



Reykjavík 07.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

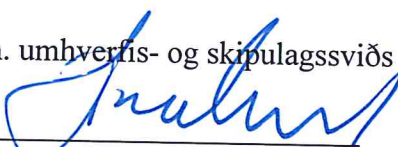
Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 6. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur, veitinga- og gististaðir

Að lokinni kynningu fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. apríl 2017, á breytingu á aðalskipulagi vegna heimilda um veitinga- og gististaði. Um er að ræða uppfærslu vegna gildistöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir/ábendingar: Hverfisráð Laugardals, dags. 30 júní 2017, Íbúasamtök miðborgar, dags. 14. júlí 2017 og Gestur Ólafsson, dags. 28. júlí 2017. Erindinu var vísað til umsagnar deildarstjóra aðalskipulag á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. ágúst 2017 og er nú lagt fram að nýju ásamt nýrri tillögu umhverfis- og skipulagssviðs, dags. september 2017, á breytingu á aðalskipulagi vegna heimilda um veitinga- og gististaði.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu skv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Órmarsson

Fylgiskjöl: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. september 2017 og innsendar athugasemdir: Hverfisráð Laugardals, dags. 30 júní 2017, Íbúasamtök miðborgar, dags. 14. júlí 2017 og Gestur Ólafsson, dags. 28. júlí 2017.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Heimildir um veitinga- og gististaði

Uppfærsla vegna breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007

Breytingar og lagfæringar á gildandi stefnuákvæðum um veitinga- og gististaði í töflum 2 og 3 í kaflanum Landnotkun, bls. 221-222.

Breytingar á skilgreiningum einstakra landnotkunarsvæða og stefnu um aðalgötur og nærþjónustukjarna

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Auglýsing tillögu samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 15
September 2017

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í borgarráði þann _____ 20_.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010 þann _____ 20_.

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	4
2. Forsendur breytinga.....	5
2.1. Almennt.....	5
2.2. Gildandi ákvæði um veitingahús.....	6
2.3. Sérstök ákvæði um hótél og gistirými.....	8
2.4. Heimildir við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar.....	10
2.5. Sérákvæði á svæði M1C. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.....	11
2.6. Breytingar á lögum um veitinga- og gististaði.....	12
2.7. Gististaðir í Reykjavík og ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.....	13
3. Markmið breytinga.....	17
4. Breytingartillögur.....	18
4.1. Breytingar á ákvæðum um veitingahús.....	18
4.2. Breytingar á ákvæðum um hótél og gistirými.....	21
4.3. Breytingar á skilgreiningu aðalgatna og nærþjónustkjarna.....	23
4.3.1. Breyting á skilgreiningu aðalgatna.....	26
4.3.2. Breyting á skilgreiningu nærþjónustkjarna.....	27
4.3.3. Breytingar á legu og staðsetningu aðalgatna og nærþjónustkjarna. Endurbætt framsetning myndar 1, bls. 205.....	28
4.4. Breytingar á skilgreiningu M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.....	31
5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags.....	33
6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	34
7. Afgreiðslu- og kynningarferli.....	34
9. Viðaukar.....	35

1. Inngangur

Vorið 2016 voru samþykktar á Alþingi breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald (nr. 85/2007). Lagabreytingarnar öðluðust gildi 1. janúar 2017. Megin áhrif hinna nýju lagaákvæða eru á gististaði í flokki I, heimagistingu (sjá nánar í kafla 2.6). Breytingarnar leiða til þess að nauðsynlegt er uppfæra stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, varðandi gististaði og veitingastaði, til samræmis við hin nýju lagaákvæði. Vegna breyttra lagaákvæða og mögulegra áhrifa þeirra er einnig mikilvægt að endurmeta með heildrænni hætti einstök stefnuákvæði um veitinga- og gististaði og heimildir um staðsetningu þessarar starfsemi. Í gildandi aðalskipulagi eru sett fram mjög ítarleg ákvæði um staðsetningu veitinga- og gististaða eftir landnotkunarsvæðum (sjá kafla 2.1-2.2.5). Það lá fyrir við staðfestingu aðalskipulagsins í febrúar 2014, að vegna hinna mörgu nýju og ítarlegu ákvæða um veitinga- og gististaði, að mikilvægt væri að staldra við þegar ákveðin reynsla væri komin á beitingu einstakra ákvæða. Ýmsir ágallar hafa komið í ljós við framfylgd stefnunnar og tímabært að lagfæra og betrubæta þá agnúa.

Breytingartillaga þessi fjallar því annarsvegar um nauðsynlega uppfærslu á viðkomandi ákvæðum aðalskipulagsins, sem er beinlínis vegna lagabreytingarinnar og hinsvegar almennar breytingar og betrubætur á stefnuákvæðum í ljósi reynslunnar af framfylgd stefnunnar og vegna mögulegra áhrifa hinna nýju lagaákvæða. Breytingartillögur varða einkum ákvæði um staðsetningu gististaða en einnig eru gerðar lagfæringar á ákvæðum um veitingastaði (sjá breytingartillögur í kafla 4).

Ljóst er að þróun í ferðaþjónustu hefur orðið með allt öðrum hætti en fyrirséð var við mótun stefnu gildandi aðalskipulags. Vegna aukinnar uppbyggingar gististaða í miðborginni hefur nú þegar verið ráðist í sérstakar skipulagsbreytingar er varða stefnuákvæði á miðborgarsvæðinu. Settir hafa verið skilmálar um hlutfall gististaða í deiliskipulagi Kvosarinnar og sérstök breyting á aðalskipulagi sem kveður almennt á um hámarkshlutfall gistipjónustu í miðborgarkjarnanum (M1a) hefur verið staðfest (sjá aðalskipulag.is). Stefna um gististaði í sjálfum miðborgarkjarnanum (M1a) er því ekki viðfangsefni þessarar aðalskipulagsbreytingar, heldur hin almennu ákvæði um gististaði eftir landnotkunarsvæðum, þ.m.t. aðalgötur og kjarnar innan íbúðarbyggðar. Í tillögunni er þó beint sjónum að svæði M1c, í miðborginni, sem þarf að skoða í ljósi þeirra breytinga sem þegar hafa verið lagðar til á skilmálum í M1a.

Breytingartillagan sem hér er lögð fram, snýr einkum að því að sníða helstu ágalla af núverandi stefnu og gera lágmarksbreytingar til að bregðast við áhrifum nýrra laga. Vegna hinnar öru þróunar í ferðaþjónustu, þess vaxtar sem vænta má á næstu árum og óvissu um áframhaldandi þróun til lengri tíma, má reikna með því að gera þurfi frekari breytingar á stefnu aðalskipulagsins vegna ákvæða um gististaða. Oft er rennt nokkuð blint í sjóinn með áhrif einstakra lagabreytinga eða breytinga skipulagsákvæða og því er nauðsynlegt að endurmeta stefnuna reglulega í ljósi reynslunnar.

Gildandi stefna – forsendur

2. Forsendur breytinga.

2.1. Almenn

Í Aðalskipulaginu 2010-2030 eru sett fram ítarleg sérákvæði um veitingastaði og gististaði innan landnotkunarsvæða (sjá töflur 2, 3 og texta í kaflanum Landnotkun, bls. 220-222 og þéttbýlisuppdrátt, adalskipulag.is).¹ Tilgangurinn með svo ítarlegum ákvæðum er að tryggja borgaryfirvöldum betra stjórnþæki og almennt að setja skýrari reglur og viðmið og stuðla að markvissari staðsetningu þessarar starfsemi, þannig að markmiðum aðalskipulagsins verði náð.

Ákvæði um veitingastaði miða almennt að því að tryggja að við staðsetningu vínveitingastaða og ákvörðun um opnunartími þeirra sé tekið tillit til nálægðar við íbúðarbyggð. Jafnframt er markmiðið með skýrari ákvæðum að tryggja aukinn sveigjanleiki þannig að matsölustaðir með vínveitingaleyfi geti þrífist á völdum svæðum innan íbúðarbyggðar, sbr. markmið um fjölbreytni og mannlíf innan hverfanna.

Sérákvæði um gististaði miða einkum að því að stemma stigu við fjölgun gististaða innan íbúðarbyggðar, til að umbreyting íbúðarhúsnæðis í gististað veiki ekki íbúasamfélagið í viðkomandi hverfi um of og að áhrif á húsnæðismarkað verði sem minnst. Á miðsvæðinu M1c, innan miðborgarinnar eru einnig sérstök ákvæði sem ætlað er að vernda íbúasamfélagið sem er í jaðri miðborgarkjarnans (M1a).

Gildandi stefna um hótél- og gististaði í AR2010-2030 er annars almennt frekar opin og heimildir nokkuð víðar á flestum landnotkunarsvæðum. Undantekningarnar eru iðnaðar-, athafna- og hafnarsvæði (H2 og H3 þó undanskilin), þar sem ekki er heimilt að reka hótél eða gistiheimili, auk svæðis M1c í miðborginni og svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

Innan íbúðarbyggðar eru skilgreindar svokallaðar aðalgötur og kjarnar, en makmiðið með þeim er að beina nýjum gististöðum (flokkur II og III) á valin svæði innan íbúðarbyggðar, þar sem starfsemin skapar minnst ónæði og stemma þannig stigu við fjölgun stærri gististaða innan rótgróinna íbúðarhverfa og við friðsælar húsagötur. Heimagisting (flokkur I) er almennt heimil innan íbúðarbyggðar. Það eru ekki forsendur til að stýra þessari gerð gistipjónustu í aðalskipulaginu, enda veita lögin íbúðareigendum heimild til að reka þessa starfsemi í íbúðarhúsnæði. Lögin gera ráð fyrir að eigandinn búi og sé með lögheimili á staðnum. Slík takmörkuð starfsemi innan heimilis getur ekki verið ósamrýmanleg landnotkun innan almennrar íbúðarbyggðar. Með breytingu á lögunum síðastliðinn áramót, og setningu reglugerðar, hafa forsendur skilgreiningar heimagistingar breyst verulega þar sem heimagisting (flokkur I) er takmörkuð við 90 daga á ári og nú gerð krafa um að öll önnur gististarfsemi (II-IV) geti einvörðungu farið fram í samþykktu atvinnuhúsnæði

Í köflum 2.2-2.5, hér að neðan, eru sett fram gildandi ákvæði aðalskipulagsins um gististaði² og veitingastaði, auk skilgreiningar aðalgatna og nærþjónustukjarna og svæðis M1c í

¹ Stuðst er við og vísað í skipulagsgögn úr undirritaðri staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá adalskipulag.is), í umfjöllun og lýsingu breytinga.

² Sjá einnig ný staðfesta breytingu fyrir miðborgarkjarna M1a, sjá adalskipulag.is.

miðborginni. Enn fremur er gerð grein fyrir inntaki umræddrar breytingar á lögum um veitinga- og gististaði (kafla 2.6.). Í kafla 2.7. er gerð grein fyrir staðsetningu gististaða, eftir flokkum, m.t.t. til gildandi stefnu aðalskipulagsins.

2.2.Gildandi ákvæði um veitingahús

„Í aðalskipulaginu eru sett fram markmið og ákvæði um veitingahús eftir landnotkunarsvæðum. Í töflu 2 er gerð grein fyrir heimildum um veitingahús eftir landnotkunarsvæðum. Almennt er ekki gert ráð fyrir því að vínveitingahús séu heimil innan íbúðarbyggðar, nema að uppfylltum skilyrðum á völdum svæðum og þá fyrir veitingahús í flokki II (sjá heimildir um *nærþjónustukjarna* og *aðalgötur*). Enn fremur má heimila veitingastaði í flokki II á dvalarheimili aldraðra, þó það sé á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð. Vínveitingahús er almennt heimil á miðsvæðum, en settar eru ákveðnar takmarkanir á opnunartíma í skilgreiningu einstakra svæða. Vínveitingahús í flokki II geta einnig verið heimil á verslunar- og þjónustusvæðum, stofnanasvæðum, athafnasvæðum, opnum svæðum, íþróttasvæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir þeim í deiliskipulagi.“ (bls. 220)

Sjá einnig sérákvæði um vínveitingahús og opnunartíma þeirra í miðborginni (bls. 220-221 í kaflanum Landnotkun, sjá adalskipulag.is), en þau ákvæði eru ekki tekin endurskoðunar í breytingartillögunni, nema varðandi tímamörk á útiveitingum til samræmis við málsmeðferðarreglur borgarráðs.

Eftirfarandi fyrirvari gildir um þau ákvæði sem sett eru fram í töflu 2³: „Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að endurnýja leyfi um starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins[26. febrúar 2014], enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.“

³ Óveruleg breyting á aðalskipulaginu, staðfest október 2014, til að skerpa á því að ákvæðin væru almennt ekki afturvirk.

Tafla 2. Veitingastaðir. Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, svo sem um útveitingar og áfengisveitingar á gístitöðum.

	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Aðalgötur	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Blönduð byggð (BB)	Já	Já	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/Nei	Flokkur III háður mati í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Nei	
Hverfiskjarnar	Já	Já	Nei	
Miðborg og miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin - rúmar heimildir (sjá kort)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 4.30 um helgar/frídaga
Miðborgin - almennar heimildir (sjá kort)	Já	Já	Já	
Miðborgin - takmarkaðar heimildir (sjá kort)	Já	Já	Já/Nei	Flokkur III til allt að 1.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 4.30 um helgar/frídaga á svæðum M3c,d,e
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já	Já	
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M7)	Já	Já	Nei	
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleynir (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Dugguvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 1.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Athafnasvæði (AT)	Já	Já	Já	
Iðnaðarsvæði	Já	Já	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Já	Já	Nei	
Öfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 4.30 um helgar/frídaga
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 1.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	Nei	
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	
* Veitingastaður án áfengisveitinga. Opnunartími ótakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunar svæði.				
** Veitingastaður með áfengisveitingum, einkum með matsölu, og án háværrar tónlistar. Opnunartími skal ávallt takmarkast við kl. 23. Sala áfengis hefst ekki fyrr en kl. 11.				
*** Áfengisveitingastaður þar sem leika má háværa tónlist. Opnunartími og sala áfengis miðast almennt við kl. 11.00-1.00 á virkum dögum og kl. 11.00-3.00 aðfararnótt laugardags og sunnudags og almennt frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunar svæði.				

2.3. Sérstök ákvæði um hótél og gistirými

„Hótél og gistiheimili eru ekki heimil á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum. Á hafnarsvæði H3, miðborgarhöfn er þó heimilt að reka hótél og gistiheimili og takmörkuð gistipjónusta er möguleg á svæði H2.

Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistipjónusta við flokka I, II eða III. Ennfremur er gert ráð fyrir að gistipjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfseminni í deiliskipulagi Hótél og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram, sjá nánar töflu 3.“ (bls. 222)

Eftirfarandi fyrirvari gildir um þau ákvæði sem sett eru fram í töflu 2⁴: „Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að endurnýja leyfi um starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins[26. febrúar 2014], enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almenntri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.“

⁴ Óveruleg breyting á aðalskipulaginu, staðfest haustið 2014, til að skerpa á því að ákvæðin væru almennt ekki afturvirk.

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

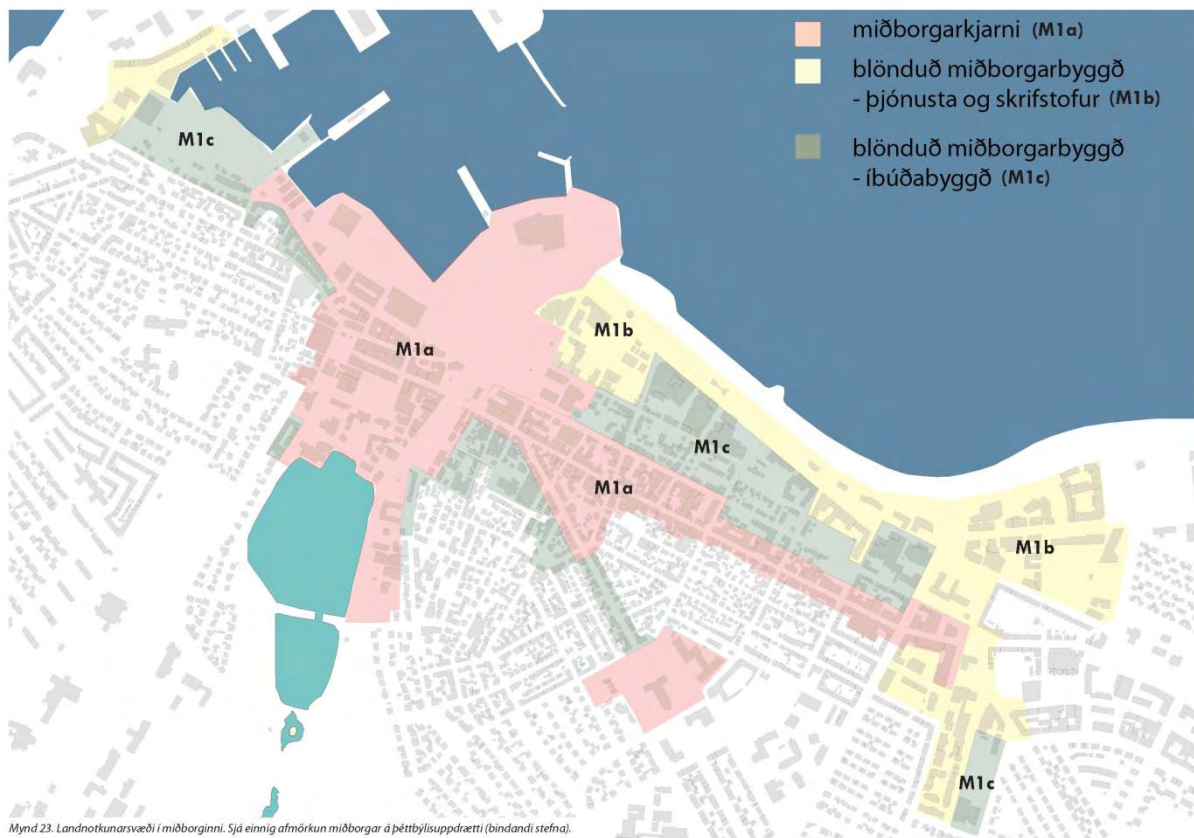
	Gististaður					Sérstök ákvæði/skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	Flokkur V	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	Nei	
Nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Aðalgötur	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Blönduð byggð (BB)	Já	Já	Já	Já	Já	
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótélum í flokki IV og V í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	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 hótélum/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 hótélum/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 hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fristundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gisticsala.						
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/eda veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt.						



Mynd 1, Aðalgötur og kjarnar innan íbúðarbyggðar (Hluti myndar 1 á bls. 205. í kaflanum Landnotkun,sjá adalskipulag.is)

2.4. Heimildir við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar

„Meðfram aðalgötum (sjá mynd 1) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi.“ (bls. 204)



Mynd 2. Landnotkunarsvæði í miðborginni, M1a-M1c (sjá mynd 25, bls. 200 í kaflanum *Miðborgin*, adalskipulag.is)

2.5. Sérákvæði á svæði 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 brúttógólfhlöt 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. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin* í Borg fyrir fólk“ (bls. 208).

2.6. Breytingar á lögum um veitinga- og gististaði

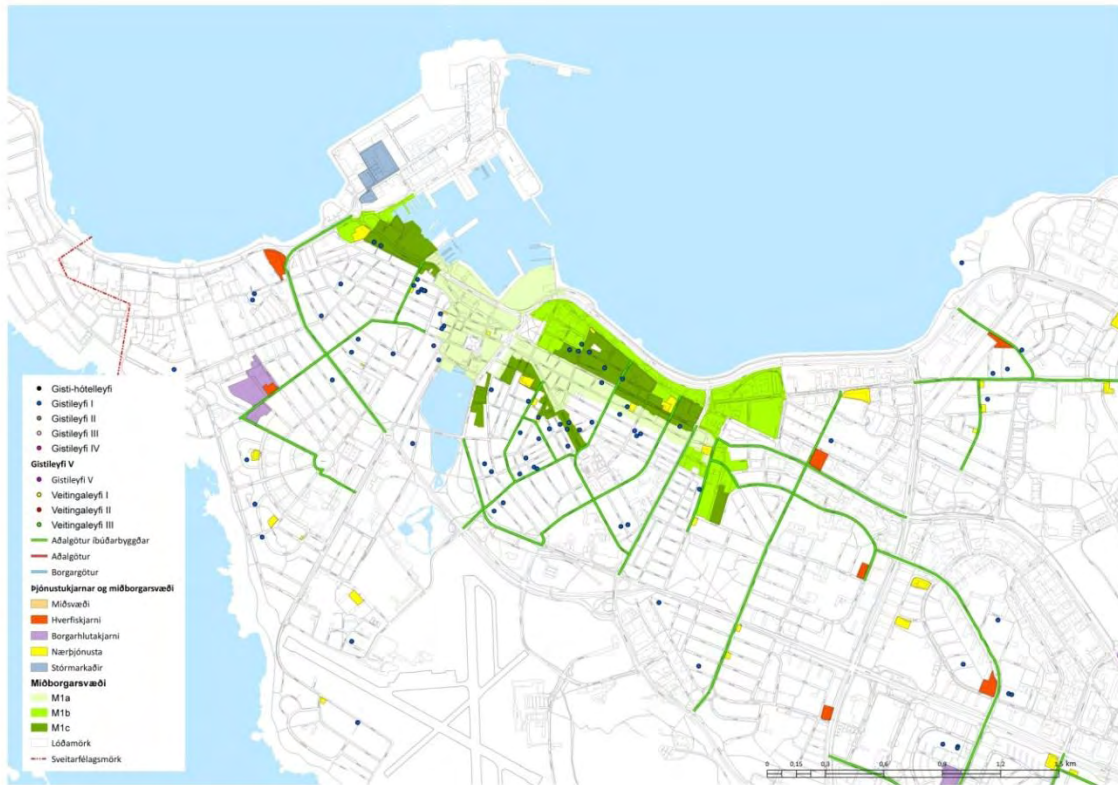
Eins og kemur fram í inngangi eru megin áhrif lagabreytinga á gistipjónustu í flokki I, heimagistingu. Með breytingunni, sem tók gildi 1. janúar 2017, er flokkur I úr sögunni sem slíkur og heimagisting takmarkast við 90 daga heimild til einstaklinga. Heilsárs heimagisting verður þar með ekki möguleg innan íbúðarbyggðar. Með breyttum lagaákvæðum í þessa veru, er ekki þörf á að setja frekari ákvæði um gistipjónustu í almennri íbúðarbyggð. Lagabreytingin mun hinsvegar líklega leiða til þess að þrýstingur mun aukast á rekstur gististaða í flokki II og III við skilgreindar aðalgötur og nærþjónustukjarna innan íbúðarhverfanna og eru ákvæði um aðalgötur til endurskoðunar vegna þess.

Hér að neðan er yfirlit yfir helstu atriði sem hafa tekið breytingum í lögnum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og geta haft áhrif á stefnu aðalskipulagsins um veitinga- og gististaði (sjá lagabreytingu í heild í Viðauka 1):

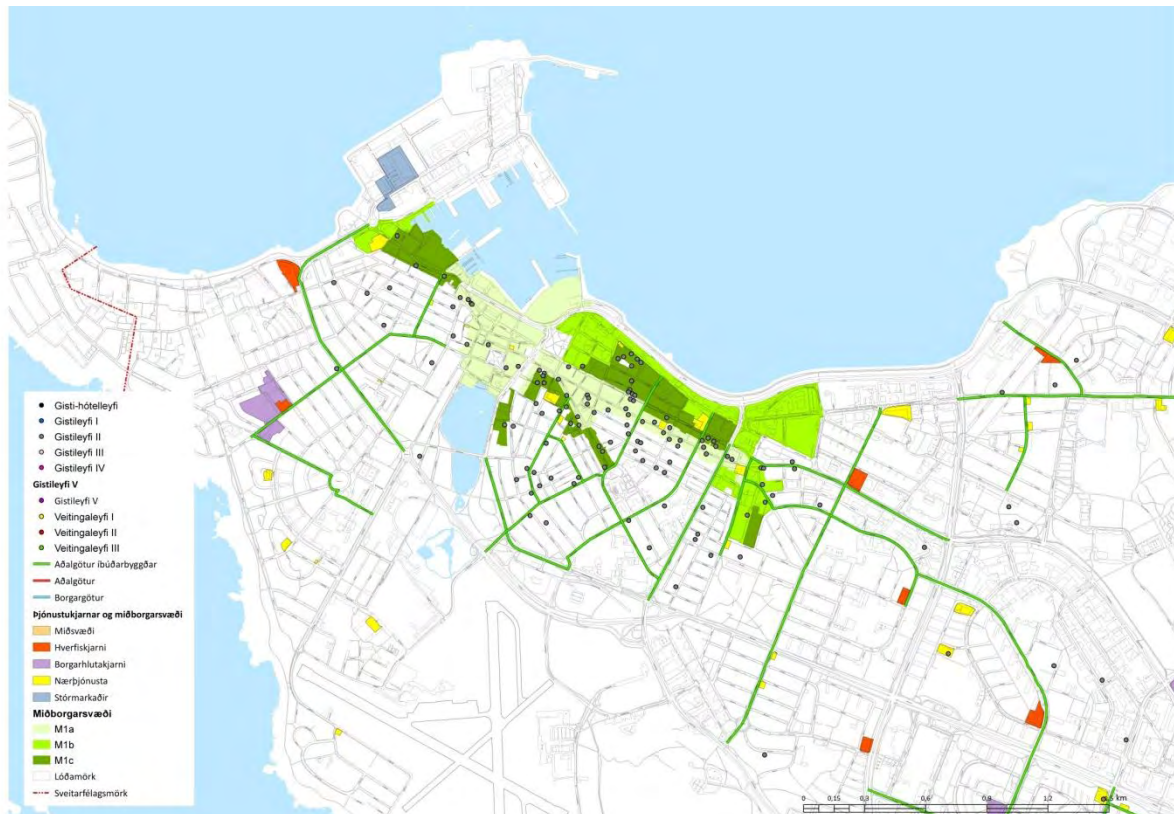
1. Heimagisting í flokki I verður bundin við hámark 90 daga, til samans á heimili viðkomandi og/eða í annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota.
2. Gististaðir í flokkum IV og V eru sameinaðir. Áhrif þessa verða takmörkuð, þar sem heimildir um viðkomandi flokka fylgjast ávallt að í skilgreiningum landnotkunar í gildandi aðalskipulagi.
3. Rekstrarleyfi útgefin af sýslumanni verða eftir lagabreytingu ótímabundin.
4. Veitingastaðir í flokki II verða ekki lengur háðir lagaákvæðum um opnunartíma.

2.7. Gististaðir í Reykjavík og ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

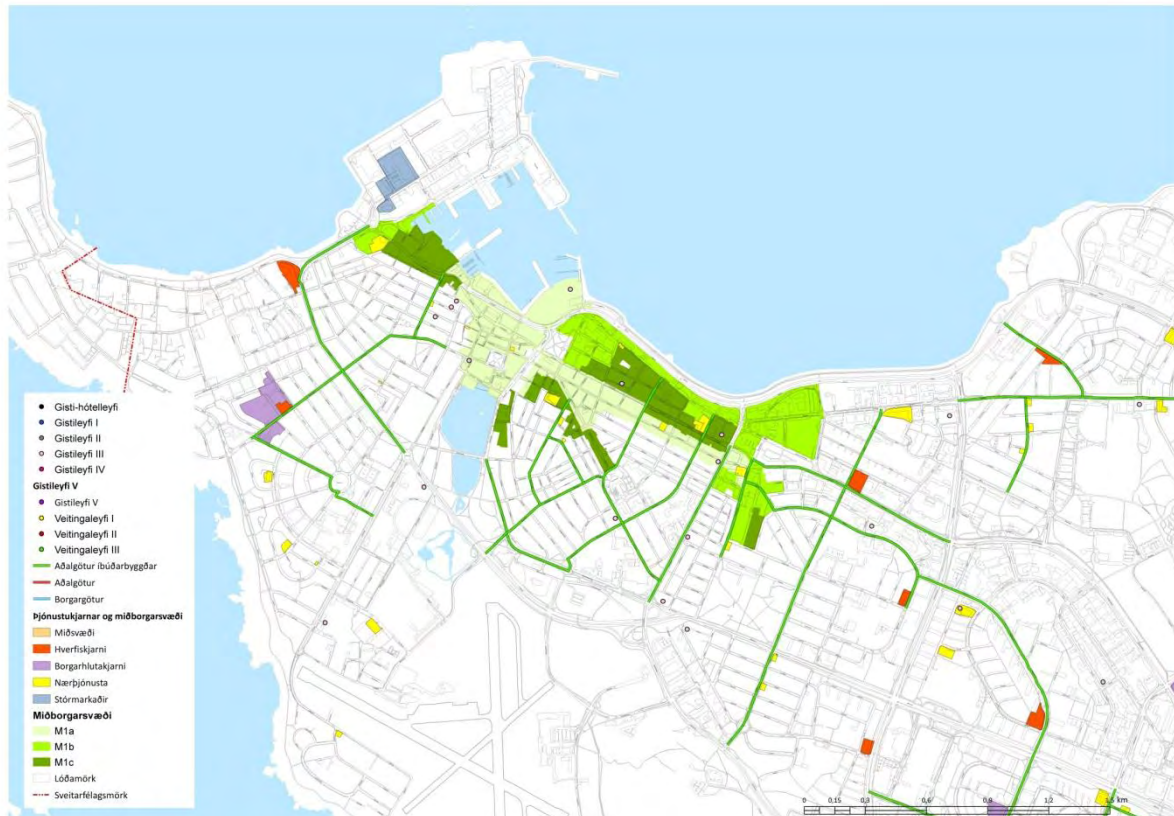
Hér að neðan er gerð grein fyrir staðsetningu veitinga- og gististaða í Reykjavík, samkvæmt gögnum sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu. Horft er fyrst og fremst til miðborgarsvæðisins og næsta nágrennis. Á kortunum eru miðborgin afmörkuð sérstaklega og önnur þau landnotkunarsvæði, sem fela í sér sérstakar heimildir um veitinga- og gististaði (sjá kafla 2.4. og 2.5. að framan).



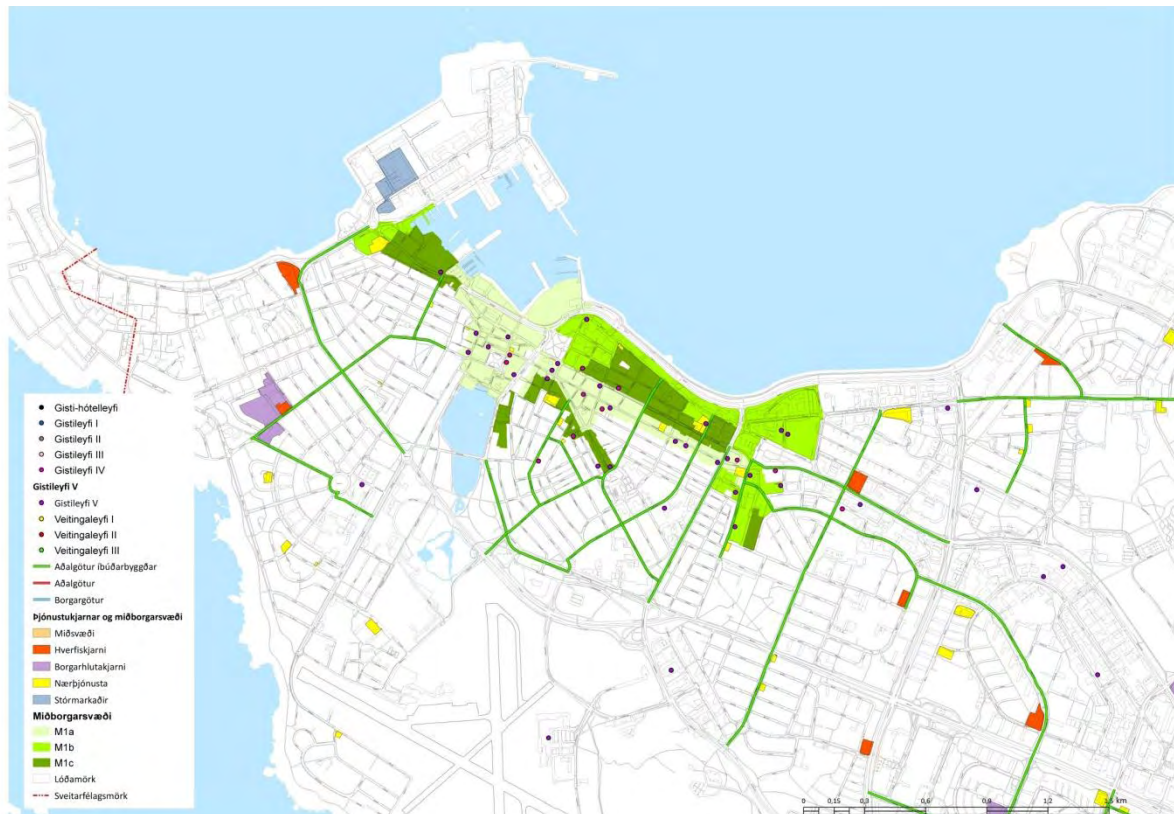
Mynd 3. Gististaðir í flokki 1 og stefnuákvæði AR2010-2030. Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu.



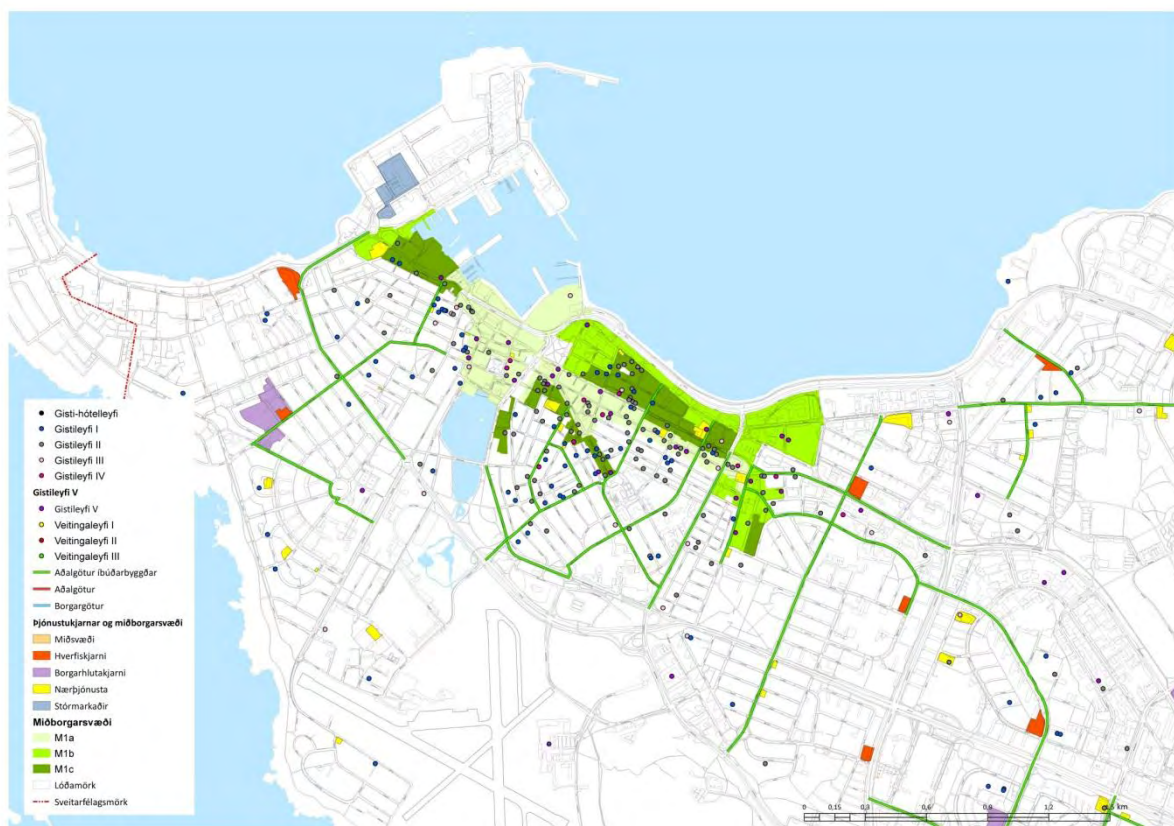
Mynd 4. Gististaðir í flokki 2 og stefnuákvæði AR2010-2030. Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu.



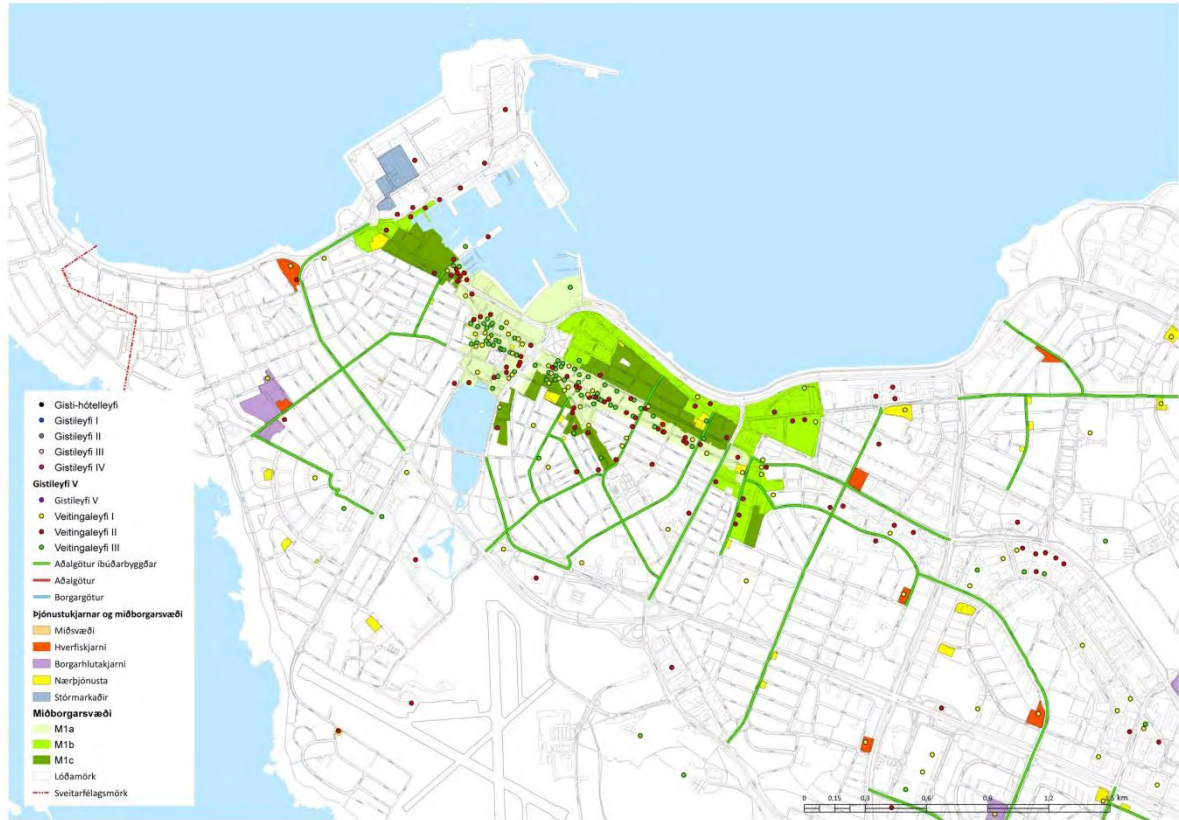
Mynd 5. Gististaðir í flokki 3 og stefnuákvæði AR2010-2030. Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 6. Gististaðir í flokki 4-5 og stefnuákvæði AR2010-2030. Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 6. Allir gististaðir (1-5) og stefnuákvæði AR2010-2030. Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 7. Veitingastaðir í flokki I-III og stefnuákvæði AR2010-2030. Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu.

3. Markmið breytinga

Megin markmið og tilgangur breytingartillagna eru eftirfarandi:

- Að stefnuákvæði aðalskipulagsins og skýringar endurspegli breytt lög um veitinga og gististaði
- Að breyta og bæta einstök stefnuákvæði og framsetningu stefnunnar um gisti- og veitingastaði í ljósi reynslunnar að framfylgja viðkomandi ákvæðum
- Að huga að afmörkuðum breytingum á stefnu um gististaði og veitingastaði, vegna mögulegra áhrifa breyttra lagaákvæða

Breytingartillögur

4. Breytingartillögur

4.1. Breytingar á ákvæðum um veitingahús.⁵

Breytingum á ákvæðum um veitingahús er lýst í töflu 2, á næstu síðu. Helstu breytingar eru þær að heimildir eru víkkaðar út í hverfiskjörnum, verslunar- og þjónustusvæðum og miðsvæði M7, en háðar ákvæðum í deiliskipulagi varðandi flokk III. Strandsvæði fá víðari heimildir en ávallt háðar ákvæðum deiliskipulags. Þá eru sett almennt viðmið um opnunartíma veitingastaða í flokki II, sem miðast við til kl. 01 um helgar og 23.00 á virkum dögum. Allar breytingar eru gullitaðar.

Auk breytinga á töflu er lagt til að rýmri heimildir um útiveitingar gildi á afmörkuðu svæði í miðborgarkjarnanum, þannig að útiveitingar verði heimilar til allt að 23.30 í stað 23.00. Breytingin taki til svæðissins *Rýmri miðborgarheimildir - lengst opið til 4.30 um helgar/frídaga*, sbr. mynd 5, bls. 220 og texta þar um á bls. 221 (sjá einnig mynd 24, bls. 201 og skilgreiningar bls. 202):

Fyrir breytingu:

Í rekstrarleyfi veitingastaða á þessu svæði má heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.00.

Eftir breytingu:

Í rekstrarleyfi veitingastaða á þessu svæði má heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. **23.30**.

Einnig eru felldar út tilvísanir í eldri reglugerð í skilgreiningum á bls. 221, texti lagfærður til samræmis og felld út misvísandi setning í skilgreiningu um *Almennar miðborgarheimildir*. Texti sem felldur er út er skáletraður en viðbætur og breytingar feitletraðar:

„Almennar miðborgarheimildir - lengst opið til 3.00 um helgar/frídaga

Á svæði með almennar miðborgarheimildir má heimila allar tegundir veitingastaða í flokki I-III að skemmtistöðum undanskyldum. *Veitingastaðir með almennar miðborgarheimildir eru jafnan með meiri takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis en kveðið er á um í reglugerð 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald eða með lengst opið til kl. 01.00 um helgar.* Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.00.

Takmarkaðar miðborgarheimildir - almennt opið til 23.00 um helgar/frídag, en lengst til 01.00

Á svæði með takmarkaðar miðborgarheimildir má heimila veitingastaði, kaffihús og krár í flokki I-II. Veitingastaðir í flokki III eru heimilir þó með **ákveðnum** takmörkunum á opnunartíma og afgreiðslutíma áfengis, **sjá töflu 2, bls. 221.** *en kveðið er á um í reglugerð 585/2007.* Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útiveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 22.00“

⁵ Í gílandi aðalskipulagi er í kaflaheiti á bls. 220 er „vínveitingahús“ notað en með breytingartillögunni er lagt til að það breytist í „veitingahús“.

Ennfremur eru gerðar eftirfarandi breytingar á heimildum um veitingastaði í almennri skilgreiningu fyrir íbúðarbyggð (ÍB) og hverfiskjarna.

Eftirfarandi setning verði bætt við almenna skilgreiningu fyrir íbúðarbyggð (ÍB), á bls. 204- í kaflanum *Landnotkun* og komi í framhaldi skilgreiningar aðalgatna:

„Veitingastaðir í flokki II eru einnig mögulegir innan almennrar íbúðarbyggðar, einkum í húsnæði eldri þjónustukjarna eða atvinnuhúsnæði. Leyfi fyrir slíka staði skulu ávallt háð mati og hagsmunaaðilakynningu og opnunartími staðanna takmarkast við til kl. 23.00“

Eftirfarandi breyting lögð til á almennri skilgreiningu hverfiskjarna⁶, bls. 206 í kaflanum *Landnotkun*, um verslunar- og þjónustusvæði (VÞ). Tillögur um breytingar eru feitletraðar:

„Hverfiskjarnar. Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. **Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi.** Íbúðir á efri hæðum bygginga eru heimilar. Hverfiskjarnar eru skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VÞ)“

Eftirfarandi fyrirvari gildir áfram um töfluna (verður settur í neðanmálsgrein töflu), ásamt feitletraðri breytingu á orðalagi:⁷

„Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að **veita leyfi fyrir starfsemi** sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins[26. febrúar 2014], enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.“

Það er einnig mikilvægt að hafa í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis, t.a.m. eru grenndaráhrif veitingastaða á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

⁶ Hér undir eru stærri kjarnar innan hverfanna, sem skilgreindir eru á þéttbýlisuppdraetti sem verslun og þjónusta. Margir þessara kjarna hafa í dag veitingastaði í flokki III, eldri leyfi fyrir staðfestingu aðalskipulags. Óskilgreindur opnunartími á flokki II, samkvæmt lagabreytingum, víkkar þó verulega út rekstrarmöguleika staða í flokki II.

⁷ Í stað orðsins að „endurnýja“ er lagt til að standi að „veita“ leyfi, í ljósi þess að rekstarleyfi eru nú ótímabundin.

Tafla 2. Veitingastaðir.

Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, s.s. varðandi útveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.

	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 23.00 um helgar/frídaga.
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
aðalgötur	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VB)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin - rýmri heimildir (sjá mynd 5, bls. 220)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
Miðborgin - almennar heimildir (sjá mynd 5, bls. 220)	Já	Já	Já	
Miðborgin - takmarkaðar heimildir (sjá mynd 5, bls. 220)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga á svæðum M2c,d,e
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já	Já	
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M7)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleynir (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Athafnasvæði (AT)	Já	Já	Já	
Iðnaðarsvæði	Já	Já	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Já	Já	Nei	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/frídaga
Örfirisey - fiskihöfn (H1b)	Já	Já	Já	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Flokkur I- III háður heimildum í deiliskipulagi
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	

* Veitingastaður án áfengisveitinga. Opnunartími ótakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði

** Umfangslitir veitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværrí tónlist og kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu. Opnunartími skal almennt takmarkast við kl. 01 um helgar og á frídögum en kl. 23 virka daga, nema annað sé tekið fram.

*** Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er hávær tónlist og kalla á meira eftirlit og/eða löggæslu. Opnunartími og sala áfengis miðist almennt við til kl. 01.00 á virkum dögum og til kl. 03.00 aðfarnótt laugardags og sunnudags og almennra frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði

4.2. Breytingar á ákvæðum um hótél og gistirými

Breytingum á ákvæðum um gististaði er lýst í töflu 3, á næstu síðu. Heimildir eru víkkaðar út á nokkrum landnotkunarsvæðum, m.a. athafnasvæðum, miðsvæði M7, íþróttasvæðum og strandsvæðum, en nýjar heimildir almennt háðar ákvæðum í deiliskipulagi. Þá er samræmt að nokkru að gististaðir í flokki IV, sem heimila áfengisveitingar, fylgi almennt heimildum um veitingastaði sbr. tafla 2. Settar eru ákveðnari skilyrði um gististaði við aðalgötur, sbr. tillögu um breytingu aðalgötuheimilda. Allar breytingar eru gullitaðar.

Einnig er eftirfarandi breytingar lögð til á kaflanum *Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými* (bls. 222):

„Hótél og gistiheimili eru ekki heimil á iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum. Á hafnarsvæði H3, miðborgarhöfn er þó heimilt að reka hótél og gistiheimili og takmörkuð gistipjónusta er möguleg á svæði H2. **Hótél- og gistiheimili eru mögulega heimil á athafnasvæðum en gera skal grein fyrir þeim í deiliskipulagi.**

Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistipjónusta við flokka I, II eða III. Enn fremur er gert ráð fyrir að gistipjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum, **strandsvæðum, íþróttasvæðum** og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfseminni í deiliskipulagi. **Hótél og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram, sjá nánar töflu 3 og sérskilgreiningar fyrir svæði M1a og M1c í miðborginni.**“⁸

Eftirfarandi fyrirvari gildir áfram um töfluna (verður settur í neðanmálsgrein töflu) ásamt feitletraðri breytingu á orðalagi:⁹

„Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að **veita leyfi fyrir starfsemi** sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins [26. febrúar 2014], enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.“

Það er einnig mikilvægt að hafa í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis, t.a.m. eru grenndaráhrif gististaðar á nærliggjandi byggð metin, ef heimilaðar eru áfengisveitingar á staðnum og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

⁸ Sjá kafla 4.4. varðandi M1c og sérstaka breytingu á aðalskipulagi vegna M1a sem nú þegar hefur verið staðfest (sjá aðalskipulag.is).

⁹ Í stað orðsins að „endurnýja“ er lagt til að standi að „veita“ leyfi, í ljósi þess að rekstarleyfi eru nú ótímabundin.

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

	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VB)	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M 7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleynir (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Já	Já	Já	
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Já	Nei	Nei	Nei	

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistasala að hámarki 90 daga; Flokkur II: Gististaður án veitinga; Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum

4.3. Breytingar á skilgreiningu aðalgatna og nærþjónustkjarna

Megin markmiðið með skilgreiningu aðalgatna og nærþjónustkjarna innan íbúðarbyggðar er að stuðla að aukinni fjölbreytni og mannlífi innan íbúðarhverfanna. Samkvæmt skipulagsreglugerð getur ýmis verslun, þjónusta og þrífalega atvinnustarfsemi, sem veldur óverulegu ónæði, verið innan íbúðarbyggðar. Með skilgreiningu rýmri landnotkunarheimilda við aðalgötur og í nærþjónustukjörnum, er mörkuð sú stefna að þjónusta og atvinnustarfsemi innan íbúðarbyggðar verði einkum beint á viðkomandi svæði. Við það vinnst mögulega tvennt, að skapa þungamiðjur og lifandi almenningsskými innan hverfanna og fyrirbyggja að þjónusta og starfsemi, sem getur valdið ónæði, sé staðsett í friðsælum húsagötum. Í skilgreiningu aðalgatna og nærþjónustukjarna er sérstaklega nefnd verslun og þjónusta, m.a. til að styrkja kaupmanninn á horninu, veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Af gefnu tilefni voru gististaðir nefndir sérstaklega og var megin markmiðið að beina gistiheimilastarfsemi og heilsárs íbúðagistingu (flokkur II) á aðalgötur eða í kjarna, og stemma þannig stigu við fjölgun stærri gististaða innan rótgróinna íbúðarhverfa og friðsælum húsagötum.

Nærþjónustukjarnar eru skilgreindir á grundvelli þess að innan þeirra er eða hafði verið rekin dagvöruverslun og önnur þjónusta. Aðalgötur eru skilgreindar sem lykilgötur innan viðkomandi hverfis, þar sem söguleg hefð var fyrir verslun og þjónustu eða vegna legu innan hverfis væru möguleikar til framtíðar að efla götu sem þungamiðju hverfis.¹⁰ Stefna um aðalgötur og landnotkunarheimildir þeirra, skapa þannig beinlínis grundvöll að leyfisveitingum fyrir breytta starfsemi en eru einnig stefnumarkandi fyrir gerð hverfis- eða deiliskipulags og breytinga á þeim áætlunum. Það er þó mikilvægt að hafa í huga að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við útgáfu starfsleyfis, þar sem mögulega þarf að kanna grenndaráhrif á nærliggjandi byggð ef t.d. um er að ræða starfsemi sem felur í sér vínveitingar. Og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum á leyfisveitingastiginu og samræmi við gildandi deiliskipulag.

Samkvæmt aðalskipulaginu nær skilgreining aðalgatna og nærþjónustukjarna einkum til íbúðarbyggðar, en nokkrar aðalgötur liggja þó í gegnum miðborgina (M1a-M1c). Í því felst ákveðið misræmi og eðlilegra hefði verið að skoða heildstætt hvort skilgreina ætti aðalgötur almennt innan miðborgarinnar og þá einkum á svæði M1c (blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð), þar sem það svæði lýtur að sumu leyti sömu heimildum og hin almenna íbúðarbyggð. Það er mikilvægt að endurskoða þetta og lagfæra misræmið, þ.e. skoða hvort rétt sé að skilgreina frekar ákveðnar lykilgötur á svæði M1c, sem aðalgötur eða fella þær alfarið út af miðborgarsvæðin og binda þær eingöngu við svæði þar sem þær liggja um íbúðarbyggð (ÍB).

Í meginatriðum hefur stefnumörkun um aðalgötur og nærþjónustukjarna virkað vel. Stefnan er enn fremur mikilvæg í framfylgd markmiða um eflingu verslunar og þjónustu innan

¹⁰ Allar aðalgötur eru einnig skilgreindar sem borgargötur, sbr. stefnan *Gatan sem borgarrými*, sem njóta forgangs vegna endurhönnunar og fegrunar.

hverfanna og að stuðla að fjölbreyttara mannlífi. Það er því mikilvægt að fara varlega í grundarvallar breytingar á stefnunni. Reynsla af afgreiðslu einstakra mála leiðir hinsvegar í ljós að gera þarf nokkrar beturbætur á skilgreiningum og skerpa á ákvæðum, þannig að betur er tryggt að megin markmiðum verði náð og skýrt sé til hvaða svæða aðalgötuheimildir ná. Vegna lagabreytinganna og útrýmingu íbúðagistingar í atvinnuskyni í íbúðarbyggð, gæti þrýstingur aukist á uppbyggingu gistipjónustu við þær aðalgötur og í nærþjónustukjöllum sem nú eru skilgreindar, einkum þær sem liggja nærri miðborginni. Ein leið til að mæta því væri að fjölga aðalgötunum og dreifa þannig mögulega álaginu betur. Þar þarf hinsvegar að fara varlega, þannig að íbúasamfélagi hverfanna verði ekki ógnað. Önnur leið er að þrengja almennt heimildir um gististaði við aðalgötur og draga þannig úr þrýstingi á núverandi götur. Þá er einnig mikilvægt að setja skýrari ákvæði um að gististaðir séu ekki heimilaðir í eldra verslunarhúsnæði á jarðhæðum.

Eins og vikið er að framan eru skilgreining aðalgatna í aðalskipulaginu í aðra röndina stefnumarkandi fyrir frekari skipulagsgerð í deiliskipulagi og hverfisskipulagi. Það á ekki síst við um skilgreindar aðalgötur í nýrri hverfum borgarinnar, þar sem í sumum tilvikum standa fáar eða engar byggingar við viðkomandi götur. Í slíkum tilvikum reynir ekki mikið á aðalgötuheimildirnar en gæti gert það með breyttu deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutana hefur farið hægar af stað en ráð var fyrir gert, en gerð þess getur leitt til þess að einstaka aðalgötur verði felldar út eða afmarkaðar nánar. Því má gera ráð fyrir að skilgreining aðalgatna verði áfram undir endurskoðun á næstu misserum og mögulega verða gerðar stakar breytingar á aðalskipulaginu samhliða auglýsingu hverfisskipulags.

Í ljósi þess að endurskoðun aðalgötuheimilda er flókin, margþætt og mikilvæg voru mótaðar mismunandi útfærslur breytingartillagna varðandi aðalgöturnar, bæði varðandi skilgreiningu þeirra og mögulega breytta legu og afmörkun. Mismunandi leiðir voru kynntar á opnum fundi þann 21. júní sl. og gerðar aðgengilegar á adalskipulag.is.

Á vinnslustiginu voru ræddir eftirfarandi leiðir varðandi endurskoðun á grunnskilgreiningu aðalgatna (sjá kynntar leiðir í Viðauka. Kynning á opnum fundi 21. júní 2017:

- A. Skilgreining endurbætt einkum til að skýra frekar til hvaða húsa aðalgötuheimildir taka og önnur atriði til að skerpa á túlkun.
- B. Aðalgötuheimildir þrengdar sérstaklega varðandi gististaði, auk almennra endurbóta til að skerpa á túlkun.
- C. Stefna um aðalgötur verði almennt háðar frekari útfærslu í hverfisskipulagi. Leyfisveitingar á grundvelli aðalgötuheimilda í aðalskipulagi, taki eingöngu til núverandi atvinnuhúsnæðis.

Leið C var fljótt útilokið enda felur hún í sér nokkuð róttæka breytingu og aftengingu heimildanna að mestu leyti á aðalskipulagsstiginu. Í ljósi umræðunnar og framkominna athugasemda var ákveðið að endurskoðuð skilgreining skyldi innihalda ákveðnari

takmarkanir og skilyrði varðandi gististaði og framlögð breytingartillaga byggir því að mestu á leið B.

Ennfremur var eftirfarandi ákveðið við mótnun breytingartillögu um aðalgötur:

- I. Aðalgötur verði fyrst og fremst bundnar við íbúðarbyggð og þar með felldar útúr miðborginni og almennt þar sem þær liggja með miðsvæði á beggja vegu.¹¹
- II. Skýrar heimildir settar þar sem aðalgötur liggja meðfram öðrum landnotkunarsvæðum á aðra hlið.
- III. Kort yfir aðalgötur og kjarna (mynd 1 bls. 205) verði endurbætt. Tafla fylgi með korti, með lista yfir götur og götuhluta
- IV. Í samræmi við verklýsingu verði þó ekki gerðar grundvallar breytingar á umfangi aðalgatna, en afmörkuðum götuhlutum bætt við og aðrir felldir út. Það sama gildi um skilgreinda nærþjónustukjarna.

¹¹ Þó ekki þar sem þær liggja á mjög afmörkuðum kafla um miðsvæði í aðalgötum sem mynda ákveðna samfellu. Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna varðandi samspil við aðliggjandi landnotkunarsvæði.

4.3.1. Breyting á skilgreiningu aðalgatna

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á skilgreiningu aðalgatna, sbr. bls. 204 í kaflanum *Landnotkun* (sjá einnig kaflann *Gatan sem borgarrými*, bls. 170). Tillögur um breytingar eru feitletraðar:

Fyrir breytingu:

„Meðfram aðalgötum (sjá mynd 1) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi.“

Eftir breytingu:

„Meðfram aðalgötum (sjá mynd 1, bls. 205) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III.

Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. **Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, skal vera háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við *Minni gistiheimili*, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.**

Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, **hér með talinn hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu*** og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.

Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði, þá gilda aðalgötuheimildirnar, nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi

Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.“

* Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi, og hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu ef þau standa fast upp við götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni. Rýmri heimildir gilda almennt um allt skráð atvinnuhúsnæði sem stendur við viðkomandi aðalgötu, þ.m.t. hornhús og bakhús. Áréttað er að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfa/útgáfu leyfa, t.a.m. varðandi grenndaráhrif á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. Heimildarákvæði um viðkomandi starfsemi samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

4.3.2. Breyting á skilgreiningu nærþjónustukjarna

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á skilgreiningu nærþjónustukjarna, sbr. bls, 206-207 í kaflanum *Landnotkun*. Tillögur um breytingar eru feitletraðar:

Fyrir breytingu:

„Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi. Staðsetning þeirra er tilgreind á korti í kaflanum Kaupmaðurinn á horninu (sjá einnig nánari lýsingu í Skipulag borgarhluta).“

Eftir breytingu:

„Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími veitingastaða **er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.** Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og **eru einkum innan íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt aðalskipulaginu. Þar sem nærþjónustukjarnar hafa verið staðsettir innan annarra landnotkunarsvæða, s.s. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi í kjarnanum.** Staðsetning nærþjónustukjarna er tilgreind á korti í kaflanum *Kaupmaðurinn á horninu og á mynd 1, bls. 205* (sjá einnig nánari lýsingu í *Skipulag borgarhluta*).“

4.3.3. Breytingar á legu og staðsetningu aðalgatna og nærþjónustukjarna. Endurbætt framsetning myndar 1, bls. 205.

Lagt er til að eftirfarandi götur eða götuhluta verði aðalgötur. Sjá einnig tillögur að breytingum á mynd 1, bls. 205 í kaflanum *Landnotkun*:

1. **Vesturgata um Grófina að Ægisgötu.** Í ljósi þeirrar starfsemi sem er við götuna í dag, hlutverki götunnar almennt og legu hennar um jaðar miðborgar er eðlilegt að hún fái skilgreininguna aðalgata.
2. **Óðinsgata, frá Óðinstorgi að Freyjugötu, verði aðalgata.** Freyjugata er aðalgata að Njarðargötu og eðlilegt er að framlengja þá aðalgötu alveg að Óðinstorgi, þar sem miðborgarsvæði M1c tekur við.
3. **Túngata, frá miðborg að Garðastræti.** Í ljósi þessi að efri hluti Túngötu að Hofsvallagötu er nú þegar aðalgata. Með breytingunni verður Túngata aðalgata frá mörkum miðborgar og að Hofsvallagötu

Lagt er til að eftirfarandi götur eða götuhlutar verði felldar niður sem aðalgötur. Sjá einnig tillögur að breytingum á mynd 1, bls. 205 í kaflanum *Landnotkun*:

1. Frakkastígur, þar sem hann liggur innan miðborgar.
2. Barónsstígur, þar sem hann liggur innan miðborgar.
3. Snorrabraut, þar sem hún liggur innan miðborgar

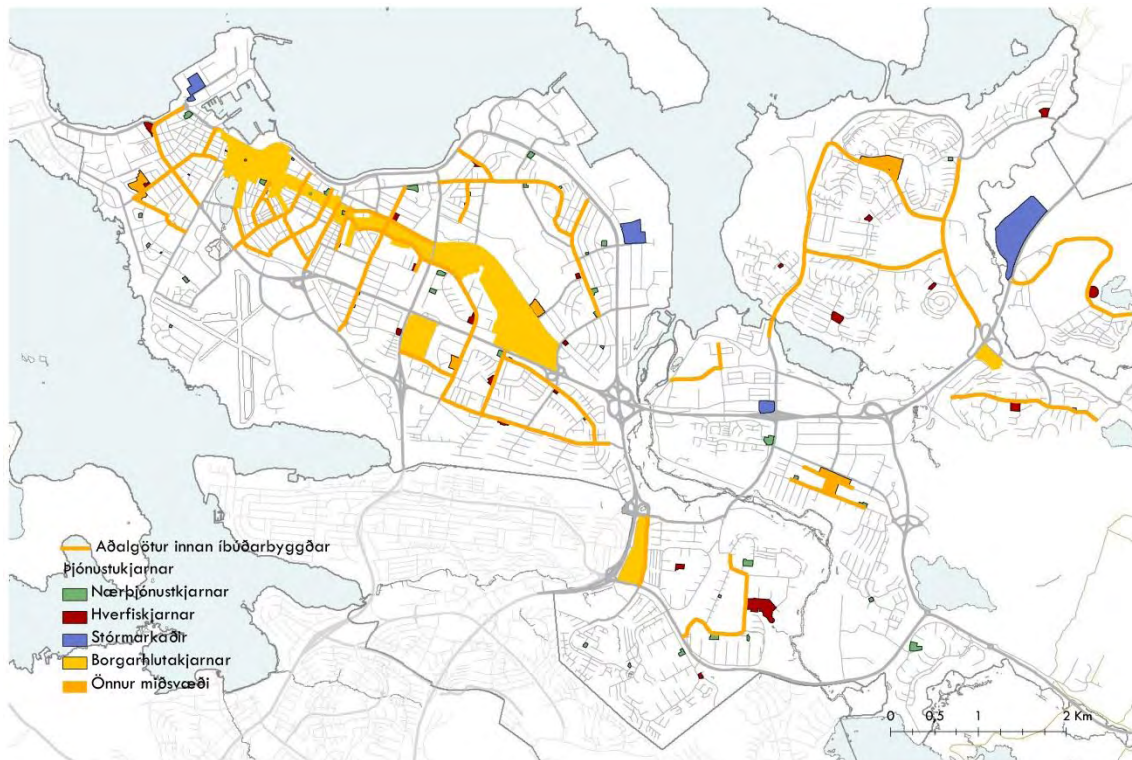
Eftirfarandi nærþjónustukjarna er bætt við (sjá lista yfir nærþjónustukjarna í B-hluta. Skipulag borgarhluta, bls 234). Sjá einnig tillögur að breytingum á mynd 1, bls. 205 í kaflanum *Landnotkun*:

1. **Ægissíða 121-123.** Skilgreint sem nærþjónustukjarni í samræmi við viðmið aðalskipulagsins að eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði innan íbúðarbyggðar verði nærþjónustukjarnar.

Einnig er gerð samhljóða breyting á mynd 15, bls. 183 í kaflanum *Kaupmaðurinn á horninu*.

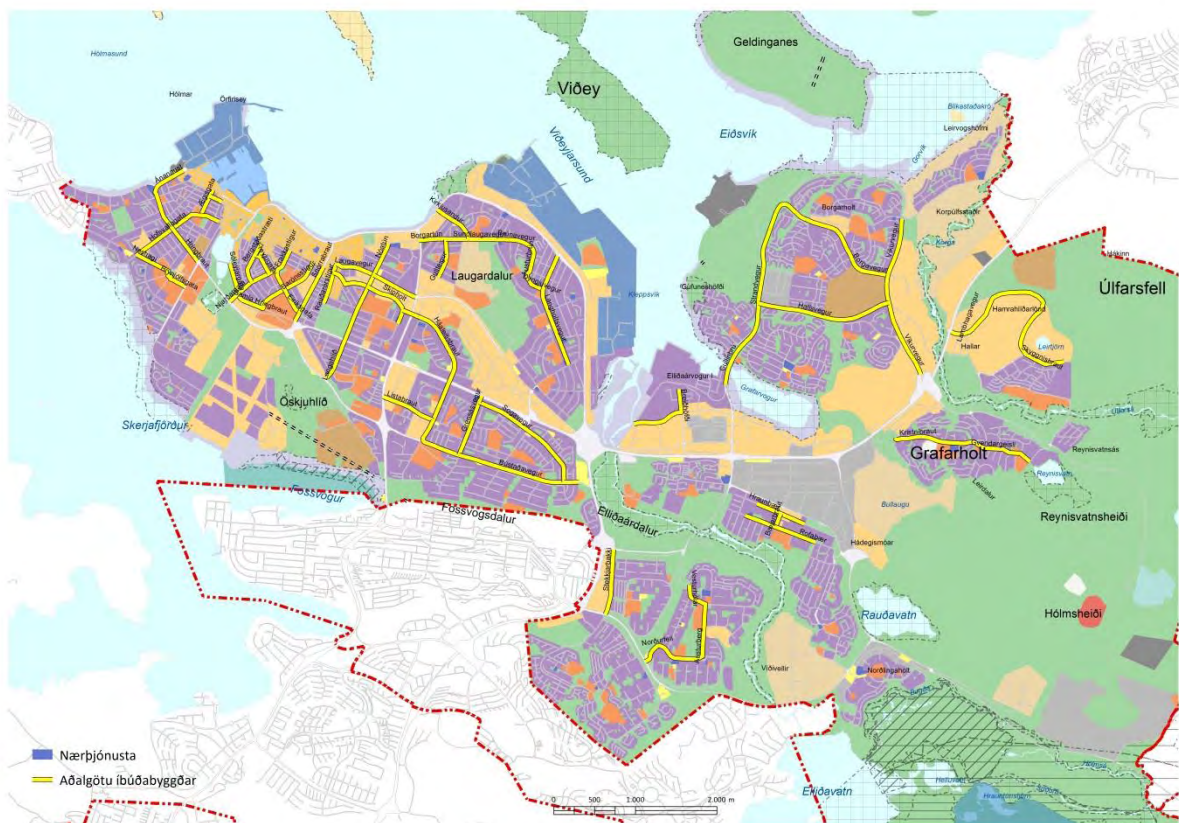
Á næstu síðu er gerð grein fyrir breytingartillögum á mynd 1, bls. 205, endurbótum myndarinnar og nánari upplýsingum um aðalgötur í töflu.

Fyrir breytingu:



„Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum kjörnum (sjá Kaupmanninn á horninu og nánar lista yfir nærþjónustukjarna í Skipulagi borgarhluta).“

Eftir breytingu: (verður birt í A4 í kynningargögnum)



„Aðalgötur innan íbúðarbyggðar, ásamt skilgreindum nærþjónustukjörnum. Listi yfir aðalgötur er birtur í töflu hér að neðan. Varðandi kjarna, sjá nánar kaflann *Kaupmanninn á horninu* og nánar lista yfir nærþjónustukjarna í *Skipulagi borgarhluta*.“

Gata eða götuhluti	
Ánanaust	Háleitisbraut
Hringbraut, frá Suðurgötu að Ánanaustum	Listabraut
Hofsvallagata	Bústaðavegur, frá Háaleitisbraut að Sprengisandi
Neshagi	Sogavegur
Brynjólfsgrata	Grensásvegur, sunnan Miklubrautar
Ægisgrata	Gullteigur
Túngata, frá mörkum miðborgar (M1a-M1b) að Hofsvallagötu	Laugalækur-Kirkjusandur
Sóleyjargata/Gamla-Hringbraut, að Laufásvegi	Sundlaugarvegur-Brúnavegur-Austurbrún-Dyngjuvegur
Bergstaðastræti, frá mörkum miðborgar (M1a-M1b) að Njarðargötu	Langholtsvegur, norðan Skeiðarvogs
Njarðargata, frá Frakkastíg að Hringbraut	Breiðhöfði, norðan Stórhöfða
Óðinsgrata, frá mörkum miðborgar (M1a-M1b) að Freyjugötu	Stórhöfði, vestan Breiðhöfða (ný gata)
Freyjugata, frá Óðinsgötu að Njarðargötu	Rofabær 7-39
Frakkastígur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1b) að Eiríksgötu	Bæjarbraut, milli Rofabæjar og Hraunbæjar
Barónsstígur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1b) að Laufásvegi	Hraunbær 109-131
Eiríksgata	Stekkjarkakki, samhliða miðsvæði M12 í Mjóddinni
Snorrabraut, frá mörkum miðborgar (M1a-M1b) að Hringbraut	Vesturhólar-Suðurhólar-Austurberg-Norðurfell (umferðarleið)
Stórholt	Gullinbrú-Strandvegur
Rauðarárstígur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1b) að Flókagötu	Borgavegur
Laugavegur, frá mörkum miðborgar (M1a-M1b) að Kringlumýrarbraut	Víkurvegur
Hverfisgrata 117-125	Hallsvegur
Skippholt	Kristnibraut
Nóatún	Gvendargeisli
Háaleitisbraut	Skyggnisbraut
Langahlíð-Litlahlíð	

4.4. Breytingar á skilgreiningu M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.

Gerð er tillaga að eftirfarandi breytingum á skilgreiningu M1c (setningar sem eru felldar út eru skáletraðar og breytingar og viðbætur feitletraðar)¹²:

Fyrir breytingu:

„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 brúttógólfhlöð 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. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk

Eftir breytingu:

„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 [] Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu [].Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfhlöð 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. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk.*

Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og öðru atvinnuhúsnæði í gistipjónustu. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.“

**Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. 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 stefnuhlutanum *Borg fyrir fólk*, s.s. í köflunum *Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla*“*

Skipulagsákvæði um takmörkun á uppbyggingu gistipjónustu er ekki afturvirk, þ.e. skýrar heimildir um uppbyggingu gistipjónustu í áður samþykktu deiliskipulagi, þar sem sérstaklega er tekið fram um gististaðaáform, geta gilt áfram. Sjá enn fremur breytingar á ákvæðum um M1c í töflu 3. *Gististaðir* á bls. 222 í kafla 4.2 hér að framan.

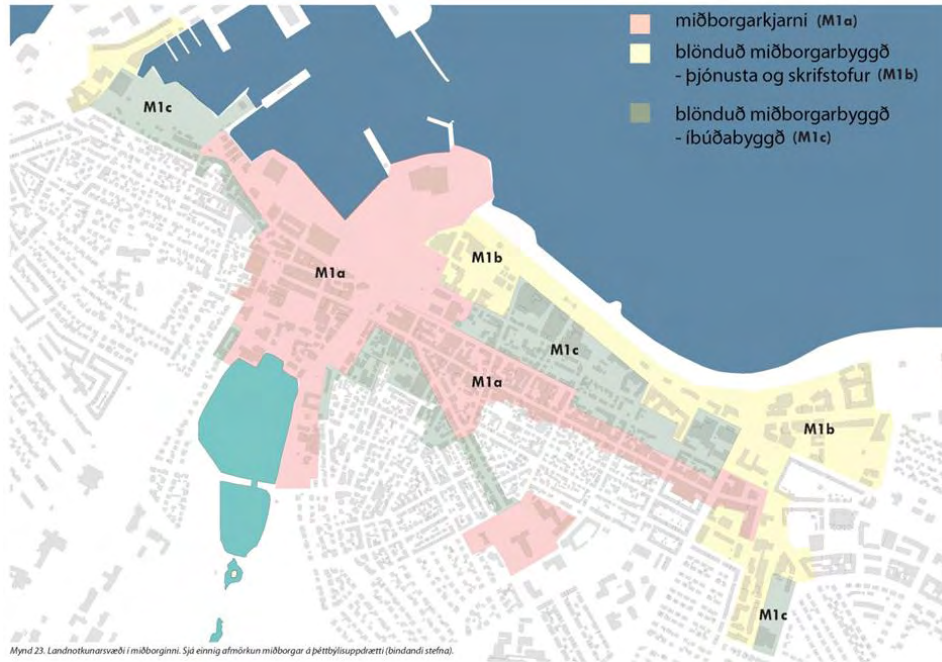
¹² Samanber breytingu á aðalskipulagi vegna M1a sem nú þegar er staðfest.

Einnig er lögð til eftirfarandi breyting á afmörkun svæði M1c og M1b:

Hverfisgata 103-105 verði hluti af M1b svæði.

Mynd 23, bls. 200, er breytt í samræmi við ofangreinda tillögu og uppfærð/leiðrétt til samræmis við afmörkun miðborgar (M1a-M1c) á þéttbýlisuppdrætti:

Fyrir breytingu:



Eftir breytingu: (verður birt í A4 í kynningargögnum)



5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. Hins vegar verður gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaganna.

Breytingartillögur er tilkomnar vegna breytinga á lagaumhverfi veitinga- og gististaða og vegna almennra endurbóta á stefnu um veitinga- og gististaði sem. Í mati á áhrifum tillagna er m.a. horft á breytingar sem varða staðbundin stefnuákvæði, s.s. breytingar á heimildum innan einstakra landnotkunarsvæða sbr. töflur 2 og 3 og vegna mögulegrar breyttrar afmörkunar aðalgatna og kjarna og innbyrðis mörk landnotkunarsvæða innan miðborgarinnar. Annarsvegar er því um að ræða áhrif almennra breytinga, einkum varðandi gististaðaheimildir og varða alla borgina og hinsvegar breytingar sem geta varðað hagsmuni íbúa og rekstraraðila í nærumhverfi á einstaka svæðum.

Hér að neðan er gerð stuttlega grein fyrir mögulegum áhrifum breytinganna:

Styðja breytingar á einstökum skipulagsákvæðum við megin markmið aðalskipulagsins, s.s. að vernda íbúasamfélag hverfanna og að stuðla að fjölbreyttari verslun og þjónustu og mannlífi innan hverfanna? Leiðarljós við mótun tillagnanna er að þær séu í samræmi við ofangreind markmið. Almennt er verið að auka sveigjanleikann að efla verslun og þjónustu innan íbúðarbyggðar, en hinsvegar sett skýrari ákvæði og kröfur um uppbyggingu gistipjónustu. Ákveðnari skilyrði og takmarkanir á gistipjónustu við aðalgötur léttir væntanlega verulega á þrýstingi á umbreytingu húsnæðis í gististaði og breytt lagaákvæði ættu að leiða til minna ónæðis vegna gistingar innan íbúðarbyggðar.

Geta stakar breytingar haft neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð, einkum íbúðarbyggð í næsta nágrenni? Markmið breytinganna er annarsvegar að auka sveigjanleika varðandi eflingu verslunar og þjónustu innan íbúðarbyggðar og koma betur böndum á uppbyggingu gistipjónustu. Undirstrikað er að staðbundin áhrif, t.d. vegna vínveitingastaða og gististaða verða skoðuð á deiliskipulagsstiginu og/eða á leyfisveitingastiginu. Gististaðir í fjöleignarhúsum verða einnig háðar samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi Drög að breytingartillögunum voru send til allra hverfisráða borgarinnar til kynningar.

Geta breytingar verið íþyngjandi fyrir rekstraraðila á einstökum svæðum og/eða hamlað nýliðun starfsemi á viðkomandi svæði? Almennt er verið að auka sveigjanleika varðandi veitingastaði en auka stýringu vegna gististaða. Aukin stýring og þrengri heimildir um uppbyggingu gististaða ná til afmarkaðra svæða, þ.e. einkum svæðis M1c innan miðborgar og til aðalgatna innan íbúðarbyggðar. Það mun væntanlega draga úr nýliðun á viðkomandi svæðum en beina uppbyggingu sem annars hefði verið í þar á önnur miðsvæði og svæði M1b innan miðborgar. Markmið borgarinnar hefur verið að beina gististaðauppbyggingu inná miðsvæði til austurs, einkum meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu og almennt að gististarfsemi dreifist sem jafnast um borgina. Þrenging heimilda á takmörkuðum svæði í miðborginni ætti þannig almennt ekki að hafa neikvæð áhrif á rekstur gistipjónustu í borginni eða nýliðun í

greininni í heild, áfram eru tækifæri eru til að byggja upp gististarfsemi á fjölmörgum vel staðsettum miðsvæðum. Nærliggjandi íbúðarbyggð er varin með þrengri heimildum um heimagistingu, sbr. lagabreyting sl. áramót um gististarfsemi, auk þrengri skilmála um gististaði við aðalgötur innan íbúðarbyggðarinnar

Hvernig samræmast breytingar stefnumörkun í öðrum málaflokkum á vegum Reykjavíkurborgar? Breytingartillögur samræmast almennt vel stefnu í öðrum málaflokkum og þeirri stefnumótun sem er í vinnslu varðandi þróun ferðaþjónustunnar.

6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Umræddar breytingar eru almennt staðbundnar eða eru vegna breytts lagaumhverfis um veitinga- og gististaða. Þær varða því ekki beinlínis stefnu svæðisskipulagsins. Almennt þrengri heimildir um gististaði í Reykjavík gætu til lengri tíma litið, styrkt uppbyggingarmöguleika ferðaþjónustu í öðrum sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.

7. Afgreiðslu- og kynningarferli

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði þann 1. desember 2016. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Hverfisráð Miðborgar, Hlíða og Vesturbæjar; Íbúasamtök Miðborgar, Vesturbæjar og Hlíða; Miðborgin okkar; Samtök atvinnulífsins; Samtök ferðaþjónustunnar; Ferðamálastofa; Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur; Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu; Nágrannasveitarfélög; Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins; Skipulagsstofnun; Starfshópur um heimagistingu; Höfuðborgarstofa.

Frestur til að gera athugasemdir við verklýsingu var til 11. janúar sl.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga og hófst kynning frumdraga í febrúar 2017. Drögin voru meðal annars send hverfisráðum þar sem breytingar eiga sér stað, völdum hagsmunaaðilum, nágrannasveitarfélögum og svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins. Drögin voru senda eftirfarandi aðilum: Hverfisráð borgarinnar; Íbúasamtök Miðborgar, Vesturbæjar og Hlíða; Miðborgin okkar; Samtök atvinnulífsins; Samtök ferðaþjónustunnar; Ferðamálastofa; Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur; Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu; Nágrannasveitarfélög; Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins; Starfshópur um heimagistingu; Verkefnistjóri miðborgar; Höfuðborgarstofa; Borgarlögmaður; Skrifstofa atvinnu- og eignaþróunar; Skrifstofa borgarstjórnar.

Haldinn var fjölsóttur kynningarfundur þann 21. júní Borgartúni 12-14 um drögin að tillögunni. Fundurinn var auglýstur í fjölmiðlum og fundarboð sent á ofangreinda hagsmunaaðila. Þar voru kynnt drög að aðalskipulagstillögu, m.a. nokkrir valkostir um skilgreiningu aðalgatna. Kynningarefni fundarins var gert aðgengilegt á adalskipulag.is og tilkynnt um lengri frest til athugasemda við drögin.

Í samráðs- og kynningarferli hafa komið fram margvísleg sjónarmið varðandi áhrif breytingartillagnanna, bæði í framkomnum athugasemdum og í umræðu á kynningarfundinum í júní sl. Athugasemdir snúa annarsvegar að því að ekki sé nóg að gert að vernda íbúasamfélagið og hinsvegar að verið sé að þrengja um of að fasteignaeigendum og rekstraraðilum. Við vinnslu tillögunnar hefur verið gengið lengra í að þrengja að gististarfsemi við aðalgötur en áform voru um í verklýsingu og fallið að mestu frá tillögum um fjölgun aðalgatna. Framkomnum athugasemdum, sem má finna í Viðauka 4, er ekki svarað formlega á þessu stigi en verða teknar til umfjöllunar á ný, að lokinni auglýsingu, ásamt athugasemdum sem koma fram á auglýsingatíma tillögunnar

9. Viðaukar

1. Lög um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007
2. Þéttbýlisuppdráttur aðalskipulagsins (sjá adalskipulag.is)
3. Kynning á drögum, 21. júní 2017
4. Umsagnir og athugasemdir

Lög

um breytingu á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 (heimagisting, veitingastaðir án áfengisveitinga, ótímabundin rekstrarleyfi).

1. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 3. gr. laganna:

- a. Í stað orðanna „til lengri eða skemmri tíma“ í 1. málsl. 1. mgr. kemur: að hámarki í 30 daga samfleytt í senn.
- b. Í stað 2. málsl. 1. mgr. koma tveir nýir málslíðir, svohljóðandi: Heimagisting er gisting gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu. Fjöldi útleigðra daga í báðum eignum samanlagt skal ekki fara yfir 90 daga á hverju almanaksári eða samanlagðar tekjur af leigu eignanna skulu ekki nema hærri fjárhæð en kveðið er á um í 3. tölul. 4. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988.
- c. Í stað flokka IV og V í 3. mgr. kemur einn nýr flokkur, Flokkur IV, svohljóðandi: Gisti-
staður með áfengisveitingum.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 3. mgr. 4. gr. laganna:

- a. Flokkur II orðast svo: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværri tónlist, og staðir sem kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu.
- b. Flokkur III orðast svo: Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er hávær tónlist, og staðir sem kalla á meira eftirlit og/eða löggæslu.

3. gr.

Í stað orðanna „4. mgr. 18. gr.“ í 2. mgr. 5. gr. laganna kemur: 17. gr.

4. gr.

Í stað orðsins „hæfi“ í 2. málsl. 1. mgr. 6. gr. laganna kemur: hæfni.

5. gr.

1. málsl. 1. mgr. 7. gr. laganna orðast svo: Sá sem hyggst stunda starfsemi sem fellur undir gistiflokka II–IV og veitingastaðaflokka II og III skal hafa til þess rekstrarleyfi útgefið af leyfisveitanda.

6. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. mgr. 8. gr. laganna:

- a. Orðið „annarra“ í a-lið fellur brott.
- b. Í stað fjárhæðarinnar „500.000 kr.“ í g-lið kemur: 1.000.000 kr.

7. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 10. gr. laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo:
Útgáfa rekstrarleyfis samkvæmt lögum þessum er háð því að kröfur á grundvelli laga um hollustuhætti og mengunarvarnir og laga um matvæli séu uppfyllt og, eftir því sem við á, að starfsleyfi sem gefin eru út af heilbrigðisnefndum sveitarfélaga fáið fyrir þeirri starfsemi sem umsókn lýtur að.
- b. 1. tölul. 4. mgr. orðast svo: Sveitarstjórnar sem m.a. staðfestir eftirfarandi atriði:
 - a. að starfsemi sé í samræmi við byggingarleyfi og skipulagsskilmála,
 - b. að lokaúttekt hafi farið fram á húsnæðinu,
 - c. að afgreiðslutími og staðsetning staðar sem umsókn lýtur að sé innan þeirra marka sem reglur og skipulag sveitarfélagsins segja til um,
 - d. að starfsemi sé í samræmi við ákvæði laga um hollustuhætti og mengunarvarnir og laga um matvæli og, þegar við á, mat heilbrigðisnefndar á grenndaráhrifum starfseminnar, þ.m.t. hljóðvist,
 - e. að kröfum um brunavarnir sé fullnægt samkvæmt mati slökkviliðs.
- c. 2., 3. og 5. tölul. 4. mgr. falla brott.

8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 11. gr. laganna:

- a. 1. mgr. orðast svo:
Rekstrarleyfi til starfsemi samkvæmt lögum þessum skal vera ótímabundið. Leyfishafi skal tafarlaust og í samræmi við 2. mgr. 12. gr. tilkynna leyfisveitanda að hann hyggist hætta hinni leyfis skyldu starfsemi.
- b. 1. málsl. 2. mgr. fellur brott.
- c. Orðin „gildistími leyfis“ í 1. málsl. 3. mgr. falla brott.
- d. Á eftir 3. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:
Í rekstrarleyfi skal koma fram númer sem leyfisveitandi úthlutar leyfishafa. Leyfishafi skal nota númerið í allri markaðssetningu á starfsemi sinni, svo sem í auglýsingum, á vefsíðum og bókunarsíðum, innlendum sem erlendum.

9. gr.

1. málsl. 6. mgr. 12. gr. laganna fellur brott.

10. gr.

13. gr. laganna orðast svo, ásamt fyrirsögn:

Skráningarskylda.

Hver sem hyggst bjóða upp á heimagistingu í samræmi við 1. mgr. 3. gr. skal tilkynna sýslumanni í viðkomandi umdæmi að hann hyggist leigja út lögheimili sitt eða eina aðra fasteign í sinni eigu. Aðila ber að staðfesta við skráningu að húsnæðið uppfylli kröfur í reglugerð um brunavarnir, það hafi hlotið samþykki sem íbúðarhúsnæði og að húsnæðið sé fullnægjandi með tilliti til hollustuhátta samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir.

Endurnýja þarf skráningu á ári hverju og við lok hvers almanaksárs skal aðili með skráða heimagistingu skila til sýslumanns yfirliti yfir þá daga sem húsnæði var leigt út ásamt upplýsingum um leigutekjur. Skil á upplýsingum skv. 1. málsl. er skilyrði fyrir endurnýjun skráningar á næsta almanaksári. Sýslumanni er heimilt að senda upplýsingar skv. 1. málsl. til skattýfirvalda.

Við skráningu heimagistingar skal sýslumaður úthluta aðila númeri skráningar og ber aðila að nota númerið í allri markaðssetningu og kynningu, þ.m.t. á vefsíðum, bókunarsíðum, á sjálfri fasteigninni og í auglýsingum hvers konar.

Um skráningarskylda aðila gilda, eftir því sem við á, ákvæði 19. og 26. gr.

Heimagisting sem uppfyllir skilyrði laga þessara telst ekki fara fram í atvinnuhúsnæði í skilningi laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995.

Í reglugerð skal kveða nánar á um framkvæmd skráningarskyldu, upplýsingar sem veita skal og kröfur til notkunar skráningarnúmers. Ráðherra er í reglugerð enn fremur heimilt að kveða á um að öll skráning, vinnsla og/eða allt eftirlit með heimagistingu geti farið fram hjá einu sýslumannsembætti.

11. gr.

Fyrirsögn III. kafla laganna verður: **Leyfisveitingar og skráningarskylda.**

12. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 15. gr. laganna:

- a. 1. málsl. 1. mgr. fellur brott.
- b. Orðið „jafnframt“ í 2. málsl. 1. mgr. fellur brott.
- c. Orðin „þótt leyfistími sé ekki liðinn“ í 1. málsl. 6. mgr. falla brott.
- d. Á eftir 6. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Sýslumanni er heimilt að fella niður rekstrarleyfi hafi ekki verið nein starfsemi af hálfu leyfishafa á þeim veitingastað, gististað eða skemmtistað sem fram kemur í leyfinu í samfelld tólf mánuði. Skal leyfishafa tilkynnt skriflega um að niðurfelling standi til og honum heimilað að gera athugasemdir við niðurfellinguna. Sýslumanni er heimilt að senda tilkynningar samkvæmt ákvæði þessu með rafrænum hætti á netfang leyfishafa.

13. gr.

Á eftir 15. gr. laganna kemur ný grein, 15. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Afskráning og synjun skráningar.

Sýslumaður skal afskrá heimagistingu verði aðili uppvís að því að leigja út húsnæði sitt til lengri tíma en 90 daga á ári hverju eða fyrir hærri fjárhæð en kveðið er á um í 3. tölul. 4. gr. laga um virðisaukaskatt.

Áður en kemur til afskráningar skal sýslumaður senda skráningaraðila tilkynningu þar um þar sem fram kemur tilefni afskráningar og skal skráningaraðila gefinn frestur til að andmæla eða bæta úr annmörkum sé það mögulegt.

Sýslumaður skal enn fremur synja um skráningu hafi heimagisting ítrekað verið afskráð, nýtingaryfirliti og upplýsingum um leigutekjur ekki verið skilað eða aðili ítrekað misnotað skráningu sína.

Sýslumanni er heimilt að senda tilkynningar samkvæmt ákvæði þessu með rafrænum hætti á uppgefið tölvupóstfang skráningaraðila.

14. gr.

Fyrirsögn IV. kafla laganna verður: **Synjun, brottfall, afturköllun og svipting rekstrarleyfis og afskráning.**

15. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 17. gr. laganna:

- a. Orðin „og eru til þess fallnir að valda ónæði, svo sem vegna hávaða“ í 1. mgr. falla brott.
- b. 4. málsl. 1. mgr. fellur brott.
- c. Á eftir 1. mgr. koma tvær nýjar málsgreinar, svohljóðandi:
Sækja þarf um tækifærisleyfi til áfengisveitinga við einstök tækifæri í atvinnuskyni hvort sem um beina sölu veitinganna er að ræða eða afhendingu þeirra, svo sem í kynningarskyni, á sýningum eða sem lið í hvers konar samkomu- og/eða ráðstefnuhaldi, hvort sem er innan dyra, undir berum himni eða í tjaldi. Slík leyfi verða eingöngu gefin út þegar atburður fer fram á stað sem ekki hefur rekstrarleyfi en þó almennt ekki oft en tólf sinnum ár hvert vegna sama staðar. Tækifærisleyfi til áfengisveitinga má þó samþykkja sem viðbót við gilt rekstrarleyfi, svo sem vegna tímabundins viðbótarafgreiðslutíma áfengisveitinga.
Ekki þarf tækifærisleyfi fyrir einkasamkvæmum.
- d. Í stað orðanna „einnar viku“ í 1. málsl. 2. mgr. kemur: þriggja vikna.
- e. 1. málsl. 3. mgr. orðast svo: Leyfisveitandi getur bundið leyfi eftirfarandi skilyrðum að fengnum umsögnum lögreglustjóra, heilbrigðisnefnda, sveitarstjórnar, slökkviliðs og eftir atvikum annarra umsagnaraðila skv. 10. gr.
- f. Í stað orðsins „hann“ í 2. tölul. 3. mgr. kemur: lögreglustjóri.
- g. Á eftir orðinu „lögreglumenn“ í 3. tölul. 3. mgr. kemur: eða öryggisvakt slökkviliðs.
- h. Á eftir orðinu „lögreglustjóri“ í 4. tölul. 3. mgr. kemur: eða slökkviliðsstjóri.
- i. 4. mgr. fellur brott.

16. gr.

18. gr. laganna fellur brott.

17. gr.

Við 20. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Leyfisveitandi skal enn fremur birta lista yfir skráða heimagistingu í miðlægu kerfi og á heimasíðu sinni. Nánar skal kveðið á um birtingu upplýsinga í reglugerð.

18. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 21. gr. laganna:

- a. Á eftir 1. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Sýslumenn skulu hafa eftirlit með skráðum og skráningarskyldum aðilum, svo sem varðandi skráningarskyldu, tímalengd útleigu í heimagistingu og skil á nýtingaryfirliti og upplýsingum um leigutekjur. Sýslumenn geta leitað atbeina lögreglu við eftirlit með skráðum og skráningarskyldum aðilum. Þá skulu sýslumenn einnig sinna eftirliti með notkun á leyfisnúmeri í rekstrarleyfisskyldri starfsemi, sbr. 4. mgr. 11. gr.

- b. 3. mgr. orðast svo:

Heilbrigðisnefnd skal tilkynna viðkomandi leyfisveitanda ef fyrirhuguð er svipting starfsleyfis eða ef starfsemi uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru til heimagistingar samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir, nr. 7/1998, og um frávik sem koma fram í eftirliti. Leyfisveitandi skal tilkynna heilbrigðisnefnd ef fyrirhuguð er svipting rekstrarleyfis eða afskráning heimagistingar.

- c. Á eftir orðunum „rekstur leyfishafa“ í 4. mgr. kemur: eða skráðs aðila; og í stað orðanna „endurnýjun þess“ í sömu málsgrein kemur: skráningu.

19. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 22. gr. laganna:

- a. Fyrri málslíður 1. mgr. orðast svo: Hver sá sem brýtur gegn 4. mgr. 4. gr. um nektarsýningar eða 5. gr. um dvöl ungmenna á veitingastöðum eða rekur leyfisskylda starfsemi án tilskilins leyfis, sbr. 7., 12. og 17. gr., skal sæta sektum nema þyngri refsing liggi við samkvæmt öðrum lögum.

- b. Á eftir 1. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Hver sá sem rekur heimagistingu án skráningar skal sæta sektum nema þyngri refsing liggi við samkvæmt öðrum lögum.

- c. Í stað orðanna „1. og 2. mgr.“ í 3. og 4. mgr. kemur: 1.–3. mgr.

20. gr.

Á eftir 22. gr. laganna kemur ný grein, 22. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:

Stjórnvaldssektir.

Sýslumaður getur lagt stjórnvaldssektir á hvern þann sem rekur heimagistingu án skráningar skv. 13. gr., stundar útleigu lengur en 90 daga á hverju almanaksári eða fyrir hærri fjárhæð en kveðið er á um í 3. tölul. 4. gr. laga um virðisaukaskatt.

Einnig er sýslumanni heimilt að leggja stjórnvaldssektir á hvern þann sem ekki notar númer rekstrarleyfis eða skráningar í markaðssetningu skv. 4. mgr. 11. gr. og 3. mgr. 13. gr.

Stjórnvaldssektir geta numið frá 10 þús. kr. til 1 millj. kr. fyrir hvert brot, eru aðfararhæfar og skulu renna í ríkissjóð. Við ákvörðun sekta skal tekið tillit til alvarleika brots.

Gjaldtagi stjórnvaldssektar er 30 dögum eftir að ákvörðun um sektina var tekin. Um ákvörðun og útreikning dráttarvaxta fer eftir lögum um vexti og verðtryggingu.

Stjórnvaldssektum má beita óháð því hvort lögbrot eru framin af ásetningi eða gáleysi.

Aðili máls getur skotið ákvörðun sýslumanns um stjórnvaldssektir til ráðherra innan þriggja mánaða frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðunina. Málskot til ráðherra frestar aðför.

21. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 23. gr. laganna:

- a. Orðin „útrunnið rekstrarleyfi hefur ekki verið endurnýjað“ í a-lið 1. mgr. falla brott.
- b. Í stað „18. gr.“ í c-lið 1. mgr. kemur: 17. gr.
- c. Við 1. mgr. bætist nýr stafliður, svohljóðandi: Þegar rökstuddur grunur er um að fram fari nektarsýningar eða að með öðrum hætti sé gert út á nekt starfsmanna eða annarra sem eru á staðnum.
- d. Á eftir 2. mgr. kemur ný málsgrein, svohljóðandi:

Sýslumaður getur farið fram á að lögreglustjóri, án fyrirvara eða aðvörunar, stöðvi skráningarskylda starfsemi sem fram fer án skráningar. Heimilt er að útfæra þetta úrræði nánar í reglugerð.

22. gr.

Í stað orðanna „Um gjald“ í 24. gr. laganna kemur: Um skráningargjald og gjald.

23. gr.

Ákvæði til bráðabirgða I og II í lögnum falla brott.

24. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2017.

25. gr.

Breyting á öðrum lögum.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á 11. gr. laga um aukatekjur ríkissjóðs, nr. 88/1991, með síðari breytingum:

- a. 20. tölul. orðast svo: Gistileyfi og skráningargjald skv. 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald
 - a. flokkur I (skráningargjald) 8.000 kr.
 - b. flokkur II 30.000 kr.
 - c. flokkur III 38.000 kr.
 - d. flokkur IV 250.000 kr.
- b. 21. tölul. orðast svo: Veitingaleyfi skv. 4. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald
 - a. flokkur II 200.000 kr.
 - b. flokkur III 250.000 kr.
- c. 22. tölul. orðast svo: Tækifærisleyfi fyrir skemmtun skv. 17. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald 10.000 kr.
- d. 23. tölul. orðast svo: Tækifærisleyfi fyrir áfengisveitingar skv. 17. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald 31.500 kr.
- e. 24. tölul. fellur brott.

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

Öll rekstrarleyfi sem gefin hafa verið út á grundvelli laga nr. 85/2007 halda gildi sínu fram að endurnýjun samkvæmt leyfisbréfi enda komi ekki til niðurfellingar eða sviptingar. Þegar leyfi hefur runnið út skal sækja um nýtt rekstrarleyfi á grundvelli laganna.

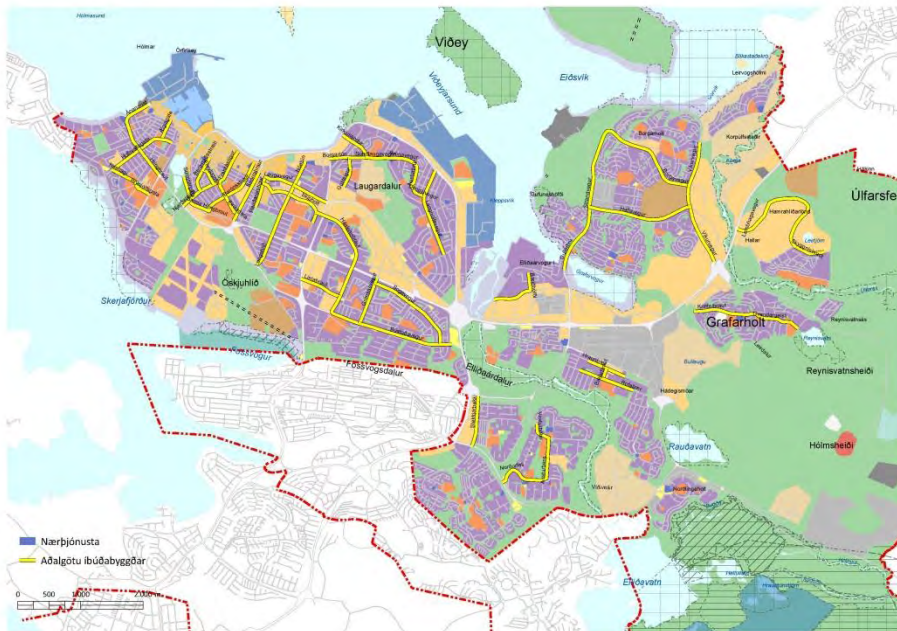
II.

Þegar kemur að lokum gildistíma er leyfisveitanda heimilt að gefa út rekstrarleyfi til bráðabirgða með sömu skilmálum og giltu um hið fyrra leyfi til allt að þriggja mánaða. Á gildistíma bráðabirgðaleyfis skal leyfishafi sækja um nýtt leyfi á grundvelli nýrra laga eða skrá starfsemi sína í samræmi við ákvæði þar um. Einungis er heimilt að framlengja bráðabirgðaleyfi ef umsækjanda verður ekki kennt um tafir á útgáfu nýs leyfis eða skráningu.

Samþykkt á Alþingi 31. maí 2016.

Stefna um veitinga- og gististaði

Opinn fundur, Borgartúni kl. 17.00-18.30, 21. júní 2017



Opinn kynningarfundur um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur

Gildandi stefna um veitinga- og gististaði

Hvaða atriði stefnunnar eru til endurskoðunar og forsendur breytinga.

Breytingartillögur

Drög að breyttum heimildum um veitinga- og gististaði eftir landnotkunarsvæðum.

Haraldur Sigurðsson, skipulagsfræðingur, deildarstjóri aðalskipulags kynnir

Umræður og fyrirspurnir

Fundarstjóri: Halldór Nikulás Lárusson

Einnig til svara á fundinum eru :

Hjálmar Sveinsson, formaður umhverfis- og skipulagsráðs,

Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur sviðsstjóra

Jón Kjartan Ágústsson, skipulagsfræðingur

Halldóra Hrólfsdóttir, skipulagsfræðingur, ritari

Stefna um veitinga- og gististaði

Tilgangur fundar

- Kynna drög að breytingum
- Breyting á almennum heimildum um veitinga- og gististaði
- Breyttar skilgreiningar á einstökum landnotkunarsvæðum, þ.m.t. aðalgötur



✓ Verklýsing

✓ Kynning verkýsingar

Desember 2016-Janúar 2017

Frumdrög samþykkt til kynningar í
umhverfis- og skipulagsráði 26. apríl sl.

✓ Vinnslutillaga

Frumdrög send hagsmunaaðilum
Opinn fundur 21. júní

Forkynning tillögu (drög)

Apríl – Júní 2017

Tillaga

Formleg kynningu tillögu og óskað eftir
skriflegum athugasemdum

Auglýsing

September – Október 2017

Afgreiðsla



- Heimagisting í flokki I verður bundin við hámark 90 daga, til samans á heimili viðkomandi og/eða í annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota. Heilsárs gistingu er þar með útrýmt innan íbúðarbyggðar, miðað við gildandi ákvæði aðalskipulags, nema hún sé skilgreind sem flokkur II við aðalgötur eða í kjörnum.
- Gististaðir í flokkum IV og V eru sameinaðir. Áhrif þessa eru takmörkuð, þar sem heimildir um viðkomandi flokka fylgjast ávallt að í skilgreiningum landnotkunar í gildandi aðalskipulagi.
- Rekstrarleyfi útgefin af sýslumanni verða eftir lagabreytingu ótímabundin.
- Veitingastaðir í flokki II, sem heimila vínveitingar, verða ekki lengur háðir lagaákvæðum um opnunartíma.

Megin markmið og tilgangur breytingartillagna eru eftirfarandi:

- Að stefnuákvæði aðalskipulagsins og skýringar endurspegli breytt lög um veitinga- og gististaði
- Að breyta og bæta einstök stefnuákvæði og framsetningu stefnunnar um gisti- og veitingastaði í ljósi reynslunnar að framfylgja viðkomandi ákvæðum
- Að huga að afmörkuðum breytingum á stefnu um gististaði vegna mögulegra áhrifa breyttra lagaákvæða
- Endurbæta stefnu um gististaði í ljósi vaxtar ferðapjónustunnar

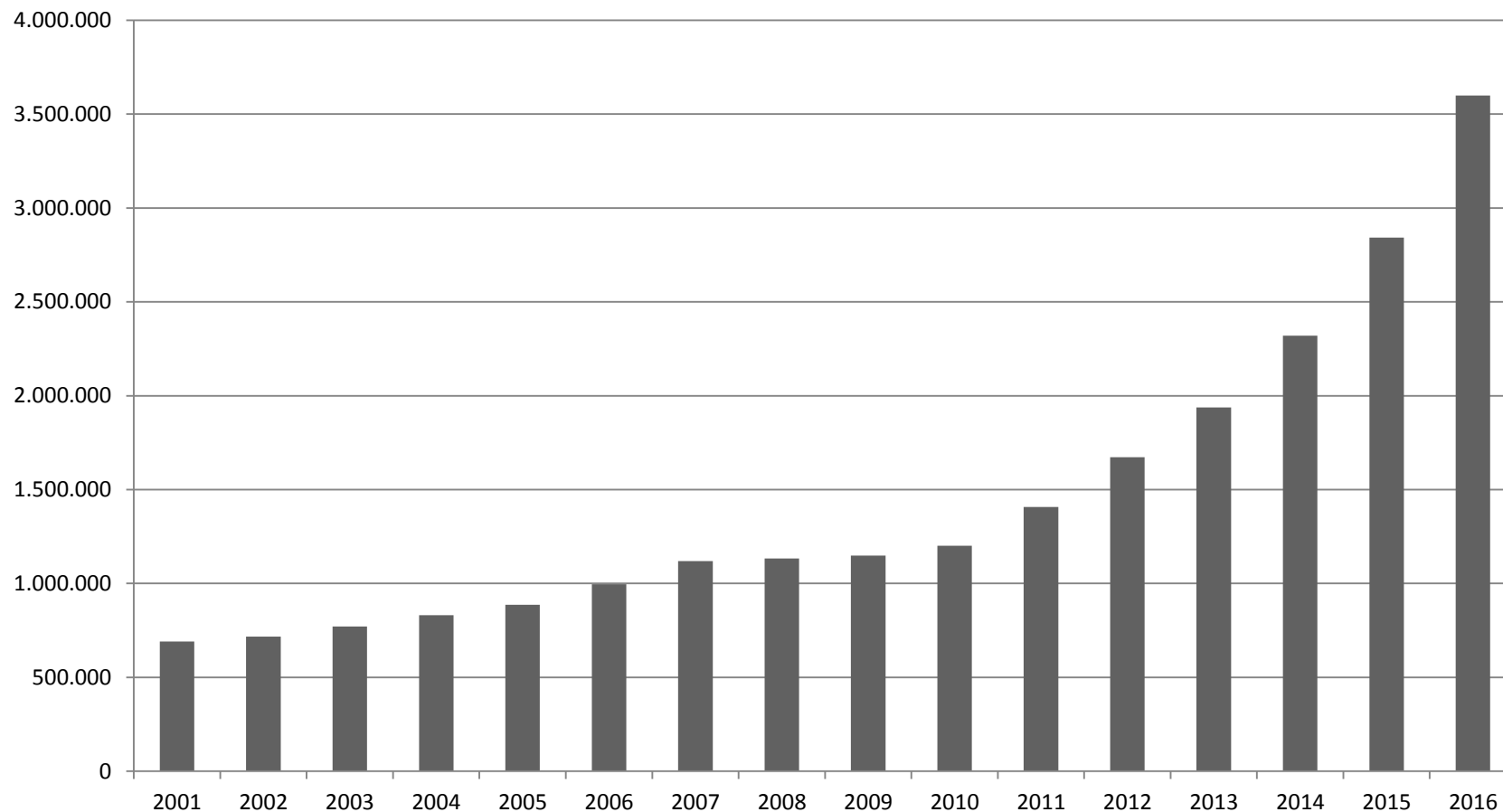
Stefna um gististaði í aðalskipulagi – endurskoðun

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 staðfest í febrúar 2014 - stefna mótuð 2012-2013
- Ákvæði um sérstaka úttekt á þróun ferðapjónustu í miðborginni:
„Vinna sérstaka stefnu og úttekt um hótél og gististaði, sem verði kláruð áður en ráðist verður í gerð hverfisskipulags fyrir miðborgina“
- Gjörbreyttar forsendur og reynslan af beitingu gildandi ákvæða
- Skipulagsbreytingar, samþykktar og í ferli:
 - ✓ Sérskilmálar í deiliskipulagi Kvosarinnar – kvóti á gististaði í flokki II-V (júní 2015)
 - ✓ Endurskoðun miðborgarstefnu boðuð – verklýsing (febrúar 2016)
 - ✓ Takmarkanir á gistiþjónustu í miðborgarkjarna (M1a) - í auglýsingu til 23. júní
 - ✓ **Almennar heimildir um gisti- og veitingastaði – verklýsing kynnt í nóv. 2016.**
- Vinnuhópar – endurskoðun stefnu um gististaði
- Lagaumhverfi – túlkun laga



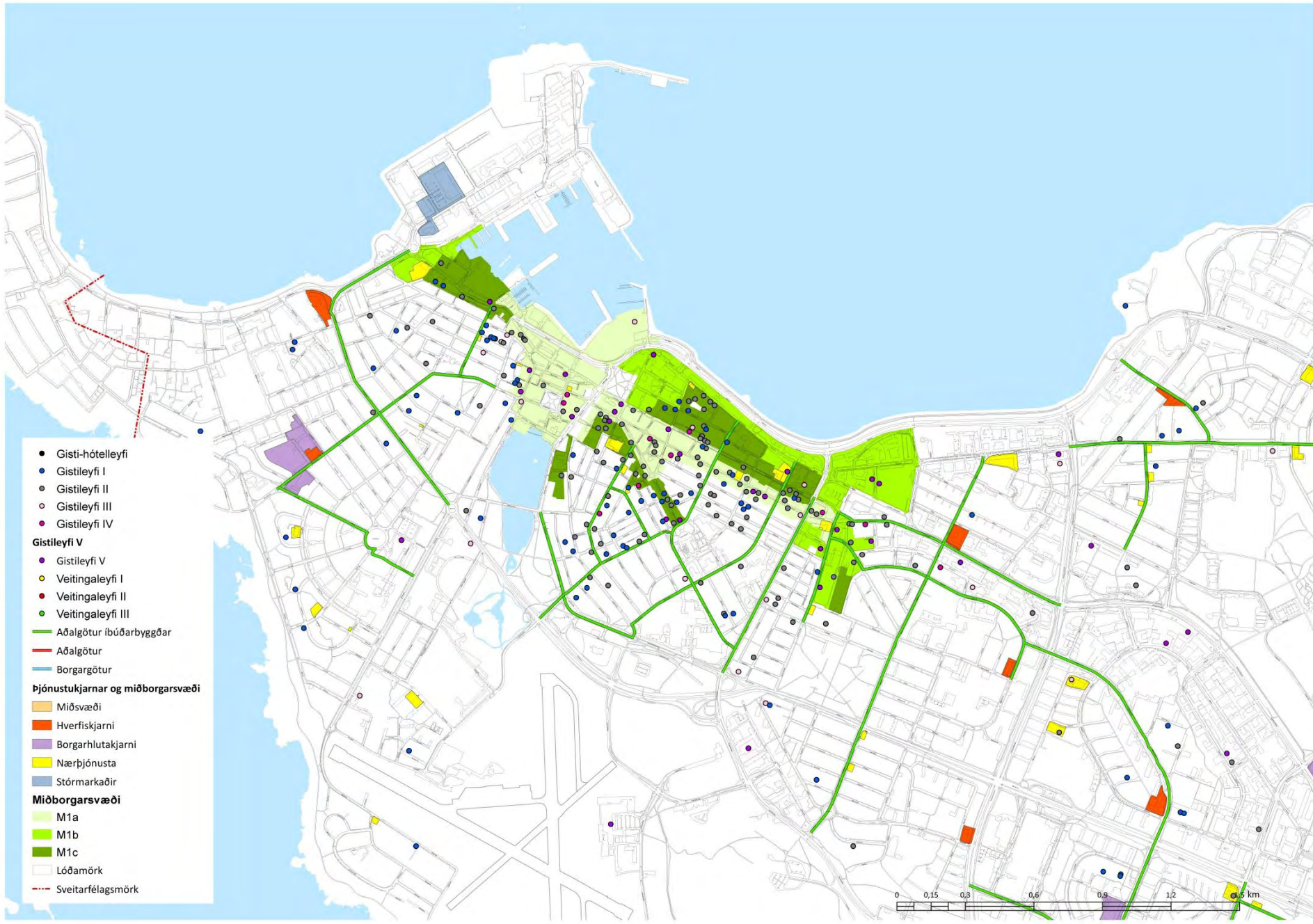
Gistinætur á höfuðborgarsvæðinu 2001-2016

Skráðar nætur. Heimild: Hagstofa Íslands



Gististaðir í flokki I-V og stefnuákvæði AR2010-2030

Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu

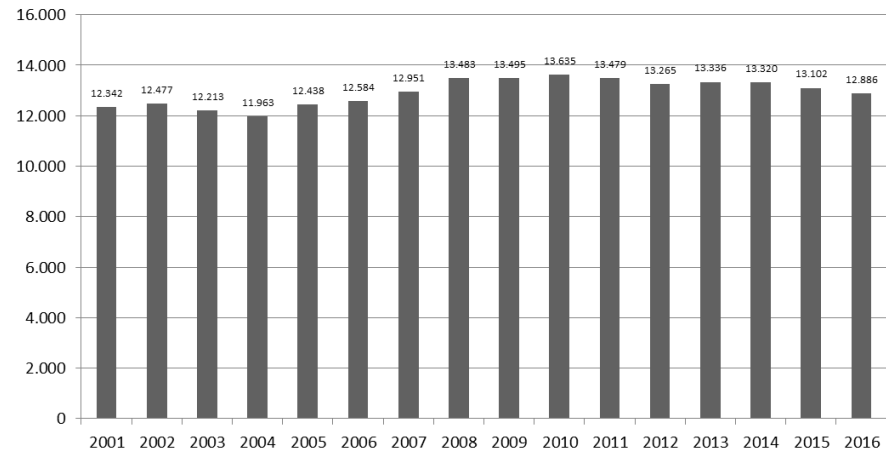


Ógn við hverfissamfélagið og hina sögulegu byggð ?

Lykil mælikvarðar á þróunina

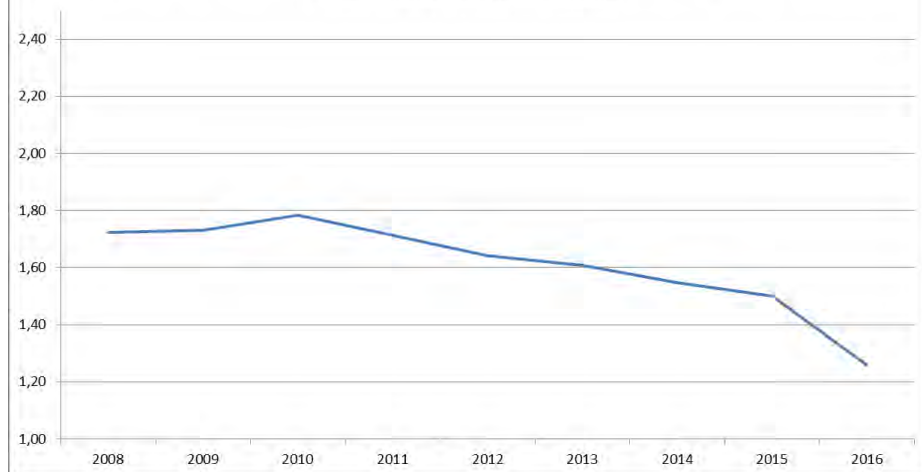


Íbúafjöldi innan Hringbrautar í Reykjavík 2001-2016



Meðalfjöldi íbúa á íbúð í miðborgarkjarna M1a, Laugavegur+.

Heimild: Borgarsjá, Umhverfis- og skipulagssvið

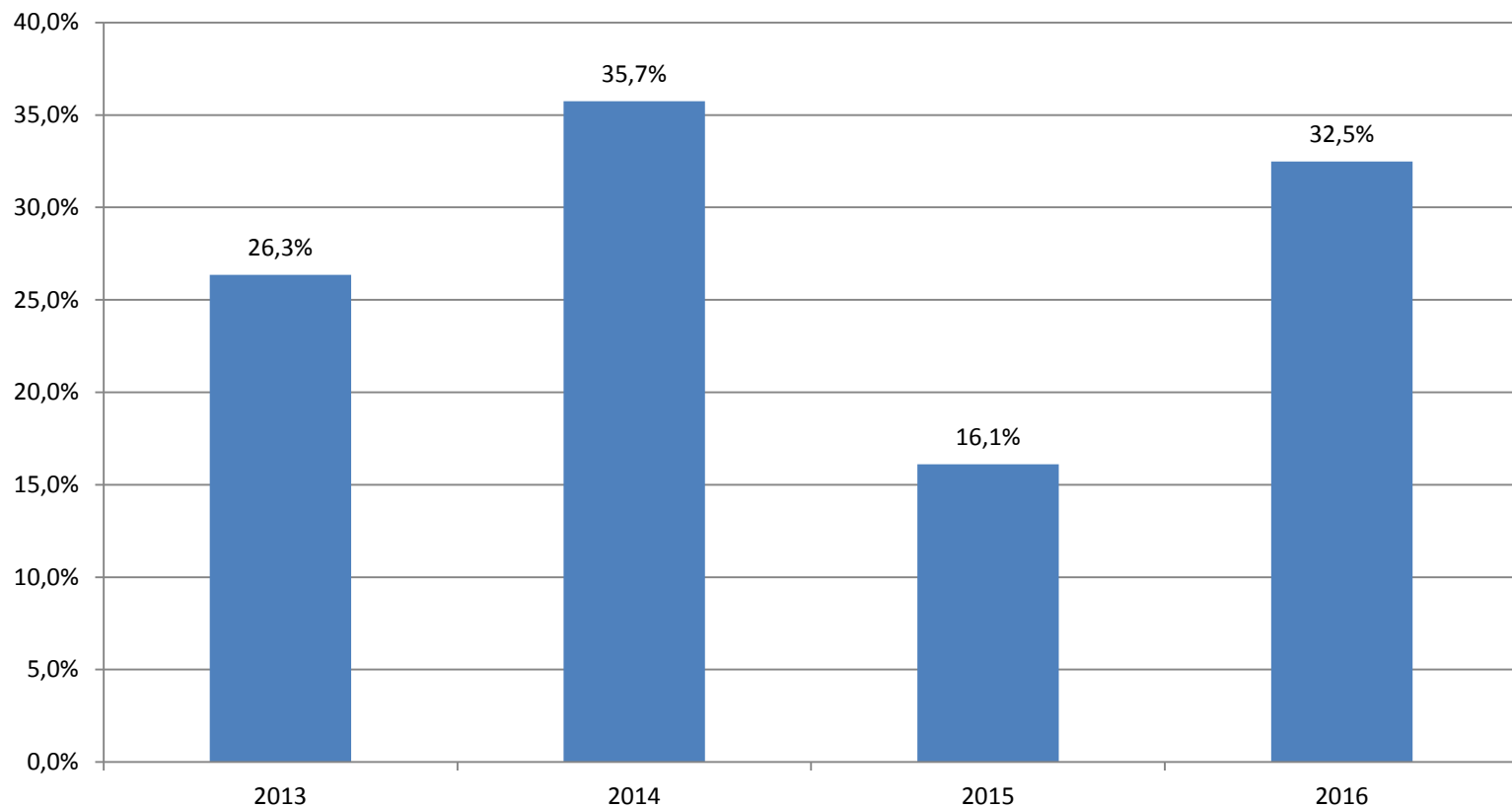


Ógn við atvinnuþróun?

Lykil mælikvarðar á þróunina

Hótel og veitingastaðir sem hlutfall af atvinnuhúsnæðis.

Samþykkt áform um nýbyggingar. Heimild: Byggingarfulltrúi 2016, 2017



Stefna um veitinga- og gististaði í
gildandi aðalskipulagi

A large, dark, industrial propeller with four blades is the central focus. It is mounted on a heavy metal structure. In the background, a bright light source, possibly a grinding wheel, creates a large, hazy glow of sparks and dust. The overall scene is industrial and dramatic, with a mix of dark metal and bright light.

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...

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Hvar má opna veitingastaði og byggja hótél og gistiheimil? - Almenn ákvæði

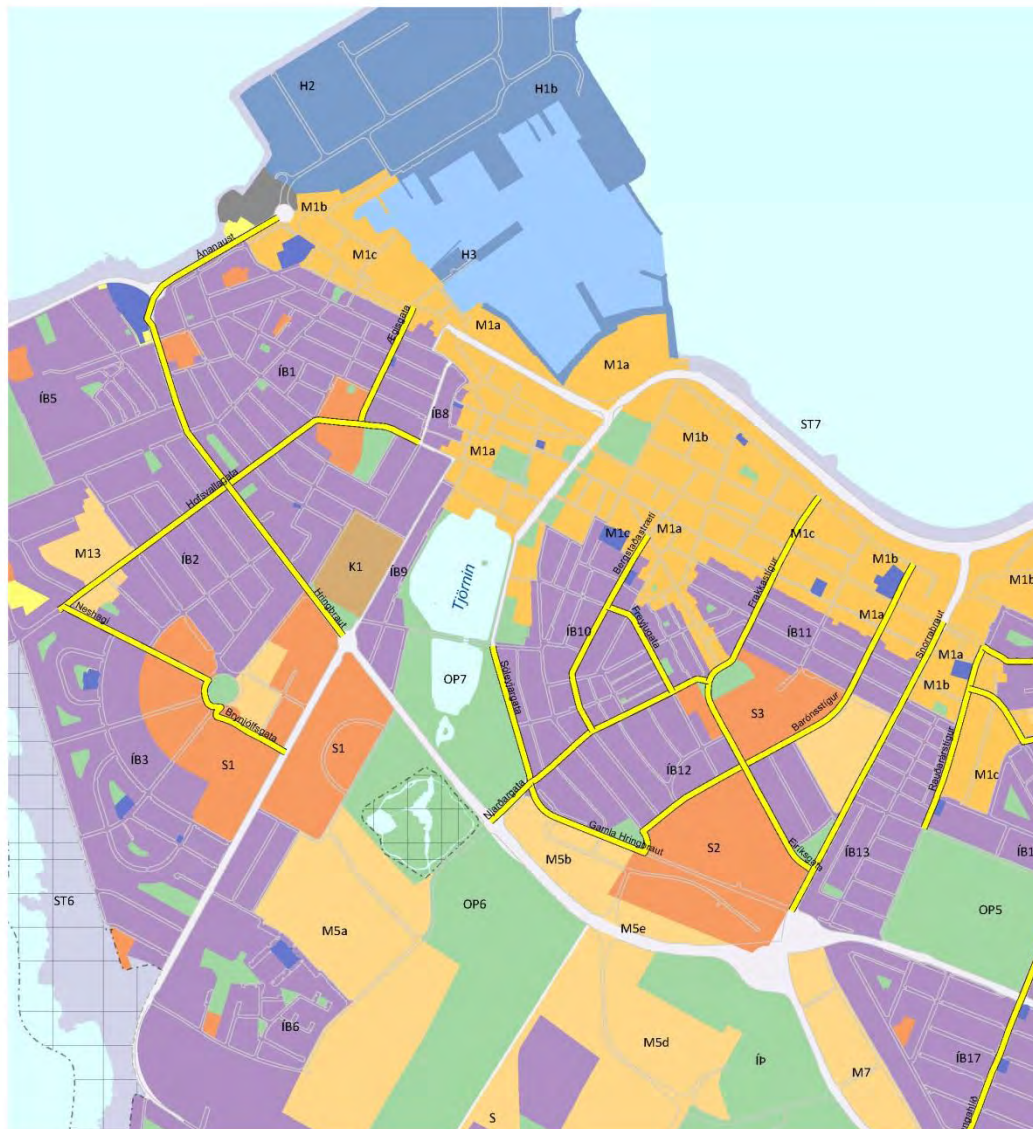
Tafla 2. Veitingastaðir. Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, svo sem um útveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.				
	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Aðalgötur	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Bländuð byggð (BB)	Já	Já	Nei	Opnunartími allra flokka takmarkast við kl. 23
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/Nei	Flokkur III háður mati í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	Nei	
Hverfiskjarnar	Já	Já	Nei	
Miðborg og miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin - rúmar heimildir (sjá kort)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 4.30 um helgar/frídaga
Miðborgin - almennar heimildir (sjá kort)	Já	Já	Já	
Miðborgin - takmarkaðar heimildir (sjá kort)	Já	Já	Já/Nei	Flokkur III til allt að 1.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 4.30 um helgar/frídaga á svæðum M3c,d,e
Skeifan-Sagamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já	Já	
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M7)	Já	Já	Nei	
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleynir (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Dugguvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 1.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Athafnasvæði (AT)	Já	Já	Já	
Lánaðarsvæði	Já	Já	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Já	Já	Nei	
Örfrísey - blandað athafnasvæði (H2)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 4.30 um helgar/frídaga
Afbreytingar- og ferðamannasvæði (AF)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 1.00 um helgar/frídaga og kl. 23.00 virka daga
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	Nei	
Öbyggð svæði (ÖB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	
* Veitingastaður án áfengisveitinga. Opnunartími átakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði.				
** Veitingastaður með áfengisveitingum, einkum með matsölu, og án háværar tónlistar. Opnunartími skal ávallt takmarkast við kl. 23. Sala áfengis hefst ekki fyrr en kl. 11.				
*** Áfengisveitingastaður þar sem leika má háværa tónlist. Opnunartími og sala áfengis miðast almennt við kl. 11.00-1.00 á virkum dögum og kl. 11.00-3.00 aðfararnótt laugardags og sunnudags og almennra frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði.				

Tafla 3. Gististaðir. Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmæðferðarreglum 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	
Bländuð byggð (BB)	Já	Já	Já	Já	Já	
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótélum 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 - bländuð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - bländuð miðborgarbyggð - íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já	Já	Nei	Nei	
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sagamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/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	
Lánaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	Já	
Örfrísey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já	Já	Nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Afbreytingar- 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 hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Öbyggð svæði (ÖB)	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já	Já	Já	Gera þarf grein fyrir hótélum/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/edá veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt.						



Sértæk ákvæði fyrir íbúðarbyggð – Aðalgötur og nærbjónustukjarnar

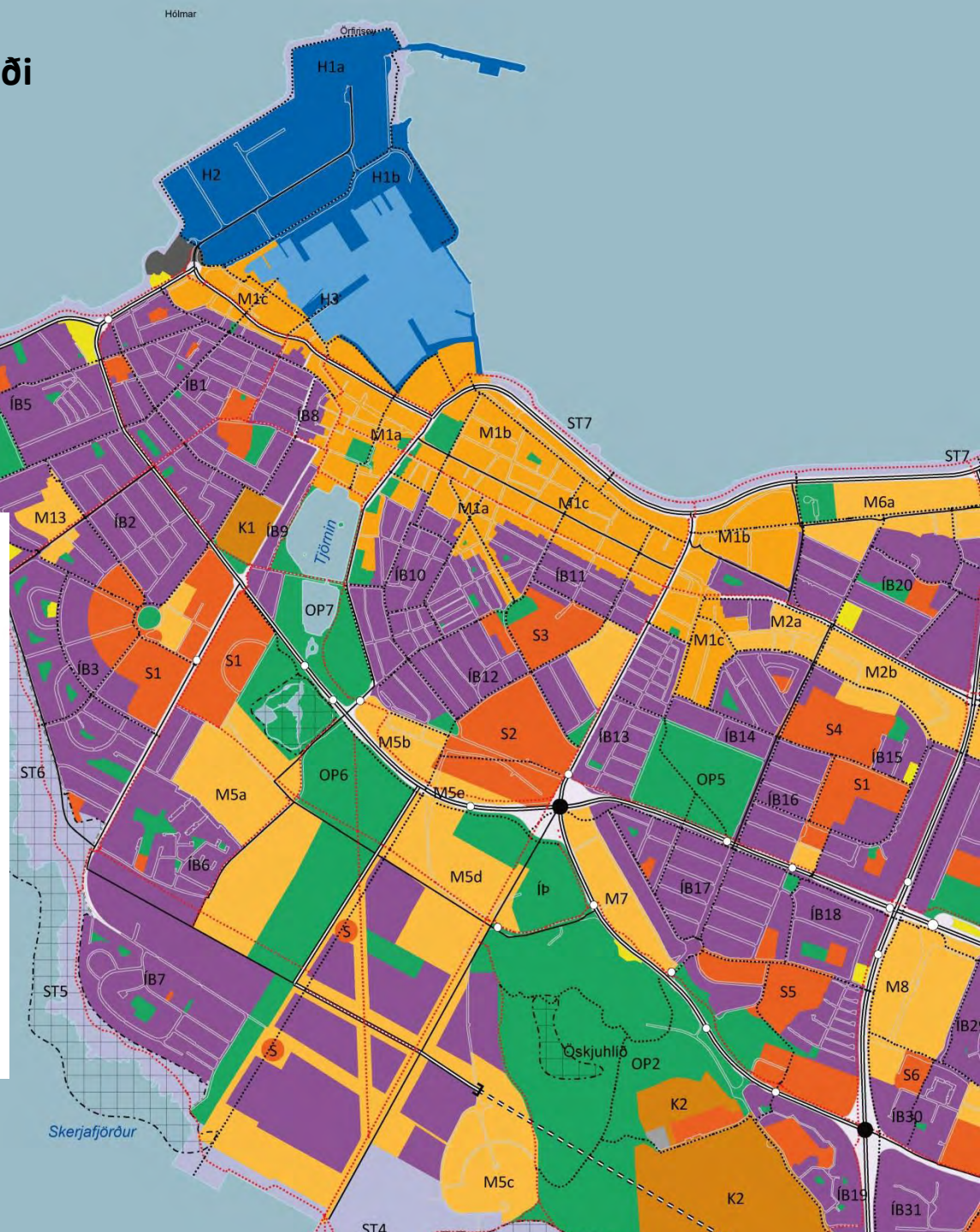
- Veitinga- (I-II) og gististöðum (flokkur II og III) beint á svæði innan íbúðarbyggðar (kjarna og aðalgötur), þar sem starfsemin skapar minnst ónæði .
- Reynt að stemma stigu við fjölgun stærri gististaða innan rótgróinna íbúðarhverfa og friðsælum húsagötum.
- Heimagisting (flokkur I) almennt heimil 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
- Ný lög breyta gildi stefnuákvæðanna

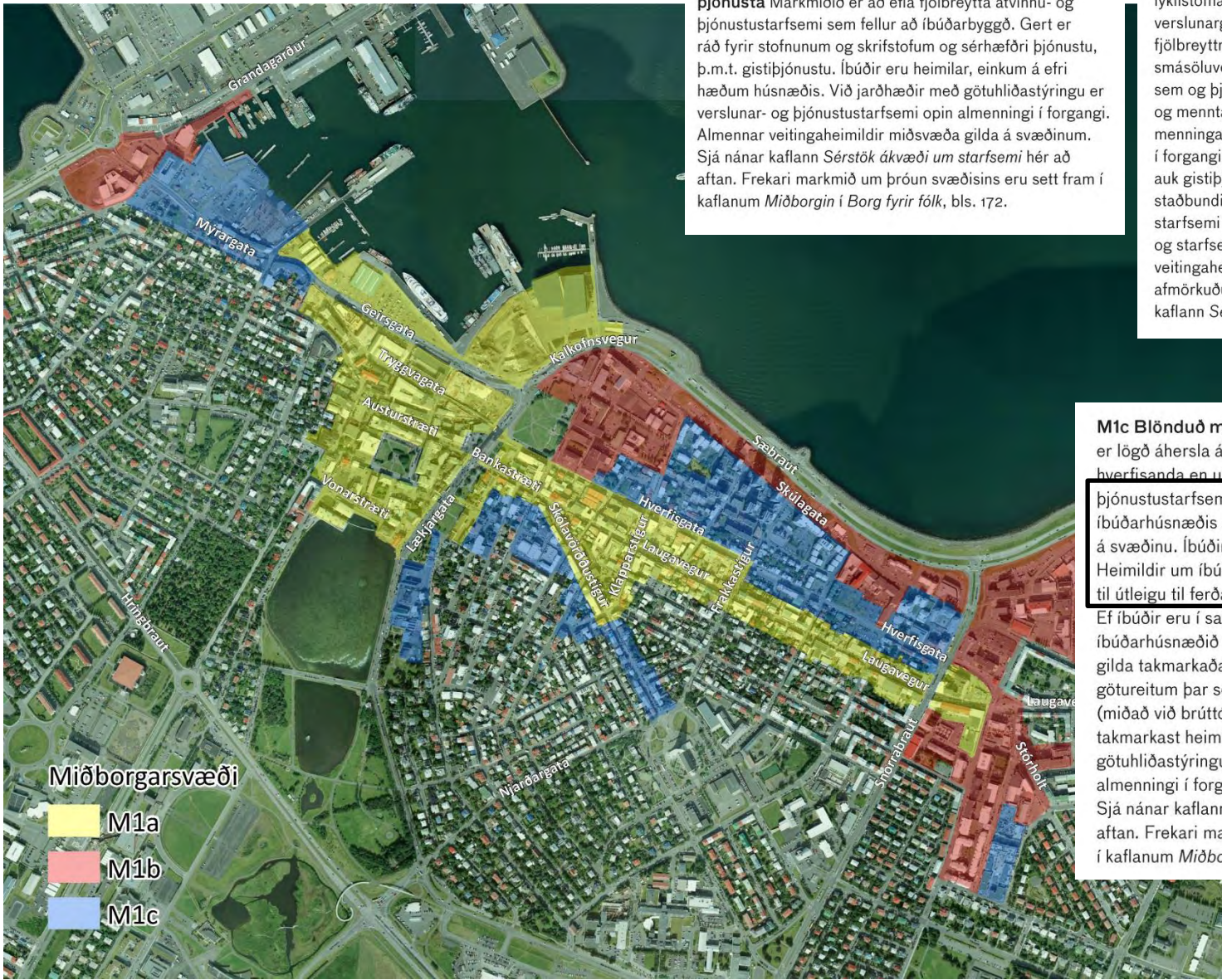


Miðborgin – sérstök markmið og ákvæði

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.





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 almenningsskýrum 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 götueitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfhlöt 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.



Breytingartillögur (drög)

Við vinnslu breytingartillagna og í samráðsferli gætu komið fram fleiri atriði, varðandi stefnu um veitinga- og gististaði, sem einnig þyrfti að huga að í endanlegri tillögu. Þær breytingartillögur sem hér eru settar fram geta einnig tekið breytingum eða verið felldar út að loknu samráðs- og kynningarferli.

Yfirlit:

- Almennar heimildir um veitingahús (tafla 2, bls. 221)
- Almennar heimildir um gististaði (tafla 3, bls. 222)
- Endurskoðun grunn skilgreininga fyrir aðalgötur og nærþjónustukjarna. Lega aðalgatna og staðsetning kjarna
- Endurskoðun skilgreiningar svæðisins M1c innan miðborgarinnar (sbr. auglýst tillaga fyrir svæði M1a)
- Almennar endurbætur á framsetningu stefnunnar

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Breytingar á ákvæðum um vínveitingahús – almenn ákvæði (drög)

Tafla 2. Veitingastaðir. Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, s.s. varðandi útveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.

	Veitingastaðir			Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/fridaga.
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/fridaga.
aðalgötur	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/fridaga.
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Flokkur III háður skilyrðum eftir svæðum
Miðborgin - rýmri heimildir (sjá mynd 5, bls. 220)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/fridaga
Miðborgin - almennar heimildir (sjá mynd 5, bls. 220)	Já	Já	Já	
Miðborgin - takmarkaðar heimildir (sjá mynd 5, bls.220)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/fridaga og kl. 23.00 virka daga
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/fridaga á svæðum M2c,d,e
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já	Já	
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M7)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	
þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Já	Já	Já	
Fossaleynir (M10)	Já	Já	Já	
Hádegismóar (M17)	Já	Já	Já	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/fridaga og kl. 23.00 virka daga
Athafnasvæði (AT)	Já	Já	Já	
Íðnaðarsvæði	Já	Já	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Já	Já	Nei	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Já	Já	Já	Flokkur III til allt að 04.30 um helgar/fridaga
Örfirisey - fiskihöfn (H1b)	Já	Já	Já	
Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III til allt að 01.00 um helgar/fridaga og kl. 23.00 virka daga
Íþróttasvæði (ÍÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	
Opín svæði (OP)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Flokkur I- III háðir heimildum í deiliskipulagi
Óbyggð svæði (ÓB)	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Nei	Nei	Nei	

* Veitingastaður án áfengisveitinga. Opnunartími ótakmarkaður nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði.
** Umfangsleitir veitingastaðir þar sem starfsemi er ekki til þess fallin að seldu dræði í nágrönninu, svo sem með háverni tónlist og kalla ekki á mikið eftirlit og/eda löggæslu. Opnunartími skal almennt takmarkast við kl. 01 um helgar og á frídögum en kl. 23 virka daga. Sala áfengis hefst ekki fyrr enn kl. 11
*** Umfangsmikil áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er hávar tónlist og kalla á meira eftirlit og/eda löggæslu. Opnunartími og sala áfengis mældist almennt við kl. 11.00-01.00 á virkum dögum og kl. 11.00-03.00 aðfararnótt laugardags og sunnudags og almennra frídaga, nema annað sé tilgreint fyrir viðkomandi landnotkunarsvæði

- **Víðari heimildir á verslunar- og þjónustusvæðum og hverfiskjörnum. Flokkur III mögulegur en háður heimildum í deiliskipulagi**
- **Víkkun heimilda á miðsvæði M7. Skógarhlíð**
- **Strandsvæði hafi sambærilegar heimildir og opin svæði en ávallt háð heimildum í deiliskipulagi**
- **Víðari heimildir á opnunartíma veitingastaða í flokki II**

Eftirfarandi fyrirvari gildir áfram um töfluna (verður settur í neðanmálsgrein töflu):

„Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að endurnýja leyfi um starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins[26. febrúar 2014], enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.“

Það er einnig mikilvægt að hafa í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis, t.a.m. eru grenndaráhrif vínveitingastaða á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Breytingar á ákvæðum um gististaði - almenn ákvæði (drög)

Tafla 3. Gististaðir. Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum.					
	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgata
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/n ei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleynir (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Athafnasvæði (AT)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi
Iðnaðarsvæði	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði (H)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Aftþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	Nei	Já	Já	Já	
Íþróttasvæði (Íþ)	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi
Kirkjugarðar (K)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Opin svæði (OP)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Strandsvæði (ST)	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi
Öbyggð svæði (ÖB)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Landbúnaðarsvæði (L)	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Frístundabyggð (F)	Já	Nei	Nei	Nei	

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistasala að hámarki 90 daga; Flokkur II: Gististaður án veitinga; Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum

- Opnun á víðari heimildir á athafnasvæðum en ávallt háðar heimildum í deiliskipulagi
- Gististaðir í flokki IV ekki útilokaðir á M1c og í borgarhlutakjarna, en háðir heimildum í deiliskipulagi. Til samræmis við vínveitingaheimildir
- Víkkun heimilda á miðsvæði M7. Skógarhlíð
- Heimildir á íþróttasvæðum (golfvelli, þjóðarleikvangur) víkkaðar en háðar heimildum í deiliskipulagi
- Strandsvæði samræmd stefnu um opin svæði
- Tafla uppfærð samanber tillögur að hertum skipulagsákvæðum í miðborginni (M1a og M1c)
- Möguleg þrenging heimilda við aðalgötur (sjá að neðan)

„Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að endurnýja leyfi um starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins[26. febrúar 2014], enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almenntri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.“

Það er einnig mikilvægt að hafa í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis, t.a.m. eru grenndaráhrif gististaðar á nærliggjandi byggð metin, ef heimilaðar eru vínveitingar á staðnum og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.



- Aðalgötur verði eingöngu bundnar við íbúðarbyggð, þar með felldar útúr miðborginni og þar sem þær liggja með miðsvæði á beggja vegu
- Skýrar heimildir settar þar sem aðalgötur liggja meðfram öðrum landnotkunarsvæðum á aðra hlið
- Kort yfir aðalgötur og kjarna (mynd 1 bls. 205) verði bætt. Tafla fylgi með korti, með lista yfir götur og götuhluta
- Í samræmi við verklýsingu verði ekki grundvallar breytingar gerðar á stefnunni, en mögulegt að endurskoða afmörkun einstakra gatna og bæta við aðalgötuheimildum á afmörkuðum götuhlutum

- A. Skilgreining endurbætt einkum til að skýra frekar til hvaða húsa aðalgötuheimildir taka og önnur atriði til að skerpa á túlkun
- B. Aðalgötuheimildir þrengdar sérstaklega varðandi gististaði, auk almennra endurbóta til að skerpa á túlkun
- C. Stefna um aðalgötur verði almennt háðar frekari útfærslu í hverfisskipulagi. Leyfisveitingar á grundvelli aðalgötuheimilda í aðalskipulagi, taki eingöngu til núverandi atvinnuhúsnæðis (ekki útfært)

**A: Skerpt á túlkun og bann við gististöðum
á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis**

„Meðfram aðalgötum (sjá mynd 1, bls. 205) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða **sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti**. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III.

Opnunartími veitingastaða er til allt að **01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221)**. Breytt notkun, **vegna opnunar veitingastaðar**, í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. **Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, skal vera háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi.**

Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.

Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði, þá gilda aðalgötuheimildirnar, nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi

Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.“

*Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús. Rýmri heimildir gilda almennt um allt skráð atvinnuhúsnæði sem stendur við viðkomandi aðalgötu, þ.m.t. bakhús.

Áréttað er að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfa/útgáfu leyfa, t.a.m. varðandi grenndaráhrif á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. Heimildarákvæði um viðkomandi starfsemi samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

**B: Ákveðnari takmarkanir á gististarfsemi
og rýmri túlkun á afmörkun aðalgötuheimilda**

„Meðfram aðalgötum (sjá mynd 1, bls. 205) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III.

Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, skal vera háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. **Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við *Minni gistiheimili*, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.**

Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, **hér með talinn hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu*** og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða.

Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði, þá gilda aðalgötuheimildirnar, nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi

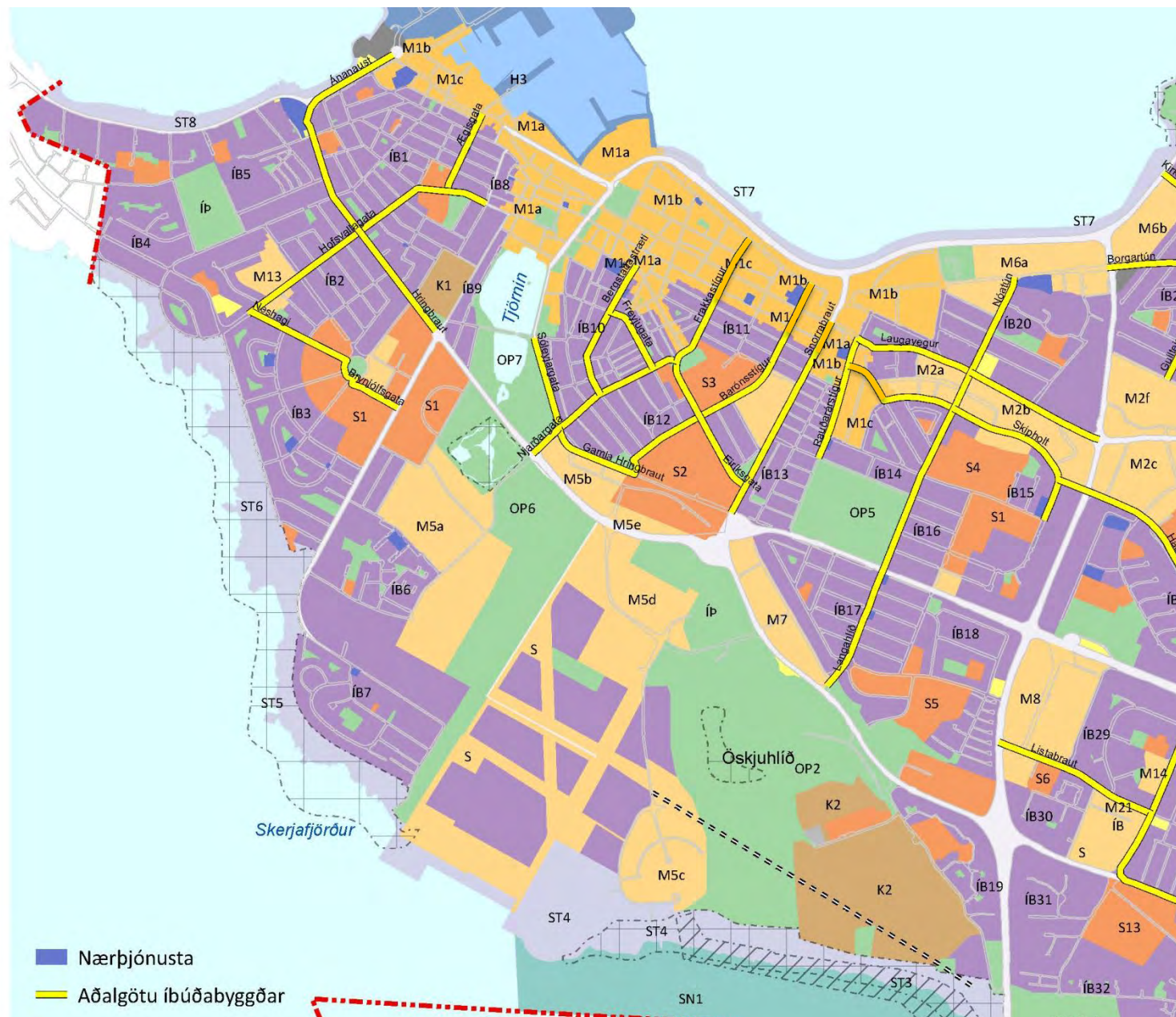
Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.“

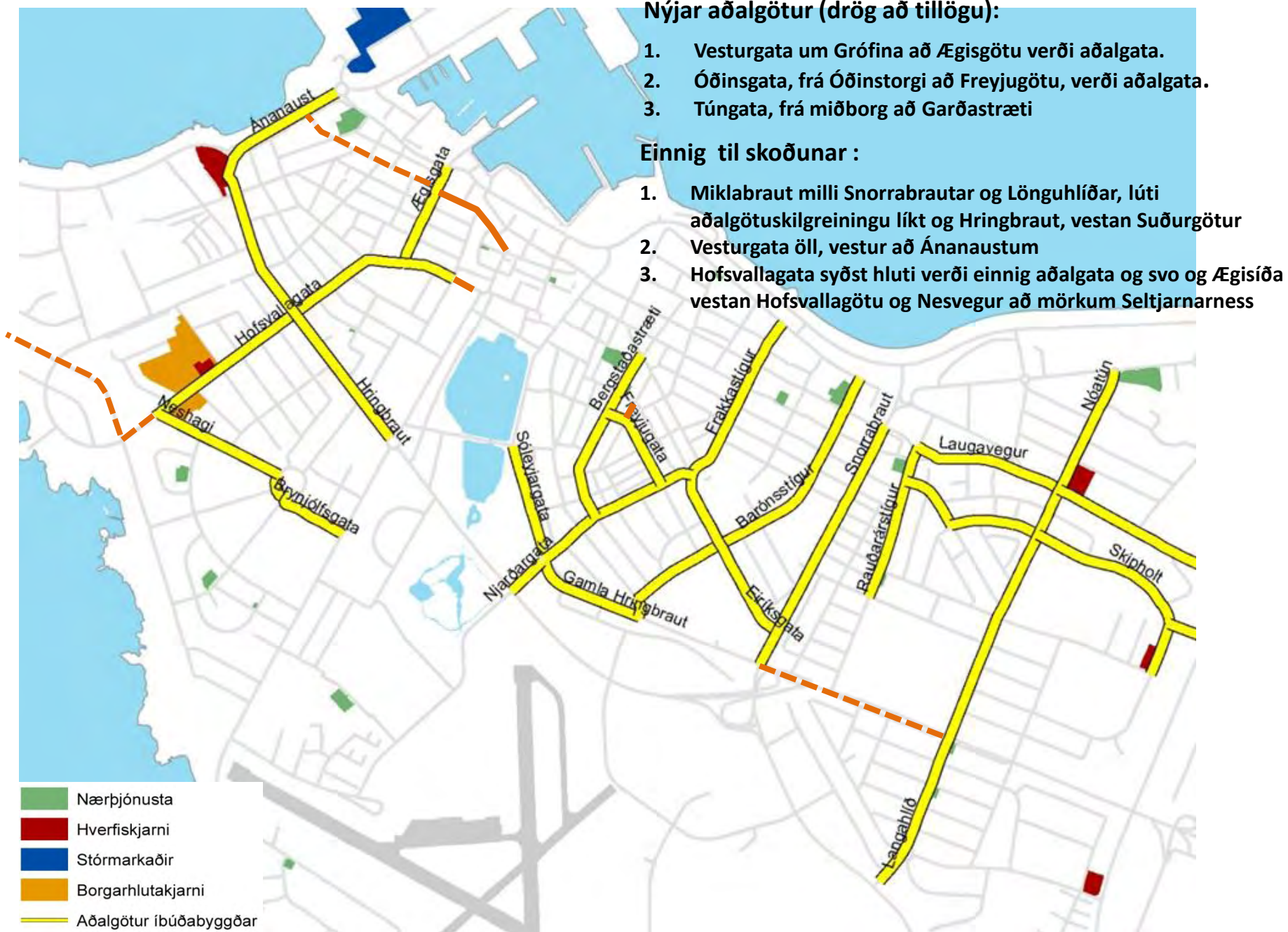
*Heimildir geta gilt um öll hús sem hafa lóðanúmer við götuna, þó ekki stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi, og hornhús sem hafa lóðanúmer við hliðargötu ef þau standa fast upp við götulínu aðalgötunnar og virk hlið hússins eða meginhlið húss snýr að götunni. Rýmri heimildir gilda almennt um allt skráð atvinnuhúsnæði sem stendur við viðkomandi aðalgötu, þ.m.t. hornhús og bakhús.

Áréttað er að viðkomandi starfsemi getur verið háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfa/útgáfu leyfa, t.a.m. varðandi grenndaráhrif á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. Heimildarákvæði um viðkomandi starfsemi samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

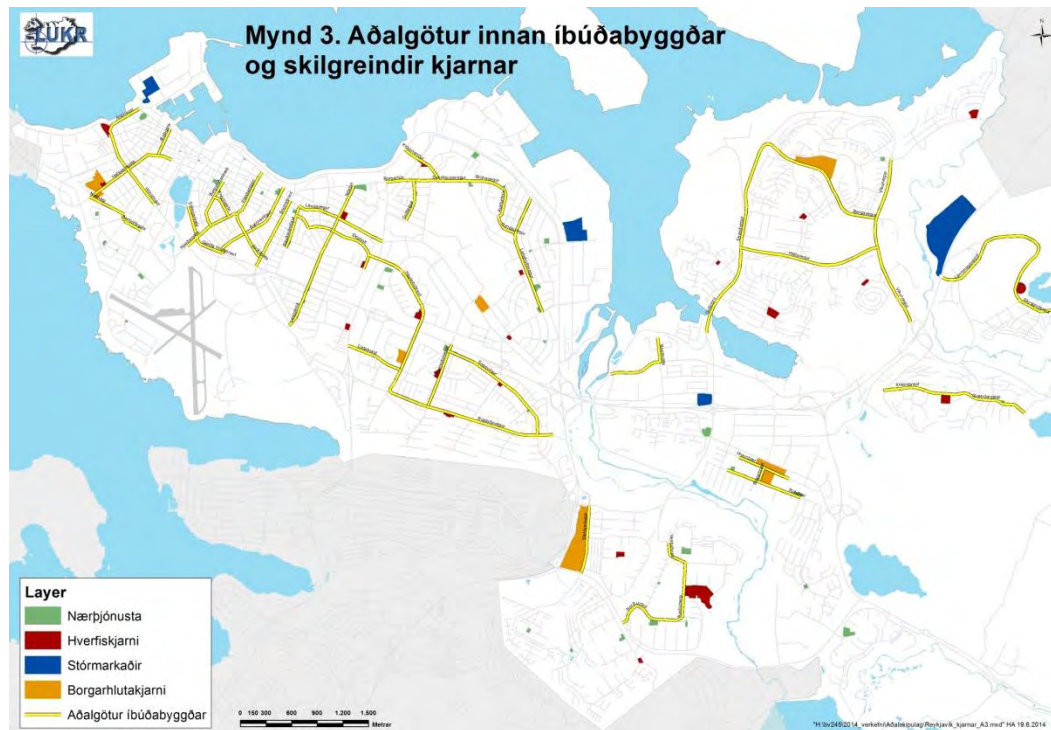
Heimildir um veitinga- og gististaði – **Aðalgötur, felldar niður þar sem þær liggja um miðborg/miðsvæði**





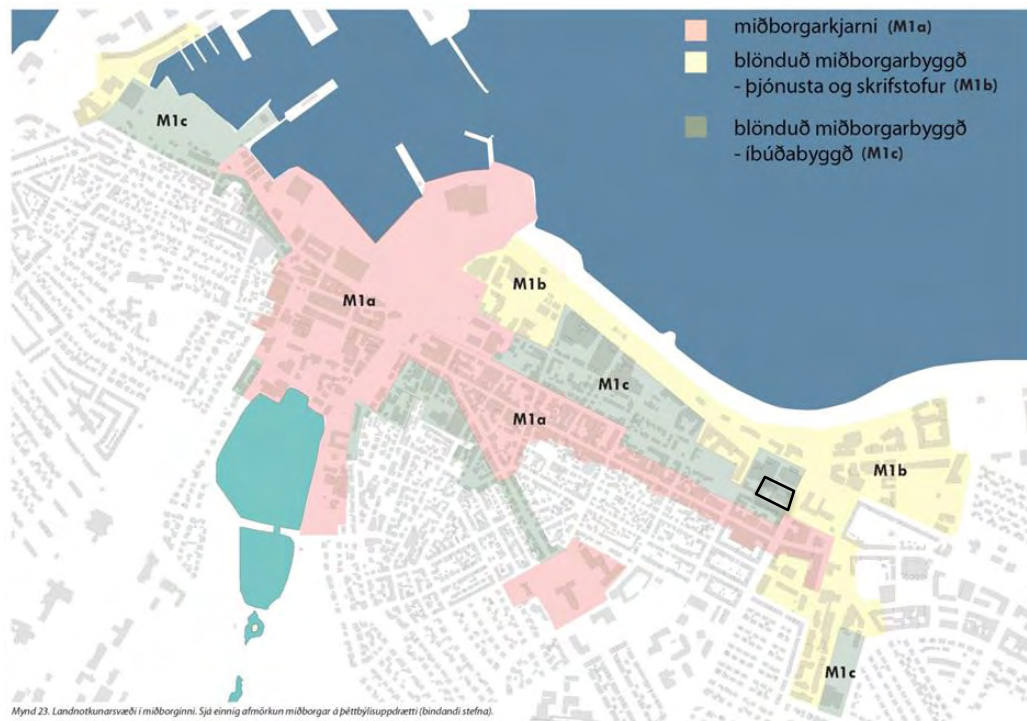
Breytingar á heimildum um aðalgötur og kjarna – mögulegar nýjar aðalgötur

Breytingar á heimildum um nærbjónustukjarna



„Nærbjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki II-III. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/frídaga (sjá töflu 2, bls. 221). Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Nærbjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru einkum innan íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt aðalskipulaginu. Þar sem nærbjónustukjarnar hafa verið staðsettir innan annarra landnotkunarsvæða, s.s. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi í kjarnanum. Staðsetning nærbjónustukjarna er tilgreind á korti í kaflanum *Kaupmaðurinn á horninu* og á mynd 1, bls. 205 (sjá einnig nánari lýsingu í *Skipulag borgarhluta*).“

Breytingar á skilgreiningu M1c –íbúðarbyggð í miðborg



Mynd 23. Landnotkunarsvæði í miðborginni. Sjá einnig afmörkun miðborgar á þéttbýlisuppdrætti (bindandi stefna).

Einnig er lögð til eftifarandi breyting á afmörkun svæði M1c:

Hverfisgata 103-105 verði hluti af M1b svæði.

„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.... Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu...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 brúttógólfhlöt 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*. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum *Miðborgin í Borg fyrir fólk*.

Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði og öðru atvinnuhúsnæði í gistipjónustu. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar* við skilgreindar aðalgötur, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.“

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra „

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Áhrif breytinga – viðbrögð

Efnispáttur	Áhrif breytingartillögu	
<i>Styðja breytingar á einstökum skipulagsákvæðum við megin markmið aðalskipulagsins, s.s. að vernda íbúasamfélag hverfanna og að stuðla að fjölbreyttari verslun og þjónustu og mannlífi innan hverfanna?</i>	Leiðarljós við mótun tillagnanna er að þær séu í samræmi við viðkomandi markmið. Almennt er verið að auka sveigjanleikann að efla verslun og þjónustu innan íbúðarbyggðar, en hinsvegar sett skýrari ákvæði og kröfur um uppbyggingu gistipjónustu. Fjölgun aðalgatna getur létt á þrýstingi sem verður mögulega á núverandi aðalgötum með breyttum lögum um gististaði, og mögulega dregið úr óskráðri gistingu innan hreinnar íbúðarbyggðar.	+
<i>Geta stakar breytingar haft neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð, einkum íbúðarbyggð í næsta nágrenni?</i>	Markmið breytinganna er annarsvegar að skýra heimildir um verslun og þjónustu innan íbúðarbyggðar og koma betur böndum á uppbyggingu gistipjónustu. Undirstrikað er að staðbundin áhrif, t.d. vegna vínveitingastaða og gististaða eru mögulega skoðuð á neðri stigum. Breytingartillögurnar eru sendar til hverfisráða borgarinnar til kynningar.	0
<i>Geta breytingar verið íþyngjandi fyrir rekstraraðila á einstökum svæðum og/eða hamlað nýliðun starfsemi á viðkomandi svæði?</i>	Almennt er verið að auka sveigjanleika varðandi veitingastaði en auka stýringu vegna gististaða. Aukin stýring vegna gististaða mun væntalega draga úr nýliðun á viðkomandi svæði.	+/-
<i>Hvernig samræmast breytingar stefnumörkun í öðrum málaflokkum á vegum Reykjavíkurborgar?</i>	Breytingartillögur samræmast almennt vel stefnu í öðrum málaflokkum og þeirri stefnumótun sem er í vinnslu varðandi þróun ferðapjónustustunnar.	+



Verklýsing



Kynning verkýsingar

Desember 2016-Janúar 2017

Frumdrög samþykkt til kynningar í
umhverfis- og skipulagsráði 26. apríl sl.



Vinnslutillaga

Frumdrög send hagsmunaaðilum
Opinn fundur 21. júní

Forkynning tillögu (drög)

Apríl – Júní 2017

Tillaga

Formleg kynningu tillögu og óskað eftir
skriflegum athugasemdum

Auglýsing

September – Október 2017

Afgreiðsla

Stefna um veitinga- og gististaði

Opinn fundur, Borgartúni kl. 17.00-18.30, 21. júní 2017



Athugasemdum komið á framfæri á
skipulag@reykjavik.is fyrir 1. ágúst

Kynningargögn gerð aðgengileg á adalskipulag.is

Opinn kynningarfundur um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur

Gildandi stefna um veitinga- og gististaði

Hvaða atriði stefnunnar eru til endurskoðunar og forsendur breytinga.

Breytingartillögur

Drög að breyttum heimildum um veitinga- og gististaði eftir landnotkunarsvæðum.

Haraldur Sigurðsson, skipulagsfræðingur, deildarstjóri
aðalskipulags kynnir

Umræður og fyrirspurnir

Fundarstjóri: Halldór Nikulás Lárusson

Einnig til svara á fundinum eru :

Hjálmar Sveinsson, formaður umhverfis- og skipulagsráðs,

Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur sviðsstjóra

Jón Kjartan Ágústsson, skipulagsfræðingur

Halldóra Hrólfsdóttir, skipulagsfræðingur, ritari

From: Benóný Ægisson [mailto:benaegis@simnet.is]

Sent: 14. júlí 2017 08:33

To: Haraldur Sigurðsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Jón Kjartan Ágústsson; Halldóra Hrólfsdóttir; Dagur B Eggertsson; Eva Einarisdóttir; Áslaug María Friðriksdóttir; Sigurður Björn Blöndal; Björn Gíslason; Börkur Gunnarsson; Diljá Ámundadóttir; Dóra Magnúsdóttir; Elsa Hrafnhildur Yeoman; Eva H. Baldursdóttir; Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir; Halldór Auðar Svansson; Halldór Halldórsson; Heiða Björg Hilmisdóttir; Hildur Sverrisdóttir; Hjálmar Sveinsson; Ilmur Kristjánsdóttir; Ingvar Mar Jónsson; Jóna Björg Sætran; Kjartan Magnússon; Kristín Soffía Jónsdóttir; Lára Óskarsdóttir; Líf Magneudóttir; Magnús Már Guðmundsson; Marta Guðjónsdóttir; Sabine Leskopf; Skúli Þór Helgason; Sóley Tómasdóttir; Stefán Benediktsson; Sveinbjörg B Sveinbjörnsdóttir; Tomasz Pawel Chrapek; Trausti Harðarson; Þórgnýr Thoroddsen

Subject: Drög að breyttum heimildum um veitinga- og gististaði eftir landnotkunarsvæðum

Bréf þetta er sent:

Hjálmar Sveinssyni formanni umhverfis- og skipulagsráðs, Haraldi Sigurðssyni deildarstjóra aðalskipulags, Ernu Hrönn Geirsdóttur sviðsstjóra, Jóni Kjartani Ágústssyni skipulagsfræðingi, Halldóru Hrólfsdóttur skipulagsfræðingi og borgarfulltrúum í Reykjavík.

Stjórn Íbúasamtaka miðborgar gerir alvarlegar athugasemdir við eftirtaldar hugmyndir sem kynntar voru á opnum fundi 21.6.2017 um „Drög að breyttum heimildum um veitinga- og gististaði eftir landnotkunarsvæðum“:

1. Að Freyjugata og Bergstaðastræti séu skilgreindar sem „Aðalgötur“.
2. Að hornhús með númerum við aðliggjandi götur verði með sömu heimildir til gistireksturs og hús við „Aðalgötur“.
3. Að opnað verði á möguleika á að heimila veitingastöðum sem í dag mega hafa opið til kl. 23 að hafa opið til kl. 1 um helgar.

Ennfremur fara Íbúasamtökin fram á að ákvæðið um „Aðalgötur“ í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 verði tekið til endurskoðunar, það felld niður í miðborginni eða að heimildir til gisti- og veitingahúsareksturs verði þrengdar verulega þar.

Síðastlin vetur hélt stjórn Íbúasamtaka Miðborgar nokkra opna fundi. Skýrt kom fram að íbúum finnst meir en nóg komið af rekstri gististaða í hverfinu. Mikið var kvartað yfir ónæði (á nóttu sem degi) frá ferðamönnum á gistiheimilum. Bent var á að íbúðabyggð í miðborginni er í mikilli hættu vegna fólksflóttu og lokanir á deildum í leikskóla hverfisins sökum skorts á börnum sýna að íbúarnir hafa rétt fyrir sér. Á fundinum komu fram efasemdir um að tölur opinberra aðila um íbúafjölda væru réttar. Mun meiri fækkun hefði orðið því mikið væri um að fólk sem byggir annar staðar væri með skráða búsetu í hverfinu til að „leppa“ gististarfsemi.

Það hlýtur að vera borgaryfirvöðum verulegt áhyggjuefni að á meðan í öðrum hverfum borgarinnar fjölgar íbúum þá er fækkun í miðborginni - þrátt fyrir að nýtt íbúðhúsnæði hafi verið byggt þar. Með öllum tiltækum ráðum þarf að bregðast við þessari þróun og að skilgreina tvær grónar íbúðagötur sem aðalgötur, Freyjugötu og Bergstaðastræti, sem eru inni í einni elstu byggð borgarinnar gengur þvert á þá hugsjón að hér verði blómleg byggð fjölskyldufóks.

Stjórn íbúsamtakanna kynnti, á opnum fundi í vetur, ný lög um skammtímaleigu. Þau vöktu vonir íbúanna um að því ófremdarástandi linnti sem þeir hafa mátt búa við vegna mikillar skammtímaleigu húsnæðis í hverfinu. Þau drög að reglum um auknar heimildir, sem kynntar voru á fundinum 21.06.2017,

eru því eins og „blaut tuska" í andlit íbúa miðborgarinnar og enn var bætt um betur með nýlegri leyfisveitingu fyrir íbúðahótelum á Barónsstíg 28 þrátt fyrir yfirlýsingar ráðamanna í Reykjavíkurborg um að ekki yrðu gefin út fleiri leyfi fyrir hótélum í miðborginni. Leyfisveitingin veldur okkur verulegum áhyggjum því um mjög slæmt fordæmi er þar að ræða.

Í gögnum sem kynnt voru á fundinum 21.06. (glæra: Gististaðir í flokki I-V Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu) má sjá að nú eru aðeins tveir aðilar með gistileyfi á Freyjugötu og á Bergstaðastrætinu eru þeir sjö. Að skilgreina þessar götur sem „Aðalgötur" gæti í versta falli þýtt að þarna megi heimila óheftan fjölda gististaða. Slíkt væri í raun að gefa „skotleyfi" á íbúabyggð við þessar götur. Jafnvel þó að heimildir væru verulega þrengri þá mundi af því hljóta alvarlegur skaði. Það sama gildir um þær hugmyndir að heimila megi að hornhús með númerum við aðrar götur verði með sömu heimildir til gistireksturs og hús við „Aðalgötur". Hugmyndir um að opna á möguleika á að heimila veitingastöðum sem í dag mega hafa opið til kl. 23 að hafa opið til kl. 01 um helgar vekja upp hræðslu um aukið ónæði fyrir íbúa miðborgarinnar - nóg er það fyrir.

Það er einlæg von og trú stjórnar Íbúasamtaka Miðborgar að þessar hugmyndir verði ekki samþykktar og að ákvæðið um „Aðalgötur" verði tekið til gagnengerrar endurskoðunar.

Með vinsemi og virðingu

Fyrir hönd stjórnar Íbúasamtaka Miðborgar
Benóný Ægisson formaður

Benóný Ægisson
www.orgvel.is
Tel. +354 551 4612 & 897 8694

Virus-free. www.avast.com



Reykjavíkurborg



Þjónustumiðstöð
Laugardals & Háaleitis

Reykjavík, 30. júní 2017.

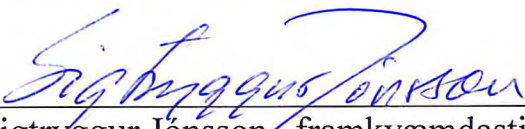
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
b.t. Þórs Steinarssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Á 154. fundi hverfisráðs Laugardals, sem haldinn var miðvikud.28.06.2017 var tekið fyrir erindi frá umhverfis – og skipulagssviði dags. 14.06.2017 um drög að breytingu á aðalskipulagi varðandi heimildir um veitinga- og gististaði eftir landnotkunarsvæðum.

Eftirfarandi samþykkt:

Hverfisráð ítrekar mikilvægi þess að fram fari grenndarkynning við breytingar á nýtingu húsnæðis sem ekki kalla á breytingar á deiliskipulagi.

F.h. hverfisráðs Laugardals


Sigtryggur Jónsson, framkvæmdastjóri

From: Gestur Ólafsson [mailto:gesturolafsson@gmail.com]
Sent: 28. júlí 2017 11:43
To: USK Skipulag
Subject: Unuhús - gilstistarfsemi

Hæ,

Í tilefni af stefnumótun borgarinnar viðvirkjandi veitinga- og gístiaðstöðu, sem nú er í mótun, vil ég undirritaður, eigandi Unuhúss, Garðastræti 15, 101 Rvk fara fram á heimild til að reka þar gístistarfsemi.

Eins og kunnugt er, þá er Unuhús eitt elsta gístihús borgarinnar og var rekið sem slíkt í marga áratugi. Áhugi er nú fyrir því að gera ferðamönnum kleift að upplifa þarna „sjarma“ liðins tíma í 120 ára gömlu húsi, sem liggur við Skáldastíg og er friðað að utan.

K.k. og góða helgi,

Gestur Ólafsson

Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofan ehf Garðastræti 17, 101 Rvk.
Iceland
sími/telephone: (354) 561-6577

Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofan ehf Garðastræti 17, 101 Rvk.
Iceland
sími/telephone: (354) 561-6577

Athugasemd berist til:
Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Fyrir hönd Lotus ehf.

Vegna: **Verklýsingar um breytingu á aðalskipulagi,
heimildir um veitinga- og gististaði.**

Óskað er eftir að götuskilgreining á Freyjugötu verði endurskoðuð í vinnu Reykjavíkurborgar við breytingar á aðalskipulagi.

Lóðarhafi (Lotus ehf) er með gístiaðstöðu að Freyjugötu 39 og telur að nýjustu breytingar á lögum um veitingastaði, gístistaði og skemmtanahald nr. 85/2007 sem tóku gildi 01.01'17 hafi íþyngjandi áhrif á rekstur sinn og styður endurskoðun á einstökum skipulagsákvæðum aðalskipulags Reykjavíkur til að stuðla að fjölbreyttari verslun, þjónustu og mannlífi innan íbúðahverfa.

Megin áhrif fyrrnefndra lagabreytinga á gístiþjónustu í flokki I, heimagistingu er að flokkur I er í raun úr sögunni sem slíkur og heimagisting takmarkast við 90 daga. Heilsárs heimagisting verður þar með ekki möguleg, nema þá í flokki II og takmarkast þá við aðalgötur og kjarna innan íbúðarbyggðar. Nauðsynlegt er að gera greinarmun á lögmætri atvinnustarfsemi þeirra sem starfrækja gístiheimili/heimagistingu allt árið um kring og hafa gert um árábil, og þeirra sem eru að leigja út íbúðir sínar í gróðaskyni á svonefndri „Air-Bnb“ vefsíðu. Ljóst er að fyrrgreindir aðilar hafa ríka hagsmuni af því að endurskoðuð verði skilgreining á aðalgötum sem heimila gistingu í flokki II samkvæmt aðalskipulagi.

Í dag er einungis helmingur Freyjugötu flokkaður sem aðalgata en hún liggur að mestu leyti í íbúðabyggð en einnig að hluta til í miðborgarkjarna M1a.

Til einföldunar og til að stuðla að fjölbreyttari verslun og þjónustu innan hverfisins er lagt til að staða Freyjugötu í heild verði endurskoðuð.

Líkt og við fjölmargar götur borgarinnar er rekin heilsárs heimagisting í flokki I við þann hluta götunnar sem í dag er ekki skilgreind sem aðalgata. Fjölgun á skilgreindum aðalgötum í aðalskipulagi Reykjavíkur væri til þess fallin að minnka neikvæð áhrif á húsnæðismarkað með auknum sveigjanleika í notkun á núverandi byggingum í íbúðabyggð þar sem starfsemin getur verið tímabundin, ólíkt byggingum sem byggðar eru einvörðungu fyrir hótelfarfsemi.

Kort sem sýnir staðsetningu Freyjugötu á Skólavörðuholti, skilgreiningu götunnar og landnotkunarflokka.



- Freyjugata
- aðalgötur skv. aðalskipulagi

Fyrir hönd Lotus ehf.



YRKI ARKITEKTAR

Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík sími: +354 552 6629
Kt. 560997-3109 Netfang: yrki@yrki.is



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Sent með tölvupósti á skipulag@reykjavik.is

Efni: Athugasemdir vegna verkefnislýsingar Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (veitinga- og gististaðir)

Vísað er til lýsingar vegna fyrirhugaðra breytinga á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 að því er varðar veitinga- og gististaði. Í lýsingunni er óskað eftir að athugasemdum verði komið á framfæri við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar fyrir 11. janúar 2017.

Borðið ehf. hefur rekið samnefndan veitingastað og verslun á jarðhæð húsnæðisins við Ægisíðu 123 frá því í apríl 2016. Við upphaf rekstursins töldum við eigendur staðarins næsta víst að áfengisleyfi í flokki II fengist fyrir staðinn, enda veitti umhverfis-og skipulagsráð jákvæða umsögn vegna fyrirspurnar um leyfi veitingastað í flokki II í umræddri fasteign haustið 2014. Annað kom hins vegar á daginn og umsókn Borðsins var synjað á fundi byggingarfulltrúa þann 19. apríl sl. Ástæðu þess virðist m.a. að rekja til þess að ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið auk þess sem verslunarrýmið við Ægisíðu 123 er ekki skilgreint sem íbúakjarni og/eða Ægisíða frá Hofsvallagötu og til Kaplaskjólsvogar er ekki skilgreind sem aðalgata í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Ef annað hvort framangreindra skilyrða ætti við væri að líkindum auðveldara að veita Borðinu veitingaleyfi í flokki II.

Varðandi þá staðreynd að Ægisíða 123 er ekki skilgreind sem nærþjónustukjarni í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 er á það að benda að frá árinu 1947 hefur verið rekin verslunar- og þjónustustarfsemi í húsnæðinu, nær sleitulaust eftir því sem við komumst næst. Þar hefur áður verið bakarí, fiskbúð, og ýmislegt fleira en sennilega reis frægðarsól rýmisins hæst þegar Jón í Straumnesi rak þar nýlenduvöruverslun með miklu vöruúrvali og kjöt- og fiskborði. Frá því að sá rekstur fluttist upp í Breiðholt hafa þar verið reknar myndbandaleigur, skyndibitastaðir og litlar kjörbúðir, sem í flestum tilvikum hafa verið opnar til 23.30, enda er heimild fyrir nætursölu í verslunarrýminu við Ægisíðu 123 meðal þinglýstra kvaða eignarinnar. Það er því deginum ljósara að í hartnær 70 ár hefur verið mikið líf í kringum húsnæðið og þar hafa íbúar hverfisins getað gengið að tiltekinni þjónustu sem vísri. Það sést t.a.m. af þeim fjölda bílastæða sem er fyrir framan húsið og þeim myndum sem fylgja athugasemdum þessum. Líkt og fyrr greinir er nú rekinn lítill hverfisveitingastaður og sælkeraverslun í rýminu og eigendur hafa orðið varir við mikla eftirspurn er eftir sölu léttvins og bjórs frá viðskiptavinum sínum. Eigendur Borðsins telja með vísan til framangreinds að einhvers konar mistök eða yfirsjón hljóti að hafa átt sér stað við vinnu við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, sérstaklega við gerð myndar á bls. 205 þar sem nærþjónustukjarnar eru afmarkaðir. Sem dæmi má nefna að verslanirnar Kjöttborg, Björnsbakarí við Fálkagötu og gamla myndbandsleigan við Dunhaga 18 eru skilgreind sem nærþjónustukjarnar en ekki Ægisíða 123. Ekki verður séð að nokkur munur sé á þessum nærþjónustukjörnum, sérstaklega þegar tekið er mið af að langt er um liðið síðan verslunarrekstur var við Dunhaga 18, en þar er nú að finna Háskólaútgáfuna. Verður ekki önnur ályktun dregin af þessu en sú að um einhvers konar



mistök eða yfirsjón hljóti að vera ræða sem Reykjavíkurborg beri m.a. í ljósi jafnræðisreglu stjórnarskrár og stjórnssýslulaga að leiðrétta.

Að því er varðar þá afstöðu sem fram kemur í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 er á það að benda að mikil umferð er um götuna. Gatan er önnur tveggja helstu leiða á Seltjarnarnesið og fjöldi Vesturbæinga fer um götuna á leið til síns heima, m.a. íbúar Skjóla auk þess fjölda fólks sem sækir KR-heimilið á degi hverjum. Strætisvagnar fara um götuna og nema staðar nánast fyrir utan veitingastaðinn og þá er ótalin mikil umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sem fara um gangstéttirnar sitt hvorum megin við götuna.

Með vísan til framangreinds tókum við heils hugar undir fyrirhugaða endurskoðun á umfjöllun og myndum vegna veitinga- og gististaða í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og vekjum athygli á ofangreindum staðreyndum varðandi sögu og hlutverk rýmisins á jarðhæð Ægisíðu 123 og stöðu Ægisíðu frá Hofsvallagötu til Kaplaskjólsvegar. Við lýsum okkur jafnfram reiðubúin til að afla frekari upplýsinga eða gagna sem ljósi kunna að varpa á málið og umhverfis- og skipulagssvið telur máli skipta við þá vinnu sem framundan er.

f.h. Borðsins ehf.

Friðrik Ársællsson

Meðfylgjandi athugasemdum þessum eru eftirfarandi skjöl:

1. Þinglýst kvöð vegna nætursölu við Ægisíðu 123
2. Ljósmynd af versluninni Straumnes við Ægisíðu 123
3. Teikning af Ægisíðu 123, sem er meðal helstu kennileita Vesturbæjarins að mati listamannsins á bak við myndirnar, fengið af 107.is.

004808

SKJAL NR. A
MÓTT. TIL ÞINGLÝSINGAR

23 OCT 1986

FRUMRIT STIMPL. KR.

12 NOV 1986

Y F I R L Ý S I N G

Við undirritaðir, þinglýstir íbúðaeigendur að Egissíðu 123, lýsum því hér með yfir að við samþykkjum rekstur söluturns með kvöldsöluleyfi á vesturenda jarðhæðar, þinglýst eign Kolbeins Bjarnasonar, nnr. 5647-2959.

Reykjavík, 11. sept. 1986.

Vottar að undirskriftum
dagsetningu og fjárræði:

Egissíða 123
5647-2959

Kesim Saullonsson
5582-6927.

Sigríður Theodórsen 7810-672
Birna Markvart 1156-4623

Terry Douglas Mathias 5664-586

han Rey Jónsdóttir





Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið

Ann Andreasen
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið		
Skjalnr.	Afrið til	Ábm.
Móttekið 21. DES. 2016		
Skrifst. sviðstj. Byggingarfulltr. Skipulagsfulltr.	Afgreitt Afgreitt Afgreitt	Sign. Afgreitt Afgreitt
Athugasemdir		

Reykjavík, 14. desember 2016

Tilvísun: 201612014 / 3.2

Efni: Lýsing – Heimildir um veitinga- og gististaða í Reykjavík

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar, dags. 5. desember 2016, þar sem óskað er eftir umsögn Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. í nóvember 2016, vegna breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu eru ýmsar breytingar og lagfæringar á stefnuákvæðum um veitinga- og gististaði í Reykjavík, þ.e. hin almennu ákvæði um gististaði eftir landnotkunarsvæðum, við aðalgötur og kjörnum innan íbúðarbyggðar.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og telur að lýsingin gefi greinargóða mynd af efni og ferli skipulagsverkefnisins.


 Birna Björk Árnadóttir

Helena Stefánsdóttir

Frá: Helena Karlsdóttir <helena@ferdamalastofa.is>
Sent: 16. desember 2016 13:08
Til: USK Skipulag
Efni: RE: FW: Aðalskipulag Reykjavíkur, veitinga- og gististaðir lýsing

Sæl Ann

Vegna óviðráðanlegra ástæðna hefur Ferðamálastofa ekki tök á að skila inn umsögn um breytingu á aðalskipulagi vegna heimilda um veitinga- og gististaði fyrr en 20. janúar nk. Hér með er óskað eftir fresti til þess dags til að skila inn umsögn.

Bestu kveðjur og fyrirfram þökk



**FERÐA
MÁL
STOFA**
ICELANDIC
TOURIST
BOARD

Helena Þ. Karlsdóttir
Forstöðumaður stjórnsýslu- og umhverfissviðs/
Director of Administration and Environment

helena@ferdamalastofa.is / www.ferdamalastofa.is

Hafnarstræti 91 | 600 Akureyri | Iceland
Sími/Tel +354 535-5500



Vinsamlegast athugið að upplýsingar í tölvupósti þessum og viðhengjum við hann eru eingöngu ætlaðar þeim sem póstinum er beint til og gætu innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál.

Please note that this e-mail and it's attachments are intended for the named addressee only and may contain information that is confidential and privileged.

From: Elín Svava Ingvarsdóttir
Sent: 5.12.2016 15:26:51
To: Hjörleifur Finnsson; Guðrún Dóra Brynjólfssdóttir; Helena Karlsdóttir
Subject: FW: Aðalskipulag Reykjavíkur, veitinga- og gististaðir lýsing

From: USK Skipulag [<mailto:skipulag@reykjavik.is>]
Sent: 5. desember 2016 15:09
To: Miðborg Hlíðar ; Vesturgarður ; benaegis@simnet.is; jfm@midborgin.is; sa@sa.is; info@saf.is; Ferðamálastofa ; Heilbrigðiseftirlit ; smh@syslumenn.is; kjos@kjos.is; kopavogur@kopavogur.is; skipulag@kopavogur.is; hafnarfjordur@hafnarfjordur.is; mos@mos.is; 'postur@seltjarnarnes.is; gardabaer@gardabaer.is; olfus@olfus.is; blaskogabyggd@blaskogabyggd.is; hvalfjardarsveit@hvalfjardarsveit.is; ssh@ssh.is; hrafnkell@ssh.is; Skipulagsstofnun ; Helga Björk Laxdal ; Áshildur Bragadóttir
Subject: Aðalskipulag Reykjavíkur, veitinga- og gististaðir lýsing

Aðalskipulag Reykjavíkur, veitinga- og gististaðir: breyting á aðalskipulagi vegna heimilda um veitinga- og gististaði

Fyrirhuguð breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Heimildir um veitinga- og gististaði

Þann 1. desember 2016 samþykkti Borgarráð Reykjavíkur verkefnislýsingu vegna fyrirhugaðra breytinga á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, er varða heimildir um veitinga- og gististaði. Breytingartillögur munu fela í sér nauðsynlega uppfærslu á ákvæðum aðalskipulagsins, vegna gildisstöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007. Einnig er fyrirhuguð að gera ýmsar breytingar og lagfæringar á stefnuákvæðum um veitinga- og gististaði, sem æskilegt er að gera í ljósi reynslunnar af framfylgd gildandi ákvæða og vegna mögulegra áhrifa nýrra lagaákvæða.

Með vísan til 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er verkefnislýsingin lögð fram til kynningar og umsagnar (sjá aðalskipulag.is). Aðgengi að lýsingu er einnig á reykjavik.is/skipulag í kynningu

Óskað er eftir því að athugasemdum við verkefnislýsinguna verði komið á framfæri á netfangið skipulag@reykjavik.is fyrir 11. janúar 2017. Þeir sem óska nánari upplýsinga geta snúið sér til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Hverfisráð Hlíða midborg.hlidar@reykjavik.is

Hverfisráð Miðborgar midborg.hlidar@reykjavik.is

Hverfisráð Vesturbæjar vesturgardur@reykjavik.is

Íbúasamtök Miðborgar, benaeGIS@simnet.is

Íbúasamtök Vesturbæjar

Íbúasamtök Hlíða

Miðborgin okkar jfm@midborgin.is

Samtök atvinnulífsins sa@sa.is

Samtök ferðaþjónustunnar info@saf.is

Ferðamálastofa upplysingar@ferdamalastofa.is

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur heilbrigdiseftirlit@reykjavik.is

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu smh@syslumenn.is

Aðliggjandi sveitarfélög kjos@kjos.is; kopavogur@kopavogur.is; skipulag@kopavogur.is;

hafnarfjordur@hafnarfjordur.is; mos@mos.is; postur@seltjarnarnes.is; gardabaer@gardabaer.is;

olfus@olfus.is; blaskogabyggd@blaskogabyggd.is; hvalfjardarsveit@hvalfjardarsveit.is

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins ssh@ssh.is; hrafnkell@ssh.is

Skipulagsstofnun skipulag@skipulag.is

Starfshópur um heimagistingu helga.laxdal@reykjavik.is

Höfuðborgarstofa Ashildur.Bragadottir@reykjavik.is

f.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Ann Andreasen

Umhverfis og skipulagssvið,

Skrifstofa skipulagsfulltrúa

Sími: 411-1111

Netfang: skipulag@reykjavik.is

Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík

veffang reykjavik.is

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

HVALFJARÐAR

SVEIT

	Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt. 17. MAR. 2017		<i>Ann</i> sign
Skjaln.		Ábm.

Reykjavíkurborg

Ráðhúsi Reykjavíkur
101 Reykjavík

Hvalfjarðarsveit
Innrimel 3
301 Akranes

Sími: 433 8500

Fax : 433 8501

Kt. 630606-1950

8.03.2017

1701017 LMA

Umsögn: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, tillaga að breytingu

Á 74. fundi umhverfis-, skipulags- og náttúruverndarnefndar Hvalfjarðarsveitar þann 17. janúar 2017 var gerð eftirfarandi bókun:

Borist hefur erindi frá Reykjavíkurborg dags. 8. desember 2016 þar sem óskað er eftir umsögn Hvalfjarðarsveitar á tillögu að breytingu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, heimildir um veitinga- og gististaði.

Lagt fram og kynnt sbr. 2. mgr. 30. gr skipulagslaga nr. 123/2010. USN nefnd gerir ekki athugasemd við aðalskipulagsbreytinguna.

Á 233. fundi sveitarstjórnar Hvalfjarðarsveitar þann 24. janúar 2017 var gerð eftirfarandi bókun:

Oddviti lagði fram eftirfarandi tillögu:

"Sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar gerir ekki athugasemdir við framlagða tillögu um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030."

Tillagan borin undir atkvæði og samþykkt með 7 atkvæðum.

Virðingarfyllst,




Lulu Munk Andersen,
Skipulags- og umhverfisfulltrúi Hvalfjarðarsveitar
skipulag@hvalfjardarsveit.is

Samrit sent:

Hjálögð gögn:

Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Mosfellsbæ, 14.12.2016
erindi nr. 201612086/19.2 ÓM

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

Á 427. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 13. desember 2016, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 - veitinga- og gististaðir

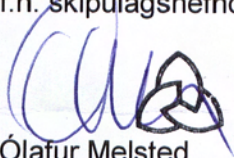
Borist hefur erindi frá Reykjavíkurborg dags. 5. des. 2016 varðandi tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Lagt fram. Ekki er gerð athugasemd við erindið.

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllt,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

 Skipulagsfulltrúi
Mosfellsbæjar
Ólafur Melsted
Skipulagsfulltrúi

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.





Reykjavíkurborg



Þjónustumiðstöð
Laugardals & Háaleitis

Reykjavík, 30. júní 2017.

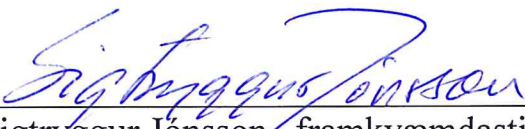
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
b.t. Þórs Steinarssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Á 154. fundi hverfisráðs Laugardals, sem haldinn var miðvikud.28.06.2017 var tekið fyrir erindi frá umhverfis – og skipulagssviði dags. 14.06.2017 um drög að breytingu á aðalskipulagi varðandi heimildir um veitinga- og gististaði eftir landnotkunarsvæðum.

Eftirfarandi samþykkt:

Hverfisráð ítrekar mikilvægi þess að fram fari grenndarkynning við breytingar á nýtingu húsnæðis sem ekki kalla á breytingar á deiliskipulagi.

F.h. hverfisráðs Laugardals


Sigtryggur Jónsson, framkvæmdastjóri

From: Benóný Ægisson [mailto:benaegis@simnet.is]

Sent: 14. júlí 2017 08:33

To: Haraldur Sigurðsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Jón Kjartan Ágústsson; Halldóra Hrólfsdóttir; Dagur B Eggertsson; Eva Einarsdóttir; Áslaug María Friðriksdóttir; Sigurður Björn Blöndal; Björn Gíslason; Börkur Gunnarsson; Diljá Ámundadóttir; Dóra Magnúsdóttir; Elsa Hrafnhildur Yeoman; Eva H. Baldursdóttir; Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir; Halldór Auðar Svansson; Halldór Halldórsson; Heiða Björg Hilmisdóttir; Hildur Sverrisdóttir; Hjálmar Sveinsson; Ilmur Kristjánsdóttir; Ingvar Mar Jónsson; Jóna Björg Sætran; Kjartan Magnússon; Kristín Soffía Jónsdóttir; Lára Óskarsdóttir; Líf Magneudóttir; Magnús Már Guðmundsson; Marta Guðjónsdóttir; Sabine Leskopf; Skúli Þór Helgason; Sóley Tómasdóttir; Stefán Benediktsson; Sveinbjörg B Sveinbjörnsdóttir; Tomasz Pawel Chrapek; Trausti Harðarson; Þórgnýr Thoroddsen

Subject: Drög að breyttum heimildum um veitinga- og gististaði eftir landnotkunarsvæðum

Bréf þetta er sent:

Hjálmar Sveinssyni formanni umhverfis- og skipulagsráðs, Haraldi Sigurðssyni deildarstjóra aðalskipulags, Ernu Hrönn Geirsdóttur sviðsstjóra, Jóni Kjartani Ágústssyni skipulagsfræðingi, Halldóru Hrólfsdóttur skipulagsfræðingi og borgarfulltrúum í Reykjavík.

Stjórn Íbúasamtaka miðborgar gerir alvarlegar athugasemdir við eftirtaldar hugmyndir sem kynntar voru á opnum fundi 21.6.2017 um „Drög að breyttum heimildum um veitinga- og gististaði eftir landnotkunarsvæðum“:

1. Að Freyjugata og Bergstaðastræti séu skilgreindar sem „Aðalgötur“.
2. Að hornhús með númerum við aðliggjandi götur verði með sömu heimildir til gistireksturs og hús við „Aðalgötur“.
3. Að opnað verði á möguleika á að heimila veitingastöðum sem í dag mega hafa opið til kl. 23 að hafa opið til kl. 1 um helgar.

Ennfremur fara Íbúasamtökin fram á að ákvæðið um „Aðalgötur“ í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 verði tekið til endurskoðunar, það felld niður í miðborginni eða að heimildir til gisti- og veitingahúsareksturs verði þrengdar verulega þar.

Síðastlin vetur hélt stjórn Íbúasamtaka Miðborgar nokkra opna fundi. Skýrt kom fram að íbúum finnst meir en nóg komið af rekstri gististaða í hverfinu. Mikið var kvartað yfir ónæði (á nóttu sem degi) frá ferðamönnum á gistiheimilum. Bent var á að íbúðabyggð í miðborginni er í mikilli hættu vegna fólksflóttu og lokanir á deildum í leikskóla hverfisins sökum skorts á börnum sýna að íbúarnir hafa rétt fyrir sér. Á fundinum komu fram efasemdir um að tölur opinberra aðila um íbúafjölda væru réttar. Mun meiri fækkun hefði orðið því mikið væri um að fólk sem byggir annar staðar væri með skráða búsetu í hverfinu til að „leppa“ gististarfsemi.

Það hlýtur að vera borgaryfirvöðum verulegt áhyggjuefni að á meðan í öðrum hverfum borgarinnar fjölga íbúum þá er fækkun í miðborginni - þrátt fyrir að nýtt íbúðhúsnæði hafi verið byggt þar. Með öllum tiltækum ráðum þarf að bregðast við þessari þróun og að skilgreina tvær grónar íbúðagötur sem aðalgötur, Freyjugötu og Bergstaðastræti, sem eru inni í einni elstu byggð borgarinnar gengur þvert á þá hugsjón að hér verði blómleg byggð fjölskyldufóks.

Stjórn íbúsamtakanna kynnti, á opnum fundi í vetur, ný lög um skammtímaleigu. Þau vöktu vonir íbúanna um að því ófremdarástandi linnti sem þeir hafa mátt búa við vegna mikillar skammtímaleigu húsnæðis í hverfinu. Þau drög að reglum um auknar heimildir, sem kynntar voru á fundinum 21.06.2017,

eru því eins og „blaut tuska" í andlit íbúa miðborgarinnar og enn var bætt um betur með nýlegri leyfisveitingu fyrir íbúðahótelum á Barónsstíg 28 þrátt fyrir yfirlýsingar ráðamanna í Reykjavíkurborg um að ekki yrðu gefin út fleiri leyfi fyrir hótélum í miðborginni. Leyfisveitingin veldur okkur verulegum áhyggjum því um mjög slæmt fordæmi er þar að ræða.

Í gögnum sem kynnt voru á fundinum 21.06. (glæra: Gististaðir í flokki I-V Heimild: Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu) má sjá að nú eru aðeins tveir aðilar með gistileyfi á Freyjugötu og á Bergstaðastrætinu eru þeir sjö. Að skilgreina þessar götur sem „Aðalgötur" gæti í versta falli þýtt að þarna megi heimila óheftan fjölda gististaða. Slíkt væri í raun að gefa „skotleyfi" á íbúabyggð við þessar götur. Jafnvel þó að heimildir væru verulega þrengri þá mundi af því hljóta alvarlegur skaði. Það sama gildir um þær hugmyndir að heimila megi að hornhús með númerum við aðrar götur verði með sömu heimildir til gistireksturs og hús við „Aðalgötur". Hugmyndir um að opna á möguleika á að heimila veitingastöðum sem í dag mega hafa opið til kl. 23 að hafa opið til kl. 01 um helgar vekja upp hræðslu um aukið ónæði fyrir íbúa miðborgarinnar - nóg er það fyrir.

Það er einlæg von og trú stjórnar Íbúasamtaka Miðborgar að þessar hugmyndir verði ekki samþykktar og að ákvæðið um „Aðalgötur" verði tekið til gagnengerrar endurskoðunar.

Með vinsemi og virðingu

Fyrir hönd stjórnar Íbúasamtaka Miðborgar
Benóný Ægisson formaður

Benóný Ægisson
www.orgvel.is
Tel. +354 551 4612 & 897 8694

Virus-free. www.avast.com

From: Gestur Ólafsson [mailto:gesturolafsson@gmail.com]
Sent: 28. júlí 2017 11:43
To: USK Skipulag
Subject: Unuhús - gilstistarfsemi

Hæ,

Í tilefni af stefnumótun borgarinnar viðvirkjandi veitinga- og gístiaðstöðu, sem nú er í mótun, vil ég undirritaður, eigandi Unuhúss, Garðastræti 15, 101 Rvk fara fram á heimild til að reka þar gístistarfsemi.

Eins og kunnugt er, þá er Unuhús eitt elsta gístihús borgarinnar og var rekið sem slíkt í marga áratugi. Áhugi er nú fyrir því að gera ferðamönnum kleift að upplifa þarna „sjarma“ liðins tíma í 120 ára gömlu húsi, sem liggur við Skáldastíg og er friðað að utan.

K.k. og góða helgi,

Gestur Ólafsson

Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofan ehf Garðastræti 17, 101 Rvk.
Iceland
sími/telephone: (354) 561-6577

Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofan ehf Garðastræti 17, 101 Rvk.
Iceland
sími/telephone: (354) 561-6577