

Sú stefna fyrir íbúðarsvæði sem hér er sett fram er fimmti hluti af Þróunaráætlun miðborgar. Hún er lögð fram til samþykktar í skipulags- og umferðarnefnd og borgarráði og verður útfærð í aðal- og deiliskipulagi á miðborgarsvæði.

## **Stefna**

Borgaryfirvöld samþykkja eftirfarandi stefnu sem lið í uppbyggingu miðborgar Reykjavíkur.

- Að styrkja íbúðarsvæði á miðborgarsvæði.
- Að styrkja búsetu í miðborginni.
- Að samræma notkun við jaðar miðborgar.

## **Stefnumarkandi ákvarðanir**

### **Íbúðarsvæði á miðborgarsvæði**

Á íbúðarsvæðum miðborgarsvæðis (sjá kort og skýringar), þ.e. þeim sem þannig eru skilgreind í skipulagi, er meginmarkmið borgaryfirvalda að vernda og bæta íbúðarbyggð og umhverfi hennar. Með það að leiðarljósi ætla borgaryfirvöld að leitast við að framfylgja framangreindri stefnu með eftirfarandi stefnumarkandi ákvörðunum:

- Almennt verður veitt heimild til íbúðarbygginga sem uppfylla skilmála borgaryfirvalda skv. gildandi skipulagi. Slík bygging þarf að falla vel að byggð og umhverfi, hönnun á svæðinu og efnisnotkun.<sup>i</sup> Hún þarf einnig að uppfylla kröfur um gott aðgengi vegfarenda, fatlaðra, hjólríðafólks og bifreiða, og um hljóðeinangrun og umhverfisgæði fyrir íbúa.<sup>ii</sup>
- Veitt verður heimild til stækkunar íbúðarhúsnæðis, enda sé hún er í góðu samræmi við aðalbyggingu og annað umhverfi. Stækkun á götuhlið skal miðast við inngang eða önnur stoðmannvirki. Gæta þarf ítrustu varfærni við hönnun þegar götuhlið er stækkuð, kvistur smíðaður eða þaki breytt.
- Ekki verður veitt heimild til uppbyggingar sem skaðar verulega gæði borgarumhverfis svo sem að því er varðar yfirbragð svæðisins, nábyli og trjágróður (gróðurreitir). Ennfremur verður við mat á tillögum til uppbyggingar skoðaðir þættir eins og hætta á aukinni umferð og auknum hávaða eða loftmengun.
- Núverandi íbúðarhúsnæði og íbúðarlóðum ber að halda sem slíkum nema í þeim tilvikum þar sem aðstæður mæla gegn því, svo sem:
  - verulegur kostnaður,
  - sýnt sé fram á að breyting á notkun sé nauðsynleg til að tryggja byggingarlistar- og sögulegt gildi,
  - breytingar á notkun styðji við íbúðareinkenni svæðisins t.d. “kaupmaðurinn á horninu”,
  - fella á húsnæði eða lóð að umfangsmikilli enduruppbyggingu í samræmi við gildandi skipulag.
- Spornað verður gegn því að húsnæði sem ekki er notað til íbúðar vaxi að umfangi þannig að það skaði umhverfi og umhverfisgæði íbúa. Við mat á tillögum um stækkun eða breytingu á húsnæði sem ekki er notað til íbúðar verða metin m.a. áhrif á yfirbragð svæðis, framboð bílastæða, fyrirkomulag þjónustu og almenn þörf fyrir uppbygginguna.
- Notkun til léttiðnaðar, undir skrifstofur eða ámóta verður ekki heimiluð ef hætta er á að hún valdi íbúum stöðugu ónæði eða auki umferð verulega. Þar sem slík starfsemi er nú þegar til staðar og ekki er hægt að gera

nauðsynlegar úrbætur verður hvatt til þess að fyrirtækið verði flutt og leitast við að breyta húsnæðinu sem losnar í íbúðir.

- Lögð verður áhersla á að viðhalda hverfisverslun á íbúðarsvæðum miðborgarsvæðis.

### **Íbúðir í miðborginni**

Borgaryfirvöld ætla að leitast við að framfylgja framangreindri stefnu fyrir íbúðir í miðborginni (sjá kort og skýringar) með eftirfarandi stefnumarkandi ákvörðunum:

- Heimild til uppbyggingar íbúða, endurbóta á íbúðum og breytingar húsnæðis í íbúðir í miðborginni verður almennt samþykkt ef hún uppfyllir skilmála gildandi skipulags og stangast ekki á við þá stefnumörkun borgaryfirvalda um notkun sem fram kemur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996–2016.<sup>iii</sup> Tillaga um slíkt þarf að uppfylla óundanþæg ákvæði byggingarreglugerðar og samræmast stefnumörkun og stefnumiðum sem fram koma í stefnu um uppbyggingu og verndun.<sup>i</sup>
- Vegna nálægðar við almenningsamgöngur og bílastæðahús verða ekki gerðar ítrustu kröfur til fjölgunar bílastæða vegna byggingar nýs íbúðarhúsnæðis, viðbygginga eða breytingar annars konar húsnæðis í íbúðarhúsnæði. Í stað þess verður framkvæmdaaðilum gefinn kostur á að greiða fyrir bílastæði.<sup>ii</sup> Ekki verður krafist fjölgunar bílastæða vegna stækkunar íbúðarhúsnæðis nema því aðeins að íbúðum fjölgi við stækkunina. Í þeim tilvikum verður framkvæmdaaðilum gefinn kostur á að greiða fyrir bílastæði.
- Ljóst er að í einhverjum tilvikum verður hávaði við íbúðir í miðborginni meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis og breytingar á eldra íbúðarhúsnæði í miðborginni skal því leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.
- Ekki verða gerðar kröfur um leiksvæði á lóð vegna byggingar íbúða eða breytingar annars konar húsnæðis í íbúðir í miðborginni, sbr. ákvæði greinar 65.1 í byggingarreglugerð (sjá einnig stefnu um íbúðir í miðborgarkjarna og á verslunarsvæðum).<sup>iii</sup>

### **Íbúðir á íbúðarsvæðum við jaðar miðborgarinnar**

Borgaryfirvöld ætla að leitast við að framfylgja framangreindri stefnu fyrir íbúðir við jaðar miðborgar (sjá kort og skýringar) með eftirfarandi stefnumarkandi ákvörðunum:

- Ljóst er að í einhverjum tilvikum verður hávaði við íbúðir við jaðar miðborgarinnar meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Leitast verður við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru. Við hönnun íbúðarhúsnæðis og breytingar á eldra íbúðarhúsnæði við jaðar miðborgarinnar skal jafnframt leitast við að takmarka óþægindi af völdum hávaða.
- Vegna nálægðar við almenningsamgöngur og bílastæðahús verða ekki gerðar ítrustu kröfur um fjölgun bílastæða vegna byggingar nýs íbúðarhúsnæðis, viðbygginga eða breytingar annars konar húsnæðis í íbúðarhúsnæði. Í stað þess verður framkvæmdaaðilum gefinn kostur á að greiða fyrir bílastæði.<sup>ii</sup>

- Heimild til uppbyggingar nýs verslunarhúsnæðis eða til að stækka núverandi verslunarhúsnæði á íbúðarsvæðum við jaðar miðborgarinnar verður almennt veitt enda sé fullnægjandi þjónusta tryggð, ekki um að ræða lóð sem úthlutað hefur verið til annarra nota og sýnt fram á að notkunin hefur ekki neikvæð áhrif á nýtingu nálægra bygginga og/eða lóða.

---

<sup>i</sup> Þróunaráætlun miðborgar: Stefna um verndun og uppbyggingu.

<sup>ii</sup> Þróunaráætlun miðborgar: Stefna í samgöngumálum.

<sup>iii</sup> Þróunaráætlun miðborgar: Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.