


AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Miðborgin
Breyting á landnotkunarskilmálum
Miðborgarkjarni (M1a)

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi (drög)

Lögð fram sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Breyting nr. 10b
31. október 2016
Lagfært 11. nóvember

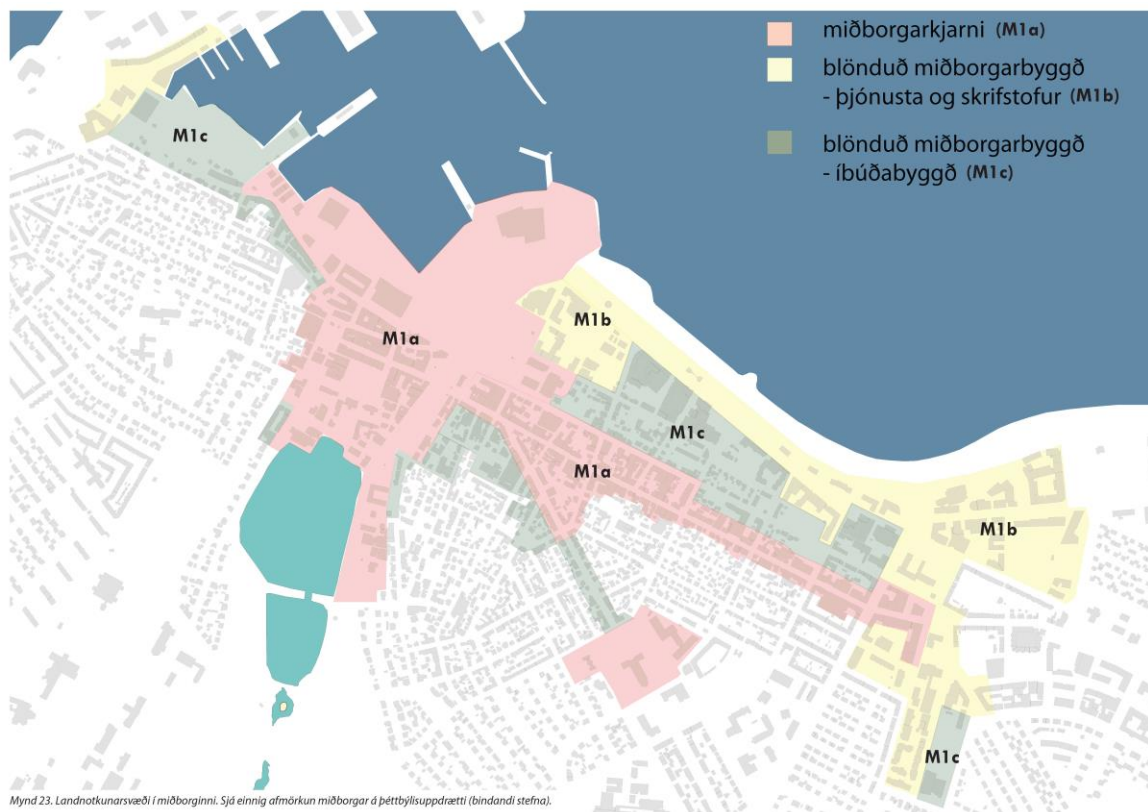
Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	3
2. Gildandi stefna og forsendur breytinga.....	5
2.1 Almenn markmið um miðborgina (M1)	5
2.2 Stefnuákvæði um miðborgarkjarna (M1a).....	5
2.3. Í hverju felst breytingin?	6
2.4. Tilgangur breytingarinnar	6
2.5. Forsendur takmarkana á gistiþjónustu í miðborgarkjarnanum (M1a).....	7
2.5.1. Núverandi umfang gistiþjónustu.....	7
2.5.2. Gistiþjónusta í íbúðarhúsnæði og áhrif á hverfissamfélagið.....	8
3. Breytingartillaga – valkostir	10
4. Umhverfismat og samræmi við megin markmið	11
4.1. Breyting í ljósi megin markmiða aðalskipulags	11
4.2. Áhrif á núverandi byggð	11
4.3. Áhrif á aðliggjandi byggð	11
4.4. Möguleg áhrif breytinga á rekstraraðila	11
4.5. Breytingin í ljósi stefnumörkunar í öðrum málaflokkum á vegum Reykjavíkurborgar	12
4.6. Breytingar í ljósi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins	12
5. Afgreiðslu- og kynningarferli	12

1. Inngangur

Í verklýsingu vegna endurskoðunar stefnumörkunar um Miðborgina, dagsett í febrúar 2016, segir: „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 réttlætunleg.“

Á grundvelli verklýsingar eru nú lögð fram drög að tillögu sem varðar afmarkaða breytingu á landnotkun miðborgarkjarna 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 mynd 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 ferðapjónustunnar 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 hótél og gististaði sem verði kláruð áður en ráðist verður í hverfisskipulag miðborgarinnar“.

Í fyrrnefndri verklýsingu er boðuð heilðræn endurskoðun stefnuákvæða um hótél og gististaði meðal annars vegna þess að aukning ferðapjónustu á miðborgarsvæðinu hefur orðið miklum 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 taka gildi nk. 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 ferðapjónustu 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 ferðapjónustunni, 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 ferðapjónustunnar 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 drög að breytingartillögu ná eingöngu til miðborgarkjarnans (M1a) og lúta að því að setja ákveðnar takmarkanir á uppbyggingu hótela og gististaða. 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.

2. Gildandi stefna og forsendur breytinga

2.1 Almenn markmið um miðborgina (M1)

Í aðalskipulaginu eru sett fram margþætt markmið um þróun miðborgarinnar. Í miðborgarkafli 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 *ferðamannamiðborgina* 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):

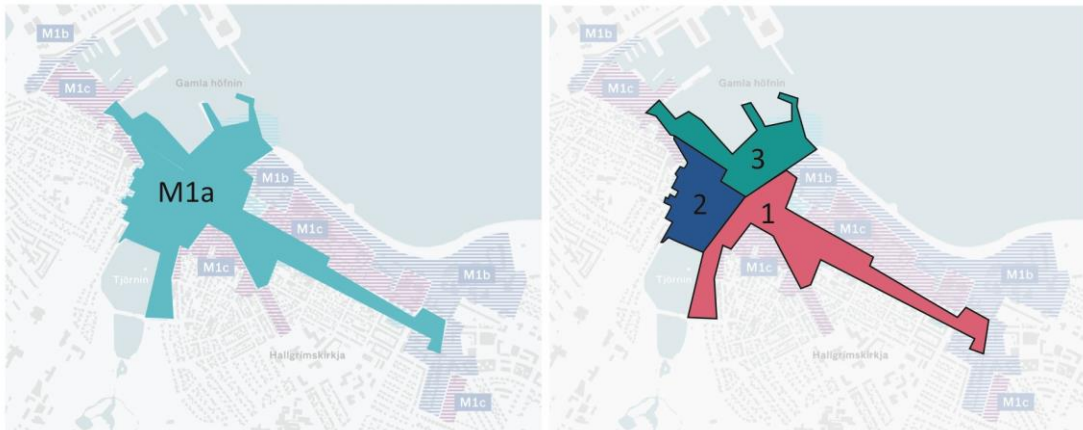
Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflægustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar 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.

2.3. Í hverju felst breytingin?

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

Hinn mikli vöxtur í ferðapjónustunni, 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 ferðapjónustu í miðborginni.



Mynd 2. Landnotkunarreit M1a er skipt í þrjú svæði: 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. 176). 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.

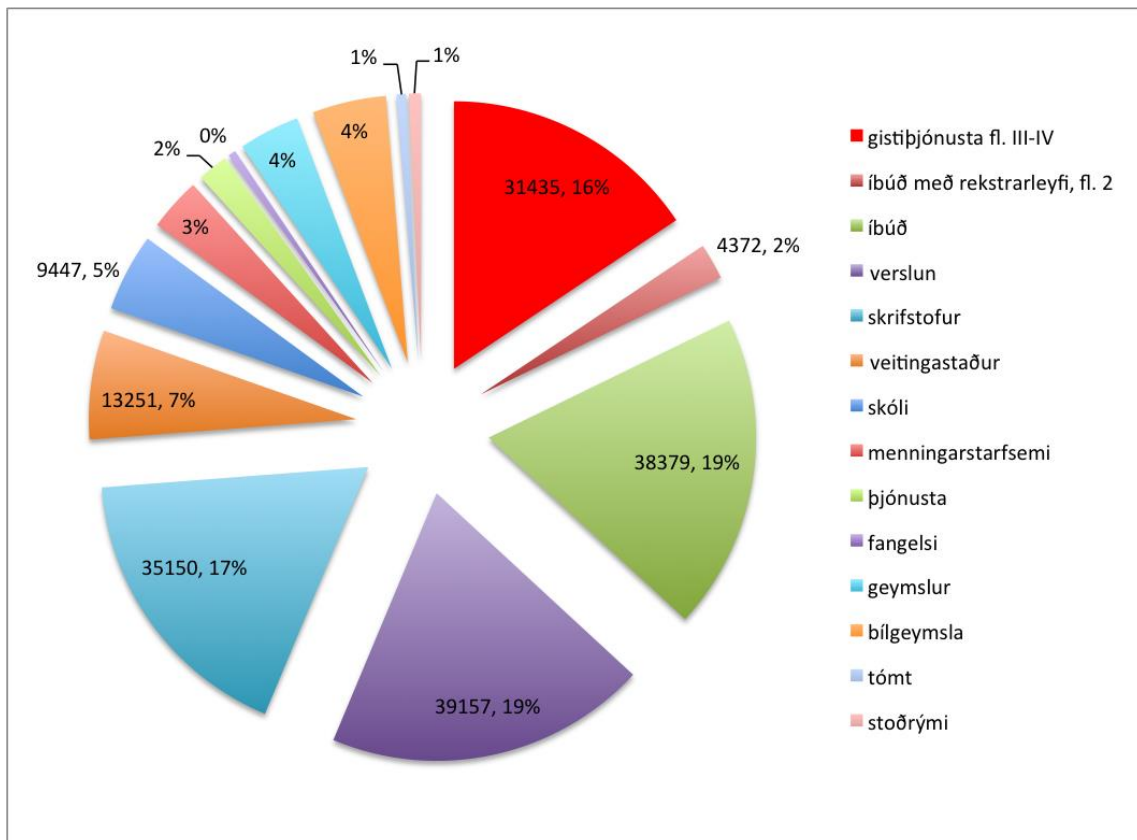
2.5. Forsendur takmarkana á gistiþjónustu í miðborgarkjarnanum (M1a)

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)

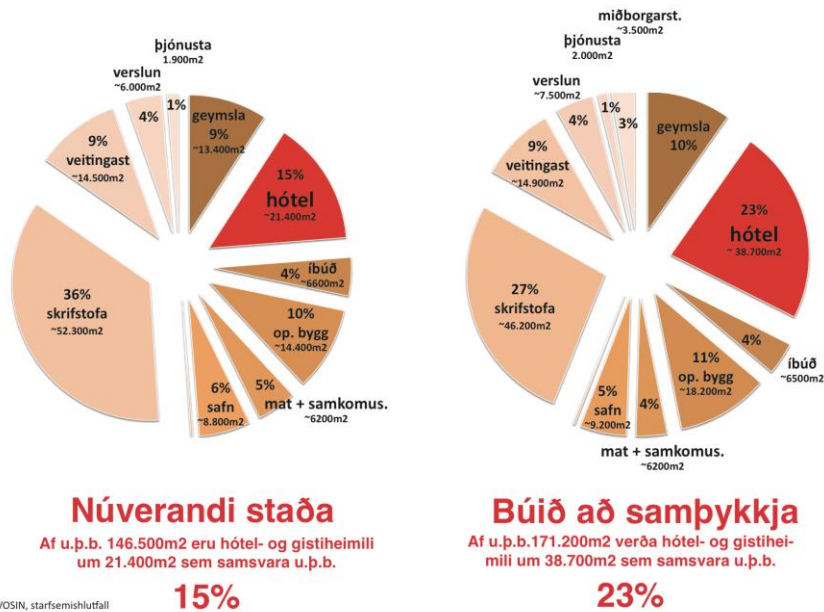
Heildarhlutfall gistiþjónustu á svæði M1a-1 er alls 18%, þar af eru 2% íbúðareiningar með rekstrarleyfi fyrir gististarfsemi flokki II.



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 gistipjónustu.



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)

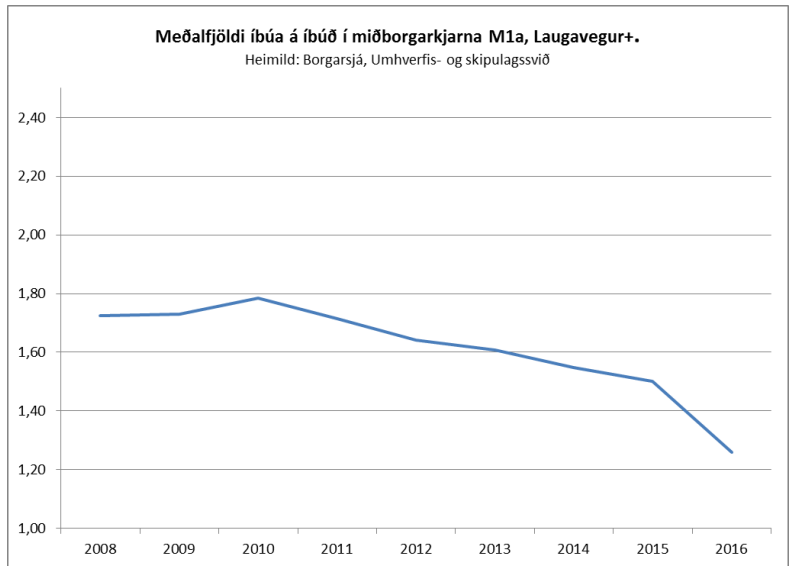
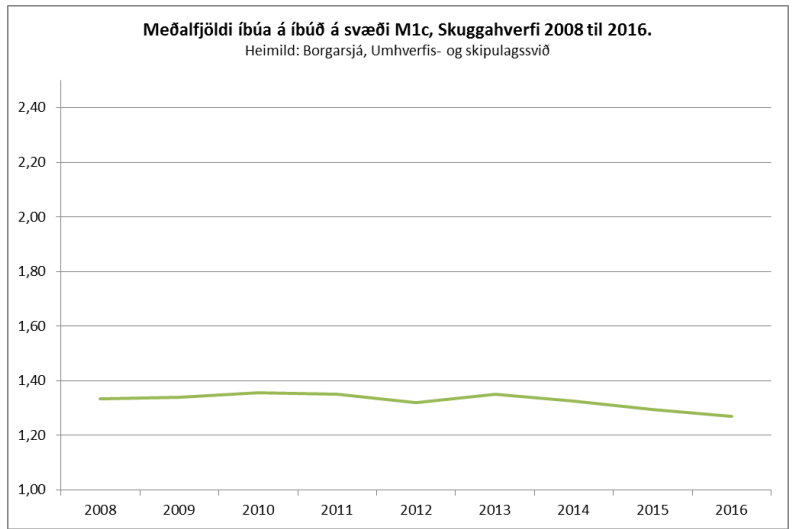
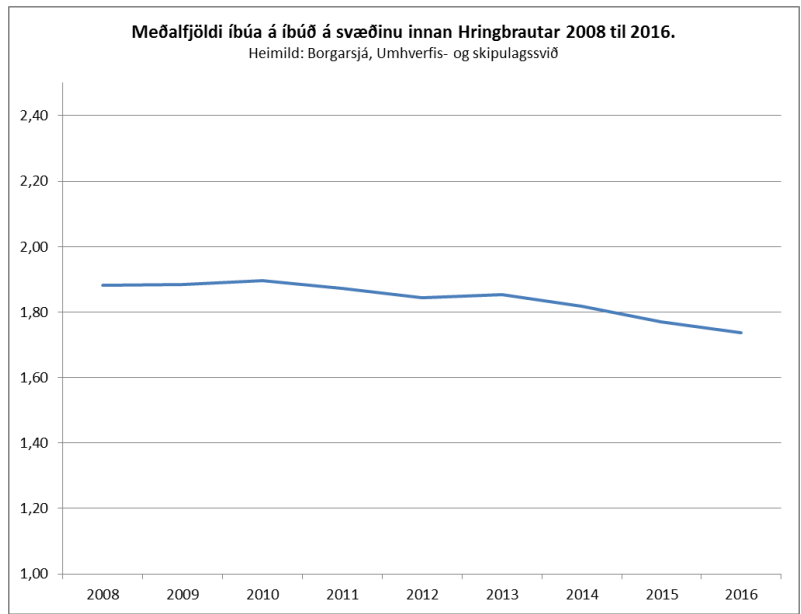
Sams konar yfirlit yfir starfsemi á svæði M1a-3, sem er í vinnslu, verður hluti af endanlegri tillögu.

2.5.2. Gistipjónusta í íbúðarhúsnæði og áhrif á hverfissamfélagið.

Auk uppbyggingar á hótélum 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 gistipjónustustarfsemi.

Íbúápróun í miðborginni gefur skýrar vísbendingar um áhrif gistipjónustu í íbúðarhúsnæði á hverfissamfélag miðborgarinnar. Samkvæmt mynd 5, um lækkingu 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 stífar takmarkanir á gististarfsemi í íbúðarhúsnæði, bendir til þess að ströng ákvæði um gistipjónustu á því svæði séu að virka að nokkru marki. Í ljósi þessarar þróunar er mikilvægt að setja sérstök skipulagsákvæði sem takmarka gistipjónustu 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 veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 sem ganga í gildi nk. áramót verða 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. Í kjölfar fyrrnefndar breytinga laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 verða rekstrarleyfi í flokki II ótímabundin.



Mynd 5:
Íbúaþróun innan
Hringbrautar og
völdum svæðum
innan miðborgar

3. Breytingartillaga – valkostir

Breytingartillagan 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* eða almenn ákvæði sem kveða á um að frekari uppbygging gistipjónustu sé ekki heimil.

Eftirfarandi leiðir eða valkostir hafa verið til skoðunar varðandi ákvæði á svæði 1, innan M1a, en gert er ráð fyrir að velja sama kost (A,B,C eða D) á öllum þremur svæðum M1a (svæði 1,2 og 3):

- A. Skilgreint verði hámarkshlutfall byggingarmagns gistipjónustu (flokkar II-IV). 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.[†] Hér er um sambærilegt ákvæði og nú gildir í deiliskipulagi Kvosarinnar.
- B. Skilgreint verði hámarkshlutfall byggingarmagns gistipjónustu (flokkar II-IV). 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). 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 gistipjónustu í flokki II, nema gerð sé grein fyrir slíkum heimildum í deiliskipulagi.[‡] Hér er um sambærilegt ákvæði og nú er í gildi á svæði M1c í miðborg.
- C. 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 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 gistipjónustu innan miðborgarkjarna M1a, nema þar sem gerð er sérstaklega grein fyrir heimildum um gistipjónustu í gildandi deiliskipulagi.

* Í ljósi þess að í ferli eru leyfisumsóknir sem geta hækkað þetta hlutfall á meðan tillagan eru í vinnslu, verður að gera þann fyrirvara að hámarksviðmið taki mið af stöðunni sem er þann daginn þegar breytingartillagan tekur gildi.

[†] Hér er gengið útfrá því að gistipjónusta í flokki II í íbúðarhúsnæði, sé skilgreind í viðkomandi flokk starfsemi í Fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands

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

4. Umhverfismat og samræmi við megin markmið

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlna. Í verklýsingu voru sett fram viðmið við mat á einstökum breytingum. Hér að neðan er sett fram umfjöllun um áhrif umræddra breytinga. Nánar verður fjallað um áhrif breytingartillagna, þegar endanleg tillaga um útfærslu liggur fyrir.

4.1. 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 undanfönum árum. Þá er fylgni milli gistiþjónustu og annarrar ferðaþjónustutengdrar starfsemi eins og veitingareksturs, verslunareksturs 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.

4.2 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 grynna 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.

4.3. 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 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.

4.4. 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. Eftir gildistöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald 2007 nr. 85 29. mars m.s.br. verða rekstrarleyfi ótímabundin, sem gerir erfitt fyrir nýja aðila að koma inn á gistiþjónustumarkaðinn og ákveðið kvótakerfi með gistiþjónustu verður til.

4.5. Breytingin í ljósi stefnumörkunar í öðrum málaflokkum á vegum

Reykjavíkurborgar

Breytingarnar varða einkum stefnumörkun fyrir miðborgina. Annars vegar almenn markmið um fjölbreytta og lífliga miðborg og hinsvegar sérstækari 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.

4.6. Breytingar í ljósi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins

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

Gætt verður þess í kynningar- og samráðsferli vinnslutillagna, að upplýsa íbúasamtök og aðra hagsmunaaðila á viðkomandi svæði.

5. 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.

Framangreind drög að breytingartillögu verða senda á skilgreinda umsagnaraðila. Jafnframt verða þau kynnt á vef borgarinnar, auglýst og kynnt á opnum fundi/opnu húsi, áður en endanlega tillaga verður lögð fram til samþykktar.