

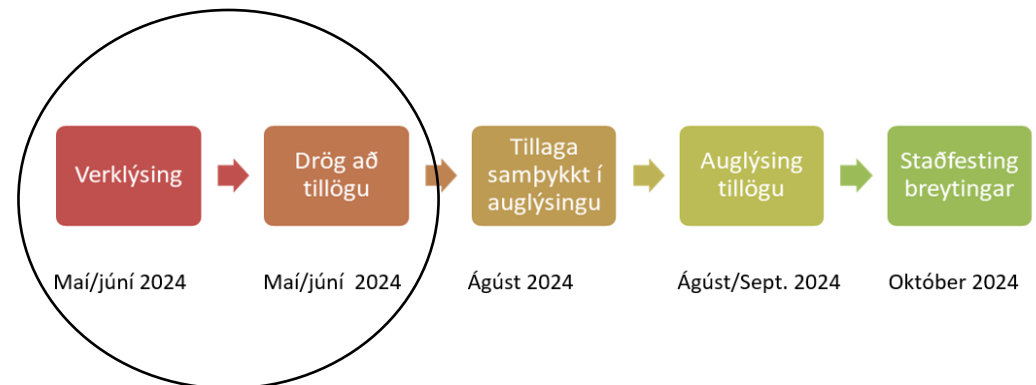
Lýsing skipulagsgerðar og drög að tillögu

Lagt fram sbr. 1–2. mgr 30. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010

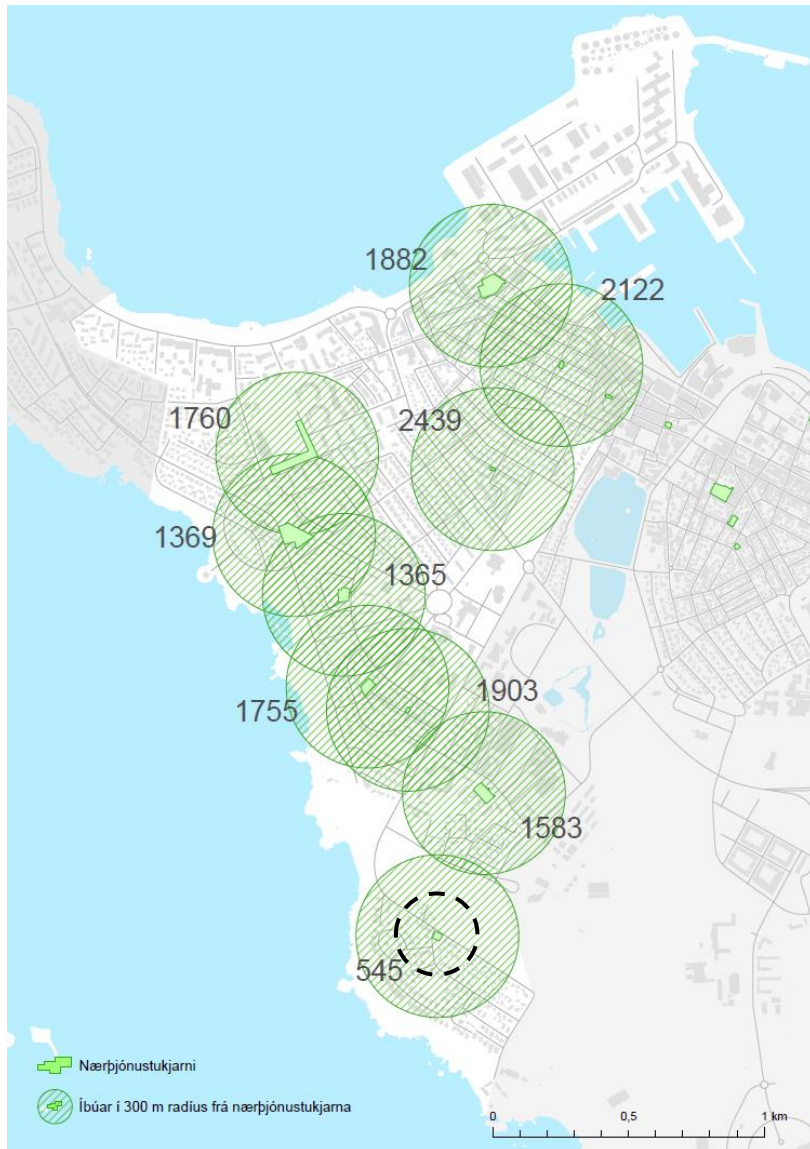


Með verklýsingu þessari (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) eru boðaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi skilgreiningu nærþjónustukjarna á lóðinni að Einarsnesi 36 í Skerjafirði. Breyting þessi er ekki umfangsmikil og mun takmarkast við staka lóð og því eru fyrstu drög að breytingartillögu (sbr. 2. mgr. 30. gr) einnig sett fram á þessu stigi.

Verklýsing og drög að tillögu lögð fram sbr. 1-2. mgr. 30 gr. skipulagslaga.



Breytingartillaga – drög



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).

Nærþjónustukjarnar (sjá tafla og mynd 2, AR2040, 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.“

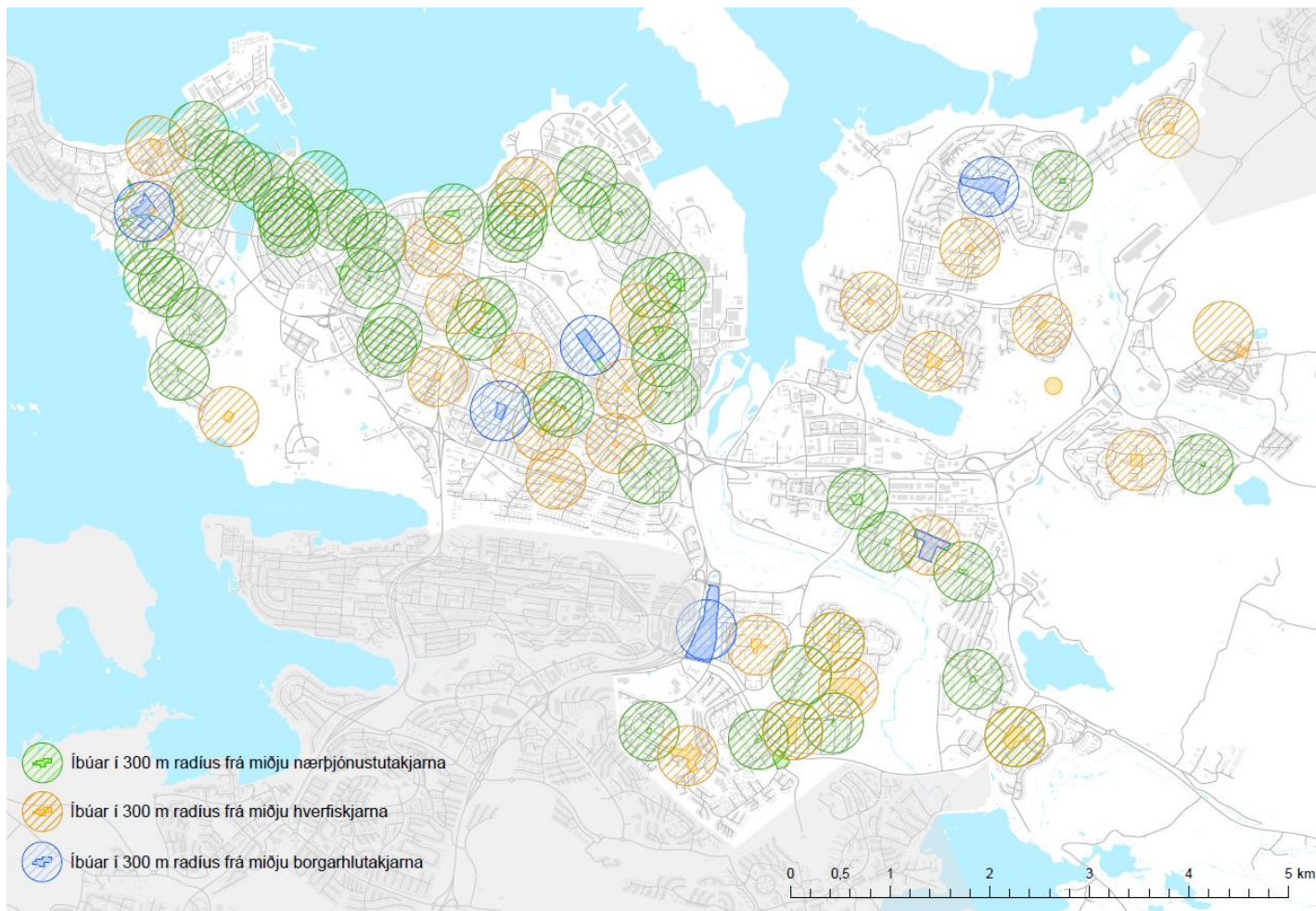
Eftirfarandi segir ennfremur um heimildir innan íbúðarbyggðar (kafla 3.3.3, AR2040, bls. 71):

„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).

Kaupmaðurinn á horninu. Stefna um matvöruverslanir og kjarna



* Dagvöruverslanir eru verslanir sem selja almennar neysluvörur til daglegra þarfa á heimilum. Hér eru matvöruverslanir skilgreindar sem verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum. Minni dagvöruverslanir eru t.d. bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir í völdum vöruflokkum.

** Stærðir miðast við gólfplöt verslunarrýmis.

*** 43% íbúa innan vaxtarmarka bjuggu innan við 400 m (loftlína) frá matvöruverslun, samkvæmt mælingu Landupplýsingadeildar 1. desember 2015.

- Núverandi matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir innan íbúðarhverfa verði festar í sessi og því verði fylgt eftir við gerð hverfisskipulags. **Ekki verði heimilt að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í íbúðarhúsnæði.** Skapaðar verði forsendur til að endurbyggja og stækka verslunarhúsnæði þar sem rótgróin dagvöruverslun er til staðar í dag.
- **Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðarhverfa verði takmarkaðar:** (a) Matvöruverslanir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum, iðnaðarsvæðum og athafnasvæðum (sjá nánar skilgreiningu landnotkunarviðkomandi svæðum); (b) Matvöruverslanir eru almennt ekki heimilar innan svæða fyrir samfélagsþjónustu (stofnanasvæðum). Á slíkum svæðum getur þó verið heimilt að reka matvöruverslun og skal þá gera grein fyrir því í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði; (c) Dagvöruverslanir* eru almennt heimilar á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði. **Á miðsvæðum með einsleita starfsemi og þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í næsta nágrenni eru settar ákveðnar takmarkanir á opnun nýrra matvöruverslana (sjá nánar skilgreiningar fyrir viðkomandi miðsvæði).** Gera skal grein fyrir matvöruverslunum sem eru stærri en 400 fermetrar í deiliskipulagi og skal meta áhrif þeirra á dagvöruverslun innan nærliggjandi íbúðarhverfa. Almennt verði nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum ekki stærri en 700 fermetrar.**



2015–2022
Fjöldi íbúa 400 m
frá matvörubúð

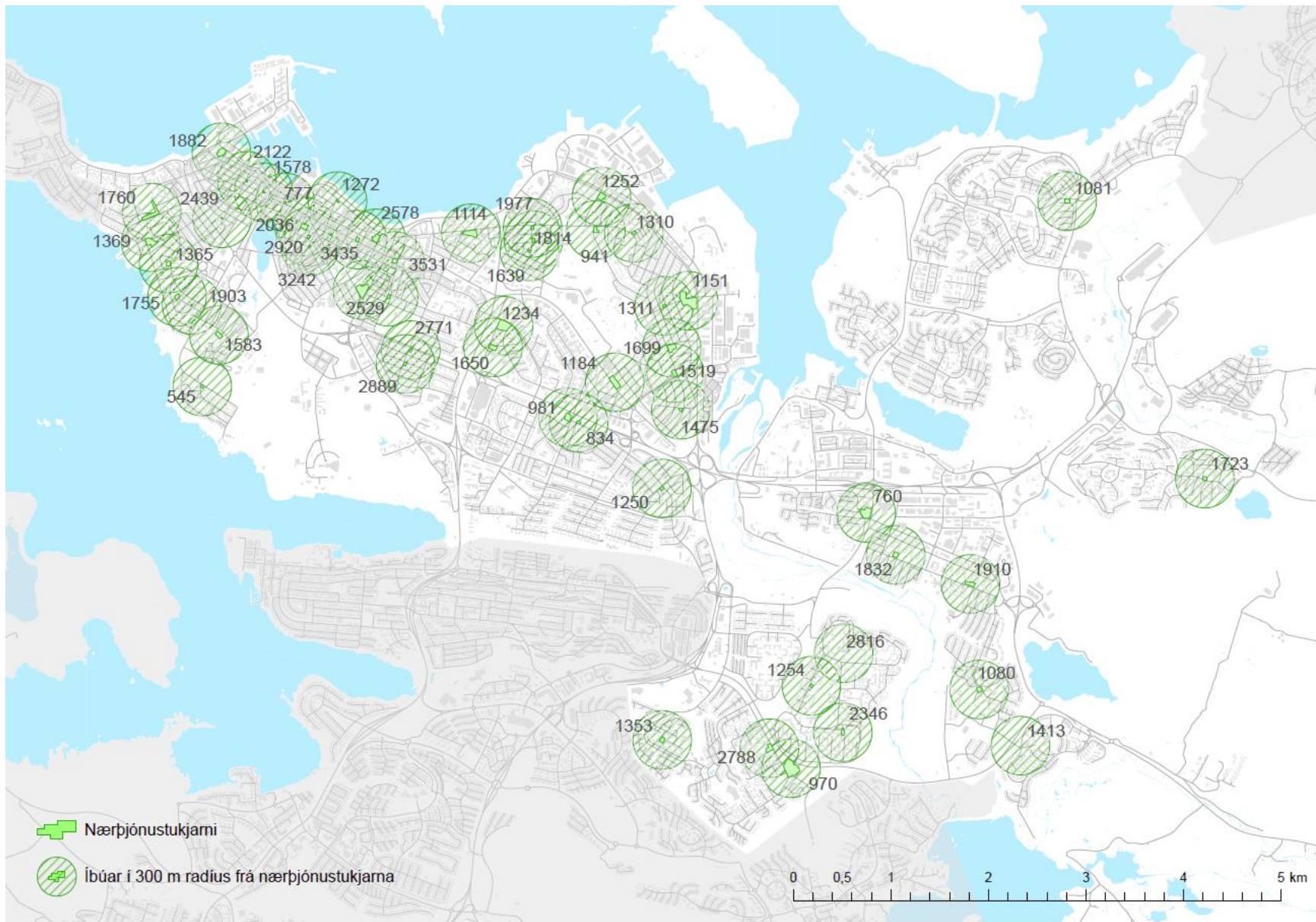
+19%



2015–2022
Fjöldi íbúa innan
vaxtarsvæðis

+13%

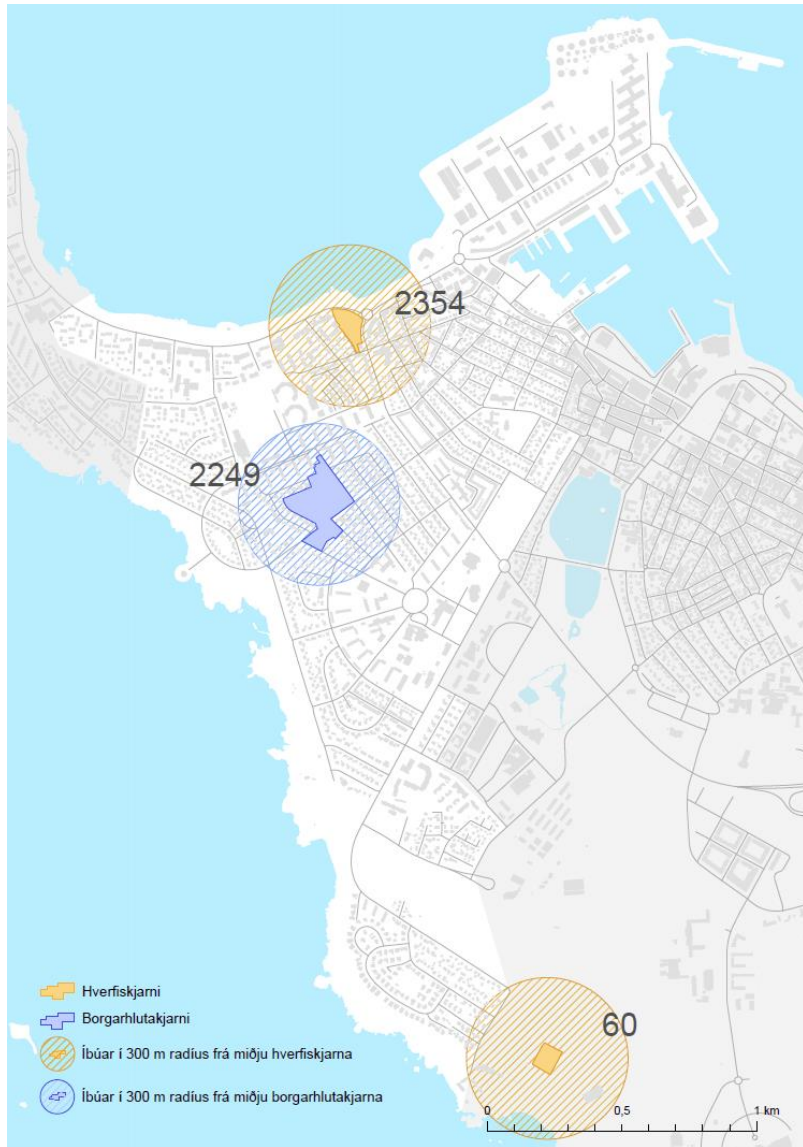
Nærþjónustukjarnar og íbúapéttleiki í baklandinu



Almenn viðmið um nærþjónustukjarna:

- Horfa 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.**

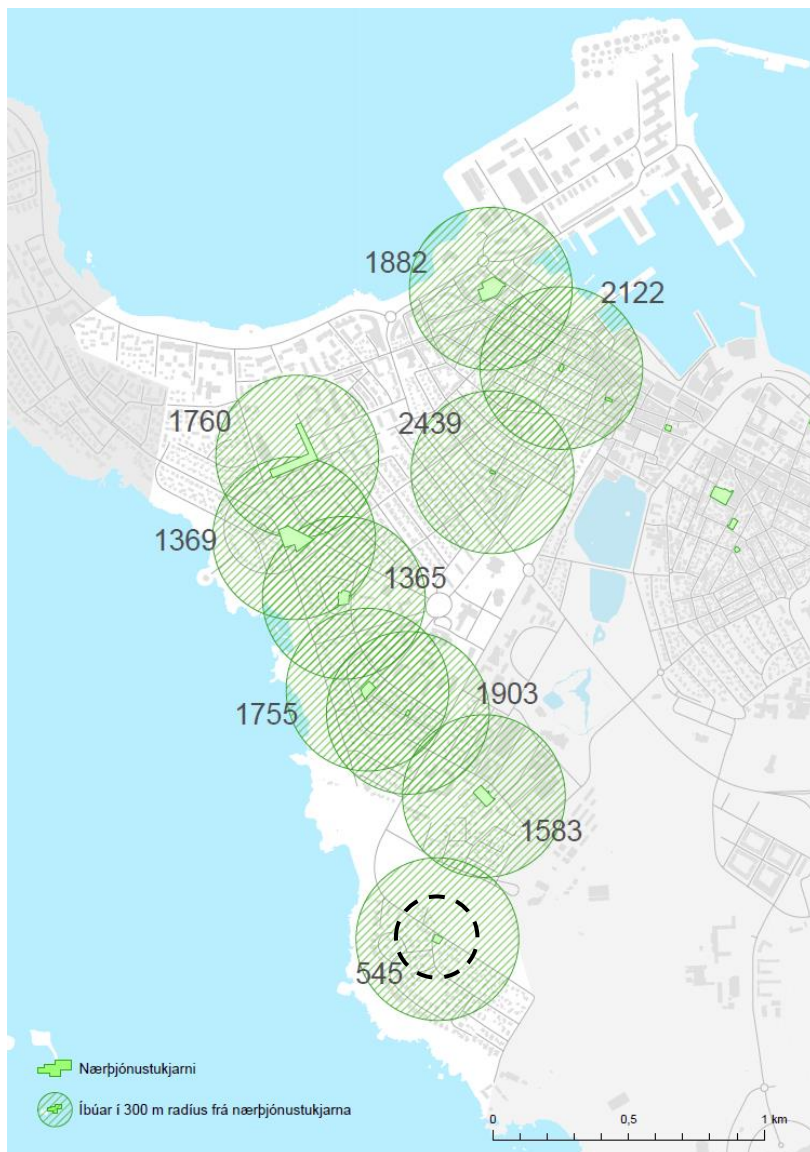
Mat á umhverfisáhrifum – drög að mati



Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Víðmið og gögn
Efling verslunar- og þjónustu innan íbúðarhverfa	<ol style="list-style-type: none"> Hefur breyting áhrif á aðgengi íbúa í hverfinu að matvörubúð? Hefur breytingin víðtæk áhrif og á stóran hóp fólks? 	Sbr. stefnan um <i>Kaupmanninn á horninu</i> og greiningar á baklandi skilgreindra kjarna
Samgöngur og ferðavenjur	<ol style="list-style-type: none"> Hefur breyting áhrif á möguleika íbúa að nýta virka ferðamata til að sækja nærþjónustu? 	Sbr. stefna AR2040 um breyttar ferðavenjur
Húsnæðismál	<ol style="list-style-type: none"> Leiðir breyting til fækkunar íbúða á húsnæðismarkaði? 	
Landnotkun og byggingarmagn	<ol style="list-style-type: none"> Hefur breyting óafturkræf áhrif á landnotkun? Hvernig samræmist breyting landnotkun á aðliggjandi lóðum? Leiðir breyting til aukins byggingarmagns með tilheyrandi umhverfisáhrifum? 	Sbr. stefna AR2040 og ákvæði skipulagsreglugerðar
Menningarminjar og borgarverndarstefna yfirbragð byggðar	<ol style="list-style-type: none"> Hefur breyting áhrif á menningarsögulegt gildi byggðar? 	Sbr. borgarverndarstefna AR2040, skráðar minjar og lög um menningarminjar
Náttúruverndarsvæði og opin svæði	<ol style="list-style-type: none"> Hefur breyting í för með sér röskun á verndarsvæðum eða mikilvægum útivistarsvæðum og almenningsrymum 	Sbr. stefna AR2040 og skráðar minjar
Heilsa og öryggi	<ol style="list-style-type: none"> Leiðir breytt notkun til áhrifa á heilsu eða öryggi íbúa í grendinni? 	
Loftslagmál	<ol style="list-style-type: none"> Mun breyting leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO₂ frá umferð? 	Sbr. markmið um að samgöngur í borginni verði kolefnishlutlausar árið 2040.
Áhrif á einstaka aðila	<ol style="list-style-type: none"> Er breyting íþyngjandi fyrir einstaka aðila? 	

- Breytingin hefur líklega 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 mikilvægi og er ágætlega staðsettur gagnvart almenningsrymum, 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 húseigenda og lóðarhafa og ekki hefur verið talin rekstrargrundvöllur fyrir nærþjónustu um langt skeið. Í tilviki Einarsnes þarf m.a. að hafa í huga að um lítinn kjarna er að ræða – og því takmarkaðri möguleikar til hagkvæms reksturs - og íbúáþéttleiki í baklandi hans er sérlega lágur (sjá mynd 1).
- 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.
- Horfa þarf sérstaklega 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.
- 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 fyrri rúmum 2 árum.

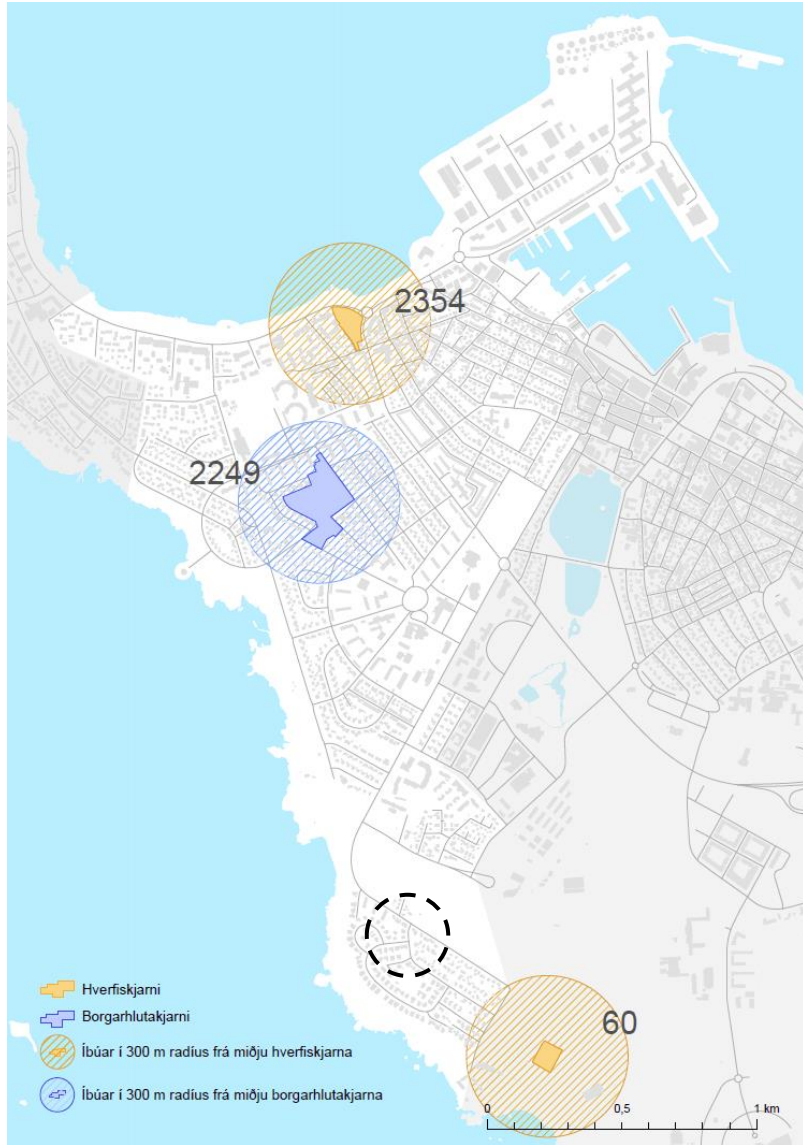
Nærþjónustukjarnar í Vesturbær. Óveruleg breyting. Rökstuðningur



- 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 skipulagsupprætti (þéttbýlisupprætti). 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 kafla 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 mikilvægi* og er ágætlega staðsettur gagnvart almenningsrýmum, göngu- og hjólaleiðum. Að fella hann út sem nærþjónustukjarna 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 íbúabættleiki í baklandi hans er sérlega lágur** (sjá mynd 1).

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.

Hverfiskjarni og borgarhlutakjarni í Vesturbæ.



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.

Lýsing skipulagsgerðar og drög að tillögu

Lagt fram sbr. 1–2. mgr 30. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010



Með verklýsingu þessari (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) eru boðaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi skilgreiningu nærþjónustukjarna á lóðinni að Einarsnesi 36 í Skerjafirði. Breyting þessi er ekki umfangsmikil og mun takmarkast við staka lóð og því eru fyrstu drög að breytingartillögu (sbr. 2. mgr. 30. gr) einnig sett fram á þessu stigi.

Verklýsing og drög að tillögu lögð fram sbr. 1-2. mgr. 30 gr. skipulagslaga.

