



Reykjavík 29.06.2017

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 28. júní 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Njálsgötureitur

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 23. mars 2017, að breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reitur 1.190.3. Í breytingunni felst að heimilað er að hafa gististarfsemi við Barónsstíg sem er skilgreind sem aðalgata samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2017 til og með 22. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Guðrún Dalía Salómons dóttir, dags. 15. maí 2017, Catharine Fulton, dags. 15. maí 2017, Þórarinn M. Baldursson, dags. 15. maí 2017, Tania Sif Te Maiharoa, dags. 15. maí 2017, Snæbjörn Pálsson, dags. 19. maí 2017, Þórdís Gísladóttir, dags. 19. maí 2017, Alexander Dan Vilhjálmsson, dags. 19. maí 2017, Sigurður Ingi Ævarsson, dags. 19. maí 2017, Hildigunnur Rúnarsdóttir, dags. 19. maí 2017, Vésteinn Snæbjarnarson, dags. 19. maí 2017, Vigdís Gunnarsdóttir, dags. 19. maí 2017, Hilda G. Birgisdóttir, dags. 21. maí 2017, Petrína Rós Karlsdóttir, dags. 21. maí 2017, Móheiður Hlíf Geirlausdóttir, dags. 22. maí 2017, Benóný Ægisson f.h. Íbúasamtaka Miðborgar, dags. 22. maí 2017, Hermann Karlsson, dags. 22. maí 2017, Catharine Fulton, samþ íbúasamt., dags. 22. maí 2017, Ásta Lilja Ásgeirsdóttir, dags. 22. maí 2017, Hlynur Johnsen, f.h. foreldrafélags Grænuborgar, dags. 22. maí 2017, Þorbjörg Þorvaldsdóttir, dags. 22. maí 2017, Bjarki Gunnar Halldórsson, dags. 22. maí 2017 og Aðalsteinn Jörundsson, dags. 22. maí 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. júní 2017.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 16. júní 2017.

Vísað til borgarráðs.

Fulltrúi Samfylkingarinnar Sverrir Bollason, fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Herdís Anna Þorvaldsdóttir og Áslaug María Friðriksdóttir og fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Sveinbjörg B. Sveinbjörnsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 23. mars 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. júní 2017.



Reykjavík 23. mars 2017

**Breyting á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, staðgreinireit 1.190.3,
samþykkt í borgarráði 26. september 2013**

Breyting á skilmálum um notkun við aðalgötur

Forsendur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Barónsstígur 28 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB): „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).“

Barónsstígurinn er jafnframt skilgreindur sem aðalgata í aðalskipulaginu: „Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. 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.“

Skilmálar um notkun í gildandi deiliskipulagi:

5. Íbúðir

Á íbúðasvæði skal vera íbúðabyggð, en heimilt er að vera með heimagistingu á reitnum, sjá skilgreiningu á heimagistingu í gr. 10 í reglugerð nr. 585/2007. Ósamþykktar íbúðir sem sannarlega hafa verið skráðar hjá fasteignamati fyrir árið 2000 og ósamþykktar íbúðir í kjallara sem skráðar voru fyrir 1979 geta fengið samþykki uppfylli þær kröfur byggingarreglugerðar og deiliskipulags þessa. Á reitnum eru 87 íbúðir skv. fasteignamati.

7. Önnur starfsemi

Ekki skal gera ráð fyrir gistiheimilum og hótelum, en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem gallerí og smáverlanir sem hvorki valda ónæði né aukinni umferð.

Breytingin felur í sér að skilmálum deiliskipulagsins verður breytt þannig að heimilt verður að hafa gististað í flokki II eða íbúðir við aðalgötu.

Skilmálar um notkun eftir breytingu:

5. Íbúðir

Á íbúðasvæði skal vera íbúðabyggð, en heimilt er að vera með heimagistingu á reitnum, sjá skilgreiningu á heimagistingu í gr. 13 í reglugerð nr. 1277/2016. Á lóðum sem standa við Barónsstíg er heimilt að vera með gististað í flokki I-III. Þetta á aðeins við um hús sem eru kennd við götuna og með inngang frá henni (Barónsstígur 28 og Barónsstígur 30). Ósamþykktar íbúðir sem sannarlega hafa verið skráðar hjá fasteignamati fyrir árið 2000 og ósamþykktar íbúðir í kjallara sem skráðar voru fyrir 1979 geta fengið samþykki uppfylli þær kröfur byggingarreglugerðar og deiliskipulags þessa. Á reitnum eru 87 íbúðir skv. fasteignamati.



7. Önnur starfsemi

*Ekki skal gera ráð fyrir gistiheimilum og hótélum **nema við skilgreinda aðalgötu (Barónsstíg)** en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem gallerí og smáverslanir sem hvorki valda ónæði né aukinni umferð.*

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

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__.

Ann María Andreassen

Frá: Guðrún Dalía Salómons dóttir <gudrundalia@yahoo.com>
Sent: 15. maí 2017 22:19
Til: USK Skipulag
Efni: Njálsgötureitur-Breytingartillaga

Komið þið sæl,

ég harma breytingartillögu þess efnis að leyfa eigi gistiheimili á horni Barónsstígs og Njálsgötu. Þessi bygging var kynnt sem fjölbýlishús þar sem ætti að vera íbúabyggð fyrir stuttu, þegar til stóð að byggja hana. Var þessi kynning lygi allan tímann? Er ekkert að marka yfirlýsingar borgarinnar um að hætta að bæta við gistiheimilum og hótélum í miðborgina? Mér finnst ég vera nýbúin að lesa um að það væri búið að taka fyrir að fjölga hótélum í miðbænum og að byggja ætti upp hótél og gistiheimili í öðrum hverfum.

Þetta svæði er að verða með þeim síðustu í 101 þar sem er venjuleg blönduð íbúabyggð, leikskóli, skóli, sundlaug, börn að leik og þjónusta í nágrenninu. Hér er ró og friður á kvöldin. Af hverju að skemma hverfi sem gengur fullkomlega upp? Gistiheimili, með umferðinni sem því fylgir, myndi breyta verulega ásýnd götunnar og stemmningunni í hverfinu.

Ég treysti því að þið standið í lappirnar gagnvart þeim sem ætla að græða á þessu og setjið hag borgarinnar og íbúanna í forgang.

Með kveðju,

Guðrún Dalía Salómons dóttir,
Njálsgötu 72
101 Reykjavík

Ann María Andreassen

Frá: Catharine Fulton <cafulton@gmail.com>
Sent: 15. maí 2017 21:51
Til: USK Skipulag
Afrit: Jorundsson Adalsteinn
Efni: Njálsgötureitur

As a homeowner in 101 and a parent of children attending leikskóli at Barónsborg, I strongly oppose plans for development of Barónsstígur to allow for development of guesthouses and other tourist activities in the area.

My small children and I walk twice daily the length of Njálsgata on route to leikskóli, crossing over Barónsstígur in the process. Njálsgata and Barónsstígur are already very congested with car and bus traffic, making it unpleasant at times and downright dangerous at others.

I've lost count of the number of times I've feared being hit by speeding tour buses when crossing over Barónsstígur to bring my child to leikskóli. It is already too congested and too dangerous in that area.

Moreover, the children attending Barónsborg deserve a quiet place to play without the increased noise and pollution from still more buses and car traffic, and without the constant gaze of tourists snapping their pictures over the fence (this happens too much as it is).

With kind regards,
Catharine Fulton

Ann María Andreassen

Frá: Þórarinn <thorarinmar@yahoo.com>
Sent: 15. maí 2017 20:43
Til: USK Skipulag
Efni: V/ Breyting á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, staðgreinireit 1.190.3

Athugasemdir við fyrirhugaða breytingartillögu:

„5. Íbúðir

Á íbúðasvæði skal vera íbúðabyggð, en heimilt er að vera með heimagistingu á reitnum, sjá skilgreiningu á heimagistingu í gr. 13 í reglugerð nr. 1277/2016. Á lóðum sem standa við Barónsstíg er heimilt að vera með gististað í flokki I-III. Þetta á aðeins við um hús sem eru kennd við götuna og með inngang frá henni (Barónsstígur 28 og Barónsstígur 30).”

Undirritaður telur gistihús á þessum stað hverfinu ekki til framdráttar.

Óhjákvæmileg aukin umferð fólksflutningabifreiða myndi þyngja umferð um Barónstíg verulega, aðstaða til að stoppa fyrir utan húsinn er engin og tafir myndu myndast.

Umferðaröryggi myndi skerðast, en í næsta nágrenni er leikskóli (sem staðsettur er gengt húsunum) og grunnskóli, og mikil umferð gangandi vegfaranda, þ.á.m. barna.

Hverfið er þétt og rótgróin íbúðabyggð og hús af þessu tagi, sem eru byggð sem íbúðarhús ættu að vera notuð sem slík, en skortur er á íbúðarhúsnæði af einmitt þessari gerð í borginni.

Borgaryfirvöld verða að gera upp við sig hvort þau vilja að gömlu hverfin í Reykjavík haldist í fjölbeyttri byggð með tilheyrandi mannlífi eins og verið hefur eða verði eitt stórt gistiheimili þangað sem Reykvíkingar veigra sér við að koma. Hætt er við að aðdráttarafl Reykjavíkur fyrir ferðamenn verði harla lítið ef það eina sem er að sjá eru aðrir ferðamenn.

Virðingarfyllst

Þórarinn M. Baldursson

Njálsgötu 72

101 Reykjavík

Ann María Andreassen

Frá: Tania Sif Te Maiharoa <merkileg@gmail.com>
Sent: 15. maí 2017 21:38
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd vegna breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reitur 1.190.3.

Gististarfsemi hefur þegar verið hafin í húsinu frá því að það var fullklárað, miðað við umferð ferðamanna inn og út úr húsinu frá þeim tíma, svo manni finnst hálftilgangslaust að gera athugasemd núna... en ég mun engu að síður gera athugasemd. Ef ég man rétt var þetta kynnt sem íbúðarhús til að byrja með.. sem var fagnaðarefni, en hefur ekki staðist. Sorglegt er að sjá fjölskyldufólk hrekjast úr miðbænum til þess eins að fjölga ferðamönnum sem margir hverjir valda ónæði á öllum tímum sólarhringsins, Að sofa með opinn glugga er því miður á undanhaldi, hver vill vakna kl 5 á morgnana við rúllandi ferðatöskur? Ekki bara um helgar heldur alla daga.. Ég vil sofa með opin glugga án tilheyrandi óþæginda vegna ferðamanna sem eru að koma og fara á öllum tímum sólarhringsins og geri hér með athugasemd sem íbúi hinumegin við götuna.

Tania Sif Te Maiharoa
300181-6009
Njálsgötu 72
864-3049

Helena Stefánsdóttir

Frá: Snæbjörn Pálsson <snaebj@hi.is>
Sent: 19. maí 2017 00:16
Til: USK Skipulag
Efni: deiliskipulags Njálsgötureits, reitur 1.190.3.

Sæl

mér finnst ófært að breyta góðu íbúðahverfi í frekara hótelsvæði, það er nóg af hótélíbúðum á þessu svæði og það er meiri þörf á að efla hverfið með íbúðum fyrir fólk sem hefur áhuga á að búa á þessu svæði. Skipulagið ætti að taka mið af því frekar en gróðafíkn einstakra verktaka.

Bestu kveðjur
Snæbjörn Pálsson
Karlagötu 14

Helena Stefánsdóttir

Frá: Þórdís Gísladóttir <thordisg@gmail.com>
Sent: 19. maí 2017 00:46
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd Deiliskipulag 1.190.3 Barónsstígur 28 og 30

Góðan daginn.

Hér með geri ég athugasemd við breytingatillögu á deiliskipulagi Njálsgötureits þar sem lagt er til að heimilað sé að hafa gististarfsemi í húsunum við Barónsstíg 28 og 30. Ég hafna alfarið þeirri tillögu að leyfi verði gefið til slíkrar starfsemi. Mér, sem íbúa í hverfinu, finnst skelfilega vond hugmynd að bæta við gististarfsemi í gróðaskyni á þessu svæði. Vinsamlegast rústið ekki friðsældinni í þessu huggulega og heimilislega hverfi í útjaðri miðborgarinnar meira en orðið er nú þegar.

Mér þætti vænt um að fá svar við þessum pósti.

Góðar stundir.
Þórdís Gísladóttir kt. 1407653339

Þórdís Gísladóttir
gsm 6901440

Helena Stefánsdóttir

Frá: Alexander Dan Vilhjálmsson <alexanderdanv@gmail.com>
Sent: 19. maí 2017 07:18
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd varðandi Njálsgötureit

Sæl verið þið,

Ég veit varla hvað skal segja, mér finnst þessi tillaga um gistiheimili við Njálsgötu svo gjörsamlega fáránleg. Þetta er ein sú elsta og rótgrónasta byggð í Reykjavík og er mikilvægur hluti af miðbæjarmenningunni. Á að ganga gjörsamlega fram af öllu vegna ferðamannaiðnaðarins? Er ekkert pláss fyrir fólk í miðbænum, bara ferðamenn? Ég mótmæli þessari breytingu harðlega. Þetta er bara enn eitt skrefið í að má alla hversdagslega, reykvíska tilveru út af kortinu í póstnúmeri 101. Það sárvantar íbúðir í miðbæinn, það veit hver sá sem fylgist eitthvað með fasteignum í Reykjavík, ekki fleiri gistiheimili. Ef Reykjavíkurborg ber snefil af virðingu fyrir miðbænum sínum þá mun hún draga þetta til baka.

Kveðja,
Alexander Dan Vilhjálmsson
Íbúi á Njálsgötu 34

Helena Stefánsdóttir

Frá: Sigurður Ævarsson <sigurdae@gmail.com>
Sent: 19. maí 2017 09:57
Til: USK Skipulag
Efni: Njálsgötureitur 1.190.3.

Ég vil koma á framfæri mótmælum við breytingu á deiliskipulagi fyrir reit 1.190.3 í Reykjavík, að breyta því sem annars hefði verið gott íbúðarhúsnæði í gistiheimili.

sbr: <http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/njalsgotureitur>

Það er borginni til skammar að auka enn á þann húsnæðisvanda sem þegar er til staðar, sérstaklega þegar borgaryfirvöld hafa sammælt um það í fjölmiðlum að vandinn sé raunverulegur.

Ég er ekki mikill framsóknarmaður, en hér er ég sammála orðum Guðfinnu Jóhönnu Guðmundsdóttur um að: „Áætlanir hafa ekki gengið eftir. Það eru fasteignafélögin og bankarnir sem hafa stýrt ferðinni í þessari borg, ekki Dagur B. Eggertsson borgarstjóri.“

Frétt: "http://www.mbl.is/frettir/innlent/2017/04/04/fasteignafelogin_styrt_ferdinni/

Bestu kveðjur.
Sigurður Ingi Ævarsson
Kt, 1306743219

Helena Stefánsdóttir

Frá: Hildigunnur Rúnarsdóttir <hildigunnurr@gmail.com>
Sent: 19. maí 2017 10:16
Til: USK Skipulag
Efni: Njálsgötureitur, athugasemd

Sæl verið þið.

Sem íbúi við Njálsgötu vil ég gera alvarlega athugasemd við breytingu á reit 1.190.3. Þegar byggt var á reitnum var það kynnt sem viðbót við íbúðabyggð. Það er arfaslæmt að fara svona aftan að fólki á svæðinu.

Ég hef talsverðar áhyggjur af miðborginni minni og við verðum að reyna að halda henni í íbúabyggð frekar en túristabyggð.

Með vinsemd og virðingu

Hildigunnur Rúnarsdóttir

--

Hildigunnur Rúnarsdóttir

aðjúnt við tónlistardeild/ Adjunct, Music Department

hildigunnur@lhi.is

LISTAHÁSKÓLI ÍSLANDS

Sölvhólsgrata 13 / www.lhi.is

101 Reykjavík / Iceland

Tel +354 552 5020

Helena Stefánsdóttir

Frá: Vésteinn Snæbjarnarson <vesteinn@snæbjarnarson@gmail.com>
Sent: 19. maí 2017 12:59
Til: USK Skipulag
Efni: njálsgötureitur

Varðanda tillögu að breytingum á deilisskipulagi Njálsgötureits:

Nóg er komið af gististöðum í borginni og íbúum miðborgar fer fækkandi - það sér það hver sem vill sjá að það er vistlegri bær þar sem fleiri hafa fasta búsetu.

Til að kostir þéttrar byggðar nái fram dugar ekki bara að reisa hús, þar þarf að búa fólk sem fer í skóla og nýtir sér daglega þjónustu. Samþykkið því ekki þessa tillögu.

Vésteinn Snæbjarnarson
2909882099

From: vefur@reykjavik.is [<mailto:vefur@reykjavik.is>]

Sent: 19. maí 2017 10:38

To: Fréttir hjá Reykjavík

Subject: Þessi grein þarfnast lagfæringar

Ef þú vilt koma einhverju á framfæri sem varðar innihald síðunnar: Ég mótlmæli endalausum leyfum til hótélbygginga og íbúarhótela í þessum gamla bæjarhuta. Vilja túristar bara hitta aðra túrista? Við Reykvíkingar viljum fá að búa í borginni okkar og viljum einnig að börnin okkar eigi möguleika á því að kaupa sér íbúð í gamla miðbænum.

Netfang: vigdisgunnarsdottir@gmail.com

URL: <http://reykjavik.is/node/17653>

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Ann María Andreassen

Frá: Hilda Birgisdóttir <hildab@islandia.is>
Sent: 21. maí 2017 13:28
Til: USK Skipulag
Efni: reitur 1.190.3.

Góðan dag.

Ég andmæli því að heimila gististarfsemi á þessum reit Barónstígsmegin og Njálsgötumegin. Ég vil ekki að hverfið mitt verði undirlagt fyrir gistirými fyrir ferðamenn. Það er nóg komið. Það er orðið mjög erfitt að fá bílastæði, ferðamenn draga á eftir sér töskur svo glymur í húsunum allan sólarhringinn. Þeir standa fyrir utan gististaði sína og reykja, henda stubbum út um allt og ónáða með skvaldri og hávaða. Íbúum fækkar, það fækkar í skólum og leikskólum. Það er alkunna að það vantar íbúðarhúsnæði í miðbæinn. Samkvæmt stefnu borgarinnar er verið að flytja hótél og gistiheimili út fyrir miðbæinn. Ég mælist til þess að skipulagsstofnun vinni samkvæmt þeirri stefnu.

M.kv. Hilda G. Birgisdóttir. kt 0609563249

Ann María Andreassen

Frá: Petrina Ros Karlsdóttir <petrinarose@gmail.com>
Sent: 21. maí 2017 23:24
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir v/deiliskipulags við Njálsgötureit þ.e. Barónsstíg 28 og 30

Sæl
Ég geri hér með athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Njálsgötureits sem vill heimila gististarfssemi við Barónsstíg. þ.e nr 28 og 30.
VIÐ sem búum í borginni ofbýður hversu auðvelt það er fyrir verktaka sem ráðast með offorsi að grónum byggðum og byggja og auglýsa gistiheimili og byrja að starfrækja þau áður en þeir fá leyfi. Ég vil að borgin stöðvi slíkar framkvæmdir. Það er allt of auðvelt að rífa niður íbúðarhúsnæði og byggja hótél með öllum þeim óþægindum sem það hefur fyrir okkur íbúa.
Það gengur alls ekki að endalaust sé hægt að breyta eftir á til hvers er þetta skipulag!
VIÐ Íbúar í miðbænum höfum okkar rétt og viljum að hann sé viðurkenndur. Hvað með að auka þjónustu við OKKUR íbúa.

BURT líka með alla þessa ólöglegu gistiaðsöðu sem verktakar og hræGAMMAR skilgreina sem gistiheimili en eru ekkert annað en hótél í reynd. Hraðakstur í íbúðahverfum og þarna er skólahverfi. Á að hrekja alla íbúa úr miðbænum það er að takast og orðið ólíft í mjög mörgum húsum alls staðar í kring.
Ég mótmæli og krefst þess að Skipulags yfirvöld stöðvi slíkar framkvæmdir og veiti þeim engar undantekningar en séu með VIRKT EFTIRLIT á þessum svokölluðu gistihúsum.
Verktakar vaða uppi og eru að stela borginni okkar! Ætla yfirvöld að láta þetta viðgangast

Virðingarfyllst Petrina Rós Karlsdóttir, 091155-2739

Í breytingunni felst að heimilað er að hafa gististarfssemi við Barónsstíg sem er skilgreind sem aðalgata samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 en aðeins í þeim húsum sem hafa inngang að götunni, þ.e. Barónsstíg 28 og Barónsstíg 30. Hægt er að gera athugasemdir við tillöguna til 22. maí.

Ann María Andreassen

Frá: Móheiður Hlíf <moheidur@gmail.com>
Sent: 22. maí 2017 00:50
Til: Dagur B Eggertsson; Líf Magneudóttir; USK Skipulag
Efni: Athugasemd við deiliskipulag.

Sæl

Ég geri hér með athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Njálsgötureits sem vill heimila gististarfssemi við Barónsstíg. þ.e. nr 28 og 30

Í breytingunni felst að heimilað er að hafa gististarfssemi við Barónsstíg sem er skilgreind sem aðalgata samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 en aðeins í þeim húsum sem hafa inngang að götunni, þ.e. Barónsstíg 28 og Barónsstíg 30. Hægt er að gera athugasemdir við tillöguna til 22. maí.

Í fyrsta lagi vil ég mótmæla að Barónsstígur sé skilgreind sem aðalgata hins vegar mótmæli ég því að enn sé gefið leyfi fyrir gistiheimili þegar það er orðin ofgnótt af slíku rými í miðbænum og það sem meira er þá er mikill húsnæðisskortur í Borginni. Nú er farið að fækka tilfinnanlega bæði í leikskólum og Austurbæjarskóla því fjölskyldur eiga erfitt með að fá húsnæðinni í miðborginni. Hverfið tapar gífurlega sínum sérkennum og andinn í hverfinu hefur beðið virkilegan skaða.

Bestu kveðjur
Móheiður Hlíf Geirlaugsdóttir

Frá: Benóný Ægisson <benaegis@simnet.is>
Sent: 22. maí 2017 08:42
Til: USK Skipulag; Björn Axelsson
Efni: Deiliskipulag Njálsgötureits, reits 1.190.3

Til umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur

Íbúasamtök Miðborgar Reykjavíkur leggjast gegn auglýstri breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reits 1.190.3. Í breytingunni felst að heimilað verði að hafa gististarfsemi í fjölbýlishúsinu Barónsstíg 28. ÍMR gera eftirfarandi athugasemdir:

- A. Of mikið af íbúðarhúsnæði er nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum Miðborgar hefur fækkað
- B. Það er gegn stefnu borgarinnar að gefa út leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni
- C. Skammtímaleiga íbúða rýrir verulega gæði miðbæjarins sem íbúahverfis
- D. Mikil þörf er á íbúðum eins og þeim á Barónsstíg 28 til íbúðar fyrir ungar fjölskyldur
- E. Fólk þarf að geta treyst því að ákvarðanir stjórnvalds standi

Greinargerð

- A. Of mikið af íbúðarhúsnæði er nú þegar nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum hefur því fækkað í miðborginni. Þrátt fyrir mikla uppbyggingu í Miðborg gefa opinberar tölur til kynna að íbúum hafi fækkað um 10% en við höfum grun um að fækkunin sé miklu meiri en komi ekki fram vegna þess að fólk sé áfram skráð sem íbúar en leigi íbúðir sínar út á Airbnb. Aðrar vísbendingar um fólksfækkun er fækkun barna á leik- og grunnskólastigi, en þremur deildum var lokað sl. haust vegna fækkun barna á Miðborg, sameinuðum leikskóla í hverfinu.
- B. Það samræmist ekki stefnu borgarinnar um að gefa ekki leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni. Borgarstjóri lýsti því nýlega yfir á fundi með íbúum hverfisins að ekki yrðu gefin út leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni og endurtók þar yfirlýsingu sem hann gaf 2014 þegar hann var formaður borgarráðs. Það er enginn vafi á því að á Barónsstíg 28 stendur til að reka íbúðahótel, það dylst engum sem slær inn The House of Publishers - Reykjavik Apartments á leitarvélinni Google. Á Facebook og Tripadvisor má nálgast dóma frá gestum sem dvalið hafa á íbúðahótelinu The House of Publishers - Reykjavik Apartments að Barónsstíg 28. Ef marka má þessar færslur er rekstur íbúðahótels þegar hafinn.
- C. Skammtímaleiga íbúða rýrir verulega gæði íbúðahverfisins. Það er í hæsta máta sérkennilegt að á sama tíma og borgaryfirvöld halda fund í Ráðhúsinu með erlendum fyrirlesara sem heldur því fram að hlúa þurfi að íbúðahverfum og að skammtímaleiga íbúða í hverfum sé ekki ásættanleg því hún rýri hverfin séu hin sömu borgaryfirvöld að vinna að auknum möguleikum á skammtímaleigu innan hverfisins með því að breyta deiliskipulagi. Það er mikilvægt að í miðborginni búi áfram börn og fjölskyldur og að hún haldi sínum sérstaka brag sem íbúðarhverfi í bland við viðskipti, þjónustu og skemmtanalíf.
- D. Fjölbýlishús eins og þetta er frábært fyrir ungar fjölskyldur sem eru reiðubúnar til að búa smátt en miðsvæðis og lifa bíllausum lífstíl. Mikil þörf er á slíku húsnæði því með hækkun húsnæðisverðs hefur ungu fólki fækkað í miðborginni og sést það á fækkun barna í skóla og í leikskólum. Húsið er á góðum stað, þarna í grenndinni stendur til að opna einn fyrsta ungubarnaleikskóla á vegum borgarinnar, á Barónsborg, Njálsborg er rétt hjá fyrir eldri börn og síðan Austurbæjarskóli þegar börnin komast á grunnskólaaldur. Allt eru þetta kostir sem skipta íbúa miklu máli en ferðamenn litlu. Nú hafa ruðningsáhrifin ferðapjónustunnar þau áhrif að íbúar og fjölskyldur eru að flytja þaðan sem þéttleiki borgarinnar er mestur, í dreifðari úthverfi.
- E. Fólk þarf að geta treyst því að ákvarðanir stjórnvalds standi sérstaklega ef það varðar búsetu þess en íbúðakaup eru stærsta fjárfestingin í lífi flestra. Saga byggingaframkvæmda á Barónsstíg 28 er umhugsunarverð en þar stóð áður friðað hús, byggt 1905. Sóst var eftir því að fá að rífa það eða flytja burt og mótmæltu íbúasamtökin þeim fyrirætlunum árið 2013. Ekkert gerðist um tveggja ára skeið nema það að húsið varð að dógreni eða afdrepi fyrir útigangsfólk en árið 2015 var gefið leyfi til að byggja fjölbýlishús, fjórar hæðir og kjallara með átta íbúðum og er það

sú bygging sem nú er risin en friðaða húsið var fjarlægt. Sótt var um leyfi 2016 til að breyta húsinu í gististað í flokki II, með 10 gistieiningum en því var synjað. Nú rís þessi krafa enn á ný og ekki er gott að sjá hversvegna ljáð er máls á henni núna en samkvæmt myndum á Facebook er vinna í fullum gangi við að innrétta íbúðahótel í byggingunni. Nágrannar og aðrir íbúar í miðborginni gera þá kröfu til skipulagsyfirvalda í Reykjavík að þau framfylgi stefnu borgarinnar um að ekki rísi fleiri hótél í miðborginni, að umsókn um gististarfsemi í húsinu verði aftur synjað og að yfirlýstur tilgangur þessarar byggingar um að hún verði fjölbýlishús standi.

F.h. Íbúasamtaka Miðborgar
Benóný Ægisson formaður

Samrit sent fjölmiðlum

Benóný Ægisson
www.orgvel.is
Tel. +354 551 4612 & 897 8694



Virus-free. www.avast.com

Ann María Andreassen

Frá: Hermann Karlsson <hemmika@gmail.com>
Sent: 22. maí 2017 09:56
Til: USK Skipulag
Efni: Njálsgötureitur

Góðan daginn.

Hermann heiti ég og er íbúi við Njálsgötu 35.
Ég mótmæli harðlega breytingu á deiliskipulagi sem leyfir starfsemi gistiheimilis við Barónstíg.

Fjölgun gististaða og ferðamanna er búin að valda nú þegar of miklum fólksflóttu úr miðbænum.
Þetta má til dæmis sjá á fjölda barna í yngstu bekkjum Austurbæjarskóla.
Dóttir mín var í fyrsta bekk fyrir tveim árum þar sem í tveim bekkjum var vel yfir 20 krakkar í báðum bekkjum.
Nú er sonur okkar að byrja í fyrsta bekk og eins og staðan er núna, þá er ca helmingi færri börn að hefja nám í fyrsta bekk.

Vinsamlegast reynið að hafa einhverjar hömlur á fjölda gistiheimila og hótela í hverfinu okkar.
Miðbærinn verður algjörlega karakterslaus fyrir ferðamenn að skoða ef að engin börn verða eftir í hverfinu.

Takk.
Kv. Hermann Karlsson
(kt. 311274-5549)

Frá: Catharine Fulton <cafulton@gmail.com>
Sent: 22. maí 2017 10:01
Til: USK Skipulag
Efni: Njálsgötureitur

I second this wholeheartedly!

Til umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur

Íbúasamtök Miðborgar Reykjavíkur leggjast gegn auglýstri breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reits 1.190.3. Í breytingunni felst að heimilað verði að hafa gististarfsemi í fjölbýlishúsinu Barónsstíg 28. IMR gerir eftirfarandi athugasemdir:

- A. Of mikið af íbúðarhúsnæði er nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum Miðborgar hefur fækkað
- B. Það er gegn stefnu borgarinnar að gefa út leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni
- C. Skammtímaleiga íbúða rýrir verulega gæði miðbæjarins sem íbúahverfis
- D. Mikil þörf er á íbúðum eins og þeim á Barónsstíg 28 til íbúðar fyrir ungar fjölskyldur
- E. Fólk þarf að geta treyst því að ákvarðanir stjórnvalds standi

Greinargerð

A. Of mikið af íbúðarhúsnæði er nú þegar nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum hefur því fækkað í miðborginni. Þrátt fyrir mikla uppbyggingu í Miðborg gefa opinberar tölur til kynna að íbúum hafi fækkað um 10% en við höfum grun um að fækkunin sé miklu meiri en komi ekki fram vegna þess að fólk sé áfram skráð sem íbúar en leigi íbúðir sínar út á Airbnb. Aðrar vísbendingar um fólksfækkun er fækkun barna á leik- og grunnskólastigi, en þremur deildum var lokað sl. haust vegna fækkun barna á Miðborg, sameinuðum leikskóla í hverfinu.

B. Það samræmist ekki stefnu borgarinnar um að gefa ekki leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni. Borgarstjóri lýsti því nýlega yfir á fundi með íbúum hverfisins að ekki yrðu gefin út leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni og endurtók þar yfirlýsingu sem hann gaf 2014 þegar hann var formaður borgarráðs. Það er enginn vafi á því að á Barónsstíg 28 stendur til að reka íbúðahótel, það dylst engum sem slær inn The House of Publishers - Reykjavik Apartments á leitavélinni Google. Á Facebook og Tripadvisor má nálgast dóma frá gestum sem dvalið hafa á íbúðahótelinu The House of Publishers - Reykjavik Apartments að Barónsstíg 28. Ef marka má þessar færslur er rekstur íbúðahótels þegar hafinn.

C. Skammtímaleiga íbúða rýrir verulega gæði íbúðahverfisins. Það er í hæsta máta sérkennilegt að á sama tíma og borgaryfirvöld halda fund í Ráðhúsinu með erlendum fyrirlesara sem heldur því fram að hlúa þurfi að íbúðahverfum og að skammtímaleiga íbúða í hverfum sé ekki ásættanleg því hún rýri hverfin séu hin sömu borgaryfirvöld að vinna að auknum möguleikum á skammtímaleigu innan hverfisins með því að breyta deiliskipulagi. Það er mikilvægt að í miðborginni búi áfram börn og fjölskyldur og að hún haldi sínum sérstaka brag sem íbúðarhverfi í bland við viðskipti, þjónustu og skemmtanalíf.

D. Fjölbýlishús eins og þetta er frábært fyrir ungar fjölskyldur sem eru reiðubúnar til að búa smátt en miðsvæðis og lifa bíllausum lífstíl. Mikil þörf er á slíku húsnæði því með hækkun húsnæðisverðs hefur ungu fólk fækkað í miðborginni og sést það á fækkun barna í skóla og í leikskólum. Húsið er á góðum stað, þarna í grenndinni stendur til að opna einn fyrsta ungubarnaleikskóla á vegum borgarinnar, á Barónsborg, Njálshöfði er rétt hjá fyrir eldri börn og síðan Austurbæjarskóli þegar börnin komast á grunnskólaaldur. Allt eru þetta kostir sem skipta íbúa miklu máli en ferðamenn litlu. Nú hafa ruðningsáhrifin ferðaþjónustunnar þau áhrif að íbúar og fjölskyldur eru að flytja þaðan sem þéttleiki borgarinnar er mestur, í dreifðari úthverfi.

E. Fólk þarf að geta treyst því að ákvarðanir stjórnvalds standi sérstaklega ef það varðar búsetu þess en íbúðakaup eru stærsta fjárfestingin í lífi flestra. Saga byggingaframkvæmda á Barónsstíg 28 er umhugsunarverð en þar stóð áður friðað hús, byggt 1905. Sóst var eftir því að fá að rífa það eða flytja burt og mótmæltu Íbúasamtökin þeim fyrirætlunum árið 2013. Ekkert gerðist um tveggja ára skeið nema það að húsið varð að dógreni eða afdrepi fyrir útigangsfólk en árið 2015 var gefið leyfi til að byggja fjölbýlishús, fjórar hæðir og kjallara með átta íbúðum og er það sú bygging sem nú er risin en friðaða húsið var fjarlægð. Sótt var um leyfi 2016 til að breyta húsinu í gististað í flokki II, með 10 gístieiningum en því var synjað. Nú rís þessi krafa enn á ný og ekki er gott að sjá hversvegna ljáð er máls á henni núna en samkvæmt myndum á Facebook er vinna í fullum gangi við að innrétta íbúðahótel í byggingunni. Nágrannar og aðrir íbúar í miðborginni gera þá kröfu til skipulagsyfirlvalda í Reykjavík að þau framfylgi stefnu borgarinnar um að ekki rísi fleiri hótél í miðborginni, að umsókn um gististarfsemi í húsinu verði aftur synjað og að yfirlýstur tilgangur þessarar byggingar um að hún verði fjölbýlishús standi.

F.h. Íbúasamtaka Miðborgar
Benóný Ægisson formaður

Ann María Andreassen

Frá: Asta Lilja <astalilja@yahoo.co.uk>
Sent: 22. maí 2017 12:53
Til: USK Skipulag
Efni: Njálsgötureitur - breyting á deiliskipulagi

Góðan dag,

Sem íbúi í leiguhúsnæði skammt frá umræddum reit, hef ég miklar áhyggur af þróun mála og framtíð minnar fjölskyldu í 101 Reykjavík. Ég er uggandi yfir fækkun fjölskyldufólks í miðborginni og tel að umrædd breyting á deiliskipulagi gangi þvert á það sem rætt hafi verið af hálfu borgarstjórnar varðandi uppbyggingu í borginni og þess sem sé borginni fyrir bestu. Rætt hefur verið um að frekari hótelluppbygging eigi að vera annars staðar en á þessu svæði og það hlýtur að eiga við um alla gistingu fyrir ferðamenn, eins og hér á við. Það sárvantar íbúðahúsnæði í miðbænum og ef þessi tillaga gengur eftir, þá er þar með verið að stuðla að frekari flóttu íbúa úr miðborginni og erfiðleikum við að eignast þar heimili.

Ég vonast til að umræddri tillögu um breytingu á núverandi deiliskipulagi á Njálsgötureit verði hafnað.

Kveðja,
Ásta Lilja Ásgeirsdóttir

Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar.

Foreldrafélag leikskólans Græ nuborgar leggst gegn tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reitur 1.190.3.

Samkvæmt tölum hagstofunnar, fjölgar íbúum Reykjavíkur alla jafna, en þetta á ekki við í miðborg Reykjavíkur. Þar hefur íbúum fækkað um 299, eða 1.9% á síðasta ári. Mest er fækkunin meðal ungs fólks og hefur samsetning íbúa breyst þar sem meðalaldur hækkar.

Framboð á íbúðum annar ekki eftirspurn, og þar eiga aukin umsvif aðila sem bjóða uppá gistipjónustu fyrir ferðamenn stóran þátt.

Mikið af íbúðum í miðborginni eru nú þegar í leigu til ferðamanna, og á ungt fólk sérstaklega erfitt með finna íbúðir við hæfi, hvort sem er til kaups eða leigu. Til marks um þetta má nefna að leikskóladeildum í hverfinu hefur nýlega verið lokað þar sem börnum fækkar.

Á Barónsstíg eru fjölbreyttar íbúðir af mörgum stærðum og gerðum og þar býr fjöldi fólks. Ef skilmálum deiliskipulags verður breytt í þá átt að leyfilegt verði að hafa gististað í flokki I-III á Barónstíg er búsetu við götuna ógnað.

Þar sem framboð á íbúðum á svæðinu annar ekki eftirspurn, skilur foreldrafélag Græ nuborgar ekki áhersluna á að leyfa aukin umsvif ferðamannagististaða á kostnað búsetu.

Aukning á gistirýmum fyrir ferðamenn gengur þvert á yfirlýsta stefnu Reykjavíkur að stemma stigu við fjölgun gistirýma í miðborginni, samkvæmt borgarstjóra á opnum íbúafundi í mars síðastliðnum. Ungu fólki, fjölskyldufólki, á eftir að fækka enn frekar, og þar með er grundvelli grunnskóla á svæðinu ógnað.

Einn helsti kostur og sérstaða miðborgar Reykjavíkur felst í samspili daglegs lífs íbúanna, fjölbreyttu atvinnulífi og þeim fjölmörgu ferðamönnum sem sækja hana heim. Fjölgun ferðamanna undanfarin ár hefur haft marga kosti í för með sér, en nú er svo komið að jafnvægið hefur raskast verulega. Þess vegna er nauðsynlegt að styrkja búsetu í miðborginni og það verður ekki gert með fjölgun gistirýma fyrir ferðamenn.

Fyrir hönd foreldrafélags Græ nuborgar,
Hlynur Johnsen formaður

Frá: Þorbjörg Þorvaldsdóttir <thorbjorg.thorvaldsdottir@gmail.com>
Sent: 22. maí 2017 16:03
Til: USK Skipulag
Efni: athugasemd við breytingu skipulagi Njálsgötureits 1.190.3

Góðan daginn,

Sem íbúi við Barónsstíg til 20 ára, og vonandi til framtíðar ef fyrirhugaðar skipulagsbreytingar hrekja ekki venjulega íbúa úr hverfinu, tek ég undir hvert orð í athugasemdum Íbúasamtaka Miðborgar Reykjavíkur við skipulagsbreytingar á Njálsgötureit, og geri þeirra orð að mínum.

Þorbjörg Þorvaldsdóttir,
kt. 250470-2909
Íbúi og íbúðareigandi Barónsstíg 53.

Íbúasamtök Miðborgar Reykjavíkur leggjast gegn auglýstri breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reits 1.190.3. Í breytingunni felst að heimilað verði að hafa gististarfsemi í fjölbýlishúsinu Barónsstíg 28. ÍMR gerir eftirfarandi athugasemdir:

- A. Of mikið af íbúðarhúsnæði er nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum Miðborgar hefur fækkað
- B. Það er gegn stefnu borgarinnar að gefa út leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni
- C. Skammtímaleiga íbúða rýrir verulega gæði miðbæjarins sem íbúahverfis
- D. Mikil þörf er á íbúðum eins og þeim á Barónsstíg 28 til íbúðar fyrir ungar fjölskyldur
- E. Fólk þarf að geta treyst því að ákvarðanir stjórnvalds standi

Greinargerð

A. Of mikið af íbúðarhúsnæði er nú þegar nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum hefur því fækkað í miðborginni. Þrátt fyrir mikla uppbyggingu í Miðborg gefa opinberar tölur til kynna að íbúum hafi fækkað um 10% en við höfum grun um að fækkunin sé miklu meiri en komi ekki fram vegna þess að fólk sé áfram skráð sem íbúar en leigi íbúðir sínar út á Airbnb. Aðrar vísbendingar um fólksfækkun er fækkun barna á leik- og grunnskólastigi, en þremur deildum var lokað sl. haust vegna fækkun barna á Miðborg, sameinuðum leikskóla í hverfinu.

B. Það samræmist ekki stefnu borgarinnar um að gefa ekki leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni. Borgarstjóri lýsti því nýlega yfir á fundi með íbúum hverfisins að ekki yrðu gefin út leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni og endurtók þar yfirlýsingu sem hann gaf 2014 þegar hann var formaður borgarráðs. Það er enginn vafi á því að á Barónsstíg 28 stendur til að reka íbúðahótel, það dylst engum sem slær inn The House of Publishers - Reykjavik Apartments á leitarvélinni Google. Á Facebook og TripAdvisor má nálgast dóma frá gestum sem dvalið hafa á íbúðahótelinu The House of Publishers - Reykjavik Apartments að Barónsstíg 28. Ef marka má þessar færslur er rekstur íbúðahótels þegar hafinn.

C. Skammtímaleiga íbúða rýrir verulega gæði íbúðahverfisins. Það er í hæsta máta sérkennilegt að á sama tíma og borgaryfirvöld halda fund í Ráðhúsinu með erlendum fyrirlesara sem heldur því fram að hlúa þurfi að íbúðahverfum og að skammtímaleiga íbúða í hverfum sé ekki ásættanleg því hún rýri hverfin séu hin sömu borgaryfirvöld að vinna að auknum möguleikum á skammtímaleigu innan hverfisins með því að breyta deiliskipulagi. Það er mikilvægt að í miðborginni búi áfram börn og fjölskyldur og að hún haldi sínum sérstaka brag sem íbúðarhverfi í bland við viðskipti, þjónustu og skemmtanalíf.

D. Fjölbýlishús eins og þetta er frábært fyrir ungar fjölskyldur sem eru reiðubúnar til að búa smátt en miðsvæðis og lifa bíllausum lífstíl. Mikil þörf er á slíku húsnæði því með hækkun húsnæðisverðs hefur ungu fólk fækkað í miðborginni og sést það á fækkun barna í skóla og í leikskólum. Húsið er á góðum stað, þarna í grenndinni stendur til að opna einn fyrsta ungbarnaleikskóla á vegum borgarinnar, á Barónsborg, Njálsborg er rétt hjá fyrir eldri börn og síðan Austurbæjarskóli þegar börnin komast á grunnskólaaldur. Allt eru þetta kostir sem skipta íbúa miklu máli en ferðamenn litlu. Nú hafa ruðningsáhrifin ferðaþjónustunnar þau áhrif að íbúar og fjölskyldur eru að flytja þaðan sem þéttleiki borgarinnar er mestur, í dreifðari úthverfi.

E. Fólk þarf að geta treyst því að ákvarðanir stjórnvalds standi sérstaklega ef það varðar búsetu þess en íbúðakaup eru stærsta fjárfestingin í lífi flestra. Saga byggingaframkvæmda á Barónsstíg 28 er umhugsunarverð

en þar stóð áður friðað hús, byggt 1905. Sóst var eftir því að fá að rífa það eða flytja burt og mótmæltu Íbúasamtökin þeim fyrirætlunum árið 2013. Ekkert gerðist um tveggja ára skeið nema það að húsið varð að dópgreni eða afdrepi fyrir útigangsfólk en árið 2015 var gefið leyfi til að byggja fjölbýlishús, fjórar hæðir og kjallara með átta íbúðum og er það sú bygging sem nú er risin en friðaða húsið var fjarlæggt. Sótt var um leyfi 2016 til að breyta húsinu í gististað í flokki II, með 10 gistieiningum en því var synjað. Nú rís þessi krafa enn á ný og ekki er gott að sjá hversvegna ljáð er máls á henni núna en samkvæmt myndum á Facebook er vinna í fullum gangi við að innrétta íbúðahótel í byggingunni. Nágrannar og aðrir íbúar í miðborginni gera þá kröfu til skipulagsyfirvalda í Reykjavík að þau framfylgi stefnu borgarinnar um að ekki rísi fleiri hótél í miðborginni, að umsókn um gististarfsemi í húsinu verði aftur synjað og að yfirlýstur tilgangur þessarar byggingar um að hún verði fjölbýlishús standi.

Frá: Bjarki Gunnar Halldórsson <bjarkigh@gmail.com>
Sent: 22. maí 2017 16:06
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við breytingar á deiliskipulagi - Njálsgötureitur

Til umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur

Undirritaður leggst gegn auglýstri breytingu, sjá link.

http://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/njalsgotureitur_skilmalar.pdf

Pó fram komi í Aðalskipulagi um að meðfram aðalgötum geti "mögulega" verið gististaðir í flokki II-III, þá er ekkert sem segir að það sé ekki hægt að hafna því sem er ekki nema eðlilegt í ljósi fækkunar íbúa í Miðbænum.

Að öðru leyti tek ég undir athugasemdir Íbúasamtaka miðborgar Reykjavíkur:

Íbúasamtök Miðborgar Reykjavíkur leggjast gegn auglýstri breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reits 1.190.3. Í breytingunni felst að heimilað verði að hafa gististarfsemi í fjölbýlishúsinu Barónsstíg 28. ÍMR gerir eftirfarandi athugasemdir:

- A. Of mikið af íbúðarhúsnæði er nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum Miðborgar hefur fækkað
- B. Það er gegn stefnu borgarinnar að gefa út leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni
- C. Skammtímaleiga íbúða rýrir verulega gæði miðbæjarins sem íbúahverfis
- D. Mikil þörf er á íbúðum eins og þeim á Barónsstíg 28 til íbúðar fyrir ungar fjölskyldur
- E. Fólk þarf að geta treyst því að ákvarðanir stjórnvalds standi

Greinargerð

A. Of mikið af íbúðarhúsnæði er nú þegar nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum hefur því fækkað í miðborginni. Þrátt fyrir mikla uppbyggingu í Miðborg gefa opinberar tölur til kynna að íbúum hafi fækkað um 10% en við höfum grun um að fækkunin sé miklu meiri en komi ekki fram vegna þess að fólk sé áfram skráð sem íbúar en leigi íbúðir sínar út á Airbnb. Aðrar vísbendingar um fólksfækkun er fækkun barna á leik- og grunnskólastigi, en þremur deildum var lokað sl. haust vegna fækkun barna á Miðborg, sameinuðum leikskóla í hverfinu.

B. Það samræmist ekki stefnu borgarinnar um að gefa ekki leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni. Borgarstjóri lýsti því nýlega yfir á fundi með íbúum hverfisins að ekki yrðu gefin út leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni og endurtók þar yfirlýsingu sem hann gaf 2014 þegar hann var formaður borgarráðs. Það er enginn vafi á því að á Barónsstíg 28 stendur til að reka íbúðahótel, það dylst engum sem slær inn The House of Publishers - Reykjavik Apartments á leitarvélinni Google. Á Facebook og TripAdvisor má nálgast dóma frá gestum sem dvalið hafa á íbúðahótelinu The House of Publishers - Reykjavik Apartments að Barónsstíg 28. Ef marka má þessar færslur er rekstur íbúðahótelis þegar hafinn.

C. Skammtímaleiga íbúða rýrir verulega gæði íbúðahverfisins. Það er í hæsta máta sérkennilegt að á sama tíma og borgaryfirvöld halda fund í Ráðhúsinu með erlendum fyrirlesara sem heldur því fram að hlúa þurfi að íbúðahverfum og að skammtímaleiga íbúða í hverfum sé ekki ásættanleg því hún rýri hverfin séu hin sömu borgaryfirvöld að vinna að auknum möguleikum á skammtímaleigu innan hverfisins með því að breyta deiliskipulagi. Það er mikilvægt að í miðborginni búi áfram börn og fjölskyldur og að hún haldi sínum sérstaka brag sem íbúðarhverfi í bland við viðskipti, þjónustu og skemmtanalíf.

D. Fjölbýlishús eins og þetta er frábært fyrir ungar fjölskyldur sem eru reiðubúnar til að búa smátt en miðsvæðis og lífa bíllausum lífstíl. Mikil þörf er á slíku húsnæði því með hækkun húsnæðisverðs hefur ungu fólki fækkað í miðborginni og sést það á fækkun barna í skóla og í leikskólum. Húsið er á góðum stað, þarna í grenndinni stendur til að opna einn fyrsta ungbarnaleikskóla á vegum borgarinnar, á Barónsborg, Njálsborg er rétt hjá fyrir eldri börn og síðan Austurbæjarskóli þegar börnin komast á grunnskólaaldur. Allt eru þetta kostir sem skipta íbúa miklu máli en ferðamenn litlu. Nú hafa ruðningsáhrifin ferðaþjónustunnar þau áhrif að íbúar og fjölskyldur eru að flytja þaðan sem þéttleiki borgarinnar er mestur, í dreifðari úthverfi.

E. Fólk þarf að geta treyst því að ákvarðanir stjórnvalds standi sérstaklega ef það varðar búsetu þess en íbúðakaup eru stærsta fjárfestingin í lífi flestra. Saga byggingaframkvæmda á Barónsstíg 28 er umhugsunarverð

en þar stóð áður friðað hús, byggt 1905. Sóst var eftir því að fá að rífa það eða flytja burt og mótmæltu Íbúasamtökin þeim fyrirætlunum árið 2013. Ekkert gerðist um tveggja ára skeið nema það að húsið varð að dópgreni eða afdrepi fyrir útigangsfólk en árið 2015 var gefið leyfi til að byggja fjölbýlishús, fjórar hæðir og kjallara með átta íbúðum og er það sú bygging sem nú er risin en friðaða húsið var fjarlæggt. Sótt var um leyfi 2016 til að breyta húsinu í gististað í flokki II, með 10 gistieiningum en því var synjað. Nú rís þessi krafa enn á ný og ekki er gott að sjá hversvegna ljáð er máls á henni núna en samkvæmt myndum á Facebook er vinna í fullum gangi við að innrétta íbúðahótel í byggingunni. Nágrannar og aðrir íbúar í miðborginni gera þá kröfu til skipulagsyfirvalda í Reykjavík að þau framfylgi stefnu borgarinnar um að ekki rísi fleiri hótél í miðborginni, að umsókn um gististarfsemi í húsinu verði aftur synjað og að yfirlýstur tilgangur þessarar byggingar um að hún verði fjölbýlishús standi.

Bestu kveðjur, Bjarki Gunnar Halldórsson
Íbúi við Óðinsgötu 4

--

Bjarki Gunnar Halldórsson
Arkitekt FAÍ
Óðinsgata 4, 101 Reykjavík, Ísland
S. 00354 [8656883](tel:8656883)

Ann María Andreassen

Frá: Aðalsteinn Jörundsson <adalsteinn@grapevine.is>
Sent: 22. maí 2017 14:00
Til: USK Skipulag
Efni: {Disarmed} Vegna tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reitur 1.190.3

Ég sem fasteigna eigandi og íbúi í miðborginni og foreldri barna að Barónsborg andmæli tillögum að breytingu á skilmálum deiliskipulags svo leifa megí gististarfsemi á Njálsgötureit.

1. Nú þegar er umferðin um Barónsstíg gríðarleg og ekki á það bætandi að fólksflutningabílar séu að stoppa þarna fyrir framan líka.

2. Ég er með börn á Barónsborg (eitt þar núna og annað á leiðinni) og mun aukin bíla og rútu umferð bæði skapa hættu við að fara þarna yfir sem og aukna mengun frá bílunum. Börn að leik í garði leikskólans munu heldur ekki njóta friðhelgis en ferðamönnum finnst oft gaman að taka myndir af börnum að leik og vil ég sem foreldri ekki að það verði auðvelt um vik fyrir ókunnugt fólk að taka myndir, út um hótellglugga, af börnunum mínum til að deila á samfélagsmiðlum.

3. Þess utan er fyrir löngu komið nóg af gistirýmum í miðborginni. Nýlegar obinberar tölur segja okkur að það hefur orðið 10% fækkun íbúa úr hverfinu. En grunur leikur á meðal þeirra sem eftir eru að fækkunin sé í raun meiri þar sem einhverjir eru skráðir til búsetu en eru með íbúðir sínar til leigu á Airbnb og/eða álíka þjónustum. Það sést best í því að það er mikil fækkun barna á leikskóla og grunnskólastigi í hverfinu. Bara á þessum vetri hafa nokkur börn hætt á deildinni sem dóttir mín er á, til að flytja í önnur hverfi borgarinnar og hafa engin börn fyllt í skarðið. Það hljóta allir að sjá að samfélög þar sem eru ekki börn eru deyjandi samfélög og hvers vegna ættu borgaryfirvöld ekki að sporna við því að hverfa samfélög deyji út?

4. Það er líka undarlegt að þetta sé yfir höfuð til skoðunar hjá borginni þar sem borgaryfirvöld hafa marg sagt við ýmiss tækifæri að ekki verða gefin út fleiri leyfi fyrir hótélum og eða gistiheimilum í hverfinu. Þetta hús að Barónsstíg 28 reis eftir að friðað hús, sem var byggt 1905, var fjarlægð til að byggja fjölbýlishús með 8 íbúðum. Svo var í fyrria sótt um leyfi til að breyta húsinu í gististað í flokki II en var synjað. Nú er aftur verið að sækja um leyfi og ég hreinlega skil ekki afhverju þetta er einu sinni til skoðunar.

5. Eigendur hússins virðast einnig vera sannfærðir um að leyfið sé eitthvað formsatriði því nú þegar er hafin öflug gististarfsemi í húsinu með öllu því ónæði sem því fylgir. Það leynist engum og það er engin tilraun gerð til að leyna því. The House of Publishers - Reykjavík Apartments er nú þegar komin með facebook síðu hvar lesa má Trip Advisor umfjallanir gesta sem eyddu þar nóttum. Ég spyr því borgaryfirvöld að því afhverju þetta er hægt? Reksturinn er hafinn án leyfa og algjörlega í óþökk nágranna og annarra íbúa í hverfisins. Eru engar afleiðingar fyrir leyfislausu gististarfsemi. Afhverju er það í boði að hefja þessa starfsemi án leyfa?

Ég geri því þá kröfu til skipulagsyfirvalda í Reykjavík að synja umsókninni og skikka húseigendur til að standa við yfirlýstan tilgang byggingarinnar að hafa þarna fjölbýlihus.

Kær kveðja,
Aðalsteinn Jörundsson

16. júní 2017/HH

**SVÖR VIÐ ATHUGASEMDUM VEGNA BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI NJÁLSGÖTUREITS
VEGNA BARÓNSSTÍGS 28**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 23. mars 2017, að breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reitur 1.190.3. Í breytingunni felst að heimilað er að hafa gististarfsemi við Barónsstíg sem er skilgreind sem aðalgata samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2017 til og með 22. maí 2017.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Guðrún Dalía Salómonsdóttir, dags. 15. maí 2017,
2. Catharine Fulton, dags. 15. maí 2017,
3. Þórarinn M. Baldursson, dags. 15. maí 2017,
4. Tania Sif Te Maiharoa, dags. 15. maí 2017,
5. Snæbjörn Pálsson, dags. 19. maí 2017,
6. Þórdís Gísladóttir, dags. 19. maí 2017,
7. Alexander Dan Vilhjálmsson, dags. 19. maí 2017,
8. Sigurður Ingi Ævarsson, dags. 19. maí 2017,
9. Hildigunnur Rúnarsdóttir, dags. 19. maí 2017,
10. Vésteinn Snæbjarnarson, dags. 19. maí 2017,
11. Vigdís Gunnarsdóttir, dags. 19. maí 2017,
12. Hilda G. Birgisdóttir, dags. 21. maí 2017,
13. Petrina Rós Karlsdóttir, dags. 21. maí 2017,
14. Móheiður Hlíf Geirlaugsdóttir, dags. 22. maí 2017,
15. Benóný Ægisson f.h. Íbúasamtaka Miðborgar, dags. 22. maí 2017,
16. Hermann Karlsson, dags. 22. maí 2017,
17. Catharine Fulton, samþ íbúasamt., dags. 22. maí 2017,
18. Ásta Lilja Ásgeirsdóttir, dags. 22. maí 2017,
19. Hlynur Johnsen, f.h. foreldrafélags Græ nuborgar, dags. 22. maí 2017,
20. Þorbjörg Þorvaldsdóttir, dags. 22. maí 2017,
21. Bjarki Gunnar Halldórsson, dags. 22. maí 2017 og
22. Aðalsteinn Jörundsson, dags. 22. maí 2017.

Athugasemdir:

1. Guðrún Dalía Salómonsdóttir, dags. 15. maí 2017,

Bygging var kynnt sem fjölbýlishús þar sem ætti að vera íbúabyggð fyrir stuttu, þegar til stóð að byggja hana. Var þessi kynning lygi allan tímann? Er ekkert að marka yfirlýsingar borgarinnar um að hætta að bæta við gistiheimilum og hótélum í miðborgina?

Þetta svæði er að verða með þeim síðustu í 101 þar sem er venjuleg blönduð íbúabyggð, leikskóli, skóli, sundlaug, börn að leik og þjónusta í nágrenninu. Gistiheimili, með umferðinni sem því fylgir, myndi breyta verulega ásjáð götunnar og stemmningunni í hverfinu.

2. Catharine Fulton, dags. 15. maí 2017,

Mótmælir uppbyggingu á gististöðum og annarri þjónustu við ferðamenn í nágrenni Barónsstígs. Njálsgata og Barónsstígur eru þegar stíflaðar af bíla- og rútuumferð, sem er óaðlaðandi og skapar hættu.

3. Þórarinn M. Baldursson, dags. 15. maí 2017,

Undirritaður telur gistihús á þessum stað hverfinu ekki til framdráttar. Óhjákvæmileg aukin umferð fólksflutningabifreiða myndi þyngja umferð um Barónsstíg verulega, aðstaða til að stoppa fyrir utan húsinn er engin og tafir myndu myndast. Umferðaröryggi myndi skerðast, en í næsta nágrenni er leikskóli (sem staðsettur er gengt húsunum) og grunnskóli, og mikil umferð gangandi vegfaranda, þ.á.m. barna.

Hverfið er þétt og rótgróin íbúðabyggð og hús af þessu tagi, sem eru byggð sem íbúðarhús ættu að vera notuð sem slík, en skortur er á íbúðarhúsnæði af einmitt þessari gerð í borginni.

4. Tania Sif Te Maiharoa, dags. 15. maí 2017,

Gististarfsemi hefur þegar verið hafin í húsinu frá því að það var fullklárað, miðað við umferð ferðamanna inn og út úr húsinu frá þeim tíma.

Ef ég man rétt var þetta kynnt sem íbúðarhús til að byrja með.. sem var fagnaðarefni, en hefur ekki staðist. Sorglegt er að sjá fjölskyldufólk hrekjast úr miðbænum til þess eins að fjölga ferðamönnum sem margir hverjir valda ónæði á öllum tímum sólarhringsins.

5. Snæbjörn Pálsson, dags. 19. maí 2017,

Finnst ófært að breyta góðu íbúðahverfi í frekara hótelsvæði, það er nóg af hótélíbúðum á þessu svæði og það er meiri þörf á að efla hverfið með íbúðum fyrir fólk sem hefur áhuga á að búa á þessu svæði. Skipulagið ætti að taka mið af því frekar en gróðafíkn einstakra verktaka.

6. Þórdís Gísladóttir, dags. 19. maí 2017,

Mótmælir deiliskipulagsbreytingunni, finnst vond hugmynd að bæta við gististarfsemi í gróðaskyni á þessu svæði. Vill ekki spilla friðsældinni í þessu huggulega og heimilislega hverfi í útjaðri miðborgarinnar meira en orðið er nú þegar.

7. Alexander Dan Vilhjálmsson, dags. 19. maí 2017,

Þetta er ein sú elsta og rótgrónasta byggð í Reykjavík og er mikilvægur hluti af miðbæjarmeningunni. Er ekkert pláss fyrir fólk í miðbænum, bara ferðamenn?

Það sárvantar íbúðir í miðbæinn, ekki fleiri gistiheimili.

8. Sigurður Ingi Ævarsson, dags. 19. maí 2017,

Slæmt að auka enn á þann húsnaðisvanda sem þegar er til staðar, sérstaklega þegar borgaryfirvöld hafa sammælst um það í fjölmiðlum að vandinn sé raunverulegur.

9. Hildigunnur Rúnarsdóttir, dags. 19. maí 2017,

Þegar byggt var á reitnum var það kynnt sem viðbót við íbúðabyggð.

Við verðum að reyna að halda Miðborginni í íbúabyggð frekar en túristabyggð.

10. Vésteinn Snæbjarnarson, dags. 19. maí 2017,

Nóg er komið af gististöðum í borginni og íbúum miðborgar fer fækkandi - það sér það hver sem vill sjá að það er vistlegri bær þar sem fleiri hafa fasta búsetu.

Til að kostir þéttar byggðar nái fram dugar ekki bara að reisa hús, þar þarf að búa fólk sem fer í skóla og nýtir sér daglega þjónustu.

11. Vigdís Gunnarsdóttir, dags. 19. maí 2017,

Mótmælir leyfum til hótélbygginga og íbúðarhótela í þessum gamla bæjarhluta. Reykvíkingar vilji fá að búa í borginni okkar og vilji einnig að börnin okkar eigi möguleika á því að kaupa sér íbúð í gamla miðbænum.

12. Hilda G. Birgisdóttir, dags. 21. maí 2017,

Vill ekki að hverfið verði undirlagt fyrir gistirými fyrir ferðamenn. Það er nóg komið. Það er orðið mjög erfitt að fá bílastæði, ferðamenn draga á eftir sér töskur svo glymur í húsunum allan sólarhringinn. Þeir standa fyrir utan gististaði sína og reykja, henda stubbum út um allt og ónáða með skvaldri og hávaða. Íbúum fækkar, það fækkar í skólum og leikskólum. Það er alkunna að það vantar íbúðarhúsnaði í miðbæinn. Samkvæmt stefnu borgarinnar er verið að flytja hótél og gistiheimili út fyrir miðbæinn.

13. Petrína Rós Karlsdóttir, dags. 21. maí 2017,

Það er allt of auðvelt að rífa niður íbúðarhúsnæði og byggja hótél með öllum þeim óþægindum sem það hefur fyrir íbúa. Það gengur alls ekki að endalaust sé hægt að breyta skipulagi eftir á.

Vill frekar auka þjónustu við íbúa.

Kvartar yfir hraðakstri í íbúðarhverfum og þarna er skólahverfi. Íbúar að hrekjast úr miðbænum

Krefst þess að skipulagsyfirvöld stöðvi slíkar framkvæmdir og veiti þeim engar undantekningar en séu með virkt eftirlit á þessum gistihúsum.

14. Móheiður Hlíf Geirlausdóttir, dags. 22. maí 2017,

Mótmælir í fyrsta lagi að Barónsstígur sé skilgreind sem aðalgata og hins vegar að enn sé gefið leyfi fyrir gistiheimili þegar það er orðin ofgnótt af slíku rými í miðbænum og það sem meira er þá er mikill húsnæðisskortur í borginni. Nú er farið að fækka tilfínanlega bæði í leikskólum og Austurbæjarskóla því fjölskyldur eiga erfitt með að fá húsnæði inni í miðborginni. Hverfið tapar sínum sérkennum og andinn í hverfinu hefur beðið skaða.

15. Benóný Ægisson f.h. Íbúasamtaka Miðborgar, dags. 22. maí 2017,

- a) Of mikið af íbúðarhúsnæði er nýtt fyrir ferðamannagistingu og íbúum Miðborgar hefur fækkað
- b) Það er gegn stefnu borgarinnar að gefa út leyfi fyrir fleiri hótélum í miðborginni. Skv. færslum á Facebook og Trip Advisor sé þegar hafinn rekstur íbúðarhótels í The House of Publishers - Reykjavík Apartments að Barónstíg 28..
- c) Skammtímaleiga íbúða rýrir verulega gæði miðbæjarins sem íbúahverfis
- d) Mikil þörf er á íbúðum eins og þeim á Barónsstíg 28 til íbúðar fyrir ungar fjölskyldur.
- e) Fólk þarf að geta treyst því að ákvarðanir stjórnvalds standi

16. Hermann Karlsson, dags. 22. maí 2017,

Fjölgun gististaða og ferðamanna sé nú þegar búin að valda of miklum fólksflóttu úr miðbænum. Þetta megi til dæmis sjá á fjölda barna í yngstu bekkjum Austurbæjarskóla.

17. Catharine Fulton, samþ íbúasamt., dags. 22. maí 2017,

Tekur undir athugasemdir íbúasamtaka Miðborgarinnar.

18. Ásta Lilja Ásgeirsdóttir, dags. 22. maí 2017,

Er uggandi yfir fækkun fjölskyldufólks í miðborginni og telur að umrædd breyting á deiliskipulagi gangi þvert á það sem rætt hafi verið af hálfu borgarstjórnar varðandi uppbyggingu í borginni og þess

sem sé borginni fyrir bestu. Rætt hafi verið um að frekari hótelluppbygging eigi að vera annars staðar en á þessu svæði og það hljóti að eiga við um alla gistingu fyrir ferðamenn.

Það sárvanti íbúðahúsnæði í miðbænum og ef þessi tillaga gangi eftir, þá sé þar með verið að stuðla að frekari flóttu íbúa úr miðborginni og erfiðleikum við að eignast þar heimili.

19. Hlynur Johnsen, f.h. foreldrafélags Grænuborgar, dags. 22. maí 2017,

Samkvæmt tölum hagstofunnar, fjölga íbúum Reykjavíkur alla jafna, en þetta á ekki við í miðborg Reykjavíkur. Þar hefur íbúum fækkað um 299, eða 1.9% á síðasta ári. Mest er fækkunin meðal ungs fólks og hefur samsetning íbúa breyst þar sem meðalaldur hækkar.

Framboð á íbúðum annar ekki eftirspurn, og þar eiga aukin umsvif aðila sem bjóða uppá gistipjónustu fyrir ferðamenn stóran þátt. Mikið af íbúðum í miðborginni eru nú þegar í leigu til ferðamanna, og á ungt fólk sérstaklega erfitt með finna íbúðir við hæfi, hvort sem er til kaups eða leigu. Til marks um þetta má nefna að leikskóladeildum í hverfinu hefur nýlega verið lokað þar sem börnum fækkar.

Ef skilmálum deiliskipulags verður breytt í þá átt að leyfilegt verði að hafa gististað í flokki I-III á Barónsstíg er búsetu við götuna ógnað.

Aukning á gistirýmum fyrir ferðamenn gengur þvert á yfirlýsta stefnu Reykjavíkur að stemma stigu við fjölgun gistirýma í miðborginni, samkvæmt borgarstjóra á opnum íbúafundi í mars síðastliðnum.

Einn helsti kostur og sérstaða miðborgar Reykjavíkur felst í samspili daglegs lífs íbúanna, fjölbreyttu atvinnulífi og þeim fjölmörgu ferðamönnum sem sækja hana heim.

20. Þorbjörg Þorvaldsdóttir, dags. 22. maí 2017,

Tekur undir athugasemdir Íbúasamtaka Miðborgarinnar.

21. Bjarki Gunnar Halldórsson, dags. 22. maí 2017

Þó fram komi í aðalskipulagi um að meðfram aðalgötum geti "mögulega" verið gististaðir í flokki II-III, þá sé ekkert sem segi að það sé ekki hægt að hafna því sem er ekki nema eðlilegt í ljósi fækkunar íbúa í Miðbænum.

Tekur undir athugasemdir Íbúasamtaka miðborgar Reykjavíkur.

22. Aðalsteinn Jörundsson, dags. 22. maí 2017.

- a) Nú þegar er umferðin um Barónsstíg gríðarleg og ekki á það bætandi að fólksflutningabílar séu að stoppa þarna fyrir framan líka.
- b) Börn að leik í garði leikskólans munu heldur ekki njóta friðhelgi en ferðamönnum finnst oft gaman að taka myndir af börnum að leik.

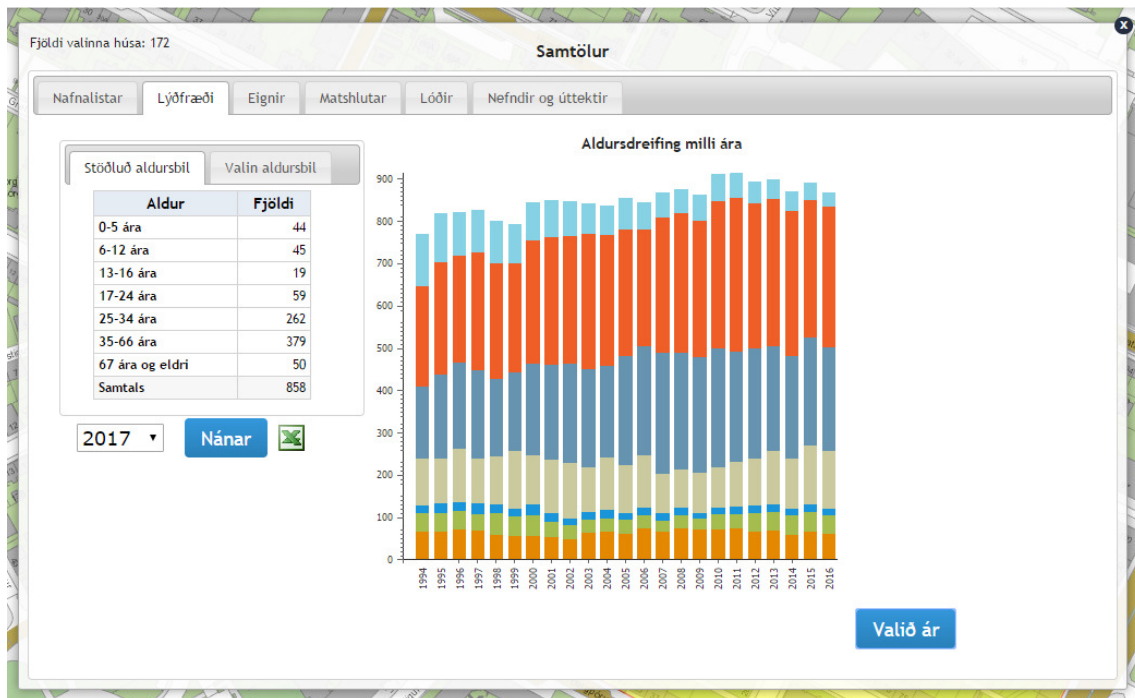
- c) Fyrir löngu er komið nóg af gistirýmum í miðborginni. Nýlegar opinberar tölur segja okkur að það hefur orðið 10% fækkun íbúa úr hverfinu. En grunur leikur á meðal þeirra sem eftir eru að fækkunin sé í raun meiri þar sem einhverjir eru skráðir til búsetu en eru með íbúðir sínar til leigu á AirBnb og/eða álíka þjónustum. Það sést best í því að það er mikil fækkun barna á leikskóla og grunnskólastigi í hverfinu.
- d) Borgaryfirvöld hafi margsagt við ýmiss tækifæri að ekki verða gefin út fleiri leyfi fyrir hótélum og eða gistiheimilum í hverfinu. Þetta hús að Barónsstíg 28 reis eftir að friðað hús, sem var byggt 1905, var fjarlægð til að byggja fjölbýlishús með 8 íbúðum. Svo var í fyrra sótt um leyfi til að breyta húsinu í gististað í flokki II en var synjað.
- e) Eigendur hússins virðast einnig vera sannfærðir um að leyfið sé eitthvað formsatriði því nú þegar er hafin öflug gististarfsemi í húsinu með öllu því ónæði sem því fylgir. Eru engar afleiðingar fyrir leyfislausa gististarfsemi. Af hverju er það í boði að hefja þessa starfsemi án leyfa?

Umsögn

Fækkun íbúa í Miðborginni

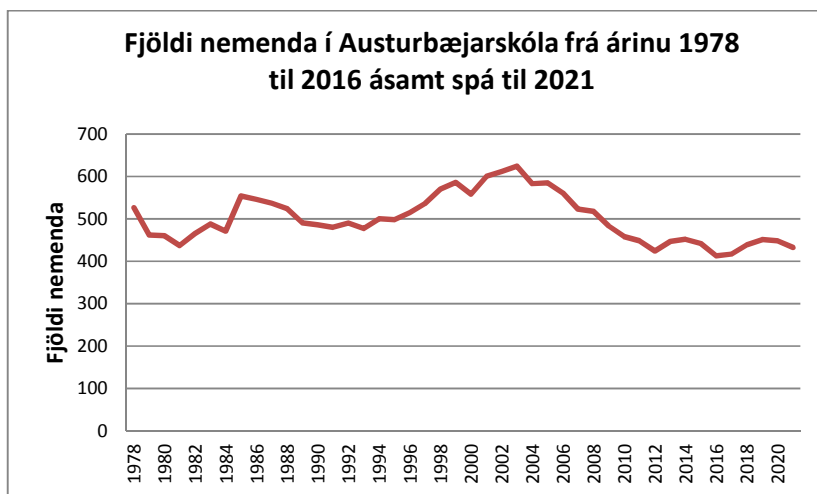
Tekið er undir að það er áhyggjuefni að íbúum í Miðborginni fari fækkandi og það er klárlega stefna Reykjavíkurborgar að leitast við að koma í veg fyrir fækkun íbúa í hverfinu og umbreytingu íbúðarhúsnæðis í gististaði, sem að getur veikt íbúasamfélagið og haft umfangsmikil áhrif á húsnæðismarkað. Mesta fækkunin hefur þó orðið í Miðborgarkjarnanum, sem er skilgreindur sem landnotkunarsvæði M1a en þar eru heimildir fyrir gististaði líka rýmstar og því hefur verið ákveðið að fara í aðalskipulagsbreytingu til að takmarka heimildir fyrir gististaði á því svæði en fjallað er um þá breytingu hér fyrir neðan. Hins vegar sýna tölur að lítil fækkun hefur orðið á íbúum á íbúðarsvæðinu í kringum Barónsstíg enda er aðeins heimilt að vera þar með gististaði í flokki I, þ.e. heimagistingu, sem takmarkast nú við 90 daga á ári.





Mynd 1. Tölur yfir íbúafjölda á svæðinu sem afmarkast af Vitastíg, Bergþórugötu, Snorrabraut og húsum við Grettisgötu frá árinu 1994-2017.

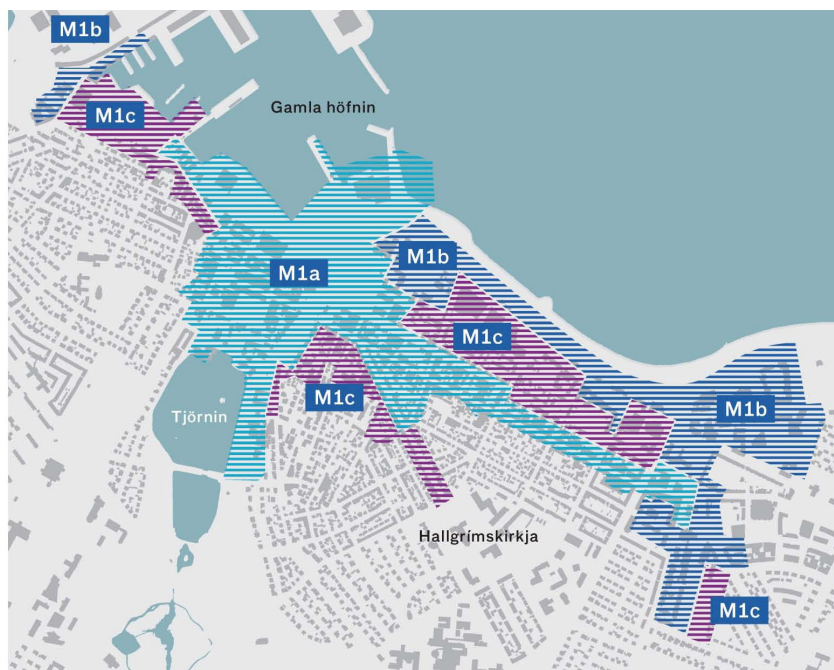
Hvað varðar fækkun nemenda í Austurbæjarskóla, þá hefur nemendafjöldinn farið þó nokkuð niður á við undanfarinn áratug. Hlutfall barna á skólaaldri í hverfinu sem fer í Austurbæjarskóla er í dag á bilinu 80-85%. Það búa sem sagt töluvert meira af börnum á grunnskólaaldri í skólahverfi skólans en eru í skólanum. Mjög stór hluti þessara barna eru í sjálfstætt reknum skólum eða næstum 100. Ekkert skólahverfi í borginni er með hlutfallslega fleiri nemendur í sjálfstætt reknum skólum en í skólahverfi Austurbæjarskóla, fyrst og fremst í skóla Hjallastefnunnar, Landakotsskóla og Ísaksskóla. Þetta skýrir að hluta til fækkun nemenda í skólanum. Þá er nokkuð um að fólk flytji úr skólahverfinu annað þegar börn eru í 1. – 5. bekk. Það týnist sem sagt nokkuð úr hópnum á þessum fyrri helmingi grunnskólagöngunnar í hverfinu. Einnig hafa verið vangaveltur um að í þessu skólahverfi séu svo margir íbúðir í útleigu til ferðamanna að það sé farið að bitna á barnafjölda í hverfinu en það er erfitt að segja til um það. Hinsvegar er barnafjöldi skólahverfisins að aukast og vonandi munu þau börn skila sér í skólann.



Mynd 2. Fjöldi nemenda í Austurbæjarskóla 1978-2021. Í spá frá 2016-2021 er ekki gerð ráð fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu í hverfinu og barnafjölda sem kemur til með að fylgja henni.

Breytingar á aðalskipulagi til að takmarka gististarfsemi í Miðborginni

Hins vegar er ljóst að þróun ferðaþjónustunnar hefur orðið mun hraðari en hægt var að sjá fyrir við gerð núgildandi aðalskipulags og ásóknin í gistileyfi í Miðborginni í samræmi við það. Því hefur verið unnið að því síðustu mánuði að breyta aðalskipulagi til að takmarka enn frekar heimildir um gististaði á landnotkunar svæði M1a Miðborgarkjarna. Breytingatillagan, sem er í auglýsingu til 23. júní 2017, gerir ráð fyrir því að frekari uppbygging gistipjónustu í miðborgarkjarnanum verði ekki heimil, nema þá sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð. Núverandi húsnæði í Miðborgarkjarnanum verður varið fyrir umbreytingu í gististarfsemi, hvort sem um er að ræða íbúðar-, verslunar- eða skrifstofuhúsnæði, en mögulegt er að hluti nýrrar uppbyggingar geti orðið að gististarfsemi svo fremi sem hún skerði ekki starfsemina sem fyrir er.



M1a - MIÐBORGARKJARNI

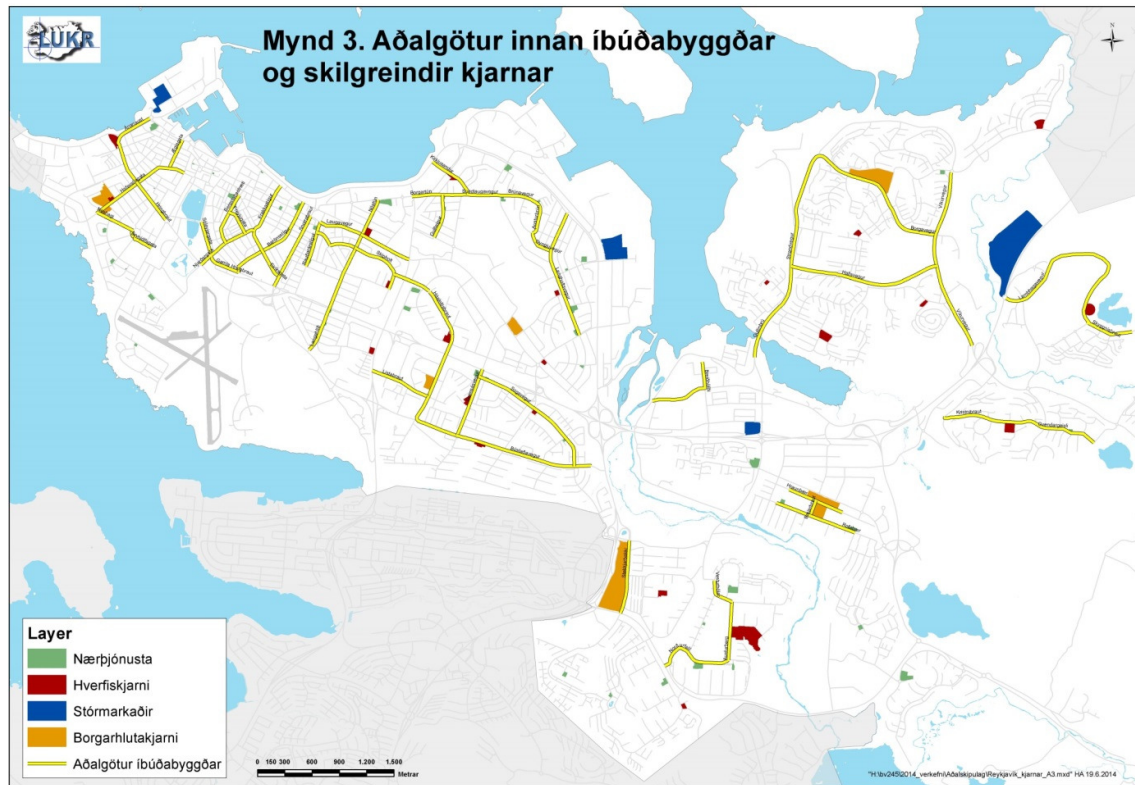
M1b - MIÐBORGARBYGGÐ, ÞJÓNUSTA OG SKRIFSTOFUR

M1c - MIÐBORGARBYGGÐ, ÍBÚÐARBYGGÐ

Mynd 4. Landnotkunar svæði í miðborginni. Það sem er utan við skilgreind miðsvæði tilheyrir íbúðarbyggð (ÍB).

Aðalgötur og þjónustukjarnar

Þrengri heimildir um gististaði í miðborg Reykjavíkur mun líklega beina uppbyggingu á gististöðum á önnur miðsvæði í borginni og á aðalgötur og þjónustukjarna. Barónsstígurinn er skilgreindur sem aðalgata en markmiðið með þeim er að beina nýjum gististöðum (flokkur II og III) á valin svæði innan íbúðarbyggðar, þar sem starfsemin skapar minnst ónæði og stemma þannig stígu við fjölgun stærri gististaða innan rótgróinna íbúðarhverfa og við friðsælar húsagötur. Þar sem að ákvæði um gististarfsemi á íbúðarsvæðum eru nokkuð stíf þá hefur verið þónokkur ásókn í gistileyfi við aðalgötur og í nærþjónustukjörnum en ljóst er að einhvers staðar verður að vera svigrúm til reksturs gististaða í borginni. Því hefur verið lögð áhersla á að beina uppbyggingunni á þessar götur um leið og verið er að takmarka heimildir fyrir gististaði í miðborginni almennt.



Mynd 5 Aðalgötur innan íbúðarbyggðar og skilgreindir kjarnar.

Barónsstígurinn liggur líkt og Njarðargata/Frakkastígur, sem einnig er skilgreind sem aðalgata, þvert yfir Skólavörðuholtið og því er umferð þar töluvert meiri en við þvergötur í hverfinu, sem eru rólegri húsagötur. Talsvert færri hús tilheyra Barónsstígnum en þvergötum þar sem að hún er mikið skorin af þvergötum og eitthvað er um lifandi starfsemi opna almenningi á jarðhæðum húsa, sérstaklega á götuhornum. Hún fellur því vel að eftirfarandi skilgreiningu á aðalgötum í aðalskipulaginu:

Meðfram borgargötum sem skilgreindar eru sem aðalgötur er heimil fjölbreyttari landnotkun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. 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 allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi.

Umsókn um gististarfsemi að Barónsstíg 28

Árið 2016 var lögð inn byggingarleyfisumsókn þess efnis að fá að breyta notkun á lóð nr. 28 við Barónsstíg í gististað í flokki II. Málinu var vísað til skipulagsfulltrúa sem að tók neikvætt í erindið þar sem að það samræmdist ekki deiliskipulagi. Ekki er þar með sagt að neikvætt yrði tekið í að breyta deiliskipulagi til að heimila þarna gististað til samræmis við stefnu um aðalgötur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis á þéttingarreitum miðsvæðis

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lögð áhersla á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á þéttingarreitum miðsvæðis og þegar hefur verið hafin uppbygging í borginni í samræmi við þá stefnu. Þó nokkuð af reitum er einnig á skipulagsstigi og á framkvæmdarstigi þannig að framboð á íbúðum í

Miðborginni og á öðrum svæðum miðsvæðis í borginni mun aukast á næstunni, þar má t.a.m. nefna Vesturbugt við gömlu höfnina, Héðinsreit, Barónsreit, Hljómalindarreit, Brynjureit og Frakkastígsreit. Einnig er lögð mikil áhersla á gæði byggðarinnar, fjölbreyttar íbúðargerðir sem henta mismunandi fjölskylduaðstæðum og að hluti af nýrri uppbyggingu sé ætlaður þeim sem geta ekki eða vilja ekki eyða háum fjárhæðum í húsnæði.

Rútubann í Miðborginni

Markmið borgaryfirvalda er að tryggja að samlíf miðborgarbúa, ferðaþjónustunnar og gesta borgarinnar verði eins og best verður á kosið. Einn liður í því eru reglur sem hafa verið settar um að hópferðabílar yfir átta metrum megi ekki keyra um á tilteknum svæðum í borginni en reglurnar voru mótaðar eftir samráð við Íbúasamtök miðborgar, Miðborgina okkar, Samtök ferðaþjónustunnar og fleiri hagsmunaaðila.

Niðurstaða

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt eftir auglýsingatíma.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík