

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR

Miðborgin

Breyting á landnotkunarskilmálum
í miðborgarkjarna (M1a)

drög að tillögu

16. febrúar 2017

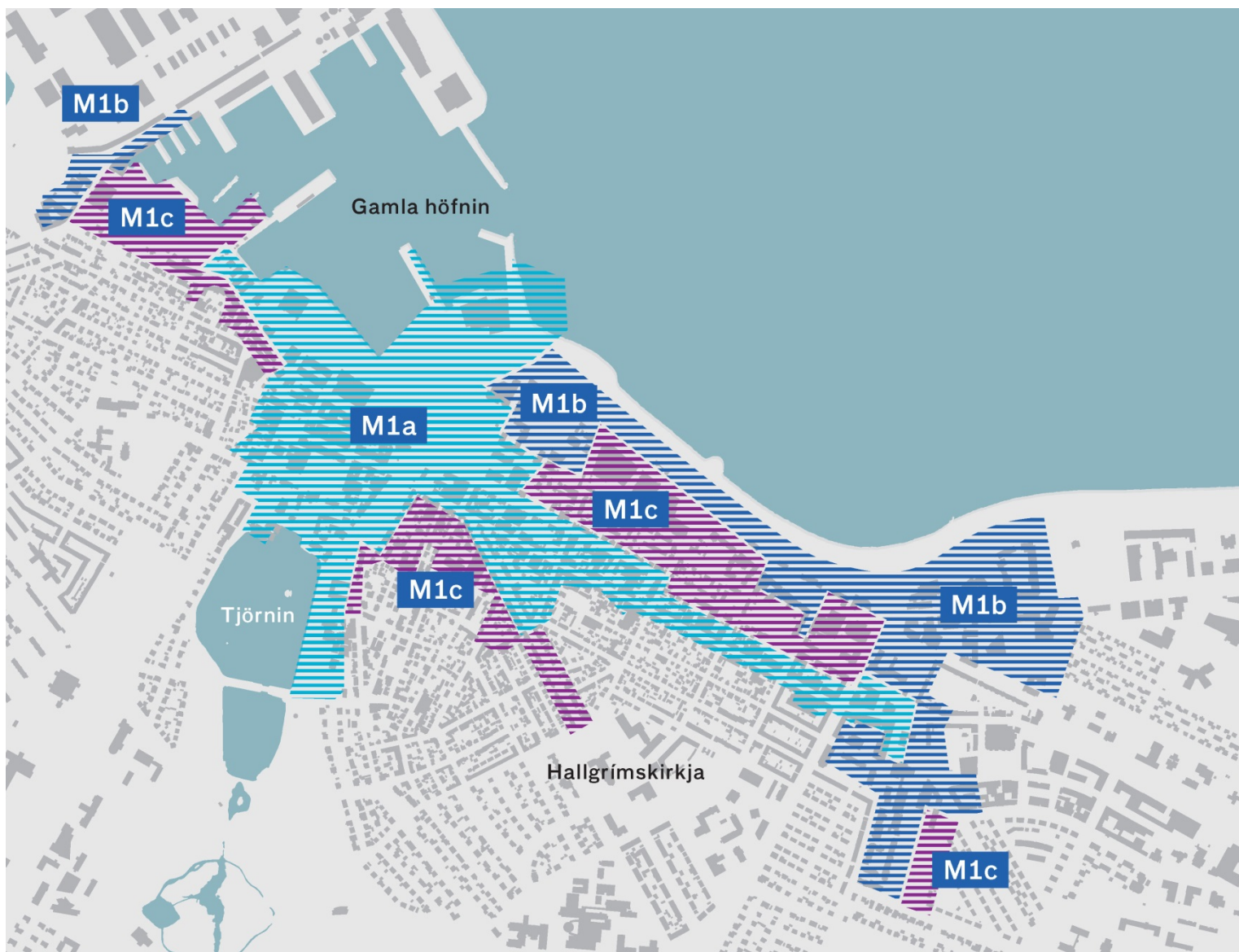
Almenn markmið um miðborgina (M1)

Breytingar varða einkum stefnumörkun fyrir miðborgina

Annars vegar **almenn markmið** um **fjölbreytta miðborg**

Hinsvegar **sérstækari markmið** um að:

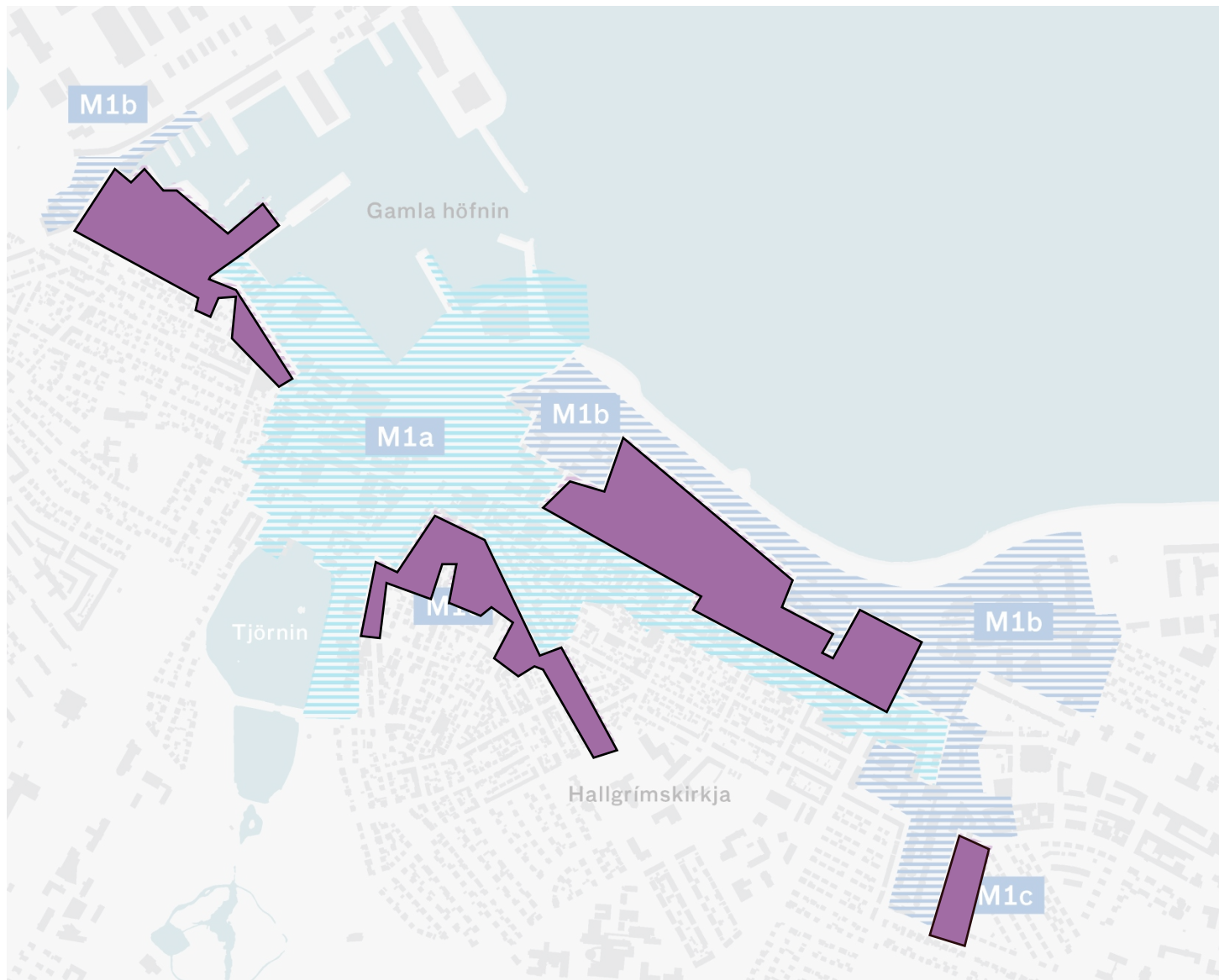
- **Vernda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti**
- **Efla innviði ferðaþjónustu í miðborginni**
án þess að ganga á gæði annarra þátta
(ss. verslunar, verslunarhúsnæðis, byggðamynsturs, fíngerðs mælikvarða, íbúðabygðar osfrv.)
- **Stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna**



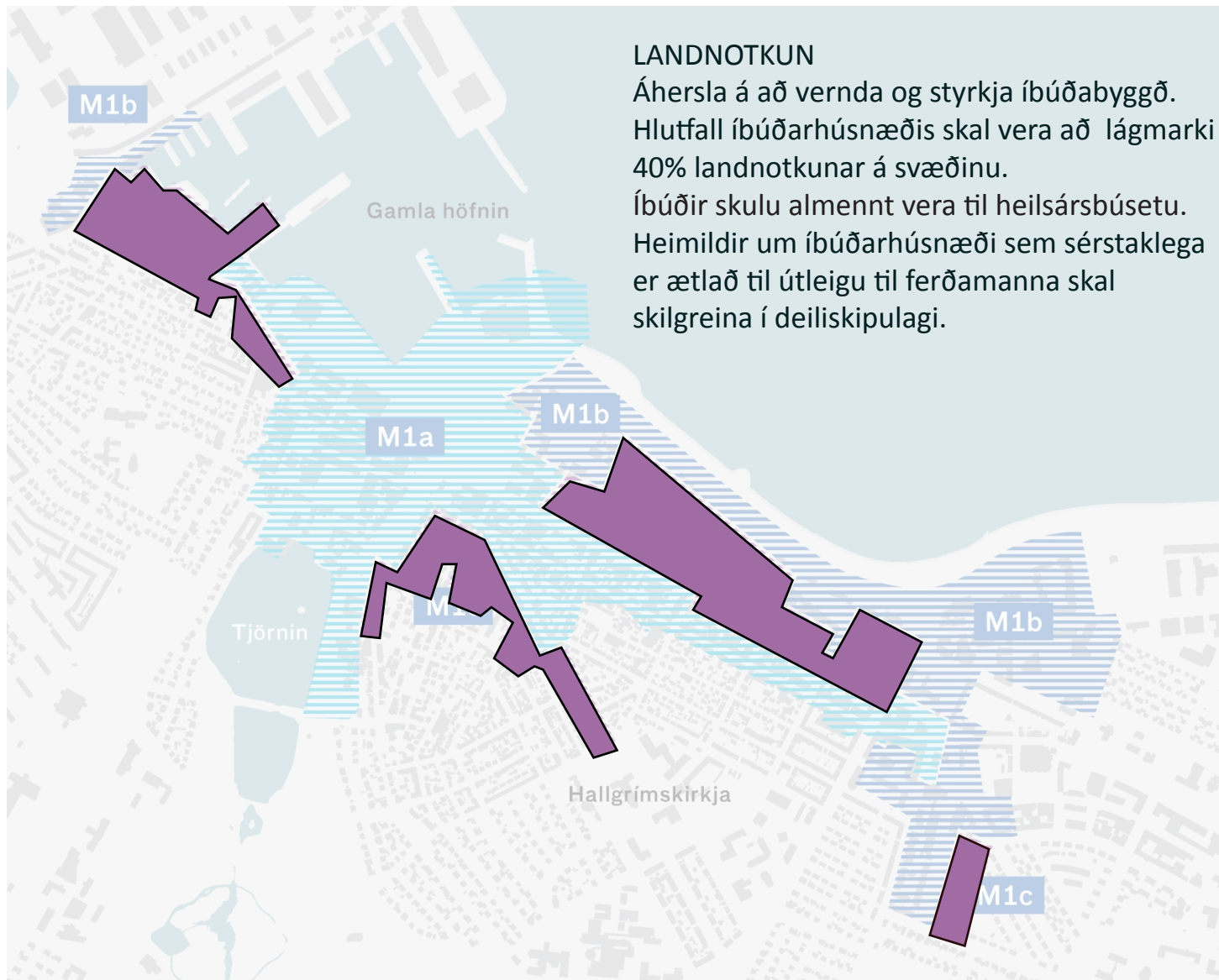
M1a - MIÐBORGARKJARNI

M1b - MIÐBORGARBYGGÐ, ÞJÓNUSTA OG SKRIFSTOFUR

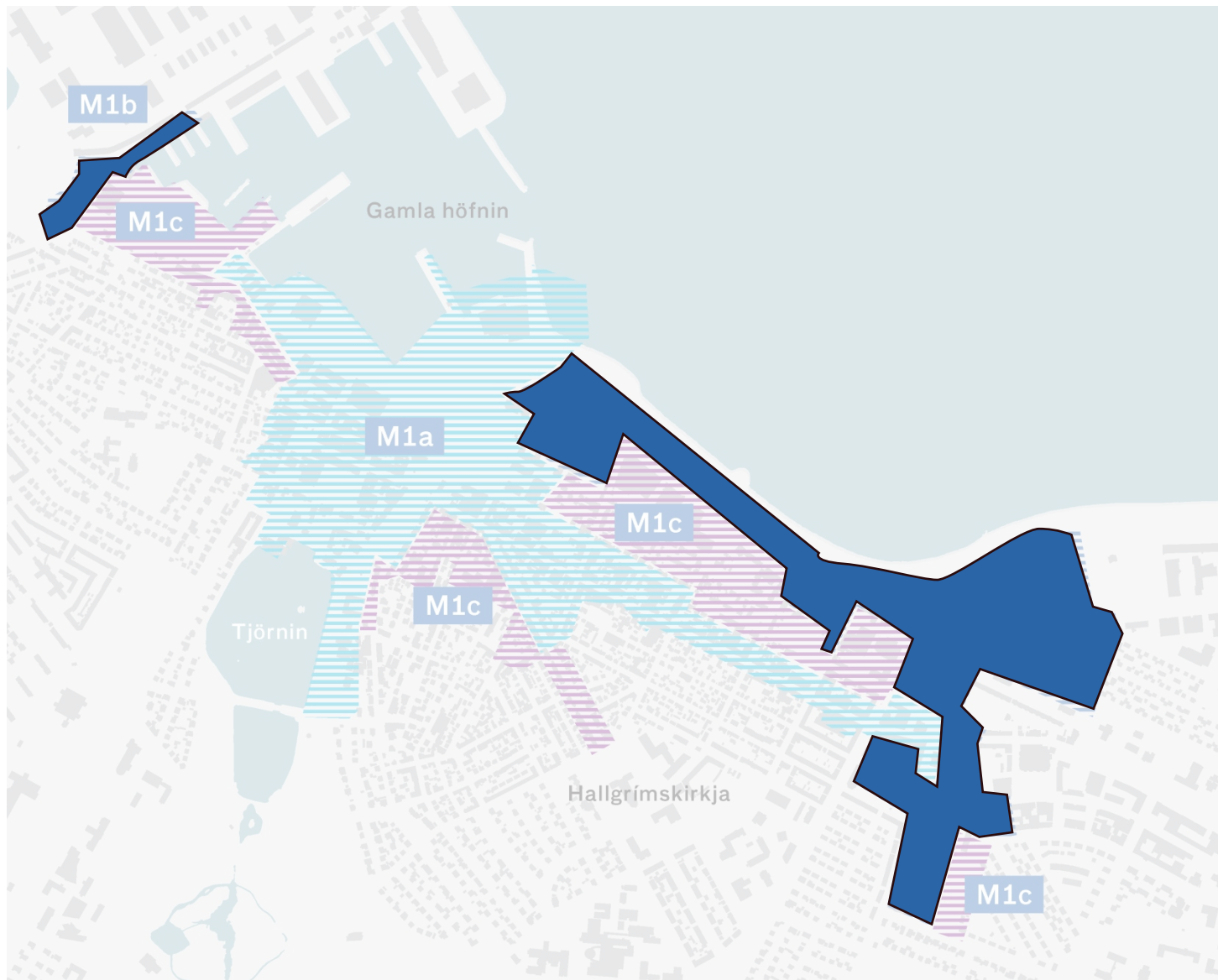
M1c - MIÐBORGARBYGGÐ, ÍBÚÐARBYGGÐ



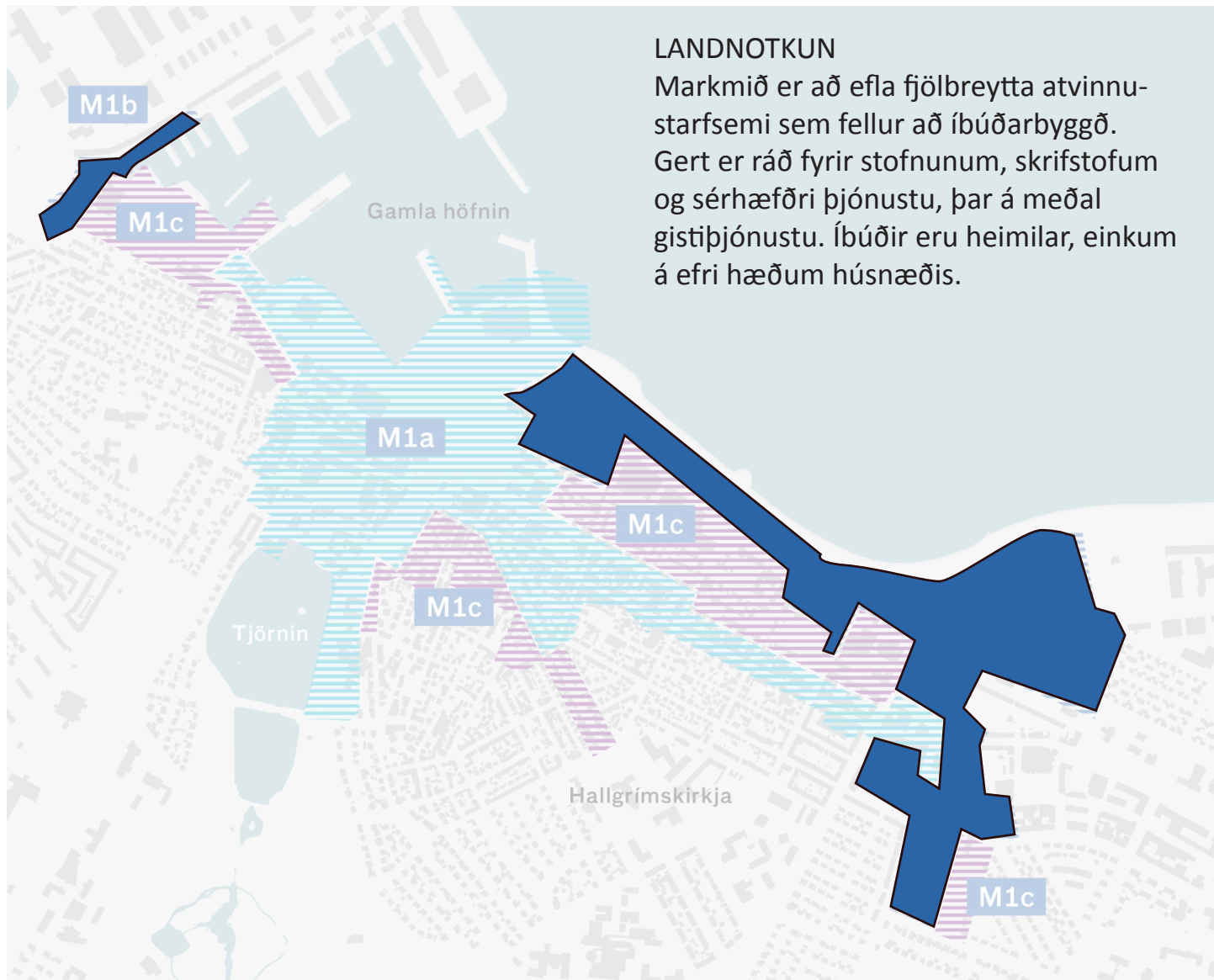
M1c - MIÐBORGARBYGGÐ, ÍBÚÐARBYGGÐ



M1c - MIÐBORGARBYGGÐ, ÍBÚÐARBYGGÐ



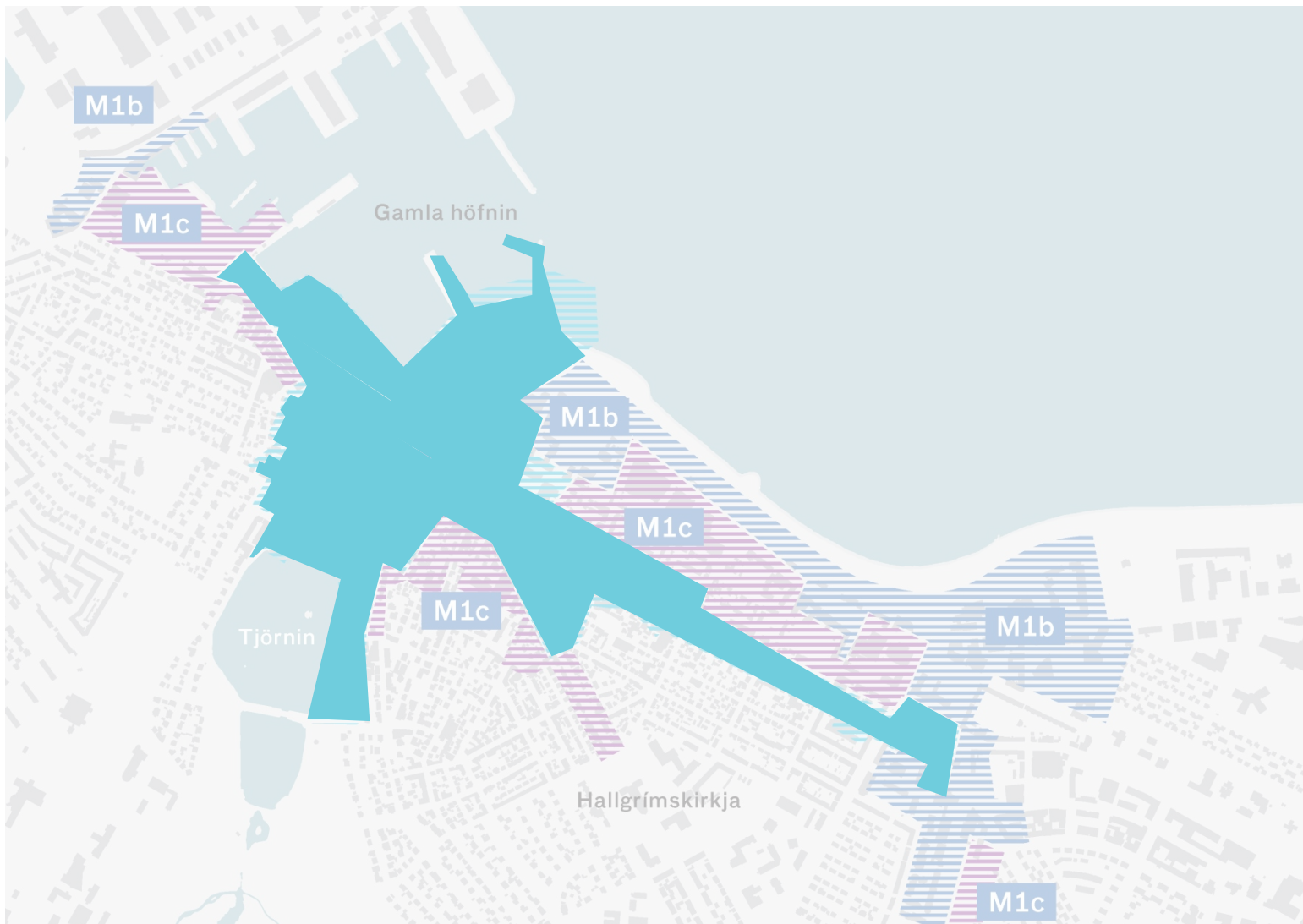
M1b - MIÐBORGARBYGGÐ, ÞJÓNUSTA OG SKRIFSTOFUR



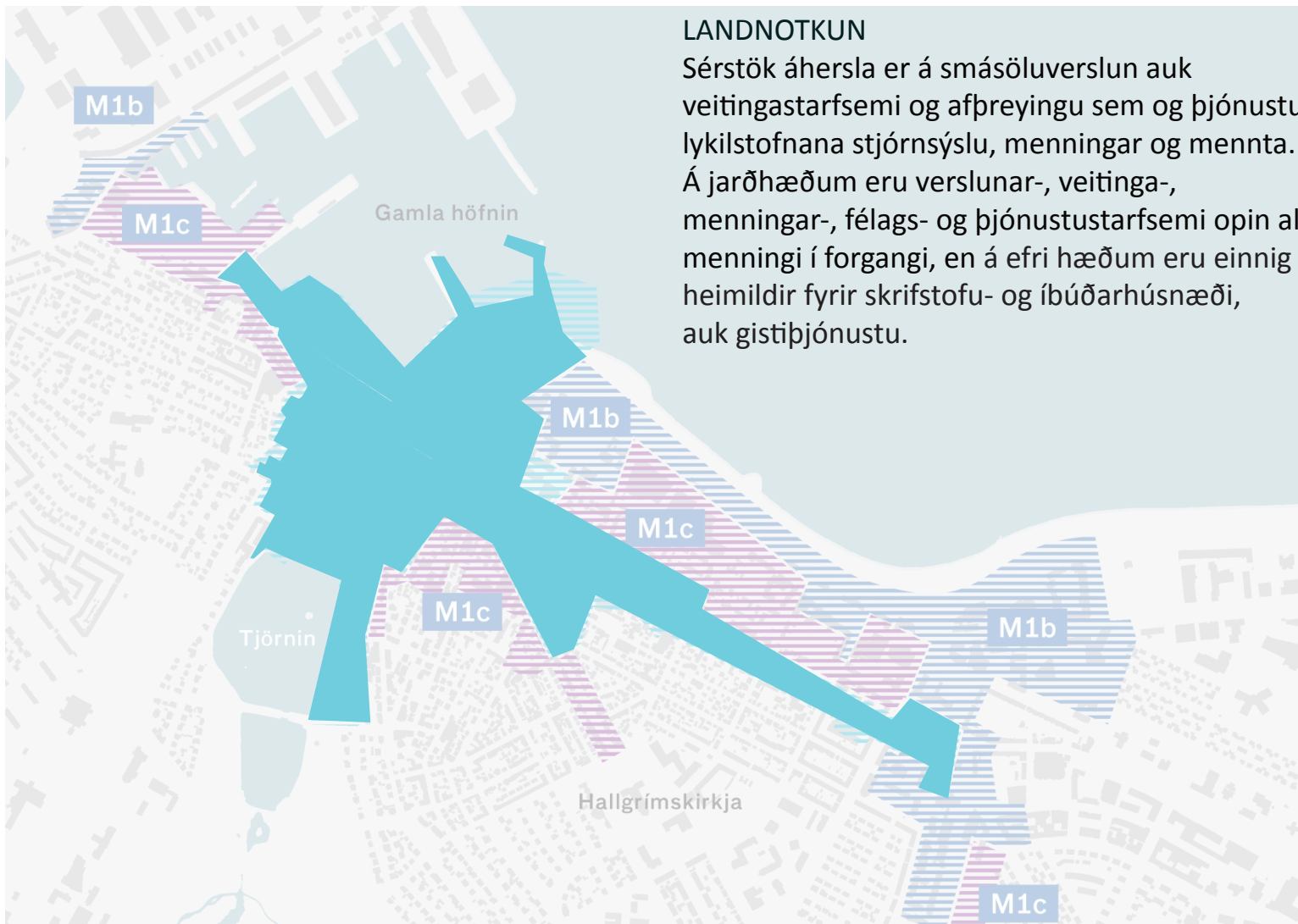
LANDNOTKUN

Markmið er að efla fjölbreytta atvinnu-
starfsemi sem fellur að íbúðarbyggð.
Gert er ráð fyrir stofnunum, skrifstofum
og sérhæfðri þjónustu, þar á meðal
gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum
á efri hæðum húsnæðis.

M1b - MIÐBORGARBYGGÐ, ÞJÓNUSTA OG SKRIFSTOFUR



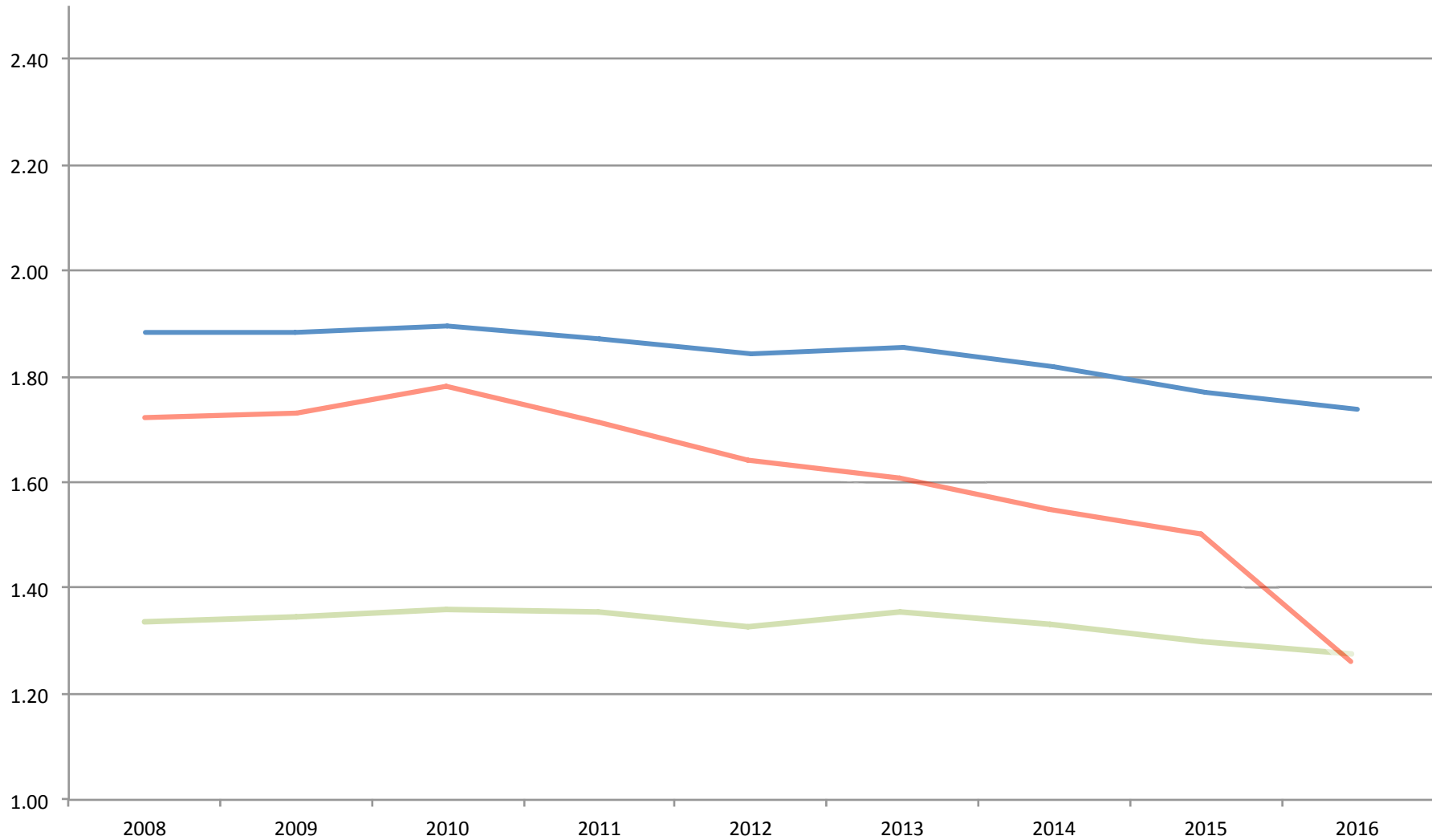
M1a - MIÐBORGARKJARNI



M1A - MIÐBORGARKJARNI

Meðalfjöldi íbúa á íbúð 2008-2016

- Innan Hringbrautar
- Á svæði M1a, Laugavegur +
- Á svæði M1c, Skuggahverfi

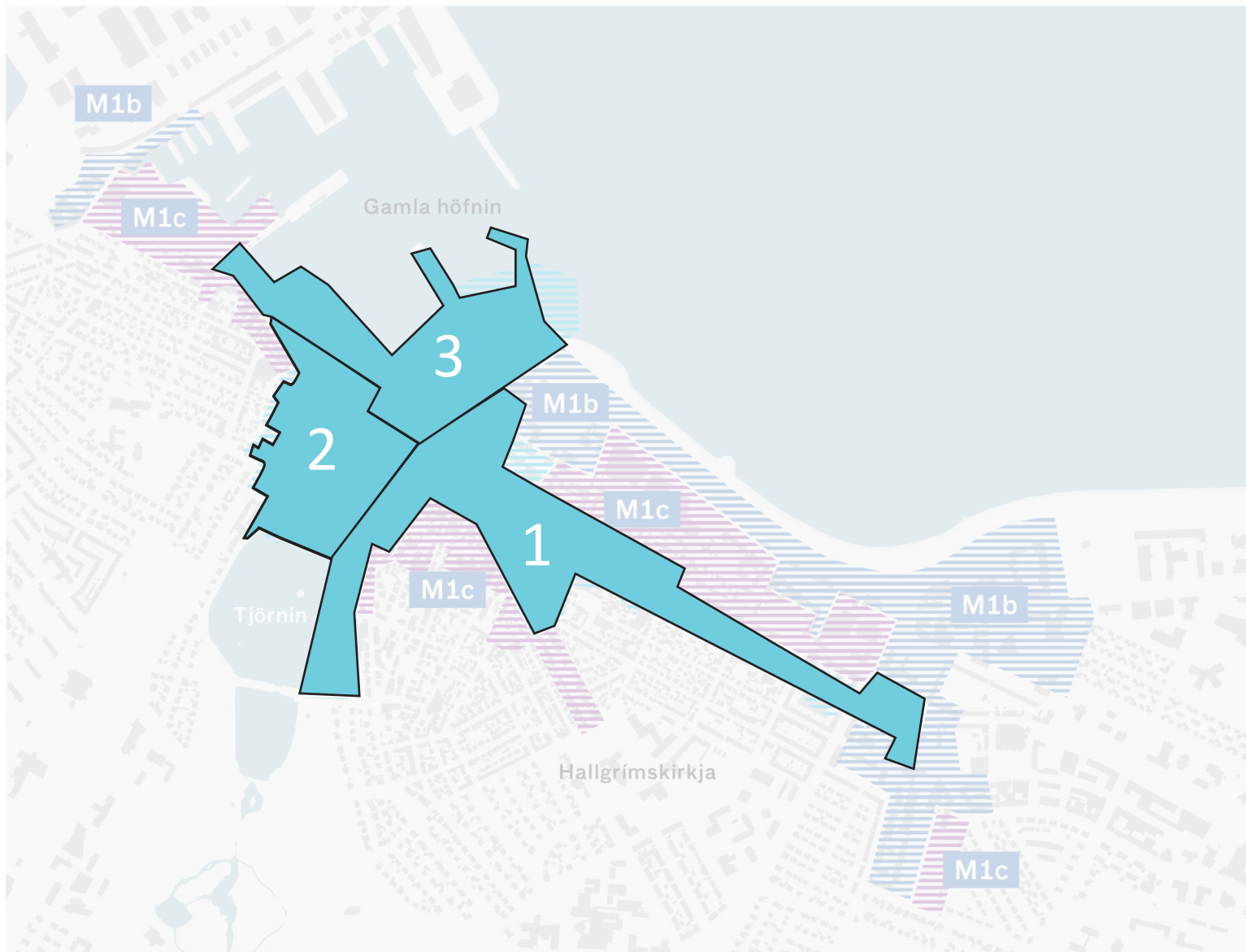


Hugað að fjölbreytni í starfsemi út frá almennu markmiði AR um fjölbreytni

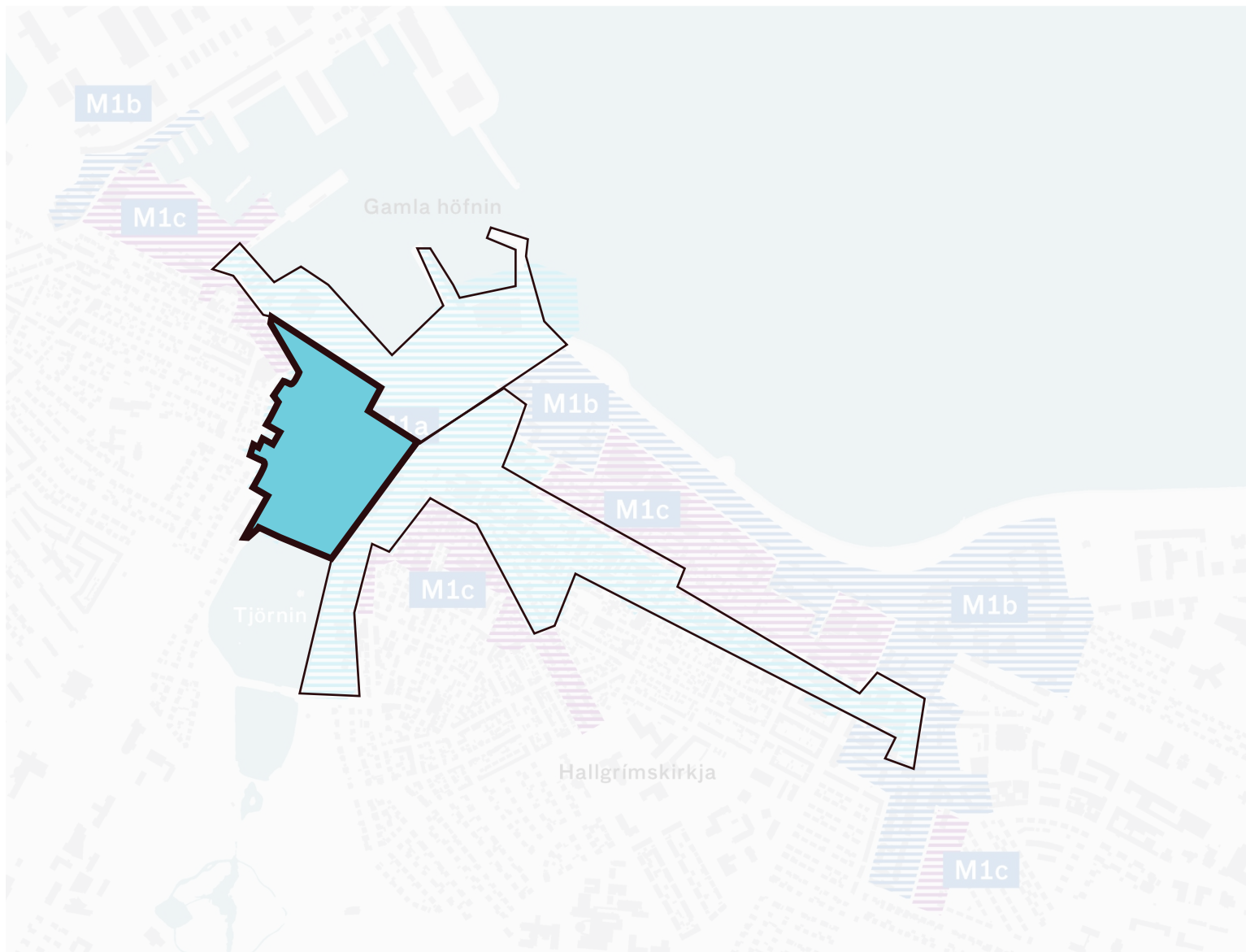


Greining starfsemi

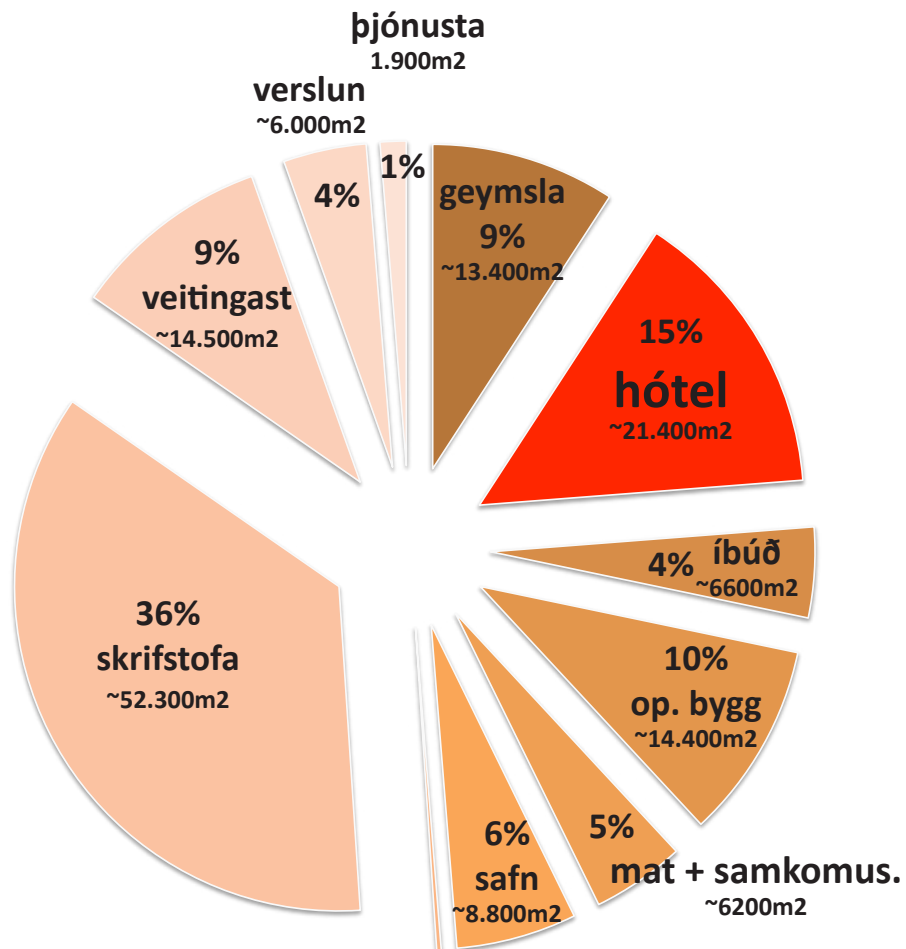
Til grundvallar útreikningi á hlutfalli starfsemi liggur greining skráðrar notkunar sem hlutfall af birtri stærð eigna á viðkomandi svæði sbr. fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.



Landnotkunarreit M1a er skipt í þrjú svæði



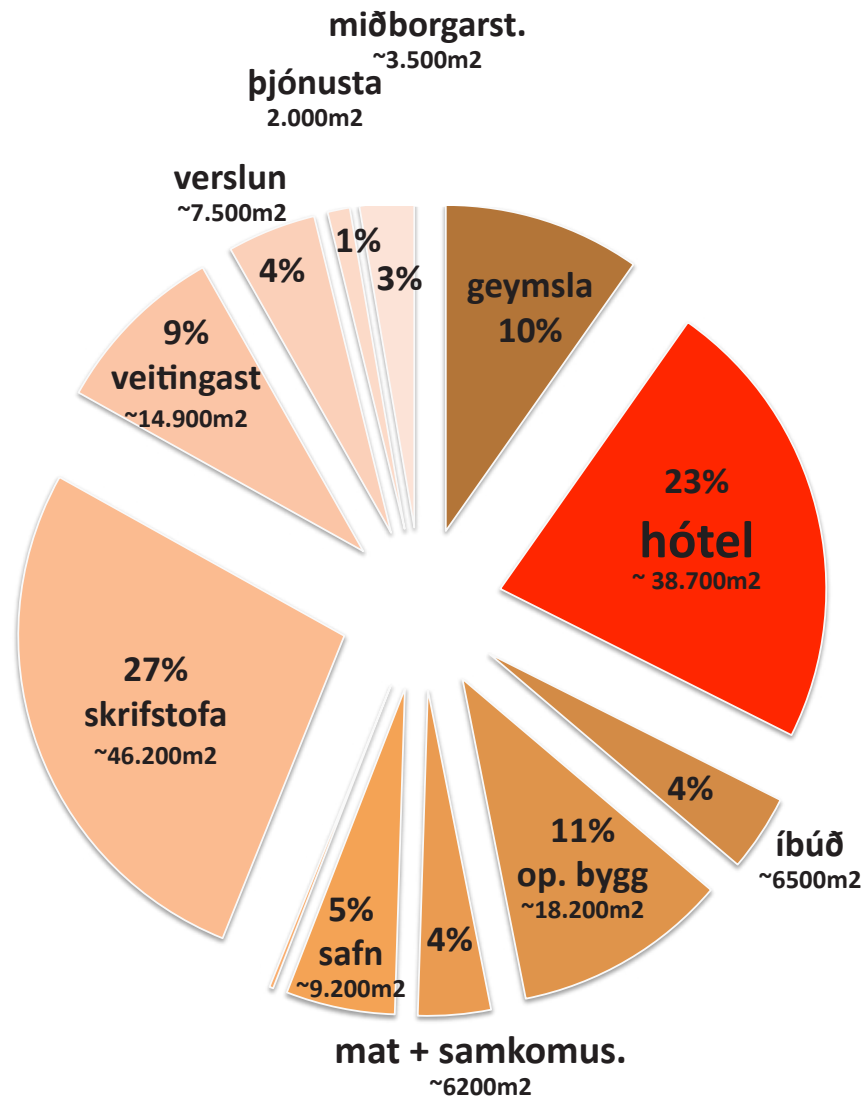
Svæði M1a-2 Kvos



Núverandi staða

Af u.þ.b. 146.500m² eru hótel- og gistiheimili um 21.400m² sem samsvara u.þ.b.

15%



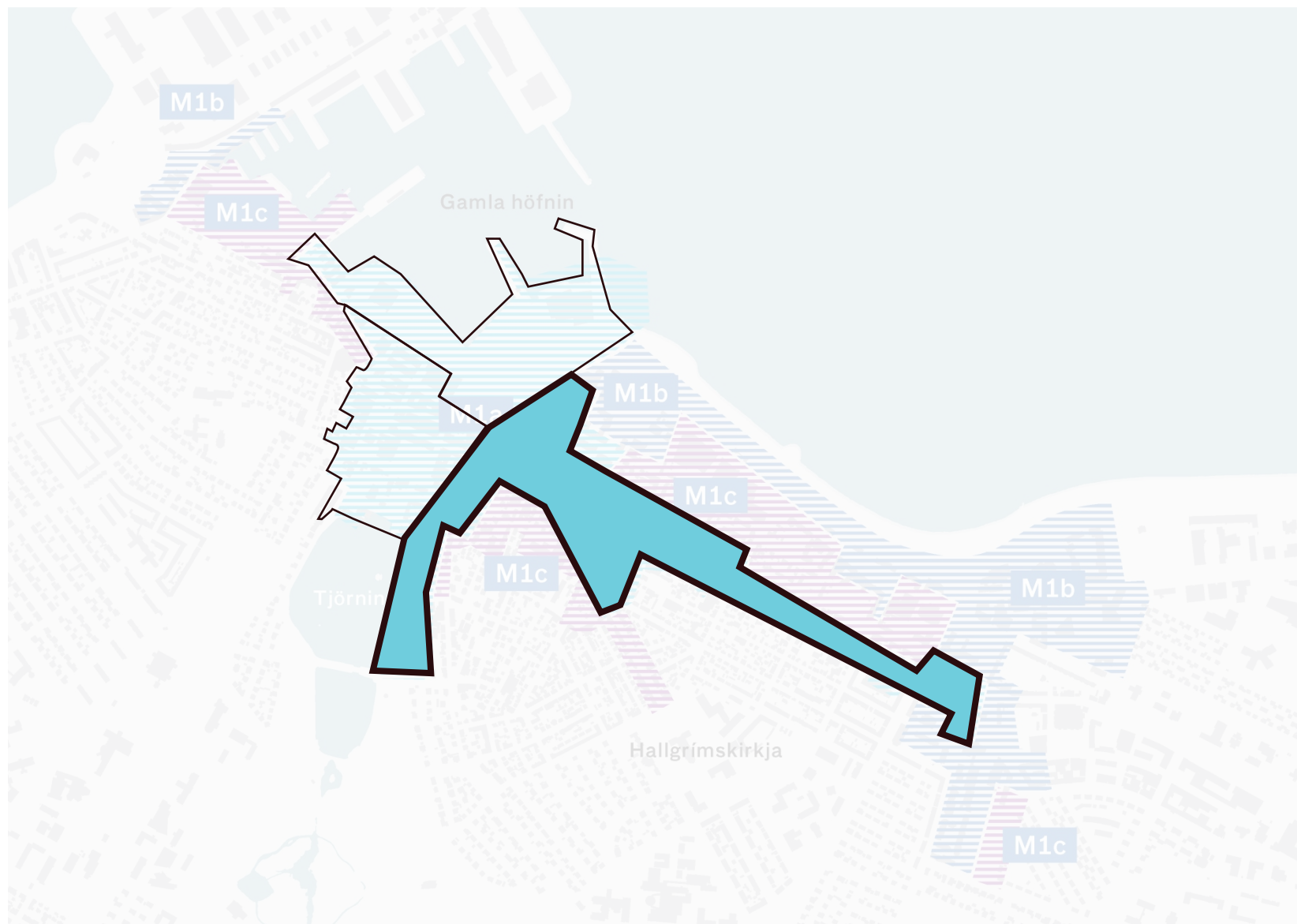
Búið að samþykkja

Af u.þ.b. 171.200m² verða hótel- og gistiheimili um 38.700m² sem samsvara u.þ.b.

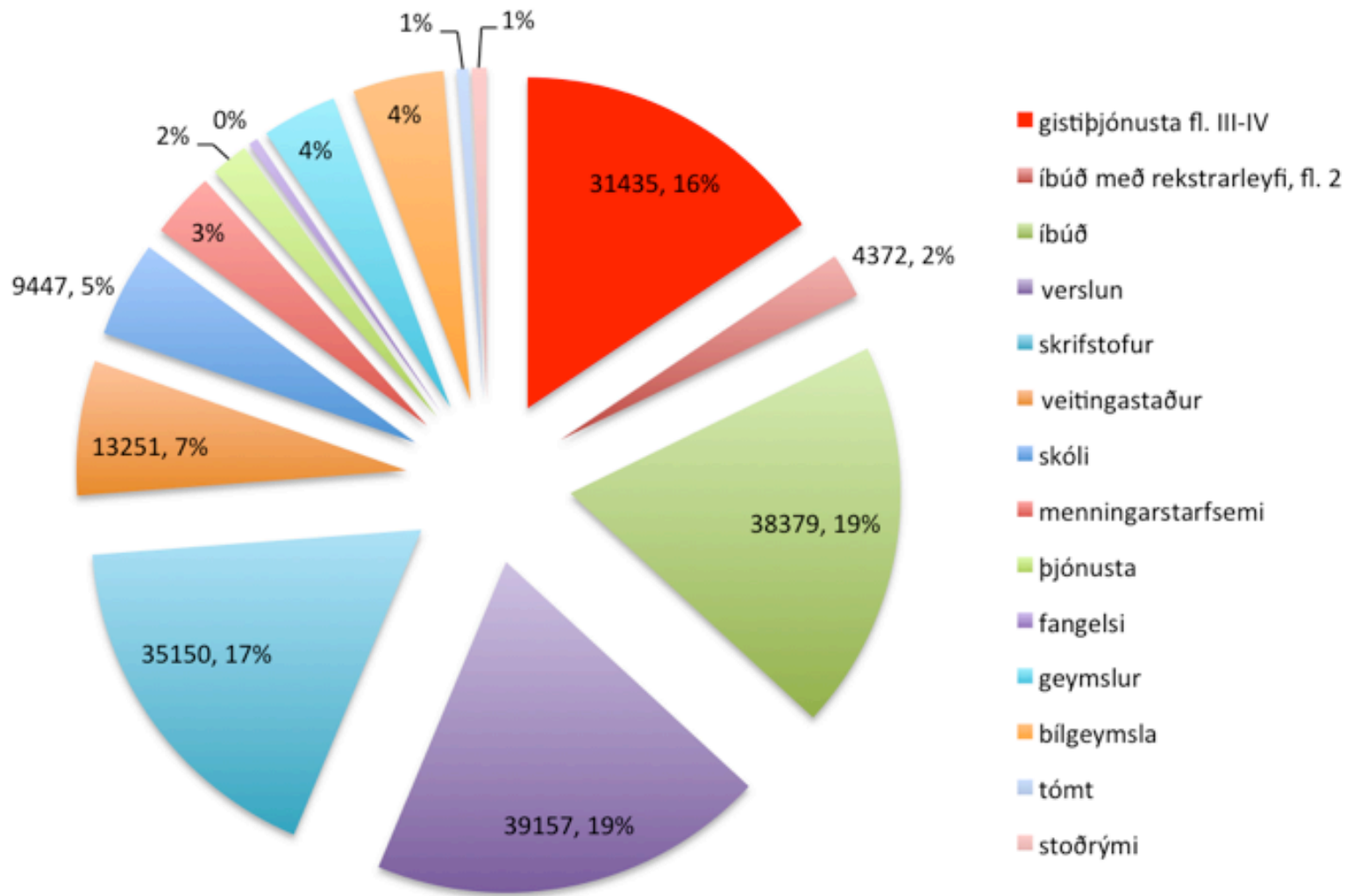
23%

Hvað er að víkja?

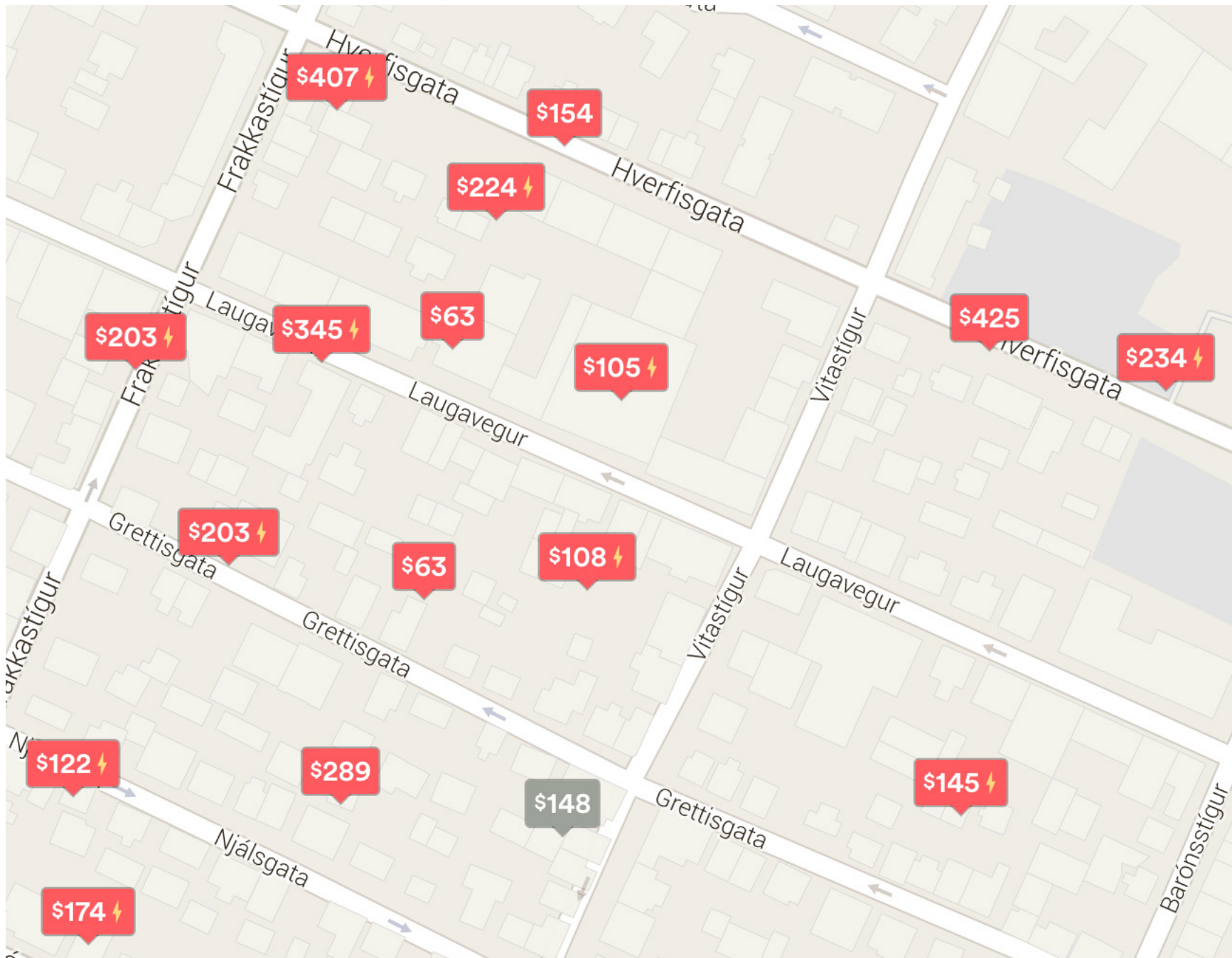
- Skrifstofuhúsnæði



Svæði M1a-1 austan Lækjargötu



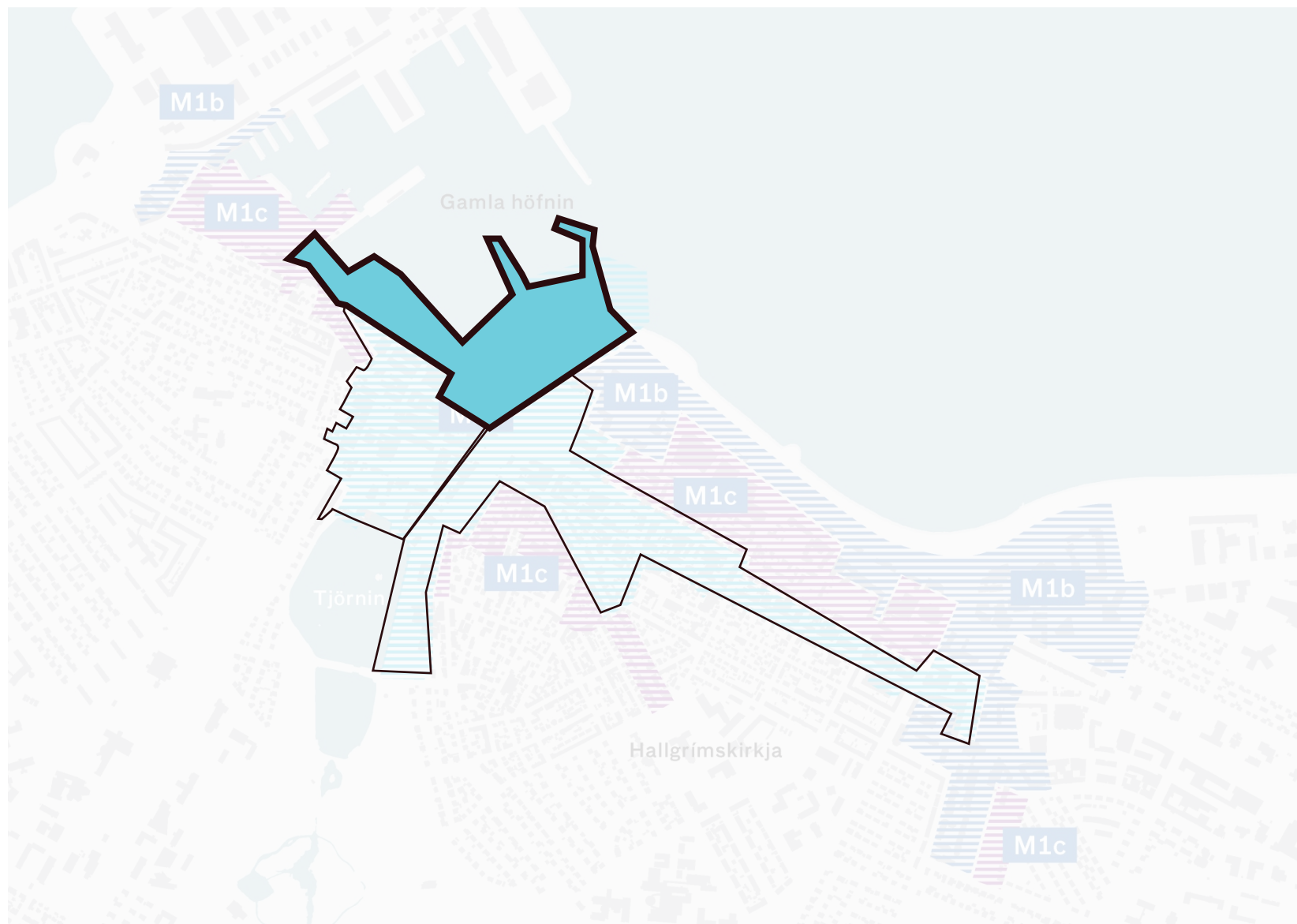
Núverandi staða: **18%** hlutfall gistiþjónustu
16% fl. III-IV + 2% íbúðir með rekstrarleyfi í fl. II = 18%



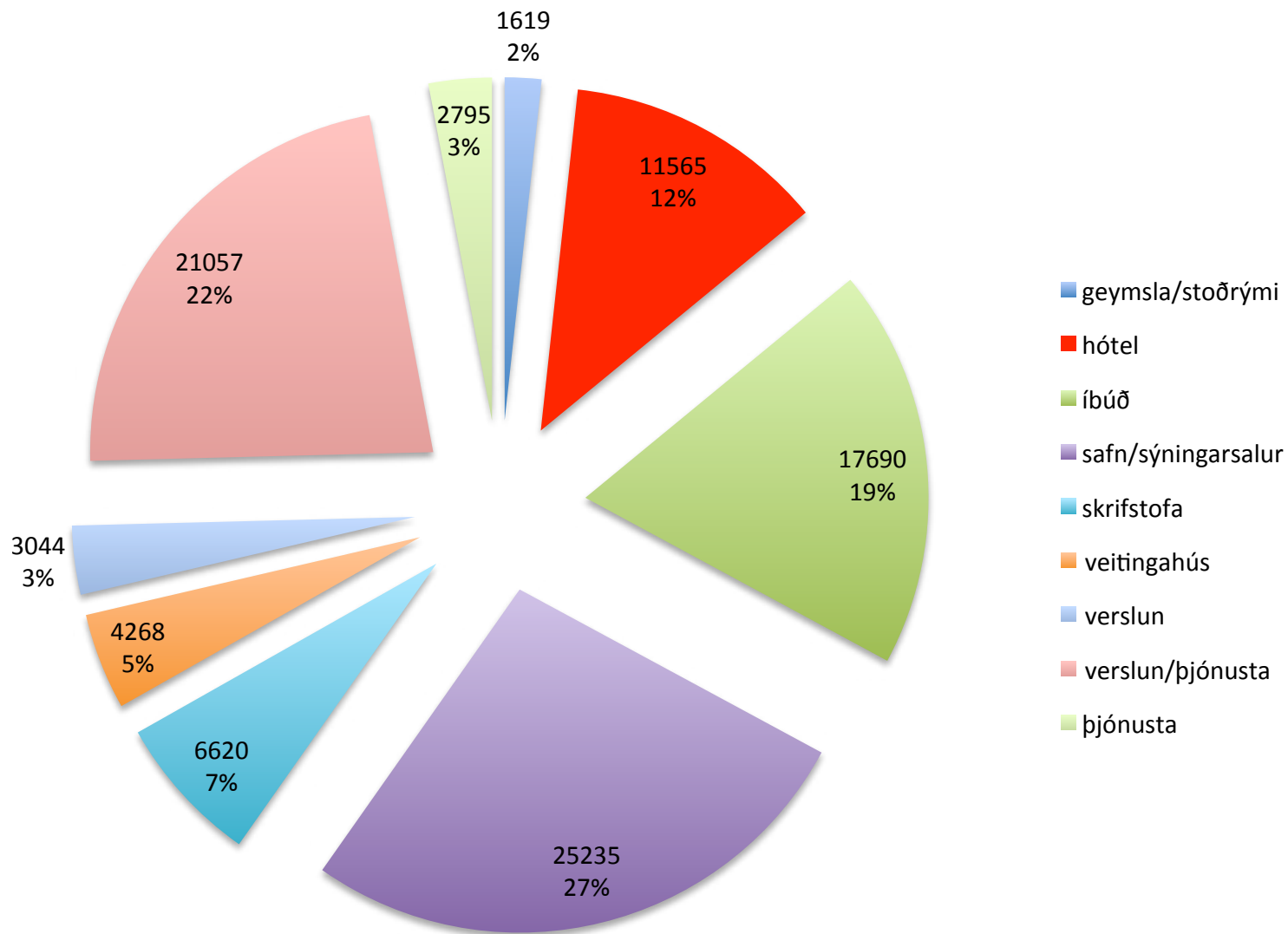
Hlutfall íbúða með gistipjónustu í fl. lán rekstrarleyfis kemur ekki fram

Hvað er að víkja?

- Íbúðarhúsnæði
- Skrifstofuhúsnæði
- Verslunarhúsnæði
- Þjónusta



Svæði M1a-3



Núverandi staða:

12% hlutfall gistipjónustu að meðtöldum óbyggðum heimildum

Breytingartillaga - leiðir til stýringar

Tillagan lýtur að því að skilgreina nánar skilmála um landnotkun/starfsemi á landnotkunarreit M1a frá því sem gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi.

Markmið breytingartillagna er að takmarka gistipjónustu í miðborgarkjarnanum.

Leiðir að því markmiði geta verið:

- **skilmálar** um hámarkshlutfall gistipjónustu af byggingarmagni svæðis (**kvóti**)
- **almenn ákvæði** sem kveða á um að frekari uppbygging gistipjónustu sé ekki heimil (**þak**)

Breytingartillaga – ólíkir valkostir

A. Skilgreint verði hámarkshlutfall byggingarmagns gistipjónustu í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði

Hámarkshlutfall gistipjónustu verði á bilinu 0-2% í viðbót núverandi stöðu og taki bæði til gistipjónustu í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði. Hlutfallið verði reiknað á grundvelli fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands um birt flatarmál í viðkomandi flokki atvinnustarfsemi.

—————> **Sambærilegt ákvæði og í deiliskipulagi Kvosar**

B. Skilgreint verði hámarkshlutfall byggingarmagns gistipjónustu

Það verði á bilinu 0% til 2% í viðbót við núverandi byggingarmagn gistipjónustu og taki eingöngu til gistipjónustu í atvinnuhúsnæði (einkum flokkar III og IV).

Um íbúðarhúsnæði verði sett eftirfarandi ákvæði: *“Ekki verði heimilt að breyta/nýta íbúðarhúsnæði fyrir gistipjónustu í flokki II, nema gerð sé grein fyrir slíkum heimildum í deiliskipulagi”.*

—————> **Blanda af sambærilegu ákvæði og í deiliskipulagi Kvosar og ákvæði sem er í gildi á svæði M1c í miðborg**

C. Almennt ákvæði um að ekki megi breyta núverandi húsnæði í gistipjónustu umfram heimildir í deiliskipulagi, en hlutfall af nýrri uppbyggingu getur verið gistipjónusta

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

—————> **Þak miðað við núverandi stöðu með undantekningu**

D. Almennt ákvæði um að ekki megi breyta núverandi húsnæði í gistipjónustu

Í skilgreiningu fyrir M1a komi eftirfarandi setning:

“Ekki er gert ráð fyrir frekari leyfisveitingum fyrir gistipjónustu innan miðborgarkjarna M1a, nema þar sem gerð er sérstaklega grein fyrir heimildum um gistipjónustu í gildandi deiliskipulagi.”

—————> **Þak miðað við núverandi stöðu**

A.

**Skilgreint hámarkshlutfall byggingarmagns gistipjónustu
í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði**

Hámarkshlutfall gistipjónustu verði á bilinu 0-2% í viðbót núverandi
stöðu og taki bæði til gistipjónustu í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði.

Hlutfallið verði reiknað á grundvelli fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands um
birt flatarmál í viðkomandi flokki atvinnustarfsemi.

————→ **Sambærilegt ákvæði í nágildandi deiliskipulagi Kvosar**

B.

Skilgreint hámarkshlutfall byggingarmagns gistipjónustu í atvinnuhúsnæði og almennir skilmálar um íbúðarhúsnæði

Hámarkshlutfall verði á bilinu 0% til 2% í viðbót við núverandi byggingarmagn gistipjónustu og taki eingöngu til gistipjónustu í atvinnuhúsnæði (einkum flokkar III og IV).

Um íbúðarhúsnæði verði einnig sett eftirfarandi ákvæði:

Ekki verði heimilt að breyta/nýta íbúðarhúsnæði fyrir gistipjónustu í flokki II, nema gerð sé grein fyrir slíkum heimildum í deiliskipulagi.

—————→ **Blanda af sambærilegu ákvæði og er í deiliskipulagi Kvosar og ákvæði sem nú er í gildi á svæði M1c í miðborg**

C.

Almenn takmarkandi ákvæði um heimildir á svæði M1a með svigrúm fyrir gistipjónustu sem hlutfall af nýrri uppbyggingu

Á svæði M1a má ekki breyta núverandi skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði í gistipjónustu umfram það sem þegar eru heimildir fyrir í gildandi deiliskipulagi.

Hins vegar er möguleiki á því að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem uppbyggingin auki gæði, stærð og /eða magn skrifstofurýmis, íbúða og/eða verslunarhúsnæði sem er fyrir á svæðinu.

→ **Þak miðað við núverandi stöðu en með svigrúmi fyrir að hlutfall nýrrar uppbyggingar verði gistipjónusta að uppfylltum ákveðnum kröfum**

D.

Almenn takmarkandi ákvæði um heimildir á svæði M1a

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.”

————→ **Sambærileg ákvæði og tóku nýverið gildi á miðsvæði Barcelona**

Áhrif breytinga á núverandi byggð

Með takmörkun er m.a. verið að **stemma stigu við breytingum á verslunarhúsnæði** vegna gistiþjónustustarfsemi. Gistiþjónustuuppbygging í miðborgarkjarna hefur orðið til þess í sumum tilfellum að grynna húsnæði og rýra gæði þess. Breytingin getur 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.

Áhrif breytinga á aðliggjandi byggð

Takmarkanir 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 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.

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**. Með gildistöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald 2007 nr. 85 29. mars m.s.br. urðu rekstrarleyfi ótímabundin, sem gerir erfitt fyrir nýja aðila að koma inn á gistiþjónustumarkaðinn.

Breytingin í ljósi stefnumörkunar í öðrum málaflokkum

Með takmörkunum á gistiþjónustustarfsemi í íbúðum í miðborgarkjarna, **léttir breytingin á þrýstingi á íbúðarhúsnæði** og getur stuðlað að auknu framboði á íbúðarhúsnæði í 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.

Afgreiðslu- og kynningarferli

Drög að breytingartillögu voru send til eftirfarandi aðila í nóvember 2016

Hverfisráð Miðborgar
Hverfisráð Hlíða
Hverfisráð Vesturbæjar
Íbúasamtök Miðborgar
Íbúasamtök Vesturbæjar
Íbúasamtök Grjótaþorps
Miðborgin okkar
Samtök atvinnulífsins
Samtök verslunar og þjónustu
Samtök ferðaþjónustunnar
Ferðamálastofa
Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu
aðliggjandi sveitarfélög

Skrifstofa borgarstjórnar
Höfuðborgarstofa
Borgarsögusafn
Faxaflóahafnir
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
Stýrihópur um málefni miðborgar

Takmarkanir á gististaði í miðborgarkjarnama (M1a) í aðalskipulagi

Ferlið og næstu skref:

————→ Drög kynnt – mismunandi leiðir – nóvember 2016 - febrúar 2017

————→ **Núverandi fundur - 16. febrúar 2017**

- - - → **Ábendingar** fyrir 15. mars 2017

- - - → **Útfærð breytingartillaga auglýst** – mars/apríl 2017

Sjá nánar adalskipulag.is