



Reykjavík 06.06.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 5. júní 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Miðborg M1a, M1c

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í júní 2019 að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 fyrir svæði M1a og M1c innan miðborgarinnar vegna túlkunar á sérákvæðum vegna hlutfalls gististaða í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.

*Samþykkt með fjórum atkvæðum Fulltrúi Pírata, fulltrúa Samfylkingarinnar og fulltrúa Viðreisnar að auglýsa framlagða tillögu samkvæmt að auglýsa framlagða tillögu samkvæmt 1. mgr. 36. gr. sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.
Vísað í borgarráð.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í júní 2019.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Miðborg M1a, M1c

Túlkun sérákvæða vegna hlutfalls gististaða í nýrri
uppbyggingu/enduruppbyggingu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi

Óveruleg breyting á aðalskipulagi, skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem lögð var fram skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann _____ 20__.

Aðalskipulagsbreyting þessi var afgreidd af Skipulagsstofnun til staðfestingar þann _____ 20__.

Forsendur

Nýverið voru gerðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, varðandi skilgreiningu landnotkunar innan miðborgarinnar.¹ Markmið þeirra breytinga var að stemma stigu við umbreytingu húsnæðis innan miðborgarinnar í þágu gististarfsemi. Gripið var til þessara breytinga vegna hins öra vaxtar ferðaþjónustunnar og mikils þrýstings á uppbyggingu hótél og gististaða. Þessar breytingar sem náðu til svæða M1a og M1c innan miðborgarinnar (sjá kort), voru í takti við áður sett ákvæði í deiliskipulagi Kvosarinnar, þar sem sett var ákveðið hámark á hlutfall gististaða af heildarbyggingarmagni.

Megin markmið breytinganna er að vernda *núverandi* húsnæði innan miðborgarinnar fyrir umbreytingu í hótél eða gististað og draga þannig úr mögulegum neikvæðum áhrifum ferðaþjónustunnar með tilheyrandi fækkun íbúa og starfa, áhrifum á fjölbreytni og sögulegt yfirbragð byggðar. Í samræmi við það var ákveðið, í endanlegri tillögu, að útiloka ekki gististarfsemi í nýbyggingarverkefnum og endurbyggingarverkefnum, þar sem verið væri að bæta við nýrri byggð eða endurbyggja heildrænt götueiti. Með því yrði tryggð áfram ákveðin nýliðun á hótélmarkaði í miðborginni og nýir gististaðir ekki alfarið bannaðir samkvæmt aðalskipulaginu á svæði M1a og M1a, heldur væri hægt að skilgreina ákveðið hlutfall þeirra í deiliskipulagi.

Breytingarákvæðin fyrir M1a og M1c eru efnislega samhljóða (sjá gildandi skilgreiningar í heild í Viðauka) og er hér að neðan birt gildandi ákvæði fyrir M1a:

„Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. **Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.***

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á **sömu lóð** endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“

Það var ákveðið að setja ekki nákvæm fyrirmæli hvert hlutfall gististarfsemi gæti verið í nýrri uppbyggingu. Það var gert til að tryggja ákveðin sveigjanleika við mat á uppbyggingarverkefnum í deiliskipulagi og hvort verkefnið í heild hefði jákvæð áhrif á þróun miðborgarinnar í samræmi við markmið aðalskipulagsins. Skilgreiningin hvað er ný uppbygging er einnig nokkuð sveigjanleg og undir slík verkefni geta fallið eftir atvikum eldra húsnæði, sé verið að endurbyggja það í samhengi við almenna endurreisn byggðar á aðliggjandi lóðum innan sama götueits.

Í ljósi þess að vilji er til að skoða nýbyggingar og endurbyggingar í stærra samhengi, þegar viðkomandi hlutfall gististaða er metið, þá felur skýringarákvæði hér að ofan þrönga skilgreiningu þegar talað er um „á sömu lóð“. Miðað við markmiðin með breytingartillögunum væri réttar að tala um „á sömu lóð **og/eða innan sama götueits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir**“. Venjubundin nálgun í verkefnum sem þessu er að skoða fleiri en eina lóð í einu án þess þó að komi til sameiningar lóða. Raunar gæti óbreytt skýringarákvæði og túlkun á því leitt til þess að aukinn þrýstingur kæmi á

¹ Sjá aðalskipulag.is, *Heimildir um veitinga- og gististaði* - mars 2018 og *Miðborgin-Breyting á landnotkunarskilmálum í M1a*-ágúst 2017



Afmörkun landnotkunar svæða innan miðborgar (M1), eins og þau eru skilgreind í gildandi aðalskipulag m.s.br.

sameiningu lóða sem er ekki í góðu samræmi við markmið borgarverndarstefnu aðalskipulagsins, en þar er lögð áhersla aukið uppbot byggðar og mælt almennt gegn því að lóðir verði sameinaðar. Í breytingartillögu sem hér er lögð fram er lagt til að umræddu skýringarákvæði fyrir M1a og M1c verði breytt í þá veru sem rætt er um að framan.

Umrædd breyting er talin óveruleg. Með breytingunni er verið að skerpa á túlkun viðkomandi ákvæða, þannig að tryggt verði framfylgd þeirra verði í samræmi við upphaflegan tilgang með setningu þeirra. Breytingin á ekki að hafa veruleg áhrif á landnotkun enda uppbygging samkvæmt deiliskipulagi ávallt metin út frá megin markmiðum aðalskipulagsins. Breytingin nær til allstórs svæðis og er almenn skipulagsaðgerð sem ekki mun hafa mikil áhrif á einstaka aðila en auðveldar húseigendum, lóðarhöfum svo og borgaryfirvöldum að þróa byggð í samræmi við markmið aðalskipulags. Breytingin er því lögð fram samkvæmt málsmeðferð 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á umhverfis- og skipulagssviði hafa verið þróaðar leiðbeiningar þegar reynir á túlkun þessa ákvæðis og má finna þær í Viðauka.

Breytingartillögur:

Breytingar ná til kaflans *Landnotkun*, bls. 207-208 (sjá einnig bls. 50-51), sbr. einnig framangreindar breytingartillögur varðandi svæði M1a og M1c (sjá aðalskipulag.is)

Fyrir breytingu (hluti skilgreiningar):

Miðborg. M1a. Miðborgarkjarni.

„...Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla*“

Eftir breytingu (hluti skilgreiningar, viðbót feitletruð):

Miðborg. M1a. Miðborgarkjarni.

„...Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð **og/eða innan sama götueits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir**, endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla*“

Fyrir breytingu (hluti skilgreiningar):

Miðborg. M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.

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

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla*“

Eftir breytingu (hluti skilgreiningar, viðbót feitletuð):

Miðborg. M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.

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

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð **og/eða innan sama göturreits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir**, endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla*“

Viðauki:

Gildandi ákvæði fyrir M1a og M1c

Miðborg. M1a. Miðborgarkjarni.

„Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litrika flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði, auk gistipjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rými veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun miðborgarkjarnans eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*.

Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimilúð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla*“

Miðborg. M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.

„Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð [] Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu [].Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfloöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*.

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

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimilúð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla*“

Leiðbeining við túlkun á neðangreindu sérákvæði á svæði M1a (og M1c) varðandi hlutfall gististarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu innan miðborgarinnar

„Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.“*

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð og/eða innan sama götoreits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi á nýjum uppbyggingarreit skerði mögulega gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis og byggðar, skal almennt horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sbr. ofangreint ákvæði. Í því samhengi er vísað sérstaklega til markmiða sem sett eru fram í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“.

Ljóst er að mat sem þetta verður ávallt huglægt að hluta, þar sem lykilspurningin er hvort viðkomandi byggingarverkefni geti haft jákvæð heildaráhrif á þróun miðborgarinnar miðað við sett markmið um hana. Ákveðinir þættir geta þó verið mælanlegir s.s. hvort fermetrum íbúðarhúsnæðis til heilsársbúsetu sé að fjölga eða fækka (sbr. markmið um fjölgun íbúa í miðborginni), fermetrum skrifstofuhúsnæðis (sbr. markmið um fjölgun starfa) og fermetrum verslunarhúsnæðis (sbr. markmið um lifandi framhliðar). Með þeim þáttum er hægt að leggja mat á hvort uppbygging leiði til fjölgunar íbúa og/eða starfa og stuðli að aukinni fjölbreytni miðborgarinnar. Til leiðbeiningar við framfylgd á þessu ákvæði hafa verið skilgreindar neðangreindar matsspurningar, byggðar á þeim bindandi markmiðum um sem koma fram í ofangreindum köflum aðalskipulags. Hversu hátt hlutfall gististarfsemi verður leyft getur þannig ráðast af því hversu jákvæð eða neikvæð áhrif uppbyggingin hefur almennt á sett markmið um þróun miðborgarinnar.

Matsspurningar	Áhrif uppbyggingar			
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg	Á ekki við
Fjölgar fermetrum íbúðarhúsnæðis? (langtíma)				
Fjölgar fermetrum skrifstofuhúsnæðis?				
Fjölgar fermetrum verslunarhúsnæðis?				
Fjölgar lengdarmetrum lifandi jarðhæða?				
Fjölgar rýmum á lifandi jarðhæðum?				
Er eldri byggð varðveitt, sbr. markmið borgarverndarstefnu?				
Er uppbrot byggðar í samræmi við eldri lóðaskipan?				
Er skali uppbyggingar í takti við nærliggjandi byggð?				
Samræmist tillaga ákvæðum um hæðir húsa?				
Tryggir uppbygging gott samspil við aðliggjandi almenningsrými?				
Samræmist fjölgun íbúða markmiðum húsnæðisstefnu?				
Hversu mikið eykst heildarbyggingarmagn frá gildandi deiliskipulagi?				
Hvert er hlutfall gististarfsemi af heild?				

Bindandi markmið aðalskipulags sem einkum er horft til við mótun leiðbeininga:

Miðborgin:

- Að tryggja fjölbreytta starfsemi, samfélag og mannlíf í miðborginni, sbr. skilgreining M1, bls. 207 í kaflanum Landnotkun
- Styrkja tengslin milli verslunar og annarrar starfsemi í miðborginni
- Skapa fjölbreytt umhverfi með ólíkum tegundum rýma fyrir ólíkar athafnir
- Styrkja lifandi jarðhæðir með verslun, þjónustu og starfsemi sem er opin almenningi allan daginn og hámarka fjölda slíkra rýma, sbr. stefnu um virkar framhliðar og ákvæði um starfsemi við skilgreindar götur miðborgar, sjá bls. 218-220 í kaflanum um Landnotkun
- Efla þjónustu fyrir íbúa í hverfismiðborginni
- Að stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna
- Að vernda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti
- Takmarka ónæði og umferð vegna lestunar og losunar ferðamanna.
- Efla innviði fyrir ferðaþjónustu í miðborginni án þess að ganga á gæði annarra þátta miðborgarinnar
- Meginmarkmið í nýju aðalskipulagi er að auka umhverfsgæði í miðborginni og skapa sátt um verndun og uppbyggingu á svæðinu. Jafnhliða er lögð áhersla á að *styrkja miðborgarsvæðið með fjölgun íbúa og starfa, í kjarna miðborgarinnar sjálfrar og í baklandi hennar.*

Borgarvernd:

- Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.
- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götumynda raskist ekki.
- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.

Gatan sem borgarrými:

- Við endurhönnun gatna verði horft til fjölbætts hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis í borgarlandslaginu. Við endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar. Tryggt verði að við hönnun og skipulagningu gatnaumhverfisins verði byggt á þverfaglegri nálgun og virkri samvinnu fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum.

Húsnæði fyrir alla:

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.