

**AÐALSKIPULAG  
REYKJAVÍKUR  
2010-2030**

## Heimildir um gististaði

### Sérrit með helstu ákvæðum í aðalskipulagi

Sjá nánar staðfest skipulagsgögn á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)



**Reykjavíkurborg**  
Umhverfis og skipulagsvið

Febrúar 2018

## Efnisyfirlit

Inngangur.....	3
Fyrirvarar.....	4
Almenn ákvæði um gististaði .....	5
Sértæk ákvæði um gististaði .....	7
Aðalgötur.....	7
Nærþjónustukjarnar.....	7
Miðborg. M1a. Miðborgarkjami.....	9
Miðborg. M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.....	10

## Inngangur

Í þessu riti gefur að líta yfirlit yfir helstu ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur varðandi gististaði og staðsetningu þeirra. Stefna aðalskipulags um gististaði miðast að mestu við þá flokkun gististaða sem sett er fram í lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 m.s.br. Í lögnum er skilgreindir eftirfarandi meginflokkar gististaða:

**Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistisala að hámarki 90 daga**

**Flokkur II: Gististaður án veitinga**

**Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum**

**Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum**

Í reglugerð nr. 1277/2016 eru gististaðir skilgreindir nánar og er vísað að nokkru til reglugerðarinnar í stefnu aðalskipulagsins, m.a. er flokkurinn *Minni gistiheimili* ákvarðandi í stefnu um hinar svokölluðu aðalgötur. Eftirfarandi skilgreining er að finna í reglugerðinni: „Minna gistiheimili: Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á einkaheimili. Ekki er gerð krafa um handlaug í herbergjum. Gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.“

Rétt er að vekja sérstaka athygli á eftirfarandi ákvæði í reglugerðinni: „Gististað skal aðeins starfrækja í húsnæði sem byggingaryfirvöld hafa samþykkt. Heimagistingu samkvæmt ákvæðum 13. gr. má reka í samþykktu íbúðarhúsnæði **en allir aðrir gististaðir** að undan skildum orlofshúsum félagasamtaka **skulu vera í samþykktu atvinnuhúsnæði til þeirra nota sem fyrirhuguð eru.**“

Rétt er að undirstrika að aðalskipulagið takmarkar ekki heimagistingu í flokki I, í íbúðarbyggð eða annars staðar í samþykktum íbúðarhúsnæði, þar sem íbúðarhúsnæði er heimilt samkvæmt aðalskipulaginu. Eðli málsins samkvæmt verður gisting í flokki I ekki umfangsmikil, þar sem hún er við bundin við stakar íbúðir eða heimili gestgjafans og takmarkast að hámarki við 90 daga á ári.

Hér að neðan er gefið yfirlit yfir stefnu aðalskipulagsins um gististaði. Stefnan er sett fram í töflu, texta og á uppdráttum. Í töflu er gefið yfirlit yfir heimildir eftir helstu landnotkunarsvæðum sem afmörkuð eru á skipulagsuppdráttum aðalskipulagsins og eftir atvikum á bindandi þemakortum í greinargerð. Um einstök svæði geta gilt sérákvæði, umfram það sem tafla sýnir, sem sett eru fram í skilgreiningu landnotkunar og er þeirra sérstaklega getið hér að aftan. Að jafnaði er vísað til þessara sérákvæða í töflunni.

Öll gögn aðalskipulagsins, þ.m.t. síðari breytingar, má nálgast á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is). Einnig er hægt að hafa aðalskipulagsuppdrætti á [Skipulagsjá](http://Skipulagsja.is), sem finna má á [reykjavik.is](http://reykjavik.is), til hliðsjónar. Undirstrikað er að öruggar er að horfa til [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is) en skipulagssjár, varðandi staðfesta skipulagsuppdrætti og staðfestar breytingar á þeim.

## Fyrirvarar

Eftirfarandi fyrirvari gildir um þau stefnuákvæði sem hér eru sett fram: Umrædd „**ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins[26. febrúar 2014], enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.**“

Það er einnig mikilvægt að hafa í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis, t.a.m. eru grenndaráhrif gististaðar á nærliggjandi byggð metin, ef heimilaðar eru áfengisveitingar á staðnum og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

**Mælt er eindregið með því að þegar hugað er að fjárfestingum og kostnaðarsömum breytingum vegna fyrirhugaðrar gististarfsemi, verði áður leitað til Skipulagsfulltrúa með fyrirspurn um skipulagslega stöðu viðkomandi húsnæðis, meðal annars vegna ákvæða í deiliskipulagi.**

## **Almenn ákvæði um gististaði**

### **Heildaryfirlit eftir landnotkun sbr. framsetning á þéttbýlisupprætti og sveitarfélagsupprætti**

Almennt:

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

Hótel og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistipjónusta við flokka I, II eða III. Enn fremur er gert ráð fyrir að gistipjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum, strandsvæðum, íþróttasvæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfseminni í deiliskipulagi. Hótel og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram, sjá nánar töflu 3 og sérskilgreiningar fyrir svæði M1a og M1c í miðborginni.“

Um töflu 1:

Í töflunni hér til hliðar eru gefnar upp almennar heimildir sem gilda á öllum helstu landnotkunarsvæðum borgarinnar. Heimildirnar miðast við flokkun gististaða sbr. lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 m.s.br. Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri skilgreiningu svæðisins í kaflanum *Landnotkun* (sjá adalskipulag.is) eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar.

Til hliðsjónar þarf að horfa til þéttbýlisuppráttar og sveitarfélagsuppráttar, ásamt síðari breytingum, sjá adalskipulag.is. Sjá einnig uppfærðan skipulagsupprátt á skipulagsjá.is

**Tafla 1. Gististaðir.** Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum.

	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalगतna
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VB)	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M 7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleynir (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Já	Já	Já	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Já	Nei	Nei	Nei	

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

Leyfisveitingar á landnotkunasvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sérþærri skilgreiningu svæðisins í kaflanum *Landnotkun* eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar

## Sértæk ákvæði um gististaði

Innan íbúðarbyggðar (ÍB) eru skilgreind afmörkuð svæði, aðalgötur og kjarnar, sem hafa víðari heimildir en gilda almennt í íbúðarbyggð. Innan þeirra svæða er m.a. mögulegt að vera með gististaði í flokki II og III. Það getur þó verið háð ákveðnum skilyrðum samanber skilgreiningar hér að neðan. Aðalgötur og kjarnar eru tilgreindir á korti 1 á næstu opnu. Listi yfir götur og götuhluta sem lúta aðalgötuskilgreiningum er gefinn í töflu 2, hér til hliðar.

### Aðalgötur

„Meðfram aðalgötum (sjá mynd....) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og **gististaðir í flokki II-III**.

Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við *Minni gistiheimili*, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talinn hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu\* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.

Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði, þá gilda aðalgötuheimildirnar, nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi

Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.“

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

### Nærþjónustukjarnar

„Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á upprætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru einkum innan íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt aðalskipulaginu. Þar sem nærþjónustukjarnar hafa verið staðsettir innan annarra landnotkunarsvæða, s.s. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi í kjarnanum...“

Listi yfir aðalgötur er birtur í töflu hér að neðan. Varðandi kjarna, sjá nánar kaflann *Kaupmanninn á horninu* og nánar lista yfir nærþjónustukjarna í *Skipulagi borgarluta*, á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is).

Tafla 2:

Gata eða götuhluti	
Ánanaust	Langahlíð-Litlahlíð
Hringbraut, frá Suðurgötu að Ánanaustum	Háleitisbraut
Hofsvallagata	Listabraut
Neshagi	Bústaðavegur, frá Háaleitisbraut að Sprengisandi
Brynjólfsgata	Sogavegur
Ægisgata	Grensásvegur, sunnan Miklubrautar
Vesturgata, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Ægisgötu	Gullteigur
Túngata, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Hofsvallagötu	Laugalækur-Kirkjusandur
Sóleyjargata/Gamla-Hringbraut, að Laufásvegi	Sundlaugarvegur-Brúnavegur-Austurbrún-Dyngjuvegur
Bergstaðastræti, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Njarðargötu	Langholtsvegur, norðan Skeiðarvogs
Njarðargata, frá Frakkastíg að Hringbraut	Breiðhöfði, norðan Stórhöfða
Óðinsgata, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Freyjugötu	Stórhöfði, vestan Breiðhöfða (ný gata)
Bjargarstígur, frá Bergstaðastræti að Freyjugötu	Rofabær 7-39
Freyjugata, frá Óðinsgötu að Njarðargötu	Bæjarbraut, milli Rofabæjar og Hraunbæjar
Frakkastígur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Eiríksgötu	Hraunbær 109-131
Barónsstígur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Laufásvegi	Stekkjarkakki, samhlíða miðsvæði M12 í Mjóddinni
Eiríksgata	Vesturhólar-Suðurhólar-Austurberg-Norðurfell (umferðarleið)
Snorrabraut, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Hringbraut	Gullinbrú-Strandvegur
Stórholt	Borgavegur
Rauðarárstígur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Flókagötu	Víkurvegur
Laugavegur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Kringlumýrarbraut	Hallsvegur
Hverfisgata 117-125	Kristniðbraut
Skipholt	Gvendargeisli
Nóatún	Skyggisbraut

**Kort 1: Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukörnum**  
(sjá næstu opnu)





Innan miðborgarinnar (M1) hafa verið settar ákveðnar takmarkanir á uppbyggingu gististaða. Sérákvæði gilda því um gististaði á völdum svæðum í miðborginni og ná þau til svæða M1a og M1c. Skipting miðborgarinnar í svæðin M1a, M1b og M1c, er sýnd á korti 2.

Skipulagsákvæði um takmörkun á uppbyggingu gistipjónustu er ekki afturvirk, þ.e. skýrar heimildir um uppbyggingu gistipjónustu í áður samþykktu deiliskipulagi, þar sem sérstaklega er tekið fram um gististaðaáform, geta gilt áfram.

### **Miðborg. M1a. Miðborgarkjarni.**

„Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði, auk gistipjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildar miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun miðborgarkjarnans eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk.

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

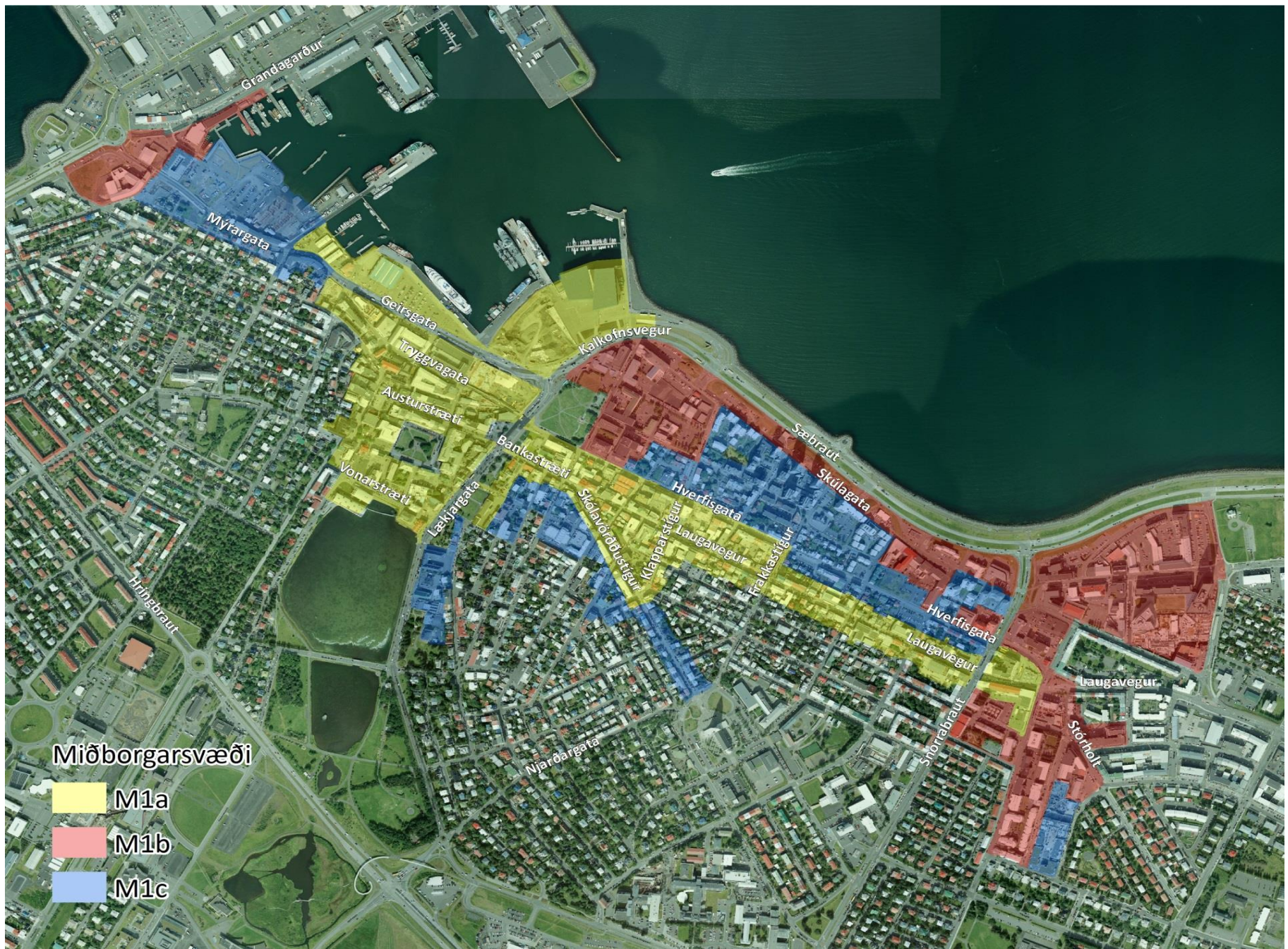
\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fersamhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“

## **Miðborg. M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.**

„Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð [] Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu [].Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsvæða, en á götueitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfloöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*.

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

\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fersamliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla*“



Landnotkunar svæði miðborgar, afmörkun svæða eftir breytingu (sbr. mynd 23, bls. 200)



**AÐALSKIPULAG  
REYKJAVÍKUR  
2010-2030**

## **Heimildir um veitingastaði**

### **Sérrit með helstu ákvæðum í aðalskipulagi**

Sjá nánar staðfest skipulagsgögn á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)



## Efnisyfirlit

Inngangur .....	3
Fyrirvarar .....	4
Almenn ákvæði um veitingastaði .....	5
Sértæk ákvæði um staðsetningu veitingastaða .....	7
Miðborgin.....	7
Íbúðarbyggð.....	9
Aðalgötur.....	9
Nærþjónustukjarnar .....	9
Sérákvæði fyrir almenna íbúðarbyggð .....	10
Afmörkun landnotkunarsvæða í Örfirisey.....	11

## Inngangur

Í þessu riti gefur að líta yfirlit yfir helstu ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 varðandi veitingastaði og staðsetningu þeirra. Stefna aðalskipulags um veitingastaði miðast að mestu við þá flokkun veitingastaða sem sett er fram í lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 m.s.br. Í aðalskipulaginu er bætt við megin viðmiðum um opnunartíma og eru þau skáletruðu í skilgreiningunum hér að neðan (sjá nánar töflu hér að aftan):

**Flokkur I:** Staðir án áfengisveitinga. *Opnunartími ótakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði.*

**Flokkur II:** Umfangslitlir áfengisveitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværrí tónlist, og staðir sem kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu. *Opnunartími skal almennt takmarkast við kl. 01 um helgar og á frídögum en kl. 23 virka daga, nema annað sé tekið fram. Á landnotkunarsvæðum þar sem veitingastaðir í flokki III eru heimilir, getur veitingastaður í flokki II lotið sömu ákvæðum um opnunartíma og flokkur III á viðkomandi svæði.*

**Flokkur III:** Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er háværrí tónlist, og staðir sem kalla á meira eftirlit og/eða löggæslu. *Opnunartími og sala áfengis miðist almennt við til kl. 01.00 á virkum dögum og til kl. 03.00 aðfararnótt laugardags og sunnudags og almennra frídag, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði.*

Hér að neðan er gefið yfirlit yfir stefnu aðalskipulagsins um veitingastaði. Stefnan er sett fram í töflu, texta og á uppdráttum. Í töflu er gefið yfirlit yfir heimildir eftir helstu landnotkunarsvæðum sem afmörkuð eru á skipulagsuppdráttum aðalskipulagsins og eftir atvikum á bindandi þemakortum í greinargerð. Um einstök svæði geta gilt sérákvæði, umfram það sem tafla sýnir, sem sett eru fram í skilgreiningu landnotkunar og er þeirra sérstaklega getið hér að aftan. Að jafnaði er vísað til þessara sérákvæða í töflunni.

Öll gögn aðalskipulagsins, þ.m.t. síðari breytingar, má nálgast á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is). Einnig er hægt að hafa aðalskipulagsuppdrætti á [Skipulagsjá](http://Skipulagsja.com), sem finna má á [reykjavik.is](http://reykjavik.is), til hliðsjónar. Undirstrikað er að öruggar er að horfa til [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is) en [Skipulagssjár](http://Skipulagssjar.com), varðandi staðfesta skipulagsuppdrætti og staðfestar breytingar á þeim.

Vísanir í töflur og kort miðast við tölusetningu þeirra í þessu riti, en ekki tölusetningu þeirra í staðfestum skipulagsgögnum.



## Fyrirvarar

Eftirfarandi fyrirvari gildir um þau stefnuákvæði sem hér eru sett fram: Umrædd „**ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins [26. febrúar 2014], enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.**“

Það er einnig mikilvægt að hafa í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis, t.a.m. eru grenndaráhrif veitingastaða á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

**Mælt er eindregið með því að þegar hugað er að fjárfestingum og kostnaðarsömum breytingum vegna fyrirhugaðrar veitingastarfsemi, verði áður leitað til Skipulagsfulltrúa með fyrirspurn um skipulagslega stöðu viðkomandi húsnæðis, meðal annars vegna ákvæða í deiliskipulagi.**

## **Almenn ákvæði um veitingastaði**

### **Heildaryfirlit eftir landnotkun sbr. framsetning á þéttbýlisuppdrætti og sveitarfélagsuppdrætti**

#### **Almennt:**

Í aðalskipulaginu eru sett fram markmið og ákvæði um veitingahús eftir landnotkunarsvæðum. Í töflu 1 er gerð grein fyrir heimildum um veitingahús eftir landnotkunarsvæðum. Almennt er ekki gert ráð fyrir því að veitingahús séu heimil innan íbúðarbyggðar, nema að uppfylltum skilyrðum á völdum svæðum og þá fyrir veitingahús í flokki II (sjá nánar hér að aftan). Ennfremur má heimila veitingastaði í flokki II á dvalarheimili aldraðra, þó það sé á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð. Veitingahús í flokkum I-III eru almennt heimil á miðvæðum, en settar eru ákveðnar takmarkanir á opnunartíma í skilgreiningu einstakra svæða og flokkur III getur verið háður heimildum í deiliskipulagi. Veitingahús í flokki III geta einnig verið heimil á verslunar- og þjónustusvæðum, stofnanasvæðum, athafnasvæðum, opnum svæðum, íþróttasvæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir þeim í deiliskipulagi.

Hér að aftan er gerð grein fyrir sérákvæðum sem gilda um veitingastaði og staðsetningu þeirra í miðborginni, innan íbúðarbyggðar og afmörkun landnotkunarsvæða innan hafnarsvæðisins í Örfirisey.

#### **Um töflu 1:**

Í töflunni hér til hliðar eru gefnar upp almennar heimildir sem gilda á öllum helstu landnotkunarsvæðum borgarinnar. Heimildirnar miðast við flokkun veitingastaða sbr. lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 m.s.br, með viðbótarákvæðum um opnunartíma. Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri skilgreiningu svæðisins í kaflanum *Landnotkun* (sjá [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)) eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar.

Til hliðsjónar þarf að horfa til þéttbýlisuppdráttar og sveitarfélagsuppdráttar, ásamt síðari breytingum, sjá [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is). Sjá einnig uppfærðan skipulagsuppdrátt á [Skipulagsja.is](http://Skipulagsja.is). Auk þess þarf að horfa til þemakorta sem fylgja með þessu riti.

**Tafla 1. Veitingastaðir.** Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, s.s. varðandi útveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.

	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 23.00 um helgar/frídaga.
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
aðalgötur	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin - rýmri heimildir (sjá mynd 1)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
Miðborgin - almennar heimildir (sjá mynd 1)	Já	Já	Já	
Miðborgin - takmarkaðar heimildir (sjá mynd 1)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga á svæðum M2c,d,e
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já	Já	
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M7)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleynir (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Athafnasvæði (AT)	Já	Já	Já	
Iðnaðarsvæði	Já	Já	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Já	Já	Nei	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
Örfirisey - fiskihöfn (H1b)	Já	Já	Já	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Flokkur I- III háðir heimildum í deiliskipulagi
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Fristundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	

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

\*\* Umfangslitir veitingastaðir þar sem starfsemi er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværrri tónlist og kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu. Opnunartími skal almennt takmarkast við kl. 01 um helgar og á frídögum en kl. 23 virka daga, nema annað sé tekið fram. Á landnotkunar svæðum þar sem veitingastaðir í flokki III eru heimilir, getur veitingastaður í flokki II lotið sömu ákvæðum um opnunartíma og flokkur III á viðkomandi svæði.

\*\*\* Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er hávær tónlist og kalla á meira eftirlit og/eða löggæslu. Opnunartími og sala áfengis miðast almennt við til kl. 01.00 á virkum dögum og til kl. 03.00 aðfaramótt laugardags og sunnudags og almennra frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunar svæði

Leyfisveitingar á landnotkunar svæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sérþærki skilgreiningu svæðisins í kaflanum *Landnotkun* eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar

## Sértæk ákvæði um staðsetningu veitingastaða

### Miðborgin.

Í miðborginni gilda eftirfarandi sérákvæði og markmið, sjá einnig kaflann *Miðborgin* (adalskipulag.is).

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

- Stuðla að fjölbreyttri flóru veitingastaða í miðborginni
- Skilgreina ramma utan um veitingastarfsemi sem tekur mið af ólíkum þörfum mismunandi svæða, ýmis konar starfsemi og ólíkum notendahópum miðborgarinnar.

### Staðsetning

Skilgreind eru svæði fyrir þrjár mismunandi tegundir heimilda (sjá mynd 1):

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

### Tegund veitingastaðar

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

### Opnunartími

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

#### ***Rýmri miðborgarheimildir - lengst opið til 4.30 um helgar/frídaga***

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

#### ***Almennar miðborgarheimildir - lengst opið til 3.00 um helgar/frídaga***




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

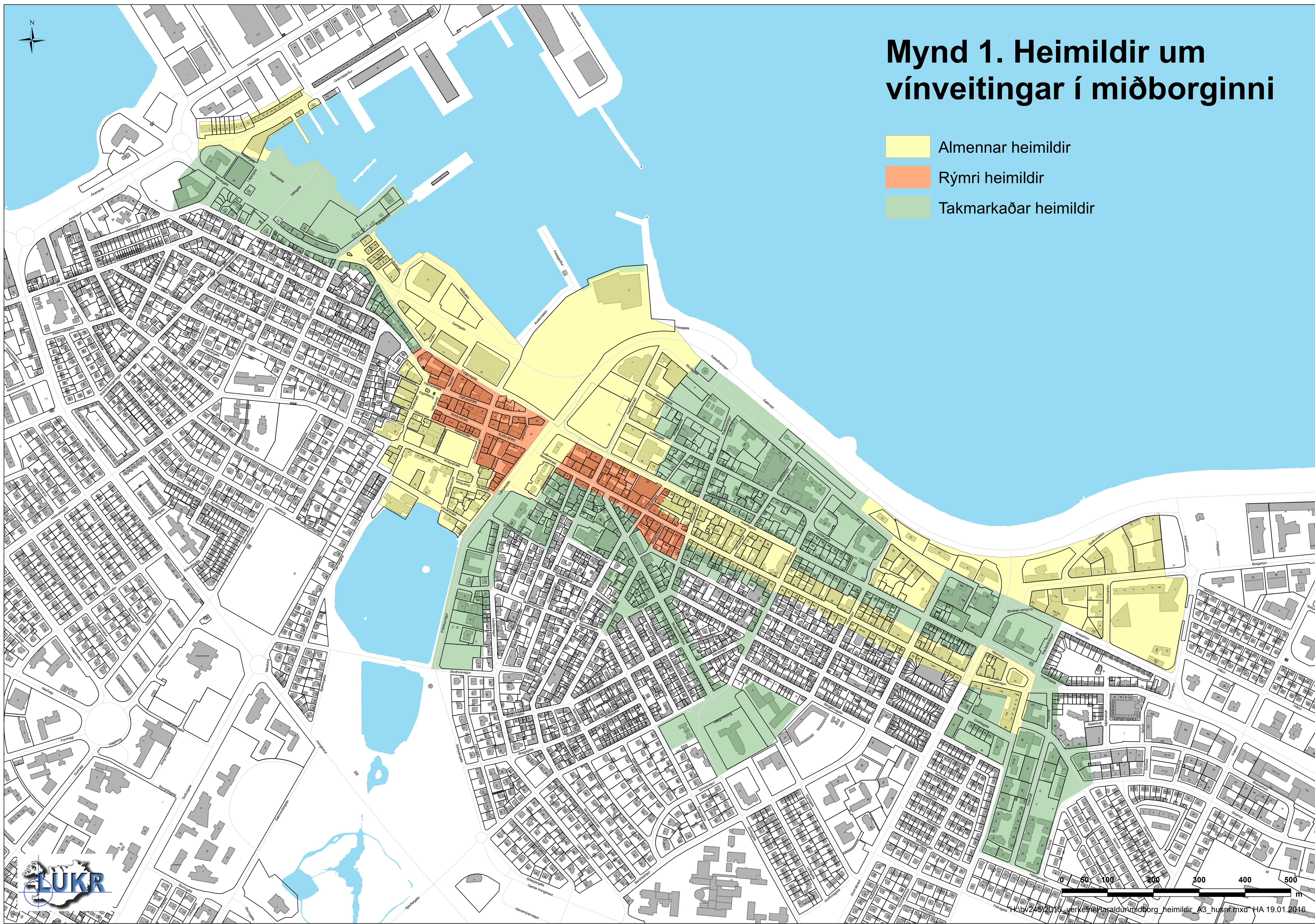
#### ***Takmarkaðar miðborgarheimildir - almennt opið til 23.00 um helgar/frídag, en lengst til 01.00***

Á svæði með takmarkaðar miðborgarheimildir má heimila veitingastaði, kaffihús og krár í flokki I-II. Veitingastaðir í flokki III eru heimilir þó með ákveðnum takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis, sjá töflu 1. Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 22.00

**Mynd 1: Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vínveitingar**  
(endurbætt kort, sbr. mynd 5, bls. 220 í kaflanum Landnotkun, sjá adalskipulag.is; sjá næstu síðu)

# Mynd 1. Heimildir um vínveitingar í miðborginni

-  Almennar heimildir
-  Rýmri heimildir
-  Takmarkaðar heimildir



## Íbúðarbyggð.

Innan íbúðarbyggðar (ÍB) eru skilgreind afmörkuð svæði, aðalgötur og kjarnar, sem hafa víðari heimildir en gilda almennt í íbúðarbyggð. Innan þeirra svæða er m.a. mögulegt að vera með veitingastaði í flokki II, auk veitingastaða í flokki I. Það getur þó verið háð ákveðnum skilyrðum samanber skilgreiningar hér að neðan. Aðalgötur og kjarnar eru tilgreindir á mynd 2 á næstu opnu. Listi yfir götur og götuhluta sem lúta aðalgötuskilgreiningum er gefinn í töflu 2, hér til hliðar.

### Aðalgötur

Meðfram aðalgötum (sjá mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega **veitingastaðir í flokki I og II** og gististaðir í flokki II-III.

**Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 1). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús.** Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við *Minni gistiheimili*, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talinn hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu\* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.

Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði, þá gilda aðalgötuheimildirnar, nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi

Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.“

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

### Nærþjónustukjarnar

„Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. **Veitingastaði í flokki I og II má heimila** og gististaði í flokki I-III. **Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 1).** Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á upprætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru einkum innan íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt aðalskipulaginu. Þar sem nærþjónustukjarnar hafa verið staðsettir innan annarra landnotkunarsvæða, s.s. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi í kjarnanum...“

Listi yfir aðalgötur er birtur í töflu hér að neðan. Varðandi kjarna, sjá nánar kaflann *Kaupmanninn á horninu* og nánar lista yfir nærþjónustukjarna í *Skipulagi borgarhluta*, á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is).

Tafla 2:

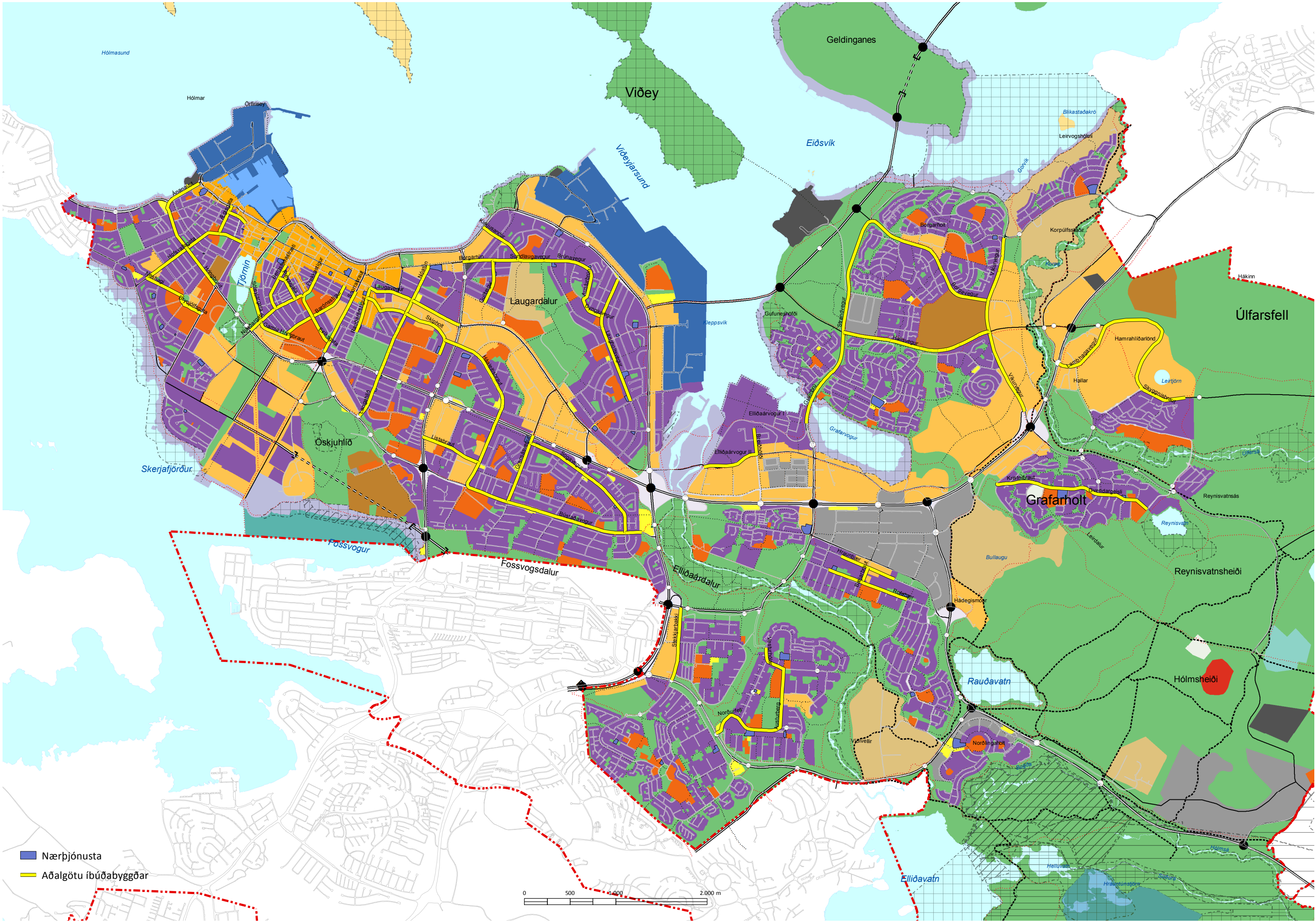
Gata eða götuhluti	
Ánanaust	Langahlíð-Littlahlíð
Hringbraut, frá Suðurgötu að Ánanaustum	Háleitisbraut
Hofsvallagata	Listabraut
Neshagi	Bústaðavegur, frá Háaleitisbraut að Sprengisandi
Brynjólfsgata	Sogavegur
Ægisgata	Grensásvegur, sunnan Miklubrautar
Vesturgata, frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Ægisgötu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

### Sérákvæði fyrir almenna íbúðarbyggð

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

**Mynd 2: Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukörnum**  
(sjá næstu opnu)





■ Nærþjónusta  
■ Aðalgötu íbúðabygðar



## Afmörkun landnotkunarsvæða í Örfirisey



**Mynd 3: Skipting hafnarsvæðis í Örfirisey (H1-H2) í undirsvæði. Sjá töflu 1 um mismunandi heimildir um veitingastaði.**

