

ADALSKIPULAG
REYKJAVÍKUR
2040

Nærþjónustukjarni innan
íbúðarbyggðar (ÍB7) í
Skerjafirði

Niðurfelling nærþjónustukjarna að
Einarsnesi 36

Tillaga

Lögð fram sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010

Október 2024



1. Inngangur.....	3
2. Megin forsendur og gildandi landnotkunarákvæði.....	4
2.1. Almennar forsendur og stefnuákvæði um kjarna innan íbúðarhverfa.....	4
2.2. Nærþjónustukjarnar og landnotkunarákvæði innan íbúðarbyggðar (ÍB).....	4
3. Breytingartillaga	7
4. Mat á umhverfisáhrifum.....	9
5. Samráðs- og kynningarferli.....	12
Viðaukar	13
1. Almenn viðmið um nærþjónustukjarna	13
2. Kjarnar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og bakland þeirra.....	14
a) Nærþjónustukjarnar í Reykjavík	14
b) Hverfiskjarnar og borgarhlutakjarni í Vesturbæ	14
3. Yfirlit nærþjónustukjarna í Vesturbæ	15
4. Athugasemdir og umsagnir	16

1. Inngangur

Tillaga að breytingu sem hér er lögð fram varðar niðurfellingu nærþjónustukjarna á lóðinni að Einarsnesi 36 í Skerjafirði, sem nú er skilgreindur í gildandi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040* (AR2040). Breytingin takmarkast við þessa stöku lóð og er því ekki umfangsmikil. Hún leiðir ekki til breytinga á hinum lögformlega skipulagsupprætti aðalskipulagsins en felur það í sér að skilgreining nærþjónustukjarna á viðkomandi þemakorti og töflu í greinargerð AR2040 er felld út og að eftirleiðis gildi almennar landnotkunarheimildir íbúðarbyggðar á lóðinni, líkt og á nærliggjandi lóðum. Tílefni áformaðrar breytingar er ósk lóðarhafa og húseigenda um breytta skilgreiningu lóðar.

Þann 6. júní 2024 samþykkti borgarráð Reykjavíkur að kynna umrædda breytingu á AR2040 með framlagningu verklýsingar og draga að breytingartillögu sbr., 1-2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Umrædd gögn voru auglýst í fjölmiðlum og voru til kynningar í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar með athugasemdafresti til 9. ágúst sl. (sjá framkomnar umsagnir í Viðauka 4). Tillagan var lögð fram og kynnt í íbúaráði Vesturbæjar þann 16. sept. sl.

Tillagan sem nú er lögð fram, sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er í megin atriðum samhljóða drögunum sem kynnt voru í sumar en bætt hefur verið í umfjöllun um umhverfisáhrif. Að lokinni samþykkt tillögu í auglýsingu, af hálfu Reykjavíkurborgar, verður hún tekin til athugunar af Skipulagsstofnun og í framhaldi þess auglýst í 6 vikur, sbr. 31. gr. skipulagslaga.

2. Megin forsendur og gildandi landnotkunarákvæði

2.1. Almennar forsendur og stefnuákvæði um kjarna innan íbúðarhverfa

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 stærrí 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 skerpt 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, var talið 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 (sjá úttekt fyrir Vesturbæ í Viðauka 3). 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.

2.2. Nærþjónustukjarnar og 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):

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.

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 allt 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 búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Búsetuúrræði 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.

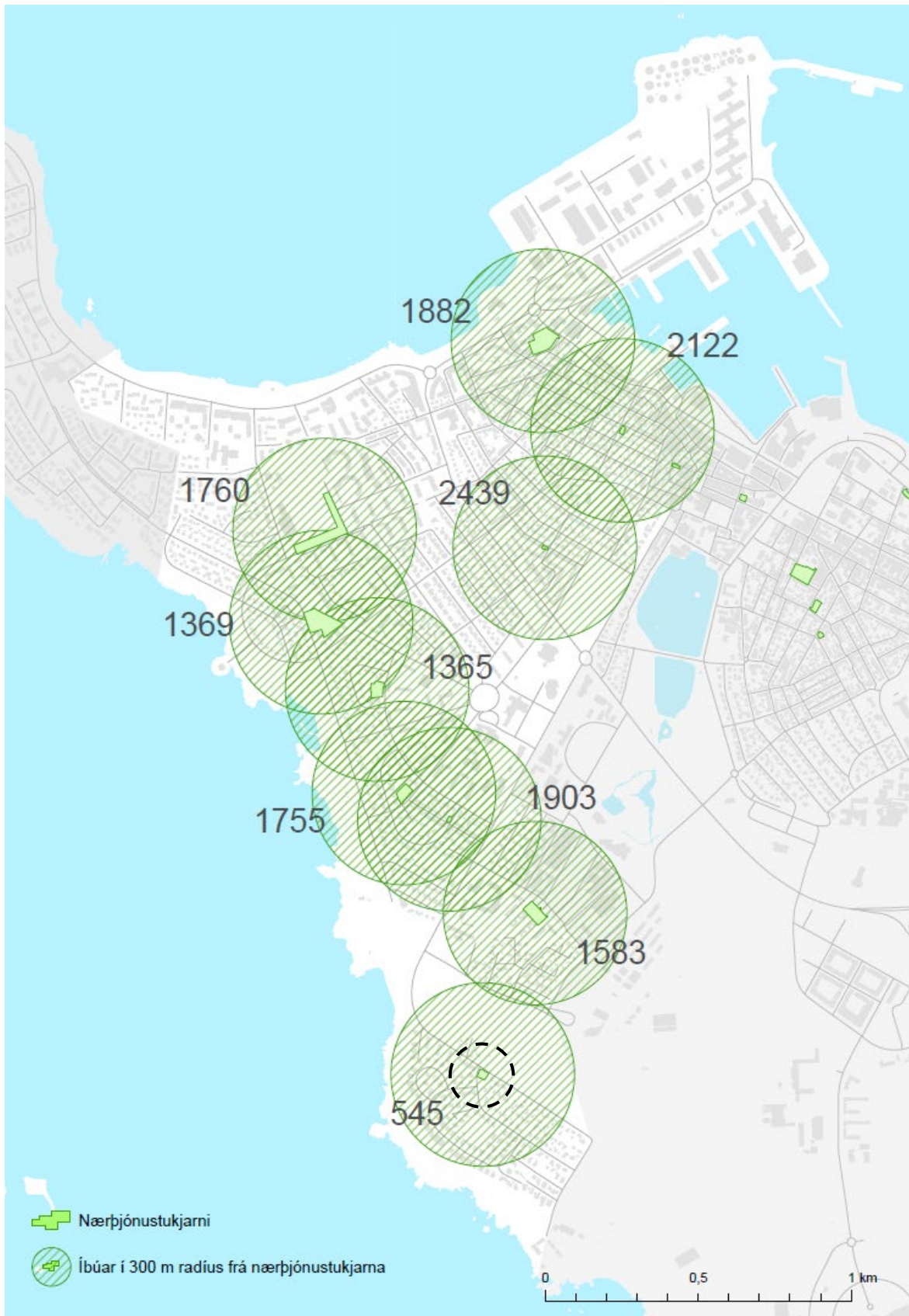
** Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla m.a. minni matvöruverslanir (sbr. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, lækni- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur o.fl.), veitingastaðir í flokki 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, gullsmiðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur o.fl.), enda sé starfsemin 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, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi.“

Eftirfarandi segir ennfremur 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. Ennfremur 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).

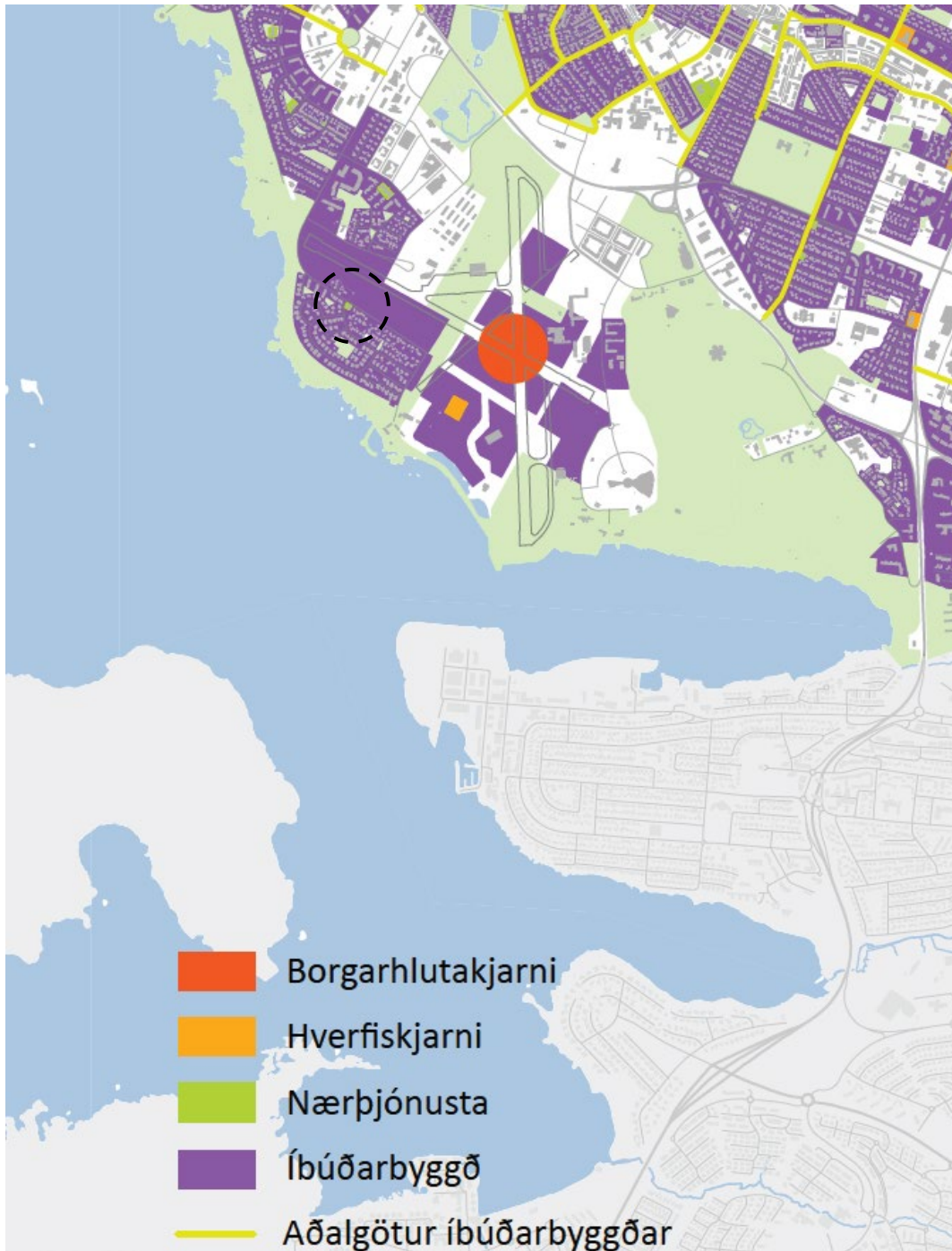


1. mynd. Nærþjónustukjarnar í AR2040 og íbúafjöldi í baklandi þeirra (400 m gönguvegalegd) í Vesturbæ. Kjarninn í Einarsnesi er neðst á myndinni, auðkenndur með svartri punktalínu. Sjá nánar kort yfir kjarna og bakland þeirra í Viðauka 2.

3. Breytingartillaga

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

Áformuð tillaga hefur í för með sér eftirfarandi breytingar 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 breytingartillaga mun ekki hafa 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 verði 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 mótis við Nylendugötu
Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu
Götuhorn Asvallagötu og Blómvallagötu
Hjarðarhagi 45–49
Eggertsgata við stúdentagarða
Dunhagi á mótis við Falkagötu
Smyrilsvegur-Falkagata
Hringbraut-Birkimelur
Hringbraut-Furumelur

Götuhorn Einarsness og Bauganess
Ægisíða 121–123
KR-svæði-Kaplaskjólsvægi
Ægisíða 102

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

Hlíðar:
Langahlíð-Miklabraut
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-Úlfarsárdalur:
Gvendargeisli
Kjalarnes, sjá hverfiskjarna (kafla 5)

Artúnshöfði:
Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi
Vatnsmýri:
Nærþjónustukjarnar ákvarðaðir í deiliskipulagi

Hverfiskjarnar eru allir tilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði (VB, 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, heimilisláusa og aðra með sérstakar húsnæðis- eða þjónustubarfir
Sérstök búsetuúrræði* geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunar svæða: íbúðarbyggðar (IB), samfélagsþjónusta (S), verslunar- og þjónustusvæða (VB), 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 heimilisláusa, 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 telgshópa með sérstakar húsnæðis- og/eda þjónustubarfir, til lengri eða skemmri dvalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir falist í því að ræðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar.
** Sjá nánar *Starfsemi í íbúðabyggð. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðabyggð*, leiðbeiningarit með hverfiskipulagi.

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

4. Mat á umhverfisáhrifum

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingartillögu, sbr. skilgreindar matsspurningar í framlagðri verklýsingu.

Breytingin leiðir ekki til verulegra breytinga á landnotkun, hvorki varðandi umfang (flatarmál svæðis) eða nýtingu (byggingarmagn). Ekki er talið líklegt að áhrif hennar nái til stórs svæðis eða til marga aðila eða hafi mikil og íþyngjandi áhrif á einstaka aðila. Breytingin mun ekki heldur leiða til rýrnunar menningarminja, verndarsvæða eða valda neikvæðum umhverfisáhrifum (s.s. ónæði og mengun), í nærliggjandi byggð. 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. Breyting á landnotkunarákvæðum eru í raun óveruleg og felur fyrst og fremst það í sér að heimildir til þess að reka gististað eða veitingastað með vínveitingar eru skertar.

Breytingin getur hinsvegar haft þau áhrif að tækifærum til að opna nýja nærþjónustu í hverfinu fækki og að fella kjarnann út sem nærþjónustukjarna samræmist ekki fyllilega almennum markmiðum aðalskipulags um eflingu verslunar- og þjónustu innan íbúðarbyggðar. 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. Í tilviki Einarsness þarf einnig að hafa í huga að um lítinn kjarna er að ræða – og því takmarkaðri möguleikar til hagkvæms reksturs - og íbúapéttleiki í baklandi hans er sérlega lágur. Einnig þarf að horfa til þess að stærri hverfiskjarni er ráðgerður í Skerjafirði, í tengslum við uppbyggingu nýs hverfis austan núverandi byggðar.

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Umhverfismat
Efling verslunar- og þjónustu innan íbúðarhverfa	<ol style="list-style-type: none"> Hefur breyting áhrif á aðgengi íbúa í hverfinu að matvörubúð? Hefur breytingin viðtæk áhrif og á stóran hóp fólks? 	<p>(1) Ekki hefur verið rekin matvörubúð í hverfinu og í viðkomandi kjarna um langt skeið og breytingin sem slík hefur þannig ekki mikil áhrif á raunverulega stöðu verslunar í hverfinu í dag (sjá nánar hér að neðan). Að fella hann út sem nærþjónustukjarna samræmist þó ekki fyllilega almennum markmiðum aðalskipulags um eflingu verslunar- og þjónustu innan íbúðarbyggðar. Það er hinsvegar nauðsynlegt að meta stöðu hvers kjarna fyrir sig og skoða mögulegar breytingar, sérstaklega þegar þær eru að beiðni viðkomandi húseigenda 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 íbúapéttleiki í baklandi hans er sérlega lágur (sjá mynd 1). Einnig þarf að horfa til þess að stærri hverfiskjarni er ráðgerður í Skerjafirði, í tengslum við uppbyggingu nýs hverfis austan núverandi byggðar.</p> <p>(2) Breytingin nær 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. Breytingin hefur því líklega ekki áhrif á stóru svæði, horft til þess að hefðbundin nærþjónusta hefur ekki verið rekin í húsnæðinu lengi. Kjarninn hefur þó ákveðið sögulegt mikilvægi og er ágætlega staðsettur gagnvart almenningsrýmum, göngu- og hjólaeiðum.</p>
Samgöngur og ferðavenjur	<ol style="list-style-type: none"> Hefur breyting áhrif á möguleika íbúa að nýta 	<p>(3) Áhrif breytingar eru líklega óveruleg á ferðavenjur, horft til stöðunnar í dag. Breytingin getur þó leitt til þess</p>

	virka ferðamáta til að sækja nærbjónustu?	<i>að minni líkur verði á því að verslun- og þjónusta opni í bráð í hverfinu sem gæfi íbúum tækifæri til að nota virka ferðamáta til að sækja dagvöru. Skilgreining lóðar sem íbúðarbyggð eftirleiðis, fyrirbyggir þó ekki sem slík að jarðhæð hússins verði á ný breytt í verslun og þjónustu, enda slík starfsemi almennt heimil innan íbúðarbyggðar.</i>
Húsnæðismál	4. Leiðir breyting til fækkunar íbúða á húsnæðismarkaði?	<i>(4) Nei, og gæti raunar greitt fyrir því að skráðum íbúðum á húsnæðismarkaði fjölgaði.</i>
Landnotkun og byggingarmagn	5. Hefur breyting óafturkræf áhrif á landnotkun? 6. Hvernig samræmist breyting landnotkun á aðliggjandi lóðum? 7. Leiðir breyting til aukins byggingarmagns með tilheyrandi umhverfisáhrifum?	<i>(5) Breytingin leiðir ekki í reynd til þess að núverandi hverfisþjónusta skerðist en gæti þó haft þau áhrif að tækifærum til að opna nýja nærbjónustu 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. (6) Breytingin gerir það að verkum að lóðin mun lúta sömu landnotkunarheimildum og aðliggjandi lóðir og notkun hennar ætti að falla vel að nærliggjandi byggð. (9) Breytingin hefur ekki í för með sér að heimildir um byggingarmagn séu auknar. Möguleg stækkun húsnæðis verður einvörðungu ákveðin með grenndarkynntu byggingarleyfi eða í hverfis- eða deiliskipulagi.</i>
Menningarminjar og borgarverndarstefna yfirbragð byggðar	8. Hefur breyting áhrif á menningarsögulegt gildi byggðar?	<i>(8) 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. Verslunarrýmið hefur þannig ákveðið sögulegt gildi en ætti ekki að leiða til óafturkræfra breytinga á húsnæði sem fyrirbyggja að þar verði verslunarrekstur í framtíðinni. Minjastofnun gerir ekki athugasemdir við breytingartillöguna.</i>
Náttúruverndarsvæði og opin svæði	9. Hefur breyting í för með sér röskun á verndarsvæðum eða mikilvægum útivistarsvæðum og almenningsrýmum	<i>(9) Nei. Rými norðan verslunar hefur þó þjónað ákveðnu hlutverki sem almenningsrými, en það er þó innan lóðar húseigenda.</i>
Heilsa og öryggi	10. Leiðir breytt notkun til áhrifa á heilsu eða öryggi íbúa í grenndinni?	<i>(10) Áhrif breytinga á lýðheilsu og öryggi verða mjög óveruleg. Breytingin getur þó leitt til þess að minni líkur verði á því að verslun- og þjónusta opni í bráð í hverfinu sem gæfi íbúum tækifæri til að nota virka ferðamáta til að sækja dagvöru. Skilgreining lóðar sem íbúðarbyggð eftirleiðis, fyrirbyggir þó ekki sem slík að jarðhæð hússins verði á ný breytt í verslun og þjónustu, enda slík starfsemi almennt heimil innan íbúðarbyggðar.</i>
Loftslagmál	11. Mun breyting leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO ₂ frá umferð?	<i>(11) Áhrif breytinga á CO₂ verða mjög óverulega. Breytingin getur þó leitt til þess að minni líkur verði á því að verslun- og þjónusta opni í bráð í hverfinu sem gæfi íbúum tækifæri til að nota virka ferðamáta til að sækja dagvöru. Skilgreining lóðar sem íbúðarbyggð eftirleiðis,</i>

		<i>fyrirbyggir þó ekki sem slík að jarðhæð hússins verði á ný breytt í verslun og þjónustu, enda slík starfsemi almennt heimil innan íbúðarbyggðar.</i>
Áhrif á einstaka aðila	12. Er breyting íþyngjandi fyrir einstaka aðila?	<i>(12) Breytingin ætti ekki að vera íþyngjandi fyrir einstaka aðila, en er sett fram til að koma til móts við óskir lóðarhafa og húseiganda að Einarsnesi 36.</i>



5. Samráðs- og kynningarferli

Þann 6. júní 2024 samþykkti borgarráð Reykjavíkur að kynna umrædda breytingu á AR2040 með framlagningu verklýsingar og draga að breytingartillögu sbr. 1-2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Umrædd gögn voru auglýst í fjölmiðlum og voru til kynningar í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar með athugasemdafresti til 9. ágúst sl. (sjá framkomnar umsagnir í Viðauka 4). Tillagan var lögð fram og kynnt í íbúaráði Vesturbæjar þann 16. sept. sl.

Kynningarferli verklýsingar (1. mgr. 30 gr. skipulagslaga) og fyrstu draga (2. mgr. 30. gr.) var felld saman, sem fordæmi er fyrir að gera þegar um minniháttar breytingar er að ræða. Í ljósi þess að ekki hafa komið fram athugasemdir og mótmæli við fyrirhugaða breytingu er ekki talin ástæða til að ráðast í frekari kynningu á drögum að tillögu, heldur afgreiða tillöguna í lögformlega auglýsingu, sbr. 31. gr. skipulagslaga.

Það ferli sem er framundan er eftirfarandi:

- Tillaga samþykkt sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) og send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Október 2024**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Nóvember-desember 2024**
- Afgreiðsla og staðfesting tillögu að lokinni auglýsingu. **Janúar 2025**

Skilgreindir umsagnar- og samráðsaðilar eru m.a. eftirtaldir:

Umsagnaraðilar	Hagaðilar
Íbúaráð Vesturbæjar	Íbúasamtök Vesturbæjar
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins	Prýðisfélagið Skjöldur
Kópavogsbær	Íbúar í Skerjafirði
Garðabær	
Hafnarfjarðarkaupstaður	
Seltjarnarneskaupstaður	
Mosfellsbær	
Kjósarhreppur	
Skipulagsstofnun	
Umhverfisstofnun	
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur	
Minjastofnun	
Borgarsögusafn	

Viðaukar

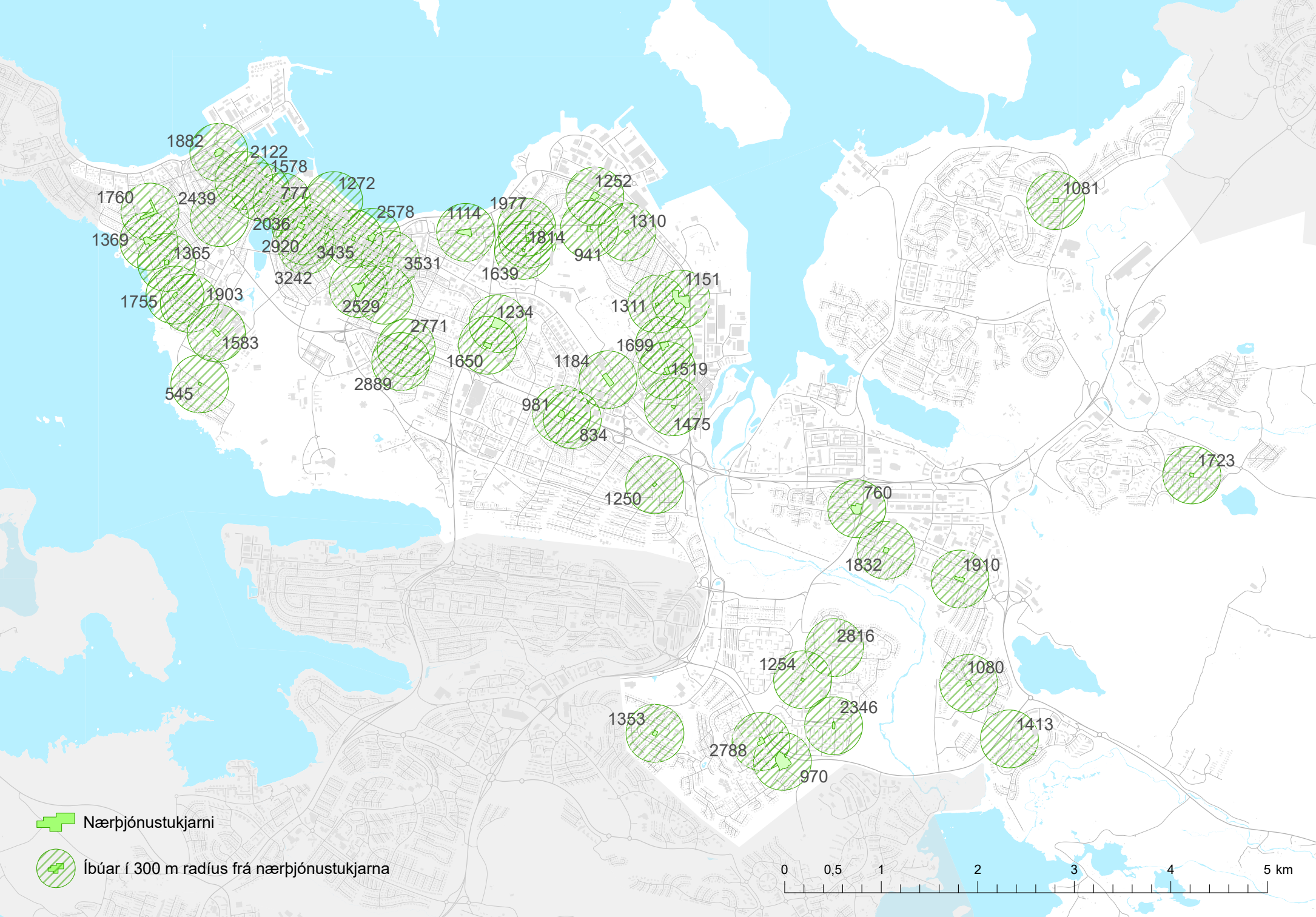
1. Almenn viðmið um nærþjónustukjarna

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

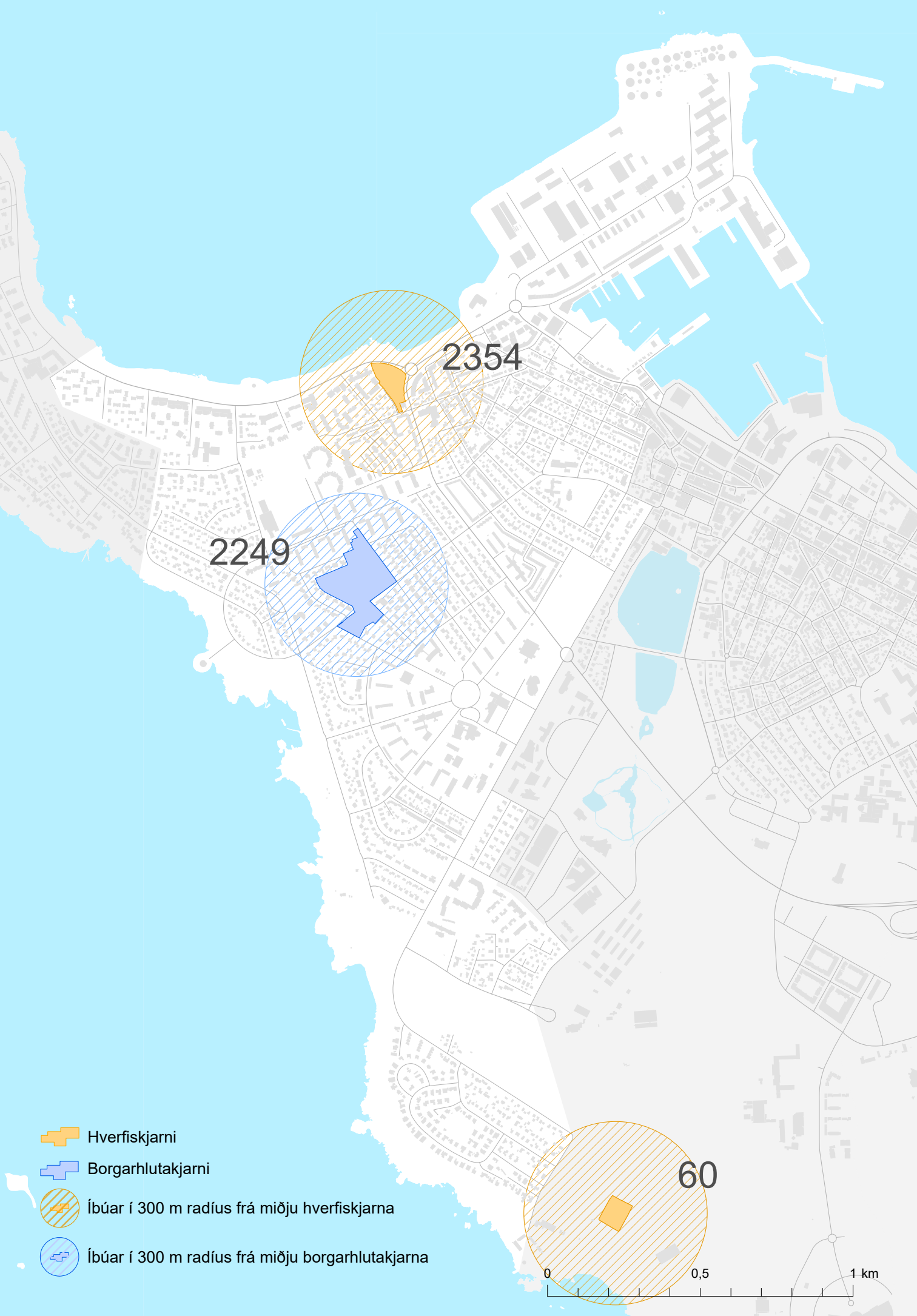
- a) Nærþjónustukjarnar í Reykjavík
- b) Hverfiskjarnar og borgarhlutakjarni í Vesturbæ



 Nærþjónustukjarni

 Íbúar í 300 m rás frá nærþjónustukjarna





2354

2249

60



Hverfiskjarni



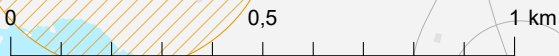
Borgarhlutakjarni



Íbúar í 300 m radius frá miðju hverfiskjarna



Íbúar í 300 m radius frá miðju borgarhlutakjarna



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

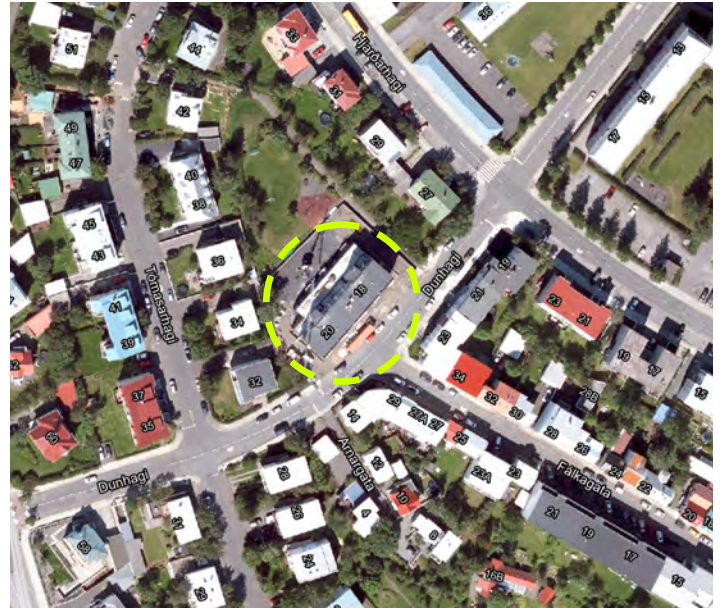
Borgarhluti: Vesturbær

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

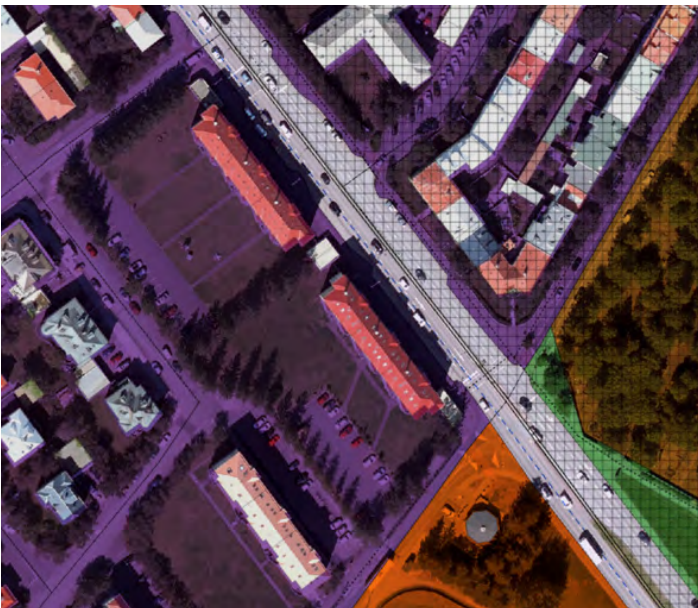
Borgarhluti: Vesturbær

Hringbraut 35

AR2040: Hringbraut-Birkimelur

Flokkur: Þjónusta og verslun

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



Niðurstaða:

Nærþjónustukjarnar

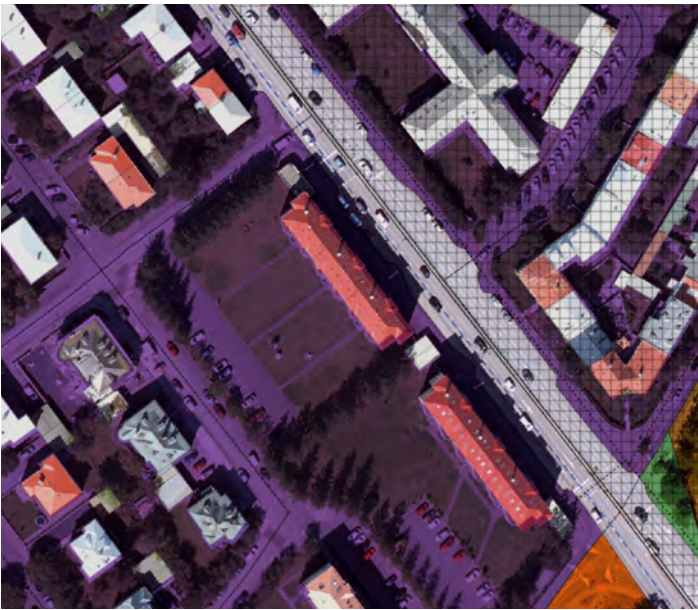
Borgarhluti: Vesturbær

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

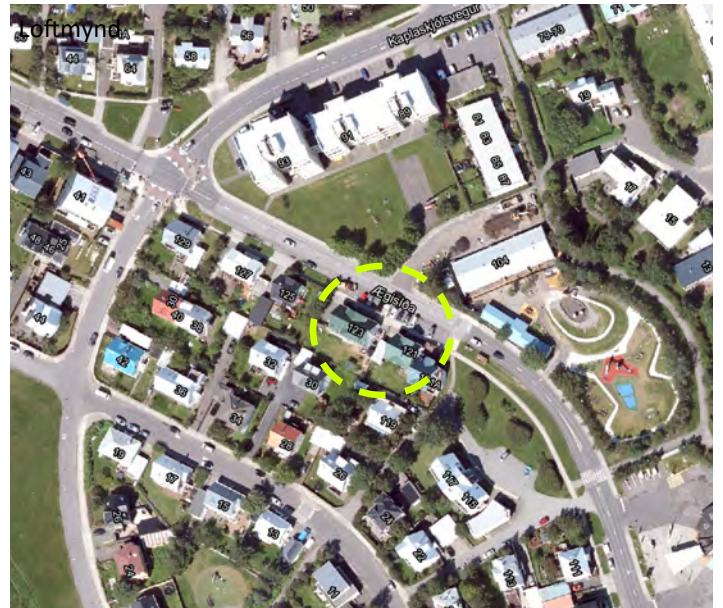
Ægissíða 121-123

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 hamburgarastaðin 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-Kaplaskjólsvogi

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:



4. Athugasemdir og umsagnir

<i>Hag- og umsagnaraðilar</i>	<i>Dagsetning</i>	<i>Blaðsíðutal</i>
1. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	02/08/2024	2-3
2. Minjastofnun	04/07/2024	4-5
3. Skipulagsstofnun	02/07/2024	6
4. Umhverfisstofnun	29/07/2024	7-8
5. Garðabær	21/06/2024	9-10
6. Seltjarnarnesbær	02/08/2024	11

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar

Svava Svanborg Steinarsdóttir

UMSÖGN BIRT 2.08.2024

PDF

HER_umsögn_Einarsnes_02_08_24 (1).pdf





Mál nr. 749/2024

Skipulagsgátt

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 749/2024 i skipulagsgátt: Lýsing – Breyting á aðalskipulag Reykjavíkur 2040 vegna nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar (ÍB7) í Skerjafirði og mögulegrar niðurfellingu nærþjónustukjarna að Einarsnesi 36

Vísað er til tölvubréfs frá skipulagsgátt dags. 12. júní 2024 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um mál nr. 749/2024: Lýsing – Breyting á aðalskipulag Reykjavíkur 2040 vegna nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar (ÍB7) í Skerjafirði og mögulegrar niðurfellingu nærþjónustukjarna að Einarsnesi 36. HER hefur farið yfir málið og þau gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

HER hefur farið yfir málið og gerir ekki athugasemd við fyrirhugaða breytingu. Þó telur HER rétt að áréttu að umrætt svæði liggur nálægt flugbraut Reykjavíkflugvallar. Skv. kortlagningu á dreifingu hávaða frá Reykjavíkflugvelli frá 2021 er hávaði á þessum reit innan leyfilegra marka skv. töflu II í reglugerð nr. 724/2024 um hávaða. Ljóst er þó að hávaði við flugtök og landingar geta valdið ónæði á þessu svæði. Á svæðinu er þegar rótgróin íbúðarbyggð sem sætir sama álagi en HER telur vert að hafa það í huga þegar þjónustukjarna er breytt í íbúðarhús að til staðar er mengunarvaldur sem ekki er fyrirséð að fari í náinni framtíð.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Minjastofnun Íslands

Sigurður J Bergsteinsson

UMSÖGN BIRT **4.07.2024**

Meðfylgjandi er umsögn Minjastofnunar Íslands.

PDF

Umsögn um Fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi
Reykjavíkur 2024_ Nærþjó.pdf





Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Reykjavíkurborg - Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

fimmtudagur, 4. júlí 2024
MÍ202406-0090/6.08 / S.B.

Verkefnisstjóri
fornleifarannsóknna
Suðurgötu 39 101 Reykjavík
(354) 570 13 20 (354) 865
99 42 www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

**Efni: Umsögn um fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi
Reykjavíkur 2024. Nærþjónustukjarni innan íúðabyggðar
í Skerjafirði.**

Minjastofnun hefur kynnt sér ofan ritaða tillögu að breytingu á
aðalskipulagi Reykjavíkur. Stofnunin gerir engar athugasemdir við
tillöguna.

Sigurður Bergsteinsson
Rannsóknar- og
miðlunarsvið
sigurdur@minjastofnun.is

Virðingarfyllst,

Sigurður Bergsteinsson
Rannsóknar- og miðlunarsvið

Skipulagsstofnun

Guðrún Lára Sveinsdóttir

UMSÖGN BIRT 2.07.2024

Skipulagsstofnun mun ekki veita umsögn um vinnslutillögu vegna verkefnaálags og orlofstíma. Stofnunin mun taka skipulagstillöguna til yfirferðar þegar hún verður lögð fram til athugunar fyrir auglýsingu í Skipulagsgátt.

Umhverfisstofnun

Axel Benediktsson

UMSÖGN BIRT 29.07.2024

PDF

Umsögn_Aðalskipulag Reykjavíkur 2024 -
Nærþjónustukjarni innan íbúðarbyggðar í Skerjafirði.pdf





Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Þuríður María Guðmundsdóttir
Borgatúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 26. júlí 2024
UST202406-163/A.B.
10.04.02

Efni: Lýsing – Breyting á aðalskipulag Reykjavíkur 2040 vegna nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar (ÍB7) í Skerjafirði og mögulegrar niðurfellingu nærþjónustukjarna að Einarsnesi 36

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar er barst 13. júní sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um lýsingu að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar (ÍB7) í Skerjafirði og mögulegrar niðurfellingu nærþjónustukjarna að Einarsnesi 36.

Í greinargerð kemur fram að möguleg breytingartillaga felur það í sér að lóðin Einarsnes 36 verði felld út sem nærþjónustukjarni innan íbúðarbyggðar og um hana gildi eftirleiðis almennar landnotkunarheimildir íbúðarbyggðar (ÍB7).

Umhverfisstofnun gerir ekki athugasemdir við lýsinguna.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson

sérfræðingur

Edda Sigríður Freysteinsdóttir

sérfræðingur

Garðabær

Anna Maria Guðmundsdóttir

UMSÖGN BIRT 21.06.2024

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur - Breyting - Nærþjónustukjarni innan íbúðarbyggðar í Skerjafirði

Á fundi skipulagsnefndar þann 20. júní sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir ekki athugasemd við skipulagslýsinguna.“

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

PDF Svarbréf frá skipulagsnefnd Garðabæjar.pdf



Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

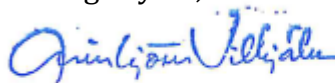
Garðabæ, 21. júní 2024
Mál nr. 2406545

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur - Breyting - Nærþjónustukjarni innan íbúðarbyggðar í Skerjafirði

Á fundi skipulagsnefndar þann 20. júní sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir ekki athugasemd við skipulagslýsinguna.“

Virðingarfyllst,



Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri



Vakin er athygli á því að erindi þetta verður ekki sent með bréfpósti nema óskað sé eftir því sérstaklega.

Seltjarnarnesbær

Gunnlaugur Jónasson

UMSÖGN BIRT 2.08.2024

Fjallað var um málið á 153. fundi skipulags- og umferðarnefndar Seltjarnarnesbæjar. Eftirfarandi var bókað:

2024070055 - Aðalskipulag Reykjavíkur - breyting vegna þjónustukjarna

Reykjavíkurborg óskar eftir umsögn um skipulagslýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur, þar sem áform eru um að heimila íbúðir í þjónustukjarna í Skerjafirði.

Afgreiðsla: Skipulags- og umferðarnefnd gerir ekki athugasemd við breytinguna.

