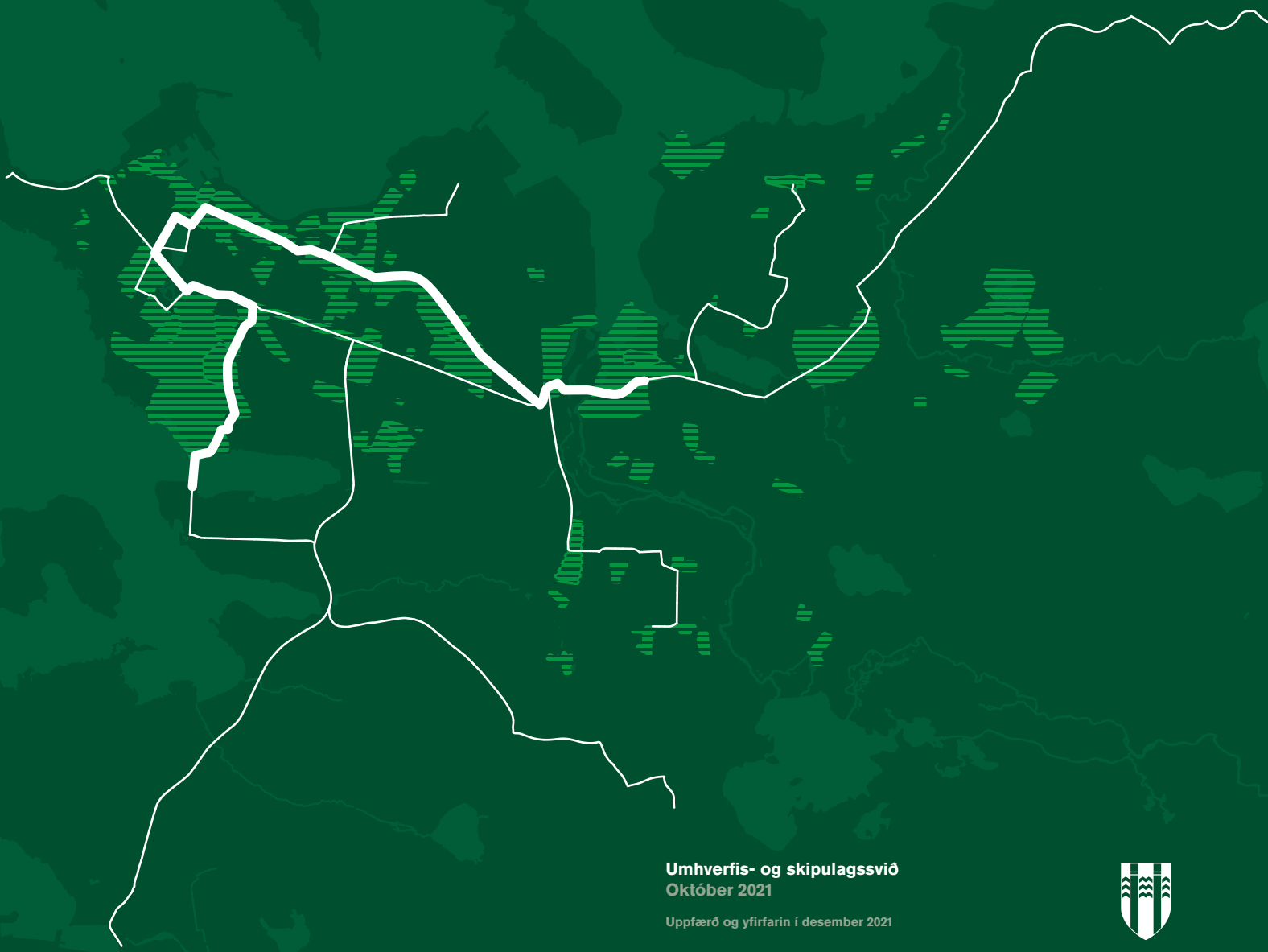
AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

A: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar

Uppfærð aðalskipulagsáætlun byggir á þeirri sýn og stefnumörkun sem samþykkt var með AR2010–2030 og tók gildi í febrúar 2014.

Valdir þættir aðalskipulagsins hafa þó verið endurskoðaðir, einkum þeir sem snúa að stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð á áhrifasvæði Borgarlínu innan vaxtarmarka þéttbýlis.



Umhverfis- og skipulagssvið
Október 2021

Uppfærð og yfirfarin í desember 2021

Aðalskipulag Reykjavíkur
2040

A: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarstjórn þann

sbr. einnig samþykkt borgarstjórnar 21. desember 2021

Aðalskipulagið var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 þann

Aðalskipulag þetta er staðfest með fyrirvara um niðurstöður mats á umhverfisáhrifum þeirra framkvæmda sem falla undir lög nr. 111/2021.

Fyrir liggur samkomulag borgarstjóra og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019, um að stefna beri að uppbyggingu nýs innanlandsflugvallar í Hvassahrauni, að undangengnum frekari rannsóknum á flugvallarstæðinu á næstu árum. Í samkomulaginu segir orðrétt: „*Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur …*“ Uppbygging Vatnsmýrar og tímasetning hennar byggir á umræddu samkomulagi. Sjá nánar kafla 17.3. um tímabundnar heimildir flugvallarstarfsemi og samkomulag í Viðauka 4.

Myndaskrá

Mynd 1. Afmörkun þéttbýlis innan Reykjavíkur. 63
Mynd 2. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum. 68–69
Mynd 3. Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. 72–73
Mynd 4. Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040. 77
Mynd 5. Uppbyggingarreitir og áhrifasvæði Borgarlínu. 78–79
Mynd 6. Stefna um hæðir húsa. 80–81
Mynd 7. Þéttleiki byggðar, form bygginga, birtuskilyrði, björt og skjólgóð útisvæði og gæði íbúðarhúsnæðis. 84–85
Mynd 8. Landnotkunarsvæði í miðborginni. 91
Mynd 9. Miðsvæði til ársins 2040. Sérhæfing svæða. Mörk undirsvæða í miðborginni, sjá mynd 8. 93
Mynd 10. Sérhæfð atvinnusvæði til ársins 2040. Sjá mörk undirsvæða í Örfirisey á mynd 11. 98
Mynd 11. Undirsvæði í Örfirisey. 100
Mynd 12. Svæði náttúruverndar og hverfisverndar. 107
Mynd 13. Friðlýstar fornminjar. 108
Mynd 14a-c. Samgöngukerfi. 110/111/112
Mynd 15. Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri. 113
Mynd 16a–d. Stofnlagnir veitna. 114/115/116/117
Mynd 17. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar. 118
Mynd 18. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vínveitingar**.** 122
Mynd 19a. Hverfisvernd innan Hringbrautar. 137
Mynd 19b. Verndun húsa vegna aldurs. 138
Mynd 19c. Þróunarreitir og hús, húsasamstæður, götumyndir og svæði sem hafa verndargildi. 139
Mynd 20. Borgargötur til ársins 2040. 140

Töfluskrá

Tafla 3.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð 74–76
Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni 82
Tafla 5.1. Verslun og þjónusta í AR2040 89–90
Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2040. 95–96
Tafla7.1. Sérhæfð atvinnusvæði í AR2040. 98
Tafla 14.1. Helstu efnistökustaðir. 106
Tafla 19.1. Spilasalir. Sjá sérstök ákvæði um spilasali. 120–121
Tafla 19.2. Veitingastaðir. 122–123
Tafla 19.3. Gististaðir. 124–125
Tafla 19.4 Matvöruverslanir og aðrar dagvöru-verslanir. 126–127

I. Inngangur 6

Aðalskipulag til ársins 2040 8

Afgreiðslu- og kynningarferli 12

Afgreiðsla Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, sbr. lög um umhverfismat 13

Framsetning aðalskipulags 13

Samræmi við önnur opinber stefnuskjöl 14

Framfylgd aðalskipulags, vöktun og frekari endurskoðun 14

Hvað er aðalskipulag? 17

Uppbygging greinargerðar 17

II. Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg. Megin markmið og leiðarljós 18

Borgin við Sundin 22

Skapandi borg 25

Græna borgin 26

Borg fyrir fólk 27

Sýn til lengri tíma 28

III. Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar 60

1. Framsetning og túlkun 62

2. Vaxtarmörk og þéttbýli 63

3. Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð 64
3.1. Húsnæði fyrir alla 64
3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar 66
3.3. Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggðar 66
3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum 70
3.5. Fjölgun íbúða, ný svæði fyrir íbúðarbyggð og forgangsröðun svæða 71
3.6. Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfis þess 82

4. Samfélagsþjónusta (S) 87

5. Verslun og þjónusta (VÞ) 88

6. Miðborg og miðsvæði (M) 90
6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1–M4) 90
6.2. M5. Vatnsmýrin. Vaxtarpóll á sviði rannsókna og nýsköpunar 92
6.3. M6. Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b) 93
6.4. M7. Skógarhlíð. 93
6.5. M8. Kringlan-Listabraut. 93
6.6. M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir. 93
6.7. M10. Fossaleynir-Egilshöll. 93
6.8. M11–M16, M26, M31. Borgarhlutakjarnar. 93
6.9. M17. Hádegismóar. 94
6.10. M18. Köllunarklettur. 94
6.11. M19 Knarrarvogur. 94
6.12. M20. Gerðuberg. 94
6.13. M21. Listabraut-RÚV. 94
6.14. M22. Hallar. 94
6.15. M23. Nauthólsvegur. 94
6.16. M24 Gufunes. 94
6.17. M25 Veðurstofuhæð. 94
6.18. M26. Krossamýrartorg-borgarhlutakjarni. 94
6.19. M27. Malarhöfði (C40 lóð) 94
6.20. M28. Leirtjörn. 94
6.21. M29. Egilsgata-Snorrabraut. 94
6.22. M30. Miðsvæði meðfram aðalumferðaræðum og strandstíg í Vatnsmýri 94
6.23. M31. Vatnsmýri-borgarhlutakjarni 96
6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut 96
6.24. M33. Bændahöll, Hagatorg 96
6.25. M34a-b Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut 96
6.26. M35. Kvíslar 96
6.27. M36. Holtagarðar-Kleppsgarðar 96
6.28. M37. Korpa-Egilshöll 96

7. Athafnasvæði (AT) 97
7.1. AT1a Höfðar-vestur 97
7.2. AT1b Höfðar-austur 97
7.3. AT2. Hálsar 97
7.4. AT3. Gylfaflöt 97
7.5. AT6 Smálönd 97
7.6. AT4. Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg 97
7.7. AT7 Norðlingaholt 97
7.8. AT5a. Esjumelar–athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegar – norðan vatnaskila 97
7.9. AT5b. Esjumelar–athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegar – sunnan vatnaskila 97

8. Iðnaðarsvæði (I) 99
8.1. I1a. Geithæls, I1b. Korpa 99
8.2. I2. Álfsnes-Kollafjörður 99
8.3. I3. Saltvík 99
8.4. I4. Gufunes 99
8.5. I5. Álfsnes-Sorpa 99
8.6. I6. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík 99
8.7. I7. Hreinsistöð Veitna við Klettagarða 99
8.8. I8. Hreinsistöð Veitna við Ánanaust og móttökustöð Sorpu 99
8.9. I9. Veitumannvirki 99

9. Hafnarsvæði (H) 100
9.1. H1a. Örfirisey-olíuhöfn 100
9.2. H1b. Örfirisey-fiskihöfn, hafnarsvæði 100
9.3. H2. Örfirisey- blandað athafnasvæði 100
9.4. H3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis 100

9.5. H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík) 100

10. Opin svæði til sérstakra nota 101

11. Óbyggð svæði (ÓB) 104

12. Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL) 104

13. Frístundabyggð (F) 105

14. Efnistaka og efnislosun (E) 105

15. Verndarsvæði 105
15.1. Náttúruminjar 105
15.2. Menningarminjar 106
15.3. Hverfisverndarsvæði 106
15.4. Vatnsvernd 109

16. Aðrar takmarkanir á landnotkun 109
16.1. Náttúruvá (NV) 109
16.2. Varúðarsvæði (VA). 109
16.3. Hindranafletir flugvalla (HF). 109

17. Samgöngur 110
17.1. Vegir, götur og stígar (VE). 110
17.2. Bíla- og hjólastæðastefna 112
17.3. Flugvellir (FV). 113

18. Veitur og helgunarsvæði (VH) 114

19. Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar 117
19.1. Sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni 117
19.2. Sérstök ákvæði um spilasali 120
19.3. Sérstök ákvæði um veitingahús 121
19.4. Sérstök ákvæði um hótel- og gistirými 124
19.5. Sérstök ákvæði um matvöruverslanir. Kaupmaðurinn á horninu. 126
19.6. Sérstök ákvæði um bensínstöðvar og orkustöðvar 128
19.7. Nektarstaðir 128

20. Tímabundin ákvæði um landnotkun 128
20.1. Flugvöllur í Vatnsmýri 128
20.2. Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010–2040 128
20.3. Landnotkun í Hólmsheiði 2010–2040 128
20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða 129

IV. Sértæk stefnumörkun og rammahluti aðalskipulags 130

Skipulag vistvænna hverfa 133

Náttúra, landslag og útivist. Heildarskipulag opinna svæða 133

Borgarskógrækt 133

Borgarbúskapur 133

Umhverfis- og auðlindastefna 134

Vistvænni samgöngur 134

Gæði byggðar. Byggingarlistastefna 136

Borgarvernd 136

Gatan sem borgarrými 140

Miðborgin 141

Rammahluti aðalskipulags 141

V. Mælikvarðar og vöktun 142

Reglubundin vöktun á innleiðingu aðalskipulags 144

Áhrif á fjárfestingar og álag á innviði 146

Áhrif íbúafjölgunar á grunnskóla 147

VI. Viðaukar 148

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

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

Viðauki 3. Markmið um gæði íbúðarbyggðar. Skýrsla Teiknistofunnar Stiku (janúar 2021).

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

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

Viðauki 6. Yfirlit breytinga frá AR2030.

Viðauki 7. Vaxtarforsendur og mótun valkosta um byggðaþróun til ársins 2040

Viðauki 8. Skilgreining verndarflokka vegna borgarverndar. Verndarsvæði skilgreind í deiliskipulagi og yfirlit húsa sem njóta lögverndunar.

Viðauki 9. Skilgreining hugtaka.

Viðauki 10. Veitur og vatnsvernd. Forsendur.

Viðauki 11. Yfirlit athugasemda og afgreiðsla aðalskipulags.

I.
Inngangur

I.
Inngangur

Aðalskipulag til ársins 2040

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040) er uppfærð og endurbætt útgáfa þess aðalskipulags (AR2030) sem staðfest var fyrir rúmum 7 árum. AR2040 byggir á sýn og stefnumörkun AR2030, sem samþykkt var í febrúar árið 2014 að undangengnu löngu og ítarlegu samráðs- og kynningarferli. Markmið um sjálfbæra borgarþróun, þétta og blandaða byggð og vistvænar ferðavenjur eru þannig áfram lögð til grundvallar. Ný megin markmið, stakar breytingar og aðrar viðbætur sem sett eru fram í AR2040, miða þannig allar að því að herða á framfylgd þeirrar stefnu sem mörkuð var í fyrra aðalskipulagi.

Markmiðið er að skapa þétta og blandaða byggð innan núverandi vaxtarmarka borgarinnar, til ársins 2040. Með tillögunum er sýnt fram á að þau landsvæði sem við höfum tekið frá undir íbúðarbyggð, atvinnusvæði og samgöngumannvirki í aðalskipulagi undanfarna áratugi, geta dugað okkur til ársins 2040 og sennilega mun lengur (sjá Viðauka 7 og *Reykjavík 2040*). Uppfærð áætlun til ársins 2040 kallar því einvörðungu á óverulegar breytingar á landnotkun, eins og hún er sýnd á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins og boðar því ekki nýtt landnám fyrir þéttbýlisþróun. Þetta þýðir að auðveldara verður að framfylgja markmiðum Reykjavíkurborgar um sjálfbæra þróun, verndun ósnortinna svæði í útjaðri byggðar, líffræðilega fjölbreytni, kolefnishlutleysi, vernd grænna útivistarsvæða, vistvænni ferðavenjur og uppbyggingu Borgarlínu og fjölbreyttari og skemmtilegri borg.

Fjölgun íbúa og starfa innan núverandi byggðar er mikilvæg af svo mörgum ástæðum. Með því styttum við almennt vegalengdir innan borgarinnar, styðjum við vistvænar ferðavenjur, drögum úr losun CO_2 og komum í veg fyrir rask á ósnortinni náttúru í útjaðri byggðar. Þétting byggðar gefur okkur tækifæri til nýta betur fjárfestingar, s.s. í skólum, opnum svæðum, götum og veitukerfum og hægt að draga þar með úr kolefnisspori uppbyggingar og skapa hagkvæmari borgarþróun. Fjölgun íbúa innan eldri byggðar leiðir einnig til þess að skólasamfélagið styrkist, bakland verslunar og þjónustu eflist og almenningsrýmin verða meira lifandi. Áhersla á þéttingu innan núverandi byggðar gefur okkur líka tækifæri til að skapa fjölbreyttara og lífvænlegra samfélag, fyrir alla félagshópa. Uppbygging vistvænnar íbúðarbyggðar á eldri atvinnusvæðum leiðir einnig til þess að umhverfisgæðin í hverfinu aukast og leiðir til frekari endurbóta á innviðum og opnum svæðum í grenndinni. Það er líka ákveðið réttlætismál að nýir íbúar fái tækifæri til að njóta þeirra umhverfisgæða, þjónustustofnana og innviða sem eru til staðar í grónum hverfum borgarinnar.

Staðfesting Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 (AR2030) þann 24. febrúar 2014, markaði ákveðin tímamót í þróun borgarinnar. Með AR2030 var boðuð róttæk breyting á stefnu borgarinnar í skipulags- og umhverfismálum. Í stefnunni var gert ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu risi innan núverandi þéttbýlismarka. Til að undirstrika þá yfirlýsingu voru dregin skýr vaxtarmörk um þéttbýli borgarinnar. Í stað nýrra úthverfa er lögð áhersla á þéttingu á fjölmörgum smærri reitum innan núverandi byggðar, einkum með endurnýtingu eldri atvinnusvæða. Ýtt er undir aukna blöndun byggðar með íbúðarbyggð í nágrenni við núverandi atvinnukjarna, samtvinnun íbúða og vinnustaða innan sama reits og félagslega blöndun með fjölbreyttum húsnæðislausnum. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari og blandaðri byggð er dregið almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og auðveldar er að stuðla að breyttum ferðavenjum og efla lýðheilsu.

AR2030 var fyrsta heildarskipulag borgarinnar þar sem ekki var gert ráð fyrir nýjum úthverfum í jaðri byggðarinnar en verkefni næstu áratuga „er að fullbyggja Borgina við Sundin“, eins og það var orðað í inngangi aðalskipulagsins. Það má segja að með staðfestingu AR2030 hafi verið sagt endanlega skilið við þá sýn sem fest var niður í aðalskipulagi borgarinnar á 7. áratug 20. aldar og var allsráðandi fram undir síðustu aldamót; um hina niðurhólfuðu, gisnu og dreifðu borg einkabílsins og skipulagningu nýrra íbúðarhverfa í útjaðri byggðarinnar. AR2030 boðaði ekki beinlínis ný tíðindi, heldur byggði sýn þess á þeirri alþjóðlegu hugmyndafræði um borgarskipulag sem hefur verið að mótast á síðustu 30 árum og miðar að því að gera borgirnar mannvænlegri, umhverfisvænni og heilsusamlegri. Sú sýn byggir í raun á ákveðnu afturhvarfi til klassísks skipulags hinnar sögulegu borgar og þeim atriðum sem gerir borg að borg, með samfelldri, þéttri og blandaðri byggð, sem tengd er saman með götum og torgum sem jafnframt eru mikilvægustu almenningsrýmin.

Jafnhliða því að endurbæta og herða á stefnu aðalskipulagsins um sjálfbæra þróun, hefur vinnan við skipulagið miðað að því að gera áætlunina að betra stjórntæki og að uppfæra gagnagrunna þess í samræmi við kröfur um stafrænt skipulag, sbr. 46. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. AR2040 felur því í sér ýmsar úrbætur á framsetningu stefnunnar og skerpt er á því hvernig beri að túlka einstök skipulagsákvæði. Markmiðið er að gera aðalskipulagið að bæði skilvirkara og öflugra stjórntæki og styrkja samningsstöðu borgaryfirvalda í viðræðum við lóðarhafa um magn og gerð uppbyggingar á einstaka reitum. Með því verður auðveldar að tryggja gæði byggðar í samræmi við sett markmið. Breytt framsetning miðar einnig að því að stefna aðalskipulagsins verði almennari og sveigjanlegri, sem ætti að leiða til færri breytinga á því í framtíðinni.

Í ljósi þess að endurskoðunin nær aðeins til afmarkaðra þátta aðalskipulagsins og byggt er áfram á þeirri sýn sem samþykkt var með AR2030, var í kynningarferlinu farið varlega í að tala um nýtt aðalskipulag eða nýja stefnu. Til að undirstrika þessa nálgun var notað orðfærið *viðauki* við gildandi stefnu, fremur en að tala um tillögu að nýju aðalskipulagi, þó ljóst væri að vinnan fæli í sér almenna uppfærslu áætlunarinnar til ársins 2040. Í kynningar- og samráðsferlinu, var því lögð áherslu á að vekja fyrst og fremst athygli á því sem verið var að breyta og yrði bætt við eldra aðalskipulag. Þessi nálgun beindi þannig sjónum einkum að þeim þáttum sem áttu klárlega að taka breytingum og það skilið frá þeim atriðum stefnunnar sem áfram héldu gildi sínu og ekki stóð til að rýna. Þetta er að mörgu leyti lýðræðislegri nálgun á kynningar- og afgreiðslustigi áætlunar og skýrar og auðveldar er fyrir kjörna fulltrúa og almenning að taka afstöðu til tillagnanna. Vegna þessa var gerð grein fyrir öllum helstu breytingum og viðbætum í sérstöku kynningarriti, *Reykjavík 2040*, sem auglýst var með uppfærðu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í samræmi við þessa nálgun og til að beina sjónum einkum að atriðum sem voru að taka breytingum frá AR2030, þá voru allar viðbætur og breytingar í greinargerðinni (A-hluti) feitletraðar á auglýsingatíma tillögunnar (sjá nánar Viðauka 6).

Þar sem stefna AR2030 er áfram lögð til grundvallar, þá mun eldri aðalskipulagsbók halda gildi sínu að vissu marki, en þar er að finna forsendur og hugmyndafræði stefnunnar og fjölmörg gögn sem líta þarf til við túlkun einstakra markmiða og við mat á frekari breytingum á aðalskipulaginu á næstu árum. Öll bindandi skipulagsákvæði, megin markmið og sértæk markmið málaflokka sem sett voru fram í AR2030 og halda gildi sínu áfram, eru sett fram í nýrri greinargerð AR2040 (A-hluti) en vísað er til eldri kafla aðalskipulagsins til frekari útskýringa, sem leiðbeinandi forsenda og skýringargagna (B-hluti). Sjá nánar kafla hér að neðan um *Framsetningu aðalskipulags*.

Megin viðfangsefni endurskoðunar snéri að íbúðarbyggð og blandaðri byggð innan skilgreindra vaxtarmarka borgarinnar, sbr. einnig svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Á næstu misserum verður ráðist í endurskoðun á fleiri þáttum aðalskipulagsins, s.s. varðandi Kjalarnesið og opin svæði utan vaxtarmarka. Aðalskipulag borgarinnar verður aldrei endanlegt og mikilvægt að endurskoða það eftir því sem forsendur breytast og þörf er á vegna breyttra ytri aðstæðna

Endurskoðun á völdum þáttum og helstu breytingar

Það er eðlilegt að staldra við nokkrum árum eftir staðfestingu nýs aðalskipulags og leggja mat á hvort stærri breytinga sé þörf og hvort endurmeta þurfi megin markmið aðalskipulagsins í veigamiklum atriðum. Það er ljóst að ýmsar þær áskoranar og þau viðfangsefni sem borgin stóð frammi fyrir við samþykkt aðalskipulagsins árið 2014, hafa vaxið og breyst. Nægir í því samhengi að nefna loftslagsmálin og samþykkt nýrrar Loftslagsstefnu, samþykkt Borgarlínu í svæðisskipulagi, skipulag nýs borgarhluta í Elliðaárvogi og breytt umhverfi húsnæðismála. Enn fremur hafa ýmsar forsendur breyst, s.s. á laga- og reglugerðarumhverfi, ný þekking hefur komið fram og samþykkt hafa verið ný stefnuskjöl í ýmsum málaflokkum, innan borgarinnar sem utan. Í þessu samhengi má nefna vinnu við Græna planið, þar sem horft er heildstætt og á nýjan hátt á rekstur, fjárfestingar og uppbyggingu borgarinnar útfrá þremur meginstoðum sjálfbærrar þróunar.

Það lá fyrir í upphafi aðalskipulagsvinnunnar (sbr. verklýsing maí 2019) að ekki ætti að taka upp áætlunina í heild sinni, þó veigamiklir þættir hennar yrðu til skoðunar. AR2040 felur í sér heildaruppfærslu á stefnu um íbúðarbyggð, skilgreiningu nýrra svæða fyrir íbúðir, endurskilgreiningu fjölmargra svæða fyrir blandaða byggð og atvinnuhúsnæði, stakar breytingar á landnotkun á völdum svæðum og samgönguinnviðum, auk þess sem sett eru fram ný megin markmið í nokkrum málaflokkum. Gagnagrunnur aðalskipulagsins er uppfærður í heild seinni, með áorðnum breytingum síðan 2014, í samræmi við kröfur um stafrænt skipulag og miðað við lengingu skipulagstímabils til ársins 2040.

Megin verkefni aðalskipulagsvinnunnar var að endurmeta stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð. Leiðarljósið er að mæta þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði til ársins 2040 innan skilgreindra vaxtarmarka aðalskipulagsins, sbr. sýn AR2030 um þéttingu byggðar og þróun byggðar við Sundin. Jafnhliða því var stefna um atvinnusvæðin, eftir atvikum, tekin til endurrýni enda ávallt eðlilegt að skoða staðsetningu heimila og vinnustaða í samhengi. Ný stefna um íbúðarbyggð og uppfærð viðmið um einstök atvinnusvæði eru sett fram á grunni breyttra forsenda um vaxtarhraða og endurmats á þeim möguleikum sem eru til uppbyggingar á einstökum svæðum, sjá nánar Viðauka 7.

Það var brýnt að ráðast í heildræna skoðun á stefnunni um íbúðarbyggð vegna mótunar skipulags fyrir nýjan borgarhluta í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi. Í þeirri vinnu var rammaskipulagið frá 2017 lagt til grundvallar. Hinn nýi borgarhluti í Elliðaárvogi verður stærsta skipulagsverkefni sem borgin hefur ráðist í á síðustu áratugum og því var mikilvægt að skoða skipulag hans í stærra samhengi og horft til lengri tíma. Í borgarhlutanum gætu risið hátt í 8 þúsund íbúðir í þremur skólahverfum og mun uppbygging hans standa langt fram yfir 2030.

Önnur lykil ástæða fyrir endurmati á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, eru áformin um byggingu Borgarlínu. Vegna skipulags Borgarlínu er mikilvægt að þétta byggðina ennfrekar í þágu hennar, almennt við biðstöðvar og sérstaklega við skilgreindar kjarnastöðvar. Á næstu árum þarf einkum að forgangsraða uppbyggingu á svæðum sem liggja að fyrsta áfanga línunnar. Það er sérlega brýnt að farþegagrunnur þessa fyrsta áfanga verði styrktur með sem skjótustum hætti. Vegna frumhönnunar fyrsta áfanga Borgarlínu er gerð sérstök breyting á aðalskipulaginu vegna nánari útfærslu hennar. Við endurmat á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, um þéttleika byggðar, húsagerðir og staðsetningu uppbyggingar, voru markmið í loftslagsmálum lögð til grundvallar, sem og markmið um líffræðilega fjölbreytni, megin markmið AR2030 og heimsmarkmið SÞ.

Við mótun tillagna var einnig tekið mið af sýn til lengri tíma og þeim helstu áskorunum og viðfangsefnum borgarþróunar sem blasa við á næstu áratugum (sjá *Sýn til lengri tíma* í II hluta greinargerðar).

Leiðarljós við mótun tillagna var að tvinna betur saman áætlanir um uppbyggingu húsnæðis og fjölgun íbúa og starfa, við áform um byggingu og styrkingu vistvænna samgöngukerfa; Borgarlínu, stofnleiða Strætó bs, hjólastígakerfi og gönguleiðir. Það er í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040, leiðarljós svæðisskipulags til ársins 2040, megin markmið aðalskipulags, áform húsnæðisáætlunar og áherslur Græna plansins. Ætlunin er að skapa forsendur fyrir kröftugri vöxt borgarinnar jafnhliða því að styðja við markmið um sjálfbæra borgarþróun, kolefnishlutleysi árið 2040, vernd náttúrusvæða og líffræðilega fjölbreytni og samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag. Auk þess fela tillögurnar í sér breytingar á einstökum megin markmiðum aðalskipulagsins, s.s. varðandi breyttar ferðavenjur og almenningssamgöngur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu og stefnu um Kaupmanninn á horninu.

Sértæk stefnumörkun og almenn markmiðssetning, sem sett var fram í AR2030, í köflunum *Græna borgin* og *Borg fyrir fólk* var almennt ekki til skoðunar í vinnunni, s.s. *Skipulag vistvænna hverfa*, *Náttúra*, *Landslag* og *Útivist*, *Borgarskógrækt*, *Borgarbúskapur*, *Umhverfis- og auðlindastefna*, *Vistvænni samgöngur* (að undanskyldri uppfærslu vegna Borgarlínu og nýrra ákvæða um stokka á Miklubraut og Sæbraut), *Gæði byggðar*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Miðborgin*. Ennfremur voru stöku kaflar í *Skapandi borg*, þ.e. *Landbúnaðarsvæði*, *Veitur* og *Efnistaka og efnislosun*, ekki viðfangsefni endurskoðunar. Bindandi landnotkunarákvæði í öllum þessum málaflokkum eru hinsvegar hluti greinargerðar AR2040 (III.hluti) og uppfærðra skipulagsuppdrátta, auk þess sem almenn og sértæk markmið sem sett eru fram í hverjum málaflokki eru sett fram í II-hluta og einkum IV-hluta greinargerðar AR2040. Ofangreindir kaflar úr AR2030 verða áfram hluti aðalskipulagsins, sem forsendur og skýringargögn við túlkun bindandi markmiða og ákvæða og við mat á breytingum á aðalskipulaginu (B-hluti). Vísað er til viðkomandi skjala eftir því sem við á í greinargerð AR2040.

Þeir kaflar eða kaflahlutar AR2030 sem felldir eru alfarið út eru listaðir upp í Viðauka 6. Nánari lýsing á stefnu AR2030, sem sett var fram í ritinu *Skipulag borgarhluta* (leiðbeinandi um þróun og uppbyggingu), er ennfremur felld út sem formlegur hluti aðalskipulagsins, en verður áfram til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags.

Helstu viðbætur og breytingar sem boðaðar eru í AR2040:

Markmið og forsendur um íbúaþróun og fjölgun starfa uppfærðar og miðaðar við 2040, sjá *Reykjavík 2040* og Viðauka 7. Skipulagstímabilið lengt til 2040.

Stefna um íbúðarbyggð endurskoðuð í heild sinni, uppfærð og sett fram á nýjan hátt og samtvinnuð húsnæðisstefnu. Skýrari markmið og viðmið um staðsetningu, þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar.

Auknar kröfur um gæði íbúðarbyggðar og almenningsrýma.

Skipulag Ártúnshöfða og Elliðaárvogs sett fram í samræmi við rammaskipulag og yfirstandandi deiliskipulagsvinnu.

Nýjar tímasetningar varðandi landnotkun í Vatnsmýri.

Borgarlínan fest niður.*

Nýr stokkur skilgreindur fyrir Sæbraut og skerpt á stefnu um stokk fyrir Miklubraut.

Stefna um byggingarmagn og skilgreining landnotkunar á einstökum atvinnusvæðum endurskoðuð og ný miðsvæði skilgreind.

Ný megin markmið og skipulagsákvæði sett fram varðandi breyttar ferðavenjur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu, kaupmanninn á horninu og hæðir húsa.

Byggðaþróun til 2040 takmarkist við núverandi vaxtarmörk.**

* Samanber staðfest breyting svæðisskipulags (maí 2018) og frumdrög að hönnun Borgarlínu.
** Vaxtarmörk AR lagfærð til samræmis við vaxtarmörk svæðisskipulags.

Afgreiðslu- og kynningarferli

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 20. júní 2019 verklýsingu þar sem boðað var til umfangsmikilla breytinga á aðalskipulaginu og endurskoðunar á völdum þáttum þess. Í verklýsingunni voru settar fram áherslur um umfangsmikið endurmat á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð og tengsl uppbyggingar annarsvegar við fyrirhugaða Borgarlínu og hinsvegar við stefnu í loftslagsmálum. Í lýsingunni var einnig undirstrikað mikilvægi þess að horft yrði til lengri tíma við mótun tillagna eða til ársins 2040, samanber gildistími svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og Loftslagsstefnu borgarinnar. Þannig var boðað að endurmeta í heild vaxtarforsendur aðalskipulagsins og horfa til lengri tíma en þágildandi skipulagstímabil. Jafnframt var í verklýsingunni undirstrikað að byggja átti áfram á þeirri sýn sem samþykkt var í AR2010–2030, árið 2014. Leiðarljósið var að halda tryggð við áherslur gildandi aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun, þétta og blandaða byggð innan skilgreindra vaxtarmarka og að ekki yrði opnað á nýtt landnám utan skilgreindra þéttbýlismarka.

Í inngangi verklýsingar var vísað til 35. gr. skipulagslaga, þar sem kveðið er á um að sveitarstjórnir meti hvort og þá hvernig eigi að standa að endurskoðun aðalskipulags að loknum sveitarstjórnarkosningum. Verklýsingin var þannig yfirlýsing Reykjavíkurborgar um það hvernig ætti að standa að mögulegri endurskoðun og breytingum á aðalskipulaginu á kjörtímabilinu. Það er ljóst af skipulagslögunum og reglugerð, að sveitarstjórnir hafa ákveðið svigrúm til skilgreina með sínum hætti þær áherslur sem ætlunin er að beita við endurskoðun og breytingar, þ.e. hvort farið er í hefðbundna heildar endurskoðun, að endurskoðun nái einkum til tiltekinna þátta stefnunnar, farið í veigamiklar breytingar á einstökum staðbundnum þáttum eða í almenna tæknilega uppærslu áætlunarinnar á grundvelli gildandi stefnu en með nýju skipulagstímabili. Það er mikilvægt að það sé á hendi sveitarfélaganna hvernig þau haga sinni endurskoðun hverju sinni og að í skipulagsreglugerð sé ekki njörvað niður hvernig standa eigi nákvæmlega að henni eða ýtt undir þá hefð að helst eigi að fara í heildarendurskoðun stefnunnar í hvert sinni sem stjórnarskipti verða í sveitarstjórn.

Verklýsingin var í kynningar- og umsagnarferli fram á haustið 2019 og veturinn 2019 til 2020 var síðan hafinn undirbúningur að tillögugerð. Frumdrög tillagna voru lögð fram reglulega til umræðu í skipulags- og samgönguráði fyrri hluta árs 2020 og haustið 2020 lágu fyrir fyrstu drög að tillögum ásamt umhverfisskýrslu og öðrum fylgiskjölum.

Í byrjun október 2020, var ákveðið að kynna opinberlega fyrirliggjandi drög umhverfis- og skipulagsviðs, eftir kynningu og umræður í skipulags- og samgönguráði þann 7. október og í borgarráði þann 15. október. Tilgangur slíkrar kynningar, sbr. 2.mgr. 30. gr. skipulagslaga, var að kalla fram viðbrögð og athugasemdir hagsmunaaðila áður en formleg tillaga var útfærð og samþykkt í auglýsingu. Við kynningu á drögum að tillögum, var lögð áhersla á að beina einkum sjónum að þeim þáttum sem voru að taka breytingum frá stefnu AR2030, þeim nýjum markmiðum og ákvæðum sem verið var að bæta við og forsendum þess að uppfæra áætlunina til ársins 2040. Einnig var lögð fram heildstæð greinargerð með öllum bindandi landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins, bæði þau ákvæði sem voru óbreytt frá AR2030 og þau ákvæði sem voru að taka breytingum.

Drög að tillögum voru kynnt með margvíslegum hætti í byrjun vetrar 2020, m.a. á tveimur opnum kynningarfundum (streymisfundum), á opnum fundi allra íbúarráða í borginni, auk auglýsinga í fjölmiðlum, með fréttatilkynningum og sérstakri kynningu í bæklingi sem dreifður var í öll hús á höfuðborgarsvæðinu. Töluverð umræða var um breytingartillögurnar í fjölmiðlum og samfélagsmiðlum. Drögin voru sérstaklega send á skilgreinda hagaðila þar sem óskað var eftir formlegum umsögnum. Gögnin voru aðgengileg á adalskipulag.is. Uppgefinn athugasemdafrestur var í upphafi til 20. nóvember 2020 en var framlengdur til 27. nóvember. Tekið var við athugasemdum fram í desember, en allmargir höfðu óskað eftir enn lengri fresti. Alls komu fram athugasemdir frá 86 aðilum. Athugasemdir beindust einkum að þessum þremur atriðum: 1) Endurskilgreiningu miðsvæðis M22 í Höllum í Úlfarsárdal. Áhyggjur beindust einkum að því að með breytingunni væri verið að opna á iðnað og óþrifalega starfsemi og gagnrýnt að fyrri heimildir um íbúðarbyggð væru felldar út; 2) Athugasemdir við skilgreiningu nýs byggingarreits á Framsvæðinu og því mótmælt að gengið yrði á græn íþróttasvæði; 3) Áhyggjur af hæðum húsa á mörgum nýjum byggingarreitum og talið að aðalskipulagið sé með of opnar heimildir og tilhneiging sé að byggja ávallt skv. ítrasta hámarki. Í endanlegri tillögu var komið til móts við ofangreindar athugasemdir að einhverju eða öllu leyti.

Endurbættar tillögur, greinargerð, skipulagsuppdrættir og umhverfisskýrsla og önnur skipulagsgögn voru lögð fram til samþykktar í auglýsingu í skipulags- og samgönguráði þann 3. febrúar 2021, í borgarráði þann 11. febrúar og borgarstjórn þann 16. febrúar. Samþykkt var að leita heimildar um auglýsingu tillögunnar til Skipulagsstofnunar, sbr. 3. málsgrein 30. gr. skipulagslaga, um athugun stofnunarinnar á tillögunni.

Verulegar endurbætur voru gerðar á skipulagsgögnum frá samþykktinni í febrúar, varðandi tæknilegan frágang tillögunnar sbr. athugasemdir og kröfur Skipulagsstofnunar. Endurbætur miðuðu að því að auka skýrleika þeirra gagna sem lögð væru fram á auglýsingatímanum. Áfram var lögð áhersla á að kynna með skýrum hætti hverju væri verið að breyta frá AR2030. Kynningarritið *Reykjavík 2040* (bláa heftið), sem nefnt var viðauki á vinnslustigi, þjónaði því hlutverki. Breytt framsetning laut annars einkum að því að endurbæta hina lögformlegu greinargerð aðalskipulagsins og gera hana heildstæðari. Meðal annars var mikilvægt að skýra betur samspil hins uppfærða aðalskiplags við þá kafla í eldri aðalskipulagsbók sem héldu gildi sínu áfram. Öll bindandi markmið og lögbundin skipulagsákvæði um landnotkun, innviði og þróun byggðar eru nú að finna í greinargerð AR2040 (A-hluta, bindandi stefna, ásamt skipulagsuppdráttum). Sjá nánar næsta kafla.

Endurbætt tillaga og önnur skipulagsgögn voru lögð fram á ný til samþykktar í auglýsingu, í júní 2021, ásamt minnisblaði (dagsett, 28. maí 2021) um helstu uppfærslur, breytta tæknilega framsetningu og efnislegar breytingar stefnunnar sem gerðar voru eftir samþykktina

í borgarstjórn 16. febrúar. Borgarstjórn Reykjavíkur samþykkti þann 15. júní 2021 að auglýsa endurbætta tillögu.

Aðalskipulagstillagan var auglýst ásamt fylgiskjölum, sbr. 31. skipulagslaga, á tímabilinu frá 21. júní 2021 til og með 31. ágúst 2021. Upphaflegur frestur var til 23. ágúst en ákveðið var að framlengja frestinn um viku. Tillagan var auglýst með athugasemdum Skipulagsstofnunar frá 20. maí 2021.

Alls bárust athugasemdir og umsagnir frá 72 aðilum. Í nokkrum tilvikum voru athugasemdir við eldri drög ítrekaðar. Veigamesta athugasemdin varðaði uppbyggingu í Mjódd/Norður-Mjódd þar sem ítrekaðar voru fyrri athugasemdir og óskað eftir að heimildir um hæðir húsa yrðu færðar enn meira niður. All nokkrar aðrar athugasemdir vörðuðu hæðir húsa og neikvæð umhverfisáhrif of þéttrar byggðar. Nokkar athugasemdir vörðuðu landnotkun á svæðum utan skilgreindra marka þéttbýlis og var þeim vísað til fyrirhugaðrar vinnu við aðalskipulag á Kjalarnesi og á svæðum í útmörk borgarlandsins. Ýmsar athugasemdir og umsagnir og rýni hagsmunaðila, vörðuðu smávægilegar leiðréttingar, tæknileg atriði og almennar endurbætur skipulagsgagna. Verulegar endurbætur voru gerðar á köflum um menningarminjar og veitur vegna athugasemda frá viðkomandi stofnunum. Brugðist var við allmörgum athugasemdum og ábendingum og má finna lista yfir allar breytingar sem gerðar eru eftir auglýsingu í Viðauka 11.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 var samþykkt í borgarstjórn þann 19. október 2021, sbr. einnig samþykkt borgarstjórnar 21. desember og bréf Skipulagsstofnunar dagsett 10. desember 2021, sjá Viðauka 11.

Afgreiðsla Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, sbr. lög um umhverfismat.

Umhverfismat, sbr. lög nr. 105/2006, var unnið samhliða mótun aðalskipulagstillögu og því hafði það áhrif í öllu skipulagsferlinu. Í matinu var lögð áhersla á að skoða staðbundin umhverfisáhrif þeirra breytinga sem voru boðaðar frá gildandi stefnu. Einnig var horft heildrænt á stefnumiðin og skoðaðir valkostir um framtíðarstefnu, einkum varðandi íbúðarbyggð og blandaða byggð. Tillögur að breytingum og megin markmið AR2030, sem halda gildi sínu áfram, voru einnig metin útfrá heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna. Við mótun tillagna var haft að leiðarljósi að draga úr mögulegum umhverfisáhrifum skipulagsins líkt og getið er um í markmiðum laga um umhverfismat. Eftirfylgni og vöktun umhverfisáhrifa vegna Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og þeirra breytinga sem það felur í sér, er getið í kafla 7 í umhverfisskýrslu (september 2021) og töflum 7.1 og 7.2. Vöktun vegna umhverfisáhrifa nýrra framkvæmda verður ákveðin í mati á umhverfisáhrifum viðkomandi framkvæmda og í deiliskipulagsvinnu vegna þeirra. Umhverfisskýrslan var uppfærð bæði á vinnslustigi og að lokinni auglýsingu vegna athugasemda sem bárust, einkum vegna umsagna frá opinberum aðilum og hert á mótvægisaðgerðum og tilmælum um vöktun. Umhverfisskýrslan er hluti af staðfestu aðalskipulagi og ber að horfa til hennar við mótun frekari breytinga á aðalskipulaginu (s.s. rammahluta breytingar), gerð deili- og hverfisskipulags og við leyfisveitingar sem byggja á stefnu aðalskipulagsins.

Framsetning aðalskipulags. Hvað er bindandi og hvað er leiðbeinandi?

Bindandi stefnumörkun og skipulagsákvæði *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040* eru sett fram í greinargerð (grænt hefti) og á þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdráttum. Greinargerðin og skipulagsuppdrættirnir mynda A-hluta aðalskipulagsins. Skipulagsgögn í A-hluta aðalskipulagsins eru aðal verkfæri skipulagsyfirvalda við ákvarðanatöku dags daglega og sá hluti aðalskipulagsins sem háður er lögformlegum breytingum samkvæmt skipulagslögum. Umhverfismat, forsendur og skýringargögn eru að finna í B-hluta aðalskipulagsins og ber að horfa til þeirra, eftir því sem ástæður kalla á, við ágreining um túlkun einstakra ákvæða og markmiða og þegar ráðist er í stakar breytingar á stefnunni í framtíðinni eða ákveðið að taka til endurskoðunar valda þætti stefnunnar. Önnur fylgiskjöl aðalskipulagsins eru sett fram í C-hluta þess.

A-hluti – bindandi stefna. Framtíðarsýn, megin markmið um þróun byggðar og bindandi skipulagsákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar:

Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar (grænt hefti)

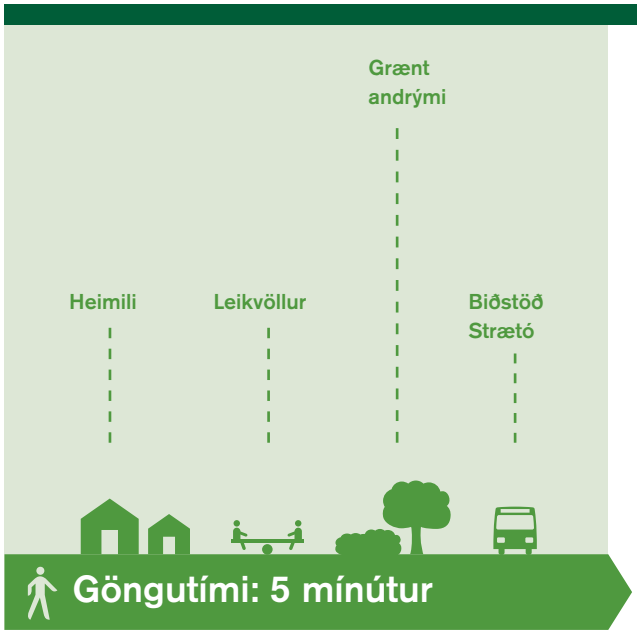
Þéttbýlisuppdráttur, 1:20.000
Sveitarfélagsuppdráttur, 1: 50.000

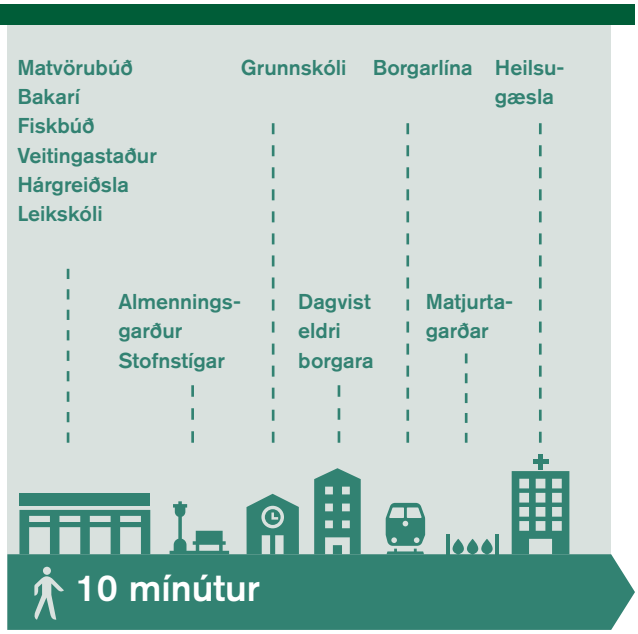
B-hluti – leiðbeinandi forsendur og skýringargögn. Megin forsendur, hugmyndafræði og áherslur sem eru leiðbeinandi og höfð til hliðsjónar við frekari breytingar á aðalskipulaginu, túlkun hinnar bindandi stefnu og eftir atvikum við mótun skipulags og ákvarðanatöku á neðri stigum skipulagsgerðar:

B.1. Reykjavík 2040. *Almenn framtíðarsýn, forsendur um þróun byggðar innan vaxtarmarka þéttbýlis borgarinnar og lýsing breytinga vegna endurskoðunar og uppfærslu AR2010–2030* (blátt hefti, sbr. kynningarrit á auglýsingatímanum)

B2. Forsendur og áherslur sem samþykktar voru með AR2010–2030 og halda gildi sínu í AR2040. Kaflar 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 neðangreindum köflum, gildir það sem sett er fram í A-hlutanum:

Borgin við Sundin / Skapandi borg / Græna borgin
Vistvænar samgöngur / Borg fyrir fólk / Miðborgin





B.3. Umhverfisskýrsla: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, Endurskoðuð stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð og framlenging skipulagstímabils til 2040 (september 2021, VSÓ-ráðgjöf), sjá einnig til hliðsjónar eldri umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. C1 – Umhverfisskýrsla (júlí 2013)

C-hluti – fylgiskjöl vegna afgreiðslu aðalskipulagsins og önnur skjöl sem eru til hliðsjónar:

Afgreiðsla AR2040 – Umsagnir og athugasemdir.

Skipulag borgarhluta – einvörðungu til hliðsjónar við mótun hverfisskipulags, febrúar 2014.

Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar, 1997.

Samræmi við önnur opinber stefnuskjöl

Allar þær breytingar sem Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 felur í sér, miða að því að tryggja betur framfylgd þeirra megin markmiða sem samþykkt voru árið 2014, í AR2030, um sjálfbæra borgarþróun. Aðalskipulagið grundvallast einnig á áherslum sem koma fram í ýmsum öðrum stefnuskjölum Reykjavíkurborgar sem unnið hefur verið með á undanförnum árum, s.s. Húsnæðisáætlun, Loftslagsstefna, Stefnu Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni og taka mið af Velferðarstefnu, Lýðheilsustefnu og gerð Græna plansins.

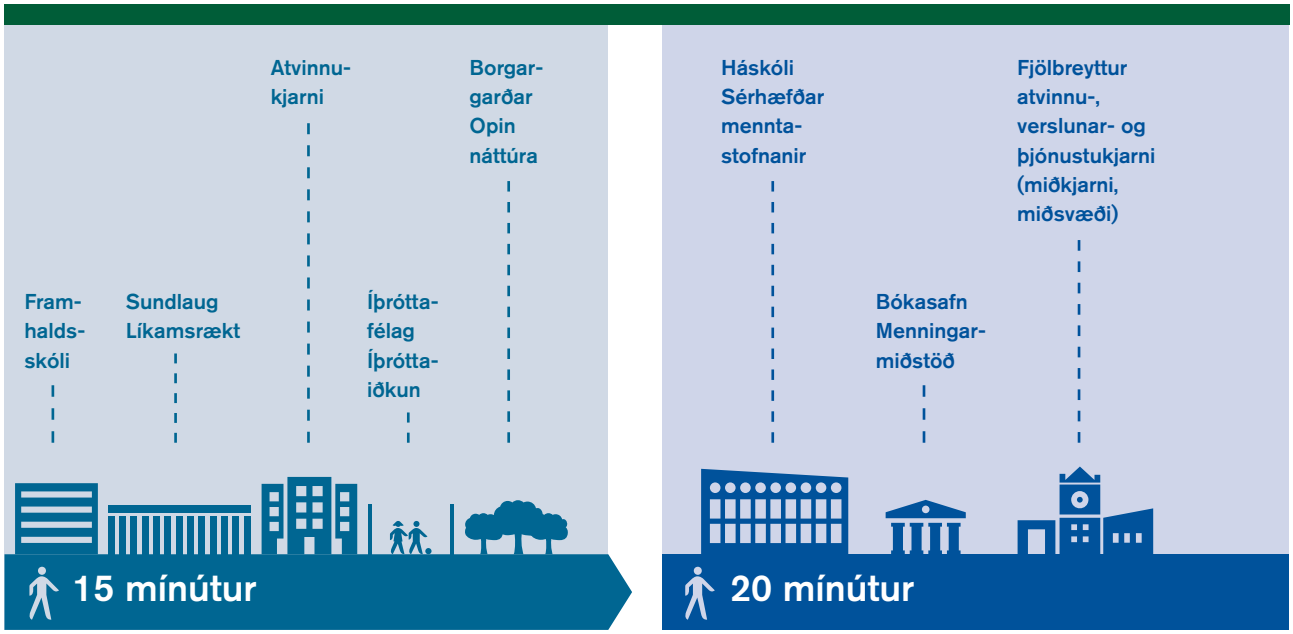
Aðalskipulagið er í samræmi við megin markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, markmið um uppbyggingu Borgarlínu, samgönguáætlun Alþingis, sbr. samkomulag um samgönguinnviði frá 27. september 2019, samkomulag við samgönguráðuneytið um athugun á nýjum innanlandsflugvelli frá 28. nóvember 2019, Loftslagsstefnu ríkisins, markmið í öðrum stefnuskjölum stjórnvalda á sviði umhverfismála og áherslur Landsskipulagsstefnu. Stefnumörkun aðalskipulagsins gengur einnig í takti við heimsmarkmið SÞ (sjá nánar B3. *Umhverfisskýrsla*).

Framfylgd aðalskipulags, vöktun og frekari endurskoðun

Borgaryfirvöld þurfa ávallt að vera viðbúin því að gera nauðsynlegar breytingar á aðalskipulaginu í ljósi breyttra forsenda og til að fylgja fastar eftir settum markmiðum. Það er ekki einvörðunga að ytri forsendur breytast og þróun verður önnur en ráð var fyrir gert, heldur getur nánari athugun á hverfis- og deiliskipulagsstiginu leitt betur í ljós möguleika til uppbyggingar á einstökum svæðum og hvernig best er að nýta byggingarlandið. Við þurfum vitaskuld skýra, metnaðarfulla og ígrundaða langtímasýn á borgarskipulagið, virða þau megin markmið um sjálfbæra þróun sem við höfum sett okkur og vera staðföst í að ná þeim fram, en á sama tíma vera ávallt vera opin fyrir endurmati, nýjum og fjölbreyttum sjónarmiðum, nýrri þekkingu og opin fyrir breytingum. Ef hinsvegar koma upp hugmyndir um að umbylta fyrirliggjandi framtíðarsýn og megin markmiðum, er mikilvægt að ráðast í ítarlega greiningarvinnu og samráðsferli og horfa heildrænt á endurskoðun aðalskipulagsins, líkt og gert var við undirbúning AR2030.

Í 35. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, segir: „Þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum metur sveitarstjórn hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið.“ Aðalskipulag er margþætt áætlun og yfirgripsmikil og því er mikilvægt þegar tekin er ákvörðun um endurskoðun að skýrt sé að hvaða þáttum aðalskipulagsins hún beinist einkum. Ennfremur er mikilvægt að rökstuðningur fyrir þeirri ákvörðun verði settur fram með ítarlegum og formlegum hætti, sbr. ákvæði skipulagslaga um gerð verklýsingar í upphafi vinnu. AR2010–2030, Inngangur, bls. 25.

Hér á landi er aðalskipulag lagalega bindandi skipulagsáætlun og hefðin er að setja það fram með nákvæmum hætti. Í ljósi þessa og þeirrar staðreyndar að forsendur áætlunar eins og aðalskipulags eru sífelldum



breytingum háðar, meðal annars vegna ytri aðstæðna, er óhjákvæmilegt að horfa á aðalskipulag sem áætlun sem er í sífelldri endurskoðun og endurmati. Það má því alls ekki líta á aðalskipulagið sem „endanlega“ heildaráætlun, sem helst má ekki hreyfa neitt við, nema það sé tekið upp frá grunni og heildarendurskoðað. Reynslan sýnir líka að aðalskipulagsáætlanir flestra sveitarfélaga eru stöðugum breytingum háðar.

Ein helsta leiðin til þess að vinna markvisst að innleiðingu aðalskipulags og festa það í sessi sem öflugt stjórntæki sveitarfélags, er að stuðla að stöðugri umræðu um það og þá langtímasýn sem í því felst. Það verður best tryggt með því að vakta markvisst þróun borgarinnar og spyrja hvort við séum á réttri leið miðað við sett markmið (sjá nánar V. hluta). Það hefur verið gert með reglubundnum skýrslum um framfylgd stefnu AR2030 undanfarin 6 ár, þar sem birtar hafa verið niðurstöður fyrir nokkra lykil mælikvaða um þróun borgarinnar. Með slíkri vöktun köllum við fram reglulega umræðu og endurmat á einstökum markmiðum stefnunnar. Með þessari nálgun og opnu viðhorfi gagnvart breytingum, er hægt að tryggja að stefnan verði betur í takti við tíðarandann á hverjum tíma og síður skapast þörf á umfangsmikilli heildarendurskoðun. Í dag höfum við miklu betri tæki til þess að breyta aðalskipulaginu eftir þörfum og vegna breyttra forsenda, því auðveldar er – og án mikils tilkostnaðar – að meta stakar breytingar útfrá hinu stóra samhengi og áhrifum breytinga á heildaráætlunina.

Það er hinsvegar eðlilegt að staldra við með reglubundnum hætti og leggja mat á hvort stærri breytinga sé þörf og hvort endurmeta þurfi valda þætti aðalskipulagsins í veigamiklum atriðum, eins og gert hefur verið nú. Í stóru og margbrotnu sveitarfélagi eins og Reykjavík er í raun skynsamlegt að endurskoða áætlun eins og aðalskipulag í áföngum, en þó ávallt innan ákveðins heildarramma og í samræmi við staðfest megin markmið um sjálfbæra þróun. Það þarf ekki að fara mörgum orðum um að forsendur skipulagsgerðar eru ólíkar milli svæða, sérstaklega þegar horft er annars vegar til þéttbýlis og hinsvegar strjálbýlis og lands í útmörk borgarinnar – og raunar einnig milli málaflokka. Í stóru sveitarfélagi eins og Reykjavík er sífellt unnið að stefnumörkun í málaflokkum sem tengjast umhverfis- og skipulagsmálum, sem birtist í fjölmörgum sjálfstæðum stefnuskjölum. Það getur líka átt við kjarna viðfangsefni aðalskipulags í húsnæðis- og samgöngumálum og ekki óeðlilegt að efnt sé til sérverkefna á þeim vettvangi, s.s. með mótun sérstakra húsnæðisáætlana eða samgönguáætlana sem ná til skemmri tíma og spyrtar eru við áætlanir um fjárfestingar og framkvæmdir. Slík áætlanagerð getur leitt til þess að ástæða er til að taka upp afmarkaða hluta aðalskipulagsins á heildrænan hátt.

Það má segja að þær breytingar sem boðaðar eru nú með AR2040, einblíni á þróun byggðar innan vaxtarmarka megin þéttbýlis borgarinnar. En það er einnig orðið tímabært að horfa til nýtingar lands utan vaxtarmarkanna og endurmeta stefnu um landbúnaðarsvæði, opin svæði í jaðri byggðar og almennt þróun skipulags á Kjalarnesi og er áformað að ráðast í þá vinnu á næstunni. Í þeirri aðalskipulagsvinnu verður horft til nýtingar landbúnaðarsvæða, efnistöku, skógræktar, útivistarsvæða, landslagsverndar, náttúruverndar, líffræðilegrar fjölbreytni og kolefnisspors landnotkunar. Við mótun tillagna verður stefna borgarinnar í loftslagsmálum lögð til grundvallar, auk þess sem horft verður til áherslna sem koma fram í endurskoðaðri Landsskipulagsstefnu ríkisins, stefnu borgarinnar um Græna netið og líffræðilegan fjölbreytileika, Græna planinu, svo og sérstakri stefnumótun um landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi.

Við eftirfylgni aðalskipulagsins, við gerð skipulags á neðri stigum og við leyfisveitingar, verður horft til þeirra ábendinga sem koma fram í umhverfisskýrslu (sjá B3. *Umhverfisskýrsla*, sjá einkum kafla 7. Vöktun og eftirfyglni).

Landsskipulag

Svæðisskipulag

Aðalskipulag

Rammahluti aðalskipulags
Nánari stefna um valin svæði eða innviði

Hverfisskipulag
Deilskipulagsáætlun sem horfir heildstætt á borgarhluta og einstök skólahverfi og skilgreinir einkum uppbyggingarheimildir í gróinni og eldri íbúðarbyggð

Deiliskipulag
Deilskipulag vegna umfangsmikillar og nýrrar uppbyggingar á einstökum þróunarsvæðum

Byggingarleyfi, framkvæmdaleyfi, starfsleyfi, hönnun, framkvæmdir

Í aðalskipulagi er sett fram stefna um þróun borgarinnar til langrar framtíðar. Í aðalskipulagi er ákveðið hvar íbúðarhverfin og atvinnusvæðin eiga að vera, hvar nýjar götur og stígar liggja, hvaða svæði verða tekin frá til útivistar og hvaða svæði á að vernda. Með aðalskipulagi eru sköpuð skilyrði fyrir áframhaldandi vöxt borgarinnar og sýnt fram á hvernig yfirvöld ætla að mæta vænt-anlegri fjölgun íbúa og starfa. Með lagalega bindandi áætlun um landnotkun og innviðaskipulag til langs tíma, er skapað aukið gegnsæi og fyrirsjáanleiki í ákvarðanatöku um fjárfestingar og framkvæmdir. Aðalskipulag fjallar þó ekki eingöngu um hvar megi byggja og hversu mikið, heldur einnig um mótun og yfirbragð nýrri og eldri byggðar, almenningsrýma og opinna svæða. Hverskonar hverfi viljum við skapa? Hvaða ferðamáta viljum við styrkja? Hvaða svæði viljum við vernda? Hvernig tryggjum við umhverfisgæði og aukum aðdráttarafl borgarinnar fyrir nýja íbúa og fyrirtæki? Hvernig við getum gert Reykjavík að enn betri borg, horft bæði til byggðarinnar, samfélagsins og náttúrunnar.

Hvað er aðalskipulag?

Stefnumörkun stjórnvalda í skipulagsmálum er ávallt stigskipt. Ríkisvaldið setur fram almenna sýn og leiðarljós í landsskipulagi, samgönguáætlun og náttúverndaráætlun, svo dæmi sé tekið, og á höfuðborgarsvæðinu móta sveitarfélögin sameiginlega sýn og stefnu um þróun byggðar í svæðisskipulagi. Aðalskipulag er lykil áætlun einstakra sveitarfélaga í að framfylgja markmiðum skipulagslaga. Við mótun aðalskipulags er gætt að samræmi við aðrar skipulagsáætlanir og önnur opinber stefnuskjöl, bæði á vegum ríkisvaldsins og nágrannasveitarfélaga. Í aðalskipulagi eru settar leikreglur um hvað má byggja á hverju svæði og hverskonar íbúðir, þjónusta og starfsemi eru leyfileg á tilteknu svæði eða reit innan sveitarfélagsins. Þar eru einnig sett viðmið um hámarks byggingarmagn og hæðir húsa á öllum helstu byggingarsvæðum. Í aðalskipulagi er einnig mörkuð stefna um skipulag innviða og sett fram markmið í samgöngu- og umhverfismálum. Í aðalskipulagi eru þannig sett fram bindandi ákvæði og gæðaviðmið sem taka þarf fullt tillit til við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og einnig í mörgum tilvikum við útgáfu framkvæmda-, starfs-, rekstrar- og byggingarleyfa.

A. að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi,

B. að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi,

C. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi,

D. að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana,

E. að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar við gerð skipulagsáætlana varðandi útlit bygginga og form og aðgengi fyrir alla

Markmið skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br., sjá 1. gr

„Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag og skal taka til alls lands innan marka sveitarfélagsins. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélagsins varðandi landnotkun, byggðaþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar. Í aðalskipulagi eða breytingu á því er heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni. Við gerð aðalskipulags skal byggt á markmiðum laga þessara, landsskipulagsstefnu, svæðisskipulagi, liggi það fyrir, og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins.“ Skipulagslög nr. 123/2010, 28. gr.

Uppbygging greinargerðar

Í II. hluta greinargerðar er sett fram almenn framtíðarsýn aðalskipulagsins og megin áherslur í helstu málaflokkum. Sett eru fram megin markmið um byggðaþróun og lykil byggingarsvæði undir yfirskriftinni *Borgin við Sundin*, um þétta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin. *Skapandi borg* felur í sér stefnumörkun um eflingu og sérhæfingu atvinnusvæða og skilyrði sem styðja við kraftmikla atvinnuuppbyggingu og nýsköpun í Reykjavík á komandi áratugum. *Græna borgin* felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu lands og auðlinda, bætt umhverfisgæði og lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru. *Borg fyrir fólk* felur í sér stefnumörkun er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerðu umhverfi borgarinnar og markmið sem setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu. Í kaflanum *Sýn til lengri tíma* eru reifuð helstu viðfangsefni, áherslur og áskoranir í borgarþróun og borgarskipulagi á næstu áratugum og þær skoðaðar í sögulegu ljósi og settar í samhengi við stefnu aðalskipulagsins og önnur opinber stefnuskjöl.

Í III. hluta greinargerðar eru sett fram öll bindandi stefnuákvæði aðalskipulagsins um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar og skipulag innviða. Í þessum hluta greinargerðar er að finna skilgreiningar landnotkunar sem settar eru fram á skipulagsuppdráttum, sérákvæði um landnotkun einstakra svæða, sértæk ákvæði um starfsemi og tímabundin stefnuákvæði, auk stefnu um byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa, forgangsröðun byggingarsvæða og skipulag helstu innviða. Allur texti sem settur er fram í kaflanum, líkt og skipulagsuppdrættirnir, er bindandi hluti aðalskipulagsins og sá hluti áætlunarinnar sem verður að líkindum uppfærður reglulega vegna stakra breytinga sem gerðar verða.

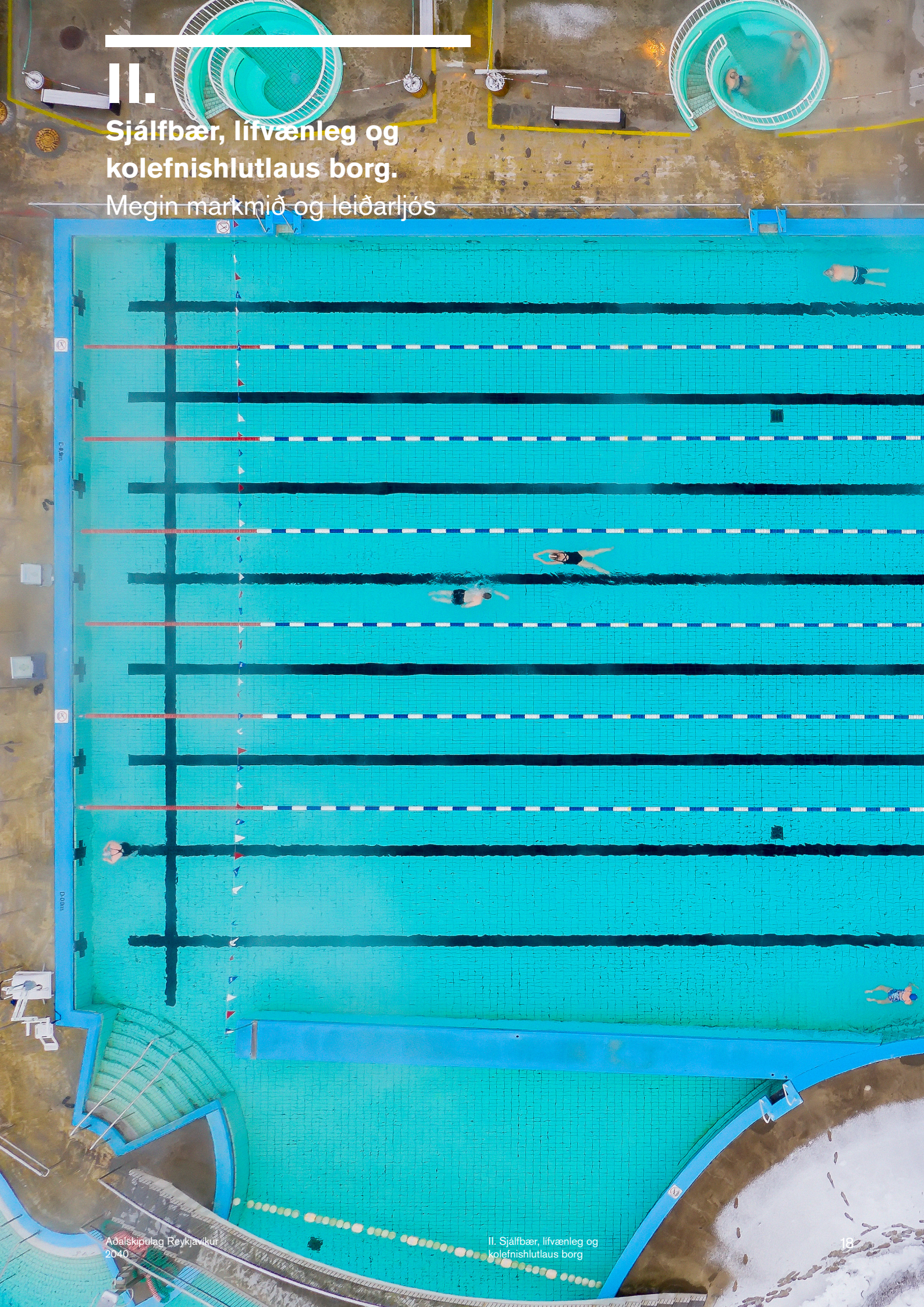
Í IV. hluta greinargerðar er að finna stefnumörkun í sértækari málaflokkum aðalskipulagsins, sem grundvallast á forsendum sem settar eru fram í eldri köflum AR2030 (sjá skjöl í B-hluta). Horfa þarf til þessara markmiða við framfylgd aðalskipulagsins og eftir því sem við á við túlkun skipulagsákvæða sem sett eru fram í III. hluta greinargerðar og á skipulagsuppdráttum og við mat á breytingum á aðalskipulaginu eða þegar valdir þættir þess eru teknir til endurskoðunar. Í IV. hluta er einnig ráðgert að setja fram nánari stefnu fyrir einstök svæði eða innviði, sbr. rammahluti aðalskipulags.

Í V. hluta greinargerðar er fjallað um hvernig innleiðing stefnunnar verður vöktuð með skilgreindum mælikvörðum og símati á því hvernig miðar að ná settum markmiðum aðalskipulagsins.

II.

Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg.

Megin markmið og leiðarljós



II.

Sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg.

Megin markmið og leiðarljós

Stuðla að kröftugum og sjálfbærum vexti borgar sem styður við markmið um kolefnishlutleysi, vernd náttúrusvæða, líffræðilega fjölbreytni og um samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag.

Að skapa sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir.

Tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hverskonar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu. Lögð verði sérstök áhersla á uppbyggingu hagkvæms húsnæðis og leiguhúsnæðis á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.

Lýðheilsa borgarbúa verði ávallt höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

Að íbúar allra hverfa borgarinnar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsrýmum. Lagður verði sérstakur metnaður í eflingu almenningsrýma innan eldri hverfa sem og nýrra; við hönnun stærri og minni torga, göngugatna, smærri andrýma og gróðursvæða, stærri útivistarsvæða, leik- og íþróttasvæða og almennt dvalarsvæða fyrir alla aldurs- og félagshópa.

Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyra sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.

Að uppbygging sjálfbærra borgarhverfa og vistvænna samgönguinnviða haldist í hendur. Ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum verði ávallt rækilega samfléttaðar.

Nálægð við almenningssamgöngur, vistvæna samgönguinnviði og fjölbreytta atvinnukjarna verði lögð til grundvallar við mat á þéttleika og yfirbragði íbúðarbyggðar á nýjum byggingarsvæðum.

Uppbyggingu verði forgangsraðað í þágu Borgarlínu. Fjölgun íbúa og starfa verði einkum innan áhrifasvæðis Borgarlínu.

Götur borgarinnar verði vistlegar, gróðursælar og öruggar og þjóni öllum ferðamátum. Svæði meðfram stofnbrautum verði endurheimt og þróuð fyrir þétta borgarbyggð, með stokkalausnum og endurhönnun umferðargatna.

Hlutdeild einkabílsins í öllum ferðum verði komin undir 50% árið 2040.

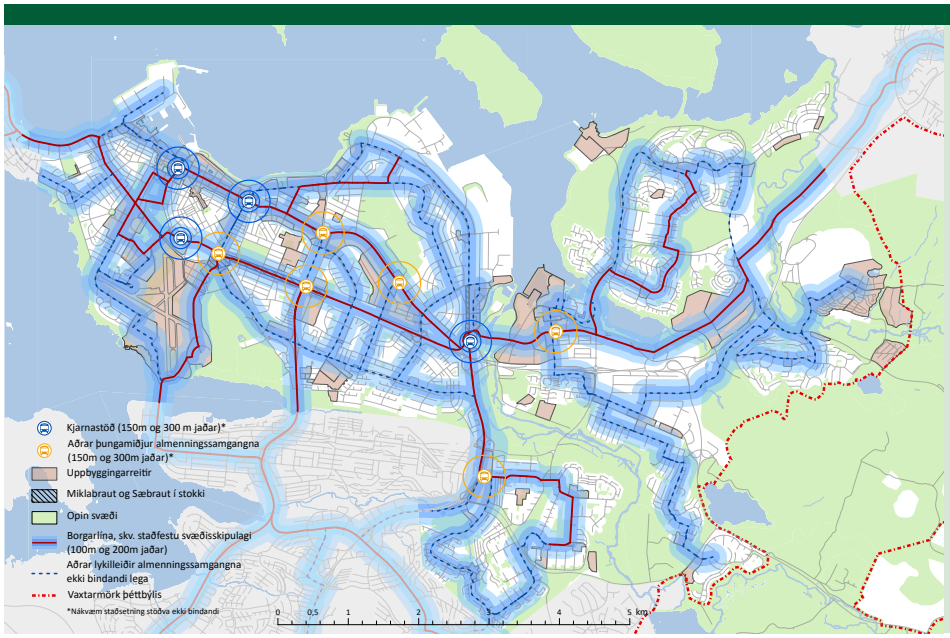
Markmið algildrar hönnunar verði ávallt leiðarljós við mótun almenningsrýma og við hönnun á hinu byggða umhverfi borgarinnar, samanber einnig kröfur þar um í byggingarreglugerð.

Innviðir verði almennt styrktir til að greiða fyrir orkuskiptum í samgöngum.

Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess – og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.

Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040. Við mat á skipulagstillögum og öllum byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða.*

* Sjá *Reykjavík. Kolefnishlutlaus 2040. Loftslagsáætlun 2021–2025* (febrúar 2021)



Helstu byggingarsvæði og áhrifasvæði almenningsamgangna innan vaxtarmarka þéttbýlis borgarinnar. Mörkin eru í samræmi við staðfest vaxtarmörk svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040.

Borgin við Sundin

felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á vöxt borgarinnar til vesturs, á þétta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin. Samanber framtíðarsýn í AR2010–2030[1]

Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi. Þrjú svæði gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem fellur að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Með uppbyggingu þessara svæða og fjölmargra minni þéttingarreita verður snúið við áratugalangri útþenslu Reykjavíkur. Vexti borgarinnar verður beint inn á við. Markmiðið er að skapa heilsteypta byggð með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamátar verða í fyrirrúmi. Á þróunarsvæðum innan núverandi byggðar rísi þétt blönduð byggð í manneskjulegum mælikvarða. Á slíkum svæðum samtvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu götureita. Byggðin verði yfirleitt **2**–5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara. Þess verði gætt að þétting byggðarinnar samræmist vel sögulegu byggðamynstri miðborgarinnar. Ekki verði gengið á opin græn svæði með útivistar- eða verndargildi. Verkefni næstu áratuga er að fullbyggja Borgina við Sundin.

- Íbúðarbyggð og blönduð byggð rísi innan vaxtarmarka til ársins 2040
- 80% nýrra íbúða til 2040 verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu
- 80% nýrra íbúða verði í grennd við öflugan atvinnukjarna
- Minnst 90% nýrra íbúða rísi á röskuðum eða þegar byggðum svæðum og ekki verði gengið á opin svæði með hátt náttúrufars- og/eða útivistargildi. Gegndræpi yfirborðs minnki ekki.
- Þróun nýs borgarhverfis í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi verði í forgangi fyrir 2030, en eftir 2030 verði Vatnsmýri lykil byggingarsvæði borgarinnar.
- Þétting byggðar leiði til meiri gæða í borgarumhverfinu.
- Byggð á þéttingarreitum beri yfirbragð borgar, þar sem skipulag bygginga, gatna og opinna svæða verði samtvinnað á heildrænan hátt.
- Uppbyggingin verði í manneskjulegum mælikvarða og styðji við almenningssamgöngur, hjólandi og gangandi.
- Á stærri þéttingar- og þróunarsvæðum verði lögð áhersla á borgarmiðað gatnakerfi en ekki hefðbundna flokkun gatna.
- Þétting efli viðkomandi hverfi félagslega, umhverfislega og rekstrarlega.
- Áhrif á aðliggjandi byggð verði lágmörkuð. Sérstaklega verði horft til áhrifa á hverfi og götumyndir með verndargildi.
- Þétting og endurnýjun byggðar eigi sér einkum stað á vannýttum iðnaðar- og athafnasvæðum

1 Sjá Viðauka 6. Yfirlit breytinga frá AR2030

Miðborgin og Gamla höfnin

Efling miðborgarsvæðisins hefur ávallt verið leiðarljós í aðalskipulagi Reykjavíkur. Meginmarkmið aðalskipulagsins er að auka umhverfisgæði í miðborginni og skapa sátt um verndun og uppbyggingu á svæðinu. Jafnhliða er lögð áhersla á að styrkja miðborgarsvæðið með fjölgun íbúa og starfa, í kjarna miðborgarinnar sjálfrar og í baklandi hennar. Því er mikilvægt að skilgreina markvisst vaxtar- og þróunarmöguleika miðborgarinnar og tengsl hennar við aðliggjandi svæði. Í því sambandi er lykilatriði að endurheimta fyrri tengsl miðborgarinnar við höfnina og sjávarsíðuna. Í aðalskipulaginu eru miðborgin og Gamla höfnin eitt af lykilbyggingarsvæðum Reykjavíkur á skipulagstímabilinu.

Áætluð áfangaskipting uppbyggingar og þróun byggðar í Höfðanum og við Elliðaárvog. Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag fyrir svæði 4 og síðustu misseri hefur verið unnið að deiliskipulagstillögum fyrir svæðin næst þróunarás Borgarlínu, nánar tiltekið svæði 1 og 2.

Elliðaárvogur og Ártúnshöfði

Uppbygging blandaðrar byggðar við Elliðaárvoginn er mikilvægur liður í því að efla tengsl byggðarinnar í Reykjavík við hafið. Eitt megineinkenni við þróun borgarinnar á 20. öld er uppbygging hafnar- og iðnaðarsvæða með allri norðurströndinni, við Sundin þar sem veðursæld er hvað mest við sjávarsíðuna. Langtímamarkmið borgarinnar hlýtur að vera að endurheimta þessi svæði fyrir þéttari og blandaðri byggð og auka þannig tengslin við strandlengjuna. Lykiláfangi í þessari þróun er endurskipulagning iðnaðarsvæða í Ártúnshöfða og við Súðarvog. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að þétt, blönduð og vistvæn byggð rísi í áföngum í Elliðaárvogi og á Höfðanum á skipulagstímabilinu, eftir því sem iðnaður víkur af svæðinu. Landfrekum og óþrifalegum iðnaði verður fundinn staður í Álfsnesi, á Esjumelum eða á svæðum utan Reykjavíkur.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040 gegnir svæðið lykil hlutverki við uppbyggingu borgarinnar, styður við stefnu hennar í loftslagsmálum og stuðlar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins. Ártúnshöfði-Elliðaárvogur er stærsta þróunarsvæði Reykjavíkur og áætlað er að þar verði allt að átta þúsund íbúðir í fullbyggðum borgarhluta, sem mun samanstanda af þremur skólahverfum, í bland við þjónustu og aðra atvinnustarfsemi.

Framtíðarsýn fyrir Vatnsmýri og lykil þróunarsvæði í jaðri flugvallar. Tillaga að þróun og uppbyggingu blandaðrar byggðar í Vatnsmýri, sbr. þéttbýlisuppdráttur, grundvallast á vinningstillögu skoska arkitektsins Graeme Massie og samstarfsfólks hans í alþjóðlegri samkeppni árið 2008. Meginbreytingin frá tillögu Massie í aðalskipulaginu felst í því að vægi íbúðarbyggðar er aukið á kostnað atvinnuhúsnæðis, í samræmi við markmið aðalskipulagsins um betra jafnvægi í dreifingu starfa um borgina. Eins hafa verið gerðar breytingar á skipulagi opinna svæða, frá þeim hugmyndum sem settar voru fram í vinningstillögunni.

Vatnsmýrin

Í Vatnsmýrinni felst einstakt tækifæri til að gera Reykjavík að betri borg. Með uppbyggingu þéttrar blandaðrar byggðar í Vatnsmýrinni verður stigið stórt skref í að gera Reykjavík að sjálfbærari, hagkvæmari og fegurri borg. Þróun byggðar á flugvallarsvæðinu leggur grundvöll að nýjum vaxtarpól atvinnulífs á sviði háskóla, rannsókna og hátækni. Með lokun flugvallarins má bæta hljóðvist og önnur umhverfisgæði í vesturhluta borgarinnar og byggð sem áður lá í fluglínum nýtur meira öryggis. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að þétt blönduð byggð rísi í Vatnsmýrinni. Vatnsmýrin er eitt af lykilbyggingar-

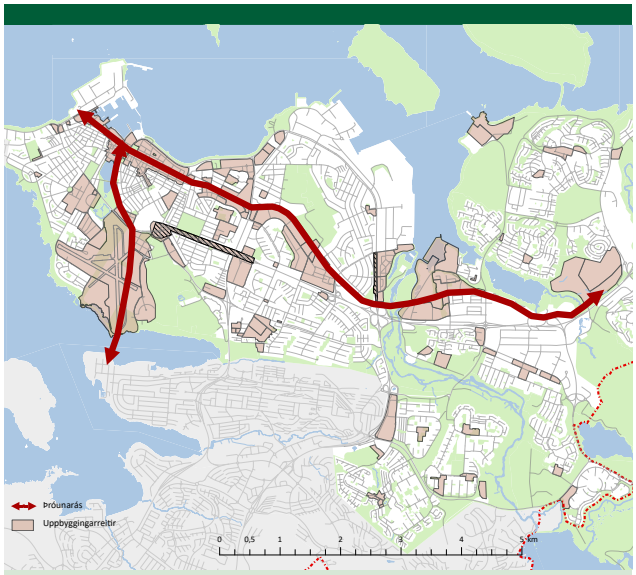
svæðum Reykjavíkur á skipulagstímabilinu og er gert ráð fyrir að uppbygging nýs borgarhluta hefjist á seinni hluta skipulagstímabilsins. Í aðalskipulaginu er því lögð þung áhersla á að flugvallarstarfsemi víki úr Vatnsmýrinni, sbr. fyrirliggjandi samkomulag um rannsóknir á nýju flugvallarstæði í Hvassahrauni.

Aflagning flugvallar í Vatnsmýri hefur verið á stefnuskrá borgaryfirvalda um langt skeið og raunar baráttumál borgaryfirvalda í rúm 60 ár, með nokkrum hléum þó. Augljóslega er það mikið hagsmunamál og stórt umhverfismál fyrir Reykjavíkurborg að losa það dýrmæta byggingarland, næst miðborginni, sem er í Vatnsmýrinni og er 60% í eigu borgarinnar.

Þróun borgar, þar sem hagkvæmni og sjálfbærni er höfð að leiðarljósi, felur það óhjákvæmilega í sér að nýta land og fjárfestingar sem best. Landfrek starfsemi eða þjónusta eins og flugvöllur, er að jafnaði staðsett í útjaðri byggðar, ef nokkur kostur er á. Það er eðli borgarþróunar að slík starfsemi leiti til jaðranna, hvort sem markaður ræður för eða skynsamleg og ábyrg skipulagsstefna borgaryfirvalda. Það væri óábyrgt af borgaryfirvöldum að leita ekki allra leiða til að losa það land sem fer undir flugvöllinn og finna nýja ásættanlega staðsetningu fyrir miðstöð innanlandsflugsins.

Borgaryfirvöld hafa sannarlega lagt því máli lið í gegnum áratugina og nú liggur fyrir samkomulag borgarstjóra og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019, um að stefna beri að uppbyggingu nýs innanlandsflugvallar í Hvassahrauni, að undangengnum frekari rannsóknum á flugvallarstæðinu á næstu árum. Þar segir m.a. orðrétt : „Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur …“

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu en starfsemi flugvallar verði heimil til ársins 2032*, sjá nánar í kafla 17.3.

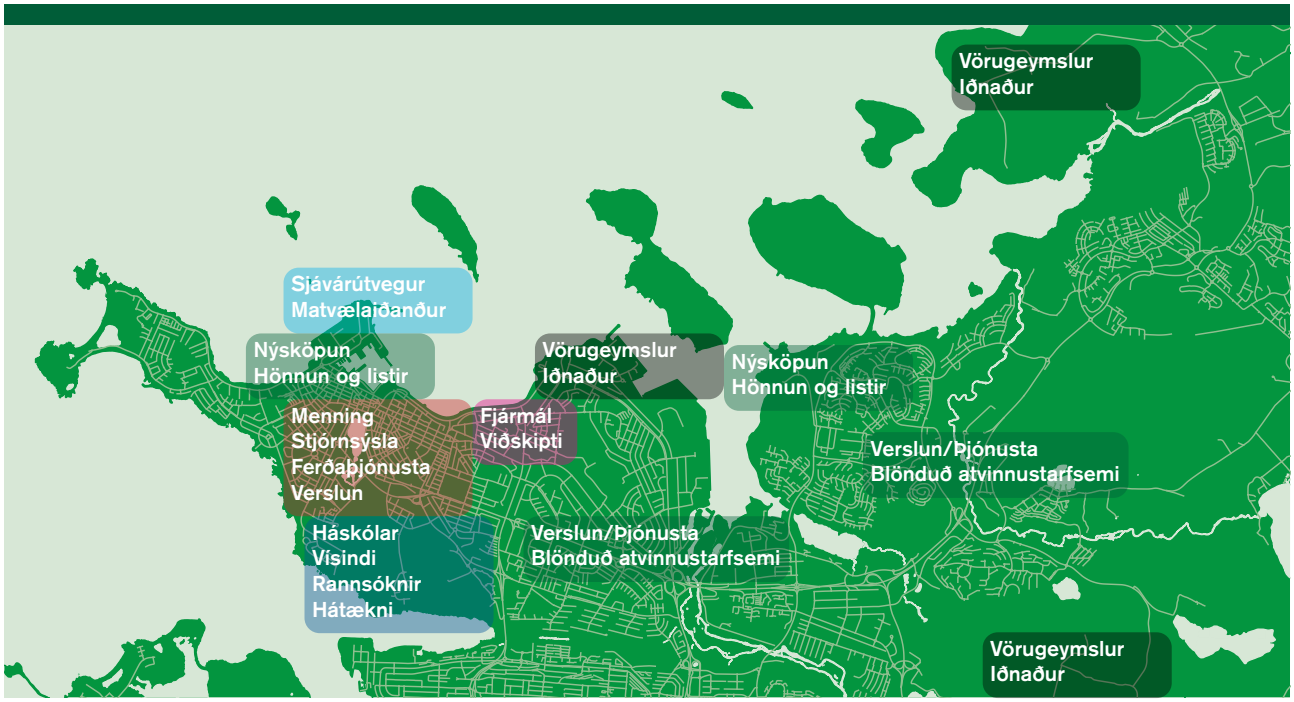


Hugmyndin er að þróunarásinn verði smám saman heildstæð breiðgata sem liggur eftir endilöngu Nesinu, nokkurs konar línuleg miðborg. Þétt blönduð byggð hverfist um ásinn í þægilegri göngufjarlægð frá biðstöðvum almenningssamgangna. Sambærilegur þróunarás á síðan að liggja til suðurs frá miðborginni um framtíðarbyggð í Vatnsmýrinni og yfir á Kársnes í Kópavogi. Fyrsta lota framkvæmda við Borgarlínu, frá Ártúnshöfða að Hamraborg tekur mið af umræddum þróunarásum.

Örfirisey-Keldur – þróunarás

- Skapa heildstæða samgöngutengingu milli miðborgar og lykilþróunarsvæða í austri og vestri, með áherslu á vistvænar samgöngur.
- Endurhanna, eins og kostur er, núverandi götur á ásnum sem vistvænar borgargötur (Mýrargata, Tryggvagata, Hverfisgata, Laugavegur, Suðurlandsbraut, Stórhöfði).
- Skilgreina markvisst uppbyggingarmöguleika meðfram ásnum (svæði innan 200 m frá strætisvagnaleið og Borgarlínu). Skipuleggja mestan þéttleika byggðar í næsta nágrenni við lykilbiðstöðvar Borgarlínu og strætisvagna. Kröfur um bílastæði á einstökum þéttingarreitum miðist við þjónustustig almenningssamgangna.
- Tryggja forgang almenningssamgangna með sérakreinum (Borgarlínu og strætisvagna) og samfelldar hjóla- og gönguleiðir.
- Þróun uppbyggingar á ásnum og endurbætur gatnaumhverfis er langtímaverkefni sem miðar að því að þróa miðborgarstarfsemi til austurs.

* Metið verður hvort ástæða er til að endurskoða tímaákvæðin þegar fyrri áfanga rannsókna í Hvassahrauni er lokið og svo aftur í lok árs 2024, þegar fullnægjandi rannsóknir og frumhönnun nýs flugvallar liggur fyrir, sbr. 2. gr. samkomulags um byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni.



Skapandi borg

felur í sér stefnumörkun um eflingu og sérhæfingu atvinnusvæða og skilyrði sem styðja við kraftmikla atvinnuuppbyggingu og nýsköpun í Reykjavík á komandi áratugum. Samanber framtíðarsýn í AR2010–2030.[2]

Reykjavík styrki hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, einkum á sviði hátækni, grænnar orkunýtingar og menningar.

Efling miðborgarinnar sem kjarna stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar. Að mynda klasa menntunar, rannsókna, vísinda og heilbrigðisþjónustu á Vatnsmýrarsvæðinu er einnig grundvallarþáttur við atvinnuþróun borgarinnar. Nýjum atvinnusvæðum í útjaðrinum, í Hólmsheiði og á Esjumelum, er ætlað að taka við landfrekri atvinnustarfsemi sem nú fer fram á miðlægum atvinnusvæðum. Gróf og mengandi starfsemi verður hugsanlega sett niður á iðnaðarsvæði á Álfsnesi.

Sett er fram markviss stefna um atvinnusvæði og um hlutverk hvers svæðis við þróun atvinnulífs. Stuðlað verður að sérhæfingu svæða til að tryggja meiri stöðugleika og auka líkur á að klasar fyrirtækja á ákveðnu sviði myndist. Efla á núverandi atvinnukjarna, einkum hina miðlægu, með fleiri og stærri byggingum, tryggja þannig betri nýtingu og skapa grundvöll fyrir frekari sérhæfingu. Með sérhæfðari atvinnusvæðum er auðveldara að skapa samstöðu um heildaryfirbragð svæða og kröfur til umhverfisgæða. Gæði umhverfis á atvinnusvæðum borgarinnar er ein forsenda þess að auka samkeppnishæfni Reykjavíkur.

- Að skapa vaxtarskilyrði fyrir fjölbreytt atvinnulíf.
- Að setja fram markvissa stefnu um atvinnusvæði og hlutverk hvers svæðis í þróun atvinnulífs.
- Að tryggja rými fyrir atvinnustarfsemi á sviði sjávarútvegs, iðnaðar, flutninga, verslunar og þjónustu, viðskipta, stjórnsýslu, hátækni, rannsókna og þekkingar, ferðamennsku, menningar og afþreyingar.
- Að stuðla að uppbyggingu atvinnusvæða í grennd við íbúðarbyggð og draga þannig úr vegalengdum milli heimila og vinnustaða.
- Að leitast við að jafna sem mest dreifingu starfa og uppbyggingu atvinnukjarna um borgina og tryggja jafnara umferðarflæði á stofnbrautum á álagstímum.
- Að efla núverandi atvinnukjarna, einkum hina miðlægu, með auknu byggingarmagni og tryggja þannig betri nýtingu og skapa grundvöll að frekari sérhæfingu.
- Að efla miðborgina og nágrenni með fjölgun starfa. Vinna gegn auknu ójafnvægi í dreifingu starfa með áherslu á fjölgun íbúa á miðborgarsvæðinu.
- Flest ný störf verði staðsett innan vaxtarmarka þéttbýlis og einkum á miðlægum svæðum sem þjónað er af Borgarlínu og strætisvagnaþjónustu með hárri ferðatíðni. Yfir 90% starfa í Reykjavík verði innan vaxtarmarka árið 2040 og 80% nýrra starfa til ársins 2040 verði við Borgarlínu
- Eldri atvinnusvæði verði endurskipulögð markvisst og í áföngum og tryggt verði að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað.

2 Sjá Viðauka 6. Yfirlit breytinga frá AR2030

Græna borgin

felur í sér stefnumörkun sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu lands og auðlinda, bætt umhverfisgæði og lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru. Samanber framtíðarsýn í AR2010–2030. Sjá nánar sértækari markmið í IV hluta.

Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem grænborg. Þetta felur í sér stóraukna áhersla á þéttingu byggðar og blöndun byggðamynsturs, á gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og náttúrusvæðum og á að efla vistvæna ferðamáta. Stefnunni um Græna borg er ætlað að vera aflvaki góðs borgarlífs, stuðla að bættri lýðheilsu borgarbúa og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.

Í heildarskipulagi útivistarsvæða felst stefna um samfelldan vef opinna svæða sem vefur sig inn í borgarlandslagið og umhverfis borgarlandið. Grænt net opinna svæða tengir saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði. Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis. Um 92% íbúa Reykjavíkur búa í innan við 300 metra fjarlægð frá útivistarsvæði sem er stærra en 2.000 fermetrar. Þessum hlutföllum á að halda samhliða þéttingu byggðar og tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru og landslags innan borgarinnar og nærri heimilum borgarbúa.

Í aðalskipulaginu er sett fram stefna um vistvæna byggð og byggingar. Markmið stefnunnar er að öll hverfi borgarinnar þróist og byggist upp á sjálfbæran hátt þar sem skipulag grundvallast á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, verndun náttúrulegra vistkerfa, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð. Í þeim tilgangi munu öll nýbyggingarhverfi borgarinnar gangast undir mat á umhverfisáhrifum skipulags og unnið verður sérstakt hverfisskipulag fyrir öll hverfi í borginni. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir auknum áherslum á vistvænar samgöngur. Stefnt er að því að hlutdeild vistvænna ferðamáta verði komin í 50% árið 2040.

- Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040. Við mat á skipulagstillögum og öllum byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða. Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess - og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.
- Samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040.
- Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040.
- Bílumferð og heildarekin vegalengd farartækja knúin jarðefnaeldsneyti dragist verulega saman og í takti við markmið Parísarsamkomulagsins og markmið um kolefnishlutleysi árið 2040.
- Bílastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu. Unnin verði áætlun um endurheimt lands sem fer undir bílastæði og það land tekið undir önnur not í almannaþágu; s.s. sem opin græn svæði, leiksvæði og önnur almenningsrými, sem rými fyrir hjólastæði og götugögn. Sett verði fram mælanleg markmið um fækkun bílastæða.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

Borg fyrir fólk

felur í sér stefnumörkun er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerða umhverfi borgarinnar og markmið sem setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu. Samanber framtíðarsýn í AR2010–2030. Sjá nánar markmið í IV hluta.

Borg fyrir fólk er leiðarljós aðalskipulagsins. Í stað höfuðáherslu á aukið byggingarmagn og aukna afkastagetu í gatnakerfinu er sjónum beint að hinu smáa og fíngerða í borgarumhverfinu, því sem stendur flestum borgarbúum næst í daglegu lífi. Með því að setja manneskjuna í öndvegi og forgangsraða í hennar þágu við stefnumótun til framtíðar eru stigin skref í átt til betra borgarsamfélags.

Gæði borgarumhverfisins eru kjarninn í aðdráttarafli Reykjavíkur og samkeppnishæfni. Markmiðið er að tryggja hágæða hönnun og vistvænar lausnir í nýjum hverfum borgarinnar, og auka gæði í núverandi hverfum með því meðal annars að styrkja innviði þeirra. Markmiðið er að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari. Þar hafi allir félagshópar tækifæri til búsetu. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfisins.

Tryggja þarf fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta á hverjum tíma, í þéttri borgarbyggð og í hefðbundnum íbúðarhverfum. Til að tryggja félagslega fjölbreytni í hverfunum sé í sérhverju þeirra fjölbreytt framboð minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli. Allir borgarbúar eigi kost á öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki.

Byggðin á að vera þétt, fjölbreytt , skjólsæl og í manneskjulegum mælikvarða. Markmiðið er að skapa borg þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þar sem byggingar standa fast upp að götu eða opnu rými en eru ekki aðskildar frá almenningsrýminu með bílastæðum. Framhlið húsa og inngangur snúi að götum og öðrum almenningsrýmum og myndi heild með götunni. Borgarumhverfi þar sem forgangsraðað er í þágu gangandi vegfaranda og notenda almenningssamgangna.

Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar. Varðveisla byggingar- og skipulagsarfs fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur. Lágreist byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það. Háhýsi, byggingar sem rísa upp úr umhverfi sínu, verða ekki heimiluð nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Stefna aðalskipulagsins um borgarvernd, húshæð, götuna sem borgarrými, vistvænar byggingar, kaupmanninn á horninu, bílastæði og húsnæðismál verður leiðarvísir við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags á hverju svæði og við uppbyggingu og hönnun almenningsrýmis.

- Lýðheilsa borgarbúa verði ávallt höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.
- Að íbúar allra hverfa borgarinnar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsrýmum. Lagður verði sérstakur metnaður í eflingu almenningsrýma innan eldri hverfa sem og nýrra; við hönnun stærri og minni torga, göngugatna, smærri andrýma og gróðursvæða, stærri útivistarsvæða, leik- og íþróttasvæða og almennt dvalarsvæða fyrir alla aldurs- og félagshópa.
- Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbygginga og hlutfall útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið.

Sýn til lengri tíma
Helstu viðfangsefni, áherslur og áskoranir

Við þurfum að vera stefnuföst og virða þau megin markmið um sjálfbæra þróun sem við settum okkur í AR2010–2030 og ekki breyta þeim nema að undangengnu ítarlegu samráðsferli. Við þurfum líka að vera ávallt opin fyrir endurbótum á einstökum ákvæðum stefnunnar, ekki síst þeim sem herða almennt á framfylgd stefnunnar og tryggja nýjar og fjölbreyttari leiðir að settum markmiðum.

Stefnufesta og sveigjanleiki
Við þurfum skýra, metnaðarfulla og ígrundaða langtímasýn á borgarskipulagið og vera staðföst í að ná henni fram, en á sama tíma vera ávallt vera opin fyrir endurmati, nýjum og fjölbreyttum sjónarmiðum og nýrri þekkingu. Við þurfum að byggja okkar stærstu ákvarðanir á grundvelli slíkrar sýnar en hafa jafnframt svigrúm til að taka smærri ákvarðanir til skemmri tíma til að leysa aðsteðjandi vandamál. Við þurfum líka að hafa í huga að lausnirnar og aðgerðirnar sem leiða okkur að settum markmiðum geti verið fjölbreyttar. Framtíðarsýnin að skipulagi borgarinnar má ekki vera „dogmatísk“; að það sé í raun bara ein leið að settum markmiðum. Það er mögulegt að of stíf og ítarleg skipulagsáætlun, festi borgarþróunina í ákveðnum hjólförum og geri það að verkum að erfiðar er að brydda uppá nýjungum. Og það getur myndast tregða að endurskoða stefnuna. Skipulagsstefna sem víðtæk sátt er um í upphafi getur þannig fest ákveðinn tíðaranda í sessi og hægt á breytingum sem annars hefðu orðið.

Það er stundum sagt að skipulagsstefna geti ekki siglt til lengdar á móti tíðarandanum eða meginstraumi markaðarins. Til að stefnumörkun verði árangursrík þurfi hún því ávallt að endurspegla þá djúplægu krafta sem eru að verki og eiga sér stoð í „sáttmálum“ samfélagsins? En þetta er snúið orsakasamhengi. Það er ekki auðsótt að greina hina undirliggjandi meginstrauma og enn fremur umdeilanlegt hvort leggja eigi þá til grundvallar. Við mótun skipulagsstefnu til framtíðar þarf vitanlega líka að vega og meta hvort ekki þurfi að snúa uppá þá þróun sem er í farvatninu, ef sýnt er að hún geti haft neikvæð áhrif til lengri tíma litið.

Það er aldrei auðvelt að spá fyrir um framtíðina og ganga útfrá ákveðinni þróun vísri. Mögulega ríkir nú meiri óvissa um framtíðina en nokkurn tímann áður og erfiðar er að nýta sér lærdóm reynslunnar og sögunnar til að átta sig á hvað er framundan. En við verðum áfram að trúa því að við getum haft veruleg áhrif á þróun til framtíðar, með stefnumörkun okkar og ákvörðunum í dag. Það er hinsvegar brýnna, sem aldrei fyrr, að áætlanir til framtíðar feli í sér sveigjanleika og að borgin og samfélag hennar sé ávallt viðbúin eins og kostur er að að takast á við óvæntar áskoranir og ný verkefni, vegna breyttra ytri aðstæðna.

Það tekur tíma að breyta skipulagi borga, ekki síst þeirra sem eiga sér langa sögu. Tímabil einnar aðalskipulagsáætlunar er stutt tímaskeið í sögu borgar og verður léttvægara eftir því sem borgin stækkar og hægir á hlutfallslegum vexti hennar. Það skipulag sem er fyrir er jafnan greypt í hið byggða umhverfi og fjárfreka innviði og virkni samfélagsins er háð venjum og oft rótgrónum hugsanahætti og menningu sem ekki verður auðveldlega umpólað á líftíma einnar kynslóðar. Í framtíðarskipulaginu er því óhjákvæmilegt að byggja á því sem við höfum nú þegar til staðar, jafnhliða því að boðaðar eru nýjar áherslur. Stundum er skynsamlegt að gefa nýjum áherslum góðan tíma og taka smá skref í einu og prófa sig áfram. En í öðru þarf að taka stærri og róttækari skref og helst strax, ef mikið liggur við eins og vegna loftslagsmálanna.

Í næstu köflum er varpað fram hugleiðingum um nokkrar helstu áskoranir sem blasa við í borgarskipulagi á næstu áratugum, þær skoðaðar í sögulegu ljósi og settar í samhengi við stefnu AR2030 og önnur opinber stefnuskjöl. Lögð er áhersla á umfjöllun um málaflokka sem snerta þær breytingar sem nú eru lagðar fram.

„Hvernig á Reykjavík eftir að standa sig í samkeppninni um nýja íbúa og ný atvinnutækifæri? Hvernig reiðir Íslandi af í samkeppni þjóðanna? Heldur höfuðborgarsvæðið áfram að vaxa hraðar en önnur svæði landsins eða spretta fram ný vaxtarsvæði? Hvernig breytist aldurssamsetning íbúanna? Hvaða breytingar verða á fjölskyldugerð og fæðingartíðni? Hversu eftirsótt verður að flytja til Íslands á næstu áratugum? Hversu hratt vex Reykjavík? Framtíðin er alltaf óviss, ekki síst á tímum þegar blikur eru á lofti á fjármálamörkuðum, í umhverfismálum og í alþjóða-samfélaginu almennt. Spár til framtíðar verða háðar stærri skekkjumörkum. Þegar horft er til stöðu Íslands í alþjóðlegu samhengi og til þeirra djúplægu krafta sem hafa mótað þróun í heiminum á undanförnum áratugum er þó ekki ástæða til annars en að ætla að samfélag á Íslandi haldi áfram að vaxa og dafna. Það veltur hins vegar mjög á því hvernig haldið verður á málum og unnið úr þeim tækifærum og ógnunum sem framundan eru.“
AR2010–2030, Borgin við Sundin, bls. 30

Sem eina borg landsins er staða og styrkur Reykjavíkur og Íslands rækilega samofin. Reykjavík er útvörður landsins í alþjóðasamfélaginu, meðal annars í samkeppninni um ungt vel menntað fólk, alþjóðleg fyrirtæki og viðburði. Það er sérlega mikilvægt að styrkja samkeppnisstöðu Reykjavíkur ennfrekar og gera borgina sem lífvænlegasta og mest aðlaðandi fyrir nýja íbúa og fyrirtæki. Reykjavík þarf áfram að vera hreyfiafl hagvaxtar og nýsköpunar hér á landi og vettvangur fyrir framsækið atvinnulíf, rannsóknir og háskólastarfsemi. Styrkur borgarinnar liggur einnig í fjölbreytni atvinnulífsins sem þarf að viðhalda og auka enn frekar og auðvelda þannig borginni að kljást við óvæntar áskoranir vegna breyttra ytri aðstæðna.

Mikilvægi Reykjavíkur og borgarsamfélags á Íslandi.

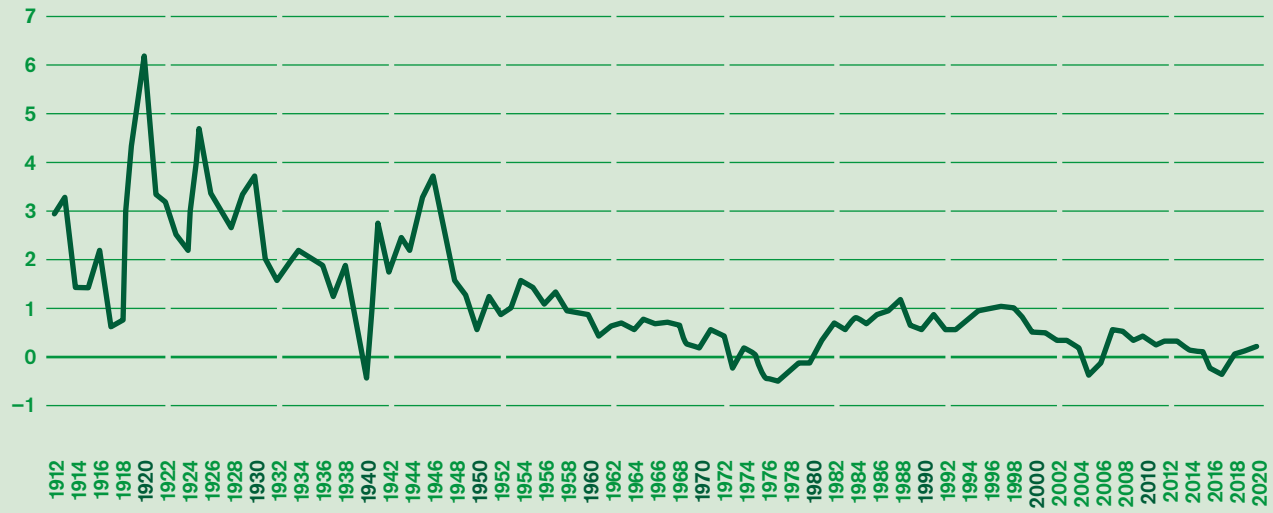
Borgir og stærri bæir hafi verið hreyfiafl breytinga og drifkraftar vaxtar og framfara í gegnum söguna. Við getum nefnt þetta áhrifamátt nálægðarinnar eða samtakamátt fjöldans. Samfélag fólks dregur að sér fleira fólk sem viðheldur nauðsynlegri fjölbreytni í mannlífsflórunni og hinir nýju íbúar bera með sér önnur viðhorf, nýjar þarfir og atvinnuhætti. Þéttleikinn og margbreytileiki fólksfjöldans skapar jarðveg fyrir aukin og flóknari samskipti og samfélag sem þarf sífellt að glíma við ný vandamál, verkefni og áskoranir. Það aftur leiðir til nýrra lausna og nýjunga sem gerir það að verkum að stöðnun eða íhaldssemi fær ekki að ráða ríkjum.

Borgin hefur ekki eingöngu verið hreyfiafl hagvaxtar í viðkomandi samfélagi, heldur einnig aukins frjálslyndis og umburðarlyndis. Borgarsamfélag getur virkað sem einskonar móteitur gegn hverskonar aðskilnaðarhyggju og íhaldssemi. Hin nánu og miklu samskipti og viðskipti sem fara fram innan borga gera það að verkum að múrar milli ólíkra hópa eru brotnir niður. Í borginni er líka glugginn út í hinn stóra heim, þar mætast ólíkir menningarheimar og þekking sem berst frá fjarlægari stöðum gegnum viðskiptasambönd og stöðugan straum nýrra íbúa.

Aðdráttarafl Reykjavíkur og Íslands sem búsvæði fyrir fólk hvaðanæva að úr heiminum mun aukast á næstu áratugum, meðal annars vegna vaxandi umhverfisvandamála og borgin þarf að gæta að skyldu sinni að taka vel á móti nýjum íbúum. Þétt blönduð byggð þar sem félagsleg fjölbreytni ríkir, stutt er í þjónustu, verslun og allar samfélagsstofnanir og vel þjónað af almenningssamgöngum, er umhverfi sem er ákjósanlegt fyrir nýja íbúa borgarinnar.

Í ljósi þeirra áskorana sem við stöndum frammi fyrir í loftslagsmálum má spyrja sig hvort ekki sé mikilvægt að efla borgarvæðingu landsins og setja aukinn kraft í uppbyggingu þéttbýlis sem getur stutt við vistvænni ferðavenjur og lífsmáta. Það er ljóst að tryggja þarf meiri kraft í uppbyggingu þéttari byggðar á höfuðborgarsvæðinu, líkt og gildandi svæðisskipulag boðar. Að sama skapa þarf að setja í forgang uppbyggingu á svæðum, innan höfuðborgarsvæðisins, þar sem raunhæfast er að ná markmiðum svæðisskipulags og loftslagsstefnu, bæði borgar og ríksis. Þetta undirstrikar að hlutur Reykjavíkur í íbúafjölgun landsins þarf að vaxa all nokkuð. Íbúaspá AR2030 var hófstillt í þessum efnum og því vert að spyrja sig hvort það sé ekki ábyrgðarhlutur, að gera ekki ráð fyrir hraðari vexti í höfuðborginni.

Breytingar á hlutdeild höfuðborgarsvæðis af mannfjölda landsins 1912 til 2020



„Staða og styrkur Reykjavíkur og Íslands alls eru samofin, þótt vissulega séu hagsmunir ólíkir í einstökum atriðum eftir landsvæðum. Tæplega 40% landsmanna búa í höfuðborginni, um 63% búa á höfuðborgarsvæðinu og tæplega 80% íbúa landsins eru í innan við klukkustundar fjarlægð frá Reykjavík. Efling höfuðborgarinnar er því styrkur fyrir landið sem heild, ekki síst á tímum vaxandi alþjóðavæðingar. Segja má að Reykjavík sé útvörður landsins í hinni alþjóðlegu samkeppni um ungt velmenntað fólk, þekkingarfyrirtæki, fjárfestingar, ferðamenn og viðburði. Þéttbýlisþróun og myndun borgar, með tilheyrandi eflingu sjávarútvegs, iðnaðar, verslunar, menntunar og menningar, hefur verið forsenda þess að íslenskt samfélag hefur staðið af sér efnahagskreppur og landflótta. Hversu vel Íslendingum reiðir af í samkeppni þjóðanna veltur þess vegna að stórum hluta á því hversu vel gengur að efla og bæta Reykjavík sem höfuðborg landsins.“ AR2010–2030, Borgin við Sundin, bls. 31

Það er mikilvægt að til staðar sé metnaðarfullt og lagalega bindandi svæðisskipulag, þar sem sett er fram sameiginleg sýn sveitarfélaganna um sjálfbæra þróun svæðisins sem ein borg og skapaður grundvöllur að uppbyggingu og þróun helstu innviða sem tengja sveitarfélögin saman. Líkt og hagsmunir Reykjavíkur og landsins alls fara saman, þá tvinnast hagsmunir sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu í flestum málum saman í eina samfléttaða heild.

Ein borg, mörg sveitarfélög.

Eitt helsta einkenni borgarþróunar á Vesturlöndum á 20. öldinni er útþensla byggðar sem fer þvert á stjórnsýslumörk. Það hefur verið ein helsta áskorunin sem borgaryfirvöld standa jafnan frammi fyrir. Hugmyndafræðin um hið afmarkaða og friðsæla íbúðarhverfi umvafið náttúrunni , fjarri skarkala borgarinnar og tilkoma einkabílsins kyntu sérstaklega undir þessa þróun. Sveitarfélög í jaðri gömlu borgarinnar sáu tækifæri í að leggja til land undir hreina íbúðarbyggð og þá helst einkum fyrir vegleg einbýlishús, meðan gömlu borginni var látið eftir að leggja til land undir misþrifalega atvinnustarfsemi, félagslegt húsnæði og standa undir ýmsum félags- og menningarstofnunum og almenningsrýmum. Íbúar hinna nýju garðúthverfa í nágrannabyggðunum gátu þannig notið þeirra fríðinda sem gamla borgin bauð uppá og á sama tíma búið við friðsæld og heilnæmt loft í grennd við opna náttúra, auk þess að njóta þess skattafsláttar sem „litla“ sveitarfélagið gat mögulega boðið uppá. Íbúar í slíkum byggðum voru þannig nokkurskonar laumufarþegar í borgarsamfélaginu.

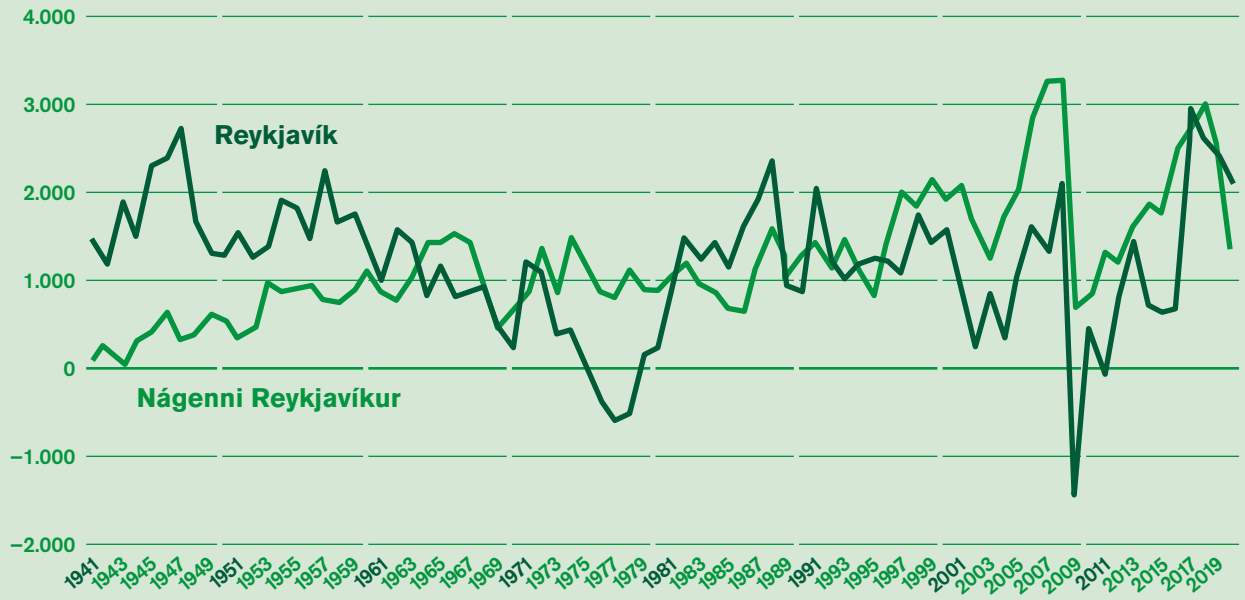
Í sinni ýktustu mynd hefur þróun af þessum meiði sogað allan efnahagslegan þrótt úr gömlu borginni og þá hefur ekki eingöngu verið um brottflutning efnaðra íbúa að ræða, heldur einnig fyrirtækja þeirra. Skattstofnar gömlu borgarinnar hrynja en samfélag hennar þarf áfram að standa undir velferð þeirra sem höllum fæti standa og sáu sér ekki fært að flytja burt. Það er ljóst að útþensla byggðar í formi lágreistra garðhverfa hefur víða haft margvísleg áhrif á þróun borgarsamfélaga, með tilheyrandi umhverfisáhrifum sem glímt er við í dag.

Afleiðingar byggðaþróunar af þessu tagi fyrir gömlu borgina, veltur þó á því hvaða landnotkun gefur mestan arð hverju sinni, hvernig skattheimtu og gjaldtöku sveitarfélaganna er háttað og lagaumhverfi skattlagningar og þjónustuframboðs. Uppkaup á landi í grennd við gömlu borgina og markviss útvíkkun stjórnsýslumarka hennar getur vissulega einnig stemmt stigu við stjórnlausri borgarþróun. Og síðan skiptir miklu máli hvort komið er á nýju svæðisbundnu stjórnsýslustigi á viðkomandi borgarsvæði eða komið böndum á þróunina með lagaákvæðum sem tryggja gerð öflugs svæðisskipulags sem byggir á samvinnu viðkomandi sveitarfélaga.

Reykjavík og höfuðborgarsvæðið hefur ekki farið varhluta af þróun af þessu tagi í gegnum áratugina. Að einhverju leyti að minnsta kosti. Svæðið hefur þó notið þess að virk samvinnu hefur löngum verið milli sveitarfélaganna á vettvangi SSH og gerð svæðisskipulags er tryggð í skipulagslögum.

Sáttmáli um uppbyggingu Borgarlínu og fjármögnun samgönguinnviða, sem gerður var haustið 2019 er góður vitnisburður um öfluga samvinnu sveitarfélaganna. Það er helst á sviði félagslegra málefna og félagslegs húsnæðis sem skortur er á samvinnu og að samtakamáttur allra sveitarfélaganna sé virkjaður.

Árleg íbúafjölgun í Reykjavík og nágrenni 1941 til 2020



„Á Íslandi er einungis eitt borgarsvæði og sem slíkt gegnir höfuðborgarsvæðið veigamiklu hlutverki sem miðstöð stjórnsýslu, menntunar og menningar fyrir landið allt. Í nútímasamfélagi, þar sem fólk, fyrirtæki og fjármagn eru hreyfanleg, hafa öflug borgarsvæði sífellt meira vægi sem drifkraftur nýsköpunar og nýrra tækifæra. Það er lykilatriði í samkeppnisstöðu landsins að höfuðborgarsvæðið þróist í nútímalegt borgarsamfélag með alþjóðlegu yfirbragði þar sem lífskjör og tækifæri verði sambærileg við bestu borgir.”
Höfuðborgarsvæðið 2040, bls. 6

En þetta lýtur einnig að því að nýta sem best það húsnæði sem er þegar til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess og reikna ávallt út kolefnisspor niðurrifs; en ekki eingöngu það að búa og starfa aðeins þéttar innan húsanna. Með betri nýtingu og lengri líftíma núverandi húsnæðis og innviða er hægt að draga úr nýbyggingarþörfinni og þar með losun gróðurhúsalofttegunda.

Loftslagsmál og kolefnisspor uppbyggingar.
Að kljást við loftslagsbreytingar og minnka kolefnisspor uppbyggingar, felst ekki síst í því að búa þéttar, nýta betur land, núverandi húsnæði og aðra innviði. Að búa þéttar tryggir einnig að auðveldar er að vernda óraskað land í jaðri þéttbýlisins og viðhalda náttúrufræðilegum fjölbreytileika. Hin sjálfbæra og vistvæna borg er æ oftar nefnd sem helsta lausn mannkyns í baráttunni við umhverfisvandamál heimsins. Meðan yfir helmingur mannkyns býr í borgum og bæjum taka stærri þéttbýlisstaðir heimsins sennilega ekki yfir nema 1–3% af yfirborði jarðar. Nútímavæðing heimsbyggðarinnar er í reynd rétt að hefjast, sem hljómar nokkuð ógnvænlega á tímum loftslagsbreytinga og nauðsynjar þess að fara draga úr vextinum og neyslunni á öllum sviðum. Það hefur verið áætlað að byggja þurfi yfir um 2.500 milljónir nýja íbúa í stærri borgum heimsins til ársins 2050

Það er sannarlega tímabært að meta sérstaklega kolefnisspor uppbyggingar, bæði húsnæðis og allra innviða, þegar verið er að meta húsnæðisþarfir í samfélaginu til langrar framtíðar. Kolefnisspor okkar ríkjandi byggingarefnis er þungt og það getur því verið afdrifaríkt að ofmeta stærðarþarfir húsnæðis og annarra mannvirkja í áætlanagerð. Það er því vert að velta uppi kolefnisspori mismunandi valkosta þegar verið er að endurmeta stefnu um íbúðarbyggð. Það getur verið hollt að spyrja sig hvað við ætlum að gera vel við okkur í húsnæðismálum, horft til íbúðarrýmis á hvern einstakling. Ætlum við að halda áfram auka fermetra íbúðarhúsnæðis á hvern íbúa, líkt og verið hefur síðustu árhundruðin eða ætlum við að staldra við og hægja aðeins á. Þetta er vissulega erfið spurning því gæðin í rýmunum liggja oft í stærðinni og þar með umfangi byggingarefnisins.

Það er ljóst að mikil áskorun er að ná settum markmiðum um kolefnishlutleysi og beinar aðgerðir yfirvalda munu ekki duga einar til. Það kolefnisspor sem felst í neyslu vöru og þjónustu vegur mjög þungt, sem birtist meðal annars í staðbundinni losun úrgangs, en felst einkum í þeirri losun sem fer fram á framleiðslustigi vörunnar og flutningi hennar á markað. Ein mikilvægasta aðgerðin sem ráðast þarf í, er því vitundarvakning meðal almennings.

Hversu rúmt ætlum við að búa í framtíðinni og hvernig getum við dregið úr nýbyggingarþörfinni? Í tengslum við umhverfismat valkosta um byggðaþróun til ársins 2050 reiknaði VSÓ-ráðgjöf kolefnispor mismunandi valkosta í húsnæðismálum og hvaða þýðingu það hefði að byggja almennt minni íbúðir en við höfum gert. Það kolefnisspor sem hlýst af uppbyggingu íbúðarhúsnæðis er verulegt og til að jafna það, til dæmis með skógrækt þyrfti allstór landsvæði. Það getur því skipt verulega miklu máli hversu vel við gerum við okkur í húsnæði, hversu margir deila hverri íbúð og hvaða meðalstærð íbúða er rétt að ganga útfrá, hvort meðalstærðin er 70 m², 90 m² eða 100 m². Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar.

Valkostur A
70 m²

23.400 kg
CO_2/íbúð

Valkostur A
70 m²

3.500 ha
Heildar hektarar skóglendis

Valkostur A
70 m²

20.850
Núverandi fækkun bíla miðað við Núll kost (90 m²)

Valkostur C
100 m²

30.100 kg
CO_2/íbúð

Valkostur C
100 m²

4.420 ha
Heildar hektarar skóglendis

Valkostur C
100 m²

–10.400
Núverandi fækkun bíla miðað við Núll kost (90 m²)

„Til að tryggja að horft sé til loftslagssjónarmiða við skipulagsgerð er mikilvægt að umhverfismat skipulagsáætlana feli í sér mat á loftslagsáhrifum og viðnámsþrótti samfélagsins gagnvart áhrifum loftslagsbreytinga. Með því að gera kerfisbundið grein fyrir loftslagsmálum í umhverfismati skipulagsáætlana er ekki eingöngu stuðlað að bættri skipulagsgerð heldur einnig miðlun þekkingar milli sveitarfélaga, markvissari upplýsingagjöf til almennings og hagsmunaaðila og upplýstari umræðu um loftslagsmál.“ Landsskipulagsstefna. Tillaga Skipulagsstofnunar til umhverfis- og auðlindaráðherra (febrúar 2021, bls. 25)

„Borgir eru leiðandi í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Þær geta brugðist hratt við, hafa ótal verkfæri sem geta knúið fram breytingar og þær eru oft á tíðum – mun framsæknari en ríki heims. Í umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkurborgar sem kom út samhliða Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 voru sett fram markmið um að draga úr útblæstri gróður-húsalofttegunda um 73% fyrir árið 2050. Í Loftslagsá-ætluninni sem hér er lögð fram er stefnt að kolefnis-hlutleysi þegar árið 2040, eða eftir einungis 24 ár.“ Úr inngangi borgarstjóra að Loftslagsstefnu borgarinnar sem samþykkt var 2016.

Að reikna með því að vitund fólks um neikvæð umhverfisáhrif einkabílsins haldi áfram að aukast, að stærri fyrirtæki setji sér í auknu mæli ábyrga samgöngustefnu, að það verði ekki sjálfsagt mál að leggja bílnum án þess að borga beinlínis fyrir það, að þáttur fjarvinnu geti aukist verulega og vinnutími verði sveigjanlegri, að sett verði markviss bílastæðastefna sem nær til alls höfuðborgarsvæðisins, að komið verði á umferðartollum og tafagjöldum í gatnakerfinu, að margskonar tækninýjungar stuðli að öðruvísi ferðamynstri og að aukin samfélagsleg sátt verði um að fjármagna og byggja upp öfluga innviði eins og heildrænt hjólastígakerfi og Borgarlínu. Í ljósi kolefnispors ríkjandi samgöngukerfis er því bæði eðlilegt og nauðsynlegt að reikna með verulegum breytingum á ferðavenjum til lengri framtíðar.

Breyttar ferðavenjur og uppbygging Borgarlínu.
Það er mjög brýnt að setja háleitari markmið um breyttar ferðavenjur og aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta í samgöngum innan borgarinnar. Bæði vegna framfylgdar loftslagsstefnunnar til ársins 2040 og almennt vegna markmiða aðalskipulags um lífvænlegri og meira aðlaðandi borg. Að breyta ferðavenjum innan borgarinnar, stuðla að orkuskiptum í samgöngum og draga úr kolefnisspori samgangna kunna að vera stærstu áskoranirnar sem borgaryfirvöld standa frammi fyrir í skipulagsmálum í dag. Það er hinsvegar í raun óeðlilegt að gera ekki ráð fyrir verulegum breytingum á ferðavenjum og almennt breyttu umferðarmynstri í borginni í framtíðinni.

Ríkjandi samgöngutækni er ávallt afgerandi mótunarafl í bæjum og borgum. Nýjungar á sviði samgangna geta leitt til umbyltinga á borgarlandslaginu, rutt úr vegi sögulegu byggðamynstri og jafnvel breytt því fyrirbæri sem borgin er. Tilkoma einkabílsins sem helsti fararmáti fjöldans, þegar komið er fram á seinni hluta 20. aldar, er sú nýjung sem oftast er nefnd í þessu samhengi. Að sama skapi hefur byggðin ávallt áhrif á ákvarðanir í samgöngumálum og til að mynda ræður þéttleiki byggðar miklu um rekstrargrundvöll og þjónustustig almenningssamgangna og söguleg byggð sem vilji er til að vernda getur hindrað framgang samgöngubóta. Það er því nauðsynlegt að við mótun nýrrar byggðar og endurskipulagningu eldri byggðar, séu ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum ávallt rækilega samfléttaðar.

Að sumu leyti er undarlegt að það þurfi að undirstrika jafn sjálfsagðan hlut þegar kemur að skipulagi þéttbýlis. Í raun er fyrirbærið borgin grundvölluð á slíkri hugsun; að búa þétt saman og staðsetja hluti nálægt hver öðrum til að auðvelda samvinnu, samskipti og flutninga.

Þetta orsakasamhengi byggðar og samgangna er hinsvegar ekki sík vikt. Það felst einkum í því að eftir því sem ríkjandi samgöngukerfi festa sig meira í sessi, þeim mun meiri verður tregðan til að breyta og boða nýja samgöngutækni. Samgöngukerfin er jafnan stærsta opinbera fjárfestingin í hinu byggða umhverfi borga og því ekki heiglum hent að hrinda miklum breytingum í framkvæmd, að minnsta kosti þegar til skemmri tíma er litið. Það þarf því bæði dirfsku og þolinmæði til að koma verulegum breytingum á og taka þarf stórar ákvarðanir um nýja innviðauppbyggingu sem þjónar vistvænum samgöngum.

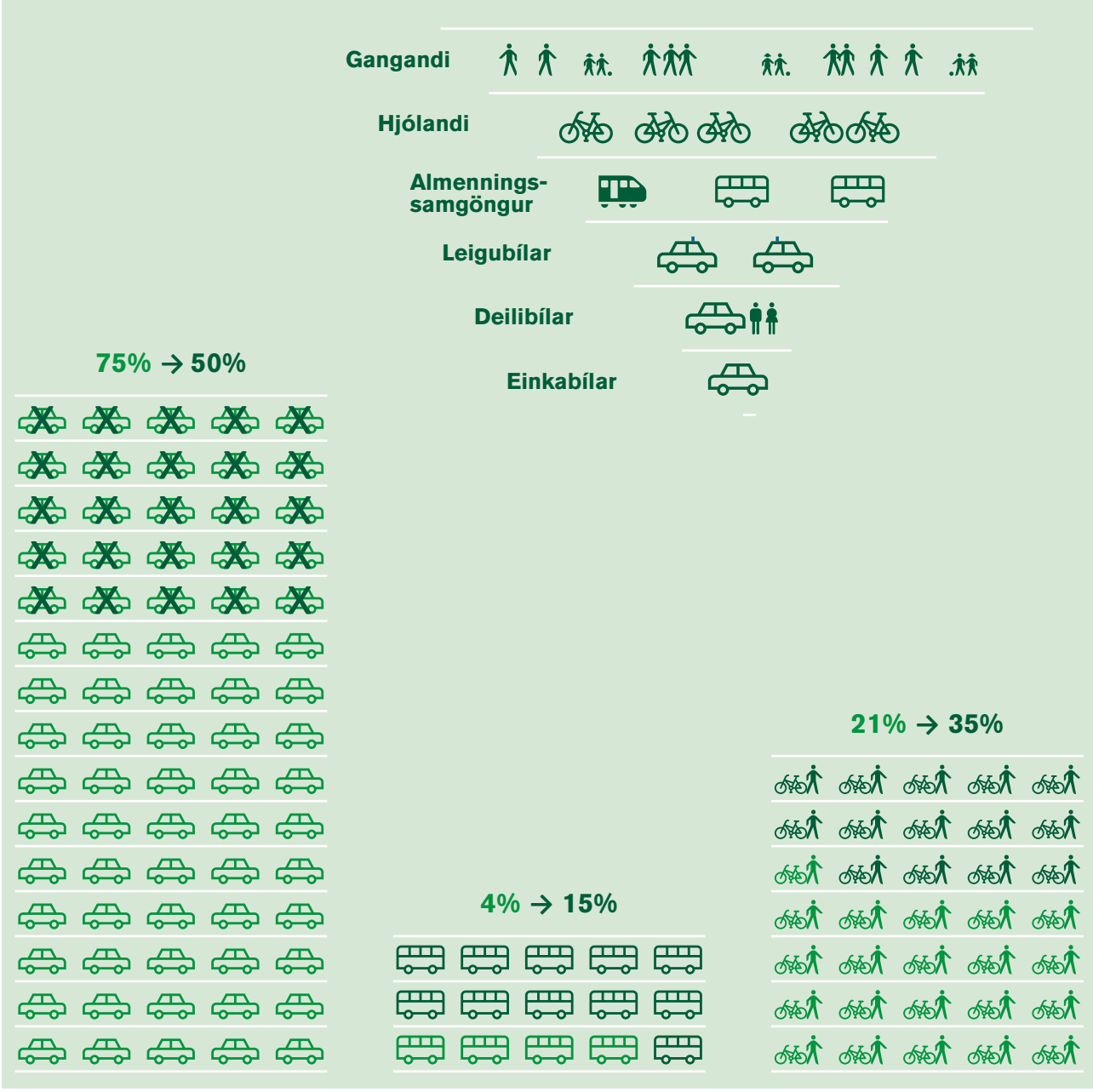
Þar skiptir höfuðmáli uppbygging Borgarlínu en stefnt er að því að fyrsti áfanga hennar komi til framkvæmda á allra næstu árum. Að öðrum kosti er ekki líklegt að markmiðum um breyttar ferðavenjur verði náð.

2015–2020
Fjöldi íbúa 400 m
frá stoppistöð

+11,7%

„Stefna um landnotkun verði ávallt samtvinnuð stefnu um samgönguskipulag. Lykillinn að því að ná árangri í að breyta ferðavenjum og draga úr vegalengdum er að samstilla ákvarðanir um þéttingu og blöndun byggðar, bílastæðakröfur, hönnun gatnarýmis og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur.“ AR2010–2030, Vistvænni samgöngur, bls. 125

„Borgarlínan verður hryggjarstykki hágæða almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Með einkennandi stöðvum, vögnum og upplýsingakortum myndast þekkt vörumerki sem verður órjúfanlegur hluti af sérkennum höfuðborgarsvæðisins. Borgarlínan verður drifkraftur-inn í þróun höfuðborgarsvæðisins í átt að sjálfbæru kolefnishlutlausu borgarsamfélagi þar sem ungir sem aldnir fá raunhæft val um vistvæna ferðamáta með aðgengilegum almenningssamgöngum, hjóla- og göngustígum. Borgarlínan verður þungamiðjan og umhverfis hana munu byggjast ný og sjálfbær hverfi.“ Borgarlínan 1. lota forsendur og frumdrög (janúar 2020)



Á tímum hækkandi húsnæðisverðs hafa verið verið gerðar margar atlögur að því að finna hina fullkomnu, hagkvæmu og skjótvirku húsnæðislausn. Þær atlögur hafa oft beinst einvörðungu að byggingartækninni og framleiðsluaðferðunum sjálfum, í stað þess að skoða búsetukostnaðinn í stærra samhengi. Og þegar hugað hefur verið að staðsetningu hinnar „hagkvæmu“ húsnæðislausnar, hefur ávallt verið freisting að leita að landi þar sem það er „ódýrast“, sem er venjulega í mestri fjarlægð frá þungamiðju þéttbýlisins, þar sem ekki eingöngu samgöngukostnaður er jafnan hæstur, heldur einnig ýmis félags-, lýðheilsu- og umhverfiskostnaður samfélagsins.

Húsnæði og samgöngur, tvær hliðar á sama peningnum.

Einfaldasta leiðin til að bæta samgöngur og draga úr kostnaði vegna þeirra, er að stytta vegalengdir, að hafa stutt á milli hluta, stutt á milli húsa og stutt á milli fólks. Stutt í vinnuna, stutt út í búð, stutt í skólann og stutt í opin græn svæði og þangað sem sótt er þjónusta og afþreying. Það er hinsvegar ekki áhlaupaverk í flóknu borgarsamfélagi sem er í stöðugum vexti og kallar á sífellt aukið landrými. Markaðsöflin styðja í raun við þá hugsun, að byggja þétt þar sem land er dýrast, á svæðum sem eru miðlæg og stutt í allar áttir. Heilbrigð skynsemi segir okkur líka að rétt sé að byggja þétt og meira þar sem samgöngur eru afkastamiklar og skilvirkar og sérstaklega þar sem vistvæn og hagkvæm samgöngukerfi geta notið sín.

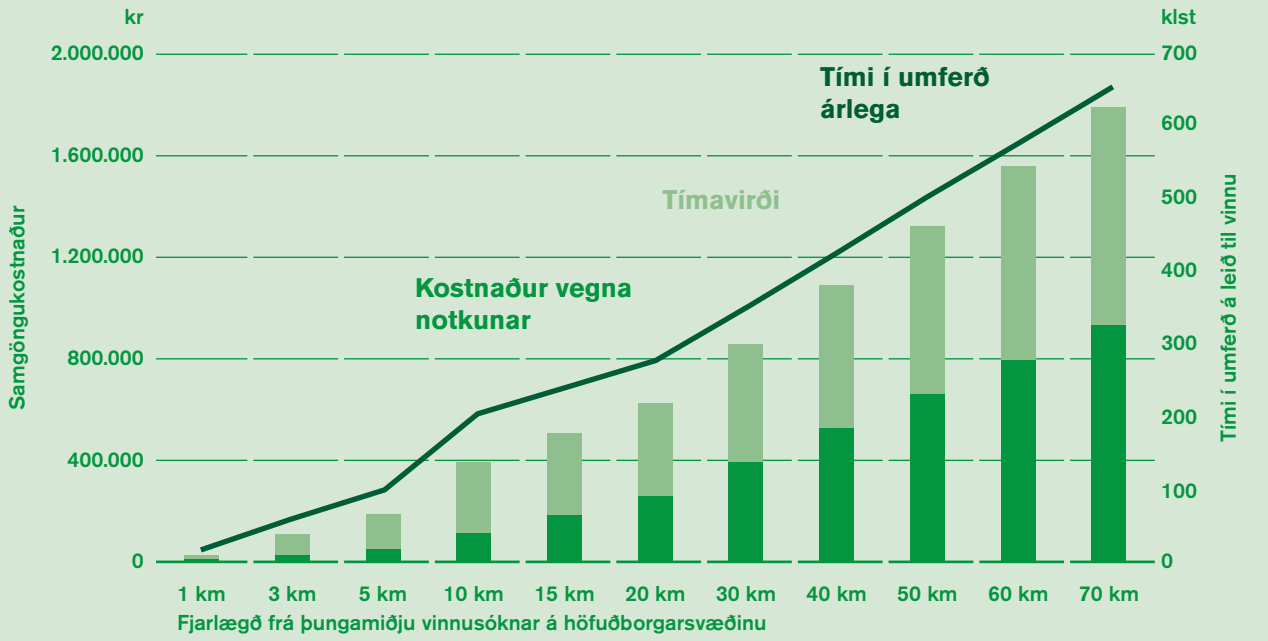
Þau fræði sem nefnd eru samgöngumiðað borgarskipulag (tod; transit oriented development) og stimpla sig inní umræðuna uppúr 1990 vestanhafs, eru í raun fyrst og fremst áminning um þessa heilbrigðu skynsemi. Og það er sannarlega þörf áminning nú á tímum loftslagsbreytinga og í ljósi fjölmargra mistaka við þróun borga í gegnum söguna. Orðræðan um Borgarlínuna undanfarin ár hefur mögulega leitt til þess, að þessi hugsun mun loksins festast í sessi hér á landi. Og þessi hugsun undirstrikar einnig vel að húsnæðiskostnaður og samgöngukostnaður eru í raun tvær hliðar á sama peningnum, verðmiðinn fyrir búsetu í nútíma borgarsamfélagi.

Það er því mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig ávallt tekinn með í jöfnuna. Það er tímabært að festa slíka hugsun í sessi hér á landi og ýta almennt undir aukna vitund um þann kostnað sem samgöngur hafa í för með sér. Raunar skýrist mismunandi verð húsnæðis eftir svæðum að stærstum hluta af samgöngukostnaðinum.

Það er auðvitað ekki hægt að skilja að íbúð og staðsetningu, íbúðin og lóðin er órjúfanleg heild og sömuleiðis íbúðin og hverfið og með fastri staðsetningu íbúðar innan borgarinnar kemur samgöngukostnaðurinn einnig til sögunnar, sem er óhjákvæmilega hluti þess kostnaðar að setja sig niður á ákveðnum stað. Íbúðarhúsnæði getur vitaskuld ekki talist hefðbundinn „markaðsvarningur“, sem hægt er að „neyta“ hvar sem er og hvenær sem er og hægt er að geyma á lager sem ganga má í þegar þegar eftirspurnakúrfan á húsnæðismarkaði sveiflast uppá ný.

Samgöngukostnaður og fjarlægð frá vinnustað

Heimild: Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af Vilhjálmi Hilmarssyni, hagfræðingi.



„Þéttari og blandaðri byggð eykur möguleika fólks á að nýta sér aðra ferðamáta en einkabílinn, sem minnkar þörf fyrir umfangsmikil gatnamannvirki og bílstæði, sem aftur skapar ný tækifæri til að þétta byggð. Það er því mikilvægt að skoða alltaf í samhengi þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur…. Hefðin hefur verið sú að uppbygging húsnæðis stjórnast fyrst og fremst af markaðsöflum en opinberir aðilar þróa og fjármagna samgöngunetið. Þetta skýrist að miklu leyti af því að samgöngukerfið er net sem teygir sig yfir stórt landsvæði en uppbyggingunni er stýrt á mun smærri kvarða og þar kemur mun minna fjármagn við sögu hverju sinni. Landnotkun er því oft háðari markmiðum þeirra sem sjá um þróun samgöngunetsins en þeirra sem hafa umsjón með uppbyggingu …“ AR2010–2030, Vistvænni samgöngur, bls. 123

Það hefur lengi verið lykil markmið í aðalskipulagi borgarinnar að auka blöndun byggðar með því að flétta betur saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og draga þannig almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila, og þar með umferðarálagi milli borgarhluta og skapa líflegra samfélag innan hverfanna. Þetta er hægt að gera það með því að skipuleggja markvisst íbúðarbyggð í næsta nágrenni við öfluga atvinnukjarna, byggja nýja atvinnukjarna í grennd við rótgróin íbúðarhverfi, endurskipuleggja svæði þar sem jöfnum höndum er heimiluð atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og almennt með því að skapa rýmri heimildir um starfsemi og þjónustu innan gróinna íbúðarhverfa. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir að allar þessar leiðir séu farnar.

Lifandi, fjölbreytt og félagslega sjálfbær hverfi. Á undanförnum áratugum hafa yfirvöld víða á Vesturlöndum lagt áherslu á að glæða íbúðarbyggð borganna meira lífi og fjölbreytni. Hin þaulskipulögðu og hreinu íbúðarhverfi sem risu hvarvetna í úthverfum vestrænna borga á síðari hluta 20. aldarinnar, voru fyrst og fremst byggð útfrá því sjónarmiði að skapa heilsusamlegt og öruggt umhverfi fyrir kjarnafjölskylduna, þar sem séð væri fyrir öllum samfélagslegum þörfum, opinberri þjónustu, leikvöllum, almenningsgörðum og öðru sem talið var þá til nútímaþæginda. Hverfin áttu einnig helst að vera umvafinn náttúru og heilnæmu lofti, fjarri skarkala atvinnusvæðanna og áhersla lögð á að skapa sólrík útisvæði og bjartar íbúðir. Þéttleika íbúðarbyggðar var því jafnan stillt í hóf og venjulega sett ströng skilyrði um atvinnustarfsemi innan hverfisins.

Settum markmiðum um friðsælt, rólegt og öruggt umhverfi var jafnan náð, en síður þeim markmiðum að í hverfinu væri iðandi mannlífi frá morgni til kvölds og gróskumikið og fjölbreytt samfélag. Þessi nálgun á hið hreina og félagslega einsleita íbúðarhverfi hefur sætt vaxandi gagnrýni á síðustu 60 árum. Það er ljóst að margt hefur breyst í samfélagsháttum, s.s. varðandi fjölskyldugerðir og neysluvenjur og atvinnuhætti, síðan hin þrautskipulögðu úthverfi eftirstríðsáranna voru byggð víða á Vesturlöndum og síðar hér í Reykjavík.

Það hefur einnig verið lengi stefna borgaryfirvalda að tryggja fjölbreytta blöndu húsagerða innan hverfa borgarinnar og vinna þannig gegn félagslegri einsleitni og auka líkur þess að íbúarnir geti stækkað eða minnkað við sig húsnæði, án þess að þurfa að flytja úr hverfinu.

En það getur verið veruleg áskorun að fylgja eftir markmiðum um blandaða byggð og félagslega blöndun húsnæðis. Marga mun sennilega áfram dreyma um sérbýli með garði í rólegu og friðsælu íbúðarhverfi, þar sem helst engin atvinnustarfsemi er leyfð. Það umburðarlyndi sem var fyrir starfsemi í nágrenni íbúðarhúsnæðis lengi framan af 20. öldinni, virkjast heldur ekki í einni svipan þó skipulagsáætlunum eða öðrum reglum um skipan byggðar sé breytt.

Hin mikilvægu markmið um blöndun byggðar mega hinsvegar ekki vera orðin tóm. Lýðheilsa íbúanna er sannarlega háð því að umhverfið og mannlífsflóran sé fjölbreytt, hverfið sé litríkt og iði af mannlífi og að margvísleg verslun og þjónusta, veitingastaðir, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið. Það getur til dæmis unnið gegn félagslegri einangrun og einmanaleika. Það er því mikilvægt að setja fram með eins skýrum hætti og mögulegt er, hvað má og hvað má ekki innan íbúðarbyggðar og vinna þannig bug á tortryggni og auka þar með umburðarlyndi fyrir nýbreytni innan hverfanna. Skipulag hverfanna þarf einnig að vera sveigjanlegt og að ávallt sé til staðar svigrúm til breytinga.

„Uppbygging borgarinnar og þróun miði að því að skapa sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Leitast verði við að hvert hverfi hafi sinn kjarna, þannig að íbúarnir eigi sem styst að sækja daglega verslun og þjónustu og sem flestir sjái sér fært að sækja þjónustu innan hverfisins gangandi eða hjólandi.“ AR2010–2030, Borg fyrir fólk bls. 166

„Á síðustu áratugum hefur iðnaðarsamfélagið smám saman verið að víkja fyrir þjónustu- og þekkingarsamfélaginu í þróaðri löndum heimsins. Þessar breytingar í atvinnuháttum skapa ný tækifæri í skipulagi borga. Hinar nýju atvinnugreinar á sviði hátækni, þekkingar og þjónustu valda að jafnaði minna ónæði í nálægð við íbúðarbyggð en hefðbundinn framleiðsluiðnaður og eru ekki nærri eins landfrekar. Þessi þróun gefur tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Mögulegt er að velja sérhæfðum skrifstofuhverfum stað nálægt íbúðarhverfum eða innan þeirra og ennfremur er mögulegt að blanda skrifstofum og íbúðum innan sömu húsaraðar og jafnvel innan sömu húseininga. Að sama skapi gera fyrirtæki þjónustu- og þekkingarsamfélagsins aðrar kröfur til umhverfisins en hefðbundin framleiðslufyrirtæki.“ AR2010–2030, Skapandi borg, bls. 57

Í dag er hugsunin um gönguhæfni eða gönguvænleika tengd við flesta þætti í borgarskipulaginu. Við viljum tryggja að flestir séu í innan við 400 m gönguvegalengd frá góðri matvörubúð, séu í göngufæri við opin græn svæði og stutt sé að ganga að biðstöð strætisvagna. Gönguvænleiki hverfisins og hversu margir geta nýtt sér vistvænsta og fyrirferðarminnsta ferðamátann dags daglega, er sennilega besti mælikvarðinn á gæðin í skipulaginu. Umhverfi sem er aðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur er líklegt til að örva almennt hreyfingu, samveru og útiveru og bæta lýðheilsu borgarbúa.

Aðgengi að grunnþjónustu, verslun, útivist og almenningsrýmum.

Aðgengi er lykilhugtak í skipulagi borga. Að hafa gott aðgengi að þeirri grunnþjónustu sem borgin veitir, að margvíslegri verslun, þjónustustarfsemi, sundlaugum, íþróttasvæðum, afþreyingu og fjölbreyttum almenningsrýmum og opinni náttúru. Að geta gengið að þjónustunni vísri í næsta nágrenni við heimilið og mögulegt sé að fara flestra erinda sinna fótgangandi eða á annan virkan hátt. Það er engin tilviljun að útgangspunkturinn í skipulagi nýrra íbúðarhverfa, í næstum 100 ár, er að staðsetja grunnþjónustu borgarinnar miðlægt í hverfinu í góðum tengslum við stígakerfið og útivistarsvæði. Megin markmiðið hefur verið að tryggja öruggar og góðar gönguleiðir barna í skólann, sem óhætt er að segja að sé öflugsta félagsmiðstöðin í hverju hverfi.

Þessi hugmyndafræði um skólahverfið sem grunneiningu í hverfisskipulaginu er enn lögð til grundvallar í flestum borgum og áfram er gengið útfrá því í aðalskipulagi Reykjavíkur. Vegna margvíslegra breytinga í samfélaginu, s.s. lækkandi fæðingartíðni, minni fjölskyldustærða, öldrunar og fjölgun einstaklingsheimila, þá er erfiðar um vik að gera áætlanir fyrir skólahverfið. Það þarf fleiri íbúðir til að standa undir einum grunnskóla og það getur verið áskorun að halda uppi fullu skólastarfi í eldri hverfum þar sem nemendum hefur fækkað verulega.

Til að stemma stigu við því er mikilvægt að þétta byggðina og fjölga íbúðum innan gróinna hverfa og horfa með opnari hætti á mörk skólahverfanna. Áhersla á endurnýtingu eldri atvinnusvæða fyrir íbúðir getur styrkt skólahverfi sem eru fyrir, en fyrir vikið er meiri áskorun að tryggja öruggar og stuttar gönguleiðir í skólann. Í ljósi áherslna á sjálfbæra borgarþróun og sem besta nýtingu lands og húsnæðis, þarf að skoða hugmyndina um skólahverfið í nýju samhengi. Að sama skapi þarf að vakta með skilvirkum og reglubundnum hætti möguleg áhrif nýrrar uppbyggingar á helstu stofnanir samfélagsins, s.s. með gerð nemendaspáa til skemmri og lengri tíma.

Aðgengi að lifandi borgarrýmum og gróðursælum útivistarsvæðum er sennilega einn mikilvægasti þátturinn í að tryggja góða lýðheilsu. Það hefur hinsvegar oft verið erfiðleikum bundið að virkja íbúana til að nýta sér þessi gæði. Það á sínar sögulegu skýringar í ýmsum samfélagsbreytingum, s.s. auknu rými innandyra, stærri einkagörðum og margvíslegum þægindum og afþreyingu í einkarýmum íbúðarinnar. Vægi almenningsrýma í borgum, mælt í umferð gangandi fólks eða mannmergð, minnkaði alla 20. öldina í réttu hlutfalli við nútímavæðingu borgarsamfélagsins, þrátt fyrir aukinn frítíma fólks og hátt hlutfall lands sem lagt var undir opna garða og almenningsrými.

Útivistarsvæði 2020

94%

Hlutfall íbúa innan við 300 m frá útivistarsvæði (>2000 m²)

Þetta undirstrikar að það er ekki nóg að leggja til land undir rúmgóð garðsvæði og leiksvæði, heldur þarf að vanda sérstaklega til hönnunar þeirra, staðsetningu þeirra og hvernig þau eru fléttuð inní lifandi og skjólgott borgarumhverfi. Stærð rýmanna skiptir ekki öllu máli - heldur þau gæði sem eru í boði og afþreyingarmöguleikar – og í þessu samhengi er rétt að minnast þeirra gömlu sanninda að fólk dregur að sér fleira fólk, sem aftur gerir umhverfið skemmtilegra og öruggara.

„Sterkt hverfi er eitt lykilatriðið til að vel takist til að samþætta byggðarmynstur og vaxandi notkun almenningssamgangna. Það er gert með því að styrkja nærumhverfið þannig að íbúar geti sinnt sínum daglegu athöfnum í nálægð við heimili sitt. Í kjarna hverfisins er þétt byggð með fjölbreyttri starfsemi og miðstöð almenningssamgangna. Þar er borgargata hverfisins, með umhverfi sem ýtir undir iðandi mannlíf. Um kjarnann liggur Borgarlínan og/eða strætóleið með háu þjónustustigi. Leggja þarf áherslu á göngu- og hjólavænt umhverfi frá kjarna og út í hverfið …“ Höfuðborgarsvæði 2040, bls.76

„Í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skal vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni, þannig að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis.“ AR2010–2030, Borg fyrir fólk, bls.169

„Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti. Andstæðan eru svæði sem fólk flýtir sér í gegnum til að komast eitthvað annað, eða, sem er enn verra, forðast að koma á. Byggingar og mannvirki sem endurspegla og styrkja sérkenni hvers staðar skapa bakgrunn lífvænlegs borgarumhverfis sem hvetur fólk til að nema staðar, dveljast og njóta. Slíkt borgarumhverfi virkar einnig hvetjandi á sjálfbæra samgöngumáta, svo sem göngu og hjólreiðar …“ AR2010–2030, Græna borgin, bls.83, 84

Reynsla síðustu ára í mörgum borgum á Vesturlöndum, sýnir að auðvelt er að ná fram öllum þeim umhverfisgæðum sem við sækjumst eftir í þéttri og blandaðri borgarbyggð. Það gerist hinsvegar ekki af sjálfu sér og því er mikilvægt að setja fram ákveðin markmið og viðmið í aðalskipulag um lágmarksgæði við hönnun nýrrar íbúðarbyggðar og umhverfisins milli húsanna. Lærdómur sögunnar er sannarlega sá að byggðin má ekki vera of gisin. Hin rúmgóðu og sólríku leiksvæði og opnu grænu svæði á tímum stakstæðu blokkarinnar voru ekki sjálfkrafa góð almenningsrými. Byggðin má ekki heldur vera of þétt. Þétting byggðar í Reykjavík í gegnum tíðina og ekki síst á allra síðustu árum, hefur verið ákveðið lærdómsferli og mögulega getur tekið tíma að finna út hvaða viðmið eru rétt varðandi þéttleika byggðarinnar, hversu samfelld byggðin eigi að vera, hversu há húsin eigi að vera og hvaða byggingarform eru almennt hentugust.

Gæði íbúðarbyggðar og sólrík útisvæði. Barnvænt umhverfi.

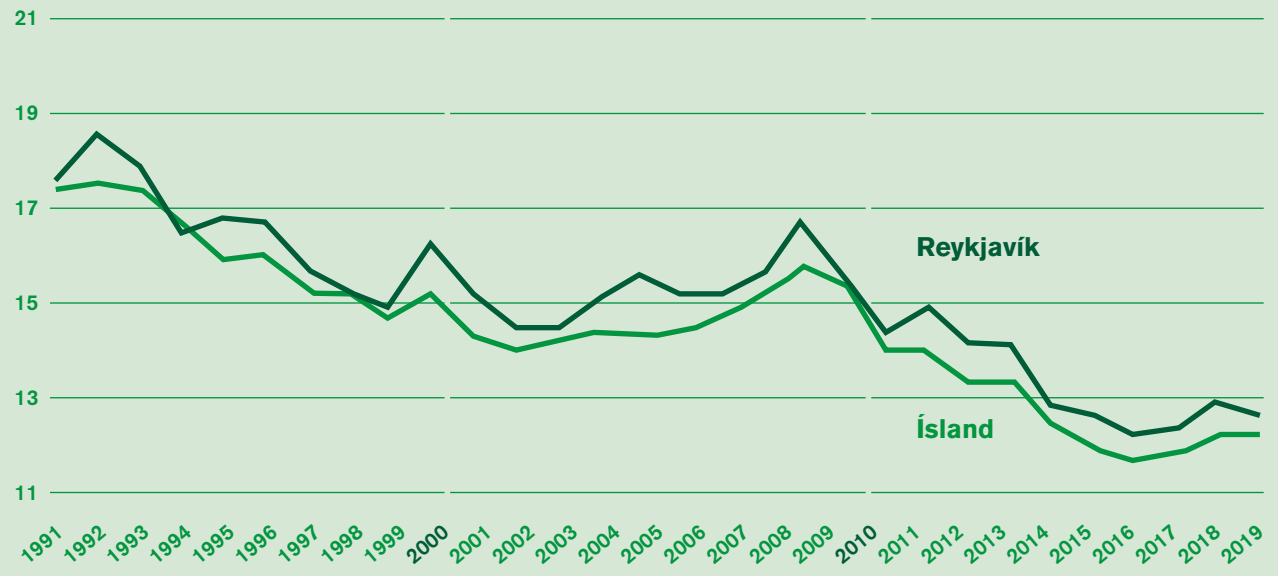
Það er sennilega auðvelt að sammælast um þau umhverfisgæði sem við viljum ná fram og tryggja að allir geti notið innan íbúðarbyggðar. Það eru gömul sannindi og ný að hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna. Það sama gerir umhverfi sem er jafnan friðsælt, kyrrlátt og öruggt. Í hinni sögulegu orðræðu var lengi vel litið svo á að erfitt væri að skapa slík gæði í þéttri og blandaðri byggð. En lýðheilsan er vitanlega einnig háð því að umhverfið sé lifandi, viðburðarríkt og iði helst af mannlífi og fjölbreytt verslun, þjónusta, starfsemi og almenningsrými séu innan hverfisins eða í allra næsta nágrenni.

Það er hinsvegar ljóst að ekki er auðvelt að setja fram algild viðmið eða kröfur sem geta ávallt átt við. Aðstæður á hverju svæði ráða vitanlega miklu, landhalli, hvernig byggingarreitur snýr við sólu og vindáttum og afstaðan gagnvart nærliggjandi byggð og almenningsrýmum. Í sumum tilvikum geta tekist á kostir þéttari og blandaðri byggðar með væntingum um fjölbreyttari mannlíf og sterkari farþegagrunn fyrir almenningssamgöngur og gæði í sameiginlegum rýmum milli húsanna. Það þarf líka að gæta þess að kröfur um gæði verði ekki óraunsæar og hafi það í för með sér að húsnæðiskostnaður hækki verulega og geri tekjulægri hópum, til dæmis þeim sem ný fluttir eru til landsins og borgarinnar, erfiðar fyrir að fá hentugt húsnæði til umráða. Þess vegna er mikilvægt að tryggja ávallt mikla breidd í húsagerðum og fjölbreyttar húsnæðislausnir í hverju hverfi.

Ein grunnregla sem hefur reynst vel í nágrannalöndum okkar er að setja viðmið um birtuskilyrði á útisvæðum við nýja íbúðarbyggð, ekki síst varðandi leiksvæði barna. Víða er mælt með því að meiri en helmingur leiksvæða barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti, að vori, notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir á dag.

Hin grónu hverfi Reykjavíkur eru jafnan barnvæn og fjölskylduvæn og innan þeirra er mikið af rúmgóðum íbúðum og fjölbreyttum leiksvæðum. Það er gott að geta horft til þess þegar húsnæðisþarfir til framtíðar eru metnar og það segir okkur líka að ekki þarf að gera ráð fyrir fjölskylduíbúðum í öllum nýbyggingarsvæðum. Það getur hinsvegar verið hollt að hafa ofangreinda reglu að leiðarljósi í öllum stærri uppbyggingarverkefnum, því umhverfi sem er barnvænt er sennilega gott fyrir alla.

Fæðingar á 1000 íbúa í Reykjavík og Íslandi 1991 til 2019



„Samfélagið hefur verulegan kostnað af lélegum og gölluðum byggingum. Góð hönnun skilar hins vegar virðisauka og eykur arðsemi byggingarinnar. Virðisaukinn getur falið í sér mikil ósýnileg gæði, svo sem betri heilsu, aukið öryggi og meiri vellíðan. Það er á ábyrgð borgaryfirvalda að nýta fjármuni skynsamlega. Mannvirki sem vandað er til ávaxtar þá fjármuni sem í það er lagt, bæði þegar tekið er tillit til lægri viðhalds- og rekstarkostnaðar og notagildis á líftíma þess. Byggingarlist er fjárfesting til langs tíma.“ AR2010–2030, Borg fyrir fólk, bls. 148

Fjölmargir þættir í aðalskipulagi borgarinnar skipta máli við að skapa heilsuborg og vinna gegn áhrifaþáttum sjúkdóma. Ferðavenjur og samgöngumátar, umferðarslys og loftgæði eru þar nátengd samgöngustefnu og þeirri umbreytingu á því sviði sem stefnt er að. Aðgengi að grænum svæðum, sundlaugum, íþróttamannvirkjum og aðstöðu til útivistar í öllum hverfum skiptir líka miklu máli. Markmið um félagslega blöndum og jöfnuð gegna lykilhlutverki til að auka traust, félagsauð og vinna gegn áhrifum ójafnaðar, sem er einn sterkasti áhrifaþáttur vanheilsu og sjúkdóma.

Heilsuborgin. Lýðheilsa og borgarskipulag.
Lýðheilsustefna Reykjavíkur hefur það að markmiði að skapa umhverfi og aðstæður sem auka jöfnuð, heilsu og hamingju þannig að allir borgarbúar hafi tækifæri á að njóta lífsins í sátt og samlyndi, þar sem enginn er skilinn eftir.

Hið byggða umhverfi og skipulag getur bæði stutt við heilbrigði eða unnið gegn því. Fyrir hundrað árum var slæmur aðbúnaður, lélegur húsakostur, opin holræsi og óöruggt aðgengi að hreinu vatni meðal stærstu áskorana í heilbrigðismálum Reykvíkinga. Aðgengi að heilnæmum mat, hreinu lofti og umhverfi sem stuðlar að hreyfingu er enn þann dag í dag í hópi stórra áskorana ásamt félagslegum ójöfnuði.

Borgin á líka í sögu sinni fjölmörg dæmi af því að hafa snúið heilsufarsvanda í styrkleika. Vatnsveita Reykvíkinga er þar frábært dæmi. Sundlaugarnar sömuleiðis. Áskoranir fyrir heilsu okkar og líðan geta verið mismunandi á ólíkum tímum. Fyrir nokkrum áratugum var áfengisneysla unglinga í Reykjavík stór áskorun en með markvissum lýðheilsuaðgerðum tókst að snúa þeirri þróun til betri vegar. Sá árangur hefur haldist vegna góðrar eftirfylgni sem felst m.a. í reglulegum mælingum og viðbrögðum við þeim. Reykjavík fór á tuttugu árum frá því að vera sú borg í Evrópu með mesta unglingadrykkju og reykingar í að vera sú borg þar sem fæstir unglingar smökkuð áfengi og prófuðu tóbak.

Aðalskipulag borgarinnar og eftirfylgni með því, á að fela í sér sömu vinnubrögð og lengi hafa viðgengist í forvarnarstarfinu gagnvart þeim þáttum sem snúa að lýðheilsu. Fylgjast á með þróun heilsu og líðanar og áhrifaþátta heilbrigðis, leggja mat á helstu áskoranir, mæla árangur og gera tillögur að aðgerðum og viðbrögðum eins og þarf. Til að geta komið til móts við áskoranir hvers tíma, þurfum við að innleiða vinnulag sem tryggir vöktun helstu áhrifaþátta heilsu og vellíðanar og tryggja að brugðist verði við með viðeigandi hætti, byggt á bestu þekkingu. Það er skynsamlegt að skilgreina áhrifaþætti heilbrigðis í samhengi við stefnu í skipulagsmálum og horfa til þess þegar teknar eru ákvarðanir um hvaða mælikvarða eigi að leggja til grundvallar við samþykkt og eftirfylgni nýrrar lýðheilsustefnu borgarinnar.

Við viljum öll eiga gott líf, við viljum njóta lífsins og vera hamingjusöm. Lýðheilsustarf snýst ekki bara um að bæta árum við lífið heldur líka lífi við árin. Aðalskipulag Reykjavíkur er mikilvægt tæki til að gera þetta að veruleika og gera Reykjavík að sannri heilsuborg.

„Borgarumhverfið er einn helsti áhrifavaldur á heilsu og vellíðan íbúa. Rannsóknir sýna að með markvissum aðgerðum við hönnun bygginga og hverfa má stuðla að bættri heilsu og vellíðan, draga úr fjölda veikindadaga, auka framleiðni starfsfólks og bæta námsárangur í skólum …“ AR2010–2030, Græna borgin, bls. 83

Þá er einn meginþáttur skipulagsins, að bærinn verði svo úr garði gerður, að heilbrigði bæjarbúa sje sem minst hætta búin. Þetta atriði fljettast inn í alla aðra þætti skipulagsins og þess verður aldrei gætt sem skyldi nema leitað sje ráða og umsagnar hæfs læknis. Það er ekki að ástæðulausu, að skipulag bæja er gert að sjerstökum, þýðingarmiklum þætti í heilbrigðisfræði, og telst að því leyti til læknisfræði …“ Guðmundur Hannesson, Um Skipulag bæja, 1916, bls. 131.

Til að stemma stigu við neikvæðum áhrifum hækkandi húsnæðisverðs hafa borgaryfirvöld lagt höfuð áhersla á úthlutun til húsnæðisfélaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónamiða, á landi sem borgin ræður yfir eða á hlutdeild í byggingarrétti. Sambærilegt markmið hefur einnig verið lagt til grundvallar í viðræðum við einkaaðila á öllum stærri þróunarsvæðum, á grundvelli samningsmarkmiða Borgarráðs frá nóvember 2014 m.s.br, meðal annars til að tryggja uppbyggingu íbúða á vegum Félagsbústaða og búsetukjarna fyrir margvíslega hópa.

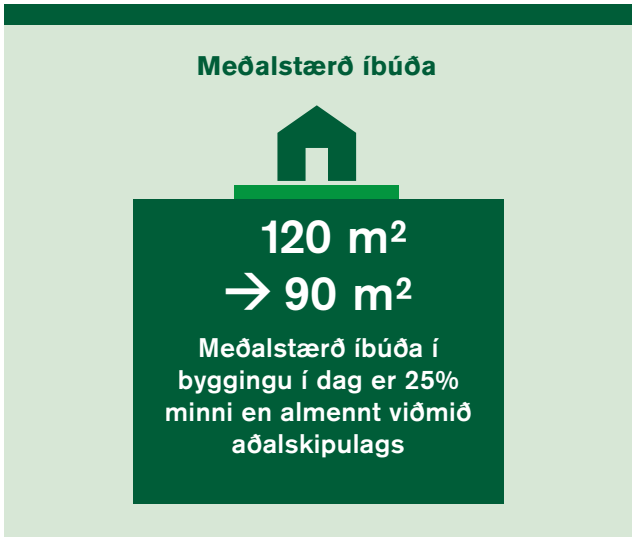
Hagkvæmt húsnæði fyrir alla.

Það getur verið mikil áskorun að auka framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði og á sama tíma að skapa þéttari borg og byggja á miðlægum svæðum, þar sem verð lands er hærra. Þetta er veruleiki sem allar vestrænar borgir standa frammi fyrir í dag, ekki síst þær borgir sem njóta velgengni í efnahagslegu tilliti og hafa mikið aðdráttarafl á fólk til búsetu, skammtímadvalar og starfa. Hækkun húsnæðisverðs í borgum, umfram almennt verðlag, er alþjóðlegt vandamál og viðvarandi ef markaðslögmál ráða ein ferð. Reykjavík hefur ekki farið varhluta af þessari þróun á síðustu árum og skýrist það að stórum hluta vegna vaxtar ferðaþjónustunnar í borginni.

Það er ljóst að hugtökin „hagkvæmt húsnæði“ eða „húsnæði á viðráðanlegu verði“ eru vandmeðfarin. Eðlilegast er að nálgast slík hugtök með því að sinna sérstaklega húsnæðisþörfum lægstu tekjuhópanna og tryggja að húsnæðiskostnaður fari ekki yfir ákveðið hlutfall af ráðstöfunartekjum. Það er hinsvegar mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig tekin inní jöfnuna. Við mótun tillagna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verður að skoða þetta samhengi, ekki síst þegar horft er til þéttingar í grennd við fyrirhugaða Borgarlínu.

Þegar rætt er um húsnæði á viðráðanlegu verði er einnig mikilvægt að horfa til núverandi húsnæðisstofns en ljóst er að þröskuldurinn inná húsnæðismarkað er ávallt lægri í eldra húsnæði en nýju, þegar um almennar íbúðir er að ræða. Heilbrigð hringrás á íbúðarmarkaði, þar sem félags- og aldurshópar hafa tækifæri til að færa sig milli íbúða eftir þörfum og tímanlega, er því mikilvæg forsenda þess að stefnumörkun í húsnæðismálum gangi eftir. Við gerð húsnæðisáætlana til skemmri tíma þarf því ávallt að horfa til núverandi húsnæðisstofns, jafnhliða því að kanna þarfir og óskir íbúa með viðhorfskönnunum.

Í húsnæðistefnu aðalskipulagsins hefur einnig verið lögð áhersla á framboð smærri íbúða, bæði til að lækka þröskuldinn fyrir fyrstu kaupendur/leigjendur inná markaðinn og almennt til að mæta breyttum fjölskyldustærðum og fjölgun einstaklingsheimila. Enn fremur er lykilmarkmið í stefnunni að tryggja blöndun húsagerða á hverjum byggingarreit og stuðla að félagslegri blöndun innan íbúðarhverfa. Þessu hefur meðal annars verið fylgt eftir með ákveðnari skilmálum um hlutfallsskiptingu íbúðargerða í deiliskipulagsverkefnum og almennt með því að fjölga smærri íbúðum. Til lengri tíma litið getur það einnig verið skynsamlegt að setja markmið um að ákveðið lágmarkshlutfall íbúða á nýjum svæðum henti fjölskyldufólki. Einnig hefur verið stuðlað að nýsköpun og þróun hagkvæmra húsnæðislausna fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur á nokkrum völdum þróunarreitum.



„Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum.“
AR2010–2030, Borg fyrir fólk, bls. 164

Í ljósi þessa er mikilvægt að skapa meiri sveigjanleika í skipulagsgerðina, stuðla að endurnýtingu eldra atvinnuhúsnæðis, m.a. með heimildum um að umbreyta því í íbúðarhúsnæði og endurskoða reglulegar húsnæðisþarfir og landþarfir. Það er einnig mikilvægt að endurskipuleggja eldri atvinnusvæði í hæfilega stórum áföngum og gæta þess að skapa ekki ótímabæran þrýsting á flutning fyrirtækja á nýtt fjarlægara svæði í útjaðri. Þá þarf að tryggja umhverfi sem auðveldar nýjum og smáum fyrirtækjum inná markaðinn. Það er mögulegt með því að hafa landnotkunarskilmála eins opna og kostur er.

Kröftugt og fjölbreytt atvinnulíf.
Atvinnulífið í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytt. Það er helsti styrkur þess og mikilvægt er að viðhalda þeirri fjölbreytni eftir fremsta megni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæðin á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, rannsókna, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Samkvæmt fyrirtækjaskrá þá voru skráð yfir 22 þúsund fyrirtæki í borginni í byrjun árs 2020. Sem dæmi þá voru tæplega 300 skráð á sviði frumvinnslu (landbúnaðar og fiskveiða), um 1100 í smásöluverslun, um 570 í veitingaþjónustu, um 1900 í upplýsingatækni, um 3000 fyrirtæki í sérfræði- og tækniþjónustu, tæplega 2500 í fjármála- og tryggingastarfsemi, um 670 á sviði menningar og íþrótta, um 470 á sviði flutninga og geymslutækni og tæplega 400 vegna sölu eða viðgerða á vélknúnum ökutækjum. Þó að það sé langt í frá að öll skráð fyrirtæki séu virk, þá gefur þetta vísbendingu um mikla grósku í atvinnulífinu og breidd í gerð fyrirtækja.

Reykjavík þarf áfram að styrkja hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn. Það er brýnt að viðhalda breiddinni og fjölbreytninni í atvinnulífinu og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, ekki síst á sviði hátækni og nýsköpunar, grænni orkunýtingu, menningar og afþreyingariðnaðar. Einn mikilvægasti þátturinn í þróun atvinnulífsins er að styðja áfram við myndun klasa menntunar, rannsókna, vísinda og heilbrigðisþjónustu á Vatnsmýrarsvæðinu og halda úti áætlunum um niðurlagningu innanlandsflugvallarins

Það eru vissulega ýmsar blikur á lofti og mikil gerjun og þróun á sviði einstakra atvinnugreina, sem getur haft áhrif á vinnuaflsþörfina og þörfina fyrir land og húsnæði. Sjálfvirkni og afkastageta í framleiðslu og þjónustu, sem hefur raunar farið stöðugt vaxandi síðan í byrjun 19. aldar, eykst nú sem aldrei fyrr og breytingarnar eru sífellt örari. Hin aukna sjálfvirkni sem stundum er nefnd fjórða iðnbyltingin, getur haft veruleg áhrif á stærðarþarfir iðnaðarins, landþörf og staðarval. Hin opna skrifastofa og að sitja þéttar í vinnurýmum skrifstofa og aukið vægi fjarvinnu, sveiganlegri vinnutími, færanlegar vinnustöðvar og deililausnir í nýtingu húsnæðis, geta sömuleiðis haft veruleg áhrif á nýbyggingarþörf skrifstofuhúsnæðis og húsnæðis almennt. Reynslan af aukinni fjarvinnu á tímum Covid-19, gefur sannarlega til kynna mögulegar breytingar í þessa veru. Og aukin netverslun og heimsendingaþjónusta getur haft áhrif smásöluverslun og þar með á þörfina fyrir þjónusturými á jarðhæðum í húsum.

Íbúum fjölgar hlutfallslega meira í Vesturborginni og þar af leiðandi fækkar fermetrum atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa. Í austurborginni verður þessu öfugt farið, þar sem atvinnuhúsnæði eykst hlutfallslega meira. Þetta gefur vísbendingar um að meira jafnvægi verði í dreifingu íbúa og starfa. Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, september 2021.

Vesturborg

–18%
í m² atvinnuhúsnæðis/ íbúa

Austurborg

+16%
í m² atvinnuhúsnæðis/ íbúa

Vegna ýmissa óvissuþátta um framtíðarþróun er enn brýnna en ella, að viðhalda gróskunni í atvinnulífinu og að það hvíli ekki á of fáum stoðum. Þannig getur borgin betur staðið af sér skakkaföll sem verða vegna óvæntra ytri aðstæðna. Það er líka mikilvægt að tryggja ákveðna fjölbreytni innan atvinnusvæðanna og þar sé breidd í framboði atvinnu fyrir marga ólíka félagshópa. Atvinnusvæðin þurfa líka vera vel tengd samgöngulega og í sem mestri nálægð við íbúðarbyggðina og það er sérlega mikilvægt að vinnuaflsfrek fyrirtæki séu í göngufæri við góða strætisvagnaþjónustu.

„Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar.“ AR2010–2030, Skapandi borg, bls. 55

„Í Vatnsmýrinni felst einstakt tækifæri til að gera Reykjavík að betri borg. Með uppbyggingu þéttrar blandaðrar byggðar í Vatnsmýrinni verður stigið stórt skref í að gera Reykjavík að sjálfbærari, hagkvæmari og fegurri borg. Þróun byggðar á flugvallarsvæðinu leggur grundvöll að nýjum vaxtarpól atvinnulífs á sviði háskóla, rannsókna og hátækni.“ AR2010–2030, Skapandi borg, bls. 48

Vegna þessarar sögu búum við nú að því, að eiga mjög fjölbreytt íbúðarhverfi, þar sem þéttleiki byggðarinnar er æði misjafn, meðalstærð íbúðanna og húsagerðirnar mjög mismunandi, byggðamynstrið gjörólíkt milli hverfa og náttúruleg umgjörð þeirra. Þau eiga þó flest það sammerkt að vera barnvæn, flest skipulögð í kringum grunnskóla og fjölskylduvæn. Í mörgum hverfanna eru tækifæri til að gefa fleirum möguleika á að njóta þeirra umhverfisgæða, þjónustustofnana og innviða sem eru til staðar innan þeirra, með bættri nýtingu á einstaka reitum, viðbyggingum við núverandi íbúðarhús eða þá fjölgun íbúða innan núverandi húsnæðis.

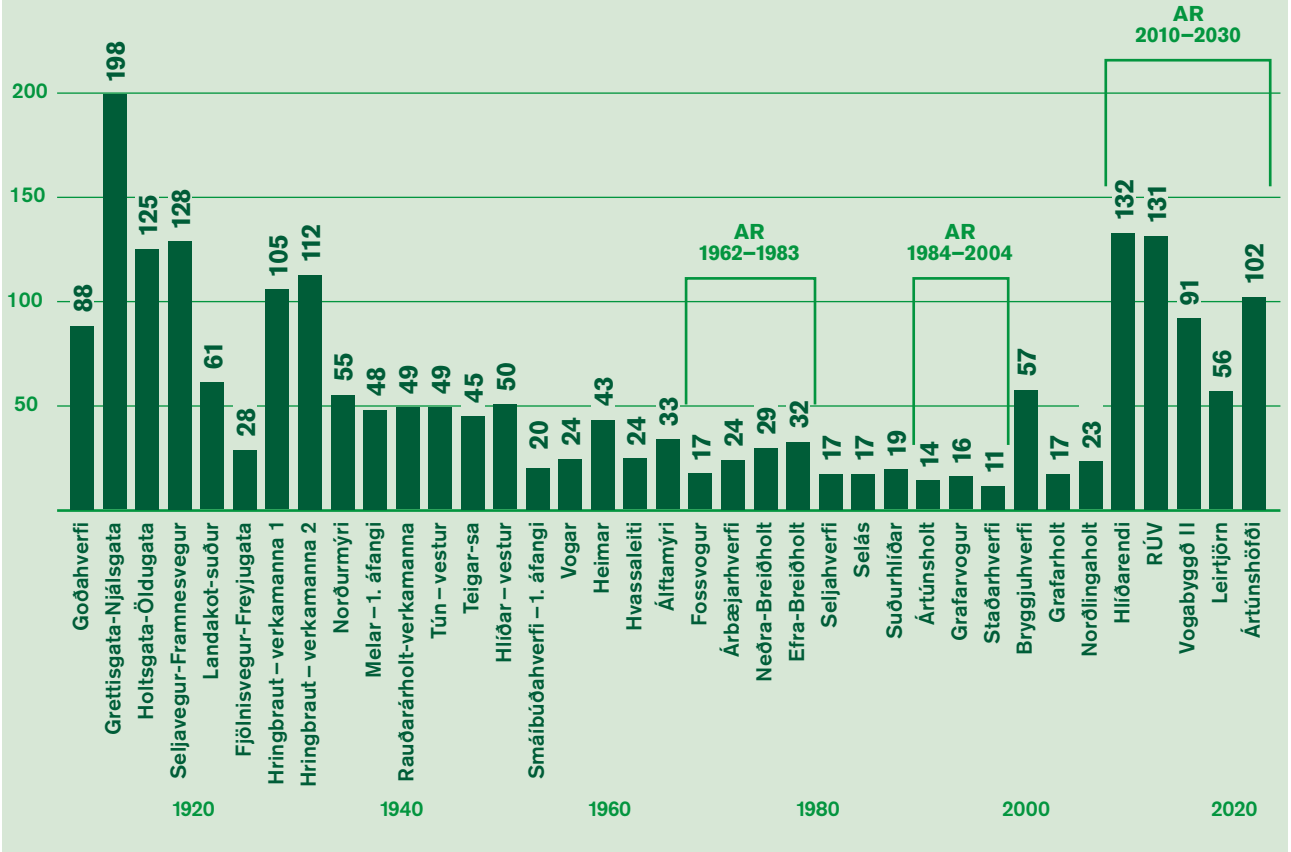
Byggjum á því sem við höfum.
Betri nýting lands, húsnæðis og innviða.

Í stærri borgum og eldri er nokkuð sjálfgefið að áætlun sem horfir til framtíðar, þarf að byggja að stærstum hluta á því sem er til staðar; þeim húsum sem eru til staðar, samfélagsstofnunum, útivistarsvæðum, fjárfestingum atvinnulífsins og innviðum opinberra aðila. Það er ekki hægt að byrja með autt blað, eins og tamt var að hugsa framan af 20. öldinni. Það á sannarleg við í Reykjavík og með hverri skipulagsáætlununni sem gerð er, þá er í meira mæli verið að fylla uppí mynd sem þegar er búið að draga upp í megin atriðum. Þetta á sérstaklega við þegar áhersla skipulagsins er á betri nýtingu þess lands sem þegar er raskað og þess húsnæðis og þeirra innviða sem þegar er búið að fjárfesta í.

Þétting byggðar og ráðdeild í nýtingu lands borgarinnar er ekki nýlunda í Reykjavík og hófst strax í borgarstjóratíð Knud Zimsen. Sparnaður og hagkvæmni einkenndi þróun Reykjavíkur lengi vel framan af 20. öldinni og endurspeglaði það að sumu leyti veika fjárhagsstofna bæjarins. Það var ekki fyrr en á síðari hluta 20. aldarinnar, meðal annars með traustari gjaldstofnum eins og gatnagerðargjaldi og með vaxandi stuðningi ríkisins við gatnaframkvæmdir innan bæjarins, að yfirvöld töldu forsvaranlegt að dreifa byggðinni meira og byggja lágreistari byggð. Þetta fór líka saman við bættan efnahag og aukna einkabílaeign. Með þessu var komið til móts við óskir margra bæjarbúa sem dreymdi um sérbýli með eigin garði. Kröfur módernískrar skipulagssýnar um gæði í nýjum skólahverfum og umferðarverkfræðinnar um rými fyrir einkabílinn og aukið umferðaröryggi, ýttu raunar undir að íbúðarhverfin urðu enn lágreistari og gisnari en ella.

Við mótun framtíðarsýnar um hina sjálfbæru borg er óhjákvæmilegt að horfa til þeirra hverfa sem við eigum í dag, þess húsnæðisstofns sem er til staðar og þeirra innviða sem búið er að fjárfesta í á undanförnum árum. Það er skynsamlegt að nýta þá innviði sem best, hvort sem sú fjárfesting felst í skólabyggingu, götum, stígum, leikvöllum, almenningsgörðum eða vatnsveitu.

Íbúðarhverfi í Reykjavík 1920 til 2020.
Þéttleiki sem íbúðir á ha



„Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur …“ AR2010–2030, Borg fyrir fólk, bls. 152–153

„Það er hagkvæm skipulagsstefna að nýta sem best fjárfestingar sveitarfélagsins í grunnþjónustu- kerfunum, svo sem götum, veitum og skólum. Þétting byggðar er liður í slíkri stefnu. Gamlar athuganir og nýjar hafa leitt í ljós að þétting byggðar er þjóðhagslega hagkvæm og hefur jákvæð áhrif á rekstur og fjárfestingar sveitarfélaga… Jafnframt er talið að uppbygging á miðlægum svæðum fremur en í útjaðri sé umhverfisvæn skipulagsstefna. Þar skiptir máli sparnaður við að reka grunnkerfi sveitarfélagsins en ekki síður ávinningurinn af breyttum ferðavenjum, styttri vegalengdum og minna landnámi opinna svæða í útjaðrinum. Ennfremur hefur verið sýnt fram á að þétting byggðar hefur jákvæð umhverfisáhrif vegna minni loftmengunar og samdráttar við orkunotkun í bílsamgöngum.“ AR2010–2030, Borgin við Sundin, bls. 33

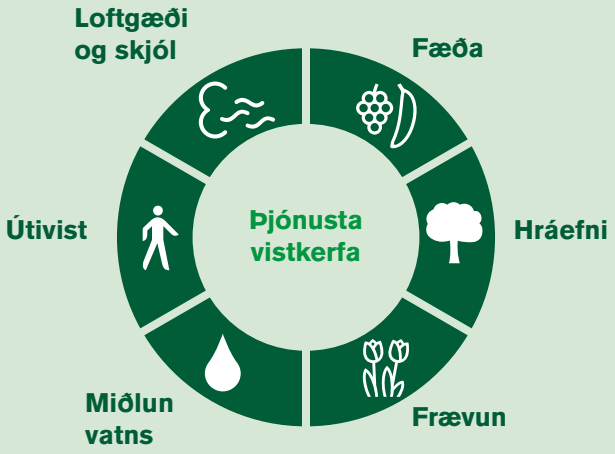
Það getur verið hollt að hætta að tala um borg og náttúru sem skarpar andstæður, heldur fremur sem samfléttaða heild eða vistkerfi. Líkt og borgin þiggur þjónustu náttúrunnar þá á borgin að styðja við og styrkja kerfi náttúrunnar með margvíslegum hætti. Tryggja þarf að náttúran fái að vaxa og dafna innan og í nágrenni borgarinnar, ekki einvörðungu með því að standa vörð um ósnortin búsvæði, gróður og náttúrulegt landslag, heldur einnig með því að skapa ný skilyrði fyrir náttúruna að festa sér rætur innan þéttrar borgarbyggðar.

Græna borgin.

Í hinni sögulegu orðræðu hefur borginni og náttúrunni oft verið stillt upp sem andstæðum. Borgin var helsta táknmynd hins mengandi iðnaðarsamfélags. Það vistvæna og ósnortna átti sér vart tilverugrundvöll innan borganna, nema þá mögulega í hinum lágreistu garðúthverfum. Uppúr 1970 tóku borgaryfirvöld víða á Vesturlöndum að boða nýja sýn á borgarskipulagið með aukinni áherslu á umhverfismál og heildarskipulag grænna svæða innan þéttbýlisins. Hugmyndafræðin um sjálfbæra þróun sem fór að njóta aukins stuðnings á 9. áratugnum, studdi enn frekar við nýja sýn á framtíðarskipulag borga og breytta nálgun við gerð skipulagsins. Það auðveldaði mörgum borgum á Vesturlöndum að setja fram grænar stefnuyfirlýsingar um þetta leyti, því hin mengandi iðnaður og frumframleiðsla var ekki lengur burðarstoðin í atvinnulífinu og tækifæri sköpuðust til að fegra og endurbæta hin úr sér gengnu iðnaðarsvæði. Það var ákveðin þversögn fólgin í því, vegna þess að íbúar borganna voru áfram jafnháðir neyslu sinni á iðnvarningi, sem nú var mögulega fluttur lengri vegalengdir frá fjarlægari heimshlutum og einnig vegna að helstu farartæki vesturlandabúa voru og eru enn sótspúandi líkt og verksmiðjur gömlu iðnaðarborgarinnar.

Það er líka ljóst að eitt alvarlegasta umhverfisvandamál í samtímanum, hnignun líffræðilegrar fjölbreytni, má að stórum hluta rekja til vaxtar og starfsemi innan borganna og þeirra fjölmörgu þjónustukerfa sem þéttbýlið kallar á og eru utan borgarmarkanna. Það er því stór áskorun fyrir borgaryfirvöld að draga almennt úr neikvæðum umhverfisáhrifum og skapa hina sjálfbæru borg. Á síðustu árum, með vistvænni hönnunar- og tæknilausnum og almennt nýrri þekkingu, hafa skapast aukin tækifæri til að byggja hina sjálfbæru borg sem getur vaxið og dafnað í sátt við náttúruna.

Það hlýtur að vera grundvallarmarkmið í aðalskipulagi að ekki verði gengið á grænn svæði með útivistargildi og náttúru með verndargildi, hvort sem þau svæði eru innan byggðar eða í útjaðri hennar. Með réttum áherslum við endurnýtingu svæða innan byggðarinnar og betri nýtingu núverandi húsnæðis og innviða, er mögulegt að hlífa opnum og óröskuðum svæðum innan borgarinnar og lágmarka nýtt landnám í útjaðri þéttbýlisins. Það getur vissulega verið áskorun að tryggja framgang stefnu um þéttari byggð, ekki síst á tímum húsnæðisskorts, án þess að ganga nokkurn tímann á grænn svæði. Það er því mikilvægt að ef slíkt á sér stað, að hlífa eins og kostur er gróskumiklum gróðursvæðum og ekki síður svæðum sem bera vott um ósnortna náttúru.



Það eru oft tækifæri að aðlaga nýja byggð að þeirri náttúru sem er fyrir og í leiðinni að skapa skilyrði fyrir nýjan gróður og ný búsvæði. Þau gróðursvæði sem mögulega tapast þarf að bæta upp með grænu yfirbragði innan hinnar nýju byggðar, rúmgóðum og fjölbreyttum garðsvæðum, blágrænum ofanvatnslausnum, grænum húsþökum, grænum bílastæðum, gróðri í göturýmunum og almennt lausnum sem tryggja gegndræpi yfirborðsins. Það er brýnt að auka seiglu borgarumhverfisins til að geta mætt breyttum veðuraðstæðum í framtíðinni og styrkja almennt náttúruna í borginni og auka líffræðilega fjölbreytni búsvæða, innan sem utan þéttbýlisins.

„Þjónusta náttúrunnar mætir grunnþörfum lífs með hreinu lofti, vatni og hita…. Náttúran sjálf er uppspretta auðs, náttúruauðlinda sem tryggja að þjónustan geti átt sér stað. Líta má á náttúruauðlindir sem höfuðstól og þjónusta náttúrunnar er þá vextirnir eða tekjurnar af þeirri auðlind. Þjónusta náttúrunnar er ómetanleg, án hennar gætum við ekki lifað, og þegar dregur úr þjónustunni hefur það neikvæð áhrif á lífsgæði. Þótt þjónustan sé ómetanleg á hún sér í mörgum tilfellum stað án endurgjalds og á því á hættu að vera vanmetin við ákvarðanatöku.“ AR2010–2030, Umhverfis- og auðlindastefna, bls. 117

„Til að tryggja stöðu líffræðilegrar fjölbreytni í Reykjavík þarf að huga að velferð lífvera og vistkerfa. Verndun og viðhald heilbrigðra búsvæða er þar ein mikilvægasta aðgerðin. Í Reykjavík eru mörg náttúrusvæði og er verndarstaða þeirra missterk. Takmark stefnunnar er að verndun lykilbúsvæða sé tryggð með friðlýsingum, hverfisvernd í skipulagi og öðrum öflugum verndaraðgerðum. Þá þarf að tryggja að staða verndarsvæða sé sterk og að þeim stafi ekki ógn af vexti borgarinnar, athöfnum og umsvifum …“ Stefna Reykjavíkur um líffræðilega fjölbreytni, bls. 14, september 2019

„Umfang og eðli nauðsynlegra framkvæmda til að styrkja græna netið er ekki alltaf það sama og mismunandi hvers konar framkvæmdaþættir koma við sögu. Sums staðar geta framkvæmdirnar verið minni háttar t.d. einfaldar gróðursetningar þar sem rými er fyrir slíkt eða lítils háttar úrbætur á innviðum. Annars staðar er þörf á breyttri landnotkun, gerð samgöngumannvirkja eða umbreytingu svæða t.d. göturými eða öðru landrými með ógegndræpt yfirborð í opin, græn svæði með gróðurþekju. Sums staðar þarf að samræma fjölþætt hlutverk tenginga t.d. fyrir ofanvatnslausnir, samgöngur, útivist og náttúruvernd ….“ Græna netið í Reykjavík, Dög að fyrstu framkvæmdaáæltun2019-2024, janúar 2019

Í gróskumiklum borgarhverfum er skipulagið aldrei endanlegt eða fullmótað. Það er í raun heilbrigðismerki ef stöðugt er verið endurbæta og byggja við innan hverfisins og eðlilegt að íbúarnir hafi tækifæri til að setja sitt mark á hverfið með einhverjum hætti. Það er því mikilvægt að hverfi séu ekki skipulögð til þrautar í upphafi, að hverfisskipulagið sé ekki endanleg stærð og allt sé niðurnjörvað til allrar framtíðar. Það er því að sumu leyti þversagnakennt og umdeilanlegt að skilgreina einhver ákveðin hverfi sem fastmótuð, fullbyggð eða rótgróin, líkt og tamt hefur verið að gera.

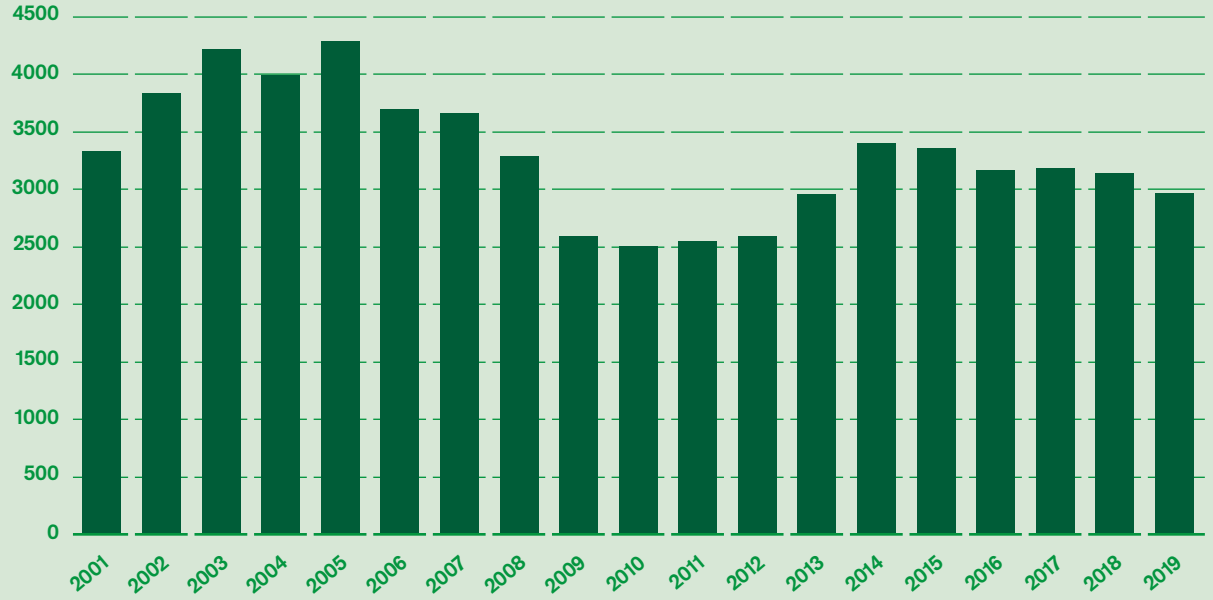
Borgin er sífelldum breytingum háð.
Þeir sem búa í borg þurfa ávallt að vera viðbúnir því að umhverfi þeirra geti tekið breytingum. Það er eðli kraftmikils borgarsamfélags að byggðin taki breytingum. Breytingarnar eru ýmist stórar eða smáar, varða hið byggða umhverfi, breytta starfsemi eða notkun húsnæðis og verið nær eða fjær þínu heimili. Þú eignast stöðugt nýja nágranna sem eru ef til vill af allt öðru sauðahúsa en fyrri nágrannar. Þú þarft líka að reikna með því að verða annað slagið fyrir áreiti vegna smærri framkvæmda í grenndinni, hvort sem þær felast í viðhaldi á húsi nágrannans, nýrri viðbyggingu sem mögulega veldur örlitlu skuggavarpi á þinni lóð, nýbyggingu við næsta götuhorn, ónæði vegna framkvæmda við nýjan sparkvöll í grenndinni eða byggingu nýs búsetukjarna handan götunnar. Og breytingarnar geta líka verið hljóðlátar og hægfara, tilkomnar vegna athafna fjölmargra einstaklinga og þú verður þeirra ekki var fyrr en þær eru yfirstaðnar.

Krafan um að hægt sé að njóta friðsældar og öryggis innan íbúðarbyggðar er vissulega rík og réttmæt sem slík. Því þarf að gæta hófs í umfangi breytinga hverju sinni og kynna þær vel í upphafi skipulagsvinnu. Íbúar borgarinnar verða hinsvegar að sýna því skilning ef nauðsynleg þjónusta, starfsemi eða uppbygging sem ríkir almannahagsmunir eru um, rísi í þeirra nágrenni. Borgaryfirvöld þurfa aftur móti að tryggja að neikvæð umhverfisáhrif verði lágmörkuð og gætt sé jafnræðis milli hverfanna þegar kemur að staðarvali þjónustu eða þróun nýrrar byggðar. Í borgarsamfélaginu er flest breytingum háð og því er lykil atriði að allir sem koma að málum temji sér ákveðið umburðarlyndi, jafnhliða því að vera vel meðvitaðir um rétt sinn til að gera athugasemdir og kalla fram umræðu um réttmæti boðaðra breytinga.

Það er eðlilegt að átök verði um hvernig eigi að þróa og byggja borgina upp. Í stærri framkvæmdum takast jafnan á almannahagsmunir í hinu stóra samhengi, nærhagsmunir hverfisins og sérhagsmunir einstakra íbúa eða fyrirtækja. Í borgum þar sem lögð er áhersla á betri nýtingu lands, húsnæðis og innviða og þróun hennar beint inná við fremur en útávið, er líklegt að átök um einstök verkefni verði tíðari. Það er því brýnt að vanda til verka þegar unnið er hverfis- eða deiliskipulag; að gott upplýsingaflæði verði tryggt og samráð haft við alla hagaðila og umhverfisáhrif uppbyggingar verði metin með faglegum hætti í víðu samhengi. Í ljósi þess að í flestum tilvikum þarf að meta nánar áformaða uppbyggingu í deiliskipulagi, meðal annars í samtali við nærsamfélagið, er einnig mikilvægt að endanlegt byggingarmagn á einstökum svæðum sé ekki fest með nákvæmum hætti í aðalskipulagi. Það gefur borgaryfirvöldum meira svigrúm til að vega og meta uppbyggingaráformin og tækifæri til nánara samtals við nærsamfélagið.

Fjöldi byggingarmála hjá Byggingarfulltrúa Reykjavíkur 2001–2019

Heimild: Ársskýrsla Byggingarfulltrúa 2019



Um fjölgun íbúða í gróinni byggð:

„**1. Viðbætur á lóð.** Viðbætur geta verið þrenns konar:
A. Viðbyggingar við hús/stækkun núverandi byggingar
B. Ofanábyggingar á núverandi byggingar, íbúðarhús eða bílageymslu
C. Viðbótarbyggingar á lóð, uppbygging á lóð með nýbyggingu

2. Uppskipting á eign. Oft má skipta stórum eignum upp í smærri einingar. Dæmi um það eru stór sérbýlishús. Við slíka uppskiptingu verður annaðhvort til aukaíbúð eða séríbúð, sjá skilgreiningar í hugtakaskýringum.

3. Breytt notkun rýma. Atvinnuhúsnæði, bílageymslu eða geymsluhúsnæði sem ekki er lengur not fyrir má breyta í íbúðir að uppfylltum skilyrðum.

Tillögurnar eru hagkvæmar því að ekki þarf að ryðja nýtt land og byggja ný hverfi og innviði. Aðferðin er því vistvæn og sjálfbær og skapar verðmæti fyrir borgina og borgarbúa. Þessar heimildir gætu fjölgað íbúðum í borginni umtalsvert, jafnvel þó að minnihluti húseigenda nýtti sér þær.“ Fjölgun íbúða. Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum í grónu hverfi , leiðbeiningarit með hverfisskipulagi

Fjölbreytni er mikilvæg hvort sem við horfum til mannlífsflórunnar, menningarinnar, félagslífsins, atvinnulífsins, lífríkis opnu svæðanna og náttúrunnar sem umvefur borgina, byggingarlistarinnar, húsanna og forma þeirra, bæjarrýmanna, torganna, leikvallanna, götugagnanna, ferðamátanna og hverfissamfélaganna. Það er líka mikilvægt að það sé fjölbreytni og breidd í eignarhaldinu á húsunum, fyrirtækjunum og við þurfum aðkomu fjölbreyttra hópa þegar kemur að ákvörðunartöku og stefnumótun. Gróskumikið og heilbrigt borgarsamfélag þrífst á því að fjölbreytni einkenni flesta þætti borgarinnar og að allir hafi jafnan aðgang að borginni og þeim tækifærum sem hún býður uppá.

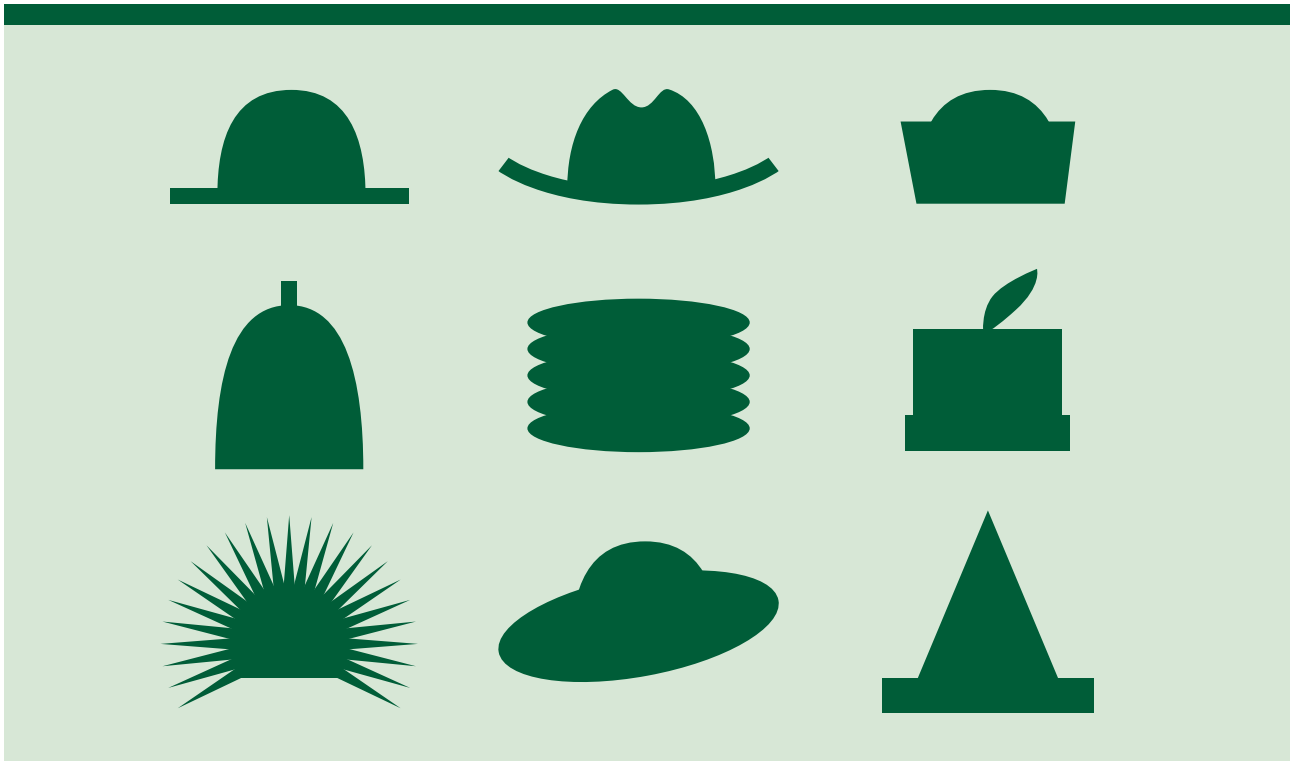
Fjölbreytt borg fyrir alla.

Borgin er fjölbreytt ef hún er fyrir alla. Þéttbýli sem ekki er fjölbreytt stendur ekki undir því að vera borg eða borgarsamfélag. Borg er ekki borg nema hún sé skipuð mörgum ólíkum félags- og menningarhópum. Orðið fjölbreytni er það orð sem ætti alltaf að leggja til grundvallar í stefnumörkun okkar í skipulagsmálum og almennt þegar kemur að ákvarðanatöku um uppbyggingu og þróun borgarinnar. Það er mikilvægt því að það er svo margt í okkar samtíma sem ýtir undir einsleitni, ekki síst þegar kemur að hinu byggða umhverfi borga en einnig í viðleitni okkar að skapa lífvænlegt samfélag.

Hið smáa fremur en hið stóra skapar fjölbreytnina. Áherslan á hið smáa er ákveðinn undirtónn í aðalskipulaginu. Byggja smátt og smátt á mörgum smærri þróunarreitum í stað þess að hugsa í nýjum borgarhlutum í útjaðri byggðar. Hverfa frá umfangsmiklum gatnaframkvæmdum og nýta betur það gatnakerfi sem er fyrir og aðra innviði borgarsamfélagsins. Styðja við fjölbreytta og vistvæna ferðamáta. Hugsa í smærri byggingarreitum, lægri húsum, minni íbúðum og fíngerðara byggðamynstri á nýjum þróunarsvæðum. Efla smærri einingar verslunar- og þjónustu innan hverfanna og takmarka byggingu nýrra stórmarkaða. Í stærri verkefnum, eins og í Ártúnshöfða og Vatnsmýri þarf hinsvegar að varast að hugsa ekki í of stórtækum lausnum og skipuleggja og byggja hverfin í mörgum áföngum.

Mögulega er öruggasta leiðin til að tryggja fjölbreytni og grósku í borgarsamfélaginu, að skipuleggja í eins mörgum áföngum og kostur er á og horfa á skipulagið að einhverju leyti sem bútasaum fremur en heildstæða og endanlega lausn. Að vera pragmatísk fremur en útópísk og horfa á borgarþróunina sem ákveðna tilraunastarfsemi þar sem við prófum okkur áfram, smátt og smátt. Við þurfum líka að vera vel meðvituð um, að það er ekki hægt að stytta sér leið í áttina að nýju sjálfbæru og samheldnu hverfissamfélagi, með vel ígrundaðri skipulagsáætlun einni saman. Því það eru þeir sem fylla húsin af lífi og störfum og nota almenningsrýmin sem skapa endanlega samfélagið, en ekki hin hannaða umgjörð og þjónustukerfi sem boðið er uppá.

Það er mikið lán að sýnin um hina vistvænu borg, sem mætir áskorunum okkar í loftslagsmálum, fer vel saman við sýnina um hina lifandi, skemmtilegu og réttlátu borg sem við viljum skapa. Ef vel er á haldið verður borgin, með meiri þéttleika og blöndun byggðar, ekki einvörðungu sjálfbærari, heldur fallegri, heilsteyptari, líflegri, fjölbreyttari og hagkvæmari. Við þurfum að halda á lofti þeim sérkennum og þeim þáttum sem gera Reykjavík einstaka á heimsvísu, jafnhliða því að tileinka okkur nýjustu tækni og þekkingu á alþjóðavettvangi svo við getum beitt fjölbreyttum og vistvænum lausnum í húsnæðismálum, samgöngumálum og umhverfismálum.



„Reykjavíkurborg viðurkennir rétt sérhverrar manneskju til að búa í heilnæmu umhverfi sem fólki og lífríki stendur ekki ógn af. Þessi réttur er samofinn rétti manna til lífs, frelsis og mannhelgi. Með heilnæmu umhverfi er átt við umhverfi sem er laust við mengað vatn, andrúmsloft eða jarðveg sem spillir heilsu fólks eða lífríki. Umhverfi tekur til borgarumhverfis og náttúrunnar innan borgarmarka. Allir borgarbúar eiga að geta notið þeirra lífsgæða sem felast í heilnæmu og aðgengilegu umhverfi. Þeir eiga jafnframt að geta fengið upplýsingar um og komið að ákvörðunum sem varða umhverfi þeirra. Ávallt skal huga að ólíkri stöðu kynja og áhrifum margþættrar mismunun-unar. Vegna kyns, uppruna, fötlunar, aldurs eða annarrar stöðu getur fólk haft ólíkar þarfir varðandi aðgengi að upplýsingum og þátttöku í ákvörðunum er varða umhverfi þeirra. Þá ber einnig að gera ríkar kröfur til borgarbúa um að minnka vistspor sitt og ber stjórn-völdum að styðja þá til þess.“ Úr Mannréttindastefna Reykjavíkur, bls. 14, samþykkt í borgarstjórn dags. 18. október 2016

III.

Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar

III.

Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar

Í þessum hluta greinargerðar eru sett fram öll bindandi stefnuákvæði aðalskipulagsins um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar og skipulag innviða eins og gatna, veita og stíga. Um er að ræða verulega uppfærða útgáfu af kaflanum *Landnotkun* í AR2010–2030, þar sem færðar hafa verið inn allar aðalskipulagsbreytingar sem hafa verið gerðar síðan 2014, auk þess sem öll bindandi ákvæði sem varða byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa, yfirbragð byggðar og innviðaskipulag, eru nú sett fram í einum kafla. Það er gert til hagræðis svo ekki þurfi að leita að skipulagsákvæðum um einstök svæði í mörgum köflum eða skjölum aðalskipulagsins.

Í köflunum hér að neðan er að finna skilgreiningar landnotkunar sem settar eru fram á skipulagsuppdráttum, sérákvæði um landnotkun einstakra svæða, sértæk ákvæði um starfsemi og tímabundin stefnuákvæði, auk stefnu um byggingarmagn, þéttleika, hæðir húsa, forgangsröðun byggingarsvæða og skipulag helstu innviða. Allur texti sem settur er fram í kaflanum, líkt og skipulagsuppdrættirnir, er bindandi hluti aðalskipulagsins og sá hluti áætlunarinnar sem verður að líkindum uppfærður reglulega vegna stakra breytinga sem gerðar verða.

1. Framsetning og túlkun

Framsetning á þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdráttum er í meginatriðum í samræmi við skilgreiningu og ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 m.s.br. Gerð er grein fyrir almennum frávikum frá skilgreiningum skipulagsreglugerðar í textanum hér að neðan. Nánari forsendur og áherslur um þróun byggðar og landnotkunar má áfram finna í köflum sem nú eru B-hluti aðalskipulagsins, s.s. um landbúnaðarsvæði í kaflanum B2. *Skapandi borg*, opin svæði í *Náttúra, Landslag* og *Útivist* (sjá B2. *Græna borgin*) og um miðborgina í kaflanum B2. *Miðborgin* (sjá adalskipulag.is).

Landnotkunarsvæði í aðalskipulagi eru almennt mörkuð í nokkuð grófum dráttum enda gert ráð fyrir að mögulegt sé að afmarka landnotkun nánar í hverfis- og/eða deiliskipulagi eða í rammahluta aðalskipulags. Mörk landnotkunarsvæða ákvarðast af götum fremur en lóðamörkum innan götureita. Í samræmi við þessa framsetningu eru ekki sýnd hús eða lóðamörk á grunni uppdráttarins. Á svæðum í jaðri borgarinnar, utan núverandi þéttbýlis þar sem ekki er risin byggð sbr. stefna aðalskipulagsins, er mörk landnotkunarsvæða dregin enn grófari dráttum og ber að hafa það í huga við túlkun á aðalskipulaginu og þegar gætt er að samræmi við skipulagsáætlanir á efri og neðri skipulagsstigum.

Almennur fyrirvari

Ákvæði og viðmið aðalskipulags um þéttleika, hæðir húsa og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulegar hámarksheimildir um uppbyggingu. Endanleg ákvörðun um byggingarmagn, s.s. um fjölda íbúða eða magn atvinnuhúsnæðis, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum, er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags, með tilliti til megin markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett er fram í kafla 3.6. Byggingarréttur lóðarhafa eða landeiganda skapast þannig ekki með staðfestingu aðalskipulags heldur við samþykkt deiliskipulags eða hverfisskipulags.*

* Ákvarðanir um byggingarmagn á einstökum svæðum eru einnig teknar á grundvelli grenndarkynnts byggingarleyfis, þar sem ekki liggur fyrir samþykkt deiliskipulag eða hverfisskipulag og þá á grundvelli almennra markmiða aðalskipulags.

Mynd 1. Afmörkun þéttbýlis innan Reykjavíkur.

2. Vaxtarmörk og þéttbýli

Á mynd 1 er sýnd afmörkun þéttbýlis innan marka Reykjavíkur, sbr. gr. 4.3.1. q-liður í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Afmörkunin tekur mið af stefnu um vaxtarmörk byggðar,* sbr. stefnan Borgin við Sundin (sjá nánar II hluta greinargerðinnar), stefnu um þróun þéttbýlis í Grundarhverfi, skilgreiningu sérhæfðra atvinnusvæða í útjaðri byggðar og afmörkun Græna trefilsins.

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

3. Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð

Í kaflanum eru sett fram bindandi ákvæði um landnotkun á svæðum sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð (ÍB) á skipulagsuppdrætti (kafli 3.2), sérákvæði sem gilda innan slíkra svæða (kafli 3.3), ákvæði um hvar megi gera ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð og hvaða svæði eigi að njóta forgangs í húsnæðisáætlunum (kafli 3.5). Einnig er gerð grein fyrir markmiðum og ákvæðum um þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni og settar fram kröfur um gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess (kafli 3.6.). Skilgreindar eru heimildir sem gilda um sértæk búsetuúrræði og íverurými utan hefðbundinnar íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar (kafli 3.4). Almenn markmið um framboð húsnæðis, sbr. stefnan *Húsnæði fyrir alla*, um gerð og gæði íbúðarhverfa, svo og um blöndun byggðar eru sett fram í upphafi kaflans (kafli 3.1).

Stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu og þróun íbúðarbyggðar er fylgt eftir með gerð húsnæðisáætlana til skemmri tíma og gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags. Fjölgun íbúða eftir borgarhlutum og skólahverfum verður vöktuð með reglubundnum hætti (kafli 3.5).

3.1. Húsnæði fyrir alla

3.1.1. Almenn markmið húsnæðisstefnu

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum götureita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Tryggt verði að hverskonar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.
- Stefnt verði að því að um 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði.
- Lögð verði áhersla á að fjölga almennt leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem þær eru í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, ekki síst á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu. Húsnæði sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum – og öðrum þeim sem eru líklegir til að nýta sér þjónusta almenningssamgangna – verði í forgangi á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.
- Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaður og kostnaðar vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.
- Húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verði fylgt eftir með húsnæðisáætlunum sem eru endurskoðaðar reglubundið og taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun – og samningsmarkmiðum Borgaráðs hverju sinni.
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á megin markmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun. Jafnhliða því að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og stuðla að hagkvæmri og vistvænni uppbyggingu íbúðarbyggðar, verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess ávallt höfð að leiðarljósi við mótun skipulags.

3.1.2. Íbúðarhverfið og gæði byggðar

Að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsrýmum og skipulag hverfa örvi almennt heyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

- Skólahverfið verði áfram grunnforsenda í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar
- Innan íbúðarbyggðar verði ákveðnir kjarnar festir í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna. Sjá nánar kafla 19.5, Kaupmanninn á horninu.
- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustuþátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsagerða.
- Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.
- Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.

- Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölga íbúðum innan gróinnar byggðar, samkvæmt ákvörðunum í hverfisskipulagi, með betri nýtingu þess húsnæðis sem er fyrir, viðbyggingum, ofanábyggingum, uppskiptingu eigna og breyttri notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnæðisframboði, auknum möguleikum fasteignaeigenda að nýta sína eign og dregið úr nýbyggingarþörf, sbr. markmið loftslagsstefnu.*
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbygginga og hlutfall útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið. Sjá nánar kafli 3.6.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum**, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

3.1.3. Blöndun byggðar og markmið þar að lútandi

Að glæða íbúðarhverfi meira lífi og fjölbreytni er eitt af megin markmiðum aðalskipulagsins. Það er lykil markmið að auka blöndun byggðar með því að flétta betur saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og draga þannig almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila og þar með umferðarálagi milli borgarhluta. Það er hægt að gera það með því að skipuleggja markvisst íbúðarbyggð í næsta nágrenni við öfluga atvinnukjarna, byggja nýja atvinnukjarna í grennd við rótgróin íbúðarhverfi, endurskipuleggja svæði þar sem jöfnum höndum er heimiluð atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og almennt með því að skapa rýmri heimildir um starfsemi og þjónustu innan gróinna íbúðarhverfa. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að allar þessar leiðir séu farnar. Í samræmi við þetta er yfirskrift stefnunnar íbúðarbyggð (ÍB), sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar og blönduð byggð, þar sem gert er ráð fyrir að verulegur hluti uppbyggingar nýs íbúðarhúsnæðis fari fram á svæðum með blandaðri landnotkun, sbr. skilgreining miðsvæða.

Að sama skapi er það lykilmarkmið í aðalskipulaginu að tryggja að í hverju hverfi séu búsetukostir fyrir alla félagshópa. Það er grundvallaratriði til að skapa félagslega sjálfbær hverfi, auka möguleika þessa að flytja innan sama hverfis þegar hagir viðkomandi breytast, tryggja breidd í mannlífsflórunni og fyrirbyggja að hverfin verði félagslega einsleit. Þessu er fylgt almennt eftir með því að tryggja fjölbreytni í húsagerðum, skapa mikla breidd í stærð íbúða og herbergjafjölda og sérstaklega með því að leggja áherslu á að verulegur hluti uppbyggingar sé á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.

Það getur verið áskorun að fylgja eftir markmiðum um blandaða byggð og félagslega blöndun húsnæðis. Þegar byggt er íbúðarhúsnæði innan blandaðra atvinnuhverfa, þarf að huga sérstaklega að umhverfisgæðum við hönnun húsnæðis og lóðar og almennt nálægð við grunnþjónustu og öruggum gönguleiðum að skóla. Ef heimildir um þjónustu og atvinnustarfsemi eru rýmkaðar innan gróinnar íbúðarbyggðar, þarf að huga að umfangi starfseminnar, hvort hún geti valdið ónæði vegna lyktar, hávaða, umferðar eða sé til lýta í umhverfinu, kalli á umferð stærri atvinnubíla og á hvaða tíma sólarhrings starfsemin fer fram. Það er ljóst að það er rík krafa um að hægt sé að njóta friðsældar innan íbúðarbyggðar, en það er líka vaxandi óskir um að hverfið iði af mannlífi og að fjölbreytt verslun, þjónusta, starfsemi og almenningsrými séu í göngufæri við heimilið. Umburðarlyndi fyrir atvinnustarfsemi og þjónustu (s.s. sérstökum búsetuúrræðum) innan gróinna hverfa, þarf að haldast í hendur við áherslur á blönduð, fjölbreytt og lifandi hverfi.

Markmið um blöndun byggðar mega ekki vera orðin tóm og það er því mikilvægt að setja fram með eins skýrum hætti og mögulegt er, hvað má og hvað má ekki innan íbúðarbyggðar. Skilgreining aðalgatna og nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar er liður í því að skerpa á stefnunni um íbúðarhverfið sem fjölbreyttara landnotkunarsvæði (sjá kafla 3.3.). Með þeim skilgreiningum er reynt að auka fjölbreytni almennt innan íbúðarhverfanna, jafnhliða því að beina starfsemi sem mögulega getur verið ónæðissöm að helstu umferðargötum innan hverfanna. Skilgreining landnotkunar almennt innan íbúðarbyggðar er einnig mikilvæg og eru sett fram mun ítarlegri, sveigjanlegri og skýrari ákvæði um atvinnustarfsemi, heldur en gert er í skipulagsreglugerð (sjá kafla 3.2.).

* Sjá nánar leiðbeiningarit hverfisskipulags *Fjölgun íbúða. Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum í grónu hverfi.*
** Sjá nánar leiðbeiningarit Reykjavíkurborgar og Veitna (2020): *Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík. Lykill að færsælli inleiðingu & Stefna, forsendur og verkferli.*

3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði* ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrifalega starfsemi sem ekki veldur ónæði,** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3).

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

Ofangreind skilgreining á við um öll svæði fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu; ÍB1–ÍB63, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum. Sjá Viðauka 5 með lista yfir öll svæði sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

3.3. Sérákvæði um landnotkun innan íbúðarbyggðar

3.3.1. Aðalgötur

Meðfram aðalgötum (sjá mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VÞ, 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 kafla 19.3). Breytt notkun, vegna opnunar 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.

* Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hverskyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Búsetuúrræði þar sem krafist er gæslu allan sólarhringinn og/eða umfang starfsemi er umtalsvert geta einnig verið heimil en eru háð því að gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi (sjá nánar kafla 3.4). Hjúkrunarheimil eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

** Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla s.s. minni matvöruverslanir (sbr. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, læknis- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur ofl.), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, söfn, líkamsræktarstöðvar, minni íþróttahús, gallerí, litlar vinnustofur og skrifstofur í sérhæfðri starfsemi (1–3 starfsmanna, s.s. listamenn, handverksfólk, saumastofur, lögfræðistofur, arkitektaþjónusta, auglýsingastofur, hugbúnaðargerð, bókhaldsþjónusta osfrv.) og þrifalegur smáiðnaður (s.s. rammagerð, skóviðgerðir, gullsmiðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur ofl), enda sé starfsemin í skráðu atvinnuhúsnæði. Undirstrikað er að ofangreind starfsemi og þjónusta er nefnd í dæmaskyni og er ekki tæmandi upptalning á því sem getur verið heimilt innan íbúðarbyggðar. Sjá nánar *Starfsemi í íbúðabyggð. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðabyggð*, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi.

* 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.

3.3.2. Nærþjónustukjarnar

Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I–III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá kafla 19.3). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á mynd 2.

3.3.3. Veitingastaðir með vínveitingaleyfi

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

3.3.4. Sérákvæði í einstökum hverfum

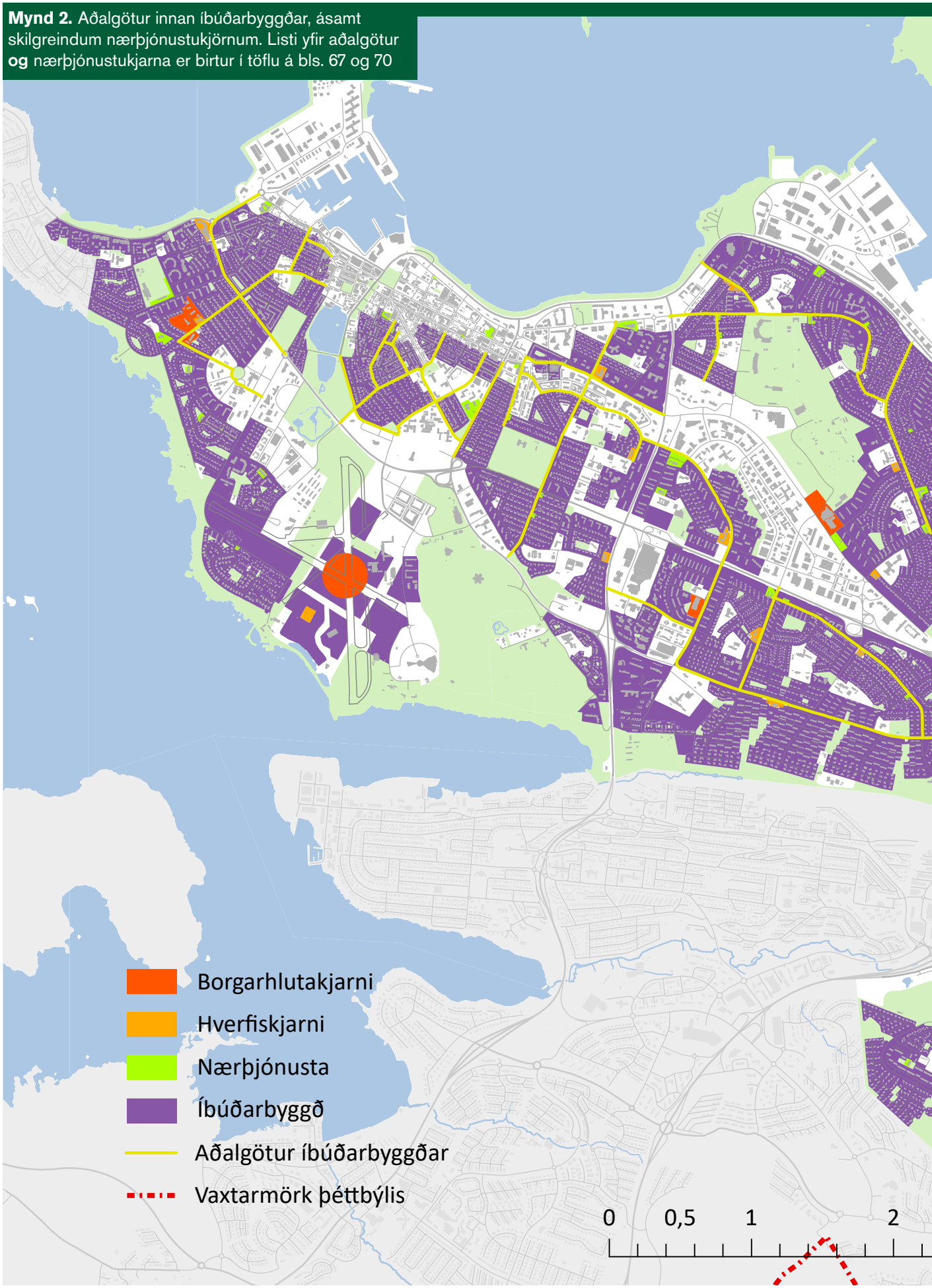
ÍB59. Vogabyggð. Almennar heimildir um íbúðarbyggð, samanber að framan. Jafnframt er gert ráð fyrir að atvinnustarfsemi, verslun, þjónusta, léttur og þrifalegur iðnaður geti verið heimill. Við Dugguvog og nýja götu í framhaldi hans til norðurs, þ.e. þann hluta götunnar sem er innan íbúðarbyggðar, gilda sömu heimildir og á aðalgötum, sbr. skilgreiningu aðalgatna.

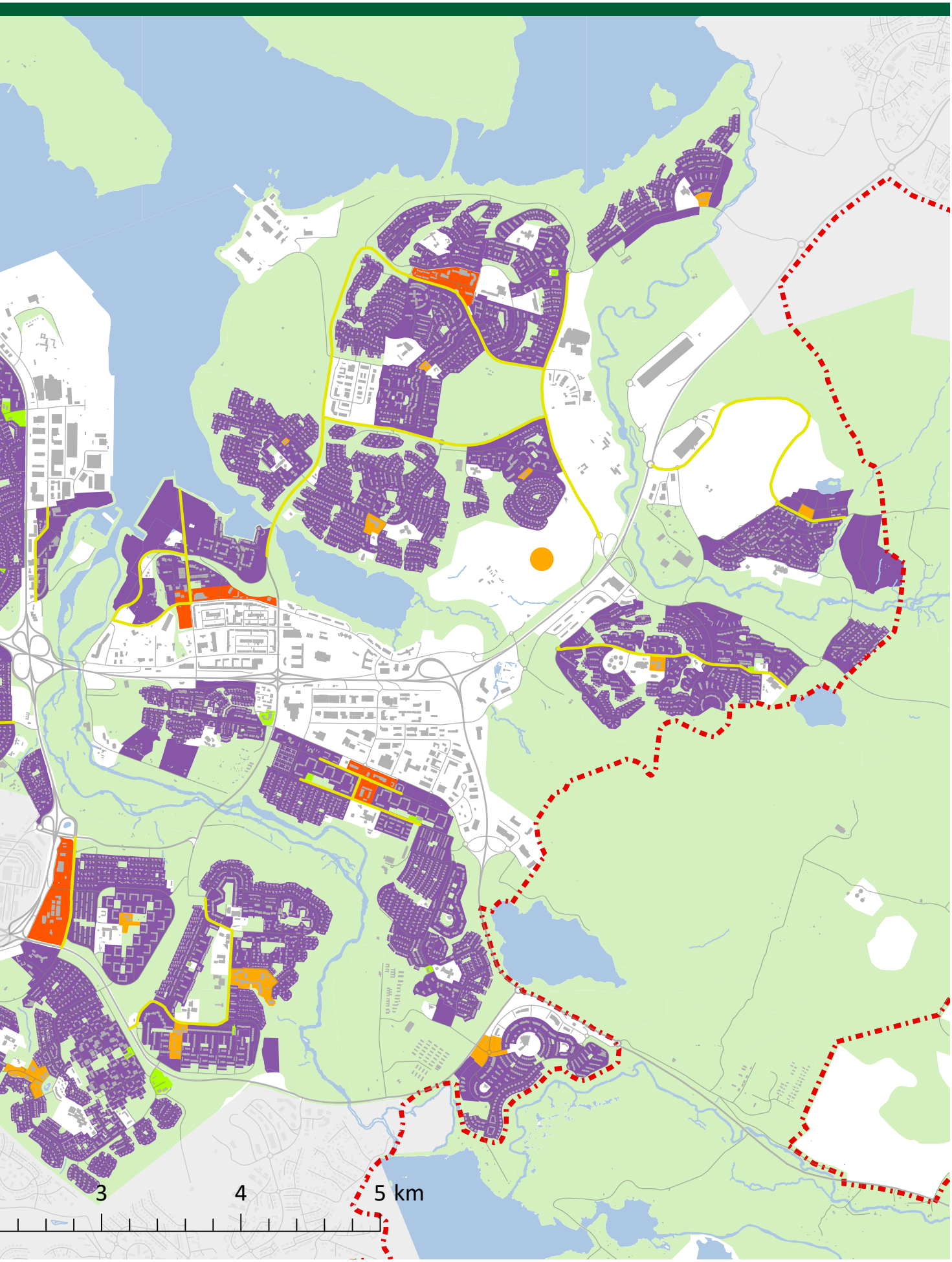
ÍB63. Framsvæði. Svæðið er skilgreint sem blönduð byggð, íbúða, verslunar og þjónustu og útivistarsvæðis/almenningsgarðs. Haldin verði samkeppni um skipulag svæðisins og forsendur hennar verði settar m.a. með hliðsjón af samráði í hverfisskipulagi.

Gata eða götuhluti. Sjá mynd 2.

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

Mynd 2. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum. Listi yfir aðalgötur **og** nærþjónustukjarna er birtur í töflu á bls. 67 og 70




3
4
5 km

Gullinbrú-Strandvegur
Borgavegur
Víkurvegur
Hallsvegur
Kristnibraut
Gvendargeisli
Skyggnisbraut

Nærþjónustukjarnar, flokkaðir eftir borgarhlutum. Sjá mynd 2

Vesturbær:
Götuhlið Seljavegar á móts við Nýlendugötu
Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu
Götuhorn Ásvallagötu og Blómvallagötu
Hjarðarhagi 45–49
Eggertsgata við stúdentagarða
Dunhagi á móts við Fálkagötu
Smyrilsvegur-Fálkagata
Hringbraut-Birkimelur
Hringbraut-Furumelur
Götuhorn Einarsness og Bauganess.
Ægisíða 121–123
KR-svæði-Kaplaskjólsvegi
Ægisíða 102
Miðborg:
Austurstræti 17
Aðalstræti 6
Hallveigarstígur-Ingólfsstræti
Kjörgarður
Freyjugata-Óðinsgata
Bernhöftsbakarí, Bergstaðastræti
Björnsbakarí, Skúlagötu
Laugavegur v/Hlemm
Snorrabraut-Egilsgata
Hlíðar:
Langahlíð-Miklabraut
Langahlíð-Mávahlíð
Gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegar
Laugardalur:
Gullteigur, við Laugateig, Kirkjuteig og Sundlaugarveg
Laugalækur við Laugarnesveg
Dalbraut við Kleppsveg
Laugarásvegur, við Brúnaveg
Norðurbrún við Austurbrún
Langholtsvegur, við Hólsveg, Holtaveg, Álfheima, Drekavog og Skeiðarvog
Skipasund við Holtaveg
Holtavegur-Hólmasund
Álfheimar 49
Háaleiti-Bústaðir:
Safamýri-Álftamýri
Starmýri
Grensásvegur (suður) við Miklubraut
Sogavegur við Miklubraut
Sogavegur við Tunguveg
Breiðholt:
Iðufell
Vesturberg
Seljabraut
Tindasel
Árbær:
Rofabær 7–9
Rofabær 39
Selásbraut 98
Nethylur / Stangarhylur
Grafarvogur:
Mosavegur
Grafarholt-Úlfarsárdalur:
Gvendargeisli
Kjalarnes, sjá hverfiskjarni (kafli 5)
Ártúnshöfði:
Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi
Vatnsmýri:
Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi

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

3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

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

Sérstök búsetuúrræði* geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunarsvæða: Íbúðarbyggðar (ÍB), Samfélagsþjónustu (S), Verslunar- og þjónustusvæða (VÞ), Miðsvæða (M), Athafnasvæða (AT), Hafnarsvæða (H), Opinna svæða (OP) og Landbúnaðarsvæða (L).

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

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

* Sértæk búsetuúrræði eru hér skilgreind sem húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustuþarfir, til lengri eða skemmri dvalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir falist í því að ráðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar.
** Sjá nánar *Starfsemi í íbúðabyggð. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðabyggð*, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi.

lóðarhafa í grenndinni. Einnig verður metið hvort ástæða er til að grenndarkynna viðkomandi byggingarleyfi sbr. 44. gr. skipulagslaga.

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

— verði í göngufæri við verslun og þjónustu
— verði í grennd við almenningssamgöngur
— verði í nálægð við friðsæl og heilnæm útivistarsvæði
— verði innan fjölbreyttrar og blandaðrar byggðar, þar sem fjölbreytt þjónusta er í boði
— verði innan eða í jaðri íbúðarbyggðar

3.4.2. Íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar, getur verið heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Við mat á deiliskipulagsbreytingu sem felur slíka heimild í sér, skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og á sömu lóð.

3.5. Fjölgun íbúða, ný svæði fyrir íbúðarbyggð og forgangsröðun svæða

3.5.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð og heimildir um fjölgun íbúða innan gróinnar byggðar

Miðað við kröftugan vöxt til ársins 2040 þarf að byggja allt að 24 þúsund íbúðir í Reykjavík, að teknu tilliti til minnkandi fjölskyldustærða, breyttrar aldursamsetningar og lífsstílsbreytinga (sjá *Viðauka 7*). Markmiðið er að íbúðum fjölgi um minnst 1000 á ári og að fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa verði um 450 árið 2040. Til að skapa sveigjanleika við framfylgd húsnæðisstefnu og vegna óvissu um framgang þróunar á einstökum svæðum, er í aðalskipulaginu gert ráð fyrir uppbyggingar- og þróunarsvæðum sem rúma um 25% fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf er. Á mynd 3 er gerð grein fyrir svæðum sem sérstaklega eru skilgreind fyrir nýja íbúðarbyggð og geta mögulega byggst upp fyrir 2040.

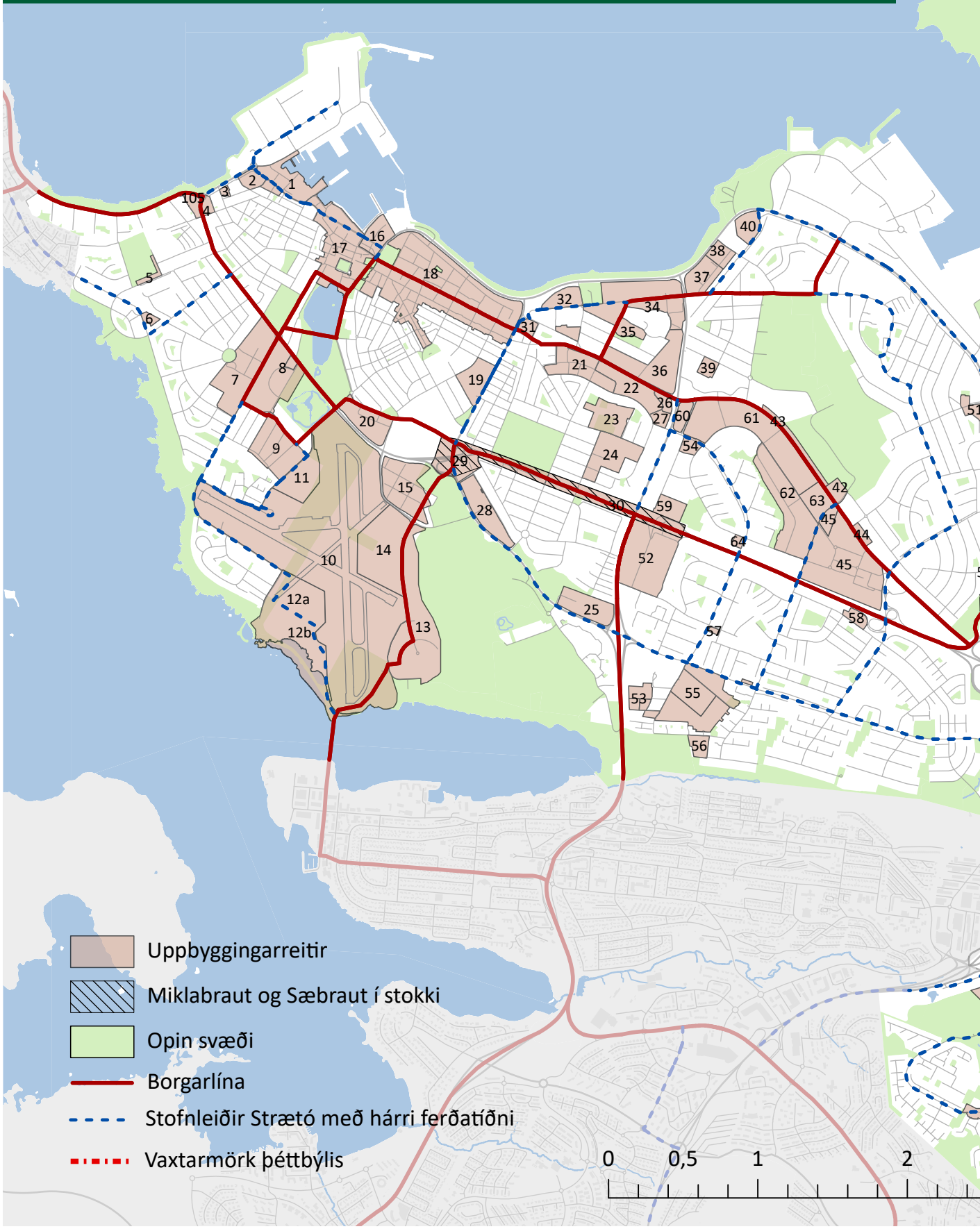
Ekki er sett fram bindandi ákvæði um nákvæman fjölda íbúða á einstökum reitum og svæðum. Fjöldi íbúða, þéttleiki og yfirbragð byggðar á einstökum byggingarsvæðum er ákvarðað í samþykktu deiliskipulagi, að undangengu kynningar- og samráðsferli og sérstöku mati þar sem tekið er mið af þeim ákvæðum og gæðakröfum sem settar eru fram í kafla 3.6. Við ákvörðun um fjölda og gerð íbúða er einnig horft til megin markmiða aðalskipulagsins og sértækari markmiða um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, sbr. kafli 3.1. Lykil þættir við ákvörðun um fjölda íbúða, þéttleika byggðar á einstökum svæðum og forgangsröðun þeirra, eru settir fram til hliðsjónar á myndum 3–5, s.s. leiðir Borgarlínu og almenningssamgangna, staðsetning núverandi og fyrirhugaðra grunnskóla, útivistarsvæða og helstu þjónustukjarna.

Uppbygging nýs íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð er á mynd 3 og þá jafnan samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum.* Ákvæði hverfisskipulags um „hægfara“ fjölgun íbúða innan einstakra hverfa, s.s. með ofanábyggingum, viðbyggingum, einstaka nýbyggingum innan núverandi lóða, aukaíbúðum vegna uppskiptingu núverandi íbúðareigna eða breyttrar notkunar, samræmist almennum heimildum um fjölgun íbúða, enda fjölgun íbúða innan einstakra reita eða lóða undir 49 íbúðum. Áætluð heildarfjölgun íbúða í einstaka hverfum til lengri tíma, samkvæmt hverfisskipulagi, er tekin með í reikninginn við mat á húsnæðisþörfum, gerð húsnæðisáætlana og við vöktun á þróun íbúðarbyggðar, sbr. kafli 3.5.3.

Við þróun byggðar á stærri svæðum, s.s. Keldnalandi og Vatnsmýri og þar sem mögulega er gert ráð fyrir nýjum skólahverfum, verður sett nánari stefna um fjölda og gerð íbúða í sérbreytingu á aðalskipulagi (sjá IV. hluti, Rammahluti aðalskipuags). Mótun stefnu á slíkum svæðum getur farið fram að undangenginni hugmyndasamkeppni og/eða gerð rammaskipulags, sbr. nálgun við skipulag í Ártúnshöfða-Elliðaárvogi og Skerjafirði.

* Almennt er miðað við 100 m2 brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m2 í birtu flatarmáli. Uppbygging 49 íbúða samsvarar því um 4.900 m2 og er heimilt að byggja nemendagarða (og annað íbúðarhúsnæði sem ekki samanstendur af hefðbundnum íbúðum) af þeirri stærð á öðrum svæðum en gerð er grein fyrir á mynd 3. Í aðalskipulagi er fyrst og fremst mörkuð stefna um svæðanýtingu og þéttleika byggðar á stærri reitum og landnotkunarsvæðum (sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013) en nýtingarhlutfall á smærri reitum og einstökum lóðum er alfarið ákveðið í hverfis- og/ eða deiliskipulagi. Þéttleiki íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðrar er almennt gefinn til kynna með stærðinni svæðisnýtingarhlutfalli (byggðir fermetrar/fermetrar byggjanlegs svæðis) eða fjölda íbúða á ha en aukinn þéttleiki helstu atvinnusvæði með fermetrum atvinnuhúsnæðis sem áformað er að byggja eða auka við á á viðkomandi svæði.

Mynd 3. Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis.



104
97
96
87
88
92
93
95
91
94
90
46
67
68
47
69
48
66
65
49
70
89
101
102
103
98
100
99
71
72
73
75
80
77
76
81
83
85
82
78
107
84
106
86
79
3
4
5 km

Tafla 3.1. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð.
Tilgreindir eru sérstaklega uppbyggingarreitir þar sem gera má ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en hér er gefið yfirlit yfir, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum. Hin landfræðilega afmörkun á þemakorti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis. Áréttað er að stærðir og afmörkun reita fellur ekki endilega að afmörkun landnotkunarreita á skipulagsuppdráttum, þ.e. skilgreindur reitur getur náð yfir fleira en eitt landnotkunarsvæði.

	Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvísun – landnotkun
Vesturbær:					
Vesturbugt-Grandagarður	1	1,3	1–5	Sjá kafla 3.6	M1c
Héðinsreitur	2	1,2	5–7	Sjá kafla 3.6	M1b
Landhelgisgæslureitur	3	0,3	2–5	Sjá kafla 3.6	ÍB1
Steindórsreitur	4	0,4	5–7	Sjá kafla 3.6	ÍB1
KR-svæði	5	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ30
Ægisíða 102	6	0,6	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ29
HÍ-vestan Suðurgötu	7	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	S1
JL-hús	105	1,1	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ1
Vatnsmýri:					
HÍ-austan Suðurgötu	8	0,15	< 5	Sjá kafla 3.6	S1
Vísindagarðar - áhaldahús	9	8,0	2–5	Sjá kafla 3.6	M5a
Vatnsmýri	10	75,0	2–5	Sjá kafla 3.6	ÍB62, M30-31
Fluggarðar	11	5,0	2–5	Sjá kafla 3.6	M5a
Nýi Skerjafjörður I	12a	9,5	2–5	Sjá kafla 3.6	ÍB60, M30, VÞ2
Nýi Skerjafjörður II	12b	8,0	2–5	Sjá kafla 3.6	ÍB60, M30
Öskjuhlíð-Nauthólsvegur	13	4,2	3–4	Sjá kafla 3.6	ÍB60, M5c
Loftleiðasvæði	14	6,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M5
Hlíðarendi	15	8,5	3–5	Sjá kafla 3.6	M5d
Miðborgin:					
Hafnartorg-Austurhöfn	16	3,1	1–5	Sjá kafla 3.6	M1a
Kvos-Miðbakki	17	1,0	3–5	Sjá kafla 3.6	M1a
Laugavegur+	18		2–5 / >9	Sjá kafla 3.6	M1a-M1c
Egilsgata-Snorrabraut	19	2,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M29
BSÍ-reitur	20	4,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M5b
Hlíðar:					
Laugavegur – Holt I	21	1,8	3-5	Sjá kafla 3.6	M2a-b
Laugavegur – Holt II	22	2,3	< 5/5–8	Sjá kafla 3.6	M2b
Sjómannaskólareitur	23	4,0	3-5	Sjá kafla 3.6	ÍB15, S4
KHÍ-lóð-Austurhlíð	24	1,5	< 5/5–8	Sjá kafla 3.6	S1, ÍB16
Veðurstofuhæð	25	4,5	3–5	Sjá kafla 3.6	M25
Laugavegur 180	26	0,3	5–8	Sjá kafla 3.6	M2b
Valhöll	27	0,25	< 5	Sjá kafla 3.6	M2b
Skógarhlíð (M7) (framtíðarsvæði)	28		< 5		M7
Miklabraut – stokkur-vestur	29	3,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M32, ÍB17
Miklabraut- stokkur – austur	30	5,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB16–18, M34a–b
Laugardalur:					
Lögreglustöðvarreitur	31	0,8	4–6/5–8	Sjá kafla 3.6	M1b
Guðrúnartúnsreitur	32	2,2	4–6/5–8	Sjá kafla 3.6	M1b
Höfðatorg	33	0,4	>9	Sjá kafla 3.6	M1b

* Hin landfræðilega afmörkun á þemakorti, sbr. mynd 3, er almennt ráðandi og bindandi um stærð svæðis, komi upp misræmi við endurmælingu á stærð reits. Uppgefnar stærðir miðast í sumum tilvikum aðeins við þann hluta viðkomandi svæða þar sem raunhæft er að byggja nýja íbúðarbyggð.
** Sbr. mynd 6. Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar), verði rökstudd sérstaklega. Hærri hús verði staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmörkuð. Leyfileg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. afmörkun, eru +1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Hæðir húsa á skilgreindum svæðum taki ávallt mið af megin markmiðum stefnunnar við mótun deiliskipulags. Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæðum húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði

Tafla 3.1. frh. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð.

	Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvísun – landnotkun
Borgartúnsreitir	34	2,1	5–8	Sjá kafla 3.6	M6a
Sóltún2–4	35	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB20
Hátún+	36	5,5	5–8	Sjá kafla 3.6	ÍB20
Kirkjusandur	37	4,0	5–8/< 5	Sjá kafla 3.6	M6b
Kirkjusandur-SÍS-reitur	38	1,4	5–8	Sjá kafla 3.6	M6b
Blómavalsreitur	39	1,1	< 5	Sjá kafla 3.6	M2f
SS-reitur	40	2,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB22
Suðurlandsbraut-Glæsibær (M15)	42	1,5	< 5	Sjá kafla 3.6	M15
Suðurlandsbraut-Laugardalur	43	1,8	< 5	Sjá kafla 3.6	M2g
Álfheimar 49	44	0,6	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ32
Skeifan	45	11,8	4–6/5–8	Sjá kafla 3.6	M3a
Vogabyggð I	46	3,1	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB59
Vogabyggð II	47	9,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB59, M19
Vogabyggð III	48	3,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB59, M19
Vogabyggð IV	49	3,0	5–8	Sjá kafla 3.6	M19
Sæbraut-stokkur	50	2,5	< 5	Sjá kafla 3.6	M19
Hólmasund-Holtavegur	51	0,9	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ33
Háaleiti-Bústaðir:					
Kringlan	52	5,5	>9	Sjá kafla 3.6	M8
Sléttuvegur	53	2,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB31
Háaleitisbraut 12-Álftamýri	54	0,8	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ24
Borgarspítalareitur	55	3,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB31, S13
Fossvogsvegur 8	56	1,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB32
Stóragerði 40	57	0,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB33
Sogavegur 73–77	58	0,6	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB34
Fram-svæði	59	2,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB63, OP
Lágmúli	60	0,5	5–8	Sjá kafla 3.6	M2c
Ármúli-Suðurlandsbraut	61	2,0	5–8	Sjá kafla 3.6	M2d
Síðumúli	62	2,0	5–8	Sjá kafla 3.6	M2e
Orkureitur	63	2,6	5–8	Sjá kafla 3.6	M2d
Háaleitisbraut-Miklabraut	64	0,4	3–5	Sjá kafla 3.6	VÞ9
Furugerði	41	0,4	1–2		ÍB34
Ártúnshöfði:					
Krossamýrartorg	65	13,5	2–8	Sjá kafla 3.6	M26
Vogur	66	25,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Bryggjuhverfi IV – landfylling	67	9,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Bryggjuhverfi III	68	13,6	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Höfði	69	5,2	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB61
Bíldshöfði (M4a, vestan Breiðhöfða)	70	23,0	2–8	Sjá kafla 3.6	M4a
Árbær:					
Hylir	71	3,0	< 5	Sjá kafla 3.6	M35
Rafstöðvarvegur-Ártúnsholt-vestur	72	4,0	1–3	Sjá kafla 3.6	ÍB44
Rafstöðvarvegur- Ártúnsholt-austur	73	5,0	1–3	Sjá kafla 3.6	ÍB44
Hraunbær 103-105	75	0,4	5–8	Sjá kafla 3.6	ÍB45
Hraunbær-Bæjarháls – austur	76	1,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB45
Hraunbær-Bæjarháls – austur	77	1,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB45
Brekknaás-Vindás	78	1,8	1–3	Sjá kafla 3.6	ÍB46
Elliðabraut-Norðlingaholt	79	2,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB47
Ásinn, Hraunbær	80	12,6	< 5	Sjá kafla 3.6	M16
Breiðholt:					
Mjódd-Norður-Mjódd	81	12,5	4–7	Sjá kafla 3.6	M12

Tafla 3.1. frh. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð.

	Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokkur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvísun – landnotkun
Suður-Mjódd-Skógarsel 10	82	1,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB43
Arnarbakki	83	1,2	2–4	Sjá kafla 3.6	VÞ13, OP
Eddufell-Völvufell	84	1,6	1–5	Sjá kafla 3.6	VÞ16, ÍB40
Suðurhólar-Lóuhólar	85	3,5	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ15, S60, ÍB42
Rangársel	86	3,5	1–3	Sjá kafla 3.6	VÞ18
Suðurfell	106	4,0	1–2	Sjá kafla 3.6	ÍB40
Jórufell-Norðurfell	107	1,9	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB40
Grafarvogur:					
Gufunes I	87	12,0	< 5, >9	Sjá kafla 3.6	M24
Gufunes II	88	7,5	< 5	Sjá kafla 3.6	M24
Keldur	89	65,7	2–5	Sjá kafla 3.6	M4c
Foldahverfi-hverfiskjarni	90	1,4	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ20
Sóleyjarrimi	91	1,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB51
Spöngin-Móavegur	92	1,3	4–6	Sjá kafla 3.6	M11
Borgarholtsreitur	93	1,0	< 5	Sjá kafla 3.6	S10
Fjallkonuvegur 1	94	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ41
Korpa I – Egilshöll	95	2,5	< 5	Sjá kafla 3.6	M37
Korpa II – Korpúlfsstaðir	96	6,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB55
Korpa III – Korpa	97	3,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB55
Grafarholt-Úlfarsárdalur:					
Klausturstígur-Kapellustígur	98	0,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB56
Kristnibraut-Kirkjustétt	99	1,0	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ25
Reynisvatnsás	100	9,0	1–2	Sjá kafla 3.6	ÍB56
Úlfarsárdalur-Leirtjörn	101	18,5	2–6	Sjá kafla 3.6	ÍB58
Úlfarsárdalur	102	26,0	2–6	Sjá kafla 3.6	ÍB58
Úlfarsárdalur-austurreitir	103	16,0	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB58
Kjalarnes:					
Grundarhverfi	104	1,7	1–3	Sjá kafla 3.6	ÍB57

3.5.2. Markmið um forgangsröðun uppbyggingar

Ekki eru forsendur til að setja fram nákvæma áfangaskiptingu fyrir hin fjölmörgu smærri byggingarsvæði sem eru skilgreind. Bindandi forgangsröðun er fyrst og fremst mikilvæg vegna þróunar stærstu byggingarsvæðanna, sem kalla á flutning starfsemi sem er fyrir, uppkaup eigna, fjárfrekar framkvæmdir, s.s. skóla- og íþróttamannvirki, samgöngumannvirki og önnur stofnkerfi.

Horft til stóru byggingarsvæðanna er gert ráð fyrir að þróun nýrra borgarhverfa í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi verði í forgangi fyrir 2030, en eftir 2030 verði Vatnsmýri lykil byggingarsvæði borgarinnar (sjá kafla 17.3, mynd 15). Á næstu árum verður nýtt skólahverfi í Skerjafirði lykil byggingarsvæði og haldið verður áfram með uppbyggingu íbúðarhverfa í Úlfarsárdal, Gufunesi, Bryggjuhverfi og Vogabyggð.

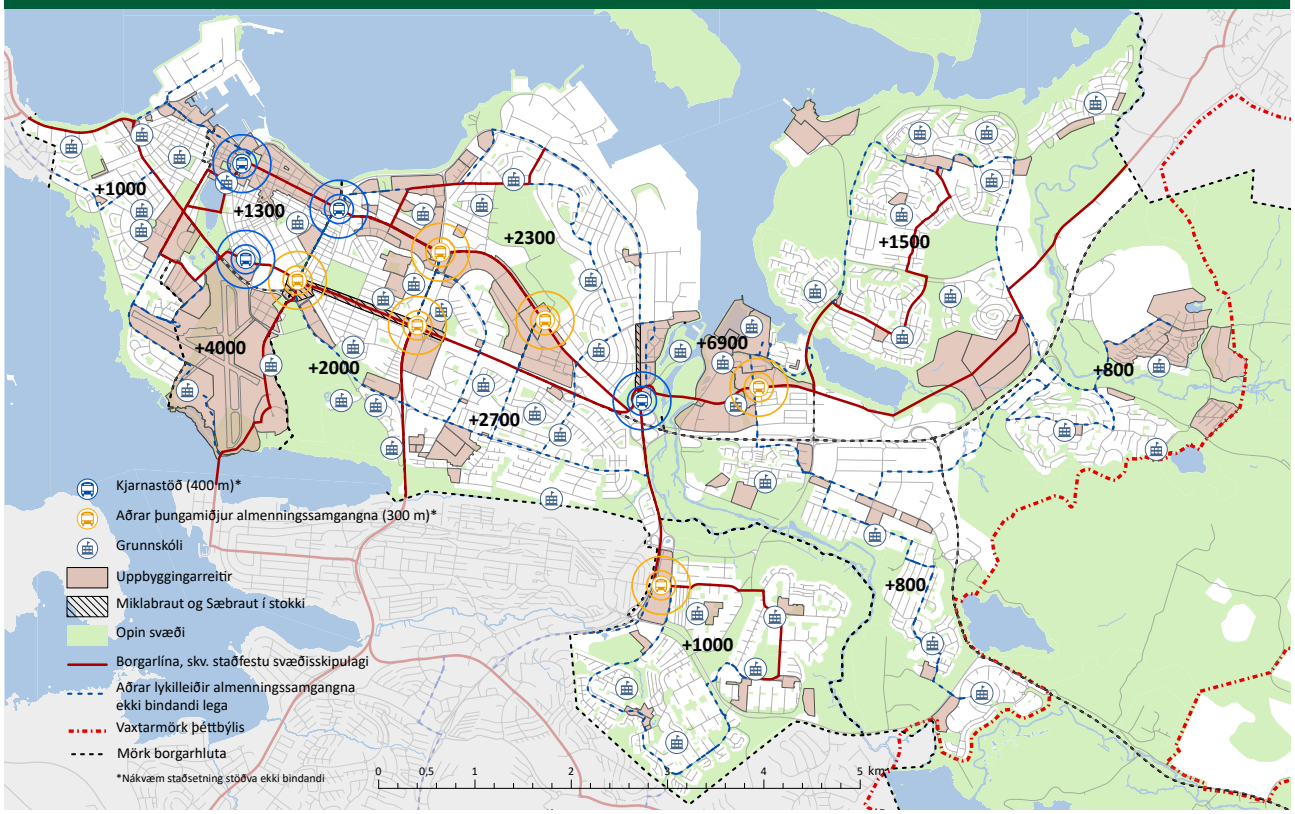
Í sérstökum forgangi er uppbygging á fjölmörgum byggingarreitum meðfram fyrsta fasa uppbyggingar Borgarlínu (Hamraborg-Ártún, sbr. einnig þróunarás Örfirisey-Keldur). Áform um uppbyggingu í landi Keldna er háð tímasetningu um uppbyggingu Borgarlínu um svæðið.

Við mótun húsnæðisáætlana til skemmri tíma, ákvarðanatöku um gerð leiðbeinandi rammaskipulags, gerð deiliskipulags og annan undirbúning uppbyggingar, skal að öðru leyti leggja eftirfarandi til grundvallar við forgangsröðun einstakra svæða. Uppbygging á svæðum sem njóta forgangs skal:

- þjónað með hágæða almenningssamgöngum (Borgarlínu, strætisvagnaleiðum sem eru með háa ferðatíðni) og öðrum vistvænum fararmátum
- vera í grennd við eða innan fjölbreytts atvinnukjarna
- vera í nálægð við grunnskóli og að nærþjónusta sé í boði innan hæfilegrar göngu- eða hjólavegalengdar
- vera í göngufæri við matvöruverslun og aðra dagvöruverslun
- vera í grennd við góð og fjölbreytt útivistarsvæði og stígakerfi sem þjóna þeim
- styðja við og styrkja þá byggð sem er fyrir og efla félagslega sjálfbærni

Núverandi byggingarsvæði og svæði sem eru þegar með samþykkt deiliskipulag koma væntanlega til uppbyggingar á tímabilinu 2020–2030 og það sama á við um svæði þar sem þegar liggur samþykkt rammaskipulag fyrir.

Mynd 4. Möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040. Á kortinu eru til hliðsjónar sýndir núverandi og fyrirhugaðir grunnskólar. Miðað er við kröftugan vöxt (1000–1100 íbúðir/ári) og góða nýtingu svæða. Endanlegur fjöldi á hverju svæði er háður sérstöku mati um hvað er ásættanlegur þéttleiki og fjöldi íbúða.



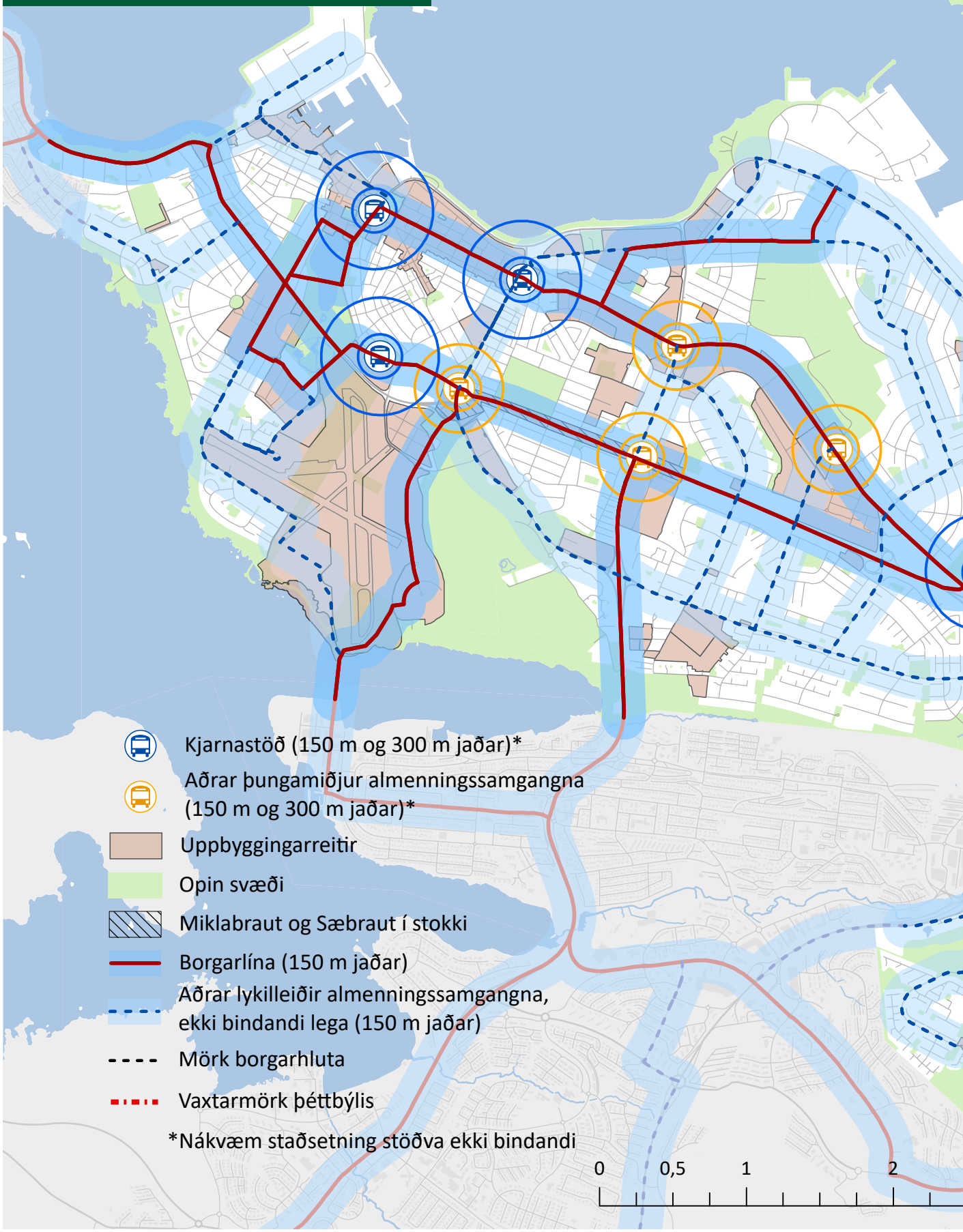
3.5.3. Áætluð fjölgun íbúða eftir borgarhlutum, vaxtarhraði og vöktun á þróun

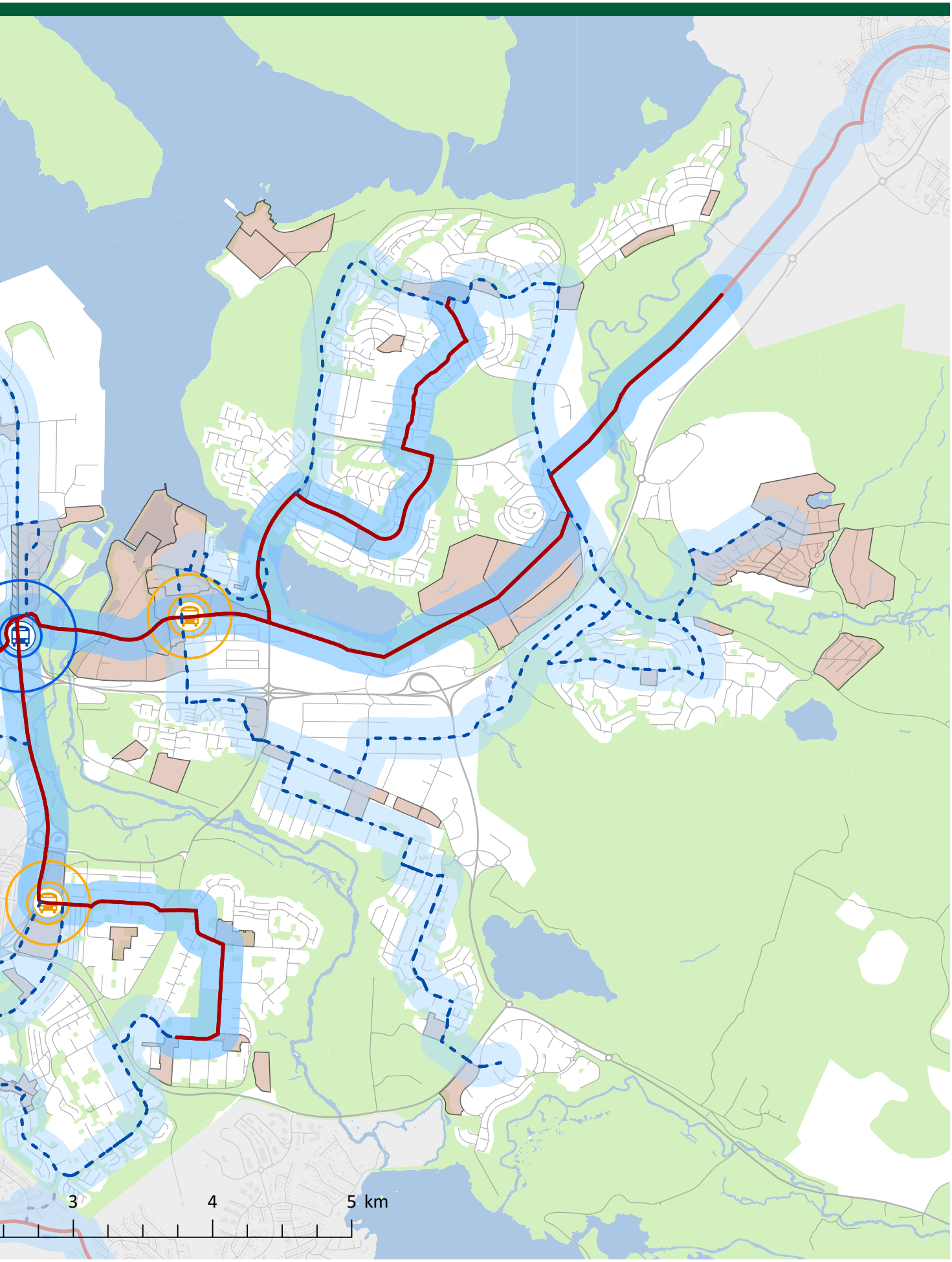
Á mynd 4 er sýnd möguleg fjölgun íbúða eftir borgarhlutum til ársins 2040, sbr. markmið um íbúafjölgun. Ekki er um bindandi tölur að ræða en þær er gefnar upp til leiðbeiningar við mat á mögulegum áhrifum uppbyggingar á fjárfestingar til lengri tíma, samgöngumannvirki, samfélagsstofnanir og aðra inniviði. Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi, efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árabilum. Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landsspá Hagstofunnar, megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags, og þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.

Gengið er útfrá að uppbygging íbúðarhúsnæðis verði vöktuð með eftirfarandi hætti:

— Haldið verði utan um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma í húsnæðisáætlun sem endurskoðuð er með reglubundnum hætti – í samhengi við Græna planið – og samþykkt í borgarstjórn. Áætlunin skal taka mið af almennri samfélagsþróun, stöðu húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, greiningu á húsnæðisþörfum, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun, auk samningsmarkmiða Borgaráðs og húsnæðisstefnu aðalskipulags. Jafnframt skal horft til langtímaþróunar um breyttar fjölskyldustærðir, aldursbreytingar og annarra grundvalla breytinga á borgarsamfélaginu.
— Með gerð þróunaráætlana fyrir höfuðborgarsvæðið, sbr. ákvæði svæðisskipulags þar sem gætt verður samræmis við markmið svæðisskipulags
— Með vöktun og mælikvarðavinnu, sbr. skýrslur um framfylgd aðalskipulags. Nýir mælikvarðar verða m.a.: Fjöldi og árleg fjölgun íbúða (íbúa) eftir borgarhlutum og skólahverfum; Fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa í Reykjavík, auk eldri mælikvarða sem þegar hafa verið skilgreindir.

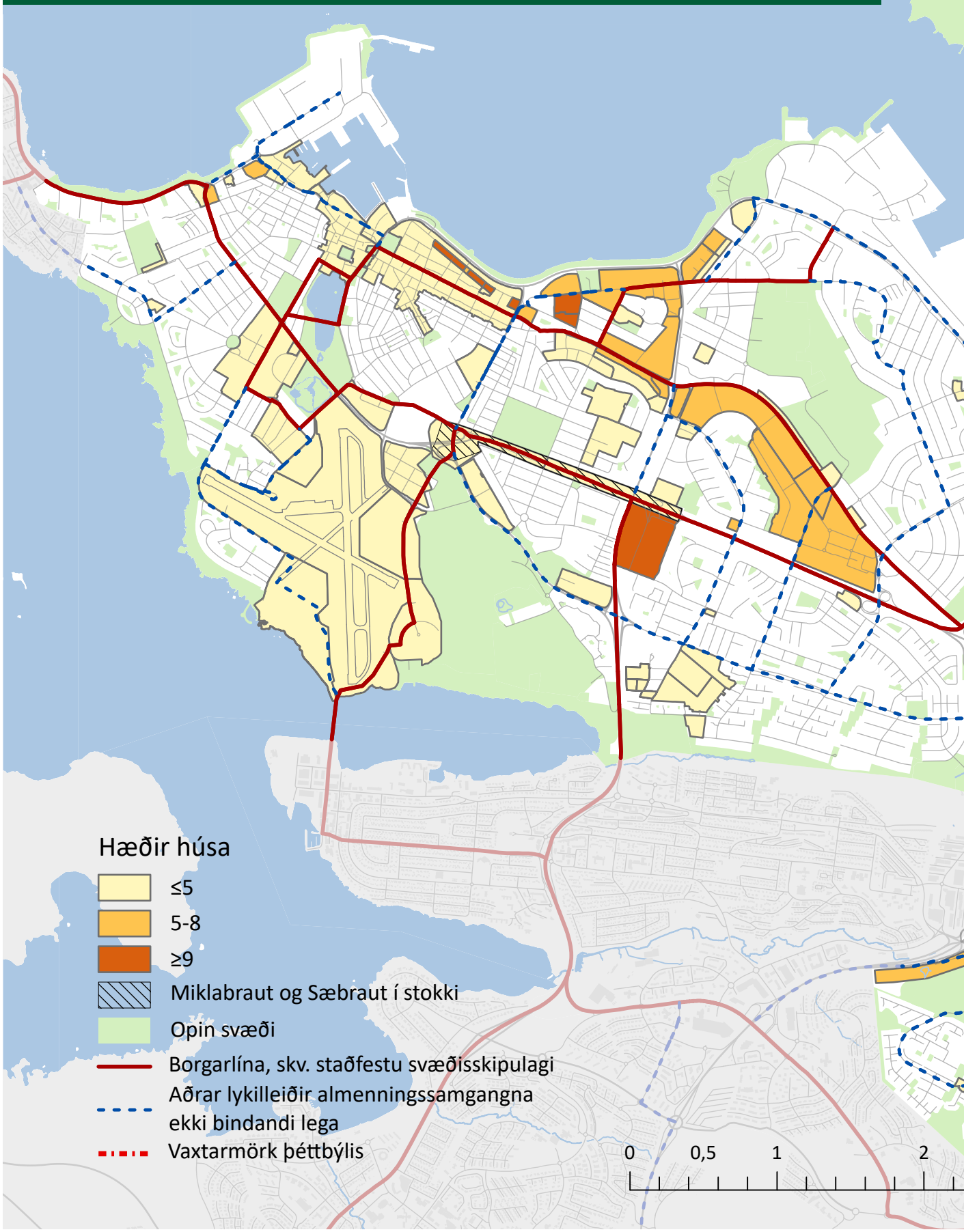
Mynd 5. Uppbyggingarreitir og áhrifasvæði Borgarlínu og aðrar leiðir almenningssamgangna. Þéttleiki byggðar taki mið af nálægð við lykilleiðir almenningssamgangna.



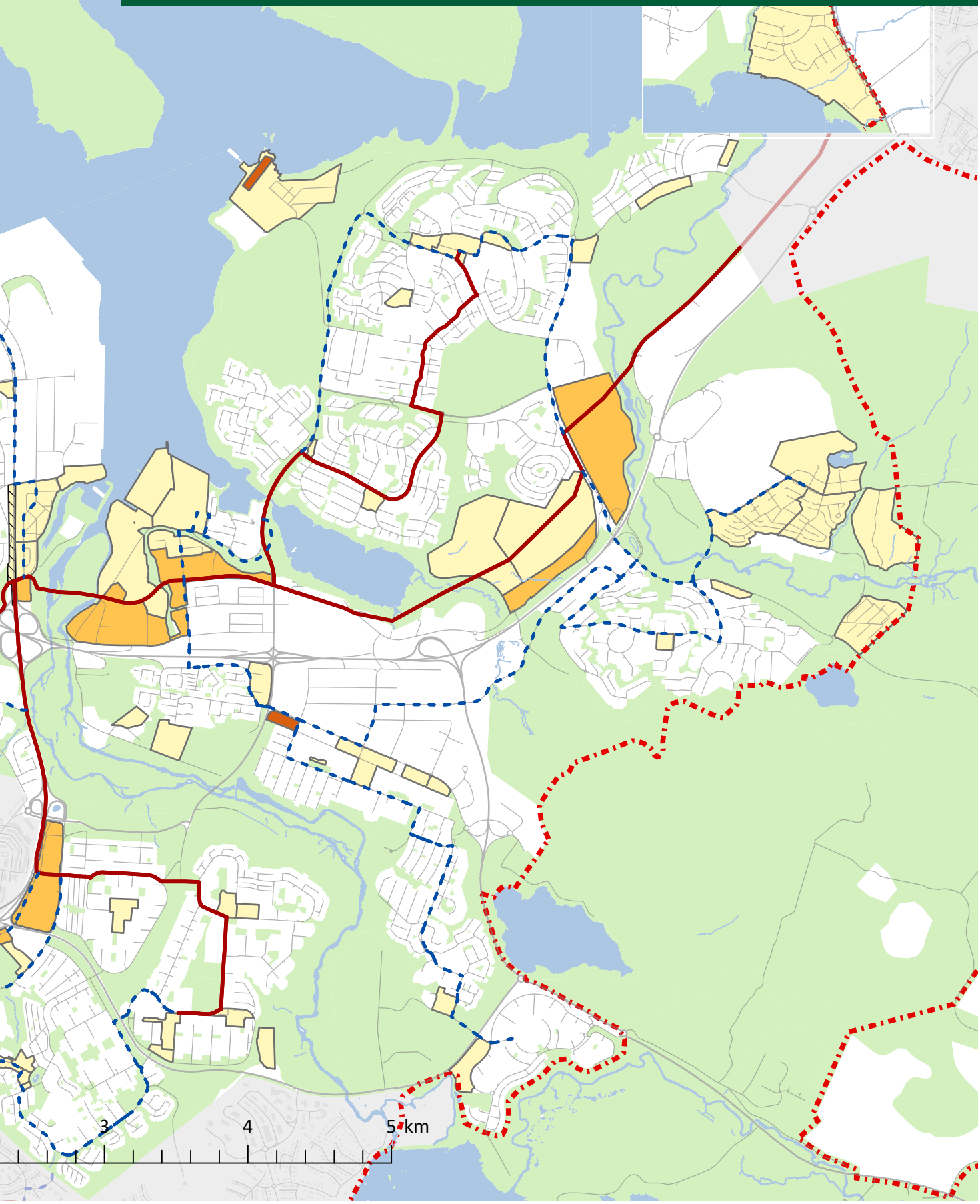

3
4
5 km

Mynd 6. Stefna um hæðir húsa. Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar), verði rökstudd sérstaklega.

Hærri hús verði staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmörkuð. Leyfileg frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar eru +1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða.



Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Hæðir húsa á skilgreindum svæðum taki ávallt mið af megin markmiðum stefnunnar við mótun deiliskipulags. Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæðum húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði.



3.6. Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfis þess

Stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til megin markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett er fram í neðangreindum köflum 3.6.1–3.6.4.

3.6.1. Viðmið um þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar

Markmiðið er að ný íbúðarbyggð verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki yfirleitt ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara, á svæðum íbúarbyggðar (ÍB) sem njóta þjónustu almenningsamgangna (sbr. III-flokkur í töflu 3.2), samanber stefnan *Borgin við Sundin* í II. hluta.

Mögulegt er að byggja þéttar sbr. neðangreind viðmið eftir staðsetningu í borginni (sjá töflu 3.2). Viðmið þessi eru lögð til grundvallar þegar teknar eru ákvarðanir um hámarks byggingarmagn og yfirbragð byggðar í deiliskipulagi fyrir einstaka reiti og svæði.

Umrædd viðmið sbr. töflu 3.2. eru ekki afturvirk og leiða þannig ekki til lækkunar, að óbreyttu, á þegar samþykktu byggingarmagni í deiliskipulagi.

3.6.2. Hæðir húsa

Bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eru sett fram á mynd 6. Stefnan taki mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásum til lykilkennileita, náttúrulegra og manngerðra. Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfis- og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita. Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annarsvegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hinsvegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærra nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu, er háð því að fyrir liggi tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifasvæði almenningssamgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna.***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira	Innan við 150 m frá **S1** stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1–4 (þ.m.t svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis	150–300 m frá **S1** stöð 0–150 m frá **S2** stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis	300–600 m frá **S1** 150–600 m frá **S2** stöð 0–400 m frá **S3** stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis	400–600 m frá **S3** stöð Innan við 400 m frá **S4** stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifasvæða.	

* Samkvæmt þessum viðmiðum verði leitast við að tryggja mestan þéttleika og blöndun byggðar næst viðkomandi stöðvum. Eftirfarandi flokkar biðstöðva eru skilgreindir:
S1: Kjarnastöð Borgarlínu (stærri tengistöðvar; tengja saman alla ferðamáta og eru kerfislega mikilvægar og miðstöðvar þjónustu)
S2: Aðar lykilstöðvar Borgarlínu (minni tengistöðvar; tvær eða fleiri leiðir almenningssamgangna mætast)
S3: Almennar biðstöðvar Borgarlínu og leiða almenningssamgangna með hárri ferðatíðni.
S4: Biðstöðvar á öðrum leiðum almenningssamgangna
** *Svæðisnýting* er brúttó nýtingarhlutfall sem segir til um áætlað heildar byggingarmagn sem hlutfall af landstærð þess hluta áhrifasvæðis sem er byggjanlegt. Ef innan viðkomandi áhrifasvæðis er t.d. sjór, ár, vötn, vernduð náttúrsvæði eða aðrar takmarkanir, skilgreind útivistarsvæði sem fest eru í sessi í aðalskipulagi, kirkjugarðar eða stofnbrautir, þá er landstærð slíkra svæða undanskilin við útreikning á hlutfalli. Land sem fer undir s.s. innra gatnakerfi, stíga, minni samfélagsstofnanir og minni almenningsrými er hinsvegar hluti hins byggjanlega lands við útreikning. Sem dæmi þá gæti svæðisnýting uppá 1,0, samsvarað um 1,43 í nýtingarhlutfalli lóðar, ef 30% byggjanlegs lands fer undir götur og önnur almenningsrými, en 70% lands nýtist undir byggingarlóðir. Nettónýting á einstökum götureitum getur uppfærst í samræmi við þá reiknireglu. Á minni reitum innan samfelldrar byggðar getur nýting almennt miðast við nýtingu nærliggjandi lóða eða götureita, þó hún sé meiri en hin almennu viðmið í töflu 3.2. segja til um, enda sé verið að gæta að samræmi í yfirbragði byggðar. Við ákvörðun um heildar byggingarmagn og þéttleika á heildstæðu deiliskipulagssvæði, er heimilt að reikna meðalþéttleika svæðisins útfrá gefnum viðmiðum um fjarlægðir frá stöð og að yfirbragð byggðar miðist þá almennt við þann þéttleika. Leiðarljósið skal þó ávallt vera það að þéttleiki og blöndun byggðar sé mest næst viðkomandi biðstöð. Við útreikning á mögulegum þéttleika svæða í grennd við Borgarlínu eða skilgreindar leiðir almenningssamgangna, sbr. mynd 5 og viðmið fyrir biðstöðvar í flokki S3 og S4, skal miða við að biðstöðvar séu að jafnaði með 500 m millibili, liggi ekki fyrir ákvarðanir um staðsetningu stöðva.Við mótun viðmiða var til einföldunar miðað við 100 m² brúttóstærð íbúða, sem samsvarar 85 m² í birtu flatarmáli.
*** Blönduð og miðlæg svæði geta þannig verið í hærri nýtingarflokki þó þau njóti ekki nálægðar við almenningssamgöngur, sbr. skilgreind áhrifasvæði þeirra, enda njóta íbúðir á svæðinu nálægðar við fjölbreytta þjónustu og atvinnutækifæri og innviðir fyrir aðra vistvæna ferðamáta eru til staðar.

við mat á einstökum byggingarumsóknum skal ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa. Eftirfarandi markmið og leiðarljós eru sett fram:

- Lágreist byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.
- Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim sérkennum sem mest gildi hafa.
- Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.
- Á svæði innan Hringbrautar er almennt ekki heimilt að reisa hærri byggingar en 5 hæðir, sbr. þó sérákvæði um einstaka reiti, sbr. mynd 6 og tafla 3.1.
- Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásum, við lykilstöðvar Borgarlínu og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil (sjá mynd 6).
- Háhýsi og önnur áberandi kennileiti (mannvirki sem rísa upp úr umhverfi sínu) skulu, þar sem þau fá að rísa, styrkja borgarmyndina í heild sinni og þá götumynd sem fyrir er. Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita. Háhýsi verða ekki heimiluð nema að ákveðnum kröfum og skilyrðum uppfylltum.*

3.6.3. Yfirbragð blandaðar byggðar og gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess

Við mótun íbúðarbyggðar í deiliskipulagi þarf að huga jöfnum höndum að þeim gæðum sem eru innandyra, innan íbúðanna og utandyra í þeim rýmum sem myndast milli húsanna og ætluð eru til útiveru, samveru og leiks. Við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðunum um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi, þarf ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem snerta umhverfisgæði; svo sem dagsbirtu inni sem úti, skuggavarpi, útsýni, loftræstingu, loftgæðum, hljóðvist og sólríkum og skjólgóðum garðsvæðum og öðrum útisvæðum. Hönnun íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum þarf einnig ávallt að skoða í samhengi við heildarskipulag viðkomandi hverfis, þau umhverfisgæði og þjónustu sem í boði eru í næsta nágrenni og þá byggð sem er fyrir eða áformuð á nærliggjandi svæðum.

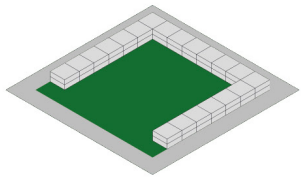
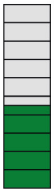
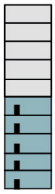
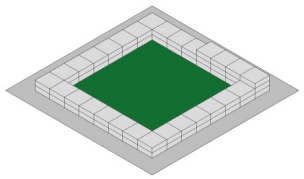
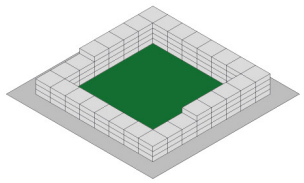
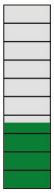
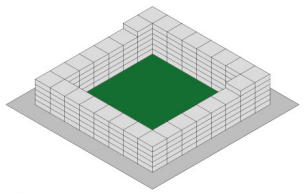
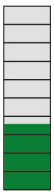
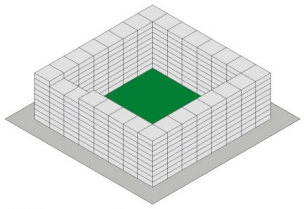
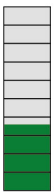
Hreint loft, góð dagsbirta og nægt sólarljós, góð loftræsting, útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna í samfélaginu. Það sama gerir umhverfi sem er jafnan friðsælt, rólegt og öruggt. Í hinni sögulegu orðræðu var lengi vel litið svo á að erfitt væri að skapa slík gæði í þéttri og blandaðri byggð. En lýðheilsan er einnig háð því að umhverfið sé fjölbreytt, litríkt og iði af mannlífi og að verslun, grunnþjónusta, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið og örvi þannig hreyfingu og samveru í almenningsrýmum hverfisins. Reynsla síðustu ára í mörgum borgum á Vesturlöndum, sýnir að auðvelt er að ná fram öllum þeim umhverfisgæðum sem við sækjumst eftir í þéttri og blandaðri borgarbyggð. Það gerist hinsvegar ekki af sjálfum sér og því er mikilvægt að setja fram ákveðin markmið og viðmið í aðalskipulag um lágmarksgæði við hönnun nýrrar íbúðarbyggðar. Það er aftur á móti ekki auðvelt að setja fram algild viðmið eða kröfur sem geta ávallt átt við, því staðhættir og aðrar kringumstæður geta verið mismunandi eftir því hvar uppbygging á sér stað og hvert umfang hennar er. Oftast eru þó margar leiðir og fjölbreyttar hönnunarlausnir mögulegar til að ná settum markmiðum um gæði í íbúðarbyggð.

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

- Mælt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17). Mögulegt er þó að víkja frá þessu viðmiði ef sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útisvæði í næsta nágrenni.
- Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun.
- Leitast verði við að tryggja náið samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánum tengslum við virk almenningsrými, s.s. með því að láta byggingu mæta gangstétt í göturýminu, einkarými og almenningsrými séu almennt í nánum tengslum, s.s. með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými á fjölbýlishúsalóðum og að jafnan séu góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.
- Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.
- Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga og gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt hafðar að leiðarljósi.

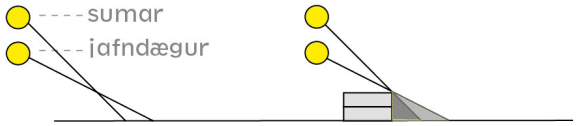
* Hús hærri en 8 hæðir teljast háhýsi. Viðmið fyrir mat á umhverfisáhrifum háhýsa í hverfis- og**/eða** deiliskipulagi: Háhýsi og kennileiti verði ávallt metin út frá aðliggjandi byggð og umhverfi, legu í náttúrulegu landslagi, áhrifum á ásýnd, útsýni og sjónásum, skuggavarpi og aðlögun að viðkomandi götumynd og borgarrými. Settar verði ákveðnar gæðakröfur um útlit þeirra, skýr rök færð fyrir tilgangi þeirra og útskýrt með hvaða hætti þau bæta aðliggjandi byggð og samfélag. Sjá nánar um tilurð stefnu í *B2. Borg fyrir fólk*, bls. 172–173, 175.

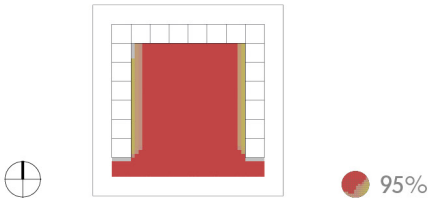
Mynd 7. Þéttleiki byggðar, form bygginga, birtuskilyrði, björt og skjólgóð útisvæði og gæði íbúðarhúsnæðis. (Mynd: Teiknistofan Stika, janúar 2021.)

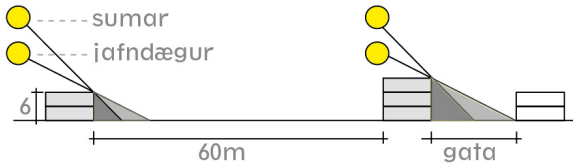
ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA
40 íbúðir/ha 0,4 nhl 2 hæðir	 1 ha	110m² /íbúð	 44% garðrými	 50% jarðhæðir
60 íbúðir/ha 0,6 nhl 2-3 hæðir	 1 ha	60m² /íbúð	36% garðrými	43% jarðhæðir
100 íbúðir/ha 1,0 nhl 3-4 hæðir	 1 ha	36m² /íbúð	 36% garðrými	28% jarðhæðir
150 íbúðir/ha 1,5 nhl 5-6 hæðir	 1 ha	24m² /íbúð	 36% garðrými	19% jarðhæðir
250 íbúðir/ha 2,5 nhl 8-9 hæðir	 1 ha	14m² /íbúð	 36% garðrými	11% jarðhæðir
ÚTSKÝRINGAR	Hver íbúð er 10x10x3m, græn svæði tákna útirými en ekki gert sérstaklega ráð fyrir umferðarrýmum.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).

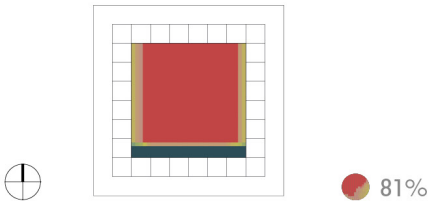
KENNISNIÐ REITS

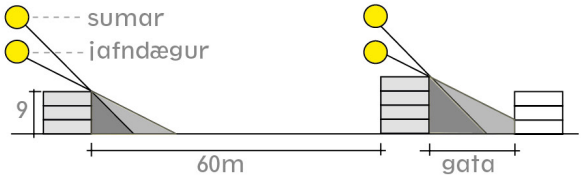
BIRTUSKILYRÐI
Á GARÐSVÆÐI

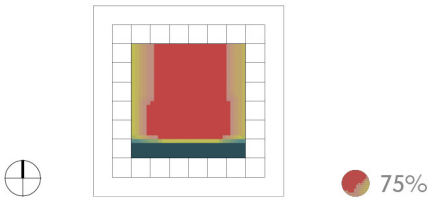


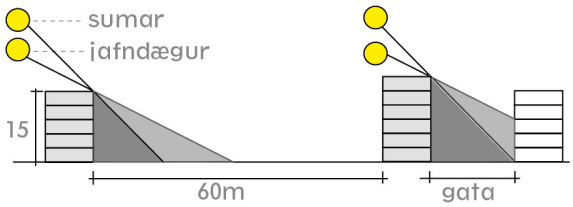


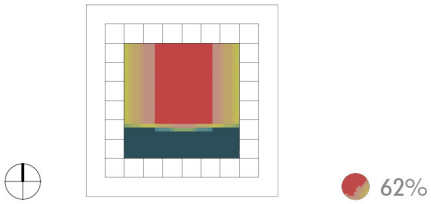


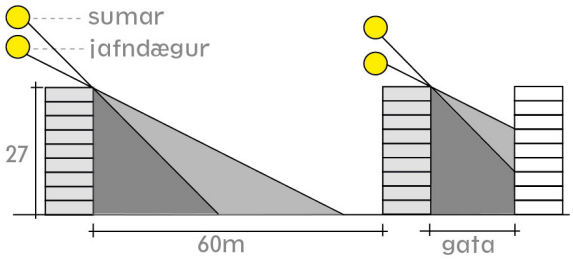


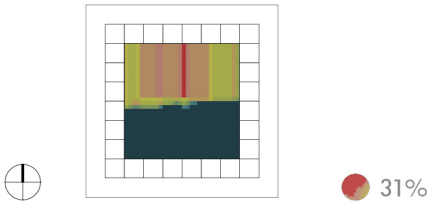






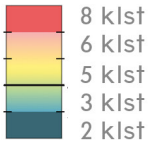






Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegi um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars).
Randbyggðarmynstur staðsetur byggingar á jaðri reits og hámarkar þannig bil á milli bygginga og góða dagsbirtu á útisvæði. Skuggi varpast þó á göturými og byggð á nálægum reitum þegar byggðin er sem þéttust.

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



Á mynd 7 eru gefnar upplýsingar um það hvernig mismunandi þéttleiki, hæðir húsa og form bygginga geta haft áhrif á umfang garðsvæða, birtuskilyrði og sólarstundir, auk fleiri atriða. Í Viðauka 3 má finna frekara fræðsluefni um samspil byggingarforma og gæða í íbúðarbyggð, (sjá *Markmið um gæði í íbúðarbyggð*, Teiknistofan Stika, janúar 2021)

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

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

Við endanlega ákvörðun um byggingarmagn og fjölda íbúða í deiliskipulagi á einnig að leggja til grundvallar niðurstöður úr samgöngumati (sbr. bíla- og hjólastæðastefna) og mati á áhrifum uppbyggingar á umferð á nærliggjandi götum. Enn fremur verða áhrif á skólastofnanir og grunnþjónustu metin hverju sinni á grundvelli nemendaspáa til skemmri og lengri tíma. Einnig þarf að horfa til gönguleiða barna að skóla og fjarlægðar byggingarsvæðis frá skólastofnun. Ekki þarf að beita ofangreindu mati við uppbyggingu reita þar sem gert er ráð fyrir færri en 50 íbúðum eða sambærilegu byggingarmagni nemendagarða, hjúkrunarheimila eða annarra íverurýma.

Fyrir stærri uppbyggingarreiti (yfir 400 íbúðir eða sambærilegt byggingarmagn) skal beita nýju samgöngulíkani Vegagerðarinnar og SSH vegna áhrifa á stofnbrautir og stærri tengibrautir. Enn fremur skal meta sérstaklega áhrif á önnur stofnkerfi, s.s. veitukerfi.

* Sjá *Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík. Lykill að færsælli innleiðingu & Stefna, forsendur og verkferli.* (Reykjavíkurborg & Veitur, október 2020)

4. Samfélagsþjónusta (S)

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila. (gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð).

Á þéttbýlis- og sveitarfélagsuppdrætti er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu stofnanir sem þjóna viðkomandi skólahverfi, borgarhluta eða stærra svæði, s.s. grunnskólar, framhaldsskólar-, trúarstofnanir og heilbrigðisstofnanir.

Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Samfélagsþjónusta er einnig heimil innan íbúðarbyggðar (ÍB), sbr. skilgreiningar í köflum 3.2–3.4. Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, t.d. nemendagörðum, á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi. Gera þarf grein fyrir heimildum um íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi. Ef magn íbúða fer yfir 4.900 m² er gerð grein fyrir viðkomandi byggingarsvæði á mynd 3. Hjúkrunarheimili eru almennt heimil á svæðum fyrir samfélagsstofnanir, svo og búsetukjarnar sbr. kaflar 3.2. og 3.4.

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

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

S1. Háskóli Íslands

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 25 ha. Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum fyrir námsmenn og öðrum íbúðum sem þjóna starfsemi háskólans. Þetta á bæði við um svæði HÍ við Suðurgötu og Stakkahlíð.

S2. Landspítali-háskólasjúkrahús

Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í deiliskipulagi. Þéttleiki nýrrar byggðar taki mið af gildandi deiliskipulagi. Á svæðinu er gert ráð fyrir nettóaukningu byggingarmagns uppá 150 þúsund fermetra og þá eru undanskilin bílastæðahús. Stærð svæðis 15 ha.

S3. Hallgrímskirkja/Iðnskólinn í Reykjavík

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

S4. Tækniskóli í Íslands

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

S5. Menntaskólinn við Hamrahlíð

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

S6. Verslunarskóli Íslands

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

S7. Ármúlaskóli

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

S8. Menntaskólinn við Sund-Vogaskóli

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

S9. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti

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

S10. Borgarholtsskóli

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

S11. Fangelsi í Hólmsheiði

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

S12. Laugardalshöll
Einkum stofnanir og skrifstofur í tengslum við íþróttastarfsemi og útivist á svæðinu. Þéttleiki nýrrarbyggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,3 ha

S13. Borgarspítalareitur
Gert ráð fyrir starfsemi á sviði heilbrigðismála, hjúkrunarheimili, verslun og þjónustu, stofnunum og íþróttamannvirkjum. Ennfremur er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á jaðri svæðisins til suðurs og austurs og þar verði þróuð íbúðarbyggð. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 8,8 ha.

S14. Arnarholt
Samfélagsþjónusta, ásamt íbúðarhúsnæði. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu fyrr en að lokinni hverfisskipulagsvinnu og/eða deiliskipulagi fyrir Grundarhverfi og nágrenni. Stærð svæðis 10 ha.

S15-S60. Grunnskólar og önnur samfélagsþjónusta.
Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar. Sjá Viðauka 5 með ítarlegri lista yfir svæði sem skilgreind eru sem samfélagsþjónusta.

S61. Leikskólar og önnur samfélagsþjónusta.
Minni svæði fyrir samfélagsþjónustu, einkum innan íbúðarhverfa, fyrir leikskóla og aðra samfélagsþjónustu, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d). Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar.

5. Verslun og þjónusta (VÞ)

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

Á verslun- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölþættri verslun- og þjónustu og veitingastöðum auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Í aðalskipulaginu eru skilgreindir sérstaklega mismunandi gerðir kjarna sem þjóna íbúðarhverfum og þar sem staðsetning matvöruverslana er í forgangi, sjá nánar kafla 19.5. Sjá einnig mynd 2 varðandi staðsetningu allra nærþjónustukjarna og um borgarhlutakjarna í kafla 6 um miðsvæði M11–16, M26, M31.

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

Hverfiskjarnar:
Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I–III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil og auk þrifalegar atvinnustarfsemi. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VÞ) og eru eftirfarandi kjarnar skilgreindir:

VÞ1. JL-hús; VÞ2. Nýi Skerjafjörður; VÞ3. Skipholt-Háteigsvegur; VÞ4. Suðurver; VÞ5. Nóatún; VÞ6. Laugalækur; VÞ7. Álfheimar; VÞ8. Gnoðarvogur; VÞ9. Miðbær við Háaleitisbraut; VÞ10. Grímsbær; VÞ11. Grensásvegur-Gerði; VÞ12. Réttarholtsvegur-Sogavegur; VÞ13. Arnarbakki; VÞ14. Gerðuberg-Hraunberg; VÞ15. Lóuhólar (áður nærþjónustukjarni); VÞ16. Fellagarðar-Eddufell-Völvufell; VÞ17. Jafnasel; VÞ18. Rangársel; VÞ19. Árvað-Þingtorg (áður nærþjónstukjarni); VÞ20. Hverafold-Fjallkonuvegur; VÞ21. Lokinhamrar-Sporhamrar; VÞ22. Brekkuhús; VÞ23. Langirimi; VÞ24. Korpúlfsstaðavegur-Barðastaðir; VÞ25. Kirkjustétt-Kristnibraut; VÞ27. Skyggnisbraut-Leirtjörn; VÞ28. Brautarholtsvegur, Grundarhverfi. Auk þessa er gert ráð fyrir framtíðar hverfiskjarna í Keldnalandi (VÞ52).

Nærþjónustukjarnar:
Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar,

einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I–III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Nærþjónustukjarnar eru ekki alltaf skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VÞ) og eru þá jafnan 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. Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á mynd 2 og meðfylgjandi töflu.

Eftirfarandi nærþjónustukjarnar eru sérstaklega skilgreindir á skipulagsuppdráttum sem verslunar- og þjónustusvæði: VÞ 29. Ægisíða 102; VÞ30. KR-svæði-Kaplaskjólsvegur; VÞ31. Hjarðarhagi 45-49; VÞ32. Álfheimar 49; VÞ33. Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund; VÞ34 Safamýri-Háaleitisbraut 12; VÞ35. Tindasel; VÞ36. Rofabær 7–9; VÞ37. Rofabær 39; VÞ38. Selásbraut 98; VÞ39. Mosavegur.

Önnur verslunar- og þjónustusvæði eru:
VÞ 40. Sprengisandur: Íbúðir ekki heimilar. Léttur iðnaður heimill. VÞ 41. Fjallkonuvegur 1; VÞ42. Suðurfell 4; VÞ43. Rauðagerði.

Þjónusta við vegfarendur:
Eftirfarandi verslunar- og þjónustusvæði eru einkum ætluð fyrir þjónustu við vegfarendur, s.s. með orkusölu, þjónustu við farartæki og veitingasölu, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi: VÞ44. Ánanaust 12; V45. Bústaðavegur 20; VÞ46. Kringlumýrarbraut 100; VÞ47. Kleppsvegur-landnúmer 104218; VÞ48. Straumur 9; VÞ49. Grjótháls 8; VÞ50. Norðlingabraut 7.

Almenn skilgreining um verslunar- og þjónustusvæði, sem sett er fram fremst í kaflanum, gildir ekki um ofangreindar lóðir.

Sjá yfirlit svæða í töflu 5.1. og Viðauka 5.

Tafla 5.1. Verslun og þjónusta í AR2040

Tilvísun	Heiti svæðis.	Stærð ha*	Flokkun *	Viðmið um þéttleika
VÞ1	JL-hús	1,1	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ2	Nýi Skerjafjörður	0,7	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ3	Skipholt-Háteigsvegur	0,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ4	Suðurver	0,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ5	Nóatún	0,8	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ6	Laugalækur	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ7	Álfheimar	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ8	Gnoðarvogur	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ9	Miðbær við Háaleitisbraut	1,6	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ10	Grímsbær	0,6	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ11	Grensásvegur-Gerði	0,8	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ12	Réttarholtsvegur-Sogavegur	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ13	Arnarbakki	1,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ14	Gerðuberg-Hraunberg	0,3	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ15	Lóuhólar	0,8	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ16	Fellagarðar-Eddufell-Völvufell	2,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ17	Jafnasel	1,9	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ18	Rangársel	3,7	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ19	Árvað-Þingtorg	1,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ20	Hverafold-Fjallkonuvegur	1,6	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ21	Lokinhamrar-Sporhamrar	0,2	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ22	Brekkuhús	0,5	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ23	Langirimi	0,4	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ24	Korpúlfsstaðavegur-Barðastaðir	0,9	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ25	Kirkjustétt-Kristnibraut	1,2	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ27	Skyggnisbraut-Leirtjörn	0,8	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ28	Brautarholtsvegur, Grundarhverfi	0,7	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ52	Keldur (framtíðarkjarni)		Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1

* Hin landfræðilega afmörkun á þéttbýlisuppdrætti er almennt ráðandi og bindandi um stærð svæðis, komi upp misræmi við endurmælingu á stærð reits/lóðar við gerð deiliskipulags. Uppgefin stærð reits er brúttóstærð miðað við framsetningu aðalskipulags.

Tafla 5.1. frh. Verslun og þjónusta í AR2040

Tilvísun	Heiti svæðis.	Stærð ha*	Flokkun *	Viðmið um þéttleika
VÞ29	Ægisíða 102	0,6	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ30	KR-svæði-Kaplaskjólsvegur	0,8	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ31	Hjarðarhagi 45-49	0,2	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ32	Álfheimar 49	0,7	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ33	Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund	1,7	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ34	Safamýri- Háaleitisbraut 12	1,1	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ35	Tindasel	0,2	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ36	Rofabær 7-9	0,3	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ37	Rofabær 39	0,4	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ38	Selásbraut 98	0,3	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ39	Mosavegur	0,3	Nærþjónustukjarni	Sjá kafla 3.6.1
VÞ40	Sprengisandur	3,8	Önnur svæði	Sjá kafla 5
VÞ41	Fjallkonuvegur 1	0,8	Önnur svæði	Sjá kafla 3.6.1
VÞ42	Suðurfell 4	0,6	Önnur svæði	Sjá kafla 3.6.1
VÞ43	Rauðagerði	0,4	Önnur svæði	Sjá kafla 3.6.1
VÞ44	Ánanaust 12	0,3	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VÞ45	Bústaðavegur 20	0,3	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VÞ46	Kringlumýrarbraut 100	0,4	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VÞ47	Kleppsvegur-landnúmer 104218	0,3	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VÞ48	Straumur 9	1,2	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VÞ49	Grjótháls 8	1,3	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5
VÞ50	Norðlingabraut 7	0,9	Þjónusta við vegfarendur	Sjá kafla 5

6. Miðborg og miðsvæði (M)

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. (gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð).

Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VÞ). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I–IV. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.

Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð niður eftir stefnu um meginstarfsemi. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á mismunandi hlutverki þeirra og staðsetningu í borginni. Miðborgin er skilgreind í grunninn sem miðsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en vegna sérstöðu hennar fær hún sérstaka merkingu á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins og landnotkunarkorti borgarhlutans.

Eftirfarandi miðsvæði fá sértæka skilgreiningu (sjá þéttbýlisuppdrátt):

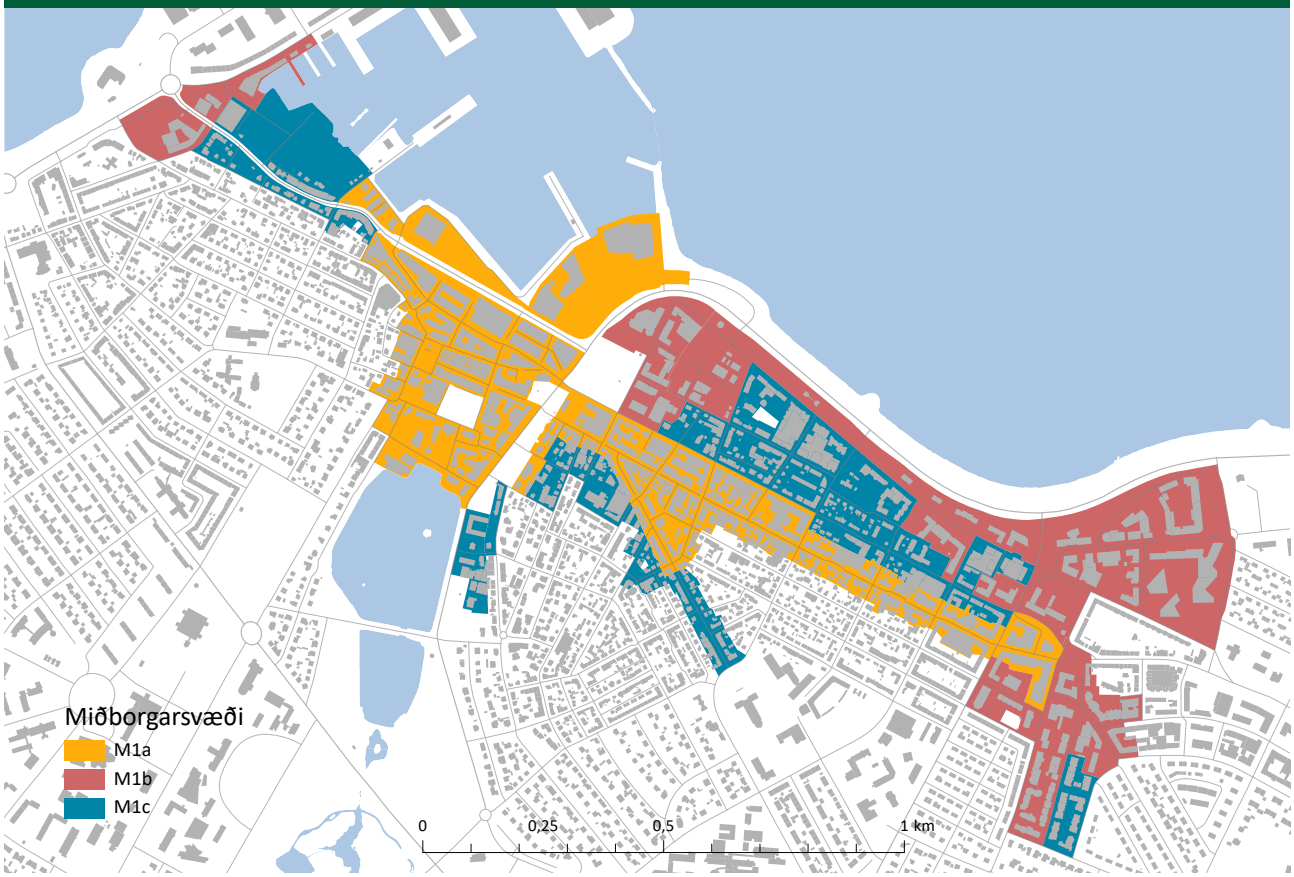
6.1. Miðborgin og miðborgarás (M1–M4)

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

6.1.1. M1. Miðborgin

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

Mynd 8. Landnotkunarsvæði í miðborginni. Sjá einnig afmörkun miðborgar á þéttbýlisuppdrætti.



Miðborginni er skipt í eftirfarandi undirsvæði:

M1a. Miðborgarkjarni

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu 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 kafla 19, *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru settar fram í skjalinu *B2.Miðborgin*.

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.*

M1b. Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta

Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinum. Sjá nánar kafla 19, *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru settar fram í skjalinu *B2.Miðborgin*.

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 miðasvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfflöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarf-

* 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 IV hluta, sjá Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og ennfremur skjalið B2. Miðborgin. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III hluta. Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í Viðauka 2. Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis. Hér átt við uppbyggingu innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.

semi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kafla 19, *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru settar fram í skjalinu *B2.Miðborgin*.

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

6.1.2. M2. Hlemmur-Grensás (M2a–M2g).

Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hótel og veitingastaðir. Í Múlum er auk þess gert ráð fyrir léttum iðnaði eins og útgáfustarfsemi, prentiðnaði og verkstæðum. Annar iðnaður er almennt víkjandi. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga, samanber nánari ákvæði þar um hér að neðan.

M2a og M2b. Holt-Laugavegur. Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótel og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.

M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur. Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. Á svæði M2e verður þó mögulegt að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með grenndarkynntu byggingarleyfi,sbr. 1.mgr. 44. gr. skipulagslaga, án þess að gert sé deiliskipulag. Í umsókn um byggingarleyfi af því tagi, þarf umsækjandi að gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og að staðsetning nýrra íbúða hamli ekki þeirri starfsemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun. Á svæði M2f, Blómavalsreit (nr. 39, sjá mynd 3), er heimilt að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágreist byggð (2–4 hæðir) sem fellur að götumynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útivistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.

* 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 IV hluta, sjá Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og ennfremur skjalið B2. Miðborgin. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III hluta. Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í Viðauka 2. Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis. Hér átt við uppbyggingu innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.

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

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

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

Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótelum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Á svæði M4c (Keldur), er þó gert ráð fyrir íbúðarbyggð og tilheyrandi hverfiskjarna og samfélagsþjónustu. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum* í deiliskipulagi.

6.2. M5. Vatnsmýrin. Vaxtarpóll á sviði rannsókna og nýsköpunar

Á atvinnusvæðum í Vatnsmýri er lögð höfuðáhersla á uppbyggingu og þróun háskóla og rannsóknastarfsemi, fyrirtækja og stofnana á sviði hátækni og nýsköpunar, heilbrigðisvísinda og líftækni og heilbrigðisþjónustu. Auk þess er gert ráð fyrir almennri verslun og þjónustu, sem fellur að kjarnastarfseminni og íbúðum. Uppbyggingin fer fram á svæðum við Háskóla Íslands við Suðurgötu, á Vísindagarðasvæðinu við Njarðargötu, svæði LSH við Hringbraut, Hlíðarendasvæðinu og við Háskólann í Reykjavík við Öskjuhlíð. Með henni myndast í Vatnsmýrinni smám saman öflugur kjarni sem getur orðið vaxtarpóll framtíðaruppbyggingar atvinnu í Reykjavík, á höfuðborgarsvæðinu og á landinu öllu. Jafnhliða atvinnuuppbyggingu á einstökum svæðum í Vatnsmýrinni þarf að tryggja öflug innbyrðis tengsl svæðanna, tengsl þeirra við útivistarsvæði, nálæg íbúðarhverfi og miðborgina. Skipulag og uppbygging atvinnukjarna taki mið af markmiðum um heildarskipulag Vatnsmýrar.

Á miðsvæðum M5 er einkum gert ráð fyrir rannsóknastarfsemi, hátækni- og þekkingarfyrirtækjum og háskólum. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi er heimil, s.s. hótel, veitingastarsemi og sérhæfð þjónusta. Íbúðir eru einnig heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.

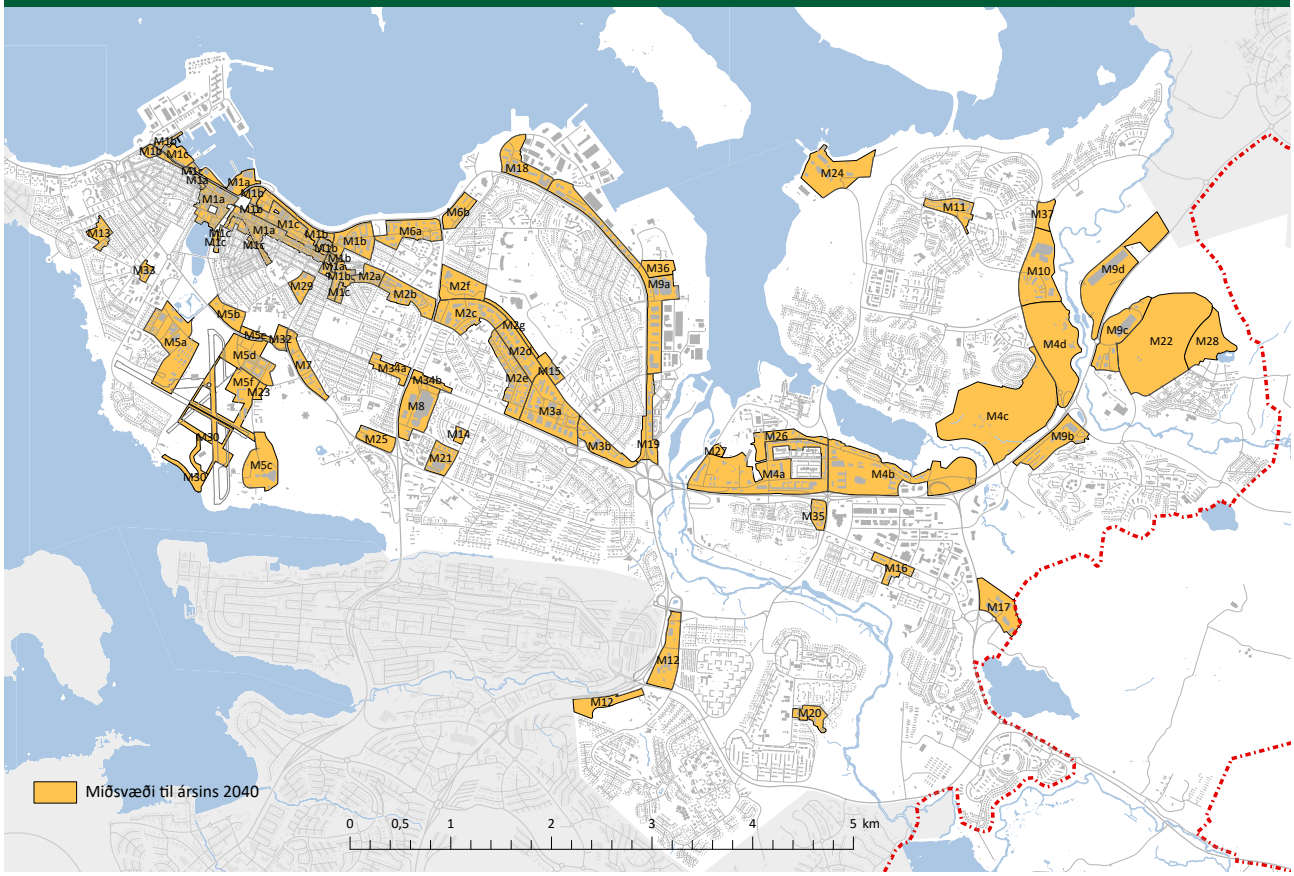
M5a. Vísindagarðar-Fluggarðar. Einkum stofnanir, háskólastarfsemi, hátækni, skrifstofuhúsnæði og íbúðir. Randbyggð sem tekur mið af framtíðarskipulagi Vatnsmýrar, varðandi gerð gatnakerfis og yfirbragð.

M5b. BSÍ-reitur. Einkum verslun, þjónusta og skrifstofur, auk samgöngumiðstöðvar. Mikilvægt er að á svæðinu byggist upp fjölbreytt starfsemi og þjónusta sem styður við og þróast samhliða uppbyggingu miðstöðvar fyrir almenningssamgöngur. Við gerð deiliskipulags á svæðinu verði haft samráð við Landspítala og Háskóla Íslands.

M5c. Háskólinn í Reykjavík. Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir háskólastarfsemi, rannsóknastofnunum og

* Matvöruverslun merkir hér verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum. Minni dagvöruverslanir s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir eru hér undanskyldar.

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



hátækni- og þekkingarfyrirtækjum, auk íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur.

M5d. Hlíðarendi. Svæði fyrir íbúðir og skrifstofur, auk verslunar og þjónustu, í næsta nágrenni við íþróttasvæði Vals. Áhersla er á 3–5 hæða randbyggð og borgargötur. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið af heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar.

M5e. Miðsvæði við LSH-reit. Randbyggð við Hringbraut. Einkum skrifstofur, verslun og þjónusta. Við þróun byggðar á svæðinu verði tekið tillit til nálægðar við Landspítala og Háskóla Íslands. Þéttleiki á svæðinu taki mið af þéttleika á lóð LSH og verði ákvarðaður í deiliskipulagi.

M5f. Loftleiðir. Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum og íbúðir eru heimilar á efri hæðum. Gististaðir í flokki I–IV og veitingastaðir í flokki I–III eru heimilir.

6.3. M6. Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b)

Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótel, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir er heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.

6.4. M7.Skógarhlíð.

Blanda skrifstofa, þjónustu og stofnana. Léttur iðnaður heimill. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi, að það sé heimilt.

6.5. M8. Kringlan-Listabraut.

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

6.6. M9. Þjónustukjarnar við stofnbrautir.

Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heildsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. Íbúðir, hótel og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar, skal meta áhrif hennar á matvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi. Á svæði M9d við Korputorg, er heimilt að reka gagnaver. Sjá nánar stefnu um matvöruverslanir í kafla 19.5

6.7. M10. Fossaleynir-Egilshöll.

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

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

Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir

heimilar. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististaðir í flokki I–III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3. Í Suður-Mjódd er heimilt að vera með bílasölu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Staðsetning borgarhlutakjarna er tilgreind á mynd 2 í kafla 3.

M11. Spöngin.
M12. Mjódd
M13. Melabúð+
M14. Austurver.
M15. Glæsibær
M16. Ásinn (Hraunbær)
M26. Krossamýrartorg, sjá einnig sér skilgreiningu
M31. Vatnsmýri
Sjá nánar um borgarhlutakjarna í kafla 19.5.

6.9. M17. Hádegismóar.
Einkum skrifstofur,ýmis þjónusta og léttur iðnaður.

6.10. M18. Köllunarklettur.
Einkum skrifstofur,ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða.

6.11. M19 Knarrarvogur.
Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum, einkum á efri hæðum. Léttur iðnaður er einnig mögulegur. Hótel og gististarfsemi er heimil. Matvöruverslun er heimil.

6.12. M20. Gerðuberg.
Kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum.

6.13 M21. Listabraut-RÚV.
Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir (ÍB), samfélagsþjónusta (S) (sbr. gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð), auk verslunar og þjónustu og skrifstofa. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum, en annars skuli íbúðir einkum vera á efri hæðum.

6.14. M22. Hallar.
Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal en þrifalega atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M) á norðurhluta svæðisins. Starfsemi sem að jafnaði á heima á athafna- (AT) eða iðnaðarsvæðum (I) er ekki heimil. Þéttleiki byggðar taki að mestu mið af nærliggjandi byggð. Nánari stefna um landnotkun og nýtingarhlutfall verður mörkuð í sérbreytingu á aðalskipulagi (rammahluti) og deiliskipulagi, með hliðsjón af niðurstöðum hverfisskipulagsvinnu fyrir borgarhlutann Úlfarsárfal-Grafarholt og í samhengi við frekari skipulagningu á svæði M28.

6.15. M23. Nauthólsvegur.
Íbúðir, samfélagsþjónusta og verslun- og þjónusta.

6.16. M24 Gufunes.
Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði afþreyingar- og kvikmyndaiðnaðar og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Verslun og þjónusta er heimil, þ.m.t. matvöruverslanir og nærþjónusta sem þjónar byggðinni. Veitinga- og gististaðir (flokkar I–III) og (I–IV) eru heimilir á svæðinu. Á afmörkuðu svæði næst hafnarsvæðinu er heimilt að gera ráð fyrir hærri byggingum (9 hæðir eða hærri) samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Núverandi iðnaðarstarfsemi sem teygir sig inná svæðið að hluta verður heimil áfram í samræmi við gildistíma leigusamnings viðkomandi fyrirtækis. Mögulegt er að endurnýja starfsleyfi innan tímaramma samningsins. Skoða þarf skipulag á svæðinu í samhengi við skilgreiningu strandsvæðis ST2. Blikastaðakró/Geldinganes, sjá kafla 10.

6.6.17 M25 Veðurstofuhæð.
Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir, samfélagsþjónusta (þ.m.t. starfsemi Veðurstofu Íslands), skrifstofur, verslun og þjónustu. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum.

6.18. M26. Krossamýrartorg-borgarhlutakjarni.
Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótel og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil, sjá einnig kafla 6.8.

6.19. M27. Malarhöfði (C40 lóð)
Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður getur verið heimill, svo og hótel og gististarfsemi. Matvöruverslun er heimil.

6.20 M28. Leirtjörn.
Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal. Þrifaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).

6.21 M29. Egilsgata-Snorrabraut.
Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. Matvöruverslun er heimil.

6.22. M30. Miðsvæði meðfram aðalumferðaræðum og strandstíg í Vatnsmýri
Víðari landnotkunarheimildir meðfram megin umferðargötum í Vatnsmýri og meðfram strandstíg. Verslun og þjónusta, skrifstofur og önnur þrifaleg atvinnustarfsemi, samfélags- og menningarstofnanir. Gera má ráð fyrir íbúðum, einkum á efri hæðum. Veitingastaðir í flokki III eru ekki heimilir. Gististaðir almennt ekki heimilir, nema meðfram strandstíg samkvæmt skilgreiningu í deiliskipulagi.

Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2040.

Uppgefnar tölur varða aukingu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis eingöngu. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1 og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns eru +20% og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis.

	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn (m²)	Áætluð aukning byggingarmagns*
Miðborg (M1a-M1c)	87,0	660.000	140.000
Holt-Laugavegur (M2a, M2b)	13,0	107.000	10.000
Múlar-Suðurlandsbraut (M2c, d, e, f)	48,0	325.000	30.000
Suðurlandsbraut-Laugardalur (M2g)	4,0	0	30.000
Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b)	33,8	126.000	15.000
Höfðar (M4a)	44,3	147.000	80.000
Höfðar (M4b)	46,8	90.000	70.000
Keldur (M4c)	65,7	4.800	50.000
Keldnaholt (M4d)	34,5	11.400	100.000
Vísindagarðar – Fluggarðar (M5a)	25,2	55.000	40.000
BSÍ-reitur (M5b)	5,7	2.000	30.000
Háskólinn í Reykjavík (M5c)	14,5	30.000	115.000
Hlíðarendi (M5d)	13,4	0	35.000
LSH-Hringbraut (M5e)	2,0	0	
Loftleiðir (M5f)	5,0	19.000	20.000
Borgartún (M6a)	12,4	110.000	78.000
Kirkjusandur (M6b)	6,0	7.000	30.000
Skógarhlíð (M7)	8,4	24.500	25.000
Kringlan-Listabraut (M8)	16,2	108.000	60.000
Vatnagarðar-Súðarvogur-Holtagarðar (M9a)	29,5	116.700	10.000
Grafarholt (M9b)	14,2	26.000	10.000
Lambhagavegur-Vesturlandsvegur (M9c)	17,7	46.000	15.000
Korputorg (M9d)	30,6	38.000	25.000
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	22,0	37.600	7.500
Spöngin (M11)	7,3	11.000	5.000
Mjódd-Suður-Mjódd (M12)	20,8	36.000	60.000
Melabúð+ (M13)	4,2	8.000	
Austurver (M14)	1,5	10.000	
Glæsibær (M15)	3,7	20.000	15.000
Ásinn (M16)	12,6	8.000	
Hádegismóar (M17)	12,6	24.000	10.000
Köllunarklettur (M18)	11,9	31.000	85.000
Knarrarvogur (M19)	8,9	24.000	60.000
Gerðuberg (M20)	4,9	11.700	
Listabraut-RÚV (M21)	6,8	22.000	
Hallar (M22)**	59,4	0	
Nauthólsvegur (M23)	1,4	0	
Gufunes (M24)	19,8	18.000	30.000
Veðurstofuhæð (M25)	5,7	6.300	
Krossamýrartorg (M26)	7,7	9.000	60.000
Malarhöfði (M27)	1,3	600	20.000
Leirtjörn (M28)	14,7	0	
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	4,4	22.000	
Miðsvæði í Vatnsmýri (M30)***			

* Lauslega áætluð aukning atvinnuhúsnæðis. Á svæðum þar sem ekki er gefin upp aukning byggingarmagns skal þéttleiki taka mið af almennum viðmiðum í kafla 3.6.1 eða þá samkvæmt tilgreindum sérákvæðum.

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

*** Miðsvæði meðfram aðal umferðarleiðum í framtíðarskipulagi Vatnsmýrar, nánar afmörkuð við gerð deiliskipulags. Áætlað byggingarmagn, sjá þéttleikaviðmið sbr. kafli 3.6.1.

Tafla 6.1. frh. Miðsvæði í AR2040.

	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn (m²)	Áætluð aukning byggingarmagns*
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	2,7	0	20.000
Hagatorg (M33)	1,8	19.000	
Skaftahlíð –Miklarbraut (M34a)	5,2	5.500	
Safamýri – Miklabraut (M34b)	2,9	60	
Kvíslar (M35)	4,0	11.000	
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	4,6	1.300	
Korpa-Egilshöll (37)	4,1	0	Áætlað byggingarmagn, sjá þéttleikaviðmið sbr. kafli 3.6.1.

6.23. M31. Vatnsmýri-borgarhlutakjarni
Sjá skilgreiningu borgarhlutakjarni í kafla 6.8.

6.24. M32. Snorrabraut-Hringbraut
Gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, íbúðum og skiptistöð fyrir almenningssamgöngur. Matvöruverslun er heimil samkvæmt ákvörðun í deiliskipulag.

6.24. M33. Hagatorg
Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

6.25. M34a-b Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut
Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

6.26. M35. Kvíslar
Landnotkun sbr. almenn skilgreining miðsvæða í skipulagsreglugerð. Íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

6.27. M36. Holtagarðar-Kleppsgarðar
Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, annarri þrifalegri atvinnustarfsemi og samfélagsþjónustu. Matvöruverslanir og almennar íbúðir ekki heimilar.

6.28. M37. Korpa-Egilshöll
Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og annarri þrifalegri atvinnustarfsemi, samfélagsþjónustu auk íbúða. Matvöruverslanir ekki heimilar.

7 Athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaiðnaður. (gr. 6.2.e. í skipulagsreglugerð).

Íbúðir, hótel og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík, sjá þó sérákvæði um íbúðarhúsnæði í kafla 3.4. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisfrek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, eru heimilar.

7.1. AT1a Höfðar-vestur

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

7.2 AT1b Höfðar-austur

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

7.3. AT2. Hálsar

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

7.4. AT3. Gylfaflöt

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

7.5. AT6 Smálönd

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

7.6. AT4. Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg

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

7.7. AT7 Norðlingaholt

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

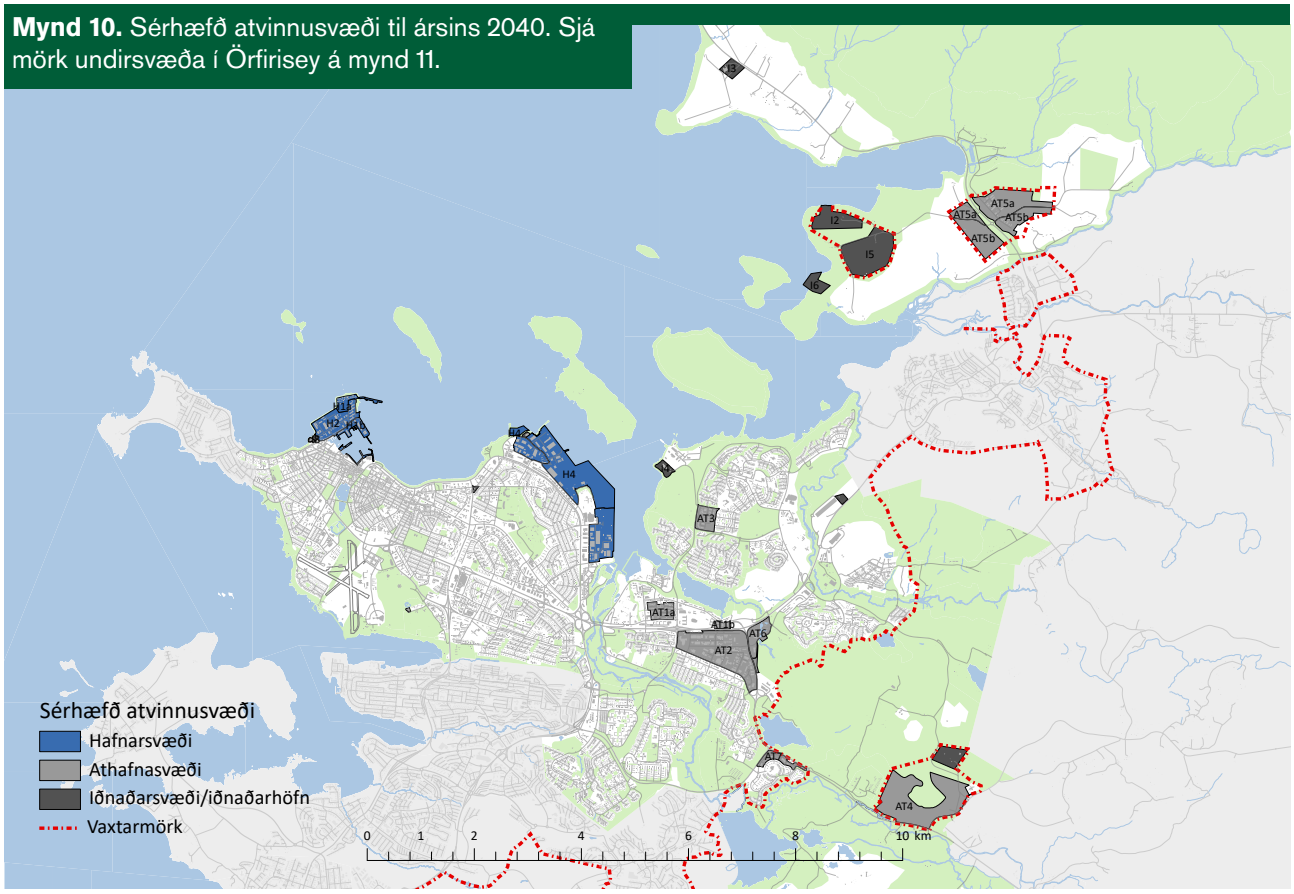
7.8. AT5a. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegar – norðan vatnaskila

Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur. Á svæðinu má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr.skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undangegnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi. Möguleg staðsetning slíkrar iðnaðarstarfsemi á Esjumelum skal takmarkast við svæði sem eru norðan vatnaskila. Ennfremur skal gæta þess að staðsetja ekki iðnaðarlóðir næst hverfisvernduðu votlendissvæði. Í umhverfismati deiliskipulagsbreytinga skal eftirfarandi lagt til grundvallar: 1) Að um sé að ræða starfsemi, að gerð og umfangi, sem hafi óverulega áhrif á verndarsvæði, útivistarsvæði og íbúðarbyggð í nágrenni svæðisins; 2) Settir verði ákveðnir skilmálar í deiliskipulagi um frágang og ásýnd lóðar, til að draga úr sjónrænum áhrifum; 3) Settir verði sér skilmálar, þar sem við á, um meðhöndlun ofanvatns, með það að markmiði að vernda viðtaka. Meta þarf einnig hvort það geti verið æskilegt að ofanvatn af iðnaðarlóðum verði leitt í hefðbundna fráveitu. Tryggja þarf ávallt að fráveita frá iðnaðarlóðum sé fullnægjandi fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er; 4) Tryggt verði að starfsemi sem veldur mögulega lyktarmengun eða verulegum sjónrænum áhrifum verði innandyra og/eða tryggt verði með hönnun og viðeigandi útbúnaði að starfsemi valdi ekki lyktarmengun; 5) Þess verði gætt að skilmálar um mengunarvarnir verði í samræmi við lög nr. 77/1998 m.s.br. um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. 6) Ávallt skal leita umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins og Heilbrigðiseftirlitið sinni reglubundinni vöktun á svæðinu.

7.9. AT5b. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegar – sunnan vatnaskila

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

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



Tafla 7.1. Sérhæfð atvinnusvæði í AR2040.
Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m2). Vikmörk byggingarmagns eru +20% og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis. Eingöngu sýndar stærðir fyrir ný svæði.

	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn (m²)	Áætluð aukning byggingarmagns*
Höfðar-vestur (AT1a)	11,3	55.000	25.000
Höfðar-austur (AT1b)	3,8	9.000	5.000
Hálsar (AT2)	88,6	258.000	150.000
Gylfaflöt (AT3)	16,2	27.000	10.000
Hólmsheiði (AT4)	98,7	0	300.000
Esjumelar (AT5b) – sunnan vatnaskila	54,9	5.500	70.000
Esjumelar (AT5a) – norðan vatnaskila	58,5	24.000	80.000
Smálönd (AT6)	19,2	16.000	10.000
Norðlingaholt (AT7)	10,7	10.000	10.000
Örfirisey (H1–H2)	49,8	120.000	115.000
Sundahöfn (H4)**	151,7	265.000	150.000
Geithéls (I1a)	16,5	3.500	
Korpa (I1b)	2,5	600	
Álfsnes-Kollafjörður (I2)	26,9	50.000	50.000
Saltvík (I3)	9,1	1.600	
Gufunes (I4)	5,7	7.200	
Sorpa, Álfsnesi (I5)	58,9	13.000	5.000
Álfsnesvík (I6)	10,7	2.000	2.000
Veitur-hreinsistöð, Klettagarðar (I7)	1,0	2.300	Sjá skilgreiningu I7
Veitur-hreinsistöð, Sorpa, Ánanaust (I8)	1,6	1.600	Sjá skilgreiningu I8
Sundlaugarvegur – veitumannvirki (I9)	0,7	1.260	

* Lauslega áætlað miðað við „fullbyggð“ svæði.
** Stærð með áformuðum landfyllingum.

8. Iðnaðarsvæði (I)

Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ. m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólpdælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni. (gr. 6.2.f. í skipulagsreglugerð).

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólpdælu- og hreinsistöðvar og önnur minniháttar veitumannvirki geti einnig verið á öðrum landnotkunarsvæðum, s.s. á opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST) enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum (skólpdælu- og hreinsistöðvar geta fallið undir lög nr. 106/2000), sjá skilgreiningar um Opin svæði). Endurvinnslustöðvar eru einnig heimilar á athafnasvæðum (AT), hafnarsvæðum (H) og mögulega á miðvæðum (M) samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Hér er átt við miðsvæði sem liggja við stofnbrautir og eru fjarri íbúðarbyggð.

8.1. I1a.Geithæls, I1b. Korpa

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

8.2. I2. Álfsnes-Kollafjörður

Einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi sem er landfrek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollafjörð, en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu. Efnistaka er heimil á svæðinu í takti við undirbúning þess að gera svæðið byggingarhæft (sjá kafla 14. *Efnistaka og efnislosun*). Framtíð skotæfingasvæðis, sem nú er á svæðinu, verður viðfangsefni í endurskoðun aðalskipulags á Kjalarnesi og opnum svæðum utan þéttbýlis, sbr. umfjöllun í Inngangi. Þar til að endurskoðun hefur farið fram er heimilt að endurnýja leyfi skotæfingasvæðisins til skemmri tíma, sbr. ákvæði í kafla 20.4.

8.3. I3. Saltvík

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

8.4 I4. Gufunes

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

8.5. I5. Álfsnes-Sorpa

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

8.6. I6. Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík

Á svæðinu er gert ráð fyrir höfn sem getur tekið á móti skipum, prömmum og öðrum efnisflutningaskipum og vinnsla jarðefna til mannvirkjagerðar, einkum hráefna úr sjó. Hönnun og frágangur á svæðinu skal miða að því að mannvirki falli vel að umhverfinu. Nýta skal landslag lóðar landmegin til að skerma starfsemina af eins og kostur er, til að draga úr áhrifum á ásýnd, mögulegri rykmengun eða fokhættu, ljósmengun og hávaða. Útfærsla vinnslusvæðisins og tenginga að því skal taka tillit til fyrirhugaðrar legu 2. áfanga Sundabrautar. Þekktar fornminjar eru við svæðið. Við allar framkvæmdir skal forðast að raska minjum í suðurjaðri svæðisins, sem tilheyra minjasvæði Sundakots, en þar eru einstakar minjar um búðasvæði verslunarstaðarins við Þerneyjarsund. Sama á við um minjasvæði Glóru og svæði með fiskibyrgjum norðan við skipulagssvæðið. Vegtengingu að svæðinu skal einnig hagað þannig að minjum sé hlíft. Við útfærslu deiliskipulags skal taka tillit til mögulegrar hækkunar sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga. Við landmótun skal eins og hægt er gæta að efnisjafnvægi, þannig að efni í fyllingar verði sem mest aflað með skeringum á landi og úr dýpkunarframkvæmdum vegna hafnarinnar.

8.7. I7. Hreinsistöð Veitna við Klettagarða

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

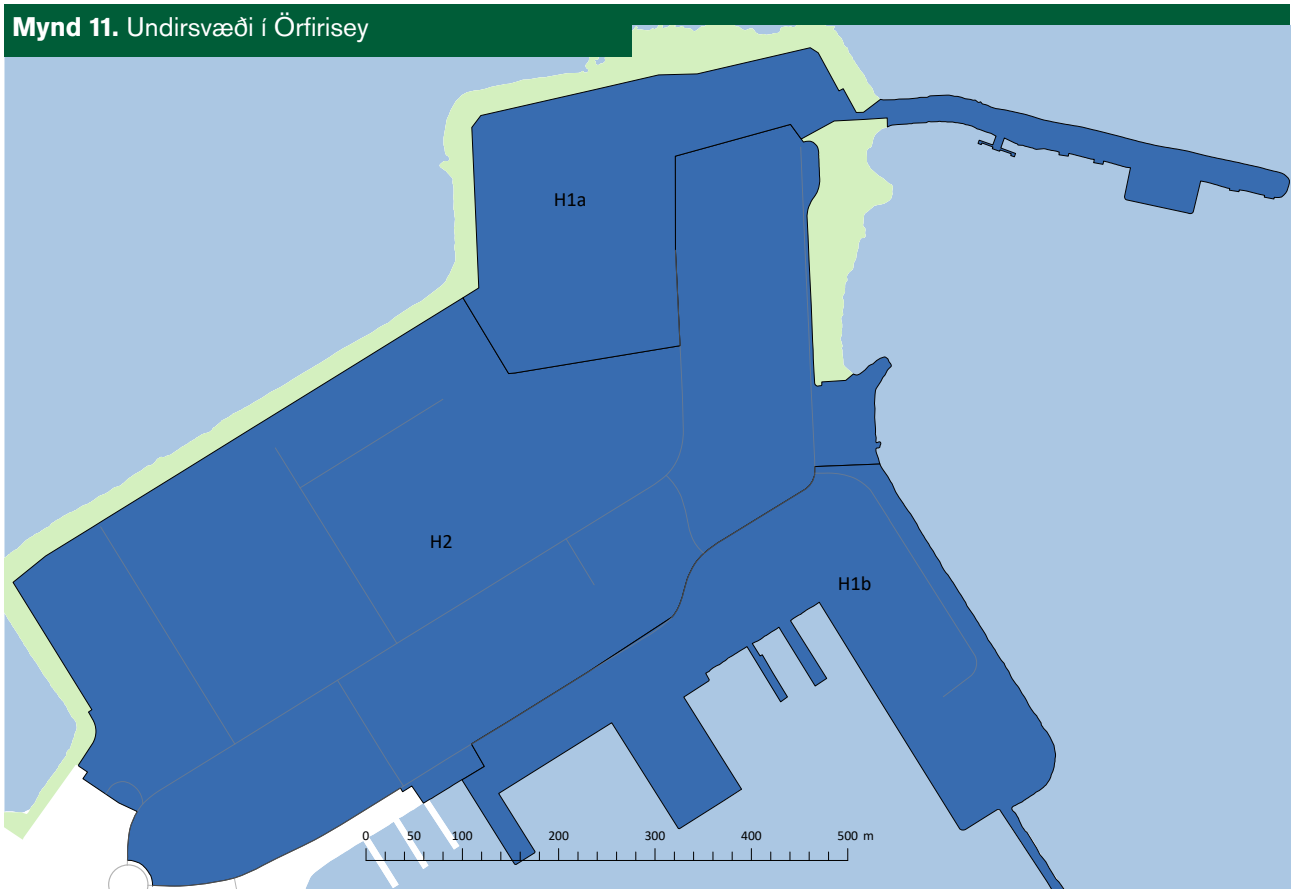
8.8. I8. Hreinsistöð Veitna við Ánanaust og móttökustöð Sorpu

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

8.9. I9. Veitumannvirki

Veitumannvirki og framkvæmdir þeim tengdum heimil.

Mynd 11. Undirsvæði í Örfirisey



9. Hafnarsvæði (H)

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

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

Íbúðir, hótel og gististaðir og smásöluverslun eru almennt ekki heimil á hafnarsvæðum nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi hafnarsvæði, sjá þó sérákvæði um íbúðarhúsnæði í kafla 3.4.

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

9.1. H1a. Örfirisey-olíuhöfn

Á svæðinu skal eingöngu vera birgða-, rekstrar- og þjónustustarfsemi olíustöðvar. Starfsemin er víkjandi og hún verði lögð af fyrir lok gildistíma aðalskipulags. Olíubirgðastöð í Örfirisey er með starfsleyfi sem gildir til ársins 2024. Lóðarleigusamningur gildir til ársins 2036.

9.2. H1b. Örfirisey-fiskihöfn, hafnarsvæði

Fyrst og fremst skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi, útgerð, fiskvinnslu, þjónustu við sjávarútveg, landhelgisgæslu, hafrannsóknum og tengdri starfsemi.

9.3. H2. Örfirisey- blandað athafnasvæði

Gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil við Fiskislóð og Grandagarð, samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi. Gististaðir í flokki II og III geta verið heimilir, sbr. ákvörðun í deiliskipulagi. Ekki er heimilt að opna nýjar matvöruverslanir á ofangreindum svæðum. Ekki er gert ráð fyrir stækkun/fjölgun matvöruverslana (stórmarkaða) og skal slík starfsemi vera víkjandi á svæðinu.

9.4. H3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis

Hafnarbakkinn í jaðri miðborgar. Fjölbreytt hefðbundin hafnarstarfsemi með áherslu á þjónustu við skemmtiferðaskip, fiskiskip og báta, menningarstarfsemi og ferðaþjónustu. Verslun og þjónusta og hótel og veitingastaðir eru heimil á þessu svæði.

9.5. H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík)

Fjölbreytt flutningahöfn með farmstöðvar, gámavelli, vörugeymslur og vörudreifingu. Einnig aðstaða fyrir skemmtiferðaskip. Starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð er almennt

heimil. Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr.skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu smásöluverslunar á svæðinu. Gert er ráð fyrir starfsaðstöðu Faxaflóahafna á nýrri landfyllingu við Klettagarða. Stækkun landfyllingar við Klettagarða er enn fremur ætlað að mæta framtíðar landþörf skólphreinsistöðvar. Vegna áformaðrar landfyllingar við Klettagarða þarf að huga að eftirfarandi við mótun deiliskipulags, sbr. bókun í borgarráði: „ Ásýnd og útsýni frá Laugarnesi til Viðeyjar verði eins lítið raskað og hægt er. Síðasta upprunalega strandlína í Reykjavík sem vísar í norður vestan Elliðaáa er á Laugarnesi og taka þarf tillit til þess við útfærslu og hönnun á landfyllingu sem komi í beinu framhaldi. Fuglalíf á svæðinu verði vaktað bæði á meðan framkvæmdir standa yfir og eftir. Unnið verði sérstaklega með útivist á svæðinu og göngutengingar. Sjóvarnargarðar verði mótaðir með tilliti til ásýndar og á eins náttúrulegan hátt og kostur er. Unnið verði sérstaklega með gróður og blágrænar ofanvatnslausnir. Mikilvægt er að landfyllingin og öll uppbygging á henni taki mið af verndar- og minjasvæði Laugarnestanga og að útivistargildi svæðisins aukist.“ Ennfremur verði við mótun landfyllingar í deiliskipulagi tekið tillit til hækkandi sjávarstöðu.

Sjá ítarefni um hafnarsvæði í skjalinu *B2.Skapandi borg* (adalskipulag.is).

10. Opin svæði til sérstakra nota

Í þessum kafla er sett fram stefna fyrir landnotkunarflokkana íþróttasvæði (ÍÞ), kirkjugarða (K), opin svæði (OP), sérstök haf- og vatnasvæði (SN) og strandsvæði (ST), sbr. skilgreiningar viðkomandi flokka í skipulagsreglugerð. Landnotkunarflokkurinn afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF) sem einnig má finna í skipulagsreglugerð er ekki notaður í aðalskipulagsáætluninni.

Íþróttasvæði (ÍÞ)

Íþróttasvæði (ÍÞ). Svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar. (gr. 6.2.j. í skipulagsreglugerð).

Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun þar sem m.a. er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaganna í borginni. Íþróttasvæði þjóna einum eða fleiri borgarhlutum. Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastafsemi en eru einnig heimilar á opnum svæðum (OP). Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.

Íþróttasvæði innan þéttbýlis sem þjóna einu hverfi eða borgarhluta eru skilgreind sem opin svæði (OP29), sem almennt útivistarsvæði innan þéttbýlis.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérhæfð íþróttasvæði, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2.Græna borgin* (adalskipulag.is):

ÍÞ1. Þjóðarleikvangar og íþróttamannvirki í Laugardal, ásamt Laugardalslaug og Skautahöll. Einnig stofnanir og skrifstofur í tengslum við íþróttastarfsemi og útivist á svæðinu.
ÍÞ2. Golfvöllur á Korpúlfsstöðum
ÍÞ3. Golfvöllur í Grafarholti. Svæði skerðist um 1 ha vegna stækkunar á athafnasvæði AT6
ÍÞ4. Víðidalur. Athafnasvæði hestamanna
ÍÞ5. Almannadalur: Athafnasvæði hestamanna.
ÍÞ6. Kjalarnes: Athafnasvæði hestamanna
ÍÞ7. Golfvöllur Brautarholti
ÍÞ8. Golfvöllur að Völlum

Kirkjugarðar (K)

Kirkjugarðar (K).Svæði fyrir kirkjugarða og grafreiti. (gr. 6.2.k. í skipulagsreglugerð).

Eftirfarandi kirkjugarðar eru í Reykjavík samkvæmt aðalskipulaginu, auk kirkjugarða og grafreita við kirkjur á Kjalarnesi, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum Náttúra, landslag og útivist í skjalinu B2.Græna borgin (adalskipulag.is):

K1. Hólavallagarður.
K2. Fossvogskirkjugarður.
K3. Gufuneskirkjugarður.

K4. Úlfarsfelli. Gert er ráð fyrir um 22 ha kirkjugarði í Hamrahlíðarlöndum undir Úlfarsfelli. Til austurs teygir garðurinn sig inní græna trefilinn og er það gert til að undirstrika samspil kirkjugarðsins við aðliggjandi útivistarsvæði. Til að gera kirkjugarðinn grafartækan og til móta land samkvæmt deiliskipulagi garðsins, verður heimil tímabundin losun ómengaðs jarðvegs á svæðinu (sjá efnislosunarsvæði E10 í kafla 14). Gert er ráð fyrir að jarðvegsframkvæmdir vegna undirbúnings kirkjugarðsins verði að mestu lokið árið 2020 og garðurinn verði tilbúinn til notkunar árið 2023. Heimilt er að leggja bráðabirgðaveg að losunarstaðnum/kirkjugarðinum og er gerð grein fyrir legu hans í deiliskipulagstillögu.

Opin svæði (OP):

Opin svæði (OP). Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar. (gr. 6.2.l. í skipulagsreglugerð).

Opin svæði innan þéttbýlisins falla í eftirfarandi flokka, Borgargarða, Hverfisgarða og Leiksvæði/dvalarsvæði, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2.Græna borgin* (adalskipulag.is):

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

Eftirfarandi opin svæði eru skilgreind sem borgargarðar:

OP1. Laugardalur.
OP2. Öskjuhlíð. Heimilt að gera ráð fyrir samfélagsstofnunum, s.s. skólastofnun, skv. ákvörðun í deiliskipulagi.
OP3. Fossvogsdalur.
OP4. Elliðaárdalur.
OP5. Klambratún.
OP6. Vatnsmýri.
OP7. Tjörnin og Hljómskálagarður.
OP8. Gufunes.
OP9. Laugarnestangi.
OP10. Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegar.
OP11. Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegar.
OP12. Gufuneshöfði.

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

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

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

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

Opin svæði utan þéttbýlis falla í eftirfarandi flokka, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2.Græna borgin* (adalskipulag.is):

Græni trefillinn:

Myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfellt skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan Græna trefilsins en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundaiðju innan græna trefilsins. Það er skýrt skilyrði að ekki verði tekið land undir slíka starfsemi umfram það sem nauðsyn ber til og að ekki verði reistar byggingar og mannvirki sem spilla umhverfinu. Í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistiþjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangi mannvirkja þannig að þau falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins. Enn fremur er heimilt að losa tímabundið ómengaðan jarðveg innan græna trefilsins. Leitast skal við losa jarðveg á svæðum þar sem uppgræðslu er þörf og að losun valdi ekki spjöllum á svæðum með verndargildi. Landmótun og frágangur slíkra staða skal taka mið af markmiðum um nýtingu svæðisins sem útivistar- og skógræktarsvæði. Einnig er heimilt að reisa ræktunarframkvæmdum.

Eftirfarandi svæði eru innan Græna trefilsins:

OP13. Rauðhólar.
OP14. Úlfarsfell.
OP15. Austurheiðar.
OP16. Heiðmörk.
OP31. Græni trefill við Esjurætur

Önnur opin svæði utan þéttbýlis:
OP17. Rauðavatn.
OP18. Reynisvatn.
OP19. Bugða.
OP20. Elliðavatn.
OP21. Viðey.

Nánari lýsingu fyrir einstök svæði er að finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2.Græna borgin* (adalskipulag.is).

Opin svæði með sérstaka skilgreiningu:
OP24. Ræktunarsvæði:
Garðlönd og ræktunarsvæði sem falla undir borgarbúskap eru skilgreind sem opin svæði (OP). Um þessi svæði gilda einnig almennir skilmálar sem settir eru fram í kafla um skilgreiningu opinna svæða innan þéttbýlis. Garðlöndum og ræktunarsvæðum eru gerð eftir atvikum nánari skil í umfjöllun um einstaka borgarhluta og í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Innan garðlanda er heimilt að nýta svæðin í anda borgarbúskapar fyrir garðyrkju og ylrækt.

Í aðalskipulaginu er gerð sérstaklega grein fyrir gróðrarstöðvum sem eru reknar í atvinnuskyni og þjóna allri borginni. Landnotkun á þessum svæðum er skilgreind sem landbúnaður í bland við útivist (OP). Slíkar ræktunarstöðvar eru á 4 svæðum innan Reykjavíkur og er landnotkun þeirra tilgreind með tákninu (OP24), og svæðið á uppdrætti er litað sem opið grænt svæði. Samspil viðkomandi ræktunarstöðva við nærliggjandi útivistarsvæði verður ákvarðað í deiliskipulagi. Um eftirfarandi svæði er að ræða (sjá nánar kaflann *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2.Græna borgin* (adalskipulag.is):

OP24. Ræktunarstöð Reykjavíkurborgar, Fossvogi.
OP24. Gróðrarstöðin Mörk.
OP24. Ræktunarstöðin Lambhagi.
OP24. Stekkjarbakki. Um er að ræða raskað svæði í jaðri útivistarsvæðisins í Elliðaárdal. Svæði fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Umfang mögulegra bygginga verði takmarkað og miðist við 1–2 hæðir. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig heimilt að gera ráð fyrir „grænni starfsemi“, ræktun og gróðrarstöð.

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

OP26. Geldinganes. Almennt útvistarsvæði með takmarkaðri mannvirkjagerð sem þjónar útivist á svæðinu. Kannaður verði möguleiki á gerð kirkjugarðs á svæðinu og ráðist í skógrækt til að auka skjól á svæðinu.

OP27. Árbæjarsafn. Safnasvæði Minjasafns Reykjavíkur í samspil við útivist.

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

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

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

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

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

Vötn, ár og sjór (V):
Vötn, ár og sjór (V). Vatnsfletir núverandi og fyrirhugaðra vatna, fallvatna og sjávar, þar með talið legu þeirra vegna stífla, breytingu á árfarvegum og landfyllinga.

Ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en ákvarðast af helgunarsvæði þeirra. Helgunarsvæði áa og vatna ákvarðast af afmörkun hverfisverndar fyrir viðkomandi á eða vatn. Ekki er heimilt að hindra leið fótgangandi meðfram ám og vötnum. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum og ám er skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og á grunni deiliskipulags fyrir viðkomandi svæði og afmörkun hverfisverndarsvæðis. Gera má ráð fyrir mannvirkjum innan helgunarsvæðis áa og vatna sem tengjast notkun svæðanna til útivistar s.s. stíga, dvalar- og áningarstaða. Ár og vötn eru hluti af heildarskipulagi opinna svæða í borgarlandinu, en hefur sérstaka skilgreiningu sem ár, vötn og sjór (V) á landnotkunaruppdrætti.

Strandsvæði (ST):
Strandsvæði (ST). Svæði innan netlaga og meðfram sjó, ám eða vötnum þar sem aðgengi almennings er tryggt og mannvirkjagerð er haldið í lágmarki. (gr. 6.2.w. í skipulagsreglugerð).

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérstök strandsvæði:

ST1. Grafarvogur. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins þarf að taka mið af fjölbreytileiki svæðisins sem náttúru- og útivistarsvæði og samræma þarf notkun svæðisins til útivistar annars vegar og verndun lífríkis hins vegar.

ST2. Blikastaðakró/Geldinganes/Gufunes. Megin stefna fyrir skipulag svæðisins skal miða að því að halda strandlengjunni óspilltri. Gera þarf fjöruna aðgengilega og setja upp fræðsluskilti og áningarstaði þar sem við á. Þar sem svæðið mætir hafnarsvæðinu í Gufunesi er gert ráð fyrir fjölbreyttari mannvirkjagerð og starfsemi sem styður við útivist á svæðinu, samkvæmt ákvörðunum þar um í deiliskipulagi.

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

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

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

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

ST7. Norðurströnd.

ST8. Ánanaust.

ST9, Elliðaárvogur

Nánari lýsingu fyrir einstök svæði er annars að finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2.Græna borgin* (adalskipulag.is).

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að skólpdælu- og hreinsistöðvar og önnur veitumannvirki geti verið á á opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST) enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum (sjá skilgreiningar um opin svæði). Minniháttar veitumannvirki (sjá Veitur og helgunarsvæði (VH)) eru einnig heimil á opnum svæðum (OP), s.s. fjarskiptamöstur og línulagnir í jörðu.

Sjá nánar í kaflanum Náttúra, landslag og útivist, B2. Græna borgin (adalskipulag.is), t.a.m. nánari skilgreiningar um opin svæði, bls. 96. Áformað er að endurmeta stefnu um opin svæði í fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulaginu, sjá I.-hluta, Inngang.

11. Óbyggð svæði (ÓB)

Svæði þar sem ekki er gert ráð fyrir búsetu né atvinnustarfsemi, svo sem hálendi, heiðar og afréttir, að mestu án mannvirkja annarra en þeirra sem þjóna útivist, afréttarnotum, öryggismálum og fjarskiptum. (gr. 6.2.s. í skipulagsreglugerð).

Á óbyggðum svæðum er almennt ekki gert ráð fyrir mannvirkjagerð en svæðin eru einkum ætluð til almennrar útivistar. Óbyggð svæði má gera aðgengileg með gönguslóðum. Minniháttar veitumannvirki (sjá *Veitur og helgunarsvæði (VH)*) eru heimil á óbyggðum svæðum, s.s. fjarskiptamöstur og línulagnir í jörðu, enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem óbyggð svæði (ÓB), sbr. skilgreining að ofan: *ÓB1. Húsfellsbruni, austan Heiðmerkur; ÓB2. Akurey; ÓB3. Engey; ÓB4. Þerney; ÓB5. Lundey; ÓB6. Andríðsey; ÓB7. Esja.*

12. Landbúnaðarsvæði og ræktun (L/SL)

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

L1. Landbúnaðarsvæði Kjalarnesi:* Ræktað og framræst land innan lögbýla er almennt skilgreint sem landbúnaðarsvæði, þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður. Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum. Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómstundabúskap. Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómstundabýli skal almennt miða við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómstundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómstundabýli og skal það rökstutt sérstaklega.

Minniháttar nytjaskógrækt (undir 10 ha) er heimil á landbúnaðarsvæðum, svo og minniháttar landbótaskógrækt og útivistarskógrækt, svo og skjólbelti. Umfangsmeiri skógrækt,** sbr. gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð, skal skilgreina sem svæði fyrir skógrækt eða landgræðslu (SL). Ekkert slíkt svæði er skilgreint í aðalskipulaginu, en umfangsmikil útivistarskógrækt er þó heimil á opnum svæðum (OP). Meiriháttar nýræktun skóga er háð framkvæmdaleyfi, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 772/2012.

Stök frístundahús eru ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Núverandi frístundahús er heimilt að endurbyggja og viðhalda. Heimilt er að byggja lítil gestahús (30 m²) við íbúðarhús á bújörðum.

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

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

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

** Skógrækt sem nær til 200 ha svæðis eða stærra, fer inn á verndarsvæði eða hefur í för með sér ruðning á náttúrulegum skógi er tilkynningaskyld framkvæmd samkvæmt lögum nr. 111/2021. Meta þarf í slíkum tilvikum hvort skógræktin er matsskyld samkvæmt lögum nr. 111/2021.

svæðisins á heildrænan hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.

Garðyrkja og ræktunarstöðvar í atvinnuskyni, innan þéttbýlis fá sérstaka skilgreiningu og eru merktar sem OP24 (sjá kafla 10. *Opin svæði til sérstakra nota*).

Fyrirhugað er að flokka landbúnaðarland, sbr. Landsskipulagsstefna, og verður það gert í samhengi við fyrirhugaða endurskoðun á stefnu aðalskipulagsins varðandi landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis, sjá I.-hluta, *Inngang*. Sjá einnig nánar kafla um *Landbúnaðarsvæði* í *B2.Skapandi borg* (adalskipulag.is).

13. Frístundabyggð (F)

Svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum. (gr. 6.2.h. í skipulagsreglugerð).

Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu frístundabyggðar í Reykjavík. Frístundabyggð sem fyrir er í dag er ekki sérstaklega afmörkuð á skipulagsuppdráttum.

14. Efnistaka og efnislosun (E)

Svæði þar sem ráðgert er að taka, vinna eða losa jarðefni. Efnistökusvæði eru svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er efnistaka eða efnisvinnsla, svo sem malarnám, sandnám, grjótnám, gjallnám eða vikurnám. Efnislosunarsvæði eru svæði á landi, í sjó eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er losun jarðefna, sem eru hrein og ómenguð, svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda. (gr. 6.2.g. í skipulagsreglugerð).

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

Efnistaka er ekki heimil innan Græna trefilsins, opnum svæðum (OP), strandsvæðum (ST), óbyggðum svæðum ÓB) og í vötnum, ám og sjó (V). Þó er heimilt að taka áfram efni í námum við Varmhóla (E3), sem eru innan Græna trefilsins, en tryggt verði í deiliskipulag svæðisins, að eftir frágang að efnistöku lokinni verði landmótun og ræktun í samræmi við markmið um þróun Græna trefilsins. Ennfremur er gert ráð fyrir takmarkaðri efnislosun ómengaðra jarðefna innan Græna trefilsins í Hólmsheiði.

Öll efnistaka og efnislosun, hvort sem hún er tilgreind sérstaklega í aðalskipulaginu eða ekki, er háð framkvæmdaleyfi og starfsleyfi, sjá nánar kaflann *Efnistaka og efnislosun* í skjalinu *B2.Skapandi borg*.

Stefna um efnistöku og efnislosun verður eitt af viðfangsefnum áformaðrar breytingar á aðalskipulaginu varðandi landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis, sjá I-hluta, Inngang.

15. Verndarsvæði

15.1. Náttúruminjar

Friðlýst svæði (FS). Svæði á landi og í sjó sem eru friðlýst eða njóta verndar samkvæmt lögum, þ.e. náttúruvætti (sérstæðar náttúrumyndanir), friðlönd, þjóðgarðar og fólkvangar. (gr. 6.3.d. í skipulagsreglugerð).

Önnur náttúruvernd (ÖN). Svæði svo sem jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd. Jafnframt svæði sem skilgreind eru í verndarflokki í verndar- og orkunýtingaráætlun. (gr. 6.3.e. í skipulagsreglugerð).

Friðlýst svæði (sjá mynd 12):

FS1. Háubakkar við Elliðaárvog. Friðlýstir náttúruvætti 1983. Stærð 2 ha.

FS2. Laugarás. Friðlýstur sem náttúruvætti 1982. Stærð 1 ha.

FS3 Fossvogsbakkar. Friðlýstir sem náttúruvætti 1999.

FS4. Rauðhólar. Friðlýstir sem fólkvangur 1974. Stærð 45 ha.

FS5. Akurey. Friðland. Friðlýst 2019. Stærð 6,6 ha.

FS6. Bláfjöll. Fólkvangur 1972. Hluti innan Reykjavíkur.

Svæði á náttúruminjaskrá (sjá mynd 12):*

ÖN1. Öskjuhlíð.
ÖN2. Tjörnin og Vatnsmýrin.
ÖN3. Vesturhorn Laugarnes
ÖN4. Elliðaárdalur
ÖN5. Myllulækjartjörn í Heiðmörk
ÖN6. Grafarvogur
ÖN7. Gufuneshöfði
ÖN8. Viðey
ÖN9. Eyjar á Kollafirði
ÖN10. Úlfarsá og Blikastaðakró
ÖN11. Tröllafoss
ÖN12. Andríðisey
ÖN13. Ósmelur og Hvalfjarðareyri

Sjá nánar kaflann *Náttúra, Landslag og Útivist* í skjalinu *B2.Græna borgin* (adalskipulag.is).

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

Tafla 14.1. Helstu efnistökustaðir. Sjá nánar kaflann Efnistaka og efnislosun í *B2. Skapandi borg*

Tilvísun	Heiti	Flokkur	Umfang/flokkur	Sérskilmálar
E1	Norðurkot	Malarnáma	4,8 ha / B	
E2	Blikdalsá	Malarnáma	18 ha / B	
E3	Esjuberg/Varmhólar (spilda 6)	Malarnáma	9 ha / B	Innan Græna trefils, sjá kafla 10.
E4	Varmadalsnáma	Malarnáma	10 ha / B	
E5	Álfsnes, iðnaðarsvæði	Grjót/malar	20 ha / B	Efnistaka heimil vegna undirbúnings svæðis.
E6	Tíðaskarðshóll	Malarnáma	2,5 ha / B	
E7	Hólmsheiði	Efnislosun	32 / A	Sjá sér umfjöllun í B2. Skapandi borg.
E8	Stardalur	Malarnáma	C	
E9	Ytri-Tindstaðanáma	Malarnáma	C	
E10	Úlfarsfell, kirkjugarður	Efnislosun	22 ha / B	Tímabundin losun ómengaðs jarðvegs á vegum Reykjavíkurborgar. Tilgangur losunar er að gera svæðið grafartækt vegna skipulags nýs kirkjugarðs í Reykjavík. Landmótun, ræktun og almennur frágangur svæðis verður samkvæmt ákvæðum deiliskipulags um kirkjugarðinn. Losunin mun ná til allt að 22 ha svæðis og getur numið um 600 þúsund m³. Framkvæmd og fyrirkomulag losunar mun taka mið af þeim mótvægisaðgerðum sem sett verða fram í mati á umhverfisáhrifum framkvæmdar og settum skilyrðum í útgefnu framkvæmda- og starfsleyfi, auk þeirra atriða sem nefnd eru í umhverfismati aðalskipulags.

A. Matsskyld náma. Efnistökusvæði yfir 25 ha eða 500.000 m³.
B. Tilkynningaskyld náma. Fyrirhugað efnisnám yfir 2,5 ha eða 50.000 m³ sem ber að tilkynna til Skipulagsstofnunar.
C. Minni námur, ekki háðar lögum nr. 111/2021.

15.2. Menningarminjar

Minjavernd (MV). Svæði þar sem eru friðlýstar fornleifar og friðaðar fornminjar, hús og mannvirki sem njóta sjálfkrafa verndar á grundvelli aldurs þeirra samkvæmt lögum um menningarminjar (gr. 6.3.f. í skipulagsreglugerð).

Skráning fornleifa og menningarminja svo og skráning húsa er fastur liður við undirbúning skipulagsgerðar á öllum skipulagsstigum. Yfirlit fornleifa, hnitsettra í landupplýsingagrunnum, skal liggja fyrir á öllum helstu þróunar- og framkvæmdasvæðum við gerð aðalskipulags eða breytingar á því, sbr. einnig ákvæði um rammahluta aðalskipulag (sjá IV-hluti). Sömuleiðis skal liggja fyrir yfirlit friðlýstra, friðaðra og umsagnarskyldra húsa við gerð aðalskipulags. Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja samkvæmt stöðlum Minjastofnunar Íslands, skal liggja fyrir áður en mótuð er tillaga að deiliskipulagi á viðkomandi þróunar- og framkvæmdasvæði, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hnitsettar fornleifar og menningarminjar í Reykjavík eru nú skráðar í gagnagrunn sem er beintengdur við landupplýsingakerfi og stafrænan aðalskipulagsgrunn. Borgarsögusafn heldur utan um rannsóknir, skráningu og miðlun gagna vegna menningarminja. Sjá nánar um stöðu skráningar húsa, menningarminja og fornleifa með tilliti til helstu þróunar- og framkvæmdasvæða í IV. hluta, Borgarvernd, Viðauka 8 og skjalinu B3. Umhverfisskýrsla, kafla 3.7.

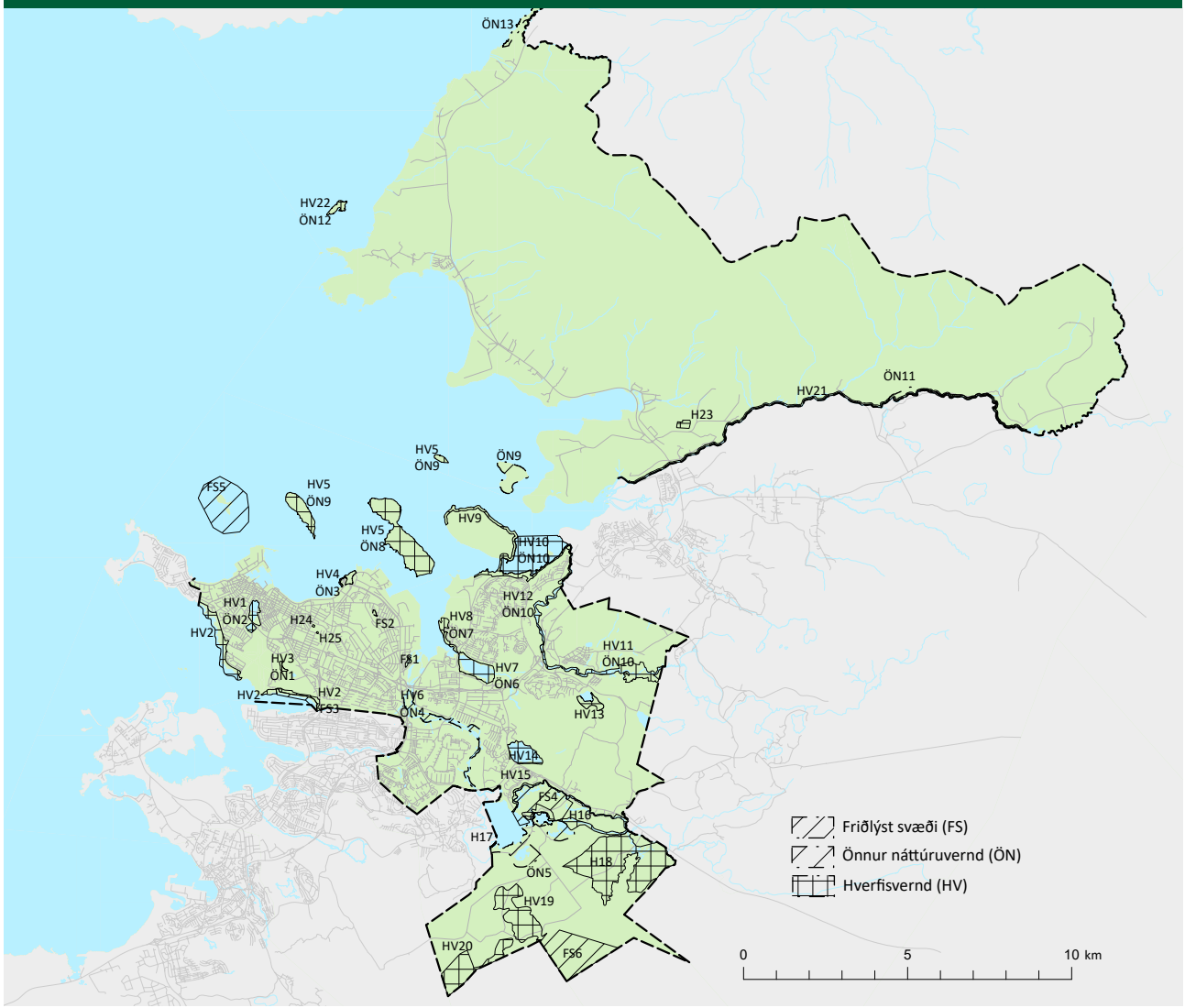
Fornleifar sem eru sérstaklega friðlýstar (MV) samkvæmt eldri lögum eru sýndar á mynd 13, í samhengi við skráðar og hnitsettar menningarminjar í gagnagrunni Borgarsögusafns.

Eftirfarandi markmið eru sett varðandi minjaskráningu vegna framfylgdar aðalskipulagsins:

- Heildstæður gagnagrunnur menningarminja verði fullklárður og hann beintengdur við stafrænan aðalskipulagsgrunn. Skráning fornleifa og annarra menningarminja verði í samræmi við reglur Minjastofnunar Íslands.
- Sett verði í forgang að endurmeta stöðu skráningar menningarminja og húsakannana á miðborgarsvæðinu og á svæðinu innan Hringbrautar sem lýtur hverfisvernd skv. aðalskipulagi og ljúka skráningu þar. Því verkefni verði lokið áður en ráðist verður í gerð hverfisskipulags. Í því verkefni er mikilvægt að horfa heildrænt á svæðið.Einnig verði sett í forgang að klára skráningu á öðrum fyrirhuguðum þróunar- og framkvæmdasvæðum, þar sem enn liggur ekki fyrir fullgild skráning, s.s. á byggingarsvæðum í grennd við fyrsta áfanga Borgarlínu og á framkvæmdasvæði hennar. Einnig þarf að setja í forgang húsakannanir á einstaka uppbyggingarreitum, ekki síst þeim sem koma nýir inní AR2040. Minjastofnun Íslands og Reykjavíkurborg gera með sér frekara samkomulag um tilhögun minja- og húsaskráningar, sbr.16 gr. laga um menningarminjar og skal það liggja fyrir innan 6 mánuða frá staðfestingu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Sjá að öðru leyti töflu í kafla 3.7. í B3. Umhverfisskýrslu, um núverandi stöðu skráningar og fyrirhugaða skráningu vegna sérstakra aðalskipulagsbreytinga.
- Borgarsögusafn stýri sem fyrr gerð byggða- og húsakannana í grónum hverfum, sem verði lykilforsenda við gerð hverfis- og deiliskipulags. Við varðveislumat verði farið eftir flokkunarkerfi, sbr. Viðauki 8.
- Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags verði vernd einstakra svæða, götumynda, húsarða og húsa fest í sessi.
- Stefnt verði að því að auka enn frekar aðgengi að mikilvægum sögu- og minjastöðum í borginni og stuðla að aukinni upplýsingagjöf til almennings um menningarminjar.

Mynd 12. Svæði náttúruverndar og hverfisvernd. Kortið sýnir svæði sem falla undir einhvers konar vernd í borginni, þ.e. friðlýst svæði og hverfisverndarsvæði, að undanskildum vatnsverndarsvæðum.

Sjá einnig þéttbýlisuppdrátt, forsendur í B2. Græna borgin, adalskipulag.is og um vernd byggðar í IV. hluta. Borgarvernd og Viðauka 8.



15.3. Hverfisverndarsvæði

Hverfisvernd (HV). Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, landslag eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum. (gr. 6.3.i. í skipulagsreglugerð).

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði (sjá mynd 12)

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

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

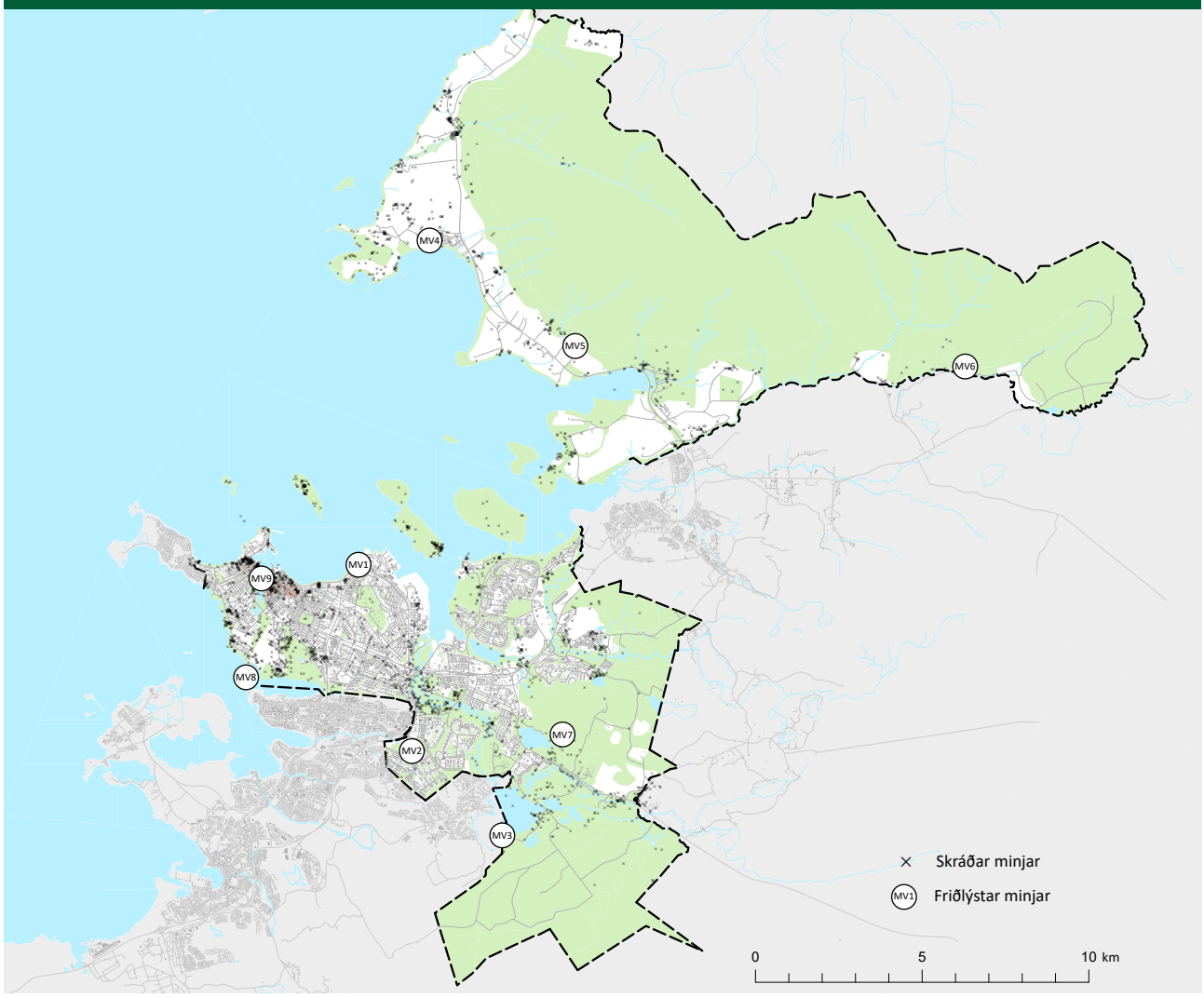
HV3 Öskjuhlíð: Fjölbreyttur gróður, votlendi og ísaldarminjar. Fallegt skóglendi. Minjar um hæstu sjávarstöðu frá ísaldarlokum, 43 m yfir núverandi sjávarmáli. Jökulsorfnar klappir og hvalbak. Votlendisgróður í Leynimýri. Mikið fuglalíf.

HV4 Laugarnes: Sjaldgæfar plöntutegundir innan borgar, ósnortin fjara. Fjaran og fjörukamburinn eru síðustu leifar hinnar náttúrulegu strandlengju á norðurströnd Seltjarnarness hins forna. Gróður einkennist af þurrlendi, einkum graslendi, bæði ræktuðu og óræktuðu. Í nesinu er að finna ýmsar plöntutegundir sem nú eru sjaldgæfar við norðurströnd Seltjarnarness. Fuglalíf er mikið við nesið og þaðan er víðsýnt út á Sundin.

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

HV6 Elliðaárdalur: Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakki Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Leitahraun, um 4500 ára gamalt, þekur dalbotninn. Hraunið hefur mikið fræðslu og vísindagildi. Dalurinn er að miklu leyti manngerður en þó eru afmörkuð svæði þar sem villt náttúra ræður ríkjum, svo sem í Blásteinshólma og með bökkum

Mynd 13. Friðlýstar fornminjar (MV)* í samhengi við skráðar menningarminjar í gagnagrunni Borgarsögusafns.



Dimmu. Gróðurfarið einkennist af graslendi, mólendi og trjáræktarsvæðum. Votlendisblettir eru hér og þar og hafa að geyma sérstæða flóru. Fuglalíf er fjölbreytt við árósinn og á óræktuðu svæðunum ofan við stífluna.

HV7 Grafarvogur: Leirur sem ekki hefur verið raskað, auðugt fuglalíf, fjölbreytt landslag. Hér er ein af fáum leirum sem ekki hefur verið raskað á höfuðborgarsvæðinu og hefur hún mikla þýðingu fyrir fuglalíf á Innnesjum. Vaðfuglar, máfar og endur nýta voginn allt árið. Á fartíma á vorin halda þúsundir fugla þar til. Stórgrýtt urð norðan í Ártúnsholti (Innriurð) setur mikinn svip á umhverfið og er þakin mosum og hrúðurfléttum. Mólendisræman umhverfis voginn hýsir fjölda plöntutegunda. Grafarlækur er straumharður og vatnið tært og á engan sinn líka í borgarlandinu. Merkar ísaldarminjar er að finna í Grafargili.

HV8 Gufuneshöfði: Stórgrýtt strönd, stórbrotið og heillegt holtalandslag á kollinum. Jökulminjar.

HV9 Norðurströndin og strönd Geldinganess: Fjölbreyttar, óspilltar og lífríkar fjörur. Geldinganes er eini varpstaður stormmáfs á höfuðborgarsvæðinu.

HV10 Blikastaðakró: Lífríkar fjörur, auðugt fuglalíf. Strandlengjan er fjölbreytt. Grunn vik með sand- og malarfjörum en á milli ganga klettanef í sjó fram. Klettarnir eru vaxnir mólendisgróðri og ríkulegum fléttugróðri. Auðugt fuglalíf er í fjörunni við grunnsævið allt árið. Leirurnar eru mikilvægar fæðustöðvar fugla.

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

HV12 Korpa vestan Vesturlandsvegar: Lífríki árinnar, umhverfi, votlendi og fuglalíf. Áin flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og hefur það mótandi áhrif á lífríki svæðisins. Votlendi er víða við ána en einnig finnst graslendi, tún, mólendi, melar og flög. Þéttar fuglabyggðir eru við Úlfarsá/Korpa og er 51 fuglategund skráð við ána, þar af 25 reglulegir varpfuglar. Mikið er um mink á svæðinu og nærist hann á fugli og fiski.

HV13 Reynisvatn, Starmýri: Berggrunnur er nokkur hundruð þúsund ára gömul hraun og setja gömul misgengi og sprungur mikinn svip á svæðið. Fjölbreytt landslag er víða utan í holtunum, Þurrlendi með lyngmóum, graslendi og mosaþembu er ríkjandi. Starmýri á milli Reynisvatns og Langavatns er heillegt og gróskumikið votlendi. Fuglalífið einkennist af mófuglum og

* MV1 Laugarnes: Bæjarstæði, bæjarhóll og kirkjugarður; MV2 Breiðholt: Bæjarstæði, kirkjutóft og kirkjugarður; MV3 Þingnes: Mannvirkjaleifar á fornum þingstað; MV4 Esjuberg: Forn kirkjugrunnur; MV5 Hof: Hoftóft; MV6 Hrafnhólar: Sámsstaðir, suðvestan Stardalsfjalls; MV7 Gröf. Grafarsel, seljarústir; MV8 Skildinganes. Flugvélarflak á botni Skerjafjarðar. MV9 Vikurgarður.

verpa sumar tegundir, eins og spói, óvenjulega þétt á svæðinu.

HV14 Rauðavatn: Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

HV15 Bugða og Rauðhólar: Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf. Rauðhólar eru friðlýstur fólkvangur. Þeir eru leifar gervigíga í hrauni sem rann um svæðið fyrir 4500 árum. Á flæðilandinu meðfram Bugðu er gróskumikið votlendi, gróður þar er fjölbreyttur og fuglalíf mikið um varptímann.

HV16 Suðurá: Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf.

HV17 Elliðavatn: Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

HV18 Hólmshraun: Mosagrónir og heillegir hraunflákar.

HV19 Strípshraun: Mosagrónir hraunflákar, aðalaðrennsli ferskvatns í Myllulækjartjörn.

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

HV21 Leirvogsá, Kjalarnesi: Lífríki árinnar, nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

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

H23.Esjumelar: Votlendi norðan Norðurgrarfarvegar, sem nýtur verndar sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br.

H24. Saltfiskmóinn: Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um mikilvægi saltfiskverkunar í Reykjavík, er stakkstæðið og nærumhverfi skilgreint sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi.

H25. Vatnshóllinn: Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um sögu vatnsveitu í Reykjavík eru vatnsgeymarnir og nærumhverfi skilgreint sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi.

H26. Hverfisvernd innan Hringbrautar, sjá kaflann Borgarvernd í IV. hluta.

Sjá nánar um verndarsvæði byggðar sem skilgreind er í deili- og/eða hverfisskipulagi í Viðauka 8.

15.4. Vatnsvernd

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

Vatnsvernd vatnsbóla (VG, VF). Vatnsverndarsvæði, þ.e. svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði (VG) og hins vegar fjarsvæði (VF) sbr. reglugerð um neysluvatn (gr. 6.3.g. í skipulagsreglugerð).

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

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

Nánar umfjöllun um verndarsvæði má finna í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í skjalinu *B2.Græna borgin*, adalskipulag.is), og um vatnsvernd í svæðisskipulagi vatnsverndar á vefsvæðinu ssh.is. Sjá einnig í IV. hluta, kaflann *Borgarvernd* varðandi almenna stefnu um húsvernd og hverfisvernd innan Hringbrautar í Reykjavík.

Áformað er að endurmeta stefnu um opin svæði (þ.m.t. verndarsvæði) í fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulaginu, sjá I.-hluta, *Inngang*.

16. Aðrar takmarkanir á landnotkun

16.1. Náttúruvá (NV)

Svæði þar sem hætta er talin stafa af náttúruhamförum, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, sjávarflóðum, vatnsflóðum, jarðskjálftum, eldvirkni eða veðurfari (ofviðri). (gr. 6.3.a. í skipulagsreglugerð).

Við gerð deiliskipulags undir hlíðum Esju skal leita álits Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættu. Við gerð hverfis- og deiliskipulags á skilgreindum lágsvæðum þarf að gera skilmála um lágmarks land- og gólfhæð byggt á viðmiðunarreglum um landhæð á lágsvæðum sem og samráði við Vegagerðina sem er umsagnaraðili um aðalskipulag og deiliskipulag lágsvæða þar sem hætta er á sjávarflóðum. Þau þróunarsvæði þar sem hætta er á sjávarflóðum eru Skerjafjörður, Vatnsmýri, Kvosin, gamla höfnin, Elliðaárvogur og Gufunes (sjá skjalið B3. *Umhverfisskýrsla*, kafli 3.5 og 5.1.5, og Umhverfisskýrsla, júlí, 2013, bls. 61–64, adalskipulag.is).

16.2 Varúðarsvæði (VA).

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

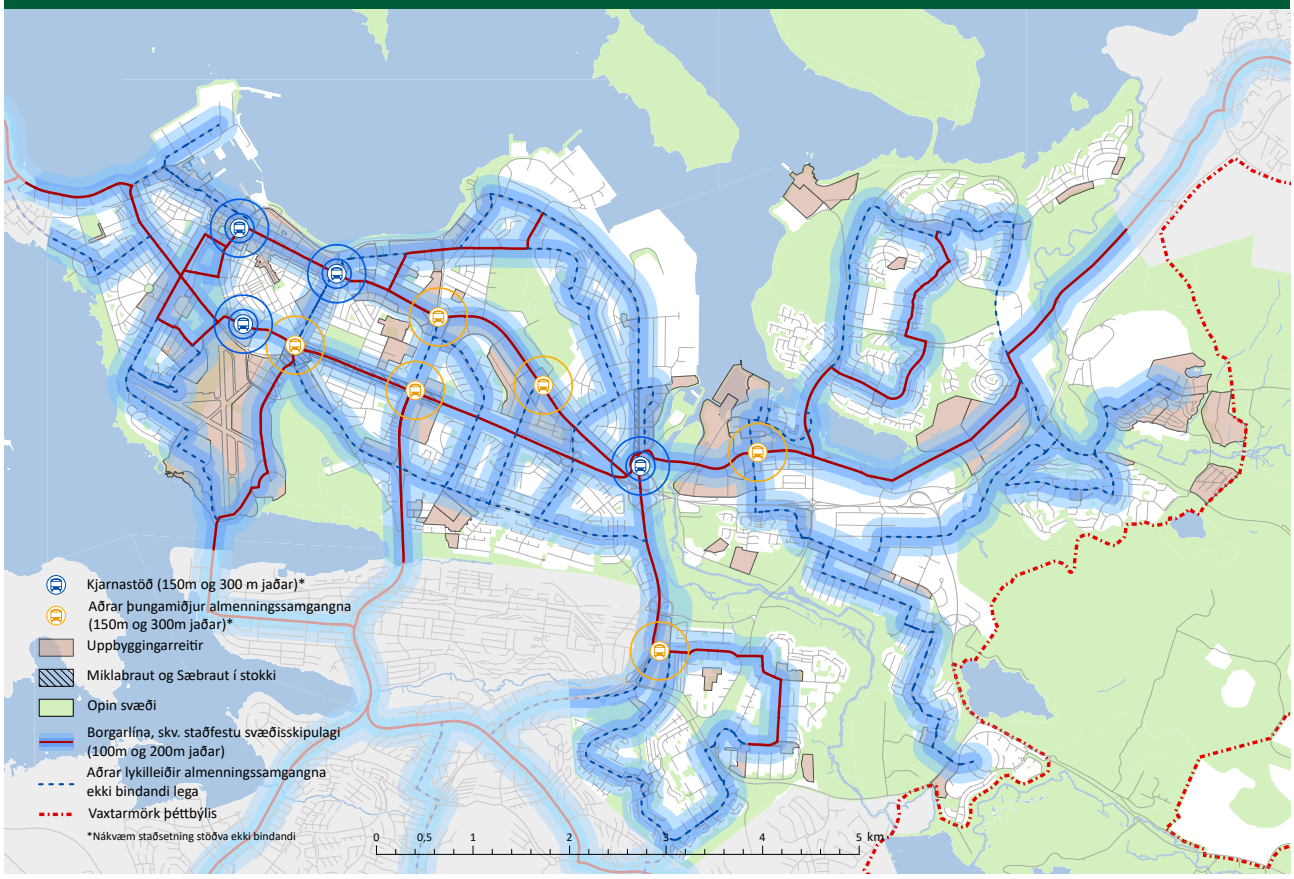
Slík svæði er ekki að finna í Reykjavík.

16.3. Hindranafletir flugvalla (HF).

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

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

Mynd 14a. Meginleiðir almenningssamgangna og Borgarlínu, ásamt helstu þróunarsvæðum. Á myndinni eru sýndar nýjar tengingar yfir Fossvog og Elliðaárvog. Almenningsvagnar á þessum leiðum verða í forgangi í umferðinni og á leiðum Borgarlínu aka vagnar einkum í sérrými.



17. Samgöngur

17.1. Vegir, götur og stígar (VE).

Vegir, götur, helstu göngu-, reið- og hjólastígar og tengd mannvirki þ.m.t. mislæg gatnamót, undirgöng og göngubrýr og helgunarsvæði þeirra, svo sem stofn- og tengibrautir í þéttbýli og stofn- og tengivegir utan þéttbýlis (gr. 6.2.m. í skipulagsreglugerð).

Gatnamannvirki og önnur samgöngukerfi eru sýnd á myndum 14a–14c (sjá einnig B.2 *Vistvænar samgöngur*) og á skipulagsuppdráttum aðalskipulagsins, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar. Aðalskipulag markar almennt ekki stefnu um aðrar götur en stofn- og tengibrautir og aðra stíga en stofn- og tengistíga.

Á skipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir stofn- og tengibrautum, mislægum gatnamótum, göngubrúm og undirgöngum, stofn- og tengistígum. Ennfremur er sýnd á þéttbýlisuppdrætti (1:20.000) lega Borgarlínu samkvæmt staðfestu svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, sbr. einnig frumdrög að nánari legu fyrsta áfanga hennar.* Meginleiðir strætisvagna og Borgarlínu, þar sem almenningssamgöngur eiga að njóta sérstaks forgangs í umferðinni, eru sýndar á mynd 14a, ásamt lykil biðstöðvum. Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður við komið, og forgang á ljósastýrðum gatnamótum.

Gert er ráð fyrir stokk undir hluta Miklubrautar og hluta Sæbrautar. Markmið með gerð stokka undir viðkomandi stofnbrautir eru einkum þau að draga úr umhverfisáhrifum umferðar og bæta borgarbrag í aðliggjandi hverfum. Stefna um stokkalausnir á viðkomandi götuköflum (sjá þéttbýlisuppdrátt) er sett fram með fyrirvara um frumhönnun gatnatenginga, niðurstöður hugmyndaleitar og mats á umhverfisáhrifum.

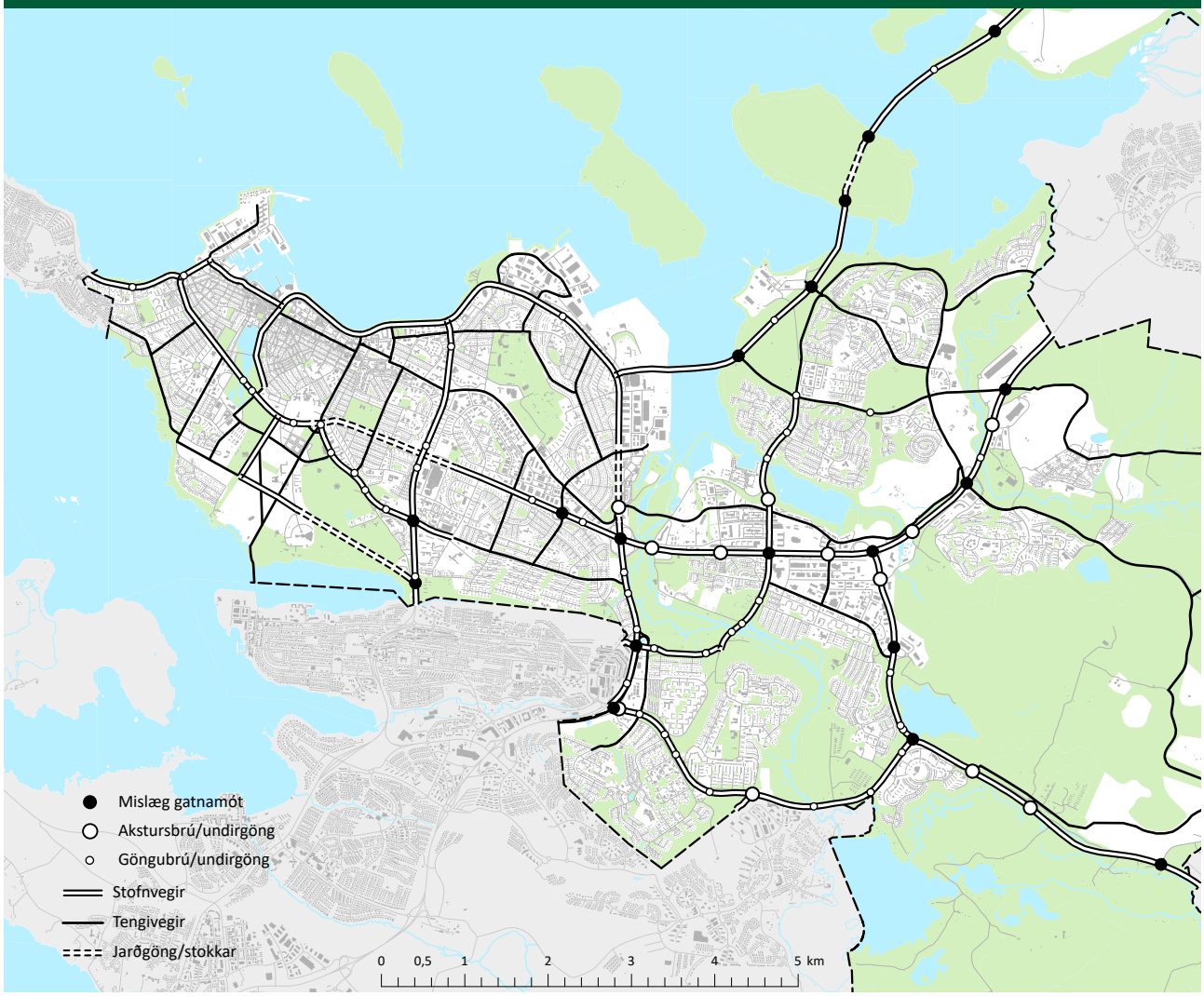
Gert er ráð fyrir breyttri útfærslu á gatnamótum Arnarnesvegar og Breiðholtsbrautar og felur hún í sér blandaða lausn, þar sem gert er ráð fyrir að Arnarnesvegur fari á brú yfir Breiðholtsbraut en mæti götunni í plani á ljósastýrðum gatnamótum. Með þessari lausn verða gatnamótin ekki eins landfrek og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

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

* Sjá nánar sérbreytingu á aðalskipulaginu, *Borgarlínan. 1. lota Borgarlínunnar / Ártúnshöfði – Fossvogur.* Vinnslutillaga í forkynningu, ásamt frumdrögum að hönnun Borgarlínu (janúar 2021), sjá borgarlina.is

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

Mynd 14b. Í aðalskipulagi er fyrst og fremst mótuð stefna um stofnbrautir og tengibrautir og gatnamót í viðkomandi götum. Í aðalskipulaginu eru tilgreindar ákveðnar stofn- og tengibrautir sem skal endurhanna sem borgargötur (sjá IV hluta, *Gatan sem borgarrými*). Aðalskipulagið gerir ráð fyrir stokki á hluta Miklubrautar og Sæbrautar. Sjá þéttbýlisuppdrátt.



gatnamannvirkja og mat á umhverfisáhrifum.

Gert er ráð fyrir tengingum vegna Borgarlínu, almenningssamgangna, hjólandi og gangandi yfir Fossvog og Elliðaárvog (sjá myndir 14a og 14c) og eru þær tengingar auðkenndar sem tengibrautir og stofnstígar.

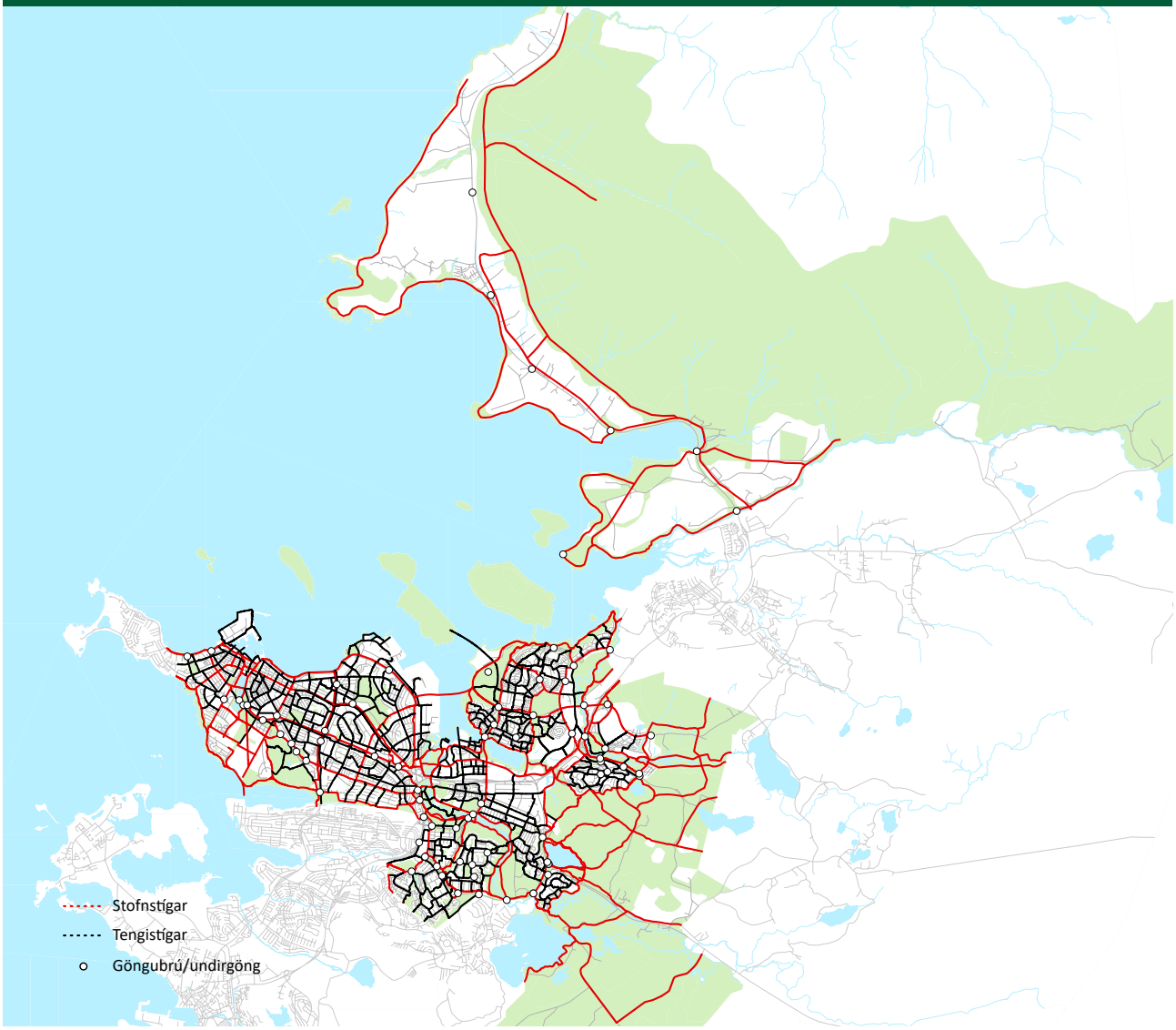
Hallsvegur verður tveggja akreina gata frá Vesturlandsvegi að Sundabraut.

Núverandi götur og umferðareyjar fá almennt skilgreininguna Vegir, götur og stígar (VE) á skipulagsuppdráttum, þar sem tákn samgöngumannvirkis á uppdrætti þekur ekki svæðið með öllu. Afmörkun slíkra svæða þarf að skoðast í ljósi þess mælikvarða sem aðalskipulagið er sett fram í og verða þau afmörkuð nánar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Helgunarsvæði stofnbrauta skal miðast við allt að 30 m út frá miðlínu vegar og helgunarsvæði tengibrauta allt að 15 m frá miðlínu vegar, sbr. 32. gr. vegalaga (Þjóðvegir í umsjá Vegagerðarinnar, sjá mynd 3.15 í B3 Umhverfisskýrsla). Nákvæma legu og breidd helgunarsvæða skal ákveða í deiliskipulagi. Sérstakar hönnunarforsendur skulu gilda um stofnbrautir í þéttri borgarbyggð, sjá IV hluta og kaflann *Gatan sem borgarrými* í skjalinu *B2. Borg fyrir fólk*.

Stofn- og tengistígar eru sýndir á skipulagsuppdráttum ásamt þverunum í formi göngubrúa eða undirganga. Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnt er á þéttbýlisuppdrætti og sveitarfélagsuppdrætti, enda sé tilgangurinn að auka umferðaröryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum, sjá nánar þéttbýlisuppdrátt.

Sjá nánar um samgöngustefnu aðalskipulagsins í IV hluta greinargerðar og forsendur og skýringar í skjalinu *B2.Vistvænni samgöngur* (adalskipulag.is).

Mynd 14c. Stígakerfið tengir öll hverfi borgarinnar og nær jafnframt að sveitarfélagsmörkum. Rauðir stígar eru stofnstígar og svartir eru tengistígar. Heimilt er að gera ráð fyrir undirgöngum á fleiri stöðum en sýnt er á myndinni, enda sé tilgangurinn að auka umferðaröryggi og/eða greiða fyrir vistvænum samgöngum. Sjá nánar þéttbýlisuppdrátt og sveitarfélagsuppdrátt.



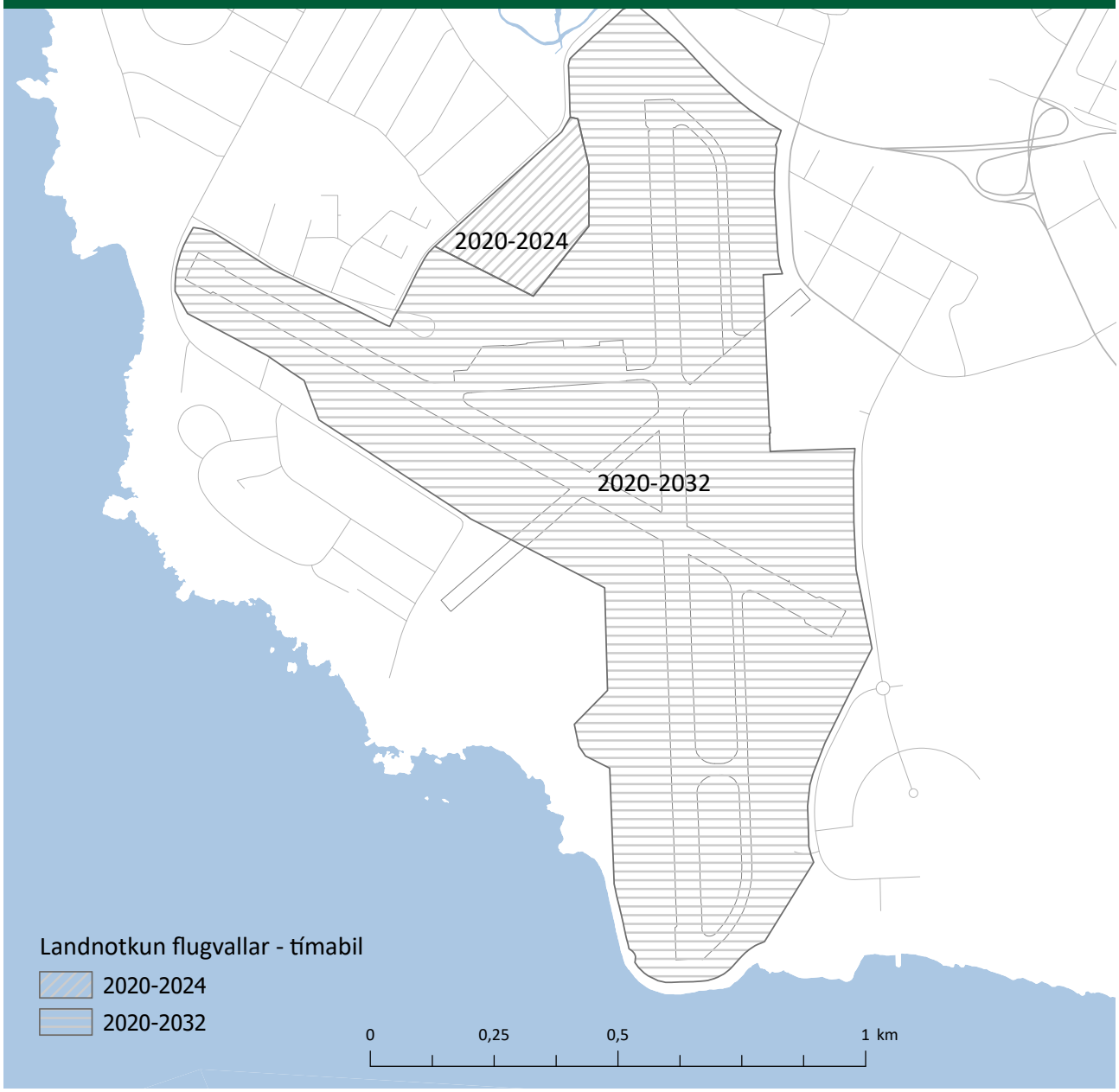
17.2. Bíla- og hjólastæðastefna

Í aðalskipulaginu eru ekki sett fram bindandi ákvæði eða nákvæmar reglur um fjölda bíla- eða hjólastæði, gjaldaskyldu eða aðra gjaldtöku vegna stæða fyrir farartæki. Reglur um slíkt verði á hverjum tíma samþykktar í borgarstjórn og skipulags- og samgönguráði, svo og aðferðir við hvernig meta skuli þörfina.

- Marka skal skýra stefnu um bíla- og hjólastæði í sérstakri stefnumörkun sem samþykkt er af borgarstjórn og skal hún taka mið af megin markmiðum aðalskipulags hverju sinni. Skilyrði og kröfur um fjölda bílastæða taki ávallt mið af stöðu viðkomandi svæðis í borginni, staðsetningu, gerð húsnæðis og hlutverki svæðis og hversu vel það er þjónað af vistvænum samgöngumátum.
- Í hverfis- og/eða deiliskipulagi og almennt vegna nýrrar uppbyggingar skal meta þörfina og ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða í samræmi við samþykkta stefnumörkun borgarstjórnar og reglur henni tengdri. Beita skal samgöngumati þegar um meiriháttar uppbyggingu er að ræða, sbr. ákvæði þar um í umræddum reglum.*

* Reykjavíkurborg (2018): Bíla- og hjólastæðastefna. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða. Reglurnar voru samþykktar í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. Breytingar á reglum þessum skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráð til samþykktar og til staðfestingar í borgarráði.

Mynd 15. Tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri. Sjá samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað, „Samkomulag um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni.“ Sjá ennfremur ákvæði eldra samkomulags Reykjavíkurborgar, ríkisins og Icelandair Group og viðbótarsamkomulag ríkis og borgar, dagsett 25. október 2013 og framfylgd þeirra.

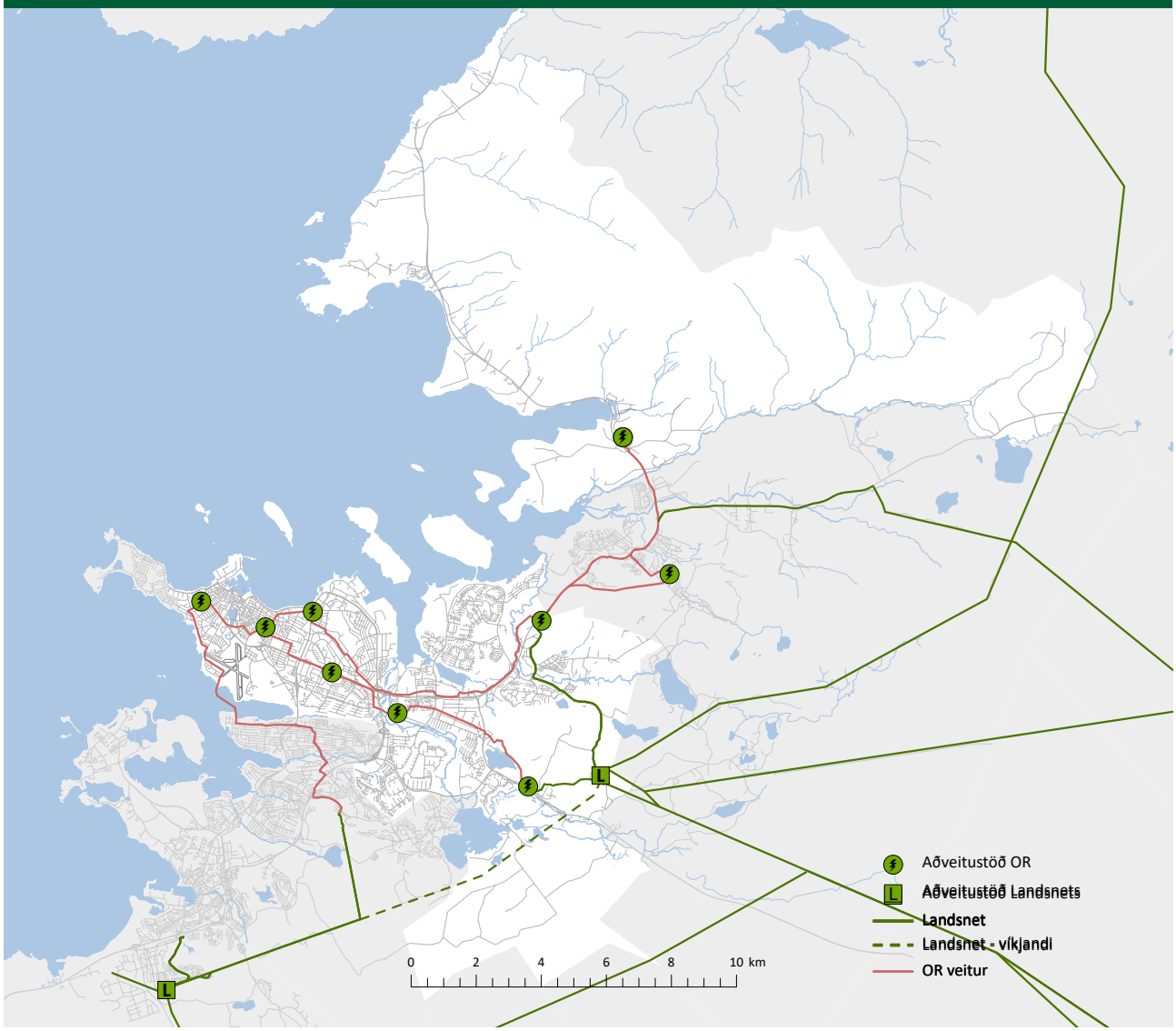


17.3. Flugvellir (FV).

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

Í Hólmsheiði er afmarkað flugvallarsvæði vegna lendingarstaðar fisflugvéla. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. megin markmið aðalskipulagins (sjá stefnu um *Borgin við Sundin* í II hluti). Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvellinum til ársins 2032 (sjá mynd 15). Aðstaða til þyrlulendinga vegna þjónustu Landhelgisgæslunnar verður þó áfram heimil á svæðinu, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Núverandi starfsleyfi Reykjavíkurflugvallar, útgefið af Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, rennur út 31. desember 2024. Sjá Viðauka 4, „Samkomulag um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni“, dagsett 28. nóvember 2019. Sjá einnig kaflann *Hindrunarfletir flugvallar*.

Mynd 16a. Rafveita á vegum Orkuveitu Reykjavíkur og flutningskerfi Landsnets. Áformað hefur verið að rífa Hamraneslínu (HN1 og HN2) í kjölfar frekari endurbóta á flutningskerfi Landsnet. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að heimilt verði að endurbyggja svokallaða Brennimelslínu 1 sem 400 kV í stað 220 kV. Sjá nánar um forsendur stefnu í Viðauka 10 og í *B2. Skapandi borg*, bls. 60–61.



18. Veitur og helgunarsvæði (VH)

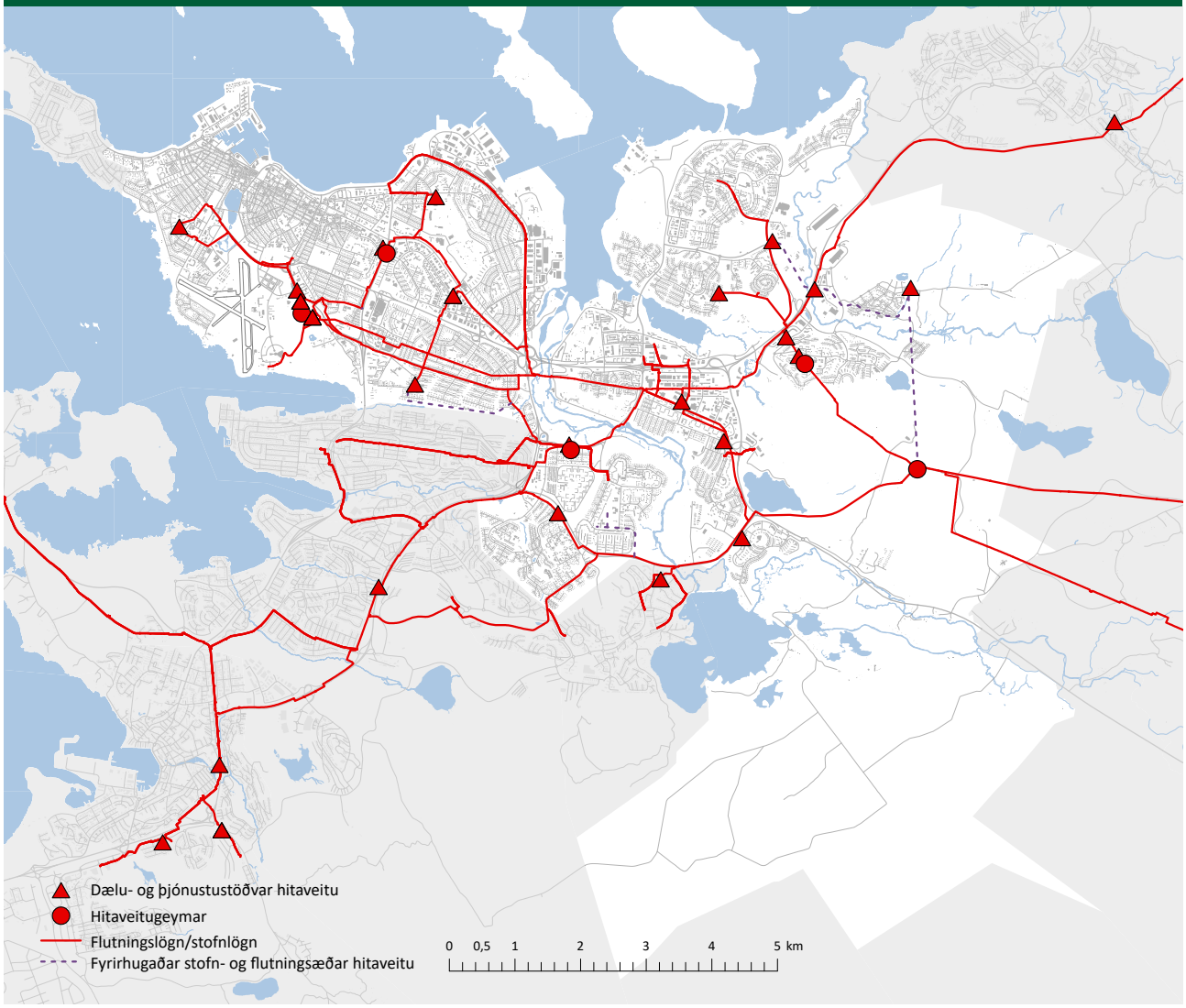
Stofnkerfi veitna og eftir atvikum dreifikerfi eru sýnd á myndum 16a–16d. Gerð er nánari grein fyrir forsendum í Viðauka 10 og og B3. Umhverfisskýrslu (sjá einnig skjalið B2. *Skapandi borg* adalskipulag.is.) Breytingar frá þeim stofn- og dreifikerfum sem sýnd eru á umræddum myndum kalla á aðalskipulagbreytingu

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

Í aðalskipulaginu er ekki sett fram sérstök stefna um gagna- eða boðveitu. Gerð er grein fyrir henni eftir atvikum í hverfis- eða deiliskipulagi. Minni mannvirki, svo sem fjarskiptamöstur, móttakarar og línulagnir í jörðu, eru heimil utan byggðar, svo sem á opnum svæðum (OP), óbyggðum svæðum (ÓB) og landbúnaðarsvæðum, en eru háð framkvæmdaleyfi. Heimilt er að veita framkvæmdaleyfi fyrir þeim á grundvelli aðalskipulagsins þótt viðkomandi mannvirki séu ekki tilgreind á uppdráttum þess. Gera skal grein fyrir stærri fjarskiptamöstrum í deiliskipulagi. Minniháttar fjarskiptasendar og móttakarar eru heimilir ofan á hærri byggingum. Almennt skal gera grein fyrir slíku í deiliskipulagi.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að skólpdælu- og hreinsistöðvum og öðrum minniháttar veitumannvirkjum megi finna stað á öðrum landnotkunarsvæðum en iðnaðarsvæðum, svo sem á opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST), enda sé þannig staðið að hönnun og frágangi að mannvirki falli vel að umhverfinu.

Mynd 16b. Hitaveita á vegum Orkuveitu Reykjavíkur.

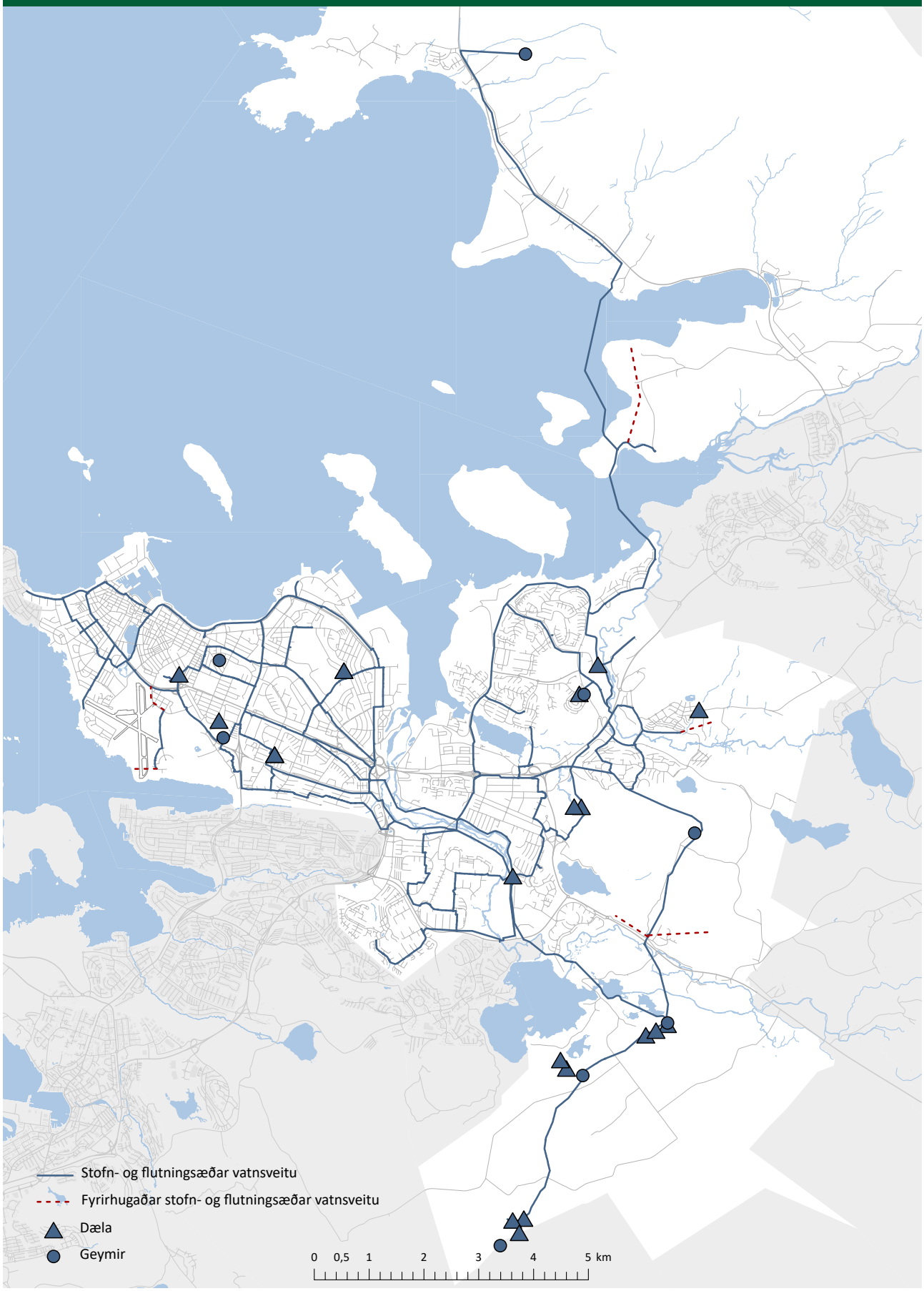


Beita þarf blágrænum lausnum til að nýta náttúrlega farvegi vatns og hanna fráveitukerfi með tilliti til áhrifa þéttingar byggðar sem og loftslagsbreytinga.

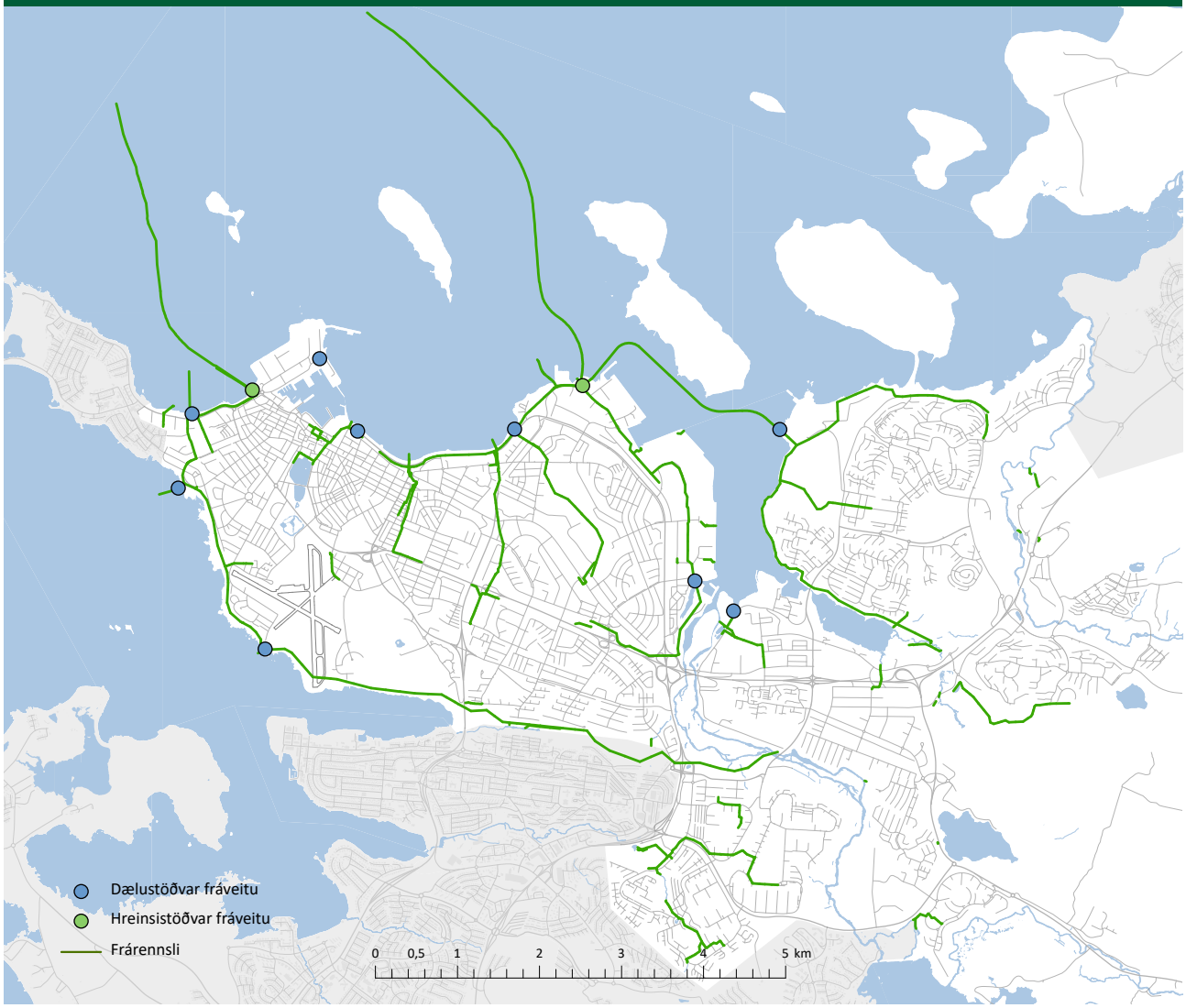
Þegar afmarkað er helgunarsvæði háspennulínu (sjá mynd 16a) skal taka mið af staðlinum IST EN50341 ásamt íslenskum viðauka, sbr. reglugerð nr. 586/2004 um lágmarksfjarlægðir háspennulína frá öðrum mannvirkjum. Tryggja verður að helgunarsvæði háspennulínu sé virt. Í því samhengi þarf einnig að hafa í huga að skógrækt er ekki leyfð innan helgunarsvæðis. Þá er nauðsynlegt að tryggja greiðan aðgang að línum vegna eftirlits, viðhalds og viðgerða. Um getur verið að ræða ýmis vélknúin tæki, allt eftir eðli verkefna hverju sinni.

Í deiliskipulagi þarf að tryggja aðgengi að borholum hitaveitu (sjá mynd 3.12 í B3. Umhverfisskýrslu) vegna viðhalds þeirra, en skipuleggja má helgunarsvæði þeirra sem t.d. græn svæði eða bílastæði.

Mynd 16c. Vatnsveita á vegum Orkuveitu Reykjavíkur. Sjá vatnsverndarsvæði á þéttbýlis- og sveitarfélags-uppdráttum.



Mynd 16d. 4. Fráveita á vegum Orkuveitu Reykjavíkur.



19. Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar

19.1. Sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni

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

Starfssemiskvótar

Starfssemiskvótar eru tvenns konar. Í fyrsta lagi kvótar með það að markmiði að vernda og efla smávöruverslun. Er með þeim kveðið á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar við ákveðin götusvæði. Í öðru lagi kvótar sem ákveðnir eru til að tryggja fjölbreytilega starfsemi. Er með þeim kveðið á um hámarkshlutfall sömu starfsemi við ákveðin götusvæði eða torg.

Hlutföll starfsemi eru reiknuð útfrá skilgreindum götuhliðum sem afmarkast eins og sýnt er á mynd 17. Reiknireglur eru settar fram á mynd í Viðauka 1.

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

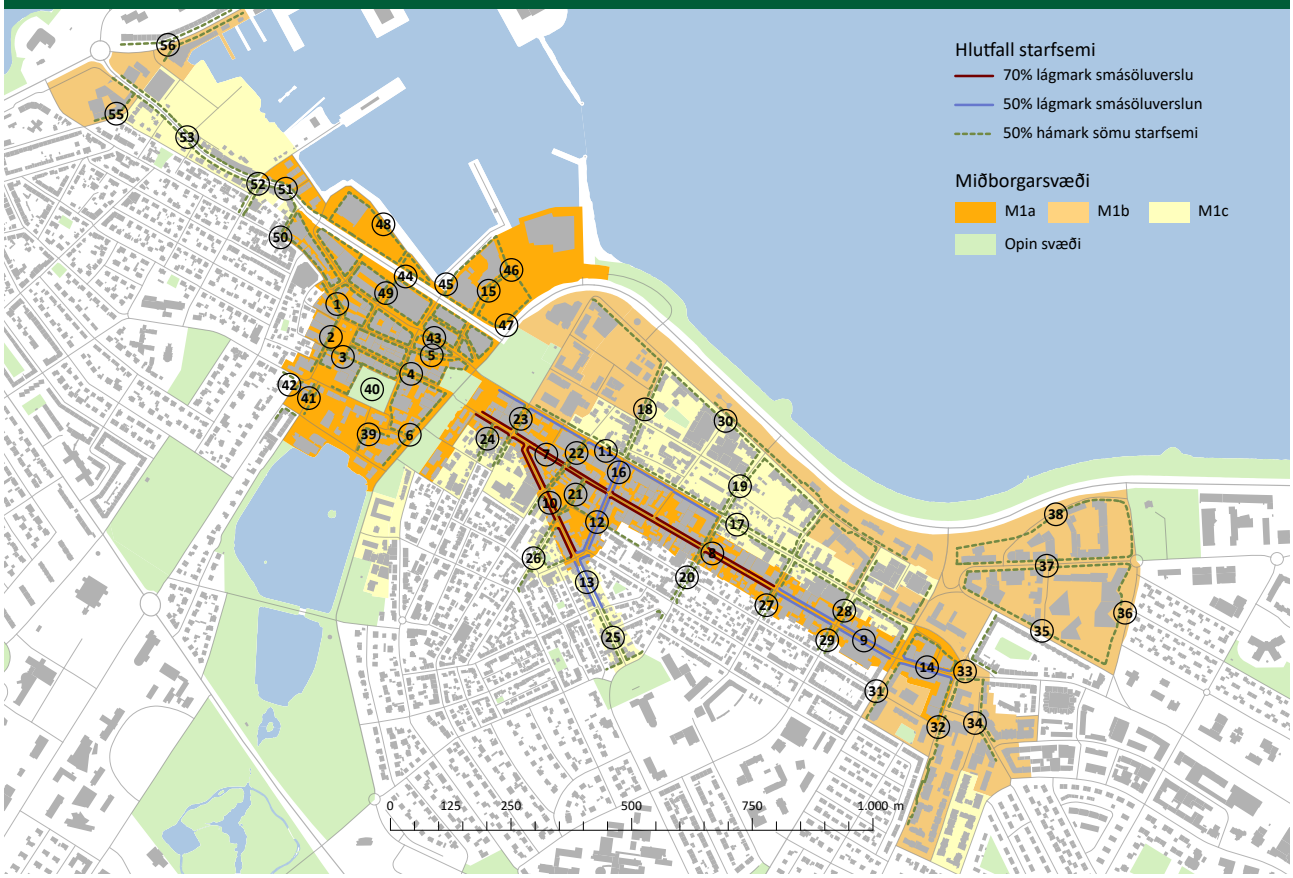
70% lágmark

Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 70%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 30% og forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 70% við skilgreinda götuhlið.

50% lágmark

Lágmarkshlutfall smávöruverslunar 50%. Heimildir til annarrar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 50% og forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall smávöruverslunar fari ekki undir 50% við skilgreinda götuhlið. Hámarkshlutfall starfsemi, að smávöruverslun undanskilinni, 50%.

Mynd 17. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar. Eftirfarandi markmið er lögð til grundvallar: Stuðla að heildarmynd göturýmisins með því að samræma útlit og umhverfi; Efla mannlíf í göturýmum; Tryggja samfellu í verslunargötuhliðum; Stuðla að fjölbreyttri starfsemi; Vernda og efla smávöruverslun; Styrkja samþjöppun smásöluverslunar.



50 % hámark

Hámarkshlutfall starfsemi að smásöluverslun undanskilinni er 50%. Forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er háð því að hlutfall sömu starfsemi við götuhliðina, að smásöluverslun undanskilinni, fari ekki yfir 50%. Við skilgreind miðborgartorg er hámarkshlutfall starfsemi, að smásöluverslun og veitingastarfsemi undanskilinni, 50%.

Virkar götuhliðar og -horn

Götur og torg sem lúta starfssemiskvótum, sbr. mynd 3, eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa heildargötumynd og lifandi göturými.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna (M1a) skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð (M1b og M1c) skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Kveða skal nánar á um virkar götuhliðar í deili- og hverfisskipulagi.

Breyting á starfsemi

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

Nýbyggingar

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

Breyting á útliti

Sækja þarf um leyfi byggingarfulltrúa til breytinga á framhliðum húsa við skilgreindar götuhliðar. Á það við um glugga, framhliðar og yfirborðsefni. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga sem áhrif hafa á yfirbragð heildarinnar. Breytingar eru samþykktar aðeins í þeim tilfellum þar sem eftirfarandi er uppfyllt:

- Breytingarnar séu í takt við sérkenni, efni stíl, skala og hlutföll bygginga í kring.
- Mikilvægir þættir byggingar séu ekki fjarlægðir eða huldir.

Skilgreind götusvæði, sbr. mynd 17.

Miðborgarkjarni:

1. Vesturgata: Norðurhlið: Vesturgata frá og með nr. 2 til og með nr. 10A. Suðurhlið: milli Aðalstrætis og Mjóstrætis
2. Aðalstræti: Vesturhlið: Aðalstræti frá og með nr. 2 til og með nr. 18. Austurhlið: Aðalstræti nr. 7 og 9.
3. Vallarstræti: Milli Aðalstrætis og Veltusunds ásamt Veltusundi milli Hafnarstrætis og Vallarstrætis
4. Austurstræti: Suður- og norðurhlið frá Veltusundi að Lækjargötu.
5. Hafnarstræti: Suður- og norðurhlið frá Aðalstræti að Kalkofnsvegi
6. Lækjargata: Milli Austurstrætis og Vonarstrætis.

Aðalverslunarsvæði:

7. Bankastræti og Laugavegur: Norðurhlið frá og með Bankastræti 3 til og með Klapparstíg 31. Suðurhlið frá og með Bankastræti 2 til og með Laugavegi 22A.
8. Laugavegur: Suður- og norðurhlið frá og með Laugavegi 23 og 24 til og með Vitastíg.
9. Laugavegur: Suður- og norðurhlið frá Vitastíg að Snorrabraut.
10. Skólavörðustígur: Suður- og norðurhlið frá og með Skólavörðustíg 1A og Bankastræti 14 að Týsgötu.

Hliðarverslunarsvæði:

11. Hverfisgata: Suðurhlið frá og með nr. 4 til og með nr. 62 (30% lágmark smásöluverslunar)
12. Klapparstígur: Austur- og vesturhlið frá Laugavegi að Skólavörðustíg.
13. Skólavörðustígur: Suðurhlið frá Týsgötu að Baldursgötu, norðurhlið frá Týsgötu að Bjarnarstíg.
14. Laugavegur: Norðurhlið frá Snorrabraut að Hlemmi, suðurhlið frá Snorrabraut að Rauðarárstíg (30% lágmark smásöluverslunar) 50% hámark með sömu starfsemi:
15. Reykjarstræti á Austurbakka.
16. Klapparstígur: Norður- og suðurhlið milli Laugavegar og Hverfisgötu.
17. Hverfisgata: Norðurhlið frá Ingólfsstræti að Snorrabraut. Suðurhlið frá Klapparstíg að Rauðarárstíg.
18. Klapparstígur milli Hverfisgötu og Skúlagötu.
19. Frakkastígur milli Laugavegar og Skúlagötu.
20. Frakkastígur frá og með Kárastíg 1 að Laugavegi.
21. Vegamótastígur.
22. Bergstaðastræti milli Hverfisgötu og Skólavörðustígs
23. Ingólfsstræti milli Amtmannsstígs og Hverfisgötu.
24. Þingholtsstræti milli Amtmannsstígs og Bankastrætis
25. Skólavörðustígur milli Baldursgötu / Bjarnarstígs og Frakkastígs.
26. Týsgata milli Þórsgötu og Skólavörðustígs, og Óðinsgata: Austurhlið frá og með Freyjugötu 1 og vesturhlið frá og með Óðinsgötu 6 að Skólavörðustíg.
27. Vitastígur milli Grettisgötu og Skúlagötu.
28. Barónsstígur milli Laugavegar og Skúlagötu.
29. Barónsstígur milli Grettisgötu og Laugavegar.
30. Skúlagata: Suðurhlið frá Ingólfsstræti að Barónsstíg. Norðurhlið frá og með Skúlagötu 9 að Skúlagötu 21.
31. Snorrabraut: Austurhlið milli Njálsgötu og Hverfisgötu. Vesturhlið milli Laugavegar og Skúlagötu.
32. Rauðarárstígur: Austurhlið milli Háteigsvegar og Laugavegar og vesturhlið milli Grettisgötu og Hverfisgötu.
33. Hlemmtorg.
34. Stórholt frá Skipholti að Þverholti og eystri hlið Þverholts frá Skipholti að Laugavegi.
35. Norðurhlið Bríetartúns.
36. Vesturhlið Katrínartúns frá Bríetartúni að Borgartúni
37. Borgartún frá Snorrabraut að Katrínartúni.
38. Guðrúnartún og Katrínartún frá Borgartúni að Sæbraut.
39. Templarasund og Kirkjutorg.
40. Austurvöllur.
41. Tjarnargata milli Vonarstrætis og Kirkjustrætis.
42. Suðurgata frá og með Suðurgötu 13 að Vonarstræti 10 og Túngötu. Túngata 2.
43. Tryggvagata: Norðurhlið frá Tryggvagötu 15 að Hafnarstræti. Suðurhlið frá Geirsgötu að Hafnarstræti.
44. Geirsgata: Norðurhlið frá Tryggvagötu að Austurbakka. Suðurhlið frá Tryggvagötu að Lækjargötu.
45. Vesturhlið Austurhafnar.
46. Norðurhlið Austurhafnar.
47. Kalkofnsvegur milli Tryggvagötu og Austurhafnar
48. Hafnarbakki Miðbakka.
49. Naustin frá Hafnarstræti að hafnarbakka Miðbakka.
50. Garðastræti: Vesturhlið milli Ránargötu og Vesturgötu. Vesturgata milli Garðastrætis og Norðurstígs. Norðurstígur.
51. Geirsgata milli Norðurstígs og Ægisgötu.
52. Ægisgata milli Vesturgötu og Mýrargötu
53. Mýrargata milli Ánanausta og Ægisgötu
55. Seljavegur: Vesturhlið milli Nýlendugötu og Mýrargötu.
56. Grandagarður.

19.2. Sérstök ákvæði um spilasali*

Ekki er heimilt að reka spilasal og vínveitingastarfsemi í sama rými. Rekstur spilasala getur verið heimill á miðsvæðum og athafnasvæðum. Óheimilt er að reka spilasali á öðrum landnotkunarsvæðum, nema annað sé sérstaklega tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði, sjá töflu 19.1. Skipulagsákvæði þessi eru ekki afturvirk.

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

Tafla 19.1. Spilasalir. Sjá sérstök ákvæði um spilasali

	Spilasalur I	Spilasalur II	Sérstök ákvæði / skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Nei	Nei	
Nærþjónustukjarnar	Nei	Nei	
Aðalgötur	Nei	Nei	
Blönduð byggð (BB)	Nei	Nei	
Samfélagsþjónusta (S)	Nei	Nei	
Verslun og þjónusta (VÞ)	Nei	Nei	
Hverfiskjarnar	Nei	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já/nei	Nei	
Miðborgin – kjarni (M1a)	Nei	Nei	
Miðborgin – blönduð miðborgarbyggð – skrifstofur (M1b)	Já/nei	Nei	Flokkur I heimill ef gerð er grein fyrir honum í deiliskipulagi
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Nei	Nei	
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Nei	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Nei	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Nei	
Vatnsmýri (M5)	Nei	Nei	
Borgartún (M6)	Nei	Nei	
Skógarhlíð (M7)	Nei	Nei	
Kringlan (M8)	Já	Nei	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Nei	
Knarrarvogur (M19)	Nei	Nei	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16, M26,M31)	Nei	Nei	
Gerðuberg (M20)	Nei	Nei	
Listabraut-RÚV (M21)	Nei	Nei	
Hallar (M22)	Nei	Nei	
Nauthólsvegur (M23)	Nei	Nei	
Gufunes (M24)	Nei	Nei	
Veðurstofuhæð (M25)	Nei	Nei	
Malarhöfði (M27)	Nei	Nei	
Leirtjörn (M28)	Nei	Nei	
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Nei	Nei	
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Nei	Nei	
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Nei	Nei	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Nei	Nei	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Nei	Nei	
Kvíslar (M35)	Nei	Nei	
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Nei	Nei	
Korpa-Egilshöll (M37)	Nei	Nei	
Athafnasvæði (AT)	Já	Nei	
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	

	Spilasalur I	Spilasalur II	Sérstök ákvæði / skilyrði
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Já/nei	Nei	Gera skal grein fyrir spilasal í deiliskipulagi
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Nei	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Nei	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Nei	
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Nei	Nei	
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Nei	Nei	
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	

Spilasalur I: Spilasalur án áfengisveitinga
Spilasalur II: Spilasalur þar sem einnig eru heimilaðar áfengisveitingar.

19.3. Sérstök ákvæði um veitingahús

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

Almennt er ekki gert ráð fyrir því að vínveitingahús séu heimil innan íbúðarbyggðar, nema að uppfylltum skilyrðum á völdum svæðum og þá fyrir veitingahús í flokki II (sjá heimildir um *nærþjónustukjarna og aðalgötur*, mynd 2). Ennfremur má heimila veitingastaði í flokki II á dvalarheimili aldraðra, þó það sé á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð. Vínveitingahús er almennt heimil á miðvæðum, en settar eru ákveðnar takmarkanir á opnunartíma í skilgreiningu einstakra svæða. Vínveitingahús í flokki II geta einnig verið heimil á verslunar- og þjónustusvæðum, stofnanasvæðum, athafnasvæðum, opnum svæðum, íþróttasvæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Veitingastaðir í flokki II eru einnig mögulegir innan almennrar íbúðarbyggðar, einkum í 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.

Í miðborginni gilda eftirfarandi sérákvæði og markmið, sjá nánar skjalið *B2.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:

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 útiveitingar, 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 útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.00.

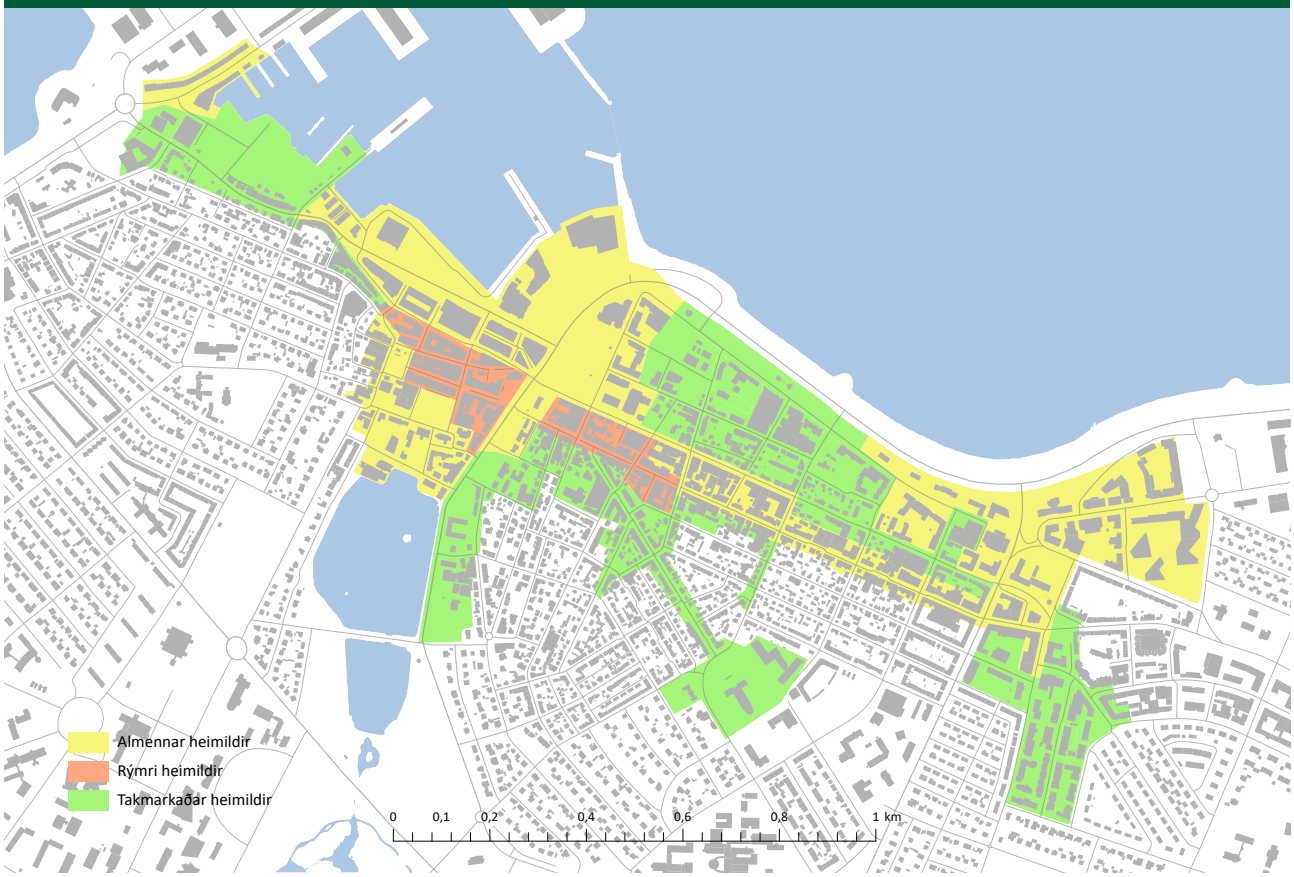
Takmarkaðar miðborgarheimildir – almennt opið til 23.00 um helgar/frídag, en lengst til 01.00

Á svæði með takmarkaðar miðborgarheimildir má heimila veitingastaði, kaffihús og krár í flokki I–II. Veitingastaðir í flokki III eru heimilir þó með ákveðnum takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis, sjá töflu 19.2. Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 22.00.

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

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

Mynd 18. Flokkun svæða í miðborginni eftir heimildum um vínveitingar.



Neðangreind ákvæði í töflu 19.2 eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins 26. febrúar 2014, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.

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

	Veitingastaðir Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	Sérstök ákvæði / skilyrði
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 (VÞ)	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 18)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
Miðborgin – almennar heimildir (sjá mynd 18)	Já	Já	Já	
Miðborgin – takmarkaðar heimildir (sjá mynd 18)	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	

	Veitingastaðir Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	Sérstök ákvæði / skilyrði
Skógarhlíð (M7)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11–M16, M26, M31)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Gerðuberg (M20)	Já	Já	Nei	
Listabraut-RÚV (M21)	Já	Já	Nei	
Hallar (M22)	Já	Já	Já	
Nauthólsvegur (M23)	Já	Já	Nei	
Gufunes (M24)	Já	Já	Já	
Veðurstofuhæð (M25)	Já	Já	Já	
Malarhöfði (M27)	Já	Já	Já	
Leirtjörn (M28)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Já	Já	Já	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Já	Já	Já	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kvíslar (M35)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Já	Já	Já	
Korpa-Egilshöll (M37)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Athafnasvæði (AT)	Já	Já	Já	
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	Flokkar I- III háðir heimildum í deiliskipulagi
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	

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

** Umfangslitlir veitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværri 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 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. Einnig getur komið til greina að veitingastaður í flokki II fái lengri opnunartíma en flokkur III og þá að undangengnu sérstöku mati Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur á grenndaráhrifum. Í því mati verði m.a. horft til gerðar húsnæðis og staðsetningar, hljóðvistar, nálægðar við íbúðarbyggð, opnunartíma veitingastaða í grenndinni og umfangs starfseminnar.

*** Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er hávær tónlist og kalla á meira eftirlit og/eða löggæslu . Opnunartími og sala áfengis miðist almennt við til kl. 01.00 á virkum dögum og til kl. 03.00 aðfararnótt laugardags og sunnudags og almennra frídag, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði. Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri skilgreiningu svæðisins í viðkomandi kafla eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar.

19.4. Sérstök ákvæði um hótel- og gistirými

Hótel og gistiheimili eru ekki heimil á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum. Á hafnarsvæði H3, miðborgarhöfn er þó heimilt að reka hótel og gistiheimili og takmörkuð gistiþjónusta 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 gistiþjónusta við flokka I, II eða III. Enn fremur er gert ráð fyrir að gistiþjónusta 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 19.3 og sérskilgreiningar fyrir svæði M1a og M1c í miðborginni.

Neðangreind ákvæði í töflu 19.3 eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017,* enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður.** Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.

* Breyting á lögum nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017 - um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 – fól m.a. í sér að dagafjöldi fyrir heimagistingu (flokkur I) var styttur og einungis leyfð gististarfsemi í 90 daga á ári í stað mögulegrar heilsársgistingar áður, auk fleiri breytinga

** Til að koma til móts við þá sem hafa haft gilt rekstarleyfi fyrir gististarfsemi í flokki I allt árið í íbúðarbyggð (landnotkunin ÍB, sbr. þéttbýlisuppdráttur aðalskipulags) og eru sannanlega með lögheimili á sama stað, er gert ráð fyrir að hægt sé að endurnýja rekstrarleyfi viðkomandi og uppfæra í flokk II. Skilyrðin eru þau að viðkomandi aðili hafi verið með gilt leyfi fyrir gististað í flokki I á tímabilinu 26. febrúar 2014 til 1. janúar 2017 og um óbreytta starfsemi er að ræða í sama húsnæði og að sama umfangi og áður. Ennfremur er skilyrðið að starfsemin fari fram á lögheimili rekstraraðila líkt og um áframhaldandi heimagistingu sé að ræða

Tafla 19.3. Gististaðir.

Frekari ákvæði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum

	Gististaður Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	Sérstök ákvæði / skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum i flokki IV í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin – kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a, kafla 6.1.1.
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð – skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð -íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c, kafla 6.1.1.
Hlemmur-Grensás (M2a–M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a–M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a–M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M 7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum i flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11–M16, M26, M31)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Gerðuberg (M20)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi

	Gististaður Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	Sérstök ákvæði / skilyrði
Listabraut-RÚV (M21)	Já	Nei	Nei	Nei	
Hallar (M22)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Nauthólsvegur (M23)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Gufunes (M24)	Já	Já	Já	Já	
Veðurstofuhæð (M25)	Já	Nei	Nei	Nei	
Malarhöfði (M27)	Já	Já	Já	Já	
Leirtjörn (M28)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Já	Já	Já	Já	
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Já	Já	Já	Já	
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Já	Já	Já	Já	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Já	Já	Já	Já	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Kvíslar (M35)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Korpa-Egilshöll (M37)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi.
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 hótelum/ 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 hótelum/ 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 landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri landnotkunarskilgreiningu svæðisins eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar

19.5. Kaupmaðurinn á horninu. Sérstök ákvæði um matvöruverslanir.

Eftirfarandi markmið og ákvæði eru sett fram varðandi eflingu verslunar og þjónustu innan hverfa (sjá einnig töflu 19.4). Nánari stefna um verslun og þjónustu er mótuð í hverfis- og eða deiliskipulagi. Sjá um forsendur stefnu í kaflanum *Kaupmaðurinn á horninu* í skjalinu *B2. Borg fyrir fólk*, bls. 180–183 (adalskipulag.is):

- Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir verði fyrst og fremst staðsettar innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða, einkum í skilgreindum hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum svo og í borgarhlutakjörnum. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilar við aðalgötur innan íbúðarhverfa. Nýjar matvöruverslanir verði felldar að ríkjandi byggðamynstri, efri hæðir nýttar fyrir íbúðir eða atvinnustarfsemi og aðgengi vistvænna ferðamáta verði í forgangi.
- Í hverfum borgarinnar verði núverandi verslunar- og þjónustulóðir dagvöruverslana festar í sessi til að tryggja betur stöðu verslunar og þjónustu innan hverfanna. Hverfiskjarnar og helstu nærþjónustukjarnar verði afmarkaðar á landnotkunaruppdrætti og minni nærþjónustukjarnar tilgreindar í texta og á þemakorti.
- Núverandi matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir innan íbúðarhverfa verði festar í sessi og því verði fylgt eftir við gerð hverfisskipulags. Ekki verði heimilt að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í íbúðarhúsnæði. Skapaðar verði forsendur til að endurbyggja og stækka verslunarhúsnæði þar sem rótgróin dagvöruverslun er til staðar í dag.
- Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðarhverfa verði takmarkaðar: (a) Matvöruverslanir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum, iðnaðarsvæðum og athafnasvæðum (sjá nánar skilgreiningu landnotkunarviðkomandi svæðum); (b) Matvöruverslanir eru almennt ekki heimilar innan svæða fyrir samfélagsþjónustu (stofnanasvæðum). Á slíkum svæðum getur þó verið heimilt að reka matvöruverslun og skal þá gera grein fyrir því í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði; (C) Dagvöruverslanir* eru almennt heimilar á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði. Á miðsvæðum með einsleita starfsemi og þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í næsta nágrenni, eru settar ákveðnar takmarkanir á opnun nýrra matvöruverslana (sjá nánar skilgreiningar fyrir viðkomandi miðsvæði). Gera skal grein fyrir matvöruverslunum sem eru stærri en 400 fermetrar í deiliskipulagi og skal meta áhrif þeirra á dagvöruverslun innan nærliggjandi íbúðarhverfa. Almennt verði nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum ekki stærri en 700 fermetrar.**
- Bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Fjölbreytt atvinnustarfsemi verði heimil eins og kostur er í skilgreindum hverfiskjörnum og íbúðir verði heimilaðar á efri hæðum bygginga í hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum.
- Hlutfall þeirra íbúa sem eru innan við 400 m göngufjarlægð (300 m loftlína/radíus) frá dagvöruverslun hækki verulega á skipulagstímabilinu frá því sem mælt var árið 2015***. Breytingar á þessu hlutfalli verði vaktað og niðurstöður hafðar til hliðsjónar við mat á einstökum umsóknum um opnun nýrra matvöruverslana.

* Dagvöruverslanir eru verslanir sem selja almennar neysluvörur til daglegra þarfa á heimilum. Hér eru matvöruverslanir skilgreindar sem verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum. Minni dagvöruverslanir eru s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir í völdum vöruflokkum.
** Stærðir miðast við gólfflöt verslunarrýmis.
*** 43% íbúa innan vaxtarmarka bjó innan við 400 m (loftlína) frá matvöruverslun, samkvæmt mælingu Landupplýsingadeildar 1. desember 2015.

Neðangreind ákvæði og í töflu 19.4 eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu AR2010–2030, 26. febrúar 2014, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.

Tafla 19.4 Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir. Heimildir eftir landnotkunarflokkum
Sjá einnig stefnu um *Kaupmanninn á horninu*

	Matvöruverslanir*	Dagvöruverslanir**	Sérstök ákvæði / skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	
aðalgötur	Já	Já	
Samfélagsþjónusta (S)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	Nýjar matvöruverslanir heimilar, sjá þó sérskilgreiningu í kafla 5
hverfiskjarnar	Já	Já	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Sjá þó sérákvæði fyrir einstök svæði
Miðborgin – kjarni (M1a)	Já	Já	
Miðborgin – skrifstofur (M1b)	Já	Já	
Miðborgin – íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já	
M2. Hlemmur-Grensás (M2a–M2g)	Já	Já	

Skeifan-Sogamýri (M3a–M3b)	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a–M4d)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Vatnsmýri (M5)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Borgartún (M6)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Skógarhlíð (M7)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9a–d)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruveslunum
Fossaleynir-Egilshöll (M10)	Nei	Nei	
Hádegismóar (M17)	Nei	Já	
Köllunarklettur (M18)	Nei	Já	
Knarrarvogur (M19)	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-16, M26, M31)	Já	Já	
Gerðuberg (M20)	Já	Já	
Listabraut-RÚV (M21)	Já	Já	
Hallar (M22)	Já/Nei	Já	Nýjar matvöruverslanir háðar mati í deiliskipulagi
Nauthólsvegur (M23)	Já	Já	
Gufunes (M24)	Já	Já	
Veðurstofuhæð (M25)	Já	Já	
Malarhöfði (M27)	Já	Já	
Leirtjörn (M28)	Já	Já	
Egilsgata-Snorrabraut (M29)	Já	Já	
Miðsvæði – Vatnsmýri (M30)	Já	Já	
Snorrabraut-Hringbraut (M32)	Já	Já	
Bændahöll-Hagatorg (M33)	Já	Já	
Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut (M34)	Já	Já	
Kvíslar (M35)	Já	Já	
Holtagarðar-Kleppsgarðar (M36)	Nei	Já	
Korpa-Egilshöll (M37)	Nei	Já	
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruveslunum
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já	Ekki gert ráð fyrir nýjum matvöruveslunum
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Nei	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Nei	
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Nei	Nei	
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Nei	Nei	
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	

* Matvöruverslun merkir hér verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum.
** Minni dagvöruverslanir s.s. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir

Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri landnotkunarskilgreiningu svæðisins eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar

19.6. Sérstök ákvæði um bensínstöðvar og orkustöðvar

Stærri bensínstöðvar (þjónustustöðvar) eru skilgreindar sem verslunar- og þjónustusvæði. Sala á bensíni og öðrum orkugjöfum getur einnig verið heimil á miðsvæðum, athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum, hafnarsvæðum og flugvallarsvæði, enda sé gerð grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Núverandi bensínstöðvar innan íbúðarsvæða verði víkjandi starfsemi.

Skipulagsleg sýn og megin markmið*

- Bensínstöðvum verði markvisst fækkað innan Reykjavíkur á næstu árum, í takti við sýn Aðalskipulags Reykjavíkur um þéttari og blandaðri borgarbyggð, gæði byggðar, sjálfbæra borgarþróun, breyttar ferðavenjur og orkuskipti í samgöngum. Stefnt er að 50% fækkun dæla með jarðefnaeldsneyti fyrir árið 2025, sbr. Loftslagsstefna borgarinnar og landrýmisþörf þeirra minnki a.m.k. 50%. Markviss fækkun bensínstöðva er einnig í samræmi við Loftslagsstefnu ríkisstjórnarinnar og markmið um að nýskráning bensín- og díselbíla verði óheimil eftir 2030.
- Sett verður í forgang að fækka bensínstöðvum:
  - innan íbúðarbyggðar eða í nálægð við þétta íbúðarbyggð.
  - innan miðborgar og blandaðrar byggðar, þar sem þær hafa veruleg áhrif á ásýnd og yfirbragð byggðar.
  - á lóðum þar sem eru sérstök tækifæri til að þróa nýja og þéttari byggð, m.a. til að styrkja húsnæðismarkað, matvöruverslun og aðra þjónustu innan viðkomandi hverfis og styðja við uppbyggingu öflugri almenningssamgangna (Borgarlínu)
  - í nálægð við útivistarsvæði og viðkvæma náttúru.
- Sérhæfðar fjölorkustöðvar sem þjóna einkabílnum til framtíðar verði fyrst og fremst staðsettar við stofnbrautir og eftir atvikum við tengibrautir. Minni orkustöðvar verði einnig mögulega staðsettar í tengslum við aðra þjónustu, þ.e. á blönduðum atvinnusvæðum og verslunar-og þjónustusvæðum, á sérstökum lóðum innan bílastæða, svo og þar sem veitt er sérhæfð þjónusta við einkabílinn (s.s. þvottastöðva).
- Í samningaviðræðum við lóðarhafa um lokun stöðva verði skipulagsleg sýn borgaryfirvalda lögð til grundvallar, loftslagsstefna borgar og ríkis, gildandi lóðarleigusamningar, sýn lóðarhafa, svo og leikreglur/hvatar sem mótaðar eru sérstaklega vegna samningsgerðarinnar.

19.7. Nektarstaðir

Rekstur nektarstaða er óheimill í Reykjavík.

20. Tímabundin ákvæði um landnotkun

20.1. Flugvöllur í Vatnsmýri

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugvallarstarfsemi í Vatnsmýri verði lögð af á skipulagstímabilinu, sbr. megin markmið aðalskipulagins (sjá stefnu um Borgin við Sundin í II hluta). Mögulegt verði að reka flugstarfsemi á flugvellinum til ársins 2032. Sjá Viðauka 4, varðandi samkomulag Reykjavíkurborgar og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019 um rannsóknir á Hvassahrauni og flutning flugstarfsemi þangað. Sjá nánar um tímabundnar heimildir til starfsemi flugvallar í Vatnsmýri í kafla 17. 3 og á mynd 15.

20.2. Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2010–2040

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

20.3. Landnotkun í Hólmsheiði 2010–2040

Hólmsheiðin er skilgreind sem opið svæði (OP). Markmið aðalskipulagsins er að byggja svæðið upp sem almennt útivistarsvæði, m.a. með skógrækt samanber markmið um Græna trefilinn.

Fyrirvari vegna losunar ómengaðs jarðvegs

Á afmörkuðu svæði í Hólmsheiði er heimiluð tímabundin losun ómengaðs jarðvegs, sjá nánar kafla 14. Efnistaka og efnislosun. Gert er ráð fyrir að jarðvegsfyllingin verði mótuð og ræktuð upp á skipulagstímabilinu með þarfir útivistar að leiðarljósi.

Fyrirvari vegna aðstöðu fisflugs

Á afmörkuðum svæðum í Hólmsheiði er gert ráð fyrir tímabundinni aðstöðu fyrir fisflug, túni til lendingar og annarri aðstöðu á melum sunnan Langavatns (FV, sjá skipulagsuppdrátt). Mannvirkjagerð sem þjónar núverandi flugstarfsemi Fisflugfélags Reykjavíkur er heimil.

* Samanber *Stefna um orkustöðvar fyrir einkabíla* (apríl 2019) – „Skipulagsleg sýn og megin markmið“ – sem lögð var fram við samþykkt samningsmarkmiða um fækkun bensínstöðva á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019. Þar var einnig samþykkt á að herða tímamarkmiðum um fækkun stöðva, þ.e. 50% fækkun fyrir 2025 í stað 2030.

20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða

Í aðalskipulagi þar sem sett er fram stefna til langrar framtíðar um breytta landnotkun, t.a.m. um endurupp-byggingu eldri atvinnusvæða, er mikilvægt að setja fram ákveðin viðmið og leikreglur um endurnýjun starfsleyfa hjá rekstraraðilum sem eru með starfsemi á viðkomandi svæðum. Það er einnig brýnt að endurskipulagning eldri atvinnusvæða verði markviss og mögulega unnin í áföngum og þannig tryggt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað. Það getur oft verið óvissa um hvenær ráðist verður í gerð nýs deiliskipulags á slíkum breytingarsvæðum aðalskipulags og sömuleiðis geta orðið tafir á að upp-bygging hefjist þó deiliskipulagsgerð sé lokið. Í ljósi þessa er gert ráð fyrir að almennt verði mögulegt að endurnýja starfsleyfi einstakra rekstraraðila til skemmra tíma, enda gildistími starfsleyfis vel innan tímamarka gildandi skipulagstímabils og uppbygging samkvæmt framtíðar landnotkun ekki hafin innan viðkomandi svæðis eða í næsta nágrenni við viðkomandi rekstrar-aðila. Þetta á ekki við um starfsemi þar sem tilgreint er sérstaklega að hún eigi að vera víkjandi eða sérstök tímamörk sett um starfsemina í aðalskipulaginu.

IV.

Sértæk stefnumörkun og rammahluti aðalskipulags

Austurvöllur
National Gallery
Arnarhóll
Tjörnin
LINDEX

IV.

Sértæk stefnumörkun og rammahluti aðalskipulags

Í kaflanum eru sett fram bindandi markmið í nokkrum sértækum málaflokkum aðalskipulagsins og eru þau samhljóða þeirri stefnumörkun sem samþykkt var í AR2010–2030 og tók gildi í febrúar 2014. Við uppfærslu á aðalskipulaginu árið 2021, sem fól m.a. í sér lengingu skipulagstímabilsins til 2040, var leiðarljósið að megin markmið AR2010–2030 yrðu áfram lögð til grundarvallar og héldu gildi sínu í öllum megin atriðum. Viðkomandi stefnumið og málaflokkar voru því ekki sérstaklega til skoðunar í þeirri aðalskipulagsvinnu. Þessi stefnumið geta komið til endurskoðunar við frekari breytingar á aðalskipulaginu og þarf þá að horfa til þeirra forsenda og skýringargagna sem koma fram í skjölum merkt B2. Hér má t.d. nefna þau markmið um þróun landnotkunar og verndunar utan vaxtarmarka þéttbýlis borgarinnar og eru einkum sett fram í kaflanum *Græna borgin*. Stefnur undir heitinu *Kaupmaðurinn á horninu*, *Hæðir húsa* og *Húsnæði fyrir alla*, hafa verið felldar inní viðkomandi kafla í III. hluta, þ.e. kafla 3.1., 3.6 og 19.5 og markmið sem lúta að almennri byggðaþróun eru öllu sett fram í II hluta greinargerðar, undir heitunum *Borgin við Sundin* og *Skapandi borg*.

Forsendur þessara stefnumiða má finna í skjölum merkt B2 á adalskipulag.is og er vísað frekar til þeirra skjala hér að neðan. Einstaka setningar hafa verið uppfærðar í neðangreindri stefnumörkun, sbr. þær breytingar sem boðaðar voru með AR2040 og sbr. einnig samþykktir á öðrum stefnuskjölum. Sjá kafla og kaflahluta sem falla úr gildi í aðalskipulagsbók AR2030, sjá lista í Viðauka 6.

Í kaflanum eru einnig sett fram markmið og áherslur um gerð rammahluta aðalskipulags fyrir einstök svæði og innviðaskipulag s.s. Borgarlínu.

Græna borgin

Samanber fyrri samþykkt í AR2030.

Skipulag vistvænna hverfa

Leiðarvísir fyrir gerð hverfisskipulags*

- Búa til grunnviðmið fyrir sjálfbæra þróun hverfa borgarinnar til framtíðar
- Gera hverfi borgarinnar samanburðarhæf út frá þekktum umhverfisviðmiðum.
- Einfalda skipulagsyfirvöldum fram- og eftirfylgni aðalskipulags í hverfisskipulagi.

* Sjá nánar skjalið *B2. Græna borgin*, bls. 76–89

Náttúra, landslag og útivist. Heildarskipulag opinna svæða

Almenn markmið*

- Styrkja náttúru, landslag og útivistarsvæði í borginni sem hluta af bættum lífsgæðum og lýðheilsu borgarbúa.
- Tryggja borgarbúum fjölbreytt, aðlaðandi og aðgengileg opin svæði til framtíðar og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.
- Styrkja samfelldan vef opinna svæða um allt borgarlandið sem tengir saman hverfi, heimili og atvinnusvæði. Efla ræktun trjágróðurs í þéttbýli og styrkja borgarskógrækt í útmörkinni til að auka skjól og styrkja staðbundið veðurfar.
- Stuðla að borgarbúskap með áherslu á matvæli og ber og aukna sölu á afurðum til borgarbúa. Opna fyrir heimaframleiðslu á eggjum og hunangi með hænsna- og býflugnahaldi í borginni.

* Sjá nánar skjalið *B2. Græna borgin*, bls. 90–91

Heildarskipulag opinna svæða*

- Jaðarsvæðin styrki sérkenni Reykjavíkur og endurspegli staðbundin einkenni í náttúru og umhverfi borgarinnar. Landslagseinkenni og upplifun.
- Útivistarsvæði myndi samfelldan vef eða grænt net um borgarlandið. Hann tengi saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði og tryggi tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði.
- Efla hlut útivistarsvæða í samgönguneti gönguog hjólreiðastíga sem tengja saman heimili og vinnustaði.
- Að tryggja öruggar aðkomuleiðir fyrir alla borgarbúa að fjölbreyttum útivistarsvæðum innan ákveðinnar fjarlægðar.
- Viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis með ákvæðum um verndun og viðhald náttúrusvæða innan borgarinnar.
- Skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun þar sem bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verða í fyrirrúmi í sátt við land og lífríki.

* Sjá nánar skjalið *B2. Græna borgin*, bls. 92–93

Borgarskógrækt

Almenn markmið*

- Efla borgarskógrækt í útmörk.
- Efla núverandi svæði borgarskógræktar og styrkja aðgengi þeirra með stígagerð, kortlagningu og fræðslu.
- Styrkja Græna trefilinn með skýrum ákvæðum um takmarkaða uppbyggingu mannvirkja og efla ræktun og viðhald á skógræktarsvæðum.
- Taka undir borgarskógrækt ný svæði þar sem það skerðir ekki núverandi landnotkun og framtíðarnot á landi.
- Efla vitund fyrir borgarskógrækt meðal almennings.
- Efla samstarf og sátt við hagsmunaaðila þar sem borgarskógrækt verður efld.

Markmið um trjárækt:

- Efla borgarskógrækt í útmörk og taka undir borgarskógrækt ný svæði þar sem það skerðir ekki núverandi landnotkun og framtíðarnot á landi.
- Efla trjárækt í innmörk eða innan marka þéttbýlis. Móta trjáræktarstefnu Reykjavíkur á skipulagstímanum.
- Hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.
- Stuðla að verndun á trjágróðri í þegar byggðum hverfum með skírskotun til menningarminja og sögu með gróðurfarsúttektum.
- Stuðla að ræktun trjágróðurs í nýjum hverfum og nýbyggingarsvæðum. Mikilvægt er að þétting byggðar hugið að trjágróðri og góðum svæðum til útiveru undir berum himni.
- Efla ræktun á borgartrjám og götutrjám. Sjá einnig umfjöllun köflunum Gatan sem borgarrými og skilgreiningu á borgargötum í vistvænum samgöngum.

* Sjá nánar skjalið *B2. Græna borgin*, bls. 116–119.

Borgarbúskapur

Almenn markmið*

- Hagkvæm nýting lands og auðlinda.
- Bætt umhverfisgæði og lýðheilsa.
- Sem flestir borgarbúar hafi aðgang að hollum og ferskum matvælum.
- Skapaðar verði aðstæður til að efla matjurtarækt innan borgarmarkanna.
- Sem flestir borgarbúar hafi tök á að rækta grænmeti til eigin neyslu. Liður í því er að grenndargarðar eða fjölskyldugarðar verði í öllum borgarhlutum.
- Þar sem aðstæður leyfa er borgarbúum heimilt að halda hænsni til eggjaframleiðslu til eigin neyslu. Samþykkt um hænsnahald liggur fyrir og er í höndum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Aðstöðu fyrir bændamarkaði verði komið upp í öllum borgarhlutum til að auka aðgengi að ferskum matvælum. Haldið verði góðu samstarfi við almenning og samtök áhugafólks um heilsusamlega matvælaframleiðslu í borginni.

* Sjá nánar skjalið *B2. Græna borgin*, bls. 120–125

Umhverfis- og auðlindastefna

Almenn markmið.*

Lífsgæði núlifandi og næstu kynslóða borgarbúa verða tryggð með því að meta auðinn sem felst í þjónustu náttúrunnar og hreinu umhverfi. Þjónusta náttúrunnar verður styrkt og neikvæð umhverfisáhrif lágmörkuð. Stefnunni verður framfylgt í níu málaflokkum og eru yfirmarkmiðin í hverjum og einum málaflokki þessi:

- Auðlindir: Sjálfbær nýting auðlinda verði tryggð.
- Samgöngur: Hlutdeild almenningssamgangna í ferðum til vinnu og frá vaxi úr 4% í 12%, hlutdeild gangandi og hjólandi vaxi úr 19% í yfir 30% árið 2030 og hlutdeild þessara ferðamáta verði komin í yfir 50% árið 2040.
- Skipulag: Útþenslu byggðarinnar verði hætt og hátt í 100% nýrra íbúða verði innan núverandi þéttbýlismarka.
- Gæði umhverfis: Umhverfisgæði í borginni verði til fyrirmyndar á heimsvísu.
- Loftslagsmál: Dregið verði úr nettólosun gróðurhúsalofttegunda og kolefnishlutleysi verði náð eigi síðar en 2040, sbr. *Reykjavík. Kolefnishlutlaus 2040. Loftslagsáætlun 2021–2025* (febrúar 2021).
- Menntun til sjálfbærni: Sjálfbærni verði sýnileg í skólanámskrám allra leik- og grunnskóla og starfsáætlunum frístundamiðstöðva.
- Náttúra og útivist: Góð tengsl borgarbúa við útivistarsvæði verði tryggð og hlutfall þeirra sem búa í innan við 300 m frá útivistarsvæðum verði að minnsta kosti 92%. Íbúar verði hvattir til að nýta sér útivistarsvæði borgarinnar.
- Neysla og úrgangur: Dregið verður úr úrgangi til urðunar og endurnýting og endurvinnsla aukin.
- Rekstur Reykjavíkurborgar: Dregið verði markvisst úr umhverfisáhrifum í rekstri Reykjavíkurborgar þannig að hún verði sjálf til fyrirmyndar.

* Sjá nánar skjalið *B2. Græna borgin*, bls. 126–133. Ennfremur *Reykjavík. Kolefnishlutlaus 2040. Loftslagsáætlun 2021–2025* (febrúar 2021).

Vistvænni samgöngur

Almenn markmið.*

Við almenna ákvarðanatöku, hönnun samgöngumannvirkja, gerð framkvæmdaáætlana og hverfisog deiliskipulags verði þessi stefnumið höfð að leiðarljósi:

- Tryggja öruggar, skilvirkar, þægilegar og vistvænar samgöngur fyrir alla.
- Þróun og uppbygging samgöngukerfa stuðli að bættu umhverfi, góðri heilsu, lífvænlegum hverfum og aðlaðandi borgarbrag.
- Skipulag byggðar leiði til styttri vegalengda, dragi úr ferðaþörf og þörf fyrir umfangsmikil samgöngumannvirki.
- Beitt verði fjölbreyttum lausnum við stýringu samgöngukerfa og umferðarálags til að greiða úr umferðartöfum og nýta til fullnustu afkastagetu núverandi mannvirkja.
- Götur verði endurhannaðar sem borgarrými með fjölþætt hlutverk.
- Allir strætisvagnar og bílar á vegum borgarinnar og meirihluti einkabíla verði knúnir vistvænum orkugjöfum árið 2030.
- Notkun einkabílsins dragist saman, þannig að hlutdeild bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% árið 2011 í 58% árið 2030. Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040.
- Samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040. Bílumferð og heildarekin vegalengd farartækja knúin jarðefnaeldsneyti dragist verulega saman og í takti við markmið Parísarsamkomulagsins og markmið um kolefnishlutleysi árið 2040.

* Sjá nánar skjalið *B2. Vistvænni samgöngur*, bls. 134–135.

Byggðaþróun og samgöngur.*

Stefna um landnotkun verði ávallt samtvinnuð stefnu um samgönguskipulag. Lykillinn að því að ná árangri í að breyta ferðavenjum og draga úr vegalengdum er að samstilla ákvarðanir um þéttingu og blöndun byggðar, bílastæðakröfur, hönnun gatnarýmis og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur.

- Uppbygging á miðlægum svæðum innan núverandi byggðar verði í forgangi á svæðum sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningssamgöngum og þar sem tækifæri eru til efla göngu og hjólreiðar sem ferðamáta.
- Byggð verði þétt meðfram meginleiðum Borgarlínu og strætisvagna og verði þéttust við lykilskiptistöðvar.
- Áhersla verði á fjölgun starfa í hverfum þar sem nú er lítið framboð starfa og áhersla á fjölgun íbúa þar sem mikið framboð er af störfum. Með því verði reynt að stuðla að meira jafnvægi í dreifingu starfa um borgina, draga úr vegalengdum og skapa jafnara umferðarflæði á stofnbrautum.
- Þróunarásinn Örfirisey-Keldur verði lykilverkefni á komandi áratugum þar sem þétt blönduð byggð hverfist um vistvænan samgönguás. Sambærilegur samgönguás verði þróaður til suðurs frá miðborginni um framtíðarbyggð í Vatnsmýri og yfir í Kársnes í Kópavogi.**
- Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags verði horft á byggðina og göturýmið sem eina órofa heild, frá sjónarhóli borgarhönnunar.

* Sjá nánar skjalið *B2. Vistvænni samgöngur*, bls. 136–137.
** Samanber útfærsla fyrstu lotu framkvæmda við Borgarlínu, Ártún-Hamraborg

Almenningssamgöngur.*

Stefna um landnotkun verði ávallt samtvinnuð stefnu um samgönguskipulag. Lykillinn að því að ná árangri í að breyta ferðavenjum og draga úr vegalengdum er að samstilla ákvarðanir um þéttingu og blöndun byggðar, bílastæðakröfur, hönnun gatnarýmis og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur.

- Auka hlutdeild almenningssamgangna í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum. Hlutdeild strætisvagna í öllum ferðum verði a.m.k. 12% árið 2030.
- Á skilgreindum meginleiðum (sbr. mynd 14a) njóti strætisvagnar og önnur farartæki sem þjóna almenningssamgöngum forgangs í umferðinni. Mikilvægt er að þessar meginleiðir strætisvagna séu einkum á þeim svæðum þar sem raunhæft er að bjóða aukna ferðatíðni vagna og þar sem mögulegt er að auka þéttleika byggðar og fjölbreytni landnotkunar. Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður viðkomið, og forgangi á ljósastýrðum gatnamótum. Aukinn forgangur þýðir bæði styttri ferðatíma fyrir strætisvagna og aukinn áreiðanleika þjónustunnar.
- Þéttleiki byggðar og fjölbreytni landnotkunar verði mest í nágrenni biðstöðva strætisvagna og meðfram helstu leiðum þeirra.
- Staðsetning biðstöðva verði ákvörðuð út frá skilgreindum gönguleiðum og nálægð við lykilþjónustukjarna og stofnanir.
- Strætisvagnaþjónusta verði raunhæfur valkostur í öllum hverfum borgarinnar, jafnt í atvinnuhverfum sem íbúðarhverfum. Stuðlað verði að betri almenningssamgöngum innan hverfa og betri tengingum við helstu stofnanir og félagsmiðstöðvar.
- Tryggt verði náið samráð við Strætó bs. við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og leiðakerfið endurskoðist samhliða þróun og uppbyggingu hverfanna.

* Sjá nánar skjalið *B2. Vistvænni samgöngur*, bls. 138–141.

Hjólreiðar.*

- Auka hlutdeild hjólandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum. Hlutdeild hjólreiða í öllum ferðum verði a.m.k. 8% árið 2030.
- Hjólaleiðir verði í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur.* Við hönnun og útfærslu þeirra verði hverju sinni tekið mið af markmiðum og ákvæðum fyrirliggjandi heildaráætlunar.
- Við endurhönnun stofn- og tengibrauta og lykilgatna innan hverfa verði þarfir hjólandi ávallt í fyrirrúmi.
- Forgangur hjólandi umferðar verði almennt aukinn við gatnamót og við þveranir um umferðargötur.
- Sérstaklega verði hugað að þessu þar sem umferðaþungar götur þvera borgarhluta og aðskilja hverfi innan hans.
- Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags. Við gerð hverfisskipulagsins verði Hjólareiðaáætlunin lögð til grundvallar, jafnframt því sem hún verður uppfærð í einstökum atriðum í samræmi við niðurstöðu skipulagsvinnunnar.

* Sjá nánar skjalið *B2. Vistvænni samgöngur*, bls. 142–145.

Gangandi umferð – Aðgengi fyrir alla.*

- Auka hlutdeild gangandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum sem stuðla að þægilegri og öruggari gönguleiðum. Hlutdeild gangandi í öllum ferðum verði a.m.k. 22% árið 2030.
- Við endurhönnun stofn- og tengibrauta og lykilgatna innan hverfa verði þarfir gangandi og hreyfihamlaðra ávallt í fyrirrúmi.
- Forgangur gangandi umferðar og hreyfihamlaðra verði almennt aukinn við gatnamót og við þveranir um umferðargötur. Sérstaklega verði hugað að þessu þar sem umferðarþungar götur þvera borgarhluta og aðskilja hverfi innan hans.
- Við skipulagningu nýrra hverfa og endurskipulagningu verði leitast við að skapa skjólsæla götumynd til að auka vilja fólks til að fara fótgangandi lengri vegalengdir.
- Gönguleiðir, útfærsla og hönnun verði lykilviðfangsefni við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags. Staðsetning og efling þjónustukjarna í hverfunum hafi þarfir gangandi og hreyfihamlaðra að leiðarljósi.
- Unnar verði heildaráætlanir um bættan aðbúnað gangandi vegfarenda og hreyfihamlaðra (aðgengi fyrir alla). Áætlanirnar verði unnar samhliða gerð hverfisskipulags.

* Sjá nánar skjalið B2. Vistvænni samgöngur, bls. 146–147.

Aðalgatnakerfi.*

- Notkun einkabílsins dragist saman á skipulagstímabilinu þannig að hlutdeild bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% í 58% árið 2030. Hlutdeild einkabíla í heildarfjölda ferða verði komin undir 50% árið 2040.
- Stuðlað verði að eins skilvirkum og öruggum samgöngum og unnt er án þess að ráðast í umfangsmiklar gatnaframkvæmdir.
- Fjölbreyttum lausnum verði beitt til bæta umferðarflæði í aðalgatnakerfinu (miðlun rauntímaupplýsinga um umferðarástand og bílastæði, ljósastýring, beygjubönn, nýjar beygjureinar, markviss bílastæðastefna o.s.frv. – e. transportation system management)
- Stýra umferðarálagi með samræmdum aðgerðum og upplýsingamiðlun og samstarfi við stærstu vinnustaði (fleytitíð, vinnustaða- og skólaaðgerðir, áróðursherferðir o.s.frv. – e. travel demand management)
- Fallið er frá eftirtöldum gatnaframkvæmdum: Stokk /færslu Mýrargötu, Ósabraut og mislægum gatnamótum við Arnarnesveg-Breiðholtsbraut, Breiðholtsbraut-Selásbraut, Bústaðavegur-Reykjanesbraut, Sæbraut-Sundabraut, Sæbraut-Holtsvegur, Sæbraut-Skeiðarvogur, Kringlumýrarbraut-Miklabraut.
- Umferðarrýmd verður mögulega aukin á skipulags-

tímabilinu með Sundabraut, Öskjuhlíðargöngum, Blikastaðavegi, Arnarnesvegi, Hallsvegi, stokk undir Miklubraut, stokk undir Sæbraut og breikkun Vesturlandsvegar, Suðurlandsvegar og Breiðholtsbrautar. Hvenær þörf verður á að fara í einstakar framkvæmdir ræðst af hraða uppbyggingar og árangri við að breyta ferðavenjum. Þörf á aðgerðum í gatnakerfinu verður ennfremur metin út frá niðurstöðum vöktunar á loftgæðum og hljóðvist við helstu umferðaræðar og markmiðum í umferðaröryggisáætlunum.

- Meginmarkmið nýrra gatnaframkvæmda er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum (loftgæði, hljóðvist, loftslagsáhrif) og auka almennt umhverfisgæði.
- Markvisst verði unnið að því að draga úr landþörf aðalgatnakerfisins og að bæta götuumhverfið. Kannaðir verði uppbyggingarmöguleikar á helgunarsvæðum helstu stofnbrauta (m.a. til að bæta hljóðvist) og þeir útfærðir í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

* Sjá nánar skjalið *B2. Vistvænni samgöngur*, bls. 148–153. Sjá ennfremur „Samkomulag um skipulag og fjármögnun uppbyggingar á samgönguinnviðum, þar með talið innviðum almenningssamgangna, á höfuborgarsvæðinu til 15 ára, þ.e. til og með ársins 2033“, dagsett og undirritað, 27. september 2019, af íslenska ríkinu og sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu. Sjá einnig tillögu að að uppfærðri samgönguáætlun 2020–2034.

Borg fyrir fólk

Samanber fyrri samþykkt í AR2030.

Gæði byggðar. Byggingarlistastefna

Almenn markmið.*

- Að auka gæði manngerðs umhverfis í Reykjavík.
- Gæðastaðlar. Gæðastjórnun verði beitt um útlit og hönnun alls manngerðs umhverfis borgarinnar.
- Regluverk. Leggja skal áherslu á gæði byggingarlistar og skipulags þegar reglugerðir eru settar.
- Listir. Auka skal veg lista við framkvæmdir og mótun umhverfis.
- Skilti. Móta skal stefnu um auglýsinga- og upplýsingaskilti í borgarlandinu.
- Mannvirkjaáætlun. Reykjavíkurborg geri áætlun sem taki mið af gæðastefnu í manngerðu umhverfi um verklegar framkvæmdir og skipulag til þriggja ára. Stefnan verði endurskoðuð árlega.
- Skilamat og reynslumat. Meta skal huglæga þætti í skilamati að lokinni hverri skipulags- eða byggingarframkvæmd.
- Flokkun framkvæmda. Skýrt flokkunarkerfi marki fjárhagsramma hvers verkefnis í samræmi við kröfur um verkefni, eðli þeirra, tilgang og mikilvægi.
- Flokkun húsnæðis. Tekið verði upp flokkunarkerfi hjá embætti byggingarfulltrúa þannig að nýtt íbúðarhúsnæði verði gæðaflokkað, m.t.t. hönnunar, tæknilegra útfærslna og líftímasjónarmiða.
- Aðgengi fyrir alla. Aðgengi fyrir alla lýtur að hugarfari í hönnun. Aðgengi fyrir alla á að vera forsenda við umhverfismótun og hönnun.

* Sjá nánar skjalið *B2. Borg fyrir fólk*, bls. 158–163.

Borgarvernd

Staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi, er gefa Reykjavík sérstöðu meðal borga, verði varðveitt og viðhaldið við þróun og endurskipulagningu byggðar. Í miðborg Reykjavíkur og eldri hverfum borgarinnar eru fólgin mikil menningarverðmæti sem byggja skal á til framtíðar. Verndun menningararfsins og virðing fyrir sögunni og hinu staðbundna er grundvöllur þess að auka gæði byggðarinnar og aðdráttarafl borgarinnar og tryggja sérstöðu hennar meðal borga. Verndun og efling menningararfsins er einn af grunnþáttunum við að tryggja hagsæld borgarinnar til framtíðar.

Sögulegt byggðamynstur og einkenni borga grundvallast að miklu leyti á gatnaskipulaginu og stærð byggingarreitanna. Hin sögulega gatnaskipan, lögun byggingarreita, lega opinna rýma og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að við mótun heildrænnar stefnu um borgarvernd. Mælikvarði byggðarinnar og heildaryfirbragð ræðst að miklu leyti af þessum grunni. Sé grunnmynstur byggðarinnar verndað og ekki hægt að sameina lóðir nema með ákveðnum skilyrðum, þá eru minni líkur á að byggð verði stórkarlaleg mannvirki sem raska hinu fíngerða sögulega mynstri. Markviss stefna um hæðir húsa og um gæði í hönnun hins manngerða umhverfis stuðlar enn frekar að því að ný og eldri byggð haldist í hendur.

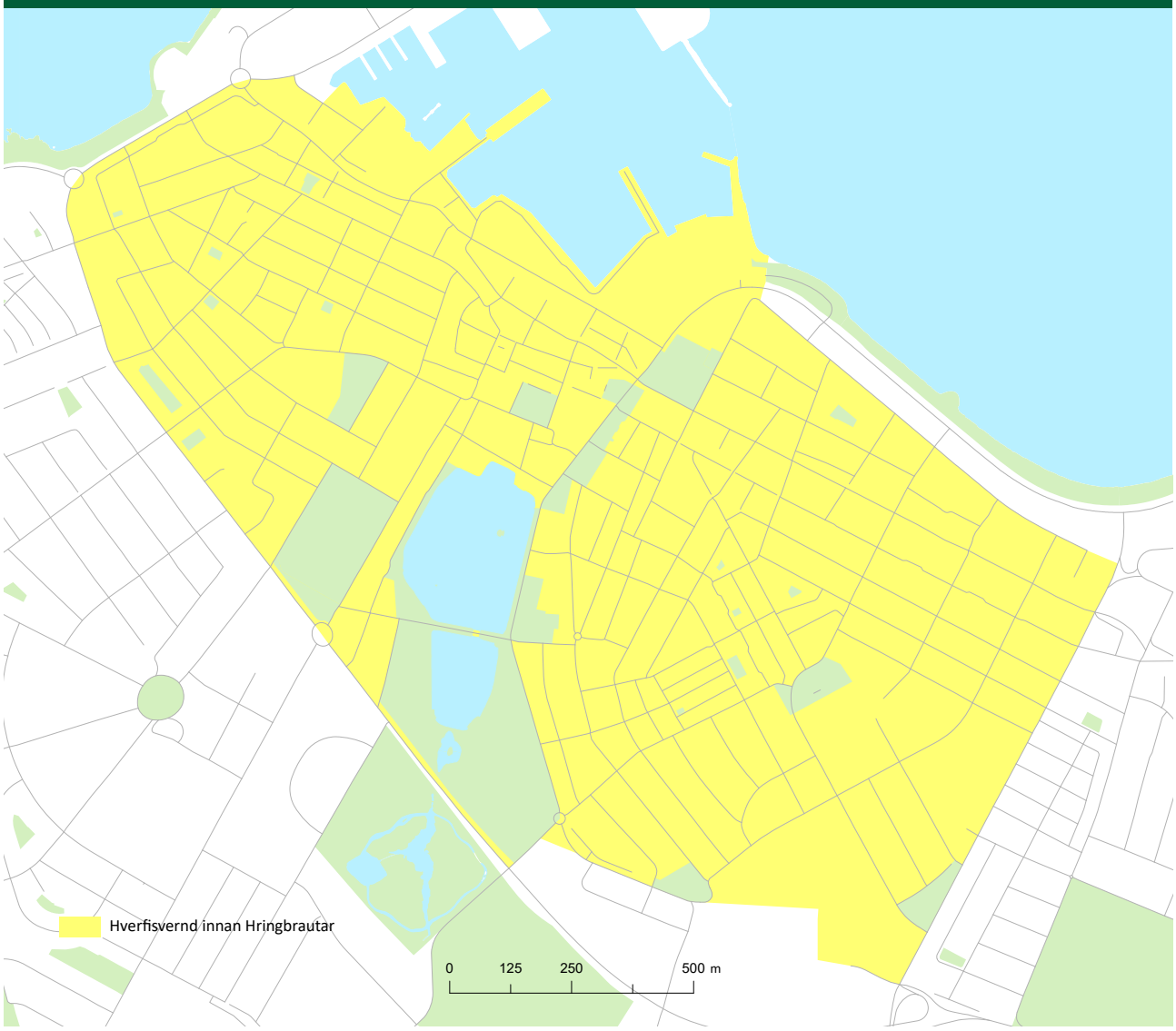
Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs. Heildstæð stefna um borgarvernd, sem hér er sett fram, nær til allrar borgarinnar og skal ávallt vera hluti aðalskipulags Reykjavíkur.

Svæði sem að lúta borgarvernd í aðalskipulaginu eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði, sbr. 6.3.i. gr. í skipulagsreglugerð. Ákvæði hverfisverndar í aðalskipulaginu eru almenns eðlis og ná til stærri heilda og því er nauðsynlegt að stefna um borgarvernd sé nánar útfærð og skýrð í hverfis- eða deiliskipulagi. Þegar fyrir liggja ákvarðanir um verndun og ítarlegri stefnuákvæði um borgarvernd í einstökum hverfum, sem mótuð hafa verið við gerð hverfis- og eða deiliskipulags, skal festa þær ákvarðanir og þau stefnuákvæði í sessi í aðalskipulaginu og gera þau að hluta af heildrænni borgarverndarstefnu aðalskipulagsins.

Tillögur um verndun stakra húsa, húsarða og húsasamstæða samkvæmt lögum um menningarminjar (nr. 80/2012 m.s.br.) er einkum viðfangsefni hverfis- og deiliskipulags og skulu þær byggðar á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur (sbr. 5. mgr. 37, gr. skipulagslaga, nr. 123/2010 m.s.br.). Í aðalskipulaginu er þó gerð grein fyrir þeim húsum sem eru friðlýst og þeim sem eru aldursfriðuð eða byggð fyrir 1925 eða fyrr, í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verður að byggjast á skilningi á sögunni, sagnfræðilegri og byggingarlistarlegri greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspegla jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun.

Mynd 19a. Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði samkvæmt hverfisverndarákvæðum skipulagslaga.



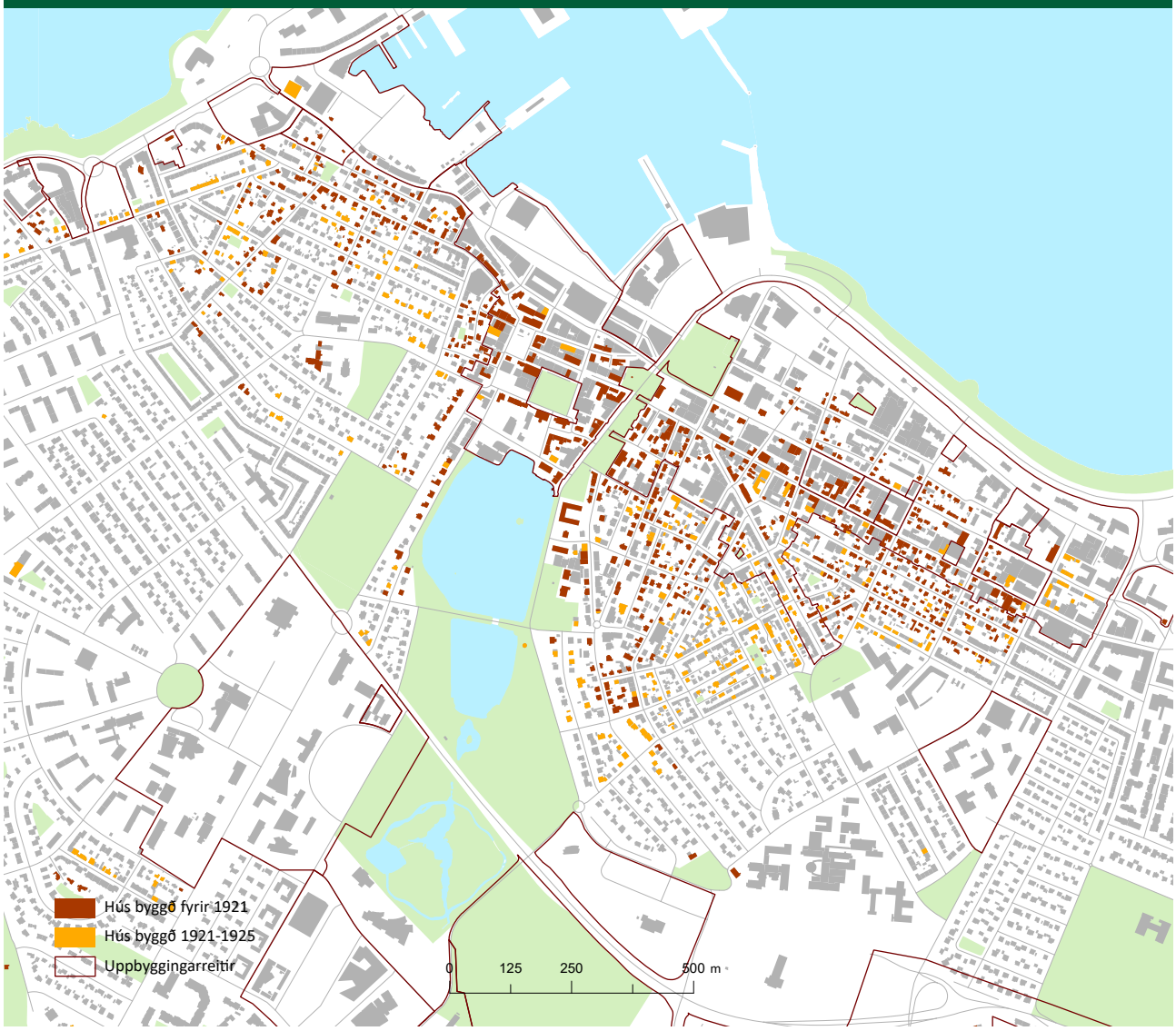
Almenn markmið

- Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar.
- Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar* og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.
- Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar** skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.
- Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar, svo og varðveisla þeirra umhverfisgæða sem í byggðinni eru fólgin. Hlúð verði að þessum arfi, hann gerður sýnilegur og leitast verði við að rækta hann við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar.
- Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.

* Hér er átt við hina sögulegu skipan gatna, byggingarreita og lóða í gamla bænum, ekki síst þess hluta sem byggðist upp fyrir tíma formlegrar skipulagsgerðar.

** Með hugtakinu söguleg vídd er átt við samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum.

Mynd 19b. Verndun húsa vegna aldurs. Samkvæmt lögum um menningarminjar eru öll hús 100 ára og eldri friðuð. Hús eldri en frá 1925 eru háð umsögn Minjastofnunar Íslands. Sjá nánar um skráningu húsa sem njóta lögverndunar og annarrar verndar í Viðauka 8.



- Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar*** og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.
- Leitast verði við að minnast sögunnar, svo sem sögustaða, örnefna, horfinna mannvirkja, gatna, sjónása og kennileita, í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar og mannvirkja, ekki síst við hönnun opinberra bygginga og almenningsrýma.
- Ákvarðanir um verndun byggðaheilda, húsaraða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heildrænu mati með almannahagsmuni að leiðarljósi.

*** Hér er átt við almenn einkenni, grunnbyggðamynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa. Meta þarf þetta í samhengi við markmið um eflingu byggingarlistar í samtímanum.

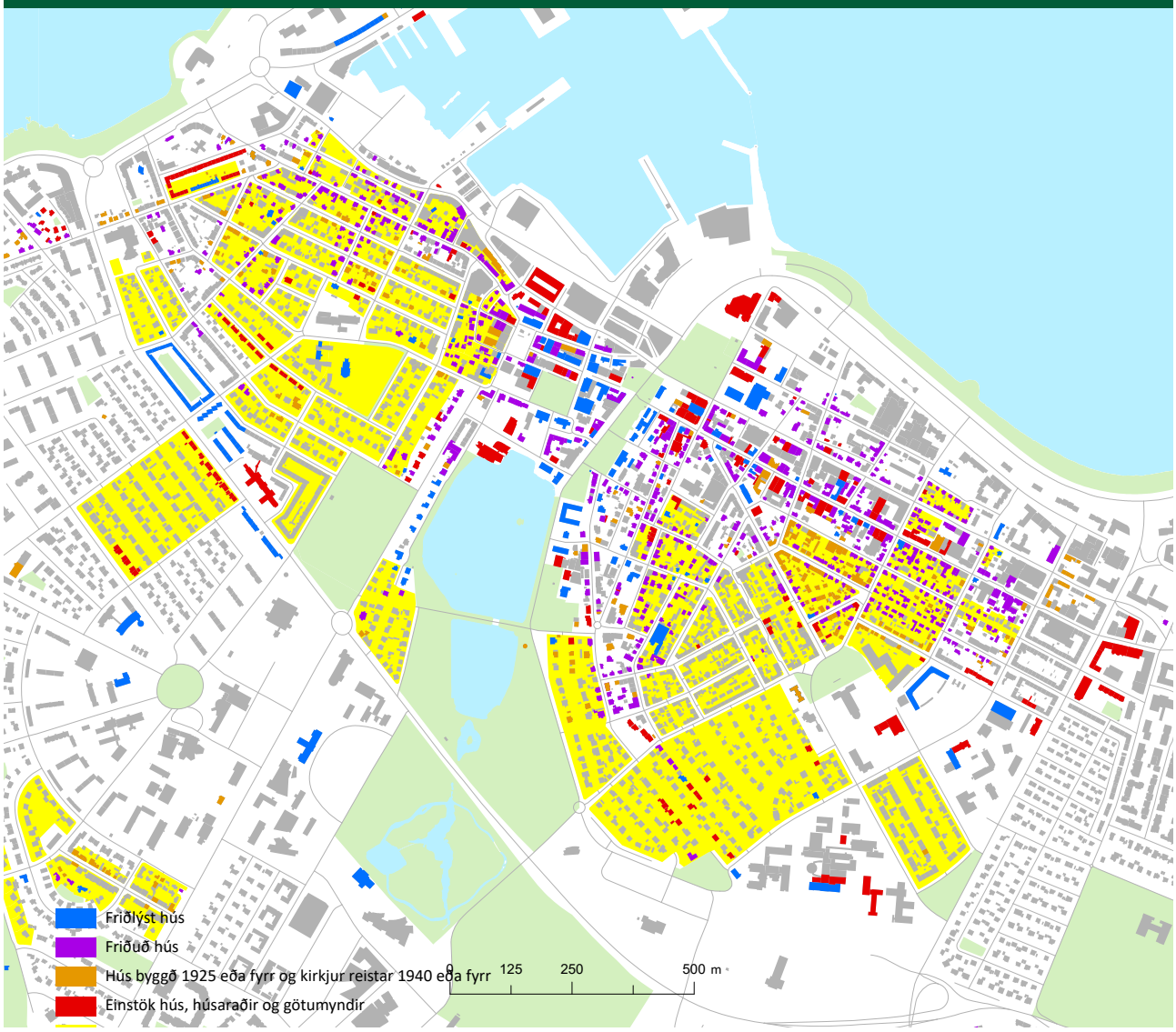
Hverfisvernd innan Hringbrautar.

Svæðið innan Hringbrautar (sjá mynd 19a) er sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru þessi:

- Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingalistarleg einkenni.
- Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili- og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.

Mynd 19c. Þróunarreitir og hús, húsasamstæður, götumyndir og svæði sem hafa verndargildi. Mynd til skýringar.

Sjá nánar um vernd byggðar í Reykjavík í Viðauka 8.

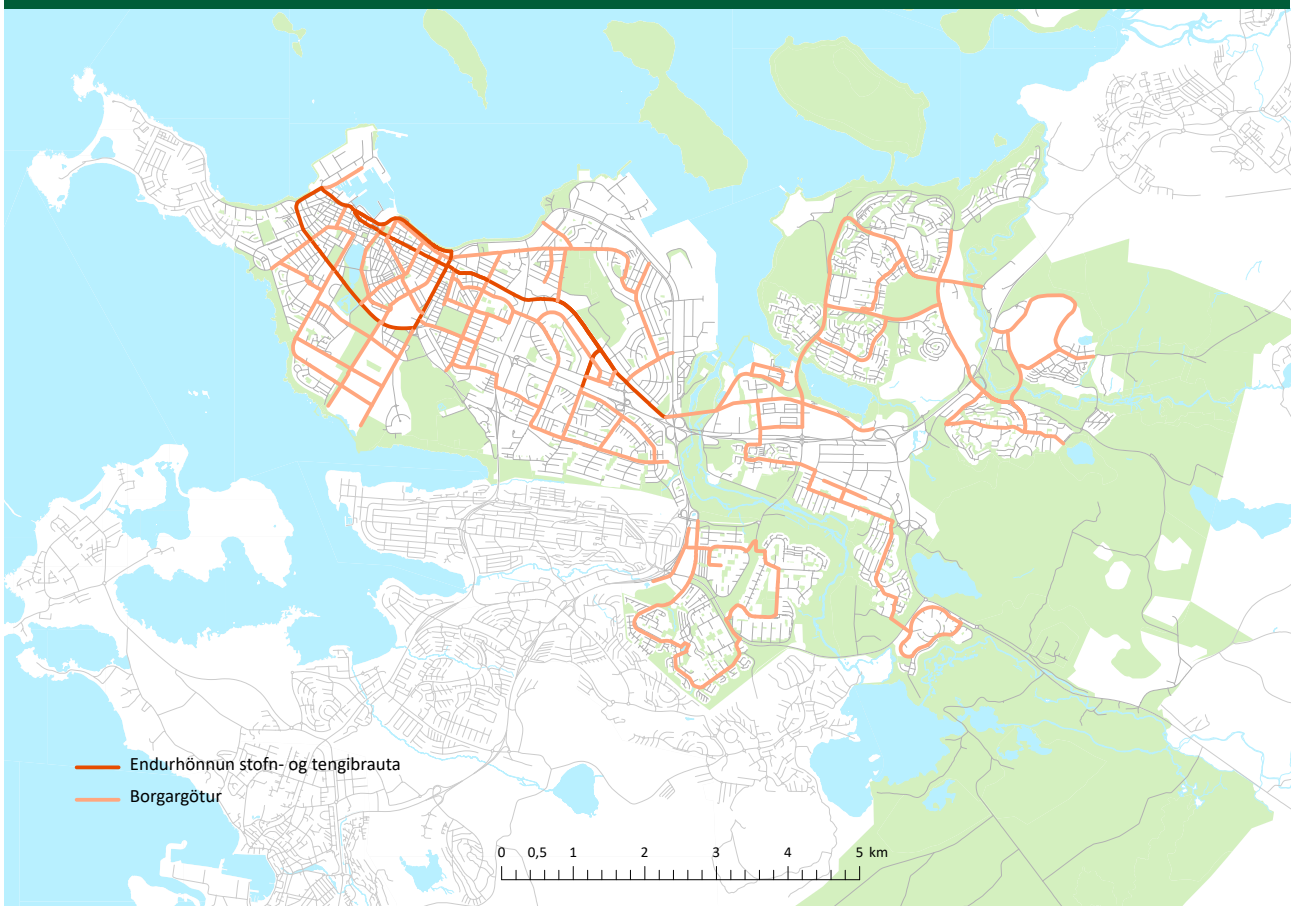


- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.
- Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í deili- og/eða hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.
- Að við hönnun og endurgerð almenningsrýma, t.a.m. varðandi götur, gangstéttir, kantsteina, lýsingu, merkingar og önnur götugögn, verði menningarsögulegum gildum haldið á lofti.
- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götumynda raskist ekki.
- Við gerð deili- og/eða hverfisskipulags verða verndarákvæði einstakra svæða skilgreind nánar. Einstakar sögulegar götumyndir verði ennfremur skilgreindar nánar í hverfisskipulagi og deiliskipulagi.
- Stefna sem kemur fram í heftinu *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar/Snorrabrautar** ásamt uppfærðu húsverndarkorti (breytt flokkun), gildir áfram og verði grundvöllur að endurskoðun á afmörkun og skilgreiningum einstakra verndarsvæða í hverfisskipulagi og deiliskipulagi innan Hringbrautar.

Sjá nánar um verndarsvæði byggðar sem skilgreind eru í deili- og/eða hverfisskipulagi í Viðauka 8.

* Heftið Húsvernd í Reykjavík fylgdi aðalskipulaginu 2001–2024 og aðalskipulaginu 2010–2030. Í AR2001–2024 sagði: „Stefnumörkun í … Húsvernd í Reykjavík … er áfram leiðbeinandi við gerð deili- og hverfisskipulags.“ Með þessu ákvæði er lögð áhersla á að stefna heftisins, t.a.m. sértæk ákvæði um verndun einstakra svæða, gildi áfram og verði lögð til grundvallar við mótun nánari stefnu um verndun í deili- og/eða hverfisskipulagi svæðanna innan Hringbrautar. Almenn verndarákvæði sem koma fram í heftinu eru hinsvegar innifalin í almennri stefnu um borgarvernd í aðalskipulaginu og heildrænum hverfisverndarákvæðum um svæðið innan Hringbrautar.

Mynd 20. Borgargötur til ársins 2040. Skoða skal skilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulag/eðasverkefni. Áhersla á ásýnd götumynda, vistvænar samgöngur, hönnun og fegrun götusvæðis. Borgargötur skulu njóta forgangs þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatna



Gatan sem borgarrými

Almenn markmið*

Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi markmið og ákvæði um endurhönnun gatna og umhverfis þeirra:

- Við endurhönnun gatna verði horft til fjölþætts hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis í borgarlandslaginu. Við endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar. Tryggt verði að við hönnun og skipulagningu gatnaumhverfisins verði byggt á þverfaglegri nálgun og virkri samvinnu fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum.
- Eftirfarandi stofn- og tengibrautir fái sérstaka skilgreiningu og verði „borgarvæddar“ og endurhannaðar sem breiðgötur: Mýrargata-Geirsgata; Hringbraut; Sæbraut að Snorrabraut (í samhengi við Skúlagötu); Snorrabraut; Hverfisgata; Suðurlandsbraut; Grensásvegur; Stórhöfði (samhliða uppbyggingu í Elliðaárvoginum) (sjá mynd 20).
- Markvisst verði unnið að því að endurmeta helgunarsvæði stofn- og tengibrauta í því skyni að skilgreina uppbyggingarmöguleika og til að bæta umhverfisgæði í gatnaumhverfinu og í aðliggjandi byggð. Í hverfisskipulagi verði unnið að frekari útfærslu og skilgreiningu slíkra uppbyggingarmöguleika, samhliða endurhönnun viðkomandi götu.
- Borgargötur innan hverfa (sjá mynd 20) hafi forgang þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatnaumhverfis. Stefna um borgargötur innan hverfa verði nánar útfærð í hverfis- og/eða deiliskipulagi.
- Valdar borgargötur verði skilgreindar sem aðalgötur (sjá nánar kafla III, 3.3), með rýmri heimildum um landnotkun, til að styrkja hlutverk þeirra sem fjölbreytt almenningsrými. Nánari stefna um aðalgötur verði sett fram í hverfis- og/eða deiliskipulagi.
- Skoða skal tilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og/eða deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni.

* Sjá nánar skjalið *B2. Borg fyrir fólk*, bls. 168–171.

- Unnið verði markvisst að endurhönnun almenningsrýma og göturýma í borginni í þeim tilgangi að efla mannlíf og bæta borgarbrag, sbr. eldri verkefni s.s. Torg í biðstöðu og Sumargötur. Þær götur sem skilgreindar eru sem Aðrar götur á þéttbýlisuppdrætti má skilgreina sem göngugötur, varanlegar eða árstíðabundnar, sbr. ákvæði hér að neðan. Áhersla verður á gerð göngugatna í miðborginni á næstu árum (sjá einnig skjalið *B2 Miðborgin* um torg og götur miðborgar).
- Götur sem er varanlega lokað fyrir bílumferð og gerðar að göngugötum árið um kring, skal tilgreina í deiliskipulagi. Settar verði verklagsreglur, samþykktar af skipulags- og samgönguráði, um framkvæmd árstíðabundinnar lokunar gatna fyrir bílumferð.

Miðborgin

Sértæk markmið, sjá nánar skjalið *B2. Miðborgin*

Rammahluti aðalskipulags

Í skipulagslögum nr. 123/2010 m.s.br. er kveðið á um að hægt sé að setja ítarlegri stefnu fyrir einstök svæði eða valda þætti aðalskipulagins, heldur en almennt er gert í aðalskipulagi. Í 2. grein laganna segir: „Rammahluti aðalskipulags: Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.“ (17. liður).

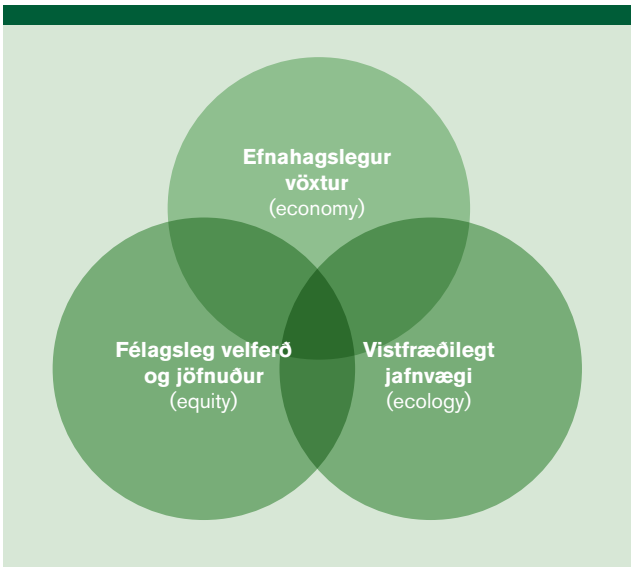
Í breytingum á aðalskipulaginu hefur ekki verið stuðst við þetta ákvæði hingað til, en ákveðið hefur verið að beita því við nánari útfærslu Borgarlínu í aðalskipulaginu, í takti við skilgreinda framkvæmdaáfanga hennar. Það er ekki óeðlilegt að þessu ákvæði um rammahluta verði formlega beitt þegar ráðist verður í stakar breytingar á aðalskipulaginu, einkum þegar breytingar ná til stærri þróunarsvæða og er m.a. vísað til þessa varðandi frekari skilgreiningu og setningu markmiða um þróun miðsvæðis M22 í Höllum í Úlfarsárdal, þróun byggðar í Keldnalandi og Vatnsmýri.

V.
Mælikvarðar og vöktun

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

V. Viðauka

V.
Mælikvarðar og vöktun



Reglubundin vöktun á innleiðingu aðalskipulags

Það er mikilvægt að leggja mat á framfylgd stefnuákvæða aðalskipulags með reglubundnum hætti og helst ár hvert. Vakta þarf þróun uppbyggingar með skilgreindum mælikvörðum og spyrja í leiðinni hvort við séum á réttri leið miðað við sett markmið. Með slíkri vöktun og kynningu á niðurstöðum mælikvarðavinnu fyrir kjörnum fulltrúum í viðkomandi fagráðum og borgarráði og fyrir almenningi, er stuðlað að stöðugri umræðu um aðalskipulagið og þá langtímasýn sem í því felst. Með slíkri nálgun og opnu viðhorfi gagnvart breytingum, er hægt að tryggja að stefnan verði betur í takti við tíðarandann á hverjum tíma og að nauðsynlegar uppfærslur á skipulaginu séu gerðar í tíma. Aðalskipulagið verður fyrir vikið betra stjórntæki og innleiðing þess verður markvissari.

Undanfarin ár eða í kjölfar þess að AR2030 var staðfest í febrúar 2014, hefur þróun borgarinnar verið vöktuð útfrá ákveðnum lykil mælikvörðum sem tengjast megin markmiðum aðalskipulagsins. Skýrslur um framfylgd stefnunnar hafa verið lagðar fram með reglubundnum hætti og niðurstöður kynntar fyrir helstu mælikvarða sem varða þróun byggðar (sjá *Reykjavík 2040*, um þróunina 2015 til 2020). Einkum hefur verið stuðst við landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR), þar sem tekin er staða fyrir nokkra lykil þætti í byrjun desember ár hvert. Einnig þarf að reiða sig á skýrslugerð annarra opinberra aðila, bæði ríkisstofnana og mismunandi sviða borgarinnar og ýmsar kannanir sem ef til vill eru ekki framkvæmdar árlega. Það er mikilvægt að gagnagrunnar verði þróaðir með þeim hætti að þeir séu lifandi árið um kring og mögulegt verði að skoða ársfjórðungstölur fyrir sem flesta þætti á aðgengilegan hátt á vefsíðum borgarinnar. Þrátt fyrir reglubundnari upplýsingamiðlun er áfram mikilvægt að taka saman niðurstöður lykil mælikvarða á ársgrundvelli og gera ítarlegra stöðumat á ef til vill 2–3ja ára fresti.

Við skilgreiningu og val mælikvarða hefur verið horft til þess að þeir nái utan um lykil markmið í helstu málaflokkum aðalskipulagsins. Uppfærsla aðalskipulagsins til ársins 2040 með nýjum stefnuákvæðum, miðar öll að því að herða á þeim megin markmiðum sem sett voru fram með AR2030. Sú endurskoðun kallar því ekki beinlínis á að skilgreindir séu nýir lykil mælikvarðar. Hinsvegar þarf sífellt að huga að því að endurbæta vöktunina og skilgreina mögulega nýja mælikvarða, með betri gagnagrunnum, nýjum greiningarmöguleikum og breyttum sjónarmiðum. Aðalskipulagið á því almennt ekki að vera bindandi um skilgreiningu mælikvarðanna. Aðalatriðið er að tryggja að framfylgd megin markmiða þess verði vöktuð með ákveðnum hætti og upplýsingum um stöðuna sé miðlað áfram með reglubundnum hætti.

Stefna aðalskipulagsins er grundvölluð á þremur meginstoðum sjálfbærrar þróunar og sýnin er sett fram undir yfirskriftinni *Borgin við Sundin*, *Skapandi borg*, *Græna borgin* og *Borg fyrir fólk* (sjá nánar II. og IV.

hluta greinargerðar). Mælikvarðar aðalskipulagsins hafa verið flokkaðir útfrá þessu og eðlilegt að styðjast áfram við þá flokkun. Við val og skilgreiningu mælikvarða er almennt miðað við að þeir dekki megin markmið aðalskipulagsins, en valið takmarkast einnig að nokkru leyti við þær upplýsingar sem hægt er að ná úr landupplýsingakerfi borgarinnar og öðrum gagnagrunnum.

Hér að neðan má finna yfirlit yfir þá mælikvarða sem hefur verið unnið með undanfarin ár og stefnt er að vinna áfram með. Á listunum er einnig að finna nýja mælikvarða sem eru í þróun og eru til komnir vegna nýrra ákvæða, sbr. t.d. kafli 3.5.3. í III. hluta.

Borgin við Sundin: Þróun byggðar og húsnæðisstefna

Fjöldi íbúa
Hlutfall íbúa á aldrinum 0–14 ára
Hlutfall íbúa á aldrinum 20–34 ára
Hlutfall íbúa 80 ára og eldri
Hlutfall íbúa Reykjavíkur af heildaríbúafjölda landsins
Búferlaflutningar til og frá Reykjavík og milli borgarhluta
Fjöldi íbúða (fullgerðar,hafin smíði á)
Meðalstærð nýrra íbúða (samþykktar / fullgerðar)
Hlutfall nýrra íbúða eftir herbergjafjölda
Hlutfall fjölbýlis
Fjölgun íbúða eftir borgarhlutum og skólahverfum
Fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa
Hlutfall íbúða á vegum húsnæðisfélaga (mælikvarði á „viðráðanleika“)
Hlutfall nýbygginga íbúða á þéttingarreitum
Fjöldi íbúa á ha innan vaxtarmarka Reykjavíkur

Skapandi borg: Atvinnuþróun og uppbygging atvinnuhúsnæðis

Magn atvinnuhúsnæðis eftir gerð
Hlutfall atvinnugreina og fjölbreytileiki atvinnulífs (Vinnumarkaðskönnun Hagstofunnar og Fyrirtækjaskrá)
Atvinnustig. Hlutfall atvinnulausra í Reykjavík
Fjöldi háskólanema og fjöldi í framhaldsnámi (meistara- og doktorsnámi)
Fjöldi gistinátta ferðamanna
Hóteluppbygging – hlutfall af samþykktum áformum um atvinnuhúsnæði (nýbyggingar)
Fjöldi safna, listgallería, kvikmyndahúsa ofl.

Græna borgin: Samgöngur, opin svæði og umhverfismál

Jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa
Magn bílumferðar (samanlagðar sniðtalningar)
Bílumferð á íbúa. Fjöldi bílferða á íbúa
Fjöldi fólksbíla á hverja 1000 íbúa
Fjöldi gjaldskyldra bílastæða
Ferðavenjur (modal split) (kannanir á 3ja ára fresti)
Fjöldi ferða með strætisvögnum á íbúa (á höfuðborgarsvæðinu)
Fjöldi og hlutfall íbúa innan 400 m/200 m frá biðstöð strætisvagna (geisli)
Lengd forgangsreina almenningssamgangna
Fjöldi biðstöðva með skýli
Lengd útivistarstíga (sameiginlegir göngu- og hjólastígar)
Lengd hjólreiðastíga (sér hjólareinar)
Hlutfall íbúa í innan við 300 m göngufjarlægð frá útivistarsvæði (>2000 m^2)
Hlutfall uppbyggingar á röskuðum svæðum (brownfield)
Losun gróðurhúsalofttegunda í CO_2 ígildum (tonn) (sjá Loftslagsáætlun)
Grænt yfirborð – hlutfall gegndræpis.
Flatarmál svæða sem njóta verndar (vegna náttúru- og menningarminja)
Fjöldi plantaðra trjáa í borgarlandinu
Stærð (og fjöldi) grenndar matjurtagarða

Borg fyrir fólk: Gæði og yfirbragð byggðar

Fjöldi skipulags- og hönnunarsamkeppna
Fjöldi friðlýstra húsa
Skali byggðar og byggðamynstur. Fjöldi bygginga og lóða innan Hringbrautar
Stærð (hverfis)verndarsvæða vegna byggðaverndar
Endurhönnun gatnaumhverfis (lengd)
Göngugötur (lengd)
Fjöldi bekkja
Fjöldi íbúa innan við 400 m frá leikskóla/grunnskóla – og heilsugæslu
Fjöldi íbúa innan við 400 m frá matvöruverslun (300 radíus)
Félagsleg staða skólahverfa/borgarhluta (aldurs- og kynskipting, uppruni ríkisfangs, menntunar- og tekjustig, fjöldi einstaklingsheimila ofl)
Hlutfall íbúðarhúsnæðis í eigu lögaðila
Hlutfall verslana af skilgreindum götuhliðum í miðborginni
Hlutfall veitingahúsa af skilgreindum götuhliðum í miðborginni
Fjöldi íbúa innan Hringbrautar

Áhrif á fjárfestingar og álag á innviði

Það er vandasamt að gera spár til langrar framtíðar og það getur verið umdeilanlegt að taka ákvarðanir um stórar fjárfestingar sem eingöngu eru byggðar á niðurstöðum úr reiknilíkönum, sem jafnan eru háðar stórum skekkjumörkum. Forsendur breytast, þróun verður með öðrum hætti en reiknað var með og viðhorf til skipulagsmála breytast. Það getur líka verið dýrkeypt að vanáætla þörf, taka ekki frá nægjanlegt land vegna framtíðarþarfa eða ráðast ekki í úrbætur á innviðum í tíma. Borgaryfirvöld þurfa í raun ávallt að vera viðbúin að gera breytingar á aðalskipulaginu því þær forsendur sem lagt er upp með, eru sífelldum breytingum háðar. Í dag er mun betri tæki til að meta stakar breytingar á aðalskipulaginu; bæði til að meta staðbundin áhrif uppbyggingar sem og áhrif í hinu stærra samhengi útfrá áhrifum á valda þætti. Þar kemur m.a. að notum nýtt samgöngulíkan Vegagerðar og SSH. Með reglubundinni vöktun og stöðumati, sem nú er farið að tíðkast, er líka hægt að tryggja markvissara endurmat á stefnunni.

Í aðalskipulaginu eru settar fram ákveðnari kröfur um hverskonar mat hvert uppbyggingarverkefni þarf að undirgangast, áður en byggingarmagn og fjöldi íbúða er endanleg ákveðinn í deiliskipulagi. Í samræmi við það setur aðalskipulagið ekki nákvæm og bindandi viðmið um heildarfjölda íbúða á einstökum svæðum. Það eru því ekki beinlínis forsendur til að reikna út heildaráhrif uppbyggingar og ef til vill ekki raunhæft að gera það til lengri framtíðar. Tölur um fjölgun íbúða eftir borgarhlutum, sbr. mynd 4 í III. hluta, byggist á þeirri gefnu forsendu að hámarksnýtingu verði náð á hverjum reit sem heimilar íbúðir og þróun byggðar verði í samræmi við háspá um íbúafjölgun eða um 1100 íbúðir á ári. Það er því rétt að undirstrika að endanlegt byggingarmagn er líklegt til að verða minna en þar er tilgreint.

Mat á áhrifum uppbyggingar á innviði, þjónustustofnanir, settar gæðakröfur og almennt mat á umhverfisáhrifum geta leitt til fækkunar íbúða. Áhrif á skólastofnanir og grunnþjónustu verða metin hverju sinni á grundvelli nemendaspáa til skemmri og lengri tíma og með vöktun á fjölda íbúða og íbúaþróun eftir skólahverfum. Fyrir stærri byggingarreiti (yfir 400 íbúðir eða sambærilegt byggingarmagn) skal beita nýju samgöngulíkani og meta þarf sérstaklega áhrif á stofnlagnir veitna. Það skal einnig áréttað að þó íbúðum fjölgi mögulega um allt að 44%, má reikna með að fjölgun íbúanna verði aðeins 30%, vegna fækkunar íbúa að meðaltali á íbúð.

Áætlanir um uppbyggingu þurfa einnig ávallt að taka mið af öðrum megin markmiðum sem sett eru fram, til dæmis um breyttar ferðavenjur og að dregið verði úr heildar ekinni vegalengd einkabíla, sbr. Loftslagsstefna. Í því samhengi væri óeðlilegt að taka stórar ákvarðanir um fjárfestingar í nýjum gatnainnviðum, eingöngu útfrá hefðbundnum umferðarspám um mögulega aukningu bílumferðar, þegar slík innviðauppbygging kynti í raun undir enn frekari aukningu bílumferðar og ynni þannig gegn markmiðum um breyttar ferðavenjur. Hefðbundnum reiknilíkönum hættir til að framreikna fyrst og fremst ríkjandi ástand. Þau geta til dæmis ekki auðveldlega tekið með í reikninginn, að vitund fólks um neikvæð umhverfisáhrif samgangna gæti aukist verulega og að fólk verði tilbúið að breyta ferðavenjum, jafnvel þó það þýði eilítið lengri ferðatíma á leið til vinnu. Nýtt samgöngulíkan Vegagerðarinnar og SSH gefur fjölbreytta möguleika til að spá fyrir um þróun umferðar og ferðavenja til framtíðar, útfrá fjölmörgum mismunandi breytum og er mikið framfaraskref frá hefðbundnum reiknilíkönum umferðar. Sjá nánar um álag á innviði í umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar.

Miðað við mjög kröftugan vöxt til ársins 2040 þarf að byggja allt að 24 þúsund íbúðir í Reykjavík, að teknu tilliti til minnkandi fjölskyldustærða, breyttrar aldursamsetningar og lífsstílsbreytinga. Markmiðið er að fjölga íbúðum um minnst 1000 á ári. Til að skapa sveigjanleika við framfylgd húsnæðisstefnu og vegna óvissu um framgang þróunar á einstökum svæðum, er í aðalskipulaginu gert ráð fyrir byggingarsvæðum sem rúma a.m.k. 25% fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf er. Svæði sem gætu rúmað 37-38 þúsund íbúðir hafa verið kortlögð, þar af er miðað við að mögulegt sé að byggja um 7.500 íbúðir á flugvallarsvæðinu sjálfu en rúmar 3.000 íbúðir í jaðri vallarins, í póstnúmeri 102. 23 þúsund íbúðanna eru áætlaðar vestan Elliðaárósa og 14–15 þúsund íbúðir austan ósanna. Svæði fyrir um 18 þúsund íbúðir eru tilbúin til uppbyggingar (þ.m.t. svæði sem eru nú þegar í byggingu) eða langt komin í skipulagsferli, sem ættu að mæta þörf til næstu 16–18 ára. Stefnu um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verður fylgt markvisst eftir með gerð árlegra húsnæðisáætlana.

Fjölgun íbúða eftir borgarhlutum (tillaga) og mat á fjölgun nemenda til lengri tíma

Borgarhluti	Fjöldi íbúða 2020**	Fjölgun íbúða til 2040*	Fjöldi íbúða 2040	Nýir skólar
Vesturbær	6.587	975	7.562	
Miðborg	5.408	1.300	6.708	
Vatnsmýri (102)	2.056	4.137	6.193	1/3
Hlíðar	4.747	2.045	6.792	
Laugardalur***	7.550	4.407	11.957	1
Háaleiti-Bústaðir	6.542	2.741	9.283	
Höfðinn (Elliðaárvogur, Ártúnshöfði)	669	4.920	5.589	3
Árbær	3.941	844	4.785	
Breiðholt	7.868	1.005	8.873	
Grafarvogur	6.271	1.536	7.807	
Úlfarsárdalur-Grafarholt	2.976	768	3.744	
	54.615	24.678	79.293	

Fjöldi nemenda árið 2020 (0,29 nemendur/íbúð)	15.838
Fjöldi nemenda árið 2040 (0,25 nemendur/íbúð)	19.823
Fjölgun nemenda m.v. gefnar forsendur	3.985

* Miðað við háspá - kröftugur vöxtur og minnst 1000 íbúðir byggðar á ári. Endanlegur fjöldi íbúða á hverjum reit er háður sérstöku mati, sbr. að framan, þar sem m.a. eru metin áhrif uppbyggingar á skólastofnanir
** LUKR-maí 2020
*** Vogabyggð er hluti Laugardals en þar er gert ráð fyrir nýjum grunnskóla í Elliðaárvogi

Áhrif íbúafjölgunar á grunnskóla

Áætlanir um fjölgun íbúða miða við mjög kröftugan vöxt (hámarksspá). Þar sem reikna má með því að meðalfjöldi íbúa á íbúð haldi áfram að lækka – m.a. vegna breyttrar aldurssamsetningar og fjölskyldustærða og í takti við það verði byggðar að meðaltali minni íbúðir – þá má gera ráð fyrir því að meðan íbúðum fjölgi allt að 44% til ársins 2040, þá fjölgi íbúunum um 30%. Hlutfall nemenda á íbúð fer þar af leiðandi lækkandi. Ef íbúaspá um kröftuga íbúafjölgun til ársins gengur eftir og möguleikar til fjölgunar íbúða innan núverandi hverfa verða nánast fullnýttir, þá mætti ætla að nemendum á grunnskólaaldri gæti fjölgað um hátt í 4 þúsund til ársins 2040. Samkvæmt áætlunum aðalskipulagsins mætti gera ráð fyrir að 3 nýir grunnskólar risu í nýjum borgarhluta í Ártúnshöfða, auk grunnskóla sem þjónaði Vogabyggð. Þá er gert ráð fyrir nýjum grunnskóla í Skerjafirði, sem verður fyrsti grunnskólinn í væntanlegum borgarhluta í Vatnsmýri. Þessi áform um nýja grunnskóla létta hinsvegar ekki á álagi sem getur skapast á núverandi grunnskóla vegna þéttingar byggðar í einstökum skólahverfum. Því verður að gera ráð fyrir að aukinn nemendafjöldi í núverandi skólahverfum verði leystur með mögulegum viðbyggingum, öðrum húsnæðislausnum og færanlegum kennslustofum til að mæta tímabundnum uppsveiflum í nemendafjölda. Það er því mikilvægt að hvert uppbyggingarverkefni verði ávallt metið með tilliti til áhrifa á grunn- og leikskóla til bæði skemmri og lengri tíma. Slíkt mat getur haft áhrif á tímasetningar uppbyggingar og gerð og umfang fyrirhugaðrar uppbyggingar.

VI.
Viðaukar

Aðalskipulag Reykjavíkur
2040

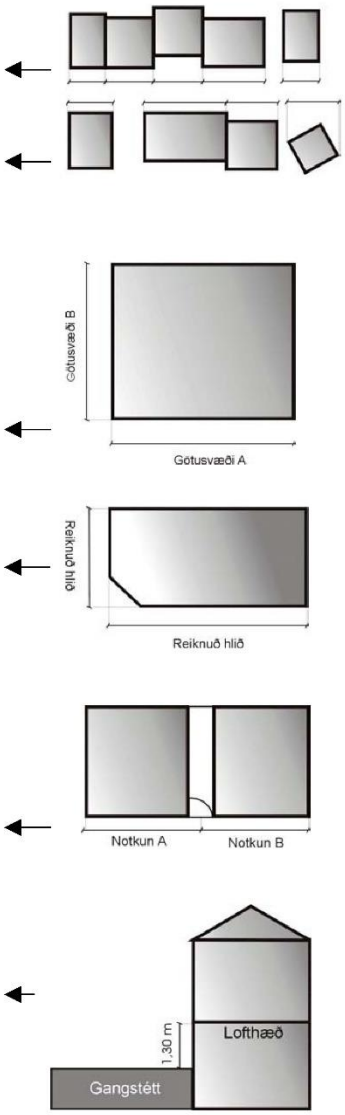
V. Viðaukar

VI. Viðaukar

Viðauki 1. Reglur um útreikninga á götusvæðum og afmörkun götusvæðanna

REGLUR UM ÚTREIKNINGA Á GÖTUSVÆÐUM

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



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

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi á nýjum uppbyggingarreit skerði mögulega gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis og byggðar, skal almennt horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar sem sett eru m.a. fram í IV hluta greinargerðar, sjá t.d. Borgarvernd, Gatan sem borgarrými, skjalið *B2. Miðborgin* og almennt skjalið *B2. Borg fyrir fólk*. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III hluta.

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

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

Markmið aðalskipulags sem einkum er horft til við mótun leiðbeininga:

Miðborgin (sjá nánar B2. Miðborgin):

- Að tryggja fjölbreytta starfsemi, samfélag og mannlíf í miðborginni, sbr. skilgreining M1 í kafla 6 í III hluta.
- Styrkja tengslin milli verslunar og annarrar starfsemi í miðborginni.
- Skapa fjölbreytt umhverfi með ólíkum tegundum rýma fyrir ólíkar athafnir.
- Styrkja lifandi jarðhæðir með verslun, þjónustu og starfsemi sem er opin almenningi allan daginn og hámarka fjölda slíkra rýma, sbr. stefnu um virkar framhliðar og ákvæði um starfsemi við skilgreindar götur miðborgar, sjá kafla 19.1 í III hluta.
- Efla þjónustu fyrir íbúa í hverfismiðborginni
- Að stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna

- Að vernda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti
- Takmarka ónæði og umferð vegna lestunar og losunar ferðamanna.
- Efla innviði fyrir ferðaþjónustu í miðborginni án þess að ganga á gæði annarra þátta miðborgarinnar
- Meginmarkmið í aðalskipulaginu er að auka umhverfisgæði í miðborginni og skapa sátt um verndun og uppbyggingu á svæðinu. Jafnhliða er lögð áhersla á að *styrkja miðborgarsvæðið með fjölgun íbúa og starfa, í kjarna miðborgarinnar sjálfrar og í baklandi hennar.*

Borgarvernd:

- Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.
- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götumynda raskist ekki.
- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.

Gatan sem borgarrými:

- Við endurhönnun gatna verði horft til fjölþætts hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis í borgarlandslaginu. Við endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar. Tryggt verði að við hönnun og skipulagningu gatnaumhverfisins verði byggt á þverfaglegri nálgun og virkri samvinnu fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum.

Húsnæði fyrir alla:

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

Viðauki 3. Markmið um gæði íbúðarbyggðar. Skýrsla Teiknistofunnar Stiku (janúar 2021)

Umhverfis- og skipulagssvið
Reykjavíkurborgar

Markmið um gæði í íbúðabyggð

teiknistofan STIKA

20.janúar 2021

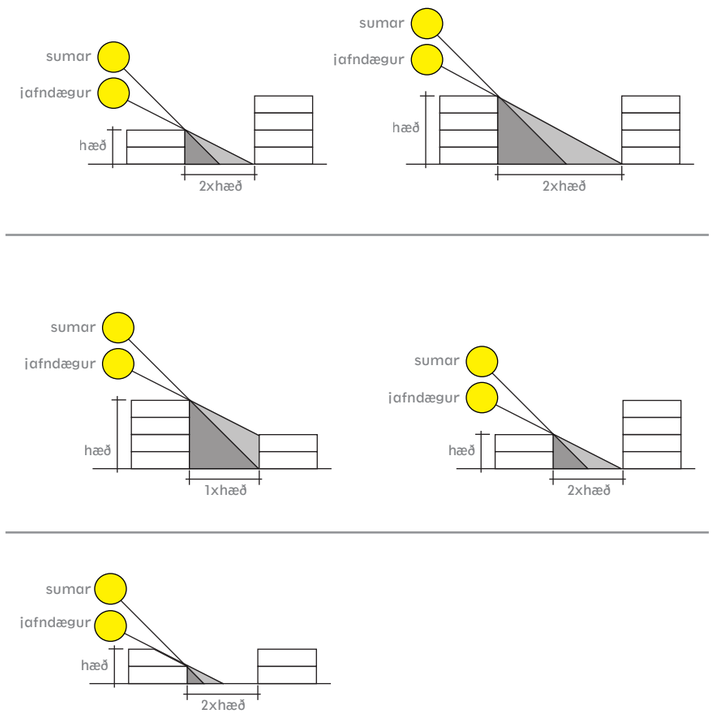
HLUTFALL BREIDDAR OG HÆÐAR

— Til að tryggja gæði byggðar, með tilliti til dagsbirtu, þarf fjarlægð milli húsa að miða við hæð þeirra.

— Hlutfall vegghæða og bil á milli húsa, hefur áhrif á skuggavarp og möguleika á nýtingu útisvæða.

— Bil á milli húsa þarf að vera tvöföld vegghæð svo nægjanleg birta náist á útisvæði yfir sumarmánuði. Einnig er á jafndægri skuggavarp á byggingu norðan megin ásættanlegt (sjá skýringamyndir).

DÆMI



ÚTSKÝRING

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

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

Lægri byggingar sunnan megin hleypa meiri birtu inn á útisvæði.

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

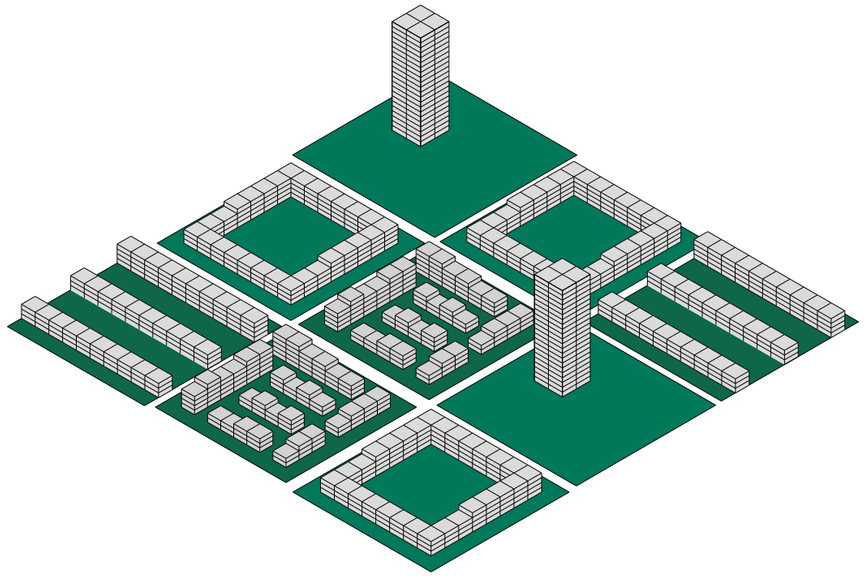
*sumar miðast við hádegi þann 21.júní (45°)
*jafndægur miðast við hádegi 21.mars (27°).

SÓLARLJÓS

— Dagsbirta er æ mikilvægari í þéttari og stækkandi borg. Innanhúss eykur náttúruleg birta vellíðan, hitar rými og sparar orku. Utandyra hvetur hún til útiveru, samskipta og er því mikilvæg lýðheilsu.

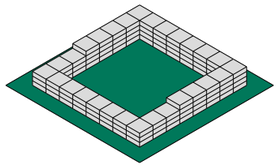
— Margar leiðir eru til að auka dagsbirtu í byggingum en gott skipulag er meginforsenda þess að hámarka nýtingu sólarljóss bæði innan- og utandyra.

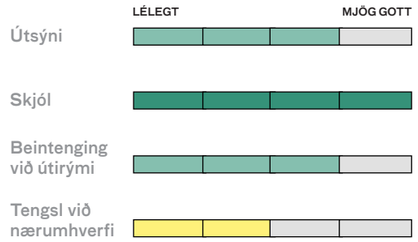
— Yfirbragð byggðar og þéttleiki hafa áhrif á nýtingu sólarljóss en eftirfarandi dæmi sýna ólíka nálgun á skipulagi.



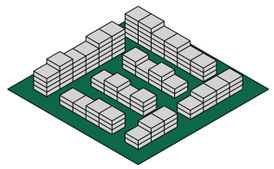
TEGUND	DÆMI	EINKENNI

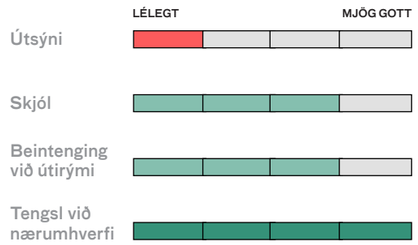
RANDBYGGÐ
3-4 hæðir



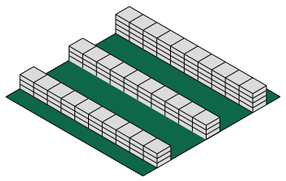


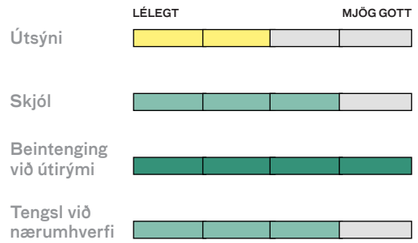
BLÖNDUÐ BYGGÐ
2-5 hæðir



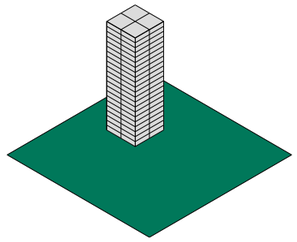


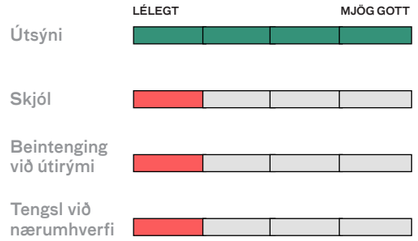
RAÐHÚSABYGGÐ
2-3 hæðir





PUNKTBYGGING
25 hæðir





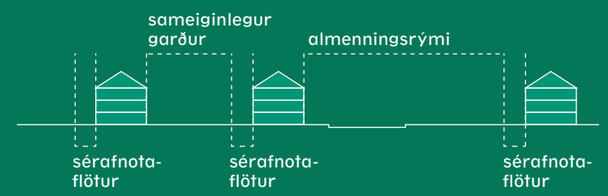
Dæmin sýna íbúðarþéttleikann 100 íbúðir á hektara, hver íbúð er 100 m^2 og hver reitur er 1 hektari eða 100x100m en íbúðirnar 10x10m að flatarmáli. Útisvæði eru lituð í grænu. Umferðarrými eða gerð útirýma eru ekki skilgreind.

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

— Randbyggð, blandað yfirbragð, raðhúsabyggð og punktbyggingar eru allt dæmi um gerðir byggðar sem finnast í Reykjavík. Helstu eiginleikar eru upptaldir í töflunni á síðunni hér á undan.

— Góð dagsbirta og nægt sólarljós er ein helsta forsenda gæða í byggð. Ásamt sólarljósi eru það ólíkir kostir sem einkenna gerðir byggðarinnar, s.s. útsýni, skjól, nálægð við útirými og tengsl við umhverfi.

— Möguleg beintenging íbúða við útirými; sérafnotafleti, sameiginlegan garð og almenningsrými, gefa kost á félagslegum samskiptum. Sérafnotafletir geta auk þess skapað fjölbreytta ásýnd að sameiginlegum görðum og almenningsrýmum. Góð tenging íbúða við nærumhverfi, hvort sem um er að ræða innan lóðar eða við nágrenni, skapar ennfremur möguleika á góðum félagslegum tengslum.

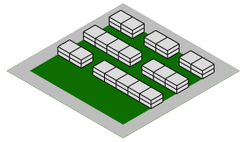
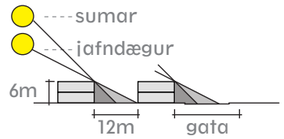
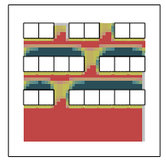
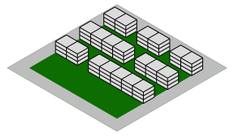
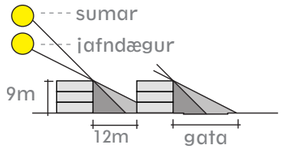
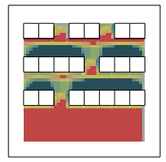
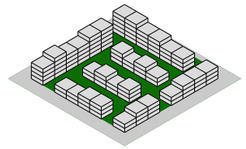
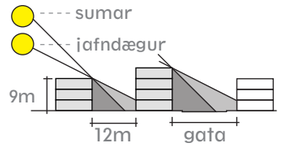
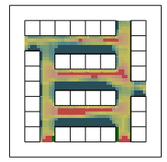
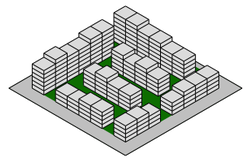
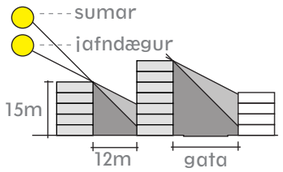
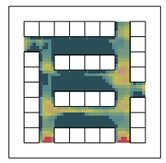
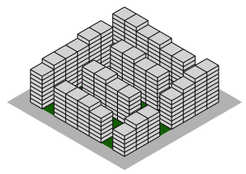
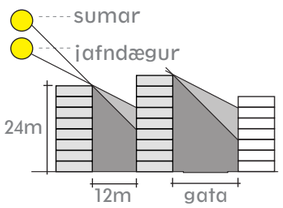
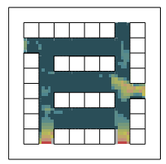
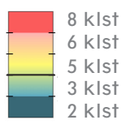


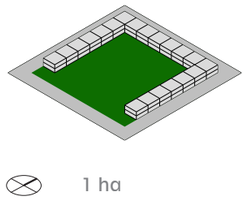
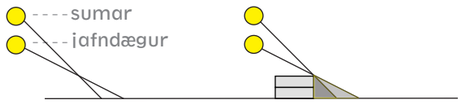
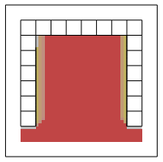
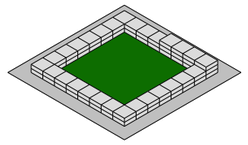
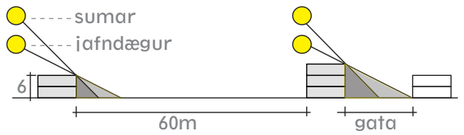
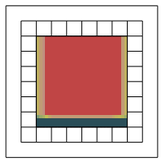
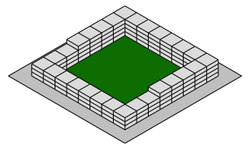
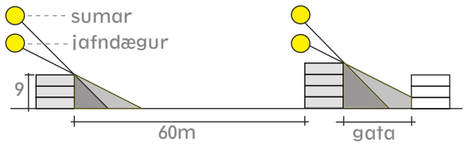
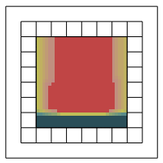
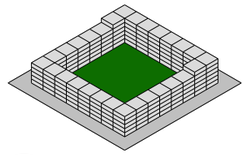
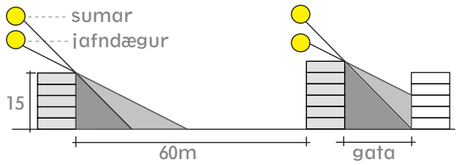
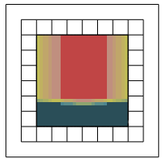
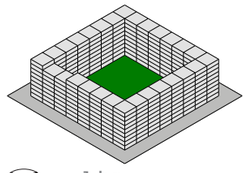
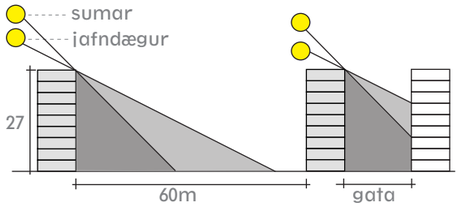
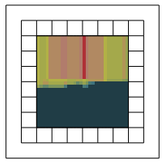
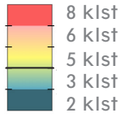
— Tegundir byggðar eins og þær birtast í sýnidæmum eru einfölduð dæmi á afmörkuðu svæði. Auk einkenna byggðanna sem hér eru rýnd, hafa þær mismunandi aðlögunarhæfni gagnvart ólíkum aðstæðum. Blöndun tegunda byggðamynsturs á stærri svæðum gefur besta raun.

— Í eftirfarandi töflum eru mismunandi þéttleiki og yfirbragð byggðar borin saman með tilliti til sólarljóss. Annarsvegar eru tekin sýnidæmi um uppröðun byggðar á einum hektara og hins vegar eru skoðuð dæmi úr ólíkum hverfum í Reykjavík.

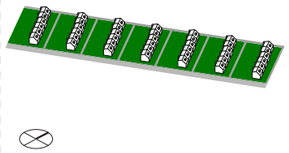
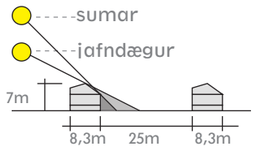
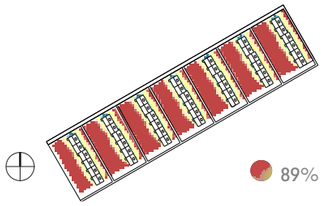
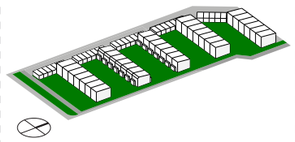
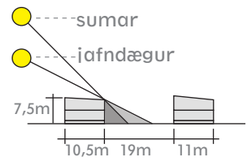
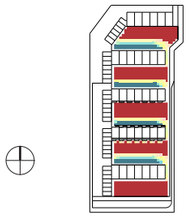
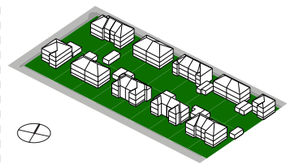
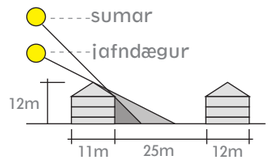
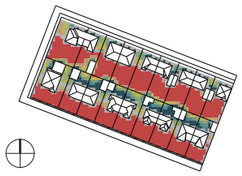
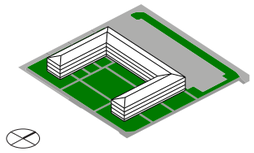
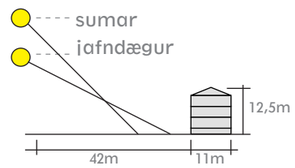
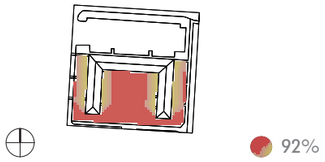
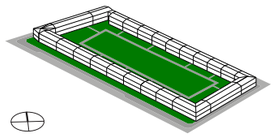
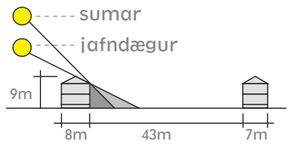
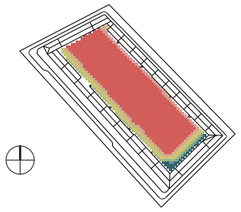
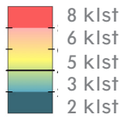
— Dæmin eru til samanburðar. Þau eiga við á skipulagsstigi þar sem gert er ráð fyrir að því meira sólarljós því betra.

— Margar leiðir eru til að hámarka dagsbirtu á hönnunarstigi bygginga. Ekki er tekið tillit til þátta eins og ofbirtu, glýju eða endurkasts í dæmunum.

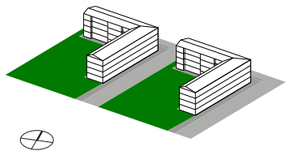
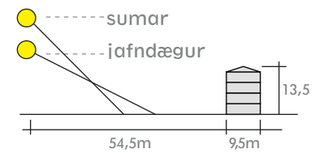
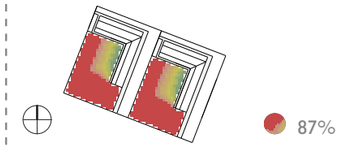
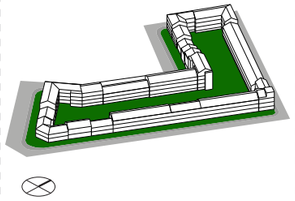
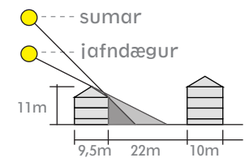
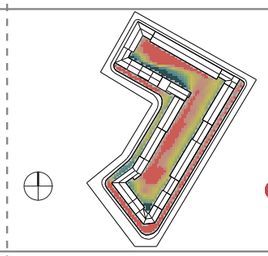
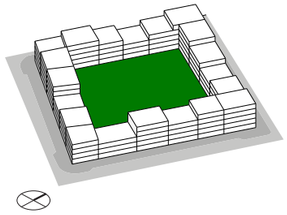
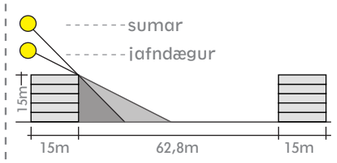
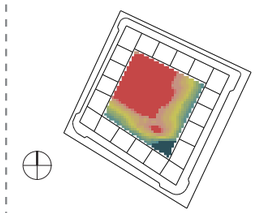
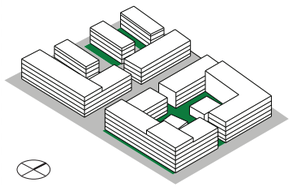
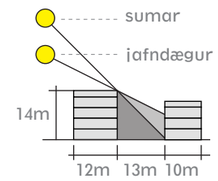
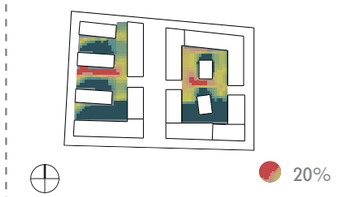
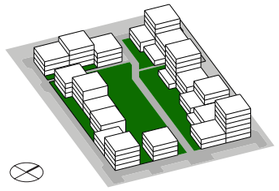
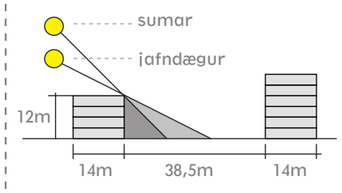
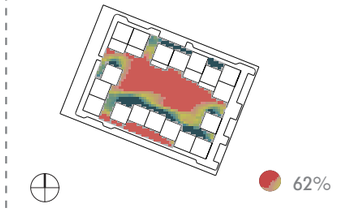
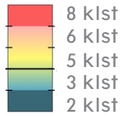
ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA	KENNISNIÐ REITS	BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI
40 íbúðir/ha 0,4 nhl 2 hæðir	 1 ha	107m² /íbúð	43% garðrými	50% jarðhæðir		 61%
60 íbúðir/ha 0,6 nhl 3 hæðir	 1 ha	71m² /íbúð	43% garðrými	33% jarðhæðir		 56%
100 íbúðir/ha 1,0 nhl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

ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA	KENNISNIÐ REITS	BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI
40 íbúðir/ha 0,4 nhl 2 hæðir	 1 ha	110m² /íbúð	44% garðrými	50% jarðhæðir		 95%
60 íbúðir/ha 0,6 nhl 2-3 hæðir	 1 ha	60m² /íbúð	36% garðrými	43% jarðhæðir		 81%
100 íbúðir/ha 1,0 nhl 3-4 hæðir	 1 ha	36m² /íbúð	36% garðrými	28% jarðhæðir		 75%
150 íbúðir/ha 1,5 nhl 5-6 hæðir	 1 ha	24m² /íbúð	36% garðrými	19% jarðhæðir		 62%
250 íbúðir/ha 2,5 nhl 8-9 hæðir	 1 ha	14m² /íbúð	36% garðrými	11% jarðhæðir		 31%
ÚTSKÝRINGAR	Hver íbúð er 10x10x3m, græn svæði tákna útirými en ekki gert sérstaklega ráð fyrir umferðarrýmum.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).	Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegi um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars). Randbyggðarmynstur staðsetur byggingar á jaðri reits og hámarkar þannig bil á milli bygginga og góða dagsbirtu á útisvæði. Skuggi varpast þó á göturými og byggð á nálægum reitum þegar byggðin er sem þéttust.	Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí. 

Markmið um gæði í íbúðabyggð teiknistofan STIKA

ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA	KENNISNIÐ REITS	BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI	GARÐSVÆÐI
SKEIÐARVOGUR 30 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 158m² 0,5 nhl 2 hæðir		208m² /íbúð	66% garðrými	50% jarðhæðir		 89%	
OTRATEIGUR 34 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 168m² 0,7 nhl 2 hæðir		126m² /íbúð	40% garðrými	64% jarðhæðir		 71%	
MÁVAHLÍÐ 58 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 94m² 0,7 nhl 3 hæðir		101m² /íbúð	58% garðrými	46% jarðhæðir		 67%	
EYJABAKKI 60 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 89m² 0,7 nhl 3 hæðir		54m² /íbúð	34% garðrými	33% jarðhæðir		 92%	
HRINGBRAUT 80 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 64m² 0,7 nhl 2 hæðir		81m² /íbúð	50% garðrými	50% jarðhæðir		 83%	
Meðalstærð íbúða er reiknuð út frá brúttóstærð án sameignar og geymslu. Nýtingarhlutfall er reiknað út frá heildarfjölda byggðra fermetra ofanjarðar.	Græn svæði tákna garðrými og grá umferðarrými.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).	Snið sýnir stöðu sólar og skugga-varp á hádegi um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars).	Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí. 	

Markmið um gæði í íbúðabyggð teiknistofan STIKA

ÞÉTTLEIKI	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR	GARÐRÝMI Á ÍBÚÐ	HLUTFALL GARÐRÝMIS	HLUTFALL JARÐHÆÐA	KENNISNIÐ REITS	BIRTUSKILYRÐI Á GARÐSVÆÐI	GARÐSVÆÐI
STIGAHLÍÐ 80 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 80m² 0,8 nhl 4 hæðir		59m² /íbúð	46% garðrými	25% jarðhæðir			
BRÁVALLAGATA 110 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 82m² 1,1 nhl 2-4 hæðir		39m² /íbúð	41% garðrými	40% jarðhæðir			
HLÍÐARENDI 191 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 88m² 2,0 nhl 3-5 hæðir		22m² /íbúð	31% garðrými	24% jarðhæðir			
SKERJAFJÖRÐUR 121 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 82m² 1,2 nhl 3-6 hæðir		22m² /íbúð	27% garðrými	26% jarðhæðir			
EFSTALEITI 133 íbúðir/ha Meðalstærð íbúða: 76m² 1,2 nhl 2-6 hæðir		26m² /íbúð	33% garðrými	30% jarðhæðir			
Meðalstærð íbúða er reiknuð út frá brúttóstærð íbúða án sameignar og geymslu. Nýtingarhlutfall er reiknað út frá heildarfjölda byggðra fermetra ofanjarðar.	Grænn svæði tákna garðrými og grá umferðarrými.	Garðrými deilt á fjölda íbúða.	Hlutfall garðrýmis (grænt) af flatarmáli reits.	Hlutfall íbúða sem eru á jarðhæð og hafa beint aðgengi að útirýmum (ljósblátt).	Snið sýnir stöðu sólar og skuggavarp á hádegi um sumar (21.júní) og um jafndægur (21.mars).	Gulur og bleikur punktur merkir hlutfall garðsvæðis sem fær sólarljós meira en 5 klst milli kl.9-17 þann 1.maí. 	

Markmið um gæði í íbúðabyggð teiknistofan STIKA

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

Samkomulag

um rannsóknir á möguleikum á byggingu nýs flugvallar í Hvassahrauni

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

1. gr.

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

2. gr.

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

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

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

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

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

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

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

3. gr.

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

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

4. gr.

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

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

5. gr.

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

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

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

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

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

6. gr.

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

Reykjavík, 28. nóvember 2019

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

Sigurður Ingi Jóhannsson
samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra

F.h. Reykjavíkurborgar,
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

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

Hér er að neðan er gefið yfirlit yfir öll landnotkunarsvæði sem skilgreind eru á þéttbýlisuppdrætti (1:20.000) og sveitarfélagsuppdrætti (1:50.000). Afmörkun og landnotkunarflokkur svæða er samhljóða, AR2010-2030, staðfest 2014 m.s.br. og þeim breytingum sem kynntar eru í skjalinu *Reykjavík 2040.* Með uppfærslunni fá öll landnotkunarsvæði sitt eigið auðkenni eða tilvísun, sbr. kröfur um stafrænt skipulag og gefin eru upp stærð hvers svæðis, sbr. afmörkun á skipulagsuppdráttum. Ekki er raunhæft að birta á prentuðum skipulagsuppdráttum, tilvísanir/auðkenni fyrir sum smærri landnotkunarsvæðin. Afmörkun á skipulagsuppdráttum er ávallt ráðandi og lóðamörk þar sem þau liggja fyrir, ef upp kemur misræmi í uppgefnum stærðum þegar svæðið er endurmælt við gerð deiliskipulags eða undirbúning framkvæmda.

Gagnagrunni aðalskipulagsins verður skilað til Skipulagsstofnunar á stafrænu formi.

TILVÍSUN	*HEITI SVÆÐIS*	*STÆRÐ SVÆÐIS (HA)*	*SKILGREINING*
ÍB1	Gamli Vesturbærinn	38,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB2	Melar	25,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB3	Hagar	26,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB4	Skjól	15,9	Sjá kafla 3.2.
ÍB5	Grandi	25,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB6	Litli-Skerjafjörður	15,9	Sjá kafla 3.2.
ÍB7	Skerjafjörður	18,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB8	Grjótaþorp	1,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB9	Tjarnargata	3,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB10	Þingholt	20,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB11	Grettisgata	10,7	Sjá kafla 3.2.
ÍB12	Skólavörðuholt	15,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB13	Norðurmýri	13,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB14	Holt-vestur	12,2	Sjá kafla 3.2.
ÍB15	Skipholt	4,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB16	Hlíðar-norður	9,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB17	Hlíðar-vestur	26,7	Sjá kafla 3.2.
ÍB18	Hlíðar-austur	14,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB19	Suðurhlíðar	9,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB20	Tún	20,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB21	Teigar	23,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB22	Lækir	21,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB23	Grunn	13,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB24	Laugarás	40,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB25	Sund	34,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB26	Heimar	28,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB27	Vogar	32,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB28	Álftamýri-Háaleiti	35,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB29	Hvassaleiti	15,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB30	Leiti	7,7	Sjá kafla 3.2.
ÍB31	Sléttuvegur-norður	16,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB32	Fossvogsblettur	2,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB33	Gerði-vestur	29,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB34	Gerði-austur	35,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB35	Fossvogur	65,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB36	Gerði-Endar	39,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB37	Blesugróf	7,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB38	Bakkar	27,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB39	Stekkir	14,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB40	Fell	28,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB41	Berg	14,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB42	Hólar	38,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB43	Sel og Skógar	74,9	Sjá kafla 3.2.
ÍB44	Ártúnsholt	28,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB45	Árbær	42,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB46	Selás	28,0	Sjá kafla 3.2.

ÍB47	Norðlingaholt	30,4	Sjá kafla 3.2.
ÍB48	Hamrahverfi	34,2	Sjá kafla 3.2.
ÍB49	Foldahverfi	66,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB50	Húsahverfi	34,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB51	Rimahverfi	68,8	Sjá kafla 3.2.
ÍB52	Borgahverfi	25,2	Sjá kafla 3.2.
ÍB53	Víkurhverfi	17,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB54	Engjahverfi	27,7	Sjá kafla 3.2.
ÍB55	Staðarhverfi	28,3	Sjá kafla 3.2.
ÍB56	Grafarholt-Reynisvatnsás	29,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB57	Grundarhverfi	38,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB58	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	7,6	Sjá kafla 3.2.
ÍB59	Vogabyggð	13,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB60	Nýi-Skerjafjörður	13,0	Sjá kafla 3.2.
ÍB61	Elliðaárvogur-Höfðinn	53,1	Sjá kafla 3.2.
ÍB62	Vatnsmýri - flugvallarsvæði	31,5	Sjá kafla 3.2.
ÍB63	Fram-svæði / opið svæði	2,3	Sjá kafla 3.2.

TILVÍSUN	*HEITI SVÆÐIS*	*STÆRÐ SVÆÐIS (HA)*	*SKILGREINING*
S1	Háskóli Íslands	25	Sjá nánar kafli 4
S2	Landspítali-háskólasjúkrahús	15	Sjá nánar kafli 4
S3	Hallgrímskirkja/Iðnskólinn í Reykjavík	6,5	Sjá nánar kafli 4
S4	Tækniskóli í Íslands	4	Sjá nánar kafli 4
S5	Menntaskólinn við Hamrahlíð	7,8	Sjá nánar kafli 4
S6	Verslunarskóli Íslands	1,4	Sjá nánar kafli 4
S7	Ármúlaskóli	4	Sjá nánar kafli 4
S8	Menntaskólinn við Sund	3	Sjá nánar kafli 4
S9	Fjölbrautaskólinn í Breiðholti	3,9	Sjá nánar kafli 4
S10	Borgarholtsskóli	3,7	Sjá nánar kafli 4
S11	Fangelsi í Hólmsheiði	3,5	Sjá nánar kafli 4
S12	Laugardalshöll	7,3	Sjá nánar kafli 4
S13	Borgarspítalareitur	8,8	Sjá nánar kafli 4
S14	Arnarholt	10	Sjá nánar kafli 4
S15	Grandaskóli	1,26	Sjá nánar kafli 4
S16	Vesturbæjarskóli	0,75	Sjá nánar kafli 4
S17	Melaskóli-Hagaskóli-Neskirkja	5,39	Sjá nánar kafli 4
S18	Skerjafjörður –grunnskóli	1,40	Sjá nánar kafli 4
S19	Landakotsskóli – Landakot	2,48	Sjá nánar kafli 4
S20	Austurbæjarskóli	2,17	Sjá nánar kafli 4
S21	Hlíðaskóli	2,27	Sjá nánar kafli 4
S22	Klettaskóli	2,42	Sjá nánar kafli 4
S23	Háteigsskóli	1,35	Sjá nánar kafli 4
S24	Ísaksskóli	0,70	Sjá nánar kafli 4
S25	Waldorf-skóli	1,15	Sjá nánar kafli 4
S26	Laugarnesskóli	3,37	Sjá nánar kafli 4
S27	Laugalækjarskóli	4,51	Sjá nánar kafli 4
S28	Langholtsskóli	2,36	Sjá nánar kafli 4
S29	Álftamýrarskóli-Háaleitisskóli	2,18	Sjá nánar kafli 4
S30	Hvassaleitisskóli-Háaleitisskóli	1,73	Sjá nánar kafli 4
S31	Breiðagerðisskóli	2,73	Sjá nánar kafli 4
S32	Fossvogsskóli	2,08	Sjá nánar kafli 4
S33	Réttarholtsskóli	2,77	Sjá nánar kafli 4
S34	Breiðholtsskóli	2,91	Sjá nánar kafli 4
S35	Fellaskóli	2,35	Sjá nánar kafli 4
S36	Hólabrekkuskóli	2,28	Sjá nánar kafli 4
S37	Ölduselsskóli	2,87	Sjá nánar kafli 4
S38	Seljaskóli	4,83	Sjá nánar kafli 4
S39	Ártúnsskóli	2,11	Sjá nánar kafli 4
S40	Árbæjarskóli	4,39	Sjá nánar kafli 4
S41	Selásskóli	2,30	Sjá nánar kafli 4
S42	Norðlingaskóli	2,88	Sjá nánar kafli 4
S43	Hamraskóli	0,79	Sjá nánar kafli 4
S44	Foldaskóli	2,70	Sjá nánar kafli 4
S45	Húsaskóli	1,53	Sjá nánar kafli 4

S46	Rimaskóli	4,72	Sjá nánar kafli 4
S47	Borgaskóli	2,21	Sjá nánar kafli 4
S48	Víkurskóli	2,99	Sjá nánar kafli 4
S49	Engjaskóli	2,41	Sjá nánar kafli 4
S50	Staðarskóli	2,41	Sjá nánar kafli 4
S51	Ingunnarskóli	3,25	Sjá nánar kafli 4
S52	Sæmundarskóli	2,86	Sjá nánar kafli 4
S53	Dalskóli	4,42	Sjá nánar kafli 4
S54	Klébergsskóli	1,98	Sjá nánar kafli 4
S55	Elliðaárvogur-Vogabyggð	0,93	Sjá nánar kafli 4
S56	Elliðaárvogur-Höfðinn I	1,41	Sjá nánar kafli 4
S57	Elliðaárvogur-Höfðinn II	1,13	Sjá nánar kafli 4
S58	Elliðaárvogur-Höfðinn II	1,04	Sjá nánar kafli 4
S59	Brúarskóli	1,47	Sjá nánar kafli 4
S60	Vogaskóli	1,20	Sjá nánar kafli 4
S61	Leikskólar og önnur smærri svæði fyrir samfélagsstofnanir		

TILVÍSUN	*HEITI SVÆÐIS*	*STÆRÐ SVÆÐIS (HA)*	*SKILGREINING*
VÞ1	JL-hús	1,09	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ2	Nýi Skerjafjörður	0,71	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ3	Skipholt-Háteigsvegur	0,38	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ4	Suðurver	0,35	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ5	Nóatún	0,81	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ6	Laugalækur	0,32	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ7	Álfheimar	0,31	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ8	Gnoðarvogur	0,31	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ9	Miðbær við Háaleitisbraut	1,64	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ10	Grímsbær	0,58	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ11	Grensásvegur-Gerði	0,76	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ12	Réttarholtsvegur-Sogavegur	0,34	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ13	Arnarbakki	1,26	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ14	Gerðuberg-Hraunberg	0,28	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ15	Lóuhólar	0,82	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ16	Fellagarðar-Eddufell-Völvufell	2,42	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ17	Jafnasel	1,87	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ18	Rangársel	3,71	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ19	Árvað-Þingtorg	1,35	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ20	Hverafold-Fjallkonuvegur	1,62	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ21	Lokinhamrar-Sporhamrar	0,16	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ22	Brekkuhús	0,45	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ23	Langirimi	0,36	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ24	Korpúlfsstaðavegur-Barðastaðir	0,94	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ25	Kirkjustétt-Kristnibraut	1,25	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ27	Skyggnisbraut-Leirtjörn	0,85	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ28	Brautarholtsvegur, Grundarhverfi	0,70	Hverfiskjarni, sjá kafla 5
VÞ29	Ægisíða 102	0,64	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ30	KR-svæði-Kaplaskjólsvegur	0,78	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ31	Hjarðarhagi 45-49	0,25	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ32	Álfheimar 49	0,69	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ33	Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund	1,74	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ34	Safamýri- Háaleitisbraut 12	1,12	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ35	Tindasel	0,22	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ36	Rofabær 7-9	0,30	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ37	Rofabær 39	0,36	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ38	Selásbraut 98	0,27	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ39	Mosavegur	0,32	Nærþjónustukjarni, sjá kafli 5
VÞ40	Sprengisandur	3,81	Önnur svæði, sjá kafla 5
VÞ41	Fjallkonuvegur 1	0,76	Önnur svæði, sjá kafla 5
VÞ42	Suðurfell 4	0,57	Önnur svæði, sjá kafla 5
VÞ43	Rauðagerði.	0,41	Önnur svæði, sjá kafla 5
VÞ44	Ánanaust 12	0,30	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafli 5

VÞ45	Bústaðavegur 20	0,27	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafli 5
VÞ46	Kringlumýrarbraut 100	0,42	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafli 5
VÞ47	Kleppsvegur-landnúmer 104218	0,31	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafli 5
VÞ48	Straumur 9	1,22	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafli 5
VÞ49	Grjótháls 8	1,28	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafli 5
VÞ50	Norðlingabraut 7	0,91	Þjónusta við vegfarendur, sjá kafli 5

TILVÍSUN	*HEITI SVÆÐIS*	*STÆRÐ SVÆÐIS (HA)*	*BYGGINGARMAGN-ÞÉTTLEIKI*	*SKILGREINING*
M1A-M1C	Miðborg	87,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.1
M2A-M2B	Holt-Laugavegur	13,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.2
M2C-M2F	Múlar-Suðurlandsbraut	48,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.2
M2G	Suðurlandsbraut-Laugardalur	4,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.2
M3A-M3B	Skeifan-Sogamýri	33,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.3
M4A	Höfðar-vestur	44,3	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.4
M4B	Höfðar -austur	46,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.4
M4C	Keldur	65,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.4
M4D	Keldnaholt	34,5	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.1.4
M5A	Vísindagarðar-Fluggarðar	25,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5B	BSÍ-reitur	5,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5C	Háskólinn í Reykjavík	14,5	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5D	Hlíðarendi	13,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5E	LSH-Hringbraut	2,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M5F	Loftleiðir	5,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M6A	Borgartún	12,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M6B	Kirkjusandur	6,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M7	Skógarhlíð	8,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M8	Kringlan-Listabraut	16,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M9A	Vatnagarðar-Súðarvogur-Holtagarðar	29,5	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M9B	Grafarholt	14,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M9C	Lambhagavegur-Vesturlandsvegur	17,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M9D	Korputorg	30,6	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M10	Fossaleynir-Egilshöll	22,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M11	Spöngin	7,3	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M12	Mjódd-Suður-Mjódd	20,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M13	Melabúð+	4,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M14	Austurver	1,5	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M15	Glæsibær	3,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M16	Ásinn	12,6	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6.8
M17	Hádegismóar	12,6	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M18	Köllunarklettur	11,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M19	Knarrarvogur	8,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M20	Gerðuberg	4,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M21	Listabraut-RÚV	6,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M22	Hallar	59,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M23	Nauthólsvegur	1,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M24	Gufunes	19,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M25	Veðurstofuhæð	5,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M26	Krossamýrartorg	7,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M27	Malarhöfði	1,3	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M28	Leirtjörn	14,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M29	Egilsgata-Snorrabraut	4,4	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6

M30	Miðsvæði í Vatnsmýri	23,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M32	Snorrabraut-Hringbraut	2,7	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M33	Bændahöll, Hagatorg	1,8	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M34A	Skaftahlíð –Miklarbraut	5,2	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M34B	Safamýri – Miklabraut	2,9	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M35	Kvíslar	4,0	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M36	Holtagarðar-Kleppsgarðar	4,6	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6
M37	Korpa-Egilshöll	4,1	Sjá tafla 6.1.	Sjá kafli 6

TILVÍSUN	*HEITI SVÆÐIS*	*STÆRÐ SVÆÐIS (HA)*	*SKILGREINING*
AT1A	Höfðar-vestur	11,3	Sjá kafla 7
AT1B	Höfðar-austur	3,8	Sjá kafla 7
AT2	Hálsar	88,6	Sjá kafla 7
AT3	Gylfaflöt	16,2	Sjá kafla 7
AT4	Hólmsheiði	98,7	Sjá kafla 7
AT5A	Esjumelar – norðan vatnaskila	58,5	Sjá kafla 7
AT5B	Esjumelar – sunnan vatnaskila	54,9	Sjá kafla 7
AT6	Smálönd	19,2	Sjá kafla 7
AT7	Norðlingaholt	10,7	Sjá kafla 7

TILVÍSUN	*HEITI SVÆÐIS*	*STÆRÐ SVÆÐIS (HA)*	*SKILGREINING*
I1A	Geithála	16,5	Sjá kafla 8
I1B	Korpa	2,5	Sjá kafla 8
I2	Álfsnes-Kollafjörður	26,9	Sjá kafla 8
I3	Saltvík	9,1	Sjá kafla 8
I4	Gufunes	5,7	Sjá kafla 8
I5	Sorpa, Álfsnesi	58,9	Sjá kafla 8
I6	Álfsnesvík	10,7	Sjá kafla 8
I7	Veitur-hreinsistöð, Klettagarðar	1,0	Sjá kafla 8
I8	Veitur-hreinsistöð, Sorpa, Ánanaust	1,6	Sjá kafla 8
I9	Sundlaugarvegur – veitumannvirki	0,7	Sjá kafla 8

TILVÍSUN	*HEITI SVÆÐIS*	*STÆRÐ SVÆÐIS (HA)*	*SKILGREINING*
H1A	Örfirisey - olíuhöfn	8,57	Sjá kafli 9
H1B	Örfirisey - fiskihöfn sjávarútvegur	9,44	Sjá kafli 9
H2	Örfirisey - blandað athafnasvæði	31,76	Sjá kafli 9
H3	Hafnarbakki miðborgar	3,28	Sjá kafli 9
H4	Sundahöfn (H4)	151,70	Sjá kafli 9

TILVÍSUN	*HEITI SVÆÐIS*	*STÆRÐ SVÆÐIS (HA)*	*SKILGREINING*
H1A	Örfirisey - olíuhöfn	8,57	Sjá kafli 9
H1B	Örfirisey - fiskihöfn sjávarútvegur	9,44	Sjá kafli 9
H2	Örfirisey - blandað athafnasvæði	31,76	Sjá kafli 9
H3	Hafnarbakki miðborgar	3,28	Sjá kafli 9
H4	Sundahöfn (H4)	151,70	Sjá kafli 9

Tilvísun	*Heiti svæðis*	*Stærð svæðis (ha)*	*Skilgreining*
OP1	Laugardalur	37,2	Sjá kafla 10
OP2	Öskjuhlíð	59,1	Sjá kafla 10
OP3	Fossvogsdalur	9,5	Sjá kafla 10
OP4	Elliðaárdalur	199,8	Sjá kafla 10
OP5	Klambratún	13,1	Sjá kafla 10
OP6	Vatnsmýri	27,4	Sjá kafla 10
OP7	Tjörnin og Hljómskálagarður	0,7	Sjá kafla 10
OP8	Gufunes	93,0	Sjá kafla 10
OP9	Laugarnestangi	10,3	Sjá kafla 10
OP10	Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegar	129,4	Sjá kafla 10
OP11	Korpa - vestan Vesturlandsvegar	31,8	Sjá kafla 10
OP12	Gufuneshöfði	13,6	Sjá kafla 10
OP13	Rauðhólar	228,4	Sjá kafla 10
OP14	Úlfarsfell	183,6	Sjá kafla 10
OP15	Austurheiðar	956,0	Sjá kafla 10
OP16	Heiðmörk	1433,2	Sjá kafla 10
OP17	Rauðavatn	13,3	Sjá kafla 10
OP18	Reynisvatn	23,6	Sjá kafla 10
OP19	Bugða	60,5	Sjá kafla 10
OP21	Viðey	161,9	Sjá kafla 10
OP24	Stekkjarbakki /Lr4	7,2	Sjá kafla 10
OP25	Arnarbakki	31,4	Sjá kafla 10
OP26	Geldinganes	176,2	Sjá kafla 10
OP27	Árbæjarsafn	12,5	Sjá kafla 10
OP28	Önnur opin svæði	481,9	Sjá kafla 10
OP29	Íþróttasvæði innan hverfa.	39,2	Sjá kafla 10
OP30	Minni opin svæði innan þéttrar byggðar.	904,4	Sjá kafla 10
OP31	Græni trefill við Esjurætur	2638,4	Sjá kafla 10
SN1	Fossvogur	44,7	Sjá kafla 10
ST1	Grafarvogur	23,4	Sjá kafla 10
ST2	Blikastaðakró / Geldinganes / Gufunes	94,5	Sjá kafla 10
ST3	Fossvogur / Fossvogsbakkar	17,7	Sjá kafla 10
ST4	Nauthólsvík	18,7	Sjá kafla 10
ST5	Skildinganes	12,6	Sjá kafla 10
ST6	Ægissíða/Skerjafjörður	21,4	Sjá kafla 10
ST7	Norðurströnd	14,8	Sjá kafla 10
ST8	Ánanaust	19,6	Sjá kafla 10
ST9	Elliðaárvogur	40,2	Sjá kafla 10

Tilvísun	*Heiti svæðis*	*Stærð svæðis (ha)*	*Skilgreining*
ÓB1	Húsfellsbruni, austan Heiðmerkur	376,8	Sjá kafli 11
ÓB2	Akurey	8,8	Sjá kafli 11
ÓB3	Engey	45,1	Sjá kafli 11
ÓB4	Þerney	50,2	Sjá kafli 11
ÓB5	Lundey	6,0	Sjá kafli 11
ÓB6	Andríðsey	11,6	Sjá kafli 11
ÓB7	Esja	7839,3	Sjá kafli 11
ÓB8	Aðrar eyjar og sker	5,9	Sjá kafli 11

Tilvísun	*Heiti svæðis*	*Stærð svæðis (ha)*	*Skilgreining*
ÍÞ1	Þjóðarleikvangar og íþróttamannvirki í Laugardal	23,3	Sjá kafla 10
ÍÞ2	Golfvöllur á Korpúlfsstöðum	103,3	Sjá kafla 10
ÍÞ3	Golfvöllur í Grafarholti	68,5	Sjá kafla 10
ÍÞ4	Víðidalur. Athafnasvæði hestamanna	69,1	Sjá kafla 10
ÍÞ5	Almannadalur: Athafnasvæði hestamanna.	25,2	Sjá kafla 10
ÍÞ6	Kjalarnes: Athafnasvæði hestamanna	9,0	Sjá kafla 10
ÍÞ7	Golfvöllur Brautarholti	82,7	Sjá kafla 10
ÍÞ8	Golfvöllur að Völlum	44,8	Sjá kafla 10

TILVÍSUN	*HEITI SVÆÐIS*	*STÆRÐ SVÆÐIS (HA)*	*SKILGREINING*
K1	K1. Hólavallagarður.	3,9	Sjá kafla 10
K2	K2. Fossvogskirkjugarður.	43,5	Sjá kafla 10
K3	K3. Gufuneskirkjugarður.	38,5	Sjá kafla 10
K4	K4. Úlfarsfelli, Hamrahlíð	22,3	Sjá kafla 10

Tilvísun	*Heiti svæðis*	*Stærð svæðis (ha)**	*Skilgreining*
FS1	Háubakkar við Elliðaárvog	2,1	Sjá kafla 15
FS2	Laugarás	1,3	Sjá kafla 15
FS3	Fossvogsbakkar	17,8	Sjá kafla 15
FS4	Rauðhólar	130,2	Sjá kafla 15
FS5	Akurey	191,1	Sjá kafla 15
ÖN1	Öskjuhlíð.	3,1	Sjá kafla 15
ÖN2	Tjörnin og Vatnsmýrin	24,4	Sjá kafla 15
ÖN3	Vesturhorn Laugarnes	8,9	Sjá kafla 15
ÖN4	Elliðaárdalur	67,3	Sjá kafla 15
ÖN5	Myllulækjartjörn í Heiðmörk	116,6	Sjá kafla 15
ÖN6	Grafarvogur	56,1	Sjá kafla 15

ÖN7	Gufuneshöfði	15,4	Sjá kafla 15
ÖN8	Viðey	161,9	Sjá kafla 15
ÖN9	Eyjar á Kollafirði	101,3	Sjá kafla 15
ÖN10	Úlfarsá og Blikastaðakró	253,5	Sjá kafla 15
ÖN11	Tröllafoss	17,8	Sjá kafla 15
ÖN12	Andríðisey	11,6	Sjá kafla 15
ÖN13	Ósmelur og Hvalfjarðareyri	29,9	Sjá kafla 15
HV1	Tjörnin og Vatnsmýri	24,4	Sjá kafla 15
HV2	Suðurströnd, Fossvogsbakkar	77,1	Sjá kafla 15
HV3	Öskjuhlíð	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV4	Laugarnes	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV5	Viðey, Engey og Akurey	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV6	Elliðaárdalur	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV7	Grafarvogur	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV8	Gufuneshöfði	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV9	Norðurströndin og strönd Geldinganess	61,9	Sjá kafla 15
HV10	Blikastaðakró	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV11	Úlfarsárdalur austan Vesturlandsvegar	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV12	Korpa - Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegar	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV13	Reynisvatn, Starmýri	17,3	Sjá kafla 15
HV14	Rauðavatn	49	Sjá kafla 15
HV15	Bugða og Rauðhólar (Hólmsá)	12,5	Sjá kafla 15
HV16	Suðurá, Hólmsá	38,7	Sjá kafla 15
HV17	Elliðavatn	Skörun við annað svæði	Sjá kafla 15
HV18	Hólmshraun	343,4	Sjá kafla 15
HV19	Strípshraun	125,3	Sjá kafla 15
HV20	Einihlíðar	103,2	Sjá kafla 15
HV21	Leirvogsá, Kjalarnesi	7,4	Sjá kafla 15
HV22	Andríðsey	11,6	Sjá kafla 15
HV23	Esjumelar: Votlendi norðan Norðurgrarfarvegar	8,5	Sjá kafla 15
HV24	Saltfiskmóinn	0,4	Sjá kafla 15
HV25	Vatnshóllinn	0,3	Sjá kafla 15
HV26	Hverfisvernd innan Hringbrautar	215,0	Sjá kafla 15 og IV. hluta, Borgarvernd

Viðauki 6.
Yfirlit breytinga frá Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Listi yfir breytingar, sbr. *Reykjavík 2040,* breytingar á landnotkun á skipulagsuppdráttum og aðrar breytingar á bindandi skipulagsákvæðum í greinargerð. Sjá ennfremur umsögn vegna afgreiðslu aðalskipulagsins, eftir auglýsingu, sjá Viðauki 11.

I. Þéttbýlisuppdráttur (1:20.000)

1. **Ný yfirskrift, lenging skipulagstímabils.** Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-**2040**.
2. **Ártúnshöfði – Elliðaárvogur**. Breytt afmörkun svæða fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði. Íbúðarbyggð stækkar um 4,4 ha til vesturs yfir svæði sem áður var skilgreint sem strandsvæði (ST9). Miðsvæði stækkar um 4,5 ha á kostnað íbúðarbyggðar og skilgreind eru tvö ný miðsvæði M26. Krossamýrartorg og M27. Malarhöfði. Miðsvæði M4a minnkar eilítið vegna skilgreiningar M26. Grænir geirar milli hverfa er skilgreindir sem opin svæði (OP) og skólalóðir (S) afmarkaðar og minnka svæði fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði samsvarandi. Stærð landfyllingar er óbreytt en lögun hennar breytt í samræmi við rammaskipulag Ellliðaárvogs. Settur er fyrirvari við stærð og lögun vegna frekara mats á umhverfisáhrifum. Tengibraut fyrir Borgarlínu breytist einnig lítillega. Legu stíga breytt.
3. **Miklabraut-stokkur**. Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB) og miðsvæði (M34a-b) Skaftahlíð-Safamýri-Miklabraut og M32 Snorrabraut-Hringbraut
4. **Sæbraut-stokkkur.** Stofnbraut færð í jörð og helgunarsvæði og gatnarými á yfirborði skilgreint sem miðsvæði (M19) og opið svæði (OP).
5. **Gufunes**. Miðsvæði M24 stækkar um 8,5 ha á kostnað iðnaðarsvæðis (I4). Strandsvæði (ST2) stækkað til suðurs.
6. **Fram-svæði**: Blönduð byggð (ÍB63),íbúðarbyggð, verslun og þjónusta ásamt útivistarsvæði, nánar útfært í deiliskipulag, skilgreint á svæði (um 2 ha) sem áður var skilgreint sem opið svæði (OP) fyrir íþróttavelli.
7. **Glæsibær.** Miðsvæði M15 stækkar til vesturs um 1 ha, yfir svæði sem áður var opið svæði (OP) og miðsvæði M2g.
8. **Bensínstöðvalóðir á eftirtöldum svæðum endurskilgreindar:** Stóragerði 40, verður íbúðarbyggð (ÍB33); Fjallkonuvegur 1, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VÞ41); Háaleitisbraut 12, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VÞ34); Skógarsel, verður íbúðarbyggð (ÍB43); Álfheimar 49, verður verslunar- og þjónustulóð með heimild fyrir íbúðum (VÞ32).
9. **Korpa, golfvöllur, Egilshöll.** Skilgreint miðsvæði (M37) á áður opnu svæði (OP) norðan Egilshallar (æfingasvæði golfvallar) og tveir reitir innan núverandi golfvallar (ÍÞ2), við Korpúlfsstaði og Korpu verða íbúðarbyggð (ÍB55)
10. **Grafarholt, golfvöllur.** Athafnasvæði AT4, Smálönd stækkað um 1 ha á kostnað golfvallar (ÍÞ3).
11. **Úlfarsárdalur, austursvæði.** Íbúðarbyggð (ÍB58) stækkuð til austurs yfir svæði sem er skilgreint sem opið svæði (OP), allt að 14 ha. Svæði fyrir íbúðarbyggð næst núverandi hverfi minnkar á móti um 3 ha.
12. **KR-svæði.** Skilgreint svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu, næst Kaplaskjólsvegi og Flyðrugranda, sjá eldri verklýsingu á adalskipulag.is.
13. **Holtavegur-Kleppsvegur-Hólmasund**. Skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VÞ33) (nærþjónustukjarni) og stækkað suður fyrir Holtaveg.

14. **Verslunar- og þjónustusvæði norðan Holtagarða** breytt í miðsvæði (M36) og svæðið stækkað í átt að Kleppsgörðum.
15. **Svæði meðfram Miklubraut sem áður voru skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB) eru endurskilgreind sem miðsvæði (M34)**
16. **Breiðholtsbraut-Arnarnesvegur,** útfærsla gatnamóta.
17. **Háaleitisbraut-Miklabraut, reitur norðan Miklubrautar**. Verslunar- og þjónustusvæði (VÞ9), Miðbær, stækki til suðurs að Miklubraut.
18. **Iðnaðarsvæði Sorpu við Ánanaust**. Gert ráð fyrir mögulegri landfyllingu vegna stækkunarþarfa, sbr. einnig lið 20.
19. **Naustavogur, smábátahöfn.** Stærð svæðis fyrir samfélagsþjónustu / skólastofnanir stækkað eilítið. Færsla á hafnargarði á strandsvæði ST9. Sjá áður auglýsta sérbreytingu.
20. **Veitur- skólpdælustöðvar**. Endurskilgreining vegna framtíðarþarfa hreinsistöðva og mögulegra landfyllinga.
21. **Borgarlína** sbr. svæðisskipulag og frumdrög, sýnd á uppdrætti.
22. **Landnotkun við Leirtjörn** uppfærð í samræmi við deiliskipulag og uppbyggingu á svæðinu. Miðsvæðið fær auðkennið M28. Útlínur tjarnar.
23. **Mörk miðsvæðis M9 við Vesturlandsveg** (norðan Bauhaus) lagfærð í samræmi við samþykkta lóðaskipan.
24. **Bíldshöfði 8**, sem deilir lóð með Breiðhöfða 4, verði miðsvæði M4a í stað athafnasvæðis, með óbreyttri skilgreiningu fyrir M4a.
25. **Stakkholt, mörk M1b og M2a**, lagfærð sbr. stefna um miðborgina (þemakort, undirsvæði).
26. **Reynisvatn, fyrirhuguð íbúðarbyggð.** Svæði fyrir íbúðarbyggð, um 4,3 ha fellt út og verður skilgreint sem opið svæði (OP18).
27. **Hagatorg, miðsvæði.** Afmörkun miðsvæðis leiðrétt í samræmi við gildandi lóðamörk.
28. **Hólmsheiði, Austurheiðar, reiðleiðir**. Tilfærslur á reiðleiðum sbr. samráð í rammaskipulagi og vegna framkvæmda við Suðurlandsveg.
29. **Hverfisverndarsvæði í Grafarvogi við Gullinbrú, minnkað eilítið** vegna fyrirhugaðrar tenginga Sævarhöfða, frá Bryggjhverfi að Gullinbrú.
30. **Vatnsmýri – flugvöllur, þyrlulendingarstaður** festur niður í framtíðarskipulagi Vatnsmýrar, sbr. auðkenni á þéttbýlisuppdrætti, FV, samkvæmt nánari ákvörðun í deiliskipulagi.
31. **Breiðholt**. Afmörkun og skilgreining uppbyggingarreita í Efra-Breiðholti (Suðurhólar, Gerðuberg, Jórufell, Suðurfell) lagfærð og breytt sbr. tillaga að hverfisskipulagi Breiðholts.
32. **Fluggarðar auðkenndir með M5a, sbr. skilgreining Vísindagarðar,** en áður vantaði sérmerkingu fyrir svæðið. Áfram er um aðskilin þróunarsvæði er að ræða.
33. **Landnotkun við Hlíðarenda,** miðsvæði stækkað lítilsháttar. Afmörkun byggingarreits nr. 15 lagfærð í samræmi við það.
34. **Svæði fyrir Samfélagsstofnanir (S)** öll auðkennd með tilvísunum, þ.e. t.d. lóðir fyrir grunnskóla og leikskóla, sem ekki var gert í AR2030. Skilgreiningar svæðanna fela í sér sveigjanleika, þannig að þar rúmist önnur samfélagsþjónusta en grunnskóli eða leikskóli.
35. **Landnotkunarsvæði sem báru fleiri en eina tilvísun á skipulagsuppdrætti**, t.d. iðnaðarsvæðið (I2) á Álfsnesi við Kollafjörð, fá eftirleiðis eina tilvísun, sem vísar til ráðandi landnotkunar en í textaskilgreiningu svæðis er gerð grein fyrir heimildum um aðra mögulega landnotkun.
36. **Mörk milli strandsvæða ST4 og ST5, skýrð en þau liggja skammt austan fyrirhugaðrar brúar yfir Fossvog**.
37. **Miðsvæði (M). Öll miðsvæði auðkennd með tilvísun**, sbr. sér skilgreiningar fyrir M29 Egilsgata-Snorrabraut, M32 Snorrabraut-Hringbraut, M35 Kvíslar.
38. **Verslunar- og þjónustusvæði (VÞ).** Öll svæði auðkennd með sérstökum tilvísunum, sbr. skilgreining svæðanna í hverfiskjarna (VÞ1-VÞ28, VÞ53), nærþjónustukjarna (VÞ29-VÞ39), almenn verslunar- og

þjónustusvæði (VÞ40-42) og svæði sem ætlað er að þjóna vegfarendum (bensínstöðvarlóðir, þvottastöðvar ofl) (VÞ43-VÞ50).

39. **Athafnasvæði** auðkennd með nýjum tilvísunum. Skilgreining landnotkunar óbreytt. AT3. Gylfaflöt, AT6 Smálönd, AT7 Norðlingaholt.
40. **Svæði fyrir Samfélagsstofnanir (S)** öll auðkennd með tilvísunum.
41. **Almenn auðkenning landnotkunarsvæða,** eftir því sem þörf er á sbr. kröfur um stafrænt skipulag. Hvert svæði þarf að fá sitt auðkenni
42. **Tæknilegar lagfæringar á landnotkunarflákum, sbr. gildandi lóðamörk og kröfur um stafrænt skipulag, sbr. reglugerð þar um.**

II. Sveitarfélagsuppdráttur (1:50.000)

1. **Ný yfirskrift, lenging skipulagstímabils.** Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-**2040.**
2. **Vatnsverndarsvæði uppfærð sbr**. staðfest svæðisskipulag vatnsverndar
3. **Breytt sveitarfélagsmörk, sbr**. dómur Hæstaréttar.
4. **Áður staðfestar breytingar,** uppfærsla vegna þeirra (Álfsnesvík, Esjumelar ofl.)
5. **Almenn auðkenning landnotkunarsvæða,** eftir því sem þörf er á sbr. kröfur um stafrænt skipulag. Hvert svæði fær sitt auðkenni.
6. **Tæknilegar lagfæringar á landnotkunarflákum, sbr. gildandi lóðamörk og kröfur um stafrænt skipulag, sbr. reglugerð þar um.**

II. Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð /blandaða byggð, sbr. framsetning á mynd 3 (áður mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin). Alls 27 nýir reitir.

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

Vatnsmýri:
4. Loftleiðasvæði (nr.14)

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

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

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

Háaleiti-Bústaðir:
16. Háaleitisbraut 12 (nr. 54)

17. Stóragerði 40 (nr. 57)
18. Fram-svæði (nr. 59)

Ártúnshöfði:
Sjá lið III.

Árbær:
27. Ásinn, Hraunbæ

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

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

Grafarholt-Úlfarsárdalur:
25. Úlfarsárdalur – austurreitir (nr. 103)

Kjalarnes:
26. Grundarhverfi (nr. 104)

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

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

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

1. **Krossamýrartorg, M26.** Nýtt miðsvæði með blandaðri byggð, uppbyggingu skrifstofa, verslunar- og þjónustu, auk íbúða.
2. **Gufunes, M24.** Svæði stækkað. Skilgreining miðsvæðis óbreytt.
3. **Snorrabraut-Hringbraut, M32.** Uppbyggingarsvæði sem skapast með Miklubraut í stokk og breyttri hönnun gatnamóta Snorrabrautar, Hringbrautar og Bústaðavegar, vegna Borgarlínu.
4. **Breytingar á byggingarmagni.** Gefnar eru auknar byggingarheimildir á M24 Gufunesi, með stækkun svæðis og breyttri skilgreiningu landnotkunar, sömuleiðis á M26 Krossamýrartorgi og M19 Knarrarvogi þar sem ráðgerðar eru lykilstöðvar Borgarlínu. Áætlað byggingarmagn hefur einnig verið aukið á svæði H1-H2 í Örfirisey, til samræmis við breyttar heimildir í deiliskipulagi og áform um

endurskoðun deiliskipulags. Reiknað má með minni aukningu atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum þar sem íbúðum er fjölgað á kostnað atvinnuhúsnæðis, s.s. á Kringlureit, Skeifunni og Múlum og mögulega einnig í miðborginni.

5. **Álfsnesvík, iðnaðarsvæði (I6), skerpt er á skilgreiningu landnotkunar** sbr. athugasemd Skipulagsstofnunar, að á svæðinu fari fram vinnsla á jarðefnum til mannvirkjagerðar, einkum hráefnum úr sjó.
6. **Töflur yfir helstu atvinnusvæði uppfærðar í samræmi við áorðnar breytingar og þær tillögur sem eru lagðar fram og þróun uppbyggingar frá staðfestingu aðalskipulagsins.** Vikmörk um byggingarmagn. Neðri vikmörk byggingarmagns felld út á atvinnusvæðum. Áætluð aukning byggingarmagns á t.d. miðsvæðum er háð því hversu mikið verður byggt af íbúðum. Það er því ekki raunhæft að vera með of bindandi viðmið um lágmarks byggingarmagn atvinnuhúsnæðis á einstökum svæðum.

V. Breytingar á almennum skipulagsákvæðum og markmiðum í einstökum málaflokkum, sbr. framsetning í greinargerð, *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040,* grænt hefti:

1. **Nýjum megin markmiðum bætt við stefnuna, sbr. *Reykjavík 2040* , sem verða leiðarljós við alla ákvarðanatöku til framtíðar og endurspegla helstu áskoranir sem borgin stendur fram fyrir á næstu árum, s.s. í loftslagsmálum, uppbyggingu Borgarlínu, húsnæðismálum, atvinnumálum og að skapa lífvænlegt borgarsamfélag.**
2. **Ný og breytt viðmið um þéttleika byggðar á uppbyggingarsvæðum sem taka ríkari tillit til nálægðar við almenningsamgöngur, Borgarlínu og vistvæna samgöngumáta.** Í stað þess að setja fram bindandi tölur um fjölda íbúða eða byggingarmagn á einstökum svæðum í aðalskipulagi, skal uppbygging á hverju svæði undirgangast ákveðið mat sem tekur m.a. tillit til staðsetningar reitsins, nálægðar við almenningssamgöngur, nálægð við atvinnu og þjónustu, ríkari krafna um gæði við hönnun byggðar og almennra viðmiða aðalskipulags um svæðisnýtingu, sbr. einnig stefna um hæðir húsa. Einnig eru settar fram ný viðmið og leikreglur hvernig þróun uppbyggingar og fjölgun íbúða er vöktuð og hvaða atriði eru ráðandi við forgangsröðun byggingarsvæða.
3. **Húsnæðisstefna – almenn markmið.** Stefnan uppfærð og endurbætt í takti við áherslur í Húsnæðisáætlun, ný megin markmið aðalskipulagsins og breyttar forsendur á húsnæðismarkaði.
4. **Íbúðarhverfið og gæði byggðar.** Sett fram ákveðnari markmið og kröfur um þróun íbúðarbyggðar, eflingu hverfisheilda, grænna yfirbragð byggðar og gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis og almenningsrýma innan íbúðarbyggðar..
5. **Blöndun byggðar og skilgreining landnotkunar í íbúðarbyggð.** Settar skýrari leikreglur um starfsemi, þjónustu og búsetuúrræði innan íbúðarbyggðar.
6. **Ártúnshöfði – Elliðaárvogur**. Gerð frekari grein fyrir niðurstöðu mats á umhverfisáhrifum landfyllingar, með vísun í nýja rannsókn á laxagengd, viðeigandi mótvægisaðgerðir og uppfærða áfangaskiptingu framkvæmdar.. Hæðir húsa á miðsvæði M27. Malarhöfði, verða miðaðir við flokkinn 5-8 hæðir, sbr. stefna um hæðir húsa. Viðmið um hæðir húsa á svæði 6 (framtíðarsvæði) verða 2-8 hæðir. Skilgreind hefur verið strætisvagnaleið (stofnleið með hárri tíðni) um Elliðaárvog og Bryggjuhverfi, sbr. mynd 5 og kafli 3.6.1. Sævarhöfði er skilgreindur sem aðalgata, sbr. kafli 3.3.1 og mynd 2 í greinargerð AR2040.
7. **Leirtjörn, byggingarsvæði nr.101**, stækkað eilítið til vesturs og norðurs.
8. **Keldur, byggingarsvæði nr. 89 stækkað, sbr, afmörkun miðsvæðis M4c**.
9. **HR-svæði – byggingarsvæði nr. 13 stækkað yfir M5c.**
10. **Grundarhverfi-byggingarsvæði nr. 104,** er stækkað til að skapa meiri svigrúm til uppbyggingar.
11. **Hæðir húsa.** Ákvæði um hæðir húsa breytast ekki að öðru leyti en því að svæði M2a og b, næst Laugavegi má gera ráð fyrir 5-8 hæða húsum, sbr. stefna um Suðurlandsbrautina. Á miðsvæði M19

Knarrarvogi, syðst og á nýju miðsvæði við Krossamýrartorg í Ártúnshöfða á miðsvæði M26, má gera ráð fyrir 5-8 hæða húsum. Heimildir í Mjódd eru færðar í flokkinn 5-8 hæðir í stað >9 hæðir áður. Einnig er skerpt á túlkun hæðaviðmiða, m.a. að frávik verði einkum leyfð við götuhorn og háhýsi (> 9 hæðir) verði aðeins leyfð í undantekningatilvikum á öllum svæðum. Vikmörk -1/+2 eða -1/+1 verði eftirleiðis einvörðungu +2 eða +1, þ.e. engin takmörk á lágmarkshæð, það verði fyrst og fremst til ákvörðunar í deiliskipulagi. Ekki á að skilja stefnu um hæðir húsa svo að ekki sé hægt að fara niður í 3ja hæða, 2ja hæða eða einnar hæðar byggð, þó verið sé að leggja áherslu á samfellda og samræmda götumynd og góða nýtingu lands, enda er einnig lögð áhersla á fjölbreytni og uppbrot í götumyndum og sólrík svæði í inngörðum sem og í göturýminu. Almenn markmið og ákvæði stefnunnar að öðru leyti óbreytt.

12. **Miðborgin – stefna um jarðhæðir**. Eftirfarandi götuhliðar/svæði með ákvæði um 50% hámark sömu starfsemi felldar út: Í Vesturbugt, hafnarbakki til norðurs og götuhliðar verbúða við Geirsgötu.
13. **Öskjuhlíð (OP2)**. Sett inn heimild um að samfélagsþjónusta, skv. ákvörðun í deiliskipulagi, geti verið innan skilgreinds svæðis (OP2), sbr. hugmyndir um skólalóð fyrir Hjallastefnuna.
14. **Árbær, miðsvæði M16,** Ásinn, skilgreint sem byggingarreitur nr. 80, sbr. mynd 3, enda íbúðir heimilar.
15. **Hverfiskjarni í Norðlingaholti við Árvað-Þingtorg stækkaður þannig að hann nái yfir allt verslunar- og þjónustusvæðið (VÞ19).**
16. **Kaupmaðurinn á horninu.** Sett fram ákveðnari stærðarviðmið um matvöruverslanir sem eru staðsettar utan íbúðarhverfa eða þéttrar íbúðarbyggðar og skerpt á heimildum um matvöruverslanir í borgarhlutakjörnum og hverfi- og nærþjónustukjörnum.
17. **Áður samþykktar stefnur um bíla- og hjólastæði og fækkun bensínstöðva verða hluti af breyttu aðalskipulagi.**
18. **Sett sveigjanlegri ákvæði um mögulega endurnýjun starfsleyfa iðnfyrirtækja á breytingarsvæðum, þar sem forsendur eru til að framlengja leyfi miðað við stöðu skipulagsvinnu.**
19. **Settar fram nánari skilgreiningar landnotkunar á fjölmörgum svæðum, sem áður voru eingöngu auðkennd á uppdrætti og með tilvísun í skilgreiningu landnotkunarflokks, sbr. skipulagsreglugerð. Þetta á einkum við miðsvæði (t.d. M29, M33-35) og almennt verslunar- og þjónustusvæði, sjá kafla 5.**
20. **Náttúruvá (kafli 16.1)** endurbættur í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar, sbr. umfjöllun í umhverfisskýrslu og bætt við ákvæðum um blágrænar yfirborðslausnir í kafla 18 um veitur.
21. **Skerpt er á túlkun á undanþáguákvæði um gististaði í miðborginni (M1a og M1c.)**
22. **Ýmis samræming og skýrari framsetning, m.a. varðandi sérákvæði sem eru sett fram í töflum 19.2, 19.3. og 19.4 og skilgreining landnotkunar viðkomandi svæða, varðandi veitingastaði, gististaði og matvöruverslanir, sbr, uppfærslur vegna eldri breytinga og framsettar tillögur um breytta landnotkun.**
23. **Tímasetningar landnotkunar í Vatnsmýri eru endurskoðaðar í samræmi við samkomulag um nýjan innanlandsflugvöll í Hvassahrauni**
24. **Endurbætt framsetning og heildrænni útgáfa aðalskipulagsins í einni greinargerð, sbr. tæknileg uppfærsla aðalskipulags.** Bætt er við markmiðum um að beitt verði ákvæðum skipulagslaga um svokallað rammahluta aðalskipulag fyrir stærri þróunarsvæði, til að marka með nákvæmari hætti stefnu um landnotkun, þéttleika og yfirbragð byggðar, þ.e. þegar ráðist er í síðari tíma breytingar á aðalskipulagi. Lagt er til að þessi leið verði farin fyrir miðsvæði M22 í Hamrahlíðarlöndum, fyrir Keldnalandið og svo Vatnsmýrina. Undanfari slíkra aðalskipulagsbreytingar getur verið hugmyndasamkeppni og gerð rammaskipulags, sbr. nálgun sem var beitt í Ártúnshöfðanum og Elliðaárvogi og í Skerjafirði. Bætt hefur verið við kafla sem fjallar um vöktun á framfylgd aðalskipulagsins.

25. **Settur skýr fyrirvari um að aðalskipulag markar aðeins stefnu um mögulegar hámarksheimilidir um byggingarmagn, hæðir húsa og þéttleika byggðar. Byggingarréttur á einstökum lóðum eða löndum er ekki í hendi fyrr en með samþykkt deiliskipulags.**

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

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

Listi yfir kort, töflur, myndir, textaramma og kaflahluta sem felldir eru úr gildi í AR2010-2030, sbr. undirrituð útgáfa aðalskipulagsins (sjá adalskipulag.is). Sjá B-hluti AR2040, skjöl merkt B2

Eftirfarandi kaflahlutar, töflur, textarammar, kort og myndir – sem innihéldu bindandi stefnu - falla úr gildi í Aðalskipulagi 2010-2030 m.s.br. Það sem er fellt út, er hér flokkað eftir megin köflum aðalskipulagins (sjá aðgengilega kafla á adalskipulag.is).

Borgin við Sundin:

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

Skapandi borg:

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

Græna borgin

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

Borg fyrir fólk:

Hæðir húsa, kafli bls. 172-175. Bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 3.6.2. í þessu riti.
Húsnæði fyrir alla, kafli bls.176-179. Bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 3, einkum kafla 3.1, í þessu riti, sbr. einnig uppfærðar forsendur um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í *Reykjavík 2040.*
Kaupmaðurinn á horninu, bls. 181, bindandi markmið og ákvæði uppfærð og flutt í kafla 19.5 í þessu riti.
Ennfremur er felld úr gildi mynd 15, bls. 183, sbr. uppfærð mynd nr. 2, í kafla 3.3. í þessu riti.

Miðborgin, bls. 200-201, 203. Myndir 23, 24 og 26, falla úr gildi sbr. uppfærsla mynda og eldri breytingar, sbr. mynd nr. 8 í kafla 6.1., mynd nr. 17 í kafla 19.1 og mynd 18 í kafla 19.3. í þessu riti.

Landnotkun (bindandi stefna):

Kafli felldur út í heild sinni.

Skipulag borgarhluta sem áður var í *B-hluti aðalskipulagins*, verður hér eftir aðeins til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags.

Viðauki 7. Vaxtarforsendur og mótun valkosta um byggðaþróun til ársins 2040 (sjá einnig ritið *Reykjavík 2040*, kynningarit vegna uppfærslu aðalskipulagsins til ársins 2040)

Vaxtarforsendur og mótun valkosta um byggðaþróun til lengri tíma

Breyttar forsendur íbúaspár

Við mótun stefnu til framtíðar er nauðsynlegt að gera sér grein fyrir því hver vöxtur borgarinnar gæti orðið. Til að gera áætlanir um þörf fyrir ný byggingarsvæði, um fjölgun íbúða og um stækkun atvinnuhúsnæðis þurfa að liggja fyrir spár eða viðmið um fjölgun íbúa og starfa. Vöxtur Reykjavíkur ræðst mikið af almennri efnahagsþróun í landinu og því er eðlilegt að horfa til mannfjöldaspár Hagstofu Íslands, um íbúaþróun á landinu öllu, þegar íbúaspá er unnin fyrir Reykjavík. Reykjavík er einnig hluti af húsnæðis- og atvinnumarkaði höfuðborgarsvæðisins og raunar alls Suðvesturlands. Það er því mikilvægt að setja áætlanir um vöxt í Reykjavík í samhengi við þróun á höfuðborgarsvæðinu og gildandi svæðisskipulag. Stefna borgarinnar í atvinnu- og húsnæðismálum, svo sem um framboð byggingarsvæða og um gæði umhverfis og þjónustu, er síðan grundvallarforsenda þegar sett er fram áætlun um fjölgun íbúa og starfa í aðalskipulagi. Viðmið aðalskipulags um vaxtarhraða hljóta því ávallt að byggja annarsvegar á hlutlægari þáttum. s.s. greiningu á lýðfræðilegum þáttum, landsspá Hagstofunnar og viðmiðum svæðisskipulags og hinsvegar á settum markmiðum borgarinnar um íbúafjölgun og húsnæðisframboð. Hversu hratt viljum við að borgin geti vaxið, hvernig ætlum við að tryggja stöðugleika á húsnæðismarkaði og mæta okkar félagslegu markmiðum um húsnæði?

Íbúaforsendur aðalskipulagsins voru endurskoðaðar síðast haustið 2016. Uppgangur í ferðaþjónustu, nýjar hagspár og íbúaspár Hagstofunnar gáfu þá tilefni til að endurmeta íbúaforsendur aðalskipulagssins og var árleg meðal íbúðaþörf á ári, fyrir tímabilið 2010-2030, hækkuð úr 700 íbúðum í 800. Vegna uppsafnaðrar þarfar og hægari uppbyggingar fyrri hluta skipulagstímabilsins, var áætlað að meðalþörf frá árinu 2016 til 2030 gæti orðið um 1000 íbúðir og enn meiri þegar litið var til skemmri tíma. Samkvæmt gildandi íbúaspá aðalskipulagins er áætlað að íbúar Reykjavíkur verði 149 þúsund árið 2030.

„Í húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu minnst 1000 nýrra íbúða á ári að meðaltali. Þar af er gert ráð fyrir að byggja um 250 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Helstu byggingarsvæði í Reykjavík eru skilgreind í húsnæðisáætluninni og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og þar sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir uppbyggingu í samvinnu við húsnæðissamvinnufélög, verkalýðshreyfinguna, samtök eldri borgara, námsmenn og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði. Í húsnæðisáætluninni er jafnframt fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála og hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur auk þess sem settar eru fram lykiltölur og greiningar á sviði húsnæðismála.“

***Húsnæðisáætlun Reykjavíkur*, October 2020**

Það er tímabært að endurmeta íbúaspár og forsendur um húsnæðisþarfir og almennt uppfæra áætlunargrunn aðalskipulagsins. Það er mikilvægt í ljósi þeirra fjölmörgu breytinga sem hafa verið gerðar undanfarin ár á stefnunni en ekki síður vegna áformaðra breytinga á skipulagi í Elliðaárvogi sem felur í sér verulega fjölgun íbúða. Enn fremur liggur fyrir endurmat á uppbyggingar- möguleikum á fjölmörgum öðrum svæðum og nýir byggingarreitir fyrir íbúðarbyggð hafa verið tilnefndir í tengslum við gerð ramma- og deiliskipulags, gerð hverfisskipulags og almennt við mótun húsnæðisáætlunar. Ljóst er að möguleikar fyrir íbúðarbyggð, innan núverandi vaxtarmarka, er mun meiri en gengið var útfrá við mótun aðalskipulagsins á sínum tíma. Hér þarf þó einnig að hafa í huga að fjöldi íbúðareininga sem mögulegt er að byggja, eykst vissulega í takti við meðalstærð íbúðanna, en viðmið um hana hafa farið mjög lækkandi síðustu ár.

Reglubundin framlagning húsnæðisáætlana og lagaákvæði um gerð slíkra áætlana, setja stefnu aðalskipulags í húsnæðismálum í nýtt samhengi. Þó áfram verði sett fram megin viðmið um íbúafjölgun, húsnæðisþörf til langs tíma og megin markmið í húsnæðismálum í aðalskipulagi, þá er eðlilegt að ganga útfrá því að sú stefna verði í reglubundnu endurmati við framlagningu árlegra húsnæðisáætlana. Betri gagnagrunnar og

markvissari mælikvarðavinnu gera það líka miklu auðveldar að vakta þróunina og endurskoða reglulega forsendur.

„Framboð landrýmis til uppbyggingar á höfuðborgarsvæðinu gefur tilefni til þess að ætla Reykjavík stærri hlut í framtíðarvexti svæðisins en verið hefur undanfarin ár. Byggingarland í Reykjavík er um 60% af hugsanlegu framtíðarbyggingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt svæðisskipulaginu 2001–2024. Þegar tekið er tillit til miðlægrar legu svæða innan Reykjavíkur, þéttingarmöguleika og stefnu sveitarfélaganna um aukinn þéttleika byggðar, þá má ætla að hlutur Reykjavíkur í uppbyggingu á svæðinu gæti orðið meiri en 60% þegar horft er til langrar framtíðar“

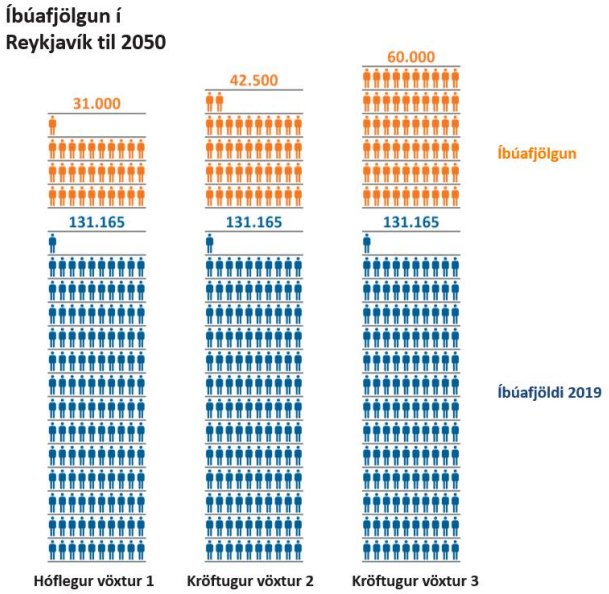
***AR2010-2030*, bls. 31.**

Húsnæðisáætlun til skemmri tíma þarf að taka mið af almennri samfélagsþróun, stöðu húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, nánari greiningu á húsnæðisþörfum, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun, samningsmarkmiðum Borgaráðs á hverjum tíma, auk þess að horfa til almennra markmiða aðalskipulags. Vegna þessa breytta umhverfis eru því forsendur til að gera stefnu aðalskipulagsins í húsnæðismálum almennari og tryggja meiri sveigjanleika í framfylgd hennar.

Verum viðbúin miklum vexti og gerum ráð fyrir kröftugri uppbyggingu?

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040, leggur mikla áherslu á sjálfbæra borgarþróun og að hún verði best tryggð með auknum þéttleika byggðar á svæðum sem auðvelt er að þjóna með vistvænum samgöngum. Uppbygging á slíkum svæðum er því sett í forgang og er gert ráð fyrir a.m.k. 66% íbúðarbyggðar á höfuðborgarsvæðinu verði í skilgreindum kjörnum eða samgöngumiðuðum svæðum árið 2040, í stað 30% hlutfalls í dag. Þetta er metnaðarfullt markmið sem rímar vel við stefnu gildandi aðalskipulags.

Það er ljóst að þau svæði á höfuðborgarsvæðinu sem falla undir kjarna og samgöngumiðuð svæði eru langflest í Reykjavík í dag og þar er almennt auðveldast að ná upp þeim lágmarks þéttleika sem tryggir ásættanlegan farþegagrunn fyrir Borgarlínu. Í ljósi þeirra áskorana sem við stöndum frammi fyrir í loftslagsmálum má einnig spyrja sig hvort ekki sé mikilvægt að efla almennt borgarvæðingu landsins og setja aukinn kraft í uppbyggingu þéttbýlis sem getur stutt við vistvænni ferðavenjur og lífsmáta. Það er ljóst að tryggja þarf ákveðinn kraft í uppbyggingu þéttari byggðar á höfuðborgarsvæðinu, líkt og gildandi svæðisskipulag boðar. Að sama skapa þarf að setja í forgang uppbyggingu á svæðum, innan höfuðborgarsvæðsins, þar sem raunhæfast er að ná markmiðum svæðisskipulags og loftslagsstefnu, bæði borgar og ríksis.



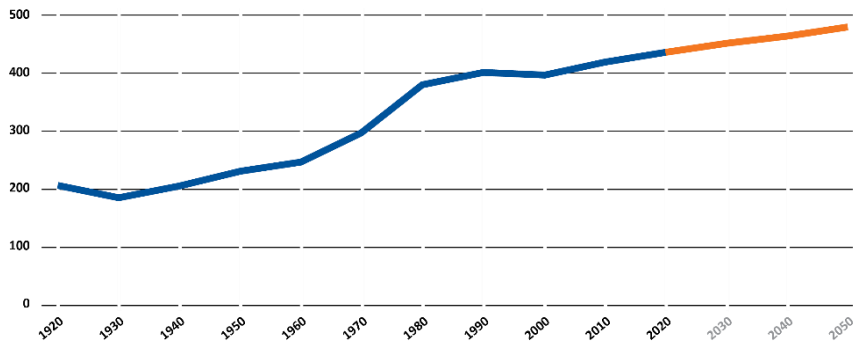
Hóflegur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Þessi staðreynd gæti þýtt það að hlutur Reykjavíkur í íbúafjölgun landsins og höfuðborgarsvæðisins þurfi að aukast verulega. Núverandi íbúaspá aðalskipulagsins er nokkuð hófstillt í þessum efnum og því vert að spyrja sig hvort það sé ekki ábyrgðarhlutur, að gera ekki ráð fyrir hraðari vexti í höfuðborginni. Það þarf einnig almennt að stuðla að kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og tryggja þróun öflugs borgarssamfélags í landinu. Þetta þýðir að snúa þarf við íbúaþróun síðustu ára, þar sem hlutur höfuðborgarsvæðisins hefur staðið í stað og snúa þarf við áratuga lækkandi hlutdeild Reykjavíkur í íbúafjölgun landsins.

Fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa í Reykjavík



Þúsund íbúðir á ári?

Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlunar og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur. Í áætlunum hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og sérstök áhersla hefur verið á að auka framboð smærri íbúða, auk markmiðs um auka hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Mögulega gilda áveðnari tregðulögmál á byggingarmarkaði hér á landi, en víða annars staðar og birtist það í dýpri sveiflum í framboði húsnæðis. Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra fasteignafélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, gæti leitt til þess að það dragi úr slíkum sveiflum. Megin tilgangurinn með þessu átaki og gerð húsnæðisáætlunar var að mæta því erfiða ástandi sem skapaðist á byggingarmarkaði á árunum eftir hrun og skapa heilbrigðari húsnæðismarkað þegar til lengri tíma er litið. Leiðarljós í þessari vinnu hefur verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í aðalskipulagi, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa rísi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega.

Stóraukið framboð íbúða er tryggasta leiðin til að skapa ásættanlegra húsnæðisverð, á hinum almenna markaði, bæði á miðlægum svæðum og í útjaðri byggða. Eðlilegt er því að setja hærri markmið um fjölgun íbúða á ári og að núverandi langtímaviðmið um 800 íbúðir á ári fari í að minnsta kosti 1000 íbúðir. Og áfram verði stefnt að því að um 250 þeirra íbúða, verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Það ræðst vitanlega af stöðu á húsnæðismarkaði, atvinnustigi, efnahagshorfum hverju sinni hvort ofangreind markmið gangi eftir á einstökum árum eða árabilum. Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landsspá Hagstofunnar, megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags, og þróunaráætlun svæðisskipulagsins til fjögurra ára. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er hinsvegar einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.

Vendipunktur?

Síðustu misseri hefur sennilega verið í gangi mesta uppbyggingarskeið í sögu borgarinnar varðandi íbúðarhúsnæði, horft til fjölda þeirra íbúða sem eru í byggingu. Vel á þriðja þúsund íbúðir eru nú í smíðum, þar af yfir þúsund íbúðir sem eru á vegum félaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni.

Síðustu ár hafa verið metár í útgáfu nýrra byggingarleyfa fyrir íbúðir og hefur fjöldi útgefinna leyfa farið um og yfir 900 íbúðir sex ár í röð og árið 2018 voru gefin út leyfi fyrir 1417 íbúðum. Tala fullgerðra íbúða í Reykjavík náði yfir 1000 á síðasta ári og er það í annað skiptið í sögunni sem það gerist.

Íbúaspá til ársins 2040. Þrjár sviðsmyndir.

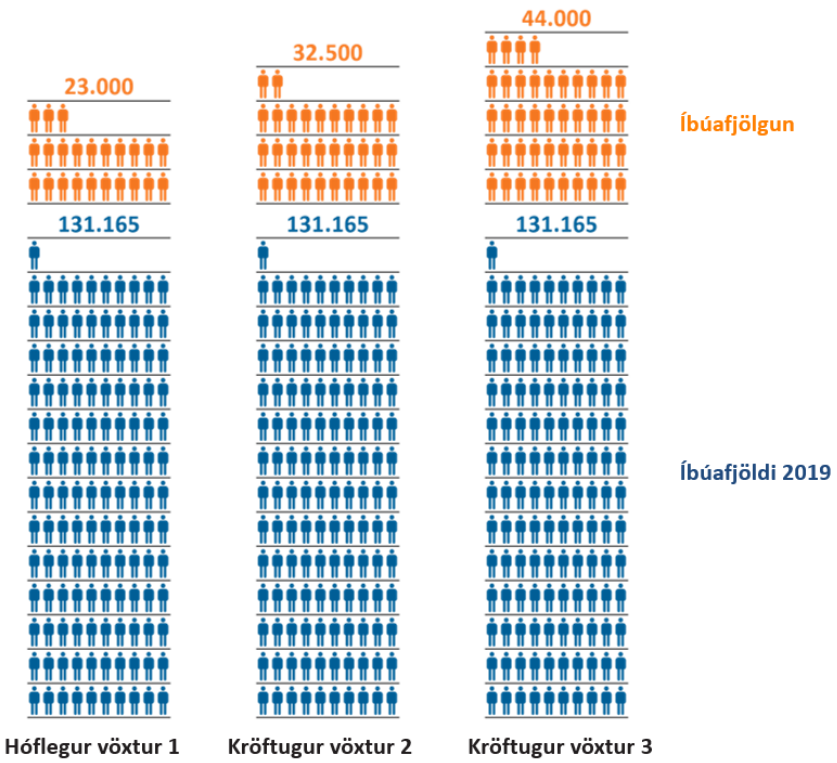
Framreikningar taka mið af landsspá Hagstofu Íslands (haust 2019, með hliðsjón af spá 2020) og grundvallast á sömu megin forsendum og settar eru fram í AR2030.

Reikna má með því að íbúafjölgun næstu áratuga verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár gildandi aðalskipulags hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúaþróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

Markmið eða spá?

Íbúaspá aðalskipulags er að grunni til spá byggð á hlutlægum forsendum en ekki síður sóknaráætlun um fjölgun íbúa og starfa. Það eru því margar breytur og þættir sem geta haft áhrif á hversu ör íbúafjölgunin verður. Meðal þeirra má nefna:

- Markvisst húsnæðisframboð fyrir alla félagshópa
- Lífvænleg hverfi, aðlaðandi umhverfi og góð þjónusta
- Fjölbreytt framboð atvinnutækifæra og góðar og vistvænar samgöngur
- Spennandi og fjölbreytt borgarumhverfi
- Ytri aðstæður í efnahagslífi og á húsnæðismarkaði
- Lýðfræðilegir þættir og stefna í innflytjendamálum



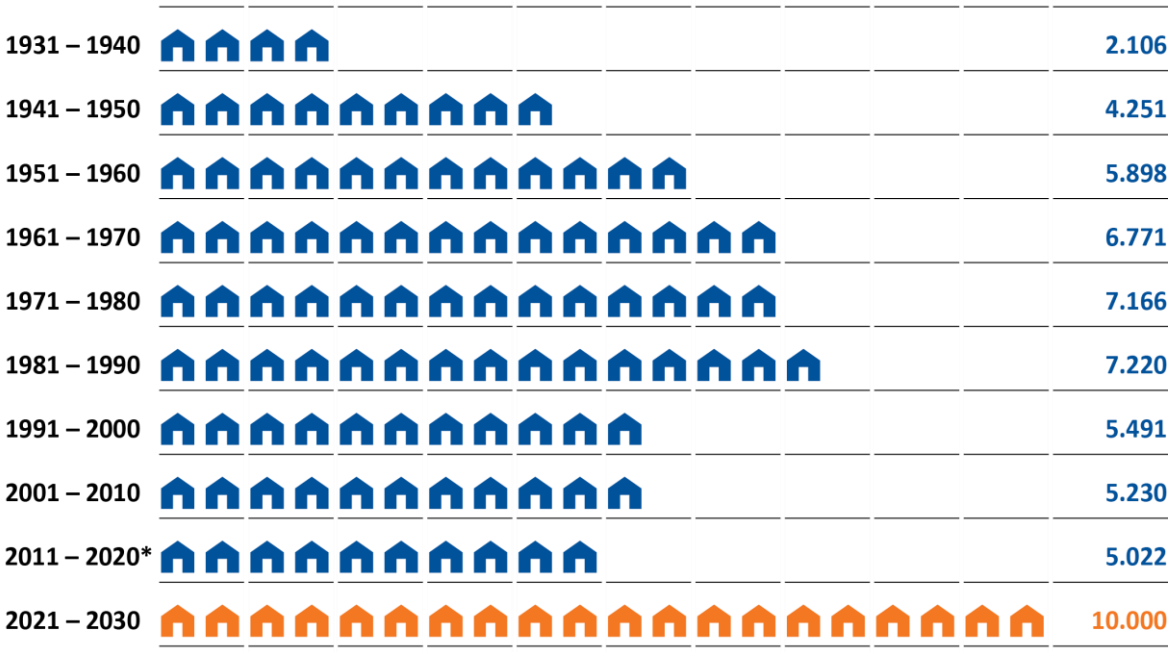
Íbúaspá til ársins 2040 miðað við þrjár mismunandi sviðsmyndir um íbúaþróun á landsvísu

Hóflegur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Fjöldi byggðra íbúða í Reykjavík eftir áratugum*



* Fjöldi íbúða á tímabilinu 2011-2020 er áætlaður fyrir síðustu árin

Fjölgun íbúða til ársins 2040. Þrjár sviðsmyndir.

Við mat á húsnæðisþörfum er gengið útfrá sömu megin forsendum og í gildandi aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúa á hverja íbúð haldi áfram að lækka á næstu áratugum í takti við alþjóðlega þróun, minni fjölskyldustærðir, breytta aldurssamsetningu, fjölgun einstaklingsheimila og breytingar á lífsstíll. Miðað er við að meðalfjöldi íbúa á íbúð geti verið komin niður í 2,1 árið 2050. Lækkun á þessu meðaltali getur einnig endurspeglað þá alþjóðlegu þróun að æ fleiri kaupa íbúðir sem fjárfestingu, til skammtímadvalar eða útleigu til ferðamanna. Þó reynt verði eftir megni að stemma stigu við slíku þá er ekki líklegt að það hafi veruleg áhrif á þróun þessa hlutfall. Þessi þóun merkir í raun einnig að við ætlum að gera vel við okkur í húsnæðismálum og gera sem flestum kleift að eignast sitt eigið heimil. Íbúðir á hverja 1000 íbúa verða þannig mögulega 444 til 459 árið 2040 miðað við rúmlega 420 í dag. Það þarf hinsvegar að hafa í huga að eftir því sem fleiri íbúðareiningar eru byggðar á hverja 1000 íbúa, þeim mun hærra verður kolefnisspor uppbyggingar, að öðru óbreyttu.

Mikilvægt er setja áætlaða húsnæðisþörf í samhengi við þann húsnæðisstofn sem er til staðar hverju sinni, sérstaklega þegar þörf fyrir einstakar íbúðagerðir er metin. Einnig er brýnt að skoða með hvaða hætti er hægt að endurnýta og skipta upp núverandi íbúðarhúsnæði í fleiri einingar, sem gætu hentað tveimur heimilum. Unnið verður nánara mat á húsnæðisþörfum mismunandi félags- og aldurshópa við gerð húsnæðisáætlana og eðlilegt að íbúðalíkan Íbúðalánasjóðs verði haft til hliðsjónar. Mikilvægur þáttur í endurmati á húsnæðisþörf er greining á núverandi húsnæðistofni innan borgarinnar. Í því samhengi er eðlilegt að greina stofninn, gerð og stærðir íbúða, eftir skólahverfum eða borgarhlutum í borginni. Umfang mögulegra umbreytinga á núverandi atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði þarf einnig að meta á hverju tíma.

Áætlanir um framboð íbúða til skemmri tíma þurfa ávallt að taka mið af samþykktri húsnæðisáætlun og þróunaráætlunum SSH vegna framfylgdar svæðisskipulagsins.

Hóflegur vöxtur 1	Kröftugur vöxtur 2	Kröftugur vöxtur 3
780 íbúðir/ári	**980 íbúðir/ári**	**1.100 íbúðir/ári**
459 íbúðir/1000 íbúa	**459 íbúðir/1000 íbúa**	**444 íbúðir/1000 íbúa**
2,18 íbúar á íbúð	**2,18 íbúar á íbúð**	**2,25 íbúar á íbúð**

Fjölgun íbúða

Fjöldi íbúða 2018

Íbúðaþörf til ársins 2040 miðað við mismunandi forsendur um íbúaþróun.

Hóflegur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

„Meðalfjöldi íbúa á íbúð (heimili) í Reykjavík hefur farið stöðugt lækkandi undanfarna áratugi. Meðalfjöldi íbúa á íbúð lækkaði snarpt á eftirstríðsárunum. Mikil uppbygging á því tímabili var svar við uppsafnaðri eftirspurn og húsnæðisþrengslum í kreppunni og á stríðsárunum. Frá því á áttunda áratugnum hefur hægt mjög á þessari þróun. Langtímaþróunin hefur þó áfram verið sú að íbúum á íbúð fækkar, sem skýrist að mestu af smærri fjölskyldum, fjölgun einstaklingsheimila og bættum efnahag. Þessar breytingar eru í samræmi við þróun í nágrannalöndunum, en eru nokkuð seinni á ferðinni hér á landi. Til framtíðar litið er líklegt að grundvallarbreytingar á aldurssamsetningu hafi mun meiri áhrif á þessa þróun en áður. Í aðalskipulaginu er gert er ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð í Reykjavík haldi til lengdar áfram að lækka. Í áætlunum er miðað við að hlutfallið lækki úr 2,4 árið 2009 í 2,24 árið 2030 og í 2,10 árið 2050. Þessi viðmiðun er í takt við forsendur svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þetta hlutfall endurspeglar meðal annars breytt fjölskyldmynstur, aukna velmegun, breyttan lífsstíl, vöxt í tvöfaldri búsetu og þróun aldurssamsetningar í borgarsamfélaginu. Þetta hlutfall þarf líka að skoða í samhengi við meðalstærð íbúða. Á undanförnum áratugum hefur meðalstærð íbúða aukist á sama tíma og íbúum fækkar á íbúð. Með öðrum orðum fjölgar jafnt og þétt fermetrum íbúðarhúsnæðis sem hver einstaklingur hefur til umráða“

***AR2010-2030, Borg fyrir fólk*, bls. 165.**

Fjölgun starfa til ársins 2040. Þrjár sviðsmyndir.

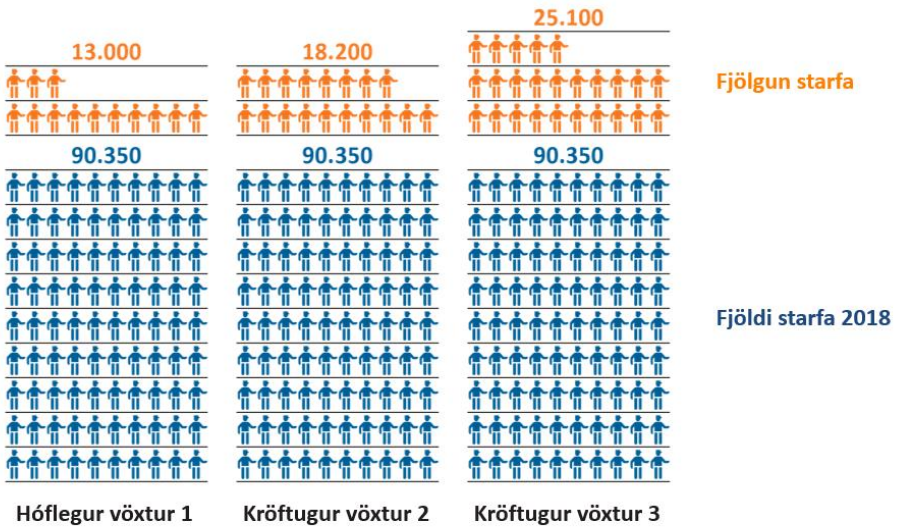
Sem fyrr er gert ráð fyrir að störfum fjölgi í takti við fjölgun íbúa í Reykjavík og áfram haldist hátt atvinnustig. Það er einnig gert ráð fyrir að helstu atvinnukjarnar höfuðborgarsvæðisins verði innan marka Reykjavíkur og íbúar annarra sveitarfélaga sæki í miklum mæli vinnu til höfuðborgarinnar. Mat á húsnæðisþörf atvinnulífsins innan Reykjavíkur til framtíðar er fyrst og fremst reiknað útfrá fjölgun íbúa innan borgarinnar. Hlutfallslegt vægi atvinnusvæða í Reykjavík minnkar því mögulega eilítið og er það í takti við stefnu svæðisskipulagsins. Í gildandi aðalskipulagi og með þeim breytingum sem nú er lagðar fram, eru þó áfram sköpuð skilyrði fyrir meiri fjölgun starfa, heldur en íbúafjölgun innan borgarinnar beinlínis kallar á.

Í áætluninni er miðað við að atvinnuþátttaka fólks á aldrinum 16-74 ára (sbr. Vinnumarkaðskannanir) haldist óbreytt og svipað atvinnustig verði áfram. Atvinnuþáttaka verði þannig hátt í 80%, að teknu tilliti til um 3% atvinnuleysis. Stuðst er við landsmeðaltal en reikna má þó með því að hlutfall fólks á vinnualdri verði áfram nokkuð hærra í Reykjavík (+4,5% dag). Til einföldunar er ekki gert ráð fyrir fækkun í núverandi starfastofni vegna almennrar fækkunar fólks á vinnualdri (vegna aldursbreytinga) eða vegna mögulegra áhrifa breyttra atvinnuhátta (aukinnar sjálfvirkni og framleiðni ofl).

„Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar “

***AR2010-2030, Skapandi borg*, bls. 55**

Hlutfallsleg skipting atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og niðurstöður Vinnumarkaðskönnunar Hagstofum eru lagðar til grundvallar. Það eru 128.600 starfandi á öllu svæðinu og áætlaðir fermetrar á starfsmann um 59 m^2 og eilítið lægri í Reykjavík eða 56 m^2. Heildar nýbyggingarþörf atvinnuhúsnæðis á ári gæti verið í kringum 50-70 þúsund fermetrar á ári. Mat sem þetta er háð stórum skekkjumörkum vegna óvissu um umfang niðurrifs eldra húsnæðis, umbreytingu atvinnuhúsnæðis undir önnur not og ófyrirséðrar þróunar á rýmisþörf, t.d. í skrifstofuhúsnæði og smásöluverslun vegna breyttra atvinnu- og neysluhátta.



Æskileg fjölgun starfa miðað þrjár sviðsmyndir um íbúaþróun.

Hóflegur vöxtur grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Kröftugur vöxtur II gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

Kröftugur vöxtur III, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Á kortinu er sýnd möguleg fjölgun íbúða eftir svæðum í Reykjavík. Lauslega áætlað, þá eru möguleikar á 16 þúsund íbúðum vestan Kringlumýrarbrautar (þ.m.t. Vatnsmýrarsvæðið) og um 7 þúsund íbúðir austan Kringlumýrarbrautar eða alls 23 þúsund íbúðir vestan Elliðaárósa. Austan Elliðaárósa er möguleg fjölgun íbúða áætluð um 13-14 þúsund íbúðir. Alls gætu rúmast allt að 37 þúsund íbúðir á þegar skilgreindum svæðum innan vaxtarmarka.

Hversu mikið er hægt að byggja af íbúðum innan vaxtarmarka?

Miðað við kröftuga íbúafjölgun gætum við mögulega byggt innan vaxtarmarka fram yfir 2050? Við endurmat á möguleikum til þéttingar íbúðarbyggðar í Reykjavík, er byggt á niðurstöðum úr einstökum skipulagsverkefnum sem hafa verið í vinnslu síðustu misseri; þ.e. gerð deiliskipulags á skilgreindum þéttingarreitum, mótun rammaskipulags á stærri þróunarsvæðum, vinnu við hverfisskipulag innan eldri byggðar, niðurstöðum úr hugmyndasamkeppnum, endurnýtingu bensínstöðvalóða og mati á allmörgum nýjum þróunarsvæðum, m.a. lóðum í eigu ríkisins. Fjölgun íbúða á einstökum svæðum ræðst í mörgum tilvikum af því að nú er gert ráð fyrir minni meðalstærð þeirra en fyrri áætlanir gengu útfrá. Í áætluninni er gengið útfrá því að vinna við hverfisskipulag leiði í ljós nýja möguleika til byggingar íbúða, í samræmi við þá reynslu sem hefur fengist í Árbænum og Breiðholti og fleiri borgarhlutum.

+ 44.000

nýir íbúar til ársins 2040?

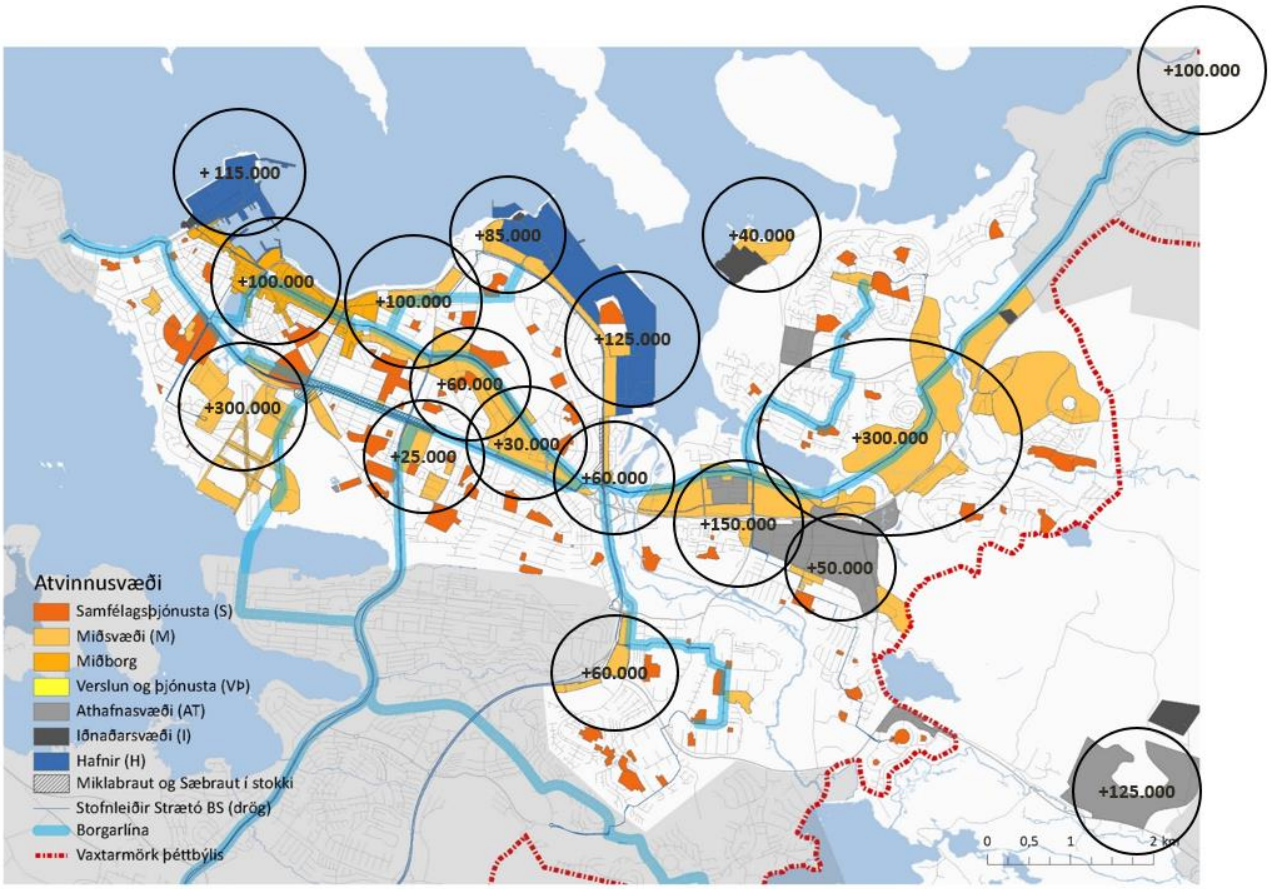
+ 24.000

nýjar íbúðir 2040?

Gert ráð fyrir að íbúðum í Ártúnshöfða fjölgi um allt að 3.500 frá frá gildandi aðalskipulagi, fjölgi um 850 á Kringlusvæði, auk fjölgunar á fjölmörgum öðrum byggingarsvæðum. Auk þess er gert ráð fyrir

uppbyggingarmöguleikum sem skapast vegna stokkalausna á Miklubraut og á Sæbraut. Á framtíðar byggingarsvæðum í Vatnsmýri er þéttleikinn uppreiknaður sem meðaltal þéttleika Hlíðarendahverfis og Nýja Skerjafjarðar.

Á svæðum sem nú þegar eru komin á framkvæmdastig er gert ráð fyrir um 5 þúsund íbúðum, þar af eru um þrjú þúsund í byggingu. Til viðbótar því eru heimildir fyrir um 3 þúsund íbúðir í gildandi deiliskipulagi og á svæðum sem eru í skipulagsferli eða með samþykkt rammaskipulag er ráðgert að byggja um 9 þúsund íbúðir. Á öðrum svæðum, sem ekki eru komin til formlegrar skipulagningar mætti rúma allt að um 19 þúsund íbúðir, þar af 7-8 þúsund í Vatnsmýri, á núverandi flugvallarstæði.



Mögulegt byggingarmagn á helstu atvinnusvæðum?

Samkvæmt lauslegu mati rúma núverandi atvinnusvæði sem skilgreind eru í AR2010-2030, yfir 3 milljónir fermetra húsnæðis. Hægt er að mæta þörf fyrir atvinnuuppbyggingu á skilgreindum svæðum til næstu áratuga og vel fram yfir 2050. Atvinnustarfsemi með sérstakar þarfir, s.s. hafnsækin starfsemi, landfrek, orkufrek, óþriflega og mögulega mengandi, gæti þó kallað á skilgreiningu nýrra svæða. Það veltur aftur á stefnu um iðnaðar- og hafnarsvæði í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og stefnu Faxaflóahafna.

Stefna ætti að því að lágmarka fjölda starfa sem eru utan vaxtarmarka og hámarka framboð atvinnutækifæra á

+ 25.000

ný störf til ársins 2040?

+ 1.400.000 m^2

atvinnuhúsnæðis til ársins 2040?

+ 25.000

ný störf til ársins 2040?

miðlægum svæðum og við Borgarlínu. Sérstaklega mikilvægt er að fjölmennir vinnustaðir séu staðsettir í grennd við góðar almenningssamgöngur, ekki síst þar sem meirihluta starfsmanna er í láglaunahópum. Einnig er leiðarljósið að tryggja aukið jafnvægi í dreifingu starfa og fjölga störfum á hvern íbúa, þar sem framboð er lítið í dag.

Það er einnig mikilvægt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi atvinnusvæði vegna áforma um þéttingu og endurskipulagningu og þau fái þannig hæfilegan aðlögunartíma og mögulegt verði að endurnýja starfsleyfi í takti við þarfir byggðaþróunar. Það er einnig heilbrigt að leyfa ákveðna blöndun innan atvinnusvæðanna, þannig að léttur iðnaður geti þrifist innan skrifstofu- og verslunarhverfa og þurfi ekki að víkja á fjarlægari svæði.

Fjölgun íbúa og starfa til 2050. Lauslegt mat á breyttu jafnvægi íbúa og starfa

Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á jafnari dreifingu starfa og íbúa um borgina, meðal annars til að draga úr akstursvegalengdum, jafna umferðarflæði og skapa grundvöll að vistvænni ferðavenjum. Því markmiði verður helst náð með því, annarsvegar að fjölga hlutfallslega íbúum þar sem störfin eru einkum í dag, þ.e. í vesturhluta borgarinnar og hinsvegar að fjölga hlutfallslega störfum í austurhluta borgarinnar, þar sem íbúðarbyggðin er einkum ráðandi. Jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa er einn af lykil mælikvörðum vegna framfylgdar aðalskipulagsins.

+ 60.000

nýir íbúar til ársins 2050

+ 34.000

ný störf til ársins 2050

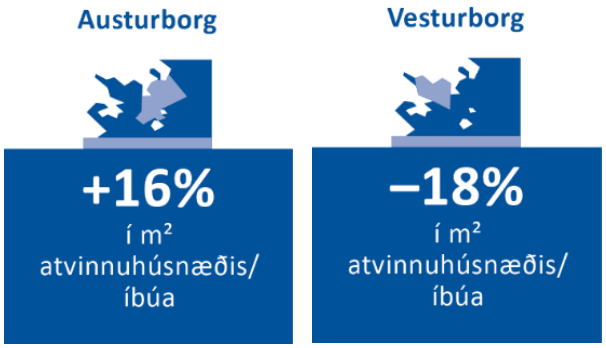
+ 1.900.000 m^2

atvinnuhúsnæðis til ársins 2050?

Vesturborg: 973.000 m^2

Austurborg: 700.000 m^2

Utan vaxtarmarka: 225.000 m^2



Íbúum fjölgar hlutfallslega meira í Vesturborginni og þar af leiðandi fækkar fermetrum atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa. Í austurborginni verður þessu öfugt farið, þar sem atvinnuhúsnæði eykst hlutfallslega meira. Þetta gefur vísbendingar um að meira jafnvægi verði í dreifingu íbúa og starfa. Sjá nánar umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar, maí 2021.

Kostur 0 90% þétting Gildandi stefna	Kostur A – mikill þéttleiki 100% þétting Borgarlína	Kostur B – meðal þéttleiki 100% þétting Borgarlína	Kostur C – hóflegur þéttleiki 90% þétting Jafnari dreifing starfa	Helstu viðmið til hliðsjónar:
• Lágmark 60 íbúðir/ha • Í reynd 80 íbúðir/ha • Engin ákvæði um stærðir íbúða en meðalstærð íbúða í byggingu er um 90 m^2	• 120 íbúðir/ha • 70 m^2 meðalstærð íbúða • Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í hæsta forgangi • Þétting starfa miðlægt og við Borgarlínustöðvar Landþörf áætluð: 285 ha Forgangsröðun helstu svæða: • Ártúnshöfði • Vatnsmýri • Keldur	• 90 íbúðir/ha • 80 m^2 meðalstærð íbúða • Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í hæsta forgangi • Þétting starfa miðlægt og við Borgarlínustöðvar Landþörf áætluð: 336 ha Forgangsröðun helstu svæða: • Ártúnshöfði • Vatnsmýri • Keldur	• 60 íbúðir/ha • 100 m^2 meðalstærð íbúða • Íbúðaruppbygging við Borgarlínu í forgangi • Jafnari dreifing starfa. Áhersla á fjölgun starfa í austurborginni Landþörf áætluð: 437 ha Forgangsröðun helstu svæða: • Ártúnshöfði • Keldur (hærra hlutfall atvinnuhúsnæðis) • Úlfarsárdalur (stækkun) • Vatnsmýri	Áætlaður farþegagrunnur Borgarlínu (störf/íbúar) innan við 300/500 m frá stöð, árið 2030 og 2040 Meðalfjarlægð byggingarsvæða frá reiknaðri þungamiðju atvinnuhúsnæðis Hlutfall nýrra íbúða innan við 600 m frá skóla/þjónustukjarna Kolefnisspor húsnæðis og innviða Græn svæði undir byggð Íbúar/ha innan vaxtarmarka 2040 Fótspor þéttbýlisþróunar

Mótun valkosta til ársins 2050. Helstu forsendur samanburðar og umhverfismats.

Við undirbúning tillagna voru mótaðir almennir valkostir um mögulega byggðaþróun til ársins 2050 sem bornir voru saman útfrá ýmsum umhverfisþáttum. Kostir byggja á spá um kröftuga íbúafjölgun til ársins 2050, þar sem íbúum fjölgar um 60 þúsund og störfum um 34 þúsund. Byggja þarf um 33 þúsund nýjar íbúðir eða yfir 1000 árlega og skapa skilyrði fyrir uppbyggingu um 1.900 þúsund fermetra atvinnuhúsnæði. Fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa verði á bilinu 456 til 476 (2,1-2,2 íbúar/íbúð)

Áhersla var lögð á að skoða áhrif byggðaþróunar útfrá mismunandi viðmiðum um þéttleika (íbúðir/ha) og meðalstærð íbúða, þar sem kolefnisspor uppbyggingar var sérstaklega metið. **Sjá nánar skjal B3. Umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafar (maí 2021)**

Viðauki 8. Skilgreining verndarflokka vegna borgarverndar. Verndarsvæði skilgreind í deiliskipulagi og yfirlit húsa sem njóta lögverndunar.

Aðalskipulag - Borgarverndarstefna

Varðveislumat - flokkar (breyting frá Húsvernd í Reykjavík þemahefti AR 1996-2016)

1. *Friðlýst hús* – Blár litur á korti
   Hús friðlýst samkvæmt 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:
   „Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteing og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja."
   Á skrá er getið hvaða hluti byggingar er friðaður og friðunarár.

2. *Friðuð hús* – Fjólublár litur á korti
   Hús friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:
   „Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð."

   Á skrá eru hús byggð 1913 eða fyrr samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Fyrirvari er gerður um að þar sem ekki hafa verið gerðar húsakannanir á öllu svæðinu getur verið um einhverjar villur að ræða. Komi upp vafamál ber að hafa samband við Minjasafn Reykjavíkur á netfangið minjasafn@reykjavik.is

3. *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* – Rauður litur á korti.
   Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

4. *Samstæður húsa og heildir* - Gulur litur á korti.
   Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegra sérstöðu þeirra.

   Hverfisvernd byggir á 2. gr. skipulagslaga 2010 nr.123/22. september en þar segir:
   „Hverfisvernd: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja".[1]

   Sérkort – ekki varðveisluflokkur heldur kveðið á um umsagnarskyldu.
   Appelsínulitur á korti.

   Hús byggð 1925 eða fyrr og kirkjur reistar 1940 eða fyrr.
   Hús sem skylt er að leita umsagnar Minjastofunar um breytingar , flutning eða niðurrif, í samræmi við 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

   Á skrá eru hús byggð 1925 eða fyrr samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Fyrirvari er gerður um að þar sem ekki hafa verið gerðar húsakannanir á öllu svæðinu getur verið um einhverjar villur að ræða. Komi upp vafamál bera að hafa samband við Minjasafn Reykjavíkur á netfangið minjasafn@reykjavik.is

[1] *Skipulagslög 2010 - nr. 123 - 22. september*. Tóku gildi 1. janúar 2011.

Verndarsvæði skilgreind í deili- og hverfiskipulagi og yfirlit húsa sem njóta lögverndunar.

Svæði (samstæður húsa og heildir) – utan Hringbrautar – sem njóta nú verndar í gulum flokki í deiliskipulagi.* Samantekt Borgarsögusafns vegna vinnu við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

*Gulur flokkur: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Svæði / Heild	***Skýrsla í skýrsluröð Borgarsögusafns***	***Deiliskipulag / hverfisskipulag***	***Verndarflokkur***
Íbúðabyggð á reit sem afmarkast af **Hagamel – Hofsvallagötu – Hringbraut – Furumel**	149: *Húsakönnun. Hagamelur – Hofsvallagata – Hringbraut – Furumelur* (2009)	Deiliskipulag sþ. 23.9.2010 – Verndun sýnd á sérstakri skýringarmynd og vísað í húsakönnun	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir* Áður milligulur flokkur: *Verndun svæða*
Húsaröðin **Ægisíða 50-98**	124: *Húsakönnun. Ægisíða 50-98 (sléttar tölur)* (2005)	Deiliskipulag sþ. 15.12.2005 Verndun sýnd með merkingunni „VS“ á uppdrætti	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir* Áður milligulur flokkur: *Verndun svæða*
Íbúðabyggð við **Fálkagötu (2-34 og 1-29), Tómasarhaga 7 og 12, Smyrilsveg 28, Arnargötu 14, Suðurgötu 100** Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsuppdrætti	140: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni* (2008)	Deiliskipulag sþ. 28.5.2008 Verndun sýnd með merkingunni „VB“ og gulum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum.	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir* Áður ljósgulur: *Verndun byggðamynsturs*
Íbúðabyggð við **Arnargötu, Tómasarhaga 16b, Grímshaga 2** Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsuppdrætti	140: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni (*2008)	Deiliskipulag sþ. 28.5.2008 Verndun sýnd með merkingunni „VB“ og gulum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum.	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir* Áður ljósgulur: *Verndun byggðamynsturs*
Íbúðabyggð við **Þrastargötu (3-11) og Smyrilsveg (29-31)** Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsuppdrætti	140: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni (*2008)	Deiliskipulag sþ. 28.5.2008 Verndun sýnd með merkingunni „VB“ og gulum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum.	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir* Áður ljósgulur: *Verndun byggðamynsturs*
Íbúðabyggð á reit sem afmarkast af **Dunhaga – Tómasarhaga –**	196: *Dunhagi – Hjarðarhagi – Tómasarhagi.*	Deiliskipulagsbreyting sþ. 15.10.2020	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir*

Hjarðarhaga, utan lóðarinnar Dunhaga 18-20 Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	*Fornleifaskrá og húsakönnun* (2019)	Verndun sýnd með húsverndarkorti úr skýrslu BSS og vísað í húsakönnun	
Íbúðabyggð við **Samtún – Nóatún – Miðtún – Hátún – Höfðatún** (stgr. 1.221.3, 1.221.4, 1.223.0, 1.223.1, 1.235.0 og 1.235.1) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsuppdrætti	148: *Húsakönnun. Samtún – Nóatún – Miðtún – Hátún – Höfðatún* (2009)	Deiliskipulag sþ. 22.7.2010 Verndun sýnd með gulum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir* Áður milligulur flokkur: *Verndun svæða*
Íbúðarbyggð við **Otrateig – Hrísateig – Laugalæk – Sundlaugaveg** (stgr. 1.1347.0) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsuppdrætti	150: *Húsakönnun. Laugarnesvegur – Sundlaugavegur – Laugalækur – Hrísateigur – Otrateigur* (2009)	Deiliskipulag sþ. 7.11.2013 Verndun sýnd með gulum lit á uppdrætti, gerð grein fyrir henni í skilmálum og vísað í skýrslu Minjasafns Reykjavíkur	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir* Áður ljósgulur: Verndun byggðamynsturs
Raðhúsabyggð við **Laugarnesveg – Hrísateig – Otrateig – Sundlaugaveg, ásamt verslunarhúsum við Laugalæk** Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu og skipulagsuppdrætti	150: *Húsakönnun. Laugarnesvegur – Sundlaugavegur – Laugalækur – Hrísateigur – Otrateigur* (2009)	Deiliskipulag sþ. 19.3.2020 Gerð grein fyrir verndun í greinargerð og skilmálum (kafla 3.5) en ekki á uppdrætti	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir*
Byggð skrifstofu- og verslunarhúsa við **Bolholt (4-8) – Laugaveg (176-178) – Skipholt (33-37)** á Heklureit Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	184: *Húsakönnun. Heklureitur. Bolholt – Brautarholt – Laugavegur – Nóatún – Skipholt* (2017)	Deiliskipulag sþ. 19.3.2020 Gerð grein fyrir verndun í greinargerð og skilmálum (kafla 3.5) en ekki á uppdrætti	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir*
Íbúðarhverfi sem afmarkast af **Gnoðarvogi – Langholtsvegi – Snekkjuvogi – Barðavogi – Skeiðarvogi – Karfavogi – Ferjuvogi** (stgr. 1.441, 1.442, 1.445) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu (bls. 39)	151: *Húsakönnun. Vogahverfi* (2010)	Deiliskipulag sþ. 1.9.2010 Gerð grein fyrir verndun í greinargerð og skilmálum og vísað til skýrslu Minjasafns Rvk. (köflum 1.6, 2.3 og 3.10). Verndun sýnd með húsverndarkorti úr skýrslu MsR.	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir* Áður milligulur flokkur: *Verndun svæða*

Íbúðarhverfi við **Álakvísl, Birtingakvísl og Sílakvísl** (skilmálaeining 7.1.7)	Ekki gerð tillaga um verndun í skýrslu BSS Tillaga og ákvörðun um hverfisvernd þessa svæðis kom frá höfundum hverfisskipulags Árbæjar	Hverfisskipulag Árbæjar sþ. 10.10.2019 (Ártúnsholt) Ranglega vísað í byggðakönnun BSS í hverfisskipulagsgögnum – Tillaga og ákvörðun um hverfisvernd þessa svæðis kom frá skipulagshöfundum, ekki BSS	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir*
Húsaþyrping við Rafstöðvarveg (skilmálaeining 7.1.12) (Hluti af stærra svæði sem BSS hefur lagt til verndun á, sjá einnig deiliskipulag Elliðaárdals) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	183: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 –Árbær* (2017)	Hverfisskipulag Árbæjar sþ. 10.10.2019 (Ártúnsholt) Gerð grein fyrir verndun og verndarákvæðum í hverfisskipulagsgögnum og vísað í skýrslu BSS	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir*
Bújörð Ártúns, rafstöðvarsvæðið í Elliðaárdal, ásamt starfmannahúsum Rafmagnsveitu Reykjavíkur og húsum á Ártúnsblettum við Rafstöðvarveg (eitt hverfisverndarsvæði) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	203: *Elliðaárdalur. Fornleifaskrá og húsakönnun* (2020) 183: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 –Árbær* (2017) 100: *Umhverfi Rafstöðvar og Ártúns. Húsakönnun* (2003)	Breyting á deiliskipulagi Elliðaárdals sþ. 15.12.2020 Verndun svæðisins - utan húsa við Rafstöðvarveg sem vernduð eru skv. hverfisskipulagi Árbæjar (sjá hér að ofan) - hefur verið staðfest í breytingu á deiliskipulagi Elliðaárdals sþ. 15.12.2020 og er sýnd á uppdrætti. Verndun bygginga á hluta svæðisins – bygginga gömlu rafstöðvarinnar - sem áður var lögð til í eldri skýrslu (nr. 100) virðist ekki hafa verið staðfest í eldra deiliskipulagi Rafstöðvarsvæðisins sem sþ. var 12.4.2006 - en byggingarnar hafa nú verið friðlýstar.	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir*
Safnsvæði Árbæjarsafns við Kistuhyl 4 auk lóðarinnar við	183: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 –Árbær* (2017)	Hverfisskipulag Árbæjar sþ. 10.10.2019 (Ártúnsholt)	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir*

Rafstöðvarveg 41 (skilmálaeining 7.1.13) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu		Ekki er gerð grein fyrir verndun og verndarákvæðum í hverfisskipulagsgögnum	
Íbúðarbyggð og gatnaskipulag **sunnan við Rofabæ, frá Ystabæ í vestri að Hábæ í austri** (skilmálaeining 7.2.3 – Bæjarhverfi) Sjá afmörkun á húsverndarkorti í skýrslu	183: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 –Árbær* (2017)	Hverfisskipulag Árbæjar sþ. 10.10.2019 (Árbær) Gerð grein fyrir verndun og verndarákvæðum í hverfisskipulagsgögnum og vísað í skýrslu BSS	Gulur flokkur: *Samstæður húsa og heildir*

Hús, húsaraðir og götumyndir – utan Hringbrautar – sem njóta nú hverfisverndar (í rauðum flokki) í deiliskipulagi. Samantekt Borgarsögusafns vegna vinnu við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

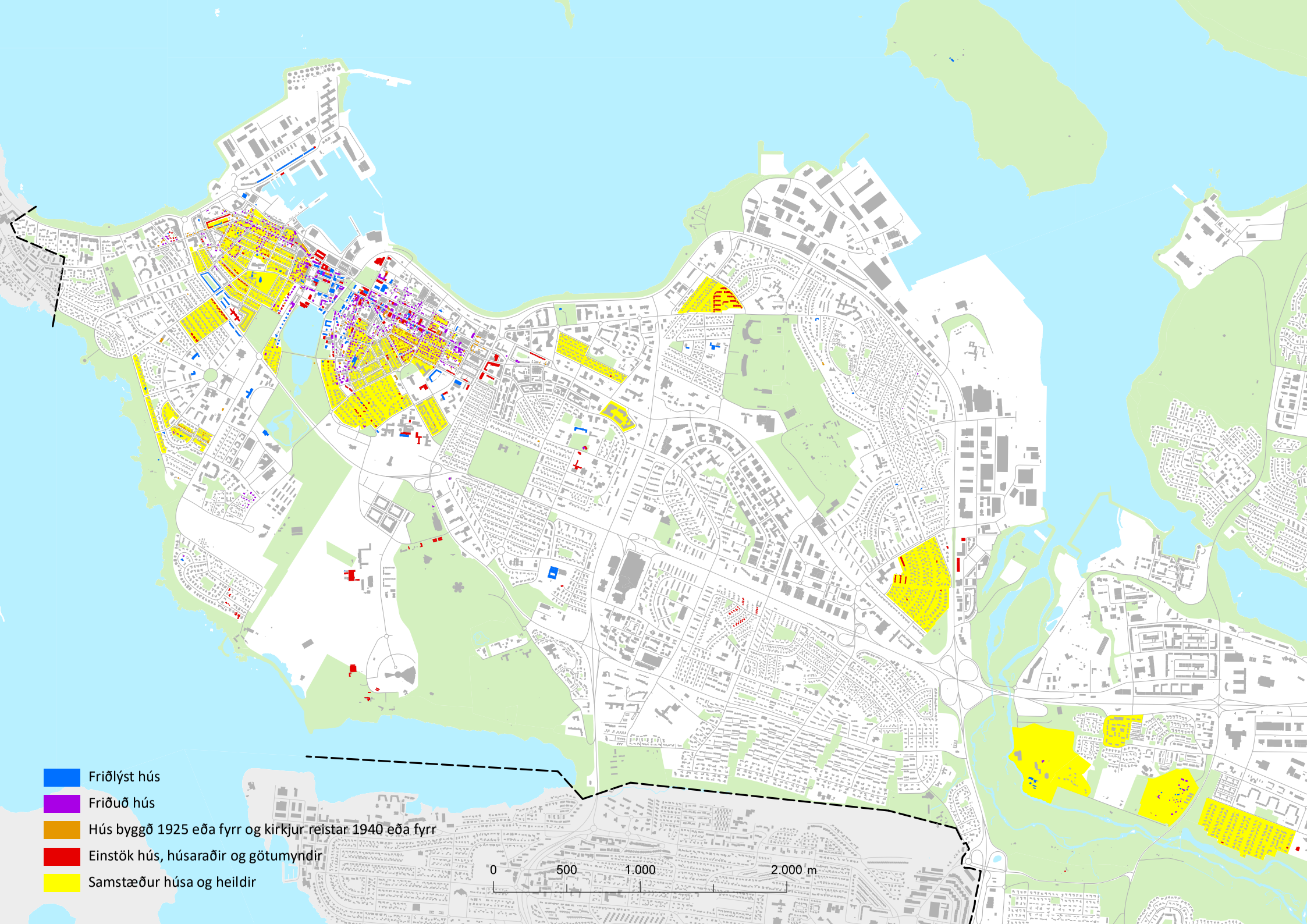
Hús / húsaraðir / götumynd	***Skýrsla í skýrsluröð Borgarsögusafns***	***Deiliskipulag / hverfisskipulag***	***Verndarflokkur***
Baugatangi 5a - Austurnes	99: *Skildinganes. Húsakönnun* (2003)	Deiliskipulag sþ. 24.2.2004 Verndun sýnd með merkingunni „V20“ á uppdrætti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga
Byggð timburhúsa við **Lágholtsveg** (3-13) **Framnesveg** (64-68) **Grandaveg** (36-40)	114: *Húsakönnun. Grandavegur – Eiðsgrandi – Hringbraut – Framnesvegur* (2004)	Deiliskipulag sþ. 15.2.2007 Verndun sýnd með merkingunni „VB“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Hofteigur 34-54 **Hrísateigur 3-13** **Kirkjuteigur 7-13** **Sigtún 21-39**	66: *Byggingasaga. Teigahverfi* (1998) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	Deiliskipulag sþ. 2.7.2002 Verndun sýnd með gulum lit á uppdrætti og merkingunni „VG“ og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Laugateigur 27 **Laugateigur 31** **Laugarneskirkja**	66: *Byggingasaga. Teigahverfi* (1998) – Ekki enn verið gerð	Deiliskipulag sþ. 2.7.2002 Verndun sýnd með grænum lit á uppdrætti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga

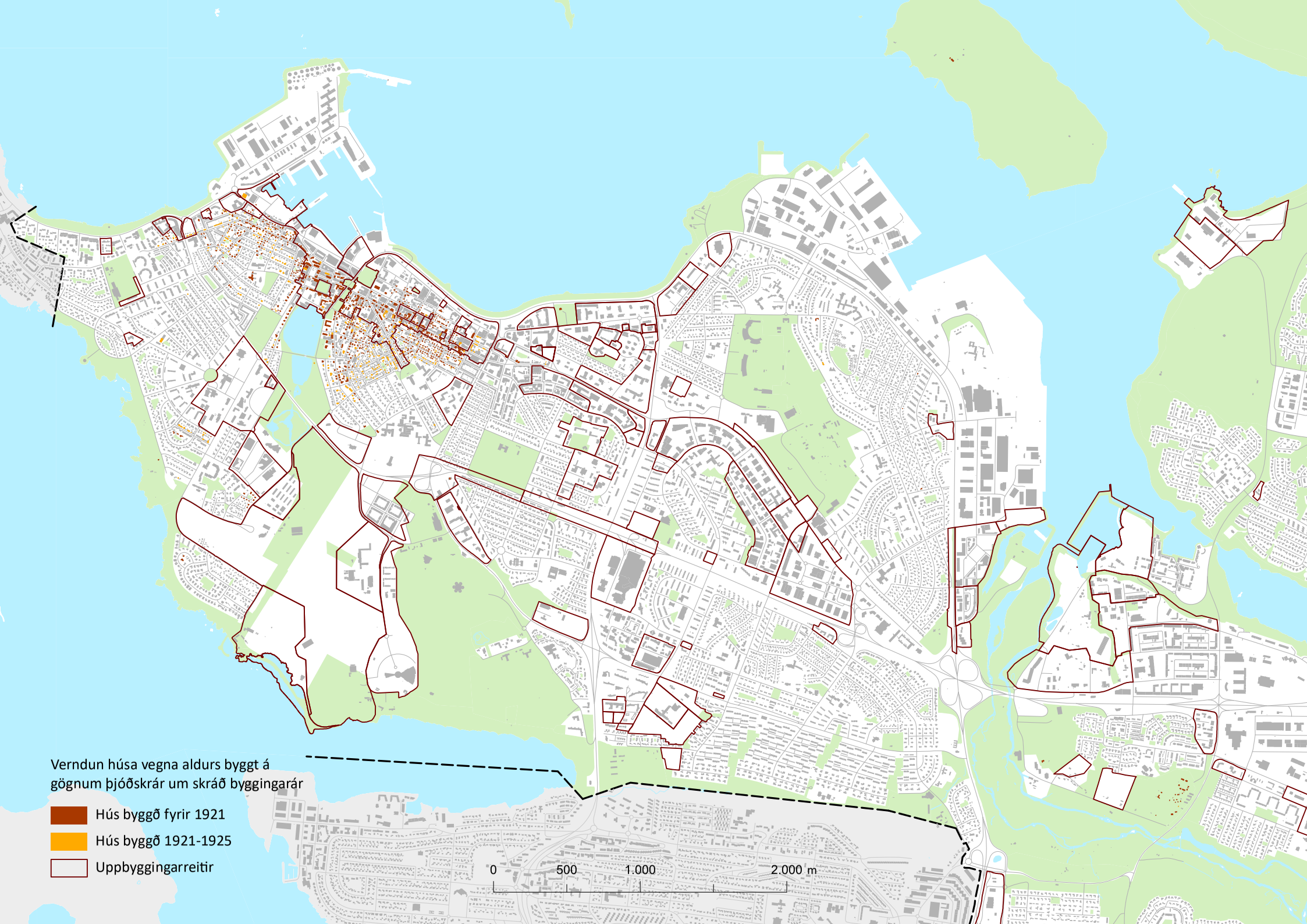
Laugarnesskóli **Silfurteigur 4**	aðgengileg á rafrænu formi	og merkingunnni „VB“ og gerð grein fyrir henni í skilmálum	
Raðhús við **Laugalæk 36-48**	150: Húsakönnun. Laugarnesvegur – Sundlaugavegur – Laugalækur – Hrísateigur – Otrateigur (2009)	Deiliskipulag sþ. 7.11.2013 Verndun sýnd með grænum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálatöflu	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga
Skógarhlíð 16 - Bensínstöð	80: *Húsakönnun. Skógarhlíð* (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	Deiliskipulag sþ. 10.4.2001 Verndun sýnd með grænum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga
Eskihlíð 28 - Þóroddsstaðir	80: *Húsakönnun. Skógarhlíð* (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	Deiliskipulag sþ. 10.4.2001 Verndun sýnd með gulum lit á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Bríetartún 1 (áður Skúlagata 51)	83. *Húsakönnun. Borgartún og nágrenni* (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	Deiliskipulag sþ. 25.11.2004 Verndun sýnd með merkingunni „vg“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Bríetartún 3-5 (sem snýr að Borgartúni) (áður Skúlagata 53-56)	83. *Húsakönnun. Borgartún og nágrenni* (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	Deiliskipulag sþ. 25.11.2004 Verndun sýnd með merkingunni „vg“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Borgartún 6	83. *Húsakönnun. Borgartún og nágrenni* (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	Deiliskipulag sþ. 25.11.2004 Verndun sýnd með merkingunni „vg“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Þórunnartún 2 (áður Skúlatún 2)	83. *Húsakönnun. Borgartún og nágrenni* (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	Deiliskipulag sþ. 25.11.2004 Verndun sýnd með merkingunni „vg“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Borgartún 7	83. *Húsakönnun. Borgartún og nágrenni* (2001) – Ekki enn verið	Deiliskipulag sþ. 7.4.2011	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir

	gerð aðgengileg á rafrænu formi	Verndun sýnd með merkingunni „VG“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Guðrúnartún 8 (áður Sætún 8)	83. *Húsakönnun. Borgartún og nágrenni* (2001) – Ekki enn verið gerð aðgengileg á rafrænu formi	Deiliskipulag sþ. 7.4.2011 Verndun sýnd með merkingunni „VG“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Bríetartún 20-36 (áður Skúlagata 64-80)	128: *Húsakönnun Hverfisgata – Laugavegur – Rauðarárstígur – Skúlagata* (2005)	Deiliskipulag sþ. 20.7.2006 Verndun sýnd með merkingunni „V20“ á uppdrætti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður grænn flokkur: Verndun 20. aldar bygginga
Laugavegur 105	113: *Húsakönnun. Snorrabraut – Hverfisgata – Rauðarárstígur – Laugavegur* (2004)	Deiliskipulagsbreyting sþ. 7.6.2012 (áður sþ. deililskipulag 19.10.2004) Verndun sýnd með merkingunni „VG“ á uppdrætti og gerð grein fyrir henni í skilmálum	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Laugavegur 114-118 **Snorrabraut 33-35**	127: *Húsakönnun Grettisgata – Snorrabraut – Laugavegur – Rauðarárstígur* (2005)	Deiliskipulag sþ. 20.7.2006 Verndun sýnd með merkingunni „VG“ á uppdrætti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir Áður dökkgulur flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfislegt gildi
Reykjavíkurflugvöllur: Braggi við gamla flugturninn	161. *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð. Byggðakönnun Fornleifaskrá og húsakönnun* (2013)	Deiliskipulagsbreyting sþ. 4.1.2014 Gerð er grein fyrir tillögu um verndun bragga og verndun sýnd með rauðum lit á korti Skýrsla MsR nr. 161 er nefnd sem fylgigögn skipulagsins	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
Flugskýli Flugfélags Íslands (eldri hluti)	161. *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð. Byggðakönnun Fornleifaskrá og húsakönnun* (2013)	Deiliskipulagsbreyting sþ. 4.1.2014 Gerð er grein fyrir tillögu um verndun flugskýlisins og verndun sýnd með rauðum lit á korti Skýrsla MsR nr. 161 er nefnd sem fylgigögn skipulagsins	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir

Þorragata 18 - Braggi	161. *Vatnsmýri – Seljamýri – Öskjuhlíð. Byggðakönnun Fornleifaskrá og húsakönnun* (2013)	Deiliskipulagsbreyting sþ. 4.1.2014 Gerð er grein fyrir tillögu um varðveislu braggans og verndun sýnd með rauðum lit á korti	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
Grandagarður 14	146. *Húsakönnun. Örfirisey og Grandinn* (2009)	Deiliskipulag sþ. 3.1.2015 Verndun sýnd með rauðum lit á korti og gerð grein fyrir henni og vísað í húsakönnun í greinargerð (kafla. 2.4) og skilmálum. Jafnframt er gerð grein fyrir friðun/friðlýsingu verbúðanna við Grandagarð 15-37, 39-77 og 79-93.	Rauður: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
Seljavegur 2 (mhl. 01, 02 og 03)	Húsakönnun í bréfformi (utan skýrsluraðar): Héðinsreitur. Endurskoðuð húsakönnun. Bréf BSS til skipulagsfulltrúa Rvk. dags. 17.12.2018	Breyting á deiliskipulagi Héðinsreits sþ. 18.7.2018 Gerð grein fyrir tillögum Borgarsögusafns um verndun og vísað í húsakönnun í greinargerð (kafla 3.6) og skilmálum (kafla 7.2.2 og 7.2.3), en verndun ekki sýnd á uppdráttum.	Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
Litla-Vallá Kjalarnesi, íbúðarhús/sumarbústaður (fasteign 208-5526, matshl. 02)	167: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun* (2014)	Deiliskipulag sþ. 15.4.2015 Deiliskipulagsbreyting sþ. 7.6.2018 Á uppdráttum breytingar frá 2018 er húsið sýnt með rauðum lit, en skýringu á þeirri merkingu er ekki að finna á þeim uppdrætti, né er gerð grein fyrir vernduninni á annan hátt.	Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir

Yfirlit húsa og byggðasvæða í Reykjavík sem njóta lögverndunar, verndun vegna aldurs, annarrar verndunar eða lagt hefur verið til að vernda. Kort til skýringar. Sjá nánar gagnagrunn menningarminja sem verður beintengdur við stafrænan aðalskipulagsgrunn.


Friðlýst hús
Friðuð hús
Hús byggð 1925 eða fyrr og kirkjur reistar 1940 eða fyrr
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
Samstæður húsa og heildir
0
500
1.000
2.000 m


Verndun húsa vegna aldurs byggt á gögnum þjóðskrár um skráð byggingarár
Hús byggð fyrir 1921
Hús byggð 1921-1925
Uppbyggingarreitir
0
500
1.000
2.000 m

Viðauki 9. Skilgreining hugtaka

Aðalskipulag: Skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu.

Aðgengi fyrir alla: Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða. Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Algild hönnun: Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir [fatlað fólk] [1)] sé þeirra þörf.

Almenningur: Einn eða fleiri einstaklingar eða lögaðilar, samtök þeirra, félög eða hópar.

Byggðamynstur: Lögun og yfirbragð byggðar, svo sem hæð og þéttleiki.

Byggingarleyfi: Skriflegt leyfi byggingarfulltrúa eða [Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar] [2)] til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra, sbr. ákvæði laga um mannvirki.

Deiliskipulag: Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

Framkvæmdaleyfi: Leyfi til framkvæmda í samræmi við skipulag sem ekki eru háðar ákvæðum laga um mannvirki.

Frístundabyggð: Svæði fyrir frístundahús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til fastrar búsetu.

Hverfisvernd: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.

Landnotkun: Ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, frístundahús, iðnað, verslun, útivist og landbúnað.

Landnýting: Samheiti yfir mælikvarða á það hversu mikil nýting lands er, svo sem nýtingarhlutfall og þéttleika byggðar.

Landslag: Landslag merkir svæði sem hefur ásýnd og einkenni vegna náttúrulegra og/eða manngerðra þátta og samspils þar á milli. Landslag tekur þannig til daglegs umhverfis, umhverfis með verndargildi og umhverfis sem hefur verið raskað. Undir landslag fellur m.a. þéttbýli, dreifbýli, ósnortin víðerni, ár, vötn og hafsvæði.

Landsskipulagsstefna: Samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál til tólf ára sem ráðherra lætur vinna og leggur fyrir Alþingi.

Leyfi til framkvæmda: Framkvæmdaleyfi og byggingarleyfi samkvæmt skipulagslögum eða lögum um mannvirki og önnur leyfi til starfsemi og framkvæmda samkvæmt sérlögum sem um viðkomandi framkvæmd gilda.

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli.

Rammahluti aðalskipulags: Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.

Sjálfbær þróun: Þróun sem mætir þörfum samtímans án þess að draga úr möguleikum kynslóða til að mæta þörfum sínum. Í þessu felst að sókn eftir efnahagslegum gæðum verður að haldast í hendur við vernd umhverfisins og grunngæða jarðar.

Skipulagsáætlun: Áætlun um markmið og ákvarðanir viðkomandi stjórnvalda um framtíðarnotkun lands. Þar er gerð grein fyrir því að hvers konar framkvæmdum er stefnt og hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði. Forsendum ákvarðana er einnig lýst. Skipulagsáætlanir sveitarfélaga skiptast í þrjá flokka, svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag. Skipulagsáætlun er sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsuppdrætti þar sem það á við.

Skipulagskvaðir: Kvaðir sem lagðar eru á einstakar lóðir eða landsvæði í deiliskipulagi, svo sem um umferðarrétt og legu lagna.

Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stíga, gróður og girðingar.

Svæðisskipulag: Skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna um byggðaþróun og þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.

Umsagnaraðilar: Opinberar stofnanir og stjórnvöld sem sinna lögbundnum verkefnum á sviði skipulagsmála og leyfisveitingum þeim tengdum.

Þéttbýli: Þyrping húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 metra. Afmarka má þéttbýli með öðrum hætti í aðalskipulagi sveitarfélags.

Þéttleiki byggðar: Byggingarmagn miðað við flatarmál lands sem m.a. er lýst með nýtingarhlutfalli eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

Mótvægisaðgerðir: Aðgerðir til að koma í veg fyrir, draga úr eða bæta fyrir neikvæð umhverfisáhrif fyrirhugaðrar framkvæmdar eða áætlunar.

Umhverfisskýrsla: Sá hluti gagna viðkomandi áætlunar þar sem fram kemur mat á umhverfisáhrifum áætlunarinnar eins og mælt er fyrir um í 6. gr.

Umhverfismatsskýrsla: Skýrsla um mat á umhverfisáhrifum fyrirhugaðrar framkvæmdar eða áætlunar og starfsemi sem henni fylgir ásamt tillögum um mótvægisaðgerðir eftir því sem við á.

Umhverfisáhrif: Áhrif framkvæmdar og starfsemi sem henni fylgir á umhverfi. Þar með eru þó ekki talin þjóðhagsleg áhrif og arðsemi einstakra framkvæmda.

Umhverfi: Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta.

Viðauki 10. Veitur og vatnsvernd. Forsendur.

VEITUR

Veitur ohf. (dótturfyrirtæki Orkuveitur Reykjavíkur) sjá um rekstur stofn- og dreifikerfis rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu í Reykjavík og að hluta til í öðrum sveitafélögum á höfuðborgarsvæðinu. Sem hluta af þeim rekstri þurfa Veitur að tryggja þjónustu við notendur með nauðsynlegu viðhaldi og endurnýjun veitukerfanna, þ.e. lagna og strengja neðanjarðar og mannvirkja svo sem dreifistöðva rafmagns, safntanka, dælustöðva og hreinsistöðva vatnsmiðla.

Samhliða nýrri uppbyggingu, þéttingu byggðar og auknu nýtingarhlutfalli þurfa Veitur að styrkja og aðlaga þjónustu í samræmi við breyttar aðstæður. Jafnframt kalla framkvæmdir á þegar uppbyggðum svæðum á þörf á færslu fyrirliggjandi mannvirkja, en slíkar færslur geta verið bæði tímafrekar og kostnaðarsamar og er mikilvægt að samráð sé haft við Veitur vegna framkvæmda sem kalla á slíkar breytingar.

Eftirspurn eftir þjónustu Veitna hefur aukist undanfarin ár, t.d. vegna nýrrar uppbyggingar, orkuskipta í samgöngum, aukinnar eftirspurnar og nýrra áherslna varðandi fráveitu og meðhöndlun ofanvatns.

Fráveita

Veitur annast lögbundið hlutverk Reykjavíkurborgar við uppbyggingu og rekstur fráveitu í sveitarfélaginu og sér auk þess um hreinsun og förgun frárennslis frá nágrannasveitarfélögunum Garðabæ, Kópavogsbæ, Seltjarnarnesbæ og Mosfellsbæ.

Um 1985 var hafist handa við að byggja upp aðalræsakerfi borgarinnar og byggja tilheyrandi dælu- og hreinsistöðvar. Lauk því verki árið 2005 og er nú yfir 99% af heimilum og fyrirtækjum í borginni tengd kerfinu.

Veitur kappkosta við að þjóna notendum kerfisins og uppfylla formlegar kröfur laga, reglugerða, starfsleyfa á hverjum tíma auk þess sem eigendur Veitna setja fyrirtækinu stefnu.

Lagnakerfi fráveitu er uppbyggt þannig að fráveituvatninu er safnað og það flutt með svokölluðu sjálfrennsli. Þar sem ekki er um að ræða lagnir undir þrýstingi, og eru þær því lagðar með hliðsjón af landhalla frá netendum til sjávar, í meginatriðum eftir náttúrulegum rennslisleiðum. Þetta þýðir að fráveitan getur viðhaldið sinni þjónustu sinni þrátt fyrir ófyrirséða atburði, s.s. rafmagnsleysi eða aftakaúrkomu.

Stefna Reykjavíkurborgar og Veitna er að landnýting tryggi áfram sjálfbæra rennslisfarvegi fyrir skólp og ofanvatn.

<u>Skólp</u>

Kröfur til skólphreinsunar í starfsleyfum fráveitunnar í Reykjavík byggja á undanþágu frá meginreglu fráveitureglugerðarinnar númer 798/1999 (með síðari breytingum) um svokallaða tveggja þrepa skólphreinsun. Forsenda undanþágunnar er að áhrif losunar hreinsaðs skólps á sjóinn séu metin með nokkurra ára millibili, og verður undanþágan því aldrei varanleg. Ávallt þarf því að gera ráð fyrir landrými fyrir aukna skólphreinsun við hreinsistöðvar fráveitunnar við Ánanaust og Klettagarða.

Veitur hafa til afnota hluta af landfyllingu þar sem framkvæmdir standa yfir við Klettagarða og er sú landfylling sýnd á aðalskipulagsuppdrætti. Enn fremur er þörf á stækkun svæðis til hreinsunar við

Ánanaust. Samhliða leggja Veitur áherslu á að auka staðbundna hreinsun þar sem dregið er úr þeirri mengun sem nú berst í fráveitukerfið frá atvinnustarfsemi.

Byggt á sjónarmiðum um hagsýni og sjálfbærni leitast Veitur við að hámarka endingartíma mannvirkja sinna. Er það meðal annars gert með markvissri ástandsgreiningu og svokölluðum fóðrunum fráveitulagna. Með vel heppnaðri fóðrun má lengja líftíma fráveitulagna um áratugi, og forðast þannig umhverfisáhrif, kostnað og rask sem fylgir skurðgreftri til endurnýjunar fráveitulagna.

Ofanvatn

Veitur vinna að uppbyggingu vatna- og straumfræðilíkana af safn- og flutningskerfi fráveitunnar. Með því má meta áhrif þéttingar byggðar, loftslagsbreytinga o.s.frv. á kerfið, og ráðast í kjölfarið í markvissar aðgerðir til að auka afköst þar sem þörf er á.
Í eldri hverfum borgarinnar er ofanvatni veitt um niðurföll í skólplagnir. Skólplagnir sem taka við ofanvatni eru kallaðar blandlagnir.
Álag vegna úrkomu er svo margbreytilegt að ómögulegt er að komast hjá hættunni á því að álag vegna úrhella valdi flóðum upp úr blandlögnum, hvort sem er inn í byggingar eða á yfirborð í þéttbýlinu. Slíkt getur haft í för með sér mengun, til viðbótar við verulegt ónæði og tjón fyrir þau sem fyrir verða.
Af þessum ástæðum, og öðrum, vinna Reykjavíkurborg og Veitur að því í sameiningu að ný ofanvatnskerfi leysi blandkerfin af hólmi í allri borginni. Lögð er áhersla á notkun blágrænna ofanvatnslausna í samræmi við stefnu borgarinnar til að takast á við þessa og aðrar áskoranir tengdar ofanvatnsmálum í Reykjavík. Markmið Veitna er að ofanvatn verði í ríkara mæli meðhöndlað á yfirborði og minnka flutning ofanvatns í flutningskerfum Veitna sem minnkar þörf á nýjum framkvæmdum og eykur seiglu kerfisins í mikilli úrkomu.

Vatnsveita og vatnsvernd

Veitur ohf. sjá Reykjavík, Mosfellsbæ, Seltjarnarnesbæ og Álftanesi fyrir köldu vatni, en annast dreifingu vatnsins eingöngu í Reykjavík og á Álftanesi.

Framtíðarvatnsból Veitna eru á Heiðmerkursvæðinu sem er að stórum hluta vatnsverndarsvæði. Vatnstaka byggist á tveimur grunnvatnsstraumum Elliðavatnsstraumi og Kaldársstraumi. Vatnstökuholur á neðra vatnstökusvæði, þ.e. í Gvendarbrunnum, við Jaðar og Myllulæk fá vatn úr Elliðavatnsstraumi en holur í efra vatnsverndarsvæði í Vatnsendakrika fá vatn úr Kaldárstraumi. Gæði neysluvatns á höfuðborgarsvæðinu eru mikil og eru ástæður þess meðal annars þær að umhverfi vatnsbólanna nýtur verndar. Vatnsvinnslan byggist á ómeðhöndluðu grunnvatni. Það eru brýnir hagsmunir höfuðborgarbúa og atvinnustarfsemi hvers konar í Reykjavík, meðal annars matvælaframleiðslu, að öruggt neysluvatn sé tryggt og að ekki verði þörf á meðhöndlun neysluvatns í framtíðinni.

Mikil áhersla er lögð á verndar- og öryggismál vatnstökusvæðanna í Heiðmörk. Um vatnsvernd vatnsbóla innan lögsagnarumdæma, Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnafjarðarkaupstaðar gildir samþykkt nr. 555/2015 (https://www.ssh.is/vatnsverndin).

Við uppbyggingu íbúðar- og atvinnusvæða á þjónustusvæðinu þarf að leggja nýtt dreifikerfi vatnsveitu og mikil þörf er fyrirsjáanleg við endurnýjun heimaæða og götulagna innan skipulagstímabilsins.

Hitaveita

Veitur ohf. sjá Reykjavík, Kópavogi, Garðabæ, Hafnarfirði og Mosfellsbæ fyrir heitu vatni, en Mosfellsbær annast eigin dreifingu. Heita vatnið skiptist í virkjanavatn og lághitavatn. Virkjanavatn

er sótt í Hengilinn og er framleitt í Nesjavallavirkjun og Hellisheiðarvirkjun. Lághitavatn er sótt í fjögur svæði á höfuðborgarsvæðinu; Reykjahlíð og Reyki í Mosfellsbæ, Elliðaárdalinn og Laugarnessvæðið í Reykjavík.

Eftirspurn eftir heitu vatni eykst jafnt og þétt meðfylgjandi aukinni íbúða- og atvinnuuppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu og krefst styrkingar núverandi kerfis og lagningu nýrra stofnlagna, t.d. við uppbyggingu nýrra reita innan núverandi þéttbýlissvæða auk uppbyggingu nýrra svæða svo sem Ártúnshöfða og Elliðaárvogs, Nýja Skerjafjarðar og Hólmsheiði. Veitur leita ávallt leiða til að bæta nýtingu á heitu vatni, hvort sem er með endurnýtingu bakvatns eða nýtingu glatvarma frá iðnaði.

Jarðhitasvæðið í Laugarnesi er gjöfult og gífurlega mikilvægt svæði fyrir hitaveituna á höfuðborgarsvæðinu. Borholur á þessu svæði eru meðal annars umhverfis gatnamót Kringlumýrarbrautar og Laugavegar/Suðurlandsbrautar. Holurnar á Laugarnesi voru upphaflega utan þéttrar byggðar og dreifðust því um stórt svæði. Nú er byggðin orðin þétt og holurnar inn á milli húsa. Þar með er rými orðið takmarkað til að koma að stórum tækjum til að þjóna borholunum. Til þess að tryggja áframhaldandi nýtingu þarf við uppbyggingu svæðisins að taka tillit til þess að nægilegt rými sé til staðar fyrir borun og viðhald á borholum auk þess að tryggja þarf aðgengi að öllum borholum.

Mjög kostnaðarsamt er að bora borholur í leit að nýjum jarðhitasvæðum og ekki er öruggt að mögulegt sé nýjar borholur séu jafn gjöfular.Því er lykilatriði fyrir Veitur að hægt sé að tryggja nýtingu á núverandi borholum á lághitasvæðum.

Eftir því sem byggð eykst og þörf fyrir heitt vatn eykst næstu ár og áratugi er gert ráð fyrir aukinni nýtingu Hellisheiðar- og Nesjavallavatns inn í höfuðborgina. Til þess þarf að leggja stofnæðar inn í borgina og byggja nýjar dælustöðvar. Enn fremur þarf að tryggja plássþörf vegna hitaveitulagna og dælustöðva hitaveitu í nýjum hverfum og við nýja uppbyggingu innan núverandi hverfa þar sem þörf er á að styrkja dreifikerfið, auk reglubundnar endurnýjunar á flutnings- og stofnæðum hitaveitukerfisins.

Rafveita

Veitur sjá Reykjavík, Kópavogi, hluta Garðbæjar, Seltjarnarnesbæ, Mosfellsbæ og Akranesi fyrir raforku og dreifa henni um öll sveitarfélögin. Við uppbyggingu aðveitu- og dreifikerfis fyrir raforku er sérstaklega tekið mið af þróun byggðar og landnýtingu á einstökum svæðum. Ákvarðanir borgaryfirvalda, og annarra sveitafélaga á veitusvæðinum um staðarval nýrrar íbúðabyggðar, iðnaðar- og þjónustusvæða og hugsanlegra orkukrefjandi fyrirtækja hafa þannig veruleg áhrif.

Síðustu ár hefur ekki verið heildarálagsaukning í raforku á Veitusvæði Veitna. Það er þrátt fyrir íbúafjölgun og rafvæðingu bílaflotans. Megin ástæðuna má rekja til sparneytnari heimilistæki, ljósaperur og sambærilegri þróun í búnaði fyrirtækja. Veitur búast þó við aukningu á raforkunotkun á næstu árum en erfitt er að segja til um hvenær eða hversu mikið.

Meðal helstu framkvæmda á næstu árum má nefna: Aðveitustöðin við Vesturlandsveg (A8) verður endurbætt með nýjum og stærri spennum vegna aukins álags og 132 kV búnaði Landsnets ásamt spennum verður komið fyrir innandyra í nýjum byggingum. Utanhúss tengivirki Veitna og Landsnets verður þá fjarlægt. Unnið er að hönnun nýrrar aðveitustöðvar við Sægarða 1 í Reykjavík vegna aukins álags við Sundahöfn.

Þétting byggðar og rafvæðing bílaflotans leiðir til þess að flutningsgeta rafdreifikerfisins verður víða fullnýtt. Einnig er eitthvað um endurnýjun lagna sem ekki eru afskrifaðar vegna þéttingu byggðar á reitum þar sem lagnir Veitna liggja.

Þétting byggðar leiðir líka til þess að dreifistöðvar fá sjaldnar að vera á eigin lóðum. Því eru dreifistöðvar í meira mæli í húsum annarra. Í þeim tilvikum eru Veitur með skilmála varðandi slíkar lausnir vegna mikils flækjustigs. Fyrsta val Veitna er alltaf að vera í eigin rými. Veitur skoða fjölbreyttari lausnir í hönnun dreifistöðva sem fjölgar litlum dreifistöðvum sem falla betur í umhverfið og mæta betur kröfur viðskiptavina um útlit. Í nýrri hverfum nær byggingareiturinn upp að götu og stundum eru einnig kjallari eða djúpgámar alveg upp við lagnirnar og erfiðara að koma strengjum og öðrum lögnum fyrir. Slíkar aðstæður krefjast góðrar samvinnu við Reykjavíkurborg og uppbyggingaraðila.

Verði farið framkvæmdir á Sundabraut myndu Veitur sjá hag sinn í að leggja nýjan 132 kV háspennustreng í brúna til þess að styrkja 132 kV rafdreifikerfi Veitna.

Veitur vinna að því að leggja síðustu loftlínur Veitna í jörðu á komandi árum.

Viðauki 11. Yfirlit athugasemda og afgreiðsla aðalskipulags

Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Reykjavík, 4. október 2021
Uppfært 6. október

Mál: **Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð, framlenging skipulagstímabils og tæknileg uppfærsla aðalskipulagsins. Tillaga til samþykktar að lokinni auglýsingu sbr. 32. gr. skipulagslaga. *Vísað til borgarráðs.***

Borgarstjórn Reykjavíkur samþykkti þann 15. júní 2021 að auglýsa tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040. Aðalskipulagstillagan er uppfærð og endurbætt útgáfa þess aðalskipulags (AR2030) sem staðfest var fyrir rúmum 7 árum. Tillagan byggir þannig á sýn og stefnumörkun AR2030, sem staðfest var í febrúar árið 2014 að undangengnu löngu og ítarlegu samráðs- og kynningarferli. Breytingartillögur miða allar að því að tryggja betur framfylgd núgildandi megin markmiða aðalskipulagsins um sjálfbæra borgarþróun. Breytingarnar snúa einkum að stefnu um íbúðarbyggð innan þéttbýlis borgarinnar. Auk þess eru boðaðar stöku breytingar á völdum atvinnusvæðum og samgönguinnviðum. Tillögurnar gera einnig ráð fyrir því að tímabil aðalskipulagsins verði framlengt til ársins 2040 og í tilefni þess eru sett fram ný megin markmið í völdum málaflokkum.

Aðalskipulagstillagan, greinargerð ásamt skipulagsuppdráttum, var auglýst samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Tillögunni fylgdi umhverfisskýrsla, sbr. lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og önnur fylgiskjöl. Tillagan var einnig auglýst með athugasemdum Skipulagsstofnunar, dagsettar 20. maí 2021. Tillagan var auglýst á tímabilinu frá 21. júní 2021 til og með 31. ágúst 2021. Upphaflegur frestur var til 23. ágúst en ákveðið var að framlengja frestinn um viku. Drög að tillögum höfðu áður verið kynnt opinberlega frá 15. október til 27. nóvember 2020 og bárust þá athugasemdir frá 86 aðilum. Við mótun þeirrar tillögu sem fór í lögformlega auglýsingu nú í sumar, var komið til móts við nokkrar veigmiklar athugasemdir sem höfðu verið gerðar við drögin.

Alls bárust athugasemdir og umsagnir frá 72 aðilum (sjá yfirlit hér að aftan) við auglýsta tillögu. Í nokkrum tilvikum eru athugasemdir við eldri drög ítrekaðar. Flokkun athugasemda er með eftirfarandi hætti:

Íbúar, húsfélög: 40, auk undirskritarlista 245 íbúa í Neðra-Breiðholti

Íbúaráð: 4

Íbúasamtök: 3

Rekstraraðilar, fyrirtæki: 4

Félagasamtök: 3

Fagaðilar, arkitektar ofl: 4

Stofnanir borgar: 3

Opinberar stofnanir: 7

Sveitarfélög: 4

Veigamesta athugasemdin varðar uppbyggingu í Mjódd/Norður-Mjódd þar sem ítrekaðar eru fyrri athugasemdir og óskað eftir að heimildir um hæðir húsa verði færðar enn meira niður. All nokkrar aðrar athugasemdir varða hæðir húsa og neikvæð umhverfisáhrif of þéttrar byggðar.

Nokkar athugasemdir varða landnotkun á svæðum utan skilgreindra marka þéttbýlis og er þeim vísað til fyrirhugaðrar vinnu við aðalskipulag á Kjalarnesi og á svæðum í útmörk borgarlandsins.

Ýmsar athugasemdir og umsagnir og rýni hagsmunaðila, varða smávægilegar leiðréttingar, tæknileg atriði og almennar endurbætur skipulagsgagna, m.a. kafla um menningarminjar, veitukerfi og

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
SÍMI 411 1111 BRÉFASÍMI 411 3071
NETFANG: SKIPULAG@REYKJAVIK.IS

umhverfisskýrslu. Einnig hefur verið fundað með ýmsum opinberum stofnunum undanfarið varðandi lokafrágang aðalskipulagstillögunnar. Athugasemdir og aðrar ábendingar leiða ekki til veigamikilla breytinga á auglýstri tillögu.

Hér að neðan er listi yfir efnislegar breytingar og helstu lagfæringar sem lagðar eru til að verði gerðar.* Fremst eru atriði sem varða efnislega stefnu og bindandi ákvæði. Aftar eru atriði sem varða minniháttar lagfæringar, leiðréttingar og tæknilega uppfærslu skipulagsgagna.

1. Mjódd-Norður-Mjóddd. Hæðir húsa verði 4-7 hæðir sbr. framsetning í töflu 3.1. (sjá athugasemdir 1-32)
2. Hæðir húsa. Í neðanmálsgrein um um frávik frá stefnu, þ.e. um inndregnar aukahæðir verði bætt við eftirfarandi: *Hærri hús verði staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmörkuð.*
3. Dagsbirta. Hugtakið ávarpað í markmiðum um gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis, sjá kafli 3.6.3 og markmið bls. 27, sbr. athugasemdir Ljóstæknifélagsins, nr. 62.
4. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis færð niður, sbr. tafla 6.1, bls. 95, vegna aukins vægis íbúðarhúsnæðis. Atvinnuhúsnæði minnkað um 25 þús fermetra á svæði M5d að Hlíðarenda og 20 þúsund á miðsvæði M6b að Kirkjusandi.
5. Ártúnshöfði.
    a. Afmörkun opins græns svæðis (OP30) í Ártúnshöfða, við lóð BM-Vallár, breytt og hún gerð skematískari, þar sem ekki er búið að móta tillögu að deiliskipulagi á svæðinu.
    b. Skilgreinining svæðis M4a breytist með þeim hætti að heimildir um íbúðarhúsnæði verða ákveðnari á þeim hluta svæðisins sem er vestan Breiðhöfða og svæði ekki lengur merkt sem framtíðarsvæði. Það er í samræmi við töflu 3.1 og mynd 3, varðandi reiti fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð, eins og þær voru settar fram í auglýstri tillögu.
    c. Miðsvæði M26 (Krossamýratorg) og M27 (Malarhöfði, C40) lúti sömu viðmiðum um þéttleika og svæði M4a, sbr. ákvæði í töflu 3.2 um blönduð miðlæg miðsvæði, sbr. einnig stefna um hæðir húsa um þessi svæði (hæðaflokkur 5-8).
    d. Breiðhöfði,skilgreining aðalgötu framlengd til norðurs, sbr. deiliskipulag og hugmyndir rammaskipulags.
6. Loftleiðasvæðið verður skilgreint, sbr. athugasemd nr. 53, sem svæði M5f, sbr. kafla 6.2. og fær sömu grunnskilgreiningu og önnur miðsvæði í Vatnsmýri (M5, sjá bls. 92). *Á svæðinu verði einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum og íbúðir verða heimilar á efri hæðum. Gististaðir í flokki I-IV heimilir og veitingastaðir í flokki I-III.* Það er í takti við núverandi heimildir á svæðinu. Mörk miðsvæðis til suðurs taki mið af lóðamörkum Loftleiða og skipulagsuppdráttur verði uppfærður í samræmi við það, svo og afmörkun flugvallarsvæðis, sbr. mynd 15, bls. 113.
7. Gufunes, ákvæði um hærri hús (>9 hæðir) næst höfninni. Afmörkun á mynd 6 um hæðir húsa lagfærð og víkkuð út og til samræmis texti á bls. 94, í kafla 6.16.
8. Álfsnes, iðnaðarsvæði I2. Eftirfarandi verði bætt við skilgreiningu svæðisins, sbr. bls.99: *Framtíð skotæfingasvæðis, sem nú er á svæðinu, verður viðfangsefni í endurskoðun aðalskipulags á Kjalarnesi og opnum svæðum utan þéttbýlis, sbr. umfjöllun í Inngangi. Þar til að endurskoðun hefur farið fram er heimilt að endurnýja leyfi skotæfingasvæðisins til skemmri tíma, sbr. ákvæði í kafla 20.4*
9. Ægisíða. Svæði samfélagsstofnunar – fyrir leikskólann Sæborg - stækkað til suðurs að tengibraut og eilítið til austurs, til að skapa rými fyrir mögulega stækkun leikskólans og lóðar. Hverfisverndarsvæði minnkar samsvarandi.
10. Þéttleikaviðmið -sbr. tafla 3.2, bls. 82 og mynd 5, bls. 78-79 - vegna nálægðar við almenningssamgöngur. Reglur um þéttleikaviðmið einfaldaðar og settar fram frekari

skýringar og fyrirvarar um túlkun viðmiða. Einvörðungu leiðir Borgarlínu, sbr. staðfest svæðisskipulag, eru bindandi en aðrar mögulegar lykil leiðir almenningssamgangna, sem geta verið háðar leiðakerfisbreytingum Strætó bs. varðandi bæði ferðatíðni og leiðaval, eru sýndar til skýringar en ekki sem bindandi stefna. Þær verða merktar sem *Aðrar mögulegar lykilleiðir almenningsamgangna, ekki bindandi lega.* Þessum lykilleiðum er fjölgað á þemakortum samanber ábendingar Strætó bs., m.a. um Skerjafjörð og Úlfarsárdal. Felldur út leggur um Þorragötu og legu leiðar um Ártúnshöfða / Breiðhöfða /Sævarhöfða breytt og lega leiðar um Breiðholtsbraut.

11. Heimildarákvæði um mögulegt íbúðarhúsnæði í kafla 3.4.2., bls. 71 orðist með eftirfarandi hætti: „3.4.2. Íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum. Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar […], getur verið heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.“ Það er, fellt er út orðið *vinnuafls.*
12. Skerjakot, Litla-Skerjafirði, svæði samfélagsstofnunar stækkað eilítið til norðurs inná borgarland (opið grænt svæði).
13. Eftirfarandi breyting er gerð á kafla 20.4, varðandi endurnýjun starfsleyfa, bls. 129 (breytingar feitletraðar: “*20.4. Endurnýjun starfsleyfa innan einstakra landnotkunarsvæða. Í aðalskipulagi þar sem sett er fram stefna til langrar framtíðar um breytta landnotkun**, t.a.m**. um enduruppbyggingu eldri atvinnusvæða, er mikilvægt að setja fram ákveðin viðmið og leikreglur um endurnýjun starfsleyfa hjá **rekstraraðilum** sem eru með **starfsemi** á viðkomandi svæði. Það er einnig brýnt að endurskipulagning eldri atvinnusvæða verði markviss og mögulega unnin í áföngum og þannig tryggt að ekki skapist ótímabær þrýstingur á núverandi starfsemi að finna sér nýjan stað. Það getur oft verið óvissa um hvenær ráðist verður í gerð nýs deiliskipulags á slíkum breytingarsvæðum aðalskipulags og sömuleiðis geta orðið tafir á að uppbygging hefjist þó deiliskipulagsgerð sé lokið. Í ljósi þessa er gert ráð fyrir að almennt verði mögulegt að endurnýja starfsleyfi einstakra **rekstraraðila** til skemmra tíma, enda gildistími starfsleyfis vel innan tímamarka gildandi skipulagstímabils og uppbygging **samkvæmt framtíðar landnotkun** ekki hafin innan viðkomandi svæðis eða í næsta nágrenni við viðkomandi **rekstraraðila**. Þetta á ekki við um starfsemi þar sem tilgreint er sérstaklega að hún eigi að vera víkjandi eða sérstök tímamörk sett um starfsemina í aðalskipulaginu.“*
14. Kafli 15.2 um menningarminjar og kafli um Borgarvernd (IV. hluta) uppfærður og endurbættur í samræmi við ábendingar Borgarsögusafns og athugasemdir Minjastofnunar. Bætt er við fyllri upplýsingum um stöðu skráningar og kortlagningu menningarminja m.t.t. þróunarsvæða og helstu framkvæmdasvæða. Sett fram markmið um fullnaðarskráningu á helstu þróunar- og framkvæmdasvæðum. Hverfisverndarsvæði, þegar samþykkt í deiliskipulagi, verða færð inná mynd 12, bls. 107. Umhverfisskýrsla einnig uppfærð. Skilgreining verndarsvæða, sbr. skjal í C-hluta AR2030, sett fram í Viðauka 8 með greinargerð (A-hluta), AR2040.
15. Kafli 18 Veitur, uppfærður í samræmi við athugasemdir og ábendingar frá Veitum. Meðal annars eru sett inn skýrari ákvæði um að tryggt verði aðgengi að borholum hitaveitu við gerð deiliskipulags, sbr. umfjöllun í Umhverfisskýrslu. Einnig hafa myndir sem sýna stofnlagnir verið yfirfarnar og lagfærðar í samræmi við ábendingar Veitna. Eftirfarandi texti fer inní kaflann í A-hluta: *Í deiliskipulagi þarf að tryggja aðgengi að borholum hitaveitu (sjá mynd 3-12 í B3. Umhverfisskýrslu) vegna viðhalds þeirra, en skipuleggja má helgunarsvæði þeirra sem t.d. græn svæði eða bílastæði.* Einnig er bætt við forsendum um veitukerfi og vatnsvernd í Viðauka 10 og í umhverfisskýrslu.

16. Ýmsar smærri lagfæringar og leiðréttingar: a) Tákn fyrir stofnbraut á mörkum Reykjavíkur og Kópavogs í Fossvogsdal fellt út, sbr. athugsemd nr. 65 frá Kópavogsbæ, mynd 14b einnig lagfærð til samræmis. Einnig lagfært í samræmi við athugasemd nr. 65, varðandi Arnarnesveg-Breiðholtsbraut, sbr. einnig tillaga að deiliskipulagi; b)VÞ 40 Sprengisandur. Í skilgreiningu svæðis er bætt við *léttur iðnaður heimill*, sbr. skilgreining í gildandi aðalskipulagi; c) Afmörkun verslunar- þjónustusvæðis á lóð Olís við Suðurlandsveg stækkar eilítið til austurs; d) Holtagarðar verða auðkenndir sem miðsvæði M9a. sbr. athugasemd nr. 53, sbr. einnig tafla 6.1 í auglýstri tillögu; e) Afmörkun reits 35 við Sóltún lagfærð, sbr. skipulagsuppdráttur og athugasemd nr. 50. f) Tafla 3.1, leiðrétt stærð reits nr. 1. við Vesturbugt; g) Afmörkun M1b innan miðborgarsvæðis lagfærð sbr. mynd 8, bls. 91, sbr. áður samþykkt aðalskipulagsbreyting 2018. Mynd 18 bls. 122, uppfærð til samræmis við það. h) Stækkun reits 101, við Leirtjörn, lagfærð í samræmi við mörk miðsvæðis M28.
17. Eftirfarandi texti verður settur neðan við undirskriftarsíður í greinargerð og á skipulagsuppdráttum, sbr. AR2010-2030: *Fyrir liggur samkomulag borgarstjóra og samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, dagsett 28. nóvember 2019, um að stefna beri að uppbyggingu nýs innanlandsflugvallar í Hvassahrauni, að undangengnum frekari rannsóknum á flugvallarstæðinu á næstu árum. Í samkomulaginu segir orðrétt: „Aðilar eru sammála um að stefnt skuli að því að flytja núverandi flugstarfsemi af Reykjavíkurflugvelli yfir á nýjan flugvöll í Hvassahrauni, reynist það vera vænlegur kostur…“ Uppbygging Vatnsmýrar og tímasetning hennar byggir á umræddu samkomulagi. Sjá nánar kafla 17.3. um tímabundnar heimildir flugvallarstarfsemi og samkomulag í Viðauka 4.*

* Loka prófarkalestur greinargerðar og annarra gagna og tæknilegur yfirlestur kortagrunna mun fara fram samhliða afgreiðslu Skipulagsstofnunar, áður en gögn eru prentuð og undirrituð. Leiði afgreiðsla Skipulagsstofnunar til þessa að gera þarf breytingar á efnisatriðum í bindandi stefnu aðalskipulagsins, verður tillagan lögð á ný fram til lokaafgreiðslu hjá borgaryfirvöldum.

Listi yfir framlögð gögn þann 6. október:

1. *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar*, grænt hefti, tillaga, dagsett maí 2021, **uppfærð október 2021**.
2. *Þéttbýlisuppdráttur, 1:20.000,* tillaga maí 2021, **uppfærður október 2021**.
3. *Sveitarfélagsuppdráttur, 1: 50.000*, tillaga, maí 2021, **uppfærður október 2021**.
4. *Umhverfisskýrsla: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Endurskoðuð stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð og framlenging skipulagstímabils til 2040 (B3),* maí 2021, VSÓ-ráðgjöf, **uppfærð september 2021**.
5. *Reykjavík 2040. Lýsing helstu breytinga og forsendur (B1),* blátt hefti, maí 2021.
6. *Forsendur og áherslur sem samþykktar voru með AR2010-2030. Ítarefni og skýringargögn (B2).* Kaflar merktir B2.Borgin við Sundin, B2.Skapandi borg, B2. Græna borgin, B2. Vistvænni samgöngur, B2.Borg fyrir fólk og B2.Miðborgin.
7. Skipulagstofnun, umsögn dagsett 20, maí 2021.
8. Athugasemdir sem bárust á kynningartíma
9. Yfirlit athugasemda og svör við þeim - umsögn Umhverfis- og skipulagssviðs, dagsett 4. október 2021.

Nr.	Aðili:		Inntak athugasemdar	Svar	Viðbrögð
1-32	Íbúar Neðra-Breiðholti, almennar athugasemdir og greining Gunnhildar Karlsdóttir Rocksén. Mótmælin koma frá fjölda íbúa við göturnar Brúnastekk, Geitastekk, Gilsárstekk, Núpabakka, Ósabakka, Prestbakka, Réttarbakka, Staðarbakka, Tungubakka, Urðarbakka og Víkurbakka. Sjá nánar undirskriftarlista og framlagðar athugasemdir.		*Mótmælt er stefnu um hæðir húsa á reit nr. 81, Mjódd (Norður-Mjódd, Mjódd), þar sem í tillögu er gert ráð fyrir heimildum um 5-8 hæða húsa. Skorað er á borgaryfirvöld að færa reitinn í flokkinn 5 hæðir eða minna og bent á að það samræmist betur stefnu um hæðir húsa, sbr. "Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar", fleiri ákvæðum gildandi stefnu um hæðir húsa og almennum viðmiðum um gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis.* *Bent er á að háreist byggð á þessum stað hafi mikil áhrif á hina lágreistu sérbýlishúsabyggð sem er til austurs og hönnuð var m.a. útfrá góðu útsýni og kvöldsól. Með athugasemdum fylgja gögn um mögulegt skuggavarp þar sem miðað er við að hámarksheimildir verði nýttar á reitnum, m.a. austast á reitnum, þ.e. 8+2 hæðir, ef frávikshemild (inndregnar hæðir) er gefin. Bent er á að á áhrifasvæðum kjarnastöðva Borgarlínu í miðborginni eru einvörðungu heimildir um 5 hæðir eða færri.* *Þá er lýst yfir áhyggjum af mikilli fjölgun íbúða, m.a. vegna áhrifa á skóla og umferð, þ.e. að allt 800 íbúðir gætu bæst við þær 1500 íbúðir sem eru fyrir í hverfinu.*	Stefna um hæðir húsa í Mjódd í gildandi aðalskipulagi (AR2030) miðaðist við að þar gætu risið byggingar sem eru yfir 9 hæðir. Mjóddin var flokkuð með þeim þróunarsvæðum þar sem mögulegt væri að leyfa hærri hús, sbr. ákvæðið "Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásum og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil". Vegna mótmæla við drög að tillögum síðasta vetur var ákveðið að í auglýstri tillögu yrði Mjóddin færð úr flokknum 9 hæðir og í flokkinn 5-8 hæðir. Það er í samræmi við ofangreint ákvæði stefnunnar, sem orðast nú svo: "Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásum, við lykilstöðvar Borgarlínu og strandlengju í norðri eru hærri hús heimil". Flest þróunarsvæði sem njóta nálægðar við lykilstöðvar Borgarlínu eru skilgreind í flokknum 5-8 hæðir (Laugavegur-Lágmúli, Kringlan, Vogabyggð, Krossamýrartorg) og það sama á við flest blönduð miðsvæði með miðlæga legu. Undantekning frá þessu er stöðvar Borgarlínu innan miðborgar þar sem miðað er við 5 hæðir eða lægri, í samræmi við Borgarverndarstefnu aðalskipulagsins. Rétt er að árétta að í breyttum ákvæðum hæðastefnunnar er nú undirstrikað að aðeins stakar byggingar geti notið hámarksheimilda og sett eru ákveðnari kröfur um gæði við hönnun, m.t.t. sólríkra dvalarsvæða og almenningsrýma. Það er því mjög hæpin forsenda að gefa sér að ný byggð í Mjódd verði almennt 8 hæðir og hvað þá 10 hæðir, ef frávikshemild um inndregnar hæðir væri einnig nýtt. Við mótun byggðar yrði væntanlega leitast við að skala byggðina niður næst hinni lágreistu íbúðarbyggð og lágmarka þannig skuggavarp. Við mótun byggðar þarf einnig að gæta að mögulegri útsýnisskerðingu sem þó er erfitt að komast hjá í öllum tilvikum. Miðað við þau þéttleikaviðmið sem gefin eru upp vegna nálægðar við Borgarlínu – m.v. uppgefið hámark – þá yrði meðal þéttleiki á svæðinu fullbyggðu svipaður og er á RÚV-reit í dag. Ekki hafa verið teknar endanlegar ákvarðanir um mögulegan íbúðafjölda né byggingarmagn á svæðinu, en ákvörðun um það verður m.a. grundvölluð á mati á áhrifum uppbyggingar á grunnskóla, sbr. viðkomandi ákvæði í tillögunni, og áhrifum á samgöngur.	**Hæðaviðmið fyrir Mjódd, sbr. tafla 3.1. verði 4-7 hæðir. Mjódd verður áfram í flokknum 5-8 hæðir, sbr. mynd 6 í auglýstri tillögu og þannig færð niður um flokk frá gildandi aðalskipulagi.**
33	Íbúaráð Breiðholts, dagsett 20. ágúst		*Íbúaráðið tekur undir áskorun íbúa um að færa Mjóddina í flokkinn 5 hæðir eða lægri og bendir á að þrátt fyrir færslu í þann flokk verði samkvæmt frávikshemildum hægt að byggja allt 7 hæðir á stöku lóðum. Bent er á ákvæði gildandi stefnu um hæðir húsa og kröfur um gæði við hönnun íbúðarbyggðar, skv. tillögunni*	Sjá svar að ofan.	Sjá að ofan.
34	Íbúaráð Grafarholts og Úlfarsárdals, dagsett 17. ágúst		*Íbúaráðið fagnar því að fallið var frá því að endurskilgreina miðsvæði M22, sbr. drög að tillögu og hvetur til þess að það svæði verði deiliskipulagt fljótlega sem blanda íbúðarbyggðar og þrifalegrar atvinnustarfsemi.* *Gerð er athugasemd við stækkun íbúðarbyggðar til austurs í Úlfarsárdal, sjá reit 103, en þar er skógi vaxið svæði sem hefur gildi sem slíkt og skapar skjól fyrir núverandi íbúðarbyggð.*	Ákvarðanir um þróun frekari íbúðarbyggðar í Úlfarsárdal munu m.a. taka mið af stöðu skólamála, s.s. hversu mikla byggð þarf til að standa undir sjálfbæru skólahverfi. Möguleg íbúðarbyggð á reit 103 - sem er að stærstum hluta einkaland og var skilgreint sem blönduð byggð í eldra aðalskipulagi – verður skoðuð í því samhengi og það sama á við um íbúðarheimildir í Höllum og frekari stækkun við Leirtjörn. Uppbygging íbúðarhúsnæðis á þessum svæðum sem ekki hefur áhrif á skólastofnanir yrði því í	

			Skynsamlegra sé að þróa íbúðarbyggðina til vesturs í Höllum og að Leirtjörn. Hvatt er til þess að tryggðar verði heimildir til reksturs stærri verslana með matvöru.	forgangi til skemmri tíma litið. Við Leirtjörn / Skyggnisbraut er nú skilgreindur hverfiskjarni sem ætti að geta hýst stærri matvöruverslun og aðra verslun og þjónustu.	
35	Steinunn Haraldsdóttir, dagsett 26. ágúst		*Gerð er athugasemd við stækkun íbúðarbyggðar til austurs í Úlfarsárdal, sjá reit 103, en þar er skógi vaxið svæði sem hefur gildi sem slíkt Skynsamlegra sé að þróa íbúðarbyggðina til vesturs í Höllum, fyrir ofan Bauhaus.*	Sjá svar að ofan.	
35	Íbúaráð Miðborgar og Hlíða, dagsett 1. september. Sjá einnig staðfesta fundargerð dagsett 29. september 2021.		*Fagnað er ýmsum markmiðum aðalskipulagsins, m.a. um eflingu grænna almenningsrýma, markmið um sjálfbærni hverfa og sérstaklega áformum um stokk á Miklubraut og markmiðum um algilda hönnun sbr. fyrri athugasemd ráðsins.* *Settar eru fram athugasemdir og ábendingar í allmörgum liðum, sbr. einnig fyrri umsögn: 1) Lagt til að markmið um algilda hönnun (universal design) og inngildandi samfélag komi skýrar fram í megin markmiðum aðalskipulagsins. Undirstrikað verði betur að algild hönnun verði leiðarljós í öllu skipulagi og hönnun og með því verði tryggt að borgin verði fyrir alla.* *2) Tryggð verði fjölbreytt leiksvæði fyrir börn á öllum aldri og allskonar hreyfi- og skyngetu í nýrri byggð; 3) Almenningsrýmin þurfa að vera nærandi, listræn, ýta undir sköpun og vera fagurlega hönnuð. Græn svæði verði vernduð; 4) Fjölga þarf svæðum til sjóbaða; 5) Efla þarf svæðið meðfram Sæbraut, strandlínuna, sem fjölbreytt útivistarsvæði, m.a. með sjóböðum; 6) Heimild fyrir 8 hæðum við Laugaveg (sunnanverðan) er gagnrýnd og gæta þarf að skuggavarpi á íbúðarbyggðina norðan megin götunnar; 7) Skógarhlíð verði áfram skilgreind sem atvinnusvæði. Þar er tækifæri til efla verslun og þjónustu við íbúa í Hlíðum – og að skapa ný atvinnutækifæri. Almennt þarf að bæta aðgengi milli Hlíða, Skógahlíðar, Valssvæðis og Öskjuhlíðar; 8) Við skipulag á BSÍ-reit þarf að huga að umhverfinu og nábýli við íbúðarbyggðina og tryggja aðgengi fyrir alla; 9) Lagt er til að Öskjuhlíðin haldi sér að mestu eins og hún er og ekki verði gengið frekar á hana með uppbyggingu; 10) Skólavörðuholtið og nágrenni ætti að endurhanna sem heildstætt útivistarsvæði, með fjölbreyttri afþreyingu, matarvögnum og viðburðum; 11) Dregið verði úr loft- og hljóðmengun á stofnbrautum og öðrum umferðarþungum götum sem þvera hverfi 101 og 105; 12) Tryggja þarf göngu- og hjólaleiðir í gegnum Landspítalasvæðið; 13) Banna spilasali almennt í miðborginni og við Hlemm; 14) Víkurkirkjugarður verði settur á lista yfir kirkjugarða í aðalskipulaginu; 15) Taka þarf heildstætt á skólamálum í hverfum 101 og 105 og skoða samhliða áformum um þéttingu byggðar; 16) Gert verði ráð fyrir ræktunarsvæðum í hverju hverfi; 17) Endurhanna þarf svæðið í kringum Sundhöllina og austan hennar; 18) Gerð verði notaleg almenningsrými þar sem skilgreindir eru hverfiskjarnar; 19) Farið verði sem fyrst í hverfisskipulag fyrir miðborgina; 20) Gætt verði að umhverfisgæðum við hönnun og staðsetningu munna vegna stokks á Miklubraut.*	Flestar tillögur og hugmyndir sem koma fram í umsögn eru í samræmi við megin markmið aðalskipulagsins og kalla sem slíkar ekki á breytingar á bindandi ákvæðum aðalskipulagsins. Lagt er til að einstökum athugasemdum verði vísað til Samgöngudeildar og deildar Borgarhönnunar og til fyrirhugaðrar vinnu við hverfisskipulag. Heimildir um 8 hæðir við Laugaveg, miðast við stakar byggingar og einkum götuhorn. Það er ekki óeðlilegt að þetta svæði sé í sama hæðaflokki og Suðurlandsbrautin, í grennd við Borgarlínu og miðborgina. Ekki hafa verið gerðar áætlanir um endurskipulagningu Skógarhlíðar, þ.e. endurskoðun gildandi deiliskipulags. Í tillögunni er svæði óbreytt sem miðsvæði fyrir blandaða atvinnustarfsemi en tilnefnt sem mögulegt framtíðarsvæði fyrir íbúðarbyggð einnig. Nyrsti hluti svæðisins tengist hugmyndaleit um hönnun og uppbyggingu á gatnamótum Snorrabrautar og Hringbrautar og stokks á Miklubraut (fyrsti áfangi). Eðlilegt er að skoða Skógarhlíðina í heild í samhengi við þá uppbyggingu.	
36	Íbúaráð Vesturbæjar, formaður, dagsett 31.		*Ítrekaðar eru fyrri athugasemdir og áhyggjur og bætt nokkrum við. 1) Lýst*	1. Stefna um Miklabraut í stokk er sett fram í gildandi aðalskipulagi. Í tillögunni er sett fram	

	ágúst. Sjá staðfesta umsögn íbúaráðs, dagsett 16. september.		*yfir áhyggjum vegna mögulegrar aukningar á umferð í Vesturbænum vegna stokks á Miklubraut, þar sem stokkurinn mun hafa áhrif á leiðaval í ferðum til miðborgarinnar. Einnig er bent á að Miklabrautin er aðal umferðarleið Vesturbæinga til austurs og ekki hefur komið fram hvernig umferðarstraumar verða leystir meðan á framkvæmdum stendur.* *2) Umferð mun vaxa á Hringbraut, að óbreyttum ferðavenjum, vegna þéttingar byggðar og aukningu atvinnuhúsnæðis í Örfirisey. Þess vegna þurfi að gera áætlun um endurhönnun gatna í Vesturbæ og setja gangandi og hjólandi í forgang og tryggja þarf öruggar þveranir yfir Hringbraut.* *3) Bent er á mikilvægi KR-svæðis fyrir fjölþætta íþróttastarfsemi og að ný græn svæði komi á móti þeim svæðum sem fara undir íbúðarbyggð á KR-svæðinu.* *4). Lagt til að halda þurfi strandlengjunni á lofti sem almenningsrými og gæta þurfi að skuggavarpi frá nýrri byggð á svæðið og grænum tengingum frá íbúðarbyggðinni.* *5) Vísað er til athugasemda vegna kynningar á Borgarlínu og telur íbúaráðið að lega Borgarlínu í Vesturbæ muni ekki þjóna hverfinu nægilega vel. Eins er lýst yfir áhyggjum um legu línunnar um gamla bæinn, einkum við Tjörnina* *6) Lýst yfir áhyggjum yfir áformum um of þétta byggða án þess að fyrir liggi nægilegar greiningar og rannsóknarvinna. Eins varðandi hönnun íbúðarhúsnæðis og stærð íbúðar.*	nánari stefna um afmörkun stokksins og mögulega staðsetningu gangamunna. Stefna er sett fram með fyrirvara um að frumhönnun mannvirkja liggur ekki enn fyrir og umhverfismat hefur ekki verið framkvæmt. Hugað verður að þessum atriðum í væntanlegu umhverfismati, þar sem m.a. er sett fram áætlun um framkvæmdatímann. Mögulegar mótvægisaðgerðir vegna aukinnar umferðar varða umferðarskipulag almennt og snerta þannig ekki bindandi gatnaskipulag aðalskipulagsins. Vísað til Samgöngudeildar. 2. Umrædd sjónarmið eru í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags. Vísað til Samgöngudeildar en útfærsla og framkvæmd er væntanlega ekki háð breytingum á aðalskipulaginu. 3. Hvati að þessari uppbyggingu kemur frá íþróttafélaginu og enn á eftir að útfæra uppbyggingu nánar í deiliskipulagi. Mikilvægt er að uppbygging skerði sem minnst svæði til íþróttaiðkunar. 4. Tekið undir það viðhorf að horft sé á strandlínuna sem mikilvæg almenningsrými og eðlilegt að skuggavarp nýrrar uppbyggingar á almenningsrýmin við ströndina sé skoðað sérstaklega. 5) Vísað til yfirstandandi vinnu við hönnun Borgarlínu og breytingar á skipulagi vegna hennar. 6) Aðalskipulagið gefur aðeins hámarksviðmið um hæðir húsa og þéttleika og setur ekki fram bindandi markmið eða ákvæði um stærðir íbúða eða önnur deiliatriði í útfærslu íbúðarhúsnæðis. Í aðalskipulaginu eru nú sett fram ákveðnari ákvæði og viðmið um gæði í hönnun íbúðarhúsnæðis, sem þarf að taka mið af við gerð deiliskipulags og hönnun íbúðarhúsnæðis. Sömuleiðis hefur verið bætt við leiðbeinandi umfjöllun um áhrif hæða húsa og mismunandi byggingarforma á skuggamyndun, birtuskilyrði og gæði í dvalarsvæðum í inngörðum og almenningsrýmum, byggt á greiningarvinnu Teiknistofunnar Stiku, sjá einkum bls. 82-86 og Viðauka 3.	
37	Íbúasamtök Laugardals, dagsett 31. ágúst 2021		*Eftirfarandi athugasemdir og ábendingar eru settar fram, sbr. einnig athugasemdir við áður kynnt drög:* *1) Því er fagnað að sett eru inn ákveðnari ákvæði um mat á áhrifum uppbyggingar, m.a. umferð og skólamál og það hafi áhrif á endanlega ákvörðun um byggingarmagn og fjölda íbúða. Í því samhengi er minnt á mikilvægi þess að taka frá land fyrir skólastofnanir.* *2) Mótmælt er frekari uppbyggingu í Laugardal, á reitum 43, sbr. gildandi aðalskipulag og á reit 42, stækkun miðsvæðis við Glæsibæ, yfir á grænt svæði innan Laugardals.* *3) Bent er á að mikil uppbygging er fyrirhuguð víða í borgarhlutanum, m.a. reitum 34-36, reit 51 og reit 31 og lýst yfir áhyggjum vegna hæða bygginga, sérstaklega í Túnunum þar sem reitir eru í flokknum 5-8 hæðir, en lágreist byggð í nágrenninu. Í Túnunum er einnig þrengt að möguleikum þess að efla skólastofnanir á svæðinu. Einnig er bent á að ekki megi skerða græn svæði við Sóltún.* *4) Settar eru fram ábendingar vegna skipulags Sundahafnar og frekari uppbyggingar á svæðinu. Að ekki verði gengið á græn svæði í Laugarnesi, útsýni milli nessins og Viðeyjar verði verndað. Almennt verði tekið tillit til nálægrar íbúðarbyggðar vegna uppbyggingar og starfsemi í Sundahöfn og að rafvæðingu hafnarinnar verði flýtt.*	1. Tekið er undir ábendingu. Megin leiðarljós aðalskipulagsins er að nýta sem best þá innviði sem eru fyrir hendi og því mikilvægt að meta áhrif uppbyggingar á skóla og aðra innviði; hvort uppbygging kalli á nýja innviði og aukna landþörf eða hvort núverandi innviðir dugi til. 2. Reitur 43 var skilgreindur í aðalskipulaginu árið 2014 og uppbygging þar háð ýmsum skilyrðum, m.a. að ekki sé gengið á skilgreint útivistarsvæði í Laugardal og hvernig staðið verður að hönnun Suðurlandsbrautar í tengsum við Borgarlínu. Varðandi reit 42 við Glæsibæ, þá hefur lengi verið gert ráð fyrir þeim möguleika að byggja á umræddu götuhorni, á móts við Glæsibæ og raunar í öllum aðalskipulagsáætlunum síðan á 7. áratug. Reiturinn er hluti þess svæðis í deiliskipulagi Laugardals, þar sem skipulagi er frestað. Möguleg uppbygging er í flokknum 5 hæðir eða minna en í fyrri hugmyndum var miðað við 5-8 hæðir, sbr. aðliggjandi byggð. Endanleg ákvörðun um hlutfall byggðar og útivistar á reitnum hefur því ekki verið tekin og verður það gert við mótun deiliskipulags. 3. Viðmið um hæðir húsa á reitum í grennd við Túnin taka mið af aðliggjandi uppbyggingarreitum sem hafa verið í þróun síðustu tvo áratugi, nálægð við núverandi byggð ÖBÍ og Borgarlínu og fjölbreytt atvinnusvæði. Grænt svæði við Sóltún verður óskert, sbr. svar við athugasemd nr. 50 og ekki verður gengið á núverandi lóð fyrir skólahúsnæði í Túnunum. 4. Athugasemdum er vísað til Faxaflóahafnar og gerð deiliskipulags á svæðinu. 5. Möguleg atvinnustarfsemi innan íbúðarbyggðar er nú skilgreind nánar en áður,	

			5) Minnt er á að fara þurfi varlega í að heimila atvinnustarsemi innan íbúðarbyggðar og að ekki verði heimiluð starfsemi sem dregur að stærri atvinnubíla og settar verði kröfur um hávaðamengun og svifryk. *6) Varað er við að opna á heimildir fyrir íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum, sbr. kafli 3.4.1.* *7) Lagt er til að að ekki verði slegið af kröfum um sólrík dvalarsvæði innan lóðar, þó nálæg útivistarsvæði séu fyrir hendi.* *8) Minnt er á að samráð verði haft við Íbúasamtökin við útfærslu Borgarlínu.*	sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags – en tillagan er ekki að opna frekar á þær heimildir umfram það sem er í gildandi aðalskipulagi. 6. Umrætt heimildarákvæði er sett inn m.a. til að tryggja löglega skráningu og brunaöryggi í "starfsmannaíbúðum" sem nú þegar er að finna innan atvinnusvæða víða í borginni. Heimildir eru háðar breytingu á deiliskipulagi og meta þarf hvert tilvik fyrir sig og fara þarf sparlega með nýtingu þessa heimildarákvæðis og þá fyrst og fremst vegna skammtímadvalar vinnuafls. 7. Erfitt er að setja algildar kröfur í þessum efnum vegna ólíkra staðhátta, en vel skipulagt og gróðursælt útivistarsvæði í allra næsta nágrenni íbúðar getur þjónað sama tilgangi og afmarkað dvalarsvæði innan lóðar. 8. Vísað til vinnu við hönnun og skipulag Borgarlínu.	
38	Guðrún Ingólfsdóttir, íbúar við Fjólugötu 5, 23, 25, dagsettar 31. ágúst		*Ítrekuð fyrri athugasemd sem gerð var við drögin, að Sóleyjargata, milli Skothúsvegar og Njarðargötu, sé skilgreind sem aðalgata og lagt til að því verði breytt, a.m.k. fyrir hluta götunnar. Bent er á aðkoma bíla að húsum við Sóleyjargötu, m.a. gistihús, er að stórum hluta við Fjólugötu.* *Lagt er til að gerð verði almenn breyting á aðalgötuskilgreiningu aðalskipulagsins og eftirfarandi bætt við hana. „Við aðalgötu eru bílastæði og aðalaðkoma að húsum götunnar er frá aðalgötunni sjálfri en ekki annarri götu".* *Slík almenn breyting gerði það að verkum að umræddur partur Sóleyjargötu félli ekki undir skilgreiningu aðalgatna.*	Aðalgötur voru skilgreindar við samþykkt gildandi aðalskipulags (ms.br.) og voru ekki viðfangsefni breytingartillagna og því ekki hluti auglýstrar tillögu. Breyting sú sem lögð er til gæti haft í för með sé verulega forsendubreytingu fyrir húseigendur við þennan hluta Sóleyjargötu og því er vart forsvaranlegt að gera slíka breytingu eftir auglýsingu tillögunnar. Æskilegt er að núverandi skipulag aðalgatna verði skoða heildrænt fyrir borgina eða sem hluti breytinga sem varða miðborgina almennt og því verður að huga að þessu í sértækri breytingu.	
39	Heimir Örn Herbertssson f.h. íbúa við Einimel 3, 5, 7, 9, 11, Hofsvallagötu 56-62 og Ægisíðu 100, dagsettar 31. ágúst		*Gerðar eru athugasemdir við mögulega uppbyggingu á reit nr. 6, Ægisíða 102 og talið að heimildir aðalskipulags um hæðir húsa og byggingarmagn sé of víðar. Eðlilegt hefði verið að skilgreina þær nánar, ekki síst í ljósi þess samkomulags sem gert hefur verið við Festi um mögulega þróun byggðar á lóðinni. Samkvæmt því samkomulagi eigi að nýta heimildir aðalskipulags til fullnustu. Slík uppbygging er í engu samræmi við ríkjandi byggðamynstur og hefur tilheyrandi áhrif á nærumhverfi og inniviði hverfisins.*	Reiturinn er líkt og í gildandi aðalskipulagi skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði og með heimildir um íbúðir, einkum þó á efri hæðum. Samkvæmt óbreyttu aðalskipulagi eru þannig heimildir til að byggja allt að 49 íbúðir á svæðinu. Breytingin nú snýr að því að skilgreina reitinn formlega sem íbúðareit með heimildir fyrir mögulega fleiri en 50 íbúðir og í leiðinni er stefna um hæðir látin taka til reitisins og þar miðað við neðsta hæðaflokkinn, 5 hæðir eða lægri. Í stefnu um hæðir húsa er talað um að taka þurfi tillit til nærliggjandi byggðar og að farið sé sparlega með hámarksheimildir um hæðir húsa, þ.e. aðeins stöku byggingar eða byggingarhlutar fái hámarks hæðaheimildir. Þetta verður til ákvörðunar við mótun deiliskipulags og þar þarf einnig að horfa til almennra viðmiða um þéttleika, sem ráðast m.a. af nálægð við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur. Varðandi umrætt samkomulag Festis og hugmyndir lóðarhafa um nýtingu lóðar, þá eru þær hugmyndir með fyrirvara um lögbundið deiliskipulagsferli og ofangreint mat sem ákvæði aðalskipulags kalla á.	
40	Landeigendur við Kollafjörð, Kjalarnesi, dagsettar 30. ágúst		*Mótmælt iðnaðarsvæði á Álfsnesi við Kollafjörð sem hefði neikvæð umhverfisáhrif á byggð handan fjarðarins og minnt á þau neikvæðu umhverfisáhrif sem skotæfingarsvæðið hefur haft.*	Umrætt iðnaðarsvæði var staðfest sem hluti aðalskipulagins árið 2014 og er því ekki hluti breytingartillagna sem voru auglýstar í sumar. Í tillögunni, inngangi, er boðað að farið verði í vetur í nánari rýni á stefnu um landnotkun utan megin þéttbýlis borgarinnar, þ.e. á Kjalarnesi og öðrum svæðum utan skilgreindra vaxtarmarka. Lagt er til að þessum athugasemdum verði vísað til þeirra vinnu og fyrirhugaðrar vinnu um hverfisskipulag á Kjalarnesi og Grundarhverfi.	**Athugasemd vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.**
41	Borgarholtsskóli, dagsettar 31. ágúst, 2021		*Mótmælt er fyrirhugaðri uppbyggingu á reit 93, sem stendur norðan bílastæða við Borgarholtsskóla. Eðlilegra sé að nýta reitinn vegna framtíðarþarfa skólans, en að taka hann frá fyrir hjúkrunarheimili, en klasi þeirra er nú þegar fyrir í Spönginni. Mikil eftirspurn er*	Svæðið er áfram skilgreint í aðalskipulagi sem svæði fyrir samfélagsþjónustu – sem grunn landnotkun - þar sem heimilt er að vera með skólastofnanir og einnig hjúkrunarheimili. Vegna viljayfirlýsingar borgarinnar og ríkisvaldins um byggingu hjúkrunarheimilis er svæðið einnig skilgreint sem þróunarreitur fyrir íbúðarbyggð,	

			í iðn- og tækninám og þörf er á að skapa aðstöðu fyrir nýsköpunargreinar. Það er mikilvægt að tryggja slíka þróunarmöguleika við Borgarholtsskóla, eins og skólayfirvöld hafa vakið athygli á við borgaryfirvöld og ríkisvaldið.	sem yrði þá takmörkuð við hjúkrunarheimili eða sambærilegt en ekki gert ráð fyrir almennri íbúðarbyggð.	
42	Íbúasamtök Grafarvogs, Elísabet Gísladóttir, formaður, dagsettar, 6 september		*Mótmælt er fyrirhugaðri uppbyggingu á reit 93, sem stendur norðan bílastæða við Borgarholtsskóla. Eðlilegra sé að nýta reitinn vegna framtíðarþarfa skólans en taka hann frá fyrir hjúkrunarheimili. Mikil eftirspurn er í iðn- og tækninám og mikilvægt að geta þróað það áfram við Borgarholtsskóla. Talið er að fjölmargir aðrir staðir séu hentugri fyrir hjúkrunarheimili en þessi lóð.Einnig er bent á það að þétting byggðar í Grafarvogi muni auka eftirspurn eftir skólaplássi á svæðinu og kalli á stækkun Borgarholtsskóla.*	Sjá svar að ofan.	
43	Steinn Sigurðsson, Vættaborgum 51, dagsett 7. september		*Mótmælt er fyrirhugaðri uppbyggingu á reit 93, sem stendur norðan bílastæða við Borgarholtsskóla. Eðlilegra sé að nýta reitinn vegna framtíðarþarfa skólans en taka hann frá hjúkrunarheimili.*	Sjá svar að ofan.	
42	Sigurður Loftur Thorlacíus, dagsettar 7. júlí.		*Hvatt er til uppbyggingar öflugs hjólastígakerfis og meiri metnaður lagður í kerfið, m.a. í Hálsunum, sbr. kort um hjólastígakerfi í gildandi aðalskipulagi. Bent er sérstaklega á tengingar meðfram Hálsabraut, við Dragháls og Krókháls og tengingu við Grafarvoginn*	Hjólastígakerfið var ekki til sérstakrar endurskoðunar í vinnunni, en leiðarljósið er að einkum verði unnið að þróun kerfisins á vettvangi Hjólreiðaáætlana sem unnar eru og endurskoðaðar reglulega og samþykktar af borgarstjórn. Ekki er skynsamlegt að binda heildarkerfið um of í aðalskipulaginu, en tekið verði mið af leiðbeinandi markmiðum aðalskipulags og að hjólastígar fylgi í megin atriðum skilgreindum stofn- og tengileiðum, sbr. þéttbýlisuppdráttur, en heimilt sé að gera sérreinar fyrir hjólreiðar víðar. Þetta er undirstrikað í nýjum fyrirvara sem settur er fram á uppdrætti: "Hjólastígar fylgja almennt stofn- og tengistígum, sbr. skipulagsuppdráttur, en heimilt er að leggja sérreinar hjólastíga víðar, sbr. samþykkt Hjólreiðaáætlun." Ábendingu um hjólatengingar við Hálsabraut er vísað til Samgöngudeildar og metið verður hvort ástæða eða þörf er á að skilgreina á uppdrætti umræddar tengingar og/eða reikna með í næstu Hjólreiðaáætlun.	
43	Hólmasund 4-20, húsfélag, dagsettar 23. ágúst		*Verslunar- og þjónustusvæði við Holtaveg, stækkun kjarna og skilgreining íbúðarreits er mótmælt. Lýst er yfir áhyggjum um of opnar heimildir sem eru á verslunar- og þjónustusvæðum, vegna nálægðar við aðliggjandi íbúðarbyggð. Bent er á að almennt er heimilt að vera með nærþjónustu innan íbúðarbyggðar, án þess að hún sé staðsett í sér skilgreindum verslunar- og þjónustukjörnum. Því sé ekki þörf á að breyta landnotkun og eðlilegt að svæðið sé áfram íbúðarbyggð. Einnig er settar fram efasemdir um að á svæðinu rúmist fleiri en 50 íbúðir og því ekki ástæða til að skilgreina sérstakan þróunarreit á svæðinu.*	Eldri verslunar- og þjónustukjarni handan götunnar er nú að breytast í leikskóla og því þótti ástæða til að skapa ný skilyrði fyrir slíka starfsemi í hverfinu og fjölbreyttan nærþjónustukjarna. Svæðið handan götunnar, í jaðri íbúðarbyggðar og við gatnamót Holtavegar og Sæbrautar, þótti tilvalið til þess, þar sem fyrir er frístundaheimili sem stendur til að fái nýja staðsetningu. Fjölbreyttir nærþjónustukjarnar og hverfiskjarnar þrífast vel í nálægð við íbúðarbyggð í borginni, þó heimildir um starfsemi séu nokkuð víðar og vínveitingastaðir heimilir, s.s. við Laugalæk og Hofsvallagötu. Við deiliskipulagningu þessa kjarna þarf að gæta þess að starfsemi sem mögulega er ónæðissöm verði staðsett fjærst íbúðarbyggðinni eða næst Holtavegi. Það verður til ákvörðunar í deiliskipulagi hverus margar íbúðir rúmast á svæðinu en við skipulag svæðisins þarf einng að gæta að nálægð við Sæbraut. Í aðalskipulaginu eru all nokkrir reitir skilgreindir sérstaklega þó ekki sé endilega gert ráð fyrir að íbúðafjöldinn fari yfir 50 íbúðir.	
44	Sigurbjörn Hjaltason, Kiðafelli, landeigendi Norðurkots, ódagsett		*Óskað er eftir stækkun námusvæðis í landi Norðurkots, náma E1, sbr. tafla 14.1 bls. 106.*	Ekki kemur fram í athugasemd um hversu mikla stækkun er að ræða. Mögulegt er að taka óskina til skoðunar í fyrirhugaðri vinnu um aðalskipulag á Kjalarnesi.	**Athugasemd vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.**
45	Reynir Kristinsson, Völlum, Kjalarnesi, dagsett 21. júní		*Lagt er til að bætt verði á uppdrátt reiðleiðum á Kjalarnesi, austanverðu.*	Reiðleiðir voru ekki viðfangsefni vinnunnar nú né almennt landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis. Eðlilegt er að setja inná aðalskipulag	**Athugasemdum vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan**

				þær reiðleiðir sem er sátt um og nýttar eru í dag. Mögulegt er að rýna frekar kerfi reiðleiða á Kjalarnesi og utan marka þéttbýlis í fyrirhugaðri vinnu við aðalskipulag á umræddum svæðum. Jafnframt er bent á að aðalskipulag verður ekki "tæmandi" varðandi allar reiðleiðir sbr. eftirfarandi fyrirvari sem settur er fram á skipulagsuppdráttum: "Heimilt er að leggja reiðstíga á fleiri leiðum en auðkenndar eru sem reiðvegir á uppdrætti og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi."	**vaxtarmarka þéttbýlis.**
46	Reynir Kristinsson, dagsett 22. ágúst		*Landnotkun á Völlum og nágrenni. Óskað er eftir að svæði sem merkt er OP31 í Esjurótum verði skilgreint með heimildir fyrir skógrækt (SL) og einnig svæði sem merkt er L1, landbúnaðarsvæði. Einnig bent á færð verði inn reiðleið sem liggur sunnan og vestan lands Valla.*	Varðandi reiðleið, sjá svar að ofan. Svæði OP31 er tilvísun í Grena trefilinn við Esjurætur. Þar eru heimildir nú þegar fyrir skógrækt, þó svæðið sé ekki merkt SL, sbr. skipulagsreglugerð. Minniháttar skógrækt er einnig almennt heimil á landbúnaðarsvæði (L1), þó ekki á stærri svæðum en 10 ha. Ákvæði um skógrækt verði tekin til endurrýni í fyrirhugaðri vinnu við endurmat á landnotkun á Kjalarnesi, sbr. það sem kemur fram í inngangi greinargerðar aðalskipulags.	**Athugasemdum vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.**
47	Reiðveganefnd SV-svæðis, dagsett 23. ágúst		*Lagt er til að bætt verði á uppdrátt reiðleiðum á Kjalarnesi, austanverðu og við Esjumela.*	Reiðleiðir voru ekki viðfangsefni vinnunnar nú né almennt landnotkun utan vaxtarmarka þéttbýlis. Eðlilegt er að setja inná aðalskipulag þær reiðleiðir sem er sátt um og nýttar eru í dag. Mögulegt er að rýna frekar kerfi reiðleiða á Kjalarnesi og utan marka þéttbýlis í fyrirhugaðri vinnu við aðalskipulag á umræddum svæðum. Jafnframt er bent á að aðalskipulag verður ekki "tæmandi" varðandi allar reiðleiðir sbr. eftirfarandi fyrirvari sem settur er fram á skipulagsuppdráttum: "Heimilt er að leggja reiðstíga á fleiri leiðum en auðkenndar eru sem reiðvegir á uppdrætti og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi."	**Athugasemdum vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.**
48	Græðir, landeigendafélag, dagsettar 30. ágúst		*Frístundabyggð í Reynisvatnslandi. Óskað er eftir því að forsendur verði skapaðar í aðalskipulagi svo hægt verði að skipuleggja og festa í sessi núverandi frístundabyggð.* *Gagnrýnd er stefna borgarinnar um uppbyggingu og þróun útivistar á svæðinu í gegnum tíðina og sömuleiðis forsendur sem settar eru fram í nýlegu rammaskipulagi fyrir Austurheiðar.*	Viðfangsefni þeirra breytingartillagna á aðskipulaginu sem nú er til umfjöllunar, takmarkast að mestu við þéttbýlishluta borgarinnar innan sk. vaxtarmarka. Til stendur að fara í heildræna skoðun á opnum svæðum aðalskipulagsins utan vaxtarmarka þéttbýlis á næsta ári, ásamt skoðun á landbúnaðarsvæðum á Kjalarnesi. Málefni frístundabyggðar verður hluta af þeirri vinnu. Vegna þeirra athugasemda sem koma fram þá er í aðalskipulaginu almenn heimild um að hægt sé að viðhalda núverandi húsum og endurbyggja, svo framarlega sem ekki séu árekstrar við vatnsverndarhagsmuni. Almenn skipulögð frístundabyggð hefur hinsvegar verið víkjandi í aðalskipulaginu og hefur svo verið síðan mörkuð var stefna um það í svæðisskipulagsi höfuðborgarsvæðisins sem staðfest var árið 2003. Því hefur ekki verið ráðist í gerð deiliskipulags fyrir þá byggð sem er nú til staðar.	**Athugasemdum vísað til frekari skoðunar í vinnu við aðalskipulag utan vaxtarmarka þéttbýlis.**
49	Prýðifélagið Skjöldur, Anna Bender, formaður, dagsett 31. ágúst		*Gerðar eru athugasemdir við fyrirhugaða byggð í Skerjafirði og að gengið sé á náttúrulega fjöru sem hefur verndargildi. Athugasemdir beinast að því deiliskipulagi sem var unnið nýverið og tilheyrandi aðalskipulagsbreytingu sem nú hefur fengið staðfestingu.* *Gagnrýnt er að samráði og upplýsingagjöf hafi verið ábótavant í skipulagsferlinu. Gerðar eru athugsemdir hversu mikið byggingarmagn hefur aukist á svæðinu miðað við áætlanir í eldra aðalskipulagi (AR2001-2024) og lýst yfir áhyggjum af aukinni umferð. Landfyllingu er sérstaklega mótmælt og tekið undir sjónarmið Umhverfisstofnunar og Náttúrufræðistofnunar og fyrri athugasemdir Hafrannsóknarstofnunar. Einnig er tekið undir athugasemdir Heilbrigðiseftirlits um mengaðan jarðveg. Ennfremur er tekið undir framkomnar umsagnir flugmálayfirvalda varðandi öryggi og rekstaröryggi*	Það er rétt að byggingarmagn samkvæmt gildandi aðalskipulagi (AR2010-2030) er allnokkuð meira en ráðgert var í eldra aðalskipulagi (AR2001-2024). Þær aðalskipulagsbreytingartillögur sem nú hafa verið samþykktar boða hins vegar aðeins óverulega breytingu á heildar byggingarmagni, þar sem íbúðum er fjölgað á kostnað atvinnuhúsnæðis. Markmiðið með breytingunum er að styrkja Skerjafjörð sem heilsteypt hverfi sem getur staðið undir rekstri grunnskóla og hverfiskjarna. Nálægð við grunnskóla og matvörubúð ætti að gera núverandi hverfi að enn meira aðlaðandi búsetukosti. Þá er markmið breytinganna að efla útivistarmögulega og markmiðið að þau útivistarsvæði sem verða fyrir raski á framkvæmdatíma verði öll endurheimt. Sjá afgreiðslu sérbreytingar vegna breytts aðalskipulags í Skerjafirði.	

			flugvallarins. Bent er á markmið aðalskipulags um aðgengi að útivistarsvæðum og náttúrusvæðum, sbr. einnig markmið í tillögu að AR til 2040, og að fyrirhuguð uppbygging samræmist ekki þeim markmiðum.		
50	Sigurður Loftur Thorlacíus, dagsettar 7. júlí		*Því er mótmælt að opið grænt svæði í Túnunum, sunnan Sóltúns sé fellt út af skipulagi, sbr. afmörkun uppbyggingareits nr. 35.*	Afmörkun umrædds reits nr. 35 er ónákvæm og of skematísk. Það verður leiðrétt og rétt að benda á að umrætt svæði er sýnt sem opið grænt svæði á auglýstum skipulagsuppdrætti.	
51	Lambhagavegur 2-4, Landslög f.h. lóðarhafa, dagsettar 17. ágúst		*Óskað er eftir því að aðalskipulaginu verði breytt í þá veru að heimilt verði að reka matvöruverslun á miðsvæði M9c við Lambhagaveg, á núverandi lóð Bauhaus. Með athugsemdinni fylgir ítarlegur rökstuðningur fyrir því að stærri matvöruverslun (1500 fm) á því svæði hefði óveruleg á rekstrarumhverfi væntrar matvöruverslunar við Leirtjörn, við Jarpstjörn sem getur verið allt að 850 fm. Vísað er til erlendra rannsókna, álita og greininga Samkeppniseftirlits á eðli markaða með matvöru og kauphegðun. Samkvæmt framlögðum gögnum er það talið vera sitthvor samkeppnismarkaðurinn, stærri matvöruverslanir (stórmarkaðir, lágvöruverslanir), þar sem gerð eru vikuleg stór innkaup (one stop grocery shopping) og smærri matvörubúðir (þæginda- og hverfisverslanir, klukkubúðir) þar sem gerð eru svokölluð viðbótar innkaup (top-up shopping). Skortur á stórum matvöruverslunum í einstökum borgarhlutum getur þannig aukið á akstur milli hverfa, þar sem ekki er forsendur til að reka þær innan íbúðarhverfa eins og nú er risið í Úlfarsárdal. Með fylgir einnig greining á áhrifum mögulegrar verslunar við Lambhagaveg á nærliggjandi hverfi og er þar gengið útfrá því að í framtíðinni rísi íbúðarbyggð í Höllum (M22 svæðinu).*	Svæði M9c er miðsvæði sem talið er vera með einsleita atvinnustarfsemi og liggur ekki nærri íbúðarhverfi. Einkenni starfsemi og skipulags á svæðinu er þess eðlis, að svæðið uppfyllir ekki skilyrði þess að vera borgarhlutakjarni fyrir viðkomandi borgarhluta. Vegna þessa og í samræmi við megin markmið stefnunnar um matvöruverslanir í aðalskipulaginu - að þær séu einkum innan íbúðarbyggðar eða í fjölbreyttum kjörnum í jaðri hennar – hefur ekki verið gert ráð fyrir heimildum um nýjar matvöruverslunir á miðsvæðum M9. Ekki hafa verið teknar ákvarðanir um þróun íbúðarhverfis á svæði M22 í Höllum, þó heimildir séu um íbúðarhúsnæði í skilgreiningu þessa miðsvæðis. Á grundvelli þessa er ekki hægt að verða við því að breyta skilgreiningu umrædds miðsvæðis M9. Við Leirtjörn er skilgreindur hverfiskjarni og nú er á döfinni uppbygging á lóðinni sem gæti hýst allstóra matvöruverslun, þ.e. við Jarpstjörn. Í ljósi þróunar á matvörumarkaði undanfarin ár, þar sem farið er að reka lágvöruverslanir í æ minna rými og skil milli þæginda-og hverfisverslana og lágvöruverslana eru ekki eins skörp og áður, er óeðlilegt að gera ekki væntingar um að á svæðinu verði hægt að reka góða matvöruverslun sem byði upp á hagstætt verð og gott vöruúrval. Í því samhengi er rétta benda á að þéttleiki byggðar er mikill við Skyggnisbraut og Leirtjörn. Þær greiningar og álit sem vísað er til ganga útfrá óbreyttum ferðavenjum og kauphegðun almennings til framtíðar og virðast heldur ekki horfa mikið til þróunar sem hefur orðið á allra síðustu árum. Rökstuðningur fyrir því að mismunandi matvöruverslanir – að stærð og vöruúrvali – starfi á sitthvorum samkeppnismarkaði byggir á þessari forsendu og að hún standi óbreytt til framtíðar. Stefna aðalskipulagsins um matvöruverslanir miðar hinsvegar að því að breyta ferðavenjum og hafa óbeint áhrif á kauphegðun á matvörumarkaði til framtíðar litið, þannig að íbúar borgarinnar geti sinnt sínum innkaupum á vistvænni hátt. Sveitarfélög hafa samkvæmt skipulagslögum heimildir til að ákveða staðsetningu matvöruverslana í samræmi við markmið aðalskipulags, sbr. úrskurður áfrýjunarnefndar samkeppnismála nr. 2/2015. Þær breytingar sem nú eru gerðar á aðalskipulaginu miða m.a. að því að skapa betri skilyrði og auka líkur þess að stærri matvöruverslanir og lágvöruverslanir opni innan íbúðarhverfanna eða í kjörnum í jaðri þeirra.	
52	Jáverk, Norðlingabraut 2, Lex f.h. lóðarhafa, dagsettar 31. ágúst		*Gerð er athugasemd við að núverandi nærþjónustukjarni í Norðlingaholti, sem áður var takmarkaður við lóð lóðarhafa að Norðlingabraut 2, sé nú stækkaður og nú skilgreindur sem hverfiskjarni sem nái yfir allt það svæði sem skilgreint er sem verslunar- og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi. Það þýðir að matvöruverslanir geti verið heimilar á fleiri lóðum innan skilgreinds kjarna. Vísað er til gildandi deiliskipulags þar sem segir að matvöruverslanir sé almennt ekki heimilar á skilgreindum atvinnulóðum, nema á Norðlingabraut 2. Þegar lóðarhafar festu kaup á lóðinni árið 2013 lá þetta fyrir.*	Hátt í 20 ár eru síðan uppbygging hófst í hverfinu og um 16-17 ár síðan fyrstu íbúarnir fluttu í hverfið. Nokkuð er um liðið síðan hverfið var fullbyggt samkvæmt upphaflegu skipulagi. Hverfið er hinsvegar enn án matvöruverslunar og almennra dagvöruverslana. Með því að stækka kjarna hverfisins, svo hann nái til alls þess svæðis sem er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, eru sköpuð betri skilyrði til að byggja upp fjölbreytta verslun og þjónustu á svæðinu og auka líkur þess að stærri matvöruverslun rísi innan hverfisins.	

53	Reitir, dagsett 26. ágúst		*1) Gerð athugasemd við skilgreiningu miðsvæðis við Loftleiðasvæði, sem merkt er sem M30, sbr, miðsvæði í framtíðarskipulagi Vatnsmýrar. Bent er á að réttar væri að skilgreina svæðið undir flokknum M5, sbr. önnur miðsvæði í jaðri flugvallar.* *2) Bent á að Holtagarðar eru merktir sem M9 miðsvæði og spurt er hvort svæðið eigi að vera merkt M9a, sbr. aðliggjandi miðsvæði milli Sæbrautar og Skútuvogs.* *3) Gerð er athugasemd við stækkun miðsvæðis M15 við Glæsibæ yfir á óbyggt svæði handan götunnar. Bent er á að teiknaðar hafa verið upp hugmyndir, í tengslum við skipulag Orkureits, um aðra nýtingu svæðisins. Lagt er til að svæðið verði að stærstum hluta óbyggt, m.a. til að miðla ofanvatni frá þéttri byggð í nágrenninu og fyrir byggingu leikskóla sem þörf verður fyrir vegna fjölgunar íbúða á svæðinu.*	1. Ábendingin er réttmæt og réttar er að skilgreina umrætt svæði sem M5f, sbr. kafla 6.2. enda stór hluti svæðisins utan flugvallarsvæðis. Rétt er að mörk þessa miðsvæðis til suðurs taki mið af lóðamörkum Loftleiða og skipulagsuppdráttur verði uppfærður í samræmi við það, svo og afmörkun flugvallarsvæðis, sbr. mynd 15, bls. 113. 2. Skipulagsuppdráttur verður lagfærður og Holtagarðar verða auðkenndir sem miðsvæði M9a., sbr. einnig tafla 6.1. 3. Ekki hafa verið teknar endanlegar ákvarðanir um form, eðli og magn byggðar á umræddu svæði. M15 Glæsibær er borgarhlutakjarni og innan þeirra má m.a. gera ráð fyrir leikskólum, byggingum sem þjóna útivist og almenningsrýmum.	**Skipulagsgögn lagfærð í samræmi við ábendingar**
54	Landvernd, dagsettar 31. ágúst		*1) Lagt til að sett verði enn háleitari markmið um breyttar ferðavenjur og að einnig verði gerð grein fyrir þróun í heildarfjölda ferða með einkabílum á skipulagstímabilinu. Horft verði sérstaklega til þess að draga úr bílumferð.* *2) Bent er á að skilgreind hverfisverndarsvæði megi ekki vera skilgreind of þröngt og aðlæg svæði þurfi að njóta verndar einnig, sérstaklega ef um fuglaverndarsvæði eða önnur viðkvæm svæði er að ræða.* *3) Varað er við of mikilli atvinnustarfsemi og uppbyggingu við Stekkjarbakka, í jaðri Elliðaárdals.* *4) Talið er að setja þurfi skýrari og ákveðnari kröfur vegna fyrirhugaðrar landfyllingar við Skerjafjörð, sbr. fyrirliggjandi umsagnir opinberra stofnana.* *5) Minnt er á verndarstefnu um Laugarnesið og mikilvægi sjónrænna tengsla þess við Viðey – og möguleg áhrif nýgerðrar landfyllingar í jaðri nessins.* *6) Lagt er til að fallið verði frá frekari landfyllingum í Elliðaárvogi (verkáfangar 2 og 3) eða endurforma hana verulega, meðal annars vegna áhrifa á fiskgengd í voginum* *7) Minnti er á viðkvæm verndarsvæði í Vatnsmýri, m.a. friðland fugla og mikilvægt að ekki verði þrengt frekar að því. Þess þurfi að gæta við skipulag Borgarlínu. Við skipulag hennar þarf einng að gæta að áhrifum á útivistarsvæðið í Öskjuhlíð. Einnig þarf að huga að áhrifum á lífríki í Fossvogi vegna brúargerðar.*	1. Tekið er undir að æskilegt er að ná enn meiri árangri í að breyta ferðavenjum og samdrætti í bílumferð. Líta má á markmið aðalskipulagsins sem lágmarks markmið, en þar er talað um að hlutdeild einkabíla verði komin undir 50% árið 2040 og vonandi vel undir það. Markmiðin eru annars sett í samhengi við Parísasamkomulag og markmið um kolefnishlutleysi. Og það er sérlega mikilvægt að vakta þróunina með reglubundnum hætti, m.a. hvernig bílumferð á íbúa er að þróast, en það er einn af skilgreindum mælikvörðum aðalskipulagsins, sjá. bls. 143. 2. Tekið er undir þetta og huga þarf að þessu þegar unnið er deiliskipulag á aðliggjandi svæðum. 3. Skilgreining Stekkjarbakka, Lr3, er óbreytt frá gildandi aðalskipulagi og þar er gert ráð fyrir takmarkaðri uppbyggingu og gisinni byggð, sem getur samræmst útivist á svæðinu. 4. Gerð landfyllingar, form og umfang hennar er háð niðurstöðu umhverfismats og áliti Skipulagsstofnunar og þarf að lúta þeim tilmælum sem þar munu koma fram. Rétt er að undirstrika að aðalskipulagið sýnir mörk hámarks landfyllingar og hægt er að fara í gerð minni landfyllingar án þess að það þurfi að leiða til breytinga á aðalskipulaginu. 5. Ekki hefur verið ráðist í deiliskipulag uppbyggingar á umræddri landfyllingu en horfa þarf til þessari sjónarmiða við mótun byggðar þar og hvaða starfsemi á að heimila á svæðinu, við gerð deiliskipulags. 6. Framkvæmdir við frekari landfyllingar þurfa taka mið af þeim álitum sem liggja fyrir og tillögum að mótvægisaðgerðum. Frekari rannsóknaniðurstöður liggja fyrir nú, um áhrif á fiskgengd og áhrifin eru að líkindum minni en álitið var við gerð álits Skipulagsstofnunar 2017. Líta verður á mörk landfyllingar í aðalskipulagi sem hámarksstærð fyllingar og mögulegt verður að forma hana og minnka í samræmi við mótvægisaðgerðir, ef ástæða er talin til. 7. Athugasemdum vegna Borgarlínu vísað til yfirstandandi vinnu við hönnun og skipulag Borgarlínu.	
55	Veitur, dagsettar 31. ágúst		*Veitur óska eftir því að nánari grein verði gerð fyrir skipulagi veitukerfa og forsendum þeirra. Meðal annars er óskað eftir því borholur á lághitasvæðum fái sína umfjöllun og sett verði ákvæði sem stuðli að því að aðgengi að vinnsluholum verði tryggt við gerð deiliskipulags, sbr. umfjöllun sem nú er í umhverfisskýrslu. Ennfremur er óskað eftir því að markað verði fyrir*	Umræddur kafli um veitukerfi er uppfærður að nokkru í samræmi við athugasemdir og ábendingar. Almennar forsendur veitukerfanna, sbr. eldri umfjöllun í AR2030 eru uppfærðar og settar fram í Viðauka 10. Núverandi texti í umhverfisskýrslu um borholur er fluttur í greinargerð aðalskipulagsins. Það er ekki tímabært að marka með nákvæmum hætti landfyllingu við Ánanaust, meðan stækkunarþörfin liggur ekki skýrt fyrir og því	**Kafli 18 verður uppfærður í samráði við Veitur, svo og umhverfisskýrsla og bætt við Viðauka 10 sem fjallar um forsendur veitukerfa.**

			landfyllingu vegna stækkunarþarfa hreinsstöðvar við Ánanaust, sbr. umfjöllun í kafla 8.8., bls. 99. Einnig að hreinsistöð við atvinnusvæðið á Esjumelum, fái umfjöllun í greinargerð og hún sýnd á skipulagsuppdrætti. Þá er lýst yfir áhyggjum af framkvæmdum við stokka á Miklubraut og sérstaklega áhrif þeirra framkvæmda á stofnkerfi fráveitu sem þvera Miklubraut.	verður látið duga að fjalla um hana í texta, sbr. kafli 8.8. Hreinsistöð við Esjumela ætti að rúmast innan skilgreindra athafnasvæða, sem einnig heimila iðnaðarstarfsemi norðan vatnaskila. Umhverfisskýrsla verður einnig uppfærð frekar m.t.t. athugasemda. Veitur er samráðs- og samstarfsaðili í öllum stærri uppbyggingarverkefnum og framkvæmdum og svo verður þegar kemur að hönnun stokks á Miklubraut, umhverfismati þeirrar framkvæmdar og frekari breytinga á skipulagsáætlunum.	
56	Veðurstofa, dagsettar 30 ágúst		*Fagnað er því að loftslagsmálin séu tekin föstum tökum í breytingartillögum. Bent er á að ekki er umfjöllun um náttúruvá, s.s jarðskjálftavá, eldfjallavá og vá vegna ofviðris í þeirri umhverfisskýrslu sem fylgir tillögunni.*	Þar sem ekki er um heildarendurskoðun aðalskipulagsins að ræða og breytingar takmarkast við þéttbýlið innan vaxtarmarka og landnotkunarbreytingar eru almennt takmarkaðar, þá var ekki umfjöllun um alla þætti í nýrri umhverfisskýrslu. Hinsvegar er vísað til eldri umhverfisskýrslu sem heldur áfram gildi sínu, sbr. kafli 16.1 um Náttúruvá, bls. 109. Skerpt er á þessu í uppfærslu á umhverfisskýrslu, m.a. varðandi tilvísanir í eldri umhverfisskýrslu.	**Umhverfisskýrsla uppfærð.** Bætt inn upplýsingum úr umhverfismati gildandi aðalskipulags. Varðandi ofviðri er almennt talið að helstu þróunarsvæðin séu staðsett þannig að þau fari ekki inn á ný svæði. Þannig er ákveðin þekking á vindafari á þróunarsvæðum. Hins vegar getur Reykjavíkurborg tekið undir gagnsemi þess að í næstu endurskoðun verði fjallað um möguleg áhrif aftakavinds á byggð samkvæmt skipulagi.
57	Náttúrufræðistofnun, dagsettar 31. ágúst		*Minnt er á almennt lagaákvæði um náttúruvernd og þær upplýsingar sem er að finna hjá Náttúrufræðistofnun varðandi flokkun svæða eftir verndargildi og að taka þurfi tillit til þess við gerð skipulags og mat á umhverfisáhrifum. Talið er jákvætt að 91% uppbyggingarsvæða eru á svæðum sem nú þegar teljast röskuð. Markmið um græna innviði innan byggðar eru talin jákvæð og geta skapað skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni. Gerðar eru athugasemdir við og minnt á verndargildi á einstökum uppbyggingarreitum nýjum og eldri og tilheyra þeim 9% uppbyggingar sem fer fram á opnum grænum svæðum. Sérstaklega eru gerðar athugasemdir við áformaðar fyllingar í Elliðaárvogi, bæði landfyllingu við ósana og svo framkvæmdir við höfn Snarfara og svo landfyllingar í Skerjafirði, sbr. fyrri athugasemdir við sérbreytingu aðalskipulags.*	Fyrir liggur umhverfismat landfyllinga rvið Elliðaárvog, ásamt áformum um áfangaskiptingu. Niðurstaða matsins var að áhrif 1. áfanga landfyllingarinnar væru óveruleg, en óvissa væri um áhrif síðari áfanga. Umhverfismat aðalskipulagsins leggur því til, í samræmi við matsskýrslu framkvæmdarinnar, að vakta áhrif 1. áfanga og afla frekari gagna sé þörf á, áður en undirbúningur hefst við framkvæmdir við síðari áfanga. Með þessum skilmálum er talið að ásættanlegt sé að leggja fram stefnu um landfyllingu í Elliðaárvogi. Við gerð deiliskipulags verði lagt mat á möguleg áhrif á verndargildi og gætt að varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni að því marki sem unnt er. Settur er fyrirvari um skipulagið á þann hluta þróunarreitsins í Skerjafirði, sem hefur mesta verndargildið. Þar skuli tekið mið af niðurstöðu umhverfismats sem er í vinnslu. Eins og kemur fram í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins kann endanleg niðurstaða úr matsferlinu að leiða til þess að afmörkun landfyllingar verði breytt.	**Umhverfisskýrsla uppfærð**. Viðbót gerð við töflu yfir vöktun og eftirfylgni um landfyllingar í Elliðaárvogi og um líffræðilega fjölbreytni á svæðum með hátt verndargildi.
58	Isavia, dagsettar 31. ágúst		*Minnt er á að meðan rekinn er flugvöllur í Vatnsmýri þarf að tryggja rekstraröryggi hans og að uppbygging á aðliggjandi svæðum skerði ekki öryggi eða rekstarhæfi.*	Tillagan gerir ráð fyrir að heimild til flugvallarstarfsemi verði framlengd til ársins 2032 og hægt verði að endurnýja leyfi í samræmi við það. Ennfremur verði rekstraröryggi Reykjavíkurflugvallar, sem miðstöðvar innanlandsflugs, tryggt í samræmi við fyrirliggjandi samkomulag.	
59	Landsnet, dagsettar 26. júlí.		*Gerir ekki athugasemd við auglýsta tillögu. Gögn hafa verið uppfærð í samræmi við fyrri umsögn.*		
60	Hildigunnur Sverrisdóttir arkitekt og prófessor, Listaháskóli Íslands, dagsettar 31. ágúst		*Gagnrýnt er að ekki hafi verið farið í ítarlegt samráðsferli og greiningarvinnu við undirbúning tillögunnar, líkt og gert var við mótun AR2010-2030.* *Það er gagnrýnivert í ljósi þess að verið er að gera verulegar breytingar á viðmiðum um þéttleika byggðar, þar sem almennt er verið að auka hann og getur það haft afgerandi áhrif á vistgæði þeirrar byggðar sem rís og ásýnd borgarinnar.* *Minnt er á að AR2010-2030 lagði áherslu á að byggð yrði almennt ekki hærri en 3-5 hæðir á helstu þróunarsvæðum. Í breytingartillögum, einkum reitum í grennd við Borgarlínu er nú gert ráð fyrir*	Eins og kemur fram í inngangi aðalskipulagsins og í kynningum á því, þá er það grundvallað á þeirri sýn og stefnumörkun sem mótuð var í AR2010-2030, eftir langt og ítarlegt samráðsferli og ýmis konar greiningar- og rannsóknarvinnu. Allar breytingar nú miða að því að herða á markmiðum gildandi aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun. Þær taka einnig mið af þeirri stefnumörkun og greiningarvinnu sem hefur verið unnið að á undanförnum árum í tengslum við Loftlagsstefnu, Borgarlínu, stefnu um líffræðilega fjölbreytni, blá-grænar yfirborðslausnir ofl. Því var ekki ástæða til að fara í jafn ítarlegt ferli og við mótun AR2010-2030, enda í mörgu verið að uppfæra aðalskipulagið í takti við áður samþykkta	

			mun hærri byggð eða 5-8 hæðir og jafnvel hærra. Talið er að fræðilegur grunnur stefnunnar hefði átt að vera betur unnin og leitað hefði átt til sérfræðinga í "dagsljósareikningum" og um áhrif byggðaforma á veður og vindafar. Eins hefði stefnan átt að taka betur mið af greiningarvinnu Teiknistofunnar Stiku sem er fylgiskjal með aðalskipulaginu. *Talið er að setja þurfi meira bindnandi ákvæði í aðalskipulagið, einkum varðandi stærri þróunarsvæði, að ekki verði heimilt að víkja frá almennum viðmiðum um 3-5 hæðir.* *Gagnrýnt er að viðmið um stærðir íbúða séu færð niður úr 120 fm og allt niður í 70 fm og það sett í samhengi við kolefnisspor uppbyggingar. Bent er á að kolefnisspor smærri íbúða er hlutfallslega hærra en stærri íbúða. Þá er gagnrýnt að tillagan taki ekki nægilegt mið af fjölbreyttum búsetuformum, sambýli og deilihagkerfi.* *Talið er að fræðilegur grunnur stefnunnar m.a. varðandi loftslags- og umhverfismál sé einnig ábótavant og þar þurfi að kveða fastar að orði í ýmsum efnum.*	stefnumörkun sem hefur farið í gegnum sitt samráðs- og kynningarferli. Tillögurnar fela í raun ekki í sér verulegar breytingar á stefnu um þéttleika byggðar. Hafa þarf hugfast að í aðalskipulaginu 2030 var talað um lágmarksþéttleika, en ekki sett skýr viðmið um hámarks þéttleika, nema þá óbeint með ákvæðum um hæðir húsir og viðmiðum um fjölda íbúða. Stefna um hæðir húsa er til að mynda að stærstum hluta óbreytt frá gildandi aðalskipulagi, en hinsvegar hert á ákvæðum varðandi frávik um aukahæðir (verði einkum á götuhornum) og að ekki megi nota uppgefin hámarksviðmið nema fyrir stöku byggingar en ekki samfelldar húsaraðir. Fjölbreytni í hæðum skal einnig verða meira ráðandi. Með þessum breytingum ætti að vera auðveldar að ná markmiðum um byggð verði almennt 3-5 hæðir á stærri þróunarsvæðum. Það megin markmið er óbreytt í tillögunni frá AR2010-2030 og raunar er nú talað um 2-5 hæðir. Hinsvegar hafa verið sett ákveðnari viðmið um þéttleika, einkum í grennd við lykilstöðvar almenningssamgangna, sbr. markmið svæðisskipulagsbreytingar frá 2018, sem miða að því að ýta undir að þéttleiki byggðar verði mestur næst stöðvunum en lækki eftir því sem fjær dregur. Þessi nálgun kann að auka þéttleika á einstaka svæðum og reitum næst Borgarlínu en ætti að leiða til þess að létt verði á þéttleikanum eftir því sem fjær dregur frá stöð. Ný viðmið um gæði í hönnun íbúðarhúsnæðs taka mið af greiningarvinnu Teiknistofunnar Stiku, þar sem skoðað er samspil byggingarmagns, hæða húsa og byggingarforma á gæðin í nærumhverfinu, varðandi birtuskilyrði, skuggavarp, hlutfall sólríkra garðsvæða og almenningsrýma og hlutfall íbúða á jarðhæð. Áskilið er að þessi greiningarvinna verði höfð til hliðsjónar við mótun deiliskipulags. Væntanlega veita þessi gögn meira aðhald þegar formun byggðar og hæðir húsa er endanlega ákveðin í deiliskipulagi. Það er hinsvegar mikilvægt að haldið verði áfram með þessa vinnu og frekari leiðbeiningar verði gefnar út sem miða að því að tryggja meiri gæði í íbúðarbyggðinni og þar þarf að huga betur að þætti dagsbirtunnar, sbr. svar við athugasemd Ljóstæknifélagsins. Varðandi stærðir íbúða þá setur aðalskipulagið ekki fram markmið eða bindandi ákvæði um stærðir íbúða. Fellt hefur verið út eldra markmið um að leggja áherslu á smærri íbúðir. Húsnæðisáætlanir eru nú fastur liður í stefnumörkun borgarinnar og eru uppfærðar árlega. Þær þurfa að byggja á greiningum á þörf húsnæðis til skemmri tíma, bæði um gerð íbúða og stærð. Í áætlun aðalskipulagsins er reiknistærð meðalíbúðar nú 100 fm í stað 120 fm, sem er í takti við minnkandi fjölskyldustærðir undanfarinna áratuga og fyrirsjáanlega fjölgun einstaklingsheimila. Það er ekki þróun sem ýtt hefur verið undir með stefnumörkun og áætlanagerð á sviði skipulags, heldur eru á ferðinni djúplægari þróunarferlar og breytingar á samfélaginu.	
61	Jóhannes Þórðarson og Sigbjörn Kjartansson, arkitketar, dagsettar 31. ágúst		*Athugasemdir beinast að stefnu aðalskipulagsins um þéttleika byggðar og hæðir húsa og sérstaklega að tillögu að deiliskipulagi Heklureits, sem byggir á stefnu aðalskipulagsins.* *Sett er fram almenn gagnrýni á nýleg byggingarverkefni sem byggð eru á stefnu aðalskipulagsins um þéttingu byggðar, þar sem umhvefisgæði eins og sólarljós og dagsbirta verða undir í formun bygginga og hönnun húsnæðisins.*	Í aðalskipulagstillögunni er í mörgu hert á stefnu um hæðir húsa, m.a. um að ekki verði mögulegt að víkja frá hámarksheimildum nema í undantekningatilvikum. Ennfremur eru settar fram ítarlegri kröfur um gæði við hönnun íbúðarhúsnæðis, byggt á greiningarvinnu Teiknistofunnar Stiku, sbr svar hér að ofan, Það standa vonir til þess að sú umfjöllun, leiðbeining og fræðsla leiði til bættrar hönnunar og vandað sé betur til verka í einstökum byggingarverkefnum, hvort sem þau standa við Borgarlínu eða á öðrum þéttingarreitum. Með	

			Talið er að fyrirliggjandi aðalskipulagstillaga og uppfærsla stefnunnar, muni ekki tryggja betur að tekið verði tillit til umræddra umhverfisþátta við mótun byggðar í deiliskipulagi. Aukin áhersla á þétta byggð við fyrirhugaða Borgarlínu gæti ýtt enn frekar undir þessa óheillaþróun. Þó mikilvægt sé að huga að virku samspili byggðar og vistvænna samgangna þá má það ekki koma niður á öðrum umhverfisgæðum, gæðum íbúðarbyggðar, dvalarsvæða og almenningsrýma. *Settar eru fram ítarlegri athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi Heklureits og því velt upp hvernig hin háa nýting á svæðinu samræmist þéttleikaviðmiðum aðalskipulagstillögu um nálægð við Borgarlínu, sbr. tafla 3.2. bls. 82 og stefnu um hæðir húsa.*	þessum breytingum og nýjum markmiðum og viðmiðum í aðalskipulagi verður þannig hægt að veita meira aðhald við mótun deiliskipulags í framtíðinni, þar sem tekið verður betur tillit til umræddra umhverfisþátta. Það er einnig mikilvægt að markmiðum aðalskipulags, sem eðli málsins samkvæmt eru nokkuð almenn, verði fylgt eftir með gerð frekari leiðbeiningarita. Varðandi Heklureitinn, þá er um að ræða svæði í blandaðri byggð, með miðlæga legu, sem er einstaklega vel staðsett við öflugasta samgönguás borgarinnar, m.t.t vistvænna ferðamáta. Í aðalskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að framhúsin við Laugaveg geti verið í hæðaflokknum 5-8 hæðir. Það er til samræmis við það sem sem gildir nú á umræddum samgönguás lengra til austurs, við Suðurlandsbraut. Framhúsin standa nyrst á reitnum og því talið forsvaranleg að leyfa hærri hús þar en almennt á reitnum. Nýtingin á reitnum er vissulega óvenjuhá, en rétt að minna á að gildandi aðalskipulag hefði heimilað jafn háa nýtingu. Breytingin sem nú er gerð varðar hæðir húsa á reitnum og það er á einu götuhorni sem hámarksheimild er nýtt, þ.e. 8 hæðir en frávíksheimildir +1/2, upp í 10 hæðir, er ekki nýtt. Varðandi þéttleikaviðmið og nálægð við Borgarlínu, þá mun lykilstöð Borgarlínu vera staðsett á miðju svæðinu, sem almennt heimilar háa nýtingu. Heimildir um nýtingu á svæðinu taka hinsvegar ekki einvörðungu mið af nálægð við Borgarlínu, heldur einkum því, að um blandaða byggð er að ræða með miðlæga legu í borginni, sbr. heimildir fyrir valin miðsvæði á Nesinu (M1-M4 ofl.), sjá töflu 3.2., sbr. einnig viðmið svæðisskipulags. Að öðru leyti er vísað til afgreiðslu athugasemda við deilskipulagstillögu Heklureits.	
62	Ljóstæknifélag Íslands, Ásta Logadóttir, ofl, dagsettar 31. ágúst		*Vísað er til fyrri athugasemda Ástu Logadóttur, Ólafs Hjálmarssonar og Arnar Þórs Halldórrsonar, varðandi lýðheilsu, hljóðvist og birtuskilyrði. Athugasemdir er varða birtuskilyrði og dagsbirtu eru ítrekaðar og er umhverfisskýrsla aðalskipulagsins talin ábótavant varðandi þann þátt; þ.e. mikilvægi dagsbirtu fyrir heilsu fólks og vellíðan, skort á henni í þéttri byggð og áhrif þess á aukna rafnotkun.* *Talið er að stefna aðalskipulags um hæðir húsa og þéttleika sé ekki grunduð á fullnægjandi rannsóknum og óábyrgt að leggja til breytingar í þessu veru án þess að þetta sé rannsakað frekar, m.a. m.t.t. lýsingar.*	Tekið er undir að dagsbirta og birtuskilyrði er mikilvægur umhverfisþáttur sem þarf sannarlega að ávarpa betur í skipulagsáætlunum og lögum og reglugerðum. Aðalskipulagið markar almenna stefnu og setur hámarks viðmið um mögulegan þéttleika og hæðir húsa. Formun byggðar og endanlegt byggingarmagn og þéttleiki er ákveðin í deiliskipulagi og við gerð þess er mikilvægt að horfa sérstaklega til þessa þáttar, dagsbirtunnar. Þær endurbætur sem nú hafa verið gerðar á stefnunni, þ.e. ákveðnari kröfur um gæði í hönnun íbúðarbyggðar við gerð deiliskipulags, verða vonandi til þess að bæta vinnubrögð og einnig greiningarvinna Teiknistofunnar Stiku um samspili þessara umhverfisþátta við hæðir, þéttleika og form byggðar. Skoðað verður hvort ekki þurfi að gera þætti dagsbirtu betri skil í markmiðum aðalskipulagsins. Mat á áhrifum uppbyggingar á birtuskilyrði mun hinsvegar fyrst og fremst fara fram á deiliskipulagsstiginu, þegar endanleg formun byggðar liggur fyrir. Tillögurnar fela í raun ekki í sér verulegar breytingar á stefnu um þéttleika byggðar. Hafa þarf hugfast að í aðalskipulaginu 2030 var talað um lágmarksþéttleika, en ekki sett skýr viðmið um hámarks þéttleika, nema þá óbeint með ákvæðum um hæðir húsir og viðmiðum um fjölda íbúða. Stefna um hæðir húsa eru að stærstu hluta óbreytt frá gildandi aðalskipulagi, en hert er á ákvæðum varðandi frávik um aukahæðir (verði einkum á götuhornum) og að ekki megi nota uppgefin hámarksviðmið nema fyrir stöku byggingar en ekki samfelldar húsaraðir. Fjölbreytni í hæðum verði meira ráðandi. Hinsvegar hafa verið sett ákveðnari viðmið um þéttleika, einkum í grennd við lykilstöðvar almenningssamgangna, sbr. markmið svæðisskipulagsbreytingar frá 2018,	**Athugasemd verður höfð til hliðsjónar við frágang á kafla 3.6. og við uppfærslu umhverfisskýrslu.** Bætt er inn í umhverfisskýrslu að við gerð stefnu um gæðaviðmið við hönnum íbúarbyggðar þurfi sérstaklega að fjalla um áhrif ljóss á heilsu og vellíðan og mikilvægi þess að hönnun þéttrar byggðar sé þannig að dagsbirtu sé notið.

				sem miða að því að ýta undir að þéttleiki byggðar verði mestur næst stöðvunum en lækki eftir því sem fjær dregur. Þessi nálgun kann að auka þéttleika á einstaka svæðum og reitum næst Borgarlínu en ætti að leiða til þess að létt verði á þéttleikanum eftir því sem fjær dregur frá stöð.	
63	Samtökin um betri byggð, dagsettar 31. ágúst.		*Fyrri athugasemdir sem settar voru fram við drög að tillögum eru ítrekaðar. Bent er á að í ljósi loftslagsmálanna, sbr. ný skýrsla SÞ, verði æ brýnna að setja byggð í Vatnsmýri í algjöran forgang, það er eini raunhæfi valkostur "skilvirkrar, umhverfisvænnar, menningarlegrar og mannvænnar borgar."* *Megin inntak athugasemda samtakanna er gagnrýni á það að ekki hafi verið bornir saman megin valkostur um byggðaþróun í Reykjavík til lengri framtíðar, þ.e. annarsvegar kostur með höfuðáhersla á þétta byggð í Vatnsmýri (kostur samtakanna) og hinsvegar kostur meirihluta borgarstjórnar um uppbyggingu Borgarlínu og þétta byggð meðfram henni. Gera hefði átt þjóðhagslega greiningu á valkostum og byggja hana á nýju samgöngulíkani. Settar eru fram röksæmdafærslur fyrir forgangi uppbyggingar í Vatnsmýri, umfram önnur svæði. Einnig eru settar fram margvíslegar athugasemdir og spurningar um forsendur breytingartillagna, forsendur um þéttleika byggðar í Vatnsmýri og forsendur umferðarspár ofl.*	Skýrt er samkvæmt AR2010-2030 og fyrirliggjandi tillögu til ársins 2040, að stefnt er að þróun þéttrar og blandaðrar byggðar í Vatnsmýri. Stefnumörkun um Vatnsmýrina í AR2010-2030 var byggð á ítarlegri valkostagreiningu og umhverfismati valkosta og grundvölluð á þjóðhagslegri kostnaðar- og ábatagreiningu. Vatnsmýri var þannig skilgreind sem annað tveggja lykilsvæða aðalskipulagsins til ársins 2030, en gert var ráð fyrir að uppbygging í Ártúnshöfða yrði á undan í tímaröðinni. Í tillögu til ársins 2040 er gengið útfrá sömu megin áherslum og eru Ártúnshöfði og Vatnsmýri tvö helstu byggingarsvæði til framtíðar í Reykjavík og áfram gert ráð fyrir að uppbygging hefjist fyrr í Ártúnshöfða en Vatnsmýri. Með tillögunum er því ekki verið að umbylta fyrri stefna og því ekki brýn ástæða til að gera nýja valkostagreiningu um megin kosti í byggðaþróun. Áfram er miðað við þróun byggðar inná við, innan skilgreindra vaxtarmarka og ekki skilgreind ný lykilsvæði. Áform um Borgarlínu, sem lögð voru fyrst vísir að í AR2010-2030, og staðfest í svæðisskipulagi höfuborgarsvæðsins 2015 og nánar útfærð með svæðisskipulagsbreytingu 2018, styðja í raun við uppbyggingu á báðum þessum lykilsvæðum. Tímasetningar uppbyggingar í Vatnsmýri hafa óhjákvæmilega hnikast til (sbr. samkomulag ríkis og borgar um Hvassahraunsflugvöll frá 2019) og miðast við nauðsynlegan undirbúningstíma nýs flugvallar í Hvassahrauni en brýnt er að hraða þar veðurathugunum og öðrum rannsóknum til að tímaáætlanir geti staðist. Varðandi umferðarspár vegna breytingartillagna, þá er tekið mið af fyrirliggjandi spám sem voru unnar vegna svæðisskipulags 2040, spám sem fylgdu AR2010-2030, en í vinnunni var lagt mat á aukningu umferðar milli 2030 og 2040, sbr. möguleg fjölgun íbúðar á því tímabili (sjá umhverfisskýrsla). Þar var stuðst við eldra umferðarlíkan, en í boðuðum breytingum er lögð áhersla á að hið nýja samgöngulíkan verði beitt markvisst við mat á uppbyggingu á deiliskipulagsstigi á öllum stærri byggingarsvæðum og metin þörf á endurbótum á samgöngukerfum. Lykil markmið í tillögunum er að stuðla að fjölgun íbúa og starfa þar sem auðvelt er að nýta sér vistvæna samgönguinnviði, uppbygging verði í nálægð við Borgarlínu og öfluga atvinnukjarn og þannig skapist tækifæri fyrir fleiri að ferðast gangandi eða hjólandi til vinnu.	
64	Garðabær, dagsettar 17. ágúst		*Ekki gerðar athugasemdir*		
65	Kópavogsbær, dagsettar 13. ágúst		*Bent er á að stofnbrautartákn vestan gatnamóta Kringlumýrarbrautar og Öskjuhlíðar þarf að falla út af uppdrætti.* *Lagfæra þarf ósamræmi í legu Arnarnesvegar á þéttbýlisuppdrætti, á mörkum sveitarfélaganna og óskað er eftir samráði um staðsetningu stígatenginga milli sveitarfélaganna.* *Bent er á að brú yfir Fossvog er táknuð sem tengibraut í aðalskipulagstillögunni en er sýnd sem leið Borgarlínu og göngu- og hjólaleiða í aðalskipulagi Kópavogs.*	Kópavogsgöng voru felld út í aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir nokkru með sér breytingu og umrætt tákn á því ekki heima uppdrættinum og verður fellt út. Umrætt ósamræmi verður lagað í samráði við Kópavogsbæ og eins tákn fyrir stígatengingar, í samræmi við drög að tillögu að deiliskipulagi. Í gildandi aðalskipulagi eru skilgreindar tengibrautir sem eingöngu eru ætlaðar fyrir almenningssamgöngur og göngu- og hjólaleiðir, bæði yfir Fossvog og Elliðaárvog. Það er skýrt að viðkomandi brúarmannvirki eru ekki ætluð fyrir almenna bílumferð og á hendi sveitarfélaganna að svo verði ekki til framtíðar.	**Skipulagsgögn uppfærð og leiðrétt í samræmi við svör.**

66	Mosfellsbær, dagsettar 16. ágúst		*Gerð er athugasemd við tillögur um nýja íbúðareiti við Korpuúlfsstaðaveg og talið uppbygigng þeirra geti haft áhrif fyrirhugaða uppbyggingu í Blikastaðalandi. Óskað er eftir umferðargreiningu á áhrifum þessarar uppbyggingar.*	Í aðalskipulaginu er kveðið á um að samgöngulíkani verði beitt við mótun deiliskipulags á öllum svæðum þar sem gert er ráð fyrir fleiri en 400 íbúðum. Heildar uppbygging á þessum reitum gæti farið yfir þann fjölda íbúða og eðlilegt að þeir verði skoðaðar í samhengi þegar kemur að frekari skipulagningu. Uppbygging á þessum reitum er þó fremur óverulegu í samhengi við þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er á Blikastaðalandi.	
67	Hvalfjarðarsveit, dagsett 14. júlí		*Engar athugasemdir*		
68	Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur		*Varað er við áherslu á þéttingu byggðar við umferðarþungar stofnbrautir, sem getur haft afdrifarík heilsufarsáhrif, sbr. fyrri umsagnir Heilbrigðiseftirlits og umfjöllun í kafla 3.6. í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins.* *Bent er á að hækkun sjávarstöðu vegna loftslagsbreytinga er líklega meiri og hraðari en áður hefur verið talið og því þurfi að skoða sérstaklega áformaða byggð á landfyllingum.* *Fyrirhuguð landfylling í Elliðaárvogi getur haft neikvæð áhrif á lífríki Elliðaáa og bent er á að sveitarfélögum er skylt að áin haldist í sama ástandi eða betra ástandi, skv. reglugerð um varnir gegn mengun vatns. Æskilegt væri að draga úr landfyllingum við ósasvæði árinnar.*	Huga þarf að loftgæðum og hljóðvist við hönnun byggðar og þá einkum íbúðarhúsnæðis við gerð deiliskipulags og með hvaða móti hægt er að lágmarka neikvæði áhrif. Ein af stærstu áskorunum höfuðborgarsvæðisins er að breyta samgöngumynstri og ferðavenjum. Slíkar breytingar hafa m.a. í för með sér að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar, þ.m.t. á loftgæði og hljóðvist. Til að stuðla að slíkum breytingum er mikilvægt að íbúar og atvinna sé nærri skilgreindra samgönguása. Þétting við ásana er því forsenda þess að breyta samgöngumynstri og draga úr umferð almennt í borginni. Aðalskipulagið leggur fram gæðaviðmið við deiliskipulag og hönnun byggðar, sem tekur m.a. til heilsu. Varðandi örari hækkun sjávarborðs þá er ljóst að taka þarf tillit til þeirra upplýsinga við hönnun og gerð landfyllinga, m.a. varðandi kótahæð bygginga ofl. Landfyllingar í Elliðaárvogi taka mið af þeim mótvægisaðgerðum sem settar eru fram í umhverfisskýrslu og matskýrslu framkvæmdar og rétt að undirstrika að í aðalskipulagi er sýnd hámarksstærð landfyllingar.	**Umhverfisskýrsla uppfærð með tilliti til athugasemda.** Minnt á að vegna ábendinga HER í eldri umsögn var mati á umhverfisáhrifum vegna náttúruvár fyrir Ártúnshöfla – Elliðaárvog breytt í neikvæð áhrif úr óveruleg. Bætt er við í töflu um vöktun í umhverfisskýrslu að skoða skuli þörf á vöktun ástands sjávar í kjölfar hvers áfanga landfyllingar.
69	Umhverfisstofnun, eldri umsögn.		*Settar eru fram ýmsar athugasemdir og ábendingar, á grundvelli gildandi lagaákvæða, s.s. um verndarsvæði, fráveitu, mat á náttúrufarsgildi, hljóðvist og loftgæði, áhrif á náttúrusvæði, m.a. vegna landfyllinga, vöktun og eftirfylgini við gerð deiliskipulags - og varða einkum umhverfisskýrslu*	Athugasemdir vörðuðu einkum umhverfisskýrslu og hefur verið tekið tillit til þeirra, sbr svar hér að neðan. Minnt er á að umhverfismatið snýr einkum að breytingartillögum og áhrifum uppbyggingar á einstaka nýjum svæðum sem boðuð eru með tillögunum. Umhverfisskýrslan frá 2013, sem fylgdi AR2010-2030, heldur áfram gildi sínu. a. Verndarsvæði. Bætt er við athugasemd um verndarsvæði í umhverfisskýrslu. b. Náttúrufarsgildi. Athugasemd við mynd 3-11 virðst byggð á misskilningi en fyrirhugaðar landfyllingar eru merktar sérstaklega. Vísað er til svars við umsögn Hafrannsóknarstofnunar varðandi landfyllingar. c. Vöktun og eftirfylgni. Í umhverfisskýrslu er bætt við vöktunarþætti varðandi verklag við eftirfylgni á náttúrugæðum. d. Fráveita: Umfjöllun um fráveitu í eldri umhverfisskýrslu sem heldur gildi sínu. Í umhverfisskýrslu er gerð grein fyrir mati Veitna á stöðunni í ljós breytinga í viðaukanum og þörfum á endurbótum. Nánari áætlun verður unnin í samstarfi við Veitur. Útfærslur á blágrænum ofanvatnslausnum eru háðar aðstæðum og verða þær nánar útfærðar í hverfis- og deiliskipulagi. e. Hljóðvist og loftgæði. Notast var við uppfærslu á umferðarspá gildandi aðalskipulags til að meta hvort vænta megi aukinnar umferðar. Loftgæði og hljóðvist eru beintengd umferðarþugna og þannig var komist að niðurstöðu um að áhrif breytingarinnar yrðu neikvæð á þessa þætti. Umhverfisþættirnir eru teknir inn í vöktunaráætlun og ábendingar vegna gerðar deiliskipulags.	
70	Minjastofnun Íslands, í vinnslu, fundað var með stofnuninni 16.			Kafli 15.2 um menningarminjar uppfærður og endurbættur í samræmi við athugasemdir Minjastofnunar og ábendingar Borgarsögusafns.	**Greinargerð aðalskipulags (A-hluti) uppfærð og umhverfisskýrsla.**

	september, ásamt Borgarsögusafni. Fundur með Borgarsögusafni 8. september			Bætt er við fyllri upplýsingum um stöðu skráningar og kortlagningu menningarminja m.t.t. þróunarsvæða og helstu framkvæmdasvæða. Sett fram markmið um fullnaðarskráningu á helstu þróunar- og framkvæmdasvæðum. Hverfisverndarsvæði, þegar samþykkt í deiliskipulagi, verða færð inná mynd 12, bls. 107. Umhverfisskýrsla einnig uppfærð. Flokkun verndarsvæða, sbr. skjal í C-hluta AR2030, sett fram í Viðauka með greinargerð (A-hluta), AR2040.	
71	Vegagerðin. Fundað var með stofnunni 21. sept. Ný umsögn dagsett 4. október 2021, sjá einnig eldri umsögn		*Vegagerðin mælir með að þjóðvegir í umsjá Vegagerðar verði auðkenndir sérstaklega, t.d. á skýringarmynd. Minnt er á ákvæði um veghelgunarsvæði og að tekið sé mið af legu Sundabrautar og ekki þrengt að valkostum sem unnið er með í starfandi vinnuhóp um Sundabrautina. Einnig þarf að huga að því að tryggja að nægilegt rými sé tekið frá fyrir Borgarlínu, hjólandi og gangandi. Minnt er á notkun samgöngulíkans við mat á umferð og æskilegt að öll uppbyggingaráform sæti samgöngumati.* *Vísað er til samgöngusáttmálans og minnt á mikilvægi þess að taka frá rými fyrir þær framkvæmdar sem eru fyrirhugaðar. Bent er á að ekki er gerð sérstök grein fyrir öllum þeim gatnaframkvæmdum sem þar eru listaðar upp, m.a. varðandi gatnamót Bústaðavegar-Reykjanesbrautar. Einnig er bent á að útfærslur vegna stokka á Miklubraut og Sæbraut eru einvörðungu táknaðar sem jarðgöng á skipulagsuppdrætti en ekki gerð nánari grein fyrir gatnamótum.*	Samgöngulíkani verður beitt við þróun byggðar á öllum stærri byggingarsvæðum og samgöngumat gert fyrir flest uppbyggingarsvæði. Þjóðvegir verða sýndir á skýringarmynd í Umhverfisskýrslu. Aðalskipulagið vísar til samgöngusáttmálans og skýrt er að stefna aðalskipulags byggir á honum. Í þessari breytingu aðalskipulagsins er ekki allt til lykta leitt og ljóst er að ráðast þarf í nokkrum tilvikum í sérbreytingar á aðalskipulaginu, þegar fyrir liggur frumhönnun gatnamannvirkja. Slík breyting á aðalskipulagi yrði þá líklega unnin samhliða mati á umhverfisáhrifum framkvæmdar, eins og nú er farið að tíðkast. Stefna um Sundabraut er í samræmi við niðurstöðu vinnuhóps og verður unnin sérbreyting á aðalskipulaginu þegar þar að kemur.	**Umhverfisskýrsla uppfærð**.
72	Strætó bs, fundur 21. september		*Bent á að leiðir Strætó bs megi ekki vera sýndar með of bindandi hætti í aðalskipulagi.*	Leiðir Borgarlínu, sbr. samþykkt svæðisskipulags, verða sýndar með bindandi hætti á þéttbýlisuppdrætti og á þemakortum. Aðrar lykil leiðir almenningssamgangna, einkum með hárri ferðatíðni, bæði stofnleiðir og almennar leiðir strætisvagna verða sýndar með þeim fyrirvara, að þær séu aðeins leiðbeinandi og ekki þurfi að ráðast í lögformlega breytingu á aðalskipulagi þegar gerðar eru stakar leiðakerfisbreytingar, t.d. varðandi ferðatíðni eða legu leiðar hnikað til.	**Þemakort í greinargerð sem sýna leiðir strætisvagna eru uppfærð í samræmi við athugasemdir Strætó bs.**

Skipulagsstofnun

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Haraldur Sigurðsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 10. desember 2021

Tilvísun: 202010042 / 3.1

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið hefur, með erindi dags. 28. október 2021, sent Skipulagsstofnun Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 til staðfestingar samkvæmt 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga. Aðalskipulagið var samþykkt í skipulags- og samgönguráði 6. október 2021 ásamt umsögn um framkomnar athugasemdir. Borgarstjórn samþykkti afgreiðslu skipulags- og samgönguráðs 19. október 2021.

Aðalskipulagið er sett fram í greinargerð merkt *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, A: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar*, dags. 4. október 2021, uppfærð og yfirfarin 22. október 2021, á þéttbýlisuppdrætti í mkv. 1:20.000, og sveitarfélagsuppdrætti í mkv. 1:50.000, báðir án dagsetningar. Umhverfisskýrsla aðalskipulagsins er dagsett í janúar 2021, uppfærð í maí og september 2021.

Aðalskipulaginu tilheyra jafnframt eftirfarandi sérhefti sem teljast til B-hluta þess: *B1: Lýsing helstu breytinga og forsendur, B2: Borgin við sundin, B2: Miðborgin, B2: Borg fyrir fólk, B2: Græna borgin, B2: Skapandi borg, og B2: Vistvænni samgöngur*.

Skipulagstillagan var auglýst frá 21. júní til 31. ágúst 2021. Með erindinu bárust umsagnir og athugasemdir stofnana og annarra aðila um auglýsta tillögu ásamt afriti af svörum dags. 4. og 6. október 2021, þar sem gerð er grein fyrir viðbrögðum borgarinnar við umsögnum og athugasemdum. Skipulagsstofnun hefur einnig borist umsögn Minjastofnunar dags. 8. nóvember 2021 ásamt drögum að viðbrögðum Reykjavíkurborgar við henni, dags. 22. nóvember 2021. Þá hafa Skipulagsstofnun borist athugasemdir vegna skotæfingasvæðis á Álfsnesi frá íbúasamtökum Kjalarness, dags. 15. nóvember 2021, lögmannsstofunni Traust Legal fyrir hönd íbúa og landeiganda í nágrenni Kollafjarðar, dags. 26. nóvember 2021, frá íbúa í Kollafirði, dags. 30. nóvember 2021 og athugasemd frá íbúa í Kollafirði vegna athafnasvæðis á Esjumelum og skotæfingasvæðis á Álfsnesi, dags. 6. desember 2021.

Aðalskipulagið setur fram stefnu til ársins 2040 um þéttingu og blöndun byggðar í tengslum við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur. Stefnan byggir á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 og felur í sér uppfærslu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 með áherslu á byggðina innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins. Skerpt er á ýmsum þáttum m.a. hvað varðar svæðisnýtingu, hæðir húsa, gæði og yfirbragð byggðar, með það að markmiði að tryggja enn frekar framfylgd stefnu aðalskipulagsins við nánari útfærslu á síðari stigum skipulagsgerðar. Stefnan er studd leiðbeiningum í viðauka sem er ætlað að styðja skipulagsráð, skipulagsráðgjafa, hönnuði, íbúa og aðra hagsmunaaðila þegar kemur að því að útfæra einstaka reiti.

Borgartúni 7b | Sími 595 4100 | www.skipulag.is
IS-105 Reykjavík | Kennitala 590269 5149 | skipulag@skipulag.is

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og bendir á nokkur atriði sem að mati stofnunarinnar kalla á yfirferð og samlestur stefnu og eftir atvikum nánar skýringar áður aðalskipulagið er staðfest. Við athugun stofnunarinnar á aðalskipulagstillögunni fyrir auglýsingu voru settar fram ítarlegar ábendingar um efni og form tillögunnar sem Reykjavíkurborg hefur brugðist við. Við lokayfirferð aðalskipulagsins nú hefur Skipulagsstofnun fyrst og fremst kannað innra samræmi og skýrleika í stefnu og ákvæðum aðalskipulagsins í gegnum afmörkuð dæmi, eins og gerð er grein fyrir hér að neðan.

Svæðisnýting og viðmið um hámarksþéttleika

Í töflu 3.2 kemur fram að miðsvæði M1-4 og M5-8 falla undir nýtingarflokka I og II þar sem þessi svæði eru innan áhrifasvæðis almenningssamgangna miðað við uppgefnar viðmiðunarfjarlægðir frá *kjarnastöð Borgarlínu* (S1) og *öðrum lykilstöðvum Borgarlínu* (S2). Svæðisnýting á þessum svæðum er því á bilinu 1,2-1,5. Ef fjarlægð frá biðstöðvum er ráðandi þáttur varðandi nýtingarflokk og svæðisnýtingu einstakra reita er ekki nægilega skýrt hvaða viðmið gilda á svæðum sem falla utan eða lenda á jaðri þessara viðmiðunarfjarlægða eins og tvö dæmi hér að neðan skýra nánar:

Dæmi 1. Loftleiðir, reitur M5f, er í ríflega 600 m fjarlægð frá væntanlegum biðstöðvum í flokki S1 og S2 við BSÍ og Snorrabraut og því ætti hann að falla undir nýtingarflokk III. Reiturinn er 5 ha að stærð sem leiðir af sér að það munar um 15.000 m^2 á hámarks byggingarmagni eftir því hvort horft er til nýtingarflokks II eða III.

Dæmi 2. Keldur, reitur M4c. Tillögur að nýju leiðaneti Strætó gera ráð fyrir að Borgarlína muni liggja um reitinn og að þar verði tvær stöðvar. Því má ætla að nánast allt svæðið falli undir nýtingarflokk III þar sem viðmiðunarfjarlægð að næstu *almennu biðstöð Borgarlínu* og leið almenningssamgangna með hárri ferðatíðni (S3) er 0-400 m. Engin kjarnastöð (S1) er í námunda við Keldur og langt í næstu S2 stöð eða 1,5-2 km en þó er fjallað um framtíðarkjarna í aðalskipulaginu (VÞ52 í töflu 5.1) án þess að hann sé afmarkaður á uppdrætti. Reiturinn er tæpir 66 ha og munar því um 200.000 m^2 á hámarks byggingarmagni eftir því hvort miðað er við nýtingarflokk II eða III.

Með hliðsjón af ofangreindu telur Skipulagsstofnun að skerpa þurfi enn frekar á skýrleika stefnunnar hvað varðar flokkun svæða m.t.t. nýtingar í töflu 3.2 þar sem viðmið um hámarksþéttleika eru lykilþáttur í stefnu og ákvæðum aðalskipulagsins og mikilvægt fyrir borgara og aðra hagsmunaða að ekki skapist óvissa við framfylgd aðalskipulagsins.

Jafnframt telur stofnunin að skýra þurfi hvort 20% vikmörk byggingarmagns, sem sett eru fram í töflu 6.1, eiga við um áætlað viðbótarbyggingarmagn eða um heildarbyggingarmagn. 20% aukning á heildarbyggingarmagni getur haft umtalsverð áhrif á þéttleika byggðar á einstökum reitum. Þá þarf jafnframt að skýra hvort skilyrt er að nýta uppgefið byggingarmagn í töflunni að fullu fyrir atvinnuhúsnæði eða hvort heimilt er að nýta hluta þess fyrir íbúðir, sbr. töflu 3.1 (svæði fyrir nýja íbúðarbyggð), og jafnframt hvort yfirfæra má umrædd 20% vikmörk frá heimiluðu byggingarmagni atvinnuhúsnæðis og nýta fyrir íbúðir.

Svæðisnýting og bílastæðakjallarar eða bílastæðahús

Í aðalskipulaginu, bls. 87, er tilgreint að bílastæðahús á reit S2 (Landsspítali – háskólasjúkrahús) sé undanskilið frá heimiluðu viðbótar byggingarmagni upp á 150 þúsund fermetra. Í breytingu sem gerð var á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, árið 2018, er hugtakið svæðisnýting skilgreint sem *„nýtingarhlutfall sem segir til um hversu mikið byggingarmagn er á svæði í hlutfalli við byggjanlegt svæði. Þetta eru bæði fermetrar sem tilheyra íbúðarbyggð og atvinnuhúsnæði.“* Skipulagsstofnun beinir því til Reykjavíkurborgar að fylgja eftir stefnu svæðisskipulagsins hvað þetta varðar þar sem byggingarmagn í bílastæðahúsum telst vera hluti svæðisnýtingar.

Iðnaðarsvæði á Álfsnesi

Á iðnaðarsvæði I2 Álfsnes-Kollafjörður er gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi og er efnistaka heimil í takt við undirbúning þess að gera svæðið byggingarhæft. Skotveiðifélag Reykjavíkur og nágrennis er með aðstöðu til skotæfinga á iðnaðarsvæðinu og í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 kemur fram að starfsemi félagsins á Álfsnesi verði háð tímatakmörkunum sem sett eru fram í deiliskipulagi (bls. 225 í greinargerð gildandi aðalskipulags). Deiliskipulag hefur ekki verið unnið fyrir iðnaðarsvæðið. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur gaf út starfsleyfi til tveggja ára fyrir starfsemi skotveiðifélagsins í Álfsnesi, dags. 4. maí 2021. Íbúar og landeigendur í nágrenni svæðisins kærðu ákvörðun heilbrigðiseftirlitsins í lok júní til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þar sem þess var m.a. krafist að starfsleyfið yrði fellt úr gildi. Með úrskurði nefndarinnar 24. september sl. var hið kærða starfsleyfi fellt úr gildi á þeirri forsendu að starfsemin samræmdist ekki landnotkun svæðisins í aðalskipulagi Reykjavíkur. Í úrskurðinum er vísað til skilgreiningar í f-lið gr. 6.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 um iðnaðarsvæði og bent á að skotæfingasvæði falli undir j-lið sömu greinar.

Í kjölfarið hefur verið bætt inn í skipulagsákvæði fyrir iðnaðarsvæðið að heimilt verði að endurnýja starfsleyfi skotæfingasvæðisins þar til skemmri tíma. Þessi breyting var gerð að lokinni auglýsingu aðalskipulagstillögunnar.

Í erindum íbúa, landeigenda og íbúasamtaka á Kjalarnesi til Skipulagsstofnunar er breytingu á aðalskipulaginu eftir auglýsingu mótmælt og því haldið fram að starfsemi skotæfingasvæðisins fylgi ónæði og mengun. Að þeirra mati er um að ræða grundvallarbreytingu og auglýsa þurfi aðalskipulagstillöguna að nýju sbr. 2. ml. 1. mgr. 32. gr. skipulagslaga. Því er beint til Skipulagsstofnunar að synja staðfestingu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 eða fresta staðfestingu þess að öllu leyti eða hluta og senda tillögu um það til ráðherra samkvæmt 4. mgr. 32. gr. skipulagslaga.

Í gr. 4.7.1 í skipulagsreglugerð kemur fram að með breytingu í grundvallaratriðum sé *„átt við að breyting tillögunnar felur í sér veruleg frávik frá þeirri stefnu sem sett er fram í auglýstri tillögu eða að breyting tillögunnar samræmist ekki þeim forsendum sem auglýsta tillagan byggir á*.“ Í tilvitnuðum kafla 20.4 er fjallað um endurnýjun starfsleyfa hjá rekstraraðilum sem eru með starfsemi á landnotkunarreitum þar sem aðalskipulagið felur í sér stefnu um breytta landnotkun. Um er að ræða iðnaðarsvæði sem er skilgreint til framtíðar fyrir hafnsækna iðnaðarstarfsemi. Skotæfingar hafa verið stundaðar á iðnaðarsvæðinu um árabil og starfsemin hafði gilt starfsleyfi þar til 24. september sl. Sú breyting sem gerð var á aðalskipulagstillögunni eftir auglýsingu felur í sér að eftirfarandi skipulagsákvæðum er bætt við iðnaðarsvæði I2: *Framtíð skotæfingasvæðis, sem nú er á svæðinu, verður viðfangsefni í endurskoðun aðalskipulags á Kjalarnesi og opnum svæðum utan þéttbýlis, sbr. umfjöllun í Inngangi. Þar til endurskoðun hefur farið fram er heimilt að endurnýja leyfi skotæfingasvæðisins til skemmri tíma, sbr. ákvæði í kafla 20.4* (bls. 99). Þar sem stefnan heimilar endurnýjun starfsleyfis skotæfingasvæðisins til skemmri tíma, eða þar til boðaðri endurskoðun aðalskipulags er lokið, telur Skipulagsstofnun að sú breyting sem gerð var á aðalskipulaginu að lokinni auglýsingu, sem viðbrögð við framangreindum úrskurði, geti ekki talist vera grundvallarbreyting á aðalskipulaginu.

Stafrænt aðalskipulag og auðkenni landnotkunar

Á þéttbýlisuppdrætti eru fjölmargir minni landnotkunarreitir án auðkennis, til að mynda opin svæði/leiksvæði innan íbúðarbyggðar. Skipulagsstofnun vekur athygli á að í leiðbeiningum stofnunarinnar um stafrænt aðalskipulag er tilgreint að slíka reiti megi skilgreina sem *MultiPolygon* í stafrænu aðalskipulagi sem felur í sér að sömu skipulagsákvæði geta átt við fleiri en einn landnotkunarreit sem allir eru auðkenndir með sama auðkenni. Þannig geta öll litlu svæðin haft sama auðkennið, sem sýnt er á uppdrættinum þar sem því verður við komið, og fjallað er um í greinargerðinni með viðeigandi skipulagsákvæðum.

Auðkenni á uppdráttum eiga að vera á forminu skammstöfun landnotkunar og númer samkvæmt kafla 4.3 í gagnalýsingu fyrir stafrænt aðalskipulag[1] og því á ekki við að auðkenna reiti með a, b, c, o.s.frv.

Almennt ætti að huga að því að auðkenni landnotkunarreita á uppdráttum séu ekki undir eða ofan á öðrum táknum eða línum svo þau séu greinilegri.

Önnur atriði

- Lagfæra þarf afmörkun strandsvæðis innan við hafnarsvæði H4, landfylling við Klettagarða, og sýna landfyllinguna á mynd 10 í greinargerð.
- Skýrt þarf að vera hvort borgarhlutakjarni M12 tekur bæði yfir Mjódd norður og suður sbr. töflu 3.1 á bls. 75 og texta á bls. 94.
- Blönduð landnotkun OP24/LR4 við Stekkjarbakka verði skilgreind sem annað hvort opið svæði eða landbúnaðarsvæði með viðeigandi hætti á uppdrætti.
- Landbúnaðarsvæði LR1 og LR2 í Fossvogi verði sýnd með viðeigandi lit á uppdrætti.
- Sýna þarf fjarsvæði vatnsverndar (VF) á þéttbýlisuppdrætti.
- Sýna þarf stofnkerfi raflína og jarðstrengja á skipulagsuppdráttum.
- Vísa þarf í ný lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana í greinargerð og í umhverfismatsskýrslu, þar sem það á við.
- Sýna ætti daufar hæðarlínur á uppdráttum til skýringar.

Skipulagsstofnun mun staðfesta aðalskipulagið þegar borist hafa lagfærð gögn þar sem brugðist hefur verið við ofangreindum ábendingum. Auk undirritaðs aðalskipulags í fjórriti þarf að skila inn skipulagsgögnum á stafrænu formi sbr. 46. gr. skipulagslaga.

Beðist er velvirðingar á að dregist hefur að afgreiða erindið.

Guðrún Lára Sveinsdóttir

Guðrún Lára Sveinsdóttir

[1] Stafrænt aðalskipulag - gagnalýsing

Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Skipulags- og samgönguráð

Reykjavík, 13. desember 2021

Mál: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Umsögn Minjastofnunar Íslands og viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við athugasemdum Minjastofnunar.

Hér að neðan er gerð grein fyrir tillögum að viðbrögðum við umsögn Minjastofnunar, dagsett 8. nóvember sl, um tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040. Vegna yfirferðar Skipulagsstofnunar á aðalskipulaginu voru henni send drög að mögulegum viðbrögðum umhverfis- og skipulagssvið þann 22. nóvember sl. sem unnin voru í samráði Borgarsögusafn. Minjastofnun hafði áður gert grein fyrir sínum sjónarmiðum og athugasemdum á fundi með fulltrúum Borgarsögusafns og umhverfis- og skipulagssviðs þann 16. september sl. Á þeim fundi var farið yfir mögulegar endurbætur á köflum um menningarminjar og Borgarvernd, eins og þeir voru settir fram í auglýstri aðalskipulagstillögu. Í framhaldi fundarins voru umræddir kaflar uppfærðir og sendir Minjastofnun til yfirlestrar og umsagnar. Endurbættir kaflar voru settir fram í aðalskipulagstillögunni sem samþykkt var í borgarstjórn þann 19. október sl. Formleg umsögn Minjastofnunar lá þá ekki fyrir og var gerð grein fyrir því við afgreiðslu athugasemda og kynningu á málinu. Reiknað var með því að umsögnin bærist áður en Skipulagsstofnun tæki aðalskipulagið til lokaafgreiðslu og staðfestingar. Það er rétt að taka fram að drög að aðalskipulagtillögu og auglýst tillaga höfðu áður verið send Minjastofnunar til umsagnar, í október 2020 og júní 2021.

Fullgild skráning, þ.e. heildaryfirlit hnitsettra fornleifa, menningarminja, húsa og mannvirkja sem heyra undir lög um menningarminjar, hefur verið í vinnslu hjá Borgarsögusafni undanfarin ár. Settur hefur verið aukinn kraftur í skráninguna síðustu misseri, m.a. vegna vinnunnar við aðalskipulagið. Endurbætt skráning og fullgild skráning á öllum framkvæmdasvæðum í langtímaáætlun eins og aðalskipulagi, samkvæmt nýjum kröfum, er gríðarlega umfangsmikið verkefnið og það hefur legið fyrir að ekki væri unnt að fullklára það verkefni innan tímaramma aðalskipulagsvinnunnar. Eins og kemur fram í yfirliti yfir skráningu minja í kafla 3.7. í umhverfisskýrslu þá er könnunum og skráningu hinsvegar lokið á helstu lykil uppbyggingarsvæðum sem fyrirhugað er að byggja upp á næstu misserum og árum. Það er líka rétt minna á að á Borgarsögusafni hefur þegar verið byggður upp heildstæður gagnagrunnur þekktra menningarminja sem er aðgengilegur í Borgarvefsjá auk yfirlits yfir þegar unnar húsakannanir. Þessi gagnagrunnur hefur byggst upp á löngu árabili eftir því sem verkefnum vindur fram og kannanir gerðar vegna einstakra skipulagsverkefna. Þessi gagnagrunnur, sem verður endurbættur samkvæmt kröfum og stöðlum Minjastofnunar á næstu misserum, mun verða tengdur við stafrænan aðalskipulagsgrunn eftir staðfestingu aðalskipulagsins.

Í ljósi umfangs þessa verkefnis og þeirrar staðreyndar að aðalskipulag horfir langt fram í tímann, þar sem mörg svæði koma ekki til uppbyggingar fyrr en seint á tímabili áætlunarinnar, er ekki raunhæft annað en áfangaskipta og forgangsraða minjaskráningunni. Leggja áherslu á þróunarsvæði og uppbyggingareiti innan þéttbýlis, þar sem skráning í dag er ekki fullnægjandi og þá sérstaklega þau svæði sem geta komið til uppbyggingar á fyrri hluta tímabils aðalskipulagsins. Ennfremur þarf að leggja áherslu á átak í skráningu og endurskráningu á sögulega mikilvægustu svæðunum, svo sem í miðborginni og almennt innan Hringbrautar, þar sem fornleifaskráning er enn ókláruð og endurmeta þarf eldri húsakannanir. Það er mikilvægt að slík forgangsröðun minjaskráningar og markmið þar um, séu sett fram með bindandi hætti í aðalskipulaginu. Þetta var rætt á umræddum fundi með Minjastofnun og Borgarsögusafni þann 16. september sl. og endurspeglast í þeim texta sem var hluti af samþykktri aðalskipulagstillögu þann 19. október. Umsögn Minjastofnunar frá 8. nóvember endurómar einnig þetta sjónarmið, en þar er lagt til að skerpt verði enn frekar á forgangsröðun skráningar og sett skýrari markmið um heildræna skráningu. Jafnframt er þar lagt til að gert verði

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
SÍMI 411 1111 BRÉFASÍMI 411 3071
NETFANG: SKIPULAG@REYKJAVIK.IS

formlegt samkomulag milli Reykjavíkurborgar og Minjastofnunar um fyrirkomulag og tímasetningar minjaskráningar, ef þurfa þykir.

Það er rétt að minna hér á, að sú megin regla hefur verið viðhöfð í Reykjavík að ráðast í endanlega skráningu og ítarlega könnun fornleifa, menningarminja og byggðar við gerð deiliskipulags, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og 27. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í 16. gr. laga um menningarminjar segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram "áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi". Í ljósi stigskiptrar skipulagsgerðar hér á landi, þar sem endanleg útfærsla byggðar og framkvæmdir eru jafnan háðar gerð deiliskipulags, hefur þetta verið talin raunhæf nálgun á minjaskráninguna.[i] Reglur þær sem Minjastofnun Íslands setti á miðju ári 2019 ganga hinsvegar mun lengra en lögin og gera ríkari kröfur um skráningu á aðalskipulagsstiginu, svo að nú eru nánast sambærilegar reglur sem gilda um þessi tvö eðlisólíku skipulagsstig, aðal- og deiliskipulag. Við setningu umræddra reglna var leitað eftir samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga en ekki náðist sátt um endanlegan frágang reglanna og þá sérstaklega varðandi kröfur skráningar á aðalskipulagsstiginu. Það má hinsvegar vel taka undir það sjónarmið Minjastofnunar, sem birtist í reglunum, að æskilegt sé að skrá og hnitsetja helst allar menningarminjar á vettvangi á aðalskipulagsstiginu, hvað viðkemur helstu þróunar- og framkvæmdasvæði. Það er t.a.m. mikilvægt þegar farið er í valkostagreiningar um byggðaþróun og landnýtingu, þegar metnir eru kostir og gallar einstakra staðarvalskosta við stakar breytingar á aðalskipulagi – og þegar gera á grundvallar breytingar á stefnu um byggðaþróun við heildarendurskoðun aðalskipulags. Með því er mögulegt að stýra byggðaþróun framhjá mikilvægum minjum og minjaheildum og stuðla að verndun þeirra.

Í samhengi þeirra breytinga sem nú eru gerðar á aðalskipulaginu og uppfærslu þess til ársins 2040, þá er rétt að undirstrika að tillögurnar fela í sér óverulegar breytingar á landnotkun, þ.e. ekki er verið að leggja til að taka áður opin og óbyggð svæði undir þéttbýli og framkvæmdir nema í undantekingartilvikum. Tillögurnar ganga fyrst og fremst út á að endurskilgreina gildandi heimildir innan núverandi þéttbýlis, um uppbyggingu og breytta landnotkun á einstökum byggðasvæðum, svo sem að á núverandi atvinnusvæðum megi þróa blandaðri byggð. Af þeim um 25 reitum sem geta talist nýir reitir fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð (af 107 reitum alls), eru 19 þeirra innan núverandi byggðar eða á þegar ráðstöfuðum svæðum fyrir byggð en 6 þeirra á svæðum þar sem áður var gert ráð fyrir opnum svæðum. Af þeim 6 eru 5 innan íþróttasvæða (KR-svæði, Fram-svæði og þrír reitir á golfvallarsvæði GR við Korpu) en aðeins einn reitur sem er á áður "ónumdu" svæði, þ.e. reitur 103, sumarbústaðalönd austan núverandi hverfis í Úlfarsárdal. Flestir uppbyggingarreitir, nýir og eldri, eru þannig á þegar byggðum eða löngu ráðstöfuðum svæðum, innan núverandi byggðar. Það dregur að sjálfsögðu ekki úr kröfum um skráningu menningarminja og húsakannanir á umræddum reitum og svæðum áður en hafin er gerð deiliskipulags – en skráning á aðalskipulagstigi er hinsvegar ekki eins aðkallandi verkefni og þegar um nýtt landnám er að ræða fyrir uppbyggingu og þétta byggð. Aðalskipulag er áætlun sem felur í sér almenna stefnumörkun til lengri framtíðar en nánari útfærsla byggðar og endanleg ákvörðun um formun og magn byggðar er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og við gerð þess er tekið mið af niðurstöðum minjaskráningar. Í reynd eru einnig gerðar regulega sérstakar breytingar á aðalskipulaginu þegar ráðist er í skipulag stórra uppbyggingarsvæða og stórar samgönguframkvæmdir, með tilheyrandi mati á umhverfisáhrifum. Í aðalskipulaginu er nú boðað, að beitt verði í auknu mæli ákvæði um gerð *rammahluta aðalskipulags* fyrir lykil þróunarsvæði, sbr. 4. mgr. 28. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Með þeirri nálgun skapast tækifæri til að þrepaskipta minjaskráningu á aðalskipulagsstiginu og binda það í tillöguna að fullgild skráning fornleifa og menningarminja fari fram við gerð rammhluta aðalskipulags fyrir viðkomandi svæði, sbr. það yfirlit sem sett er fram um stöðu skráningar í kafla 3.7. í umhverfisskýrslu.

Í endurbættum köflum um menningarminjar og borgarvernd sem lagðir voru fram með aðalskipulagstillögunni til samþykktar 19. október og nú með frekari endurbótum er komið til móts

[i] Í samræmi við umrætt lagaákvæði hefur það verið nokkuð valkvætt fyrir sveitarfélög hversu ítarleg skráning og kortlagning er unnin á aðalskipulagstiginu, enda oft ekki raunhæft að ná utan um hana við gerð aðalskipulags, innan þess fjárhags- og tímaramma sem aðalskipulagsvinnu er jafnan gefin og útfærsla byggðar ávallt háð gerð deiliskipulags og stærri framkvæmdir háðar fyrirvörum um frekara mat á umhverfisáhrifum.

við þau sjónarmið sem birtast í umsögn Minjastofnunar, eins og framast er unnt. Ennfremur er boðað að gert verði frekara samkomulag milli Reykjavíkurborgar og Minjastofnunar um tilhögun og forgangsröðun minjaskráningar. Hér að neðan er gerð grein fyrir breytingartillögum á texta greinargerðar aðalskipulags og viðbrögðum við einstökum athugasemdum Minjastofnunar.

Tllögur að frekari endurbótum vegna umsagnar Minjastofnunar.

Kafli 15.2 um menningarminjar. Endurbætt ákvæði um framfylgd minjaskráningar.

Minjastofnun gerir óverulegar athugasemdir við orðalag einstakra markmiða í kafla 15.2 um menningarminjar, um tilhögun skráningar og markmið þar um. Stofnunin leggur þó til að skerpt verði á forgangsröðun og tilhögun minjaskráningar, þannig að í aðalskipulaginu verði sett fram nánari markmið um "heildræna skráningarvinnu á þeim svæðum sem mest liggur á að ljúka". Vegna athugasemda Minjastofnunar eru lagðar til nokkrar breytingar á kafla 15.2 um menningarminjar, einkum varðandi markmið og ákvæði um forgang skráningar á helstu þróunarsvæðum (sjá bls. 106 í greinargerð aðalskipulags, A-hluti) . Einnig er lagt til að gert verði nánara samkomulag milli Minjastofnunar og Reykjavíkurborgar um tilhögun minjaskráningar og forgangsröðun næstu misseri og ár. Hér að neðan eru settar fram tillögur að breyttum texta í umræddum kafla (breytingar og viðbætur eru feitletraðar):

...Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja samkvæmt stöðlum Minjastofnunar Íslands*, skal liggja fyrir áður en mótuð er tillaga að deiliskipulagi á viðkomandi þróunar- og framkvæmdasvæði, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010...*

...Sett verði í forgang að endurmeta stöðu skráningar menningarminja og húsakannana á miðborgarsvæðinu og á svæðinu innan Hringbrautar ***sem lýtur hverfisvernd skv. aðalskipulagi*** *og ljúka skráningu þar. Því verkefni verði lokið áður en ráðist verður í gerð hverfisskipulags.* ***Í því verkefni er mikilvægt að horfa heildrænt á svæðið.*** *Einnig verði sett í forgang að klára skráningu á öðrum fyrirhuguðum þróunar- og framkvæmdasvæðum, þar sem enn liggur ekki fyrir fullgild skráning,* ***s.s. á byggingarsvæðum í grennd við fyrsta áfanga Borgarlínu og á framkvæmdasvæði hennar. Einnig þarf að setja í forgang húsakannanir á einstaka uppbyggingarreitum, ekki síst þeim sem koma nýir inní AR2040. Minjastofnun Íslands og Reykjavíkurborg gera með sér frekari samkomulag um tilhögun minja- og húsaskráningar, sbr. 16 gr. laga um menningarminjar og skal það liggja fyrir innan 6 mánuða frá staðfestingu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.*** *Sjá* ***að öðru leyti*** *töflu í kafla 3.7. í B3. Umhverfisskýrslu,* ***um núverandi stöðu skráningar og fyrirhugaða skráningu vegna sérstakra aðalskipulagsbreytinga...***

...Stefnt verði að því að auka enn frekar aðgengi að mikilvægum sögu- og minjastöðum í borginni og stuðla að aukinni upplýsingagjöf til almennings um menningarminjar...

Kafli um borgarvernd, sjá IV. hluta greinargerðar. Viðbrögð og tillögur að lagfæringum.

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til að verði gerðar á stefnu um ***Borgarvernd,*** sbr. ábendingar Minjastofnunar. Þar sem stefna um Borgarvernd var ekki til sérstakrar skoðunar í aðalskipulagsvinnunni, er á þessu stigi ekki hægt að gera efnislegar breytingar en nokkrar lagfæringar gerðar. Taka má þó undir ýmis sjónarmið sem koma fram í athugasemdum og vert að huga að þeim þegar stefnan verður tekin til endurskoðunar í heild (lagfært orðalag er feitletrað):

<u>Almennt um borgarverndarstefnuna</u>.

bls. 136, hægri dálkur, fyrsta málsgrein; *menningar* verður *menningararfsins*: "*Verndun og efling menningar****arfsins*** *er einn af grunnþáttunum við að tryggja hagsæld borgarinnar til framtíðar."*

bls. 136, hægri dálkur: "*Hin sögulega gatnaskipan, lögun byggingarreita, lega opinna rýma og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að við mótun heildrænnar stefnu um*

borgarvernd." Minjastofnun minnir á að verndun húsa og mannvirkja innan byggingareitanna sé ekki síður mikilvæg en hið sögulega gatnamynstur.

Með ofangreindri setningu er einvörðungu verið að árétta þá nálgun sem þarf að beita á aðalskipulagsstiginu þegar hugað er að verndun byggðar. Það er, að horft sé heildrænt á hið sögulega og einstaka byggðamynstur og hin fíngerða gatna- og lóðaskipan verði vernduð eins og kostur er. Með þessu er ekki verið að slá af kröfum um vernd einstakra bygginga eða mannvirkja.

bls. 136, hægri dálkur: *"Ákvæði hverfisverndar í aðalskipulaginu eru almenns eðlis og ná til stærri heilda og því er nauðsynlegt að stefna um borgarvernd sé nánar útfærð og skýrð í hverfis- eða deiliskipulagi. Þegar fyrir liggja ákvarðanir um verndun og ítarlegri stefnuákvæði um borgarvernd í einstökum hverfum, sem mótuð hafa verið við gerð hverfis- og eða deiliskipulags, skal festa þær ákvarðanir og þau stefnuákvæði í sessi í aðalskipulaginu og gera þau að hluta af heildrænni borgarverndarstefnu aðalskipulagsins."*

Minjastofnun spyr um framfylgd þessa ákvæðis. Listi yfir svæði sem lúta hverfisvernd samkvæmt ákvörðun í deili- eða hverfisskipulagi og samþykkt hafa verið frá staðfestingu AR2030 árið 2014, er nú birtur í Viðauka 8, svo og kort sem sýnir afmörkun svæðanna. Með því er gerð grein fyrir þeim í uppfærðu aðalskipulagi, AR2040.

bls. 136, hægri dálkur, næst síðasta málsgrein, eilítið breytt orðalag sbr. ábending Minjastofnunar: *"Í aðalskipulaginu er þó gerð grein fyrir þeim húsum sem eru friðlýst og þeim sem **eru aldursfriðuð eða byggð fyrir 1925 eða fyrr, í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012**."*

bls. 136, hægri dálkur, síðasta málsgrein, bætt við *byggingarlistarlegri*: *"Skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verður að byggjast á skilningi á sögunni, sagnfræðilegri **og byggingarlistarlegri** greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspegla jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun."*

<u>Borgarverndarstefna, almenn markmið</u>.

bls. 137, hægri dálkur

"Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu."

Minjastofnun telur þetta mikilvægt ákvæði en leggur til að slík röksemdafærsla eigi einnig við þegar metið er hvort rífa eigi hús, s.s hús sem ekki er mögulegt að flytja. Einnig er bent á að huga þarf að staðsetningu flutningshúsa svo sómi sé að. Taka má undir þessar ábendingar en er rétta skoða í samhengi við heildrænni endurskoðun borgarverndarstefnunnar, sem ekki var viðfangsefni ný afstaðinnar aðalskipulagsvinnu.

<u>Hverfisvernd innan Hringbrautar</u>.

bls. 138, hægri dálkur, bætt við *byggingarlistarleg* sbr. ábending Minjastofnunar: *"Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg, fagurfræðileg og **byggingarlistarleg** einkenni."*

Minjastofnun minnir einnig á í þessu samhengi á að setja skráningu innan Hringbrautar í forgang og að margar smáar breytingar á einstökum húsum og lóðum – sem ekki eru skoðaðar í samhengi – geta smám saman haft veruleg áhrif á heildaryfirbragð byggðarinnar. Í væntanlegri hverfisskipulagsvinnu á miðborgarsvæðinu verður hægt að skoða þetta í stærra samhengi. Þó taka megi undir umrætt sjónarmið, þá þarf líka að hafa í huga að litlar breytingar smátt og smátt á mörgum lóðum og reitum – án heildræns skipulags - hefur einkennt þróun á hluta svæðisins alla tíð, s.s. í Þingholtum, og það

hefur gefið svæðinu sína sérstöðu og sitt einstaka byggðamynstur, en vitanlega þarf að gæta þess ávallt að einstakar breytingar raski ekki verulega götumyndum eða gefi fordæmi fyrir þróun sem gæti raskað heildaryfirbragði hverfis.

bls. 138, hægri dálkur: *"Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan."*

Minjastofnun minnir á að verndun húsa og mannvirkja innan byggingareitanna sé ekki síður mikilvæg en hið sögulega gatnamynstur, sbr. hér að ofan og svar við þeirri athugasemd.

bls. 139, vinstri dálkur: "*Að við hönnun og endurgerð almenningsrýma, t.a.m. varðandi götur, gangstéttir, kantsteina, lýsingu, merkingar og önnur götugögn, verði menningarsögulegum gildum haldið á lofti."*

Minjastofnun lítur þetta ákvæði mjög jákvæðum augum en telur að framfylgd þess sé mögulega ábótavant og bendir á fyrirliggjandi hugmyndir um endurhönnun Laugavegar og Skólavörðustígs.

bls. 139, hægri dálkur: "*Við gerð deili- og/eða hverfisskipulags verða verndarákvæði einstakra svæða skilgreind nánar. Einstakar sögulegar götumyndir verði ennfremur skilgreindar nánar í hverfisskipulagi og deiliskipulagi."*

Minjastofnun áréttar mikilvægi þess að menningarminjar séu fullskráðar og kortlagðar áður en kemur að mótun uppbyggingar í hverfis- og deiliskipulagi og minnir á að sömu kröfur um skráningu þurfi að gera fyrir hverfisskipulag og deiliskipulag. Tilhögun minjaskráningar við gerð hverfisskipulags tekur nú almennt mið af þessu og er í samræmi við kröfur Minjastofnunar, þ.e. annarsvegar eru gerðar almennar byggðakannanir og fornleifaskráning og hinsvegar húsakannanir sbr. hefðbundið deiliskipulag.

bls. 139, hægri dálkur: "*Heftið Húsvernd í Reykjavík fylgdi aðalskipulaginu 2001–2024 og aðalskipulaginu 2010–2030. Í AR2001–2024 sagði: „Stefnumörkun í … Húsvernd í Reykjavík … er áfram leiðbeinandi við gerð deili- og hverfisskipulags." Með þessu ákvæði er lögð áhersla á að stefna heftisins, t.a.m. sértæk ákvæði um verndun einstakra svæða, gildi áfram og verði lögð til grundvallar við mótun nánari stefnu um verndun í deili- og/eða hverfisskipulagi svæðanna innan Hringbrautar. Almenn verndarákvæði sem koma fram í heftinu eru hinsvegar innifalin í almennri stefnu um borgarvernd í aðalskipulaginu og heildrænum hverfisverndarákvæðum um svæðið innan Hringbrautar."*

Minjastofnun minnir á mikilvægi þessa heftis og það haldi vægi sínu. Heftið er áfram fylgiskjal með aðalskipulaginu, svo sem verið hefur undanfarna áratugi. Tækifæri eru til að uppfæra heftið í tengslum við frekari minjaskráningu innan Hringbrautar og sem lið í undirbúningi hverfisskipulags á miðborgarsvæðinu.

Einnig er mynd 13, er sýnir þegar friðlýstar fornleifar, lagfærð í samræmi við ábendingar Minjastofnunar (MV9, Víkurgarður bætist við á myndina) . Ennfremur eru gerðar lagfæringar á öðrum myndum og kortagrunnum sem eru til skýringar, sbr. athugasemdir Minjastofnunar. Tafla sem birtist í kafla 3.7. í umhverfisskýrslu, um stöðu minjarskráningar eftir svæðum, er einnig uppfærð sbr. ábendingar Minjastofnunar.

Haraldur Sigurðsson

Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Skipulags- og samgönguráð.

Reykjavík, 13. desember 2021

Mál: **Aðalskipulag Reykjavíkur 2040**. Stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð, framlenging skipulagstímabils og tæknileg uppfærsla Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030**. Lokaafgreiðsla og staðfesting, sbr. bréf Skipulagsstofnunar dagsett 10. desember**

Vísað er til bréfs Skipulagsstofnunar vegna afgreiðslu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, dagsett 10. desember sl. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar frá 8. nóvember sl. og viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við henni. Skipulagsstofnun setur fram nokkrar ábendingar og tillögur um lagfæringar á skipulagsgögnum sem þurfi að gera áður en tillagan er frágengin til undirritunar og staðfestingar. Hér að neðan er að finna viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við einstökum athugasemdum og afast í skjalinu eru listaðar upp þær lagfæringar sem lagt er til að verði gerðar áður en aðalskipulagið er undirritað og staðfest**.** Rétt er að árétta að þessar lagfæringar fela ekki í sér efnislegar breytingar á bindandi stefnumörkun um landnotkun og byggðaþróun, sbr samþykkt aðalskipulags í borgarstjórn 19. október sl., en skerpt er á nokkrum atriðum til skýringar og túlkunar og til að lagfæra innbyrðis samræmi, sbr. umfjöllun hér að neðan. **Lagt er til að *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040* ásamt fylgiskjölum, samþykkt í borgarstjórn 19. október sl., verði uppfært sbr. neðangreindur listi yfir lagfæringar áður en það er undirritað og staðfest.**

Túlkun viðmiða um hámarksþéttleika, sbr. tafla 3.2.

Skipulagsstofnun telur að skerpa þurfi betur á viðmiðum og reiknireglum um hámarksþéttleika eftir svæðum sbr. tafla 3.2, sérstaklega á svæðum sem eru utan áhrifasvæða lykilbiðstöðva almenningssamgangna, sbr. framsetning á mynd 5. Einnig þurfi að skoða hvernig túlka eigi þéttleikaviðmið fyrir tiltekin miðsvæði (M1-M4 og M5-M8) í samhengi við hin almennu fjarlægðarviðmið frá biðstöð almenningssamgangna og eru tekin dæmi um tvö slík svæði í umsögninni, Keldnaland og Loftleiðasvæði.

Tekið er undir að skýrt þurfi að vera hvernig beri að túlka hin almennu þéttleikaviðmið aðalskipulagsins. Stefna um þéttleika og byggingarmagn er nú sett fram með öðrum hætti en áður og þar er byggt á þeirri hugmyndafræði sem sett er fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og breytingu þess frá 2018 vegna Borgarlínu. Í megin markmiðum aðalskipulagsins segir: *„Nálægð við almenningssamgöngur, vistvæna samgönguvinnviði og fjölbreytta atvinnukjarna verði lögð til grundvallar við mat á þéttleika og yfirbragði íbúðarbyggðar á nýjum byggingarsvæðum.“* Á grundvelli þessa taka hin almennu þéttleikaviðmið, sbr. tafla 3.2. fyrir einstök svæði mið af annarsvegar fjarlægð frá almenningssamgöngum og hinsvegar af því hvort uppbygging feli í sé blöndun byggðar og nálægð íbúðar við fjölbreytta þjónustu og atvinnutækifæri. Blönduð og miðlæg miðsvæði, þ.e. M1-M4 og M5-M8, sem eru hluti landskjarna eða samgöngumiðuð sbr. ákvæði svæðisskipulags, geta þannig verið með nýtingu sbr. flokkar I og II, jafnvel þó þau njóti ekki nálægðar við skilgreindar lykilstöðvar Borgarlínu sbr. mynd 5. Umrædd svæði er hinsvegar öll í nálægð við Borgarlínu, fyrsta fasa hennar eða framtíðarleiðir, sbr. einnig stefna um skilgreindan þróunarás, annars vegar austur-vestur (Miðborg-Keldur) og hinsvegar norður-suður (Miðborg-Vatnsmýri). Því er ekki álitamál hvort umrædd svæði sem tekin eru sem dæmi, Loftleiðasvæði og Keldur, séu í nýtingarflokki II eða III. Við skipulagningu og endurskipulagningu þessara svæði er mögulegt að horfa til nýtingar samkvæmt flokki I og II, sem gefur vissulega mikið svigrúm til byggingarmagns. Hér þarf hinsvegar að líta til þess að svæðin eru einnig háð ákvæðum um hæðir húsa (sem með breytingunum hafa verið þrengd) og kröfum um gæði byggðar og umhverfisáhrif, sbr. ákvæði í kafla 3.6. Því er ekki

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
SÍMI 411 1111 BRÉFASÍMI 411 3071
NETFANG: SKIPULAG@REYKJAVIK.IS

rétt að reikna út mögulega nýtingu einstakra svæði einvörðungu útfrá uppgefnum nýtingarhlutföllum í töflu 3.2. og hér er rétt að minna á að um hámarksviðmið er að ræða. Varðandi Keldnalandið þá eru sett fram sérákvæði um skipulag þessa stóra landsvæðis og kveðið á um að unnið verði nánari stefna um svæðið í sérbreytingu á aðalskipulagi, þegar þar að kemur sem rammahluti aðalskipulags.

Í þessu samhengi öllu er einnig rétt að minna á neðangreindan almennan fyrirvara sem settur er við stefnu aðalskipulagsins: *„Ákvæði og viðmið aðalskipulags um þéttleika, hæðir húsa og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulegar hámarksheimildir um uppbyggingu. Endanleg ákvörðun um byggingarmagn, s.s. um fjölda íbúða eða magn atvinnuhúsnæðis, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum, er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags, með tilliti til megin markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett er fram í kafla 3.6. Byggingarréttur lóðarhafa eða landeiganda skapast þannig ekki með staðfestingu aðalskipulags heldur við samþykkt deiliskipulags eða hverfisskipulags“*

Vegna ábendinga Skipulagsstofnunar er lögð til eftirfarandi breyting á titli töflu 3.2.:

Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, <u>annarsvegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hinsvegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna</u>....

Bætt verður við eftirfarandi neðanmálsgrein til frekari áréttingar og túlkunar, við dálk lengst til hægri í töflunni: **<u>Blönduð og miðlæg svæði geta þannig verið í hærri nýtingarflokki þó þau njóti ekki nálægðar við almenningssamgöngur, sbr. skilgreind áhrifasvæði þeirra, enda njóta íbúðir á svæðinu nálægðar við fjölbreytta þjónustu og atvinnutækifæri og innviðir fyrir aðra vistvæna ferðamáta eru til staðar.</u>**

Einnig verði bætt við til skýringar í neðanmálsgrein um *svæðisnýtingu* í töflu 3.2. hvernig reikna skuli nýtingu á svæðum sem ekki njóta nálægðar við skilgreindar lykilstöðvar, heldur almennt við leiðir almenningssamgangna sbr. mynd 5: „**...Við útreikning á mögulegum þéttleika svæða í grennd við Borgarlínu eða skilgreindar leiðir almenningssamgangna, sbr. mynd 5 og viðmið fyrir biðstöðvar í flokki S3 og S4, skal miða við að biðstöðvar séu að jafnaði með 500 m millibili, liggi ekki fyrir ákvarðanir um staðsetningu stöðva.“**

Stefnu um atvinnuhúsnæði á miðsvæðum í töflu 6.1. .

Skipulagsstofnun telur að skýra þurfi hvort uppgefin 20% vikmörk eigi við um viðbótarbyggingarmagn eða heildarbyggingarmagn á viðkomandi svæði. Stofnunin telur einnig að skýra þurfi hvort aukið byggingarmagn sem gefið er upp í töflunni eigi einvörðungu við um atvinnuhúsnæði eða hvort heimilt sé að nýta hluta þess fyrir íbúðir.

Umrædd tafla gefur upplýsingar um áætlaða aukningu atvinnuhúsnæðis einvörðungu og uppgefin vikmörk eiga eingöngu við um áætlað viðbótar byggingarmagn þess á svæðinu. Upplýsingar um áætlað magn atvinnuhúsnæðis á hverju svæði eru mikilvægar vegna umferðarspáa og einnig þegar horft er til blöndunar byggðar á hverju svæði. Það er því áskilið að tiltekið magn atvinnuhúsnæðis verði byggt á svæðinu og verði ekki nýtt fyrir íbúðir til að tryggja að landnotkun á svæðinu sé sannarlega blönduð og viðkomandi svæði verði áfram öflugur atvinnukjarni. Heildar byggingarmagn á blönduðum miðsvæðum, þ.e. bæði magn atvinnu- og íbúðarhúsnæðis, ræðst af þéttleikaviðmiðunum sem sett eru fram í töflu 3.2, stefnuákvæðum um hæðir húsa og kröfum um gæði byggðar og umhverfisáhrif sbr. kafli 3.6. Ef 20% vikmörk atvinnuhúsnæðis eru fullnýtt, þá minnkar magn íbúðarhúsnæðis mögulega að sama skapi, þ.e. hin almennu þéttleikaviðmið setja þak á heildar byggingarmagn á svæðinu. Skerpt verður á þessum skilningi í yfirskrift töflu 6.1 og viðkomandi neðanmálsgrein, sbr. hér að neðan (breytingar og viðbætur undirstrikaðar):

Breyttur titill töflu 6.1*:*

Miðsvæði í AR204. Uppgefnar tölur varða <u>aukingu</u> byggingarmagns atvinnuhúsnæðis <u>eingöngu</u>. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1 og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk* byggingarmagns *eru +20% <u>og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis</u>.

Breytt neðanmálsgrein:

** Lauslega <u>áætluð aukning atvinnuhúsnæðis</u>. Á svæðum þar sem ...*

Sama árétting varðandi túlkun vikmarka er sett við töflu 7.1., fyrir sérhæfð atvinnusvæði.

Byggingarmagn á Landspítalalóð og bílastæðahús.

Í umræddri skilgreiningu fyrir svæðið S2 á Landspítalalóð, sem sett var fram á sínum tíma í AR2030 og var ekki til sérstakrar skoðunar í yfirstandandi vinnu, er getið um áætlaða nettóaukningu byggingarmagns á svæðinu og tekið fram að bílastæðahús séu ekki innifalin í tölunni. Í áætlunum aðalskipulagsins um aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis er að jafnaði talað um nettóaukningu gólfflatarmáls þar sem fram fer starfsemi eða þjónusta, sem hefur í för með fjölgun starfa og skapar þar af leiðandi umferð. Þessi framsetning er mikilvæg til að geta nýtt gagnagrunna aðalskipulags við gerð umferðarspáa, því bílastæðin, hvort sem þau eru neðanjarðar, í bílastæðahúsum eða ofanjarðar, innan lóðar og utan, skapa ekki sem slík umferðina, heldur þeir sem sækja störfin eða þjónustuna á viðkomandi svæði. Það er hinsvegar eðlilegt að bílastæðahús séu almennt tekin með í reikninginn þegar þéttleiki og yfirbragð byggðar er metið við mótun deiliskipulags, útfrá þéttleikaviðmiðum og stefnu aðalskipulags um hæðir húsa. Umrædd tala á S2 um aukningu byggingarmagns var dregin sérstaklega fram vegna umfangs fyrirhugaðrar uppbyggingar á svæðinu og sérstöðu þessi í samhengi við önnur svæði fyrir samfélagsþjónustu, en um þau svæði gilda almennari ákvæði um þéttleika og yfirbragð en önnur atvinnusvæði.

Stafrænt aðalskipulag og auðkenni landnotkunar og aðrar ábendingar:

Settar eru fram athugasemdir varðandi tæknilega framsetningu aðalskipulagsins og skilgreiningar þess sem stafrænn kortagrunnur, sbr. kröfur um stafrænt skipulag skv. 46 gr. skipulagslaga. Við mótun aðalskipulagsins hefur verið tekið mið af þessum kröfum eins og kostur er, en hér er rétt að nefna að skýrar og útgefnar leiðbeiningar um stafrænt skipulag og um skil á gögnum til Skipulagsstofnunar, voru ekki gefnar út fyrr en í lok nóvember sl. eða eftir að aðalskipulaginu var skilað inn til staðfestingar. Tæknilegur og stafrænn grunnur aðalskipulagsins verður í samræmi við kröfur Skipulagstofnunar um stafrænt skipulag og skil gagna og verða gerðar viðeigandi lagfæringar, enda varði þær ekki efnisleg og bindandi stefnuákvæði aðalskipulagsins.

Aðalskipulagsgögn verða lagfærð í samræmi við ábendingar og athugasemdir Skipulagsstofnunar, varðandi framsetningu uppdrátta og annarra gagna og kröfur um skil á stafrænu formi. Einnig verða gerðar þær leiðréttingar sem bent er á á blaðsíðu 4 í umsögn Skipulagstofnunar.

Yfilrlit viðbóta og lagfæringa á samþykktri aðalskipulagstillögu og fylgiskjölum, sbr. samþykkt tillögunnar í borgarstjórn 19. október sl., sem gerðar verða áður en aðalskipulagið verður undirritað og staðfest:

1) Túlkun viðmiða um hámarksþéttleika, sbr. tafla 3.2 í greinargerð (A-hluti), vegna athugasemda Skipulagstofnunar:
   a) Vegna ábendinga Skipulagsstofnunar er lögð til eftirfarandi breyting á titli töflu 3.2.:

      Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, <u>annarsvegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hinsvegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna</u>....
   b) Bætt verður við eftirfarandi neðanmálsgrein til frekari áréttingar og túlkunar, við dálk lengst til hægri í töflunni: **<u>Blönduð og miðlæg svæði geta þannig verið í hærri nýtingarflokki þó þau njóti ekki nálægðar við almenningssamgöngur, sbr. skilgreind áhrifasvæði þeirra, enda njóta íbúðir á svæðinu nálægðar við fjölbreytta þjónustu og atvinnutækifæri og innviðir fyrir aðra vistvæna ferðamáta eru til staðar.</u>**
   c) Einnig verði bætt við til skýringar í neðanmálsgrein um *svæðisnýtingu* í töflu 3.2. hvernig reikna skuli nýtingu á svæðum sem ekki njóta nálægðar við skilgreindar lykilstöðvar, heldur almennt við leiðir almenningssamgangna sbr. mynd 5: **„...Við útreikning á mögulegum þéttleika svæða í grennd við Borgarlínu eða skilgreindar leiðir almenningssamgangna, sbr. mynd 5 og viðmið fyrir biðstöðvar í flokki S3 og S4, skal miða við að biðstöðvar séu að jafnaði með 500 m millibili, liggi ekki fyrir ákvarðanir um staðsetningu stöðva.“**

2) Stefna um aukningu atvinnuhúsnæðis sbr. tafla 6.1.og 7.1 í greinargerð (A-hluti), vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.
   a) Breyttur titill töflu 6.1*: **Miðsvæði í AR204. Uppgefnar tölur varða <u>aukingu</u> byggingarmagns atvinnuhúsnæðis <u>eingöngu</u>. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1 og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m^2). Vikmörk** byggingarmagns **eru +20% <u>og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis</u>.***
   b) *Breytt neðanmálsgrein í töflu 6.1: * Lauslega <u>áætluð aukning atvinnuhúsnæðis</u>. Á svæðum þar sem…*
   c) Sama árétting varðandi túlkun vikmarka er sett við töflu 7.1., fyrir sérhæfð atvinnusvæði.
3) Aðar lagfæringar vegna umsagnar Skipulagsstofnunar:
   a) Hafnarsvæði H4, afmörkun strandsvæðis og landfylling við Klettagarða, sbr. eldri aðalskipulagsbreyting. Lagfært sbr. athugasemd og viðkomandi þemakort samræmt við þéttbýlisuppdrátt.
   b) Borgarhlutakjarni nær ekki til Suður-Mjóddar, sbr. afmörkun á mynd 2 og verður það áréttað með skýrri tilvísun í viðkomandi kafla 6.8.
   c) Ræktunarsvæði, nú merkt Lr1-LR4, verða auðkennd á uppdrætti sem OP24, en lúta áfram sömu grunnskilgreiningum, hvert og eitt, eins og þær eru nú settar fram í greinargerð.
   d) Vatnsvernd er sýnd á uppdráttum í samræmi við staðfest svæðisskipulag vatnsverndar.
   e) Stofnkerfi raflína og jarðstrengja, sem nú er sýnt á mynd 16a verður sett fram á skipulagsuppdráttum.
   f) Allar tilvísanir í gildandi lög eru yfirfarnar og lagfærðar eftir því sem þurfa þykir.

g) Skoðað verður að setja daufgráar hæðarlínur inná uppdrætti ef framsetning leyfir.

4) Stafrænt skipulag. Skipulagsuppdrættir og önnur skipulagsgögn lagfærð í samræmi við ábendingar og athugasemdir Skipulagsstofnunar, varðandi framsetningu og skil gagna, vegna krafna um stafrænt skipulag.
5) Bætt við í titil myndar 3, sbr. einnig tafla 3.1. (undirstrikað): *"...Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunarsvæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en 49 íbúðum á einum og sama reitnum...*
6) Kaflar um menningarminjar, borgarvernd, Viðauki 8 og umhverfisskýrsla, uppfærð í samræmi við umsögn Minjastofnunar og viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við henni, dagsett 13. desember.
7) Titlar skipulagsgagna í bindandi hluta aðalskipulagsins (A-hluti) samræmdir, þ.e. fyrir greinargerð, þéttbýlisuppdrátt og sveitarfélagsuppdrátt. Yfirtitill verður *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040* og undirtitill *Uppfærð aðalskipulagsáætlun byggir á þeirri sýn og stefnumörkun sem samþykkt var með AR2010–2030 og tók gildi í febrúar 2014,* sbr. titill greinargerðar.
8) Inngangskafli uppfærður í samræmi við lokaafgreiðslu svo og Viðauki 11.
9) Lokafrágangur skipulagsgagna vegna útprentunar þeirra fyrir undirritun. Loka prófarkalestur greinargerðar og uppdrátta, útfrá mögulegum stafavillum, tilvísunum, innbyrðis samræmi og framsetningu.

Haraldur Sigurðsson

Fylgiskjöl:

Bréf Skipulagsstofnunar dagsett 10. desember 2021

Umsögn Minjastofnunar, dagsett 8. nóvember 2021

Viðbrögð umhverfis- og skipulagssviðs við umsögn Minjastofnunar, dagsett 13. desember

Bréf umhverfis- og skipulagssviðs til Skipulagsstofnunar, dagsett 26. október 2021

© Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið 2021

Hönnun/umbrot
Vinnustofa Atla Hilmarssonar

Kort
Umhverfis- og skipulagssviði
Reykjavíkurborgar

Ljósmyndir
Ragnar Th. Sigurðsson

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og
skipulagssvið