



Reykjavíkurborg

Reykjavík, 10. maí 2023
SN220435

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 10. maí 2023 varðandi eftirfarandi mál:

Kvosin, Landsímareitur - breyting á skilmálum deiliskipulags

Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 6. júlí 2022 um breytingu á skilmálum deiliskipulags Kvosarinnar, Landsímareits, með síðari breytingum. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að reka gististarfsemi á efri hæðum húsa að Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4, er snúa að Ingólfstorgi, samkvæmt tillögu THG Arkitekta ehf. dags. 5. júlí 2022. Einnig er lögð fram umsögn umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 27. apríl 2023. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Fylgiskjöl: Tillaga THG Arkitekta ehf., dags. 5. júlí 2022 og umsögn umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 27. apríl 2023

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags „Landsímareits“ stgr.1.140.4

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins er deiliskipulag Kvosarinnar, staðgreinireitur 1.410, samþykkt 1.10. 1987, breyting fyrir reitinn „Landsímareit“ var samþykkt í borgarráði 25.07.2013. Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem Miðborg M1a Miðborgarkjarni.

Breytingin felst í því að leyfa íbúðum á efri hæðum Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4 að leigja í skammtímaleigu, gististaður í flokki II



Tillaga að breyttum texta í skilmálum um Landnotkun/notkunarheimildir:

Skilmálar fyrir breytingu:

- Ekki er heimilt að hafa hótelfarsemi í húsum aðliggjandi Vallarstræti að öðru leyti en því að á 3. og 4. hæð Thorvaldsenstrætis 2 er heimilt að hafa gistirými.

Skilmálar eftir breytingu:

- Heimilt er að hafa hótelfarsemi á efri hæðum húsa aðlægt Vallarstræti m.v. eftirfarandi: á 3. og 4. hæð Thorvaldsenstrætis 2 er heimilt að hafa gistirými. Á efri hæðum Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4 skulu íbúðir uppfylla skilyrði um almennar íbúðir en heimilt er að leigja þær út í skammtímaleigu sem gististaður í flokki II (Gististaður án veitinga)

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

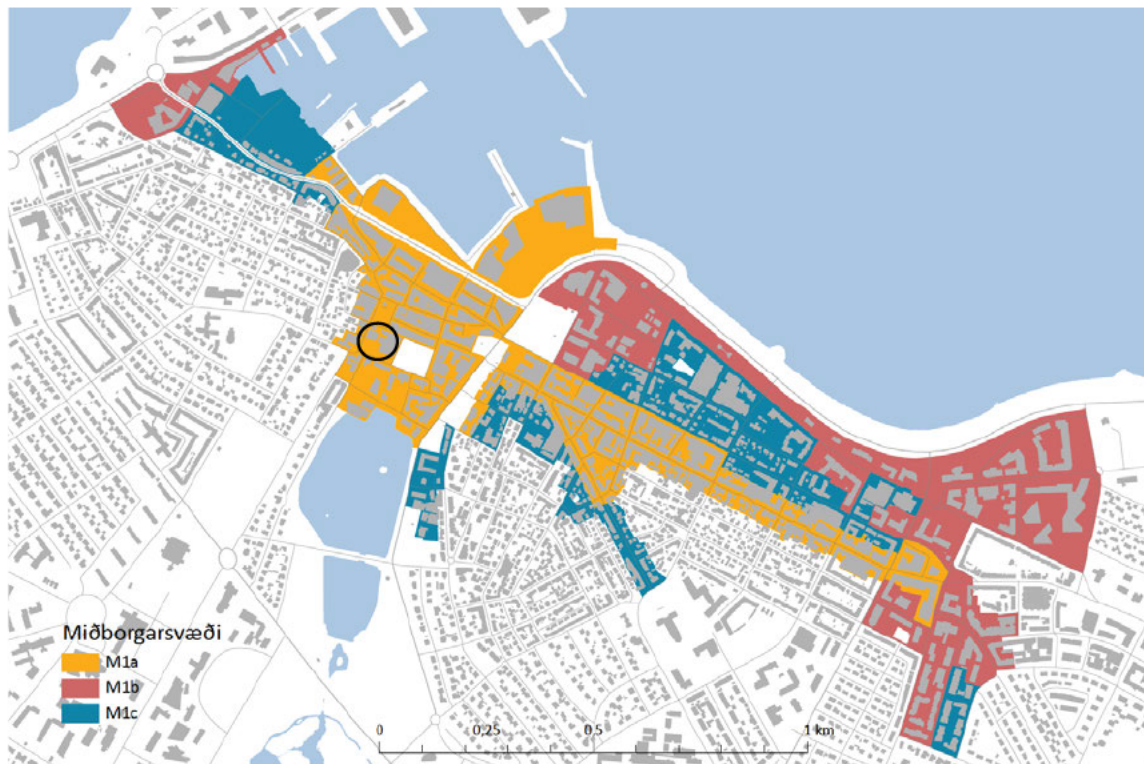
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__



Reykjavík, 27. apríl 2023

Mál: Kvosin, Landsímareitur. Heimildir um gististaði. Breytt notkun húsnæðis í Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4.

Vísað er til umsóknar THG Arkitekta ehf. varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags Kvosarinnar, Landsímareits, m.s.br. Óskað er eftir því að heimilt verði að reka gististarfsemi á efri hæðum húsa að Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4, er snúa að Ingólfstorgi. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi hafa verið ráðgerðar íbúðir á umræddum hæðum.



Gildandi ákvæði um gististarfsemi í Kvos og á svæði M1a í AR2040.

Umræddar byggingar eru innan deiliskipulags Kvosarinnar og á svæði M1a í AR2040. Á svæðinu gilda í raun tvöföld ákvæði um takmarkanir á gististarfsemi. Annarsvegar í deiliskipulagi Kvosar þar sem kveðið er á um að hótél- og gististarfsemisfermetrar fari ekki yfir 23% af heildar byggingarmagni á hverju tíma (sjá nánar skýringarmynd í fylgiskjali 1). Þeir skilmálar voru settir árið 2015. Hinsvegar gilda almenn ákvæði um takmarkanir í aðalskipulaginu, sem sett voru árið 2017.ⁱ

Svæði M1a, miðborgarkjarni, er í grunninn miðsvæði sbr. skipulagsreglugerð, þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi og blöndun byggðar. Eftirfarandi segir um M1a í aðalskipulaginu (bls. 95):

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

ⁱ Auk þessara ákvæða höfðu áður verið settar hömlur á umbreytingu íbúðarhúsnæðis á svæði M1c og verulegar takmarkanir á gististaði (flokka II-IV) innan íbúðarbyggðar, nema við aðalgötur, við staðfestingu AR2030 árið 2014. Breytingar á lögum árið 2017 og tilkomu 90 daga reglunnar tryggðu síðan enn frekari takmarkanir innan íbúðarbyggðar. Sjá tölfræði um þróun íbúðarbyggðar innan Hringbrautar í fylgiskjali 3.

eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu sbr. þó sérákvæði um hana...

Í samræmi við markmið um fjölbreyttan miðborgarkjarna voru sett sérákvæði í aðalskipulagið sem miða að því að fyrirbyggja að ein starfsemi eða landnotkun verði ráðandi í miðborginni. Þau beinast fyrst og fremst að gististarfsemi og var komið á í ljósi mikillar ásóknar í að breyta atvinnu- og íbúðarhúsnæði í hótél og gististaði eftir 2014. Þau ná til svæða M1a og M1c innan miðborgarinnar, en ekki svæða merkt M1b:

Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerðir ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.

Ákvæðin fela í sér að hægt er, í undantekningatilvikum, að byggja upp gististarfsemi innan umræddra svæða í miðborginni, þ.e. ef hún er í tengslum við nýja uppbyggingu og endurgerð eldra húsnæðis og samræmist almennt vel megin markmið aðalskipulagsins. Þessi undanþága er skýrð frekar í neðangreindum texta (bls. 95 í AR2040, sjá nánar fylgiskjal 2 hér að aftan):

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í IV. hluta, sjá Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og enn fremur skjalið B2. Miðborgin. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III. hluta. Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í Viðauka 2. Ný uppbygging er nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis. Hér er átt við uppbyggingu innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.

Með þessara nálgun hefur verið reynt að tryggja að ákveðin nýsköpun og nýliðun geti orðið á markaði hótél- og gististaða í miðborginni, þrátt fyrir ákvæði um takmarkanir. Það liggur því ekki fyrir blátt bann við frekari hótéluppbyggingu. Almenn ákvæði sem þessi gera það einnig að verkum að ekki þarf að búa við stíft kvótakerfi um hótelfermetra sem getur verið erfitt í framkvæmd. Undirliggjandi er þó það markmið að hlutfall hótél og gististaða í miðborginni sé í jafnvægi við aðra uppbyggingu og þeim fjölgi í takti við almenna þróun og stækkun byggðarinnar. Setning ofangreindra ákvæða aðalskipulags gefa í raun tilefni til að fella úr gildi sérákvæði sem gilda í deiliskipulagi Kvosarinnar.

Uppbygging á Landsímareit, markmið AR2040 og ákvæði deiliskipulags Kvosar:

Forsendur eru til að meta fyrirbyggjandi umsókn með vísan í ofangreind ákvæði aðalskipulags. Umrædd undanþáguákvæði taka ekki einvörðungu til nýrra fermetra heldur einnig til endurgerðar eldra húsnæðis. Hinar sögulegu byggingar við Ingólfstorg verða endurbyggðar og samræmist það vel verndarmarkmiðum aðalskipulags. Þær eru hluti stærri uppbyggingar, sem sameiginlegt deiliskipulag nær til, sem almennt samræmist vel markmiðum AR2040 um eflingu miðborgarinnar (sjá fylgiskjal 2). Heildaruppbygging svæðisins hefur staðið lengi yfir og er nú á lokastigi. Umfang gististarfsemi á efri hæðum í umræddum byggingum er mjög lítið í heildarsamhenginu. Lauslega áætlað er brúttóflatarmál mögulegrar gististarfsemi í húsunum um 0,35% af brúttóflatarmáli allra bygginga innan deiliskipulags Kvosarinnar. Samkvæmt lauslegum útreikningum má ætla að breytingin rúmist vel innan 23% kvótans um hámarkshlutfall gististarfsemi.ⁱⁱ Breytingin hefur mjög óveruleg áhrif á húsnæðismarkað og byggingarnar eru á svæði þar sem erfitt getur verið um vik að markaðssetja íbúðarhúsnæði til heilsársbúsetu, vegna nálægðar við áfengisveitingastaði þar sem hávær tónlist er mögulega spiluð. Einnig safnast fólk saman á Ingólfstorgi sem getur haft truflandi áhrif á íbúðarbyggð á þessu svæði. Húsnæðið verður þó hannað samkvæmt kröfum um heilsársíbúðir, í byggingu þar sem ekki voru áður íbúðir, og því mögulegt að nýta íbúðirnar síðar á húsnæðismarkaði ef ástæða og forsendur gefa tilefni til.

ⁱⁱ Um 630 fermetrar (brúttó) af um heildarmagni upp á 183 þúsund fermetra (brúttó). Hér er horft til þess að við útreikning hans árið 2015 var ekki tekið tillit til væntra fermetra á Alþingishússreits við áætlan á heildar byggingarmagni til framtíðar. Það gefur viðbótar svigrúm til að fjölga fermetrum gististarfsemi ef eingöngu er horft til deiliskipulagsins, en ákvæði aðalskipulags takmarka hinsvegar notkunarbreytingar í þessu vera og fyrirbyggja að hægt sé að fara í einfaldar breytingar á efri hæðum í núverandi húsnæði. Sjá fylgiskjal 1.

Tillaga að afgreiðsla:

Í ljósi ofangreinds er lagt til að að tekið verði jákvætt í umrædda umsókn um breytta notkun húsnæðis við Aðalstræti 7 og Vallastræti 4 og þar verði heimilt að reka gistipjónustu, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Undirstrikað er að hver afgreiðsla, samkvæmt undanþáguákvæðum aðalskipulags um gististaði á svæðum M1a og M1c, gefur ekki sjálfkrafa fordæmi um afgreiðsla í öðrum málum. Hvert mál hefur sína sérstöðu og er metið sérstaklega.

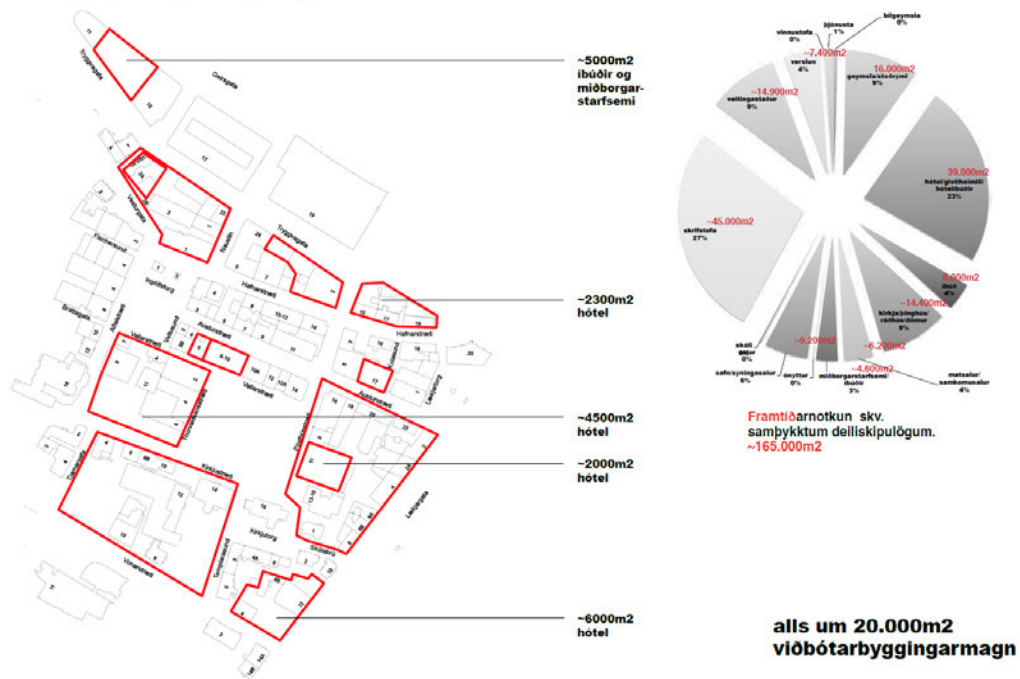
Haraldur Sigurðsson

Fylgiskjöl:

- 1) Útreikningar vegna skilmála um 23% kvóta í deiliskipulagi Kvosar, settir árið 2015
- 2) Viðauki 2. Leiðbeining við túlkun á sérákvæði á svæði M1a og M1c varðandi hlutfall gististarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu innan miðborgarinnar, sbr. kafli 6.1.
- 3) Þróun íbúðarbyggðar innan Hringbrautar

Útreikningar vegna skilmála um 23% kvóta í deiliskipulagi Kvosar, settir árið 2015

Kvosarskipulagið - notkun m.t.t. aukins byggingarmagns og breyttrar notkunar skv. deiliskipulagsbreytingum



Samkvæmt greiningu sem unnin var í tengslum við breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar árið 2015, var heildar byggingarmagn á svæðinu 145 þúsund fermetrar (nettó) og áætlað viðbótarmagn samkvæmt fyrirbyggjandi áformum í deiliskipulagi um 20 þúsund fermetrar (sjá mynd hér að ofan). Á grunni þessara gagna var áætlað að hlutfall gistastaða í Kvosinni færi úr 15% í 23% þegar búið væri að byggja samkvæmt samþykktum áformum. Ákveðið var að það yrði hámarkshlutfallið og forsenda þess að hægt væri að gera ráð fyrir nýjum gististöðum, umfram það sem þegar var ákveðið í deiliskipulagi, var aukning heildarbyggingarmagns á svæðinu. Ekki var tekið með í þennan reikning aukning byggingarmagn á Alþingishússreits, sem nú er að rísa úr jörðu, sem nemur um 6 þúsund fermetrum. Það gefur nýja grunnstöðu til að reikna umrætt hlutfall útfrá.

Viðauki 2. Leiðbeining við túlkun á sérákvæði á svæði M1a og M1c varðandi hlutfall gististarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu innan miðborgarinnar, sbr. kafli 6.1.

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi á nýjum uppbyggingarreit skerði mögulega gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis og byggðar, skal almennt horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar sem sett eru m.a. fram í IV hluta greinargerðar, sjá t.d. Borgarvernd, Gatan sem borgarrými, skjalið B2. *Miðborgin* og almennt skjalið B2. *Borg fyrir fólk*. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III hluta.

Ljóst er að mat sem þetta verður ávallt huglægt að hluta, þar sem lykilsurningin er hvort viðkomandi byggingarverkefni geti haft jákvæð heildaráhrif á þróun miðborgarinnar miðað við sett markmið um hana. Ákveðnir þættir geta þó verið mælanlegir s.s. hvort fermetrum íbúðarhúsnæðis til heilsársbúsetu sé að fjölga eða fækka (sbr. markmið um fjölgun íbúa í miðborginni), fermetrum skrifstofuhúsnæðis (sbr. markmið um fjölgun starfa) og fermetrum verslunarhúsnæðis (sbr. markmið um lifandi framhliðar). Með þeim þáttum er hægt að leggja mat á hvort uppbygging leiði til fjölgunar íbúa og/eða starfa og stuðli að aukinni fjölbreytni miðborgarinnar. Til leiðbeiningar við framfylgd á þessu ákvæði hafa verið skilgreindar neðangreindar matsspurningar, byggðar á þeim bindandi markmiðum um sem koma fram í ofangreindum köflum aðalskipulags. Hversu hátt hlutfall gististarfsemi verður leyft getur þannig ráðast af því hversu jákvæð eða neikvæð áhrif uppbyggingin hefur almennt á sett markmið um þróun miðborgarinnar.

Matsspurningar	Áhrif uppbyggingar			
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg	Á ekki við
Fjölgar fermetrum íbúðarhúsnæðis? (langtíma)				
Fjölgar fermetrum skrifstofuhúsnæðis?				
Fjölgar fermetrum verslunarhúsnæðis?				
Fjölgar lengdarmetrum lifandi jarðhæða?				
Fjölgar rýmum á lifandi jarðhæðum?				
Er eldri byggð varðveitt, sbr. markmið borgarverndarstefnu?				
Er uppbot byggðar í samræmi við eldri lóðaskipan?				
Er skali uppbyggingar í takti við nærliggjandi byggð?				
Samræmist tillaga ákvæðum um hæðir húsa?				
Tryggir uppbygging gott samspil við aðliggjandi almenningsrými?				
Samræmist fjölgun íbúða markmiðum húsnæðisstefnu?				
Hversu mikið eykst heildarbyggingarmagn frá gildandi deiliskipulagi?				
Hvert er hlutfall gististarfsemi af heild?				

Markmið aðalskipulags sem einkum er horft til við mótun leiðbeininga:

Miðborgin (sjá nánar B2. Miðborgin):

- Að tryggja fjölbreytta starfsemi, samfélag og mannlíf í miðborginni, sbr. skilgreining M1 í kafla 6 í III hluta.
- Styrkja tengslin milli verslunar og annarrar starfsemi í miðborginni.
- Skapa fjölbreytt umhverfi með ólíkum tegundum rýma fyrir ólíkar athafnir.
- Styrkja lifandi jarðhæðir með verslun, þjónustu og starfsemi sem er opin almenningi allan daginn og hámarka fjölda slíkra rýma, sbr. stefnu um virkar framhliðar og ákvæði um starfsemi við skilgreindar götur miðborgar, sjá kafla 19.1 í III hluta.
- Efla þjónustu fyrir íbúa í hverfismiðborginni
- Að stýra gistirýmauppbyggingu m.t.t. íbúa jafnt sem ferðamanna

- Að vernda og styrkja hverfismiðborg samhliða ferðamannavexti
- Takmarka ónæði og umferð vegna lestunar og losunar ferðamanna.
- Efla innviði fyrir ferðaþjónustu í miðborginni án þess að ganga á gæði annarra þátta miðborgarinnar
- Meginmarkmið í aðalskipulaginu er að auka umhverfisgæði í miðborginni og skapa sátt um verndun og uppbyggingu á svæðinu. Jafnhliða er lögð áhersla á að *styrkja miðborgarsvæðið með fjölgun íbúa og starfa, í kjarna miðborgarinnar sjálfrar og í baklandi hennar.*

Borgarvernd:

- Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.
- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götumynda raskist ekki.
- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.

Gatan sem borgarrými:

- Við endurhönnun gatna verði horft til fjölpættis hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis í borgarlandslaginu. Við endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar. Tryggt verði að við hönnun og skipulagningu gatnaumhverfisins verði byggt á þverfaglegri nálgun og virkri samvinnu fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum.

Húsnæði fyrir alla:

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.

Þróun íbúðarbyggðar innan Hringbrautar

Áhrif hertra ákvæða um gististarfsemi eftir 2017?

Stöðugleiki húsnæðismarkaðar innan Hringbrautar 2015-2022

Meðalfjöldi íbúa á íbúð

LUKR- 1.des 2015-2022

