AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Miðborgin

Breyting á landnotkunarskilmálum
Miðborgarkjarni (M1a)

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Auglýsing tillögu samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Breyting nr. 10b
Mars 2017
Uppfært 27. mars, 8. maí 2017

Samþykktar og staðfestingarferli

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

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr.skipulagslaga nr. 123/2010 þann_____20__.

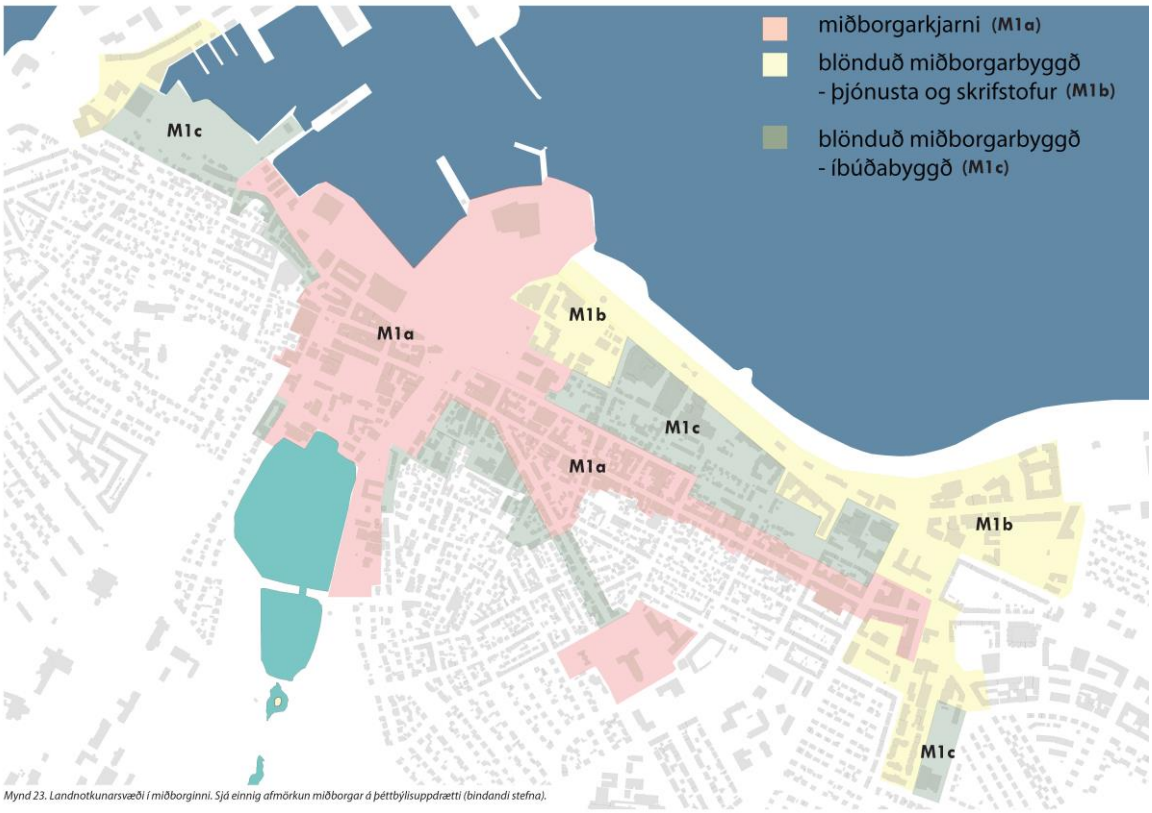
Efnisyfirlit

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

1. Inngangur

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

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



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

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

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

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

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

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

[1] Í tillögunni eru notuð orðin gistiþjónusta, gististarfsemi og gististaðir jöfnum höndum og er þá átt við um allar tegundir gistiflokka, að undanskyldum flokki I, þ.e. hótel, gistiheimili, hostel og heilsársgististarfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði.

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

2. Gildandi stefna og forsendur breytinga

2.1 Almenn markmið um miðborgina (M1)

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

Um *hverfismiðborgina* og f*erðamannamiðborgina* eru jafnframt sett fram eftirfarandi markmið:

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

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

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

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

2.2 Stefnuákvæði um miðborgarkjarna (M1a)

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

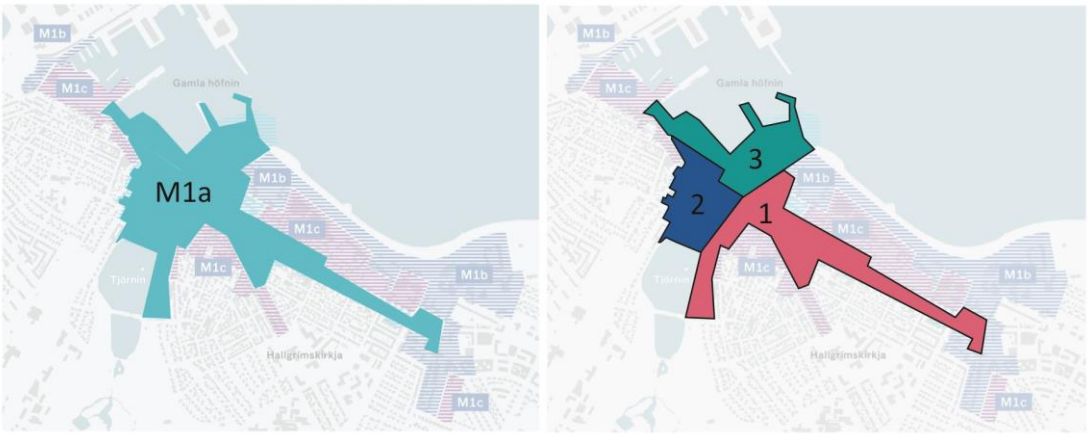
> *Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar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

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

2.3. Í hverju felst breytingin?

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

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



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

2.4. Tilgangur breytingarinnar

Tilgangur breytingarinnar er:

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

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

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

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

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

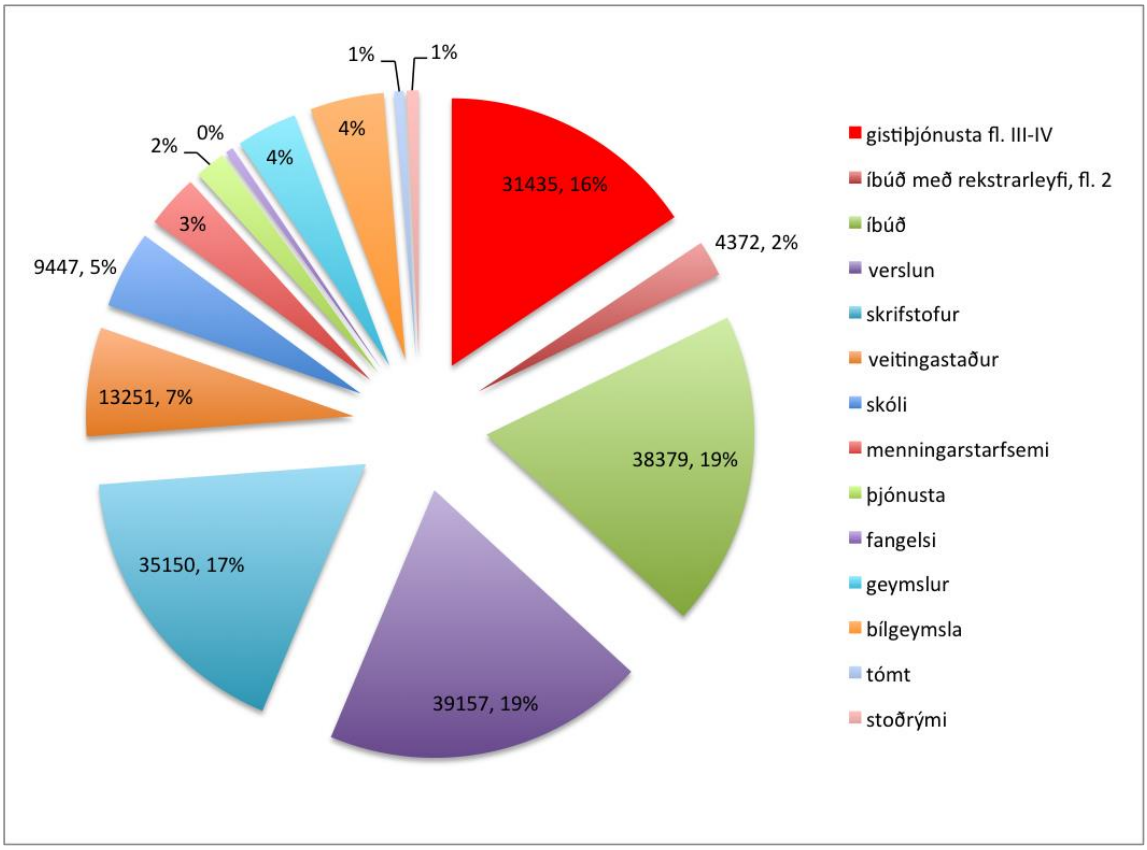
2.5. Forsendur takmarkana á gistiþjónustu í miðborgarkjarnanum (M1a)

2.5.1. Núverandi umfang gistiþjónustu

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

Svæði 1 (M1a-1)

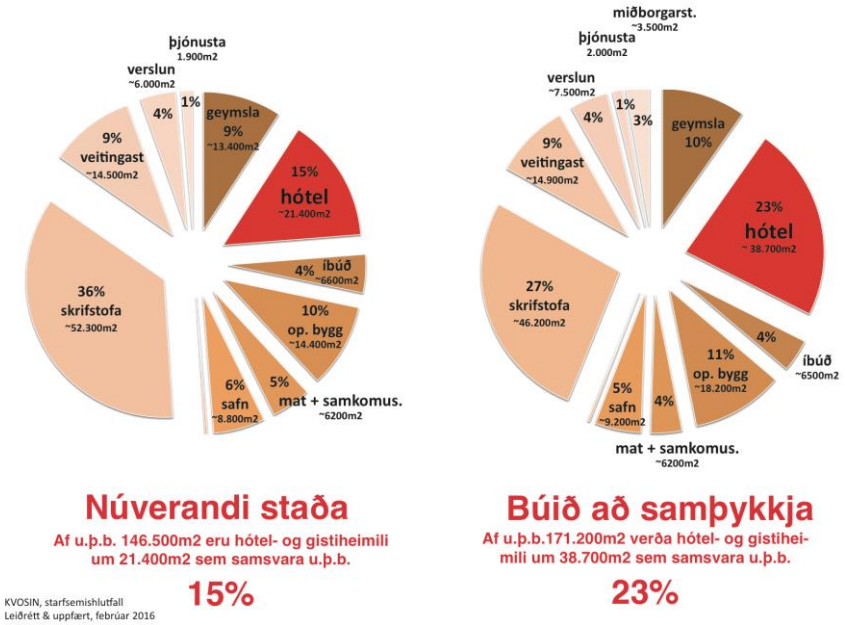
Heildarhlutfall gistiþjónustu á svæði M1a-1 er alls 18%, þar af eru 2% íbúðareiningar með rekstrarleyfi fyrir gististarfsemi flokki II.



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

Svæði 2 (M1a-2)

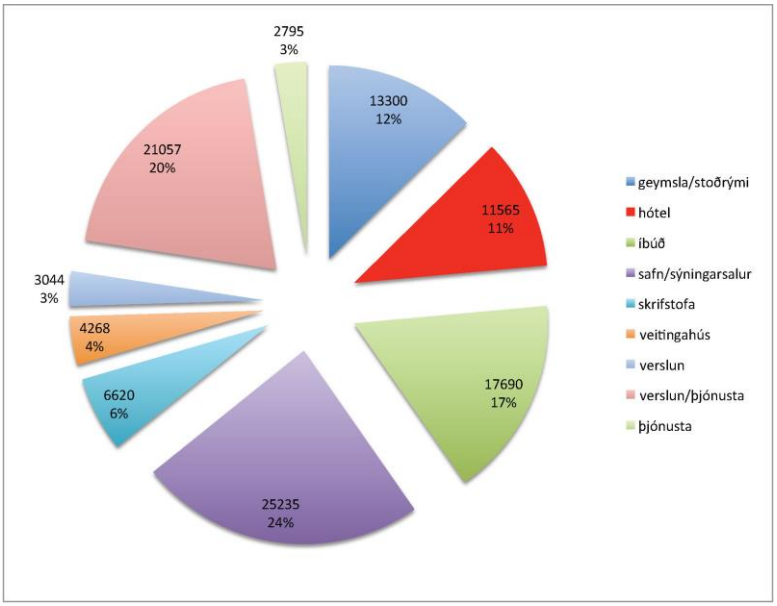
Á svæði M1a-2 eru þegar í gildi deiliskipulagsskilmálar um hlutfall gististaða sem miða við hámark 23% hlutfall gistiþjónustu.



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

Svæði 3(M1a-3)

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



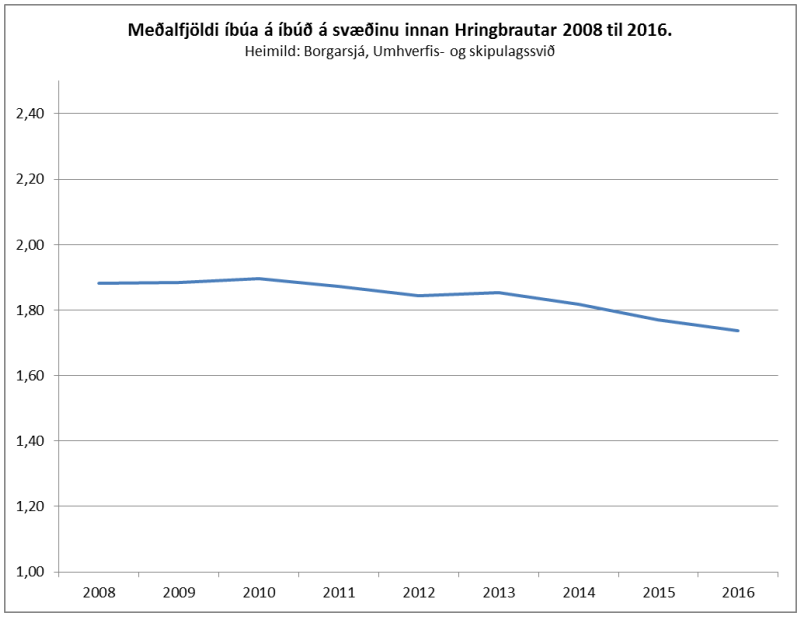
Mynd 5. Yfirlit yfir hlutfall ólíkrar starfsemi á svæði M1a-3,

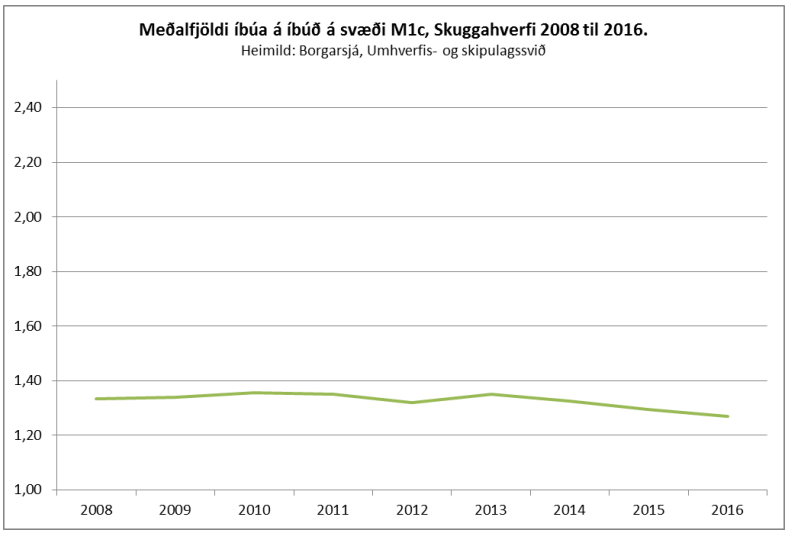
2.5.2. Gistiþjónusta í íbúðarhúsnæði og áhrif á hverfissamfélagið.

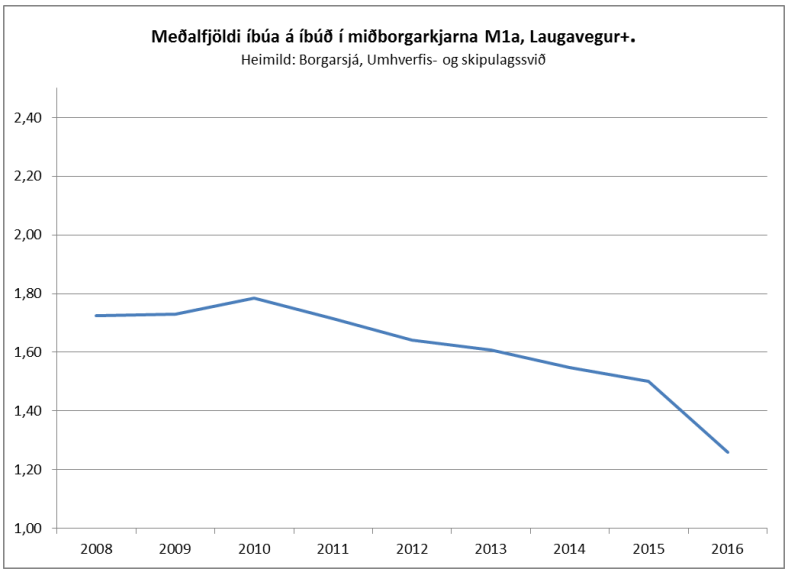
Auk uppbyggingar á hótelum er orðið algengt að einstaklingar og lögaðilar eigi fjölda íbúða í miðborginni sem eru leigðar út til ferðamanna. Breyting á landnotkunarskilmálum M1a miðar að því að tryggja að íbúðarbyggð í miðborgarkjarna haldist sem íbúðarbyggð og umbreytist ekki nema að takmörkuðu leyti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

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

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







Mynd 6: Íbúaþróun innan Hringbrautar og völdum svæðum innan miðborgar

3. Valkostir til kynningar á vinnslustigi. Mat valkosta

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

A. Skilgreint verði hámarkshlutfall byggingarmagns gistiþjónustu (flokkar II-IV). Hámarkshlutfall gistiþjónustu verði á bilinu 0-2% í viðbót núverandi stöðu og taki bæði til gistiþjónustu í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði. Hlutfallið verði reiknað á grundvelli fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands um birt flatarmál í viðkomandi flokki atvinnustarfsemi.[3] Hér er um sambærilegt ákvæði og nú gildir í deiliskipulagi Kvosarinnar.

B. Skilgreint verði hámarkshlutfall byggingarmagns gistiþjónustu (flokkar II-IV). Það verði á bilinu 0% til 2% í viðbót við núverandi byggingarmagn gistiþjónustu og taki eingöngu til gistiþjónustu í atvinnuhúsnæði (einkum flokkar III og IV). Hlutfallið verði reiknað á grundvelli fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands um birt flatarmál í viðkomandi flokki atvinnustarfsemi. Um íbúðarhúsnæði verði sett eftirfarandi ákvæði: Ekki verði heimilt að breyta/nýta íbúðarhúsnæði fyrir gistiþjónustu í flokki II, nema gerð sé grein fyrir slíkum heimildum í deiliskipulagi.[4] Hér er um sambærilegt ákvæði og nú er í gildi á svæði M1c í miðborginni.

C. Á svæði M1a má ekki breyta núverandi skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði í gistiþjónustu umfram það sem þegar eru heimildir fyrir í gildandi deiliskipulagi. Hins vegar er möguleiki á því að skilgreina gistiþjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn skrifstofurýmis, íbúða eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.

D. Í skilgreiningu fyrir M1a komi eftirfarandi setning: Ekki er gert ráð fyrir frekari leyfisveitingum fyrir gistiþjónustu innan miðborgarkjarna M1a, nema þar sem gerð er sérstaklega grein fyrir heimildum um gistiþjónustu í gildandi deiliskipulagi.

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

---

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

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

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

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

4. Tillaga að breytingum

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

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

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

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. “

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

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

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

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

„**Gera þarf grein fyrir hótelum/gististöðum í deiliskipulagi:“**

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

„Gera þarf grein fyrir gistiþjónustu í íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi“

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

Tafla 3. Gististaðir. Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmeðferðarregluum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum.

	Gististaður					Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV		
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei		Gera þarf grein fyrir hótelum/gististöðum í deiliskipulagi:
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já		
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Nei		Gera þarf grein fyrir gistiþjónustu í íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistisala að hámarki 90 daga; Flokkur II: Gististaður án veitinga; Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum

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

5. Umhverfismat og samræmi við megin markmið

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

5.1. Breyting í ljósi megin markmiða aðalskipulags

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

5. 2 Áhrif á núverandi byggð

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

5.3. Áhrif á aðliggjandi byggð

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

5.4. Möguleg áhrif breytinga á rekstraraðila

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

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

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

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

5.6. Breytingar í ljósi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins

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

6. Afgreiðslu- og kynningarferli

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

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

Í kynningarferli á drögum að tillögunni hafa borist athugasemdir og umsagnir frá eftirfarandi aðillum: Arna Grímsdóttir, f.h. Reitir, dags. 28. nóvember 2016, Garðar Hannes Friðjónsson f.h. Eikar fasteignafélags, dags. 29. nóvember 2016 og Gunnar Valur Sveinsson f.h. samtaka ferðaþjónustunnar, dags. 5. desember 2016. Einnig liggur fyrir umsögn Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, dags. 29. nóvember 2016, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 30. nóvember 2016 og bókun skipulagsnefndar Mosfellsbæjar frá 29. nóvember 2016. Að loknum opnum fundi þann 16. febrúar bárust þrjár athugasemdir til viðbótar: Óttar Yngvason, hæstaréttarlögmaður, dagsett 14. mars 2017, f.h. eigenda Skólastrætis 3 og 3b, Málflutningsstofa Reykjavíkur, dagsett 14 mars f.h. Þingvangs og Málflutningsstofa Reykjavíkur, dagsett 15. mars 2017, f.h. Miðbæjarfélagsins, hagsmunasamtaka rekstraraðila og eigenda atvinnuhúsnæðis, en í því bréfi er kallað eftir viðræðum við borgaryfirvöld um tillögurnar.

Fram komnar umsagnir og athugasemdir kalla ekki fram á sérstök viðbrögð á þessu stigi, en verða lagðar fram að lokinni auglýsingu, þegar sjónarmið fleiri hagsmunaaðila eru komin fram.

Áður höfðu verið gerðar athugasemdir við verklýsingu aðalskipulagsbreytingar í bréfi Reita frá 1. mars 2016 og umsögn Skipulagsstofnunar frá 7. mars 2016.

7. Viðauki

Umsagnir

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

Sent: 1. mars 2016 20:12

To: USK Skipulag

Cc: Arna Grímsdóttir; Friðjón Sigurðarson

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Virðingarfyllst,

Sigurlaug H. Pétursdóttir, hdl.

Lögmaður/Attorney at Law

575 9026 | 848 2887| sigurlaug@reitir.is

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

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Reykjavíkurborg
Haraldur Sigurðsson
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Kópavogur, 29.11.2016
1602003 SB

Efni: Miðborgin -Reykjavík, breyting á landnotkunarskilmálum

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

Eftirfarandi var bókað:

> Tillaga á vinnslustigi skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Markmið aðalskipulags-breytingarinnar er að setja ákveðnari og skýrari ákvæði varðandi þróun og uppbyggingu ferðaþjónustu í miðborginni. Settar eru ákveðnar takmarkanir á uppbyggingu hótela og gististaða í miðborgarkjarnanum (M1a).
>
> Það svæði miðborgarinnar sem um ræðir er innan landskjarna eins og hann er skilgreindur í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Í töflu 2 (viðmið um einkenni kjarna) er lögð áhersla á að á miðkjarna sé fjölbreytt atvinnustarfsemi, þjónusta og íbúðir. Það er því í fullu samræmi við áherslur svæðisskipulags að Reykjavíkurborg setji ákvæði sem sporni við einsleitri uppbyggingu í miðborgarkjarnanum.
>
> *<u>Niðurstaða:</u>*
> Svæðisskipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við tillögudrögin. Miðborgin er hluti af landskjarna sem skilgreindur er í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Að mati nefndarinnar er fyrirhuguð breyting sem á að sporna við einsleitri uppbyggingu í landskjarnanum í góðu samræmi við áherslur svæðisskipulagsins um að starfsemi í landskjarna sé fjölbreytt.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell Á. Proppé
svæðisskipulagsstjóri

Ann María Andreasen

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

Sæl,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vinsamlega staðfestið móttöku bréfs þessa.

Kveðja,

Arna Grímsdóttir, hdl.
Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs / General counsel
575 9000

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

Þjónustu- og neyðarsími allan sólarhringinn: 575 9000

Fyrirvari vegna tölvupósts

Ann María Andreasen

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

Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar

Ágæti viðtakandi,

Athugasemdir við breytingar á landnotkunarskilmálum í miðborgarkjarna (M1a)

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

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

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

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

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

Virðingarfyllst,

f.h. Eikar fasteignafélags,

Kveðja,

Garðar Hannes Friðjónsson

Forstjóri

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

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

Ann María Andreasen

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

Umhverfis- og skipulagsráð
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 30. nóvember 2016
2016110147

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

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

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

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

_____
Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi

Aron Jóhannsson
Heilbrigðisfulltrúi

Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Mosfellsbæ, 01.12.2016
erindi nr. *201611120*/19.2 *ÓM*

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

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

Breyting á Aðalskipulagi 2010-2030, miðborgin

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

Lagt fram. Ekki er gerð athugasemd við erindið.

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

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

Skipulagsfulltrúi
Mosfellsbæjar

Ólafur Melsted
Skipulagsfulltrúi

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

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

Ann María Andreasen

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

Ágæti viðtakandi,

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

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

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

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

Ég væri þakklátur fyrir staðfestingu á móttöku.

Bestu kveðjur
Gunnar Valur

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

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

14. mars 2017.

Netfang: skipulag@reykjavik.is

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Virðingarfyllst,

Óttar Yngvason

Afrit sent Skipulagsstofnun.

MÁLFLUTNINGSSTOFA REYKJAVÍKUR | REYKJAVÍK LEGAL

Málsnr: Skjalasafn Ráðhúss
15.25 15. mars 2017
Bréfalykill:

Reykjavíkurborg
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargata 11
101 Reykjavík.

SKJALAVER
HÖFÐATORGI
15. MAR. 2017
Málsnr.: US1C201302004Y
Bréfalykill: 3.2

Reykjavík, 14. mars 2017

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

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

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

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

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

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

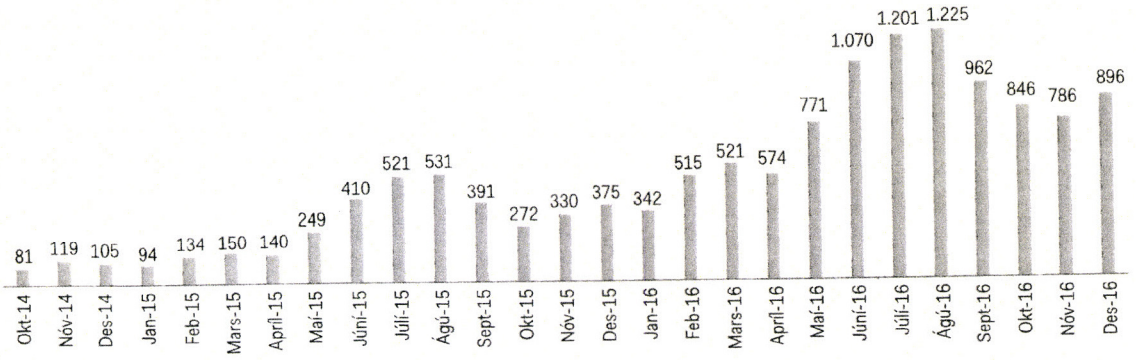
Virðingarfyllst
f.h. Þingvangs ehf.

Bjarki Þór Sveinsson hrl.
-MÁLFLUTNINGSSTOFA REYKJAVÍKUR | REYKJAVIK LEGAL-

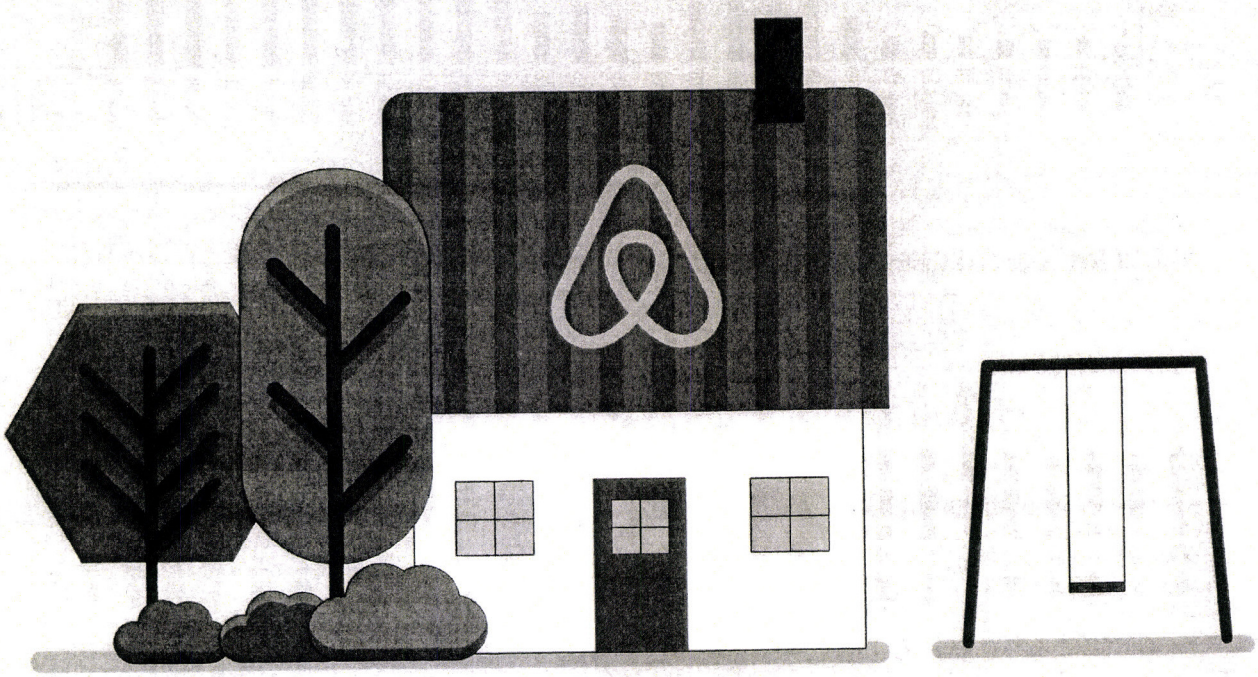
Airbnb hefur átt stóran þátt í hækkun íbúðaverðs

Þegar einungis er horft til heimila sem voru í útleigu í gegnum Airbnb og nýtingu þeirra í hverjum mánuði má áætla fjölda íbúða sem voru í leigu á Airbnb öllum stundum eftir mánuðum. Að meðaltali voru um 300 íbúðir í útleigu öllum stundum á Airbnb á árinu 2015 og um 809 á árinu 2016. Er þetta aukning um 509 íbúðir en til samanburðar voru byggðar 399 íbúðir í Reykjavík á árinu 2016. Fjölgun íbúða í heilsársútleigu á Airbnb hefur því verið talsvert umfram fjölgun nýrra íbúða í Reykjavík yfir sama tímabil og þannig átt stóran þátt í mikilli hækkun íbúðaverðs á svæðinu. Þess má geta að í ágúst á árinu 2016 náði fjöldi íbúða á Airbnb hámarki í um 1.225 íbúðum og er það um 131% fjölgun frá því í sama mánuði á árinu 2015 þegar fjöldinn var 531.

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



Heimild: Airdna og Greining Íslandsbanka



MÁLFLUTNINGSSTOFA REYKJAVÍKUR | REYKJAVÍK LEGAL

Málsnr:
Skjalasafn Ráðhúss
1525 15. mars 2017
Bréfalykill:

SKJALAVER
HÖFÐATORGI
15. MAR. 2017
Málsnr.: USK20130200 44
Bréfalykill: 3.2

Reykjavíkurborg
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargata 11
101 Reykjavík.

Reykjavík, 15. mars 2017

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Breyting á landnotkunarskilmálum

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

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

f.h. Miðbæjarfélagsins

Bjarki Þór Sveinsson hrl.
-MÁLFLUTNINGSSTOFA REYKJAVÍKUR | REYKJAVIK LEGAL-