

Borgarráð

18. janúar 2018



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 10. janúar 2018

Aðalskipulag Reykjavíkur, veitinga- og gististaðir, breyting á aðalskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. apríl 2017, á breytingu á aðalskipulagi vegna heimilda um veitinga- og gististaði. Um er að ræða uppfærslu vegna gildistöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir/ábendingar: Hverfisráð Laugardals, dags. 30 júní 2017, Íbúasamtök miðborgar, dags. 14. júlí 2017 og Gestur Ólafsson, dags. 28. júlí 2017. Erindinu var vísað til umsagnar deildarstjóra aðalskipulag á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. ágúst 2017 og er nú lagt fram að nýju ásamt nýrri tillögu umhverfis- og skipulagssviðs, dags. september 2017 síðast breytt janúar 2018 um breytingu á aðalskipulagi vegna heimilda um veitinga- og gististaði.

Tillagan var auglýst frá 25. október 2017 til og með 6. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Benóný Ægisson f.h. stjórnar íbúasamtaka miðborgar dags. 5. desember 2017, Þórey Bjarnadóttir dags. 5. desember 2017, Þórey Bjarnadóttir dags. 5. desember, almenna leigufélagið ehf, dags. 6. desember 2017, Katrín Ingjaldsdóttir, dags. 6. desember 2017, Ómar Geir Þorgeirsson dags. 6. desember 2017, Jenný Sigurgeirsdóttir dags. 6. desember 2017, Guðmundur Hugi Guðmundsson, dags. 6. desember 2017, Málflutningsstofa Reykjavíkur f.h. Þingvangs ehf. dags. 6. desember 2017, og Reginn fasteignafélag f.h. RA 5 ehf. dags. 6. desember 2017. Einnig er lögð fram umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 8. janúar 2018

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 8. janúar 2018. Vísað til borgarráðs.



Breytingartillagan lýtur að endurskoðun reglna um staðsetningu veitinga- og gististaða á öllum landnotkunarsvæðum innan borgarinnar. Um er að ræða almenn ákvæði um starfsemi, sem ná að jafnaði til stórra byggðaheilda. Tilefni endurskoðunar skipulagsákvæða um veitinga- og gististaði var fjórþætt:

- Í fyrsta lagi að tryggja það að ákvæði aðalskipulagsins endurspegli breytt lagaumhverfi um veitinga- og gististaða, sbr. gildistöku breytinga á lögum 1. janúar 2017.
- Í öðru lagi að skerpa á og skýra almenn ákvæði í ljósi reynslunnar af framfylgd þeirra undanfarin 3 ár.
- Í þriðja lagi að endurskoða ákvæði sem varða einstök svæði, s.s. í miðborginni, þar sem tilefni hefur verið til, og almennt við aðalgötur.
- Og að síðustu að endurmeta stefnuna um gististaði með hliðsjón af hinni gríðarlegu aukningu sem hefur verið í komu ferðamanna til borgarinnar.

Í meginatriðum ganga tillögurnar út að auka lítilla sveigjanleika í staðsetningu og opnunartíma veitingastaða en þrengja almennt að staðsetningu gististaða.

Framkomnar athugasemdir - Yfirlit

10 athugasemdir:

- 2 athugasemdir þar sem óskað er eftir frekari þrengingu ákvæða
- 8 athugasemdir þar sem þrengri ákvæðum er mótmælt
- Eftirfarandi gerðu athugasemdir
 - Íbúasamtök miðborgar
 - Húsfélagið Stakkholti 2-4
 - Gistiheimilið Galtafell
 - Reginn, Hótel Óðinsvé
 - Þingvangur (Málflutningsskrifstofa Reykjavíkur)
 - Almenna leigufélagið
 - 4 einstaklingar

Athugasemd nr. 1

Íbúasamtök miðborgar – dagsett 5. desember (sbr. fyrri athugasemd)

- Heimildir við aðalgötur í miðborginni verði þrengdar frekar, bæði varðandi veitinga- og gististaði
- Að hornhús við aðalgötur, sem hafa lóðanúmer við hliðargötu, geti ekki tekið víðari heimildir aðalgatna
- Opnunartími veitingastaða (flokkur II) verði ekki lengdur í nágrenni við íbúðarbyggð.

Svör:

(1) Með breytingartillögunum er heimildir fyrir gististarfsemi við aðalgötur þrengdar verulega og takmarkast við *Minni gistiheimili*. Með breytingunum eru jarðhæðir einnig verndaðar gegn gististarfsemi. Það er umdeilanlegt að fara sérsníða ákvæði fyrir aðalgötur eftir hverfum, hvort önnur ákvæði eigi að gilda á miðborgarsvæðinu, en t.d. í Vesturbænum eða Hlíðum.

(2) Í breytingartillögunni er bætt við ákvæðum og skýringum sem eiga að auðvelda túlkun á aðalgötuheimildunum, þ.e. hvaða hús við viðkomandi götu lúti víðari heimildum. M.a. er tekið fram að stakstæð bakhús taki almennt ekki aðalgötuheimildir þó það sé skráð við viðkomandi aðalgötu. Varðandi hornhús -hvort sem þau hafa lóðanúmer við aðalgötuna eða aðlæga hliðargötu- þá er ljóst að þau eru oft lykilbyggingar við aðalgötuna og þau hús sem oft hýsa verslun og þjónustu. Þess vegna eru settar inn skýringar og viðmið um slík hús, að ef virk hlið hornhússins og meginhlið þess snýr að aðalgötu geti það tekið landnotkunarheimildir aðalgatna.

(3) Í breytingartillögu er gert ráð fyrir að matsölustaðir með vínveitingaleyfi (í flokki II), við aðalgötur og kjörnum innan íbúðarbyggðar, geti verið með opnunartíma til 11 virka daga og til 1 um helgar. Það er gert á grundvelli þess að ekki gilda lengur sérstök lagaákvæði um opnunartíma staða í flokki II. Með þessu er heimildir aðalskipulags víkkaðar eilítið til að skapa almennt meiri sveigjanleika. Hámarksheimildir í aðalskipulagi gefa hinsvegar ekki sjálfkrafa víðari opnunartíma. Meta þarf áfram í hverju tilviki, í starfsleyfisumsókn, m.a. vegna nálægðar við íbúðarhúsnæði, hver opnunartími viðkomandi veitingastaðar skuli vera. Breytingartillagan boðar ekki breytingar á reglum um opnunartíma útiveitingastaða í íbúðarbyggð miðborgar.

Athugasemd nr. 2

Pórey Bjarnadóttir, Gistiheimilið Galtafell, Laufásvegi, dagsett 5. desember

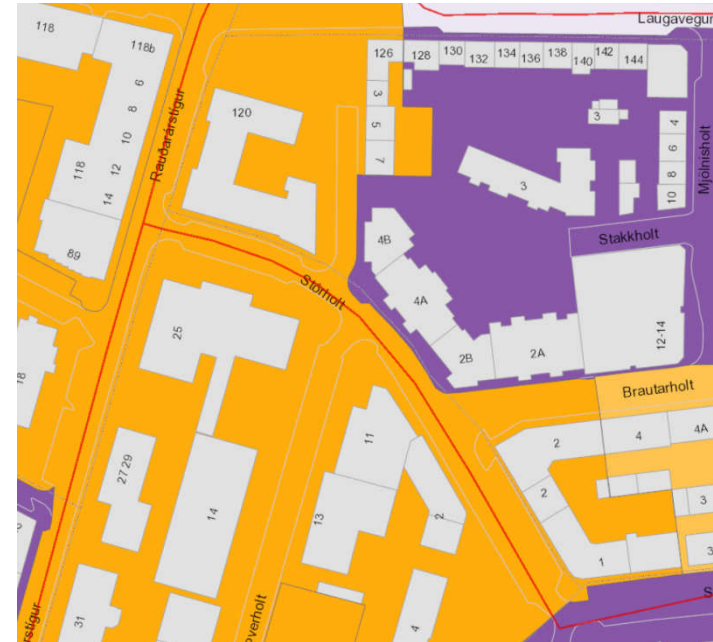
- Vísað til fyrirvara: „Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins[26. febrúar 2014], enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður....“
- Óskað eftir að tekið verði tillit til þeirra breytinga sem verða á lögum varðandi flokkun gististaða, það er starfsemi sem er óbreytt en færist óhjákvæmilega milli flokka vegna lagabreytingar og er af þeim sökum hafnað um veitingu leyfis. Vísar til greinargerðar með lagabreytingu: „Hafi aðili áður haft rekstraleyfi fyrir heimagistingu en mun ekki lengur uppfylla þau skilyrði sem sett eru í frumvarpi þessu getur hann sótt um nýja skráningu í gististaðaflokki II-IV.

Svar:

Sá möguleiki er vissulega fyrir hendi að starfsemi sé í öllum atriðum óbreytt, en sé samkvæmt lagabreytingu, gert að sækja um nýjan flokk. Þetta getur einkum átt við um gististarfsemi í flokki I -þar sem krafist er þess að gestgjafi sé með lögheimili á staðnum- sem rekin er allt árið samkvæmt eldri lögum. Til að gististarfsemi geti haldið rekstri áfram þarf starfsemin að færast í flokk II, sem almennt er ekki heimill innan íbúðarbyggðar í Reykjavík. Ef sýnt er rekstraraðili er áfram með lögheimili á gististaðnum mætti ætla að um óbreytta starfsemi væri að ræða. Ef leyfið er uppfært í flokk II með þeim rökum, þá er hinsvegar ekki lengur krafa um að gestgjafinn sé áfram með lögheimili á viðkomandi stað. Þar með er ekki lengur trygging fyrir því að gististaðurinn sé áfram rekin á sama grundvelli, með persónulegri þjónustu gestgjafans eins og verið hefur og því í raun um breytta starfsemi að ræða. Þetta er því vandmeðfarið, horft til einstakra mála, en Reykjavíkurborg og öðrum sveitarfélögum ber auðvitað að fara að landslögum.

- Lagt til að öll hús við aðalgötu, sem eru með lóðanúmer við aðlæga götu taki ekki aðalgötuheimildir, einkum ef aðalinngangur og meginaðkoma að húsinu er ekki frá aðalgötunni

Í breytingartillögunni er bætt við ákvæðum og skýringum sem eiga að auðvelda túlkun á aðalgötuheimildunum, þ.e. hvaða hús við viðkomandi götu lúti víðari heimildum. M.a. er tekið fram að stakstæð bakhús taki almennt ekki aðalgötuheimildir þó það sé skráð við viðkomandi aðalgötu. Til að meta hvort hús geti tekið aðalgötuheimildir – sem einkum reynir á varðandi hornhús sem hafa númer við aðlæga götu- skal horfa til þess hvort virk hlið hússins (aðalinngangur) og meginhlið þess snúi að aðalgötu. Þau ákvæði sem bætt er við samkvæmt breytingartillögunni, taka í megin atriðum undir sjónarmið sem koma fram í athugasemd.



Athugasemd nr. 4

Reginn, dagsett 6 desember.

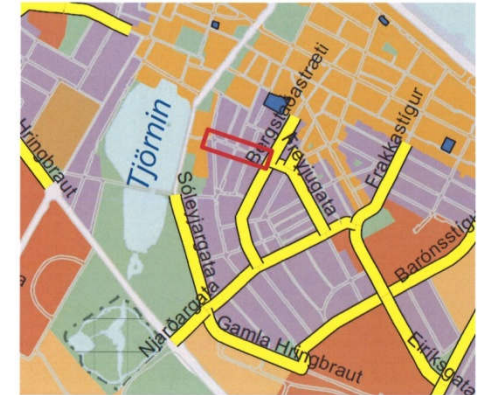
- Mótmæla þrengingu ákvæða á svæði M1c, sem hamli stækkunarmöguleika Hótel Óðinsvé : „**Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og öðru atvinnuhúsnæði í gistipjónustu....**“
- Leggja til að M1a nái yfir svæði sunnan við og meðfram Skólavörðustíg
- Að Bjargarstígur-Skálholtstígur, milli Bergstaðastrætis og Laufásvegar verði aðalgata

Svör:

(1) Megin markmið með frekari takmörkunum á gististarfsemi á svæði M1c, er að vernda íbúasamfélagið og almennt að tryggja og viðhalda fjölbreyttri starfsemi í miðborginni. Hin nýju ákvæði eru samhljóða þegar staðfestum ákvæðum fyrir svæði M1a.

(2) Útvíkkun á svæði M1a yfir núverandi svæði M1c, við Skólavörðustíg og sunnan hans, hefði í raun ekki miklar breytingar á heimildum í för með. Á báðum svæðunum gilda sambærilegar heimildir sem takmarka frekari vöxt gististarfsemi en áfram eru víðar heimildir fyrir alla aðra starfsemi, verslun og þjónustu sem getur stutt við ferðaþjónustuna.

(3) Það er ávallt álitamála hvaða götu eiga að vera skilgreindar sem aðalgötur. Megin sjónarmið við ákvörðun um þær við samþykkt aðalskipulagsins, var að þær bæru meiri umferð en aðrar götur (safngötur/tengibrautir) innan íbúðarbyggðarinnar og/eða hefð væri fyrir verslun og þjónustu við viðkomandi götu. Í ljósi framkominna athugasemda, einkum frá íbúasamtökum og í ljósi þess að enn er takmörkuð reynsla af aðalgötuheimildunum, var ákveðið að fjölga ekki aðalgötum í breytingartillögunni.



Athugasemd nr. 5

Málflutningsstofa Reykjavíkur, f.h. Þingvangs, dagsett 6 desember.

- Mótmæla þrengingu ákvæða um gististaði við aðalgötur og leggja til að horfið verði frá því að takmarka gististaði við Minni gistiheimili (5 herbergi eða minni). Ekki er nægilega rökstutt að binda heimildina eingöngu við minni gistiheimili, meðan almenn heimild við aðalgötur eru bæði flokkar II og III. Þessi þrenging hefur í för með sér verulega skerðingu á nýtingarheimildum fasteignaeigenda. Lögð er til eftirfarandi orðalagsbreyting: „Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal **almennt** miðast við Minni gistiheimili...” og gefa þannig færi á að rökstyðja stærri gististaði í deiliskipulagi
- Takmörkunum á gististarfsemi á svæði M1c er mótmælt. Nefnt sem sértækt ákvæði sem takmarki eignarrétt og geti leitt til skaðabótaskyldu

Svör:

(1) Breytt gististaðaákvæði við aðalgötur miða að því að minnka almennt áhrif og ónæði starfseminnar á nærliggjandi íbúðarbyggð, án þess þó að banna alfarið gististaði við aðalgöturnar. Það er skynsamlegt að reyna ekki bara að stýra staðsetningu gististaða heldur einnig umfangi þeirra á hverju svæði. Það er margt sem mælir með því að miðsvæðin hýsi almennt stærri gististaði eins og hótél (sem almennt eru í flokki IV) en minni gistiheimil dreifist víðar. Nýtingarréttur hvers og eins einstaklings sem á húsnæði við götuna er þannig ekki skertur að neinu marki.

(2) Megin markmið með takmörkun á gististarfsemi á svæði M1c er að vernda íbúasamfélagið og fjölbreytta starfsemi í miðborginni, sbr. megin markmið aðalskipulagsins. Breytingin á ákvæðum svæðis M1c er sambærileg og áður hafa verið staðfest fyrir svæði M1a í miðborginni. Sveitarstjórnir og skipulagsyfirvöld hafa ríkar heimildir til að stýra landnotkun og starfsemi eftir svæðum, á grundvelli skipulagslaga. Lögin veita heimild til að takmarka ráðstöfunarrétt eiganda á eign sinni með áætlun um breytta landnotkun í því skyni að stuðla að hagkvæmri og skynsamlegri nýtingu lands í þágu almannahagsmuna. 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 nr. 123/2010.

Athugasemd nr. 6

Almenna leigufélagið ehf, dagsett 6 desember.

- Minnir á að meðal markmiða um aðalgötur, var að beina gististarsemi frá íbúðarbyggðinni og rólegum húsagötum, að völdum aðalgötum og kjörnum. Gerir athugasemd við þrengri heimildir við aðalgötur. Frekar eigi að leggja áherslu á fjölga þeim til að dreifa álaginu. Telur skorta á rökstuðning með tillögu um þrengri heimildir við aðalgötur, þ.e. að takmarka við 5 herbergi eða færri og sé í ósamræmi við almenn markmið um aðalgötur. Fjölbreytnin í miðborginni og við aðalgötur verður tryggð með því að vernda og stýra jarðhæðum, en ekki með stýringu á efri hæðum húsa.
- Óskar eftir því að Almenna leigufélagið sé skilgreint sem sérstakur hagsmunaaðili, þegar viðamikilar skipulagsbreytingar eru gerðar og lýsir yfir áhuga að frekari viðræðum við skipulagsyfirvöld um umrætt mál

Svör:

(1) Markmið með aðalgötum og kjörnum innan íbúðarbyggðar er að tryggja að ákveðin fjölbreytni verði í verslun, þjónustu og starfsemi innan íbúðarhverfa. Með skilgreiningu aðalgatna er reynt að tryggja að starfsemi innan íbúðarbyggðar leiti einkum á þær götur sem þola meiri umferð eða þar sem hefð hefur verið fyrir verslun og þjónustu. Með því er reynt að vernda friðsælar íbúðarhúsagötur fyrir starfsemi. Þrenging á heimildum um gististaði við aðalgötur ætti ekki að rýra það hlutverk þeirra að létta á starfsemi sem annars hefði leitað í hreina íbúðarbyggð. Það á ekki síst við um gististarfsemi, en eðlilegt er að reikna með að slík starfsemi innan íbúðarbyggðar sé almennt umfangslítill, þar sem hún er á annað borð heimiluð. Þrengri ákvæði um umfang gististarfsemi geta hinsvegar mögulega stuðlað að því að stærri fyrirtæki í hótélrekstri freistist síður til að fjárfesta í húsnaði við aðalgötur. Það hafa vissulega komið fram þau sjónarmið að mikilvægt væri að fjölga þeim, einkum til að dreifa betur þrýstingi á gististarfsemi innan íbúðarbyggðarinnar. Í ljósi framkominna athugasemda, einkum frá íbúasamtökum og í ljósi þess að takmörkuð reynsla er enn af aðalgötuheimildunum var þó horfið frá slíkum hugmyndum. Hægt er að taka undir að stýring á starfsemi á jarðhæðum þurfi ávallt að vera í forgangi þegar reynt er að tryggja og viðhalda fjölbreytni í almenningssrýmum borgarinnar.

(2) Tekið er undir að stórir hagsmunaaðilar séu vel upplýstir og séu skilgreindir hagsmunaaðilar í viðamiklum skipulagsbreytingum.

Athugasemd nr. 7

Guðmundur Hugi Guðmundsson, dagsett 6. desember:

- Mótmælir aðgerðum sem þrengja að einstaklingsbundinni gistingu og minni fyrirtækjum í gististarfsemi og þannig sé stutt við frekari hótelvæðingu borgarinnar. Almennar athugasemdir vegna þrengri heimilda í íbúðagistingu, sem dragi úr fjölbreytni, nýliðun og samkeppni. Skynsamlegt er að mæta fjölgun ferðamanna með íbúðagistingu í stað þess að fjárfesta endalaust í sérhæfðum hótélbyggingum

Svör:

Megin markmið með breytingartillögum er að léttu almennt á þrýstingi á uppbyggingu gististaða á miðborgarsvæðinu og almennt innan íbúðarbyggðar. Með þessum breytingartillögum og öðrum samþykktum breytingum er reynt að stuðla að betri og skynsamlegri dreifingu gististaða um borgina, en fyrir liggur að víðar heimildir eru áfram um allar gerðir gististarfsemi á flestum miðvæðum borgarinnar. Viðleitni borgaryfirvalda að auka stýringu á staðsetningu gististaða í borginni á undanförunum misserum, hafa verið almenn eðlis þar sem reynt er að stemma stigu við öllum flokkum gististarfsemi.

Það sama gildir um þau ákvæði sem sett eru nú á svæði M1c, sem boðuð eru með þessari breytingartillögu. Þau beinast almennt að öllum flokkum gististarfsemi. Þrengri heimildir um gististaði sem boðaðar eru í breytingartillögu, varða annars einkum aðalgötur innan íbúðarhverfanna. Stærðartakmörk gististaða við aðalgötur gætu stuðlað að því að gististarfsemi við aðalgötur einkennist meira af gistingu sem rekin er af einstaklingum eða fjölskyldum, en ekki stórum fyrirtækjum í ferðapjónustunni og hótélhöldurum.

Bann við gistingu í flokkum II og III innan almennrar íbúðarbyggðar, nema við aðalgötur, var sett á með staðfestingu gildandi aðalskipulags í febrúar 2014. Fyrirliggjandi breytingartillaga boðar ekki breytingar á því. Breytt ákvæði um heimagistingu í íbúðarhúsnæði innan íbúðarhverfanna lúta í einu og öllu þeirri lagabreytingu sem Alþingi samþykkti vorið 2016 og tók gildi 1. janúar 2017. Það er mikilvægt sjónarmið að ekki er skynsamlegt að mæta eftirspurn eftir gistingu eingöngu með fjárfestingu í sérhæfðu húsnæði eins og hótélum.

Athugasemd nr. 8-10

Ómar Geir Þorgeirsson, Hringbraut 106, dagsett 6. des
Katrín Ingjaldsdóttir, dagsett 6. des
Jenný Sigurgeirsdóttir, dagsett 6. des:

Undanfarin ár hef ég fylgst með misheppnuðum tilraunum borgaryfirvalda við að setja íþyngjandi takmarkanir á ráðstöfunarrétt borgarbúa yfir fasteignum sínum. Hinar íþyngjandi aðgerðir felast í því að banna borgarbúum að leigja út fasteignir sínar til skamms tíma til ferðamanna og annarra aðila sem óska eftir gistiaðstöðu í íbúðarhúsnæðum. Réttlætingin að baki þessum reglum virðist einkum vera sú að meiri ónæði fylgi skammtímaleigutökum en öðru fólki. Því telja borgaryfirvöld sér heimilt að setja reglur sem með beinum hætti skerða eigna- og atvinnuréttindi borgarbúa.

Borgaryfirvöld virðast staðráðin í því að sjá til þess að sá arður sem skapast við að þjónusta skammtímaleigutaka renni ekki í vasa einstaklinga og fyrirtækja borgarinnar heldur fremur til fyrirtækja innan hótélgeirans. Í því skyni hafa borgaryfirvöld samþykkt áform um að reisa stórar hótélbyggingar víðs vegar um miðbæ Reykjavíkur. Slík meðferð valds getur ekki staðist, því almennt eiga opinberir valdhafar einungis að nota vald sitt í þágu þeirra hagsmuna sem leiddu til þess að þeim var falið valdið. Við þetta má svo bæta að hótelfyrirtækin hafa oft ekki aðsetur í Reykjavík eða á Íslandi og skila því hvorki útsvari eða öðrum skatti til baka til borgarinnar.

Með hinum nýju tillögum sem nú er í kynningu halda borgaryfirvöld áfram þessari óskiljanlegu vegferð sinni gegn borgarbúum. Nú þegar hafa borgaryfirvöld sett upp skammtímaleigukvótakerfi, útrýmt heilsársskammtímaleigu í íbúðarhverfum og nú stendur til að takmarka heimildir til skammtímaleigurekstur við aðalgötur. Allt til hagsbóta fyrir hótélrekendurnar enda er með þessum aðgerðum verið að reyna útrýma samkeppni.

Hin einsleita hótélvæðing Reykjavíkurborgar verður að linna. Hinar risavöxnu hótélbyggingar munu ekki gagnast borgarbúum né eru þær fegrun fyrir borgina, þegar eftirspurn eftir skammtímaleiguhúsnæði minnkar. Af þessum sökum mótmæli ég kröftuglega tillögum um breytingu á aðalskipulagi.

Athugasemd nr. 8-10

Ómar Geir Þorgeirsson, Hringbraut 106, dagsett 6. des

Katrín Ingjaldsdóttir, dagsett 6. des

Jenný Sigurgeirsdóttir, dagsett 6. des

Svar:

Megin markmið með breytingartillögum er að létta almennt á þrýstingi á uppbyggingu gististaða á miðborgarsvæðinu og almennt innan íbúðarbyggðar. Með þessum breytingartillögum og öðrum samþykktum breytingum er reynt að stuðla að betri og skynsamlegri dreifingu gististaða um borgina, en fyrir liggur að víðar heimildir eru áfram um allar gerðir gististarfsemi á flestum miðvæðum borgarinnar. Viðleitni borgaryfirvalda að auka stýringu á staðsetningu gististaða í borginni á undanförunum misserum, hafa verið almenn eðlis þar sem reynt er að stemma stigu við öllum flokkum gististarfsemi.

Það sama gildir um þau ákvæði sem sett eru nú á svæði M1c, sem boðuð eru með þessari breytingartillögu. Þau beinast almennt að öllum flokkum gististarfsemi. Þrengri heimildir um gististaði sem boðaðar eru í breytingartillögu, varða annars einkum aðalgötur innan íbúðarhverfanna. Stærðartakmörk gististaða við aðalgötur gætu stuðlað að því að gististarfsemi við aðalgötur einkennist meira af gistipjónustu sem rekin er af einstaklingum eða fjölskyldum, en ekki stórum fyrirtækjum í ferðapjónustunni og hótelhöldurum.

Bann við gistingu í flokkum II og III innan almennrar íbúðarbyggðar, nema við aðalgötur, var sett á með staðfestingu gildandi aðalskipulags í febrúar 2014. Fyrirliggjandi breytingartillaga boðar ekki breytingar á því. Breytt ákvæði um heimagistingu í íbúðarhúsnæði innan íbúðarhverfanna lúta í einu og öllu þeirri lagabreytingu sem Alþingi samþykkti vorið 2016 og tók gildi 1. janúar 2017. Það er mikilvægt sjónarmið að ekki er skynsamlegt að mæta eftirspurn eftir gistingu eingöngu með fjárfestingu í sérhæfðu húsnæði eins og hótelum.

Tillögur að breytingum og lagfæringum. Afgreiðsla

Afgreiðsla – tillögur að breytingum og lagfæringum:

Formlegar athugasemdir við auglýsta tillögu leiða ekki til efnislegra breytinga á aðalskipulagstillögunni. Fyrri athugasemdir og umsagnar leiða heldur ekki til efnislegra breytinga á tillögunni, en komið var til móts við sumar þeirra fyrir auglýsingu tillögunnar.

Lagt er til að neðangreindar lagfæringar og viðbætur verði gerðar vegna almennra ábendinga og loka yfirlesturs breytingartillögu:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Heimildir um veitinga- og gististaði
Tillögur að breytingum og lagfæringum. Afgreiðsla

(a) Orðalag almennrar skilgreiningar á veitingastöðum í flokki II, í neðanmálgrein í töflu 2 á bls. 20 í breytingartillögu verði eftirfarandi (viðbætur/lagæringar feitletraðar):

“Umfangslitlir veitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværri tónlist og kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu. Opnunartími skal almennt takmarkast við kl. 01 um helgar og á frídögum en kl. 23 virka daga, nema annað sé tekið fram. Á landnotkunarsvæðum þar sem veitingastaðir í flokki III eru heimilir, getur veitingastaður í flokki II lotið sömu ákvæðum um opnunartíma og flokkur III á viðkomandi svæði.”**

(b) Bætt er við eftirfarandi neðanmálgrein í töflur 2 og 3 (bls. 20 og 22):

“Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri skilgreiningu svæðisins í kaflanum Landnotkun eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar”

Tillögur að breytingum og lagfæringum. Afgreiðsla

(c) Bætt er við eftirfarandi við almenna heimild um veitingastaði í flokki II innan íbúðarbyggðar (bls. 19 í breytingartillögu) (viðbætur/lagfæringar feitletraðar):

„Veitingastaðir í flokki II eru einnig mögulegir innan almennrar íbúðarbyggðar, einkum í húsnæði eldri þjónustukjarna eða atvinnuhúsnæði. Leyfi fyrir slíka staði skulu ávallt háð **frekara** mati **Skipulagsfulltrúa** og hagsmunaaðilakynningu og opnunartími staðanna takmarkast við til kl. 23.00“

(d) Eftirfarandi breyting/lagfæring er gerð á skilgreiningu fyrir aðalgötur, til að gæta samræmis í vísunum í lög um fjöleignarhús (bls. í breytingartillögu) (viðbætur/lagfæringar feitletraðar):

„...Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi *getur verið* háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, **getur verið** háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við *Minni gistiheimili*, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald...“.

Tillögur að breytingum og lagfæringum. Afgreiðsla

(e) Greinarmerkjasetning í neðanmálsgrein við skilgreiningu aðalgatna lagfærð:

”Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi, og hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu ef þau standa fast upp við götulínu” verði
”Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu geta tekið aðalgötuheimildir ef þau standa fast upp við götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni.”

(f) Kort og listi yfir aðalgötur yfirlesið til samræmingar

- **Samþykkt að vísa til Borgarráðs, sbr. 32. gr. skipulagslaga**

Breytingartillögur

Breytingar á ákvæðum um vínveitingahús – almenn ákvæði

Tafla 2. Veitingastaðir. Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, s.s. varðandi útveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.				
	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 23.00 um helgar/fridaga
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/fridaga
aðalgötur	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/fridaga
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin - rýmri heimildir (sjá mynd 5, bls. 220)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/fridaga
Miðborgin - almennar heimildir (sjá mynd 5, bls. 220)	Já	Já	Já	
Miðborgin - takmarkaðar heimildir (sjá mynd 5, bls.220)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/fridaga og kl. 23.00 virka daga
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/fridaga á svæðum M2c,d,e
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já	Já	
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M7)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleynir (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/fridaga og kl. 23.00 virka daga
Athafnasvæði (AT)	Já	Já	Já	
Iðnaðarsvæði	Já	Já	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Já	Já	Nei	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/fridaga
Örfirisey - fiskihöfn (H1b)	Já	Já	Já	
Afbreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/fridaga og kl. 23.00 virka daga
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Flokkur I- III háður heimildum í deiliskipulagi
Öbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	
* Veitingastaður án áfengisveitinga. Opnunartími ótakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði.				
** Umfangslitir veitingastaðir þar sem starfsemi er ekki til þess fallin að valda ónáði í nágrenninu, svo sem með háværri tónlist og kalla ekki á mikið eftirlit og/ða löggæslu. Opnunartími skal almennt takmarkast við kl. 01. um helgar og á frídögum en kl. 23 virka daga, nema annað sé tekið fram.				
*** Umfangsmikil áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er hávær tónlist og kalla á meira eftirlit og/ða löggæslu. Opnunartími og sala áfengis miðast almennt við til kl. 01.00 á virkum dögum og til kl. 03.00 að fararnótt laugardags og sunnudags og almennra fridaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði				

- Víðari heimildir á verslunar- og þjónustusvæðum og hverfiskjörnum. Flokkur III mögulegur en háður heimildum í deiliskipulagi
- Víkkun heimilda á miðsvæði M7. Skógarhlíð
- Strandsvæði hafi sambærilegar heimildir og opin svæði en ávallt háð heimildum í deiliskipulagi
- Víðari heimildir á opnunartíma veitingastaða í flokki II

Eftirfarandi fyrirvari gildir áfram um töfluna (verður settur í neðanmálsgrein töflu):

„Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir 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.“

Það er einnig mikilvægt að hafa í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis, t.a.m. eru grenndaráhrif vínveitingastaða á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

Breytingar á ákvæðum um gististaði - almenn ákvæði

Tafla 3. Gististaðir. Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmæðferðarregluum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum.					
	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/n ei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M 7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleyni (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Já	Já	Já	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi
Öbyggð svæði (ÖB)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Já	Nei	Nei	Nei	
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					

- Opnun á víðari heimildir á athafnasvæðum en ávallt háðar heimildum í deiliskipulagi
- Gististaðir í flokki IV ekki útilokaðir á M1c og í borgarhlutakjarna, en háðir heimildum í deiliskipulagi. Til samræmis við vínveitingaheimildir
- Víkkun heimilda á miðsvæði M7. Skógarhlíð
- Heimildir á íþróttasvæðum (golfvelli, þjóðarleikvangur) víkkaðar en háðar heimildum í deiliskipulagi
- Strandsvæði samræmd stefnu um opin svæði
- Tafla uppfærð samanber tillögur að hertum skipulagsákvæðum í miðborginni (M1a og M1c)
- Þrenging heimilda við aðalgötur

„Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir 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 almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.“

Það er einnig mikilvægt að hafa í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis, t.a.m. eru grenndaráhrif gististaðar á nærliggjandi byggð metin, ef heimilaðar eru vínveitingar á staðnum og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

„Meðfram aðalgötum (sjá mynd 1, bls. 205) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III.

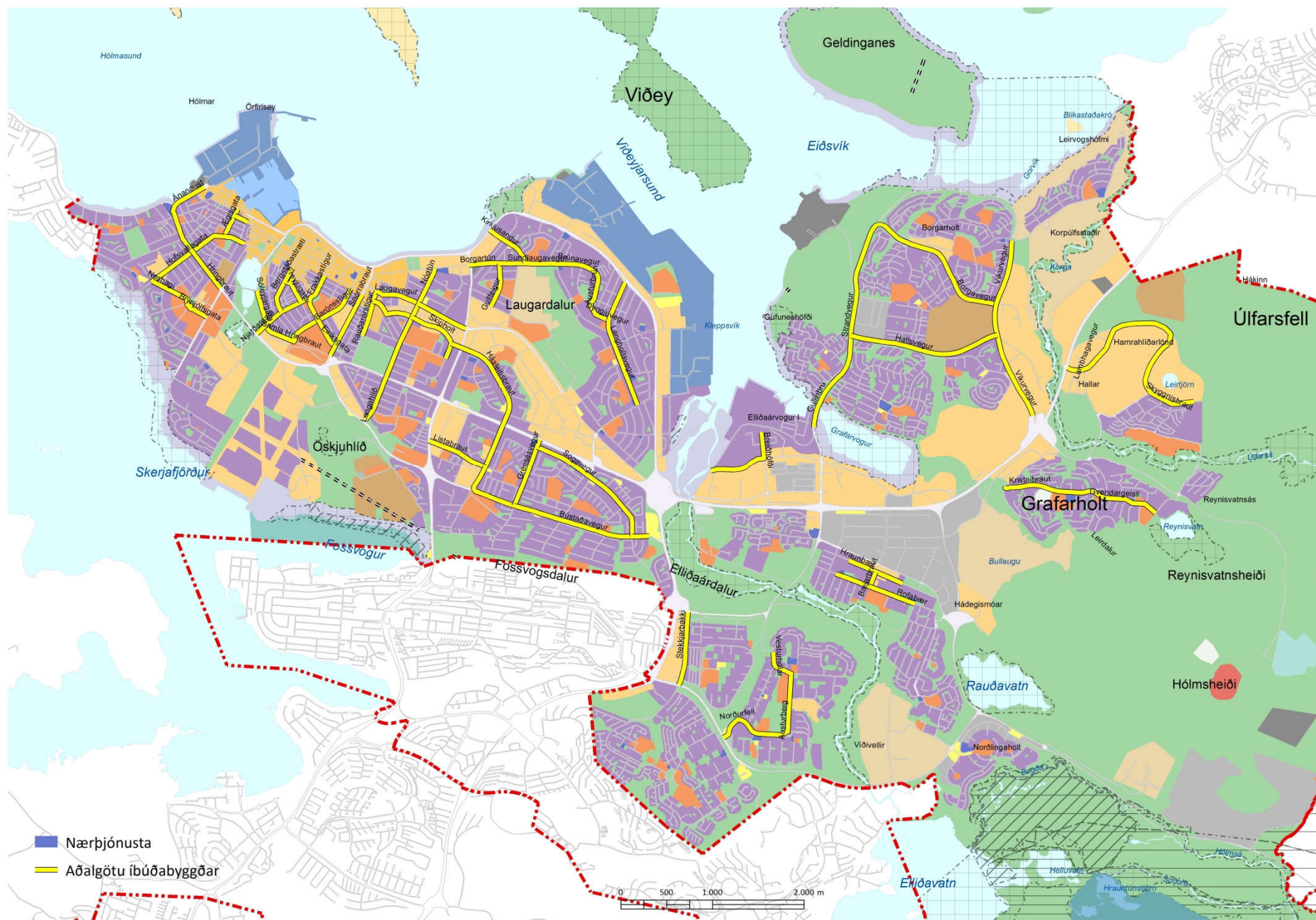
Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, skal vera háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við *Minni gistiheimili*, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

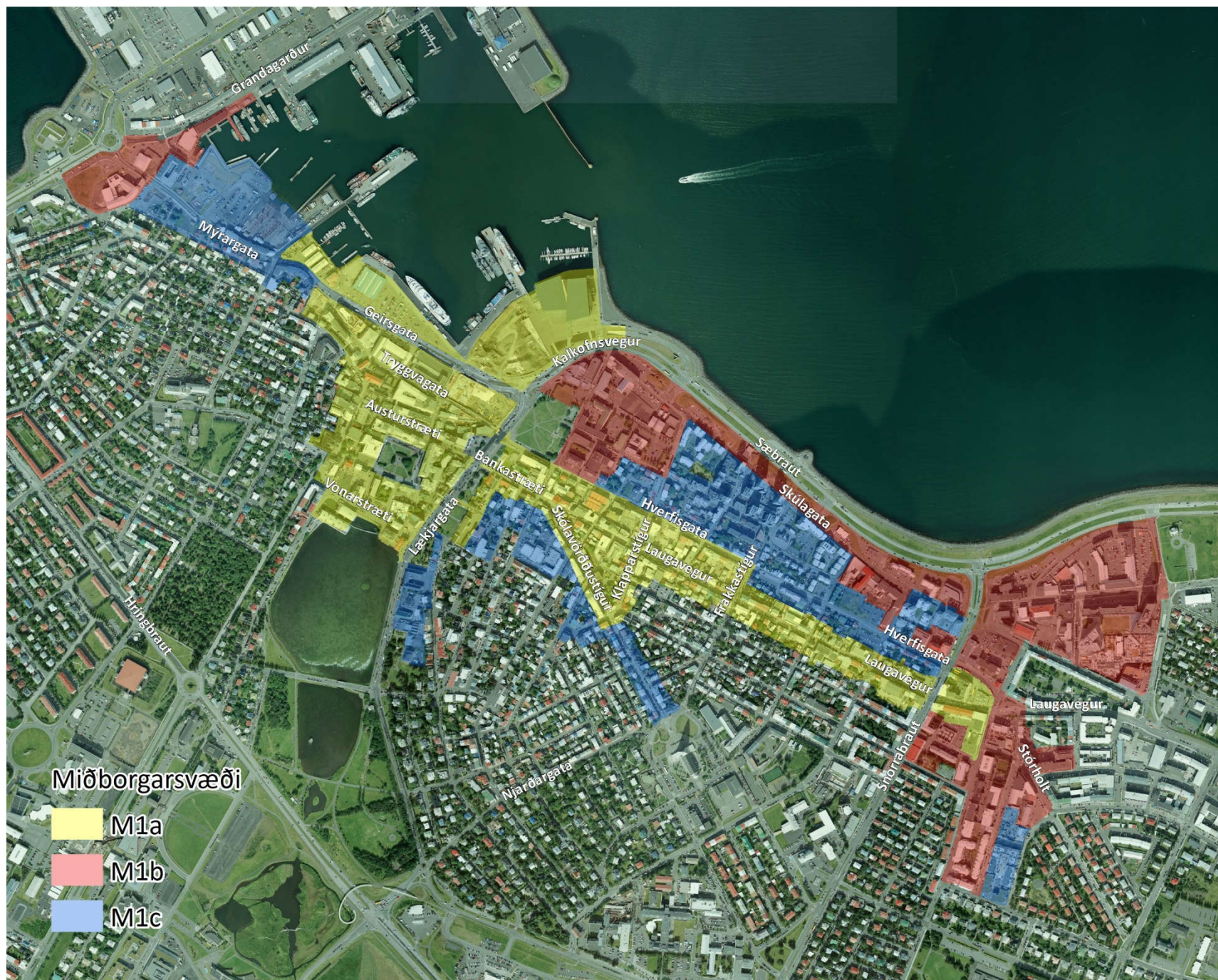
Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talinn hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.

Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði, þá gilda aðalgötuheimildirnar, nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi

Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.“

* Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi, og hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu ef þau standa fast upp við götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni. Rýmri heimildir gilda almennt um allt skráð atvinnuhúsnæði sem stendur við viðkomandi aðalgötu, þ.m.t. hornhús og bakhús. Áréttað er að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfa/útgáfu leyfa, t.a.m. varðandi grenndaráhrif á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. Heimildarákvæði um viðkomandi starfsemi samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.





Breytingar á skilgreiningu M1c –íbúðarbyggð í miðborg



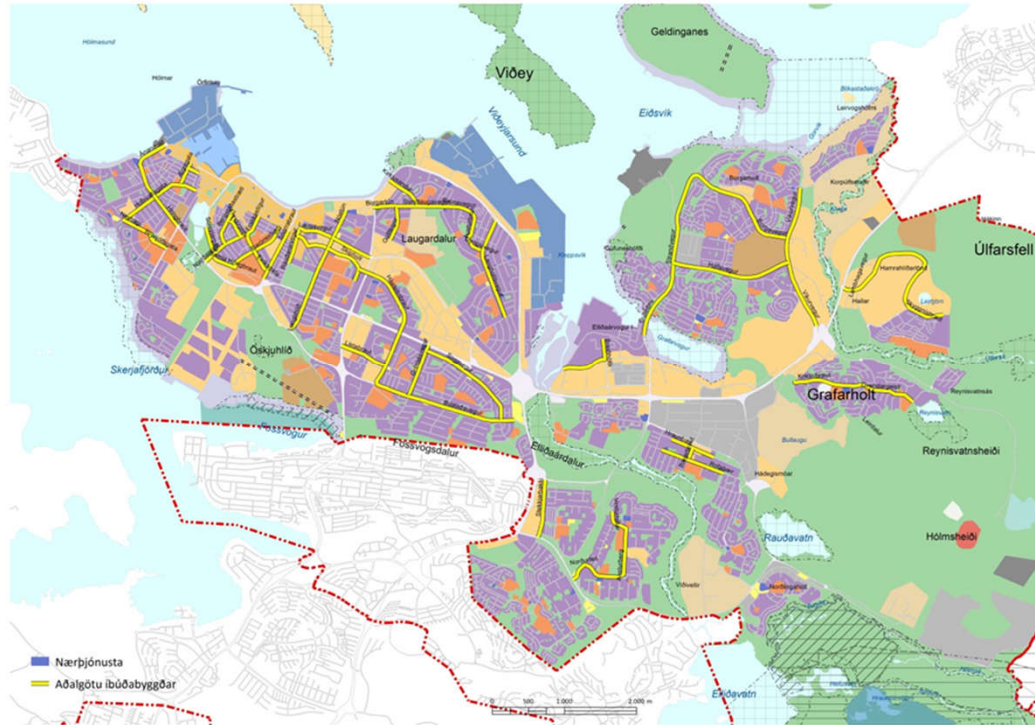
Einnig er lögð til eftifarandi breyting á afmörkun svæði M1c:

Hverfisgata 103-105 verði hluti af M1b svæði.

„Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð.... Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu...Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðasvæða, en á götuleitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfhlöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi*. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*.

Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og öðru atvinnuhúsnæði í gistipjónustu. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar*, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði 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 „



Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru einkum innan íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt aðalskipulaginu. Þar sem nærþjónustukjarnar hafa verið staðsettir innan annarra landnotkunarsvæða, s.s. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi í kjarnanum. Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á korti í kaflanum *Kaupmaðurinn á horninu og á mynd 1, bls. 205* (sjá einnig nánari lýsingu í *Skipulag borgarhluta*).“

Lagt er til að eftirfarandi götur eða götuhluta verði aðalgötur:

1. **Vesturgata um Grófina að Ægisgötu.** Í ljósi þeirrar starfsemi sem er við götuna í dag, hlutverki götunnar almennt og legu hennar um jaðar miðborgar er eðlilegt að hún fái skilgreininguna aðalgata.
2. **Óðinsgata, frá Óðinstorgi að Freyjugötu, verði aðalgata.** Freyjugata er aðalgata að Njarðargötu og eðlilegt er að framlengja þá aðalgötu alveg að Óðinstorgi, þar sem miðborgarsvæði M1c tekur við.
3. **Túngata, frá miðborg að Garðastræti.** Í ljósi þessi að efri hluti Túngötu að Hofsvallagötu er nú þegar aðalgata. Með breytingunni verður Túngata aðalgata frá mörkum miðborgar og að Hofsvallagötu

Lagt er til að eftirfarandi götur eða götuhlutar verði felldar niður:

1. Frakkastígur, þar sem hann liggur innan miðborgar.
2. Barónsstígur, þar sem hann liggur innan miðborgar.
3. Snorrabraut, þar sem hún liggur innan miðborgar

Eftirfarandi nærþjónustukjarna er bætt við :

Ægisíða 121-123. Skilgreint sem nærþjónustukjarni í samræmi við viðmið aðalskipulagsins að eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði innan íbúðarbyggðar verði nærþjónustukjarnar.

Breytingar á ákvæðum um vínveitingahús – önnur atriði og samræming

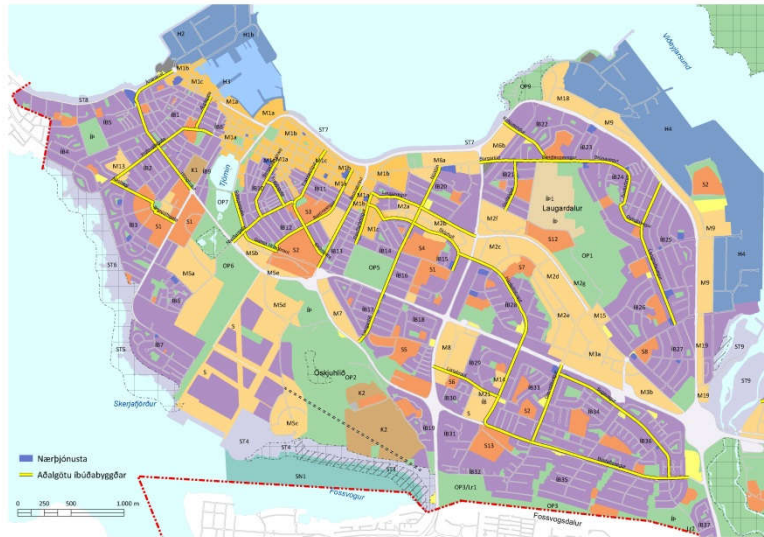
- Auk breytinga á töflu er lagt til að rýmri heimildir um útiveitingar gildi á afmörkuðu svæði í miðborgarkjarnanum, **þannig að útiveitingar verði heimilar til allt að 23.30 í stað 23.00**. Breytingin taki til svæðisins *Rýmri miðborgarheimildir - lengst opið til 4.30 um helgar/frídaga*, sbr. mynd 5, bls. 220 og texta þar um á bls, 221 (sjá einnig mynd 24, bls. 201 og skilgreiningar bls. 202)
- Eftirfarandi setning verði bætt við almenna skilgreiningu fyrir íbúðarbyggð (ÍB), á bls. 204- í kaflanum *Landnotkun* og komi í framhaldi skilgreiningar aðalgatna:

„Veitingastaðir í flokki II eru einnig mögulegir innan almennrar íbúðarbyggðar, einkum í húsnæði eldri þjónustukjarna eða atvinnuhúsnæði. Leyfi fyrir slíka staði skulu ávallt háð mati og hagsmunaaðilakynningu og opnunartími staðanna takmarkast við til kl. 23.00“



Yfirlit:

- Almennar heimildir um veitingahús (tafla 2, bls. 221)
- Almennar heimildir um gististaði (tafla 3, bls. 222)
- Endurskoðun grunn skilgreininga fyrir aðalgötur og nærþjónustukjarna. Lega aðalgatna og staðsetning kjarna
- Endurskoðun skilgreiningar svæðisins M1c innan miðborgarinnar (sbr. breyting fyrir svæði M1a)
- Almennar endurbætur á framsetningu stefnunnar



- Aðalgötur verði einkum bundnar við íbúðabyggð, Verði felldar útúr miðborginni og skýrar heimildir settar þar sem aðalgötur liggja meðfram öðrum landnotkunarsvæðum á aðra hlið
- Kort yfir aðalgötur og kjarna verði bætt. Tafla fylgi með korti, með lista yfir götur og götuhluta
- Í samræmi við verklýsingu verði þó ekki gerðar grundvallar breytingar á stefnunni, en mögulegt að endurskoða afmörkun einstakra gatna

- A. Skilgreining endurbætt einkum til að skýra frekar til hvaða húsa aðalgötuheimildir taka og önnur atriði til að skerpa á túlkun
- B. Aðalgötuheimildir þrengdar sérstaklega varðandi gististaði, auk almennra endurbóta til að skerpa á túlkun
- C. Stefna um aðalgötur verði almennt háðar frekari útfærslu í hverfisskipulagi. Leyfisveitingar á grundvelli aðalgötuheimilda í aðalskipulagi, taki eingöngu til núverandi atvinnuhúsnæðis (ekki útfært)

Athugasemdir - viðbrögð

- Ægisíða verði aðalgata eða nærpjónustukjarni verði skilgreindur við lóðir 121-123
- Freyjugata verði aðalgata að öllu leyti
- Gististarfsemi verði möguleg við Garðastræti, verði að aðalgötu
- Freyjugata verði felld út sem aðalgata
- Bergstaðastræti verði felld út sem aðalgata
- Hornhús sem hafa götunúmer við hliðargötu fái ekki aðalgötuheimildir
- Opnunartími veitingastaða í íbúðarbyggð verði ávallt takmarkaður við kl. 23.00
- Breytingar á húsnæði verði ávallt grenndarkynntar, ef þær kalla ekki á breytingu á deiliskipulagi

„Í samráðs- og kynningarferli hafa komið fram margvísleg sjónarmið varðandi áhrif breytingartillagnanna, bæði í framkomnum athugasemdum og í umræðu á kynningarfundinum í júní sl. Athugasemdir snúa annarsvegar að því að ekki sé nóg að gert að vernda íbúasamfélagið og hinsvegar að verið sé að þrengja um of að fasteignaeigendum og rekstraraðilum. Við vinnslu tillögunnar hefur verið gengið lengra í að þrengja að gististarfsemi við aðalgötur en áform voru um í verklýsingu og fallið að mestu frá tillögum um fjölgun aðalgatna. Framkomnum athugasemdum, sem má finna í Viðauka 4, er ekki svarað formlega á þessu stigi en verða teknar til umfjöllunar á ný, að lokinni auglýsingu, ásamt athugasemdum sem koma fram á auglýsingatíma tillögunnar.“

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Mat á áhrifum breytinga

Efnispáttur	Áhrif breytingartillögu	
<i>Styðja breytingar á einstökum skipulagsákvæðum við megin markmið aðalskipulagsins, s.s. að vernda íbúasamfélag hverfanna og að stuðla að fjölbreyttari verslun og þjónustu og mannlífi innan hverfanna?</i>	Leiðarljós við mótun tillagnanna er að þær séu í samræmi við ofangreind markmið. Almennt er verið að auka sveigjanleikann að efla verslun og þjónustu innan íbúðarbyggðar, en hinsvegar sett skýrari ákvæði og kröfur um uppbyggingu gistipjónustu. Ákveðnari skilyrði og takmarkanir á gistipjónustu við aðalgötur léttir væntanlega verulega á þrýstingi á umbreytingu húsnæðis í gististaði og breytt lagaákvæði ættu að leiða til minna ónæðis vegna gistingar innan íbúðarbyggðar.	+
<i>Geta stakar breytingar haft neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð, einkum íbúðarbyggð í næsta nágrenni?</i>	Markmið breytinganna er annarsvegar að auka sveigjanleika varðandi eflingu verslunar og þjónustu innan íbúðarbyggðar og koma betur böndum á uppbyggingu gistipjónustu. Undirstrikað er að staðbundin áhrif, t.d. vegna vínveitingastaða og gististaða verða skoðuð á deiliskipulagsstiginu og/eða á leyfisveitingastiginu. Gististaðir í fjöleignarhúsum verða einnig háðar samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi. Drög að breytingartillögunum voru send til allra hverfisráða borgarinnar til kynningar.	0
<i>Geta breytingar verið íþyngjandi fyrir rekstraraðila á einstökum svæðum og/eða hamlað nýliðun starfsemi á viðkomandi svæði?</i>	Almennt er verið að auka sveigjanleika varðandi veitingastaði en auka stýringu vegna gististaða. Aukin stýring og þrengri heimildir um uppbyggingu gististaða ná til afmarkaðra svæða, þ.e. einkum svæðis M1c innan miðborgar og til aðalgatna innan íbúðarbyggðar. Það mun væntanlega draga úr nýliðun á viðkomandi svæðum en beina uppbyggingu sem annars hefði verið í þar á önnur miðsvæði og svæði M1b innan miðborgar. Markmið borgarinnar hefur verið að beina gististaðauppbyggingu inná miðsvæði til austurs, einkum meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu og almennt að gististarfsemi dreifist sem jafnast um borgina. Þrenging heimilda á takmörkuðum svæði í miðborginni ætti þannig almennt ekki að hafa neikvæð áhrif á rekstur gistipjónustu í borginni eða nýliðun í greininni í heild, áfram eru tækifæri eru til að byggja upp gististarfsemi á fjölmörgum vel staðsettum miðsvæðum. Nærliggjandi íbúðarbyggð er varin með þrengri heimildum um heimagistingu, sbr. lagabreyting sl. áramót um gististarfsemi, auk þrengri skilmála um gististaði við aðalgötur innan íbúðarbyggðarinnar	+/-
<i>Hvernig samræmast breytingar stefnumörkun í öðrum málaflokkum á vegum Reykjavíkurborgar?</i>	Breytingartillögur samræmast almennt vel stefnu í öðrum málaflokkum og þeirri stefnumótun sem er í vinnslu varðandi þróun ferðaþjónustunnar.	+

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 10. janúar 2018

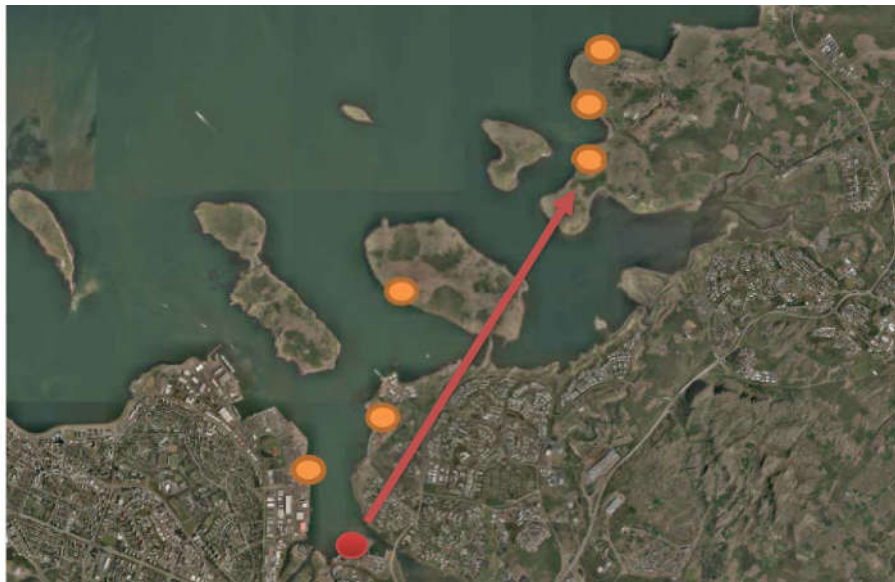
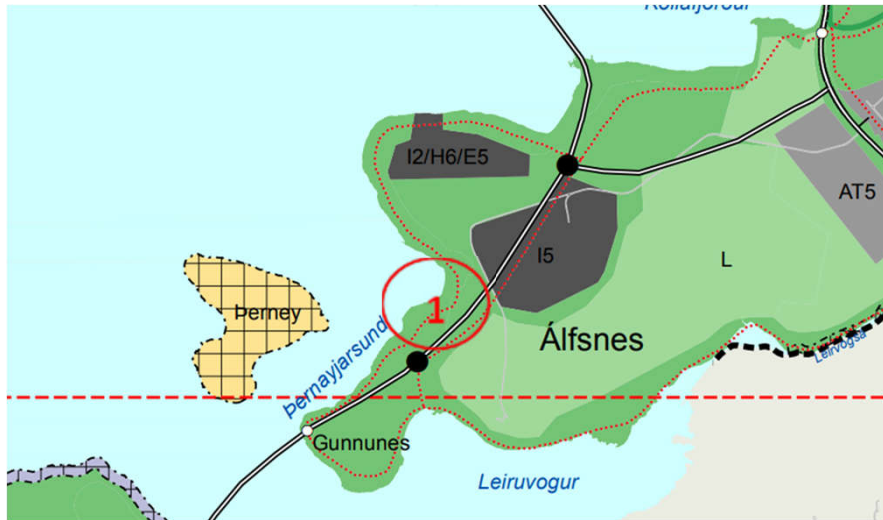
Aðalskipulag Reykjavíkur, efnisvinnslusvæði í Álfsnesvík, breyting á aðalskipulagi

Lögð fram verklýsing umhverfis- og skipulagssviðs dags. janúar 2018 vegna breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýs deiliskipulags fyrir efnisvinnslusvæði í Álfsnesvík .

Lýsing á skipulagsgerð samþykkt til kynningar og umsagna, sbr. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010. sbr. einnig lög um umhverfismat áætlana.

Verklýsing verði send á eftirfarandi aðila: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, hverfisráð Grafarvogs, hverfisráð Kjalarness, íbúasamtök Kjalarness, Mosfellsbæ, íbúasamtök Leirvogstungu, Kópavogsbæ, Garðabæ, Hafnarfjarðarkaupstað, Seltjarnarneskaupstað, Kjósarhrepp, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Minjastofnun Íslands, Faxaflóahafna, Sorpu, Vegagerðina, Samgöngustofu. Orkustofnun, Veðurstofuna, Náttúrufræðistofnun Íslands, Veitur og Borgarsögusafn. Lýsingin verður aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur Vísað til borgarráðs.

Flutningur Björgunar – mat á staðsetningu



Í AR2010-2030 er sett fram sú stefna að Björgun ehf. flytji frá athafnasvæði sínu við Sævarhöfða. Samkvæmt skipulaginu átti sá flutningur að eiga sér stað eigi síðar en 2016 en skv. samkomulagi milli Björgunar og Faxaflóahafna skal fyrirtækið vera búið að losa núverandi vinnusvæði sitt við Sævarhöfða þann 31. maí 2019.

Þegar aðalskipulagið var samþykkt var ekki ljóst hvert Björgun gæti flutt starfsemi sína innan Reykjavíkur en lagt var til að hún yrði flutt á nýtt hafnar- og iðnaðarsvæði á Álfsnesi eða á viðeigandi svæði utan Reykjavíkur. Við nánari skoðun hefur komið í ljós að þetta nýja hafnar- og iðnaðarsvæði á Álfsnesi hentar illa fyrir starfsemi Björgunar. Þar eru 15-20 m sjávarhamrar og til að móta landssvæði, sem væri hentugt fyrir starfsemi Björgunar, þyrfti að vinna landfyllingar og sprengja úr sjávarhömrnum, auk þess sem leysa þyrfti vegtengingar með umtalsverðu umhverfiskrasi.

Unnin ný staðarvalsgreining og að ósk Björgunar skyldi einkum horft á svæði við Álfsnesvík.

Eftirfarandi kostir hafa verið skoðaðir og verða hluti væntanlegts umhverfismats: **1) Álfsnesvík-suður; 2) Álfsnes við Kollafjörð; 3) Gufunes; 4) Sundahöfn; 5) Geldinganes; 6) Álfsnesvík-norður**

Samráðs- og kynningarferli - markmið

- Sameiginleg verkefnislýsing með matslýsingu verður kynnt og lögð fram til umsagnar í **janúar 2018**. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.
- Drög að tillögu að aðalskipulagsbreytingu og að nýju deiliskipulagi verða kynnt í **mars-apríl 2018**. Drögin verða send til umsagnaraðila og óskað eftir umsögn innan 2 vikna. Drögin verða gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar, vakin verður athygli á þeim með auglýsingu í fjölmiðli og á kynningarfundum.
- Að lokinni kynningu og frekari vinnslu tillagnanna samþykkir sveitarstjórn að senda Skipulagsstofnun aðalskipulagsbreytinguna til athugunar fyrir auglýsingu.
- Að lokinni athugun Skipulagsstofnunar á tillögu að aðalskipulagi er gert ráð fyrir að tillögurnar verði samþykktar, ásamt umhverfisskýrslu í auglýsingu í **júlí-ágúst 2018** og þær verði verði auglýstar opinberlega í framhaldi af því. Tillögurnar verða gerðar aðgengilegar á vef Reykjavíkurborgar og athygli vakin á þeim með auglýsingu í fjölmiðli.
- Að loknum athugasemdafresti verða tillögurnar teknar fyrir í bæjarstjórn og samþykktar tillögur sendar til Skipulagsstofnunar.

Umsagnaraðilar eru: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, hverfisráð Grafarvogs, hverfisráð Kjalarness, íbúasamtök Kjalarness, Mosfellsbær, íbúasamtök Leirvogstungu, Kópavogsbær, Garðabær, Hafnarfjarðarkaupstaður, Seltjarnarneskaupstaður, Kjósarhreppur, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Minjastofnun Íslands, Faxaflóahafnir, Sorpa, Vegagerðin, Samgöngustofa, Orkustofnun, Veðurstofan, Náttúrufræðistofnun, Veitur og Borgarsögusafn.

Afgreiðsla

- Verkefnislýsing skipulagsgerðar og umhverfismat samþykkt til kynningar og umsagna, sbr. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga og lög um umhverfismat áætlana
- Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vef borgarinnar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.
- Vísað til borgarráðs

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Staðsetning við Álfsnesvík



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík

Umhverfismat – kosta

6 valkostir hafa verið bornir saman í staðarvalsgreiningu og verða hluti af væntanlegu umhverfismati. Helstu umhverfisþættir sem eru skilgreindir í matslýsingu:

Umhverfisþáttur	Áhrifaþáttur
1. Náttúrufar	
1.1 Lífríki	Að taka nýtt landssvæði undir byggð kann að hafa bein eða óbein áhrif á lífríki. Gerð landfyllingar kann að hafa bein áhrif á votlendi sem nýtur sérstakrar verndar.
1.2 Sjór og strandlengja	Ný landfylling er líkleg til að hafa áhrif á strandlengju og sjó. Bein áhrif á strandlengju verða vegna mannvirkjagerðar og á strandsjó vegna afrennslis af svæðinu.
2. Loftgæði	
2.1 Loftgæði	Breytingin kann að hafa áhrif á loftgæði vegna aukinnar umferðar til og frá svæðinu.
2.2 Losun gróðurhúsalofttegunda	Breytingin kann að hafa áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum.
3. Samfélag	
3.1 Samgöngur	Breytingin hefur áhrif á akstursvegalengdir vegna atvinnustarfseminnar.
3.2 Lýðheilsa	Áhrif á heilsu geta mögulega orðið vegna mengunar og útblásturs frá umferð.
3.3 Fornminjar	Breytt stefna kann að hafa áhrif á menningarminjar.
3.4 Öryggi	Athuga þarf stöðu vegna svæðisins vegna náttúruvár og þá fyrst og fremst gagnvart sjávarstöðu.
4. Auðlindir	
4.1 Landrými	Efnisvinnslusvæðið hefur bein áhrif á landrými sem fer undir það og innviði því tengdu.
4.2 Verndarsvæði	Efnisvinnslusvæðið kann að hafa áhrif á verndarsvæði.
4.3 Útivistarsvæði	Efnisvinnslusvæðið kann að hafa áhrif á útivistarsvæði og aðgengi að útivistarsvæðum.
4.4 Jarðefnanotkun	Landfylling kallar á notkun jarðefna.
4.5 Landslag/ásýnd	Breyting verður á ásýnd landsins.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Efnisvinnsla við Álfsnesvík

Umhverfismat –matsspurningar

Umhverfispáttur	Upplýsingar	Matsspurningar	Viðmið
1. Náttúrufar		Hefur áætlun áhrif á:	
1.1 Lífríki	Fyrirliggjandi gögn um lífríki, rannóknir og kortlagning Verndarsvæði	Vistkerfi sem njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd? Fugla og gróðurfélög sem eru friðlýst eða á valista Náttúrufraeðistofnunar Íslands?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. Velferð til framtíðar (2002). Válistar Náttúrfræðistofnunar Íslands. Líffræðileg fjölbreytni. Stefna Reykjavíkurborgar (2015).
1.2 Sjór og strandlengja	Upplýsingar úr AR 2010-2030	Náttúrulega lögun strandlengjunnar? Ásýnd svæða?	Stefnumið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um grænu borgina.
2. Loftgæði			
2.1 Loftgæði	Upplýsingar um loftgæði á mælistöðvum á höfuðborgarsvæðinu. Gögn aðgengileg hjá Umhverfisstofnun. Umferðarlíkan fyrir höfuðborgarsvæðið	Loftgæði? Fjölda daga sem magn svifryks fer yfir heilsuverndarmörk?	Stefnumið aðalskipulagsins Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði.
2.2 Losun gróðurhúsalofttegunda	Útreikningar Umhverfisstofnunar á losun gróðurhúsalofttegunda á Íslandi (fyrir Umhverfisráðuneytið)	Losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum?	Stefnumið Aðalskipulagsins 2010-2030 um grænu borgina. Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar.
3. Samfélag			
3.1 Samgöngur	Upplýsingar úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 Umferðarlíkan fyrir höfuðborgarsvæðið Vegagerðin, umferðartölur.	Umferð á nærliggjandi vegum og um byggð?	Stefnumið Aðalskipulagsins 2010-2030 um vistvænar samgöngur Stefnumið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Efnisvinnsla við Álfsnesvík

Umhverfismat –matsspurningar

3.2 Lýðheilsa	Umferðarlíkan fyrir höfuðborgarsvæðið Reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða Kortlagning umferðarhávaða á stofnbrautum á höfuðborgarsvæðinu skv. reglugerð nr. 1000/2005. Gögn aðgengileg hjá Umhverfisstofnun. Gögn Umhverfisstofnunar um loftgæði á mælistöðvum á höfuðborgarsvæðinu.	Er líklegt að umferðarhávaði fyrir yfir mörk við íbúðabyggð 55 dB(A) og útivistarsvæði/kyrrlát svæði 45 dB(A) Er líklegt að loftgæði við íbúðabyggð og útivistarsvæði/kyrrlát svæði fari yfir sólarhringsheilsuverndarmörk á svífryki ($50\mu/m^3$) eða öðrum efni sum tilgreind eru í reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði?	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Aðgerðaáætlun gegn hávaða (2014). Reglugerð 724/2008 um hávaða Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði
3.3 Fornminjar	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Minjaskráning.	Menningarminjar? Búsetu/menningarlandslag?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar
3.4 Öryggi	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030	Stafar hætta vegna breyttrar sjávarstöðu eða sjávarflóða? Eru skilgreindar mót vægisáðgerðir vegna hækkandi sjávarstöðu?	Loftslagsstefna Reykjavíkur (2016) Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2010
4. Auðlindir			
4.1 Landrými	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030	Nýtingu landrýmis?	Stefnumörkun um sjálfbæra þróun til 2020 Höfuðborgarsvæðið 2040
4.2 Verndarsvæði	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins (græni trefilinn, vatnsvernd o.fl.) Friðuð svæði, Umhverfisstofnun Náttúruminjaskrá Náttúruverndaráætlun 2009-2013	Stærð verndarsvæða? Gæði/eðli verndarsvæða?	Skilmálar friðaðra verndarsvæða. Svæði á Náttúruminjaskrá Stefnumið ASKR
4.3 Útivistarsvæði	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Höfuðborgarsvæðið 2040	Hefur áætlunin áhrif á notkun og aðgengi að útivistarsvæðum?	Stefnumið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um útivistarsvæði Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040
4.4 Jarðefnanotkun	Umfang landfyllinga Efnistökusvæði	Þarf að afla leyfa á nýjum efnistökusvæðum vegna áætlunarinnar?	Stefnumið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um efnistöku. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040
4.5 Landslag/ásýnd	Umfang raskaðs svæðis	Er gengið á gæði náttúru og landslags innan borgarinnar og	Stefnumið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 10. janúar 2018

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, vaxtamörk á Álfsnesi –
verklýsing vegna breytinga á svæðisskipulagi

Lagt fram bréf Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu dags. 14. desember 2017 ásamt verklýsingu vegna breytinga á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 sem felst í breyttri afmörkun vaxtamarka á Álfsnesi.

Framlögð verklýsing svæðisskipulagsbreytingar samþykkt, sbr. 1. mgr. 23. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Breytt afmörkun vaxtarmarka á Álfsnesi

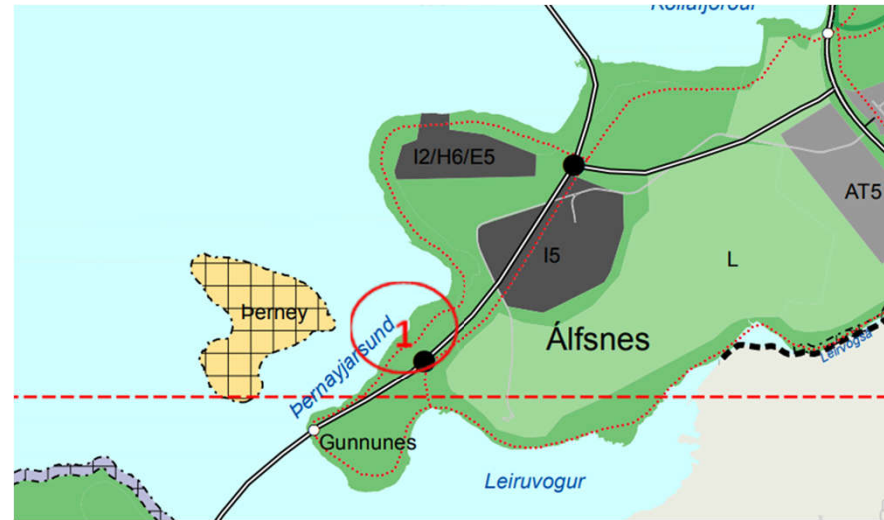
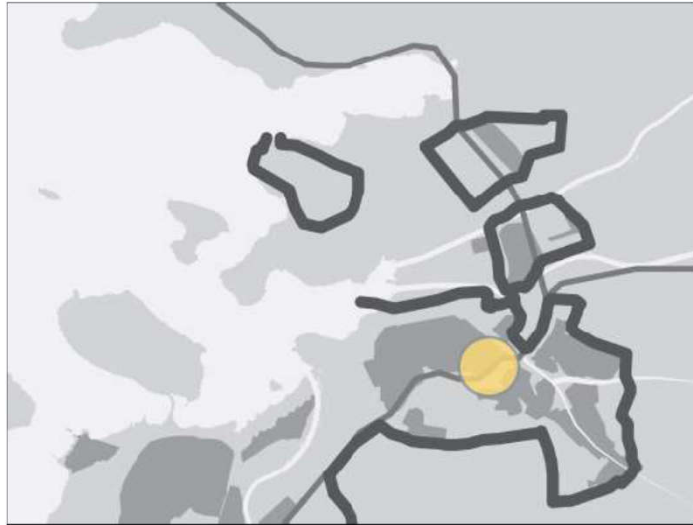
lðnaðarsvæði fyrir ómenguð jarðefni, landfylling og höfn í Álfsnesvík

Verkefnislýsing skipulagsgerðar og umhverfismats.

Lögð fram sbr. 1. mgr. 23. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lag nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana, sbr. erindi svæðisskipulagsnefndar dagsett, 14. desember 2017

Umhverfis- og skipulagsráð 10. janúar 2018

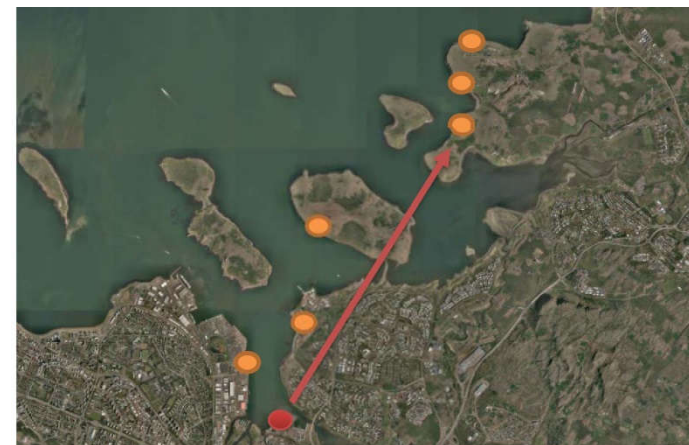
Nýtt svæði fyrir Björgun utan vaxtarmarka– samanburður valkosta



„Við afgreiðslu svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins á verklýsingunni var samþykkt að gerð verði sérstök úttekt á framboði atvinnu- og iðnaðarlóða innan vaxtarmarka, með áherslu á landþörf til næstu ára. Niðurstaða þeirra úttektar verður hluti af þeirri skipulagsvinnu sem hér er lýst.”

Unnin staðarvalsgreining og að ósk Björgunar skyldi einkum horft á svæði við Álfsnesvík. Eftirfarandi kostir hafa verið skoðaðir og verða hluti væntanlegs umhverfismats: 1) Álfsnesvík-suður; 2) Álfsnes við Kollafjörð; 3) Gufunes ; 4) Sundahöfn; 5) Geldinganes; 6) Álfsnesvík-norður

Auk nýrra valkosta sem kunna að koma fram í vinnsluferlinu



Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 – lðnaðarsvæði við Álfnesvík

Afgreiðsla

- Verkefnislýsing svæðisskipulagsnefndar *samþykkt sbr. 1. mgr. 23. gr. skipulagslaga.*
- Vísað til borgarráðs

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 10. janúar 2018

Efstaland 26, breyting á skilmálum deiliskipulags

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf., mótt. 17. ágúst 2017, varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir lóðina nr. 26 við Efstaland. Í breytingunni felst að bætt er við texta skilmála ákvæði sem skilgreinir leyfilegan flokk gistiaðstöðu og veitingaþjónustu á 3. hæð hússins, samkvæmt tillögu THG Arkitekta ehf., dags. 2. október 2017. Tillagan var auglýst frá 20. október 2017 til og með 1. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Björn Stefánsson f.h. Húsfélags Efstalands 20-24 dags. 30. nóvember 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. desember 2017.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 15. desember 2017.

Vísað til borgaráðs.



Efstaland 26 – skilmálabreyting svar við athugasemd

Umhverfis- og skipulagssvið

10. jan. 2018

Forsaga málsins

- Í desember 2016 var sótt um leyfi til byggingarfulltrúa að innrétta gististað í flokki V fyrir 40 gesti í 21 herbergi og veitingastað í flokki II á 3. hæð í verslunar- og skrifstofuhúsi á lóð nr. 26 við Efstaland.
- Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. janúar 2016 um erindið kemur fram:
 - Neikvætt. Samræmist ekki aðalskipulagi. Aðeins eru heimilir gististaðir í flokki I-III á verslunar og þjónustusvæðum.
 - Breyta þyrfti deiliskipulagi ef að heimila ætti gististað í flokki II eða III í húsnæðinu þar sem að það er skilgreint sem skrifstofuhúsnæði í deiliskipulagi.

Skipulagsleg staða

- Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn á svæði **VP3 Grensásvegur-Gerði**. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu:
- *Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Íbúðir á efri hæðum bygginga eru heimilar.*



Экспериментальная работа № 19. ВУУ. 490



Mkv. 1:500

ALMENNT

Sótt er um

verslunahúsið, Efstalendi 20,
Ástaða þess er að miðkjarni hússins er opld rými
upp allar hæðir. Því þarf að vera möguleiki á
neyðarútgöngum báðu megin við staghúskjarna
hússins. Með því að setja svalir á húsið uppfyllir
einn neyðarstigi þau skilyrði sem sett eru.

Jafnframt er sótt um að stækka núverandi útbyggingu á 1. hæð austurhlíðar hússins um 3,8 m á lengd og 1,6 m á breidd.

Ástæða þess er að Landsíminn óskar eftir að geta komið fyrir GSM-sendi fyrir Fossevogshverfi og Kópavog.

Lenging á núverandi útbyggingu fellur vel að heildarmynd hússins.

GILDANDI SKILMÁLAR

Samþykktur í borgarráði 29.01.2002

- Leyft er að reisa skrifstofuhúsið ofan á 1. hæð.
- Lóð er stækkuð úr 2.560 m² í 4.200 m².
- Endanleg stærð verður skv. mælibíla.
- Lóðamörkum er breytt þannig að aðkomu og bílastæði aðglingandi íbúðarhúsi er aðeins frá aðkomu og bílastæðum hússins. Bílastæði á borgarlandi við Bústaðaveg, sem nýfast flúrn aðurn, eru færð inn á lóð hússins.
- Kvóð er á lóð um að leikakíði hafi áttarstíð af 6 bílastæðum og vestrúhluta lóðar nærri leikskóla.
- Bílastæði á lóð verða B1 talsins (stæði fyrir leikskóla frátalng).

- Leyft or að reisa skrifstofu

- Læyt er að reisir skrifstofuhúsið ofan í 1. hæð.
- Læyt er staðskráður úr 2.560 m² í 4.200 m².
- Læytargætt stædur verður skv. mannlíka.
- Endanámur er breytt þannig að aðkomu og bílastæði aðliggjandi lóðs húsins eru aðeinki frá aðkomu og bílastæðum húsnæðis. Bílastæði á borgarlandi við Bustaðaveg, sem nýst lárum öðrum, eru færð inn í lóð húsnæðis.
- Kvót er á lóð um leiðskali frá atrotætti á 6 bílastæðum á vestríðslíðu lóðar næst leiðskali.
- Bílastæði á lóð verða 81 talsins (stæði fyrir leiðskali fráfalli).

- Heimilt er að setja svalir á suðurhlíð 3. hæðar hússins. Legnd þeirra er 27 m. og breidd 1,6 m. Neyðarstiga verður komið fyrir útrá svölunum.
- Heimilt er að byggja skyggni yfir aðalinnangang hússins við Bustaðaveg
- Heimilt er að lengja útbýggingu hússins á 1. hæð suðurhlíðar um allt að 4,0m. á lengd og 1,6 m. á breidd.

Lóðarmörk
 Mörk byggingarheits
 Eldri mörk skipulagsaðeðis
 Mörk skipulagsaðeðis
 Göngustígar
 Blástæði
 Breytingar á húsi



Eftirlast 26 (Grimsbær) og nágræni, breyting á deiliskipulagi.
Í samræmi með skipulags- og byggingarlög, nr. 73/1997 með síðari breytingum, samþykkti borgarstjórn Reykjavíkur, þann 25. febrúar 2020, breytingu á deiliskipulagi varðandi Eftirlast 26 og nágræni.
Breytingin hefur hljóð þá meðferð sem skipulags- og byggingarlög mæla fyrir um.
Breytingin ólóst þegar gildi hvað varðar klóna nr. 26 og Eftirlast og Breytingar tengdar henni. Gildistíð breytingar varðandi leikstólalóð neban við hana er frestað þar til aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 hefur verið staðfest. Verður auglýsing um gildistíð þess hluta breytingarinnar birt sérstaklega.

BIRT Í STJÓRNARTÍÐINDUM 17.05.2002

Dölskipulagsbreyting þessi sem grendarkynnt hefur verið skv. 2. mgr. skipulags og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í borgarráði þann 19. nóvember 2002.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Hilga Bragadottir

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. jan. 2003 2002.

DEILSKIPULAGSBREYTING
EFSTALAND 26, REYKJAVÍK

Viðbót við skilmála

- Heimilt er að reka gististað í flokki III (gististaður með veitingum, en þó ekki áfengisveitingum) á efstu hæð hússins (2. hæð frá Bústaðavegi).
- Heimilt er að reka veitingastað í flokki II (Veitingastaður með áfengisveitingum, einkum matsölu og án háværrar tónlistar), á efstu hæð hússins (2. hæð frá Bústaðavegi).
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar, samþykktir í borgarráði 1. nóvember 2002.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf., mótt. 17. ágúst 2017, varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir lóðina nr. 26 við Efstaland. Í breytingunni felst að bætt er við texta skilmála ákvæði sem skilgreinir leyfilegan flokk gistiaðstöðu og veitingaþjónustu á 3. hæð hússins.

Tillagan var auglýst frá 20. október 2017 til og með 1. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Björn Stefánsson f.h. Húsfélags Efstalands 20-24 dags. 30. nóvember

Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. desember 2017.

Reykjavík, 15. desember 2017

Efstaland 26 – Athugasemdir á auglýsingatíma

Varðar: Lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf., mótt. 17. ágúst 2017, varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir lóðina nr. 26 við Efstaland. Í breytingunni felst að bætt er við texta skilmála ákvæði sem skilgreinir leyfilegan flokk gistiaðstöðu og veitingaþjónustu á 3. hæð hússins, samkvæmt tillögu THG Arkitekta ehf., dags. 2. október 2017. Tillagan var auglýst frá 20. október 2017 til og með 1. desember 2017.



Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Björn Stefánsson f.h. Húsfélags Efstalands 20-24 dags. 30. nóvember 2017.

Íbúar hafa orðið fyrir talsverðu ónæði vegna gistiheimilis í Efstalandi 26, hefur það einkum tengst aukinni bílaumferð, samanber eftirfarandi atriði.

- Aukin umferð um plan hjá Efstalandi 26, rútur og bílaleigubílar.
- Bílum lagt í einkastæði íbúa.
- Íbúar hafa áhyggjur að hraðakstri um bílastæði (bílar keyra ekki aksturgötu).
- Mengun og slit á bílastæði.

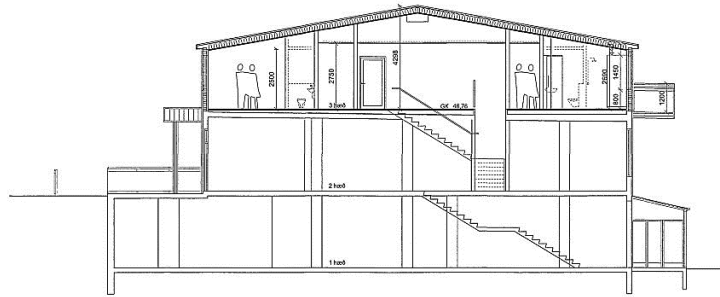
Samkvæmt þeim bílastæðum sem er í boði, þá væri eðlilegast að rekstaraðilar gistiheimilisins myndu beina gestum að ofanverðu (keyrsla um Bústaðarveg). Ef stæðin að Bústaðarveg væru fullnýtt, að kynna vel fyrir gestum hvaða stæði væru í boði (í Efstalandi).

Svar:

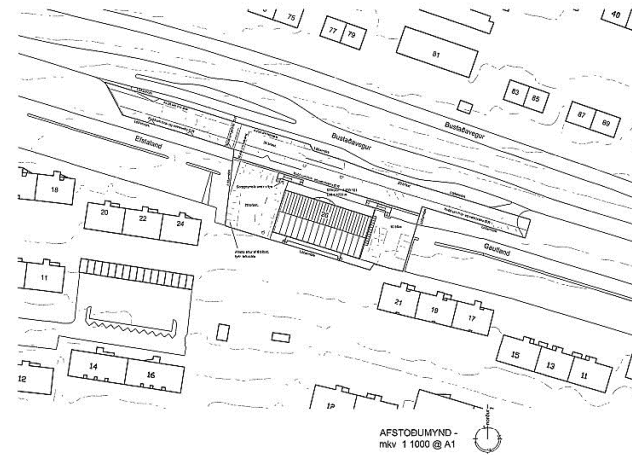
Ekki er sérstaklega fjallað um umferðarmál í skilmálabreytingunni. Almennu hefur starfsemi eins og gistiheimili minni umferðarsköpun í för með sér en önnur atvinnustarfsemi s.s. skrifstofur, verslun og þjónusta sem einnig hefur verið til húsa að Efstalandi 26. Ljóst er að lóðarhafar og viðskiptavinir Efstalands 26 eiga einungis að nota þau bílastæði sem tilheyra þeirra lóð.

Gildandi skilmálar

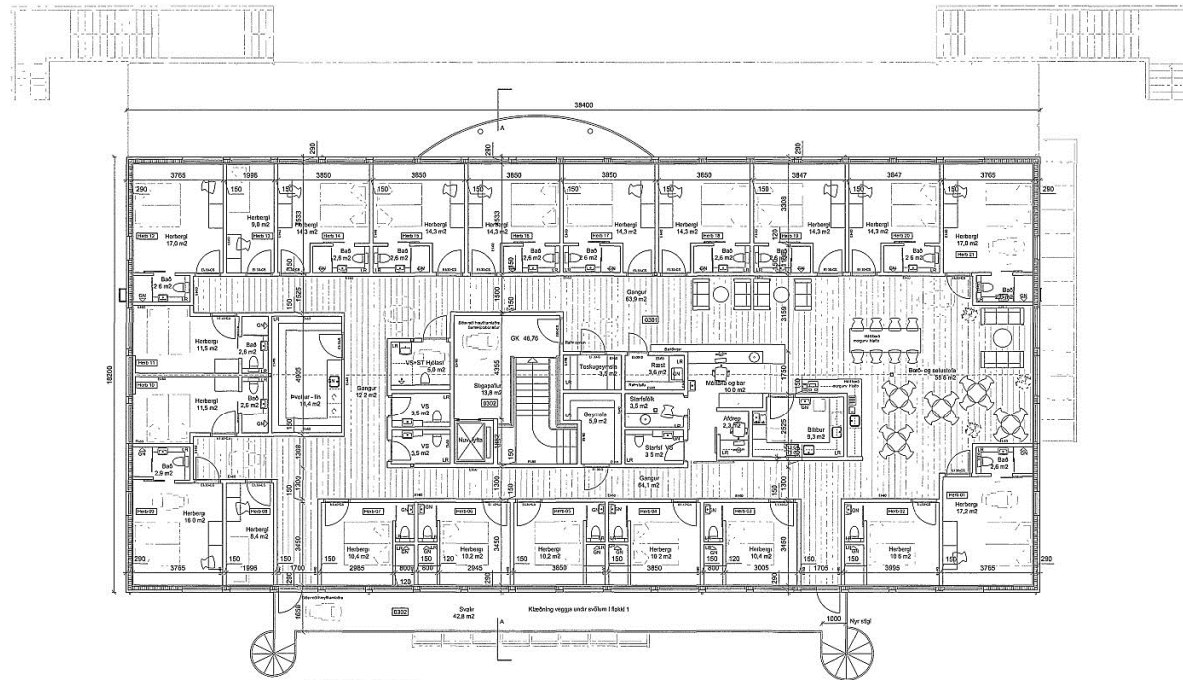
- Leyft er að reisa skrifstofuhæð ofan á 1. hæð.
- Lóð er stækkuð úr 2.560 m² í 4.200 m²
- Endanleg stærð verður skv. mæliblaði.
- Lóðarmörkum er breytt þannig að aðkoma og bílastæði aðliggjandi íbúðarhúsa eru aðskilin frá aðkomu og bílastæðum hússins. Bílastæði á borgarlandi við Bústaðaveg, sem nýttast fáum öðrum eru færð inn á lóð hússins.
- Kvöð er á lóð um að leikskóli hafi afnotarétt af 6 bílastæðum á vesturhluta lóðarinnar, næst leikskóla
- Bílastæði á lóð verða 81 talsins (stæði fyrir leikskóla frátalin).
- Heimilt er að setja svalir á suðurhlið 3. hæðar hússins. Lengd þeirra er 27 m og breidd 1,6 m.
- Neyðarstiga verður komið fyrir út frá svölunum.
- Heimilt er að byggja skyggni yfir aðalinngang hússins við Bústaðaveg.
- Heimilt er að lengja útbyggingu hússins á 1. hæð austurhliðar um allt að 4,0 m á lengd og 1,6 m á breidd.



SNEIÐING A - A
máv 1 100 @ A1



AFSTÖÐUMYND -
máv 1 1000 @ A1



GRUNNMÝND 3 HÆÐAR
máv 1 100 @ A1

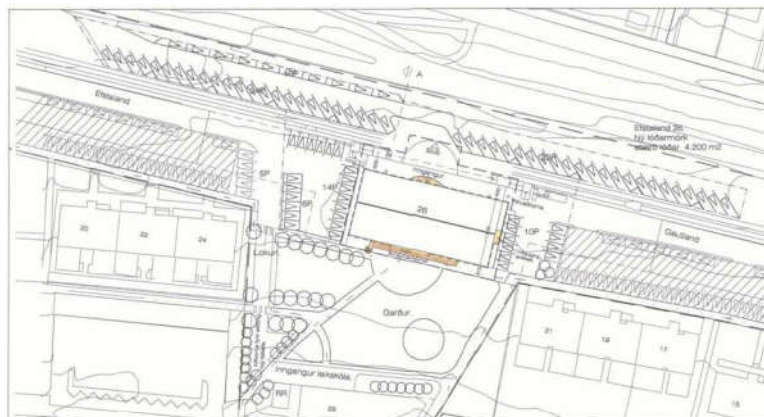


MÁLNR. {

Reykjavík, 2.10.2017

**Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulagsins
Efstaland 26
sem samþykkt var í borgarráði 29. janúar 2002 með síðari breytingu**

Höfundur deiliskipulagsins er Arkhúsið, Guðfinna Thordarson Arkitekt FAÍ og höfundur síðari breytinga er Jón Guðmundsson arkitekt.



Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn á skilgreindu svæði fyrir verslun og þjónustu VP3 Grensásvegur-Gerði. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu:

„Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III.“

Breytingin felst í því að bætt er við texta skilmála, ákvæði sem skilgreinir leyfilegan flokk gistiaðstöðu og veitingaþjónustu á efstu hæð hússins (2. hæð frá Bústaðavegi).

Texti í gildandi skilmálum (deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 1. nóvember 2002) er svohljóðandi:

- Leyft er að reisa skrifstofuhæð ofan á 1. hæð.
- Lóð er stækkuð úr 2.560 m² í 4.200 m²
- Endanleg stærð verður skv. mæliflaði.
- Lóðarmörkum er breytt þannig að aðkoma og bílastæði aðliggjandi íbúðarhúsa eru aðskilin frá aðkomu og bílastæðum hússins. Bílastæði á borgarlandi við Bústaðaveg, sem nýtast fáum öðrum eru færð inn á lóð hússins.
- Kvóð er á lóð um að leikskóli hafi afnotarétt af 6 bílastæðum á vesturhluta lóðarinnar, næst leikskóla
- Bílastæði á lóð verða 81 talsins (stæði fyrir leikskóla frátalin).
- Heimilt er að setja svalir á suðurhlíð 3. hæðar hússins. Lengd þeirra er 27 m og breidd 1,6 m.
- Neyðarstiga verður komið fyrir út frá svölunum.
- Heimilt er að byggja skyggni yfir aðalinngang hússins við Bústaðaveg.
- Heimilt er að lengja útbyggingu hússins á 1. hæð austurhlíðar um allt að 4,0 m á lengd og 1,6 m á breidd.

Tillaga að viðbót við skilmála:

- Heimilt er að reka gististað í flokki III (gististaður með veitingum, en þó ekki áfengisveitingum) á efstu hæð hússins (2. hæð frá Bústaðavegi).
- Heimilt er að reka veitingastað í flokki II (Veitingastaður með áfengisveitingum, einkum matsölu og án háværrar tónlistar), á efstu hæð hússins (2. hæð frá Bústaðavegi).

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar, samþykktir í borgarráði 1. nóvember 2002.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 10. janúar 2018

Húsverndarsjóður Reykjavíkur 2018, úthlutun styrkja 2018

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að auglýsingu um umsóknir um styrki úr Húsverndarsjóði Reykjavíkur 2018. Einnig er samþykkt tillaga formanns umhverfis- og skipulagsráðs um tilnefningu fulltrúa ráðsins í starfshóp um styrki úr Húsverndarsjóði Reykjavíkur 2018.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 15. desember 2017.
Vísað til borgaráðs.

STYRKIR ÚR HÚSVERNDARSJÓÐI REYKJAVIKURBORGAR

Húsverndarsjóður Reykjavíkur auglýsir eftir umsóknum um styrki til viðgerðar og endurgerðar á byggingum í Reykjavík sem hafa sérstakt varðveislugildi af listrænum eða menningarsögulegum ástæðum.

Eftirtaldar upplýsingar skulu koma fram í umsókn:

1. Lýsing á fyrirhuguðum framkvæmdum.
2. Tímaáætlun.
3. Kostnaðaráætlun.
4. Ljósmynd af húsinu eins og það er nú og eldri ljósmynd ef hún er til.

Frekari upplýsingar eru veittar í Húsverndarstofu í Árbæjarsafni sem opin er á miðvikudögum frá kl. 15-17 og í síma 411 6333 á sama tíma.

Umsóknir eru eingöngu móttæknar á þar til gerðu eyðublaði sem er að finna á rafrænni Reykjavík; <http://rafraen.reykjavik.is>.

Opnað verður fyrir aðgengi að umsóknum þann 20. janúar 2017, kl. 13:00, og lokað verður 20. febrúar 2017, kl. 23:59.

Vakin er athygli á því að styrkir sem úthlutað verður 2018 og verða ekki nýttir á árinu falla niður.

Texti í auglýsingu til birtingar 2018

STYRKIR ÚR HÚSVERNDARSJÓÐI REYKJAVIKURBORGAR

Húsverndarsjóður Reykjavíkur auglýsir eftir umsóknum um styrki til viðgerðar og endurgerðar á byggingum í Reykjavík sem hafa sérstakt varðveislugildi af listrænum eða menningarsögulegum ástæðum.

Eftirtaldar upplýsingar skulu koma fram í umsókn:

1. Lýsing á fyrirhuguðum framkvæmdum.
2. Tímaáætlun.
3. Kostnaðaráætlun.
4. Ljósmynd af húsinu eins og það er nú og eldri ljósmynd ef hún er til.

Frekari upplýsingar eru veittar í Húsverndarstofu í Árbæjarsafni sem opin er á miðvikudögum frá kl. 15-17 og í síma 411 6333 á sama tíma.

Umsóknir eru eingöngu móttæknar á þar til gerðu eyðublaði sem er að finna á rafrænni Reykjavík; <http://rafraen.reykjavik.is>.

Opnað verður fyrir aðgengi að umsóknum þann 20. janúar 2017, kl. 13:00, og lokað verður 20. febrúar 2017, kl. 23:59.

Vakin er athygli á því að styrkir sem úthlutað verður 2018 og verða ekki nýttir á árinu falla niður.