

Umræða um mistök Reykjavíkurborgar við gerð deiliskipulags Lóðanna Gufunesvegur 34 og Þengilsbás 1 til Loftkastalans ehf. (að beiðni borgarfulltrúa Flokks fólksins)

Greinargerð

Málið er um lóðirnar Gufunesvegur 34 (G34) og Þengilsbás 1. Eigandi fyrirtækisins Loftkastalinn keypti af Reykjavíkurborg árið 2018 eina lóð með húsi og byggingarrétti. Loftkastalinn er fyrirtæki sem vinnur að leikmunagerð og var tilgangurinn með kaupnum að nota eignina fyrir stóra leikmuni sem smáa. Um er að ræða gamalt sérhæft verksmiðjuhús sem hýsti á sínum tíma vissan hluta starfsemi áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi og birgðaskemmur Áburðarverksmiðjunnar og óbyggðbaklóð. Hlutar húsnæðisins eru með mikilli lofthæð sem getur t.a.m. hentað vel til leikmyndagerðar. Allar eignirnar þarfnast talsverðs viðhalds. Ein af forsendum kaupanna var að gólf væntanlegrar viðbyggingar og lóðin væru sem mest á jafnsléttu og gólfín í svipaðri hæð og er í gömlu húsunum. Það er til að auðvelt sé að renna t.d. stórum leikmyndum á milli húsa.

Áður en skrifað var undir kaupsamning lá ljóst fyrir af hálfu Reykjavíkurborgar í hvaða sérstaka tilgangi fyrirtækið hygðist nota eignina. Þetta er staðfest í fréttatilkynningu sem barst frá Reykjavíkurborg 12. janúar 2018 eða 4 dögum áður en skrifað var undir kaupsamninginn. Eftir að kaupin voru frágengin var ákveðið að skipta lóðinni í tvennt og eigendum sagt að það hefði engin áhrif á neitt hjá þeim. Síðar kom í ljós að hækka átti baklóðina um 60 cm, því gatan hækkaði meðfram óbyggðu lóðinni. Sem er ekki samkvæmt sniðmyndum sem gefnar eru upp í skipulagi. Lóðarhafi reyndi að fá staðfesta hæðarmælingar í kringum eignir sínar sem dróst. Seint og um síðir, í lok ágúst 2020 bárust upplýsingar um hæðarmælingar og kom þá í ljós að þær voru rangar. Lóðarhafi telur að allt að 54 cm skekka sé milli uppgefna hæðarpunkta frá Reykjavíkurborg.

Eigendur hafa ekki getað nýtt byggingarréttinn vegna mistakanna. Reykjavíkurborg hefur þegar viðurkennt mistökin, m.a. í viðaukum við kaupsamning. Óbyggð lóð sem liggur upp við núverandi hús er hækkuð um allt að 60 cm sem útilokar að Loftkastalinn geti nýtt eignina í þeim tilgangi sem stóð til. Einnig hindrar þessi mismunur aðkomu að núverandi húsum. Landslag hallar og í raun stendur eignin ofan í holu.

Nú, fimm árum síðar eða sex árum eftir kaup, er málið í hörðum hnút sem er sorglegt í ljósi þess að þetta hefði verið hægt að laga strax í upphafi ef hlustað hefði verið á ábendingar frá Loftkastalanum og fleirum. Enn hefur ekki verið gefinn út hæðarkóti á Þengilsbás 1 þótt það sé skylda samkvæmt lögum. Það verður að sýna hæð fyrstu hæðar við jarðveg í deiliskipulagi sem kemur fram í sniðmyndum þar sem enginn texti segir til um hæðarkóta. Ekkert í deiliskipulagi gerir ráð fyrir landslagsbreytingu.

Lögð hefur verið fram sem gagn í málinu samantekt málsins og ferill þess eins og Reykjavíkurborg kys að lýsa honum sem borgarlögmanni var falið að taka saman. Yfirlitið er með rangfærslur og má ætla að borgarlögmaður og borgarritari sem fengið hafa málið í fangið hafi verið mötuð af röngum upplýsingum um ýmsa mikilvæga þætti í málinu. Það er t.d. ekki rétt að hönnun hafi verið uppfærð og breytt í kringum hús við G34 og taki gatnahönnun því fullt tillit til núverandi húsa. Hér er talað um eins og allt hafi verið lagað að fullu og það sé eitthvað undarlegt allt þetta vesen í lóðarhafa. Einnig er rangt að ekki sé hægt að finna í fyrirliggjandi

gögnum að öllum hafi mátt vera kunnugt um forsendur félagsins fyrir kaupunum. Eins eru rangfærslur að segja að uppstillingar mælitækja og frávik við uppstillingu þeirra hafi ekkert að segja við heildarhönnunina. Þetta geta borgarlögmaður eða umhverfis- og skipulagssvið náttúrulega varla fullyrt.

Málið hefur farið fyrir kærunefnd umhverfis- og auðlindamála en ekki fengið þar efnislega umfjöllun annað en það að ekkert hafi komið fram í málinu sem bendi til þess að bundið yrði verulegum vandkvæðum að breyta hæðarlegu götunnar. Vel var hægt að leysa þennan vanda að fullu en það var ekki gert en nú er það um seinan nema með miklum tilkostnaði. Þrátt fyrir að hæðarmælingar séu rangar hefur nú verið samþykkt leyfi (umhverfis- og skipulagsráð í ágúst sl.) til að byggja 4-6 hæða fjölbýlishús, með 83 íbúðum, atvinnurýmum á tveimur hæðum í vesturenda, bílakjallara með 35 stæðum sem tengist aðliggjandi bílakjallara (Jöfursbás 3) og verða innkeyrsla og flóttaleiðir samnýttar á lóð nr. 1 við Jöfursbás. Þetta er allt gert án þess að hafa haft samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða eins og lög gera ráð fyrir að sé gert. Götur fyrir aftan hús Loftkastalans eru enn of háar og ennþá hefur ekki verið lagt fram hæðarkóti fyrir Þengilsbás 1.