

# AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

## Miðsvæði M2c-M2g. Múlar-Suðurlandsbraut

Heimildir um íbúðarhúsnæði.

### Verklýsing vegna breytinga á aðalskipulagi

Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



**Reykjavíkurborg**  
Umhverfis og skipulagsvið

**Breyting nr. 22**  
**Október 2017**

## 1. Gildandi skipulag og forsendur fyrirhugaðrar breytingar

Eitt af megin markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er að stuðla að þéttri og blandaðri byggð og draga úr vegalengdum milli heimila annars vegar og þjónustukjarna og vinnustaða hins vegar. Stærsti hluti atvinnusvæða borgarinnar eru skilgreind sem miðsvæði, sem heimila almennt blandaða byggð. Í aðalskipulaginu er því lögð áhersla á að hafa nokkuð víðar heimildir um íbúðarhúsnæði innan miðsvæðanna, sérstaklega þeirra sem liggja miðlægt og innhalda þrífalega starfsemi, enda sé það einkum á efri hæðum bygginga. Þessi áhersla aðalskipulagsins endurspeglar einnig breytt landslag á húsnæðismarkaði, fjölgun einstaklingsheimila og aukna ásókn og vilja fólks til að búa í blönduðum hverfum með fjölbreyttri þjónustu. Mörg þessara svæða eru þegar þéttbyggð en gert ráð fyrir að þau geti þróast áfram, með frekari nýbyggingu, endurbyggingu og breytttri notkun húsnæðis. Það hefur verið litið jákvæðum augum að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir á slíkum svæðum og stuðla þannig að „hægfara“ fjölgun íbúða, enda séu þær einkum ætlaðar til heilsársbúsetu, í samræmi við markmið og heimildir aðalskipulagsins um fjölgun íbúða á svæðunum.

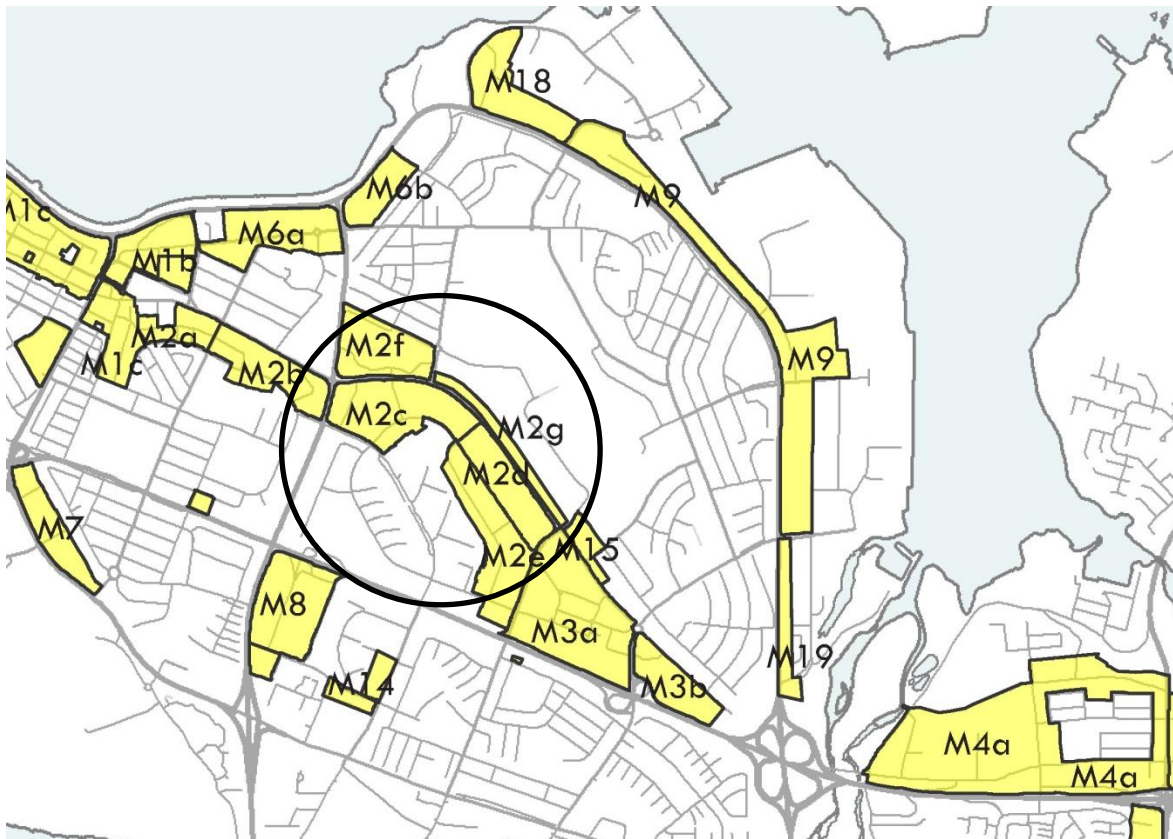
Í grunninn eru íbúðir heimilar á miðsvæðum samkvæmt aðalskipulaginu, sbr. skipulagsreglugerð, nema annað sé sérstaklega tekið fram að þær séu ekki heimilar eða háðar ákveðnum skilyrðum. Fyrir miðsvæðin sem liggja frá miðborginni að Skeifu (M1-M3), meðfram helsta þróunarás borgarinnar, er lögð sérstök áhersla á fjölgun íbúða. Flest þessara svæða eru gróin hverfi, oft með nokkuð opnum heimildum í deiliskipulagi og því getur verið heimilt að umbreyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, með grenndarkynntum byggingarleyfum. Það eykur sveigjanleika og auðveldar framfylgd markmiða aðalskipulagsins og greiðir fyrir fjölgun íbúða á húsnæðismarkaði, sem er sérstaklega mikilvægt á tímum þegar skortur er á íbúðarhúsnæði. Því er almennt ekki gerð krafa um það, fyrirfram í aðalskipulagi, að ávallt sé gerð grein fyrir íbúðum í deiliskipulagi á slíkum miðsvæðum, sbr. skilgreiningar fyrir svæði M1a-c, M2a-b, M3a-b, M6a-b og fleiri miðsvæði sem leggja áherslu á íbúðaruppbyggingu.

Þessi sveigjanleiki gildir þó ekki um þau miðsvæði hér er til umræðu, þ.e. miðsvæðin við Suðurlandsbraut og í Múlum. Skilgreiningu þeirra má túlka sem svo að ávallt skuli gera grein fyrir íbúðaruppbyggingunni í deiliskipulagi eða breyttu deiliskipulagi. Til að gæta samræmis er lagt til að viðkomandi ákvæði í skilgreiningu fyrir M2c-M2g verði felld út. Sjá skilgreiningu M2c-M2g hér að neðan og breytingartillögu.

Með fyrirhugaðri breytingu hafa skipulagsyfirvöld þar með sveigjanleika til að ákveða hvort fjölgun íbúða með breytttri notkun húsnæðis, á viðkomandi miðsvæðum líkt og á öðrum sambærilegum miðsvæðum, sé þess eðlis að gera eigi deiliskipulag fyrir viðkomandi reit eða hvort beita megí mögulega grenndarkynningu samanber 1.mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Megin tilgangur breytingartillögunnar, auk ofangreinds, er að greiða fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á viðkomandi miðsvæðum, sem er sérlega brýnt í ljósi erfiðrar stöðu á húsnæðismarkaði.

Í tengslum við gerð Húsnæðisáætlunar fyrir Reykjavík hafa verið byggðir upp gagnagrunnar, þannig að fylgst er náið með umbreytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæðis, hvort sem sú breyting er gerð á grundvelli deiliskipulags eða grenndarkynnts byggingarleyfis. Þannig er tryggt að fjölgun íbúðanna sé innan uppgefinna heimilda í aðalskipulagi fyrir viðkomandi miðsvæði, sbr. mynd 13, bls. 32-33 (sjá aðalskipulag.is, staðfest útgáfa aðalskipulags).



**Miðsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur, sbr. einnig þéttbýlisupprátt . Fyrirhuguð breyting varðar skilgreiningu svæðanna M2c-M2g. Hluti myndar 3, bls. 51.**

Með breytingunni verður tryggt að sambærileg ákvæði gilda um íbúðarhúsnæði á öllum miðsvæðum sem leyfa íbúðir í aðalskipulaginu. Breytingin ætti ekki að hafa veruleg áhrif á landnotkun en auðveldar hægfa fjölgun íbúða á viðkomandi miðsvæðum, þar sem aðstæður leyfa og í samræmi við megin markmið aðalskipulags. Fjölgun íbúðanna er bundin við hámarksheimildir í aðalskipulaginu. Breytingin varðar skilgreiningu sem nær til allstórs svæðis, en áhrif hennar varða líklega þó aðeins hluta þess. Um er að ræða almenna skilmálabreytingu sem ætti ekki hafa mikil áhrif á einstaka aðila en auðveldar húseigendum að breyta sínu húsnæði.

## 2.Markmið fyrirhugaðrar breytingartillögu

- Tryggja að sambærileg ákvæði gildi á miðsvæðum borgarinnar sem heimila íbúðarhúsnæði
- Auka sveigjanleika þess að umbreyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, þar sem skipulagslegar forsendur eru til staðar og aðstæður leyfa
- Auka blöndun byggðar innan miðsvæðanna
- Greiða fyrir fjölgun íbúða á húsnæðismarkaði

## 3.Atriði sem breytingartillaga nær til

Fyrirhuguð breytingartillaga mun einkum taka til skilgreiningar fyrir svæði M2c-M2g, sbr. umfjöllun hér að framan og ná til svæðisins í heild eða hluta þess (sjá skilgreiningar á bls. 51 og 208; adalskipulag.is).

Sá hluti skilgreiningarinnar sem verður til skoðunar er feitletraður.

„Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. **Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggt viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi.** Á svæði M2f, Blómavalsreit (þéttingarreitur nr. 28, sjá Borgin við Sundin), er heimilt að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða. Lágrest byggð (2-4 hæðir) sem fellur að götummynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásnum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útivistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.“

Breytingartillagan miðar að því að fella út kröfu um að ávallt þurfi að gera deiliskipulag þegar atvinnuhúsnæði er umbreytt í íbúðarhúsnæði og það metið hverju sinni eins og tíðkast á öðrum miðsvæðum.

Í væntanlegri tillögu verður til skoðunar að bæta við almennum kröfum sem skal gera í slíkum tilvikum, varðandi gæði íbúða, frágang lóðar og samspil við nærliggjandi starfsemi. Slíkar kröfur verða þá settar inní skilgreiningar fyrir önnur sambærileg miðsvæði einnig.

## 4.Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Fyrirhuguð breytingartillaga verður metin útfrá eftirfarandi:

1. Hvort aukinn sveigjanleiki í þessa veru geti haft neikvæð áhrif á nærliggjandi starfsemi og styrk viðkomandi svæða sem atvinnusvæðis
2. Hvort breytingin geti haft neikvæð áhrif á fasteignaeigendur á svæðinu
3. Hvort breytingin samræmist megin markmiðum aðalskipulags og húsnæðisstefnu

Ekki er ástæða til að meta sérstaklega áhrif á umferðarsköpun. Breytingin stuðlar að aukinni blöndun byggðar og dregur úr ferðapörf. Íbúðir skapa almennt minni umferð en atvinnuhúsnæði sem leyfilegt er á miðsvæðum. Ekki er sérstaklega ástæða til að skoða áhrif á þjónustustofnanir, þar sem breytingin gerir ekki ráð fyrir fjölgun íbúða umfram það sem þegar er ákveðið í gildandi aðalskipulagi.

## 5. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Fyrirhuguð breyting varðar ekki stefnumörkun svæðisskipulagsins.

## 6. Samráð og kynningar

Hér að neðan er aðeins gerð grein fyrir helstu skrefum í mótun breytingartillögu, en áfangaskipting vinnunnar miðast við opinberar kynningar samkvæmt skipulagslögum:

- Áherslur og fyrirkomulag endurskoðunar kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslag). Verklýsing verður auglýst í fjölmiðlum, send til skilgreindra hagsmunaaðila og gerð aðgengileg á vef borginnar. Gefinn verður ákveðinn frestur á að koma með ábendingar og athugasemdir. **Október 2017.**
- Drög að breytingartillögum kynnt opinberlega (sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Haldinn verður opin fundur/opið hús sem auglýstur verður í fjölmiðlum. Drögin verða send áður til skilgreindra hagsmunaaðila. Drögin verða gerð aðgengileg á vefnum áður en kemur til opinberrar kynningar. **Október-nóvember 2017**
- Samþykkt tillaga til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Nóvember 2017**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst og óskað formlega eftir athugasemdum. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Desember-Janúar 2018**
- Afgreiðsla tillögu að lokinni auglýsingu. **Febrúarl 2018**

## 8. Umsagnaraðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða a.m.k. eftirtaldir.:

Hverfisráð Laugardals

Hverfisráð Háaleitis og Bústaða

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

Skipulagsstofnun

