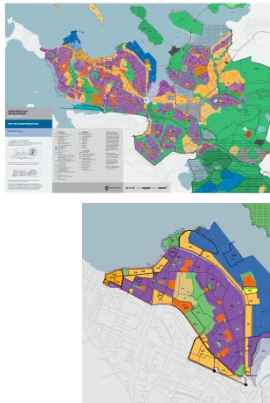




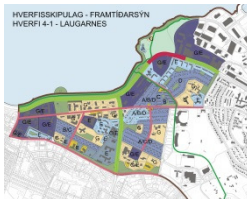
Landsskipulag

Svæðisskipulag



Aðalskipulag

Rammahluti aðalskipulags
Nánari stefna



Hverfisfiskipulag



Deiliskipulag



Byggingarleyfi, framkvæmdaleyfi,
starfsleyfi, hönnun, framkvæmdir

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

90%

10%

Þétt blönduð byggð við Sundin

Aðalskipulagið leggur áherslu á vöxt borgarinnar til vesturs, á þétta, fjölbreytta og blandaða byggð á Nesinu og við Sundin

Lykil þróunarsvæði 2010-2030

Forgangsröðun svæða



Byggingarreitir 2010-2030

Stefna um þéttleika, hæðir húsa og forgangsroðun

Mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030.

Markmið aðalskipulagsins er að byggðar verði að meðaltali 700 íbúðir ári á tímabilinu (sjá töflur 2 og 7), sbr. viðmið svæðisskipulags¹ (bindandi stefna). Eflir breytingu samkvæmt líllögu. Reitir sem taka breytingum eru merktir *

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030*					
Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaála					
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki íbúðir/ha	Hæðir húsa**
1	Kerlingur	65	0,67	100	4-6
2	Lýsireitur	150	0,80	200	3-9
3	Byko-reitur	70	0,44	150	5-7
4	Landhelgisreitur	50	0,45	200	3-5
5	Héðinsreitur	275	0,97	285	5-7
6	Slippasvæði/Hlymsdúgurtur	330	5,00	100	1-5
7	Móðavali Hagar	150	7,30	100	1-5
8	Kvinn	100		3-5	2010-2030
9	Laugavegur	400		2-5	2010-2030
10	Skuggahverfi	100	0,60	175	6-16
11	Bardensreitur-Skólagaða	80	1,20	170	4-6
12	Vindlagarbar	500	10,00	(250-300)	3-5
13	Hlíðarendi	650	11,00	60	3-5
14	Fluggarbar	300	4,40	60	3-5
15	Óskuhlís-Hlíð	400	3,00	(100)	3-4
16	Skjalfarbar	800	23,00	60	3-5
17	Vatnsmyri – norður/suður I	950	12,00	60	3-5
18	Vatnsmyri – norður/suður II	700	27,00	60	3-5
19	Vatnsmyri – austur/vestur	3.300	58,00	60	3-5
20	Sartún-Löngustöðvarreitur	100	5,70	100	4-6
21	Höfðaborg	180	2,60	80	7-16
22	Hampðureitur	150	0,65	230	2-7
23	Áshólsvetur	100	0,30	(100)	3-5
24	Einokk-Sveitholt	250	1,00	250	4-6
25	Laugavegur-Skipholt	100	11,70		3-5
26	Borgartún	350	13,50	(200)	5-10
27	Kirkjuandur-SVR-lóð	300	6,00	150	2-5/5-8
28	Blómavallareitur	100	1,00	100	3-5
29	Suðurlandsbraut-Laugarádalur	450	4,20	420	3-8
30	Kringlan	150	1,20	180	5-12
31	Sleittuvegur	350	7,00	50	2-4
32	Skjallan	500	18,50	60	4-6
33	SS-reitur	150	2,60	100	3-5
34	KH-reitur	150	5,70	180	6-8
35	Borgargjalareitur	150	3,30	25	2-3
36	Uppbyggð	1.300	13,50	80	3-5
37	RÚV-reitur	350	4,5	150	3-5
38	HÍ v/Suðurgötu	250	18,5	(250-300)	3-5

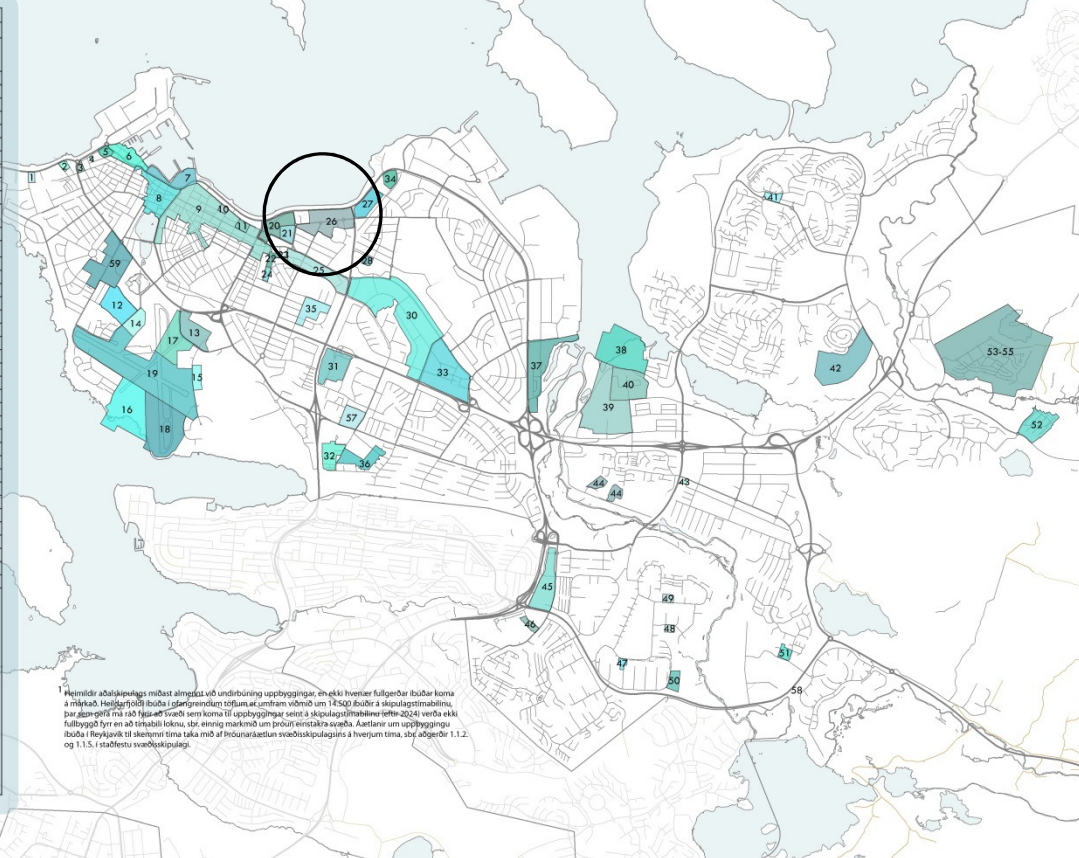
* Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðaltali. Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þetta átt að 40 íbúðum eða uppbyggðum íbúðum sem byggja sig á öðrum reitum en hér eru tilgreindir. Án þess að breyting sé gerð á aðalskipulagsinu. Þvítt á jökunum heimilum eru almennir íbúðir í fólða íbúða.

** Møguleik fólka frá viðkomandi deildislagi. 1/2 hæðir (einkum innviðgötu), verð rökstuddar séntaklega. Frávik í miðborginni innan göngu hringvallar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru 1/1-1/2 hæðir að hluta af um rökstudda hafi en að ræða við mið hafi nýlbygginga skal almenn mál við að þar hafi sé um 4 m en meðalhátt áttar hafi um 3 m. Sjá nánar stefnu um hafi húsa.

***Tilgreining á undirbúningu uppbygginga. Til viðbótar. Sjá nánar markmið um forgangsroðun svæða í mynd 14.

§ Smáttölur: nemendabúðir eða búðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fólða íbúða geta verið 10%/20%. Vikmörk 10%/20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgætt og þau hafi samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er líkt. Vikmun og eflir með þróun uppbygginga verði tryggð með alreium aðgerðastærnum og uppbyggðastærnum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbygginga á einstökum byggðarsvæðum, sbr. ákvarði svæðisskipulags.



Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030*					
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaála					
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki íbúðir/ha	Hæðir húsa**
38	Elliðaborgur-Byggðahverfi II	900	12,00	60	3-5
39	Elliðaborgur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5
40	Elliðaborgur-Höfðar	700	9,50	60	3-5
41	Spíngín-Móavegur	130	1,40	90	4-6
42	Keldur	400	40,00	40	2-5
43	Hraunbar 100-100	50	0,30	75	6-10
44	Árnishöfð-Rettstöðvarvegur	60	6,00	12	1-3
45	Mjóskil	150	8,00	100	6-10
46	Suður-Mjóskil	130	1,40	90	5-7
47	Fellagjarbar	50	0,50	100	3-4
48	Gerduberg	100	0,75	60	2-4
49	Suðurbólur	30	0,50	100	3-4
50	Suðurfell	60	4,00	12	1-3
51	Vindla-Brekkublaði	20	1,00	20	2-3
52	Reynisvatnshlíð	100	10,00	12	1-2
53	Ulfarsdalur-Lentjörn	1.100	75,50	25	2-6
54	Grundarhverfi-Kjalnes	200	10,00	5-10	1-2

* Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðaltali. Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þetta átt að 40 íbúðum eða uppbyggðum íbúðum sem byggja sig á öðrum reitum en hér eru tilgreindir. Án þess að breyting sé gerð á aðalskipulagsinu.

** Møguleik fólka frá viðkomandi deildislagi. 1/2 hæðir (einkum innviðgötu), verð rökstuddar séntaklega. Frávik í miðborginni innan göngu hringvallar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru 1/1-1/2 hæðir að hluta af um rökstudda hafi en að ræða við mið hafi nýlbygginga skal almenn mál við að þar hafi sé um 4 m en meðalhátt áttar hafi um 3 m. Sjá nánar stefnu um hafi húsa.

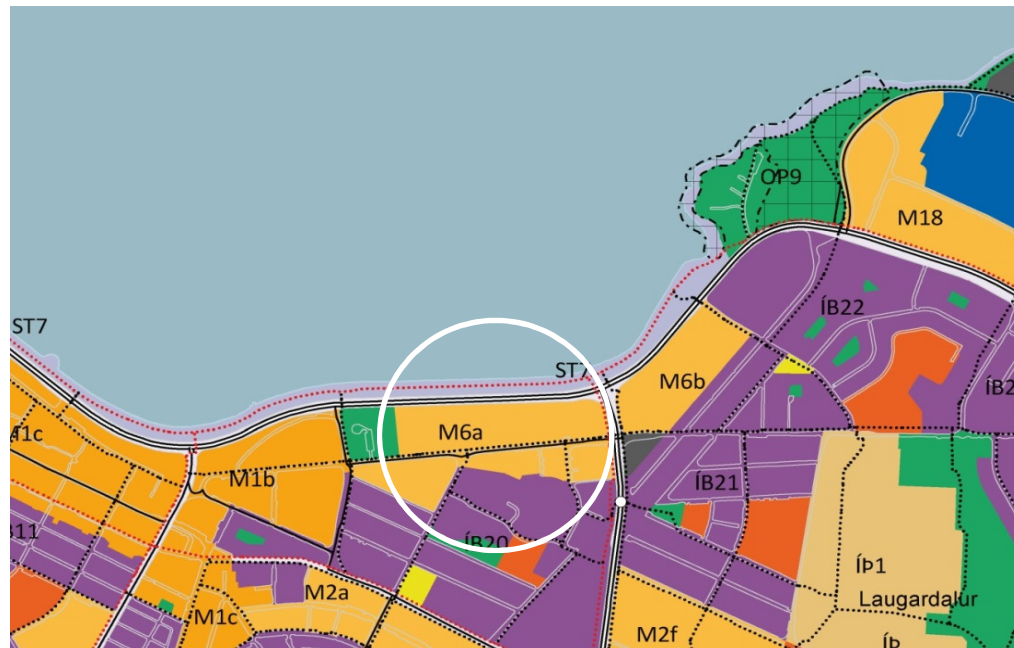
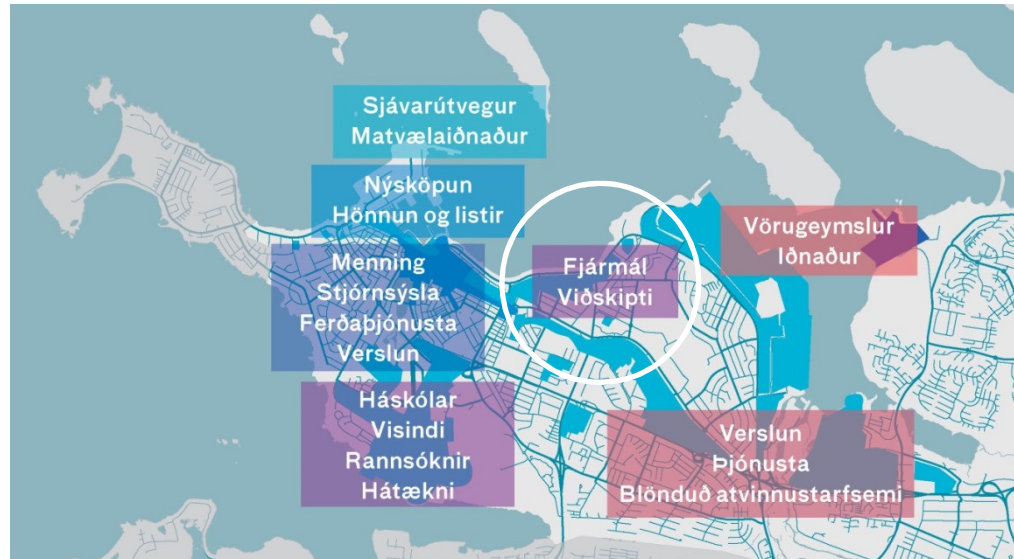
***Tilgreining á undirbúningu uppbygginga. Til viðbótar. Sjá nánar markmið um forgangsroðun svæða í mynd 14.

§ Smáttölur: nemendabúðir eða búðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fólða íbúða geta verið 10%/20%. Vikmörk 10%/20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgætt og þau hafi samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er líkt. Vikmun og eflir með þróun uppbygginga verði tryggð með alreium aðgerðastærnum og uppbyggðastærnum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbygginga á einstökum byggðarsvæðum, sbr. ákvarði svæðisskipulags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgartún– miðsvæði (M6a)

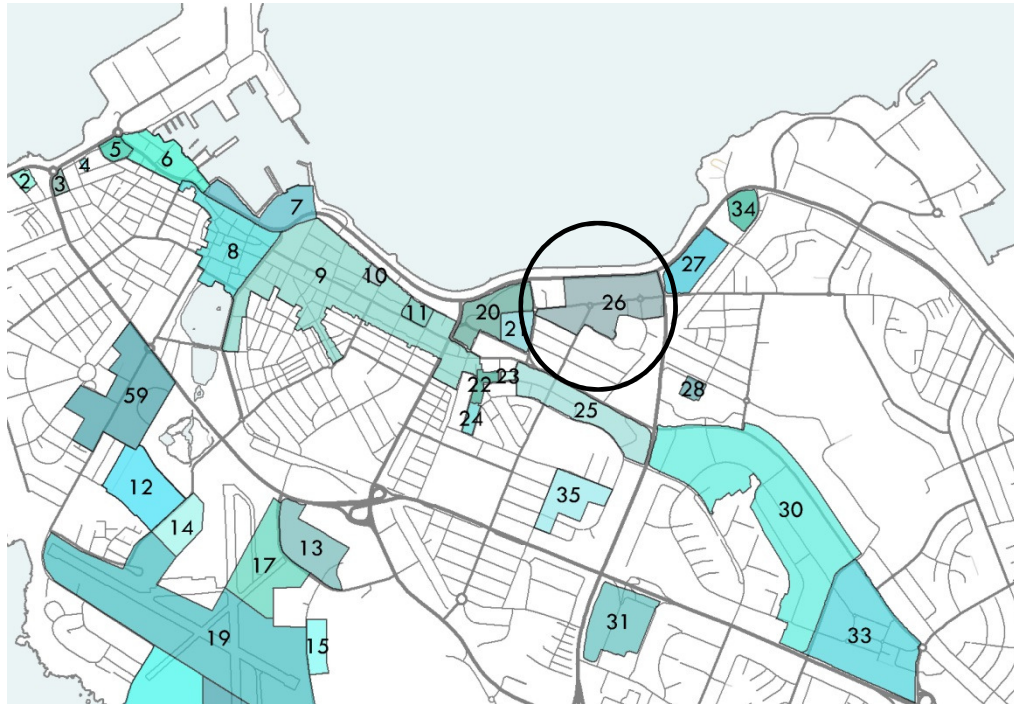


Borgartún (M6a) Fjármál og viðskipti (M6).
„Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótél, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir eru heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt.“

Atvinnuhúsnæði: + 94.000 m² (max)

Íbúðir: + 420 (max)

Borgartún – íbúðarbyggð (reitur 26)



Íbúðir: 350 (hámark 420)

Á Bílanaustreit var gert ráð fyrir 200 íbúðum við staðfestingu aðalskipulagsins. Með breytingu var heimild hækkuð í 350 og þéttingarreitur 26 stækkaður þannig að hann tæki einnig til miðsvæðis M6a.

Hæðir húsa 5-10

Ekki var sett fram hámark á hæðir húsa í Borgartúni, að undanskyldum Bílanauststreit þar sem viðmiðið var 5-10 hæðir. Með breytingu á aðalskipulaginu vegna fjölgunar íbúða á Borgartúnssvæðinu, gilda þau hæðaviðið nú fyrir allt svæðið.

Þróunarsvæði þ42

Lýsing uppbyggingar B-hluta. Þróunarsvæði og fastmótuð byggð

