

Framkvæmd Þróunaráætlunar

drög dags. 21. febrúar 2000

Stefna

Borgaryfirvöld munu byggja á Þróunaráætlun miðborgar við framkvæmdir í miðborginni og ná þannig fram markmiðum sínum um uppbyggingu. Í þeim tilgangi að hvetja til aukinnar uppbyggingar í miðborg Reykjavíkur samþykkja borgaryfirvöld neðangreindar aðgerðir. Jafnframt skal stutt við uppbyggingu og endurnýjun á skipulögðum miðsvæðum þar sem þjónusta er fyrir hendi og almenningssamgöngur góðar.

Þetta er önnur samþykktin sem lögð er fyrir borgaryfirvöld sem hluti af Þróunaráætlun. Áður samþykkt er breyting á aðalskipulagi fyrir miðborgina sem lýtur að nánari skilgreiningu og meiri stýringu á landnotkun en áður hefur þekkt hér á landi. Með þeirri breytingu fæst aukin festa í skipulagsmál miðborgarinnar en að mati fag- og hagsmunaaðila er slíkt talið nauðsynlegt til að tryggja uppbyggingu og fjárfestingu þar. Með neðangreindum aðgerðum lýsa borgaryfirvöld því sem þau vilja leggja af mörkum til að örva fjárfestingu og uppbyggingu á svæðinu. Borgaryfirvöld munu meta árangur árlega og endurskoða stefnuna eftir því sem tilefni gefur til.

Í viðauka I er að finna forsendur stefnu og aðgerða og í viðauka II kort sem sýnir afmörkun miðborgarinnar.

Aðgerðir

1. Mat á þörf uppbyggingar

Borgaryfirvöld vilja tryggja jafnvægi milli framboðs og eftirspurnar á nýju húsnæði í miðborginni til þess að koma í veg fyrir, eins og unnt er, að byggingar í miðborginni standi auðar. Við mat á þörf uppbyggingar, samkvæmt fyrirliggjandi tillögu, munu borgaryfirvöld því einnig taka tillit til sambærilegrar uppbyggingar annars staðar.

Við mat á áformum um uppbyggingu í miðborginni munu borgaryfirvöld meta eftirfarandi þætti:

- Jákvæð og neikvæð áhrif á framgang Þróunaráætlunar miðborgar.
- Áhrif á fjárfestingar einkaaðila í framtíðinni.
- Áhrif á umhverfi, sérkenni og aðráttarafl miðborgarinnar og stöðu hennar í efnahags- og félagslegu tilliti.
- Áhrif á framboð þjónustu.
- Áhrif á nýtingu húsnæðis.
- Áætlanir um nýtingu eða byggingu húsnæðis fyrir tómstundir og afþreyingu að kvöldlagi verða metnar með sérstöku tilliti til áhrifa á rekstarumhverfi þeirrar kvöldþjónustu sem er staðsett í miðborginni.

Þegar meta skal þörf fyrirhugaðar framkvæmdar munu borgaryfirvöld ekki einungis skoða áhrif slíkrar uppbyggingar á aðstæður á svæðinu hverju sinni heldur einnig heildaráhrif hennar á framkvæmdir sem nýlokið er við og þær áætlanir um uppbyggingu sem til umfjöllunar eru. Þetta á einkum við ef auka á gólfrymi í notkunarflokkum A1, A2, B1 og B2 (sjá staðbundna byggingarsamþykkt fyrir miðborgarsvæði Reykjavíkur).

2. Mat á umsóknnum

Borgaryfirvöld munu meta áætlanir um uppbyggingu/starfsemi í miðborg Reykjavíkur og miðborgarsvæði með hliðsjón af þeim ákvæðum Þróunaráætlunar miðborgar sem hafa verið samþykkt eða verða samþykkt. Þetta hefur meðal annars áhrif á hvaða starfsemi verður leyfð á mismunandi landnotkunar svæðum innan miðborgarinnar í samræmi við breytingu á

aðalskipulagi hennar og staðbundinni byggingarsamþykkt um notkunarflokka sem er hluti af Þróunaráætlun. Við mat á umsóknum verður þess gætt að réttur lögaðila og einstaklinga verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi sbr. 1 gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

3. Forgangsroðun

Borgaryfirvöld munu aðeins samþykkja áætlanir um uppbyggingu/starfsemi í miðborginni sem samræmast markmiðum svæðis- og aðalskipulags og Þróunaráætlunar miðborgar um starfsemi á því svæði¹. Að þessum skilyrðum uppfylltum munu þau kappkosta að finna henni stað í miðborginni. Ef ekki er unnt að staðsetja þessa uppbyggingu/starfsemi í miðborginni verður reynt að finna henni stað á miðsvæðum utan miðborgarinnar þar sem aðgengi, ekki síst almenningssamgangna, er gott.

4. Stuðningur

Borgaryfirvöld munu stuðla að uppbyggingu í miðborginni í samræmi við Þróunaráætlun miðborgar og með þeim aðgerðum sem á þeirra valdi eru. Leiðir sem meðal annars má fara eru:

1. Þátttaka borgar í einstökum verkefnum svo sem byggingu tónlistarhúss/ráðstefnumiðstöðvar/hótel
2. Uppkaup á eignum t.d. til niðurrifs eða til þess að sameina lóðir.
3. Myndun sjóðs til þess að stuðla að uppbyggingu eða viðhaldi eigna.
4. Niðurfelling eða lækkun gjalda.
5. Bein þátttaka í fyrirtækjum eða félögum.
6. Aðrar aðgerðir sem taldar eru stuðla að uppbyggingu í miðborginni.

Borgaryfirvöld munu jafnframt leita eftir samvinnu við hagsmunaaðila um hvaða leiðir komi helst að gagni og séu til hagsbóta fyrir miðborgina.

5. Eftirlit og framkvæmd skipulagsáætlana

Óheimilt er að hefja framkvæmdir án leyfis borgaryfirvalda og telst slíkt lögbrot. Borgaryfirvöld munu beita sér fyrir því að á þeim verði tekið til að vernda hagsmuni heildarinnar. Ef byrjað er á leyfisskyldri framkvæmd án heimildar, byggt er á annan hátt en leyfi heimilar, bygging eða hluti hennar er tekin til annarra nota en borgaryfirvöld hafa samþykkt eða á annan hátt er brotið gegn gildandi skipulagsáætlunum, munu borgaryfirvöld beita sér fyrir nauðsynlegum aðgerðum á grundvelli VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Eftirlit og beiting viðurlaga er einn veigamesti þáttur skipulagskerfisins í heild. Án þess er hætt við að Þróunaráætlun miðborgar renni út í sandinn og hagsmunir heildarinnar víki fyrir sérhagsmunum einstaklinga.

¹Svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið hefur ennþá ekki tekið gildi en í tillögu að því er starfsemi í miðborginni skilgreind sem stjórn- og dómssýsla, æðri menntastofnanir og rannsóknir, heilbrigðisstofnanir, skrifstofur og verslun. Starfsemi sem nefnd er í markmiðum fyrir miðborgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 er menningarstarfsemi, stjórnsýsla, verslun, ferðaþjónusta og útivist og afþreying. Jafnframt er sagt að tryggja skuli búsetu í miðborginni. Samkvæmt Þróunaráætlun er gert ráð fyrir verslun, viðskiptum, menningarstofnunum, stjórnsýslu, sérfræðiþjónustu, skrifstofum, veitingarekstri, gistihúsum og léttum iðnaði í miðborginni. Hvatt er til nýtingar efri hæða fyrir íbúðir.

Viðauki I - forsendur

Inngangur

Góð samvinna borgaryfirvalda, annarra opinberra aðila og einkageirans er forsenda þess að markmið Þróunaráætlunar miðborgar nái fram að ganga. Framkvæmd Þróunaráætlunar miðborgarinnar er háð efnahagsástandi hverju sinni. Með Þróunaráætluninni er reynt að koma í veg fyrir áhrif efnahagsveiflna og skapa góðar forsendur til að laða að fjárfestingar einkaaðila í miðborginni. Efnahagsveiflur geta hins vegar haft áhrif á hve langan tíma tekur að framkvæma áætlanir um uppbyggingu.

Áætlunin verður mikilvægt gagn fyrir borgaryfirvöld við gerð fjárhagsáætlunar ár hvert einkum er teknar verða ákvarðanir um forgangs röðun verkefna er snúa að umbótum á umhverfi miðborgarinnar og hvers konar verndun. Borgaryfirvöld munu beita sér fyrir gerð skipulags- og uppbyggingaráætlana auk sértækra áætlana og hönnunarleiðbeininga fyrir svæði þar sem endurhönnun umhverfis er áformuð.

Þróunaráætlun miðborgar er ekki lögbundin skipulagsáætlun en leiðir m.a. til breytinga á aðalskipulagi auk þess sem hún felur í sér ramma fyrir deiliskipulag. Hún er sett fram í nokkrum áföngum sem verða samþykktir af borgaryfirvöldum og ráðuneyti skipulagsmála eftir því sem við á hverju sinni. Að fengnu samþykki hvers áfanga hefst framkvæmd og eftirfylgni.

Markmið Þróunaráætlunar miðborgar

Markmið Þróunaráætlunar miðborgar lúta að þremur þáttum:

- ❑ Efnahagslegum vexti og uppbyggingu
 - íbúðar-, atvinnu- og verslunarhúsnæðis,
 - reksturs, fjárfestinga og atvinnusköpunar.
- ❑ Lífsgæðum
 - tryggja aðstæður fyrir smásöluverslun og þjónustu,
 - bæta aðstöðu til tómstunda og útivistar,
 - bæta aðgengi,
 - stuðla að aðlaðandi íbúðasvæðum,
 - tryggja örugga og aðlaðandi miðborg.
- ❑ Bættu umhverfi sem felur í sér
 - verndun og endurbætur á sögulegum byggingum og minjum,
 - styrkingu almenningssvæða,
 - að draga fram jákvæða sérstöðu miðborgarinnar.

***Skipulagsáætlanir hafðar að leiðarljósi**

Borgaryfirvöld munu áfram vinna að gerð skipulagsáætlana sem eru samþættar og taka mið hver af annarri. Á grundvelli þeirra verða ákvarðanir um framkvæmd skipulags og leyfisveitingar teknar. Það leiðir til stefnufestu og jafnræðis.

Hér á landi eru þrjú stig skipulagsáætlana: svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag. Þær eru mikilvægur rammi um skynsamlega þróun og uppbyggingu. Skipulagsáætlun felur jafnframt í sér ákvæði um verndun byggðar og umhverfis.

Skipulagsáætlanir eru:

- ❑ Leiðarvísir
 - til að hjálpa fólki við skipulagningu á landi sínu á skynsamlegan hátt,
 - til hjálpar borgaryfirvöldum við að túlka hagsmuni almennings í réttu samhengi,
 - við mótun byggðar og umhverfis.
- ❑ Hvati
 - til að nýta land í samræmi við fyrirhugaða þróun.
- ❑ Tæki til eftirlits
 - sem tryggir að framkvæmdaaðilar geta ekki krafist breytinga í eigin þágu sem stríða gegn hagsmunum heildarinnar.
- ❑ Trygging
 - fyrir að athugasemdir einstaklinga, sem skipulagsbreytingar hafa áhrif á, verði teknar til athugunar.
- ❑ Samstarfsvettvangur
 - fyrir þá sem hagsmuna eiga að gæta.

Ákvarðanir um uppbyggingu eða breytingar á landnotkun eru metnar á hlutlægum forsendum og á grundvelli skipulagsáætlana.

Borgaryfirvöld stefna að því að uppbygging og vöxtur borgarinnar sé sjálfbær. Þau munu halda áfram að móta þá stefnu og taka ákvarðanir um skipulag í samræmi við hugtakið “sjálfbær þróun”.

Viðauki II - kort