Auglýst tillaga sýnir m.a. göngustíg og hæðarlínur



Ljósmynd frá göngustíg til austurs. Örin sýnir staðsetningu smáhýsa

Leitast er við að staðsetja smáhýsi í nálægð við helstu nærþjónustu og almenningssamgöngur og því er ekki æskilegt að velja þeim stað á svæðum þar sem engin byggð er fyrir. Fyrirhuguð lóð er staðsett nálægt almenningssamgöngum (m.a. um Höfðabakka) og þjónustukjarni með matvöruverslun er í u.þ.b. 500 m fjarlægð.

Staðsetning smáhýsanna hefur ekki í för með sér útsýnisskerðingu frá öðrum byggingum í grenndinni en íbúar smáhýsanna fá hins vegar fallett útsýni yfir veginn. Ekki er tekið undir að smáhýsi við Stórhöfða eyðileggi útsýni frá íbúðarbyggðinni hinum megin við veginn.



Uppfylla þarf allar kröfur til hljóðvistar skv. gildandi reglugerð um hávaða og hljóðvistarstaðli. Í tillögunni er undirstrikað að gera skuli grein fyrir hljóðvist á svæðinu „og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði.“ Þá verður settur gróður við húsin, tré og runnar, til að auka heilnæmi og skapa skjól og huggulegri ásýnd.

Árið 2015 barst skipulagsfulltrúa fyrirspurn um breytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði að Stórhöfða 17. Skipulagsfulltrúi svaraði erindinu í umsögn dags. 12. febrúar 2015 en í henni segir m.a.:
„Ekki þykir tímabært að heimila breytingu á deiliskipulagi í samræmi við fyrirspurnina þar sem hún inniber grundvallarbreytingu á nýtingu húsa á svæðinu, enn frekar þykir ekki rétt að taka ákvörðun um breytingar sem þessa fyrir einstaka lóðir heldur þarf að skoða þær í stærra samhengi.“

Sem fyrr segir gerir gildandi deiliskipulag ekki ráð fyrir íbúðarbyggð á reitnum og því er framangreint svar við fyrirspurn í samræmi við skilmála. Ef heimila ætti uppbyggingu íbúðarbyggðar til frambúðar á deiliskipulagssvæðinu þyrfti að skoða það heildstætt, sbr. umsögn. Eins og fram kemur í tillögunni eru smáhýsin tímabundin búsetulausn og eru því ekki fordæmisgefandi fyrir almenna íbúðarbyggð á deiliskipulagssvæðinu.

Skipulagsfulltrúi þakkar fyrir allar ábendingar um lóðir/svæði þar sem skoða mætti að setja upp smáhýsi. Ekki verða þó sett upp smáhýsi á reitnum við Stórhöfða/Svarthöfða þar sem nýtt deiliskipulag er í vinnslu á því svæði og eru þar áform um aðra starfsemi.

Hugmyndafræði og þjónusta velferðarsviðs

Skipulagslegri meðferð málsins verður ekki frestað til að kynna smáhýsin enn frekar fyrir íbúum en hér á eftir fylgja almennar upplýsingar um þá hugmyndafræði sem velferðarsvið vinnur eftir og þá þjónustu sem veitt verður.

Smáhýsin eru hluti af þjónustukeðju „Húsnæði fyrst“-hugmyndafræðinnar fyrir heimilislausa einstaklinga með miklar og flóknar þjónustuþarfir (HMFÞ) hjá Reykjavíkurborg. Vettvangs- og Ráðgjafarteymi borgarinnar (VoR-teymið) er hluti af „Húsnæði fyrst“-þjónustu Reykjavíkurborgar og með það meginmarkmið að miðla aðgengi að þjónustu sem notandi þarf til að ná markmiðum/þörfum sínum. Þeir sem fá úthlutað í smáhýsi eru í virkri þjónustu VoR-teymisins, en það er eitt af skilyrðum þess að fá úthlutað smáhýsi.

Með „Húsnæði fyrst“ leiðinni er reynt að mæta óskum íbúa varðandi staðsetningu húsnæðis. Úthlutun í smáhýsi veitir íbúum tækifæri á því að lifa sínu lífi innan veggja heimilis síns. Með því að koma upp smáhýsum er verið að stuðla að öruggu húsnæði fyrir einstaklinga með fjölpættan vanda. Því fylgir að þeir hafa greiðari aðgang að þjónustu og stuðningi ásamt auðveldara aðgengi að skjólstæðingum fyrir starfsmenn málaflöksins. Grundvallarmunurinn felst í því að allan daginn hafa einstaklingar öruggt skjól í stað þess að hafa aðgang að neyðargistingu nótt eftir nótt.

Forstöðumaður verður yfir öllum smáhýsum og veitir íbúum viðeigandi stuðning ásamt starfsmönnum VoR-teymisins. Forstöðumaður gerir þjónustu- og búsetusamning við hvern og einn íbúa auk þess sem gerð verður einstaklingsbundin þjónustuáætlun við þá sem þess þurfa. Íbúar hafa félagsráðgjafa hjá Þjónustumiðstöð sem aðstoðar þá eftir bestu getu, auk þess sem þeir fá stuðning frá Vettvangs- og Ráðgjafarteymi borgarinnar. Eftir að einstaklingur fær úthlutað í smáhýsi skrifar hann undir þjónustusamning og meðfylgjandi húsreglur. Forstöðumaður mun tryggja hreinlæti og þrífnað við smáhýsin.

Búsetulausnin við Fiskislóð á Granda var sett upp árið 2008, þ.e. löngu áður en velferðarsvið þróaði þá umfangsmiklu þjónustu og þann stuðning sem nú er við íbúana. Það er nýlegt að smáhýsin við Fiskislóð heyrir undir VoR-teymið og því nýtt að íbúar þeirra séu í virkri þjónustu VoR-teymisins. VoR-teymið hefur lagt kapp á að ná meðferðarsambandi við þá sem þar búa og styðja þá í búsetu.

Svör við öðrum athugasemdum

Telji eigandi fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

Ef óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til ákveðinnar hugmyndar/skipulagsbreytingar er mælt með að senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa í gegnum *Rafræna Reykjavík*. Skissur og/eða önnur útskýringargögn skulu fylgja fyrirspurninni.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt óbreytt.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri