

# Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



júní  
2014



---

# **Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030**



**júní  
2014**



# Efnisyfirlit

<b>Allskonar borg</b>	<b>4</b>
<b>Um nýtt aðalskipulag</b>	<b>6</b>
<b>Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030</b>	<b>7</b>
<b>Sjálfbær skipulagsstefna</b>	<b>8</b>
<b>Forsendur aðalskipulags</b>	<b>9</b>
<b>Borgin við Sundin</b>	<b>12</b>
<b>Skapandi borg</b>	<b>20</b>
<b>Græna borgin</b>	<b>26</b>
<b>Borg fyrir fólk</b>	<b>40</b>
<b>Skipulag borgarhluta</b>	<b>46</b>
<b>Hverfisskipulag</b>	<b>58</b>
<b>Umhverfismat</b>	<b>59</b>
<b>Staðfesting aðalskipulags</b>	<b>60</b>



# Allskonar borg

## Góðir borgarbúar

Hvernig borg viljum við búa í og hvernig borg viljum við skila af okkur til komandi kynslóða? Hvernig verður Reykjavík framtíðarinnar?

Besta verkfærið sem við höfum til að móta borgina til langs tíma er aðalskipulag. Það er mikilvægt stjórnæki sem setur bindandi stefnumótun fyrir allar aðrar skipulagsákvæðanir, bæði hverfis- og deiliskipulag. Það stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda.

Horft er langt inn í framtíðina í skipulags- og umhverfismálum. Ákvæðanir teknar í aðalskipulagi eru alltaf miðaðar við að ganga ekki á hagsmuni komandi kynslóða. Þar birtast markmið um að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og mannvænni þar sem gæði hins manngerða umhverfis eru sett í öndvegi.

Áætlað er að fjölgun íbúa Reykjavíkur til ársins 2030 verði um 25 þúsund og að þeir muni þurfa um 14.500 nýjar íbúðir. Hvar er best að staðsetja þær? Þetta aðalskipulag svarar þeirri spurningu og boðar þar með straumhvörf frá fyrri skipulögum hvað varðar byggðastefnu. Fallið er frá byggingu nýrra úthverfa og þess í stað lögð áhersla á þéttingu byggðar innan núverandi borgarmarka.

Í ljósi þess er mikilvægt að þétt, fjölbreytt og blönduð byggð sé alltaf fyrsti valkostur. Byggð þar sem atvinnustarfsemi og íbúabyggð fléttast saman stuðlar að meiri nálægð heimila og vinnustaða, ferðir innan borgarinnar styttest og þjónusta innan hverfa eykst.

Reykjavík á að hafa skapandi atvinnulíf með þéttari byggð við Sundin. Hún hefur frábær útvistarsvæði en getur orðið enn grænni og vistvænni. Þar gegna samgöngur lykilhutverki. Samgöngukerfi framtíðarinnar verður borgarmiðaðra en nú er þar sem umferð gangandi og hjólandi verður aukin og almenningssamgöngur fá enn meira vægi. Þetta aðalskipulag er ekki eingöngu sáttmáli Reykjavíkurborgar við íbúa sína um sameiginlega framtíðarsýn, heldur einnig um réttindi og skyldur beggja aðila. Við fyrstu sýn getur það virst yfirgripsmikið og fjarlæggt en það er mikilvægt að borgarbúar þekki þær áherslur sem hér birtast.

Viðfangsefni aðalskipulagsins er fyrst og fremst að tryggja heilsu okkar, öryggi og lífsgæði um ókomna tíð.

*Páll Hjaltason  
formaður umhverfis- og skipulagsráðs*



# Um nýtt aðalskipulag

Í aðalskipulagi er sett fram stefna um þróun borgarinnar til langrar framtíðar. Í aðalskipulagi er ákveðið hvar framtíðaríbúðahverfin og atvinnusvæðin verða, hvar nýjar götur og stígar liggja og hvaða svæði verða tekin frá til útivistar.

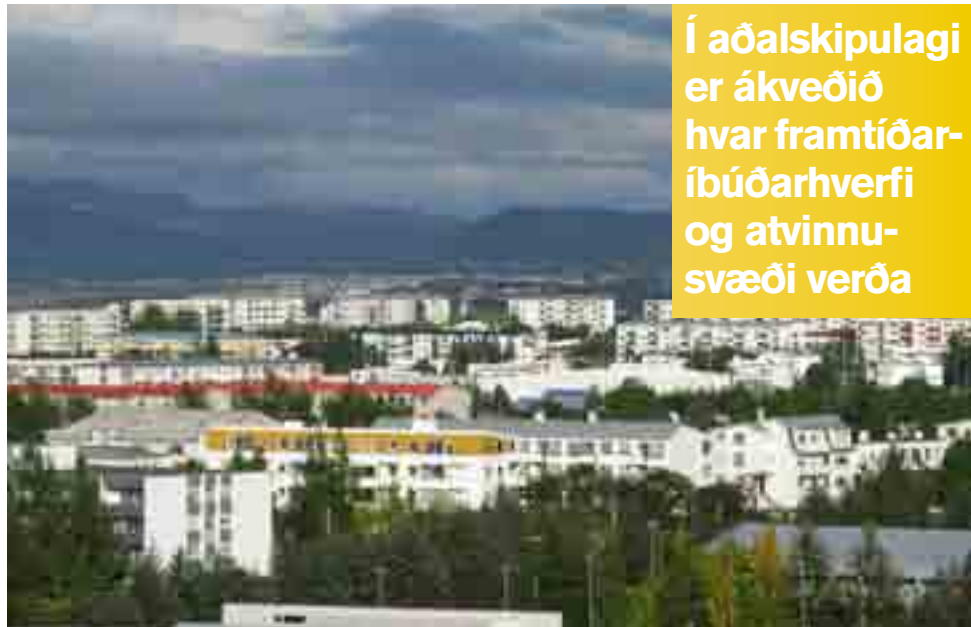
Reykjavík er ung borg og vöxtur hennar hefur verið ör undanfarna áratugi. Megin áhersla aðalskipulags undanfarinna ára hefur verið að skapa skilyrði fyrir áframhaldandi vöxt borgarinnar; að tryggja að borgin sé undir það búin að mæta væntanlegri fjölgun íbúa og starfa. En aðalskipulag fjallar ekki eingöngu um hvar megi byggja og hversu mikið. Það svarar einnig spurningum um mótun og yfirbragð nýrri og eldri byggðar. Hverskonar hverfi við viljum skapa? Hvaða ferðamáta við viljum styrkja? Hvaða svæði við viljum vernda? Hvernig við tryggjum umhverfisgæði og aukum aðdráttarfl borgarinnar fyrir nýja íbúa og fyrirtæki? Hvernig við getum gert Reykjavík að enn betri borg?

Nýtt aðalskipulag nær til tímabilsins 2010-2030 og er endurskoðun á aðalskipulaginu 2001-2024. Endurskoðunin hefur staðið yfir undanfarin ár og hefur falist í margvíslegri greiningarvinnu, mati valkosta og samráði við íbúa og hagsmunaaðila.

Gott samráð við íbúa og hagsmunaaðila er forsenda þess að skapa breiðari sátt um aðalskipulagið. Haustið 2009, þegar vinnan við aðalskipulagið var formlega kynnt, voru haldnir hugmyndafundir í öllum hverfum borgarinnar. Á þeim fundum komu fram fjölmargar hugmyndir og sjónarmið frá íbúum borgarinnar sem hafa haft áhrif á mótun tillögunnar. Í mars og apríl 2012 voru síðan fyrstu drög að nýju aðalskipulagi kynnt fyrir íbúum borgarinnar. Haldnir voru opnir fundir á ný i öllum hverfum borgarinnar, þar sem megináherslur nýs aðalskipulags og helstu breytingar sem varða viðkomandi hverfi voru kynntar og hlustað eftir sjónarmiðum íbúa. Veturinn 2012-2013 voru drög að nýju aðalskipulagi til umfjöllunar innan borgarinnar í nefndum, ráðum og öðrum borgarstofnunum. Tillagan var auglýst sumarið 2013 og samþykkt í borgarstjórn þann 26. nóvember 2013.

Í þessu riti er gerð grein fyrir megin markmiðum og framtíðarsýn nýs aðalskipulags. Auk þess er gefið yfirlit yfir þau svæði sem taka munu breytingum á næstum árum í hverjum borgarhluta (Þróunarsvæði nr. 1-106). Tillöguna í heild ásamt fylgigögnum má nálgast á reykjavik.is.

Í aðalskipulagi er ákveðið hvar framtíðar-íbúðarhverfi og atvinnusvæði verða



# Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Aðalskipulagið og fylgigögn þess eru sett fram í þremur meginhlutum (sjá reykjavik.is):

## A-hluti. Framtíðarsýn og megin markmið.

Bindandi stefna og markmið, sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013, um landnotkun og byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar, samgöngur, opin svæði, verndun og umhverfismál. Ýmsar hlíðarstefnur aðalskipulags, sem ekki er endilega krafa um í skipulagsreglugerð, eru einnig hér undir. Stefnumörkun er sett fram í greinargerð, á þemakortum og á skipulagsuppráttum, annars vegar þéttbýlisupprætti og hins vegar sveitarfélagsupprætti.

Megin markmið aðalskipulagsins eru sett fram í fjórum köflum: *Borgin við Sundin*, *Skapandi borg*, *Græna borgin* og *Borg fyrir fólk*. Lögð er áhersla á mismunandi þætti aðalskipulagsins í hverjum kafla en mörg lykilstefnuatriði skarast á milli kaflanna.

Í fimmta meginkafla aðalskipulagsins er að finna allar skilgreiningar landnotkunar sem settar eru fram á

**Kaflinn *Borgin við Sundin* felur í sér stefnu sem leggur áherslu á vöxt borgarinnar til vesturs, á þétta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin.**

**Kaflinn *Græna borgin* felur í sér stefnu sem leggur áherslu á hagkvæma nýtingu lands og auðlinda, bætt umhverfisgæði og lýðheilsu, vistvænar samgöngur og verndun náttúru.**

© Íbúasamtök Laugardals



skipulagsuppráttum, sérákvæði um landnotkun einstakra svæða, sértek ákvæði um starfsemi og tímabundin stefnuákvæði.

## B-hluti. Skipulag borgarhluta. Nánari lýsing stefnu og leiðbeinandi markmið fyrir hverfisskipulag.

Stefna um landnotkun og uppbyggingu í einstökum hverfum borgarinnar er sett fram í sérkafla sem nefnist Skipulag borgarhluta. Þar má finna almenn leiðbeinandi markmið um eflingu borgarhlutanna og einstakra hverfa. Markmið um eflingu borgarhluta verða útfærð og skýrð nánar í hverfisskipulagi og/eða í deiliskipulagi og fylgt eftir við hönnun og framkvæmdir. Ef upp kemur misræmi í stefnu milli B og A hluta, þá gildir það sem sett er fram í A hlutanum.

## C-hluti. Fylgiskjöl, megin forsendur, umhverfisskýrsla, samráðs- og vinnuferli, afgreiðsla. Lögð fram til hlíðsjónar og skýringa.

**Kaflinn *Skapandi borg* felur í sér stefnu um öflugri og sérhæfðari atvinnusvæði og markmið um kraftmikla og fjölbreytta atvinnuþróun og nýsköpun í Reykjavík á komandi áratugum.**

**Kaflinn *Borg fyrir fólk* felur í sér stefnu er varðar lífsgæði borgarbúa og gæði í hinu manngerða umhverfi borgarinnar og markmið sem setja manneskjuna á öndvegi og forgangsraða í hennar þágu.**

Reykjavík er allskonar borg fyrir allskonar fólk sem býr í allskonar hverfum.

# Sjálfbær skipulagsstefna

## Helstu breytingar frá gildandi aðalskipulagi

**Þéttari og blandaðri byggð.** Gert er ráð fyrir að 90% allra nýrra íbúða risi innan núverandi þéttbýlismarka í stað 50% áður. Lögð er áhersla á að fjölga íbúum á svæðum þar sem er mikið framboð starfa og fjölga störfum þar sem lítið framboð starfa er fyrir. Settir eru fram ákveðnir skilmálar um eflingu verslunar og þjónustu innan íbúðahverfa.

**Minna landnám og minni landfyllingar.** Stefna um þéttari byggð felur í sér að umfang byggingarsvæða fyrir blandaða byggð dregst saman um tæpa 200 ha. Stórar landfyllingar við Ánanaust og Gufunes, ætlaðar undir blandaða byggð, eru m.a. felldar út. Um 80% þéttingarreita eru svæði sem nú þegar eru röskuð og minna en 5% þéttingarreita er á svæðum sem talin eru hafa útivistargildi. Auk betri landnýtingar íbúðarbyggðar minnkar landnám nýrra atvinnusvæða í útjaðri um 150 ha.

**Vistvænni samgöngur.** Höfuðáhersla er á styrkingu samgöngukerfa fyrir gangandi, hjólandi og almenningsamgöngur. Gert er ráð fyrir nýjum tengingum yfir Elliðaárveg og Fossvog sem eingöngu eru ætlaðar vistvænum ferðamátum. Sett er fram markviss bilastæðastefna sem mun ýta undir breyttar ferðavenjur. Stefnan er að draga úr vegalengdum, ferðapörf og nýta til fullnustu núverandi gatnamannvirki. Sett er fram áætlun um að umferðaræðar verði endurhannaðar sem borgargötur.

**Ákveðnari verndun opinna svæða.** Skil milli útivistarsvæða og þéttbýlis eru skerpt. Minni útivistarsvæði innan hverfa eru fest í sessi samhliða þéttingu byggðar. Markmiðið er að áfram verði yfir 90% Reykvíkinga í innan við 300 m göngufjarlægð frá útivistarsvæði.

**Húsnæði fyrir alla.** Stefna um framboð húsnæðis og búsetukosta grundvallast á samþykktri Húsnæðisstefnu Reykjavíkur. Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli til að tryggja félagslega fjölbreytni innan hverfanna. 25% nýs húsnæðis verði miðuð við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði

**Skýrari kröfur um gæði byggðar.** Í aðalskipulaginu eru settar fram heildstæðar stefnur um *Hæðir húsa*, *Borgarvernd*, *Kaupmanninn á horninu*, *Götuna sem borgarými*, *Gæði byggðar* og *Miðborgina* sem brúa betur bilið á milli stefnumörkunar aðalskipulags og neðri skipulagsstiga.

### Af hverju þétting byggðar?

- Skapa lífvænlegri og fjölbreyttari hverfi.
- Endurnýta röskuð svæði og bæta umhverfið.
- Skapa heildstæðari götumyndir, meira skjól og betri almenningsými.
- Auka framboð íbúðarhúsnæðis nálægt verslun og þjónustu og atvinnukjörnum.
- Nýta betur fjárfestingar í götum, veitum og þjónustustofnunum.
- Minnka samgöngukostnað.
- Draga úr mengun.
- Styttu vegalengdir og stýðja við vistvænar samgöngur.

### Af hverju að breyta ferðavenjum?

- Bæta hljóðvist.
- Draga úr loftmengun og svifryki.
- Minnka samgöngukostnað fyrir Reykvíkinga og auka þjóðhagslega hagkvæmni.
- Draga úr þörf fyrir kostnaðarsamar gatnaframkvæmdir.
- Minnka landþörf samgangna; færri bilastæði og minna land undir samgöngumannvirki.
- Tækifæri til að endurhanna göturýmið sem almenningsými.
- Aukið ferðafrelsi fyrir þá sem geta ekki ekið einkabíl eða hafa hann ekki til umráða.
- Bætt lýðheilsa.
- Betri borgarbragar og liður í því að Reykjavík standist alþjóðlegan samanburð sem vistvæn og græn höfuðborg.

90% allra nýrra íbúða í Reykjavík á tímabilinu verða innan núverandi þéttbýlismarka

# Forsendur aðalskipulags

### Þróun Reykjavíkur til 2030

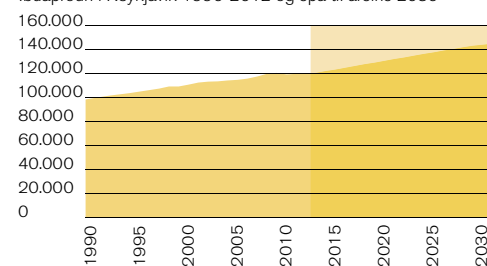
Við mótun stefnu til framtíðar er nauðsynlegt að hafa ákveðna sýn á mögulegan vöxt borgarinnar. Reykjavík er hluti stærri húsnæðis- og atvinnumarkaðar höfuðborgarsvæðisins og raunar alls suðvestur-hornsins. Stefna borgarinnar í atvinnu- og húsnæðismálum, s.s. um framboð byggingarlands, gæði umhverfis og þjónustu, er því mikilvæg forsenda íbúaspár. Spá aðalskipulags er því sóknaráætlun um fjölgun íbúa og starfa auk þess að vera vísendaleg spá byggð á hlutlægum forsendum.

### Fjölgun íbúa

Íbúaspá aðalskipulagsins til ársins 2030 er grundvöllur á spám Hagstofu Íslands um íbúapróun á Íslandi til næstu áratuga og gengur út frá því að suðvesturhornið verði áfram helsta vaxtarsvæði landsins.

Fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu hefur verið mjög ör á undanförmum árum eða að meðaltali um 1,6% á ári síðastliðin 20 ár meðan fjölgunin hefur verið um 0,97% á ári í Reykjavík. Íbúaspá aðalskipulagsins til ársins 2030, gerir ráð fyrir mun hægari íbúafjölgun á höfuðborgarsvæðinu eða um 0,9% á ári. Íbúaspáin gerir ráð fyrir að Reykjavík vaxi jafn hratt næstu áratuginu og önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu og þannig verði ákveðinn viðsnúningur frá þróun síðustu ára. Íbúar Reykjavíkur verða samkvæmt spám rúmlega 143 þúsund árið 2030 og um 39% íbúa landsins myndu þar með búa í höfuðborginni. Forsenda þess að slíkt gangi eftir er að Reykjavíkurborg stuðli að fjölbreyttu framboði húsnæðis og búsetukosta þar sem gæði skipulags og hönnunar eru í fyrirrúmi og tryggi áfram uppbyggingu öflugs atvinnulífs.

Íbúapróun í Reykjavík 1990-2012 og spá til ársins 2030



### Fjölgun starfa

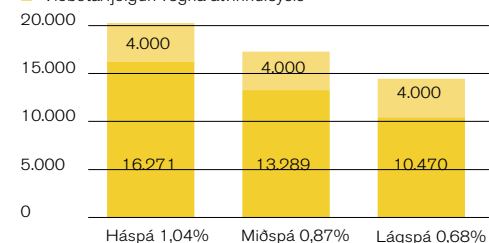
Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að störfum í Reykjavík fjölgi að minnsta kosti í takt við fjölgun íbúa í borginni. Miðað er við að hlutfall fólks á vinnualdri verði um 54% af heildaríbúafjöldanum árið 2030 og muni lækka þegar til lengri tíma er lítið. Hverjir 1000 nýir íbúar kalla því að jafnaði á um 540 störf.

### Þörf fyrir húsnæði

Á grundvelli spáa um fjölgun íbúa og starfa er gerð áætlun um þörf fyrir húsnæði og byggingarland. Miðað við 25 þúsund íbúa fjölgun til ársins 2030 og áframhaldandi lækun meðalfjölda íbúa á hverja íbúð þarf að byggja 650-700 íbúðir að meðaltali á ári. Samkvæmt spám mun fólk í aldrinum 20 til 84 ára, sem er talið virkt á húsnæðismarkaði, fjölga um tæplega 41% á Íslandi til ársins 2050. Á sama tíma er áætlað að Íslendingum fjölgi alls um rúm 30%, sem merkir að fólk sem er virkt á húsnæðismarkaði er að fjölga hlutfallslega. Það þýðir að byggja þarf fleiri íbúðareiningar en áður á hverja 1.000 íbúa. Breytingar á fjölda fólks á einstaka lífskeiðum benda síðan til þess að eftirspurn eftir smærri íbúðum muni aukast frekar en eftir stærri fjölskylduíbúðum.

Miðað við áætlun aðalskipulagsins um fjölgun starfa má gera ráð fyrir að byggja þurfi um 50 til 60 þúsund fermetra atvinnuhúsnæðis að meðaltali á ári í Reykjavík til ársins 2030. Þessi viðmið eru í samræmi við áætlun svæðisskipulagsins um þróun til ársins 2024. Reikna má með að yfir 60% af aukningu atvinnuhúsnæðis verði skrifstofur og verslun, um 30% sérhæft húsnæði og innan við 10% iðnaðarhúsnæði og vörugemymslur.

Fjölgun starfa til ársins 2030  
Viðbótarfjölgun vegna atvinnuleysis



# Mat skipulagskosta til 2050

Hversu mikla áherslu skal leggja á þéttingu byggðar? Á áfram að skipuleggja hefðbundin úthverfi í útjaðrinum? Hvaða áhrif hefur það á byggðapróun ef flugvöllur verður lagður af í Vatnsmýri? Þetta voru lykilspurningar við endurskoðun aðalskipulagsins. Akvarðanir um landnotkun munu hafa áhrif á byggðapróun, ekki bara skipulagstímabilið á enda heldur til mun lengri tíma. Vegna þessa var ákveðið í vinnuferlinu að greina þróun og forsendur byggðar í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu til ársins 2050. Til að svara ofangreindum spurningum var ákveðið að móta nokkra almenna skipulagskosti um byggðapróun til lengri framtíðar sem fela í sér ólíkar áherslur varðandi umfang landfyllinga og landnotkun á lykilsvæðum eins og Vatnsmýri.

Mótaðir voru þrjú megin kostir um byggðapróun til ársins 2050: skipulagskostir A, B og C. Þar er ólík áhersla lögð á staðsetningu þeirra íbúða sem þarf að byggja á viðkomandi tímabili og þau störf sem skapast. Allir kostirnir grundvallast á sömu íbúaspánni og sömu forsendum um byggðapróun í nágrennasveitarfélögum Reykjavíkur. Kostir A leggja áherslu á uppbyggingu á þéttingarsvæðum þar sem 75%-100% allra nýrra íbúða verði byggðar innan núverandi borgarmarka. Í skipulagskostum C, snýst þetta við og um 75%-100% af heildarfjölda íbúða byggist upp í úthverfunum. Skipulagskostir B gera hinsvegar ráð fyrir jafnvægi í frambóði á þéttingarsvæðum og úthverfum og eru því sambærilegir stefnu aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024.

Umhverfismat valkosta um byggðapróun til 2050 leiðir í ljós að kostir sem gera ráð fyrir þéttri og blandaðri byggð (A og B) eru mun umhverfisvænni og hagkvæmari en kostir sem leggja áherslu á hefðbundin úthverfi og aðskilnað íbúðarsvæða og atvinnusvæða (kostur C). Niðurstöður umferðarreikninga gefa vísbendingar um hvaða kostir eru umhverfisvænstir með tilliti til losunar gróðurhúsalofttegunda og orkunotkunar. Þær segja einnig til um hagkvæmni mismunandi kosta, í þjóðhagslegu ljósi, útrá samgöngukostnaði og tímasparnaði. Almenn mat á áhrifum skipulagskosta á náttúru, auðlindir, samfélag og landnýtingu gefa upplýsingar um hvort einstakir kostir geti valdið neikvæðum umhverfisáhrifum. Í flestum þessara atriða eru niðurstöðurnar fyrir A kostina jákvæðari en fyrir B og C kostina. Tillaga að nýju aðalskipulagi til ársins 2030 er fyrst og fremst grundvölluð á áhersluatriðum sem koma fram í A kostunum.

## Skipulagskostir 2050

### A Miðborg

flugvöllur lagður af, landfyllingar  
**75-100% þétting**

### B Fjölkjarna

með og án flugvallar, jöfn dreifing starfa  
**50% þétting**

### C Úthverfi

flugvöllur í Vatnsmýri, byggð í útjaðri  
**25% þétting**

## Mótun valkosta 2030

### A1a Miðborg

flugvöllur lagður af, Vatnsmýri hálfbyggð, Úlfarsárdalur tvö hverfi  
**85% þétting**

### A1b Miðborg

flugvöllur lagður af, Vatnsmýri hálfbyggð, Úlfarsárdalur eitt hverfi  
**90% þétting**

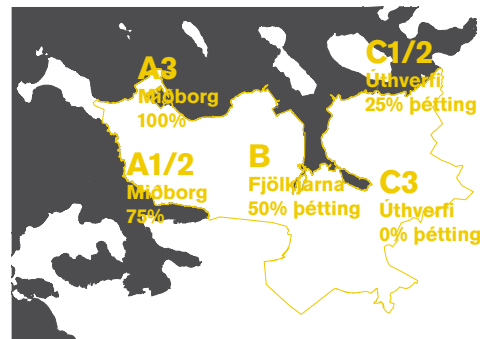
### A2 Miðborg

flugvöllur lagður af, Vatnsmýri fullbyggð, Elliðaárvegur hálfbyggður, Úlfarsárdalur lítið skólahverfi  
**95% þétting**

## Tillaga 2030

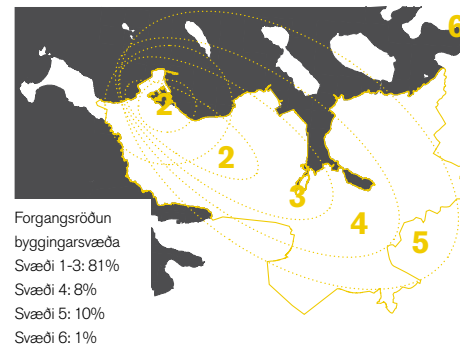
### A1b Miðborg

flugvöllur lagður af, Vatnsmýri 3600 íbúðir, Elliðaárvegur 3200 íbúðir, Miðborg-Gamla höfn 2200 íbúðir, Úlfarsárdalur +1100 íbúðir  
**90% þétting**

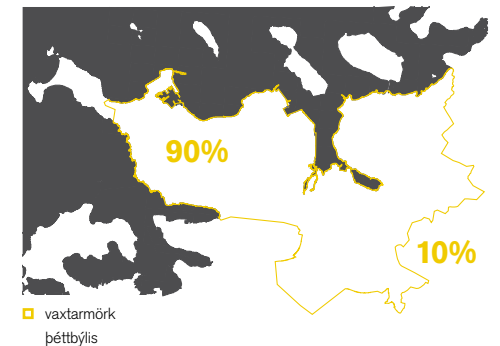


© Árni Geirsson

**Umhverfismat leiddi í ljós að kostir sem gera ráð fyrir þéttri og blandaðri byggð eru umhverfisvænni og hagkvæmari en kostir sem leggja áherslu á hefðbundin úthverfi og aðskilnað íbúðarsvæða og atvinnusvæða.**



Forgangsröðun byggingarsvæða  
Svæði 1-3: 81%  
Svæði 4: 8%  
Svæði 5: 10%  
Svæði 6: 1%







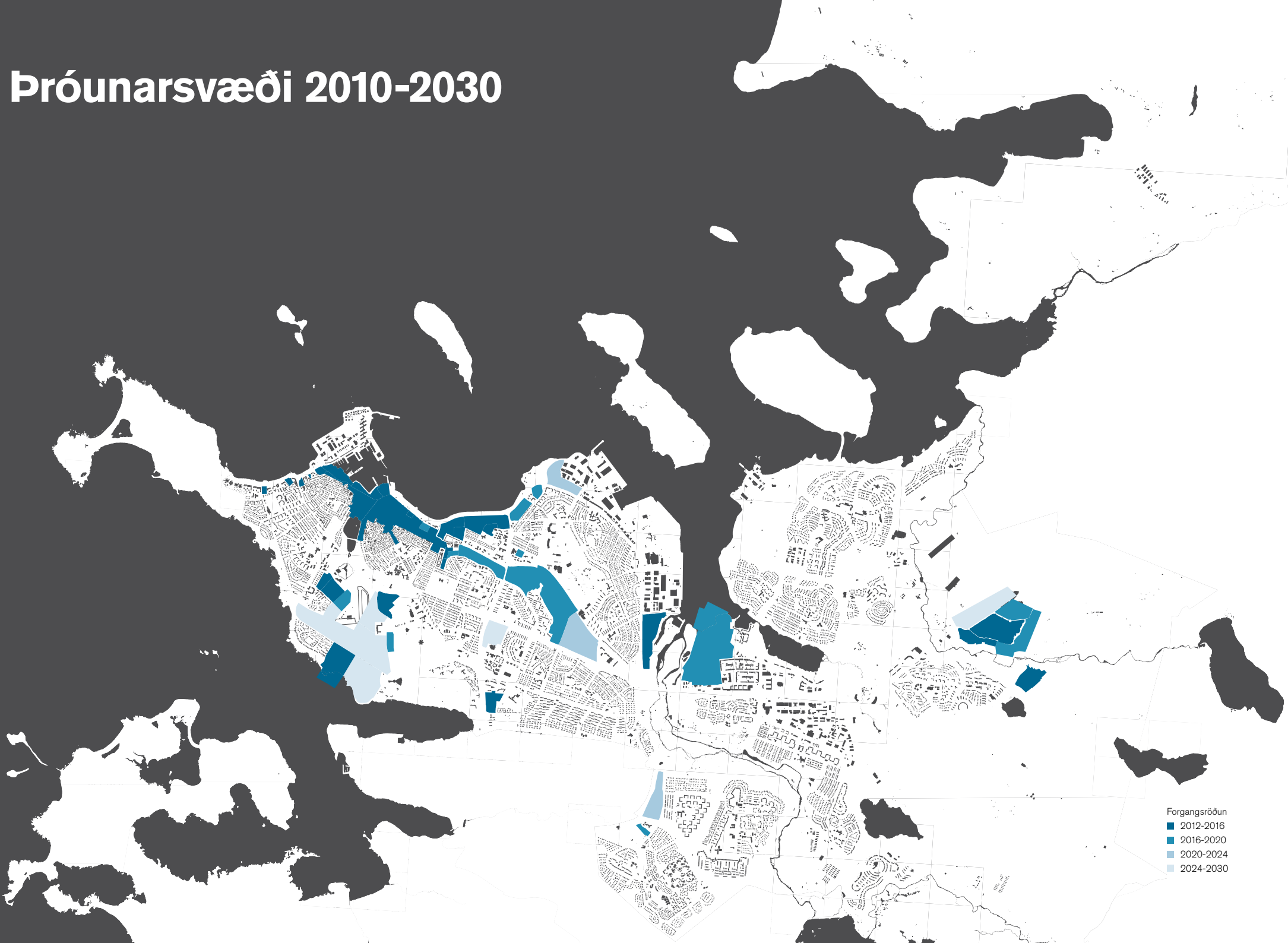
---

## Borgin við Sundin

Aðalskipulagið 2010-2030 er fyrsta heildarskipulag borgarinnar sem ekki gerir ráð fyrir nýjum úthverfum í jaðri byggðarinnar. Verkefni næstu áratuga er að fullbyggja borgina á Nesinu. Yfir 90% allra nýrra íbúða í Reykjavík til ársins 2030 munu rísa innan núverandi þéttbýlismarka ef áætlanir aðalskipulagsins ganga eftir. 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 götoreita. Byggðin verði yfirleitt 3–5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 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. Lykilþróunarsvæði aðalskipulagsins hafa öll nán tengsl við sjávarsiðuna og það hafa fjölmargir smærri þéttingarreitir einnig. Stefna aðalskipulagsins styrkir því ímynd borgarinnar og samspil hennar við sína náttúrulegu umgjörð sem borgina við Sundin.

# Þróunarsvæði 2010-2030



## Blönduð byggð við Sundin

### Markmið

- Pétting byggðar leiði til meiri gæða í borgarumhverfinu.
- Byggð á péttingarreitum beri yfirbragð borgar, þar sem skipulag bygginga, gatna og opinna svæða verði samvinnuá á heildrænan hátt.
- Uppbyggingin verði í manneskjulegum mælikvarða og styðji við almenningssamgöngur, hjólandi og gangandi.
- Á stærri péttingar- og þróunarsvæðum verði lögð áhersla á borgarmiðað gatnakerfi en ekki hefðbundna flokkun gatna.
- Pétting efli viðkomandi hverfi félagslega, umhverfislega og rekstrarlega.
- Áhrif á aðliggjandi byggð verði lágmarkuð.
- Sérstaklega verði horft til áhrifa á hverfi og götumyndir með verndargildi.
- Ekki verði gengið á græn svæði sem hafa útivistargildi. Gegndræpi yfirborðs minnki ekki.
- Pétting og endurnýjun byggðar eigi sér einkum stað á vannýttum iðnaðar- og athafnasvæðum.

### Þéttari borg, betri borg

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 gerir ráð fyrir því að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu risi innan núverandi þéttbýlismarka. 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 framlýgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

**Þéttari byggð dregur úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.**

© Árni Geirsson



**Nýr 10 km þróunarsvæði tengir saman austur- og vesturborgina.**

© Árni Geirsson

### Lykilbyggingarsvæði

Þrjú svæði munu gegna lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum; Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn. Gert er ráð fyrir á þessum svæðum risi þétt blönduð byggð sem styður við markmið aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Með uppbyggingu þessara svæða og fjölmargra minni péttingarreitna, verður snúið við áratugalangri útpenslu Reykjavíkur og vexti borgarinnar beint inn á við.

### Áfangaskipting uppbyggingar

Í aðalskipulaginu 2010-2030 er sett fram ákveðin stefna um tímasetningu uppbyggingar á helstu byggingarsvæðum fyrir blandaða byggð. Á fyrri hluta skipulagstímabilsins er lögð áhersla á uppbyggingu á svæðum næst miðborginni, jaðarsvæðum Vatnsmýrar, reitum meðfram vesturhluta þróunarsvæðis Örfirisey-Keldur og á svæðum og reitum þar sem uppbygging er þegar hafin. Á síðari hluta tímabilsins er gert ráð fyrir að lykilsvæðin Vatnsmýri og Elliðaárvogur komi til uppbyggingar af fullum þunga.

Almenn markmið um áfangaskiptingu uppbyggingar:

- Uppbygging á miðlægum svæðum innan núverandi byggðar sem liggja vel við almenningssamgöngum og/eða eru í nálægð við miðborg eða annan öflugan atvinnukjarna skulu njóta forgangs.
- Uppbygging á svæðum sem þegar eru komin af stað verði í sérstökum forgangi.
- Pétting byggðar næst miðborg (Mýrargata-Borgartún), á þróunarsvæðum (Örfirisey-Keldur) og á jaðarsvæði Vatnsmýrar verði að öðru leyti í forgangi.
- Elliðaárvogur verði tekinn til uppbyggingar þegar iðnfyrirtæki hafa verið flutt á önnur sérhæfð atvinnusvæði. Uppbygging í Súðarvogi getur þó hafist fyrr.
- Vatnsmýri byggist upp í áföngum eftir því sem land losnar undan flugvallarstarfsemi.
- Úlfarsárdalur byggist upp sem eitt skólahverfi á skipulagstímabilinu.
- Þróun byggðar í Geldinganesi og Gufunesi frestast þar til eftir skipulagstímabilið.



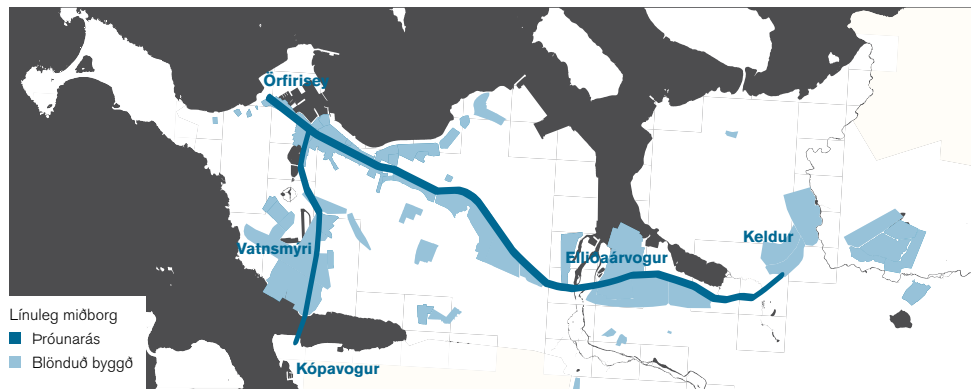
## ÖRFIRISEY-KELDUR

### Markmið

- Skapa heildstæða samgöngutengingu milli miðborgar og lykilorunarsvæða í austri og vestri.
- Endurhanna, eins og kostur er, núverandi götur á ásnunum sem vistvænar borgargötur.
- Skilgreina markvisst uppbyggingarmöguleika meðfram ásnunum.
- Skipuleggja mestan þéttleika byggðar í næsta nágrenni við lykilorunarsvæða strætisvagna.
- Kröfur um bílastæði á einstökum þéttingarreitum miðst við þjónustustig almenningsgangna.
- Tryggja forgang strætisvagna með sérakreinum og samfelldar hjóla- og gönguleiðir.
- Þróun uppbyggingar á ásnunum og endurbætur gatnaumhverfis er langtíma verkefni, sem miðar að því að þróa miðborgarstarfsemi til austurs.

Aðalskipulagið 2010-2030 leggur áherslu á þróunarsvæði sem tengir miðborgina við þéttingarsvæði til vesturs og austurs: við Örfirisey, Mýrargötusvæði, Suðurlandsbraut, Skeifu, blandaða byggð í Elliðaárdvögu og framtíðar atvinnukjarna í Keldnalandi. Á þessum ás, Örfirisey-Keldur, verður lögð sérstök áhersla á almenningsgangur (hraðleið og forgangur strætisvagna), hjólastíga og umhverfi gangandi vegfarenda. Ásinn, sem er um 10 km að lengd, mun hafa einkenni borgargötu, þar sem vistvæni ferðamátar verða í fyrirrúmi. Lögð er áhersla á mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásnunum og við lykilorunarsvæða strætisvagna.

Hyggjarstykkið í ásnunum er Suðurlandsbrautin og framlenging hennar yfir Elliðaárdvögu. Suðurlandsbrautin býður upp á fjölmarga möguleika til þróunar, bæði varðandi endurhönnun götunnar sem breiðgötu og þróun nýrra uppbyggingarsvæða meðfram götunni.



## VATNSMÝRI Heildarbyggingarmagn 1.300.000 m<sup>2</sup>

6.900 íbúðir, 600.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis,  
15.000 íbúar, 12.000 störf, 3 grunnskólar

### Á skipulagstímabilinu 3.600 íbúðir, 230.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis

Aðalskipulagið 2010-2030 gerir ráð fyrir að þétt blönduð byggð risi í Vatnsmýrinni. Vatnsmýrin er eitt af lykilorunarsvæðum Reykjavíkur á skipulagstímabilinu og er gert ráð fyrir að allt að 3.600 íbúðir geti risið á svæðinu fyrir árið 2030. Í tillögnum er því lögð þung áhersla á að flugvallarstarfsemi viki úr Vatnsmýrinni, sbr. ákvæði AR2001-2024, svo að land losni til uppbyggingar á jaðarsvæðum strax á næstu árum og



að uppbygging af fullum þunga geti hafist á seinni hluta skipulagstímabilsins.

## ELLIÐAÁRVÖGUR Heildarbyggingarmagn 500.000 m<sup>2</sup> (nettóaukning)

3.200 íbúðir, 100.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis,  
7.400 íbúar, 1.500 störf, 2 grunnskólar

### Á skipulagstímabilinu 3.200 íbúðir

Aðalskipulagið 2010-2030 gerir ráð fyrir að þétt, blönduð og vistvæn byggð risi í áföngum í Elliðaárdvögu á skipulagstímabilinu, eftir því sem iðnaður vikur af svæðinu. Landfrekum og óþrífalegum iðnaði verður fundinn staður á mögulegu nýju iðnaðar- og hafnarsvæði í Álfsnesi, á Esjumelum eða á svæðum utan Reykjavíkur.

## MIBBORGIN-GAMLA HÖFN Heildarbyggingarmagn 600.000 m<sup>2</sup>

2.200 íbúðir, 350.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis,  
5.000 íbúar, 7.000 störf, stækkun  
grunnskólalúsnæðis

### Á skipulagstímabilinu 2.200 íbúðir, 160.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis

Efning miðborgarsvæðisins hefur ávallt verið leiðarljós í aðalskipulagi Reykjavíkur. Meginmarkmið í nýju aðalskipulagi 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 lykilorunarsvæðið að endurheimta fyrri tengsl miðborgar við höfnina og sjávarsíðuna. Í aðalskipulaginu 2010-2030 er miðborgin og Gamla höfnin eitt af lykilorunarsvæðum Reykjavíkur á skipulagstímabilinu.

**Lykilorunarsvæði  
aðalskipulagsins eru  
í nánnum tengslum við  
sjávarsíðuna.**

Byggðamynstur í Elliðaárdvögu,  
tillaga úr rammaskipulagi  
© Kanon arkitektar og VSÓ ráðgjöf



Framtíðarsýn fyrir nýtt svæði með blandaða byggð við Gömlu höfnina.  
© Graeme Massie Architects







---

## Skapandi borg

Reykjavík styrki hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli og ferðamenn. Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði höfuðborgarsvæðisins hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verzlunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa vaxtarskilyrði fyrir sem flestar atvinnugreinar. Samhliða þessu er mikilvægt að stuðla

að markvissri sérhæfingu svæða innan borgarinnar. Sérhæfð atvinnusvæði leiða til meiri stöðugleika og auka líkurnar á að klasar fyrirtækja myndist á ákveðnu sviði. Með sérhæfðum atvinnusvæðum er auðveldara að skapa samstöðu um ákveðið heildaryfirbragð svæða og kröfur til umhverfisgæða, sem eru meðal forsendna þess að hægt sé að auka samkeppnishæfni Reykjavíkur. Lögó er áhersla á að klára uppbyggingu á atvinnusvæðum sem þegar hafa verið skipulögð, ekki síst á miðlægum svæðum, efla núverandi kjarna með auknu byggingarmagni og gera meiri kröfur um umhverfisgæði.

# Öflug atvinnusvæði

Mikilvægt er að efla miðborgina sem kjarna stjórnýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu til að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar.

Myndun klasa menntunar, rannsókna, vísindis og heilbrigðisþjónustu á Vatnsmýrarsvæðinu er einnig grundvallarþáttur í atvinnuþróun borgarinnar.

Styrkja þarf og klára uppbyggingu á sérhæfðum svæðum eins og Borgartúni, áður en ráðist verður í skipulag nýrra atvinnukjarna fyrir skrifstofur. Miklir möguleikar eru á að skapa sterka atvinnukjarna í Skeifunni og Höfðunum sem tengjast þróunarásum Örfirisey-Keldur þegar til lengri tíma er litið.

Nýjum atvinnusvæðum í útjaðrinum, á Hólmsheiði og á Esjumelum, er ætlað að taka við landfrekri atvinnustarfsemi sem nú er á miðlægum atvinnusvæðum. Lögð verði áhersla á uppbyggingu athafnasvæðisins á Esjumelum á næstu árum. Síðar á skipulagstímabilinu verði hugað að deiliskipulagningu og uppbyggingu á athafnasvæðinu í Hólmsheiði. Gróf og mengandi starfsemi verður mögulega staðsett á nýju iðnaðarsvæði á Álfsnesi

Setja þarf skýra stefnu um hafnarsvæðin með aukna sérhæfingu þeirra í huga. Endurmeta þarf stefnu um eldri hafnarsvæði með fjölbreytta starfsemi að leiðarljósi jafnhliða því að hlúa að og vernda kjarnastarfsemi gömlu hafnarinnar.

Stefna aðalskipulagsins um þróun byggðar, landnotkun og samgöngur skal endurspeglar markmið Reykjavíkurborgar um atvinnuþróun. Stefna um atvinnusvæði í aðalskipulaginu hefur verið unnin samhliða mótun *Atvinnustefnu Reykjavíkur - Skapandi borg*. Markmið atvinnustefnu um sérhæfingu svæða og klasamyndun eru sett fram sem sértæk ákvæði í skilgreiningu mismunandi atvinnusvæða. Við gerð hverfis- og deiliskipulags og veitingu byggingarleyfa skal taka tillit til stefnuákvæða um einstök atvinnusvæði.

© Árni Geirsson



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

## Markmið

- Að skapa vaxtarskilyrði fyrir fjölbreytt atvinnulíf.
- Að tryggja rými fyrir atvinnustarfsemi á sviði sjávarútvegs, iðnaðar, flutninga, verslunar og þjónustu, viðskipta, stjórnýslu, hátækni, rannsókna og þekkingar, ferðamennsku, menningar og afþreyingar.
- Að sett verði fram markviss stefna um atvinnusvæði og hlutverk hvers svæðis í þróun atvinnulífs.
- 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 þá sem eru með miðlæga legu, með auknu byggingarmagni og tryggja þannig betri nýtingu þeirra og skapa grundvöll fyrir frekari sérhæfingu.
- Að efla miðborgina og nágrenni með fjölgun starfa. Vegið verði á móti auknu ójafnvægi í dreifingu starfa með áherslu á fjölgun íbúa á miðborgarsvæðinu.

**Þróun byggðar á flugvallarsvæðinu leggur grundvöll að nýjum vaxtarpól atvinnulífs á sviði háskóla, rannsókna og hátækni.**



© Faxaflóahafnir



Vatnsmýrin. Vaxtarpóll á sviði rannsókna og nýsköpunar. Jafnhliða atvinnuuppbyggingu á einstökum svæðum í Vatnsmýrinni þarf að tryggja öflug innbyrðis tengsl svæðanna, tengsl þeirra við útivistarsvæði, nálæg íbúðarhverfi og miðborgina

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

# Atvinnusvæði 2010-2030



Mikilvægt er að stuðla að markvissri sérhæfingu svæða innan borgarinnar. Það leiðir til meiri stöðugleika og eykur líkurnar á að klasar fyrirtækja myndist á ákveðnu svæði.

- sérhæfð atvinnusvæði
- miðsvæði
- miðborg





## Græna borgin

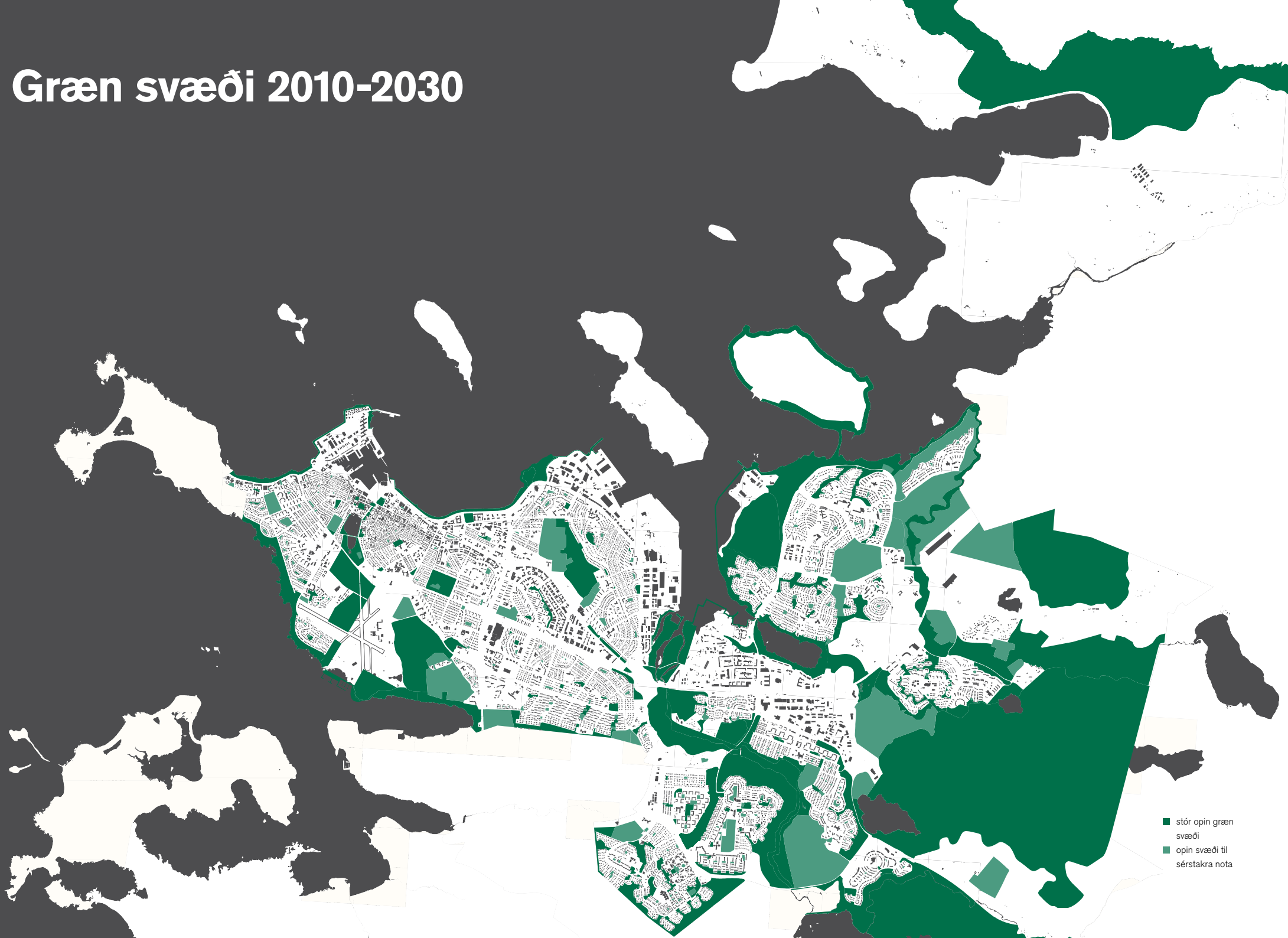
Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Þetta felur í sér stóraukna áherslu á þéttingu byggðar og blöndun byggðarmynsturs, gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og náttúrusvæðum og eflingu vistvænna ferðamáta. Græna borgin á að styðja við gott borgarlíf, stuðla að bættri lýðheilsu borgarbúa og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.

Í aðalskipulaginu er sett fram umhverfis- og auðlindastefna sem felur í sér almenn markmið og aðgerðir um að meta auðinn sem felst í þjónustu náttúrunnar og lágmarkun á neikvæðum umhverfisáhrifum.

Í aðalskipulaginu er sett fram stefna um vistvæna byggð og byggingar. Stefnan miðar að því að öll ný hverfi borgarinnar byggist upp á sjálfbærum forsendum þar sem gæði hins manngerða umhverfis, vistvænar ofanvatnslausnir, vistvænar samgöngur, orkusparnaður og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð er forsenda vistvæns skipulags. Í þeim tilgangi munu öll nýbyggingarhverfi borgarinnar fara í umhverfismat áætlana og unnið verður sérstakt hverfisskipulag

fyrir öll önnur hverfi í borginni. Heildarskipulag útivistarsvæða er stefna um samfelldan vef opinna svæða sem vefur sig inn í borgarlandslagið, umhverfis borgarlandið og tengir saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði. Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis. 92% íbúa Reykjavíkur búa í innan við 300 m fjarlægð frá útivistarsvæði stærri en 2.000 m<sup>2</sup>. Viðhalda á þessum hlutföllum samhlíða þéttingu byggðar og tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru og landslag innan borgarinnar og nærri heimilum borgarbúa. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir auknum áherslum á vistvænar samgöngur. Stefnt er að því að hlutdeild almenningsgangna í ferðum til og frá vinnu verði þrefölduð, eða vaxi úr 4% í 12%. Að hlutdeild gangandi og hjólandi vaxi úr 21% í yfir 30%. Með breyttum ferðavenjum, þéttari byggð, þróun nýrra orkugjafa, markvissri kolefnisbindingu með gróðursetningu og bættri meðhöndlun úrgangs er gert ráð fyrir að losun gróðurhúsalofttegunda verði um 35% minni árið 2030 en árið 2007 og um 73% minni árið 2050.

# Græn svæði 2010-2030



- stór opin græn svæði
- opin svæði til sérstakra nota

## Skipulag vistvænna hverfa

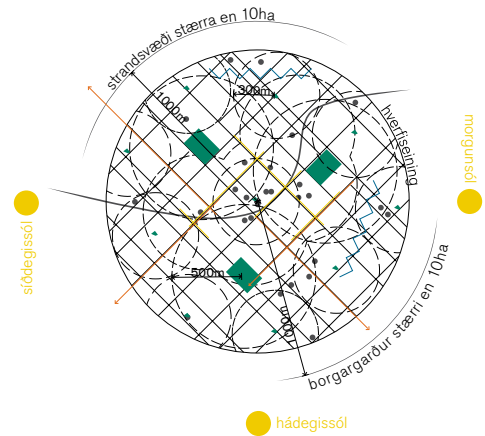
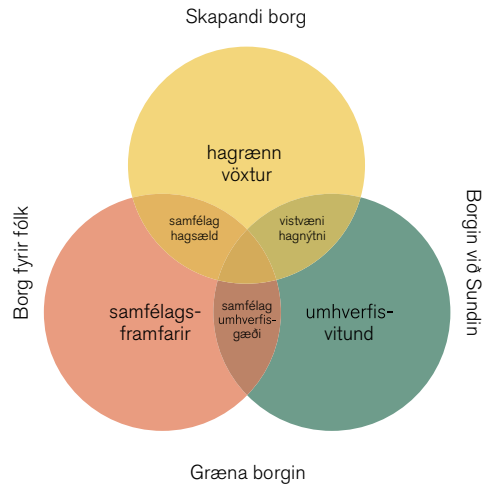
Vistvænt skipulag felur í sér margþætt samspil umhverfis-, samfélags- og efnahagslegra þátta sem nálgast þarf faglega og út frá heildstæðri skipulagssýn. Ábyrg vistvæn hönnun stuðlar þannig að lægri rekstrarkostnaði og auknu verðmæti byggðar. Helstu markmið með stefnu um skipulag vistvænna hverfa eru að:

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

### Markmið

Stefna um skipulag vistvænna hverfa er skipt upp í eftirfarandi höfuðflokkar:

- **Samfélag:** Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélags hópa.
- **Gæði byggðar:** Að hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lífandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- **Samgöngur:** Að verslun og þjónusta sé í göngu-fjarlægð frá öllum íbúum viðkomandi borgarluta og hverfiseininga. Gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningsamgöngum verður sett í forgang.
- **Vistkerfi og minjar:** Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningarminja með markvissri verndun og viðhaldi
- **Orka og auðlindir:** Að skipulag hverfa stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun innan hverfa borgarinnar.
- **Mannvirki:** Að taka tillit til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði skilyrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum við endurnýjun og viðhald innan hverfa borgarinnar.
- **Náttúruvá:** Að taka tillit til hættu vegna náttúrvá og gera viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum loftslagsbreytinga á lágasvæðum.



- hverfiskjarni
- leiksvæði/dvalarsvæði R300m
- hverfisgarður R500m
- ~ skjól frá vindi
- aðalgata
- sjónás
- aðkomuleið

Vistvænt skipulag felur í sér samspil umhverfis-, samfélags- og efnahagslegra þátta.

## Náttúra, landslag og útivist

### 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 staðbundin 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.

### Heildarskipulag opinna svæða Markmið

- Jaðarsvæðin styrki sérkenni Reykjavíkur og endurspegli staðbundin einkenni í náttúru og umhverfi borgarinnar. Landslagseinkenni og upplifun. **A** Halda í sjónása að kennileitum í næsta nágrenni við höfuðborgina.
- Styrkja „bláþræðina“ í gegnum borgina og meðfram strandlengjunni.
- Útivistarsvæði myndi samfelldan vef eða grænt net um borgarlandið. Hann tengi saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði og tryggji tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði.
- Tengja saman *Græna trefillinn* og strandlengju borgarinnar.
- Mynda samfelldan vef útivistarsvæða um borgarlandið.
- Efla hlut útivistarsvæða í samgönguneti göngu- og hjólfreiðastíga sem tengja saman heimili og vinnustaði.
- Mynda samfellt göngu- og hjólfreiðanet um borgina.
- Að tryggja öruggar aðkomuleiðir fyrir alla borgarbúa að fjölbreyttum útivistarsvæðum innan ákveðinna fjarlægða.
- Borgarbúar njóti góðs aðgengis að fjölbreyttum útivistarsvæðum.
- Viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis með ákvæðum um verndun og viðhald náttúrusvæða innan borgarinnar.
- Leggja áherslu á fjölbreytileika útivistarsvæðanna.
- 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.
- Að jaðarsvæði borgarinnar myndi skjól um byggðina.







## Borgarskógrækt Borgarbúskapur

### Markmið

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

### 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.

## Umhverfis- og auðlindastefna

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. Stefnumarkmiðin verður framfylgt í gegnum nýu málaflökka og eru yfirmarkmiðin í hverjum og einum málaflökki þessi:

- **Auðlindir:** Sjálfbær nýting auðlinda verði tryggð.
- **Samgöngur:** Hlutdeild almenningssamgangna í ferðum til og frá vinnu vaxi úr 4% í 12%. Hlutdeild gangandi og hjólandi vaxi úr 19% í yfir 30%.
- **Skipulag:** Útþenslu byggðarinnar verði hætt og a.m.k. 90% nýrra íbúða verði innan núverandi þéttbýlismarka.
- **Gæði umhverfis:** Umhverfisgæði í borginni verði til fyrirmyndar á heimsvísu.
- **Loftslagsmál:** Dreigið verði úr nettólosun gróðurhúsalofttegunda um 35% til ársins 2020 og 73% til ársins 2050 miðað við losunina 2007. Unnin verði stefnumörkun til aðlögunar að loftslagsbreytingum.
- **Menntun til sjálfbærni:** Sjálfbærni verði sýnileg í skólanámskrám allra leik- og grunnskóla og starfsáætlunum frístundamiðstöðva fyrir árslok 2014.
- **Náttúra og útivist:** Góð tengsl borgarbúa við útivistarsvæði verði tryggð og hlutfall þeirra sem búa í innan við 300 m

fjarlægð frá útivistarsvæðum haldist í 92%. Íbúar verði hvattir til að njóta sér útivistarsvæði borgarinnar.

- **Neysla og úrgangur:** Dreigið verði úr úrgangi til urðunar og endurnýting og endurvinnsla aukin. Gert er ráð fyrir að 80% af pappír og pappa, 60% af plasti og allur lífrænt niðurbrotanlegur úrgangur verði endurnýttur árið 2020.
- **Rekstur Reykjavíkurborgar:** Dreigið verði markvisst úr umhverfisáhrifum í rekstri Reykjavíkurborgar þannig að hún verði sjálf til fyrirmyndar.



**Stefnt er að því að hafa aðstöðu fyrir bændamarkað í öllum borgarhlutum.**

Matarmarkaður á Lækjartorgi sumarið 2013

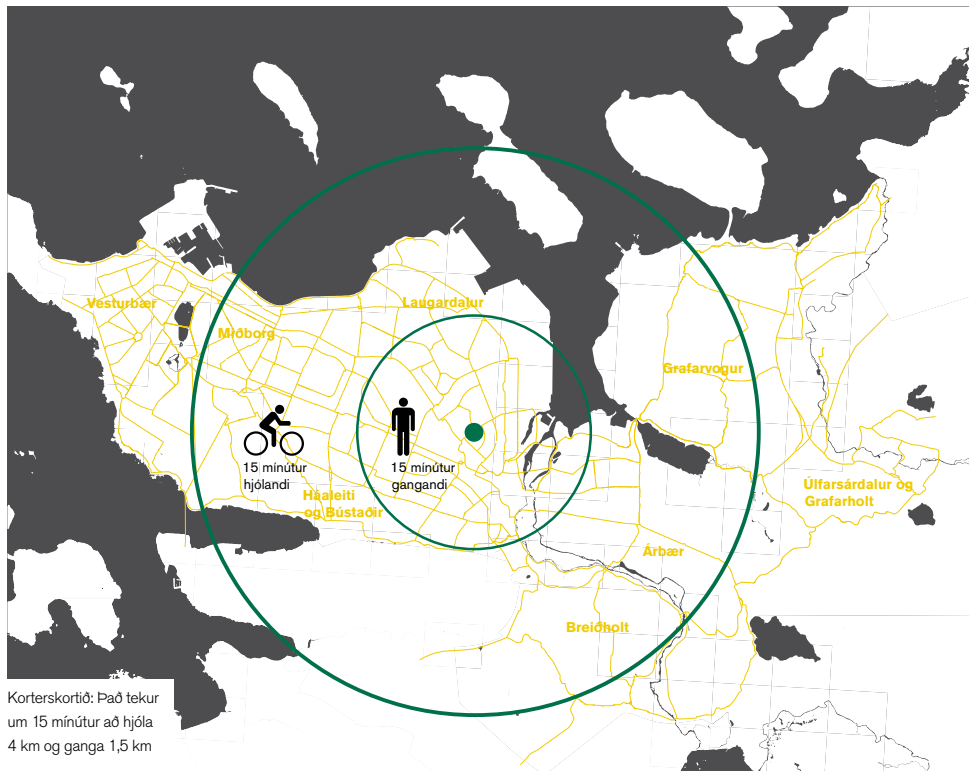


## Vistvænni samgöngur

Aðalskipulagið 2010-2030 boðar róttækar breytingar frá fyrri stefnu um uppbyggingu og þróun samgöngukerfa. Horfið er frá hinni hefðbundnu nálgun að skilvirkni bílsamgangna verði fyrst og fremst bætt með aukinni umferðarýmni í gatnakerfinu. Í staðin er lögð áhersla á fjölbreyttar lausnir við að greiða úr umferðartöfum á álagstímum. Höfuðáherslan er á að efla aðra ferðamáta en einkabilinn og þar með að draga úr aukningu bílumferðar og því álagi sem henni fylgir í gatnakerfinu. Megin viðmiðið er að vegið verði á móti aukningu umferðar sem þétting byggðar leiðir af sér, með breyttum ferðavenjum. Þannig verði aðeins óveruleg aukning bílumferðar í gatnakerfinu á skipulagstímabilinu þrátt fyrir fjölgun íbúa og starfa.

Markmiðið er að stuðla að eins skilvirkum og öruggum samgöngum og kostur er án þess að ráðast í umfangsmiklar gatnaframkvæmdir. Aðalskipulagið gerir þó ráð fyrir að mögulegt verði að ráðast í gerð Sundabrautar og Öskjuhlíðarganga á skipulagstímabilinu. Eins er gert ráð fyrir að Miklabraut geti mögulega farið að hluta í stökk eða jarðgöng.

Á 15 mínútum er hægt að ferðast um 4 km á hjóli og 1,5 km fótgangandi.



Hvenær þörf verður á að fara í þær gatnaframkvæmdir mun ráðast af hraða uppbyggingar og árangri við að breyta ferðavenjum. Þörf á aðgerðum í gatnakerfinu verður enn fremur metin út frá niðurstöðum vöktunar á loftgæðum og hljóðvíst við helstu umferðaræðar. Að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar er grundvallar viðmið þegar mat er lagt á þörfina fyrir ný gatnamannvirki.

Efling vistvænna ferðavenja er leiðarljós í allri stefnumörkun Reykjavíkurborgar. Lykillinn að því að ná árangri í að breyta ferðavenjum er að tryggja samspil ákvarðana um þéttingu byggðar og umbætur er varða almenningssamgöngur, hjólræiðar og gangandi vegfarendur. Nýtt aðalskipulag gerir ráð fyrir samgönguás sem tengir þéttingarsvæði við Örfirisey við blandaða byggð í Elliðaárvogi og uppbyggingu atvinnukjarna í Keldnalandi. Á þessari leið er lögð sérstök áhersla á almenningssamgöngur (hraðleið og forgangur strætisvagna, framtíðarleið fyrir léttlest), hjólastiga og umhverfi gangandi vegfarenda. Þéttleiki byggðarinnar verður mestur við lykildiðstöðvar strætisvagna. Annar sambærilegur ás getur legið til suðurs þegar byggð tekur að rísa í Vatnsmýrinni.

Við almenna ákvarðanatöku, hönnun samgöngumannvirkja, gerð framkvæmdaáætlana og hverfis- og deiliskipulags verði eftirfarandi 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 ferðabörf 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 borgarými með fjölpætt hlutverk.
- Allir strætisvagnar og bílar á vegum borgarinnar og meirihluti einkabíla verði knúin vistvænum orkugjöfum árið 2030.
- Notkun einkabílsins dragist saman þannig að hlutdeild bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% árið 2011 í 58% árið 2030.

## Almenningssamgöngur Markmið

- 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 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 upp á aukna ferðatíðni vagna og þar sem mögulegt er að auka þéttleika byggðar og fjölbreytni landnotkunar.
- 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.
- Strætisvagnþjónusta verði raunhæfur valkostur í öllum hverfum borgarinnar, jafnt í atvinnuverfum sem og íbúðahverfum.
- Tryggt verði náð samráð við Strætó bs. við gerð hverfisskipulags og leiðakerfið endurskoðist samhliða þróun og uppbyggingu hverfanna.
- Þróun léttlestakerfis á höfuðborgarsvæðinu verði til skoðunar við heildarendurskoðun svæðisskipulagsins.

### Lykilaðgerðir og ákvarðanir

- Strætisvagnatenging yfir Sæbraut-Elliðaárósa að nýrri byggð í Elliðaárvogi. Ný strætisvagnamiðstöð í

Vatnsmýri á BSÍ-reit og samhliða endurskoðun leiðakerfis.

- Áframhaldandi uppbygging forgangs á öllum meginleiðum strætisvagna með gerð sérakreina og forgangi á gatnamótum.

**Stefnt er á að  
12% allra ferða  
í Reykjavík  
verði farnar  
með strætó  
árið 2030.**



## Hjólandi og gangandi Markmið

- Auka hlutdeild hjólandi og gangandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum. Hlutdeild hjólríða í öllum ferðum verði a.m.k. 8% og gangandi 22% árið 2030.
- Hönnun og útfærsla á hjólaleiðum verði í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Við endurhönnun stofn- og tengibrauta og lykilkatna innan hverfa verði þarfi hjólandi, gangandi og hreyfihamlaðra ávallt í fyrirrími.
- Forgangur hjólandi, gangandi og hreyfihamlaðra verði almennt aukinn við gatnamót og við þveranir um umferðargötur.
- Við skipulagningu nýrra hverfa og endurskipulagningu verði leitast við að skapa skjólsæla götumynd til að auka vilja fólks

til að fara fótgangandi lengri vegalengdir.

- Hjóla- og gönguleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilvergönguleiðir við gerð hverfisskipulags. Staðsetning og efling þjónustukjarna í hverfunum verði með þarfi gangandi og hreyfihamlaðra að leiðarljósi.
- Unnar verði heildaráætlanir um bættan aðbúnað gangandi vegfarenda og hreyfihamlaðra (aðgengi fyrir alla).

### Lykilaðgerðir og ákvarðanir

- Göngu- og hjólabrú yfir Sæbraut-Elliðaárósa að nýrri byggð í Elliðaárvogi.
- Nýr göngu- og hjólaás frá miðborginni að framtíðarbyggð í Vatnsmýri.
- Hjólástæði/geymslur við allar nýbyggingar sbr. Bíla- og hjólástæðastefna.

- Áframhaldandi uppbygging öruggari og þægilegri þverana um stofnbrautir og aðrar umferðargötur í samræmi við ákvæði aðalskipulagsins, áætlanir um umferðaröryggi og væntanlegar heildaráætlanir um bættan aðbúnað gangandi og hreyfihamlaðra.
- Áframhaldandi uppbygging hjólastigakerfis í samræmi við Hjólreiðaáætlun. Árið 2015 skulu vera 50 km af hjólaleiðum í borginni og 100 km árið 2020.
- Fylgja fast eftir stefnu um verslun og þjónustu innan hverfa, sjá *Kaupmaðurinn á horninu*.

**Stefnt er á að  
8% allra ferða  
í Reykjavík  
verði farnar á  
hjóli og 22%  
gangandi  
árið 2030.**



Vinningstillaga í hönnunarsamkeppni um göngu- og hjólabrú yfir Elliðaárósa 2012  
© Teiknistofan Tröð

## Aðalgnatnakerfi Markmið

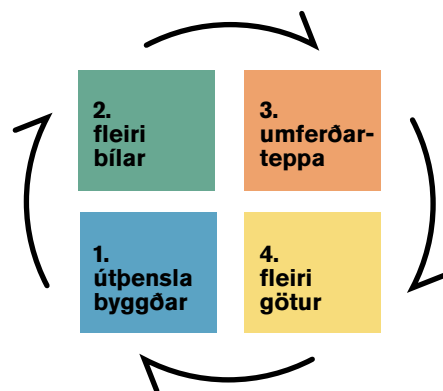
- Notkun einkabílsins dragist saman á skipulagstímabilinu þannig að hlutdeild bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% í 58% árið 2030.
- Stuðlað verði að eins skilvirkum og öruggum samgöngum og unnt á án þess að ráðast í umfangsmiklar gatnaframkvæmdir. Þetta verður t.d. gert með: miðlun rauntímaupplýsinga um umferðarástand og bílastæði, ljósaþyrpingu, beygjubönnum, nýjum beygjureinum, markvissri bílastæðastefnu, samstarfi við stærstu vinnustaði: fleytífið, vinnustaða- og skólaaðgerðum, áróðursherferðum o.s.frv.
- Fallið er frá eftirtöldum gatnaframkvæmdum: Stokk á Mýrargötu, Ósabraut og mislægum gatnamótum við Arnarnesveg-Breiðholtsbraut, Breiðholtsbraut-Selásbraut, Sæbraut-Sundabraut, Sæbraut-Holtsvegi, Sæbraut-Skeiðarvogi, Bústaðavegi-Reykjanesbraut, Kringlumýrarbraut-Miklubraut.
- Umferðarýmnd verður mögulega aukin á skipulagstímabilinu með Sundabraut, Öskjuhlíðargöngum, Blikastaðavegi, Arnarnesvegi, Hallsvegi, stökk undir Miklubraut og breikkun Vesturlandsvegjar, Suðurlandsvegjar og Breiðholtsbrautar. Hvenær þörf verður á að fara í einstakar framkvæmdir mun ráðast af hraða uppbyggingar og árangri við að breyta ferðavenjum.
- Meginmarkmið nýrra gatnaframkvæmda er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og auka umhverfisgæði. Þörf á aðgerðum í gnatnakerfinu verður enn fremur metin út frá niðurstöðum vöktunar á loftgæðum og hljóðvíst við helstu umferðaræðar og markmiðum í umferðaröryggisáætlunum.
- Markvisst verði unnið að því að draga úr landþörf aðalgnatnakerfisins og að bæta götuumhverfið. Kannaðir verði uppbyggingarmöguleikar á

**Stefnt er á fækka ferðum í bíl úr 75% í 58% árið 2030.**

helgunarsvæðum helstu stofnbrauta og þeir útfærðir í hverfisskipulagi.

### Lykilaðgerðir og ákvarðanir

- Eftirfarandi götur eða götuhlutar verða stofnbrautir í þéttari borgarbyggingu og hannaðar sem borgargötur (breiðgötur): Mýrargata-Geirsgata, Hringbraut, Hlíðarfótur-Öskjuhlíðargöng og Sæbraut vestur að Snorrabraut (í samhengi við Skúlagötu).
- Nýjar tengingar fyrir vistvæna ferðamáta um Elliðaárvog og Fossvog og nýjar götur í Vatnsmýri.



© Árni Geirsson



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Græna borgin

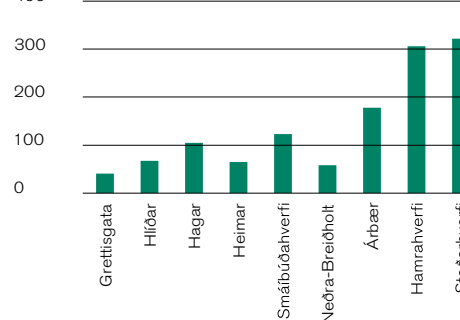
## Bíla- og hjólastæðastefna Markmið

- Skilyrði og kröfur um bíla- og hjólastæði taki mið af stöðu viðkomandi svæðis í borginni: staðsetningu, gerð og hlutverki svæðis.
- Unnin verði markviss áætlun um gjaldskylda bílastæða í borgarlandinu.
- Löguð er áhersla á að bílastæði í miðborginni og á lykilorunarsvæðum verði neðanjarðar, inni í byggingum eða með þeim hætti að sem minnst rökun verði á götumyndinni.
- Í miðborgarkjarnanum verði að jafnaði ekki

- krafi bílastæða af húsbýggjendum en þeim gert skylt að greiða bílastæðagjöld vegna byggingar almenningsbílastæða.
- Mörkuð verði skýr stefna um bíla- og hjólastæði í hverfis- og deiliskipulagi, sem felur m.a. í sér hvatningu til framkvæmdaaðila að staðsetja stæði með þeim hætti að áhrif á götumyndina verði sem minnst.
- Hjólastæði/geymslur við allar nýbyggingar.
- Reglur um bílastæðagjald og *Gjaldskrá um bílastæðagjald* verði endurskoðaðar í kjölfar staðfestingar nýs aðalskipulags.



Umfang samgöngukerfa eftir svæðum í Reykjavík  
Heildarflatarmál gnatnakerfis og helgunarsvæða (m<sup>2</sup>) á íbúð



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar





## Borg fyrir fólk

Borg fyrir fólk er leiðarljós vinnu við endurskoðun aðalskipulagsins. Í stað höfuðáherslu á auknið byggingarmagn og aukna afkastagetu gatnakerfisins er sjónum beint að hinu smáa og fíngerða í borgarumhverfinu, því sem raunverulega skapar umgjörð um líf fólks. 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 er lykill að aðdráttarafli og samkeppnishæfni Reykjavíkur. Markmiðið er að tryggja hágæða hönnun og vistvænar lausnir í nýjum hverfum borgarinnar, auka gæði í núverandi hverfum og styrkja innviði þeirra.

Markmiðið er að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari þar sem allir félagshópar fá tækifæri til búsetu. Dagleg verslun og þjónusta verði í sem mestri nálægð við íbúa hverfanna og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan síns hverfis. Stefna aðalskipulagsins um borgarvernd, húshæð, götuna sem borgarrými, vistvænar byggingar, kaupmanninn á horninu, bílastæði og húsnæðismál verður leiðarvísir við gerð hverfis- og deiliskipulags á hverju svæði og við uppbyggingu og hönnun almenningsrýmis. Við viljum þetta, fjölbreytta og skjólsæla byggð í manneskjulegum mælikvarða, þar sem byggingar, götur og opin rými mynda eina sterka og órofa heild.

## Gæði byggðar

### Markmið

- Gæðastjórnun verði beitt við hönnun á öllu manngerðu umhverfi borgarinnar.
- Leggja skal áherslu á gæði byggingarlistar og skipulags þegar reglugerðir eru settar.
- Auka skal veg lista við framkvæmdir og mótun umhverfis.
- Móta skal stefnu um auglýsinga- og upplýsingaskilti í borgarlandinu.
- Reykjavíkurborg geri áætlun til þriggja ára sem taki mið af gæðastefnu um verklegar framkvæmdir og skipulag í manngerðu umhverfi sem endurskoðuð er árlega.
- Meta skal huglæga þætti í skilamati að lokinni hverri skipulags- eða byggingarframkvæmd.
- Skýrt flokkunarkerfi ákveði fjárhagsramma hvers verkefnis í samræmi við kröfur, eðli, tilgang og mikilvægi verkefna.
- Tekið verði upp flokkunarkerfi hjá embætti byggingarfulltrúa þannig að nýtt íbúðarhúsnæði verði gæðaflokkað m.t.t. hönnunar, tæknilegra útfærslna og líffímasjónarmiða.
- Aðgengi fyrir alla á að vera forsenda í umhverfismótun og hönnun.

## Gatan sem borgarrými

### Markmið og ákvæði

- Við endurhönnun gatna verði horft til fjölbætts hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis og samhengi götunnar við aðliggjandi byggðir.
- Tilteknar stofn- og tengibrautir fái sérstaka skilgreiningu og verði „borgarvæddar“ og endurhannaðar sem breiðgötur.
- 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 aðliggjandi byggð.
- Borgargötur innan hverfa hafi forgang þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatnaumhverfis.
- Valdar borgargötur verði skilgreindar sem aðalgötur með rými heimildum um landnotkun til að styrkja hlutverk þeirra sem fjölbreytt almenningsrými.
- Skoða skal tilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og/eða deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni.
- Áfram verði unnið markvisst með þróun umhverfis gatna og torga með verkefnum eins og *Torg í biðstöðu* og *Sumargötur*.



Borgargötur til ársins 2030  
■ Endurhönnun stofn- og tengibrauta  
■ Borgargötur

## Borgarvernd

### Markmið

- Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum.
- 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 vidd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er, 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.
- 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.
- 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.
- Ákvarðanir um verndun byggðaheilda, húsaða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heildrænu mati með almannahagsmunum að leiðarljósi.
- Svæðið innan gömlu Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði.



## Hæðir húsa

### Markmið og ákvæði

- Öll háhýsi eða ný kennileiti í borginni verða að skoðast í samhengi við umhverfi sitt. Setja þarf gæðakröfur um útlit og tilgang þeirra.
- Lágreste byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.
- Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim 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 gömlu Hringbrautar er ekki heimilt að reisa hærri byggingar en 5 hæðir.
- Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásnum og strandlengju í norðri eru hærri húsa heimil.
- Háhýsi og önnur áberandi kennileiti, þar sem þau fá að rísa, skulu styrkja borgarmyndina í heild sinni og þá götumynd sem fyrir er.
- Háhýsi verða ekki heimilð nema að ákveðnum kröfum og skilyrðum uppfylltum.

Lágreste byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.

Verndun byggðarmynsturs innan gömlu Hringbrautar  
■ Hæð nýrra bygginga miðast við 5 hæðir  
■ Hverfisvernd sbr. stefnu um borgarvernd





## Húsnæði fyrir alla

### Markmið

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna. Til skemmrí tíma verði lögð sérstök áhersla á að auka framboð smærri íbúða.
- Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum þar sem halda úti góðum almenningssamgöngum.
- Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Stefna um framboð húsa og búsetukosta taki mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem varðandi fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun.
- Húsnæðisstefnan byggji á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar.

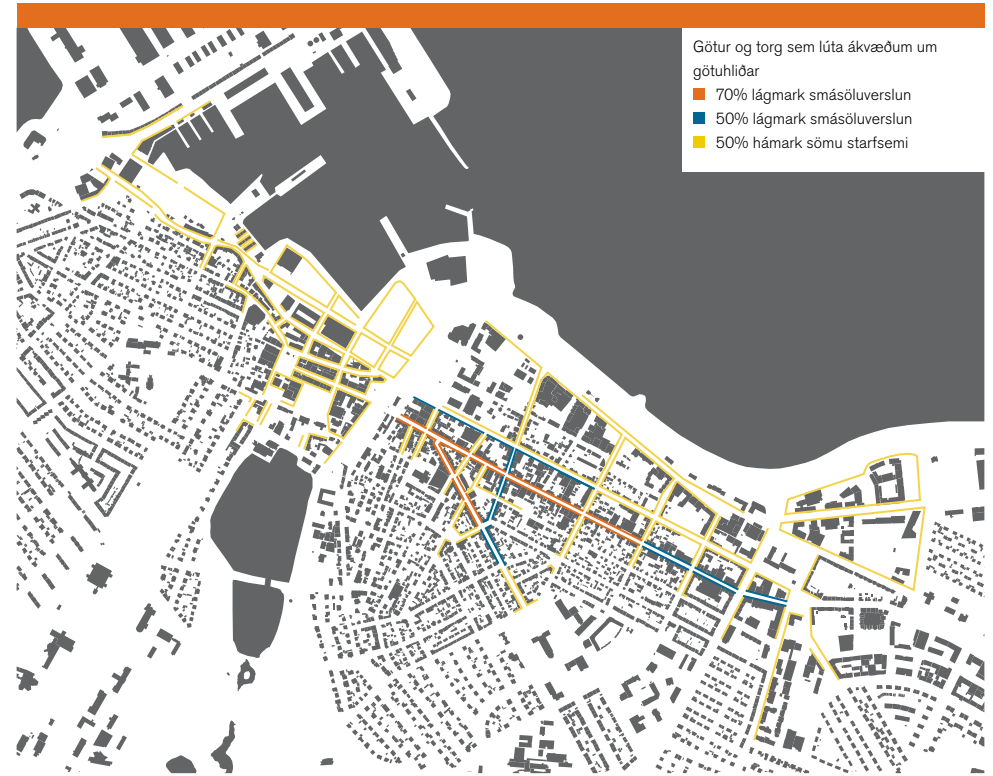


**Markmiðið er að fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan síns hverfis**

## Kaupmaðurinn á horninu

### Markmið og ákvæði

- Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir verði fyrst og fremst staðsettar innan skilgreindra borgarhlutakjarna, hverfiskjarna og nærþjónustukjarna. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilur við aðalgötur innan íbúðahverfa.
- 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 tilgreindir 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 heimil að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í íbúðarhúsnæði.
- Skapaðar verði forsendur til að endurbýggja og stækka verslunarhúsnæði þar sem rötgróin dagvöruverslun er nú til staðar.
- Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðahverfa verði takmarkaðar:
  - Matvöruverslanir eru ekki heimilur á hafnarsvæðum, iðnaðarsvæðum og athafnasvæðum.
  - Matvöruverslanir eru almennt ekki heimilur innan svæða fyrir samfélagsþjónustu (stofnanarsvæðum).
  - Dagvöruverslanir eru almennt heimilur 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.
- 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 í innan við 400 m göngufjarlægð (300 m loftlína) frá dagvöruverslun hækki verulega á skipulagstímabilinu (54% árið 2008).



## Miðborgin

Miðborg Reykjavíkur er í senn einstök og margslungin. Hún er sameiginlegur vettvangur fólks með ólíkar væntingar og viðmið. Til að geta tekið vel á móti öllum sem sækja miðborgina og eiga tilkall til hennar þarf hún að geta sinnt ólíkum hlutverkum og verið margt í senn, bæði hátíðleg og heimilisleg, nýstárleg og gamalgróin, erilsöm og kyrrlát.

Götuhlíðar eða framhlíðar við jarðhæðir bygginga eru tengiflöturinn milli göturýmis og starfsemi sem fram fer innandyrna. Götuhlíðar hafa því mikil og margs konar áhrif á ásýnd og andrúm göturýmis. Í miðborginni eru ákvæði um götuhlíðar er varða starfsemi annars vegar og hins vegar er varða útlit og virkni. Markmiðið með ákvæðum um götuhlíðar er að:

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



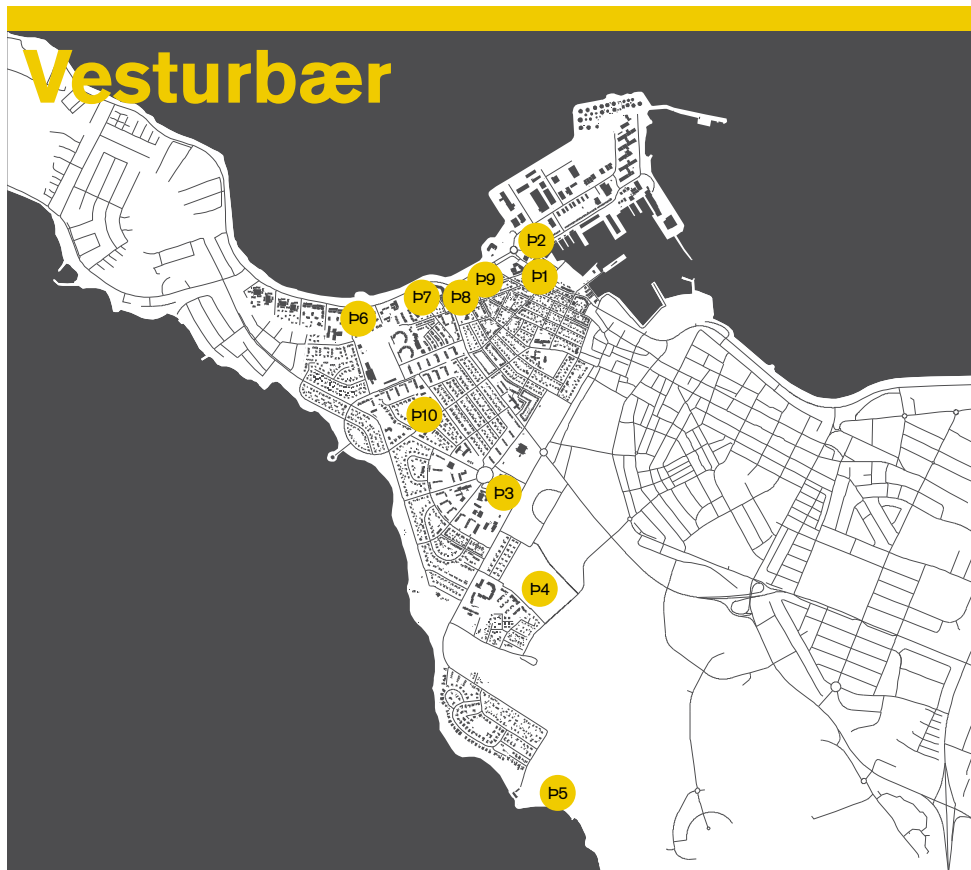


# Skipulag borgarhluta

Í aðalskipulaginu er lögð sérstök áhersla á hverfin og einstaka borgarhluta. Markmiðið er að færa aðalskipulagið nær íbúum borgarinnar og brúa bilið sem verið hefur á milli aðalskipulags og skipulags einstakra hverfa og deiliskipulagsreita. Þessi áhersla birtist meðal annars í samráðs- og hugmyndafundum sem fram fóru í öllum borgarhlutum veturinn 2009-2010. Á fundunum voru leiðarljós og helstu áherslur aðalskipulagsins kynntar. Auglýst var sérstaklega eftir þátttöku borgarbúa og skipulagshugmyndum þeirra. Afrakstur samráðsins voru hátt í 2.000 tillögur og ábendingar frá borgarbúum um það sem betur mætti fara í hverfum borgarinnar. Sjónarmiðin sem komu fram á hverfafundunum hafa haft margvísleg áhrif á aðalskipulagsvinnuna, áherslur í stefnumörkun og framsetningu. Í kjölfarið var tekin sú ákvörðun og nýlunda að

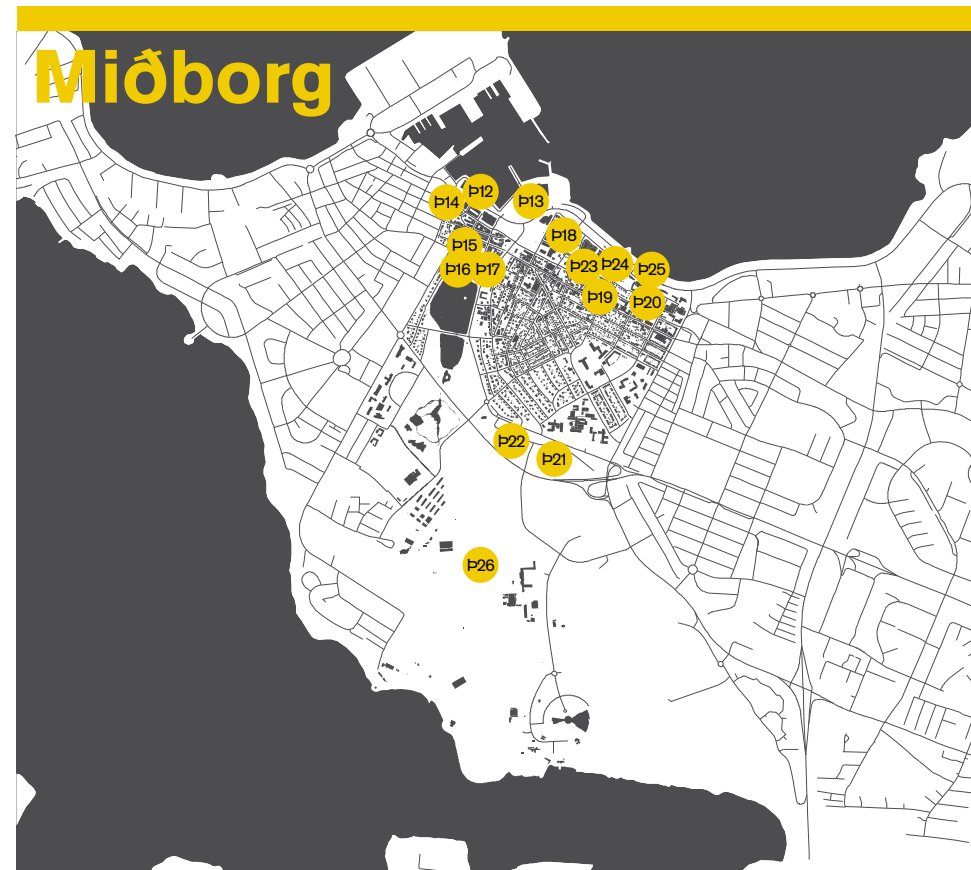
aðalskipulagið yrði sérstaklega sett fram fyrir hvern einstakan borgarhluta en þeir eru alls tíu talsins í Reykjavík. Stefna um þróun og uppbyggingu í borgarhlutunum er því mun ítarlegri og nákvæmari en áður hefur verið. Í mars 2012 hófst ný fundaröð í öllum hverfum borgarinnar. Í þetta sinn voru kynnt drög að tillögum fyrir hvern borgarhluta. Á fundinum var unnið í umræðuhópum þar sem fyrirbyggjandi tillögudrög voru rædd. Hér að neðan er sett fram nánari lýsing á stefnu aðalskipulagsins fyrir viðkomandi borgarhluta, varðandi landnotkun og uppbyggingu í hverfunum. Sett er fram yfirlit helstu þróunarsvæða í hverjum borgarhluta (Þróunarsvæði nr. 1-106, sjá nánar *Skipulag borgarhluta á reykjavik.is*).





- P1 Mýrargata-Slippasvæði-Héðinsreitur-Nýlendureitur.** Um 600 íbúðir í bland við fjölbreytta starfsemi.
- P2 Ægisgarður-Grandagarður.** Smábátar og hafnsækin starfsemi í bland við ferðaþjónustu, veitingastaði, verslanir, söfn, listasmiðjur og smáíðnað.
- P3 Hagatorg-Suðurgata.** Skrifstofur, stofnanir og söfn, einkum í tengslum við Háskóla Íslands og rannsóknastarfsemi.
- P4 Visindagarðar.** Blanda stofnana, rannsókna og hátækni og nemendaíbúða.
- P5 Nýi Skerjafjörður.** Blönduð byggð. 600-800 íbúðir, sem mögulegt er að byggja án þess að flugvöllur viki.
- P6 Keilugrandi.** Möguleg íbúðarbyggð auk opins svæðis/þróttasvæðis. Fjöldi íbúða 60-80.

- P7 Lýsislóð.** Íbúðarbyggð. Fjöldi íbúða um 150.
- P8 Bykólóð.** Íbúðarbyggð. Fjöldi íbúða um 70.
- P9 Landhelgisgæslureitur.** Íbúðarbyggð. Fjöldi íbúða 50-70.
- P10 Hverfiskjarni-Hofsvallagata.** Borgarhlutakjarni (M13) með fjölbreyttri verslun, þjónustu og félagsstarfsemi fyrir íbúa hverfisins, auk íbúða og útivistaraðstöðu.
- P11 Aðalgötur: Hofsvallagata-Ægisgata-Túngata; Hringbraut-Ánanaust; Neshagi-Brynjólfsgrata.** Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.



- P12 Hafnarsvæði miðborgar.** Blönduð byggð íbúða, verslana, veitingastaða og skrifstofa.
- P13 TRH reitur.** Blönduð byggð, hótél, skrifstofur, stofnanir, verslun/þjónusta á jarðhæð, mögulega íbúðir.
- P14 Tryggvagata.** Blönduð byggð, íbúðir, skrifstofur og verslun/þjónusta á jarðhæð.
- P15 Landsímareitur-Ingólfstorg.** Blönduð byggð, hótél, íbúðir, skrifstofur og verslun/þjónusta á jarðhæð.
- P16 Alþingisreitur.** Uppbygging í samræmi við deiliskipulag reitsins.
- P17 Íslandsbankareitur.** Hótél, verslun og þjónusta og skrifstofur.
- P18 Stjórnarráðsreitur.** Skrifstofur, stofnanir, verslun og þjónusta, mögulega íbúðir.
- P19 Laugavegur-Hverfisgata.** Blönduð byggð íbúða, verslana, veitingastaða, hótela og gistiheimila, auk skrifstofa.
- P20 Barónsreitur.** Blönduð byggð íbúða og skrifstofa, hótél, gistiheimili, verslun og þjónusta.

- P21 NLSH.** Byggingarsvæði nýs landspítala-háskólasjúkrahúss.
- P22 BSÍ-reitur.** Ný miðstöð strætisvagna, fjölbreytt verslun og þjónusta, mögulega skrifstofur og íbúðir.
- P23 Lindargötareitir.** Möguleg þétting íbúðarbyggðar.
- P24 Skuggahverfi.** Íbúðarbyggð samkvæmt gildandi deiliskipulagi.
- P25 Skúlagata-Sæbraut.** Heildarendurskoðun gatnaskipulags og endurbætur á almenningssýmum.
- P26 Vatnsmýri.** Þróun blandaðrar byggðar, eftir því sem flugstarfsemi vikur.
- P27 Aðalgötur innan íbúðarbyggðar. Frakkastígur, Barónsstígur, Eiríksgata, Njarðargata, Bergstaðastræti, Freyjugata, Sóleyjargata og Snorrabraut.** Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.

# Hlíðar



**P28 Hlíðarendi.** Blönduð byggð íbúða og skrifstofa, verslunar og þjónustu. Um 500 íbúðir og 60 þúsund m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.

**P29 Háskólinn í Reykjavík.** Háskólastarfsemi, rannsóknastofnanir og hátækni- og þekkingarfyrirtæki, íbúðarhúsnæði fyrir nemendur.

**P30 Hlemmur. Miðborg.** Verslunarsvæði í miðborg.

**P31 Holt-Laugavegur.** Rýmifrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Íbúðarhúsnæði heimilt á efri hæðum.

**P32 Tækniskólinn, Háteigskirkja.** Blanda stofnana, þjónustu og íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur.

**P33 Háskóli Íslands. Menntavísindasvið.** Háskólastarfsemi, rannsóknastofnanir, þekkingarfyrirtæki, íbúðarhúsnæði fyrir nemendur og eldri borgara

og grunnskólastofnanir.

**P34 Skógarhlíð.** Blanda skrifstofa, þjónustu og stofnana. Léttur iðnaður heimill. Um 10-15 þúsund fermetrar.

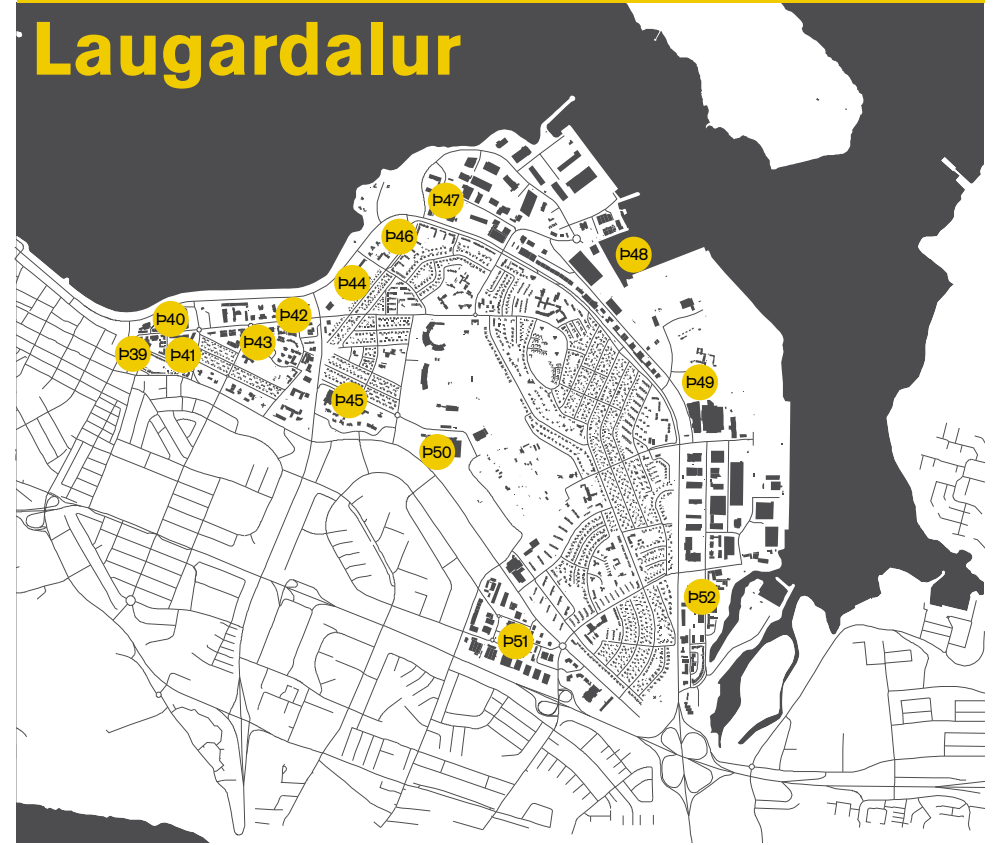
**P35 Veðurstofuhæð.** Skrifstofur og stofnanir. Um 5-10 þúsund fermetrar.

**P36 Einholt-Þverholt.** Íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á jarðhæðum. Um 250 íbúðir.

**P37 Ásholt.** Íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á jarðhæð. 100 nemendaíbúðir.

**P38 Aðalgötur: Hverfisgata-Laugavegur, Snorrabraut, Rauðarárstigur að Flóakagötu, Stórholt-Skipholt, Nóatún, Langahlíð.** Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.

# Laugardalur



**P39 Lögreglustöðvarreitir.** Verslun og þjónusta, skrifstofur og íbúðir.

**P40 Sætún.** Verslun og þjónusta, skrifstofur og íbúðir. Um 20 þúsund fermetrar atvinnuhúsnæðis og 50-100 íbúðir.

**P41 Höfðatorg.** Verslun og þjónusta, skrifstofur, hótél og íbúðir. Um 40 þúsund m<sup>2</sup>, þar af um 250 íbúðir.

**P42 Borgartún.** Skrifstofur og fjölbætt verslun og þjónusta. Um 50 þúsund fermetrar atvinnuhúsnæðis.

**P43 Bílanaustsreitur.** Íbúðarsvæði. Um 200 íbúðir.

**P44 Kirkjusandur.** Verslun og þjónusta, skrifstofur og íbúðir. Um 85 þúsund m<sup>2</sup>, þar af fjölgun íbúða um 100-150.

**P45 Blómavalsreitur.** Íbúðarhúsnæði, verslun- og þjónusta á jarðhæð. Um 100 íbúðir.

**P46 Sláturfélagsreitur.** Íbúðarhúsnæði, verslun- og þjónusta á jarðhæð. Um 100-150 íbúðir.

**P47 Köllunarklettur.** Verslun og þjónusta, skrifstofur og íbúðir. Um 80 þúsund fermetrar, þar af um 200 íbúðir.

**P48 Skarfabakki.** Landfylling. Gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og vörugeymslum.

**P49 Kleppur.** Verslun, þjónusta og opið svæði. Mögulega um 10-15 þúsund fermetrar atvinnuhúsnæðis.

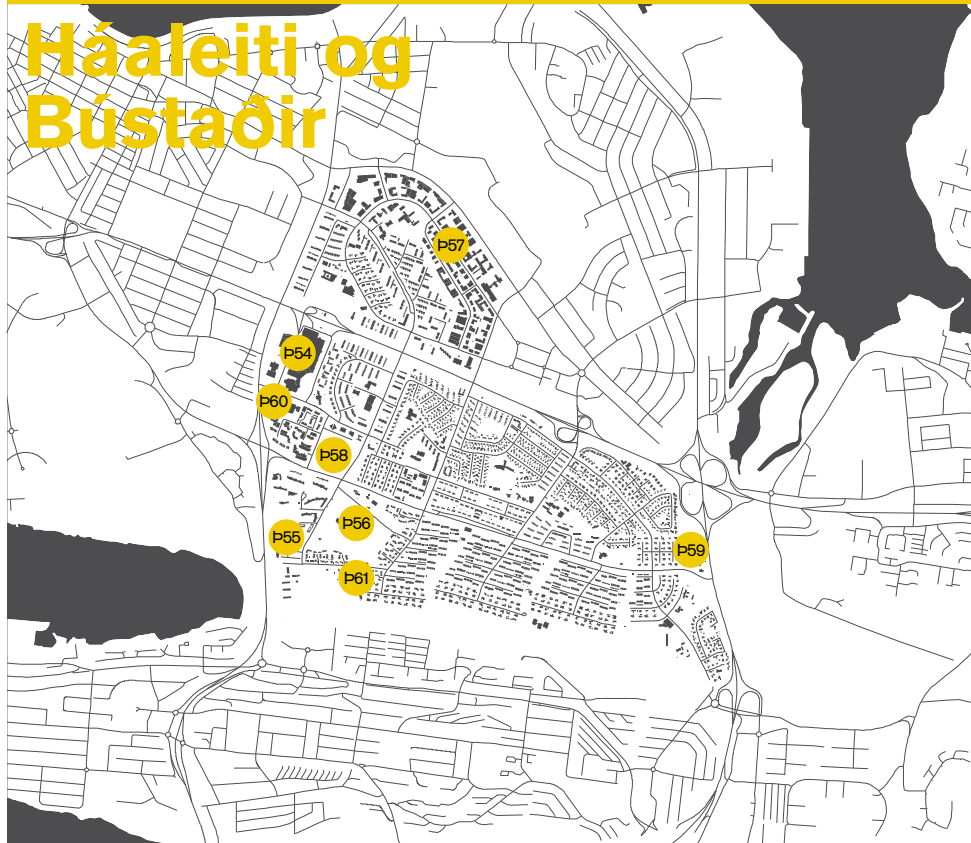
**P50 Laugardalur.** Blanda verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Um 30-40 þúsund m<sup>2</sup>.

**P51 Skeifan-Mörkin.** Verslun og þjónusta, skrifstofur og íbúðir. Um 85 þúsund m<sup>2</sup>, þar af um 500 íbúðir.

**P52 Súðarvogur.** Íbúðir og skrifstofur, auk verslunar og þjónustu. Um 40 þúsund m<sup>2</sup>, auk 400 íbúða.

**P53 Aðalgötur. Laugavegur; Sundlaugarvegur, Langholtsvegur, að Skeiðarvogi, Nóatún, Laugalækur, Gullteigur.** Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.

## Háaleiti og Bústaðir



**P54 Kringlan.** Verslun og þjónusta, veitingahús, ýmis konar affreying, hótelfarsemi, skrifstofur og íbúðir. Um 100 þúsund m<sup>2</sup> og um 150 íbúðir.

**P55 Sléttuvegur.** Blanda fjölbylis og sérbylis. Um 250 íbúðir.

**P56 „Borgarspítali“.** Starfsemi á sviði heilbrigðismála, hjúkrunarheimili, verslun og þjónusta, stofnanir og íþróttamannvirki. Íbúðarbyggð á jaðri svæðisins.

**P57 Múlar-Suðurlandsbraut.** Skrifstofur, rýmisflek smásöluverslun, stofnanir, ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, fjármálastarfsemi, veitingastaðir og hótél. Léttur iðnaður, prentiðnaður og verkstæði. Íbúðarhúsnæði á efri hæðum bygginga. Um 80 þúsund m<sup>2</sup>, þar af um 300 íbúðir.

**P58 Útvarpshús.** Einkum stofnanir og opinber þjónusta. Um 5.000-10.000 fermetrar.

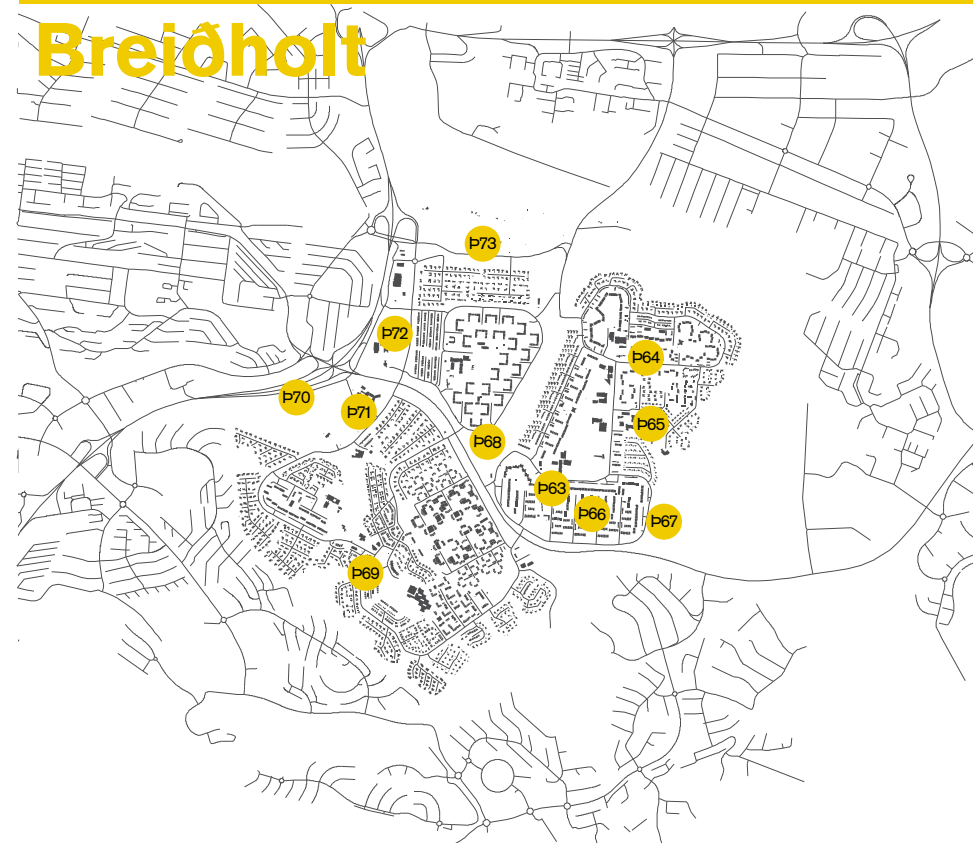
**P59 Sprengisandur.** Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður.

**P60 Listbraut.** Skrifstofur og stofnanir. Verslun- og þjónusta á jarðhæðum.

**P61 Fossvogsvegur.** Raðhús, parhús, keðjuhús. Áætluð fjölgun íbúða 15.

**P62 Aðalgötur: Háaleitisbraut, Listbraut, Grensásvegur, Bústaðavegur, Sogavegur.** Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.

## Breiðholt



**P63 Fellagarðar.** Verslun- og þjónusta á jarðhæð, íbúðir á efri hæðum. Um 50 íbúðir.

**P64 Suðurhólar.** Möguleg íbúðarbyggð auk opins svæðis/íþróttasvæðis.

**P65 Gerðuberg.** Hverfiskjarni með fjölbreyttri þjónustu, verslun, stofnunum og félagsstarfsemi, auk íbúða og opins svæðis.

**P66 Fell.** Megingönguleið hverfisins milli Kötlufells og Þórufells. Heildstæð endurskoðun með áherslu á fegur, skjólmyndun og bætt leik- og dvalarsvæði.

**P67 Suðurfell.** Lágrest sérbylishúsabyggð, um 40-50 íbúðir.

**P68 Arnarbakkir.** Sértekur íbúðir eða þjónusta í þágu hverfisins.

**P69 Raufarsel.** Sérbylishús með um 10 íbúðum.

**P70 Suður Mjódd.** Allt að 30.000 m<sup>2</sup> atvinnu-húsnæðis einkum verslun og þjónusta en ekki íbúðir.

**P71 Suður Mjódd.** Íbúðarbyggð. 100 íbúðir fyrir eldri borgara.

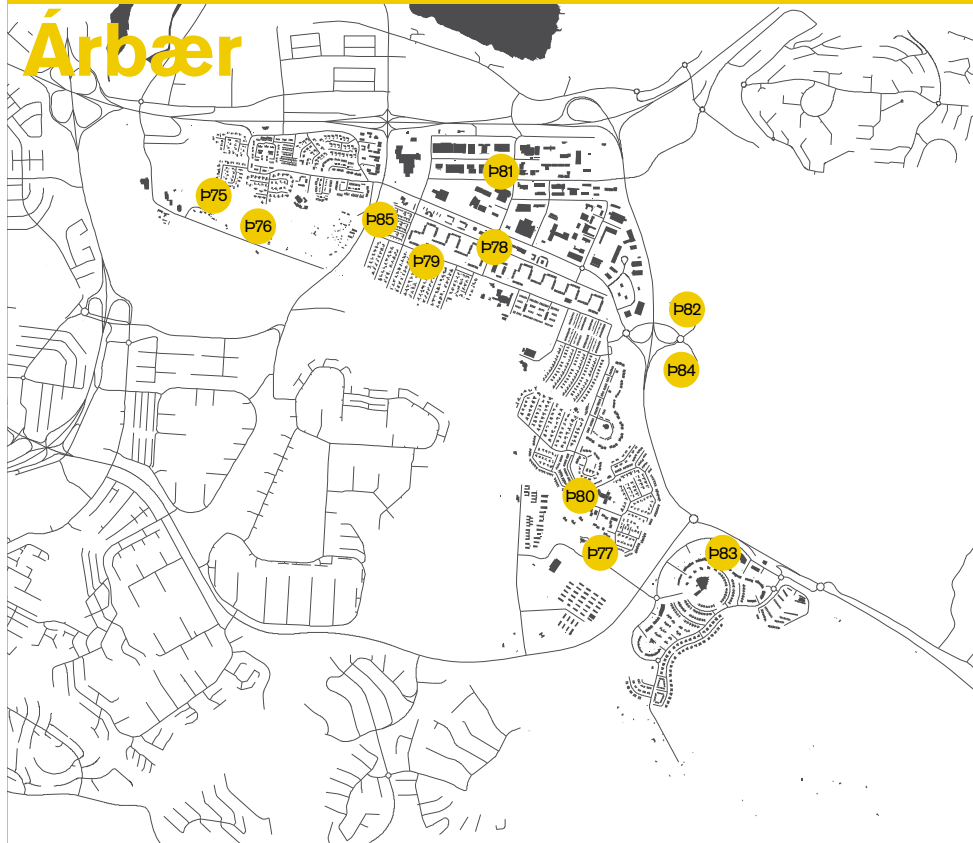
**P72 Mjódd.** Um 100-200 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis (30.000m<sup>2</sup>).

**P73 Svæði norðan Stekkjarbakka.** Starfsemi sem tengist útivist, hjúkrunarheimili eða íþróttastarfsemi. Ræktun og gróðrarstöð.

**P74 Aðalgötur. Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell.** Aðalleiðin í gegnum Efra-Breiðholt verði gerð að aðalgötu. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.



# Árbær



**P75 Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur.** Íbúðarbyggð.

**P76 Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur.** Allt að 50 sérbylishús.

**P77 Brekknaás.** Allt að 20 sérbylishús.

**P78 Ásinn.** Að Hraunbæ 102 er gert ráð fyrir hverfisverslun- og þjónustu á jarðhæð bygginga og íbúðum á efri hæðum.

**P79 Rofabær 7-9.** Hverfisverslun- og þjónusta á jarðhæð bygginga, íbúðir á efri hæðum.

**P80 Selásbraut 98.** Hverfisverslun- og þjónusta á jarðhæð bygginga, íbúðir á efri hæðum.

**P81 Hálsahverfi.** Léttur iðnaður, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, þjónusta og rýmisfrek verslun.

**P82 Hádegismóar.** Rýmisfrek verslun, heildsala, þjónusta og skrifstofur.

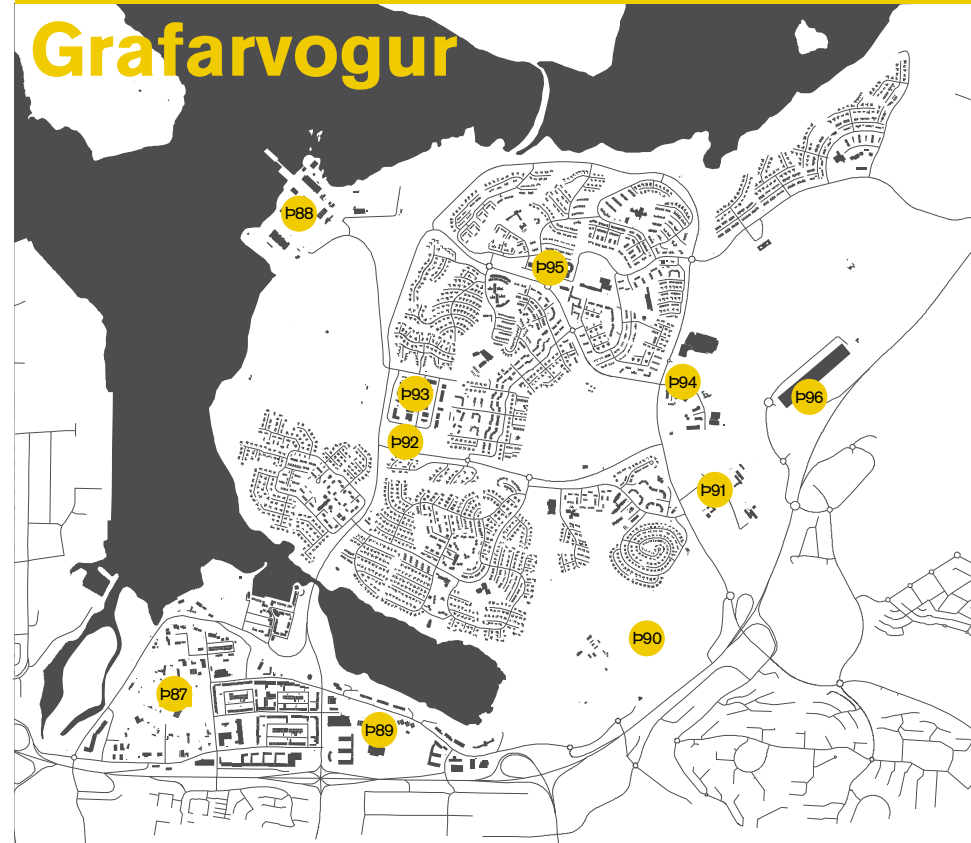
**P83 Norðlingaholt.** Léttur iðnaður, verslun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur og þjónusta.

**P84 Ípróttasvæði við Rauðavatn.** Æfingarsvæði þar sem ekki er gert ráð fyrir miklum mannvirkjum.

**P85 Hraunbær 103-105.** Íbúðarbyggð fyrir eldri borgara.

**P86 Aðalgötur: Hraunbær, Rofabær.** (Hraunbær 54-140; Rofabær frá Hraunbæ að Fylkisvegi) Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.

# Grafarvogur



**P87 Elliðaárvogur-Ártúnshöfði.** Íbúðarbyggð næst Elliðaárvogi og Grafarvogi. Blanda íbúða og skrifstofa, verslana, þjónustu og léttis iðnaðar. 2.800 íbúðir og 100 þúsund m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.

**P88 Gufunes.** Athafna- og iðnaðarsvæði.

Iðnaðarstarfsemi er víkjandi, gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þrífalegri atvinnustarfsemi í framtíðinni.

**P89 Höfðar-Vogur.** Rýmisfrekar verslanir, heildsölur og skrifstofur. Léttur iðnaður og verkstæði. Um 70 þúsund m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.

**P90 Keldur.** Verslanir og skrifstofur. Um 50 þúsund m<sup>2</sup> aukning atvinnuhúsnæðis. Allt að 400 íbúðir á efri hluta svæðisins.

**P91 Keldnaholt.** Verslanir og skrifstofur á miðsvæðinu. Um 100 þúsund m<sup>2</sup> aukning atvinnuhúsnæðis.

**P92/P93 Gylfaflöt.** Léttur iðnaður, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, þjónusta og rýmisfrek

verslun. Um 30 þúsund m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.

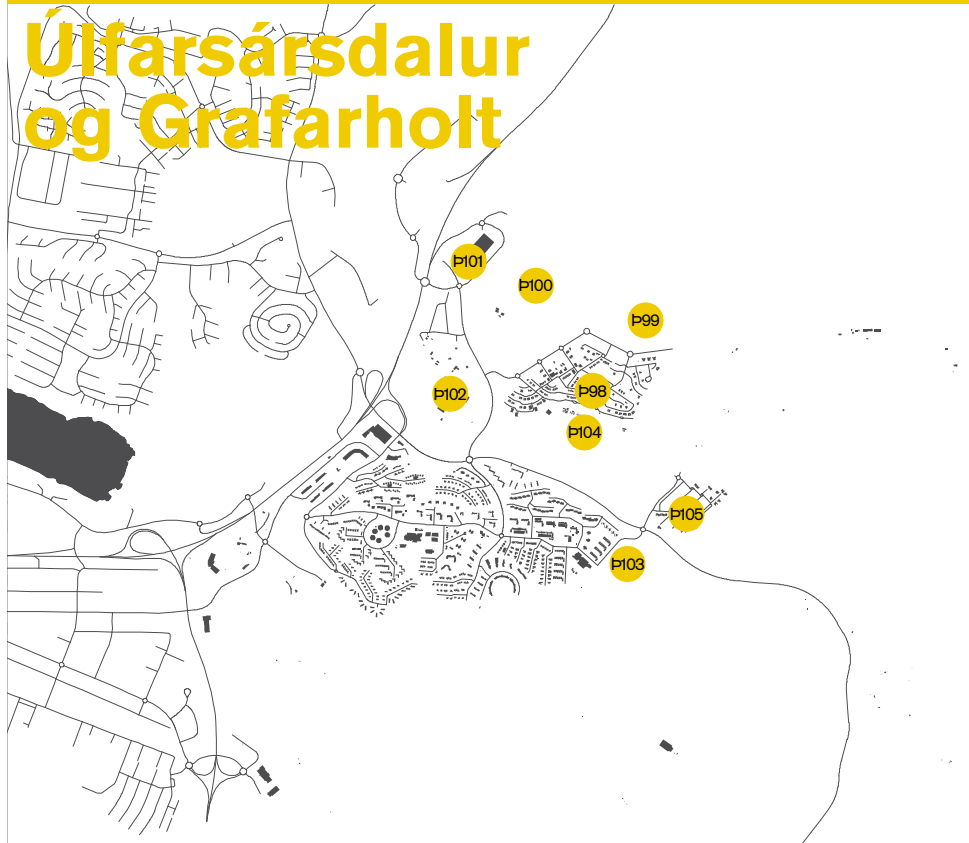
**P94 Fossaleynir-Egilshöll.** Starfsemi sem tengist íþróttaiðkun, ráðstefnum, sýningum og tónleikum. Blönduð starfsemi, einkum umboðs- og heildverslanir, rýmisfrekar verslanir, skrifstofur og þjónusta. Um 10 þúsund m<sup>2</sup> aukning húsnæðis.

**P95 Spöngin.** Verslun, þjónusta, afþreying og menning. Íbúðarhúsnæði í jafri svæðisins. Um 5 þúsund m<sup>2</sup> aukning atvinnuhúsnæðis og um 150 íbúðir.

**P96 Korputorg.** Rýmisfrekar verslanir, þjónusta, vörugemymlur og netþjónabú (gagnaver).

**P97 Aðalgötur: Breiðhöfði, Stórhöfði, Gullinbrú, Strandvegur, Hallsvegur, Borgavegur, Víkurvegur.** Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.

# Úlfarsárdalur og Grafarholt



**P98 Úlfarsárdalur.** Hverfi 1. Heildstætt skólaverfi með 1.100 íbúðum með mögulegri stækkun hverfis í 1.400 íbúðir.

**P99 Leirtjörn.** Blönduð byggð íbúða, samfélagsstofnana og atvinnustarfsemi.

**P100 Úlfarsárdalur.** Hverfi 2. Blönduð byggð, fjölbreytt atvinnustarfsemi í bland við íbúðir.

**P101 Miðsvæði við Vesturlandsveg.** Rýmisflek verslun, heildsala, þjónusta og léttur iðnaður. Nýjar matvöruverslanir, íbúðir, hótel og gistiheimili eru ekki heimil.

**P102 Lambhagi.** 8 lóðir. 1/3 hluti hvernar lóðar skilgreindur grænt svæði eða ræktunarsvæði. Heimilt er að byggja íbúðarhúsa á hverri lóð.

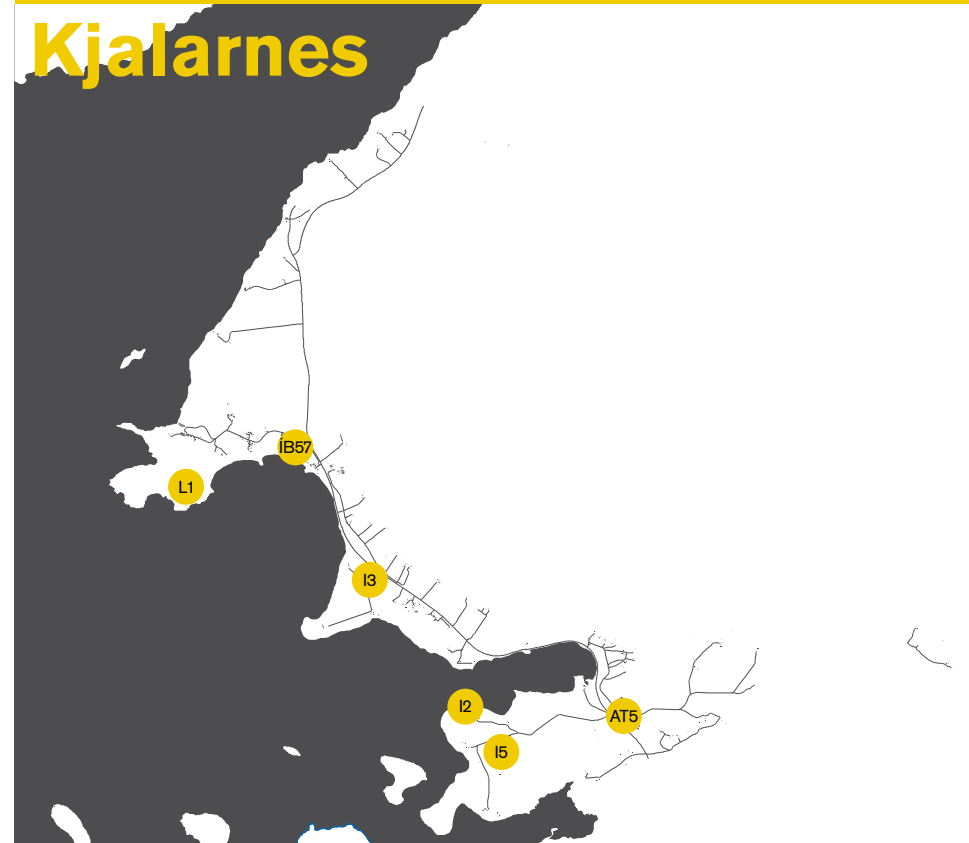
**P103 Reynisvatn.** Íbúðarbyggð í bland við opin svæði og útivist.

**P104 Íþróttasvæði, skóli, sundlaug, menningarmiðstöð og íbúðir neðst í Úlfarsárdal.**

**P105 Reynisvatnsás.** Íbúðarbyggð, sérbyli. Um 100 íbúðir eru óbyggðar á svæðinu.

**P106 Aðalgötur. Úlfarsfellsvegur-Skyggisbraut, Kristnibraut-Gvendargeisli.** Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði.

# Kjalarnes



## Íbúðarsvæði-þéttbýli

**IB57 Grundarhverfi og nágrenni.** Um 5 -10 nýjar íbúðir á ári. Ekki er gert ráð fyrir þróun þéttbýlis á öðrum svæðum á Kjalarnesi.

## Landbúnaðarsvæði-dreifbýli

**L1 Nesvík.** Á svæðinu má gera ráð fyrir fjölþættri starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu og möguleiki er á að þróa þyrpingu íbúðarhúsa á svæðinu, án tengsla við búskap.

## Iðnaður og athafnasvæði

**AT5 Esjumelar – austan og vestan Vesturlandsvegur:** Iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugæmslur.

**I2 Álfsnes-Kollafjörður:** Hafnsækin iðnaðarstarfsemi sem er landflek og krefst vinnslusvæðis utanhúss.

**I3 Saltvík.** Sláturhús og starfsemi er tengist þaueldi í landbúnaði.

**I5 Sorpa, Álfsnesi.** Áætlað er að svæðið geti tekið við sorpi til ársins 2024. Gert er ráð fyrir byggingu gasgerðarstöðvar í grennd við núverandi urðunarstað.

## Samfélagsþjónusta (S)

Stofnanir eru á eftirfarandi stöðum: Amarholti, Árvöllum, Tindum, Mógilsá, Viðnesi og Grundarhverfi.

## Verslun og þjónusta (VP)

Grundarhverfi, Esjurætur (við gönguleið).

## Efnistaka

Eftirfarandi meiriáttar efnistöðustæði eru skilgreindir í aðalskipulagi en það er ekki staðfesting á því að viðkomandi stöðum hafi verið veitt framkvæmdaleyfi:

Norðurkot (E1), Bakki (E2), Varmhólar (E3), Varmadalur (E4), Álfsnes (E5), Tíðaskarðshóll (E6), Stardalur (E8) og Ytri-Tindastaðir (E9).

# HverfisSKIPULAG

## Innleiðing stefnu aðalskipulags

Vinna er hafin við hverfisSKIPULAG fyrir átta af tíu borgarhlutum (alla nema Miðborg og Kjalarnes) á grunnri aðalskipulagsins.

HverfisSKIPULAG er tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð og er um að ræða nýjung í skipulagsmálum á Íslandi. Í hverfisSKIPULAGI verða settar fram almennar reglur eða skilmálar um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar. Tekin verður afstaða til ónýtttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn að því tilskyldu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.

Tilgangur og markmið hverfisSKIPULAGS er í megindráttum tvíþættur: Annars vegar er markmiðið að sameina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála fyrir viðkomandi hverfi í eina skipulagsáætlun með almennum byggingar- og skipulagsheimildum sem einfalda skipulagsyfirvöldum fram- og eftirfylgni skipulagsáætlananna. Íbúum borgarinnar verður þannig einnig gert einfaldara fyrir að sækja um breytingar á eigin húsnæði innan ramma almennra byggingar- og skipulagsskilmála viðkomandi hverfis án þess að þurfa að fara í kostnaðarsamar breytingar á skipulagi.

Hins vegar er hverfisSKIPULAGI borgarinnar ætlað það metnaðarfulla hlutverk að leggja grunn að þróun hverfa borgarinnar inn í framtíðina á vistvænum forsendum. Að koma á vistvænni byggð í hverfum borgarinnar er liður í því að nálgast markmið um sjálfbæra þróun og stefnumótun Reykjavíkurborgar í þá átt.



Í hverfisSKIPULAGI verða settar fram almennar reglur eða skilmálar um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar.

# Umhverfismat

Endurskoðun á aðalskipulagi Reykjavíkur er háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Tilgangur umhverfismats aðalskipulags Reykjavíkur er:

- Að tryggja að tekið sé tillit til umhverfissjónarmiða við endurskoðun aðalskipulagsins, í því skyni að stuðla að umhverfisvernd og draga úr eða koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif byggðapróunar.
- Að meta umhverfisáhrif mismunandi valkosta um byggðapróun Reykjavíkurborgar og stuðla þannig að upplýstri og gegnsæri ákvarðanatöku við mótun aðalskipulagsins.
- Að kynna fyrir íbúum og hagsmunaaðilum hugsanleg umhverfisáhrif af framkvæmd aðalskipulagsins.

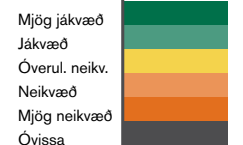
Með þéttingu byggðar er stuðlað að skynsamlegri og hagkvæmari nýtingu lands og landgæða og um leið stuðlað að, þar sem það á við, vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta. Með þéttingu byggðar er

einnig stuðlað að betri nýtingu samgöngukerfisins, hvatt til vistvænni ferðamáta en notkun einkabíls (ganga, hjóleiðar og almenningssamgöngur) sem yfir undir minni orkunotkun vegna samgangna og um leið dregið úr þörf á byggingu nýrra samgöngumannvirkja. Aukin hlutdeild annarra ferðamáta en einkabíls dregur einnig úr loftmengun í borginni og stuðla að minni losun gróðurhúsalofttegunda. Með þessu móti er aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 í samræmi við 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem markmið þeirra er m.a. að:

- Stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða
- Tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta
- Koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra nýtingu að leiðarljósi.

Umhverfisþáttur	KosturA1	KosturA2	KosturB1	KosturB2	KosturB3	KostirC1/C2	AR2010-2030
<b>Náttúrufar</b>							
Jarðfræði og jarðmyndanir							
Vatnafar							
Lífriki (gróður og dýr)							
Sjór og strandlengja							
<b>Loftgæði</b>							
Loftgæði							
Losun gróðurhúsalofttegunda							
<b>Samfélag</b>							
Samgöngur							
Heilsa							
Aðgengi að útivistarsvæðum							
Menningarminjar							
Efling miðborgar							
Náttúruvá							
<b>Auðlindir</b>							
Landrymi							
Útivistarsvæði							
Orkunotkun							
Vatnsnotkun og vatnsbúskapur							
Jarðefnanotkun							
Landslag og ásynd							
Veitukerfi o.fl.							

Taflan sýnir samanburð á umhverfisáhrifum aðalskipulagstillögu 2030 við valkosta um þróun til ársins 2050



# Staðfesting aðalskipulags

## Afgreiðsla aðalskipulagsins 2010-2030

Tillaga að nýju aðalskipulagi var auglýst samkvæmt 31. gr. skipulagslaga, samhliða viðeigandi breytingum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024. Tillögurnar voru kynntar á tímabilinu 9. ágúst 2013 til 20. september 2013. Alls bárust 206 bréf með athugasemdum á auglýsingatímanum, auk 9 umsagna umsagnaraðila. Athugasemdirnar leiddu til nokkurra breytinga og lagfæringa á tillögunni. Helstu breytingar sem gerðar voru á tillögunni að lokinni auglýsingu vörðuðu tímasetningar um landnotkun í Vatnsmýri, breytta forgangsröðun einstakra þéttingarsvæða, skýrari forsendur um mögulega uppbyggingu norðan Suðurlandsbrautar og breytta afmörkun á Græna treflinum á Kjalarnesi. Auk þess eru gerðar allnokkrar lagfæringar til að skerpa og skýra einstök stefnuákvæði. Breytingar sem gerðar eru hafa ekki áhrif á meginmarkmið eða forsendur aðalskipulagsins og breyta því ekki tillögunni í grundvallaratriðum.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 var samþykkt í borgarstjórn hinn 26. nóvember 2013 og sent Skipulagsstofnun til staðfestingar. Í bréfi Skipulagsstofnunar frá 28. janúar 2014 voru gerðar athugasemdir við nokkur atriði í aðalskipulaginu. Athugasemdir Skipulagsstofnunar vörðuðu einkum orðalag fyrirvara vegna landnotkunar í Vatnsmýri og stefnu um mislæg gatnamót og samræmi þeirrar stefnu við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Vegna þessara athugasemda og ábendinga voru samþykktar í borgarráði hinn 6. febrúar, orðalagsbreytingar á ofangreindum fyrirvörum, auk lagfæringa á einstaka öðrum atriðum í aðalskipulaginu. Skipulagsstofnun afgreiddi aðalskipulagið til staðfestingar með bréfi þann 11. febrúar 2014.

**Tillagan var auglýst frá  
9. ágúst til  
20. september 2013.  
Alls bárust  
athugasemdir frá 206  
aðilum.**



# adalskipulag.is



Reykjavíkurborg  
umhverfis- og skipulagssvið



Guðjón Ó.  
vistvæn prentun

