Breytingar á landnotkunarskilmálum miðborgarinnar

Íbúafundur, Borgartúni kl. 17.00-18.30, 16. febrúar 2017

Opinn kynningarfundur um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur

Jón Kjartan Ágústsson, skipulagsfræðingur, kynnir Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og skipulagslegar forsendur

Anna María Bogadóttir arkitekt kynnir drög að breyttum ákvæðum um gististaði í miðborginni

Umræður og fyrirspurnir

Fundarstjóri: Gunnar Hersveinn

Einnig til svara á fundinum eru :

Hjámar Sveinsson, formaður umhverfis- og skipulagsráðs,

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi umhverfis- og skipulagssviðs,

Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur sviðsstjóra

Halldóra Hrólfsdóttir, skipulagsfræðingur, ritari

Breytingar á landnotkunarskilmálum miðborgarinnar

Íbúafundur, Borgartúni kl. 17.00-18.30, 16. febrúar 2017

Tilgangur fundar

- Kynna breytingartillögu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030
- Breytingin varðar takmörkun á heimildum fyrir gististaði
- Takmörkunin miðast við landnotkunarflokk M1a

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Breytingar á landnotkunarskilmálum miðborgarinnar

Íbúafundur, Borgartúni kl. 17.00-18.30, 16. febrúar 2017

Breytingar í vinnslu

1. Endurskoðun miðborgarstefnu – takmarkanir á gistiþjónustu í miðborgarkjarna (M1a)
   a) **drög lögð fram í nóvember 2016**
   b) **boðað til fundar 16. febrúar 2017 til að kynna drög nánar**
   c) Formleg auglýsing mars/apríl
2. Almennar heimildir um gisti- og veitingastaði, v/ nýrra laga
   a) **drög kynnt í nóvember 2016**
   b) kynningarfundur í mars 2017

Breytingar þegar samþykktar

- Kvótar settir á Kvosina m.v. byggingarmagn - júní 2015

Stefna um gististaði í gildandi aðalskipulagi

Skapandi borg

Öflugt atvinnulíf er forsenda þess að borgin vaxi og dafni. Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar.

Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, einkum á sviði hátækni, grænnar orkunýtingar og menningar. Reykjavík styrkir þannig hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafl í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafl og ferðamenn…

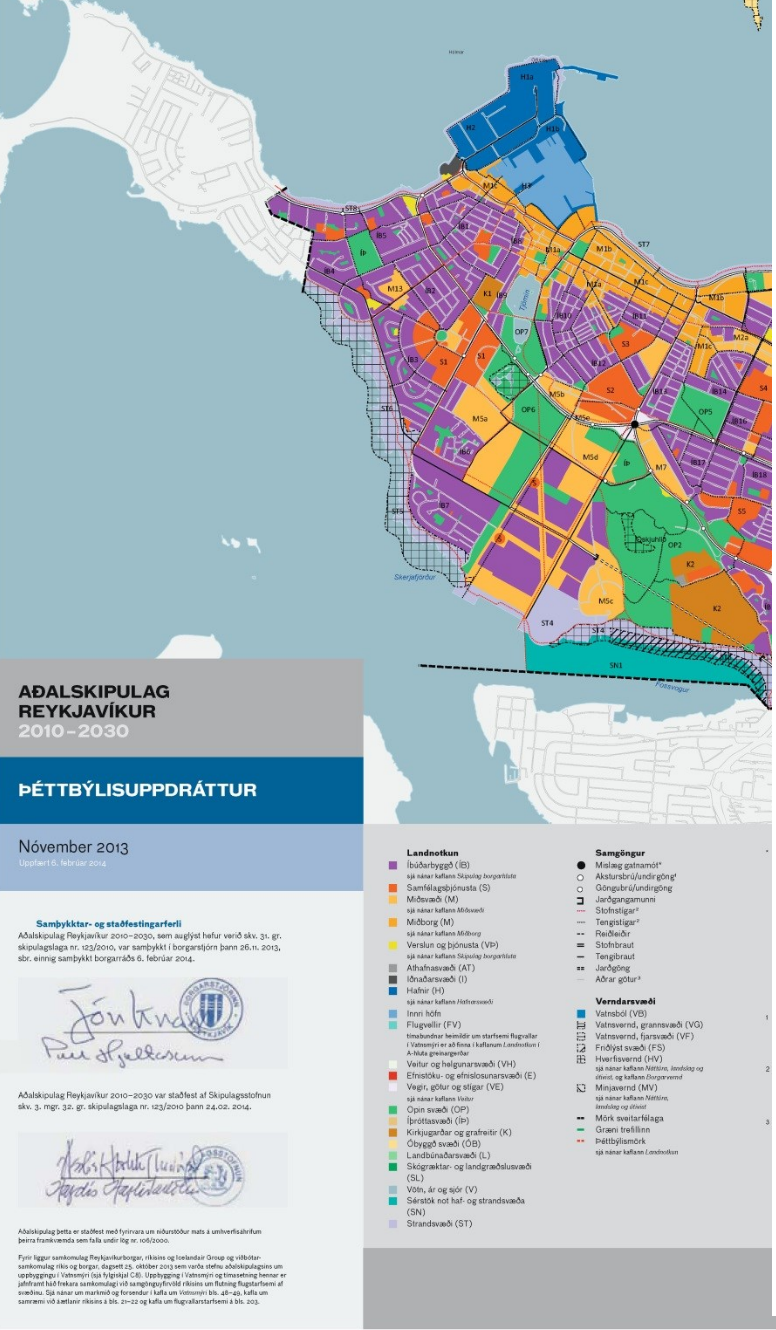
Að tryggja rými fyrir atvinnustarfsemi á sviði sjávarútvegs, iðnaðar, flutninga, verslunar og þjónustu, viðskipta, stjórnsýslu, hátækni, rannsókna og þekkingar, ferðamennsku, menningar og afþreyingar….

Efling miðborgarinnar sem kjarna stjórnsýslu, verslunar, þjónustu, menningar og ferðaþjónustu, er lykilatriði við að styrkja atvinnulíf höfuðborgarinnar…

Ljósmynd: Páll Stefánsson

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Hvar má byggja hótel og gistiheimil? -



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

	Gististaður					Sérstök ákvæði/skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	Flokkur V	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	Nei	
Nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Aðalgötur	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Blönduð byggð (BB)	Já	Já	Já	Já	Já	
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótelum í flokki IV og V í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Miðborg og miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - blönduð miðborgarbyggð - íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótelum/ gistiheimilum í deiliskipulagi
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M7)	Nei	Já	Já	Nei	Nei	
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleynir (M10)	Nei	Já	Já	Nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	Já	
Dugguvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Athafnasvæði (AT)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já	Já	Nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Já	Já	Já	Já	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Já	Já	Nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótelum/ gistiheimilum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótelum/ gistiheimilum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistisala.

Flokkur II: Gististaður án veitinga.

Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum.

Flokkur IV: Gististaður með minibar.

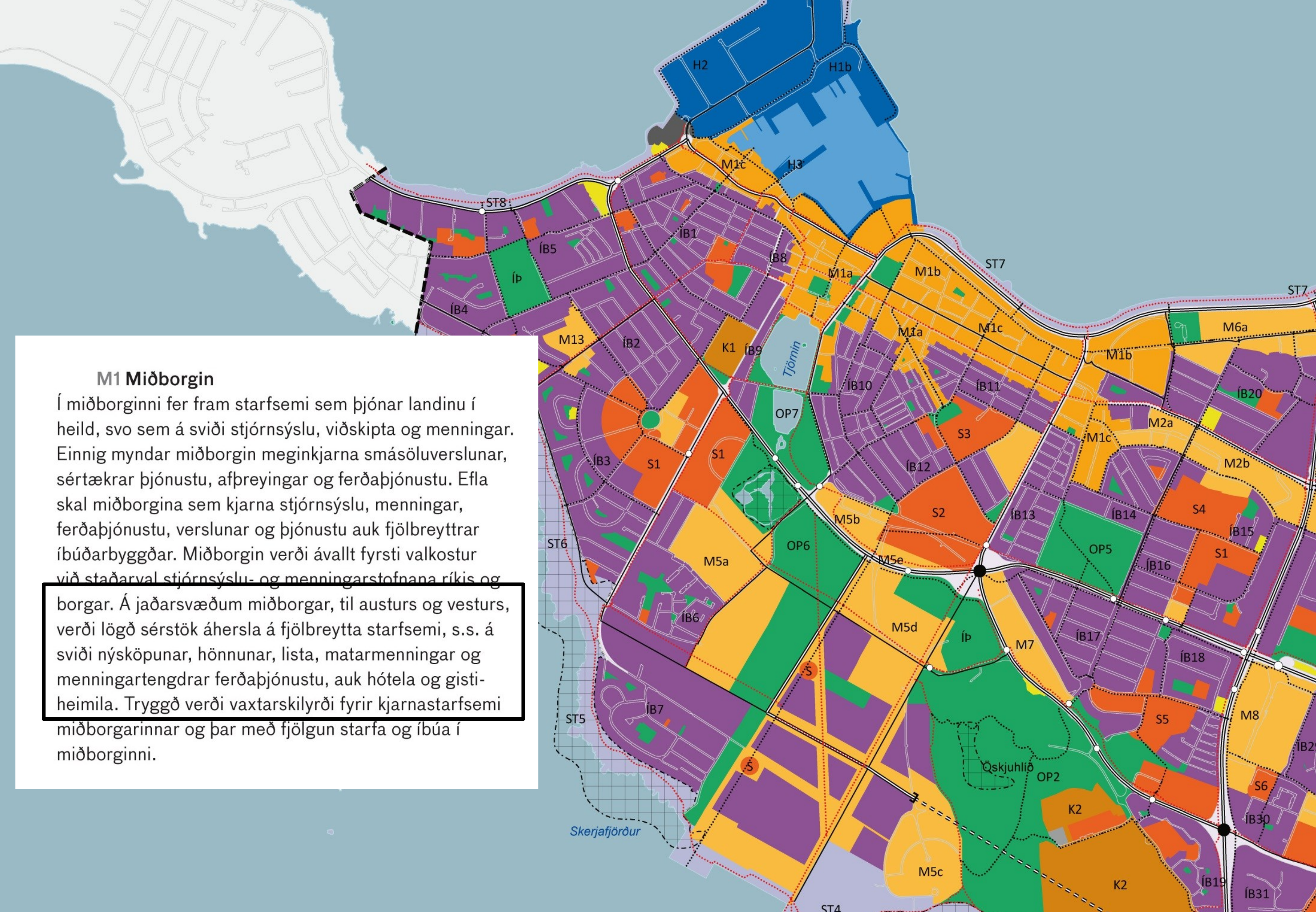
Flokkur V: Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt.

Sértæk ákvæði fyrir íbúðarbyggð – Aðalgötur og kjarnar

- Hefð fyrir minni gistiheimilum innan íbúðarbyggðar
- Nýjum gististöðum (flokkur II og III) beint á svæði innan íbúðarbyggðar (kjarna og aðalgötur), þar sem starfsemin skapar minnst ónæði og þannig reynt að stemma stigu við fjölgun stærri gististaða innan rótgróinna íbúðarhverfa og friðsælum húsagötum.
- Heimagisting (flokkur I) almennt heimil innan íbúðarbyggðar. Eingöngu heimilt að reka þessa starfsemi í íbúðarhúsnæði og gestgjafi með lögheimili á staðnum.
- Eldri lög og reglugerðir heimiluðu að 16 rúm til útleigu í heimagistingu og árið um kring

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

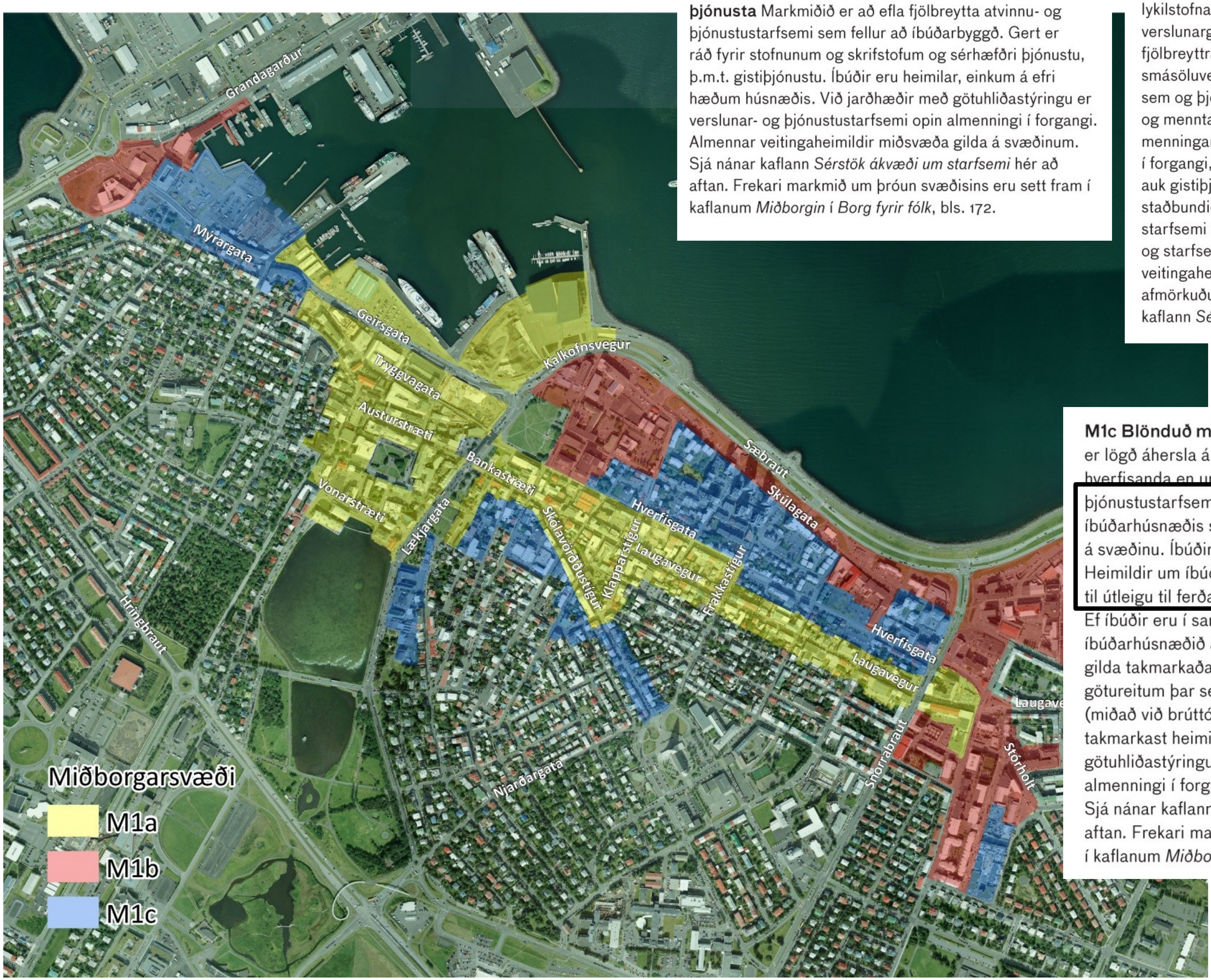
Miðborgin – sérstök markmið og ákvæði



M1 Miðborgin

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.

Miðborgin – sérstök markmið og ákvæði



M1b Blönduð miðborgarbyggð Skrifstofur og þjónusta Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinum. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi* hér að aftan. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*, bls. 172.

M1a Miðborgarkjarni 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 veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi* hér að aftan.

M1c Blönduð miðborgarbyggð Íbúðarbyggð Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna skal skilgreina í deiliskipulagi. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðasvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfflöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kaflann *Sérstök ákvæði um starfsemi* hér að aftan. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*, bls. 172.

Miðborgin – stýring á starfsemi jarðhæða, markmið um framhliðar

MARKMIÐ

- Stuðla að heildarmynd göturýmisins með því að samræma útlit og umhverfi.
- Efla mannlíf í göturýmum.
- Tryggja samfellu í verslunargötuhliðum.
- Stuðla að fjölbreyttri starfsemi.
- Vernda og efla smávöruverslun.
- Styrkja samþjöppun smásöluverslunar.

Mynd 3. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar.

Skilgreind götusvæði

(1) - (56) Skilgreind götusvæði til útreiknings á kvóta. Afmörkun fyrir núverandi götusvæði í AR2001-2024 að mestu óbreytt.

Miðborgarkjarni

1. **Vesturgata:** Norðurhlið: Vesturgata frá og með nr. 2 til og með nr. 10A. Suðurhlið: milli Aðalstrætis og Mjóstrætis.
2. **Aðalstræti:** Vesturhlið: Aðalstræti frá og með nr. 2 til og með nr. 18. Austurhlið: Aðalstræti nr. 7 og 9.
3. **Vallarstræti:** Milli Aðalstrætis og Veltusunds ásamt Veltusundi milli Hafnarstrætis og Vallarstrætis.
4. **Austurstræti:** Suður- og norðurhlið frá Veltusundi að Lækjargötu.
5. **Hafnarstræti:** Suður- og norðurhlið frá Aðalstræti að Kalkofnsvegi.
6. **Lækjargata:** Milli Austurstrætis og Skólabrúar.

Aðalverslunarsvæði

7. **Bankastræti og Laugavegur:** Norðurhlið frá og með Bankastræti 3 til og með Klapparstíg 31. Suðurhlið frá og með Bankastræti 2 til og með Laugavegi 22A.
8. **Laugavegur:** Suður- og norðurhlið frá og með Laugavegi 23 og 24 til og með Vitastíg.
9. **Laugavegur:** Suður- og norðurhlið frá Vitastíg að Snorrabraut.
10. **Skólavörðustígur:** Suður- og norðurhlið frá og með Skólavörðustíg 1A og Bankastræti 14 að Týsgötu.

Hliðarverslunarsvæði

11. **Hverfisgata:** Suðurhlið frá og með nr. 4 til og með nr. 62.
12. **Klapparstígur:** Austur- og vesturhlið frá Laugavegi að Skólavörðustíg.
13. **Skólavörðustígur:** Suðurhlið frá Týsgötu að Baldursgötu, norðurhlið frá Týsgötu að Bjarnarstíg.
14. **Laugavegur:** Norðurhlið frá Snorrabraut að Hlemmi, suðurhlið frá Snorrabraut að Rauðarárstíg.

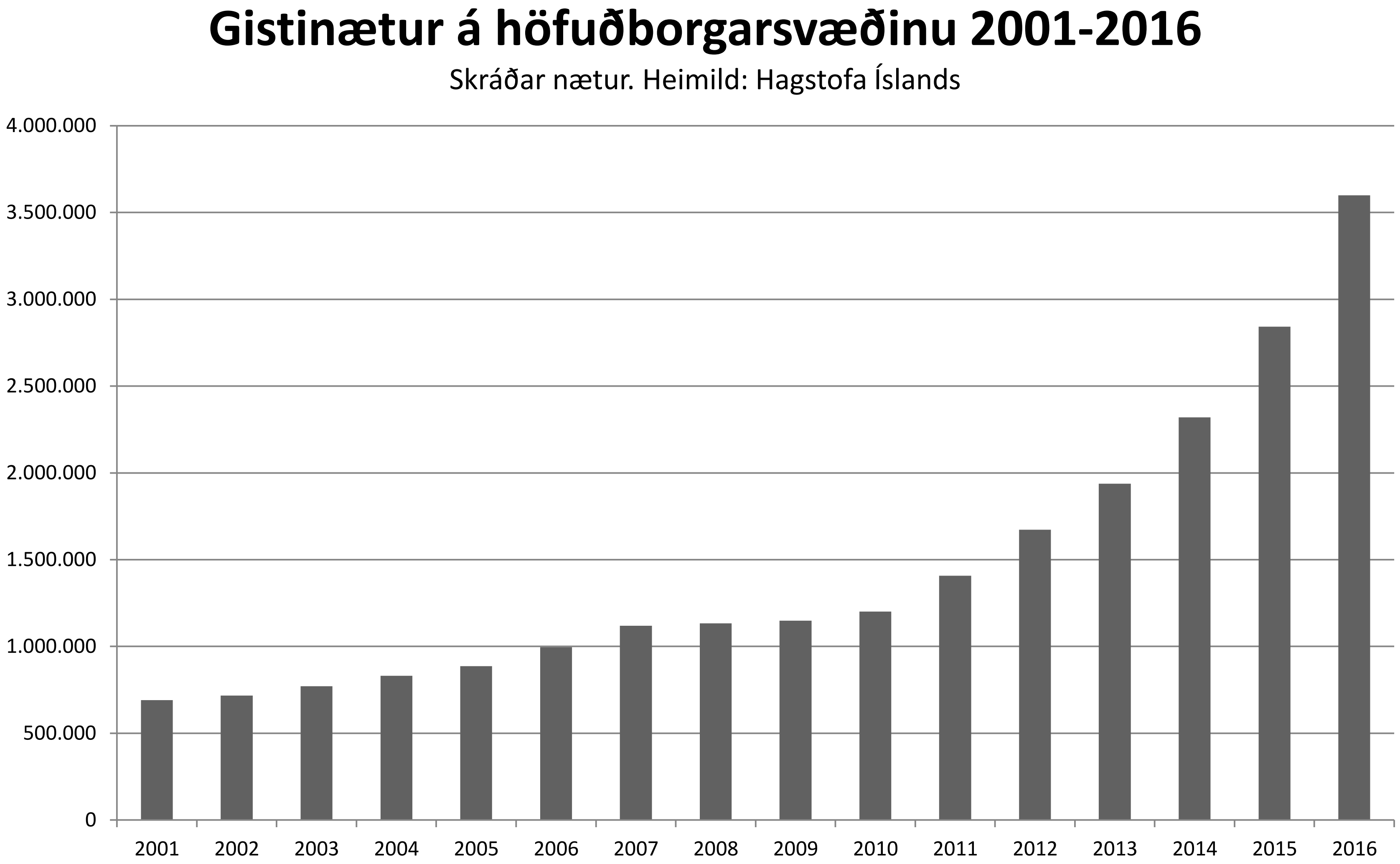
50% hámark með sömu starfsemi

15. **Reykjarstræti á Austurbakka.**
16. **Klapparstígur:** Norður- og suðurhlið milli Laugavegar og Hverfisgötu.
17. **Hverfisgata:** Norðurhlið frá Ingólfsstræti að Snorrabraut. Suðurhlið frá Klapparstíg að Rauðarárstíg.
18. **Klapparstígur** milli Hverfisgötu og Skúlagötu.
19. **Frakkastígur** milli Laugavegar og Skúlagötu.
20. **Frakkastígur** frá og með Kárastíg 1 að Laugavegi.
21. **Vegamótastígur.**
22. **Bergstaðastræti** milli Hverfisgötu og Skólavörðustígs.
23. **Ingólfsstræti** milli Amtmannsstígs og Hverfisgötu.
24. **Þingholtsstræti** milli Amtmannsstígs og Bankastrætis.
25. **Skólavörðustígur** milli Baldursgötu / Bjarnarstígs og Frakkastígs.
26. **Týsgata** milli Þórsgötu og Skólavörðustígs, og **Óðinsgata:** Austurhlið frá og með Freyjugötu 1 og vesturhlið frá og með Óðinsgötu 6 að Skólavörðustíg.
27. **Vitastígur** milli Grettisgötu og Skúlagötu.
28. **Barónsstígur** milli Laugavegar og Skúlagötu.
29. **Barónsstígur** milli Grettisgötu og Laugavegar.
30. **Skúlagata:** Suðurhlið frá Ingólfsstræti að Barónsstíg. Norðurhlið frá og með Skúlagötu 9 að Skúlagötu 21.
31. **Snorrabraut:** Austurhlið milli Njálsgötu og Hverfisgötu. Vesturhlið milli Laugavegar og Skúlagötu.
32. **Rauðarárstígur:** Austurhlið milli Háteigsvegar og Laugavegar og vesturhlið milli Grettisgötu og Hverfisgötu.
33. **Hlemmtorg.**
34. **Stórholt** frá Skipholti að Þverholti og eystri hlið Þverholts frá Skipholti að Laugavegi.
35. **Norðurhlið Bríetartúns.**
36. **Vesturhlið Katrínartúns** frá Bríetartúni að Borgartúni.
37. **Borgartún** frá Snorrabraut að Katrínartúni.
38. **Guðrúnartún og Katrínartún** frá Borgartúni að Sæbraut.
39. **Templarasund og Kirkjutorg.**
40. **Austurvöllur.**
41. **Tjarnargata** milli Vonarstrætis og Kirkjustrætis.
42. **Suðurgata** frá og með Suðurgötu 13 að Vonarstræti 10 og Túngötu. **Túngata 2.**
43. **Tryggvagata:** Norðurhlið frá Tryggvagötu 15 að Hafnarstræti. Suðurhlið frá Geirsgötu að Hafnarstræti.
44. **Geirsgata:** Norðurhlið frá Tryggvagötu að Austurbakka. Suðurhlið frá Tryggvagötu að Lækjargötu.
45. **Vesturhlið Austurhafnar.**
46. **Norðurhlið Austurhafnar.**
47. **Kalkofnsvegur** milli Tryggvagötu og Austurhafnar.
48. **Hafnarbakki Miðbakka.**
49. **Naustin** frá Hafnarstræti að hafnarbakka Miðbakka.
50. **Garðastræti:** Vesturhlið milli Ránargötu og Vesturgötu. **Vesturgata** milli Garðastrætis og Norðurstígs. **Norðurstígur.**
51. **Geirsgata** milli Norðurstígs og Ægisgötu.
52. **Ægisgata** milli Vesturgötu og Mýrargötu.
53. **Mýrargata** milli Ánanausta og Ægisgötu.
54. **Hafnarbakki Vesturbugtar.**
55. **Seljavegur:** Vesturhlið milli Nýlendugötu og Mýrargötu.
56. **Grandagarður.**

Breyttar forsendur
Þörf á endurskoðun

Fjölgun ferðamanna – fjöldi gistinátta

86% aukning síðan 2013



Fjölgun ferðamanna – uppbygging hótela

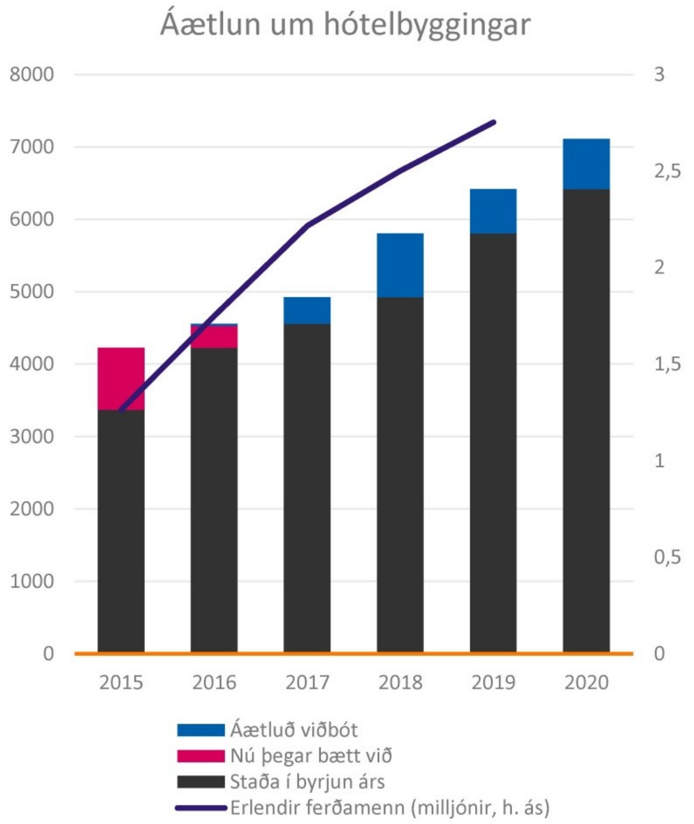
Áætlun á fjölda hótelherbergja í höfuðborginni

Fjölgun hótelherbergja er nauðsynleg til að mæta auknum straumi ferðamanna

Töluverð aukning varð á hótelherbergjum á höfuðborgarsvæðinu 2015. Á þessu ári hafa nú þegar bæst við ríflega 300 herbergi og má gera ráð fyrir því að í lok árs verði heildarframboð herbergja í kringum 4.560.

Ef fram fer sem horfir bætist töluvert við framboðið á komandi árum og má reikna með rúmlega 7.000 hótelherbergjum í árslok 2020. Nokkur óvissa er þó í kringum vissar framkvæmdir og gætu því verklok tafist fram til 2020, jafnvel 2021.

Einnig eru nokkur fræðileg hótelverkefni í Reykjavík sem eru ekki í áætluninni, t.d. í Kringlunni, Lágmúla og Sundahöfn, og er mögulegur herbergjafjöldi þeirra um 1.450.



Hótel	Herbergjafjöldi
Hlíðarendi	360
Grensásvegur 1	350
Mariott Edition Reykjavík	250
Icelandair Parliament	160
Laugavegur 176	120
Suðurlandsbraut 18	120
Tryggvagata	107
Laugavegur 99	101
Grand Hotel	110
Íslandshótel - Lækjargata	100
Centerhotels Midgard	100
Skipholt 1	84
Grensásvegur 16A	75
Reykjavík Consulate Hotel	70
Grandagarður 2	70
Laugavegur 34-36	60
Laugavegi 55	58
Ármúli 5	57
Vegamótastígur 7-9	40
Hjálpræðisherinn	30
Centerhotels Skjaldbreið	27
Hverfisgata 4-6	15
Samtals	**2464**

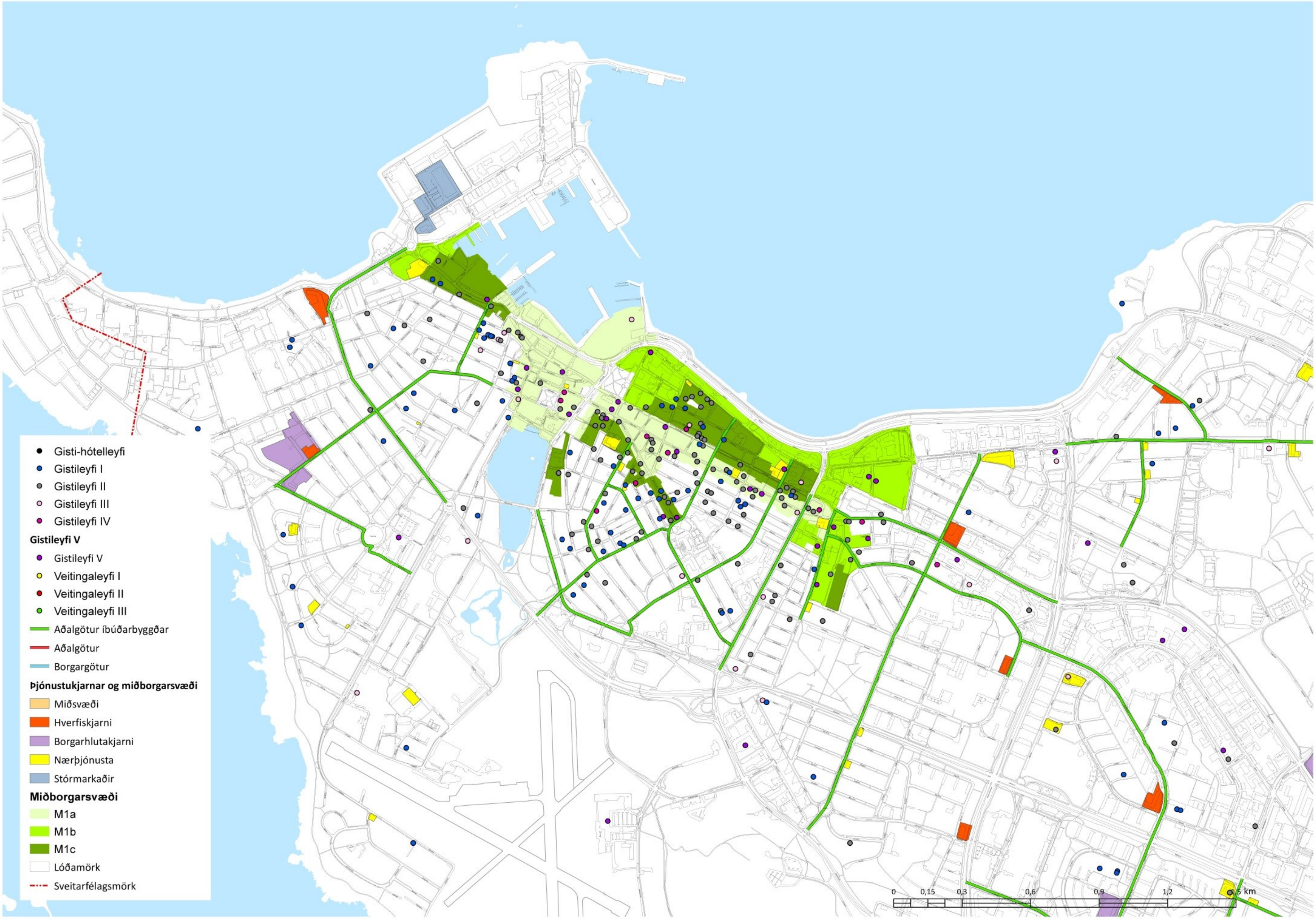
76

Heimildir: Hagstofa Íslands, Reykjavíkurborg – skrifstofa eigna og atvinnuþróunar, Greiningardeild Arion banka

Arion banki – fyrir framtíðina

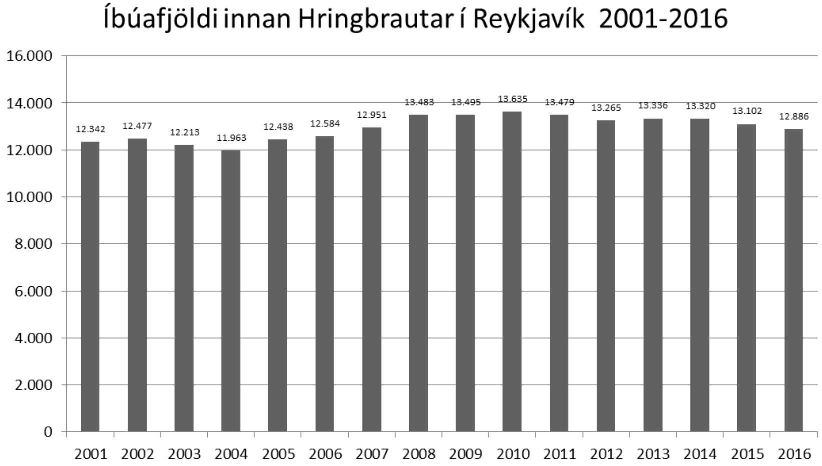
Gististaðir í flokki 1-5 og stefnuákvæði AR2010-2030

Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu

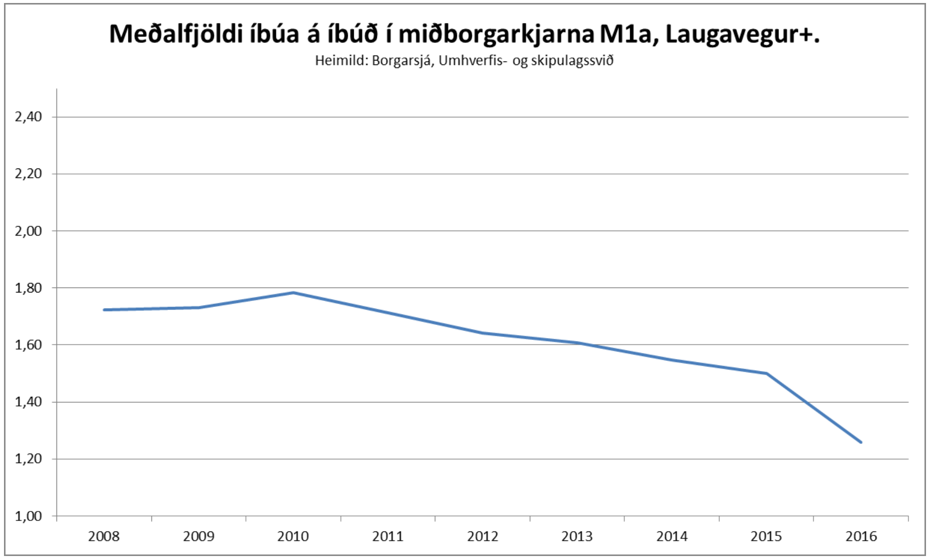


Ógn við hverfissamfélagið og hina sögulegu byggð ?

Lykil mælikvarðar á þróunina



Ef við lítum á ferðamenn sem gista miðborgina sem íbúa, þá gæti meðalfjöldi „íbúa“ innan Hringbrautar verið yfir 20 þúsund að meðaltali á hverjum degi eða um 1 ferðamaður á hverja 2 íbúa



Stefna um gististaði í aðalskipulagi - yfirlit

- Takmarkanir á gististaði í miðborgarkjarnanum (M1a) settar í forgang
  - ✓ Drög kynnt – mismunandi leiðir – nóvember 2016-febrúar 2017
  - ✓ **Núverandi fundur, 16. febrúar 2017**
  - ✓ **Ábendingar fyrir 15. mars 2017**
  - ✓ Útfærð tillaga auglýst – mars/apríl 2017

Sjá nánar adalskipulag.is

Næstu skref

Nauðsyn yfirsýnar – betri gagnagrunnar og frekari stefnumörkun

- Heildræn úttekt á kostum og göllum uppbyggingar ferðaþjónustu nauðsynleg?

    Áhrif á nærumhverfið – íbúðarbyggð

    Áhrif á samgöngur – umferð, bílastæði

    Áhrif á yfirbragð byggðar og mannlíf

    Áhrif á opin svæði og náttúru

    Áhrif á atvinnulíf og hagvöxt borgarinnar

    Áhrif á rekstur borgarinnar (tekjur, gjöld)

- Hvenær verða ferðamenn of margir? (ferðamenn pr. íbúa/landfræðilegt svæði – meðalfjöldi gistinátta pr. íbúa)?
- Hvaða viðmið er rétt að setja varðandi hámarkshlutfall gististaða af heildarbyggingarmagni?
- Endurskoðun á lögum og reglugerðum – markvissari flokkun gististaða eftir umfangi, þáttur óformlegrar gistingar /regluvæðing deilihagkerfisins – tekjur renni í auknum mæli til sveitarfélaga?
- Bætt skráning og betri gagnagrunnar – lifandi upplýsingar í landupplýsingakerfum borgarinnar
- Þörf á ferkari stefnumörkun í skipulagsáætlunum?