



Reykjavík 24.08.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 23. ágúst 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, miðsvæði M2c-M2g

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. í ágúst 2017, að óverulegri breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir miðsvæði M2c-M2g, Múlar- Suðurlandsbraut, varðandi heimildir um íbúðarhúsnæði.

Samþykkt skv. 2. mgr. 36. gr. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísad til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. í ágúst 2017.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Miðsvæði M2c-M2g. Múlar-Suðurlandsbraut

Heimildir um íbúðarhúsnæði.

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 22
Ágúst 2017

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

Eitt af megin markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er að stuðla að þéttri 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 áhersla 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 breyttri 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.

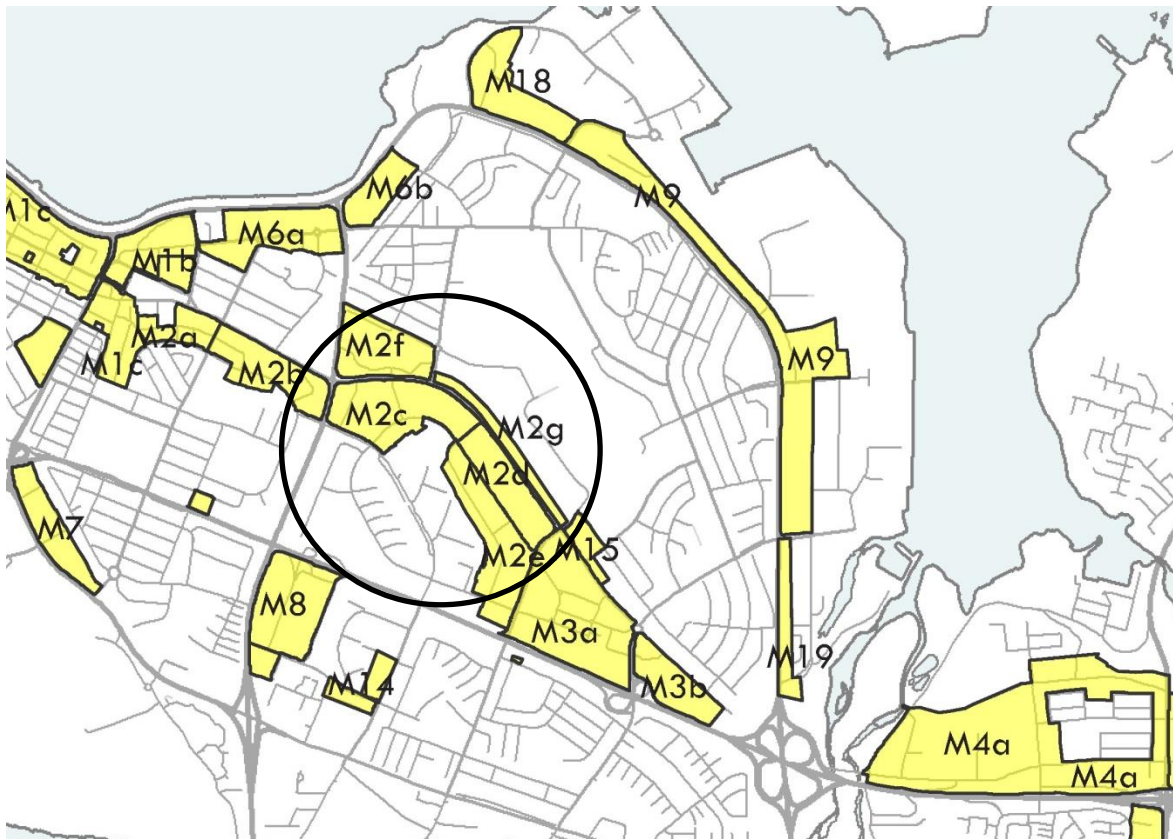
Í grunninn eru íbúðir heimilar á miðsvæðum samkvæmt aðalskipulaginu, sbr. skipulagsreglugerð, nema annað sé sérstaklega tekið fram að þær séu ekki heimilar eða háðar ákveðnum skilyrðum. Fyrir miðsvæðin sem liggja frá miðborginni að Skeifu (M1-M3), meðfram helsta þróunarás borgarinnar, er lögð sérstök 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 er 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. Til að gæta samræmis er lagt til að viðkomandi ákvæði í skilgreiningu fyrir M2c-M2g verði felld út. Sjá skilgreiningu M2c-M2g hér að neðan og breytingartillögu.

Með breytingunni hafa skipulagsyfirvöld þar með sveigjanleika til að ákveða hvort fjölgun íbúða með breyttri notkun húsnæðis, á viðkomandi miðsvæðum líkt og á öðrum sambærilegum miðsvæðum, sé þess eðlis að gera eigi deiliskipulag fyrir viðkomandi reit eða hvort beita megi grenndarkynningu samanber 1.mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Megin tilgangur breytingartillögunnar, auk ofangreinds, er að greiða fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á viðkomandi miðsvæðum, sem er sérlega brýnt í ljósi erfiðrar stöðu 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 uppgefinna heimilda í aðalskipulagi fyrir viðkomandi miðsvæði, sbr. mynd 13, bls. 32-33 (sjá aðalskipulag.is, staðfest útgáfa aðalskipulags).



Miðsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur, sbr. einnig þéttbýlisupprátt . Breytingar varðar skilgreiningu svæðanna M2c-M2g. Hluti myndar 3, bls. 51.

Umrædd breyting er talin óveruleg. Með breytingunni er tryggt að sambærileg ákvæði gilda um íbúðarhúsnæði á öllum miðsvæðum sem leyfa íbúðir í aðalskipulaginu. Breytingin hefur ekki veruleg áhrif á landnotkun en auðveldar hægara fjölgun íbúða á viðkomandi miðsvæðum í samræmi við megin markmið aðalskipulags. Fjölgun íbúðanna er bundin við hámarksheimildir í aðalskipulaginu. Breytingin nær til allstórs svæðis sem miðar fyrst og fremst að því greiða fyrir uppbyggingu í samræmi við markmið aðalskipulags. Um er að ræða almenna skilmálabreytingu sem mun ekki hafa mikil áhrif á einstaka aðila en auðveldar húseigendum að breyta sínu húsnæði. Breytingin er því lögð fram samkvæmt málsmæðferð 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillaga að breytingu á skilgreiningu M2c-g (bls. 51 og 208):

Felld er út setningin „*samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi*“, til samræmis við skilgreiningar sambærilegra miðsvæða, þar sem íbúðir eru heimilar.

Fyrir breytingu:

„Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. 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 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. Lágreist 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.“

Eftir breytingu:

„Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. 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. 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. Lágreist 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.“

