

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

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

B2: Miðborgin – forsendur og skýringar

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

Eftirfarandi kaflablutar, töflur, textarannar, kort og myndir – sem innihéldu bindandi stefnu – munu falla úr gildi í Aðalskipulagi 2010–2030 m.s.br. Sjá aðgengilega kaffla á aðalskipulags: Blaðsíður 200–201, 203 falla úr gildi og myndir 23, 24 og 26, sbr. upptærsla mynda í kafla 6.1, 19.1 og 19.3. í A-hluta AR2040.

Umhverfis- og skipulagsvið
Febrúar 2014 / Apríl 2021



 Skipulagsstofnun

Mótt.: 28 okt. 2021
Málnr.





MIÐBORGIN

Miðborg Reykjavíkur er í senn einstök og margslungin. Hún er sameiginlegur vettvangur fólks með ólíkar væntingar og viðmið. Til að geta tekið vel á móti öllum sem sækja miðborgina og eiga tilkall til hennar þarf hún að geta sinnt ólíkum hlutverkum og verið margt í senn, bæði hátiðleg og heimilisleg, nýstárleg og gamalgróin, erilsöm og kyrrlát. Grundvallargæði miðborgarinnar felast að miklu leyti í því að í henni fléttast saman margvíslegir þræðir sem við upplifum í senn aðskilda og sem eina heild. Þess vegna er mikilvægt að sérhver þráður miðborgarinnar fái að njóta sín, um leið og hann fléttast saman við heildina.

Höfuðmiðborgin

Miðborgin er miðstöð stjórnsýslunnar í landinu. Fjöldmargar stofnanir og almenningsrými miðborgarinnar hafa þýðingu og aðdráttarafl fyrir alla landsmenn.

Menningarmiðborgin

Miðborgin er rammi um margar af helstu menningarstofnunum þjóðarinnar. Í miðborginni dafnar saga og menning í lifandi menningarstarfsemi og í byggingararfleifðinni, sem að sumra mati á erindi á heimsminjaskrá.

Hafnarmiðborgin

Í miðborginni er stærsta höfn landsins. Í miðborginni fléttast hefðbundin hafnarstarfsemi saman við nýtt mannlifshlutverk hafnarmiðborgarinnar við sundin blá.

Hverfismiðborgin

Miðborgin er elsta og grónasta íbúðarsvæði borgarinnar. Í miðborginni fléttast daglegt líf íbúanna saman við gæði

hins sögulega byggðamynsturs og byggingararfleifð.

Ferðamannamiðborgin

Miðborgin er fjölsóttasti ferðamannastaður landsins. Langflestir erlendir ferðamenn á Íslandi sækja miðborgina heim og nýta sér fjölbreytt tilboð hennar og tækifæri til ólíkrar upplifunar.

Verzlunarmiðborgin

Miðborgin er verzlunarmiðja höfuðborgarinnar. Í miðborginni eru líflegustu verzlunargötur landsins.

Veitingamiðborgin

Miðborgin er hjarta veitingamenningar landsins. Í miðborginni er landsins mesta fjölbreytni og þéttleiki veitingastaða.



Mannlífsmiðborgin

Miðborgin er vettvangur þar sem fólk hittist og ólíkar skoðanir mætast. Miðborgina sækir fólk til að sýna sig og sjá aðra, til að njóta umhverfisins og dveljast í dagsins önn eða til að sækja viðburði og sinna starfi og erindum.

Um leið og miðborgarstefna endurspeglar sýn og leggur línur til framtíðar um stýringu miðborgarinnar er mikilvægt að stefnan hafi innbyggðan sveigjanleika til þess að hægt sé að vinna með hana í takti við miðborg sem er marglaga og í stöðugri þróun.

Þrátt fyrir ákveðna festu í grundvallareiginleikum miðborgarinnar, sögu hennar og legu eru lífsstíll fólks, tækni, hagstjórn og hafsins vindar meðal ytri þátta sem hafa áhrif á hana og gera það að verkum að hún umbreyttist stöðugt.

Markmið miðborgarstefnu er að skilgreina mikilvægar

áskoranir og tækifæri sem miðborgin stendur frammi fyrir, í senn með almennum markmiðum og sértækum verkfærum.

Hún er sett fram í tveimur hlutum. Annars vegar eru forsendur og markmið og hins vegar verkfæri og skilmálar.

Forsendur og almenn markmið

Fyrri hluti miðborgarstefnu er dreginn saman í þrjú kafla sem spegla hver um sig ákveðin lykilmarkmið stefnunnar.

1. Mörk og ásar miðborgar

Í þessum kafla er farið yfir möguleg mörk miðborgar. Dregin eru upp einkenni og áherslur ólíkra miðborgarása og sett fram almenn markmið um fjölbreyttar tengingar ólíkra svæða miðborgarinnar, sem og um flæði inn í miðborgina og innan hennar.

Forsendur:

Nú um stundir endurspeglast ákveðnar breytingar á aðstæðum og lífsstíl fólks í miðborg Reykjavíkur líkt og í miðborgum víða um heim:

- Aukinn notkun almenningsrýma.
- Aukinn áhugi á hreyfingu sem setur hjólaðar og göngu í öndvegi.
- Aukin meðvitund um gæði ósnortinnar náttúru og heilnæms loftslags.
- Ferðamönnum fer ört fjölgandi.
- Menningarlíf flæðir í auknum mæli út í miðborgarrýmið þar sem fjöldi viðburða og þátttaka í þeim eykst jafnt og þétt.
- Aukin vitund um þau verðmæti miðborgarinnar sem felast í byggingararfi og menningarsögu.
- Verslunarstarfsemi fléttast í auknum mæli saman við götulíf, viðburðahald og veitingastarfsemi, og verður sífellt fjölskrúðugari.
- Endurnýjun tengsla miðborgar við hafnar svæði samfara aukinni eftirsókn og áhuga á hafnar svæðinu.
- Viðskiptastarfsemi og skapandi starfsemi mynda í auknum mæli þyrpingar á jaðri miðborgarinnar.

Líta má á þessar breytingar sem tækifæri til að hafa jákvæð áhrif á mótun miðborgarinnar. Einnig má líta á þær sem áskoranir um að gera betur:

- Efla gæði almenningsrýma, m.a. með því að skilgreina skýr hlutverk fyrir ólík almenningsrými og efla tengsl þeirra við aðra þætti miðborgarinnar.
- Bæta tengingar og gæði hjóla- og gönguleiða sem víða rofna við þungar umferðaraðar.
- Bæta aðgengi að náttúrugæðum miðborgarinnar, gefa þeim skýrara hlutverk í miðborginni og flétta þau markvissar inn í miðborgina sem heild.
- Auka samfelli menningarstofnana og styrkja samfelli þeirra í miðborginni, auk þess að vinna markvissar að því að tengja menningarlandslag og menningarstarf.
- Tryggja þróun sem virðir sögulega arfleifð miðborgarinnar.
- Styrkja miðborgarverslun með því að bæta umhverfi verslunargatna og efla tengsl verslana og götúrýmis.
- Efla innvið og þjónustu miðborgarinnar gagnvart ferðamönnum, með gæði og sérstöðu miðborgarinnar sem heildar að leiðarljósi.
- Bæta tengingu miðborgarinnar við hafði og höfnina og flétta mannliðið við höfnina í auknum mæli inn í miðborgina sem heild.
- Efla tengsl miðborgarinnar við vaxandi atvinnusvæði á jaðri hennar.

2. Miðborg fyrir alla

Í þessum kafla er sjónum beint að lífnu í miðborginni, sem endurspeglast í ólíkri starfsemi, hlutverkum og notendum miðborgar. Sett eru fram markmið um ólíka þræði miðborgarinnar, fjölbreytni og blöndun starfsemi.

3. Miðborgarrými fyrir miðborgarrými

Í þessum kafla er farið yfir rýmisforsendur mannlífsmiðborgarinnar og markmið til að styrkja hana.



a. VERSLUNARÁS MIÐBORGAR SKV. ÞRÓUNARÁÆTLUN MIÐBORGAR.



b. MIÐBORGARÁSAR SKV. MIÐBORGARSTEFNU.



c. MIÐBORG OG MIÐBORGARSVÆÐI SKV. ÞRÓUNARÁÆTLUN MIÐBORGAR.

Mynd 17 (a-j). Mörk og ásar Miðborgar.

1. MÖRK OG ÁSAR MIÐBORGAR

Með hugtakinu miðborg er átt við afmarkað lykilsvæði sem er lífandi vettvangur fjölbreyttrar starfsemi. Miðborgarsvæðið nær yfir miðborgina og umlykjandi íbúðarsvæði. Íbúðarsvæðin eru mikilvæg tengi- og lífæðar inn í miðborgina og gefa miðborginni mikið gildi á sama hátt og hin afmarkaða miðborg og fjölbreytt starfsemi hennar gefur íbúðarsvæðunum mikið gildi. Þrátt fyrir að áherslur, landnotkun og starfsemi séu ólíkar innan miðborgar og utan er brynt að horfa til miðborgarsvæðisins í heild sinni til að stuðla að virku flæði og tengingum sem auka í senn gæði miðborgarinnar og íbúðarsvæðanna í kring. Þá er mikilvægt að hugsa miðborgina út frá tengslum hennar við önnur svæði borgarinnar. Fyrir tíma heildarskipulags og stofnbrauta var finlegt götumynstur miðborgarinnar í tengslum við hafði og hæðirnar sem umlykja hana. Allir vegir lágu inn í miðborgina og út úr henni, en með stofnæðunum sem virka eins og óbrúuð fljót var samhengið rofið. Sæbraut, Snorrabraut, Hringbraut og Geirsgata eru helstar í hópi straumharðra umferðaræða sem hamla eðlilegu og æskilegu flæði inn í miðborgina og innan hennar.

Afmörkun miðborgarinnar í **Þróunaráætlun miðborgar** frá árinu 2000 endurspeglar megináherslu á verslunará



e. ÞUNGAR UMFERÐARÆÐAR.



g. GÖNGUFJARLEGGIR Í STAÆKKAÐRI MIÐBORG.



d. STÆKKUNARÁSAÐAR MIÐBORGAR.



e. MIÐBÖRGIN TEKUR TIL TYEGGLJA NÝRRRA SVÆÐA. EINNIG VÆR SKOÐUÐ MÖGULEG STÆKKUN TIL SUÐURS.

MARKMIÐ:

Með því að vikka út mörk miðborgar og miðborgarsvæðis er markmiðið að:

- Endurheimta tengsl miðborgarinnar við höfnina og hafið.
- Efla höfuðborgar-, menningar- og náttúruás miðborgarinnar.
- Styrkja verslunarárs miðborgar með því að fjölga tengingum þvert á verslunarársinn. Hann verður áfram lykilslagæð með háráðum sem ganga þvert á hann.
- Auka fjölbreytni krosstengsla og tegunda af rýmum í miðborginni.
- Skapa sterkari heild innan miðborgarsvæðisins, þar sem íbúðarsvæði miðborgar gegna mikilvægu hlutverki sem lifgjafar og tengibrautir inn í miðborgina.
- Bæta tengingar við nærliggjandi hverfi.



h. STÆKKUN MIÐBORGAR TIL VESTURS.



i. STÆKKUN MIÐBORGAR TIL NORÐURS.



j. MÖGULEG STÆKKUN MIÐBORGAR TIL SUÐURS.



Mynd: Árni Geirsson

miðborgar, frá Bankastræti eftir Laugavegi að Rauðarástig auk Kvosarsvæðis og Skólavörðustígs. Í miðborgarstefnu aðalskipulags 2010–2030 er sjóndeildarhringurinn vikkadur út til norðurs, suðurs og vesturs. Auk verslunarássins er áhersla lögð á hafnarás, náttúruás og menningar- og höfuðborgarás. Þessir ásar þvera og styrkja hver annan í marglaga miðborg þar sem Kvosin myndar kjarnann.

Útvíkkað sjónarhorn á miðborgina leggur grunninn að nýrri afmörkun miðborgarinnar með þremur nýjum svæðum, í suðri, í vestri og í norðri.

1. Stækkun miðborgar til vesturs: Endurheimt tengsla miðborgar og hafnarsvæðis

Markmið með stækkun miðborgarinnar til vesturs er að endurheimta höfnina sem hluta af miðborginni. Svæðið frá Grandagarði að Hörpu er nú þegar ákveðið framhald af verslunar-, veitinga- og viðburðaás miðborgar. Skilgreining svæðisins sem hluta af miðborginni fellur að þeirri þróun sem þegar er hafin og felur að auki í sér markmið um umfang og gæði almenningsrýmis og um bættar göngu- og hjólatengingar á svæðinu, meðal annars með umbreytingu óbrúðra stofnbrautafljóta.

2. Stækkun miðborgar til norðurs: Betri tengsl miðborgar við náttúrugæði

Markmið með stækkun miðborgarinnar til norðurs er að endurheimta tengsl við haf og náttúru í norðri þannig að gönguleiðir og sjónásar sem mótast af rótgrónu byggðamynstrinu nái yfir Sæbrautina alla leið til hafs. Sem stendur er svæðið blandað íbúðar- og þjónustusvæði með fjölbreyttri notkun. Skilgreining þess sem hluta af miðborginni eykur þá fjölbreytni og felur að auki í sér markmið um gæði almenningsrýmis og um bættar göngu- og hjólatengingar um svæðið, sem og um bætt tengsl miðborgar við vaxandi atvinnusvæði á norður- og austurjádri hennar.

3. Möguleg stækkun miðborgar til suðurs: Efling menningaráss miðborgar

Markmið með stækkun miðborgarinnar til suðurs væri að skapa heilsteypitari menningar- og höfuðborgarás miðborgar og styrkja þar með miðborgina sem heild. Það yrði gert með því að styrkja tengslin milli lykilmennningarstofnana og almenningsrýma á Kvosar- og Tjarnarsvæðinu annars vegar og á Háskólasvæðinu hins vegar. Háskólinn er einn stærsti vinnustaður landsins og

á háskólasvæðinu eru margar helstu menningarstofnanir landsins, svo sem Þjóðarbókhlaðan, Norræna húsið og Þjóðminjasafnið. Á næstu árum rísa enn fleiri byggingar lykilstofnana á svæðinu, meðal annars Stofnun Vigdísar Finnbogadóttur í erlendum tungumálum og Hús íslenskra fræða. Í stað þess að aðgreina háskólasvæðið og miðborgina og ramma aðgreininguna inn með þungum umferðarbrautum væri markmiðið að skapa greiðari leið gangandi og hjólandi á milli svæðanna. Skilgreining friðlandsins í kringum Tjörnina og Vatnsmýrina sem hluta miðborgarinnar fæli í sér markmið um að svæðið fái markvissara hlutverk sem vettvangur miðborgarmannlífs um leið og lagt væri upp með að þar sé gróðursæl tenging milli norður- og suðurhluta miðborgar. Skilgreining svæðanna sem friðlanda og opinna svæða myndi ekki breytast þótt þau yrðu hluti miðborgar. Í Aðalskipulaginu 2010–2030 er ekki gert ráð fyrir þessari stækkun, en gerð er grein fyrir hugmyndinni hér til að halda henni inni sem framtíðarmöguleika.

Þrátt fyrir stækkun miðborgar eru hámarksgöngufjarlægðir úr Kvosinni áfram svipaðar. Hins vegar er hægt að velja úr ólíkri miðborgarupplifun á mismunandi svæðum miðborgarinnar.

TÍMI DAGSINS	NOTENDUR ÍBÚAR & GESTIR Í MIÐBORGinni	ÁSTÆÐA FYRIR AÐ VERA MIÐBORGinni	SAMGÖNGUR RÁÐANDI FORM	TEGUND MIÐBORGARRÝMIS	HLUTVERK MIÐBORGAR
●	ÍBÚI byr og starfar í miðborginni	Á HEIMA	GANGA HJÓLA	NAUÐSYNJARÝMI gisting, mataríenkaupt, skólastökn, læknishelmskán	HVERFISMIÐBORGIN
●	TÍMABUNDINN GESTUR_FERDAMADUR byr tímabundið í miðborginni,	Á FRÍTÍMA	GANGA	TÍMABUNDIÐ NAUÐSYNJARÝMI gisting, matar, afþreying, verslun	FERDAMANNAMIÐBORGIN
◐	REGLULEGUR GESTUR_NEMANDI, STARFSMADUR sækir skóla vinnu í miðborginni,	Á STARFSSTÖÐ	AKA GANGA HJÓLA	VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTURÝMI vinnustaður	MIÐBORGARSTARFSEMIN
◑	ÓREGLULEGUR GESTUR_KÖNNI sækir í miðborgina vegna ákveðinnar vörubjónustu	Á ERINDI	AKA GANGA HJÓLA	VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTURÝMI verslun, vellingar, þjónusta	VERSLUNAR- OG VEITINGAMIÐBORGIN
◒	VIÐBURÐAGESTUR_LEIKHÚS-/SAFN-HÁTÍÐAGESTUR sækir miðborgina vegna viðburða leikhúsgesta, hátíðargesta, safngesta	Á MIBA	AKA GANGA HJÓLA	VIÐBURÐARÝMI göturými, söfn, leikhús, tónleikastaðir	MENNINGAR- OG HÖFUÐMIÐBORGIN
◓	MIÐBORGARGESTUR sækir miðborgina miðborgarinnar vegna	Á STEFNUMÖT	AKA GANGA HJÓLA	AFÞREYTINGARRÝMI kaffihús, teng, garðar, göturými	MANNLÍFSMIÐBORGIN
●	ÖRGESTUR_VEGFARANDI	Á LEIÐ UM	GANGA HJÓLA	TRANSITRYMI göturými	MANNLÍFSMIÐBORGIN

Notendur miðborgar

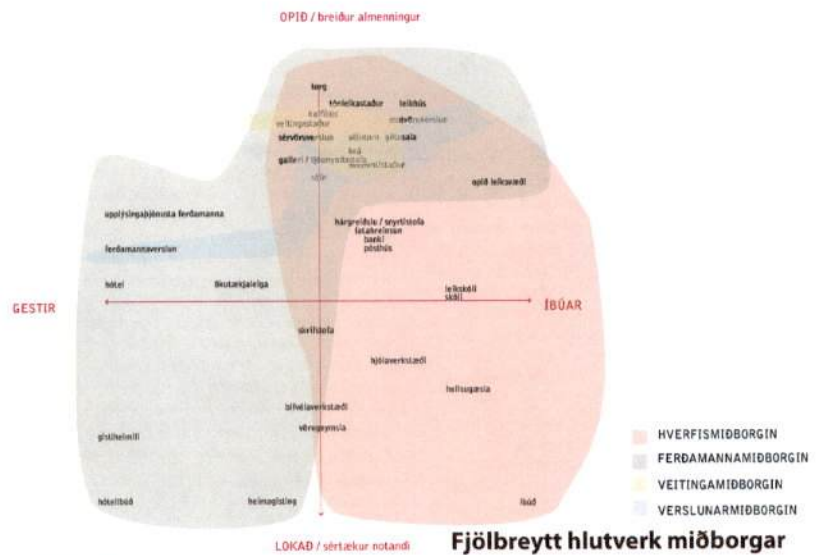
Tafla 7. Notendur miðborgar

2. MIÐBORG FYRIR ALLA

Fjölbreytt starfsemi er eitt af einkennum og jafnframt styrkleikum flestra miðborga, sem eru í senn margslungnar og lifandi. Reykjavík er þar engin undantekning. Hér blandast margvísleg þjónusta, fjölbreyttir viðburðir, verslun og viðskipti við daglegt líf íbúa og gesta.

Á undanföllum áratugum hefur atvinnulífð í miðborginni verið að breytast. Þróunin hefur m.a. verið sú að ólík starfsemi, sér í lagi veitinga- og verslunarstarfsemi, en einnig skrifstofu- og afþreyingarstarfsemi, tengist í auknum mæli innan sömu rekstrar- og húsnæðiseininga. Einnig hefur orðið breyting á ríkjandi atvinnustarfsemi í miðborginni. Líkt og annars staðar hafa fjármálafyrirtæki fækkað afgreiðslustöðum sínum og horfið á braut. Þar með hefur störfum í fjármálaþjónustu fækkað í miðborginni. Á sama tíma hefur ferðamannastraumurinn aukist verulega og í kjölfarið hafa fjölbreytt ferðaþjónustufyrirtæki tekið sér bólfestu í miðborginni og skapað ný störf. Mikilvægt er að stuðla að því að miðborgin haldi áfram að vera ákjósanlegur vettvangur fyrir sem fjölbreyttasta þjónustu fyrir íbúa og gesti miðborgarinnar.

Til að viðhalda fjölbreytileikanum er mikilvægt að



Tafla 8. Fjölbreytt hlutverk miðborgar



stuðla að blandaðri starfsemi sem fellur vel saman og hefur heppileg áhrif á miðborgarbraginn. Verslun, skrifstofustarfsemi og veitingarekstur stuðlar til dæmis að samnýtingu aðstöðu og tryggir miðborgarlíf á ólíkum tíma dagsins. Veitingastarfsemi á íbúðarsvæðum getur hins vegar orðið árekstravaldur sé tillitssemi ónóg. Sama á við um ferðapjónustu sem getur orðið fráhrindandi ef hún fléttast ekki eðlilega inn í þjónustu fyrir íbúa. Sum tegund starfsemi er opin öllum almenningi, gefur af sér út í göturýmið og getur tengt saman ólíka aðila í miðborginni. Önnur starfsemi höfðar einungis til sérhæfðs hóps og fer best fram fyrir luktum dyrum. Enn önnur starfsemi þarfnast næðis. Við sækjum miðborgina af ólíkum ástæðum. Dveljumst þar mislangi og á ólíkum tíma dags. Því er brýnt að miðborgin geti rækt öll sín ólíku hlutverk og að þar sé fullnægt mismunandi óskum og hagsmunum án þess að neinum sé troðið um tær. Í miðborginni þurfa einnig að vera í boði fjölbreytt rými fyrir ólíkar athafnir, rými sem eru ólíkar ásýndar og hafa margvislega eiginleika, þar sem er hægt að gleyma sér í ysi og **þysi** borgariðunnar en líka að vera einn með sjálfum sér.

HÖFUÐMIÐBORGIN

Miðborgin er hjarta höfuðborgarinnar og ber vitni um búsetusögu Reykjavíkur frá upphafi til okkar daga. Þar er elsti hluti höfuðmiðborgarinnar, skilgreindur út frá sérstöðu sinni sem hinn sögulegi kjarni borgarinnar. Hér eru lykilstofnanir stjórnýslu, menningar og mennta sem þjóna öllum landsmönnum. Höfuðmiðborgin er íhaldsamasti hluti miðborgarinnar með sparileg torg og reisulegar byggingar gæddar alþjóðlegum blæ. Reisuleiki höfuðmiðborgarinnar felst meðal annars í mælikvarða mannvirkja hennar og að auki býr hún að því að lagður hefur verið metnaður í þau í gegnum tíðina. Um leið og höfuðmiðborgin er íhaldssöm og stendur vörð um grunnstef og gæði úr fortíðinni er hún öflugur vettvangur lifandi orðs og athafna sérhvers tíma. Hún er vettvangur þar sem við höldum sameiginlegar hátiðir og fögnun á sigurstund, tjáum ólíkar skoðanir og mótmælum óréttlæti.

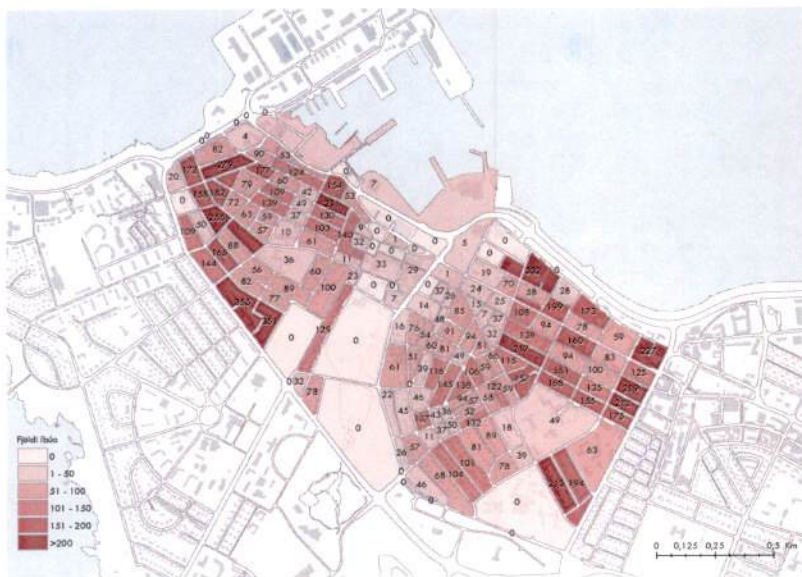
MENNINGARMIÐBORGIN

Menningarmiðborgin er nátengd höfuðmiðborginni og er elsti hluti hennar skilgreindur út frá sérstöðu sinni sem hinn sögulegi kjarni borgarinnar. Í landslagi hennar

má kynnast fjölmörgum brotum úr menningarsögunni og þar starfa fjölmargar menningarstofnanir. Þá eru almenningsrými menningarmiðborgarinnar síkvikur vettvangur fyrir menningarviðburði, meðal annars vegna þess að fjölbreytt menningarstarfsemi flæðir í auknum mæli út í almenningsrýmið. Með frekari útvíkkun miðborgarinnar til suðurs næði menningarás miðborgarinnar frá hafnarsvæðinu um Kvosar- og Tjarnarsvæði allt til Háskólasvæðisins.

HVERFISMIÐBORGIN

Lykilgæði í miðborg Reykjavíkur eru íbúarnir í miðborginni, lífið sem þeir lifa, umhverfið sem þeir skapa og búa í. Með því að sækja þjónustu í miðborginni efla íbúarnir aðra þætti hennar. Jafnframt vinna þeir mikið starf við verndun og viðhald byggingararfleifar í miðborginni. Miðborgir víða um heim horfa nú upp á það að íbúarnir eru hornfir á braut og ferðamenn hafa tekið yfir. Það hefur verið áhrif á ásýnd og anda hverfismiðborgarinnar þegar íbúðir breytast frá því að vera heilsáhrúsnæði íbúa í að vera tímabundið athvarf fyrir ferðamenn. Slík þróun dregur verulega úr gæðum hverfismiðborgarinnar.



Mynd 18. Fjöldi íbúa í gótureitum miðborgar.

VERSLUNARMÍÐBORGIN

Verslun sem miðborgarafþreying

Nú þegar aðsókn í verslunarmiðstöðvar fer minnkandi víða um heim eru miðborgarkjarnar víðast hvar í sókn. Við erum í raun komin í hring: Upphaflega var í verslunarmiðstöðvunum reynt að endurgera raunverulegar borgargötur en þegar verið er að blása lífi í miðborgarkjarna og laða þangað fleira fólk hefur oftast en ekki verið lítið til formgerðar verslunarmiðstöðvanna þar sem göturýmið rennur saman við verslanir, menningarviðburði og veitingastaði.

Verslun í miðborgum er því orðin lykilaþreying fyrir heimamenn jafnt sem ferðamenn. Sama á við um miðborg Reykjavíkur. Hér samtvinnast verslunarstarfsemi, veitingastarfsemi og viðburðahald í auknum mæli. Verslanir miðborgarinnar eru því ekki einungis skýrt afmarkaðir áfangastaðir miðborgargesta með ákveðið erindi. Þær eru einnig og ekki síður hluti af stærri heild þar sem göturými, verslanir og veitingastaðir mynda eitt og sama upplifunar- og neyslurýmið sem fólk flæðir um mismarkvisst.

Hverfisverslun

Þrátt fyrir að verslun á íbúðarsvæðum miðborgar hafi dregist saman tryggja stórmarkaðir matvöru á samkeppnisverði innan miðborgarinnar. Auk matvöru má í miðborginni fá búsaðhöld, húsbúnað og verkfæri, svo hún hefur burði til að standa undir nafni sem aðalverslunarsvæði íbúa miðborgarinnar. Þá hefur götu- og torgsala með ferskmeti færst í vöxt í miðborginni en sú verslun mætti enn aukast að mun.

Vöruúrval

Vöruúrval verslana í miðborginni hefur breyst talsvert á síðustu 15 árum. Mikill vöxtur hefur verið í verslun með íslenska hönnun og ferðamannatengda sérvöru á meðan verslun með fjöldaframleidda erlenda tiskuvöru hefur minnkað. Íþróttavörur eru meðal þess sem hefur horfið alveg á braut. Þessi þróun endurspeglar í senn breytingar á tíðaranda, efnahag fólks og aðsókn ferðamanna til landsins.

Til að styrkja verslun í miðborginni út frá sjónarmiði vöruúrvals er mikilvægt að stuðla að fjölbreytni sem meðal annars ræðst af fjölbreytileik verslunarhúsnæðis.

Til að styrkja höfuðmiðborgina er mikilvægt að:

- Leggja rækt við og vemda einkenni og sérstöðu höfuðmiðborgarinnar.
- Gera sérstakar gaðakröfur til umhverfis og mannvirkja höfuðmiðborgarinnar.
- Tryggja aðgengi fyrir alla.
- Styrkja tengsl höfuðmiðborgarinnar við aðra þætti miðborgarinnar.
- Greina, skrá og vinna reglulega úr upplýsingum um þróun höfuðmiðborgar.

Til að styrkja menningarmiðborgina eru frekar er mikilvægt að:

- Styrkja samfelli og tengsl milli menningarstofnana.
- Efla enn frekari tengsl menningarstofnana og menningarviðburða í almenningsrýminu.
- Styrkja almenningsrými miðborgar sem vettvang fyrir ólíka viðburði.
- Stuðla að því að opinberar menningarstofnanir framtíðarinnar risi innan menningarmiðborgar þar sem þær geta sótt sér styrk um leið og þær gefa af sér til menningarmiðborgarinnar.
- Styrkja tengsl menningarmiðborgar við aðra þætti miðborgar.
- Greina, skrá og vinna reglulega úr upplýsingum um þróun menningarmiðborgar.

Til að styrkja hverfismiðborgina er mikilvægt að:

- Vemda hverfismiðborgina sem slíka en stuðla um leið að fjölbreyttri starfsemi innan hennar.
- Efla þjónustu fyrir íbúa í hverfismiðborginni.
- Styrkja tengsl hverfismiðborgar við aðalverslunargötur með því að efla hlíðargötur.
- Efla þátttöku íbúa við mótun hverfismiðborgarinnar.
- Styrkja mikilvægt starf íbúa við verndun og viðhald byggingararfleifar með ráðgjöf og stuðningi.
- Vemda hverfismiðborg gagnvart ótakmarkaðri gistinguaupþýggingu.
- Efla hverfismiðborg sem heilsaíbúðarhverfi og takmarka heimildir til skammtímaleigu íbúa.
- Greina, skrá og vinna reglulega úr upplýsingum um þróun hverfismiðborgarinnar.
- Vinna sérstaka stefnu og úttekt um hótél og gistinguþætti, sem verði klárub áður en ráðist verður í gerð hverfisskipulags fyrir miðborgina.

Til að styrkja verslun í miðborginni út frá sjónarmiði miðborgarafþreyingar er mikilvægt að:

- Styrkja tengslin milli verslunar og annarrar starfsemi í miðborginni.
- Stýðja við veitinga- og viðburðastarfsemi samtengda verslunarrekstri.
- Auka gæði góturymis við verslanir.
- Tryggja greiða aðkomu og aðgengi fyrir lestun og losun verslunarvöru án þess að raska götulífi.
- Stuðla að aðgengi fyrir alla.

Til að efla hverfisverslun í miðborginni er mikilvægt að:

- Stýðja hverfisverslun og tengsl íbúðahverfa við verslunargötur miðborgar, m.a. með því að efla hliðargötur.
- Ýta undir götu- og torgsólu með ferskmetti.
- Stuðla að fjölbreyttu framboði nauðsynjavöru sem stenst gæða- og veðsarkæppni.
- Móta stefnu um umfang verslunarkjarna á jaðri miðborgarinnar.

Til að styrkja verslun í miðborginni er mikilvægt að efla Laugavegin sem lykilverslunargötu, m.a. með því að:

- Efla veitinga- og viðburðahald samtengt verslunarrekstri við Laugavegin.
- Efla þungamiðjur við Laugavegin, bæði með því að skapa nýjar og efla þær sem eru til en eru óvirkar.
- Fjölga uppbotum við Laugavegin, m.a. með því að virkja og efla starfsemi sem gætti átt sér stað í þak- og bakgördum við Laugavegin.
- Hamla fækkun innganga við Laugaveg og stuðla að fjölgun þeirra, m.a. með því að takmarka heimildir til að sameina húseignir og lóðir.
- Bæta verslunargöturými fyrir gangandi, gera tilraunir með mótun sveigjanlegra göngugatna við Laugaveg og breikka gangstéttir.
- Styrkja hliðargötur Laugavegarinnar, m.a. með því að rýmka starfsemiheimildir við hliðargötur.
- Bæta tengsl verslunarymis og góturymis, m.a. með því að bæta götuframhliðar.
- Bæta ásjúnd góturymisins, m.a. með því að samræma og efla gæði við skiltun, götugögn og yfirborðshönnun.
- Greina, skrá og vinna reglulega úr upplýsingum um þróun verslunarmiðborgarinnar.



verslunarahúsnæði

Í Þróunaráætlun miðborgar frá árinu 2000 er lögð mikil áhersla á nútímavæðingu og stækkun verslunarahúsnæðis í miðborginni. Ýmsar aðstæður hafa leitt til þess að sú verslun sem hefur dafnað hvað best í miðborginni á undanföllum árum hefur frekar tekið sér bólfestu í litlu og ódýru húsnæði en stóru og dýru. Engu að síður gefa lykilverstanir í stærsta og nýjasta húsnæðinu versluninni í miðborginni breidd og aukna möguleika. Til þess að efla verslun í miðborginni er mikilvægt að viðhalda fjölbreytni í verslunarahúsnæði, þannig að það henti mismunandi tegundum verslunar og sé sveigjanlegt með tilliti til ytri aðstæðna.

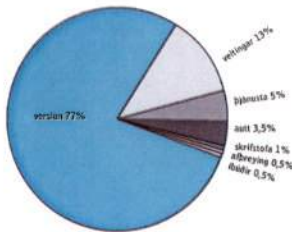
Laugavegur – aðalverslunargata miðborgar

Á undanföllum áratugum hefur Laugavegurinn tekið við af Kvosinni sem aðalverslunarsvæði miðborgarinnar, sem hefur því breyst úr því að vera ákveðinn kjarni í það vera löng samfelld gata.

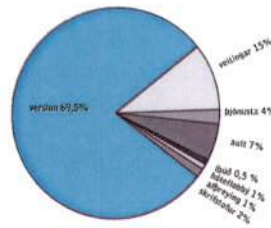
Þegar Laugavegurinn er borinn saman við erlendar verslunargötur kemur í ljós að hann er tiltölulega langur, og þéttleiki hliðargatna er tiltölulega lítill, sérstaklega þegar austur dregur. Þá skortir hann uppbot og virkar þungamiðjur sem geta gætt hann lífi.

VEITINGAMIÐBORGIN

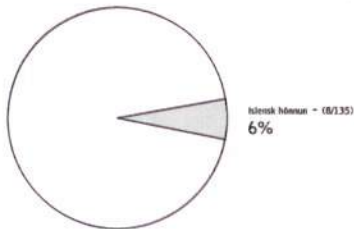
Frá upphafi þéttbýlismyndunar í Reykjavík hefur miðborgin þróast samhliða veitinga- og gistinguþjónustu sem hefur sveiflast í takt við hagsæld almenningis og fjölda ferðamanna. Fjölgun veitingastaða (staða með allar tegundir veitingaleyfa) í miðborginni undanfarin ár gefur okkur ekki aðeins vísbendingu um breytingar á miðborginni sem slíki heldur einnig um breytingar á lífsstíl fólks. Fjölgun veitingastaða ber jafnframt vott um fjölgun ferðamanna í miðborginni, sem hefur kallað á aukna fjölbreytni í veitingastaðafloðu hennar. Um leið og veitingamiðborgin er grunnstöð ferðamannamiðborgar



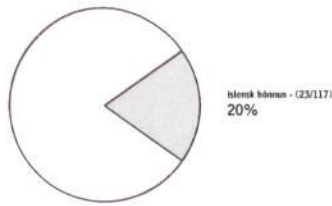
Laugavegur 1-118_jarðhúð*
mars 1998
hlutfall af 175 framhúðum
*sk. skilningi tengt þrið. Prófessoratökur niðurgöngu 1998



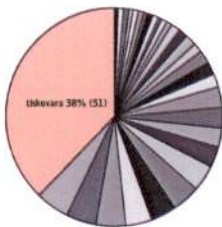
Laugavegur 1-118_jarðhúð**
maí 2012
hlutfall af 166 framhúðum
**sk. tölningu í maí 2012



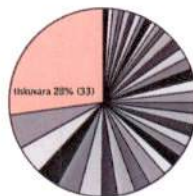
1998



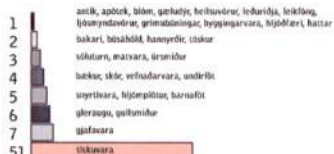
2012



Laugavegur 1-118_jarðhúð
mars 1998
135 verslanir
32 tegundir

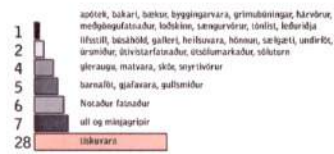


Laugavegur 1-118_jarðhúð
maí 2012
117 verslanir
38 tegundir

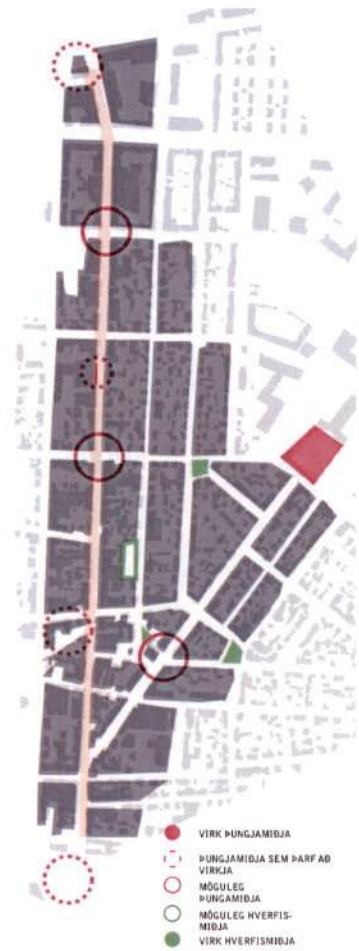


FJÖLDI VERSLANA/TEGUND

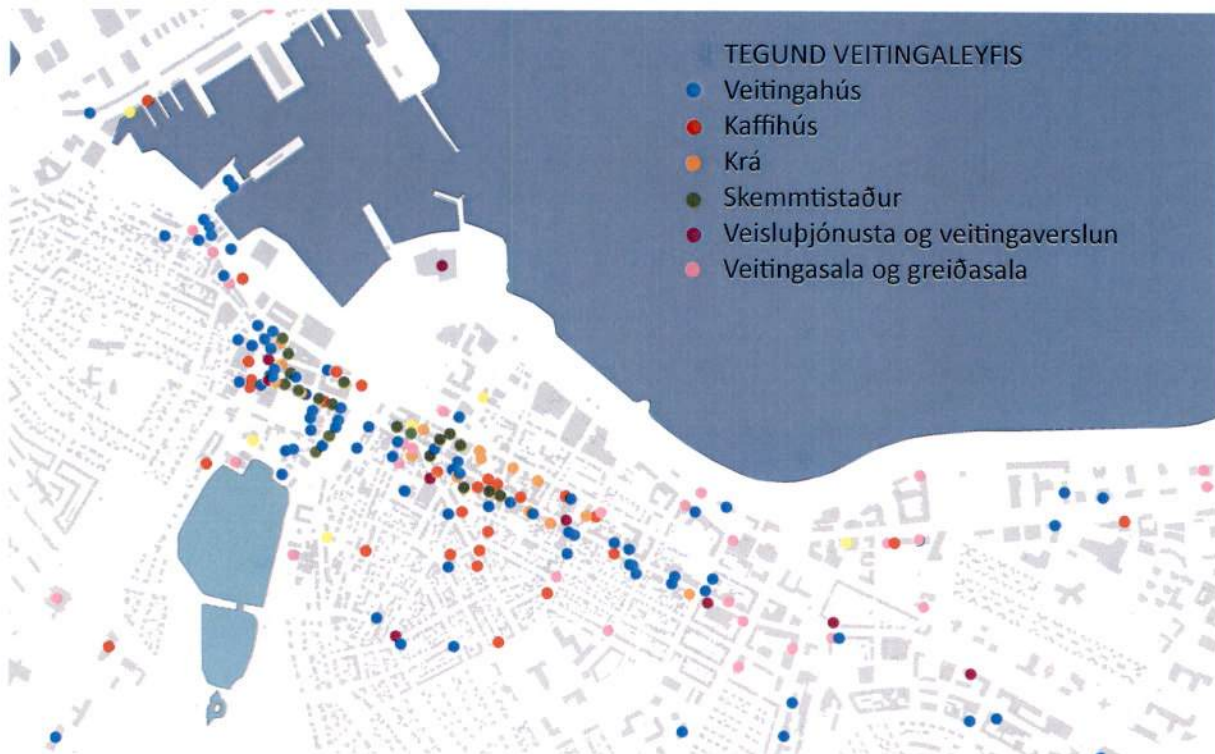
Tafla 9. Þróun verslunar við Laugavegin 1998-2012.



FJÖLDI VERSLANA/TEGUND



Mynd 19. Þungamiðjur við Laugavegin.



Mynd 20. Flokkun veitingastaða 2012 eftir tegund leyfis.

kemur jafnan til áreksra vegna ónæðis og óþrifnaðar sem fylgir veitingarekstrinum. Markviss stjórn á staðsetningu veitingastaða og lokunartímum, sérstaklega með tilliti til íbúa miðborgarinnar, er því mikilvægt tæki til að stuðla að því að ólík starfsemi geti þrífist í sátt og samlyndi. Undanfarin ár hefur hefur starfsemi veitingamanna flætt í auknum mæli inn á borgarlandið. Útveitingaleyfum fjólgar, og hefur það átt þátt í að skapa aukid mannlíf í miðborginni. Enn frekari notkun miðborgarlandsins undir veitingastarfsemi er því eftirsóknarverð að uppfylltum gæðakröfum um borgarumhverfið. Í **Þróunaráætlun miðborgar** er dregin skörp lína milli miðborgar og umlykjandi íbúðarsvæða með tilliti til veitingastarfsemi. Eitt af markmiðum miðborgarstefnu aðalskipulagsins er að mykja þessa línu og skapa grátt svæði milli veitingastarfseminnar og íbúðarsvæðanna með því meðal annars að heimila á íbúðarsvæðunum veitingastarfsemi sem er í takti við mannlíf þar og getur aukid gildi þeirra fyrir íbúana.

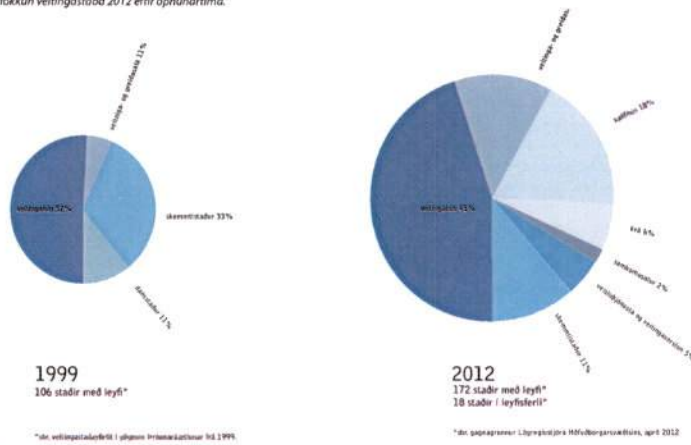
FERÐAMANNAMIÐBORGIN

Ör fjölgun erlendra ferðamanna undanfarin ár hefur skapað grundvöll fyrir fjölbreyttri verslunar-, þjónustu- og veitingastarfsemi í miðborginni. Flestir ferðamenn versla og fara á veitingahús í miðborginni og stór hluti þeirra fer á söfn og kikir á næturlíf. Ferðamenn skapa einnig mikið líf í miðborginni því þeir dveljast að meðaltali átta tíma í almenningsryminu daglega en íbúar aðeins um hálf tíma. Áhrif ferðamannamiðborgarinnar á miðborgina í heild eru í senn efnahags-, félags- og menningarleg. Þau birtast jafnframt í rýnmismyndun miðborgarinnar með uppbyggingu ferðamannatengdrar þjónustu og innviða. Uppbygging fjölbreyttrar gistinguþjónustu fyrir ferðamenn er þar áhrifamikil, bæði ný hótél og gistiheimili og ekki síður aukin útleiga íbúða til handa ferðamönnum. Áskoranir ferðamannamiðborgarinnar eru því tvíþentar: Annars vegar að laða að ferðamenn og taka vel á móti þeim, hins vegar að vernda miðborgina fyrir óæskilegum áhrifum

frá ferðabjónustunni. Hugtakið gestrisni er víðeigandi í ferðamannamiðborginni, og birtist á ólíkan hátt, allt frá götugögnum til augnaröðs íbúa. Forsenda gestrisni er að til séu ákveðin skil eða þróskuldr milli gests og gestgjafa, og einnig ýmsar aðrar óskrifaðar reglur. Gesturinn á að hafa dvöl í ákveðin tíma og gefa ákveðið til baka: Ekki vera of stutt og ekki of lengi, ekki gefa of mikið og ekki of lítið. Þegar ferðamenn taka yfir ákveðin svæði, rétt eins og gerst hefur í ýmsum miðborgum, og heimamenn fara að upplifa sig sem gesti á eigin heimili verður ákveðin umpólun í hlutverkum gests og gestgjafa. Þessi umpólun hefur mikil áhrif á gæði miðborgarinnar í heild og því er mikilvægt að greina hvar leiðir gesta og gestgjafa liggja saman í miðborginni. Spurningin er hvar helst er hættu á hörðum árekstrum og hvar tækifærin liggja til að skapa frjósaman núning.



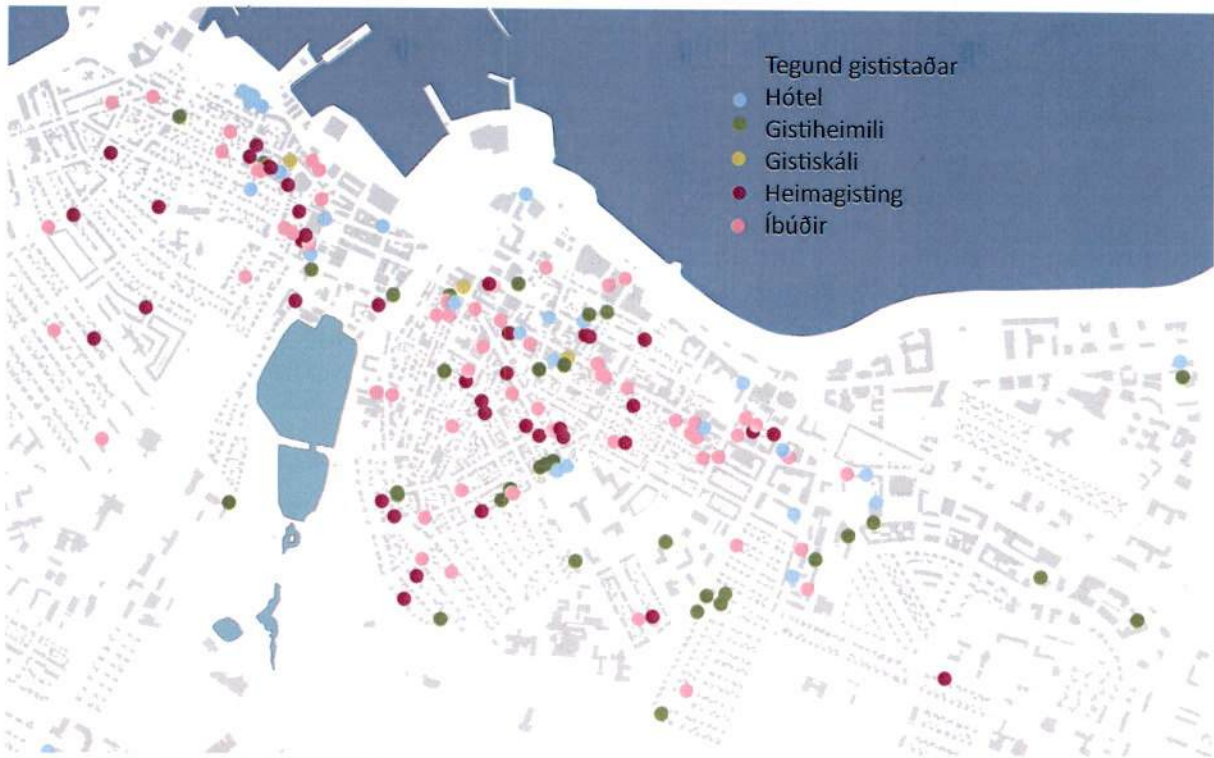
Mynd 21. Flokkun veitingastaða 2012 eftir opnunartíma.



Tafla 10. Þróun veitingastarfsemi 1999-2012.

Til að styrkja veitingamiðborgina er mikilvægt að:

- Skilgreina skýra ramma um staðsetningu og opnunartíma veitingastaða með það að markmiði að sætta haagsmuni, væntingar og upplifun ólíkra notenda miðborgarinnar.
- Auka tengsl veitingastarfsemi og almenningsryma, m.a. með því að stuðla að fjölgun úti veitingaleyfa. Gæði borgarumhverfisins skulu þó ávallt höfð í fyrirrúmi.
- Tryggja jafnvægi í góðri setuðstöðu í borgarlandinu til að geta tekið jafnvægi á móti þeim sem hafa og hafa ekki í hyggju að nýta sér úti veitingaþjónustu.
- Stuðla að fjölbreytni í veitingastaðafloðu, bæði m.t.t. þjónustu og opnunartíma.
- Greina, skrá og vinna reglulega úr upplýsingum um þróun veitingamiðborgarinnar.



Mynd 21. Flokkun gististaða 2012.

Til að styrkja ferðamannamiðborgina er mikilvægt að:

- Efla innviði fyrir ferðapjónustu í miðborginni án þess að ganga á gæði annarra þátta miðborgarinnar.
- Stuðla að fjölbreytni í þjónustu gagnvart ferðamönnum.
- Styrkja innviði sem tengja íbúa og gesti miðborgarinnar og efla meðvitund um tengsl íbúa og gesta.
- Vemda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti.
- Styrka gistinguuppgjögingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna.
- Takmarka ónáði og umferð vegna lestunar og losunar ferðamanna.
- Greina, skrá og vinna reglulega úr upplýsingum um þróun ferðamannamiðborgarinnar.
- Vinna sérstaka stefnu og úttekt um hótél og gististaði, sem verði klárað áður en ráðist verður í gerð hverfisskipulags fyrir miðborgina.

HAFNARMÍÐBORGIN

Endurheimt tengsl við höfnina auka fjölbreytni miðborgarinnar, náttúrugæði og vaxtarmöguleika. Mikilvægt er að skipulagsrammar séu nægilega sveigjanlegir til að koma til móts við fjölbreyttan áhuga á svæðinu og styrkja um leið gæði þess. Hluti af þessu er að búa þannig um hnúta að hefðbundin hafnarstarfsemi þrífst áfram samhliða vaxandi þjónustu- og verslunarstarfsemi og skapandi greinum. Hafnarsvæðið er nú þegar ákveðið framhald af verslunar-, veitinga- og viðburðaás miðborgarinnar eru innviðir hafnarmiðborgarinnar með tilliti til almennings eru enn í mótun. Skilgreining svæðisins sem hluta af miðborginni eflir þá framþróun verslunar og þjónustu á svæðinu sem þegar er hafin og felur um leið í sér markmið um umfang og gæði almenningsrýma og um bættar göngu- og hjólatengingar.

MANNLÍFSMÍÐBORGIN

Mannlífsmiðborgin sprettur fram úr hinu fjölbreytta

mannlífi sem skapast þegar við leggjum leið okkar um almenningsrými miðborgarinnar. Hún birtist okkur í göngu- og hjólaferðum fólks á öllum aldri á leið í skóla eða vinnu, út í búð eða á leið í leikhús. Hún verður til þegar við tyllum okkur á grasið, á gangstéttina, á bekkinn og við útikaffihúsið, þegar við stöndum á götuhorni og köstum kveðju á fólk sem við þekkjum eða horfum á hina sem við þekkjum ekki. Mannlífsmiðborgin er sameiginlegur vettvangur þar sem ólíkt fólk mætist og deilir umhverfi og upplifunum. Blómstrandi mannlífsmiðborg er eftirsóknarverð og markmið í sjálfu sér því hún laðar til sín fólk og fjármagn. Hún yfir undir samveru, samtal og sameiginlega upplifun.

3. MIÐBORGARRÝMI FYRIR MIÐBORGARLÍF

Í þessum kafla er farið yfir rýmisforsendur mannlífsmiðborgarinnar og leiðir til að styrkja hana. Sett eru fram almenn markmið um útlit, ásýnd og starfsemi við göturými og torg.



Miðborgarrýmið: Húsin í miðborginni, náttúrulegt umhverfi og innviðirnir sem fólk ferðast um í skapa rammann í kringum miðborgarlífið. Gæði miðborgarrýmis hafa áhrif á flæði fólks, hugmynda og fjármagns um miðborgina og því er mikilvægt að til þess séu gerðar sérstakar kröfur. Á vissan hátt er fólkíð byrjunin á betra miðborgarrými. Því er keppikefli að gera miðborgarrýmið þannig úr garði að það sé ákjósanlegt fyrir fólk að nota, ýmist með því að bjóða tækifæri til að setjast niður og staldra við og njóta umhverfisins eða með því að skapa aðstæður fyrir ólíka upplifun, hreyfingu og leik fyrir fólk á öllum aldri. Hámarksfjarlægð frá miðborgarmörkum að Kvosinni, sem myndar ákveðna miðju í miðborginni, er um einn kílómetri, en reynslan sýnir einmitt að fólk er yfirleitt tilbúið að ganga um það bil einn kílómetra án hvlidar. Það sem hvetur til þess að við göngum um miðborgina er þó ekki aðeins hæfleg göngufjarlægð milli ákveðinna áfangastaða. Miðborgarumhverfið sem gengið er í þarf einnig að birtast okkur sem samfella af áhugaverðum upplifunum og búa auk þess yfir gönguvænum tengingum

við hverfin í kring. Öruggt, skjólgott og aðlaðandi umhverfi sem vekur áhuga okkar er því lykilatriði við að efla mannlífsmiðborgina. Manneskjulegir mælikvarðar eru mikilvægur þáttur í að gera miðborgina gönguvæna, en hinn smágerði og finlegi mælikvarði elstu byggðar miðborgarinnar er einmitt einn dýrætasti eiginleiki hennar. Því er brýnt fyrir mannlífsmiðborgina að standa vörð um þau gæði og virkja þau um leið. Sama má segja um fjölbreytni byggðarinnar í formum, litum og stíl, sem mikilvægt er að virkja til eflingar mannlífsmiðborginni. Umfang og gæði göturýma, bekkja, leiksvæða, götugagna og hjóla- og gönguleiða, gróðurs og lýsingar eru mikilvægur þáttur við eflingu mannlífsmiðborgarinnar. Eftir því sem gangstéttir breikka, þeim mun ákjósanlegri verða þær fyrir götulíf. Þá geta fjölbreyttir viðburðir, götu- og torgsala, og útteitingar átt þátt í að efla miðborgarrýmið og bæta það. Því er mikilvægt að gera miðborgarrýmið þannig úr garði að það sé ákjósanlegur rammi fyrir margbreytilegt viðburðahald.

Til að styrkja hafnarmiðborgina er mikilvægt að:

- Vernda sérstöðu svæðisins m.t.t. mannvirkja, fjölskrúðugrar starfsemi og menningarlandslags.
- Efla umfang og gæði almenningsrýma svæðisins.
- Bæta göngu- og hjólatengingar á svæðinu.
- Efla tengsl hennar við aðra þætti miðborgarinnar.
- Efla tengsl hennar við nærliggjandi íbúðahverfi.
- Styrkja verslunar- og þjónustuasinn sem þegar hefur myndast.
- Styrkja við skapandi starf og frumkvæði ólíkra aðila sem losnað hefur úr laðingi í kjölfar rými heimilda á svæðinu.
- Móta sveigjanlega ramma fyrir framþróun hafnarmiðborgar.
- Greina, skrá og vinna reglulega úr upplýsingum um þróun hafnarmiðborgarinnar.

Til að efla mannlífsmiðborgina er mikilvægt að:

- Skapa fjölbreytt umhverfi með ólíkum tegundum rýma fyrir ólíkar athafnir.
- Efla viðburðahald, með því að skapa ramma um viðburði.
- Bæta göturými og torg og gefa þeim markvisst hlutverk.
- Stuðla að ólíkri upplifun í miðborgarrýminu.
- Tryggja öruggt umhverfi.
- Skapa aðlaðandi umhverfi fyrir fólk á öllum ævistigum.
- Miða við manneskjulega mælikvarða.
- Greina, skrá og vinna reglulega úr upplýsingum um þróun mannlífsmiðborgarinnar.



Miðborgargötur, garðar og torg

Götur, garðar og torg í miðborginni eru mikilvæg almenningsrými sem gegna meðal annars verulegu hlutverki við að tengja þar saman ólíka starfsemi, styðja miðborgina og styrkja. Með því að gera sérstakar útlitsskröfur um þessi almenningsrými miðborgarinnar er markmiðið bæta ásjúnd hennar og útlit í heild.

Miðborgartorg

Miðborgartorg eru lykiltorg miðborgarinnar sem hafa merkingu fyrir landsmenn alla. Vanda skal til hönnunar og frágangs miðborgartorga og styrkja heildarmynd þeirra með samræmdu vali yfirborðsefna, götugagna og lýsingar, sem allt þarf að falla vel að „staðaranda“ miðborgarinnar, andblæ hennar og einkennum.

Hverfistorg

Hverfistorg mynda ýmist ákveðnar þungamiðjur hverfismiðborgarinnar eða litil torg í bakgördum þjónustukjarnanna í miðborginni. Vanda skal til hönnunar hverfistorga og frágangs og styrkja heildarmynd þeirra með samræmdu vali yfirborðsefna, götugagna og lýsingar, sem á að falla vel að „staðaranda“ hvers hverfis, andblæ þess og einkennum.

Miðborgargötur

Við götur miðborgarinnar er markmiðið að hverfa aftur til þess tíma þegar húsin og gatan mynduðu eina heild og gangandi vegfarendur voru í forgrunni. Lítið er á

miðborgargötur sem lifandi almenningsrými, og áhersla lögð á samræmda yfirborðshönnun. Við miðborgargötur er almenn stefna að tengja ólíka vegfarendur (akandi, gangandi og hjólandi) í stað þess að aðskilja. Til að fegra umhverfið, rýma til fyrir öðrum vegfarendum og auka umferðaröryggi er æskilegt að kyrrstæðum bílum í götumyndinni fjólgji ekki. Öll starfsemi og sala í miðborgargötum er háð leyfum um götu- og torgsölu, útveitingar og viðburðahald.

Framhliðar

Í skipulagi miðborga víða um heim eru í gildi reglur um útlit framhliða við lykiltorg. Markmiðið er að tryggja ákveðin gæði í göturýmiinu með því að skapa flæði milli þess sem er inni og þess sem er úti, og stuðla um leið að heildarmynd göturýmisins með því að samræma útlit og umhverfi. Við miðborgargötur Reykjavíkur eru mörg dæmi um hornhús og húsaraðir sem vegna útlits síns og sögu hafa mikið gildi fyrir umhverfið og vert er að virkja í götuumyndinni.

Í verslunar- og veitingamiðborginni eru framhliðar við lykiltorg, áberandi gatnamót og torg víða huldar með plastflísum eða gardinum. Það rýrir í senn gæði göturýmisins og verslunar- og veitingamiðborgarinnar. Til þess að byggja upp gagnkvæman styrk göturýmisins og fjölbreyttar starfsemi í húsunum þarf sterkt sambengi og tengsl á milli þess sem fer fram innanhúss og utan. Við þær götur og torg sem gegna sérstöku mannlífshlutverki

í miðborginni er því mikilvægt að skilgreina ramma um tengsl framhliða við göturými.

Skilti og auglýsingar

Sjónrænt áreiti fer sívaxandi í borgarumhverfinu. Skilaboðin eru margs konar, frá ólíkum aðilum til allra vegfarenda. Í verslunargötum miðborgarinnar eru auglýsingar mikilvægur hluti af götuumyndinni og eru auk þess lifandi viðburðadagatal borgarinnar. Umferðarskilti færa okkur leiðbeiningar og vegglistaverk eiga þátt í að gæða miðborgina lífi og lit. Á hinn bóginn getur ofgnótt og ómstrítt áreiti rýrt umhverfisgæði og öryggi í miðborginni. Laus flettiskilti geta jafnframt skert gæði gönguleiða. Því er mikilvægt að auglýsingar og skiltun í miðborgarrýmiinu sé háð gæðakröfum sem eru skilgreindar með tilliti til umfangs, útlits, áferðar og aðgengis. Leiðarljós þess konar ákvæða ættu að vera:

Að stuðla að ákveðinni heildarmynd og skapa ró í götuumyndinni.

Að skilgreina skýra en sveigjanlega ramma fyrir fólk til að hafa áhrif á umhverfi sitt.

Að sé til þess að enginn einn skyggi á eða hindri annan við að komast leiðar sinnar.

Að stuðla að sjónrænum gæðum í miðborginni.

Að koma í veg fyrir að gæði miðborgarrýmisins kafni í sjónrænu áreiti.



Mynd 22. Almenningsrymi í miðborginni.

Starfsemi við götuhliðar

Ákveðin tegund starfsemi gefur af sér út í göturýmið og tvinnast auðveldlega saman við það. Önnur tegund starfsemi fer best fram fyrir luktum dyrum. Við þær götur og torg sem gegna sérstöku mannlífshlutverki í miðborginni er mikilvægt að skilgreina kvaðir fyrir starfsemi sem er opin almenningi og tvinnast saman við göturýmið.

Yfirborð göturýmis

Mikilvægt er að samræma yfirborðshönnun gatna og torga sem gegna sérstöku mannlífshlutverki. Til að fegra umhverfið, rýma til fyrir vegfarendum og auka umferðaröryggi er æskilegt að kyrrstæðum bílum í götumyndinni fjölgi ekki.

Götugögn

Samræming götugagna er mikilvæg til þess að skapa ró í götummyndinni og heildaryfirbragð í miðborginni. Engu að síður er mikilvægt að hafa nægan sveigjanleika til að sérhvert rými geti haft sérstöðu. Æskilegt er að gera yfirlit yfir götugögn miðborgar og skilgreina markmið og viðmið um notkun þeirra í ólíkum rýmum miðborgarinnar.

Í deili- og hverfisskipulagi skal kveðið nánar á um mannlífshlutverk miðborgarrýmis.

Skilgreining landnotkunar. Sértek ákvæði

Þessi hluti miðborgarstefnu gefur yfirlit yfir þau verkfæri sem skilgreind eru á grundvelli forsendna og markmiða sem listuð voru upp í fyrri hluta stefnunnar.

Verkfærin hafa stýringarhlutverk og felast í heimildum og kvöðum sem varða starfsemi, útlit og ásýnd í miðborginni. Mörg verkfæranna eiga uppruna sinn í **Þróunaráætlun miðborgar** og er því komin á þau ákveðin reynsla. Í mörgum tilfellum hafa verkfærin þjónað tilgangi sínum en í öðrum tilfellum hafa vankantar komið í ljós og því hafa skilmálar verið uppfærðir.

Landnotkunarreitir

Til þess að efla sérstaka þætti miðborgarinnar staðbundið og stuðla að frjósömum núningi milli ólíkrar starfsemi er mikilvægt að forgangsraða notkun og áherslum á ólíkum svæðum miðborgarinnar. Með gefnar forsendur og markmið að leiðarljósi er miðborgarsvæðinu skipt í landnotkunarreitir sem lúta sértekum ákvæðum.

Í **Þróunaráætlun miðborgar** voru mörkuð skörp skil milli hinnar skilgreindu miðborgar og umlykjandi íbúðarsvæða. Í miðborgarstefnunni er innleiddur nýr landnotkunarflokkur, blönduð miðborgarbyggð, á jaðri hreina íbúðarsvæða og miðborgarkjarna. Markmiðið er að mýkja skilin og opna takmarkað flæði milli ólíkra svæða og starfsemi. Miðborginni er því skipt í tvö



svæði, miðborgarkjarna og blandaða miðborgarbyggð, sem aftur skiptist í íbúðarsvæði og skrifstofu- og þjónustusvæði (sjá mynd 23).

Miðborgarkjarni (M1a)

Miðborgarkjarninn er hjarta höfuðborgarinnar. Hann ber vitni um búsetusögu Reykjavíkur allt frá upphafi til okkar daga. Hann er elsti hluti miðborgarinnar skilgreindur út frá sérstöðu sinni sem hinn sögulegi kjarni borgarinnar. Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflægustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu.

Áhersla er lögð á að vernda einkenni miðborgarkjarnans og sögulega sérstöðu hans. Stuðla skal að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar og skapa um leið samfellu í fjölbreyttri þjónustu við almenning, heimamenn jafnt sem gesti. Sérstök áhersla er lögð á smásöluverslun, veitingastarfsemi og afþreyingu, sem og þjónustu lykilstofnana í stjórnsýslu, menningu og menntum. Gera skal sérstakar gæðakröfur til alls umhverfis og mannvirkja í miðborgarkjarnanum, skapa gönguvænt umhverfi og stuðla að aðgengi fyrir alla. Áhersla er lögð á fjölbreytni og gæði almennings- og göturýma, frjótt samspil þeirra við byggingar svæðisins og gott aðgengi að starfsemi þeirra fyrir gangandi vegfarendur. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga-, menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum eru



Mynd 23. Landnotkunarsvæði í miðborginni. Sjá einnig afmörkun miðborgar á þéttbýlisuppdrætti (bindandi stefna).

einnig heimildir fyrir skrifstofu- og íbúðarhúsnæði, sem og gistiþjónustu. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarninum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lífandi almenningssými eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Sjá nánar skilmála um götuhliðar. Almennar veitingaheimildir gjalda í miðborgarkjarninum en á afmörkuðu svæði eru veitingaheimildirnar rýmri, sjá nánar ákvæði um veitingastarfsemi.

Íbúðir í miðborgarkjarna eru undanskildar kvöðum byggingarreglugerðar um leiksvæði barna á lög. Hins vegar er lögð áhersla á nálægð við almenningsleiksvæði.

Íbúðir í miðborgarkjarna skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Í deiliskipulagi er þó hægt að heimila íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu fyrir ferðamenn.

Í deiliskipulagi er hægt að kveða á um að hluti af jarðhæð byggingarreits í miðborgarkjarna skuli vera opin milli götu og garðs. Leyfilegt byggingarmagn eykst því sem nemur rými vegna opunarinnar.

Blönduð miðborgarbyggð

Í blandaðri miðborgarbyggð er lögð áhersla á að ólík starfsemi sem fellur að svæðinu geti þrífist í sátt og samlyndi heildinni til eflingar og styrktar. Þróun og uppbygging svæðisins skal sett í samhengi við miðborgarkjarna og miðað að gagnkvæmri eflingu þeirra. Lögð er áhersla á gönguvænar tengingar við miðborgarkjarnann og gæði göturýma. Blönduð miðborgarbyggð skiptist í tvö höfuðsvæði með ólíkum áherslum. Á öðru svæðinu er miðað við forsendur og markmið um ríkjandi íbúðarbyggð en á hinu er atvinnu- og þjónustustarfsemi ríkjandi.

Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta (M1b)

Á skrifstofu- og þjónustusvæði í blandaðri miðborgarbyggð er markmiðið að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum. Gert er ráð fyrir stofnunum, skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þar á meðal gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Almennar veitingaheimildir eru í gildi, sjá nánar ákvæði um veitingastarfsemi.

Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarsvæði (M1c)

Á íbúðarsvæðum í blandaðri miðborgarbyggð er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda



Mynd 24. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vinveitingar (bindandi stefna).

en efla um leið verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum. Þá er markmiðið að stuðla að fjölbreyttri íbúðarsamsetningu. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Í deiliskipulagi er þó hægt að heimila íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu fyrir ferðamenn. Ef íbúðir og atvinnustarfsemi eru í sama húsi skal íbúðarhúsnæðið alltaf vera á efri hæðum. Almenn gilda takmarkaðar veitingaheimildir en í götoreitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar gilda sömu veitingaheimildir og á íbúðarsvæðum utan miðborgar, sjá nánar ákvæði um veitingastarfsemi. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar.

Í hverfisskipulagi er kveðið nánar á um samsetningu og

hlutföll íbúðarstærða og um takmarkanir á sameiningu íbúða, meðal annars í því skyni að tryggja fjölbreytilegt framboð íbúða.

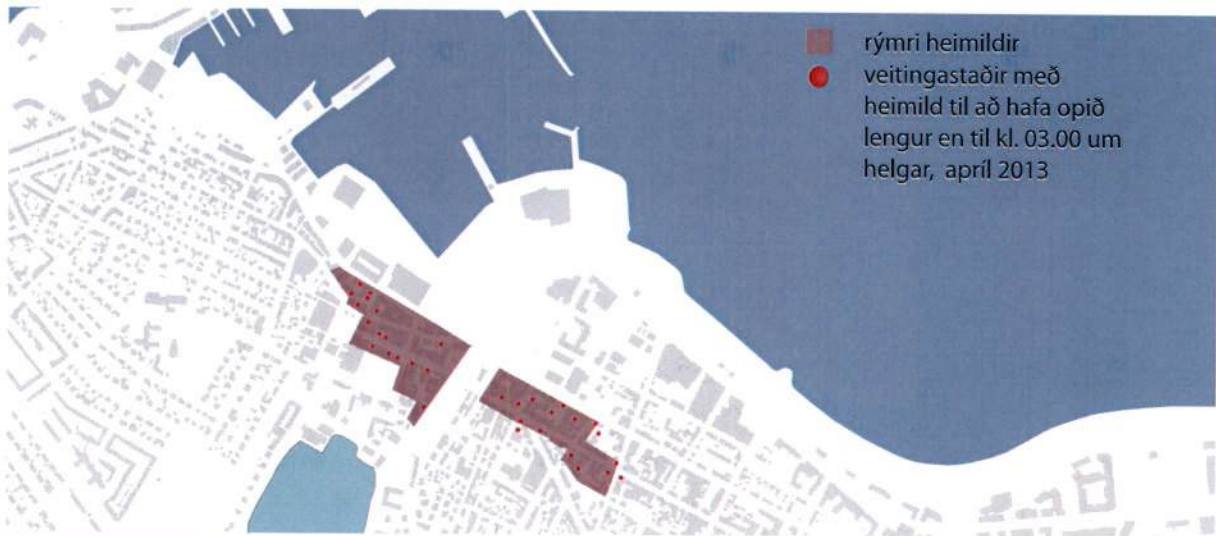
Í deili- og hverfisskipulagi er kveðið nánar á um stærð verslunar- og atvinnuhúsnæðis í íbúðarhverfum með tilliti til umhverfis og umferðarsjónarmiða.

ÁKVÆÐI UM VEITINGASTARFSEMI

Skilmálar um staðsetningu veitingastaða og og opnunartíma þeirra eru mikilvægir við að stuðla að ólíkum tilboðum fyrir mismunandi hópa og skapa auk þess líf í miðborginni á ólíkum stöðum og ólíkum tímum sólarhringsins

Markmið með ákvæðum um veitingastarfsemi í miðborginni er að:

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



Mynd 25. Veitingastaðir með rýmri heimildir 2013.

OPNUNARTÍMAR

Í heimildaramma miðborgarstefnu eru lagðar línur um stigskiptingu opnunartíma veitingastaða í miðborginni. Þannig eru heimildirnar takmarkaðar næst íbúðarbyggð en rúmar fjarst íbúðarbyggð.

TEGUND VEITINGASTAÐAR

Skemmtistaðir eru aðeins heimildir í miðborgarkjarna, en um flokkun og tegundir veitingastaða fer samkvæmt reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 585/2007*, sem liggur til grundvallar heimildaramma miðborgarstefnu um tegund veitingastarfsemi.

*Flokkur I. Veitingastaður án áfengisveitinga. Opnunartími ótakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði. Flokkur II. Veitingastaður með áfengisveitingum, einkum með matsölu, og án háværrar tónlistar. Opnunartími skal ávallt takmarkast við kl. 23. Sala áfengis hefjist ekki fyrr en kl. 11. Flokkur III. Áfengisveitingastaður þar sem mögulega er leikin hávær tónlist. Opnunartími og sala áfengis miðlist almennt við kl. 11.00-01.00 á virkum dögum og kl. 11.00-03.00 aðfararmótt laugardags og sunnudags og almennra frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði.

Rýmri miðborgarheimildir

Lengst opið til 4.30 um helgar

Á svæði með rýmri miðborgarheimildir má heimila allar tegundir veitingastaða í flokki I-III, þó aldrei lengur en til 4.30. Í rekstrarleyfi veitingastaðar á þessu svæði má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.00.

Almennar miðborgarheimildir

Lengst opið til 3.00 um helgar

Á svæði með almennar miðborgarheimildir má heimila

allar tegundir veitingastaða í flokki I-III að skemmtistöðum undanskildum. Veitingastaðir með almennar miðborgarheimildir sæta jafnan meiri takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis en kveðið er á um í reglugerðinni og mega hafa opið lengst til kl. 1.00 um helgar. Í rekstrarleyfi veitingastaðar við miðborgargötur í blandaðri miðborgarbyggð má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.00.

Takmarkaðar miðborgarheimildir

Almennt opið til 23.00 um helgar, en lengst til 1.00

Á svæði með takmarkaðar miðborgarheimildir má heimila veitingastaði, kaffihús og krár í flokki I-II. Veitingastaðir í flokki III eru heimildir en þó með meiri takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis en kveðið er á um í reglugerðinni. Í rekstrarleyfi veitingastaðar við miðborgargötu í almenningi má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 22.00.

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

ÁKVÆÐI UM GÖTUHLIÐAR

Götuhlíð eða framhlíð við jarðhæð byggingar er tengiflöturinn milli göturymis og starfsemi sem fram fer innandyra. Götuhlíðar hafa því mikil og margs konar áhrif á ásjúnd og andrúm göturymis. Ákvæði um götuhlíðar í miðborginni varða starfsemi þar annars vegar og hins vegar útlit og virkni.

Starfsemiskvótar

Starfsemiskvótar eru tvenns konar. Í fyrsta lagi kvótar sem ákveðin eru til að vernda og efla smávöruverslun. Er með þeim kveðið á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar við ákveðin götusvæði. Í öðru lagi kvótar sem ákveðin eru til að tryggja fjölbreytilega starfsemi. Er með þeim kveðið á um hámarkshlutfall sömu starfsemi við ákveðin götusvæði eða torg. Þrír slíkir kvótar eru í gildi í miðborginni, tveir til verndar og einn til að tryggja fjölbreytni.

70% lágmark

Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 70%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 30% og forsenda fyrir því að samþykkt sé breytt notkun á jarðhæð er sú að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 70% við þá götuhlíð sem um ræðir.

50% lágmark

Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 50%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 50% og forsenda fyrir því að samþykkt sé breytt notkun á jarðhæð er sú að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 50% við þá götuhlíð sem um ræðir.

50% hámark

Hámarkshlutfall starfsemi að smásöluverslun undanskilinni er 50%. Forsenda fyrir því að samþykkt sé breytt notkun á jarðhæð er sú 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%.



Mynd 26. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhlíðar (sjá nánar um útreikning starfsemiskvóta í kaflanum Landnotkunarákvæði (bindandi stefna).

VIRKAR GÖTUHLÍÐAR OG -HORN

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhlíðar. Við virkar götuhlíðar er markmiðið að skapa heildargötumynd og lífandi 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 skal öll starfsemi vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Kveðið er nánar á um virkar götuhlíðar í deili- og hverfisSKIPULAGI.

Breyting á starfsemi

Við breytta starfsemi í götu með götuhlíðarstýringu skal stuðlað að því að auka hlutfall virkra götuhlíða. Ekki er heimilt að breyta núverandi atvinnu- og þjónustuhúsnæði

á jarðhæðum í íbúðir. Þar sem starfsemi við götuhlíð er ekki opin almenningi og framhliðar því óvirkar skal við framtíðaruppbyggingu og endurbætur miða að því að auka hlutfall virkra götuhlíða og auka þéttleika í mögulegu innstigi. Inngöngum má því ekki fækka.

Nýbyggingar

Nýbygging sem reist eru við skilgreinda götuhlíð hefur kvöð um virka götuhlíð og starfsemi opna almenningi allan daginn. Kveðið er nánar á um virkar götuhlíðar og götuhorn í deiliskipulagi.

Breyting á útliti

Sækja þarf um leyfi byggingarfulltrúa til að breyta framhlið húss við skilgreindar götuhlíðar. Á það við um glugga, framhlið og yfirborðsefni. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga sem hafa áhrif á yfirbragð heildarinnar. Breytingar eru aðeins samþykktar þegar þetta uppfyllt:

- Breytingarnar eru í takt við svipmót, efni, stíl, mælikvarða og hlutföll bygginga í kring.
- Engir mikilvægir þættir byggingar eru fjarlægðir eða huldur.

Markmiðið með ákvæðum um götuhlíðar er að:

- Stuðla að heildarmynd göturýmisins 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.