

Niðurfelling nærþjónustukjarna innan
ibúðarbyggðar (ÍB7)

Tillaga

Óveruleg breyting á aðalskipulagi samkvæmt
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__.

1. Inngangur.....	5
2. Óveruleg breyting. Rökstuðningur og áhrif breytingar	6
3. Gildandi landnotkunarákvæði innan íbúðarbyggðar (ÍB)	8
4. Breytingartillaga	9
Viðaukar	11
1. Almenn viðmið um nærþjónustukjarna	11
2. Kjarnar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og bakland þeirra.....	12
3. Yfirlit nærþjónustukjarna í Vesturbæ	13

Breytingartillaga sý sem hér er lögð fram, felur það í sér að lóðin Einarsnes 36 verði felld út sem *nærþjónustukjarni* og á henni gildi eftirleiðis almennar landnotkunarheimildir íbúðarbyggðar (sjá skilgreiningar í kafla 3). Breyting þessi er talin vera óveruleg, sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga (sjá rökstuðning í kafla 2) og fer því ekki í opið kynningarferli.

1. Inngangur

Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2030)*, febrúar 2014) var mörkuð stefna sem miðaði að því að styrkja og viðhalda verslun og þjónustu og almennt auka fjölbreytni landnotkunar innan íbúðarhverfa borgarinnar. Sett var fram sérstök stefna um matvöruverslanir (*Kaupmaðurinn á horninu*), sem miðaði að því að stærri og minni kjörbúðir yrði einkum staðsettar innan eða í jaðri hverfanna. Ennfremur voru skilgreindar aðalgötur innan íbúðarhverfa þar sem giltu víðari landnotkunarheimildir en innan almennrar íbúðarbyggðar, s.s. varðandi veitingastaði, gististaði og smærri vinnustaði. Einnig voru skilgreindir svokallaðir *nærþjónustukjarnar* innan hverfanna, sem höfðu eins og aðalgötur víðari heimildir en hin hefðbundna íbúðarbyggð.

Við endurskoðun aðalskipulagsins á árunum 2019 til 2021, sem leiddi til staðfestingar *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 (AR2040)* í janúar 2022, voru þessir þættir stefnunnar ekki teknir til sérstakrar endurskoðunar. Í þeirri vinnu var hinsvegar skert á skilgreiningum landnotkunar innan íbúðarbyggðar og almennt gefnar víðari heimildir um starfsemi og þjónustu, sbr. leiðbeiningar í hverfisskipulagi. Með þeirri breytingu er minni munur en áður á þeim heimildum sem gilda annarsvegar almennt í íbúðarbyggð og hinsvegar við aðalgötur og í nærþjónustukjörnum.

Skilgreining og val nærþjónustukjarna innan hvers hverfis, við undirbúning AR2030, fór fram á árunum 2010-2013, m.a. á grundvelli niðurstaðna íbúafunda í hverjum borgarhluta. Á þeim fundum kom fram það almenna sjónarmið að mikilvægt væri að efla verslun, þjónustu og mannlíf innan hverfanna. Megin viðmið við skilgreiningu nærþjónustukjarna var söguleg staðsetning þeirra innan hverfanna, á götuhornum, við aðalgötur eða í sérstökum kjörnum. Langflestir kjarnar þar sem nærþjónusta var í rekstri á þeim tíma, s.s. bakarí, fiskbúð, lítil matvörubúð eða önnur verslun eða þjónusta, fengu skilgreininguna nærþjónustukjarni og einnig nokkrir kjarnar sem taldir voru sögulega mikilvægir, þó rekstur væri ekki í gangi um þær mundir. Með þessari nálgun voru skilgreindir allmargir nærþjónustukjarnar í hverju hverfi.

Þar sem nokkuð langt er um liðið síðan að þessi greining fór fram, er tímabært að kanna stöðu þessara kjarna á ný, hverjir eru í blóma og fullum rekstri, hvar er autt húsnæði innan þeirra eða það nýtt til annars en í þágu hefðbundinnar nærþjónustu. Sumarið 2023 var gerð úttekt á stöðu kjarnanna í öllum borgarhlutum. Þessi úttekt var hugsuð sem grunnur að mögulegri endurskoðun á umræddum stefnuákvæðum og hvort ástæða væri til að endurskilgreina eða fella út einstaka kjarna, og þá ekki síst ef fram kæmi ákveðin beiðni um slíkt frá húseiganda og lóðarhafa og þar sem ekki hefur verið talin grundvöllur fyrir rekstri í húsnæðinu um langt skeið. Mat sem þetta þarf einnig að byggjast á almennum faglegum forsendum, megin markmiðum aðalskipulags og þeim sérstöku kringumstæðum sem varða einstaka kjarna. Umfangsmikið er að fara í heildrænt endurmat á stefnuákvæðum um alla nærþjónustukjarna í öllum borgarhlutum og eðlilegra að það verði hluti heildarendurskoðunar aðalskipulagsins, þegar þar að kemur. Mikilvægt er einnig að nýta vettvang hverfisskipulagsgerðar til að meta stöðuna heildrænt í einstökum hverfum og borgarhlutum og hvort ástæða er til breytinga í stöku tilvikum.¹ Í millitíðinni þarf einnig að meta skilgreiningu einstakra kjarna þegar ósk um slíkt kemur fram frá lóðarhafa og húseigendum.

Breytingartillagan sem hér er lögð fram nær til staks nærþjónustukjarna í Vesturbænum, Einarsness 36 í Skerjafirði. Tilfni hennar er ósk lóðarhafa og húseigenda um breytta skilgreiningu lóðar. Hér að neðan er gerð grein fyrir breytingunni, áhrifum hennar og forsendum þess að hún er talin óveruleg. Við mat á henni var horft til þeirra almennu viðmiða sem sett eru fram í Viðauka 1 og og ennfremur til þeirrar úttektar sem liggur fyrir um nærþjónustukjarna í Vesturbæ, Viðauka 2.

¹ Í hverfis- og deiliskipulagi eru tækifæri til að skýra frekar landnotkunarákvæði aðalskipulags, innan hinnar almennu íbúðarbyggðar og einnig við skilgreindar aðalgötur og í nærþjónustukjörnum.

2. Óveruleg breyting. Rökstuðningur og áhrif breytingar

Sú breytingartillaga sem hér er lögð fram er talin óveruleg, sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010.² Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar (janúar, 2016) er fjallað um túlkun þessa lagaákvæðis og hvernig beri að meta hvort breyting geti talist óveruleg. Meta þarf hvort breyting hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér, hvað varðar umfang (meira en 3 ha) og nýtingu (byggingarmagn), hvort áhrifin nái til stórs svæðis og þá til marga aðila eða hafi mikil og íþyngjandi áhrif á einstaka aðila. Ennfremur þarf að kanna hvort breyting sé ekki í takti við megin markmið aðalskipulags, sé í samræmi við aðliggjandi landnotkun, varði ekki rýrnun verndaðra svæða eða valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum (s.s. ónæði og mengun), í nærliggjandi byggð eða fyrir einstaka aðila. Eftirfarandi var haft í huga við mat á tillögu, hvort hún teljist veruleg eða óveruleg³:

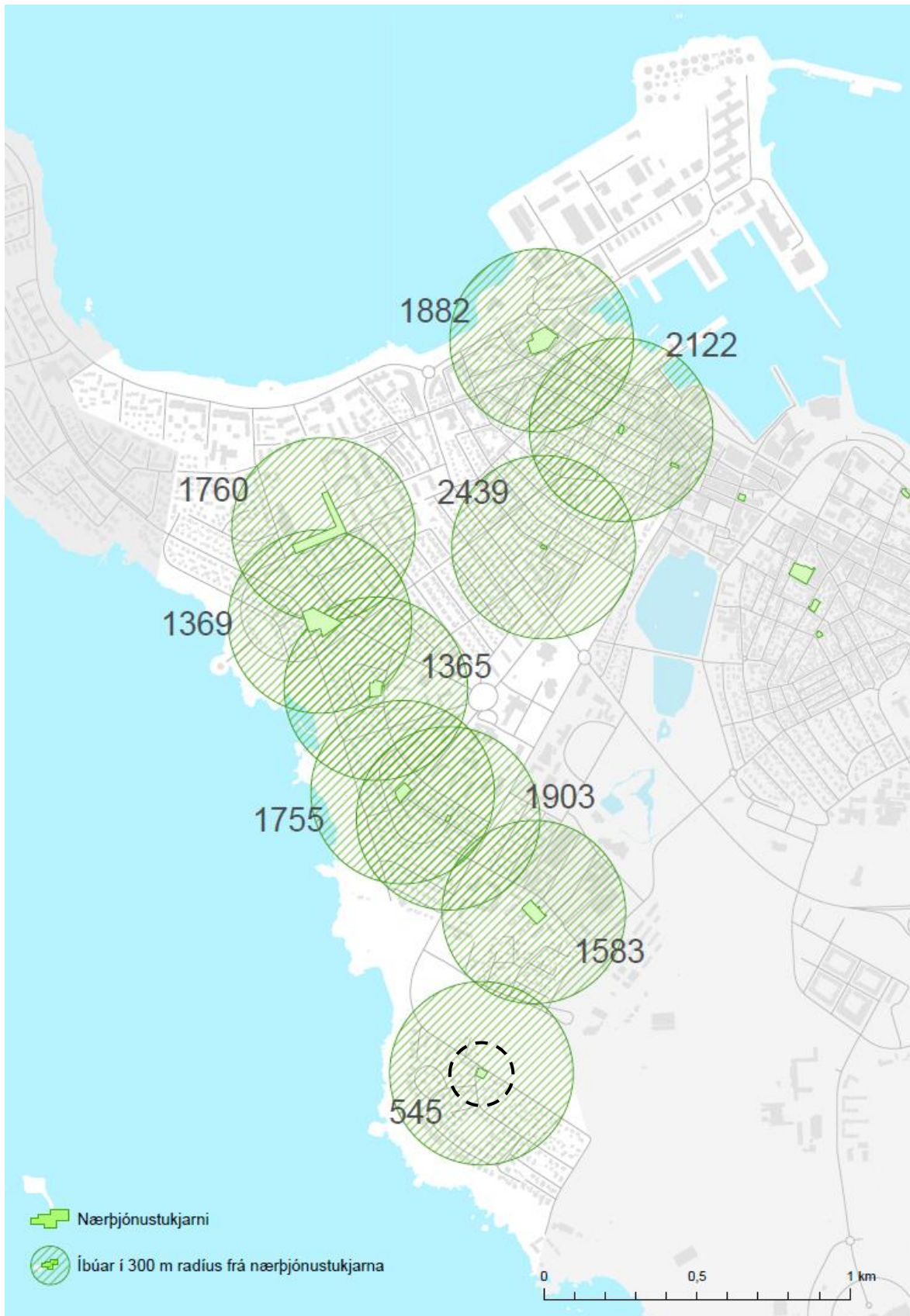
- 1) Þó strangt til tekið sé um breytingu á landnotkun að ræða, þá nær hún eingöngu til stakrar lóðar sem er um 600 m² að stærð og leiðir ekki til breytingar á skipulagsuppdrætti (þéttbýlisuppdrætti). Byggingarmagn er um 548 m² og eru skráðar 3 íbúðir á lóðinni auk atvinnuhúsnæðis á jarðhæðinni.
- 2) Breyting á landnotkunarákvæðum er í raun óveruleg (sjá kafli 3) og felur fyrst og fremst það í sér að heimildir til þess að reka gististað eða veitingastað með vínveitingar eru skertar. Breytingin samræmist vel aðliggjandi landnotkun, þ.e. umrætt svæði fær sömu landnotkunarheimildir og gilda á aðliggjandi lóðum. Breytingin hefur þannig ekki í för með sér eða eykur líkur þess að starfsemi verði heimiluð sem getur valdið auknu ónæði eða mengun í nærliggjandi byggð eða fyrir einstaka aðila. Í raun er verið að þrengja að slíkum möguleikum.
- 3) Breytingartillaga hefur ekki áhrif á eða rýrnun verndarsvæða.
- 4) Breytingin hefur ekki íþyngjandi áhrif á einstaka aðila eða nærliggjandi byggð og er tilkomin að beiðni viðkomandi lóðarhafa og húseiganda.
- 5) Breytingin hefur ekki áhrif á stóru svæði, horft til þess að hefðbundin nærþjónusta hefur ekki verið rekin í húsnæðinu um langt skeið. Kjarninn hefur þó ákveðið sögulegt mikilvægi⁴ og er ágætlega staðsettur gagnvart almenningsrýmum, göngu- og hjólaeiðum. Að fella hann út sem nærþjónustukjarni samræmast því ef til vill ekki fyllilega almennum markmiðum aðalskipulags um eflingu verslunar- og þjónustu innan íbúðarbyggðar. Það er hinsvegar nauðsynlegt að meta hvert tilvik fyrir sig og skoða með opnum huga mögulegar breytingar, sérstaklega þegar þær eru að beiðni viðkomandi húseiganda og lóðarhafa og ekki hefur verið talin rekstrargrundvöllur fyrir nærþjónustu um langt skeið. Í tilviki Einarsness þarf m.a. að hafa í huga að um lítinn kjarna er að ræða – og því takmarkaðri möguleikar til hagkvæms reksturs - og íbúabéttleiki í baklandi hans er sérlega lágur (sjá mynd 1).
- 6) Breytingin leiðir ekki í reynd til þess að núverandi hverfisþjónusta skerðist en gæti þó haft þau áhrif að tækifærum til að opna nýja nærþjónustu í hverfinu fækki. Hér þarf þó að hafa í huga að breytt landnotkunarákvæði fyrirbyggja ekki möguleika þess að breyta viðkomandi húsnæði aftur í verslun og þjónustu, s.s. bakarí, litla verslun eða veitingastað í flokki I eða II (sbr. sérákvæði 3.3.3, í AR2040, bls. 71), þ.e. án þess að til breytingar á aðal- eða deiliskipulagi þurfi að koma. Gististaður í flokki II eða III verður hinsvegar ekki lengur mögulegur án breytinga á aðalskipulagi. Ennfremur þarf að horfa til þess að stærri hverfiskjarni er ráðgerður í Skerjafirði, í tengslum við uppbyggingu nýs hverfis austan núverandi byggðar. Við gerð hverfisskipulags í borgarhlutanum, er einnig vert að huga að möguleikum þess að skilgreina nýja nærþjónustukjarna og aðalgötur.

Á grundvelli þessa er talið að breytingin geti talist óveruleg og fái málsmeðferð sbr. 2. mgr. 36. gr.

² „Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem sé það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.“

³ Við mat á breytingu hefur verið horft til viðmiða sem sett eru fram í Viðauka 1 og er mikilvægt að stakar breytingar sem þessar séu metnar á sambærilegum forsendum.

⁴ Húsnæðið við Einarsnes 36 hefur hýst ýmsan rekstur í gegnum tíðina. Í byrjun var í húsinu KRON, verslun Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis, sem opnaði á 5. áratugnum og á síðari árum Verslunin Skerjaver. Árið 2007 var hverfisbúðinni lokið og við tók rekstur kryddverksmiðju, þar til veitingastaðurinn Bike Cave var opnaður en rekstri hans var hætt fyrir rúmum 2 árum.



1. mynd. Nærþjónustukjarnar og íbúafjöldi í baklandi þeirra (400 m gönguvegalegd) í Vesturbæ. Kjarninn í Einarsnesi er neðst á myndinni, auðkenndur með svartri punktalínu. Sjá nánar kort yfir kjarna og bakland þeirra í Viðauka 2.

3. Gildandi landnotkunarákvæði innan íbúðarbyggðar (ÍB)

Hér að neðan eru settar fram skilgreiningar fyrir nærþjónustukjarna og þær settar fram í samhengi við þær landnotkunarheimildir sem gilda almennt innan íbúðarbyggðar (ÍB):

Nærþjónustukjarnar (sjá tafla og mynd 2, AR2040, bls. 71-74):

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

Íbúðarbyggð (sjá tafla og mynd 2, AR2040, bls. 70):

„Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði,** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3). Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Ofangreind skilgreining á við um öll svæði fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu; ÍB1–ÍB63, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum.*

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

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

Eftirfarandi segir enn fremur um heimildir innan íbúðarbyggðar (kafla 3.3.3, AR2040, bls. 71):

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

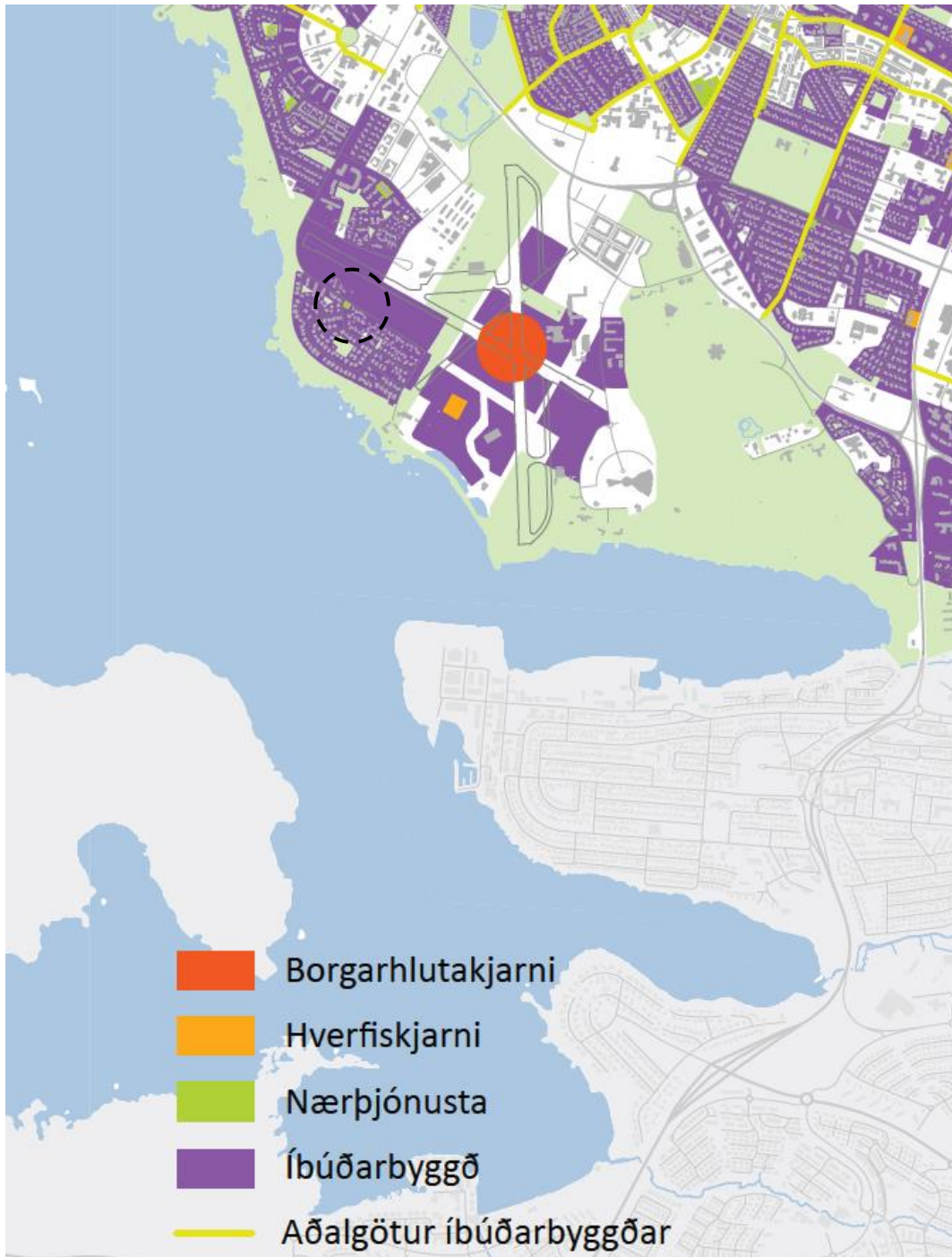
Mismunur skilgreiningar á íbúðarbyggð og nærþjónustukjarna:

Í grunninn liggur megin munur á landnotkunarheimildum í nærþjónustukjarna og almennri íbúðarbyggð (sbr. almenn ákvæði og sérákvæði um íbúðarbyggð í 3. kafla í AR2040) í víðari heimildum um gististaði. Enn fremur má ætla að almennt séu nokkuð víðari heimildir um atvinnustarfsemi í nærþjónustukjarna en í almennri íbúðarbyggð, m.a. varðandi mögulegt ónæði og umfang starfsemi (m.a. fjölda starfsmanna).

4. Breytingartillaga

Tillagan felur það í sér að lóðin Einarsnes 36 er felld út sem *nærþjónustukjarni* innan íbúðarbyggðar og um hana gildi eftirleiðis almennar landnotkunarheimildir íbúðarbyggðar (ÍB7).

Eftirfarandi breytingar er gerð á greinargerð AR2040, á mynd 2, í kafla 3, bls. 72-73 og töflu bls. 74 í sama kafla, samanber að neðan. Rétt er að áréttta að breytingin hefur ekki áhrif á afmörkun landnotkunar á þéttbýlisupprætti (1:20.000):



Mynd 2. Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum (bls. 72, hluti myndar). Skilgreining nærþjónustukjarna í Einarsnesi 36 verður felld út af þemakorti, sjá afmörkun innan punktalínur.

Gullinbrú-Strandvegur
Borgavegur
Vikurvegur
Hallsvegur
Kristnibraut
Gvendargeisli
Skyggisbraut

Nærþjónustukjarnar, flokkaðir eftir borgarhlutum
sjá Mynd 2

Vesturbær:
Götuhlíð Seljavegar á móts við Nylendugötu
Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu
Götuhorn Asvallagötu og Blómvallagötu
Hjarðarhagi 45–49
Eggertsgata við stúdentagarða
Dunhagi á móts við Fálkagötu
Smyrilsvegur-Fálkagata
Hringbraut-Birkimelur
Hringbraut-Furumelur

Götuhorn Einarsness og Bauganess

Ægisíða 121–123
KR-svæði-Kaplaskjólsvégi
Ægisíða 102

Miðborg:

Austurstræti 17
Aðalstræti 6
Hallveigarstígur-Ingólfsstræti
Kjörgarður
Freyjugata-Oðinsgata
Bernhöfðsbakari, Bergstaðastræti
Björnsbakari, Skúlagötu
Laugavegur v/Hlemm
Snorrabraut-Egilsgrata

Hlíðar:

Langahlíð-Miklubraut
Langahlíð-Mávahlíð
Gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegur

Laugardalur:

Gullteigur, við Laugateig, Kirkjuteig og Sundlaugarveg
Laugalækur við Laugarnesveg
Dalbraut við Kleppsvæg
Laugarásvegur, við Brúnaveg
Norðurbrún við Austurbrún
Langholtsvegur, við Hólsveg, Holtaveg,
Alfheima, Drekaog og Skeiðarvog
Skipasund við Holtaveg
Holtavegur-Hólmasund
Alfheimar 49

Háaleiti-Bústaðir:

Safamýri-Alftamýri
Starmýri

Grensásvegur (suður) við Miklubraut
Sogavegur við Miklubraut
Sogavegur við Tunguveg

Breiðholt:

Íðufell
Vesturberg
Seljabraut
Tindasel

Árbær:

Rofabær 7–9
Rofabær 39
Selásbraut 98
Nethylur/Stangarhylur

Grafarvogur:

Mosavegur

Grafarholt-Ulfarsárdalur:

Gvendargeisli
Kjalarnes, sjá hverfiskjarna (kafla 5)

Artúnshöfði:

Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi

Vatnsmýri:

Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi

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

3.4. Sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

3.4.1. Húsnæði fyrir fatlað fólk, heimilislausa og aðra með sérstakar húsnæðis- eða þjónustubarfir
Sérstök búsetuúrræði* geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunar svæða: íbúðarbyggðar (IB), samfélagsþjónusta (S), verslunar- og þjónustusvæða (VP), miðsvæða (M), athafnasvæða (AT), hafnarsvæða (H), opinna svæða (OP) og landbúnaðarsvæða (L).

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

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

* Sértek búsetuúrræði eru hér skilgreind sem húsnæðislausnir fyrir félagsþópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustubarfir, til lengri eða skemmi dvalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir falist í því að ráðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar.

** Sjá nánar Starfsemi í íbúðabyggt. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðabyggt, leiðbeiningarit með hverfiskipulagi.

Tafla bls. 74. Nærþjónustukjarnar, flokkaðir eftir borgarhlutum sjá Mynd 2. Af lista töflunnar er fellt út, „Götuhorn Einarsness og Bauganess“, sbr. afmörkun að ofan.

Viðaukar

1. Almenn viðmið um nærþjónustukjarna

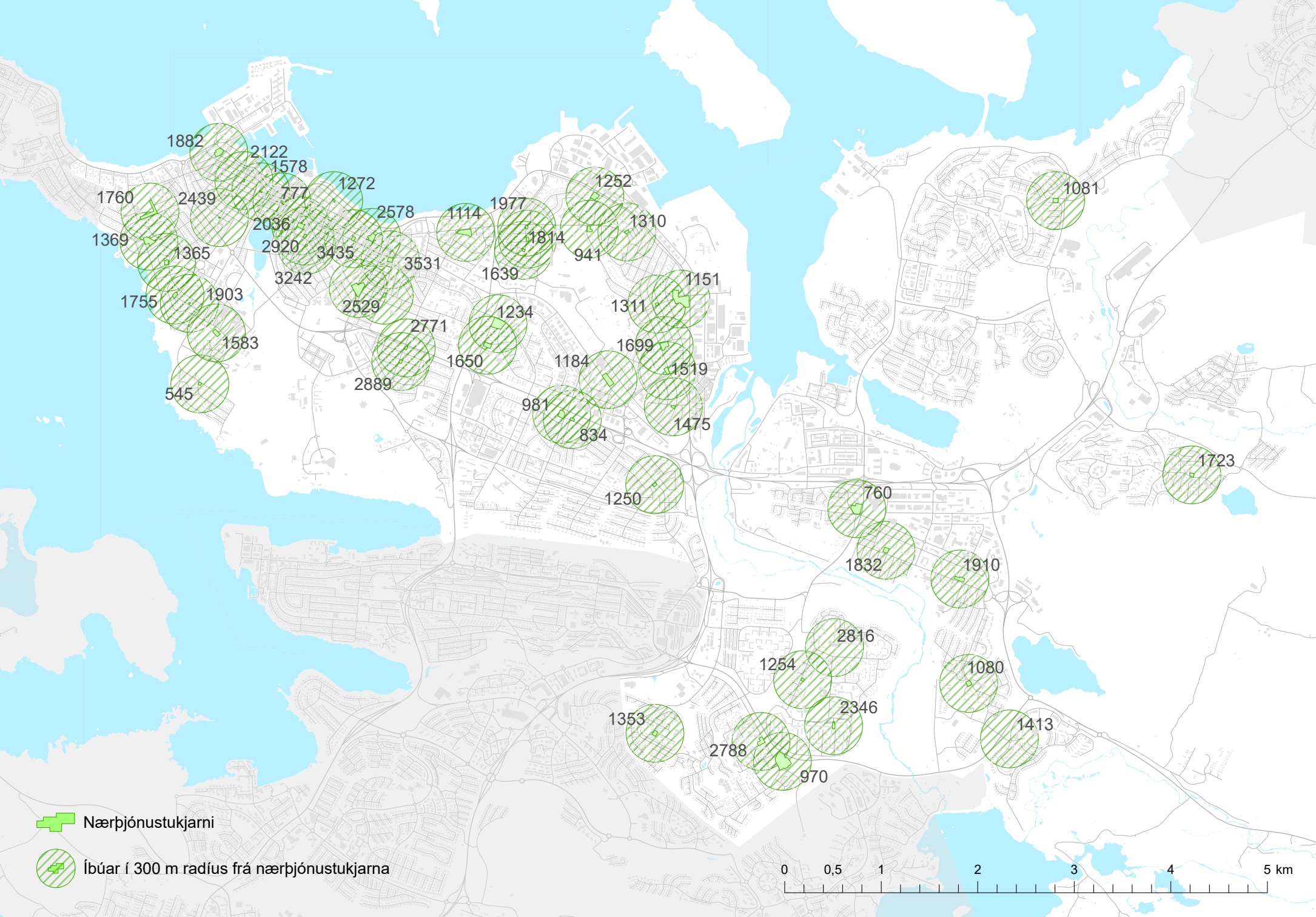
Hér að neðan eru dregnar saman helstu áherslur og sjónarmið sem rétt er að horfa til við mat á breyttum skilgreiningum fyrir einstaka nærþjónustukjarna:

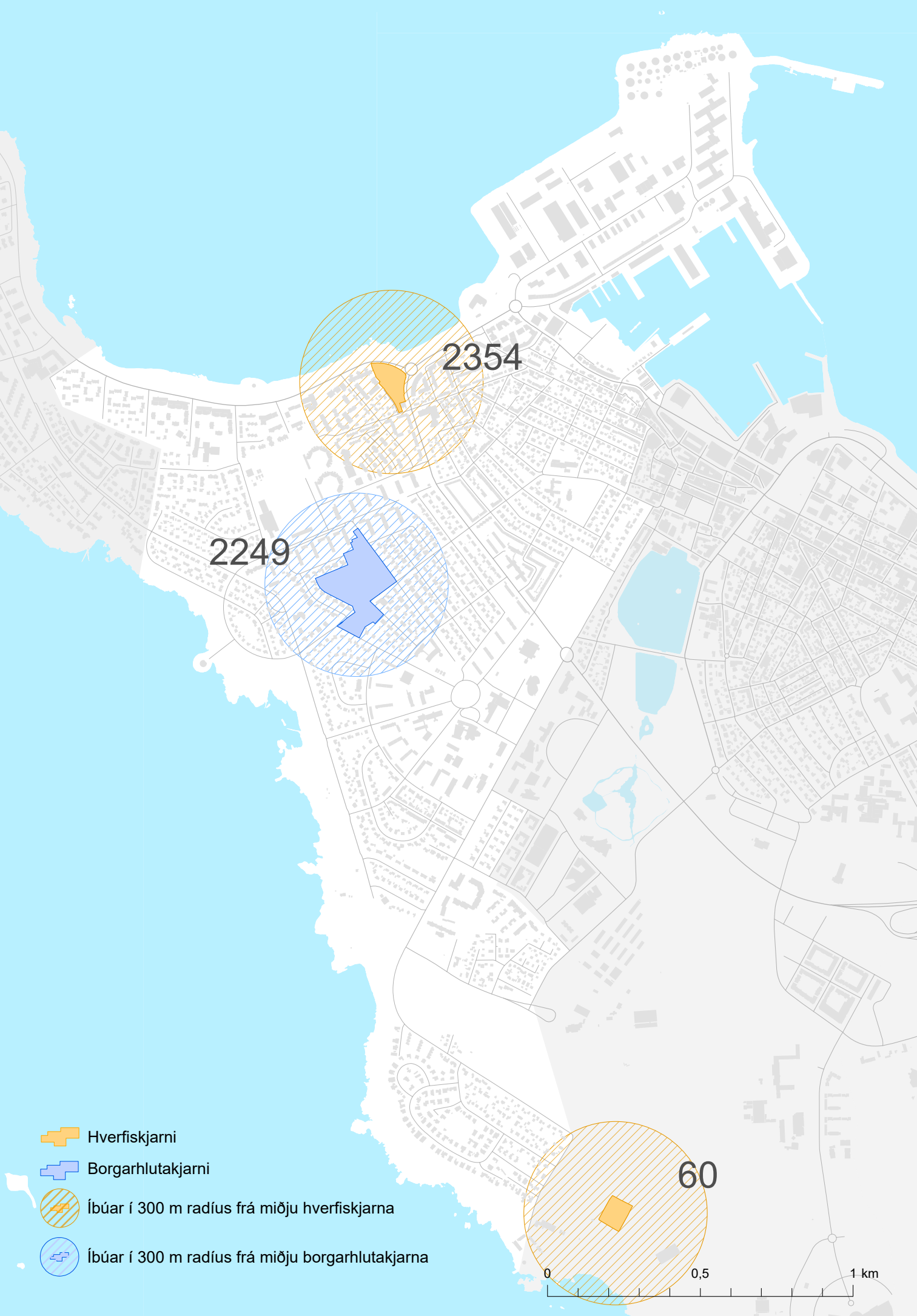
- Horfa til þeirra landnotkunarheimilda sem er í aðliggjandi byggð og sérstaklega til nálægðar við aðra stærri kjarna, blandaða byggð, miðsvæði og miðborgina, svo og nálægð við skilgreindar aðalgötur.
- Stærð viðkomandi kjarna og hvort hann sé í sambýli við fleiri verslunar- og þjónustuaðila
- Staðsetning kjarna innan hverfis, í íbúðargötu, á götuhorni, við stærri umferðargötu, í jaðri hverfis og þjóni fleiri en einu hverfi.
- Sögulegt mikilvægi verslunarkjarnans og sem hluti götumyndar.
- Núverandi notkun húsnæðis, hvort rótgróin rekstur sé í gangi og í blóma eða standi autt eða hafi verið tekið undir önnur not en fyrir nærþjónustu.
- Þéttleiki byggðar í baklandi kjarnans, s.s fjöldi íbúa og starfa.
- Nálægð við biðstöð almenningsgangna, hjóla- og gönguleiðir.
- Nálægð við mikilvæg almenningsrými í hverfinu.
- Gerð, stærð og gæði húsnæðis og hentugleiki til rekstrar, auk stækkunarmöguleika.
- Sjónarmið núverandi eiganda og lóðarhafa.

2. Kjarnar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og bakland þeirra

- a) Nærþjónustukjarnar í Reykjavík
- b) Hverfiskjarnar og borgarhlutakjarni í Vesturbæ

3. Yfirlit nærþjónustukjarna í Vesturbæ





2354

2249

60



Hverfiskjarni



Borgarlutakjarni



Íbúar í 300 m radius frá miðju hverfiskjarna



Íbúar í 300 m radius frá miðju borgarlutakjarna

0 0,5 1 km

3. Yfirlit nærþjónustukjarna í Vesturbæ

DRÖG

Vesturbær



Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Seljavegur 2

AR2040: Götuhlið Seljavegar á mótis við Nýlendugötu

Flokkur: Þjónusta og verslun

Í nærþjónustukjarnanum við Seljaveg 2 eru 4 rými. Þar er kaffihúsið Hygge, veitingastaðurinn Héðinn kitchen and bar, hótelið Grandi by center hotels og Reykjavíkुरapótek.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er líka svæði sem nú er í byggingu skilgreint sem nærþjónustukjarni en verklok eru áætluð seinna þetta ár(2023). Þar er gert ráð fyrir rýmum fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.

Niðurstaða:



Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Ránargata 15

AR2024: Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu

Flokkur: Þjónusta og verslun

Á horni Ránargötu og Ægisgötu er Pétursbúð, verslun sem má segja að sé “kaupmaðurinn á horninu”. Í rýminu hefur verið rekin verslun í nokkra áratugi. Verslunin fellur undir skilgreiningu nærþjónustukjarna.



Niðurstaða:

Nærþjónustukjarnar

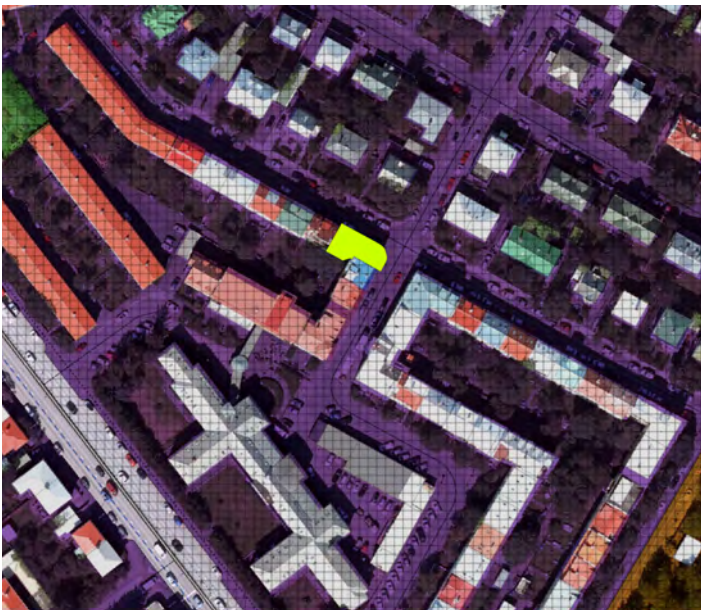
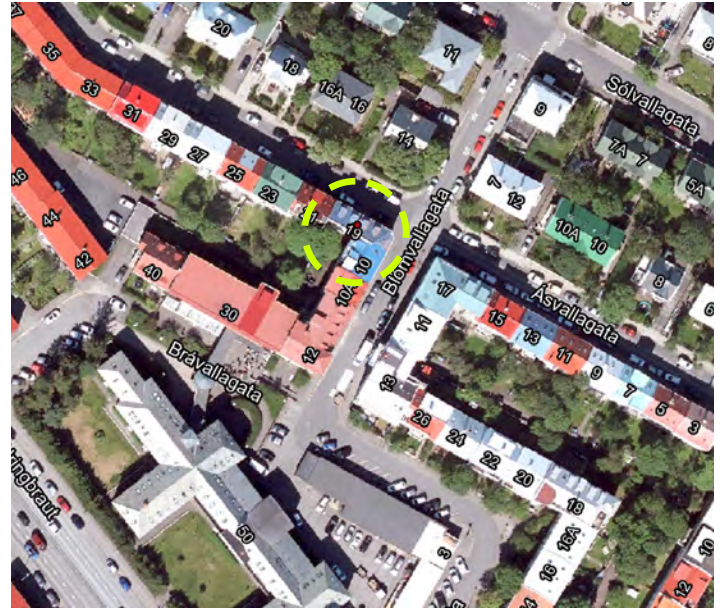
Borgarhluti: Vesturbær

Ásvallagata 19

AR2040: Götuhorn Ásvallagötu og Blómvallagötu

Flokkur: Þjónusta og verslun

Á horni Blómvallagötu og Ásvallagötu Kjötborg, verslun sem má segja að sé “kaupmaðurinn á horninu”. Í rýminu hefur verið rekin verslun í um 4 áratugi.



Niðurstaða:

Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Hjarðarhagi 45-49

AR2040: Hjarðarhagi 45-49

Flokkur: Þjónusta og verslun

Við Hjarðarhaga 45-49 eru að finna þrjár þjónustur. Þar er skyndibitastaðurinn Domino's, Krambúðin og Dansverkstæðið.



Niðurstaða:



Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Eggertsgata 24

AR2040: Eggertsgata við stúdentagarða

Flokkur: Þjónusta og verslun

Á Eggertsgötu 24 er matvöruverslunin Krambúðin. Þar fyrir utan er líka póstbox Íslandspósts.



Niðurstaða:

Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Dunhagi 18-20

AR2040: Dunhagi á mótis við Fálkagötu

Flokkur: Tómt

Í nýuppgerðu húsi Dunhaga 18-20 er verslunar – og þjónusturými á jarðhæð sem standa tóm. Á efri hæðum hússins eru íbúðir.



Niðurstaða:

Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Fálkagata 18

AR2040: Smyrilsvegur-Fálkagata

Flokkur: Annað

Við Fálkagötu 18 var áður bakarí en í dag virðist vera búið að breyta rýminu í íbúð.



Niðurstaða:

Nærþjónustukjarnar

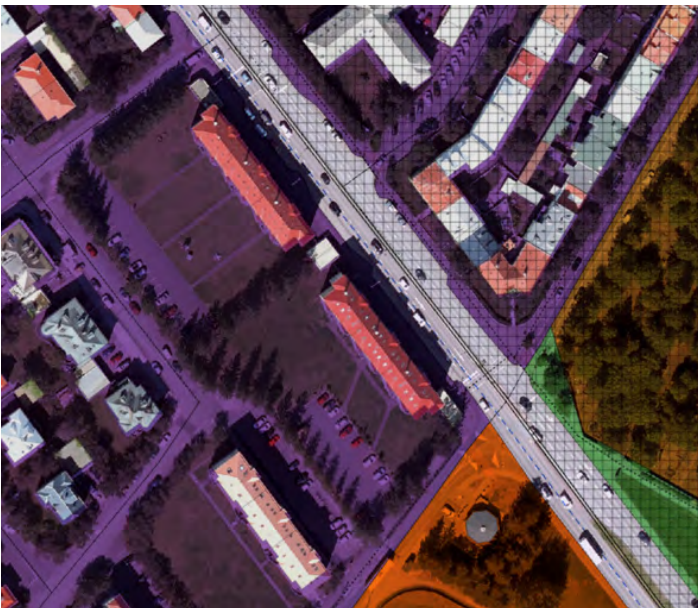
Borgarhluti: Vesturbær

Hringbraut 35

AR2040: Hringbraut-Birkimelur

Flokkur: Þjónusta og verslun

Við Hringbraut 35 er rekið Björnsbakari á horninu við Hringbraut og Birkimelur.



Niðurstaða:

Nærþjónustukjarnar

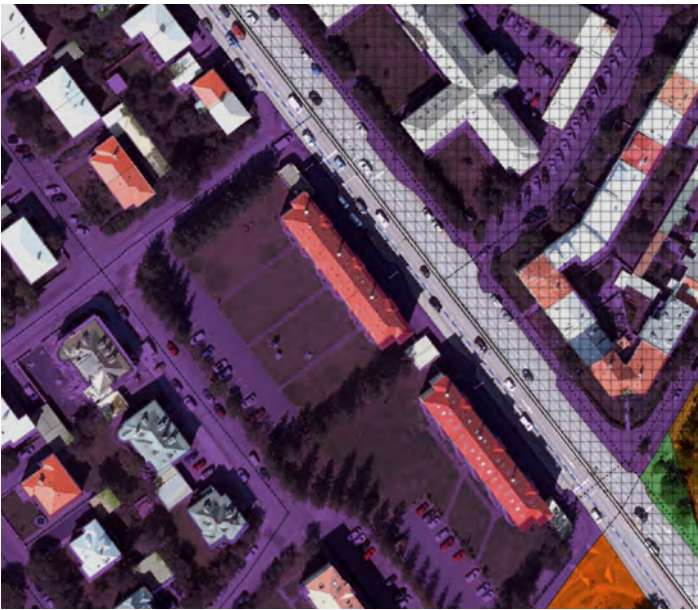
Borgarhluti: Vesturbær

Hringbraut 49

AR2040: Hringbraut-Furumelur

Flokkur: Þjónusta og verslun

Við Hringbraut 49 er rekin saumastofan Klæðskera-
höllin.



Niðurstaða:

Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Einarsnes 36

AR2040: Götuhorn Einarsness og Bauganess

Flokkur: Lokað/tómt.

Nærþjónustukjarninn við Einarsnes 36 er eini nærþjónustukjarninn í Skerjafirðinum. Hann er staðsettur við fjölfarna hjólaleið en því miður stendur hann tómur. Þar var Bike café þar sem hjólreiðafólk og aðrir gátu sest niður í mat og drykk. Þar var einnig aðstaða til þess að sinna hjólum.



Niðurstaða:

Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Ægissíða 121-123

AR2040: Ægissíða 121-123

Flokkur: Þjónusta og verslun

Við Ægissíðu 121 er að finna heilsuverslunina Græn heilsa og þar við hliðina á, við Ægissíðu 123, er að finna hamborgarastaðin Smass.

Vantar flákann inná kortið á skipulagssjánni.



Niðurstaða:



Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

Ægissíða 102

AR2040: Ægissíða 102

Flokkur: Þjónusta og verslun

Við Ægissíðu 102 er að finna bensinstöðina N1 þar sem einnig er hægt að kaupa veitingar og ýmsa matvöru og sérvöru. Lóðin er nokkuð stór en umhverfis bensinstöðina er stórt bílapan. Á lóðinni rekur N1 einnig smurningaverkstæði.

Vantar flákann inná kortið inná skipulagssjánni.



Niðurstaða:



Nærþjónustukjarnar

Borgarhluti: Vesturbær

KR-svæðið — Frostaskjól 2

AR2040: KR-svæði-Kaplaskjólsvégi

Flokkur: Þjónusta og verslun

Á svæðinu er KR með sína starfsemi. Þar er íþróttahús, fótboltavellir og stúka, einnig er gámur þar sem veitingasala fer fram í þegar leikir eru í gangi.



Niðurstaða:



