

# AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Miðsvæði M2c-M2g. Múlar-Suðurlandsbraut  
Krafa um gerð deiliskipulags við breytingu húsnæðis á svæði M2e

## Breyting á aðalskipulagi

Sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, málsmeðferð samkvæmt 30.-32. gr



**Reykjavíkurborg**  
Umhverfis og skipulagsvið

**Breyting nr. 22**  
Júní 2019

## Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

\_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## 1. Gildandi skipulag og forsendur fyrirhugaðrar breytingar

Eitt af megin markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er að stuðla að þétttri og blandaðri byggð og draga úr vegalengdum milli heimila annars vegar og þjónustukjarna og vinnustaða hinsvegar. Stærsti hluti atvinnusvæða borgarinnar eru skilgreind sem miðsvæði, sem heimila almennt blandaða byggð. Í aðalskipulaginu er því lögð áherslu á að hafa nokkuð víðar heimildir um íbúðarhúsnæði innan miðsvæðanna, sérstaklega þeirra sem liggja miðlægt og innhalda þrífalega starfsemi, enda sé það einkum á efri hæðum bygginga. Þessi áhersla aðalskipulagsins endurspeglar einnig breytt landslag á húsnæðismarkaði, fjölgun einstaklingsheimila og aukna ásókn og vilja fólks til að búa í blönduðum hverfum með fjölbreyttri þjónustu. Mörg þessara svæða eru þegar þéttbyggð en gert ráð fyrir að þau geti þróast áfram, með frekari nýbyggingu, endurbyggingu og breytttri notkun húsnæðis. Það hefur verið litið jákvæðum augum að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir á slíkum svæðum og stuðla þannig að „hægfara“ fjölgun íbúða, enda séu þær einkum ætlaðar til heilsársbúsetu, í samræmi við markmið og heimildir aðalskipulagsins um fjölgun íbúða á svæðunum.

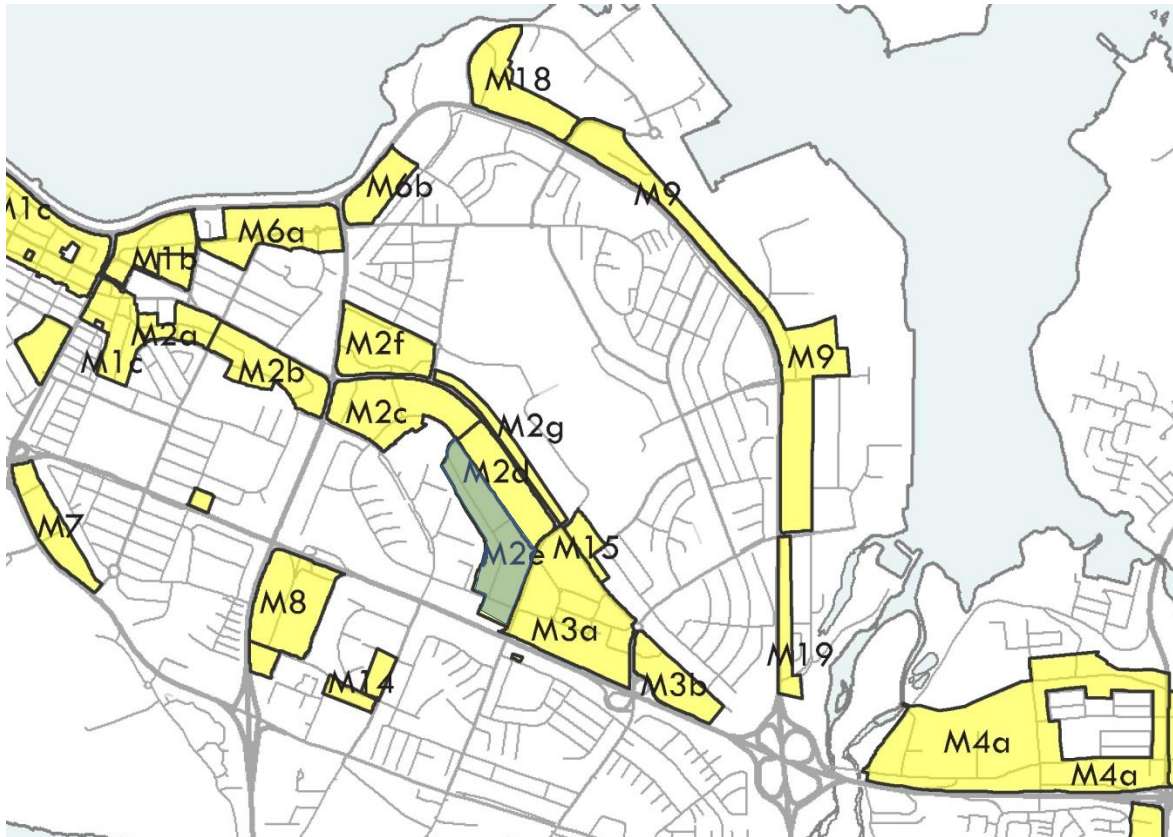
Í grunninn eru íbúðir heimilar á miðsvæðum samkvæmt aðalskipulaginu, sbr. skipulagsreglugerð, nema annað sé sérstaklega tekið fram að þær séu ekki heimilar eða háðar ákveðnum skilyrðum. Fyrir miðsvæðin sem liggja frá miðborginni að Skeifu (M1-M3), meðfram helsta þróunarás borgarinnar, er lögð sérstök áhersla á fjölgun íbúða. Flest þessara svæða eru gróin hverfi, oft með nokkuð opnum heimildum í deiliskipulagi og því getur verið heimilt að umbreyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, með grenndarkynntum byggingarleyfum. Það eykur sveigjanleika og auðveldar framfylgd markmiða aðalskipulagsins og greiðir fyrir fjölgun íbúða á húsnæðismarkaði, sem er sérstaklega mikilvægt á tímum þegar skortur er á íbúðarhúsnæði. Því er almennt ekki gerð krafa um það, fyrirfram í aðalskipulagi, að ávallt sé gerð grein fyrir íbúðum í deiliskipulagi á slíkum miðsvæðum, sbr. skilgreiningar fyrir svæði M1a-c, M2a-b, M3a-b, M6a-b og fleiri miðsvæði sem leggja áherslu á íbúðaruppbyggingu.

Þessi sveigjanleiki gildir þó ekki um þau miðsvæði hér eru til umræðu, þ.e. miðsvæðin við Suðurlandsbraut og í Múlum. Skilgreiningu þeirra má túlka sem svo að ávallt skuli gera grein fyrir íbúðaruppbyggingunni í deiliskipulagi eða breyttu deiliskipulagi. Vegna þessa og til að gæta samræmis hefur verið skoðað að breyta almennri skilgreiningu fyrir M2c-M2g varðandi kröfu um gerð deiliskipulags hverju sinni (sjá skilgreiningu M2c-M2g hér að neðan). Í ljósi þess að þegar er í gildi deiliskipulag fyrir stóran hluta miðsvæðisins M2c-M2g, auk þess sem svæði M2g er enn óbyggt, er lagt til að umrædd möguleg undanþága frá deiliskipulagi nái eingöngu til svæðis M2e. Með því er komið til móts við athugasemd hverfisráðs Laugardals og ábendingar Skipulagsstofnunar (sjá Viðauka).

Með fyrirhugaðri breytingu hafa skipulagsyfirvöld þar með sveigjanleika til að ákveða hvort fjölgun íbúða á svæði M2e, með breyttri notkun húsnæðis, kalli á gerð deiliskipulags eða hvort beita megi mögulega grenndarkynningu samanber 1.mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Megin tilgangur breytingartillögunnar, auk ofangreinds, er að greiða fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á viðkomandi miðsvæði til að auka sveigjanleika á húsnæðismarkaði. Í tengslum við gerð Húsnæðisáætlunar fyrir Reykjavík hafa verið byggðir upp gagnagrunnar, þannig að fylgst er náið með umbreytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæðis, hvort sem sú breyting er gerð á grundvelli deiliskipulags eða grenndarkynnts byggingarleyfis. Þannig er tryggt að fjölgun íbúðanna sé innan uppgefina heimilda í aðalskipulagi fyrir viðkomandi miðsvæði, sbr. mynd 13, bls. 32-33 (sjá aðalskipulag.is, staðfest útgáfa aðalskipulags). Fyrirhuguð breyting varðar ekki stefnumörkun svæðisskipulagsins.

Tillagan var auglýst með athugasemdum Skipulagsstofnunar, dagsettum 6. febrúar 2019. Horft er til þeirra athugasemda við lokaafgreiðslu tillögunnar að lokinni auglýsingu hennar.



Mynd 1. Miðsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur, sbr. einnig þéttbýlisupprátt . Fyrirhuguð breyting varðar skilgreiningu á svæði M2e sem er skyggt á myndinni. Hluti myndar 3, bls. 51.

## 2. Markmið með breytingu

- Tryggja að sambærileg ákvæði gildi á miðsvæðum borgarinnar sem heimila íbúðarhúsnæði
- Auka sveigjanleika þess að umbreyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, þar sem skipulagslegar forsendur eru til staðar og aðstæður leyfa
- Auka blöndun byggðar innan miðsvæðanna
- Greiða fyrir fjölgun íbúða á húsnæðismarkaði

## 3. Breytingartillaga

Breytingartillaga tekur til skilgreiningar miðsvæðis M2c-M2g og beinist sérstaklega að svæði M2e, sbr. umfjöllun hér að framan (sjá skilgreiningar í kaflanum Skapandi borg á bls. 51 og kaflanum Landnotkun, bls. 208; adalskipulag.is).

Lagt er til að gera eftirfarandi breytingu á skilgreiningu miðsvæðis M2c-M2g (viðbót er feitletruð).

„Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrokri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. **Á svæði M2e verður þó mögulegt að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með grenndarkynntu byggingarleyfi, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga, án þess að gert sé deiliskipulag. Í umsókn um byggingarleyfi af því tagi, þarf umsækjandi að gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein**

**fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og að staðsetning nýrra íbúða hamli ekki þeirri starfsemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun** Á svæði M2f, Blómavalsreit (þéttingarreitur nr. 28, sjá Borgin við Sundin), er heimilt að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágrest byggð (2-4 hæðir) sem fellur að götummynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útivistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.“

#### **4. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags**

Breytingin mun ekki hafa veruleg áhrif á landnotkun en auðveldar hægfara fjölgun íbúða á viðkomandi miðsvæðum, þar sem aðstæður leyfa og er í góðu samræmi við megin markmið aðalskipulags og markmið húsnæðisáætlunar. Fjölgun íbúða á viðkomandi svæði er bundin við hámarksheimildir í aðalskipulaginu. Breytingin varðar skilgreiningu sem nær til allstórs svæðis, en áhrif hennar varða líklega þó aðeins hluta þess. Um er að ræða almenna skilmálabreytingu sem ætti ekki hafa mikil áhrif á einstaka aðila en auðveldar húseigendum að breyta sínu húsnæði.

Ekki er ástæða til að meta sérstaklega áhrif á umferðarsköpun. Breytingin stuðlar að aukinni blöndun byggðar og dregur úr ferðaþörf. Íbúðir skapa almennt minni umferð en atvinnuhúsnæði sem leyfilegt er á miðsvæðum. Ekki er sérstaklega ástæða til að skoða áhrif á þjónustustofnanir, þar sem breytingin gerir ekki ráð fyrir fjölgun íbúða umfram það sem þegar er ákveðið í gildandi aðalskipulagi.

#### **5. Afgreiðslu- og kynningarferli**

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði þann 12. október 2017. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Hverfisráð Laugardals; Hverfisráð Háaleitis og Bústaða, Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins; Nágrannasveitarfélaga; Skipulagsstofnunar

Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun (20. nóvember 2017), svæðisskipulagsnefnd (6. des. 2017) og hverfisráði Laugardals (31. október, 2017). Efnislegar athugasemdir koma fram í umsögnum Skipulagsstofnunar og hverfisráðs Laugardals (sjá Viðauka). Komið hefur verið til móts við ábendingar að hluta.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í október 2018 og send á ný til fyrrnefndra umsagnaraðila. Engar efnislegar athugasemdir hafa borist til viðbótar við tillöguna. Drögin voru auglýst í fjölmiðli og haldið var opið hús um tillöguna þann 6. desember 2018.

Tillagan var samþykkt í auglýsingu í Borgarráði þann 10. janúar sl. og send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. Í athugasemdum Skipulagsstofnunar, dagsettar 6. febrúar 2019, voru ítrekuð fyrri sjónarmið um að setja skýrari ákvæði/kröfur um þau gæði sem íbúðir þurfa að uppfylla í byggingarleyfisumsókn. Athugasemdir Skipulagsstofnunar voru auglýstar með tillögunni og finna má þær í viðauka. Að lokinu auglýsingu var bætt við í ákvæði varðandi svæði M2e í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar.

#### **6. Viðauki**