



Reykjavík 05.07.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 5. júlí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

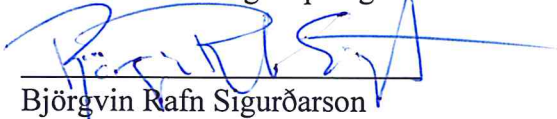
Miðborgin, landnotkunarheimildir á svæði M1a, aðalskipulagsbreyting

Að lokinni auglýsingu er lögð fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, dags. mars 2017 uppfært 30. júní 2017, breyting á landnotkunarskilmálum miðborgarkjarna (M1A), dags. 30. júní 2017. Markmið breytingartillögu er að stemma stigu við fjölgun gististaða í miðborginni. Breytingartillagan nær til miðborgarkjarnans (M1a) og gerir ráð fyrir því að frekari uppbygging gististarfsemi verði ekki heimil nema þá sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð. Tillagan var auglýst frá 12. maí 2017 til og með 23. júní 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Vesturgarður, dags. 22. júní 2017 og Óttar Yngvason, dags. 23. júní 2017. Einnig er lögð fram umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 30. júní 2017.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 30. júní 2017.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: tillaga að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, dags. mars 2017 uppfært 30. júní 2017 og innsendar athugasemdir.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Miðborgin

Breyting á landnotkunarskilmálum
Miðborgarkjarni (M1a)

Breyting á aðalskipulagi

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

Breyting nr. 10b
30. júní 2017

Samþykktar og staðfestingarferli

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

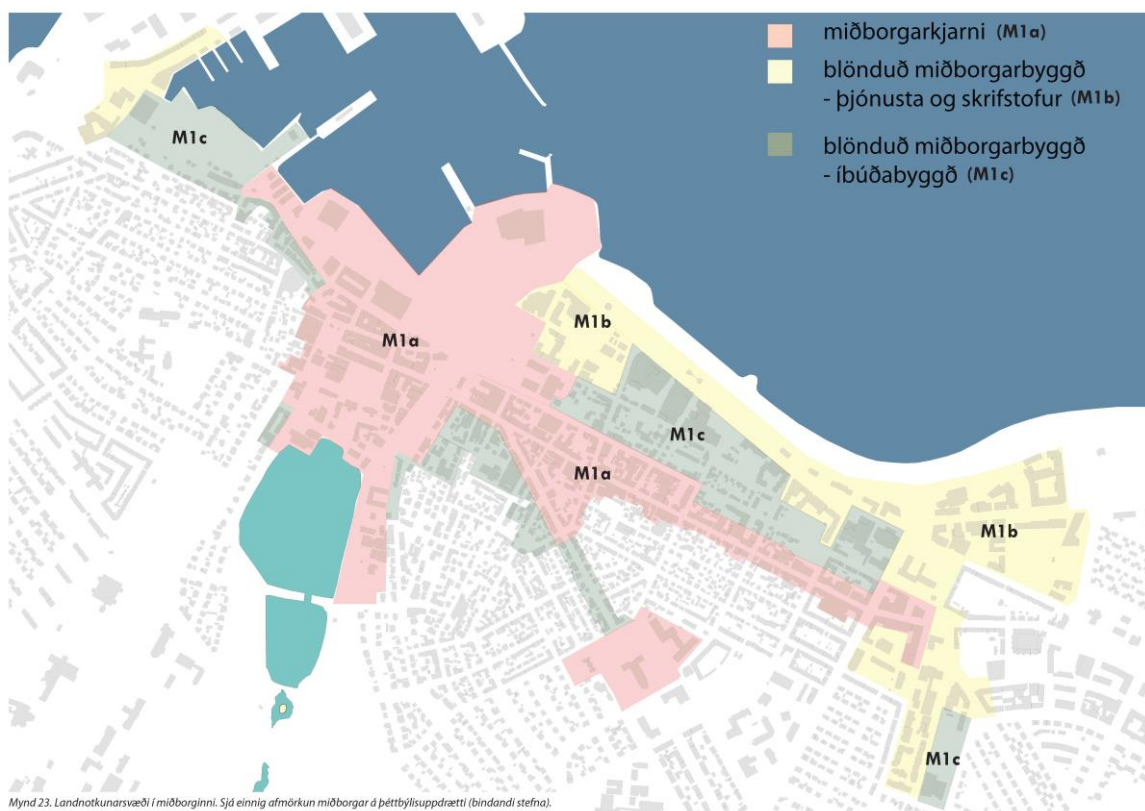
Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 20__.

1. Inngangur.....	4
2. Gildandi stefna og forsendur breytinga.....	6
2.1 Almenn markmið um miðborgina (M1)	6
2.2 Stefnuákvæði um miðborgarkjarna (M1a).....	6
2.3. Í hverju felst breytingin?	7
2.4. Tilgangur breytingarinnar	7
2.5. Forsendur takmarkana á gistiþjónustu í miðborgarkjarnanum (M1a)	8
2.5.1. Núverandi umfang gistiþjónustu	8
2.5.2. Gistiþjónusta í íbúðarhúsnæði og áhrif á hverfissamfélagið.	10
3. Valkostir til kynningar á vinnslustigi. Mat valkosta	12
4. Tillaga að breytingum	14
5. Umhverfismat og samræmi við megin markmið.....	16
5.1. Breyting í ljósi megin markmiða aðalskipulags	16
5. 2 Áhrif á núverandi byggð	16
5.3. Áhrif á aðliggjandi byggð.....	16
5.4. Möguleg áhrif breytinga á rekstraraðila	16
5.5. Breytingin í ljósi stefnumörkunar í öðrum málaflokkum á vegum Reykjavíkurborgar	16
5.6. Breytingar í ljósi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins	17
6. Afgreiðslu- og kynningarferli	18
7. Viðauki	19

1. Inngangur

Í verklýsingu vegna endurskoðunar stefnumörkunar um Miðborgina, dagsett í febrúar 2016, segir í markmiðum: „Að setja ákveðnari og skýrari markmið varðandi þróun og uppbyggingu ferðaþjónustu í miðborginni.“ Í umræddri verklýsingu segir enn fremur: „Þar sem um óvenju umfangsmiklar og margþættar breytingar á aðalskipulaginu er að ræða, sem þarf að gefa góðan tíma, er gert ráð fyrir þeim möguleika að breytingartillögurnar verði kynntar og afgreiddar í áföngum, eftir því sem vinnunni miðar og forsvaranlegt er að gera. Hver breyting mun væntanlega fylgja sambærilegu kynningar- og afgreiðsluferli ..., en ef um lítilsháttar breytingu er að ræða verður metið hvort önnur málsmeðferð er réttlætunleg.“

Á grundvelli verklýsingar eru nú lögð fram tillaga sem varðar afmarkaða breytingu á landnotkun í miðborgarkjarna (sjá nánar vinnsluferli í kafla 6), en í aðalskipulagi var svæði miðborgarinnar skipt upp í þrjú undirsvæði, miðborgarkjarna (M1a), blönduð miðborgarbyggð á forsendum atvinnustarfsemi (M1b) og blönduð miðborgarbyggð á forsendum íbúðarbyggðar (M1c), sjá rmynd 1. Skipting miðborgarinnar í undirsvæði var gerð á grundvelli þeirra ólíku hagsmuna sem við er að eiga innan mismunandi svæða í miðborginni.



Mynd 1. Skipting landnotkunarreits miðborgar M1 í þrjú undirsvæði: M1a, M1b, M1c.

Við gerð aðalskipulagsins lá fyrir að vægi ferðaþjónustunnar í miðborginni færi að öllum líkindum vaxandi á næstu árum. Það endurspeglast á margan hátt í áherslum, markmiðum og einstaka stefnuákvæðum fyrir miðborgina, svo og í almennri stýringu aðalskipulagsins á gististöðum og veitingastöðum, m.a. með skilgreiningu aðalgatna innan íbúðarbyggðar. Skiptar skoðanir voru þó um hvort nóg væri að gert til að stýra þróun í uppbyggingu hótela- og gististaða í miðborginni. Í kaflanum *Miðborgin* þar sem fjallað er um ferðamannamiðborgina, var því sett fram eftirfarandi markmið (bls.

196): „Vinna sérstaka stefnu og úttekt um hótél og gististaði sem verði kláruð áður en ráðist verður í hverfissskipulag miðborgarinnar“.

Í fyrrnefndri verklýsingu er boðuð heildræn endurskoðun stefnuákvæða um hótél og gististaði meðal annars vegna þess að aukning ferðaþjónustu á miðborgarsvæðinu hefur orðið mun meiri en gert var ráð fyrir við vinnslu aðalskipulagsins, einnig vegna þess að ekki liggja fyrir tímasetningar um gerð hverfissskipulags í miðborginni. Endurskoðun lagaumhverfis um veitinga- og gististaði þ.m.t. breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, sem tóku gildi sl. áramót, kallar enn fremur á að einstök ákvæði aðalskipulagsins verði endurmetin. Það lá einnig fyrir við staðfestingu aðalskipulagsins að vegna hinna mörgu nýju ákvæða um miðborgina, sem eru ítarlegri og víðtækari en tíðkast um aðalskipulag, að mikilvægt væri að staldra við þegar ákveðin reynsla væri komin á beitingu einstakra ákvæða.

Megin markmið endurskoðunar á stefnu miðborgarinnar, sbr. verklýsing, er að setja ákveðnari og skýrari ákvæði varðandi þróun og uppbyggingu ferðaþjónustu í miðborginni. Úttektir og greiningar sem nú eru hafnar varða einkum það markmið. Eins og vikið er að í fyrrnefndri verklýsingu hefur hinn mikli vöxtur í ferðaþjónustunni, sem birtist hvað skýrast í byggingu nýrra hótela í miðborginni og skammtímaútleigu íbúða til ferðamanna, þegar kallað á ákveðinn viðbrögð skipulagsyfirvalda, m.a. með því að setja nýja skilmála um hlutfall gististaða í deiliskipulagi Kvosarinnar og Grjótaþorps sem er innan landnotkunarreits M1a. Frekari viðbrögð skipulagsyfirvalda við vexti ferðaþjónustunnar kalla á yfirgripsmikla og tímafreka greiningarvinnu og því er talið forsvaranlegt að gera stakar og áfangaskiptar breytingar á ákveðnum ákvæðum um miðborgina, eins og boðað var með verklýsingu.

Eftirfarandi breytingartillaga nær einkum til miðborgarkjarnans (M1a) og lýtur að því að setja ákveðnar takmarkanir á uppbyggingu hótela og gististaða.¹ Einnig er gerð lagfæring varðandi svæði M1c, um samræmi milli landnotkunaraskilgreiningar og ákvæða í töflu.² Ljóst er að breytt stefnumörkun fyrir afmarkað svæði innan miðborgarinnar getur haft áhrif á önnur miðborgarsvæði og nærliggjandi íbúðarbyggð. Því er mikilvægt að fylgja umræddum breytingum eftir með endurskoðun á skipulagsákvæðum nærliggjandi svæða, varðandi heimildir um gististaði. Víðtækari endurskoðun er þegar í undirbúningi, m.a. vegna gildistöku breytinga á lögum um veitinga- og gististaði.

¹ Í tillögunni eru notuð orðin gistipjónusta, gististarfsemi og gististaðir jöfnum höndum og er þá átt við um allar tegundir gistiflokka, að undanskildum flokki I, þ.e. hótél, gistiheimili, hostel og heilsárgististarfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði.

² Skilgreining M1c er annars til frekari endurskoðunar í yfirstandandi aðalskipulagsbreytingu, er varða almennar heimildir um gististaði fyrir alla borgina, sjá drög að tillögu á adalskipulag.is

2. Gildandi stefna og forsendur breytinga

2.1 Almenn markmið um miðborgina (M1)

Í aðalskipulaginu eru sett fram margþætt markmið um þróun miðborgarinnar. Í miðborgarkafila aðalskipulags eru sett fram almenn markmið um að viðhalda fjölbreytileika miðborgar sem er eitt af einkennum og jafnframt styrkleikum hennar. Í kaflanum *hverfismiðborg* er tekið fram að „það hefur veruleg áhrif á ásýnd og anda hverfismiðborgarinnar þegar íbúðir breytast frá því að vera heilsárshúsnæði íbúa í að vera tímabundið athvarf fyrir ferðamenn. Slík þróun dregur verulega úr gæðum hverfismiðborgarinnar.“

Um *hverfismiðborgina* og *ferðamannamiðborgina* eru jafnframt sett fram eftirfarandi markmið:

- Vernda hverfismiðborg gagnvart ótakmarkaðri gistirýmauppbyggingu.
- Efla innviði fyrir ferðaþjónustu í miðborginni án þess að ganga á gæði annarra þátta miðborgarinnar.
- Stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna.

Almenn skilgreining landnotkunar innan miðborgarinnar (M1) er eftirfarandi (bls. 50, 207):

Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnsýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnsýslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnsýslu- og menningarstofnana ríkis og borgar. Á jaðarsvæðum miðborgar, til austurs og vesturs, verði lögð sérstök áhersla á fjölbreytta starfsemi, s.s. á sviði nýsköpunar, hönnunar, lista, matarmenningar og menningartengdrar ferðaþjónustu auk hótela og gistiheimila. Tryggð verði vaxtarskilyrði fyrir kjarnastarfsemi miðborgarinnar og þar með fjölgun starfa og íbúa í miðborginni.

Breytingartillögur snerta einkum markmið um hverfismiðborgina, ferðamannamiðborgina og þá grundvallarforsendu að miðborgin gegni fjölbreyttu hlutverki og sé fyrir alla (sjá bls. 189)

2.2 Stefnuákvæði um miðborgarkjarna (M1a)

Svæðið sem breytingin tekur til er undirsvæði M1a innan landnotkunarreits Miðborgar, M1. Miðborgarkjarninn er skilgreindur með eftirfarandi hætti (bls. 207):

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litrika flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu og íbúðarhúsnæði auk gistipjónustu. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningssýmum eru ákvæði um útlit og

starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildar miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir.

2.3. Í hverju felst breytingin?

Breytingin felst í því að takmarka gistiþjónustu innan svæðis miðborgarkjarnans (M1a), sem er skipt í þrjú svæði, sjá mynd 2. Er það gert með því að kveða á um hámarkshlutfall gistiþjónustu sbr. lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 m.s.br. eða öðrum takmarkandi ákvæðum (sjá kafla 3).

Hinn mikli vöxtur í ferðaþjónustunni, sem birtist skýrast í byggingu nýrra hótela og útleigu íbúða til ferðamanna í miðborginni, hefur þegar kallað á ákveðin viðbrögð skipulagsyfirvalda, m.a. með því að setja nýja skilmála um hlutfall gististaða í deiliskipulagi Kvosar og Grjótaþorps (svæði 2). Breytingin sem hér er gerð er tillaga um næsta skref í heildrænni endurskoðun á stefnuákvæðumaðalskipulags m.t.t. þróunar og uppbyggingar ferðaþjónustu í miðborginni.



Mynd 2. Landnotkunarreit M1a er skipt í þrjú greinigersvæði: svæði 1, austan Lækjargötu, svæði 2 liggur innan Kvosarskipulags og hluta Grjótaþorps og svæði 3, norðan Tryggvagötu að meðtöldum Hafnartorgsreit milli Hafnarstrætis og Tryggvagötu.

2.4. Tilgangur breytingarinnar

Tilgangur breytingarinnar er:

- Að fylgja eftir megin markmiðum aðalskipulagsins um fjölbreytileika miðborgarinnar (AR2010-2030 bls.191-197). Er það gert með því að stuðla að og viðhalda blöndun starfsemi í miðborginni.

Forsendur breytinganna eru jafnframt í samræmi við eftirfarandi almenn markmið um ferðamannamiðborgina eins og þau eru skilgreind í aðalskipulagi:

- Að stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna.
- Að vernda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti.

Samkvæmt landnotkunarskilgreiningu miðborgar (M1) skal efla “miðborgina sem kjarna stjórnsýslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggðar”. Fyrir miðborgarkjarnann (M1a) eru skilgreindar eftirfarandi áherslur: Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu.

Tilgangur breytingarinnar er að stuðla að og viðhalda blöndun starfsemi með því að takmarka hlutfall gistiþjónustu sem hefur aukist á kostnað íbúðarhúsnæðis, skrifstofuhúsnæðis og verslunarhúsnæðis í miðborgarkjarna.

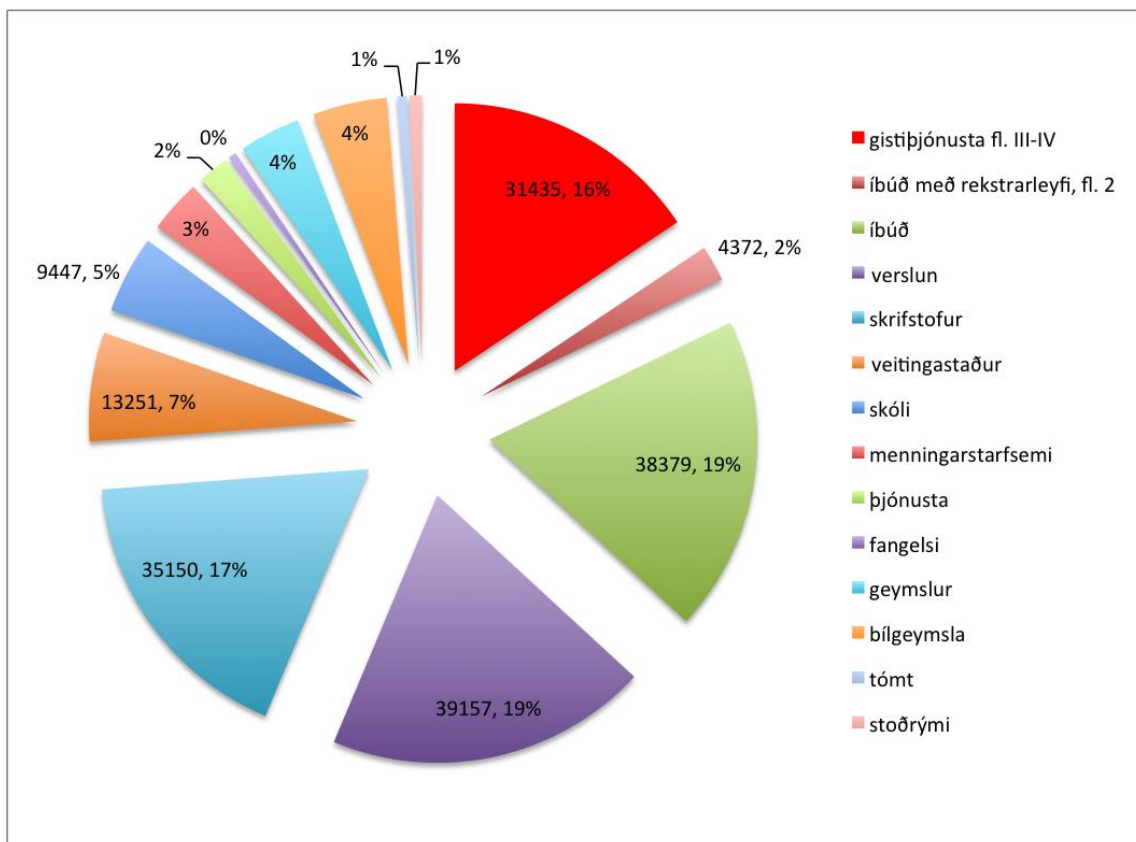
2.5. Forsendur takmarkana á gistiþjónustu í miðborgarkjarnanum (M1a)

2.5.1. Núverandi umfang gistiþjónustu

Til grundvallar útreikningi á hlutfalli starfsemi liggur greining skráðrar notkunar sem hlutfall af birtri stærð eigna á svæðinu. Hámarkshlutfall er miðað við þá starfsemi eins og hún er í dag sbr. fasteignskrá Þjóðskrár Íslands, rekstrarleyfi gistiþjónustu, útgefnar byggingaheimildir og heimildir um gistiþjónustu skv. samþykktum deiliskipulagsáætlunum

Svæði 1 (M1a-1)

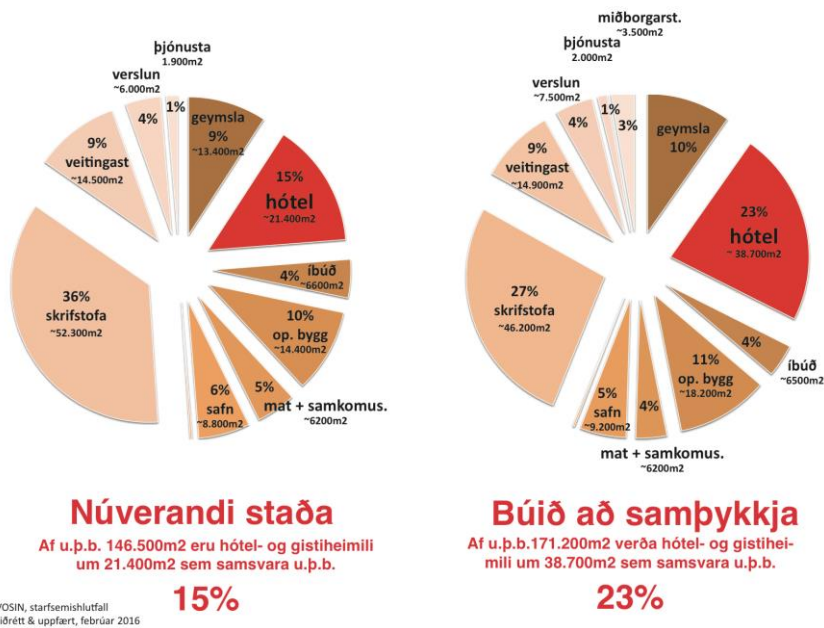
Heildarhlutfall gistiþjónustu á svæði M1a-1 er alls 18%, þar af eru 2% íbúðareiningar með rekstrarleyfi fyrir gististarfsemi flokki II.



Mynd 3. Yfirlit yfir hlutfall ólíkrar starfsemi á svæði M1a-1

Svæði 2 (M1a-2)

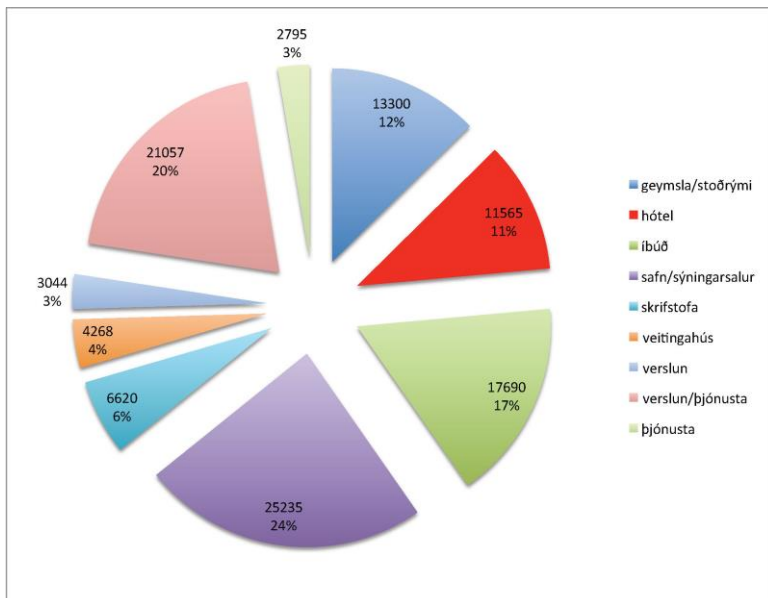
Á svæði M1a-2 eru þegar í gildi deiliskipulagsskilmálar um hlutfall gististaða sem miða við hámark 23% hlutfall gistipjónustu.



Mynd 4. Yfirlit yfir hlutfall ólíkrar starfsemi á svæði M1a-2, sbr. núverandi staða annars vegar og samþykktar heimildir hins vegar

Svæði 3 (M1a-3)

Á svæði M1a-3, sem er ekki nema að litlu leyti byggt, er hlutfall hótela um 11% miðað við núverandi húsnaði og gefnar heimildir í deiliskipulagi.



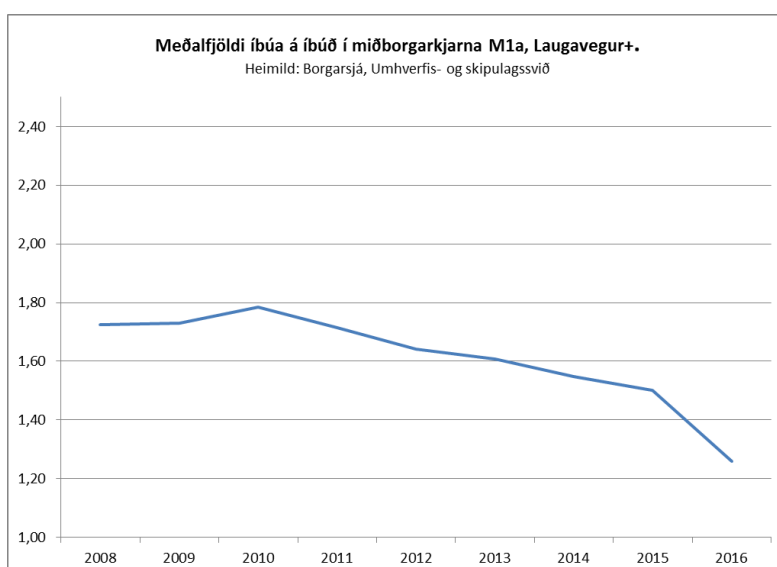
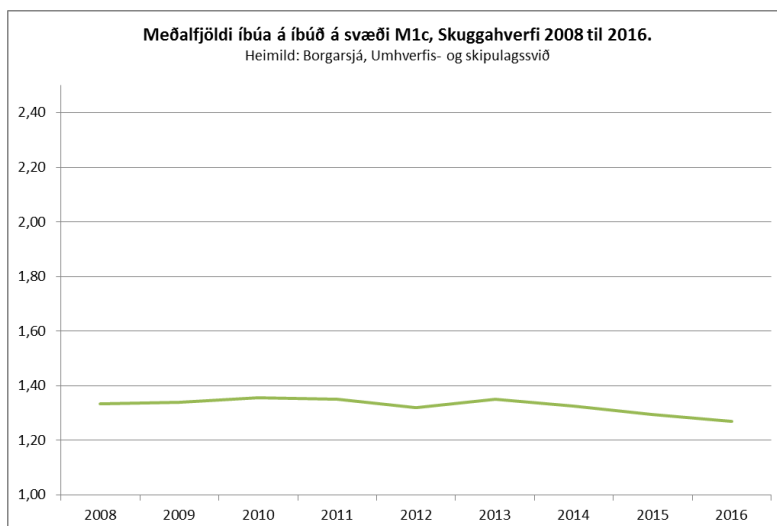
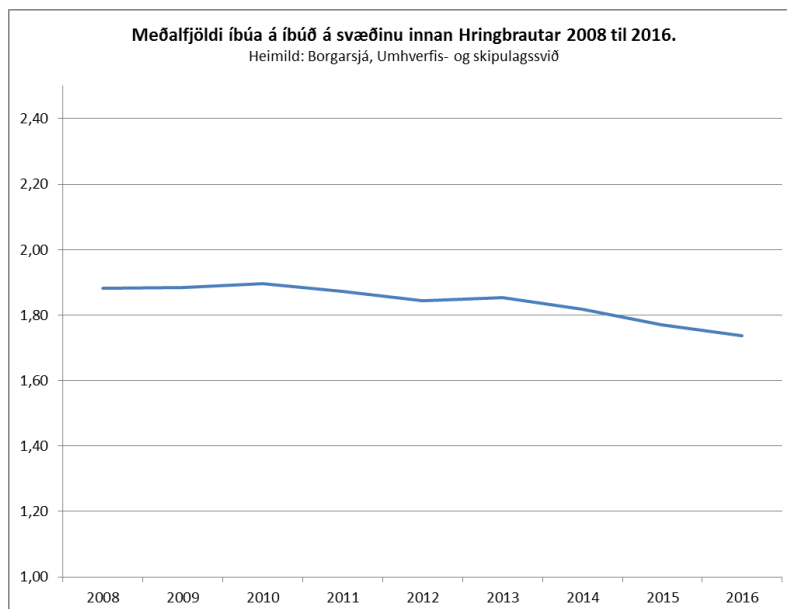
Mynd 5. Yfirlit yfir hlutfall ólíkrar starfsemi á svæði M1a-3,

2.5.2. Gistipjónusta í íbúðarhúsnæði og áhrif á hverfissamfélagið.

Auk uppbyggingar á hótélum er orðið algengt að einstaklingar og lögaðilar eigi fjölda íbúða í miðborginni sem eru leigðar út til ferðamanna. Breyting á landnotkunarskilmálum M1a miðar að því að tryggja að íbúðarbyggð í miðborgarkjarna haldist sem íbúðarbyggð og umbreytist ekki nema að takmörkuðu leyti í gistipjónustustarfsemi.

Íbúaþróun í miðborginni gefur skýrar vísbendingar um áhrif gistipjónustu í íbúðarhúsnæði á hverfissamfélag miðborgarinnar. Samkvæmt mynd 5, um lækkun meðalfjölda íbúa á íbúð, er ljóst að áhrif íbúðargistingar eru langmest á svæði 1, innan miðborgarkjarnans (M1a). Þróun á sambærilegu svæði M1c, þar sem eru til staðar stífar takmarkanir á gististarfsemi í íbúðarhúsnæði, bendir til þess að ströng ákvæði um gistipjónustu á því svæði séu að virka að nokkru marki. Í ljósi þessarar þróunar er mikilvægt að setja sérstök skipulagsákvæði sem takmarka gistipjónustu í íbúðarhúsnæði á svæði M1a. Ekki hafa verið teknar nýjar íbúðir í notkun á M1a (svæði 1) síðan 2008 en talsverð uppbygging á íbúðum er hafin og fyrirhuguð í nánustu framtíð.

Breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 sem gengu í gildi um áramótin varða fyrst og fremst heimagistingu og miða að því að einfalda fyrirkomulag útleigu einstaklinga á heimilum sínum til skamms tíma. Aðeins er gert ráð fyrir því að einstaklingar geti skráð eignir sínar í flokk heimagistingar en ekki lögaðilar. Með umræddum lagabreytingum verða rekstrarleyfi í flokki II ótímabundin.



Mynd 6:
Íbúapróun innan
Hringbrautar og
völdum svæðum
innan miðborgar

3. Valkostir til kynningar á vinnslustigi. Mat valkosta

Eftirfarandi leiðir eða valkostir um breytta skilmála í miðborgarkjarnanum (M1a) voru til skoðunar á vinnslustigi tillögunnar og kynntir í drögum að aðalskipulagsbreytingu. Einnig var til umræðu hvort sömu skilmálar ættu að gilda á öllum svæðum innan M1a (sjá svæðaskiptingu á mynd 2):

- A. Skilgreint verði hámarkshlutfall byggingarmagns gistipjónustu (flokkar II-IV). Hámarkshlutfall gistipjónustu verði á bilinu 0-2% í viðbót núverandi stöðu og taki bæði til gistipjónustu í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði. Hlutfallið verði reiknað á grundvelli fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands um birt flatarmál í viðkomandi flokki atvinnustarfsemi.³ Hér er um sambærilegt ákvæði og nú gildir í deiliskipulagi Kvosarinnar.
- B. Skilgreint verði hámarkshlutfall byggingarmagns gistipjónustu (flokkar II-IV). Það verði á bilinu 0% til 2% í viðbót við núverandi byggingarmagn gistipjónustu og taki eingöngu til gistipjónustu í atvinnuhúsnæði (einkum flokkar III og IV). Hlutfallið verði reiknað á grundvelli fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands um birt flatarmál í viðkomandi flokki atvinnustarfsemi. Um íbúðarhúsnæði verði sett eftirfarandi ákvæði: Ekki verði heimilt að breyta/nýta íbúðarhúsnæði fyrir gistipjónustu í flokki II, nema gerð sé grein fyrir slíkum heimildum í deiliskipulagi.⁴ Hér er um sambærilegt ákvæði og nú er í gildi á svæði M1c í miðborginni.
- C. Á svæði M1a má ekki breyta núverandi skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði í gistipjónustu umfram það sem þegar eru heimildir fyrir í gildandi deiliskipulagi. Hins vegar er möguleiki á því að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn skrifstofurýmis, íbúða eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.
- D. Í skilgreiningu fyrir M1a komi eftirfarandi setning: Ekki er gert ráð fyrir frekari leyfisveitingum fyrir gistipjónustu innan miðborgarkjarna M1a, nema þar sem gerð er sérstaklega grein fyrir heimildum um gistipjónustu í gildandi deiliskipulagi.

Á grundvelli umræðna og viðbragða við framlögðum valkostum var ákveðið að leggja leið C til grundvallar í endanlegri tillögu. Sú leið tryggir að megin markmiðum borgarinnar um takmörkun gistipjónustu í miðborgarkjarnnum (M1a) verður náð og tryggt verður að frekari uppbygging gistipjónustu skerði ekki núverandi húsnæði eða rýri gæði þess. Með henni er tryggt að sögulegum byggingum sem hýsa skrifstofur og fjölbreytta starfsemi verði ekki breytt í hótél. Leiðin tryggir líka ákveðin sveigjanleika fyrir uppbyggingaraðila því mögulegt verður að skilgreina í deiliskipulagi ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar sem gistipjónustu. Framfylgd ákvæða samkvæmt leið C, verður einnig mögulega óumdeildari því útreikningar á hlutfalli byggingarmagns samkvæmt leiðum A og B verða ávallt vandmeðfarnir.⁵

³ Hér er gengið útfrá því að gistipjónusta í flokki II í íbúðarhúsnæði, sé skilgreind í viðkomandi flokk starfsemi í Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands

⁴ Ef tekið er jákvætt í að gera breytingu á deiliskipulagi í þessa veru, skulu skilmálar miðast við gistipjónustu í stökum íbúðum og að gefnu samþykki húsfélags. Í deiliskipulagið verði jafnframt sett ákvæði um hámarkshlutfall íbúða í gistipjónustu.

⁵ T.d. eru dæmi um að skráðar stærðir í fasteignaskrá séu rangar eða að breytt notkun skilar sér seint inn í fasteignaskrá.

Takmörkun á gistiþjónustu, sbr. leið C er talin vera í góðu samræmi við almenn markmið um fjölbreytta, lifandi og öfluga miðborg, sbr. kafli 2.1. hér að framan, og því er ekki ástæða til að leggja til breytingar á megin markmiðum um þróun miðborgarinnar.

4. Tillaga að breytingum

Gerð er tillaga að eftirfarandi breytingum á skilgreiningu M1a í kaflanum *Landnotkun*, bls. 208 (sbr. einnig bls. 51 í kaflnum *Skapandi borg* og bls. 200-201 í kaflanum *Miðborgin*). Tillögur um breytingar eru feitletraðar):

„Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veiting astaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði, **auk gistipjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan**. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningssýnum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun miðborgarkjarnans eru sett fram í kaflanum *Miðborgin* í Borg fyrir fólk.

Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*

**Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla*“*

Skipulagsákvæði um takmörkun á uppbyggingu gistipjónustu er ekki afturvirk, þ.e. skýrar heimildir um uppbyggingu gistipjónustu í áður samþykktu deiliskipulagi, þar sem sérstaklega er tekið fram um gististaðaáform, geta gilt áfram.

Einnig er gerð tillaga um eftirfarandi breytingu (feitletruð) í kaflanum *Landnotkun*, um *Sértæk ákvæði um hótél og gistirými* (bls. 222):

“Hótél og gistiheimili eru ekki heimil á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum. Á hafnarsvæði H3, miðborgarhöfn er þó heimilt að reka hótél og gistiheimili og takmörkuð gistipjónusta er möguleg á svæði H2. Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistipjónusta við flokka I, II eða III. Ennfremur er gert ráð fyrir að gistipjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfseminni í deiliskipulagi. Hótél og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram, sjá nánar töflu 3 og **sérskilgreiningar fyrir svæði M1a og M1c í miðborginni**.

Í töflu 3. *Gististaðir* á bls. 222 í kaflanum *Landnotkun*, verður enn fremur bætt við eftirfarandi setningu í dalkinn Sérstök ákvæði/skilyrði, fyrir svæðið M1a (sbr. ofangreind breyting):

„Gera þarf grein fyrir hótélum/gististöðum í deiliskipulagi:“

Jafnframt er bætt við í umrædda töflu og dálk, varðandi svæði M1c, sbr. gildandi landnotkunarákvæði:

„Gera þarf grein fyrir gistipjónustu í íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi“

Til samræmis við ofangreint verður í viðkomandi dálkum töflunnar sett *Já/Nei* í stað *Já*, fyrir svæði M1a og M1c (aðeins hluti töflu sýndur)⁶:

Tafla 3. Gististaðir. Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum.					
	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gististöðum í deiliskipulagi:
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistipjónustu í íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi
Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistasala að hámarki 90 daga; Flokkur II: Gististaður án veitinga; Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum					

⁶ Viðkomandi tafla verður uppfærð í heild sinni sbr. verklýsing breytingar sem fjallar almennt um breyttar gististaðaheimildir, m.a. vegna lagabreytinga, sjá adalskipulag.is. Taflan að ofan er þó uppfærð m.v. breytt lög, sbr. 90 daga regla fyrir flokk I og sameiningu flokka IV og V.

5. Umhverfismat og samræmi við megin markmið

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Í verklýsingu voru sett fram viðmið við mat á einstökum breytingum. Hér að neðan er sett fram umfjöllun um möguleg áhrif breytingartillagna.

5.1. Breyting í ljósi megin markmiða aðalskipulags

Styðja breytingar á einstökum skipulagsákvæðum við megin markmið aðalskipulagsins um kröftuga, lifandi og fjölbreytta miðborg? Breytingin takmarkar heimildir til gistipjónustu miðað við núgildandi aðalskiplag m.t.t. þess að standa vörð um fjölbreytni og koma í veg fyrir að gistipjónusta aukist umfram það sem æskilegt þykir í ljósi markmiða um fjölbreytni í miðborg. Takmörkun gistipjónustu ætti að leiða til þess að viðhalda fjölbreytni en verslun, íbúðir og skrifstofur hafa verið að víkja fyrir gistipjónustu á undanförnum árum. Þá er fylgni milli gistipjónustu og annarrar ferðapjónustutengdrar starfsemi eins og veitingareksturs, verslunarreksturs og afþreyingu með áherslu á ferðamenn. Takmörkun á gistipjónustu miðar því að því að viðhalda og efla fjölbreytileika í starfsemi og þjónustu í heildrænu samhengi í miðborginni.

5.2 Áhrif á núverandi byggð

Með takmörkun á gistipjónustu í miðborgarkjarna er m.a. verið að stemma stigu við breytingum á verslunarhúsnæði vegna gistipjónustustarfsemi, sem getur haft jákvæð áhrif. Gistipjónustuuppbygging í miðborgarkjarna hefur orðið til þess í sumum tilfellum að grynna verslunarhúsnæði og rýra gæði þess. Jafnframt gæti breytingin dregið úr neikvæðum áhrifum uppbyggingar á byggðamynstur og fingerðan mælikvarða byggðar, en gistipjónustuuppbygging í miðborgarkjarna hefur í sumum tilfellum orðið til þess að vinna gegn mælikvarða eldri byggðar, með sameiningu lóða, bygginga og íbúða.

5.3. Áhrif á aðliggjandi byggð

Geta breytingar haft neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð? Takmarkanir á gistipjónustu innan M1a getur þrýst á gistipjónustu á nærliggjandi svæðum innan miðborgar M1b og M1c. Ennfremur má gera ráð fyrir auknum þrýstingi á gistileyfi við skilgreindar aðalgötur, þar sem heimildir verða að vissu marki rýmri en innan M1a eftir breytingar. Heimildir til gistipjónustu á svæði M1c eru þegar takmarkaðar og það er markmið aðalskipulags að beina uppbyggingu gistipjónustu inn á M1b og önnur miðsvæði í jaðri miðborgarinnar, þannig að áhrifin geta ekki talist neikvæð.

5.4. Möguleg áhrif breytinga á rekstraraðila

Breytingarnar takmarka umsvif til að reka gistipjónustu í miðborgarkjarna. Er það í samræmi við að standa vörð um fjölbreytni og efla hverfið og styrkja íbúðarbyggð, sem eru skilgreind sem lykilgæði miðborgarinnar. Áhrif breytinganna eru hins vegar þau að takmarka nýliðun í gistipjónustu í miðborgarkjarna. Við gildistöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald um síðustu áramót, verða rekstrarleyfi ótímabundin, sem gerir erfitt fyrir nýja aðila að koma inn á gistipjónustumarkaðinn og ákveðið kvótakerfi með gistipjónustu gæti orðið til.

5.5. Breytingin í ljósi stefnumörkunar í öðrum málaflokkum á vegum Reykjavíkurborgar

Breytingarnar varða einkum stefnumörkun fyrir miðborgina. Annars vegar almenn markmið um fjölbreytta og líflega miðborg og hinsvegar sértækari markmið um að vernda og styrkja

hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti og stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna. Með takmörkunum á gistiþjónustustarfsemi í íbúðum í miðborgarkjarna, léttir breytingin á þrýstingi á íbúðarhúsnæði og getur stuðlað að auknu framboði á íbúðarhúsnæði miðsvæðis. Takmörkun á gistiþjónustu í miðborgarkjarna beinir þrýstingi á gistiþjónustuuppbyggingu út fyrir miðborgina og getur stuðlað að því að efla kjarna í öðrum hverfum borgarinnar, sem er í samræmi við markmið um eflingu hverfa og fjölbreyttari starfsemi innan þeirra.

5.6. Breytingar í ljósi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins

Umræddar breytingar eru mjög staðbundnar og varða ekki beinlínis stefnu svæðisskipulagsins. Þrengri heimildir um hótél og gististaði í miðborg Reykjavíkur gætu til lengri tíma litið, styrkt uppbyggingarmöguleika ferðaþjónustu í öðrum kjörnum höfuðborgarsvæðisins.

6. Afgreiðslu- og kynningarferli

Verklýsing vegna endurskoðunar stefnumörkunar um miðborgina var samþykkt í borgarráði í febrúar 2016. Í kjölfarið var verklýsing send á eftirfarandi umsagnaraðila: Hverfisráð Miðborgar, hverfisráð Hlíða, hverfisráð Vesturbæjar, Íbúasamtök Miðborgar, Íbúasamtök Vesturbæjar, Íbúasamtök Grjótaþorps, Miðborgin okkar, Höfuðborgarstofa, Skrifstofa borgarstjórnar, Borgarsögusafn, Faxaflóahafnir, Samtök atvinnulífsins, Samtök verslunar og þjónustu, Samtök ferðaþjónustunnar, Ferðamálastofa, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu, aðliggjandi sveitarfélög, svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, Skipulagsstofnun, Stýrihópur um málefni miðborgarinnar. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum, gerð aðgengileg á vef borgarinnar, þar sem óskað var eftir athugasemdum fyrir tiltekin tíma. Á grundvelli verklýsingar eru kynntar stakar breytingar á aðalskipulaginu sem farið verður með, eins og um verulegar breytingar sé að ræða á aðalskipulaginu. Vegna almennra áhrif einstakra tillagna og mögulegrar grenndaráhrifa þeirra og í ljósi þess að þær eru ekki endilega kynntar á deiliskipulagsstiginu, er eðlilegt að kynna þær samkvæmt kröfum um verulegar breytingar (sbr. 30-32. gr. skipulagslaga) á aðalskipulaginu. Tillagan sem hér er kynnt byggist á ofangreindri verklýsingu.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í frá október 2016 til mars 2017. Drögin voru meðal annars send skilgreindum hagsmunaaðilum, nágrannasveitarfélögum, aðliggjandi sveitarfélögum og svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, en nefndin er formlegur umsagnaraðili um tillöguna. Drög að aðalskipulagsbreytingu hafa verið aðgengileg á vef borgarinnar síðan í október 2016. Drögin voru kynnt stjórn íbúasamtaka miðborgar þann 28. nóvember 2016. Haldinn var fjölmennur fundur þann 16. febrúar þar sem drögin voru kynnt. Fundurinn var auglýstur í fjölmiðlum og skilgreindir hagsmunaaðilar fengu sérstakt fundarboð í pósti. Á fundinum var tilkynnt að frestur til athugasemda við drögin yrði til 16. mars.

Í kynningarferli á drögum að tillögunni bárust athugasemdir og umsagnir frá eftirfarandi aðillum:

Arna Grímsdóttir, f.h. Reitir, dags. 28. nóvember 2016, Garðar Hannes Friðjónsson f.h. Eikar fasteignafélags, dags. 29. nóvember 2016 og Gunnar Valur Sveinsson f.h. samtaka ferðaþjónustunnar, dags. 5. desember 2016. Einnig liggur fyrir umsögn Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, dags. 29. nóvember 2016, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 30. nóvember 2016 og bókun skipulagsnefndar Mosfellsbæjar frá 29. nóvember 2016. Að loknum opnum fundi þann 16. febrúar bárust þrjár athugasemdir til viðbótar: Óttar Yngvason, hæstaréttarlögmaður, dagsett 14. mars 2017, f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b, Málflutningsstofa Reykjavíkur, dagsett 14 mars f.h. Þingvangs og Málflutningsstofa Reykjavíkur, dagsett 15. mars 2017, f.h. Miðbæjarfélagsins, hagsmunasamtaka rekstraraðila og eigenda atvinnuhúsnæðis, en í því bréfi er kallað eftir viðræðum við borgaryfirvöld um tillögurnar. Fram komnar umsagnir og athugasemdir á vinnslustigi voru teknar til frekari umfjöllunar eftir auglýsingu, þegar sjónarmið fleiri hagsmunaaðila voru komin fram. Áður höfðu verið gerðar athugasemdir við verklýsingu aðalskipulagsbreytingar í bréfi Reita frá 1. mars 2016 og umsögn Skipulagsstofnunar frá 7. mars 2016.

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 30. mars 2017 að auglýsa tillöguna samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Aðalskipulagstillagan var auglýst á tímabilinu frá 12. maí 2017 til og með 23. júní 2017. Tvær athugasemdir bárust við aðalskipulagstillöguna á auglýsingatímanum, auk þess lágu fyrir athugasemdir og umsagnir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar. Sjá nánar í Viðauka, umsögn um framkomnar athugasemdir og umsagnir og afgreiðslu tillögu.

7. Viðauki

Umsagnir um athugasemdir og afgreiðsla tillögu
Framkomnar umsagnir og athugasemdir



Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur

Reykjavík, 30. júní 2017

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Miðborgin. Breyting á landnotkunarskilmálum á svæði M1a, takmarkanir á gististarfsemi. Umsögn um athugasemdir og afgreiðsla tillögu.

Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu, ásamt breytingartillögum og umsögn um athugasemdir til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga

Aðalskipulagstillagan:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 30. mars 2017 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr. sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010.

Markmið breytingartillögu er að stemma stigu við fjölgun gististaða í miðborginni. Breytingartillagan nær til miðborgarkjarnans (M1a) og gerir ráð fyrir því að frekari uppbygging gististarfsemi verði ekki heimil nema þá sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð (sjá nánar aðalskipulag.is).

Aðalskipulagstillagan var auglýst á tímabilinu frá 12. maí 2017 til og með 23. júní 2017. Tvær athugasemdir bárust við aðalskipulagstillöguna á auglýsingatímanum en auk þess lágu fyrir athugasemdir og umsagnir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar.

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemdir við auglýsta tillögu: Óttar Yngvason hrl. f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b, dags. 21. júní 2017; Vesturgarður ehf., dags. 22. júní 2017.

Eftirfarandi gerðu athugasemdir eða umsögn við vinnslutillögu: Arna Grímsdóttir, f.h. Reitir, dags. 28. nóvember 2016; Garðar Hannes Friðjónsson f.h. Eikar fasteignafélags, dags. 29. nóvember 2016; Gunnar Valur Sveinsson f.h. samtaka ferðaþjónustunnar, dags. 5. desember 2016; Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, dags. 29. nóvember 2016; Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dags. 30. nóvember 2016; Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar frá 29. nóvember 2016; - Óttar Yngvason hrl. f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b, dags. 14. mars 2017; Bjarki Þór Sveinsson hrl. f.h. Þingvangs ehf, dags. 14. mars 2017; Bjarki Þór Sveinsson hrl. f.h. Miðbæjarfélagsins, dags. 15. mars 2017.

Í umfjöllun hér að aftan eru jöfnum höndum notuð orðin orðin gistipjónusta, gististarfsemi og gististaðir og er þá átt almennt við um alla gistiflokka, að undanskyldum flokki I, þ.e. hótél, gistiheimili, hostel og heilsárgististarfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði, sbr. skýring í auglýstri tillögu.

Almennt um breytingartillögu:

Fjölbreytni einkennir öflugar og lifandi miðborgir, hvort sem litið er til mannlífs, starfsemi eða yfirbragðs byggðar. Við mörkun stefnu um miðborgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030) var þetta haft að leiðarljósi og birtist þetta í markmiðum sem koma fram í kaflanum *Miðborgin*. Sambærileg markmið um miðborgina má finna í eldri aðalskipulagsáætlunum. Miðborgin skal gegna fjölþættu hlutverki, sem miðkjarni nærliggjandi hverfa, megin kjarni borgarinnar, höfuðborgarsvæðisins og landsins alls. Í almennri skilgreiningu landnotkunar fyrir miðborgina segir: "Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnsýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu, afþreyingar og ferðaþjónustu. Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnsýslu, menningar, ferðaþjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggðar."

Til að viðhalda fjölbreyttri miðborg þarf að tryggja ákveðið jafnvægi í þróun hennar. Utanaðkomandi þættir geta raskað því jafnvægi sem er til staðar og það hefur sannarlega átt sér stað undanfarin misseri með fjölgun ferðamanna. Fjöldi gistinátta ferðamanna á höfuðborgarsvæðinu hefur tvöfaldast síðan stefna aðalskipulagsins var í mótun árið 2013 og þá er ekki tekið tillit til vaxandi hlutar óskráðrar gistingar. Greiningar sem gerðar hafa verið í tengslum við umædda breytingartillögu, benda til þess að vöxtur ferðaþjónustunnar sé farinn að hafa verulega áhrif á þróun á svæðinu, ekki síst varðandi íbúafjölda í miðborgarkjarnanum sjálfum. Áhrifin eru ef til vill enn sýnilegri þegar horft er til breytinga í smásöluverslun við helstu götur miðborgarinnar. Vöxtur ferðaþjónustunnar hefur einnig ýmsa hliðarverkan sem misauðvelt er að festa hendur í greiningum eða tölum. Hækkun húsnæðisverðs í miðborginni, sem væntingar um óheftan vöxt ferðaþjónustunnar og gististaða kynda undir, leiðir til ruðningsáhrifa á rótgróna starfsemi sem þarf að leita á önnur svæði vegna hækkunar leiguverðs.

Það er tímabært og nauðsynlegt að grípa til aðgerða til að tryggja að miðborgin haldi sínum sérkennum til lengri tíma litið, verði fjölbreytt og gegni áfram fjölþættu hlutverki. Takmörkun á gististarfsemi í miðborgarkjarnanum (M1a) var sett í forgang en boðað hefur verið að endurskoða sérákvæði um gististarfsemi á fleiri svæðum. Takmörkun og aukin stýring á gististarfsemi í miðborgarkjarnanum, einkum í hinum sögulega kjarna, er sérstaklega mikilvæg í ljósi þess að kjarninn, með sínum almenningsrýmum og húsum er takmörkuð auðlind. Mögulegt er að víkka miðborgina út með breyttum skilgreiningum í aðalskipulagi og miðborgarsvæðin stækka og þróast, en hinn sögulegi kjarni miðborgarinnar verður ávallt á sama stað. Það er því nauðsynlegt að fyrirbyggja í tíma að ein atvinnugrein, með sínum hliðaráhrifum, verði ráðandi þar og starfsemi og mannlíf verði ekki einsleitt. Aðráttarafl miðborgarinnar grundvallast á því að mannlíf, starfsemi og yfirbragð byggðar verði áfram fjölbreytt.

Að öðru leyti er vísað til rökstuðnings í greinargerð með breytingartillögu

Athugasemdir-svör:

Athugasemd nr. 1: Óttar Yngvason hrl. f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b, dags. 21. júní 2017:

Mótmælt er breytingartillögu sem felur í sér takmörkun á frekari uppbyggingu gististarfsemi í miðborgarkjarnanum (M1a). (1) Bréfitari telur að samkvæmt markmiðum og ákvæðum skipulagslaga, séu skipulagsyfirvöldum settar verulegar skorður um það hversu langt megi ganga að stýra landnotkun og starfsemi. Markmið laganna sé að setja almennar reglur um landnotkun en ekki sértæk ákvæði sem beinist að ákveðinni starfsemi. Bréfitari nefnir gististarfsemi innan íbúðarbyggðar í þessu samhengi og stefnu um heimagistingu í gildandi aðalskipulagi. Einnig er nefnt að ákvæði sem gildir nú á svæði M1c, að íbúðir "skulu almennt vera til heilsársbúsetu" gangi of langt og sé ekki í anda skipulagslaga. (2) Sértækar stýringar í aðalskipulagi af þessu tagi, geta leitt til verðyrnunar hlutaðeigandi fasteigna og skapað borginni bótaskyldu. Takmörkun afnota fasteigna, með sértækri stýringu í aðalskipulagi, sem leiðir til verðmætaryrnunar, eru andstæðar ákvæðum stjórnarskrár um verndun eignarréttar. (3) Ákvæði um kvóta og sértæka stýringu starfsemi af þessu

tagi, getur farið í bága við jafnréttisákvæði stjórnarskrár (65.gr.) þar sem verið er að mismuna eigendum fasteigna á viðkomandi svæði.

Svar (sjá einnig *Almennt um breytingartillögu*):

(1) Sveitartjórnir og skipulagsyfirvöld hafa ríkar heimildir til að stýra landnotkun og starfsemi eftir svæðum, á grundvelli skipulagslaga. Í aðalskipulagi eru sett fram megin markmið um þróun byggðar, með almannahagsmunum að leiðarljósi, sem samþykkt eru af stjórnvöldum að undangengnu lögbundnu samráði við íbúa og hagsmunaaðila. Nánari ákvæði um stýringu landnotkunar og starfsemi grundvallast á þeim megin markmiðum. Stefna um landnotkun getur snúið almennt að því að mengandi iðnaður rísi ekki í nágrenni við íbúðarbyggð, með skilgreiningu iðnaðarsvæða á völdum svæðum. Stýring landnotkunar getur einnig snúið að setningu sérákvæða um valda starfsemi innan landnotkunarsvæða, s.s. íbúðarbyggðar eða miðsvæða, í samræmi við megin markmið viðkomandi skipulagsáætlunar. Ríkar og víðtækar heimildir sveitarfélaga til að stýra landnotkun og starfsemi og þá með almannahagsmunum að leiðarljósi, er í raun grundvöllur þess að skipulagslög nái tilgangi sínum.

Í umræddri breytingartillögu eru borgaryfirvöld að framfylgja samþykktum markmiðum aðalskipulags um lifandi og fjölbreytta miðborg, að miðborgin geti gegnt áfram sínu fjölþætta hlutverki, meðal annars sem miðborg íbúa nærliggjandi hverfa. Í miðborginni eru mikilvægustu almenningsrými borgarinnar, sem ætluð eru íbúum nærliggjandi hverfa, íbúum borgarinnar og landsmönnum öllum. Þróun miðborgarinnar varðar marga og því eðlilegt að setja um hana ítarlegri ákvæði, en almennt gerist á öðrum landnotkunarsvæðum.

Bréfitari nefnir sérstaklega að skipulagsyfirvöld borgarinnar hafi verið hikandi að setja almennar takmarkanir á heimagistingu innan íbúðarbyggðar og ekki talið að skýrar lagalegar forsendur til að setja ákveðinn stýrandi ákvæði um hana, við samþykkt AR2010-2030. Sömu forsendur ættu því að gilda um boðuð sérákvæði um gististarfsemi innan miðborgarinnar. Heimagisting var (og er) flokkur gistingar sem eingöngu gat farið fram á einkaheimili gistisala, þ.e. í íbúðarhúsnæði og almennt horft til þess að um takmarkaða starfsemi væri að ræða. Það var því ekki óumdeilt að slík takmörkuð starfsemi innan heimilis væri ósamrýmanleg landnotkun innan almennrar íbúðarbyggðar og því voru ekki stiginn ákveðinn skref í að stýra heimagistingu sérstaklega þegar stefnu aðalskipulagsins var í mótun á sínum tíma. Eldri stærðarhámark á heimagistingu var hinsvegar mjög rúmt, 8 herbergi eða 16 rúm og hefði vissulega verið tilefni, eftir á að hyggja, að setja þrengri mörk á umfang heimagistingar í íbúðarbyggð strax við samþykkt AR201-2030 árið 2014. Með breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, sem tóku gildi síðastliðinn áramót, og setningu reglugerðar, hafa þessar forsendur breyst verulega og heimagisting (flokkur I) er takmörkuð við 90 daga á ári og nú gerð krafa um að öll önnur gististarfsemi (II-IV) geti einvörðungu farið fram í samþykktu atvinnuhúsnæði

Gildandi ákvæði aðalskipulagsins og þau sem hér eru boðuð verður að skoða sérstaklega í ljósi þróunar sem hefur orðið síðan AR2030 var staðfest í febrúar 2014, en gistináttum á höfuðborgarsvæðinu hefur fjölgað um 100% síðan stefnan var í mótun á árinu 2013.

(2) Það er ljóst að eignar- og nýtingarrétti eru settar takmarkanir í margvíslegri löggjöf og reglugerðum. Skipulagssáætlanir eru unnar á grundvelli skipulagslaga, þar sem almannahagsmunir eru í fyrirrúmi, og fyrirséð að sérhagsmunir og almannahagsmunir fara ekki ávallt saman, sem getur leitt til skerðingar á nýtingu einstakra fasteigna í einkaeigu. Skipulagsaðgerir geta því haft í för með sér verðmætarýrnun en einnig verðmætaaukningu einstakra fasteigna. Breytingartillagan felur í sér sértæk ákvæði um tiltekna starfsemi, sem gilda almennt á allnokkuð stóru svæðin innan miðborgarinnar og er því almenn aðgerð. Ef fasteignaeigandi getur sýnt fram á að verðmæti hans fasteignar rýrnar meira en sambærilegar eignir í næsta nágrenni, getur viðkomandi sótt um bætur til borgarinnar, sjá ákvæði um bætur vegna skipulags og ákvörðun bóta í gr. 51, 51a og 51b í skipulagslögum.

(3) Vísað til svara hér að framan. Hin nýju skipulagsákvæði eru almenn skipulagsaðgerð sem beinist einkum að hinum sögulega miðborgarkjarna og varðar alla fasteignaeigendur á umræddu svæði og sett fram og á grundvelli markmiða staðfests aðalskipulags um fjölbreytta og sjálfbæra miðborg.

Athugasemdir nr. 2: Vesturgarður ehf., dags. 22. júní 2017:

Breytingartillögu er mótmælt og talið að hún skerði eignar- og atvinnurétt eigenda fasteigna á svæðinu. (1) Talið er að breytingartillagan muni hafa veruleg neikvæð áhrif á rekstur gistipjónustu í Reykjavík og muni leiða til þess að gististarfsemi muni leita út í nærliggjandi íbúðarhverfi og leita í vaxandi mæli undir yfirborðið, í hið svarta hagkerfi þar sem hún lýtur engri stjórn. (2) Gerð er athugasemd við orðlag skipulagsákvæðanna og þau ekki talin fullnægja kröfum um skýrleika stjórnvaldsfyrirmæla og bent sérstaklega á niðurlagið í ákvæðinu: "svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir." (3). Gerð er athugasemd við að ekki er gerð grein fyrir athugun Skipulagsstofnunar á tillögunni, í kynningargögnum, sem fara skal fram lögum samkvæmt áður en tillaga fer í auglýsingu, sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Svar (sjá einnig *Almennt um breytingartillögu*):

(1) Breytingartillagan tekur einvörðungu til afmarkaðs svæðis innan miðborgarinnar, þ.e. M1a. Ákveðið var að bíða með að setja takmarkanir á fleiri svæði á þessu stigi, að undanskyldu svæði M1c, sem er til endurskoðunar í annarri breytingartillögu. Þannig eru heimildir ekki þrengdar á svæði M1b innan miðborgarinnar, né á aðilggjandi svæðum, þ.e. einkum miðsvæðum til austurs frá miðborginni, sem liggja meðfram skilgreindum þróunar- og samgönguás. Markmið borgarinnar hefur verið að beina hótelpþbyggingu inná miðsvæði til austurs, einkum meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu og almennt að gististarfsemi dreifist sem jafnast um borgina. Þrenging heimilda á takmörkuðu svæði í miðborginni ætti þannig almennt ekki að hafa neikvæð áhrif á rekstur gistipjónustu í borginni, áfram eru tækifæri eru til að byggja upp gististarfsemi á fjölmörgum vel staðsettum miðsvæðum. Þannig ætti breytingartillagan ekki að ýta undir að gististarfsemi leiti í hið svarta hagkerfi, sérstaklega þegar um er að ræða umfangsmikila hótelpstarfsemi. Nærliggjandi íbúðarbyggð er varin með þrengri heimildum um heimagistingu, sbr. lagabreyting sl. áramót, auk þess sem verið er að skoða nánari skilmála um gististarfsemi við aðalgötur innan íbúðarbyggðar. Óskráð gistipjónusta í íbúðarhúsnæði verður eflaust áfram vandamál, en hversu mikið veltur á eftirliti sýslumanns og skattyfirvalda.

(2) Tekið er undir að mikilvægt sé að orðlag skipulagsákvæða séu skýr, sérstaklega þegar um er að ræða ákvæði eða fyrirmæli sem ekki eru útfærð nánar í deiliskipulag. Orðið gæði, sem finna má í tilvitnuðum hluta skipulagsákvæðanna, er auðvitað huglægt orð og víða notað í almennum markmiðum aðalskipulagins. Vegna þessara athugasemd er bætt við skýringu um hvað sé lagt til grundvallar þegar mat er lagt á hvort uppbygging feli í sér skerðingu á gæðum, sjá afgreiðslu tillögu hér að aftan.

(3) Eins og ákvallt og lögum samkvæmt var tillagan send til Skipulagsstofnunar til athugunar fyrir auglýsingu hennar. Umsögn Skipulagsstofnunar er dagsett 2. maí, 2017 og ekki var gerð athugasemd við að tillagan yrði auglýst en bent á nokkur atriði í framsetningu sem þyrfti að lagfæra. Þau atriði voru lagfærð áður en tillagan fór í auglýsingu. Ekki er krafa um að auglýsa athugasemdir Skipulagsstofnunar með tillögunni, nema í þeim tilvikum þegar ekki er komið til móts við athugasemdir stofnunarinnar (sjá umsögn Skipulagsstofnunar í viðauka breytingartillögu).

Athugasemdir/umsagnir sem bárust fyrir auglýsingu:

Arna Grímsdóttir, f.h. Reitir, dags. 28. nóvember 2016:

Gerðar eru athugasemdir við vinnslutillögu þar sem varpað var fram 4 mismunandi leiðum til að takmarka gististarfsemi á svæði M1a. (1) Undirstrikað er að Reitir séu almennt ósammála því að settar séu takmarkanir á ráðstöfunarrétt fasteignaeigenda, eins og tillagan gengur útfá. Gerðar eru athugasemdir við þá valkosti um leiðir sem settir eru fram. Talið er að gallar séu á leið A, þar sem ekki sé greint á milli "kvóta" atvinnuhúsnæðis og gististarfsemi í íbúðarhúsnæði. Í leið B er húsnæði aðskilið eftir gerð og telur bréfritari að þessi leið valdi minnstri íhlutun miðað við hinar. Leið C er talin vera íþyngjandi og takmarka um of ráðstöfunarrétt fasteignaeigenda. Leið D er talin ganga allt of langt og sé mjög þvingandi aðgerð. (2) Í athugasemdinni er einnig bent á hvað þurfi að skýra betur og úrbætur í stjórnsýslulegri meðferð, verði farin sú leið að miða við kvóta á gististarfsemi sbr. leið A og B. Kallað er eftir auknu gagnsæi, aðgengi að gagnagrunnum um stöðu kvóta, stöðuga upplýsingagjöf um breytta notkun húsnæðis á viðkomandi kvótasvæði, grenndakynningu notkunarbreytinga ofl. (3) Einnig er bent á að skýrt þurfi að vera að viðkomandi "kvóti" tilheyri fasteign eða viðkomandi húsnæði, en ekki rekstraraðila hverju sinni.

Svar (sjá einnig Almennt um breytingartillögu):

(1) Athugasemd þessi kom fram á vinnslustigi og í auglýstri tillögu var ákveðið að fara ekki kvótaleiðina (A eða B) heldur að setja almenn ákvæði um takmarkanir, þ.e. leið C. Sú leið tryggir að megin markmiðum borgarinnar um takmörkun gistipjónustu í miðborgarkjarnnum (M1a) verður náð og tryggt verður að frekari uppbygging gistipjónustu skerði ekki núverandi húsnæði eða rýri gæði þess. Með henni er tryggt að sögulegum byggingum sem hýsa skrifstofur og fjölbreytta starfsemi verði ekki breytt í hótél. Leiðin tryggir líka ákveðin sveigjanleika fyrir uppbyggingaraðila því mögulegt verður að skilgreina í deiliskipulagi ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar sem gistipjónustu. Áréttað er einnig að umrædd skipulagsákvæði er ekki afturvirk þegar um er að ræða skýrar heimildir um uppbyggingu gistipjónustu í áður samþykktu deiliskipulagi, þar sem sérstaklega er tekið fram um gististaðaaform í skilmálum.

(2) Tekið er almennt undir sjónarmið sem koma fram í athugasemd um nauðsyn gagnsæis og góðs aðgengis að gögnum og upplýsingum, ekki síst þegar kvótaákvæðum er beitt við stýringu landnotkunar og starfsemi. Að öðru leyti er vísað til liðar 1 að ofan.

(3) Tekið er undir það sjónarmið að "kvóti" ef hann er til staðar sé bundinn viðkomandi húsnæði og staðsetningu og sé ekki flytjanlegur með rekstraraðilanum. Almennur fyrirvari sem settur var við stefnuna um gisti- og veitingastaði, haustið 2014, um afturvirkni ákvæða, undirstrikar þetta. Þar segir: „Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að endurnýja leyfi um starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins[26. febrúar 2014], enda sé um **óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður**. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almenntri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.“

Garðar Hannes Friðjónsson f.h. Eikar fasteignafélags, dags. 29. nóvember 2016:

Bréfritari tekur undir að nauðsynlegt sé að setja sérstök ákvæði í miðborginni, í því augnamiði að fyrirbyggja of einsleita uppbyggingu og viðhalda fjölbreytileika miðbæjarins og aðdráttarafli hans. Sérstaklega er mikilvægt að tryggja fjölbreytni í verslun og menningu. Það er álit bréfritar að lykillinn að því að viðhalda fjölbreytni miðborgarinnar sé stýring á starfsemi á jarðhæðum, en stýring á starfsemi á efri hæðum bygginga, sem tillagan boðar, hafi ekki mikil áhrif þar á. Íbúðir eða gistitengd starfsemi á efri hæðum styðji við fjölbreytta verslun og þjónustu og skapi mannlíf í miðborginni, en almenn skrifstofustarfsemi geri það ekki. Bréfritari óskar eftir samráði og samstarfi við mótun tillögunnar.

Svar (sjá einnig *Almennt um breytingartillögu*):

Tekið er undir að stýring starfsemi á jarðhæðum við helstu götur í miðborginni er mikilvæg aðgerð í að viðhalda ákveðnum fjölbreytileika í miðborginni og almenningsrýmum hennar. Stýring starfsemi á jarðhæðum hefur verið hluti af aðalskipulagi vel á annan áratug og ekki stendur til að breyta því. Í gildandi aðalskipulagi var þessi stýring víkkuð út þannig að hún nær til fleiri gatna í miðborginni. Takmörkun á gististarfsemi almennt á svæði M1a innan miðborgarinnar, snýr að sama markmiði, að fyrirbyggja einsleita uppbyggingu og viðhalda fjölbreyttari starfsemi og þjónustu í miðborginni og fjölbreyttu mannlífi. Ákvæði í breytingartillögu miða þannig að því að vernda íbúasamfélagið, svo ekki verði gengið frekar á núverandi íbúðarhúsnæðisstofn með tilheyrandi fækkun íbúa og hinsvegar að verja rótgróið atvinnuhúsnæði í miðborginni, ekki síst stærri skrifstofubyggingar. Það hefur ávallt verið markmið í aðalskipulagi að efla miðborgina sem atvinnukjarna og viðhalda í það minnsta fjölda starfa á svæðinu. Það er ljóst að vinnuafli sem hefur starfstöð í miðborginni styður almennt við verslun og þjónustu í miðborginni. Fyrir liggur að störfum mun fækka verulega ef skrifstofubyggingu er breytt í gististað, þar sem starfsmenn á hvern fermetra eru að líkindum mun færri en í almennu skrifstofuhúsnæði. Einnig eru ákveðnar líkur á að fyrirtækjum fækki, þar sem hótél er gjarnan rekinn í stórum einingum. Fækkun fyrirtækja og almennra starfa, annarra en í gisti- og veitingaþjónustu, veikir miðborgina sem meginkjarna og leiðir væntanlega til þess mannlífið verður fábreyttara. Einstakir rekstraraðilar voru ekki tilgreindir sem sérstakir umsagnaraðilar í breytingarferlinu, en tillagan hefur var send til Samtaka atvinnulífsins, Samtaka ferðaþjónustunnar og fleiri samtaka hagsmunaaðila.

Gunnar Valur Sveinsson f.h. Samtaka ferðabjónustunnar, dags. 5. desember 2016:

Bent er á að horfa þurfi til breyttra laga um veitinga- og gististaði. Samtökin telja að opnari heimildir eigi að gilda um hótél og gististaði á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum

Svar:

Athugasemdir varða einkum stefnu um almennar heimildir um gististaði sem eru í breytingarferli sem sér breyting á aðalskipulaginu. Horft er til þessara ábendinga á þeim vettvangi.

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, dags. 29. nóvember 2016:

Ekki er gerð athugasemd við tillöguna. Talið er að breytingartillagan samræmist vel markmiðum svæðisskipulagsins um öflugan landskjarna með fjölbreyttri starfsemi.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dags. 30. nóvember 2016:

Bent er á að samræma þarf orðanotkun í tillögunni við skilgreiningar í lögum nr. 85/2007 m.s.br.

Svar:

Orðanotkun var skýrð frekar fyrir auglýsingu tillögunnar og farið var betur yfir orðalag í lokafrágangi tillögunnar.

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar frá 29. nóvember 2016:

Ekki er gerð athugasemd við tillöguna.

Óttar Yngvason hrl. f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b, dags. 14. mars 2017:

Bréfið er erfnislega samhljóða athugasemd, dagsett 21. júní 2017 og er vísað til svara við henni hér að framan.

Bjarki Þór Sveinsson hrl. f.h. Þingvangs ehf, dags. 14. mars 2017:

(1) Talið er að ákvæði sem breytingartillaga felur í sér stríði gegn 72. gr. stjórnarskránnar. Takmörkun afnotaréttar fasteigna sem felst í sértækum ákvæðum um gististarfsemi, mun leiða til verðmætarýrnunar fasteigna á svæðinu. Vísað er til skýrsu Íslandsbanka, "Skýrsla um íslenska ferðabjónustu". Talið er að borgaryfirvöld verði skaðabótaskyld og vísað er til dóms Hæstaréttar í máli nr. 544/2015. (2) Álitid er að tillögur um takmarkanir á gististarfsemi [sbr. leiðir A og B í drögunum] gangi of langt og vísa til þess að núverandi eigendur hafi fjárfest á þeirri forsendu að hámarksheimildir gistirýma gætu numið 23% af heildarbyggingarmagni [sbr. skilmálar í Kvos] og ekki sett fram ákveðin rök sem styðji það að hámarkskvóti verði færður enn neðar og lokað þar með alveg fyrir frekari uppbyggingu. (3) Því er haldið fram að með hertum ákvæðum um gististarfsemi í miðborgarkjarnanum sé verið að hygla óskráðum og ósamþykktum gistirýmum.

Svar (sjá einnig *Almennt um breytingartillögu*):

(1) Sveitartjórnir og skipulagsyfirvöld hafa ríkar heimildir til að stýra landnotkun og starfsemi eftir svæðum, á grundvelli skipulagslaga. Í aðalskipulagi eru sett fram megin markmið um þróun byggðar, með almannahagsmuni að leiðarljósi, sem samþykkt eru af stjórnvöldum að undangengnu lögbundnu samráði við íbúa og hagsmunaaðila. Nánari ákvæði um stýringu landnotkunar og starfsemi grundvallast á þeim megin markmiðum. Stefna um landnotkun getur snúið almennt að því að mengandi iðnaður rísi ekki í nágrenni við íbúðarbyggð, með skilgreiningu iðnaðarsvæða á völdum svæðum. Stýring landnotkunar getur einnig snúið að setningu sérákvæða um valda starfsemi innan landnotkunar svæða, s.s. íbúðarbyggðar eða miðsvæða, í samræmi við megin markmið viðkomandi skipulagsáætlunar. Ríkar og víðtækar heimildir sveitarfélaga til að stýra landnotkun og starfsemi og þá með almannahagsmuni að leiðarljósi, er í raun grundvöllur þess að skipulagslög nái tilgangi sínum. Í umræddri breytingartillögu eru borgaryfirvöld að framfylgja samþykktum markmiðum aðalskipulags um lifandi og fjölbreytta miðborg, að miðborgin geti gegnt áfram sínu fjölbætta hlutverki, meðal

annars sem miðborg íbúa nærliggjandi hverfa. Í miðborginni eru mikilvægustu almenningssými borgarinnar, sem ætluð eru íbúum nærliggjandi hverfa, íbúum borgarinnar og landsmönnum öllum. Þróun miðborgarinnar varðar marga og því eðlilegt að setja um hana ítarlegri ákvæði, en almennt gerist á öðrum landnotkunarsvæðum.

Það er ljóst að eignar- og nýtingarrétti eru settar takmarkanir í margvíslegri löggjöf og reglugerðum. Skipulagssáætlanir eru unnar á grundvelli skipulagslaga, þar sem almannahagsmunir eru í fyrirrúmi, og fyrirséð að sérhagsmunir og almannahagsmunir fara ekki ávallt saman, sem getur leitt til skerðingar á nýtingu einstakra fasteigna í einkaeigu. Skipulagsaðgerir geta því haft í för með sér verðmætarýrnun en einnig verðamætaaukningu einstakra fasteigna. Breytingartillagan felur í sér sértæk ákvæði um tiltekna starfsemi, sem gilda almennt á allnokkuð stóru svæðin innan miðborgarinnar og er því almenn aðgerð. Ef fasteignaeigandi getur sýnt fram á að verðmæti hans fasteignar rýrnar meira en sambærilegar eignir í næsta nágrenni, getur viðkomandi sótt um bætur til borgarinnar, sjá ákvæði um bætur vegna skipulags og ákvörðun bóta í gr. 51, 51a og 51b í skipulagslögum.

(2) Athugasemd kom fram á vinnslustigi og í auglýstri tillögu var ákveðið að fara ekki kvótaleiðina (A eða B) heldur að setja almenn ákvæði um takmarkanir, þ.e. leið C. Sú leið tryggir að megin markmiðum borgarinnar um takmörkun gistipjónustu í miðborgarkjarnnum (M1a) verður náð og tryggt verður að frekari uppbygging gistipjónustu skerði ekki núverandi húsnæði eða rýri gæði þess. Með henni er tryggt að sögulegum byggingum sem hýsa skrifstofur og fjölbreytta starfsemi verði ekki breytt í hótél. Leiðin tryggir líka ákveðin sveigjanleika fyrir uppbyggingaraðila því mögulegt verður að skilgreina í deiliskipulagi ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar sem gistipjónustu. Áréttað er einnig að umrædd skipulagsákvæði er ekki afturvirk þegar um er að ræða skýrar heimildir um uppbyggingu gististarfsemi í áður samþykktu deiliskipulagi, þar sem sérstaklega er tekið fram um gististaðaáform í skilmálum. (3) Ganga verður útfrá því að rekstraraðilar í gististarfsemi fari að lögum og reglum hverju sinni. Hertri stefnu um gististarfsemi er mikilvægt að fylgja eftir með auknu eftirliti, sem hvílir að mestu á sýslumanni og skattýfirvöldum.

Bjarki Þór Sveinsson hrl. f.h. Miðbæjarfélagsins, dags. 15. mars 2017:

Miðbæjarfélagið, hagsmunasamtök rekstraraðila og eigenda atvinnuhúsnæðis í miðbænum mótmæla tillögunni. Talið er að ákvæði sem breytingartillaga felur í sér, stríði gegn 72. gr. stjórnarskránnar. Takmörkun afnotaréttar fasteigna sem felst í sértækum ákvæðum um gististarfsemi, mun leiða til verðmætarýrnunar fasteigna á svæðinu. Álitid er að borgaryfirvöld gangi mun harðar fram gagnvart fasteignaeigendum en nauðynlegt er. Hægt sé að ná markmiðum borgarinnar með vægari ákvæðum. Óskað er eftir viðræðum um aðra möguleika kosti sem samræmast markmiðum um miðborgina.

Svar (sjá einnig *Almennt um breytingartillögu*):

Sveitartjórnir og skipulagsýfirvöld hafa ríkar heimildir til að stýra landnotkun og starfsemi eftir svæðum, á grundvelli skipulagslaga. Í aðalskipulagi eru sett fram megin markmið um þróun byggðar, með almannahagsmuni að leiðarljósi, sem samþykkt eru af stjórnvöldum að undangengnu lögbundnu samráði við íbúa og hagsmunaaðila. Nánari ákvæði um stýringu landnotkunar og starfsemi grundvallast á þeim megin markmiðum. Stefna um landnotkun getur snúið almennt að því að mengandi iðnaður rísi ekki í nágrenni við íbúðarbyggð, með skilgreiningu iðnarðarsvæða á völdum svæðum. Stýring landnotkunar getur einnig snúið að setningu sérákvæða um valda starfsemi innan landnotkunarsvæða, s.s. íbúðarbyggðar eða miðsvæða, í samræmi við megin markmið viðkomandi skipulagsáætlunar. Ríkar og víðtækar heimildir sveitarfélaga til að stýra landnotkun og starfsemi og þá með almannahagsmuni að leiðarljósi, er í raun grundvöllur þess að skipulagslög nái tilgangi sínum. Í umræddri breytingartillögu eru borgaryfirvöld að framfylgja samþykktum markmiðum aðalskipulags um lifandi og fjölbreytta miðborg, að miðborgin geti gegnt áfram sínu fjölþætta hlutverki, meðal annars sem miðborg íbúa nærliggjandi hverfa. Í miðborginni eru mikilvægustu almenningssými borgarinnar, sem ætluð eru íbúum nærliggjandi hverfa, íbúum borgarinnar og landsmönnum öllum.

Þróun miðborgarinnar varðar marga og því eðlilegt að setja um hana ítarlegri ákvæði, en almennt gerist á öðrum landnotkunarsvæðum.

Það er ljóst að eignar- og nýtingarrétti eru settar takmarkanir í margvíslegri löggjöf og reglugerðum. Skipulagssáætlanir eru unnar á grundvelli skipulagslaga, þar sem almannahagsmunir eru í fyrirrúmi, og fyrirséð að sérhagsmunir og almannahagsmunir fara ekki ávallt saman, sem getur leitt til skerðingar á nýtingu einstakra fasteigna í einkaeigu. Skipulagsaðgerir geta því haft í för með sér verðmætaryrnun en einnig verðamætaaukningu einstakra fasteigna. Breytingartillagan felur í sér sértæk ákvæði um tiltekna starfsemi, sem gilda almennt á allnokkuð stóru svæðin innan miðborgarinnar og er því almenn aðgerð. Ef fasteignaeigandi getur sýnt fram á að verðmæti hans fasteignar rýrnar meira en sambærilegar eignir í næsta nágrenni, getur viðkomandi sótt um bætur til borgarinnar, sjá ákvæði um bætur vegna skipulags og ákvörðun bóta í gr. 51, 51a og 51b í skipulagslögum.

Miðbæjarfélagið var einn þeirra hagsmunaaðila sem voru boðaðir sérstaklega á opinn fund um breytingartillöguna.

Afgreiðsla – tillögur að breytingum og lagfæringum:

Formlegar athugasemdir og umsagnir leiða ekki til efnislegra breytinga á aðalskipulagstillögunni. Orðlag skipulagsákvæðisins er lagfært sbr. hér að neðan (gistipjónustu breytt í gististarfsemi). Til skýringar er einnig bætt við setningu í skýringargreinina við ákvæðið (viðbót undirrituð):

„Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir. *

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin*, *Borgarvernd*, *Gatan sem borgarrými* og *Húsnæði fyrir alla*“

Vegna afgreiðslu aðalskipulagsbreytingarinnar og væntanlegrar gildistöku hennar er eftirfarandi áréttað:

Varðandi umsagnarbeiðnir um rekstrarleyfi fyrir gististaði og umsóknir um notkunarbreytingar hjá byggingarfulltrúa, sem nú eru í ferli og hafa sannanlega borist til Reykjavíkurborgar fyrir samþykkt borgaryfirvalda á aðalskipulagsbreytingunni, þá verða þær umsóknir meðhöndlaðar á grundvelli þeirra ákvæða aðalskipulagsins um M1a, sem eru í gildi á þeim tíma. Það gildir þó ekki um umsóknir sem kalla á breytingu á gildandi deiliskipulagi.

ÓTTAR YNGVASON

HÆSTARÉTTARLÖGMAÐUR
SÍÐUMÚLA 34 - 108 REYKJAVÍK
SÍMI 892 1529 & 588 7690
Netfang: ottar@iec.is

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur,
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík.

Netfang: skipulag@reykjavik.is

21. júní 2017.

Efni: Athugasemdir við hugmyndir að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi breytingar á landnotkunarskilmálum varðandi gististaði í Miðborginni (M1a).

Fyrir hönd eigenda Skólastrætis 3 og 3b er mótmælt breytingartillögu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, varðandi Miðborgina (svæði M1a), sbr. 1. mgr. 36. gr. laga nr. 123/2010. Samkvæmt auglýsingu Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar er markmið breytingartillögunnar að stemma stigu við fjölgun gististaða í miðborginni. Breytingartillagan nær til miðborgarkjarnans (M1a) og gerir ráð fyrir því að frekari uppbygging gististarfsemi verði ekki heimil nema þá sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð.

Vakin athygli á nokkrum grunnreglum, sem skipulagsyfirvöldum borgarinnar er skylt að gæta við breytingu á aðalskipulagi varðandi landnotkun og landnotkunarskilmála miðborgarsvæðisins. Vísað er m.a. til athugasemda undirritaðs sem sendar voru Umhverfis- og skipulagsráði 14. mars 2017.

1. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 segir m.a. í c.lið 1. gr., að markmið laganna sé “að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi.” Þá segir í 1. tl. 2. gr. að aðalskipulag sé skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaðróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu. Síðan segir í 12. tl. sömu greinar, að landnotkun sé ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, frístundahús, iðnað, verslun, útivist og landbúnað.

Þessi ákvæði skipulagslaga setja aðalskipulagi almennar og verulegar skorður, sem skipulagsyfirvöld verða að virða. Slíkt er t.d. ekki gert með tillögu um „Sérákvæði um gististaði (sem) miða einkum að því að stemma stigu við fjölgun gististaða innan íbúðabyggðar, til að umbreyting íbúðarhúsnæðis í gististað veiki ekki íbúasamfélagið í viðkomandi hverfi um of og að áhrif á íbúðarhúsnæðismarkað verði sem minnst.“ Enda segir síðar, að ekki hafi verið taldar lagalegar forsendur til að stýra þessari gerð gistipjónustu í aðalskipulaginu (stærri gististöðum). Sama hlýtur að gilda um aðrar sambærilegar „stýringar“ og „kvóta“ á notkun fasteigna á skipulagssvæðinu.

Sama á við þar sem segir: „Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna, skal skilgreina í deiliskipulagi.“

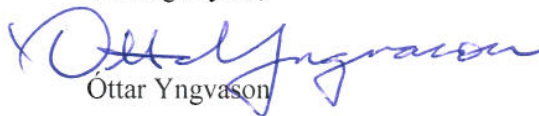
Slíkar sértækar „stýringar“ á notkun fasteigna í borginni geta auðveldlega leitt til verðryrnunar hlutaðeigandi fasteigna, og bótaskyldu borgarinnar skv. 51. gr. skipulagslaga. Hvers konar „starfsemiskvóti“ og „gistikvóti“ er alls óheimill og í raun hlálegur hjá skipulagsyfirvöldum, sem hafa heimilað yfir 20 gististaði og hótél, stór og smá í umræddum miðbæjarkjarna.

Til að forðast misskilning skal tekið fram, að umbjóðendur mínir hafa ekki í huga nefnda notkun fasteigna sinna, en telja að notkunartími eða hverjir hafa afnot af þeim sé ekki á könnu borgarinnar að ákveða, enda er þar um að ræða eignarlóð og án nokkurra slíkra kvaða borgaryfirvalda fram til þessa

2. Þá skal minnt á eignarréttarákvæði 72. greinar stjórnarskrárinnar. Allar óþarfar og sértækar breytingar á aðalskipulagi, sem skerða verðmæti fasteigna í borginni eru andstæðar þessu stjórnarskrarákvæði um verndun eignarréttar.

3. Loks skal minnt á jafnréttisákvæði 65. greinar stjórnarskrárinnar með það í huga að sértæk ákvæði í aðalskipulagi geta auðveldlega farið í bág við þá grein, þegar „kvótaákvæði“ mismuna eigendum fasteigna á viðkomandi svæði.

Virðingarfyllt,


Óttar Yngvason

Afrit sent Skipulagsstofnun.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 22. júní 2017

Efni: Athugasemdir vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur varðandi breytingu á landnotkunarskilmálum miðborgarkjarna M1a.

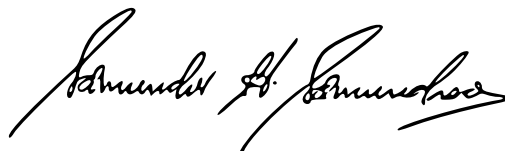
Vesturgarður ehf. er eigandi að fasteigninni Laugavegi 59 (Kjörgarði) sem er á svæði M1a. Með þeirri breytingu sem auglýst hefur verið á landnotkunarskilmálum svæðisins er verið að takmarka heimildir til þess að „*breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gistipjónustu.*“ Félagið mótmælir þessari skerðingu og bendir á að með henni er verið að skerða eignarrétt og atvinnurétt eigenda fasteina á svæðinu en slík réttindi eru stjórnarskrárvarin. Áskilur félagið sér bótarétt verði það fyrir tjóni af þessum sökum, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 544/2015.

Félagið gerir auk þess eftirfarandi athugasemdir við tillöguna.

1. Verði tillagan að veruleika mun það hafa verulega neikvæð áhrif á rekstur gistipjónustu í Reykjavík. Augljóst er að slík starfsemi mun í auknum mæli leita út í nærliggjandi íbúðahverfi, þar sem ónæði af ferðatengdri starfsemi er þó ærið nú þegar. Þá er hætt við því að sé starfsemi gistipjónustu ekki búin eðlileg skilyrði á því svæði sem um ræðir muni hún í auknum mæli færa sig yfir í svarta hagkerfið og þróast stjórnlaust með tilheyrandi neikvæðum afleiðingum.
2. Tillagan er óljós og fullnægir ekki kröfum um skírleika stjórnvaldsfyrirmæla af þessu tagi. Þannig er óljóst hvað felist í orðunum „*svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir*“ eða hvað felist í „*nýrri uppbygginu*“ sem fjallað er um í tillögunni.
3. Loks er gerð athugasemd við það að hvergi kemur fram í kynningargögnum að tillagan hafi verið send Skipulagsstofnun til athugunar og að sá fjögurra vikna frestur hafi liðið sem áskilið er í 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 eða hvort stofnunin hafi gert einhverjar athugasemdir við tillöguna.

Allur réttur er áskilinn til að gæta hagsmuna félagsins og neyta þeirra úrræða sem lög leyfa verði réttindi þess skert með umræddri skipulagsbreytingu.

Virðingarfyllst,



From: Sigurlaug Helga Pétursdóttir [mailto:sigurlaug@reitir.is]

Sent: 1. mars 2016 20:12

To: USK Skipulag

Cc: Arna Grímsdóttir; Friðjón Sigurðarson

Subject: Athugasemdir við verklýsingu vegna endurskoðunar aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 - miðborgin

Með vísan í verklýsingu vegna endurskoðunar aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 - miðborgin, vilja Reitir fasteignafélag koma nokkrum atriðum á framfæri, þar sem félagið er stór hagsmunaraðili á miðborgarsvæðinu.

Eignir Reita á svæðinu sem um ræðir eru 17 talsins en mögulega fjölgar þeim um 5 fljótlega, þar sem Reitir hafa gert samninga við Stefni um kaup á tilteknum fasteignafélögum eins og áður hefur verið tilkynnt um í Kauphöll Íslands. Heildarfermetra fjöldi er 27.397 en 47.157 ef eignirnar, sem eru í áðurnefndu kaupferli eru taldar með.

Fyrir hið fyrsta viljum við benda á að mikilvægt er að skerpa á því með einhverjum hætti hver sé eigandi starfsemiskvóta á hverjum tíma. Eðli málsins samkvæmt hlýtur kvótinn að tilheyra þeirri fasteign, sem starfsleyfi er veitt út frá og þar með „eign“ eða réttindi fasteignareiganda en ekki rekstraraðila.

Þá teljum við skipta máli að gagnsæi sé haft á þeim starfsemiskvótum, sem búið er að útteila og þeim sem eftir eru í pottinum. Ef litið er til þess að starfsemiskvótar eru sameiginleg auðlind fasteignareigenda miðborgar á skilgreindu kvótasvæði hlýtur að vera æskilegt að breyting á notkun húsnæðis sé kynnt fyrir viðkomandi hagsmunaaðilum og þeim gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna áður en hún er afgreidd af borgaryfirvöldum. Þá veltum við því fyrir okkur hvort byggingarfulltrúi ætti að vísa erindum til skipulagsyfirvalda til grenndarkynningar þegar um breytingu á starfsemi er að ræða áður en hann afgreiðir umsókn. Til viðbótar teljum við skynsamlegt að upplýsingar um breytta notkun húsnæðis séu skráðar í gagnagrunn, sem er aðgengilegur almenningi (t.d. Borgarvefsjá) í þeim tilgangi að ná utanumhaldi og yfirsýn yfir starfsemiskvóta.

Þar sem starfsemiskvóti felur í sér kvöð á fasteign og takmörkun á eignarrétti fasteignareigenda veltum við því fyrir okkur hvort þinglýsa ætti slíkri kvöð um takmarkanir á notkun fasteigna eða fasteignahluta.

Hvað varðar skilgreiningu á kvótasvæði miðborgar bendum við á mikilvægi þess að það sé skilgreint betur og ítarlegra svo það samræmist heildrænum skipulagsmarkmiðum borgarinnar. Til að mynda er lengd Lækjargötu nú takmörkuð en hún nær aðeins frá Austurstræti og að Skólaláru. Að okkar mati ætti götusvæðið að vera frá Geirsgötu og að Tjörn til að ná fram heildrænum skipulagsmarkmiðum. Þá teljum við að huga þurfi að því að þar sem gegnumgangur er um húsnæði eins og t.d. frá Austurstræti yfir á Austurvöll, þar sem ein framhlið er við Austurstræti og hin við Austurvöll (svæði 40 og 4 á korti yfir skilgreind götusvæði) að þar verði ekki ósamrýmanlegir starfsemiskvótar, þar sem aðeins einn rekstraraðili er. Þá vekjum við athygli á því að Guðrúnartún og Höfðatorg eru fasteignir á skilgreindu skrifstofusvæði og það geti varla talist samræmast tilgangi á vernd smásöluverslunar að kvótasetja það svæði. Þá teljum við vanta upp á skýrleika á punktalínunni við Vesturgötu (svæði 1 á korti yfir skilgreind götusvæði) en við getum ekki áttað okkur á breytingum, sem þar er gert ráð fyrir og teljum ósamræmi vera í því að hafa punktalínur sitthvorum megin við Vesturgötu 2a.

Þá er álitamál hvort starfsemiskvóti taki aðeins til þeirrar starfsemi sem er sjáanleg frá götunni, þ.e. götuhlið eða framhlið húseignar, eða hvort skilja megi reiknireglurnar sem svo að hann taki til starfsemi á jarðhæð hvernar húseignar í heild sinni. Við teljum mikilvægt að á þessu sé skerpt. Sem dæmi mætti

nefna að ef hús er mjög djúpt og getur borið ólíka starfsemi ætti framhliðarkvöð ekki endilega að taka til allrar hæðarinnar.

Við bendum á að samkvæmt núgildandi reiknireglum um starfsemiskvóta telja óvirkar götuhliðar eins og stigagangar, aðgengi að tæknirýmum og önnur sameiginleg rými, með í nýtingu. Nokkuð er um blönduð hús í miðborginni, þ.e. húsnæði sem samanstendur annars vegar af íbúðum og hins vegar atvinnurekstri. Reynslan hefur sýnt að í þessum tilvikum tengist ákveðið hlutfall fasteignar á engan hátt kvótasettri starfsemi og ef tekið yrði tillit til framangreinds þá myndu öll hlutföll breytast. Þá teljum við óeðlilegt að íbúðareigandi geti haldið á hlutdeild í starfsemiskvóta aðeins út frá hlutdeild hans í sameiginlegum rýmum fasteignar, sem telja með í nýtingu.

Hvað varðar flokkun á starfsemi þá viljum við benda á að fá eða engin sanngirnissjónarmið eru að baki því að flokka næturklúbba og veitingastaði í sama flokk líkt og gert er í dag í kvótaútreikningum. Skemmtistaðir sem aðeins er opnir tvö kvöld í viku ættu að sæta frekari skorðum í skipulagslegu tilliti en veitingastaðir sem auðga mannlífið allan daginn og alla daga vikunnar.

Þá bendum við á að í verklýsingunni er ekki að finna neinar áherslur eða fyrirkomulag endurskoðunar á kvótum er varða hótél- eða gististarfsemi, sbr. kafla 4. Af þeim sökum vilja Reitir koma því á framfæri að mikill áhugi er hjá félaginu að koma sjónarmiðum sínum og athugasemdum að í tengslum við þá takmörkun á endurskoðunarferlinu og óskað er eftir því að samráð sé haft við félagið í ljósi hagsmuna þess á svæðinu.

Að lokum er fyrir hönd Reita tekið fram að sé áhugi á frekari umræðum um framangreind eða önnur atriði, upplýsingum eða útskýringum þá er félagið meira en viljugt til þess að hitta fulltrúa borgarinnar á fundi og fara nánar yfir málið.

Virðingarfyllst,

Sigurlaug H. Pétursdóttir, hdl.

Lögmaður/Attorney at Law

575 9026 | 848 2887 | sigurlaug@reitir.is

575 9000 | www.reitir.is | reitir@reitir.is



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Reykjavíkurborg
Haraldur Sigurðsson
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Kópavogur, 29.11.2016
1602003 SB

Efni: Miðborgin -Reykjavík, breyting á landnotkunarskilmálum

Á 71. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 25. nóvember 2016 s.l. var fjallað um ofangreint málefni.

Eftirfarandi var bókað:

Tillaga á vinnslustigi skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að setja ákveðnari og skýrari ákvæði varðandi þróun og uppbyggingu ferðaþjónustu í miðborginni. Settar eru ákveðnar takmarkanir á uppbyggingu hótela og gististaða í miðborgarkjarnanum (M1a).

Það svæði miðborgarinnar sem um ræðir er innan landskjarna eins og hann er skilgreindur í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Í töflu 2 (viðmið um einkenni kjarna) er lögð áhersla á að á miðkjarna sé fjölbreytt atvinnustarfsemi, þjónusta og íbúðir. Það er því í fullu samræmi við áherslur svæðisskipulags að Reykjavíkurborg setji ákvæði sem sporni við einsleitri uppbyggingu í miðborgarkjarnanum.

Niðurstaða:

Svæðisskipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við tillögudrögin. Miðborgin er hluti af landskjarna sem skilgreindur er í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Að mati nefndarinnar er fyrirhuguð breyting sem á að sporna við einsleitri uppbyggingu í landskjarnanum í góðu samræmi við áherslur svæðisskipulagsins um að starfsemi í landskjarna sé fjölbreytt.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell A. Proppé
svæðisskipulagsstjóri

Frá: Arna Grímsdóttir <Arna@reitir.is>
Sent: 28. nóvember 2016 11:30
Til: USK Skipulag
Afrit: Friðjón Sigurðarson
Efni: Athugsemdir við drög um breytingu á landnotkunarskilmálum í miðborgarkjarna

Sæl,

Með vísan í fyrirhugaðar breytingar á landnotkunarskilmálum Miðborgarkjarna (M1a) sem lúta að því að setja ákveðnar takmarkanir á uppbyggingu hótela og gististaða, vilja Reitir fasteignafélag koma nokkrum atriðum á framfæri, þar sem félagið er stór hagsmunaraðili á miðborgarsvæðinu.

Fyrir hið fyrsta viljum við benda á að mikilvægt er að skerpa á því með einhverjum hætti hver sé eigandi gistikvóta á hverjum tíma. Eðli málsins samkvæmt hlýtur kvótinn að tilheyra þeirri fasteign, sem starfsleyfi er veitt út frá og þar með „eign“ eða réttindi fasteignareiganda en ekki rekstraraðila. Rökin fyrir því eru að rekstaraðili hefur almennt mun styttri líftíma en fasteign sem t.d. er sérstaklega útbúin sem hótél og er ætlað að standa þannig um tugi ára. Þessi óskýrleiki er til þess fallinn að skapa eignarréttarlega óvissu sem getur haft ófyrirséðar afleiðingar.

Þá teljum við skipta máli að gagnsæi sé haft á þeim gistikvótum, sem búið er að útdeila og þeim sem eftir eru í pottinum. Ef litið er til þess að gistikvótar eru sameiginleg auðlind fasteignareigenda miðborgar á skilgreindu kvótasvæði hlýtur að vera æskilegt að breyting á notkun húsnæðis sé kynnt fyrir viðkomandi hagsmunaaðilum og þeim gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna áður en hún er afgreidd af borgaryfirvöldum. Þá veltum við því fyrir okkur hvort byggingarfulltrúi ætti að vísa erindum til skipulagsyfirvalda til grenndarkynningar þegar um breytingu á starfsemi er að ræða áður en hann afgreiðir umsókn. Til viðbótar teljum við skynsamlegt að upplýsingar um breytta notkun húsnæðis séu skráðar í gagnagrunn, sem er aðgengilegur almenningi (t.d. Borgarvefsjá) í þeim tilgangi að ná utanumhaldi og yfirsýn yfir starfsemiskvóta.

Þar sem gistikvóti felur í sér kvöð á fasteign og takmörkun á eignarrétti fasteignareigenda veltum við því fyrir okkur hvort eiganda fasteignar væri heimilt að þinglýsa slíkum réttindum á fasteign sína.

Varðandi þá valkosti sem tilgreindir eru í breytingatillögu að þá eru Reitir í fyrsta lagi ósammála því að takmörkun sé sett á ráðstöfunarrétt fasteignareigenda. Að því sögðu og með þeim fyrirvara að þá vilja Reitir koma eftirfarandi á framfæri:

- Reitir telja óráðlegt að láta hámarkshlutfallið ná bæði yfir gistipjónustu í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði. Eins og áður segir er fasteign sem útbúin er sem hótél eða gistiheimili varanleg og krefst slík framkvæmd mikilla fjárhagslega skuldbindingar af hálfu fasteignareiganda. Hins vegar hefur gistipjónusta í íbúðarhúsnæði í eðli sínu mun styttri líftíma, en oft er eflaust um skammtíma ráðstöfun íbúðareiganda að ræða sem ekki krefst mikillar viðbótarfjárfestingar af hans hálfu. Auk þess er mun auðveldara í framkvæmd að sækja um leyfi fyrir heimagistingu heldur en leyfi fyrir gistipjónustu í atvinnuhúsnæði. Það verður því að teljast ósanngjarnt ef eigandi atvinnuhúsnæðis þarf að deila kvótanum með íbúðareiganda.
- Eins og áður segir eru Reitir almennt ekki sammála því að takmörkun sé sétt á ráðstöfunarrétt fasteignareigenda en telja þó þessa leið valda sem minnstri íhlutun samanborið við hinar. Reitir leggja þó áherslu á ofangreinda punkta um að fasteignareigandi eigi kvótan, gegnsæi sé viðhaft allt ferlið og að upplýsingagjöf sem og aðrar stjórnsýslureglur séu í heiðri hafðar.
- Þessi leið bannar umbreytingu á núverandi fasteignum í gistipjónustu en opnar á slíkt varðandi nýbyggingar eða nýtt byggingamagn við eldra. Slíkt bannákvæði takmarkar um of ráðstöfunarrétt fasteignareiganda og er íþyngjandi aðgerð.
- Reitir eru ósammála því að setja megi almenn ákvæði sem kveða á um að frekari uppbygging gistipjónustu sé óheimil. Þessi aðferð sem felur í sér bann við leyfisveitingum gengur lengst í að skerða ráðstöfunarrétt fasteignareigenda og er mjög þvingandi aðgerð.

Reitir telja fulla þörf á að árétta það í tillögunni að hvers kyns takmarkanir sem hér er rætt um séu tímabundnar og miðist við sama líftíma og gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur eða til ársins 2030.

Fyrir hönd Reita að þá er ítrekuð ósk okkar um samráð í þessum efnum og óskar félagið eftir því að borgin flokki Reiti sem hagsmunaaðila í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga og sendi félaginu í framtíðinni drög að framtíðartillögum er varða skipulagið til umsagnar og kynningar.

Að lokum er fyrir hönd Reita tekið fram að sé áhugi á frekari umræðum um framangreind eða önnur atriði, upplýsingum eða útskýringum þá er félagið meira en viljugt til þess að hitta fulltrúa borgarinnar á fundi og fara nánar yfir málið.

Vinsamlega staðfestið móttöku bréfs þessa.

Kveðja,

Arna Grímsdóttir, hdl.

Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs / General counsel
575 9000

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík
www.reitir.is | reitir@reitir.is

Þjónustu- og neyðarsími allan sólarhringinn: 575 9000



Húsnæðislausnir
fyrir stór og lítil
fyrirtæki á reitir.is

REITIR



Fyrirvari vegna tölvupósts

Frá: Garðar Hannes Friðjónsson <gardar@eik.is>
Sent: 29. nóvember 2016 21:56
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við breytingar á landnotkunarskilmálum í miðborgarkjarna (M1a)

Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar

Ágæti viðtakandi,

Athugasemdir við breytingar á landnotkunarskilmálum í miðborgarkjarna (M1a)

Eik fasteignafélag hf. er eitt af stærstu fasteignafélögum landsins með yfir 280.000 þúsund fermetra af atvinnuhúsnæði, þar af eru um 27.000 fermetrar í miðbæ Reykjavíkur. Félagið hefur um langt skeið haft áhuga og trú á miðbænum og hefur lagt áherslu á uppbyggingu og gott viðhald þeirra eigna sem þar eru staðsettar. Félagið hefur því verulega hagsmuni af velheppnaðri uppbyggingu miðbæjarins.

Í grunninn fagnar félagið hugmyndum borgarinnar um stýringu starfsemi miðbæjarins. Þannig er félagið sammála þeirri hugmyndafræði að of einsleit starfsemi geti dregið úr áhuga fólks, bæði Íslendinga og ferðamanna, á miðbænum. Félagið er jafnframt sammála því að aðdráttarafl miðbæjarins eigi að markast af fjölbreytni í verslun og menningu.

Er það mat félagsins að lykillinn að ofangreindri fjölbreytni og áhuga fólks á miðbænum liggi í fjölbreytni í starfsemi á jarðhæðum húsa í miðbænum og þá síður á efri hæðum. Þannig telur félagið að sveigjanleiki í því að breyta efri hæðum húsa í gistitengda starfsemi eða íbúðir styðji við uppbyggingu miðbæjarins að svo miklu leiti að það hafi engin eða takmörkuð áhrif starfsemi jarðhæðanna. Þannig er það skoðun félagsins að almenn skrifstofustarfsemi styðji mjög lítið við það sem gerir miðbæinn eftirsóknaverðan á meðan gististarfsemi og íbúðir geri það.

Í ljósi stærðar félagsins og hve félagið á mikið af fermetrum í Reykjavík, þ.m.t. í miðbænum, óskar félagið eftir því að litið verði á félagið sem stóran hagmunaraðila þegar að kemur viðamiklum breytingum á skipulagi sem gæti haft veruleg áhrif á atvinnustarfsemi svæða. Þannig óskar félagið einnig eftir því að vera á póstlista þegar að kemur að kynningum og er í því samhengi vísað í bréf dagsett 14. nóvember 2016 um ofangreint mál.

Jafnframt lýsir félagið yfir áhuga að hitta umhverfis- og skipulagssvið til frekar umræðna um ofangreint mál eða önnur mikilvæg mál, enda lítur félagið svo á að hagmunir félagsins og borgarinnar fari saman þegar að kemur að uppbyggingu borgarinnar.

Virðingarfyllt,

f.h. Eikar fasteignafélags,

Kveðja,



Garðar Hannes Friðjónsson

Forstjóri

gardar@eik.is
+354 590-2200
+354 861-3027

Sjá fyrirvara/disclaimer: www.eik.is/fyrirvari

Frá: USK Skipulag
Efni: FS: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um drög að tillögu að breytingu á landnotkunarskilmálum í miðborgarkjarna (M1a) í aðalskipulagi, takmarkanir á gistipjónustu.

Umhverfis- og skipulagsráð
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 30. nóvember 2016
2016110147

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um drög að tillögu að breytingu á landnotkunarskilmálum í miðborgarkjarna (M1a) í aðalskipulagi, takmarkanir á gistipjónustu.

Vísað er til bréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 14. nóvember 2016 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um drög að tillögu til breytinga á landnotkunarskilmálum í miðborgarkjarna (M1a) í aðalskipulagi, takmarkanir á gistipjónustu. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir drögin og gerir eftirfarandi umsögn.

HER fagnar framkomnum breytingartillögum á landnotkunarskilmálum á þessu svæði en áður hefur verið bent á að mikil uppbygging gististaða á íbúðarsvæðum veldur ákveðnu ónæði. HER vill þó benda á að til að koma í veg fyrir misskilning þarf að samræma orðanotkun í tillögunni við þær skilgreiningar sem eru í lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Í tillögunni er talað um gistipjónustu en skv. lögnum er talað um gististaði.

Virðingarfyllt
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi

Aron Jóhannsson
Heilbrigðisfulltrúi

Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Mosfellsbæ, 01.12.2016
erindi nr. 201611120/19.2 ÓM

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

Á 425. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 29. nóvember 2016, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Breyting á Aðalskipulagi 2010-2030, miðborgin

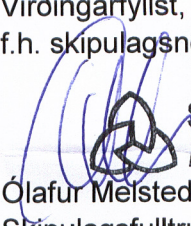
Borist hefur erindi frá Reykjavíkurborg dags. 11. nóvember 2016 varðandi tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Lagt fram. Ekki er gerð athugasemd við erindið.

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

 Skipulagsfulltrúi
Mosfellsbæjar
Ólafur Mielsted
Skipulagsfulltrúi

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.



Ann María Andreassen

Frá: Gunnar Valur Sveinsson <gunnar.valur@saf.is>
Sent: 5. desember 2016 13:56
Til: USK Skipulag
Efni: Aðalskipulag RVK 2010-2030

Ágæti viðtakandi,

Samtök ferðaþjónustunnar hafa ekki skilað inn athugasemdum vegna breytinga á aðalskipulagi 2010-2030.

Samtökin vilja þó benda á það sem áður hefur komið fram í umræðum um aðalskipulag að ekki þykir heillavænlegt þróun að heimila ekki uppbyggingu á hótélum og gististöðum á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum.

Einnig benda samtökin á að breyting á lögum um veitingahús, gististaði og skemmtanahald mun taka gildi 1. janúar og hefur ekki verið tekið tillit til gistiflokka sem þar koma fram.

Samtökin áskilja sér rétt að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum

Ég væri þakklátur fyrir staðfestingu á móttöku.

Bestu kveðjur
Gunnar Valur

ÓTTAR YNGVASON

HÆSTARÉTTARLÖGMAÐUR
SÍÐUMÚLA 34 - 108 REYKJAVÍK
SÍMI 892 1529 & 588 7690
Netfang: ottar@iec.is

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur,
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík.

14. mars 2017.

Netfang: skipulag@reykjavik.is

Efni: Athugasemdir við hugmyndir að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 varðandi landnotkun og landnotkunarskilmála á miðborgarsvæði (M1a, 1b og 1c).

Fyrir hönd eigenda Skólastrætis 3 og 3b er vakin athygli á nokkrum grunnreglum, sem skipulagsyfirvöldum borgarinnar er skylt að gæta við breytingu á aðalskipulagi varðandi landnotkun og landnotkunarskilmála miðborgarsvæðisins.

1. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 segir m.a. í c.lið 1. gr., að markmið laganna sé “að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi.” Þá segir í 1. tl. 2. gr. að aðalskipulag sé skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu. Síðan segir í 12. tl. sömu greinar, að landnotkun sé ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, frístundahús, iðnað, verslun, útivist og landbúnað.

Þessi ákvæði skipulagslaga setja aðalskipulagi almennar og verulegar skorður, sem skipulagsyfirvöld verða að virða. Slíkt er t.d. ekki gert með tillögu um „Sérákvæði um gististaði (sem) miða einkum að því að stemma stigu við fjölgun gististaða innan íbúðabyggðar, til að umbreyting íbúðarhúsnæðis í gististað veiki ekki íbúasamfélagið í viðkomandi hverfi um of og að áhrif á íbúðarhúsnæðismarkað verði sem minnst.“ (bls. 4, breyting nr. 15). Enda segir neðar á sömu blaðsíðu, að ekki hafi verið taldar lagalegar forsendur til að stýra þessari gerð gistipjónustu í aðalskipulaginu (stærri gististöðum). Sama hlýtur að gilda um aðrar sambærilegar „stýringar“ og „kvóta“ á notkun fasteigna á skipulagssvæðinu.

Sama á við það sem segir um svæði M1c á bls. 8 í breytingu nr. 10: „Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna, skal skilgreina í deiliskipulagi.“

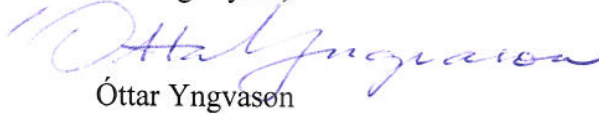
Slíkar sértækar „stýringar“ á notkun fasteigna í borginni geta auðveldlega leitt til verðryrnunar hlutaðeigandi fasteigna, og bótaskyldu borgarinnar skv. 51. gr. skipulagslaga.

Til að forðast misskilning skal tekið fram, að umbjóðendur mínir hafa ekki í huga nefnda notkun fasteigna sinna, en telja að notkunartími eða hverjir hafa afnot af þeim sé ekki á könnu borgarinnar að ákveða.

2. Þá skal minnt á eignarréttarákvæði 72. greinar stjórnarskrárinnar. Allar óþarfar og sértækar breytingar á aðalskipulagi, sem skerða verðmæti fasteigna í borginni eru andstæðar þessu stjórnarskrarákvæði um verndun eignarréttar.

3. Loks skal minnt á jafnréttisákvæði 65. greinar stjórnarskrárinnar með það í huga að sértæk ákvæði í aðalskipulagi geta auðveldlega farið í bág við þá grein, þegar „kvótaákvæði“ mismuna eigendum fasteigna á viðkomandi svæði.

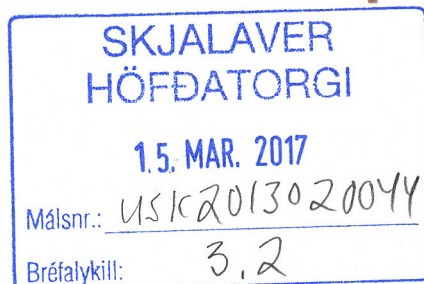
Virðingarfyllst,



Óttar Yngvasen

Afrit sent Skipulagsstofnun.

Reykjavíkurborg
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargata 11
101 Reykjavík.



Málsmr.:
Skjalasafn Ráðhúss
15. mars 2017
Bréfalykill:

Reykjavík, 14. mars 2017

EFNI: Athugasemdir vegna fyrirhugaðra breytinga á aðalskipulegi umlandnotkunarskilmála Miðborgar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2010

Á fundi Reykjavíkurborgar þann 16. febrúar 2017 voru kynntar fjórar tillögur Reykjavíkurborgar sem hafa það að markmiði að takmarka gistiþjónustu innan M1a.

Fyrir hönd Þingvangs ehf., sem hagsmunaaðila á svæðinu mótmælir undirritaður fyrirhuguðum breytingum.

Forsendur:

Umræddar breytingar fela í sér brot á 72. grein Stjórnarskrár lýðveldisins Ísland. Fjölmargir aðilar hafa fjárfest í fasteignum á svæðinu. Yrði tillaga Reykjavíkurborgar að veruleika myndi það hafa í för með sér beina skerðingu á verðmæti fasteigna á svæðinu. Til stuðnings þeirri staðreynd má t.a.m. vísa til skýrslu Íslandsbanka frá því í mars 2017 sem ber heitið: „Skýrsla um íslenska ferðapjónustu 2017“ (sjá fskj. 1). Þannig myndi Reykjavíkurborg með beinum hætti, og vísvitandi skerða verðmæti fasteigna á miðborgarsvæðinu. Ljóst þykir að með aðgerðum sem þessum mun Reykjavíkurborg verða skaðabótaskyld, m.a. með vísan til dóms Hæstaréttar í máli nr. 544/2015.

Þá ganga umræddar hugmyndir Reykjavíkurborgar mun lengra heldur en tilefni stendur til. Núverandi eigendur hafa fjárfest á þeirri forsendu að heimild til gistirýma nemi um 23% fasteigna á svæðinu. Jafnvel þó rök stæðu til þess að endurskoða það viðmið hafa engin rök verið lögð fram til stuðnings þess að færa þau niður í núverandi ástand og loka þar með fyrir möguleika þeirra sem hyggjast bjóða upp á gistingu.

Þá lýsa aðilar yfir verulegum áhyggjum yfir því að verið sé að hygla óskráðum og ósamþykktum gistirýmum. Það er grunur aðila að ósamþykkt gistirými séu meiri en tölur segja til um. Með umþrættum breytingum næði þessi undirheimastarfsemi enn meira vægi jafnframt sem aukinn hvati væri fyrir nýja aðila að stunda óskráða gistisölu á svæðinu.

Virðingarfyllst
f.h. Þingvangs ehf.

Bjarki Þór Sveinsson hrl.

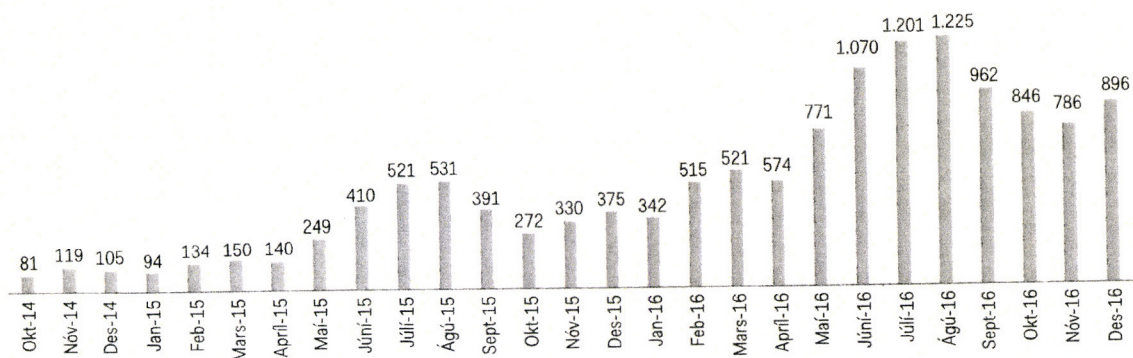
-MÁLFLUTNINGSSTOFA REYKJAVÍKUR | REYKJAVÍK LEGAL-

Airbnb hefur átt stóran þátt í hækkun íbúðaverðs

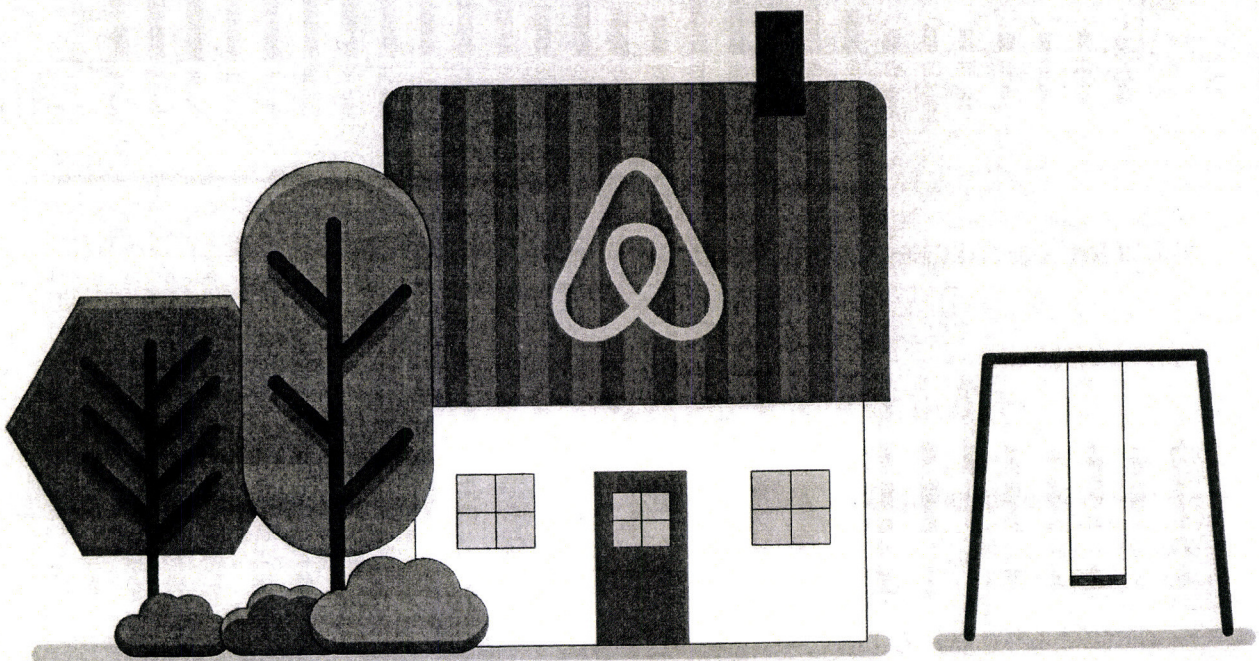
Þegar einungis er horft til heimila sem voru í útleigu í gegnum Airbnb og nýtingu þeirra í hverjum mánuði má áætla fjölda íbúða sem voru í leigu á Airbnb öllum stundum eftir mánuðum. Að meðaltali voru um 300 íbúðir í útleigu öllum stundum á Airbnb á árinu 2015 og um 809 á árinu 2016. Er þetta aukning um 509 íbúðir en til samanburðar voru byggðar 399 íbúðir í Reykjavík

á árinu 2016. Fjölgun íbúða í heilsársútleigu á Airbnb hefur því verið talsvert umfram fjölgun nýrra íbúða í Reykjavík yfir sama tímabil og þannig átt stóran þátt í mikilli hækkun íbúðaverðs á svæðinu. Þess má geta að í ágúst á árinu 2016 náði fjöldi íbúða á Airbnb hámarki í um 1.225 íbúðum og er það um 131% fjölgun frá því í sama mánuði á árinu 2015 þegar fjöldinn var 531.

Mynd 35. Áætlaður fjöldi heimila í heilsársleigu á Airbnb í Reykjavík á hverjum tíma



Heimild: Airdna og Greining Íslandsbanka



Málsnr.:
Skjalasafn Ráðhúss
1525 15. mars 2017
Bréfalykill:

SKJALAVER
HÖFÐATORGI

15. MAR. 2017

Málsnr.: LSK 2013020044
Bréfalykill: 3.2

Reykjavíkurborg
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargata 11
101 Reykjavík.

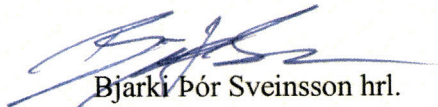
Reykjavík, 15. mars 2017

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Breyting á landnotkunarskilmálum

Miðbæjarfélagið, hagsmunasamtök rekstraraðila og eigenda atvinnuhúsnæðis í miðbænum mótmæla hér með hugmyndum Reykjavíkur um að takmarka gistipjónustu í miðborg Reykjavíkurborgar, sbr. fund borgarinnar þann 16. febrúar 2017.

Samtökin telja umræddar breytingar fela í sér brot á 72. grein Stjórnarskrár lýðveldisins Ísland. Breytingarnar myndu hafa í för með sér beina skerðingu á verðmæti fasteigna á svæðinu, sbr. skýrslu Íslandsbanka um íslenska ferðapjónustu 2017. Þá telja samtökin að tillögur Reykjavíkurborgar séu mun harðari gagnvart fasteignaeigendum en nauðsynlegt er til að ná fram tilgangi borgarinnar. Óskar félagið eftir viðræðum um aðra mögulega kosti sem falla vel að miðbæjarkjarna Reykjavíkurborgar.

f.h. Miðbæjarfélagsins



Bjarki Þór Sveinsson hrl.

-MÁLFLUTNINGSSTOFA REYKJAVÍKUR|REYKJAVÍK LEGAL-

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi		
Mótt. 04. MAÍ 2017		
		<i>sign</i>
<i>Skjaln.</i>		<i>Ábm.</i>

Reykjavík, 2. maí 2017
Tilvísun: 201702023 / 3.2

Efni: Heimildir um uppbyggingu ferðaþjónustu í miðborgarkjarna (M1a)

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið hefur, með erindi dags. 4. apríl 2017, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í borgarráði þann 30. mars 2017.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. 27. mars 2017.

Breytingartillagan felst í skilgreiningu sérákvæða sem takmarka uppbyggingu hótela og gististaða í miðborgarkjarna (M1a). Bætt er við texta í skilgreiningu á M1a í kaflanum landnotkun og í sértækum ákvæðum um hótél og gistirými og töflu 3. Gististaðir er breytt.

Með erindinu bárust umsagnir og athugasemdir við verklýsingu frá Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Samtökum ferðaþjónustunnar, Mosfellsbæ, Miðbæjarfélaginu – hagsmunsamtökum rekstraraðila og eigenda atvinnuhúsnæðis í miðbæ Reykjavíkur og frá eigendum húsnæðis í miðborginni.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga en bendir á eftirfarandi:

Aðalskipulagstillagan nær einnig til svæðis M1c sbr. kafla 4 en framar í tillögunni kemur afgerandi fram að breytingin nái einungis yfir svæði M1a.

Í tillögunni er ýmist talað um gistiþjónustu eða gististaði, t.d. kemur fram í inngangi á bls. 5 að breytingin lúti að því að takmarka uppbyggingu hótela og gististaða og í kafla 2.3. á bls. 7 segir að breytingin felst í því takmarka gistiþjónustu innan svæðis miðborgarkjarnans. Til að forðast misskilning er lagt til að bætt verði við texta að gistiþjónusta feli í sér gististaði (hótél og gistihús) en einnig gistingu í íbúðarhúsnæði.

Bent er á að fella út flokk V neðst í töflu 3 á bls. 15 þar sem flokkur V hefur verið felldur burt.



Birna Björk Árnadóttir