Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

Stefnumörkun

1 Framtíðarsýn og stefnumið

1.1. Framtíðarsýn

Að Reykjavík sé öflug og gróskumikil höfuðborg landsmanna allra og forystuafl á sviði þekkingar og alþjóðavæðingar þar sem hugtökin framsækni og sjálfbærni standi vörð um verðmætasköpun er byggi á íslenskum grunni og skili viðunandi búi til komandi kynslóða.

1.2. Stefnumið og stoðir aðalskipulagsins

Að Reykjavík styrki hlutverk sitt sem **höfuðborg** og sem **alþjóðleg** og **vistvæn** borg á íslenskum grunni þar sem hlúð er að nýjum og hefðbundnum atvinnuvegum og umhverfi borgarbúa með sjálfbæra þróun, hagkvæma uppbyggingu og gæði byggðar að leiðarljósi.

Stefnumið eru sett fram undir þremur stoðum:

- **Reykjavík sem höfuðborg**
  Reykjavík verði efld sem miðstöð stjórnsýslu, viðskipta- og atvinnulífs, samgangna og menningar. Sjá einkum markmið 1.
- **Reykjavík sem alþjóðleg borg**
  Reykjavík verði efld sem útvörður Íslands í vaxandi alþjóðlegri samkeppni borga og borgarsvæða um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn. Sjá einkum markmið 1, 2 og 4.
- **Reykjavík sem vistvæn borg**
  Skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun þar sem bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrúmi í sátt við land og lífríki. Sjá markmið 1, 2, 3 og 4.

2. Markmið og framfylgd

Markmið 1. Að stuðla að öflugu atvinnulífi með því að:

a) Efla meginkjarna borgarinnar sem kjarna höfuðborgarsvæðisins og landsins alls.
Meginkjarni þjónar landinu öllu. Í miðborginni, sem er hluti af meginkjarna, er stjórnsýsla ríkis og borgar. Á grundvelli stefnumörkunar fyrir miðsvæði eru miðborgin, Kringlan og svæðið Hlemmur-Fen meginkjarni. Þar skulu iðnaður og önnur landfrek starfsemi vera víkjandi fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum. Sjá skilgreiningar fyrir landnotkun og töflu 3.

b) Styrkja framgang Þróunaráætlunar miðborgar.
Skilmálar um miðsvæði (sjá 3.1.5. Miðborg og miðsvæði). Landfylling, byggð í Vatnsmýrinni og þétting byggðar vestan Elliðaáa.

c) Skapa rými fyrir fjölbreytta verslun.
Svæðið frá Hlemmi til og með Fenjum og afmarkað svæði í Höfðahverfi, sem áður voru athafnasvæði, verða miðsvæði.

d) Efla miðkjarna í einstökum borgarhlutum.
Svæðiskjarni í Mjódd, bæjarkjarni í Hamrahlíðarlöndum og þjónustukjarnar í Spönginni og Gufunesinu.

e) Skapa rými fyrir starfsemi í þekkingar-, tækni- og viðskiptageiranum.
Þekkingar- og tæknigarðar verði á miðsvæði í Vatnsmýri og á Keldum, fjármál og skyld starfsemi í Borgartúni ásamt almennu skrifstofuhúsnæði.

f) Skapa rými fyrir fjölbreytta athafna- og þjónustustarfsemi.
Athafnasvæði í Höfða- og Hálsahverfi.

g) Skapa rými fyrir landfrekar atvinnugreinar.
Atvinnusvæði á Hólmsheiði, Esjumelum og Geldinganesi. Ekki er skilyrt að atvinnustarfsemi á Geldinganesi tengist höfn. Vöxtur hafnar verður á fyllingum við núverandi hafnarsvæði og í Eiðsvík.

h) Stuðla að aukinni sérhæfingu atvinnusvæða.
Öll helstu atvinnusvæði, þ.m.t. miðsvæði, athafnasvæði og hafnar- og athafnasvæði, eru skilgreind með ákveðna notkun í huga. Sjá skilgreiningu á landnotkun. Við gerð deiliskipulags skal haft samráð við aðila atvinnulífsins.

Markmið 2. Að auka gæði byggðar með því að:

a) Setja skilmála um umhverfisgæði í deiliskipulagi.
Innan þriggja ára frá staðfestingu aðalskipulagsins verði unnin rit um 1) þróun og uppbyggingu vistvænnar byggðar, 2) gæði byggðar í íbúðarhverfum og á atvinnusvæðum og 3) mótun hönnunarstefnu Reykjavíkur. Ritin verði leiðbeinandi við deiliskipulagsgerð.

b) Stytta fjarlægðir milli íbúa og starfa.
Í blandaðri byggð verði gert ráð fyrir ákveðnu hlutfalli lands undir atvinnustarfsemi til viðbótar við þjónustu og stofnanir sem þjóna íbúum viðkomandi hverfis. Sjá töflu 2.

c) Fjölbreytt framboð íbúðarsvæða.
Á hverjum tíma verði tryggt fjölbreytt framboð íbúða á nýjum svæðum jafnt og á þéttingarsvæðum sem taki mið af þörfum húsnæðismarkaðarins hverju sinni.

d) Setja skilmála um byggðamynstur og yfirbragð byggðar.
Setja ákvæði um þéttleika byggðar, blöndun landnotkunar og yfirbragð byggðar í hverju hverfi. Sjá töflu 2. Innan hvers skólahverfis verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli jafnt og sérbýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Stefnt er að því að í deiliskipulagi íbúðarhverfa verði allt að 20% íbúða miðaðar við þarfir tekjuminni hópa og þarfir ungs fólks sem er að hefja búskap auk námsmanna, bæði hvað varðar gerð og stærð íbúða og bílastæðakröfur.

e) Viðhalda fjölbreytileika byggðar og lands.
Sérkenni eldri byggðar og náttúrulegan fjölbreytileika lands og lífríkis skal varðveita sbr. ákvæði um hverfisvernd í skipulagsreglugerð. Stefnumörkun í þemaheftunum við Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016, *Húsvernd í Reykjavík* og *Umhverfi og útivist*, útgefnum 1998, gildir áfram við gerð deiliskipulags. Rit um hús og minjavernd, sem ná til borgarinnar í heild, verði unnin innan þriggja ára. Lokið verði við aðal- og deiliskráningu fornleifa í öllu landi borgarinnar innan árs frá staðfestingu aðalskipulagsins.

f) Styrkja tengsl byggðar við náttúru- og útivistarsvæði.
Mynda samfelldan vef útivistarsvæða um borgarlandið sem tengir saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði og tryggja góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði. Fylgja skal eftir stefnumörkun í þemaheftinu *Umhverfi og útivist*, útgefnu 1998, við deiliskipulagsgerð.

Markmið 3. Að leggja áherslu á hagkvæma nýtingu lands og þjónustukerfa með því að:

a) Takmarka útþenslu þéttbýlis.
Sjá vaxtarmörk þéttbýlis á þéttbýlisuppdrætti.

b) Mynda samfellda byggð.
Byggt verði á Gufunesi og Norðlingaholti, í landi Keldna, Höllum, Hamrahlíðarlöndum og hlíðum Úlfarsfells. Sjá töflu 1. Byggt á Álfsnesi eftir 2024.

c) Þétta núverandi byggð.
Gert ráð fyrir að byggðar verði um 2015 íbúðir vestan Elliðaáa og 570 íbúðir austan Elliðaáa auk þéttingar innan atvinnusvæða. Sjá 5. mynd og töflu 1 og 3.

d) Endurskipuleggja vannýtt svæði.
Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi rísi í Vatnsmýrinni (1. og 2. mynd), í Elliðaárvogi og Gufunesi.

e) Auka þéttleika byggðar.
Á nýjum íbúðarsvæðum í útjaðri byggðar verði þéttleiki byggðar að jafnaði um 25 íbúðir/ha í stað stefnu um 15-20 íbúðir/ha í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Sjá töflu 2.

Markmið 4. Að samgöngur verði skilvirkar, öruggar og vistvænar með því að:

a) Byggja skilvirkt og öruggt samgöngukerfi.
Með nýjum stofnbrautum, m.a. tengingu yfir Kleppsvík, Öskjuhlíðargöngum og Holtsgöngum ásamt afkastamiklum gatnamótum og göngubrúm. Kannaður verði möguleiki á að framlengja fyrirhugaðan stokk á Miklubraut, milli Reykjahlíðar og Snorrabrautar, lengra til austurs eftir Miklubrautinni. Einnig verði kannaður til hlítar möguleiki þess að gera göng/stokk fyrir bílaumferð eftir Hringbrautinni, frá Sæmundargötu og vestur fyrir Suðurgötu.

b) Að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar.
Við hönnun umferðarmannvirkja verði umferðaröryggi haft að leiðarljósi en jafnframt verði leitast við að lágmarka sjónræn áhrif, hávaðamengun og kröfur til landrýmis. Haldið verði áfram að afmarka 30 km hverfi og tekið verði tillit til samþykktra umferðaröryggisáætlana.

c) Að auka skilvirkni vöruflutninga.
Staðsetning hafnar- og athafnasvæða gagnvart helstu viðskiptasvæðum tryggi skilvirkni og efli vistvænar samgöngur.

Svæði	Stærð lands (ha)	Fjöldi íbúða[5]	Byggingartímabil[6]
Grafarholt	125	1770	2001-2004
Úlfarsfell I (Hallar/Hamrahlíð)	100	2000	2002-2008
Úlfarsfell II (Úlfarsárdalur)	100	2000	2012-2024
Úlfarsfell III (Úlfarsárdalur)*	90		eftir 2024
Norðlingaholt	62	1000	2002-2008
Geldinganes - austur*	53	200	2012-2024
Gufunes	90	3000	2006-2012
Elliðaárvogur I	20	450	2002-2008
Elliðaárvogur II	28	500	2012-2024
Keldur (miðsvæði)	88	400	2012-2024
Þéttingarsvæði austan Elliðaáa[1]		570	2001-2024
Þéttingarsvæði vestan Elliðaáa[2]		2015	2001-2016
Landfylling við Ánanaust	35	700	2012-2024
Vatnsmýri I - Skerjafjörður[3]		275	2005-2008
Vatnsmýri III - Litli-Skerjafjörður[4]		300	2010-2016
Vatnsmýri IV		1400	2016-2024
Álfsnes			eftir 2024
Grundarhverfi		220	2001-2024
Samtals:		16800	

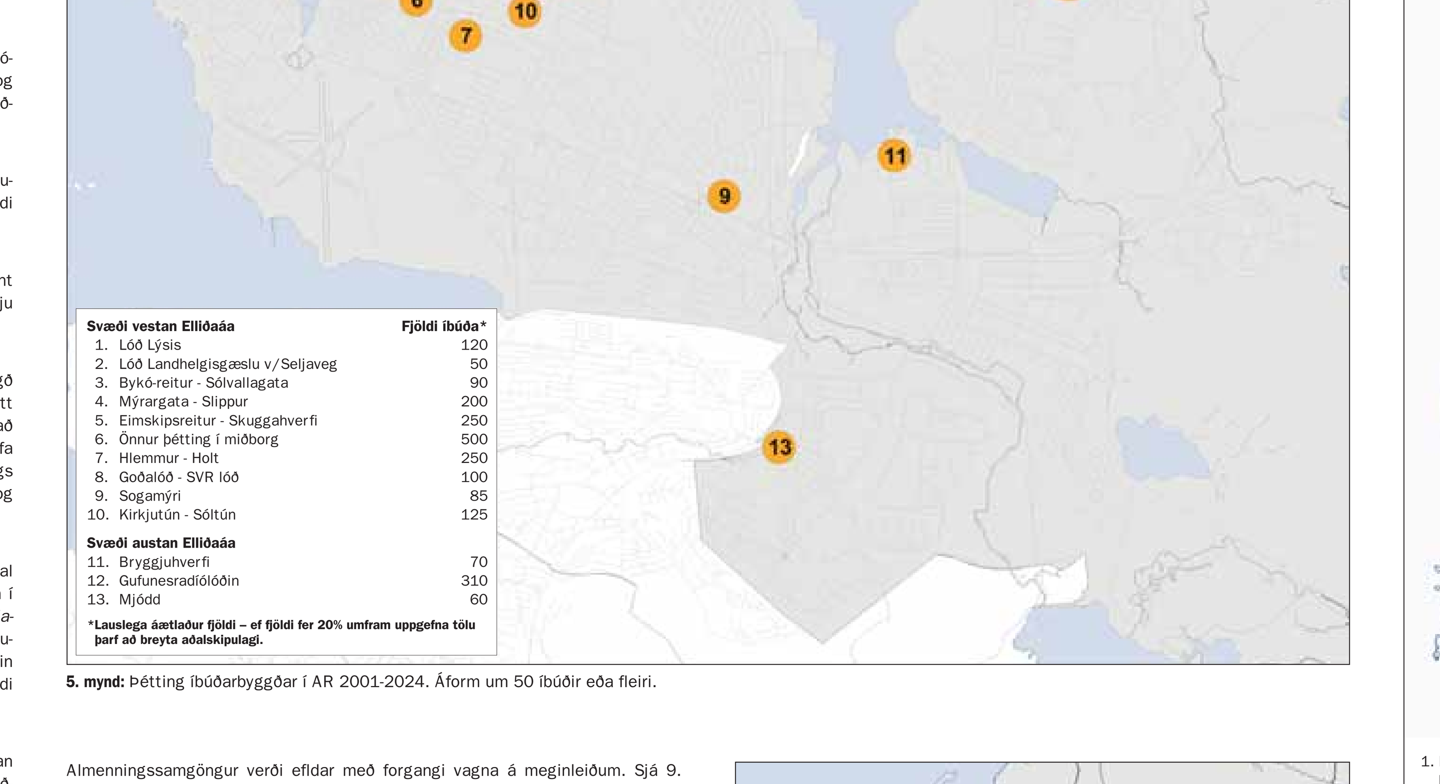
* Í Úlfarsfelli III er gert ráð fyrir 2000 íbúða byggð eftir 2024. Í Geldinganesi-austur bætast við 700 íbúðir eftir 2024.
1) Hér er meðal annars innifalin Gufunesradíólóðin, þar sem eru 310 íbúðir, og Bryggjuhverfi með 70 íbúðir til viðbótar.
2) Þétting á Vatnsmýrarsvæðinu er ekki innifalin.
3) Svæði sem losnar vegna lokunar SV-NA brautar.
4) Svæði sem losnar vegna flutnings einkaflugs.
5) Vikmörk á íbúðarfjölda fyrir einstök svæði eru -10%/+20%.
6) Meginhluti uppbyggingar viðkomandi svæðis fari fram á tilgreindu tímabili. Nauðsynlegur undirbúningur vegna uppbyggingar á einstökum svæðum, s.s. landfyllingar, getur hafist mun fyrr. Gert er ráð fyrir að landfylling fyrir framhaldsskóla við Ánanaust verði gerð fyrir 2012.

Tafla 1: Blönduð svæði/íbúðarsvæði í AR 2001-2024

Svæði:	Þéttleiki íbúðir/ha[1]	Atvinnusvæði (%)[2]	Hæðir húsa[3]
Úlfarsfell I (Hallar/Hamrahlíð)	25-30	15-25%	1-6
Úlfarsfell II (Úlfarsárdalur)	20-25	5-10%	1-6
Úlfarsfell III (Úlfarsárdalur)	20-25	5-10%	1-6
Norðlingaholt	20	15-25%	1-6
Geldinganes - austur	20	10-20%	1-4
Gufunes	45	15-25%	2-8
Elliðaárvogur I og II	25	15-25%	2-6
Keldur (miðsvæði)	25	65%	2-6
Landfylling við Ánanaust	30	20%	2-4
Vatnsmýri I - Skerjafjörður	35	0%	2-4
Vatnsmýri III - Litli-Skerjafjörður	45	50%	2-5
Vatnsmýri IV	45	20%	2-8
Álfsnes	20	20%	
Grundarhverfi	10		1-3

1) Íbúðir á ha alls lands hverfisins að undanskildum svæðum fyrir atvinnuhúsnæði, sbr. dálk 2. Ákveðið nánar í deiliskipulagi. Gera má ráð fyrir +/-20% vikmörkum.
2) Atvinnusvæði til viðbótar við það land sem fer undir þjónustustofnanir. Á þessum atvinnusvæðum er ekki leyfileg starfsemi sem á heima á athafna-, iðnaðar- og hafnarsvæðum skv. skipulagsreglugerð. Ákveðið nánar í deiliskipulagi. Gera má ráð fyrir +/-20% vikmörkum á stærðum svæðanna.
3) Hæðir húsa að jafnaði. Í hverfunum geta risið einstakar byggingar sem eru hærri og verða þær metnar sérstaklega í deiliskipulagi.

Tafla 2: Blönduð svæði/íbúðarsvæði AR 2001-2024 – Þéttleiki og yfirbragð byggðar.



5. mynd: Þétting íbúðarbyggðar í AR 2001-2024. Áform um 50 íbúðir eða fleiri.

Almenningssamgöngur verði efldar með forgangi vagna á meginleiðum. Sjá 9. mynd. Tekið verði tillit til áherslna í stefnu í samgöngumálum (sjá AR5) við gerð deiliskipulags.

Athugaðir verði til hlítar möguleikar á sporbundnum almenningssamgöngum innan borgarinnar.

Þörfum gangandi og hjólandi umferðar verði mætt með áframhaldandi markvissri uppbyggingu stígakerfis borgarinnar og þéttari og skjólbetri byggð.

Þar sem ekki er hægt að koma fyrir stígum vegna hjólreiða í þéttbýli verður komið fyrir hjólreiðareinum í götustæði. Þetta á sérstaklega við um miðbæinn og eldri borgarhluta og í þéttri byggð.

3 Landnotkun og þéttleiki byggðar

3.1. Landnotkun

3.1.1. Framsetning

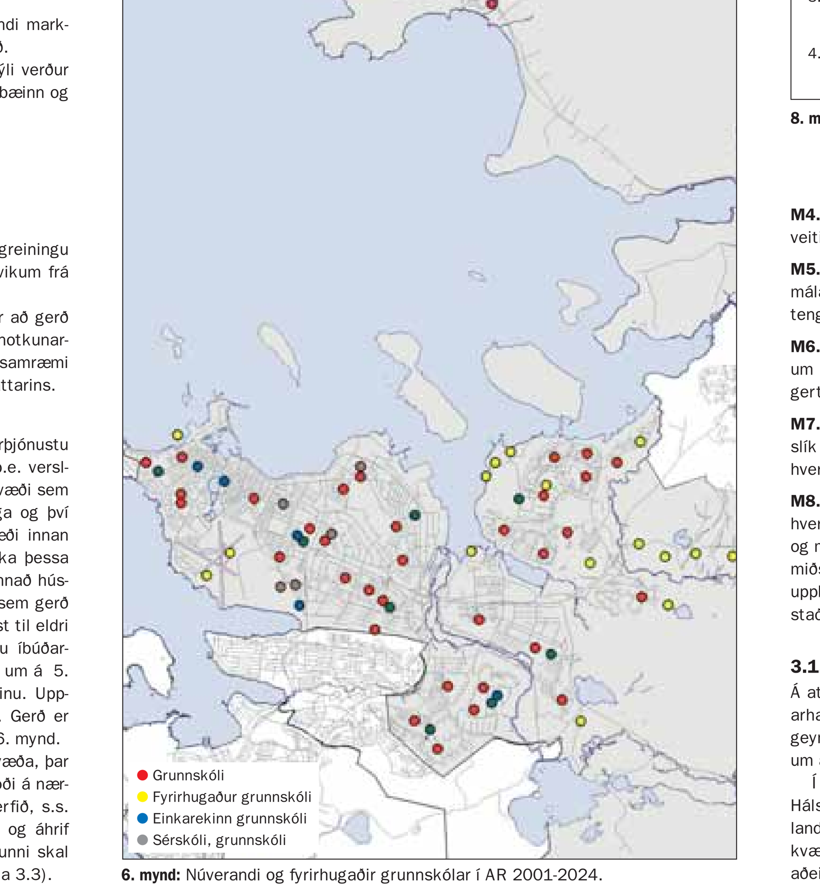
Framsetning á þéttbýlisuppdrætti er í meginatriðum í samræmi við skilgreiningu og ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 400/1998. Gerð er grein fyrir frávikum frá skipulagsreglugerð í hverjum kafla fyrir sig (sjá 3.1.2. til 3.1.20.).

Landnotkunarsvæði eru mörkuð í grófum dráttum enda gert ráð fyrir að gerð sé nánari grein fyrir afmörkun landnotkunar í deiliskipulagi. Mörk landnotkunarsvæða ákvarðast af götum fremur en lóðamörkum innan götureita. Í samræmi við þessa framsetningu eru ekki sýnd hús eða lóðamörk á grunni uppdráttarins.

3.1.2. Íbúðarsvæði

Á íbúðarsvæðum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu (sbr. gr. 4.2. í skipulagsreglugerð). Nærþjónusta innan íbúðarsvæða, þ.e. verslun, þjónusta, stofnanir (þ.m.t. leik- og grunnskólar), leikvellir og opin svæði sem einkum þjóna íbúum viðkomandi hverfis, er ekki afmörkuð sérstaklega og því sýnd í sama lit og íbúðarbyggðin. Þetta gildir einnig um útivistarsvæði innan hverfa enda þjóni þau fyrst og fremst viðkomandi hverfi. Ekki má túlka þessa framsetningu sem svo að gert sé ráð fyrir að byggja megi íbúðir eða annað húsnæði á núverandi útivistarsvæðum. Áform um þéttingu íbúðarbyggðar, sem gerð er grein fyrir á 5. mynd og nánar á skýringarblaði AR7, ná fyrst og fremst til eldri iðnaðarsvæða og vannýttra svæða. Ef fram koma áform um þéttingu íbúðarbyggðar sem felur í sér 50 íbúðir eða fleiri á öðrum svæðum en getið er um á 5. mynd þarf að auglýsa þá uppbyggingu sem breytingu á aðalskipulaginu. Uppbygging á öllum þéttingarsvæðum verður kynnt nánar í deiliskipulagi. Gerð er grein fyrir staðsetningu helstu stofnana innan íbúðarsvæða á AR8 og á 6. mynd.

Við mat á umsókn um tiltekna starfsemi, t.d. verslun, innan íbúðarsvæða, þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag, er lagt til grundvallar úttekt á framboði á nærþjónustu í viðkomandi hverfi og áhrif hugsanlegrar starfsemi á umhverfið, s.s. vegna aukinnar umferðar, hávaða eða annars ónæðis af starfseminni og áhrif byggingar á yfirbragð hverfis. Gott aðgengi íbúa hverfisins að þjónustunni skal enn fremur lagt til grundvallar við mat á umsókninni (sjá enn fremur kafla 3.3).



6. mynd: Núverandi og fyrirhugaðir grunnskólar í AR 2001-2024.

Austan Elliðaáa:		Landnotkun	Stærð (ha)[1]	Byggingarmagn (m²)[4]
Geldinganes - vestur/Eiðsvík	(N1)	Hafnar- og athafnasvæði	155	350.000
Hólmsheiði	(N2)	Athafnasvæði	175	400.000
Esjumelar	(N3)	Athafnasvæði	65	125.000
Svæði við Suðurlandsveg[2]	(N4)	Athafnasvæði/miðsvæði	24	100.000
Keldur - Keldnaholt	(N5)	Miðsvæði	57	300.000
Hallar - Hamrahlíð	(N6)	Miðsvæði	30	125.000
Hálsar - Höfðar*	(Þ10)	Athafnasvæði/miðsvæði		60.000
Atvinnusvæði (sjá töflu 2)[3]			85	355.000
		Alls:	591	1.815.000
Vestan Elliðaáa:				
Hafnarsvæði á Nesinu	(N7)	Hafnar- og athafnasvæði	45	80.000
Miðborgarsvæðið*	(Þ1)	Miðsvæði		140.000
Vatnsmýri - Litli-Skerjafjörður	(Þ2)	Blandað svæði	5	40.000
Svæði v/Hringbraut	(Þ3)	Miðsvæði/þjónustustofnanir	10	100.000
Vatnsmýri sunnan Hlíðarfótar	(N8)	Miðsvæði/blandað svæði	15	115.000
Vatnsmýri - norðan Hlíðafótar	(N9)	Miðsvæði	6	50.000
Vatnsmýri - Háskólasvæði	(N10)	Miðsvæði	7	65.000
Borgartún - Skúlatún*	(Þ4)	Miðsvæði		30.000
SVR-lóð	(Þ5)	Miðsvæði	3	25.000
Mýrargötusvæðið*	(Þ6)	Hafnar- og athafnasvæði	3	15.000
Hlemmur - Grensás*	(Þ7)	Miðsvæði		30.000
Kringlan*	(Þ8)	Miðsvæði		30.000
Skeifan - Fen	(Þ9)	Miðsvæði		20.000
Atvinnusvæði (sjá töflu 2)[3]			11	50.000
Alls:			105	790.000
		Samtals:	**696**	**2.605.000**

Tölur um byggingarmagn eru ekki bindandi en stefnumarkandi við gerð deiliskipulags. Vikmörk -/+ 20% fyrir einstök svæði.
N1-N10: Ný atvinnusvæði - Þ1-Þ10: Þétting/endurskipulagning núverandi atvinnusvæða, sjá mynd 3.

* Byggingarmagn áætlað lauslega – nettóaukning byggingarmagns.
1) Miðað við heildarstærð lands. Til að reikna byggingarmagn er margfaldað með lóðahlutfalli (0,7 að jafnaði nema 0,8 á þéttingarsvæðum og nýjum miðsvæðum á Nesinu) og áætluðu nýtingarhlutfalli, sbr. lið 4.
2) Hádegismóar, Smálönd, Nónholt.
3) Austan Elliðaáa er um að ræða Grafarholt, Norðlingaholt, Úlfarsfell (þann hluta sem byggist fyrir 2024), Geldinganes, Gufunes, Elliðaárvog en vestan Elliðaáa landfyllingu við Ánanaust og blönduð svæði í Vatnsmýri.
4) Hér er um að ræða lauslega áætlað byggingarmagn miðað við fullbyggt svæði. Í útreikningum var að jafnaði gengið útfrá 0,2-0,5 í nýtingarhlutfall á athafnasvæðum, 0,5-0,75 á atvinnusvæðum innan blandaðra svæða, 1,0-1,5 á nýjum miðsvæðum á Nesinu og Keldum. Uppgefið nýtingarhlutfall að framan er til útskýringar á reiknuðu byggingarmagni fyrir tiltekin svæði en skal ekki yfirfæra á einstakar lóðir innan svæðanna. Í aðalskipulaginu er ekki sett hámark á nýtingarhlutfall í miðborginni og Kringlunni.

Tafla 3: Helstu atvinnusvæði í AR 2001-2024 – Ný svæði og þétting. Sjá 7. mynd.

3.1.3. Blönduð svæði

Á blönduðum svæðum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu í bland við fjölþætta atvinnustarfsemi. Á þessum svæðum er þó ekki leyfileg starfsemi sem að jafnaði á heima á athafna- og hafnar- og athafnasvæðum og iðnaðarsvæðum (sbr. kafla 3.1.6, 3.1.7 og 3.1.8). Við skipulagningu blandaðra svæða og afmörkun landnotkunar innan þeirra verður ávallt litið á þau sem skipulagslega heild. Fyrir stærri svæðin, t.d. Gufunes, verður unnið heildarskipulag áður en gert er deiliskipulag fyrir einstök skólahverfi. Smærri svæðin eru deiliskipulögð sem ein heild, t.d. Norðlingaholt. Á blönduðu svæði á landfyllingu við Ánanaust/Eiðsgranda má gera ráð fyrir framhaldsskóla og hjúkrunarheimili. Þar er jafnframt gert ráð fyrir útivistarsvæði til sérstakra nota, merkt (Í). Við gerð heildarskipulags af landfyllingunni verður stærð hennar og afmörkun endurskoðuð í samráði við íbúa á nærliggjandi svæði og Seltjarnarneskaupstað. Áður en framkvæmdir hefjast við gerð landfyllingarinnar mun fara fram mat á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar.

Í aðalskipulaginu eru öll ný svæði fyrir íbúðarbyggð skilgreind sem blönduð svæði (sjá markmið 2.2.b). Sett eru ákvæði um hlutfall þess lands sem taka skal undir atvinnustarfsemi á hverju svæði (tafla 2). Sjá nánar um íbúðarbyggð á AR6, Íbúaþróun og íbúðarþörf.

3.1.4. Svæði fyrir þjónustustofnanir

Á skipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu þjónustustofnanir sem þjóna borgarhluta eða stærra svæði, s.s. mennta- og heilbrigðisstofnanir. Ýmsar stærri þjónustustofnanir, m.a. framhaldsskólar, er einnig að finna innan miðsvæða. Gerð er grein fyrir staðsetningu helstu þjónustustofnana, einnig þeirra sem eru innan íbúðarhverfa, sjá AR8, Þjónustustofnanir og 6. mynd. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall á svæðum fyrir þjónustustofnanir er ákveðið í deiliskipulagi nema annað sé tilgreint í töflu 3.

7. mynd: Helstu atvinnusvæði í AR 2001-2024 (sjá töflu 3).

3.1.5. Miðborg og miðsvæði

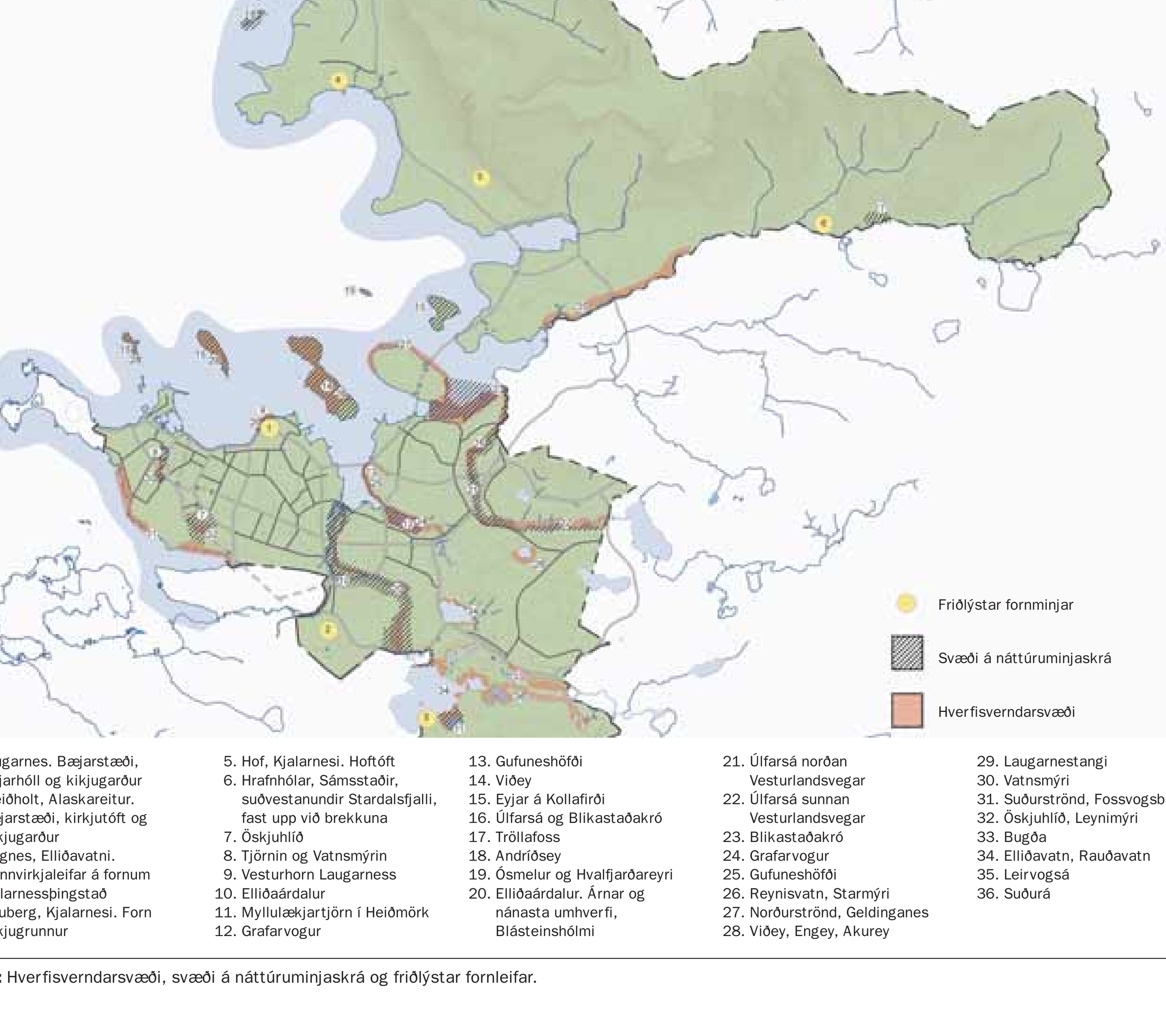
Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum, svo sem skrifstofur, menningar- og þjónustustofnanir, veitinga- og gistihús og í sumum tilvikum hreinlegur iðnaður og íbúðir (sjá gr. 4.4. í skipulagsreglugerð). 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, sjá AR2, Atvinna.

Miðborg og nokkur miðsvæði eru skilgreind sem meginkjarni. Þar er starfsemi sem þjónar landinu í heild sinni. Hér er m.a. átt við ráðuneyti, hæstarétt, mikinn hluta náms á háskólastigi, rannsóknarstarfsemi og höfuðstöðvar viðskiptalífsins. Auk þess að þjóna öllu landinu er meginkjarna ætlað að þjóna svæðinu, bæjarhlutum, hverfum og staðbundnu upplandi. Svæði innan meginkjarna eru nefnd M1, M2, M3 og M4.

M1. Miðborg. 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 og afþreyingar. Að öðru leyti er vísað til Greinargerðar III, *Þróunaráætlun miðborgar-landnotkun*.

M2. Hlemmur/Grensás. Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki og fjármálastarfsemi sem ekki rúmast í miðborginni. Í Múlum er auk þess gert ráð fyrir léttum iðnaði eins og útgáfustarfsemi og prentiðnaði. Annar léttur iðnaður og verkstæði eru víkjandi.

M3. Skeifan/Fen. Fyrst og fremst rýmisfrekar smásölu- og heildverslanir ásamt léttum iðnaði. Iðnaður skal þó vera víkjandi.



8. mynd: Hverfisverndarsvæði, svæði á náttúruminjaskrá og friðlýstar fornleifar.

M4. Kringlan. Í Kringlunni skal fyrst og fremst gera ráð fyrir smásöluverslunum, veitingahúsum og ýmiss konar afþreyingu og hótelum auk skrifstofa.

M5. Vatnsmýri, Borgartún, Keldur. Á þessum svæðum verði fyrst og fremst fjármála-, hátækni- og þekkingarfyrirtæki, rannsóknarstarfsemi, hótel og þjónusta tengd þessari starfsemi. Í Vatnsmýri skal gert ráð fyrir samgöngumiðstöð.

M6. Ártúnshöfði/Grafarholt. Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða hótelum.

M7. Mjóddin. Mjóddin er hluti af svæðiskjarnanum Smárinn-Mjódd og þjónar sem slík öllu höfuðborgarsvæðinu en einnig bæjarhlutum, hverfum og nánasta umhverfi.

M8. Spöngin, Hallar- og Hamrahlíðarlönd/Blikastaðir. Starfsemi sem þjónar hverfum og bæjarhlutum með vörum til daglegrar notkunar, þjónustu, afþreyingar og menningar. Skrifstofur og léttur iðnaður og umboðs- og heildverslanir leyfðar á miðsvæði í Grafarholti. Í samvinnu við Mosfellsbæ skal unnin þróunaráætlun um uppbygginguna og notkun á miðsvæðunum í Höllum, Hamrahlíðarlöndum og Blikastaðalandi.

3.1.6. Athafnasvæði

Á athafnasvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir iðnaði sem hefur litla mengunarhættu í för með sér, verkstæðum, landfrekri umboðs- og heildverslun og vörugeymslum (sbr. gr. 4.6. í skipulagsreglugerð). Almennt er ekki gert ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum, nema íbúðum sem eru tengdar starfsemi á svæðinu.

Í aðalskipulaginu eru skilgreind fjögur meginathafnasvæði, Höfðahverfi (A2), Hálsahverfi (A2), Esjumelar (A4) og athafnasvæði á Hólmsheiði (A3) við Suðurlandsveg (sjá töflu 3). Athafnasvæðið á Hólmsheiði er innan fjarsvæðis B samkvæmt svæðisskipulagi vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu. Á því svæði skal aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér og skal leita umsagnar og samþykkis umhverfis- og heilbrigðisnefndar um deiliskipulag á svæðinu og staðsetningu starfsemi sem hugsanlega hefur mengunarhættu í för með sér.

Vakin er athygli á því að starfsemi, sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, getur einnig átt heima á hafnar- og athafnasvæðum (sjá kafla 3.1.7.).

A1. Súðarvogur. Fyrst og fremst léttur iðnaður. Skrifstofur og vinnustofur leyfðar að öllu jöfnu og íbúðarhúsnæði í tengslum við starfsemi á svæðinu.

A2. Höfða- og Hálsahverfi, Gylfaflöt, Hádegismóar og Smálönd. Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

A3. Athafnasvæði á Hólmsheiði við Suðurlandsveg. Fyrst og fremst gert ráð fyrir landfrekum iðnaði og starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Þar má einnig gera ráð fyrir umboðsverslunum sem þurfa stórar lóðir, s.s. bílasölu.

A4. Esjumelar – austan Vesturlandsvegar. Fyrst og fremst framleiðsluiðnaður sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, verkstæði og vörugeymslur.

A5. Esjumelar – vestan Vesturlandsvegar. Fyrst og fremst gert ráð fyrir landfrekum umboðs- og heildverslunum og vörugeymslum.

3.1.7. Hafnar- og athafnasvæði

Á hafnar- og athafnasvæðum er einkum gert ráð fyrir starfsemi sem fellur undir skilgreiningar fyrir hafnar-, athafna- og iðnaðarsvæði í skipulagsreglugerð (sjá gr. 4.8., 4.6. og 4.7.). Hvert hafnar- og athafnasvæði gegnir sínu hlutverki og gildir eftirfarandi stefnumörkun um svæðin (HA1-HA5 á skipulagsuppdrætti, sjá einnig AR12, Reykjavíkurhöfn). Ekki skal gert ráð fyrir íbúðarbyggð á hafnar- og athafnasvæðum. Innri hafnir eru sýndar með sérstökum lit á þéttbýlisuppdrætti AR 2001-2024. Í innri höfnum er mögulegt að gera minniháttar breytingar á hafnarbakka og bryggjum og minniháttar landfyllingar án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Gera skal grein fyrir þessum breytingum í deiliskipulagi.

HA1. Olíuhöfn í Örfirisey. Á svæðinu skal eingöngu vera birgða-, rekstrar- og þjónustustarfsemi olíustöðvar.

HA2. Gamla höfnin. Fyrst og fremst skal gera ráð fyrir hafnsækinni starfsemi, útgerð, fiskvinnslu, þjónustu við sjávarútveg, landhelgisgæslu, hafrannsóknum og tengdri starfsemi. Einnig er gert ráð fyrir starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða (sjá gr. 4.6. í skipulagsreglugerð).

HA3. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis. Stefna um svæðið kveður á um samhæfingu hafnarsvæðis og miðborgar og þar fari fram fjölbreytt hefðbundin hafnarstarfsemi með áherslu á þjónustu við skemmtiferðaskip, fiskiskip og báta, menningarstarfsemi og ferðaþjónustu. Á fyrirhugaðri landfyllingu austan við Ingólfsgarð má koma fyrir aðstöðu fyrir skemmtiferðaskip.

HA4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vatnagarðar og Kleppsvík). Uppbygging á svæðinu skal fyrst og fremst miðast við starfsemi sem tilgreind er í gr. 4.8. og 4.6. í skipulagsreglugerð. Meginlandnotkun í Sundahöfn er fyrir fjölbreytta flutningahöfn með farmstöðvar, gámavelli, vörugeymslur og vörudreifingu. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu smásöluverslunar á svæðinu.

HA5. Eiðsvík-Geldinganes. Á svæðinu er gert ráð fyrir starfsemi sem fellur undir skilgreiningar fyrir hafnar-, athafna- og iðnaðarsvæði í skipulagsreglugerð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu fjölnotahafnar á sunnanverðu Geldinganesi. Við gerð deiliskipulags verður kveðið nánar á um afmörkun landnotkunar á svæðunum.

3.1.8. Iðnaðarsvæði

Á iðnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem talin er geta haft mengun í för með sér (sbr. gr. 4.7. í skipulagsreglugerð). Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að slík starfsemi geti verið innan hafnar- og athafnasvæða (sjá kafla 3.1.7.) en afmörkun sérstakra iðnaðarsvæða á þeim svæðum verði ákveðin í deiliskipulagi. Í aðalskipulaginu er afmarkað iðnaðarsvæði á Kjalarnesi í landi Saltvíkur. Þar er starfrækt sláturhús. Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu á annarri iðnaðarstarfsemi á því svæði.

3.1.9. Opin svæði til sérstakra nota

3.1.9.1. Á opnum svæðum til sérstakra nota er gert ráð fyrir útivistariðkun af ýmsum toga og mannvirkjagerð í tengslum við útivistarnotkun á svæðinu (sbr. gr. 4.12. í skipulagsreglugerð). Sjá AR17, Heildarskipulag útivistarsvæða. Opin svæði, sem ætluð eru fyrir sértæka starfsemi, eru merkt sérstaklega á landnotkunarkorti. Á opnum svæðum til sérstakra nota má gera ráð fyrir veitumannvirkjum, s.s. dælu-, fráveitu- og spennistöðvum, sem afmörkuð verða í deiliskipulagi viðkomandi svæða.

3.1.9.2. Í Viðey er ekki gert ráð fyrir breyttri landnotkun en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum, svo sem fræðslusetri, gestamiðstöð, fundar- og ráðstefnuaðstöðu og gistiaðstöðu. Göngutengsl (göng eða brú) út í Viðey verði úr Gufunesi.

3.1.9.3. Græni trefillinn myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlissvæðis borgarinnar. Græni trefillinn er samfellt skógræktar- og útivistarsvæði og lögð er áhersla á að svæðið samanstandi af fjölbreyttu náttúrufari þar sem fléttast saman skógrækt og ósnortin náttúruleg svæði. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta og heildarskipulags viðkomandi svæða. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun á svæðinu ásamt tengibrautum um svæðið. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa á svæðinu en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús.

3.1.9.4. Gert er ráð fyrir nýrri smábátahöfn við Grundarhverfi á Kjalarnesi.

3.1.10. Óbyggð svæði

Á óbyggðum svæðum er ekki gert ráð fyrir mannvirkjagerð en svæðin eru ætluð til almennrar útivistar (sbr. gr. 4.13. í skipulagsreglugerð). Óbyggð svæði má gera aðgengileg með göngustígum.

3.1.11. Landbúnaðarsvæði

Landbúnaðarsvæði samkvæmt AR2001-2024 eru á Kjalarnesi við Brimnes, Saltvík og Móa og í Esjuhlíðum þar sem gert er ráð fyrir bæði landbúnaði og smábýlum (tómstundabúskap). Önnur landbúnaðarsvæði eru sunnan við Ártúnsá, í Básum, Miðdal við Þverá og bæinn Stardal og Varmadal (sjá einnig 4. mynd). Á landbúnaðarsvæðum er einkum gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri (sbr. gr. 4.14. í skipulagsreglugerð). Í Esjuhlíðum er ásamt smábýlum heimilt að byggja einstaka íbúðarhús án tengsla við búskap.

3.1.12 Náttúruverndarsvæði og hverfisvernd

a) Friðlýst svæði eru sýnd á þéttbýlisuppdrætti og svæði á náttúruminjaskrá eru talin upp á skýringarblaði AR18, Verndarsvæði og sýnd á 8. mynd. Framkvæmdir á friðlýstum svæðum eru háðar leyfi Náttúruverndar ríkisins. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir mannvirkjagerð á svæðunum nema þeim sem tengjast notkun svæðanna til útivistar og náttúruskoðunar.

b) Eftirfarandi þættir í náttúrufari og lífríki á eftirtöldum svæðum skulu njóta forgangs og hverfisverndar við gerð deiliskipulags svæðanna. Svæðin verða gerð aðgengileg fólki á látlausan hátt, svo sem með stígum og upplýsingaskiltum um sérstöðu þeirra. Allri mannvirkjagerð skal haldið í lágmarki á hverfisverndarsvæðum. Við gerð deiliskipulags á grundvelli náttúrufarsúttekta verður metið í hverju tilfelli fyrir sig hvort leita þurfi umsagnar Náttúruverndar ríkisins ef deiliskipulag kallar á framkvæmdir sem geta haft í för með sér rask á jarðmyndunum og vistkerfum skv. 37 gr. laga um náttúruvernd. Afmörkun hverfisverndarsvæða er skilgreind á 8. mynd en ítarlegri afmörkun verður skilgreind í deiliskipulagi viðkomandi svæða. Eftirfarandi listi er ekki tæmandi fyrir hverfisverndarsvæði. Hverfisvernd minni svæða er ákvörðuð í deiliskipulagi þeirra.

- ***Elliðaárdalur:*** *Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakki Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf.*
- ***Úlfarsá:*** *Úlfarsá norðan Vesturlandsvegar, lífríki árinnar, nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.*
- ***Úlfarsá*** *sunnan Vesturlandsvegar, lífríki árinnar, umhverfi, votlendi og fuglalíf.*
- ***Blikastaðakró:*** *Mjög lífríkar fjörur, auðugt fuglalíf.*
- ***Grafarvogur:*** *Leirur sem ekki hefur verið raskað, auðugt fuglalíf, fjölbreytt landslag.*
- ***Gufuneshöfði:*** *Stórgrýtt strönd, stórbrotið holtalandslag á kollinum.*
- ***Reynisvatn:*** *Starmýri, heillegt og gróskumikið votlendi, fjölbreytt landslag.*
- ***Norðurströnd, Geldinganes:*** *Fjölbreyttar, óspilltar og lífríkar fjörur.*
- ***Viðey, Engey, Akurey:*** *Fjölbreytt gróðurfar, mýrar, fjörur og graslendi. Varpstöðvar allmargra fuglategunda.*
- ***Laugarnestangi:*** *Sjaldgæfar plöntutegundir innan borgar, ósnortin fjara.*
- ***Vatnsmýri:*** *Mikið fuglalíf, varpland í borg.*
- ***Suðurströnd, Fossvogsbakkar:*** *Fjölbreyttar leirur og strandgróður, ríkt fuglalíf, setlög með skeljum og þörungum frá hlýskeiði ísaldar.*
- ***Öskjuhlíð, Leynimýri:*** *Fjölbreyttur gróður, votlendi og ísaldarminjar.*
- ***Bugða:*** *Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf.*
- ***Elliðavatn, Rauðavatn:*** *Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.*
- ***Leirvogsá:*** *Kjalarnesi, lífríki árinnar, nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.*
- ***Suðurá:*** *Gróskumikið votlendi á flæðilandi, mikið fuglalíf.*

3.1.13. Vötn, ár og sjór

Almennt er ekki gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en 100 m og í ákveðnum tilvikum allt að 250 m og 20 m frá sjó og ekki sé hindruð leið fótgangandi með fram þeim. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum, ám og sjó er skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og deiliskipulags viðkomandi svæða. Gera má þó ráð fyrir mannvirkjum sem tengjast notkun svæðanna til útivistar innan 100 m frá bökkum áa og vatna og innan 20 m frá sjó. Afmörkun hverfisverndarsvæða við ár og vötn er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta í deiliskipulagi viðkomandi svæða. Stefnt er að því að vinna heildarskipulag fyrir strandsvæði borgarinnar innan tveggja ára frá staðfestingu aðalskipulagsins.

3.1.14. Svæði fyrir frístundabyggð

Ekki er gert ráð fyrir svæðum fyrir frístundabyggð innan sveitarfélagamarka Reykjavíkur.

3.1.15. Vatnsverndarsvæði

Brunnsvæði er næsta nágrenni vatnsbólsins og er algjörlega friðað nema fyrir nauðsynlegum framkvæmdum vatnsveitunnar.

Grannsvæði er utan við brunnsvæði. Stærð og lögun þess ræðst af stærð brunnsvæðis og jarðvegsþekju svæðisins og grunnvatnsstraumum sem stefna að vatnsbóli. Allar framkvæmdir á grannsvæði eru háðar ströngu eftirliti til að fyrirbyggja sem minnsta breytingu á hripi regns og yfirborðsvatns niður í grunnvatn.

Fjarsvæði greinist í tvennt, fjarsvæði A, sem er aðalákomusvæði úrkomu fyrir grunnvatnsstrauma, og fjarsvæði B sem er fyrst og fremst öryggissvæði og einnig viðkvæmt vegna yfirborðsvatns sem berst inn á grannsvæðið.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir nokkurri byggð á fjarsvæði B. Skipulagssvæðin eru Norðlingaholt og athafnasvæði og hesthúsabyggð við Suðurlandsveg, austan Rauðavatns. Á fjarsvæði B þarf, samkvæmt reglugerð, samþykki umhverfis- og heilbrigðisnefndar fyrir:

- Lagningu bundins slitlags á vegi og allar aðrar framkvæmdir þar sem notuð er olía af einhverju tagi.
- Náðhúsum, fráveitum og rotþróm.
- Framkvæmd uppgræðslu og ræktun.
- Staðsetningu á mengandi starfsemi.

Óheimilt er að flytja úrgang inn á svæðin til geymslu eða förgunar.

3.1.16. Efnistökusvæði

Aðalskipulagið setur ekki fram heildaráætlun um staðsetningu einstakra efnistökustaða í borgarlandinu. Áður en Geldinganes er tekið undir hafnarsvæði er gert ráð fyrir efnistöku á nesinu, m.a. í landfyllingar og hafnargerð. Ekki er gert ráð fyrir annarri efnistöku innan borgarlandsins þar sem lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og reglugerð um sama nr. 671/2000 gilda. Matsskyldar framkvæmdir eru þegar efnistaka raskar 50.000 m² svæði (ein eða fleiri námur til samans) eða er 150.000 m³ eða meiri (1. Viðauki, liður 21). Framkvæmdir eru tilkynningarskyldar þegar áætluð efnistaka raskar 25.000 m² svæði eða stærra (ein eða fleiri námur til samans) eða er 50.000 m³ eða meiri, auk þess öll efnistaka á verndarsvæðum (2. Viðauki, liður 2a).

Önnur efnistaka heyrir ekki undir stefnumörkun í aðalskipulagi að öðru leyti en því að ekki er gert ráð fyrir efnistöku á eftirtöldum svæðum: innan Græna trefilsins, á opnum svæðum til sérstakra nota og á óbyggðum svæðum skv. skilgreiningu landnotkunar á sveitarfélagsuppdrætti og þéttbýlisuppdrætti. Ávallt þarf að sækja um framkvæmdaleyfi fyrir efnistöku skv. 27. gr. skipulags- og byggingarlaga. Umráðamanni eignarlands er þó heimil án leyfis minni háttar efnistaka til eigin nota, sbr. 47. gr. náttúruverndarlaga, svo framarlega að ekki sé verið að raska jarðmyndunum og vistkerfum sem njóta verndar skv. 37. grein sömu laga. Að öðru leyti er vísað til VI. kafla náttúruverndarlaga (nr. 44/1999 m.s.br.) um nám jarðefna.

3.1.17. Svæði undir náttúruvá

Ekki er vitað um þéttbýlissvæði sem falla undir náttúruvá í landi borgarinnar. Við gerð deiliskipulags undir hlíðum Esju skal leita álits Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættu.

3.1.18. Þjóðminjaverndarsvæði

Friðlýstar fornleifar í landi borgarinnar eru á sex stöðum:

- Laugarnesi. Bæjarstæði, bæjarhóll og kirkjugarður.
- Breiðholti, Alaskareitur. Bæjarstæði, kirkjutóft og kirkjugarður.
- Þingnesi, Elliðavatni. Mannvirkjaleifar á fornum Kjalarnessþingstað.
- Esjubergi, Kjalarnesi. Forn kirkjugrunnur
- Hofi, Kjalarnesi. Hoftóft.
- Hrafnhólum, Sámsstöðum, suðvestan undir Stardalsfjalli, fast upp við brekkuna.

Um staðsetningu fornleifa í Reykjavík vísast til fornleifaskrár Reykjavíkur. Þar sem ekki liggur fyrir aðal- og deiliskráning fornleifa skal gerð fornleifaskráning áður en ráðist er í deiliskipulagsgerð eða veitt heimild fyrir verklegum framkvæmdum. Við gerð deiliskipulags skal fara fram nánari skoðun og skráning fornleifa að höfðu samráði við Árbæjarsafn og eftir atvikum Fornleifavernd ríkisins. Í skilmálum deiliskipulags og á uppdráttum skal gerð grein fyrir fornminjum og þeim reglum sem um þær gilda á hverjum stað. Almennt skal stefnt að því að raska ekki fornminjum sem verndargildi hafa.

Ekki er gert ráð fyrir mannvirkjagerð sem raska mun minjunum. Gerð verður grein fyrir friðuðum húsum í deiliskipulagsáætlunum.

3.1.19. Sorpförgunarsvæði

Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi og er áætlað að svæðið taki við sorpi til ársins 2014. Svæði fyrir sorpförgun á tímabilinu 2014-2024 hefur ekki verið valinn staður. Frá árinu 1991 hafa sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu átt samstarf við sorpflokkunar- og förgunarstöðina Sorpu. Urðunarstaður Sorpu er á Álfsnesi og er gert ráð fyrir að sorp verði urðað í 30 ha lands fram til ársins 2014. Ákvörðun um staðsetningu á urðunarstað eftir 2014 verður tekin innan nokkurra ára.

3.1.20. Takmörkun á starfsemi næturklúbba í Reykjavík

Óheimilt er að veita leyfi til starfrækslu og reksturs næturklúbba á skipulagssvæðinu nema tiltekið sé sérstaklega í deiliskipulagi að starfsemi þeirra sé heimil. Með næturklúbb er átt við veitingastað með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni (sbr. i-lið 9. gr. laga um veitinga- og gististaði nr. 67/1985 m.s.br.).

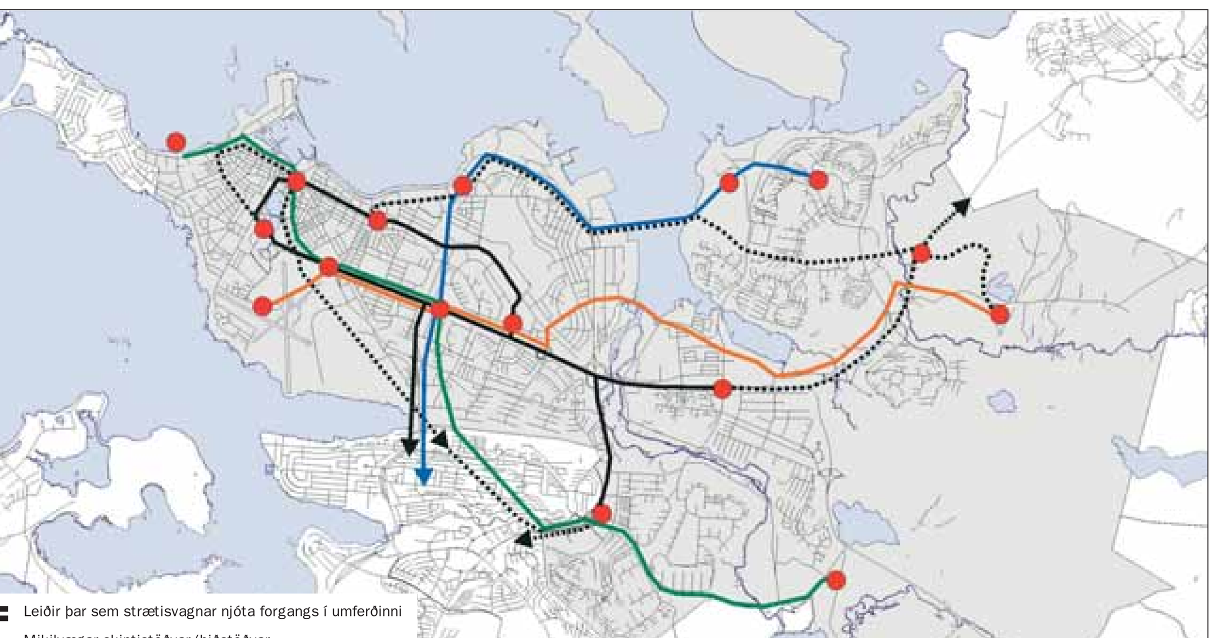
3.2. Landnotkun í Vatnsmýri, Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2001-2024

3.2.1. Landnotkun í Vatnsmýri

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að uppbygging í Vatnsmýrinni á skipulagstímabilinu verði í eftirfarandi áföngum:

2001 - 2016:
Þegar NA-SV (06-24) flugbrautin verður lögð niður opnast möguleiki á uppbyggingu á tveimur svæðum. Annars vegar um 7 ha svæði næst Hringbraut og hins vegar um 9 ha svæði austan núverandi íbúðarbyggðar í Skerjafirði (sjá svæði I og II á 1. mynd og töflu 1-3) en uppbygging þessara svæða mun ekki hefjast fyrr en flugöryggi, sem brautin veitir, verður tryggt annars staðar.

Samkvæmt bókun borgarstjóra og samgönguráðherra vegna Reykjavíkurflugvallar frá 14. júní 1999 er gert ráð fyrir að snertilendingar í æfinga- og kennsluflugi flytjist á nýjan flugvöll í nágrenni höfuðborgarsvæðisins. Í flugmálaáætlun er ráðgert að hefja framkvæmdir við hann árið 2003 og við það miðað að hægt sé að flytja þangað æfinga-, kennslu- og einkaflug. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að öll slík starfsemi, þ.e. bæði flug og starfsemi tengd því, verði flutt frá Reykjavíkurflugvelli þegar búið verður að koma upp aðstöðu fyrir það á þessum nýja stað.



9. mynd: Meginleiðir almenningssamgangna – strætisvagnar og hugsanlegar lestasamgöngur.

Við þann flutning opnast þróunarmöguleikar á um 11 ha svæði austur af Háskólasvæðinu og Litla-Skerjafirði (sjá svæði III á 1. mynd og töflur 1-3). Tímasetningar á uppbyggingu svæðanna eru háðar flutningi á ofangreindri starfsemi.

2016 - 2024:
Á síðasta hluta skipulagstímabilsins verði hafist handa við að undirbúa svæðið fyrir frekari uppbyggingu. Þetta verður gert í samráði við samgönguyfirvöld enda hafi þau þá mótað sér stefnu um framtíð innanlandsflugs. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að mögulegt verði að reka A-V flugbrautina frá 2016 til loka skipulagstímabilsins og er því frátekið rými á skipulagsuppdrætti í þessum tilgangi (sjá 2. mynd). Framvinda málsins alls verður hins vegar að leiða í ljós hvers konar flugstarfsemi verður fýsilegt að reka í Vatnsmýrinni á þessum hluta skipulagstímabilsins en slíkt er á valdi samgönguyfirvalda.

Við gerð deiliskipulags á umræddum svæðum verður stuðst við heildarskipulag sem nær til alls svæðisins. Stefnt er að því að efna til samkeppni um heildarskipulag Vatnsmýrarinnar á kjörtímabilinu 2002-2006, áður en uppbygging hefst, sem tryggir að svæðið verði skipulagt sem heild. Nánar er fjallað um breytingar á landnotkun í Vatnsmýri í AR21, Vatnsmýri.

3.2.2. Landnotkun á Álfsnesi og austurhluta Úlfarsárdals 2001-2024

Á 3. og 4. mynd er gerð grein fyrir landnotkun í austurhluta Úlfarsárdals og á Álfsnesi fram til ársins 2024. Allt land, sem er í eigu borgarinnar, er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota að undanskildu sorpförgunarsvæðinu á Álfsnesi. Eftir 2014 er það svæði einnig skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota. Að öðru leyti er núverandi notkun á svæðunum lögð til grundvallar við ákvörðun um landnotkun. Við gerð deiliskipulags og veitingu byggingarleyfa á svæðunum skal ávallt taka mið af því að eftir 2024 mun rísa þar blönduð byggð í þéttbýli.

3.3. Þéttleiki byggðar og nýtingarhlutfall

Í aðalskipulagi er fyrst og fremst mörkuð stefna um landnýtingu og þéttleika byggðar á landnotkunarsvæðum (sbr. skipulagsreglugerð nr. 400/1998) en nýtingarhlutfall á smærri reitum og einstökum lóðum verður alfarið ákveðið í deiliskipulagi. Þéttleiki íbúðarbyggðar er gefinn til kynna með stærðinni íbúðir/ha (sjá töflu 2) en nýtingarhlutfall atvinnusvæða sem hlutfall milli heildargólfflatar á svæði og flatarmáls svæðisins (sjá töflu 3).

Þegar fjallað er um byggingarleyfi á lóð á svæði þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag (málsmeðferð skv. 3. mgr. 23. gr. skipulags- og byggingarlaga) skal taka mið af stefnu aðalskipulags um þéttleika, byggingarmagn og yfirbragð byggðar á svæðinu, auk þess sem áhrif viðkomandi byggingar á götumynd, útsýni, skuggavarp, þjónustustofnanir, bílastæðaþörf og umferðarsköpun eru metin. Ef ekki liggja fyrir skilmálar um svæðið í aðalskipulaginu skal taka tillit til hæðar nærliggjandi húsa við sömu götu og/eða nýtingarhlutfalls á viðkomandi götureit, auk þess sem áhrif á fyrrgreinda þætti skulu metin. Í tilvikum sem þessum skal fara fram grenndarkynning (sbr. 7. mgr. 43. gr.) og þess skal ávallt gætt að framkvæmdin leiði aðeins til óverulegra breytinga á byggðamynstri hverfisins.

Þegar lagt er fyrir deiliskipulag með tilteknum þéttleika byggðar og/eða nýtingarhlutfalli skal gæta samræmis við stefnu aðalskipulags um þéttleika og yfirbragð byggðar á viðkomandi svæði (sbr. töflur 1, 2 og 3) og/eða þéttleika og yfirbragð nærliggjandi svæða ef ekki liggur fyrir stefna um svæðið í aðalskipulaginu. Jafnframt þessu skal ávallt meta heildaráhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi og áhrif umferðarsköpunar á samgöngukerfi.

3.4. Lágmarksstærðir deiliskipulagssvæða

Eftirfarandi gildi almennt um lágmarksstærðir deiliskipulagssvæða:

1. Lágmarksstærð svæðis innan núverandi byggðar: Einn götureitur.
2. Lágmarksstærð svæðis á nýjum íbúðarsvæðum: Eitt skólahverfi.
3. Lágmarksstærð deiliskipulagssvæðis á nýjum atvinnusvæðum: Á smærri svæðum verði allt svæðið tekið fyrir (<50 ha) en á stærri svæðum (t.d. Geldinganesi og Hólmsheiði) fylgi hverju deiliskipulagi heildarstefnumörkun sem tekur til alls svæðisins (samþykkt í borgarstjórn) sem inniheldur gatnakerfi, skiptingu landnotkunar nánar en kveðið er á um í aðalskipulagi, áfangaröðun deilisvæða og skiptingu byggingarmagns.
4. Fyrir stærri blönduð svæði (sbr. Úlfarsfell, Vatnsmýri og Gufunes) verði gert rammaskipulag (heildarskipulag) sem verður hluti forsagnar fyrir gerð deiliskipulags á viðkomandi svæðum, sbr. ákvæði í aðalskipulaginu.

3.5. Bílastæði

Í miðborginni er gert ráð fyrir að mögulegt verði að víkja frá lágmarkskröfum skipulagsreglugerðar um fjölda bílastæða og þar verði almennt gerð sú krafa að eitt bílastæði fylgi hverri íbúð og eitt stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Í deiliskipulagi einstakra svæði verður eftir sem áður mögulegt að víkja enn frekar frá kröfum um fjölda bílastæða en þá verði sýnt fram á að bílastæðaþörfin verði uppfyllt með öðrum hætti.

Í miðborginni og öðrum miðsvæðum skal stefnt að því að sem flest bílastæði verði í bílastæðahúsum, neðanjarðar, inni í byggingum, að húsabaki eða með þeim hætti öðrum að sem minnst röskun verði á götumyndinni. Í deiliskipulagi verði beitt ákvæðum sem hvetji framkvæmdaaðila til að leita slíkra lausna í bílastæðamálum.

Bílastæðastefna fyrir miðborgina, sem birtist í ritinu *Þróunaráætlun miðborgar-Samgöngur*, gildir að öllu leyti áfram.

Í væntanlegri byggð á landfyllingu við Ánanaust verður vikið frá kröfum skipulagsreglugerðar um fjölda bílstæða og verður sýnt fram á það í deiliskipulagi hvernig þörfinni verður mætt (sjá AR16, Bílastæði).

Nánari ákvæði um bílastæði varðandi áhrif á ásýnd byggðar verða sett fram í riti um gæði byggðar í íbúðarhverfum og á atvinnusvæðum (sjá markmið 2.2.a) sem verður leiðbeinandi við gerð deiliskipulags. Stefna borgarinnar um framboð, staðsetningu og gjaldskyldu bílastæða, sem miðar að því að stýra umferðarflæði og hafa áhrif á ferðavenjur, verður sett fram í samgöngustefnu Reykjavíkur.

4. Samgöngur

Á skipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir stofn- og tengibrautum, mislægum gatnamótum, göngubrúm og undirgöngum, stofn- og tengistígum (sjá AR13 og AR15). Meginleiðir almenningssamgangna, þar sem strætisvagnar eiga að njóta forgangs í umferðinni, eru sýndar á sérkorti (9. mynd). Með forgangi í umferðinni er átt við sérakreinar, þar sem þeim verður við komið, og forgang á ljósastýrðum gatnamótum, sjá nánar AR14, Almenningssamgöngur.

Sundabraut er sýnd alla leið upp á Kjalarnes á skipulagsuppdrættinum þar sem gert er ráð fyrir að hún verði lögð þá leið. Tímasetning framkvæmda fer eftir ákvörðun Alþingis.

Við hönnun gatnamóta Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar verði gert ráð fyrir að önnur gatan verði niðurgrafin og að hæðarlega þeirrar götu, sem verður áfram á yfirborðinu, breytist sem minnst frá því sem nú er.

Lagt er til að skoðaðir verði kostir þess að tengja Kópavogsgöng einnig við Stekkjarbakka við frumhönnun þessara mannvirkja.

Þær gatnaframkvæmdir, sem eru matsskyldar eða tilkynningarskyldar samkvæmt lögum nr. 106/2000, eru listaðar sérstaklega á AR13, Gatnaframkvæmdir og umferðarskipulag.

Helgunarsvæði stofn- og tengibrauta
Helgunarsvæði stofnbrauta skal miðast við allt að 50 m út frá miðlínu vegar og helgunarsvæði tengibrauta allt að 30 m frá miðlínu vegar. Nákvæma legu og breidd helgunarsvæða skal ákveða í deiliskipulagi.

Helgunarsvæði mislægra gatnamóta
Við gerð deiliskipulags svæða, sem liggja að mislægum gatnamótum, skal tekið tillit til þess rýmis sem gatnamótin þurfa. Jafnframt skal tekið tillit til þess rýmis sem þarf fyrir gangandi, hjólandi og ríðandi þar sem það á við.

Stofn- og tengistígar
Stofnstígar borgarinnar eru að öllu jöfnu 3 m breiðir stígar með bundnu slitlagi. Stofnstígar eru megingöngu- og hjólreiðaleiðir um borgarlandið og mynda samhangandi net með u.þ.b. 1000 m möskvastærð og taka mið af almennum ferðakröfum, þræða útivistarsvæði borgarinnar og tengjast nágrannasveitarfélögum. Utan þéttbýlissvæðisins eru stígarnir ekki í öllum tilvikum með bundnu slitlagi og gefur framsetning þeirra á þéttbýlisuppdrætti eingöngu til kynna staðbundna legu þeirra sem verður nánar útfærð í deiliskipulagi. Tengistígar tengjast stofnstígum og eru 2,5-3 m á breidd með bundnu slitlagi. Þeir flétta saman byggð og útivistarsvæði og eru ætlaðir fyrir gangandi og hjólandi umferð innan einstakra borgarhluta og tengjast þjónustu innan þeirra, s.s. skóla, verslun og almenningssamgöngum.

5. Veitur

Þróun byggðar, landnotkun og landnýting á einstökum svæðum ræður mestu um skipulagningu og uppbyggingu veitukerfa borgarinnar. Meginverkefni veitustofnana tengjast því nýrri íbúðarbyggð og atvinnusvæðum, auk endurnýjunar eldri lagna. Við mannvirkjagerð á vinnslusvæðum vegna jarðhita skal haft samráð við Orkuveitu Reykjavíkur.

Veitustofnanir borgarinnar eru nú sameinaðar í einu fyrirtæki, Orkuveitu Reykjavíkur, sem þjónar mörgum sveitarfélögum í nágrenni Reykjavíkur. Veitusvæði fyrirtækisins er afar mismunandi eftir því hvort um er að ræða kalt vatn, heitt vatn eða rafmagn. Sjá AR19, Hita-, rafmagns- og vatnsveita og 10. mynd.

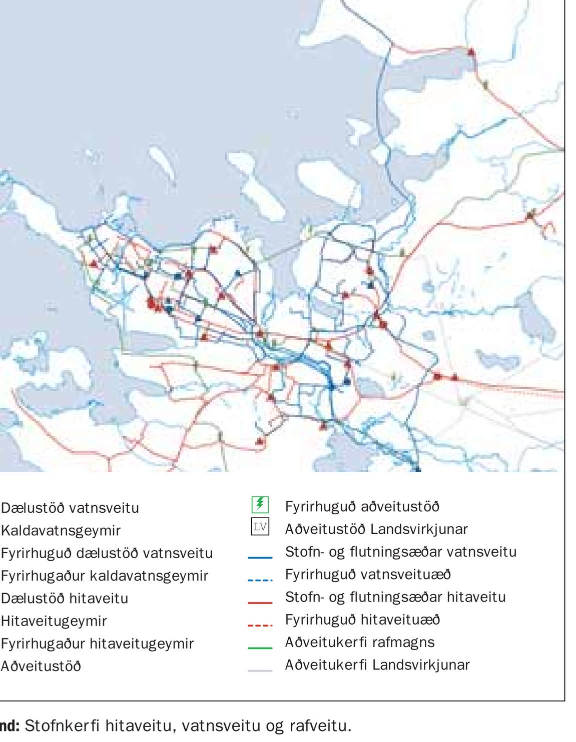
Á næstu árum er fyrirhugað að byggja nýja virkjun á Hellisheiði. Sú virkjun mun í fyrstu einungis framleiða rafmagn en einnig heitt vatn síðar. Gert er ráð fyrir að aðveituæð verði lögð frá virkjuninni að geymum á Reynisvatnsheiði. Ef lagafrumvarp um nýskipan raforkumála verður ekki samþykkt þarf að leggja háspennulínu (streng að hluta) frá virkjuninni að væntanlegri aðveitustöð Orkuveitunnar á Rauðavatnssvæði. Nýr miðlunargeymir verður byggður á Reynisvatnsheiði við hlið núverandi geyma. Helsta fyrirhuguð framkvæmd í flutningakerfi hitaveitunnar er færsla Reykjaæða milli Suðurlandsvegar og Höfðabakka. Helsta fyrirhuguð framkvæmd við dreifingu á heitu vatni er færsla og stækkun stofnæðar í vesturborg Reykjavíkur í tengslum við áformaða færslu Hringbrautar.

Meðal helstu framkvæmda vegna rafveitu má nefna að aðveitustöðin við Vesturlandsveg verður endurbætt, aðveitustöðin við Borgartún verður einnig endurbyggð fyrir gaseinangraðan rofabúnað í stað núverandi búnaðar og nýr aðveitustrengur verður lagður milli stöðvanna til að auka flutningsgetu.

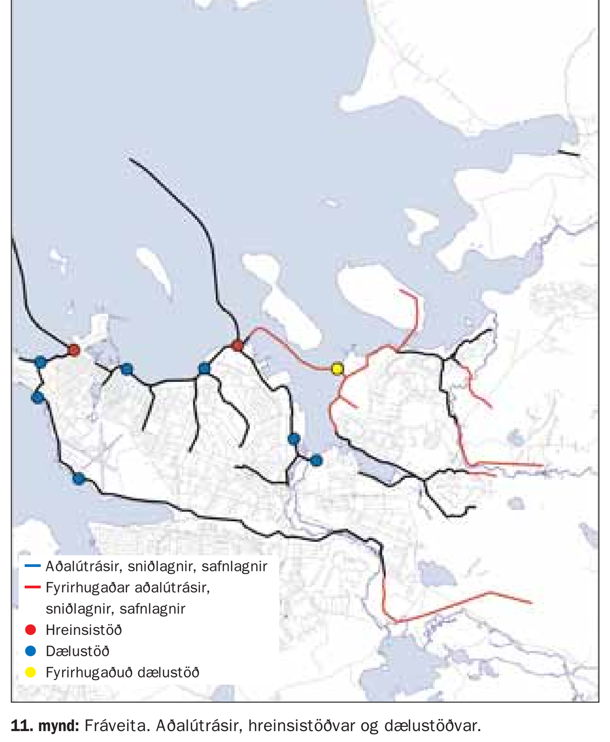
Á næstu árum verður byggður 11.000 m³ vatnsgeymir á Reynisvatnsheiði og lokið verður við lagningu stofnæðar frá Höfðabakkabrú, um Gullinbrú, Strandveg og Víkurveg að Grafarholti og verður hún síðar framlengd í Geldinganes og Álfsnes. Byggðar verða dælustöðvar til að þjóna efri hluta Grafarholts, auk Hamrahlíðar- og Úlfarsfellssvæða.

Í deiliskipulagi skal huga að staðsetningu fjarskiptamannvirkja. Leitast skal við að fjarskiptafyrirtæki samnýti mannvirkin.

Hreinsistöð með útræsi við Klettagarða var tekin í notkun árið 2002. Fallið verður frá byggingu hreinsistöðvar og útræsis á norðanverðu Geldinganesi sem greint var frá í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Þess í stað mun fyrirhuguð dælustöð við Gufunes tengjast hreinsistöðinni við Klettagarða. Sjá AR20, Fráveita, efnistaka og sorpförgun og 11. mynd.



10. mynd: Stofnkerfi hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu.



11. mynd: Fráveita. Aðalútrásir, hreinsistöðvar og dælustöðvar.