



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 29. janúar 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Borgartún 24

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta ehf. dags 21. júní 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún. Í breytingunni felst í megin atriðum að heimilt verður niðurrif eldri frambyggingar á lóðinni og stækkun bílakjallara undir henni. Bundið er að nýbyggingin leggist í sömu línu að Borgartúni og sé hornskorin á horni Borgar- og Nóatúns á 1. og 2. hæð, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf. dags. 12. júní 2019, síðast breytt 6. janúar 2020. Einnig er lagt fram bréf Aðalsteins Steinþórssonar, Birnu Stefnisdóttur, Geirs Sigurðssonar og Matthildar Skúladóttur dags. 27. ágúst 2019. Tillagan var auglýst frá 2. október 2019 til og með 13. nóvember 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: 10 íbúar og eigendur að Mánatúni 13, 15 og 17 dags. 11. nóvember 2019, Gunnar A. Óskarsson arkitekt f.h. Smith & Norland hf. dags. 13. nóvember 2019 og Páll V. Bjarnason f.h. Regins atvinnuhúsnæðis ehf. dags. 13. nóvember 2019. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. desember 2019.

Samþykkt með fjórum atkvæðum Pírata, Viðreisnar og Samfylkingarinnar sbr. 3. mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá. Vísað í borgarráð.

Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins bókar:

Allar forsendur íbúa við kaup á því svæði eru í uppnámi. Borgartún 24 er hluti 3ja hæða stakstæðra húsa þess götuhluta sem nær milli Katrínartúns og Nóatúns. Því er ekki að furða að íbúar Mánatúns 7-17 reki í rogastans vegna þeirra breytinga sem hér um ræðir. Allar forsendur íbúa við kaup sinna eigna verða að engu. Ekki er gerð tilraun til að koma til móts við íbúana, heldur ekki rekstraraðila í nærumhverfinu sem einnig sendu inn athugasemdir. Sú aðferðarfræði sem meirihlutinn beitir er á þessa leið:

Deiliskipulagsbreyting unnin án samráðs við nærumhverfi, deiliskipulag sett í auglýsingu undir formerkjum samráðs og allar athugasemdir sem berast virtar að vettugi. Þessi vinnubrögð eru til skammar og ekki til merkis um góða stjórnsluhætti. Reykjavíkurborg er stjórnvald sem ber að fara að stjórnslulögum. Það er öllum ljóst að verið er að þjóna einum lóðahafa/ffjármagnseiganda í deiliskipulagsgerð og er það í beinni andstöðu við grundvallarmarkid skipulagslaga um gerð skipulags í þágu í almannahagsmuna.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins bóka:

Full ástæða er til að gera deiliskipulag fyrir heildarsvæðið en nú er einungis til rammaskipulag. Málið er mjög umdeilt og eðlilegt að skipuleggja það innan götuleits í heild.

Fulltrúar Viðreisnar, Samfylkingarinnar og Pírata bóka:

Borgartúnið hentar vel til uppbyggingar nýrra íbúða. Reiturinn liggur vel við almenningsamgöngum og hjólaleiðum. Umrædd deiliskipulagsbreyting felst í því að bæta við og stækka fermetratölu fyrir bílastæðahús neðanjarðar en nýtingarhlutfall ofanjarðar helst óbreytt. Ekki er tekið undir að umræddar breytingar rýri lífsgæði annarra á svæðinu. Áformin styðja við þá verslun og þjónustu sem fyrir er á svæðinu og bæta þannig nærumhverfið.

Áheyrnarfulltrúar Flokks fólksins bóka:

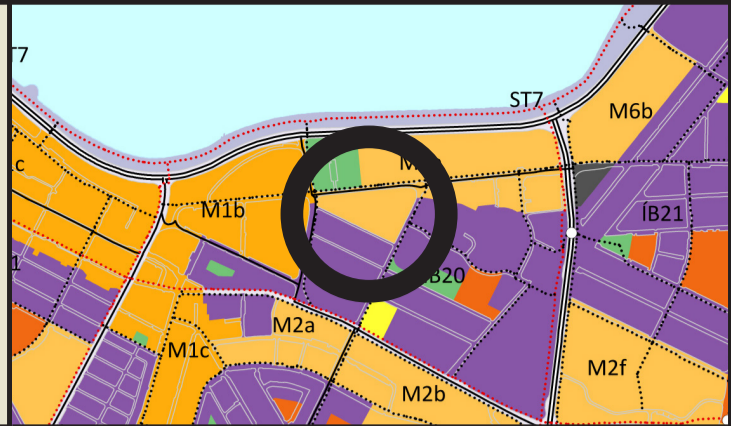
Flokkur fólksins beinir þeim tilmælum til skipulagsyfirvalda í borginni að fara að öllu með gát varðandi breytingar á deiliskipulagi á Borgartúni 24. Þær framkvæmdir sem fyrirhugaðar eru virðast í ósátt við íbúa í nágrenninu og hvetur Flokkur fólksins að haft verði samráð við íbúa um lokaniðurstöður á deiliskipulagi svæðisins. Einar Páll Svavarsson sem er málsvari íbúa í Máнатúni gerir alvarlegar athugasemdir við fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi svæðisins fyrir þeirra hönd: „Við gerum ráð fyrir því að Reykjavíkurborg hætti við svokallaða breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Borgartún 24 í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar. Við teljum einsýnt að breytingin verði látin niður falla og Reykjavíkurborg haldi áfram með deiliskipulagsvinnuna, sem borgin setti sjálf af stað í nóvember 2014, og vinni þannig eðlilegt deiliskipulag fyrir reitinn í samræmi við skipulagslög.“

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

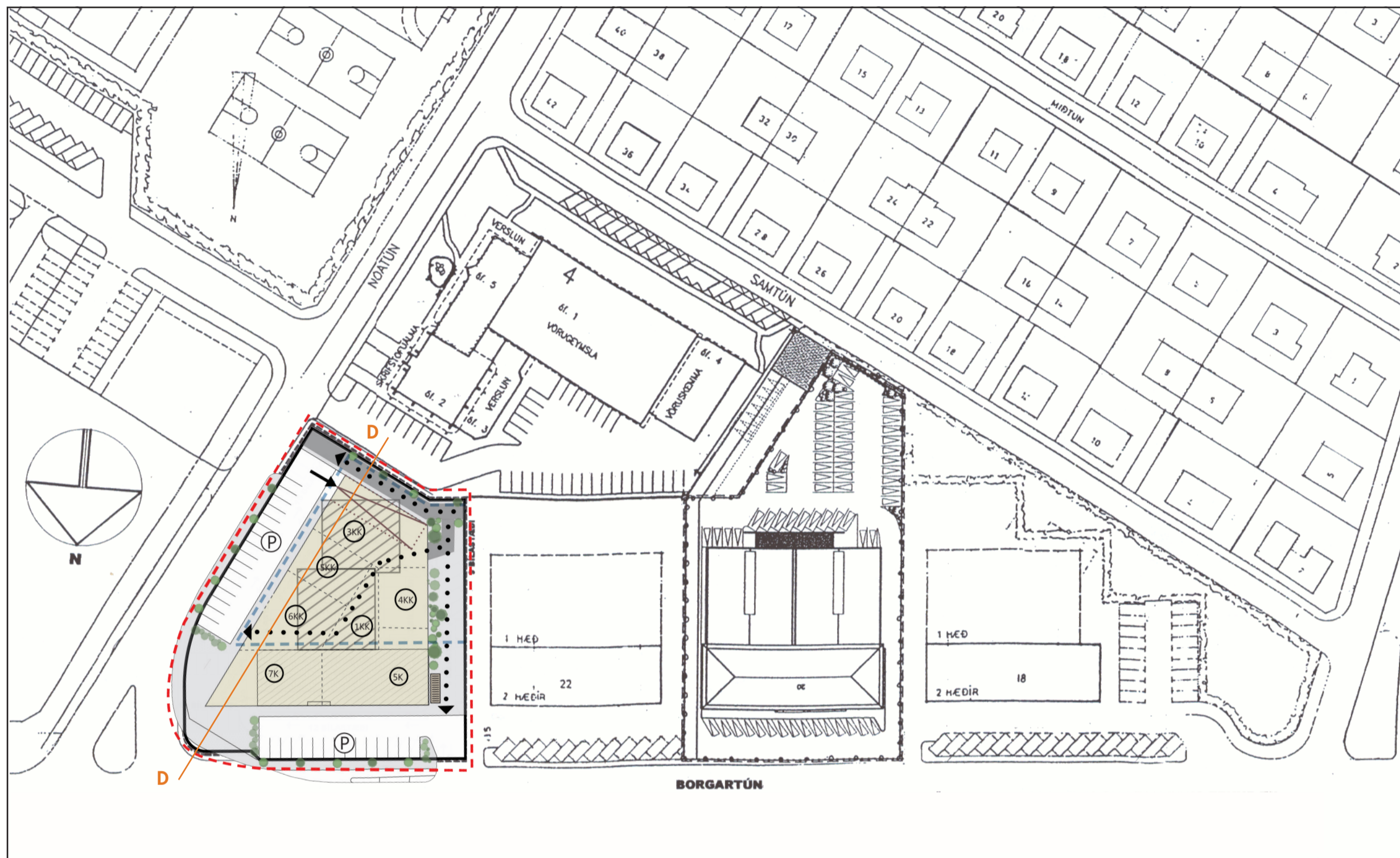
Fylgiskjöl: uppdr. Yrki arkitekta ehf. dags. 12. júní 2019, síðast breytt 6. janúar 2020, bréf Aðalsteins Steinþórssonar, Birnu Stefnisdóttur, Geirs Sigurðssonar og Matthildar Skúladóttur dags. 27. ágúst 2019, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. desember 2019.



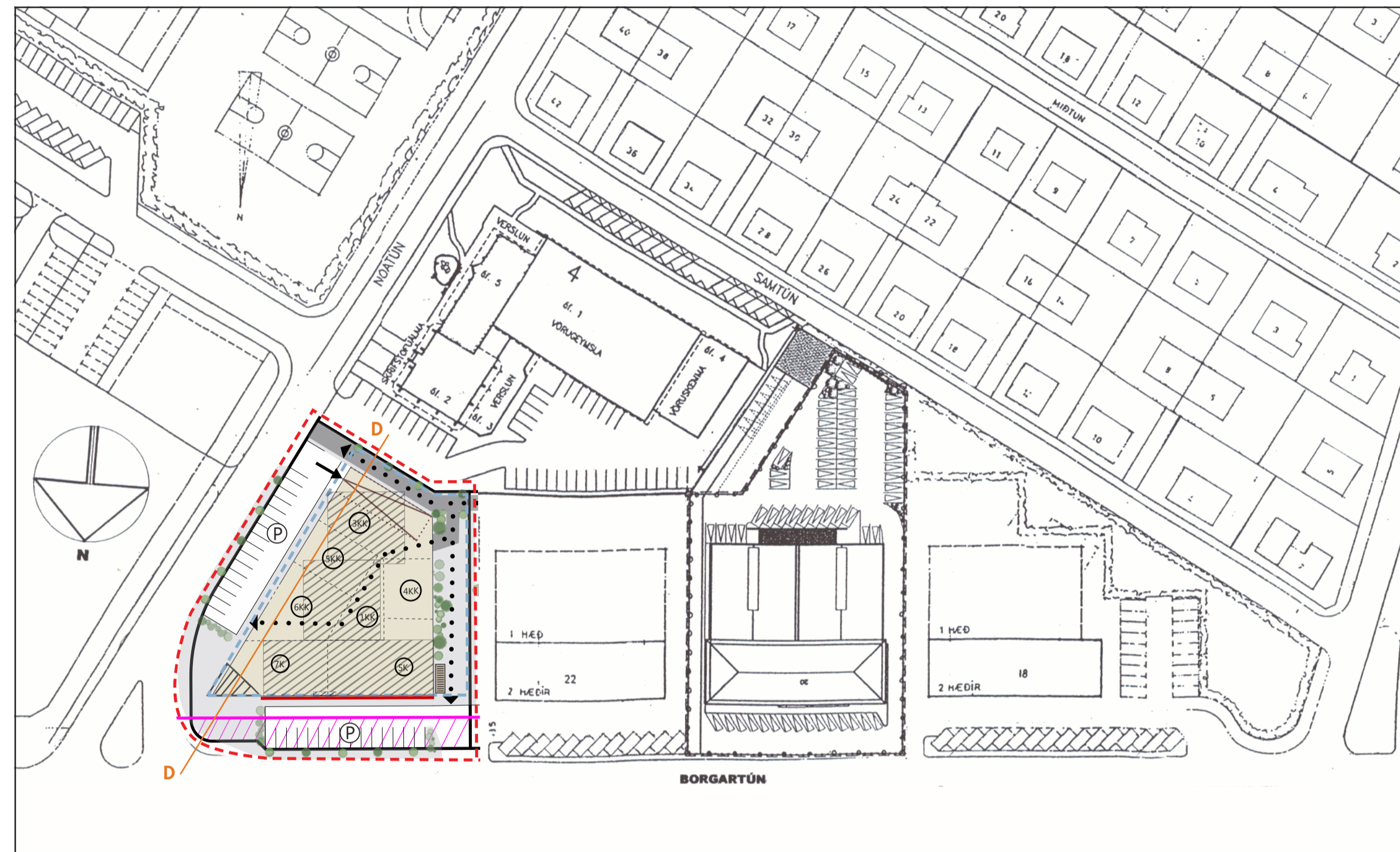
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

Merking tákna:

- AFMÖRKUN DEILISKIPLAGS
- BYGGINGAREITUR BLÁKJALLARA
- BYGGINGARLÍNA BINDANDI
- KVÖÐ UM JARÐSTRENGI OG GRÖFT OR
- HEIMILD TIL NIÐURRÍFS
- BYGGINGAREITUR NYBBYGGINGA
- LÖBRÉTT SKIPTING HJEDA
- BYGGINGAREITUR HJÓLASTÝLIS
- LÖÐARMÖRK
- INNKEYRSLA Í BLÁKJALLARA
- BILASTÆÐI
- HÆDIR/KJALLARI
- TRÉ LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- GÖNGUSTÍGUR - HJÓLASTÍGUR
- KVÖÐ UM INNDRAGNA JARÐHÆÐ



GILDANDI DEILISKIPULAG samþykkt í borgarráði 7.6.2018, ö.g. 15.06.2018 1:1000



TILLAGA AÐ DEILISKIPLAGSBREYTINGU Borgartúns 24 1:1000

01. NÚVERANDI SKIPULAGSLEG STAÐA

Heildarskipulag reitsins var samþykkt í borgarráði 19.10.1973. Breytingar hafa verið gerðar á löðinni Nátún 4 (samþykkt 1999) og á löðinni Borgartún 20 (samþykkt 21.11.2000). Þá hafa verið gerðar tvær breytingar á fyrir Borgartúni 24 (samþykkt þann 8.5.2001 og 7.6.2018). Þann 05.04.2017 var samþykkt rammaskipulag fyrir alla reitinn í heild sinni sem miðar að því að löðir geti byggst upp á mismunandi tíma en allar samkvæmt sama skipulagi. Breytingin sem var samþykkt 7.6.2018 og sú sem hér er lýst eru í samræmi við rammaskipulagið.

*Breyting: texti uppfærður m.v. núverandi ástand og nýjstu samþykktir.

02. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skilmálar þessir gilda einungis fyrir löð Borgartún 24. Á svæðinu blandast saman atvinnu- og íbúðabyggð. Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags, m.a. að um 25% íbúða verði miðaðar við þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

02.01 BYGGDAMYNSTUR

Megin yfirbragð reitsins í dag er 2-3 hæða atvinnuhús, þriggja hæða verslunar- og skrifstofuhús sem snúa að Borgartúni og einnar hæðar skemmubyggingar á baklödum. Ástand húsnæðis er ágætt og í þeim er nokkuð blómleg starfsemi í dag. Reiurinn sem er þríhyrningslaga er rammaður inn af reitum af ólíkri gerð. Til suðurs af smágerðu íbúðarsvæði, til vesturs af stórgerðri uppbyggingu á Höfðatorgi, til norðurs af opnu svæði við Höfða og blómlegu þjónustu svæði og til austurs af stórgerðri uppbyggingu við Sól- og Mánatún.

02.02 STARFSEMI

Á reitnum er í dag starfandi fjölbreytt flóra fyrirtækja, bæði verslanir og skrifstofuhúsnæði. Ekkert íbúðarhúsnæði er á reitnum í dag. Í Borgartúni öllu er atvinnukjarni með skrifstofum, þjónustu og verslunum.

02.03 UMFERÐ

Aktursaðkoma að löðinni er góð. Aðkoma að löðinni er bæði frá Borgartúni og Nátúni. Umferðarspá fyrir árið 2024 gerir ráð fyrir 5.000 bílum á sólarhring í Borgartúni norðan við reitinn og 4.000 bílum á sólarhring í Nátúni austan við reitinn.

02.04 VINDAFAR

Samkvæmt gögnum frá Veðurstofu Íslands er suðaustan áttin algengasta vindáttin en á veturnar er norðan áttin algengari.

*Breyting: undirkafla bætt við með tilfærslu á upplýsingum.

02.05 SAMRÆMI VIÐ AÐALSKIPULAG

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er reiturinn hluti af Miðsvæði Móa Borgartún þar sem gert er ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála og stjórnsýslu. Íbúðir eru heimilari á þessu svæði, einkum á efri hæðum bygginga. Svæðið er einnig skilgreint sem þróunarsvæði Þ42.

Í breytingu sem gerð var á aðalskipulaginu í ágúst 2017 er reitur fyrir íbúðarhúsnæði nr. 26 stækkaður og nær nú yfir Borgartúnssvæðið, þar með svæðið sem þessi tillaga fjallar um (stgr. 1.221). Á reitnum er gert ráð fyrir 315 - 420 íbúðir. Tillagan gerir ráð fyrir allt að 65 íbúðum á reitnum. Núverandi fjöldi á reit 26 eru 331 íbúð og með þessari breytingu verða þær 396 samtals. Á svæðum þar sem byggð er blönduð og auðvelt að þjóna með góðum almenningssamgöngum eru góð rök fyrir því að nýta vörmörk til hækkunar.

03. UMHVERFISÁHRIF

Jákvæð áhrif

Þessi breyting á deiliskipulagi: - styrkir Borgartún sem atvinnu- og þjónustusvæði og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif. Stuttar vegalengdir eru á milli íbúðabygðar, verslunar og þjónustu og skiptistöðvar almenningssamgangna. Þannig yfir hún undir vistvænum samgöngum, hvort sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningssamgangna. - stuðlar að betri nýtingu innviða svæðisins svo sem verslunar, þjónustu og menntastofnanna - er betri og sjálfbærari nýting á landi. Hún nýtir betur núverandi innviði og fjárfestingar borgarinnar. Það fellst meðal annars í betri nýtingu á núverandi vegakerfi og veitukerfi. - styrkir yfirbragð byggðarinnar með uppbyggingu sem endurspeglar gæði núverandi byggðar. Þetta er gert með því að láta byggðina taka mið af þeim ólíka skala sem umlykur hana, í mannvænum mælikvarða sem byggðin lækkar í átt að núverandi íbúðabyggð sunnan reitsins og inn að miðju reitsins til að lágmarka skuggavarp. Þar á almenningar að hafa aðgang að skjólgöðu og sólríku almenningssvæði. - gerir ráð fyrir aukningu á fjölbreyttum gróðri og þannig auknum líffræðilegum fjölbreytileika.

Neikvæð áhrif

- gera má ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, en nákvæm bætt inn ákvæði um einstaka minniháttar byggingarluta sem geta staðið að hluta til upp úr efstu hæð. Að lokum er bætt inn kvöð um aðgengi veitufyrirtækja að lögnum neðanjarðar í jaðri löðar. Lagfæringar eru gerðar í texta, uppdætti og sniði í samræmi við þessar breytingar. Í greinargerðinni er breytingum lýst afstaf við hvern kafla með bláu letri og stjórnumerki.

Þessi áhrif eru þau sömu og breyting á deiliskipulagi samþykkt 07.06.2018 voru talin hafa.

*Breyting: kafla endurskrifaður miðað við núverandi breytingu.

04. DEILISKIPLAGSTILLAGA

04.01 MARKMID

- Markmiðið er að
- efla Borgartún sem núverandi atvinnukjarna með auknu byggingarmagni til að tryggja betri nýtingu á innviðum.
- tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.
- um 25% íbúða skulu vera miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.
- unnið sé sérstaklega með landhalla og hæðarmismun milli löða.
- græn ásýnd svæðisins aukin, með gróðri og grænu yfirborði.
- Mikilvægt er að tryggja gegndræpi yfirborð þar sem þess er kostur ásamt því að hugsa sérstaklega fyrir gróðri á yfirborði bílakjallara.
- skoðaðar verði sérstaklega áherslur um líffræðilegan fjölbreytileika gróðurs.
- tryggja gott aðgengi fyrir fátgangandi milli bygginga og að bakgarði reitsins skv. rammaskipulagi.
- aðgengi fyrir alla verði tryggt.

04.02 LÝSING Á BREYTINGUNNI

Við samþykkt síðustu breytingu á deiliskipulagi (samb. 7.6.2018) var atvinnuhúsnæði breytt í íbúðarhúsnæði með lifandi jarðhæðir og bílastæði í bílakjallara. Gert var ráð fyrir allt að 65 íbúðum, góðum gönguleingum í gegnum svæðið, manlegan kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur.

Breytingin nú fellur ekki frá þessu en bætt er við auknum heimildum til niðurrífs, leyfilegt verður að rífa allar byggingar í stað aðeins bakhúsa áður. Þá er bætt við bindandi byggingarlínu við Borgartún til að halda í núverandi götumynd. Bætt er inn skilmálum um lágmarks salarhæð jarðhæðar og að draga þurfi inn hornið á horni Nátúns og Borgartúns. Byggingareitur bílakjallara stækkar í samræmi við auknið niðurrif eldri bygginga á reitnum. Nýtingarhlutfall er leiðrétt í samræmi við breytta stærðir. Færð er inn hámarksstærð neðanjarðar m.v. breytinguna en það hafði láðst

áð færa inn 1.650 m² byggingarmagn neðanjarðar í gildandi deiliskipulagi, einnig er bætt við nýtingarhlutfall alls. Einnig er bætt inn ákvæði um einstaka minniháttar byggingarluta sem geta staðið að hluta til upp úr efstu hæð. Að lokum er bætt inn kvöð um aðgengi veitufyrirtækja að lögnum neðanjarðar í jaðri löðar. Lagfæringar eru gerðar í texta, uppdætti og sniði í samræmi við þessar breytingar. Í greinargerðinni er breytingum lýst afstaf við hvern kafla með bláu letri og stjórnumerki.

*Breyting: kafla endurskrifaður miðað við núverandi breytingu. Fyrri breyting heldur sér en bætt er inn heimildum til frekari niðurrífs, sett inn bindandi byggingarlína, kvöð um lágmarks salarhæð jarðhæðar og inndregið horn. Þá er hámarksstærð húsa breytt þannig að gert er ráð fyrir lyftuhúsum og öðrum minniháttar mannvirkjum sem þurfa að standa upp úr efstu hæð. Þá vantaði á uppdrátt kvæðir um legu veitulagna í jaðri löðar sem bætt er inn á uppdráttinn.

05. ALMENNIR SKILMÁLAR

05.01 HÖNNUN MANNVIRKJA

Húsagerðir skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

05.02 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

05.03 BYGGINGAREITUR OG BYGGINGALÍNUR

Byggingareitur eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdætti í grunnmynd og sneiðingu og skulu byggingar standa innan þeirra. Einstaka minniháttar byggingarlutar svo sem gluggafrágangur sem felur í sér útrúgun mega fara 30 sm út fyrir byggingareit en þó aldrei meira en nemur 20% af hverjum veggfleti.

Bindandi byggingarlína er við Borgartún sem tekur mið að legu núverandi bygginga þ.e. samíða götunnar. Þetta er gert til að halda í núverandi götumynd.

*Breyting: bætt er inn skilmálum um bindandi byggingarlínu.

05.04 ÍBÚÐAGERDIR

Gert er ráð fyrir íbúðum á öllum hæðum, að jarðhæð undanskilinni. Til að tryggja blöndun íbúðagerða má hlutfall 1-2 herbergja íbúða

ekki fara yfir 50% og hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%.

05.05 ÞÖK

Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum á þakrymum. 50% af þökum bygginga skulu vera nýtt sem dvalarsvæði og skulu allar íbúðir hafa aðgang að a.m.k. einum þakgarði. Dvalarsvæði skulu staðsett þannig að hægt sé að njóta þar sólar, skjóls og fríðsældar.

Einstaka minniháttar byggingarlutar (s.s. vegna tækniþunaðar eða lyftustokks) geta staðið upp úr þaki allt að 3 metra og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.

*Breyting: bætt er við skilmála um minniháttar mannvirki sem geta staðið upp úr þakfleti.

05.06 JARÐHÆÐIR

Skilyrði er um atvinnustarfsemi á jarðhæð, að hámarki 1.650 m². Gera skal ráð fyrir að framhliðar húss sem snúa að götu séu virkar, bjartar og opnar. Einnig er heimilt að hafa virkar hliðar sem snúa inn að sameiginlegu garðsvæði á reitnum.

Draga skal inn 1. og 2. hæð byggingar á horni Borgartúns og Nátúns um allavega 4 metra. Salarhæð jarðhæða við Borgartún skal vera a.m.k. 4 metrar.

*Breyting: bætt er við skilmálum um salarhæð jarðhæða og inndregið horn.

05.07 AÐKOMA OG AÐGENGI

Aðkoma gangandi að byggingum skal ávallt vera frá götu. Einnig er heimilt að hafa aðgengi inn í atvinnuhúsnæði á jarðhæð frá garði.

05.08 BÍLAKJALLARI, BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir bílakjallara undir nýbyggingu á löðinni. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 120m² íbúðarhúsnæðis og 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Fjöldi staða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Tillagan sýnir rampa í bílakjallara frá Nátúni og inn í byggingu við Borgartún 24.

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 30 stæðum á yfirborði og skulu þau staðsetfast í samræmi við uppdrátt.

Gera skal ráð fyrir að hægt verði að hlæða rafmagnsbíla á öllum stæðum sem tilheyra íbúðum og á a.m.k. 40% annarra bílastæða, óháð staðsetningu þeirra. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að tengja hléslu á bílastæðum íbúða við notkun viðkomandi íbúðar.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík
B.t. Lilju Grétarsdóttur

Kópavogur, 13. nóvember 2019

Efni: Athugasemd við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Borgartúns 24

Vísað er til bréfs skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 26. september 2019, þar sem kynnt er breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Borgartúns 24. Í breytingunni felst heimild til niðurrifs á frambyggingu á lóðinni í stað einungis bakhúsa áður, ásamt stækkun á bílakjallara undir henni.

Var frestur til að koma að skriflegum athugasemdum vegna málsins veittur til 13. nóvember 2019.

Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 (dótturfélag Regins hf. og hér eftir „Reginn“) er eigandi nærliggjandi byggingar að Borgartúni 20, þar sem m.a. rekin er verkfræðistofan VSÓ Ráðgjöf.

Reginn ítrekar hér með fyrri athugasemdir um að markmið rammaskipulagsins náist ekki nema með samvinnu allra aðila á göturreitnum. Samkvæmt meginreglu 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. einnig 5.3.1. gr. skipulagsreglugerðar skal deiliskipulag mynda heildstæða einingu.

Verði framangreind breytingartillaga samþykkt eru gerðar eftirfarandi kröfur um umgengni og frágang:

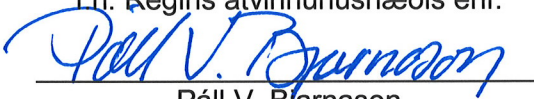
- Að lóðarhafi skuli að sjá til þess að frágangur lóðar verði settur í forgang og að gengið verði frá þeim flötum sem snúi að Borgartúni sem fyrst, áður en frágangur innandyra hefst. Einnig er bent á að hæðarkótar milli lóðamarka eru teknir upp með stoðveggjum sem hindra göngu og akstur milli lóðanna á hliðargötu við Borgartún.
- Gerð er krafa um sérstaka áætlun um umgengni við verkstað, merkingar og bráðbirgðatengingar sem kann að þurfa að gera á framkvæmdatíma.
- Gerð er krafa um rykbindingu við niðurrif og að niðurrifi verði hraðað eins og kostur er. Sömuleiðis að gerð bílastæðakjallara verði hraðað

eins og kostur er. Fylgst verði með ástandi nærliggjandi eigna vegna mögulegra skaða sem kunni að verða vegna sprenginga.

- Gerð er krafa um skjótan verkhraða við uppbyggingu og að beitt verði byggingartæknilegum lausnum sem lágmarki hávaða og lengd verktíma til dæmis með notkun forsmíðaðra eininga eins og kostur er.
- Nýta ætti allar færar leiðir til að minnka áhrif hljóð- og loftmengunar og stytta þann tíma sem þeirra gætir og fylgja kröfum vegna þeirra eftir.

Ástæða þess að lögð er rík áhersla á umgengni og frágang við almannarými vísast til fordæmis sem skapast hefur á Hverfisgötu þar sem framkvæmdaraðilar við Barónsstíg og Frakkastíg hafa haldið gönguleiðum lokuðum og/eða ófragengnum löngu eftir að framkvæmdum við jarðvinnu og burðarvirki er lokið, að því er virðist óáreitt.

Reginn áskilur sér allan rétt til að gæta hagsmuna sinna og leigutaka í Borgartúni 20 vegna framangreindrar breytingartillögu og koma að frekari andmælum og málsrökum á síðari stigum.

Virðingarfyllst,
f.h. Regins atvinnuhúsnæðis ehf.

Páll V. Bjarnason
Framkvæmdastjóri



Varðar: Borgartún 24, breyting á deiliskipulag

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta ehf. dags 21. júní 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún.

Í breytingunni felst í megin atriðum að heimilt verður niðurrif eldri frambyggingar á lóðinni og stækkun bílakjallara undir henni. Bundið er að nýbyggingin leggist í sömu línu að Borgartúni og sé hornskorin á horni Borgar- og Nóatúns á 1. og 2. hæð, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf. dags. 12. júní 2019, breytt 16. ágúst 2019. Einnig er lagt fram bréf Aðalsteins Steinþórssonar, Birnu Stefnisdóttur, Geirs Sigurðssonar og Matthildar Skúladóttur dags. 27. ágúst 2019.

Tillagan var auglýst frá 2. október 2019 til og með 13. nóvember 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. 10 íbúar og eigendur að Mánatúni 13, 15 og 17 dags. 11. nóvember 2019,
2. Gunnar A. Óskarsson arkitekt f.h. Smith & Norland hf. dags. 13. nóvember 2019
3. Páll V. Bjarnason f.h. Regins atvinnuhúsnæðis ehf. dags. 13. nóvember 2019.

Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi:

Bréf 1, 10 íbúa og eigenda að Mánatúni 13, 15 og 17

Settar eru fram eftirfarandi athugasemdir í bréfinu:

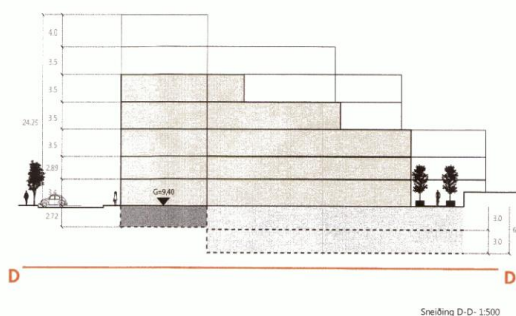
1. Mótmælt er aukinni hámarksstærð neðanjarðar og að nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar sé aukið, úr 2,31 í 2,45 eða um 5%.
Einnig er sett fram sú skoðun að umfjöllun um áhrif tillögunar sé ábótavant og að breytingin kalli á aukin óþægindi fyrir íbúa Mánatúns svo sem aukna loft, ljós og hljóðmengun.

Svar: Ekki er talið að ónæði vegna framkvæmdarinnar verði umfram það sem gerist við framkvæmdir sem þessar í borginni.

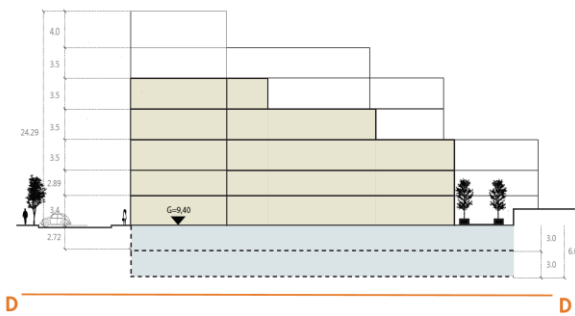
Ekki er fallist á að stækkun kjallara valdi auknum umhverfisáhrifum til lengri tíma fyrir nærliggjandi hús en vissulega mun niðurrif framhússins og stækkun kjallara valda einhverju ónæði á meðan á þeim stendur, eins og venja er um slíkar framkvæmdir, að örðuleiti er bent á svar við bréfi 3 lið 2 hér að aftan.

2. Hækkun á byggingu. Bent er á að verið sé að leifa 3 m hækkun á byggingunni auk hækkunar á salarhæð jarðhæðar og að þessi hækkun muni valda skerðingu á útsýni.

Svar: Skilmálasneiðing sem er hluti gildandi deiliskipulags heldur sér að öðru leiti en því að bílakjallari stækkar undir nýbygginguna sem kemur í stað þeirrar sem rifin er og áskilið er að salarhæð jarðhæð/götu-hæð sé 4 m þ.e.a.s. hámarkshæð breytist ekki. Lagfæra þarf því sniðið þannig að það sýni 4 m salarhæð götu-hæðar.



Skilmálasnið gildandi deiliskipulag



Skilmálasnið tillaga að breyttu deiliskipulagi

3. Niðurrif húsa muni valda enn meira ónæði á framkvæmdatíma.

Svar: Ekki er tekið undir að framkvæmdir við niðurrif muni skapa meira ónæði eða hávaða umfram það sem gengur og gerist við slíkar framkvæmdir í þéttbýli. Niðurrifsframkvæmdir taka yfirleitt tiltölulega skamman tíma og því ekki um langvarandi ónæði að ræða.

4. Breytingar þessar muni geta leitt til rýrnunar eigna.

Svar: Bent er á að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að þeir rýrni svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, þá á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum átt rétt á bótum úr borgarsjóði sk. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

5. Tillagan samræmist ekki Aðalskipulagi frá 2017. Bent er á að ekki sé svigrúm samkvæmt AR til frekari uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á reitnum og því ófyrirleitið að gefa það í skyn að þar rýsi íbúðarbyggð. Með tillögunni sé verulega gengið á möguleika annarra lóðareigenda á reitnum. Talið er nauðsynlegt að deiliskipulag sé gert fyrir allan reit 1.221.

Svar: Vandséð er hvernig breyting sem inniber byggingu nýrrar byggingar í stað þeirrar sem nú stendur og stækkun kjallara samræmist ekki Aðalskipulagi, enda er ekki verið að breyta íbúðamagni né byggingarmagni ofanjarðar.

6. Sett er fram sú skoðun að ólögsmætt fráhvörf séu frá megin áherslum og forsendum sem kynntar voru í skipulagslýsingu. Vísað er til skipulagslýsingar sem var undanfari gildandi deiliskipulags lóðarinnar 2014 og þess að ekki sé farið eftir henni nú frekar en á sínum tíma. Þar er m.a. átt við húshæðir. M.a. er vísað til þess að Reykjavíkurborg sé óheimilt að hverfa í megin atriðum frá þeim áherslum og forsendum skipulagsgerðar sem kynntar voru í skipulagslýsingu. Bréfritarar telja að ekki liggi fyrir lögsmæt lýsing á skipulagsverkefninu sbr. 1. mgr. 40. gr skipulagslaga.

Svar: Þar sem um breytingu á deiliskipulagi er að ræða þarf ekki að gera skipulagslýsingu en skylt er að vinna lýsingu við gerð nýs deiliskipulags. Lýsingin sem lögð var fram 2014 á ekki við um breytinguna nú.

7. Vísað er til þess að Skipulagsstofnun gerði verulegar athugasemdir við þá deiliskipulagstillögu sem samþykkt var 07.06.2018.

Svar: Athugasemdum Skipulagsstofnunar var svarað með bréfi skipulagsfulltrúa dags 11.5.2018, þar sem gerð var grein fyrir úrvinnslu þeirra og breytingum, í kjölfar þess öðlaðist tillagan gildi. Athugasemdir skipulagsstofnunar við fyrra skipulagsferli eru ekki til umfjöllunar hér.

Bréf 2 frá Gunnari A. Óskarssyni arkitekt f.h. Smith & Norland hf.

1. Niðurrifi er ekki andmælt enda er það talið geta gefið færi á að haga skipulagi lóðar og bygginga betur en tillagan gerir. Í því sambandi er bent á að innkeyrsla við hlið aðalaðkomu að Nóatúni 4 sé íþyngjandi vart boðleg. Henni er mótmælt og bent á aðra möguleika til að koma henni fyrir.

Svar: Tillaga inniber ekki breytingu á innkeyrslu í bílageymslu. Almennt þykir gott að sameina innkeyrslur, ákjósanlegasta fyrirkomulagið er að sameigina innkeyrslur á lóðir eins og kostur er.

2. Stendur til að fækka stæðum á yfirborði þar sem fjöldi bílastæða er ekki aukin við stækkun kjallara?

Svar: Ekki er breytt skilmálum um bílastæði

3. Bent er á misræmi milli málsetningar 1. hæðar á sniðu og texta í skilmálum.

Svar: Fallist er á að misræmi sé til staðar og verður það lagfært.

4. Auka hæðar heimildar fyrir lyftur og tækni rými er mótmælt og bent á að ekki sé þörf á henni.

Svar: Þegar um byggingar af þessari gerð er að ræða er venja að setja inn heimild fyrir því að einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks geti staðið upp úr þaki. Ekki er fallist á að skilyrða útfærslu sem inniber að ekki sé þörf á þessu.

Bréf 3 frá Páli V. Bjarnasyni f.h. Regins atvinnuhúsnæðis ehf

1. Ítrekaðar eru fyrri athugasemdir um að markmið rammaskipulagsins náist ekki nema með samvinnu allra aðila á götueitnum og að samkæmt meginreglu skipulagsreglugerðar skuli deiliskipulag mynda heildstæða einingu.

Svar: Rammaskipulagið er ekki til umfjöllunar hér, heldur breyting á deiliskipulagi lóðarinnar sem öðlaðist gildi 15. júní 2018. Rammaskipulagið sendur eftir sem áður fyrir sínu.

2. Verði framangreind breytingartillaga samþykkt eru gerðar eftirfarandi kröfur um umgengni og frágang:

- að frágangur lóðar verði settur í forgang og að gengið verði frá svæðinu að Borgartúni áður en frágangur innandyra hefst. Bent er á að hæðarkótar milli lóðamarka eru teknir upp með stoðveggjum sem hindra göngu og akstur milli lóðanna á hliðargötu við Borgartún.
- Gerð er krafa um sérstaka áætlun um umgengni við verkstað, merkingar og bráðabirgðatengingar sem kann að þurfa að gera á framkvæmdatíma.
- Gerð er krafa um rykbindingu við niðurrif og að því verði hraðað eins og kostur er. Sömuleiðis að gerð bílastæðakjallara verði hraðað eins og kostur er og að fylgst verði með ástandi nærliggjandi eigna vegna mögulegra skaða sem kunni að verða vegna sprenginga.
- Gerð er krafa um skjótan verkhraða við uppbyggingu og að beitt verði byggingartæknilegum lausnum sem lágmarki hávaða og lengd verktíma t.d. með notkun forsmíðaðra eininga eins og kostur er.
- Nýta ætti allar færar leiðir til að minnka áhrif hljóð- og loftmengunar og stytta þann tíma sem þeirra gætir og fylgja kröfum vegna þeirra eftir.

Svar: Byggingaraðilum ber að haga framkvæmdum í samræmi við, byggingarreglugerð, viðurkenndar aðferðir og byggingartæknilegar lausnir. Ekki fæst séð að það eigi sér lagastoð að krefja lóðarhafa um að uppfylla þau atriði sem athugasemdaaðili telur upp, en bent skal á að utanhúss- og lóðarfrágangi skal vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Það er ekki á könnu leyfisveitanda að fylgjast með ástandi nærliggjandi eigna, en framkvæmdaraðili ber ábyrgð á því tjóni sem hann kann að valda með athöfnum sínum samkvæmt almennum reglum skaðabótalaga, en sérstakt samráð skal haft við byggingarfulltrúa vegna jarðvinnu. Við framkvæmdir sem þessar skal lóðarhafi, í samráði við byggingarfulltrúa, setja upp skilti til kynningar á fyrirhuguðum framkvæmdum á byggingarstað. Ennfremur er við samþykkt byggingaráforma sem þessara áskilið að vélknúinn þvottabúnaður verði til staðar á byggingarlóð sem tryggi að vörubílar og aðrar þungavinnuvélar verði þrífnað áður en þær yfirgefa byggingarstað.

Niðurstaða: Lagt er til að eftirfandi breytingar verði gerðar á tillögunni og að hún verði samþykkt óbreytt að öðru leyti:

- hæð jarðhæð/götuhæðar leiðrétt á sneiðingu, þannig að hún sé 4 m og sniði gildandi deiliskipulags bætt við.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

Andmæli gegn breytingu á deiliskipulagi Borgartúns 24 í Reykjavík

auglýst 02.10.2019 til 13.11.2019.

Deiliskipulagsbreytingin nær aðeins yfir eina lóð, Borgartún 24, en byggir á rammaskipulagi fyrir reit sem afmarkast af Borgartúni, Nóatúni og Samtúni — lóðir nr. 18, 20, 22 og 24 við Borgartún og nr. 4 við Nóatún. Inntak þessa rammaskipulags er í ósamræmi við þá starfsemi sem fram fer á reitnum og byggð hefur verið upp samkvæmt deiliskipulagi sem gilt hefur fram til þessa. Handhafar lóða hafa almennt ekki sýnt áhuga á að breyta deiliskipulagi á reitnum, að handhafa þessarar einu lóðar frátöldum.

Smith & Norland hf. — sem er handhafi lóðar nr. 4 við Nóatún, en á einnig og rekur umtalsverðan hluta mannvirkja á lóð nr. 22 við Borgartún — fellst ekki á þær breytingar sem rammaskipulagið felur í sér, enda myndu þær útiloka starfsemi fyrirtækisins á þessum stað.

Að öllu samanlögðu nær rammaskipulagið því ekki fram að ganga og getur engan veginn talist raunhæfur grunnur að byggja á. Kostir og gallar þeirrar tillögu sem nú er auglýst verða ekki metnir út frá rammaskipulagi sem á sér enga stoð.

Aðalbreytingin í þeirri tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóð nr. 24 við Borgartún, sem nú er auglýst, er að heimilt verður að rífa allar núverandi byggingar á lóðinni áður en upp er byggt að nýju. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi, samþykkt 7.6. 2018, skyldi hins vegar einungis rífa bakhús. Niðurrifi er ekki andmælt enda gefur það færi á að haga skipulagi lóðar og sköpulagi byggingarinnar betur en gert er ráð fyrir í núverandi tillögu.

Um skipulag lóðar er sérstaklega bent á að staðsetning innkeyrslubrautar við hlið aðalaðkomu að Nóatúni 4 — þar sem jafnframt þarf að gæta að nálægum gatnamótum — er afar íþyngjandi og raunar ekki boðleg. Þessu fyrirkomulagi er harðlega mótmælt. Eftir niðurrif er svigrúm til þess að koma neðanjarðarbílageymslu fyrir á mun hagkvæmari hátt og velja má innkeyrslubraut að neðanjarðarbílageymslu öllu boðlegri staðsetningu.

Ein aðkoma að lóðinni — og þá frá Borgartúni — ætti að vera fullnægjandi, hvort sem bifreið er lagt á bílastæði á yfirborði lóðar eða í geymslu neðanjarðar. Í skilmálatöflu eru samtals 80 bílastæði á lóðinni, ofan og neðan jarðar. Samanlagður fjöldi stæða er óbreyttur frá fyrri gerð. Samkvæmt auglýstri breytingu má stækka bílageymsluna, en þá ber svo að skilja að stæðum á yfirborði lóðar verði fækkað sem því nemur. Fækkun stæða á yfirborði lóðar auðveldar fyrirkomulag og aðkomu.

Á sniðmynd er hæð fyrirhugaðs húss málsett og þar er salarhæð 1. hæðar skráð 3,4 metrar og heildarhæð 24,29 metrar — óbreytt frá núgildandi deiliskipulagi. Hinsvegar er tekið fram í texta með deiliskipulagstillögunni að salarhæð 1. hæðar skuli vera 4 metrar. Þarna er ósamræmi milli málsetningar á sniðmynd og texta. Fyrirhugaðri salarhæð 1. hæðar verður ekki andmælt að því gefnu að heildarhæð húss fari ekki yfir 24,29 metra.

Tekið er fram í texta að lyftustokkar geti náð allt að 3 metra upp fyrir þak. Það virðist með öllu ónauðsynlegt. Lyftuvélar eru almennt ekki lengur staðsettar ofan á lyftustokkum. Lofthæð er nú að jafnaði 3,65 metrar yfir fólkslyftum í íbúðarhúsum — mælt frá gólfi efstu hæðar upp í loftplötu yfir lyftustokki. Lyftustokkar skulu einungis ná þeirri hæð sem tæknilegar forsendur krefjast.

Rvk. 13. nóvember 2019

Fyrir hönd Smith & Norland hf.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gunnar S. Óskarsson', is written over a light grey rectangular background.

Gunnar S. Óskarsson arkitekt FAÍ