



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Mál nr. 119/2017

Reykjavík, 11. október 2017

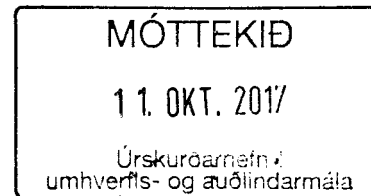
Meðfylgjandi er afrit af kærðu dags. 21. mars 2017, ásamt fylgigögnum, þar sem kærð synjun á breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna Bíldshöfða 18.

Með vísan til 10. og 13. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993 er þess óskað að úrskurðarnefndinni verði send gögn er málið varða innan 30 daga frá dagsetningu bréfs þessa, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, og er borgaryfirvöldum gefinn kostur á að tjá sig um kæruna til sama tíma.

Virðingarfyllst,


Helena Þráinsdóttir *ritari*

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík



Reykjavík, 11. október 2017

Efni: Kæra á ákvörðun borgarráðs um að synja breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða.

Kærendur

Riverside ehf., 640406-1350, Logafold 144, 112 Reykjavík og Teiknir ehf., 460907-0550, Logafold 144, 112 Reykjavík.

Kröfur kærenda

Af hálfu kærenda er þess krafist að ákvörðun borgarráðs dags. 28. september 2017 að synja um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða verði felld úr gildi.

Málsatvik

Marvin Ívarsson f.h. Riverside ehf. lagði fram umsókn, mótt. af umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar 8. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælastarfsemi, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heildsölu, lagerhúsnæðis, léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi.

Bíldshöfði 18 er á þróunarsvæði Þ89 Höfðar-vogur, sem er skilgreint sem miðsvæði (m4b) í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030. Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir nýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina er ekki kveðið á um hvaða starfsemi er leyfð.

Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Alls bárust sex athugasemdir en 16 eigendur hluta fasteignar að Bíldshöfða 18 skiluðu inn samhljóða athugasemd.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur, miðvikudaginn 20. september 2017, nr. 204, var tekin fyrir tillaga um breytingu á deiliskipulagi (04.065.0) Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Málið fékk númerið SN170477. Umhverfis- og skipulagsráð synjaði tillögunni með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017 og vísaði málinu jafnframt til borgarráðs.

Á fundi borgarráðs fimmtudaginn 28. september 2017, nr. 5468, var tillagan um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 tekin fyrir. Á fundi borgarráðs var synjun umhverfis- og skipulagsráð staðfest.

Kærendur nýta sér heimild 1. mgr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og kærir hér með ákvörðun borgarráðs til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Að öðru leyti en að framan greinir og eftir því sem við á, verður vikið að málsatvikum í umfjöllun um einstakar málsástæður kæranda.

Málsástæður

Umhverfis- og skipulagsráð synjaði tillögu kæranda með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017. Borgarráð samþykkti synjun umhverfis- og skipulagsráðs án frekari rökstuðnings. Einu efnislegu rökin sem liggja til grundvallar synjun borgarráðs er því að finna í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

Skipulagsfulltrúi leggur til grundvallar að samþykki meðeigenda um breytingu á hagnýtingu séreignar liggja ekki fyrir og vísar í 1. og 2. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Kærendur byggja kröfu sína um ógildingu á ákvörðun borgarráðs á því að það sé ekki á forræði sveitarfélags að skera úr um hvort breyting á hagnýtingu séreignar sé heimil án samþykkis meðeigenda.

Breyting á deiliskipulagi Ártúnshöfða er ekki háð því hvort samþykki annarra eigenda við Bíldshöfða 18 liggja fyrir. Í skipulagslögum nr. 123/2010 er ekki að finna ákvæði sem setur því skorður að hægt sé að verða við beiðni um breytingar á deiliskipulagi án samþykkis allra meðeigenda enda er ekki verið að breyta hagnýtingu séreignar með breytingu á deiliskipulagi.

Ef svo ólíklega vill til að talið verði að samþykki allra meðeigenda þurfi til þess að breyting á deiliskipulagi geti átt sér stað vísa kærendur í 2. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Þar kemur skýrt fram að eigandi geti ekki sett sig á móti breytingu á hagnýtingu séreignar ef sýnt er að hún hefur ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum hans. Í frumvarpi því sem síðar varð að lögum nr. 26/1994 segir um 2. mgr. 27. gr. laganna, að hér vegist á hagsmunir eiganda, að geta hagnýtt eign sína á þann veg sem honum sýnist og hagsmunir annarra af því að fá notið sinna eigna í friði og án truflunar. Hvoru tveggja séu gild sjónarmið sem verður að virða. Ákvæðið gerir ráð fyrir að ákveðið hagsmunamat fari fram. Skipulagsfulltrúi virðist einungis hafa tekið til skoðunar hagsmuni annarra eigenda við Bíldshöfða 18 án þess að virða hagsmuni kæranda.

Þá byggja kærendur kröfu sína um ógildingu á ákvörðun borgarráðs á því að andmæla- og upplýsingaréttar hafi ekki verið gætt. Niðurstaða skipulagsfulltrúa lá fyrir 28. ágúst 2017. Kærendur komu að athugasemdum 30. ágúst 2017. Ljóst er að tillaga skipulagsfulltrúa lá fyrir, áður en kærendur komu sínum sjónarmiðum að. Í 13. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 er kveðið á um að aðili máls skal eiga þess kost að tjá sig um efni máls áður en stjórnvald tekur ákvörðun í því, enda liggja ekki fyrir í gögnum málsins afstaða hans og rök fyrir henni. Það er ljóst að afstaða kæranda lá ekki fyrir í gögnum málsins þegar skipulagsfulltrúi komst að niðurstöðu dags. 28. ágúst 2017. Synjun umhverfis- og skipulagsráðs og samþykki borgarráðs á synjun umhverfis- og skipulagsráð byggir að öllu leyti á tillögu skipulagsfulltrúa.

Í 1. mgr. 15. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 er kveðið á um að aðili máls eigi rétt á aðgangi að skjölum og öðrum gögnum er mál varða. Þá segir í 1. mgr. 18. gr. stjórnslulaga að stjórnvaldi sé heimilt að setja málsaðila ákveðinn frest til þess að kynna sér gögn máls og tjá sig um það. Tillaga kæranda að breytingu á deiliskipulagi var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Komu fram sex athugasemdir á þessu tímabili. Skipulagsfulltrúi lagði til að tillögunni yrði synjað þremur dögum eftir lok auglýsingartíma. Kærendur fengu ekki að kynna sér þær athugasemdir sem sendar voru inn fyrr en eftir að tillaga skipulagsfulltrúa lá fyrir, sem bæði umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð byggja ákvörðun sína á. Athugasemdirnar fólu í sér nýjar upplýsingar er skipulagsfulltrúi leit til í niðurstöðum sínum. Réttast hefði verið að veita kærendum frest til þess að kynna sér athugasemdir og tjá sig um þær.

Kærendur byggja á því að þær athugasemdir sem sendar voru inn gáfu tilefni til að rannsaka nánar hvort athugasemdirnar ættu sér stoð í lögum eða öðrum gögnum. Byggja kærendur á því að ekki hafi verið gætt að 10. gr. stjórnslulaga nr. 37/1992. Í ákvæðinu felst að borgarráð ber að sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því.

Alls bárust fimm athugasemdir frá eigendum hluta fasteignar að Bíldshöfða 18 og ein athugasemd frá íbúa á Ártúnsholti.

Athugasemd íbúa í Ártúnsholti, Sigurgeirs A. Jónssonar dags. 25. ágúst 2017, byggir að mestu á því að Bíldshöfði 18 sé á athafnasvæði en íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Ártúnshöfði á miðsvæði M4b en ekki athafnasvæði. Á svæði M4b er fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Af orðalagi aðalskipulags er ljóst að sú breyting sem kærendur leggja til fer ekki gegn aðalskipulagi og er í fullu samræmi við stefnu aðalskipulags líkt og kveðið er á um í 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Athugasemdir annara eigenda í hluta fasteignar að Bíldshöfða 18 eru að mestu samhljóða.

Magnús Árnason f.h. Gullhellis ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18 telur fyrirhugaða breytingu ekki samræmast annarri starfsemi í húsnæðinu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir margvíslegri starfsemi, svo sem verslunum, skrifstofum, léttum iðnaði og verkstæðum. Fyrirhugaðar áætlanir kæranda eiga sér stoð í aðalskipulagi. Ótækt er að hafna breytingu á deiliskipulagi fyrir heilt svæði, einungis vegna þess að sambærileg starfsemi er ekki í húsnæði við Bíldshöfða 18. Nægir að taka hér fram að veitingastaðurinn Hamborgara-búllan er í húsnæðinu við Bíldshöfða 18 og við hliðina á veitingastaðnum, einnig við Bíldshöfða 18, er flugeldasala. Önnur rök Gullhellis snúa að því að fyrirhugaðar áætlanir kæranda skerði hagsmuni þess. Ekki hefur verið sýnt fram á með hvaða hætti fyrirhuguð starfsemi kæranda skerði lögmæta hagsmuni Gullhellis en bæði er byggt á því að hávaði stafi af gistiheimili og gistiheimili komi í veg fyrir að aðrir eigendur geti verið í hávaðasamri starfsemi. Ekki er sýnt fram á að rekstur gistiheimilis teljist hávaðasöm starfsemi. Þá er fráleitt að óheimila kærendum

mögulega hávaðasama starfsemi vegna þess að hún gæti komið í veg fyrir hávaðasama starfsemi annara eigenda fasteignarinnar.

Opus lögmenn f.h. Guðrúnar Þ. Jóhannsdóttur eiganda að hluta fasteignar að Bíldshöfða telur að eingöngu eigi að samþykkja deiliskipulagsbreytingu ef ljóst er að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar. Ekki er sýnt fram á með hvaða hætti fyrirhugaður rekstur kærenda, samanborið við rekstur skrifstofuhúsnæðis, hafi áhrif á aðra starfsemi í húsnæðinu. Að öðru leyti hafna kærundur þessari málsástæðu, þar sem breyting á deiliskipulagi er ekki háð samþykki annarra eigenda. Vísast að öðru leyti í áðurgreindar málsástæður kærenda.

Meðeigendur gera athugasemd við að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18. Fyrirliggjandi eignaskiptayfirlýsing gerir ráð fyrir skrifstofum í eignahluta kærenda. Í úrskurði Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 115/2015 (Kríunes), var talið að fjölgun hótélherbergja um 16 feli ekki í sér meiri umferðaraukningu en búast má við á skilgreindu þéttbýlissvæði. Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er almenn viðmið um fjölda bílastæða fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði eitt bílastæði á hverja 35fm². Þegar um önnur atvinnuhúsnæði heldur en verslunar- og skrifstofuhúsnæði er að ræða gerir aðalskipulagið ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50fm² á umræddu svæði. Aðalskipulag gerir því ráð fyrir að skrifstofu- og verslunarhúsnæði útheimti töluvert fleiri bílastæði heldur en annars konar atvinnuhúsnæði á borð við gistiheimili. Þannig verður ekki séð að gistiheimili muni útheimta fleiri bílastæði heldur en skrifstofuhúsnæði eða auka við þann bílastæðavanda sem er þegar til staðar.

Skipulagsfulltrúi telur það ekki æskilegt að setja fordæmi fyrir gistiheimili á þessu svæði að svo stöddu fyrr en búið er að vinna heildarstefnu um nýtingu svæðisins. Með bréfi dags. 20. desember 2016 tók skipulagsfulltrúi jákvætt í að heimila að láta vinna drög að deiliskipulagsbreytingu fyrir Bíldshöfða 8-18 til að heimila gististaði í floki I-III. Vissulega er ekki um endanlega niðurstöðu að ræða með bréfi skipulagsfulltrúa en ljóst er að 20. desember 2016 var ekki búið að vinna heildarstefnu um nýtingu svæðisins. Á sama tíma telur skipulagsfulltrúi jákvætt að ráðist sé í deiliskipulagsbreytingar fyrir Bíldshöfða 18. Þá hefur áður verið rekið gistiheimili á þróunarsvæði þ89, en Gistiheimili Sigríðar var við Viðarhöfða 2a. Í Viðarhöfða 2 er í dag rekið sambýli. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Viðarhöfða, Ártúnshöfða-eystri, er fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðabyggð eða hótélum.

Þrátt fyrir að ekki sé gert ráð fyrir íbúðabyggð eða hótélum á svæðinu er í dag rekið sambýli á þróunarsvæði þ89, þar sem áður var gistiheimili. Þrátt fyrir að Bíldshöfði 18 sé á svokölluðu þróunarsvæði, liggur því fyrir fordæmi fyrir rekstri gistiheimilis og sambýlis á svæðinu enda samræmist slík starfsemi stefnu sveitarfélagsins um að færa miðborgarstarfsemi til austurs.

Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkurborgar um þróunarsvæði þ89 miðsvæði M4b, segir að nánari upplýsingar um uppbyggingu og þróun svæðisins séu að finna í kaflanum Borgin við Sundin, um þróunarsvæði Örfirisey-Keldur. Í kaflanum um Örfirisey-Keldur er Bíldshöfði á svokölluðu þéttingarsvæði, blönduð byggð. Eitt helsta markmið sveitarfélagsins er að þróa miðborgarstarfsemi til austurs. Þá er

lögð áhersla á hjólastíga og greiðar og þægilegar leiðir fyrir gangandi vegfarendur á svæðinu. Í stefnu sveitarfélagsins er gert ráð fyrir þéttri blandaðri byggð. Þó svo Bíldshöfði 18 sé á þróunarsvæði, verður ekki séð hvernig breytt deiliskipulag, eins og kærundur hafa lagt til, fari gegn þeirri stefnu sem sveitarfélagið hefur sett með gildandi aðalskipulagi en rekstur gistiheimilis fellur óumdeilanlega undir miðborgarstarfsemi.

Að öðru leyti en að framan greinir, vísast til fyrirbyggjandi gagna.

Virðingarfyllt

LOGOS lögmannsþjónusta



Ólafur Eiríksson hrl.

Hjálagt:

- *Bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 03.10.2017*
- *Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017*
- *Bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 21. september 2017*
- *Tillaga að deiliskipulagsbreytingu júní 2017*
- *Athugasemdir sem bárust á auglýsingartíma*
- *Bréf Riverside ehf. dags. 30. ágúst 2017*
- *Bréf skipulagsfulltrúa dags. 20. og 27. desember 2016*
- *Umboð LOGOS lögmannsþjónstu.*



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 03.10.2017

Riverside ehf.
Lögafold 144
112 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 20. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Bíldshöfði 18

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Marvins Ívarssonar, mótt. 8. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heildsölu, lagerhúsnæðis, léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi., samkvæmt uppdr. Teiknir ehf., dags. 26. júní 2017. Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: Magnús Árnason f.h. Gullhellis ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 16. ágúst 2017, Opus Lögmenn f.h. Guðrúnar Þ. Jóhannsdóttur eiganda hluta fasteignara að Bíldshöfða 18, dags. 23. ágúst 2017, samhljóðandi athugasemdir frá 16 eigendum hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 22. ágúst 2017, Lögmál f.h. HBTF ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017, Lögmenn f.h. Ár ehf., eiganda hluta að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017 og Sigurgeir A. Jónsson, dags. 25. ágúst 2017. Einnig er lagt fram bréf umsækjanda, Riverside ehf. dags. 30. ágúst 2017 og bréf Lúðvíks Arnar Steinarssonar, hrl. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Órmarsson

Borgarráð samþykkti afgreiðslu ráðsins á fundi sínum 28. september 2017

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með samþykkt framangreindrar tillögu er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011, innan mánaðar frá dagsetningu bréfs þessa.

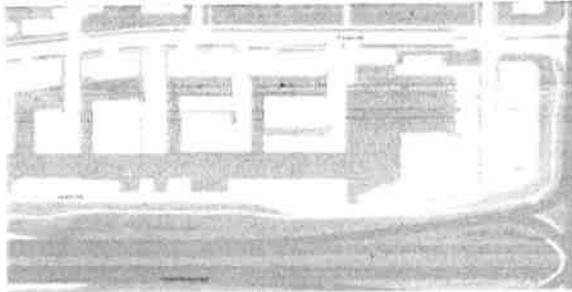
Sent til Teiknir ehf.



Reykjavík, 28. ágúst 2017

Bíldshöfði 18 – Athugasemdir á auglýsingartíma

Varðar: Að lokinn auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Marvins Ívarssonar, mótt. 8. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heildsölu, lagerhúsnæðis, léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi., samkvæmt uppdr. Teiknir ehf., dags. 26. júní 2017.



Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir sendu írn athugasemdir:

1. Magnús Árnason f.h. Gullhellis ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 16. ágúst 2017,
2. Opus Lögmenn f.h. Guðrúnar Þ. Jóhannsdóttur eiganda hluta fasteigna að Bíldshöfða 18, dags. 23. ágúst 2017,
3. Samhljóða athugasemdir frá 16 eigendum hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 22. ágúst 2017,
4. Lögmál f.h. HBTF ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017,
5. Lögmenn f.h. Ár ehf., eiganda hluta að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017, og
6. Sigurgeir A. Jónsson, dags. 25. ágúst 2017.

Athugasemdir og svör:

1. Magnús Árnason f.h. Gullhellis ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18

Gerir athugasemd við að fyrirhuguð breyting/nýting samræmist ekki annarri starfsemi í húsnæðinu. Þar hafi m.a. verið starfrækt flugeldasala til meira en 20 ára, beint undir fyrirhuguðu gistiheimili og ljóst sé að slíkt geti ekki farið saman. Þá sé ljóst að fjöldi bílastæða mun ekki anna eftirspurn. Takmarkaður fjöldi bílastæða fylgir eignahlutunum en gangi fyrirætlanir eiganda eftir sé ljóst að mikill fjöldi ferðamanna muni gista í húsnæðinu, eða eins og eigandi kynnti sjálfur fyrir undirrituðum allt að 80 manns. Aðstaða til þess að taka á móti slíkum fjölda sé ekki til staðar og þá sé ekki hægt að koma að stærri bifreiðum/rútum með góðu móti. Rekstur hostels muni hafa neikvæð áhrif á annan rekstur á svæðinu.

Þá sé ljóst að gistiheimili fylgi eftirfarandi:

1. Hávaði frá þvottavélum sem hafi truflandi áhrif á skrifstofur og verslun.
2. Sorp en engar sorpgeymslur eða tunnur fylgi húsinu.





3. Börn, en engin aðstaða sé fyrir börn og geti verið hættulegt því á staðinn komi vörubílar með vörur og gáma auk þess sem þar sé verkstæði fyrir vörubíla.

5. Sígarettustubbar á plani og óþefur sem berst inn um glugga af reykingum fyrir utan.

Einnig komi fyrirhuguð stafsemi í veg fyrir að aðrir eigendur geti nýtt húsnæði sitt undir aðra jafnvel hávaðsama stafsemi.

Þá er vakin athygli byggingarfulltrúa á því að framkvæmdir eru hafnar og ætla sá er undir ritar að slíkt sé gert í óleyfi. Er þess krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar tafarlaust.

2. Opus Lögmenn f.h. Guðrúnar Þ. Jóhannsdóttur eiganda hluta fasteigna að Bildshöfða 18

Í aðalskipulagi Reykjavíkur kemur fram að fyrst og fremst sé gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum á þróunarsvæði Þ89 Höfðar-Vogur. Að öllu jöfnu sé ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Eingöngu ætti að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu ef ljóst sé að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta ætti öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél.

Gerð er athugasemd við að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bildshöfða 18. Það muni hafa áhrif á verslunarrekstur og aðra stafsemi í húsinu. Í aðalskipulaginu sé almennt viðmið um fjölda bílastæða fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði 1 bílastæði á hverja 35m². Bildshöfði 18 sé samtals 6.397 m² og um 106 bílastæði innan lóðarmarka, sem geri um 1 stæði á hverja 60 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis. Telja bersýnilegt að gististarfsemi muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubíla og hópferðabíla, sem munu koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna en tilgreint er sem almennt viðmið á svæðinu. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bílastæða við Bildshöfða 18 sé of lítill miðað við þá stafsemi sem þar er og verulegur bílastæðavandi á álagstímum.

Gera þurfi nýja eignaskiptayfirlýsingu vegna stafsemisbreytingarinnar en verulegur kostnaður sé fólginn í því.

Flugeldasalan Gullborg hefur verið rekin í húsnæði beint fyrir neðan fyrirhugað gistiheimili í 20 ár en bréfritari telur slíka stafsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Telja rekstur gistiheimilis ekki samrýmast iðnaðarrekstri sem getur verið verulega hávaðasamur og heimilaður er á svæðinu. Gistiheimili fylgi verulegur umgangur og hávaði sem geti haft truflandi áhrif á aðra stafsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bildshöfða 18 muni stórukast með rekstri gistiheimilis en þar koma reglulega vörubílar og því hafi breytt nýting aukna hættu í för með sér fyrir gangandi vegfarendur.

Skv. 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi en slíkt samþykki liggja ekki fyrir.

Bréfritari vill tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bildshöfða séu nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis geti ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hafi ekki verið breytt. Því er skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaraðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.



3. Samhljóða athugasemdir frá 16 eigendum hluta fasteignar að Bildshöfða 18

Samhljóða athugasemd nr. 2

4. Lögmál f.h. HBTF ehf. eigenda hluta fasteignar að Bildshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017

Gerð athugasemd við að fasteignin Bildshöfði 18, sé á reit í aðalskipulagi sem sé skipulagt undir rýmisfrekar verslanir, heildsölur og skrifstofur, ásamt því að léttur iðnaður og verkstæði séu leyfð á reitnum. Þar sé hagnýtingu eignarinnar markaður farvegur og ljóst að ekki sé heimilt að vera með gistiheimili í flokki I-III á lóðinni.

Vísað í 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignahús þar sem segir að breytingar „á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hefur eða ráð var fyrir gert í upphafi, sem hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum, séu háðar samþykki allra eigenda hússins.“ Allir eigendur húsnæðis að Bildshöfða 18, að Riverside ehf. undanskildum, hafi lagst gegn breytingunum og því útilokað að borgaryfirvöld geti orðið við þeim.

Ef svo ólíklega vilji til að litið sé svo á að um óverulega breytingu á hagnýtingu eignarinnar sé að ræða, þurfi engu að síður samþykki einfalds meirihluta eigenda fasteignarinnar, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Eignarhlutar Riverside ehf. (umsækjandi um breytingu á deiliskipulagi) séu með skráða notkun sem skrifstofuhúsnæði skv. fasteignamati. Fyrir liggir að rekstur gistiheimilis í eignarhlutunum muni hafa verulegt áhagræði í för með sér fyrir aðra eigendur húsnæðisins. Verulega vanti upp á bílastæði í fasteigninni nú þegar og þar sé rekin starfsemi sem talsverð eldhætta fylgir, sem fari illa saman við rekstur gistiheimilis.

Verði ekki fallist á þessi sjónarmið er áskilinn réttur til að bera ákvörðun borgaryfirvalda undir Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá er áskilinn réttur til heimtu bóta ef umbjóðandinn veður fyrir tjóni sbr. 51. gr.

5. Lögmenn f.h. Ár ehf., eigenda hluta að Bildshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017, og

Samhljóða athugasemd nr. 2

6. Sigurgeir A. Jónsson, dags. 25. ágúst 2017.

Vísað er í Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, kafla um Landnotkun, þar sem að fjallað er um athafnasvæði (AT) en íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík.

Óþarfi ætti að vera að minna á að af hálfu Reykjavíkurborgar er nú unnið að metnaðarfullri áætlun byggðri á skipulagshugmyndum úr hugmyndasamkeppni sem gera ráð fyrir að Ártúnshöfði breytist í blandaða byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis, auk þess sem hverfið muni stækka til norðurs á landfyllingum.

Telja verður skynsamlegast að öllum hugmyndum um einstaklingsbundnar breytingar (deiliskipulagsbreytingar) verði slegnar af eða þeim frestað þar til heildarmynd hefur fengist af þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á Ártúnshöfða.

Gera verður ráð fyrir að allir þeir sem eiga sambærilegar eða álíka húseignir á svæðinu eigi sambærilegra hagsmuna að gæta og yrði ekki hafnað um sams konar fyrirgreiðslu, ekki yrði komist hjá því að beita jafnræðisreglu við afgreiðslu slíkra mála.



Lausn á vandamáli flóttamanna og hælisleitenda er á ábyrgð Alþingis og ríkisstjórnarinnar sem þarf að taka sér taki og setja skýrar reglur um hælisvist þannig að afgreiðsla umsókna þessara aðila sé afgreidd tafarlaust eða innan 48 klukkustunda og þeim vísað frá sem ekki geta veitt fullnægjandi upplýsingar um stöðu sína og uppfyllt sett skilyrði um landvist.

Svar:

Bíldshöfði 18 er á þróunarsvæði Þ89 Höfðar-Vogur, sem er jafnframt skilgreint sem miðsvæði (M4b) en ekki athafnasvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði leyft. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina er ekki kveðið sérstaklega á um hvaða starfsemi er leyfð. Þrátt fyrir að ekki sé að finna ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 sem beinlínis setji því skorður að hægt sé að verða við beiðni um breytingar á deiliskipulagi, þrátt fyrir að samþykki allra meðeigenda liggja ekki fyrir, verður að líta svo á að ekki sé æskilegt að verða við slíkum óskum skorti samþykki allra meðlóðarhafa fyrir tillögum um breytingar og verða skipulagsyfirvöld í slíkum tilvikum að líta til afstöðu annarra lóðarhafa sem mótfallnir eru breytingunni. Á áskilnaður um samþykki meðlóðarhafa sér stoð í 1. og 2. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsalaga, en um er að ræða breytingu á nýtingu lóðarinnar frá því sem áður var, auk þess sem fasteignaeigendur eiga ekki lögvarinn rétt á því að fá deiliskipulagi breytt. Vegna mótmæla lóðarhafa að Bíldshöfða 18, liggur ljóst fyrir að ekki muni nást samþykki meðlóðarhafa fyrir fyrirhuguðum breytingum. Ekki er heldur talið æskilegt að setja fordæmi fyrir gistiheimili á þessu svæði að svo stöddu fyrr en búið er að vinna heildarstefnu um nýtingu svæðisins.

Niðurstaða

Í ljósi ofangreinds er lagt til að tillögunni verði synjað.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík,
Halldóra Hrólfsdóttir, verkefnisstjóri



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 20. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Bíldshöfði 18

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Marvins Ívarssonar, mótt. 8. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heilidsölu, lagerhúsnæðis, léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi., samkvæmt uppdr. Teiknir ehf., dags. 26. júní 2017. Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: Magnús Árnason f.h. Gullhellis ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 16. ágúst 2017, Opus Lögmenn f.h. Guðrúnar Þ. Jóhannsdóttur eiganda hluta fasteignara að Bíldshöfða 18, dags. 23. ágúst 2017, samhljóðandi athugasemdir frá 16 eigendum hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 22. ágúst 2017, Lögmál f.h. HBTf ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017, Lögmenn f.h. Ár ehf., eiganda hluta að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017 og Sigurgeir A. Jónsson, dags. 25. ágúst 2017. Einnig er lagt fram bréf umsækjanda, Riverside ehf. dags. 30. ágúst 2017 og bréf Lúðvíks Arnar Steinarssonar, hrl. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

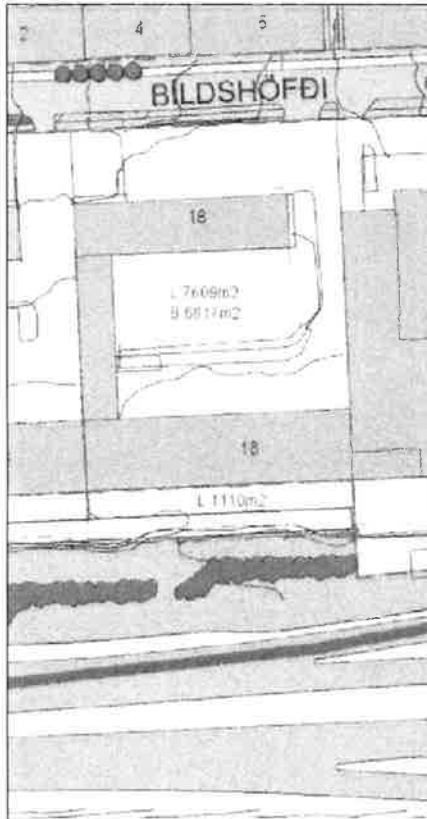
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

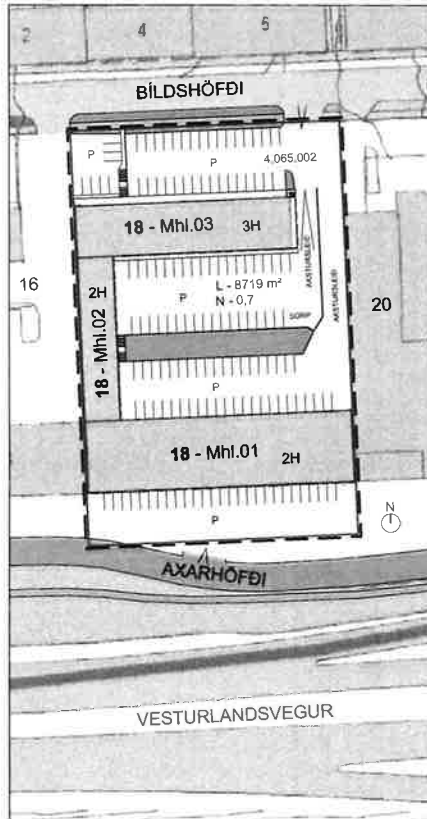
Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr., dags. 26. júní 2017, innkomnar athugasemdir, bréf umsækjanda Riverside ehf., dags. 30. ágúst 2017, bréf Lúðvíks Arnar Steinarssonar hrl., umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. ágúst 2017.

BÍLDSHÖFÐI 18 - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU - JÚNÍ 2017



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS
Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999



TILLAGA AÐ BREYTINGU FYRIR LÓÐINA BÍLDSHÖFÐI 18
Sem er hluti af Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999

Greinargerð

Fyrir lóðina BÍLDSHÖFÐI 18, staðgr. 4.065.002 er í gildi deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999, ásamt síðari breytingum og greinargerð samþykktri í febrúar 1999.

Ekki er gerð um sérstaklega í skilmálum gildandi deiliskipulags hvaða starfsemi sé leyft á lóðunum nema ef lítið er til heiti deiliskipulagsvæðisins, en þar er litið sérstaklega fram á að um sé að ræða Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði. Skilmálinnar þera að auki að öllu leiti keim af því að aðallega sé um að ræða iðnaðarsvæði.

Í Gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir um svæðið: Þ89 Höfðar-Vogur, Miðsvæði (M4b). Fyrst og fremst getur ráð fyrir rýmistrékkum verzlunum, heildisölum og skrifstofum. Líttur iðnaður og verkstæði leyft. Að öllu jöfnu er ekki getur ráð fyrir gættumheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverzlunum í deiliskipulagi. Einnig er vísað til uppbyggingar á svæðinu í kaflanum Borgin við Sundin.

GILDANDI SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS:

Gerð er ráð fyrir einni tengingu fyrir hverja lóð við BÍLDSHÖFÐA nema lóð nr. 20 þar sem tengingar verða tvær. Þar sem lóðarhagar þurfa að sameinast um tengingar ma. vegna landhalla skal vera kvæð um aðkomu allra.

Girða skal lóðir á lóðarmörkum. Girðingar skulu vera á steyptum unarstöðum og að jafnaði 2,0 metrar á hæð. Undanteknar þessari reglu eru lóðir við BÍLDSHÖFÐA sem liggja að Axarhöfða og lóðir meðfram BÍLDSHÖFÐA að sunnan þar sem aðstæður eru þannig að aðkoma gefur ekki tilefni til annars. Girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa. Þar sem ekki eru girðingar á lóðarmörkum skal ganga frá lóðarmörkum á annan skýran hátt og í rétri hæð.

Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 60 fermetra húsnæðis á lóðinni. Lóðarhagar skulu sýna fram á fullnægjandi fjölda bílastæða innan sinna lóða og fyrirkomulag þeirra í samræmi við reglugerð. Verð ekki sýnt fram á tilskilinn fjölda bílastæða miðað við raunverulegt byggingarmagn, eðli starfsemi og aðstæður á lóð verður lóðarhafa getu að greiða ákveðið gjald til bílastæðisgjófs af þeim staðum sem hann getur ekki uppfyllt innan sinna lóða. Bílastæði og bílþjón skulu matbúð.

Nýtingarhlutfall lóðar má vera allt að 0,7, þ.e. gólfmátaform brúttó verði allt að 70% af flatarmáli lóðar, enda verði bílastæðakröfur uppfylltar. Ekki verða leyfðar fleiri nýbyggingar, viðbyggingar eða stækkanir þar sem nýtingarhlutfall hefur þegar náð 0,7. Notkun gamla innan lóða umfram venjulegan hleðslutíma er óheimil nema með sérstök samþykki byggingarfulltrúa.

Lóðir við BÍLDSHÖFÐA 8-18 eru stækkaðar um 15,0 metra til suðurs og teljast fyrstu 8,0 metrar vera athafnasvæði og bílastæði næstu 7 metrar teljast vera aksursvæði og jódarsvæði. Á götum er kvæð um almenna umferð og lóðarhöfum óheimilt að hindra almenna umferð. Gatan (Axarhöfða) verði sameign lóðarhafa og skulu þeir mynda félag um framkvæmd hennar og rekstur.

BREYTINGAR VÍD SKILMÁLA DEILISKIPULAGS:

Ekki er gerð krata um girðingar á lóðarmörkum, en nýjar girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa, þar sem ekki eru girðingar á lóðarmörkum skal ganga frá lóðarmörkum á annan skýran hátt og í rétri hæð.

Hús skulu rúmast innan skilgreinds byggingarreits en heimilt er að fara með þakana, skýggi, skyli, svalir, stiga og lytur útyriri byggingarreit svo framfarlega sem það hindrar ekki aðkomu eða starfsemi á lóðinni eða nærliggjandi lóðum.

Heimilt er að hafa starfsemi sem samræmist skilgreiningu á miðsvæði M4b í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Gististæðir í flokki I-II eru heimilir á svæðinu. Á 1. til 2. hæð með aðgengi að BÍLDSHÖFÐA skal vera verzlun og þjónusta opin almenningi og þar er ekki heimilt að byrgja fyrir glugga.

Að öðru leiti vísað til gildandi skilmála frá 1. febrúar 1999.



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐAMÖRK
- - - BYGGINGAREITUR
- GANGSTIGUR
- GÖTUR
- NÚVERANDI BYGGING
- GRÆNT SVÆÐI
- 3H HÚSHÆÐIR
- P BILASTÆÐI-PLAN
- L LÓÐARSTÆRÐ
- N NÝTINGARHLUTFALL
- N NORDUPLA

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðlérð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í:

_____ Þann 20 _____ og í
_____ Þann 20 _____

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____
með afhugasemdafesti til _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

EIKNIR Reykjavík - Byggingarfræðingur
nr. 4289/22 - Hagkerfið 1000

Verkefni: **BÍLDSHÖFÐI 18** Reykjavík
Teikning: **Tillaga að deiliskipulagsbreytingu**

Verkaup: **Riverside ehf.** Dags: **26.06.2017**

Hannabur: **Martín Ávarssón** Svand: _____

Kennitala: **170573-4399** Stærð: **A2**

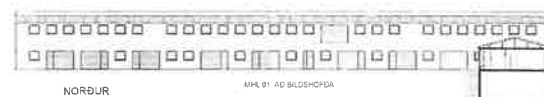
Teiknaði: **Mí** Breyting: _____

Antun: _____ Teikn. nr.: **001**

Öll rétt og ábyrgðin er á höfðinu. Þetta er aðeins einn af mörgum útdráttum af útdráttum höfundarins. Öll rétt og ábyrgðin er á höfðinu. Þetta er aðeins einn af mörgum útdráttum höfundarins. Öll rétt og ábyrgðin er á höfðinu.



NORÐUR MHL 03 AÐ BÍLDSHÖFÐA



NORÐUR MHL 01 AÐ BÍLDSHÖFÐA



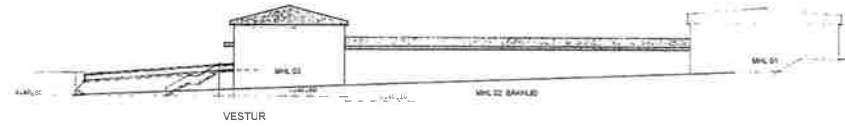
SUÐUR MHL 02 AÐ AXARHÖFÐA



SUÐUR MHL 01 AÐ AXARHÖFÐA



AUSTUR MHL 02 FRANKLÉ



VESTUR MHL 02 BARKLÉ

Helena Stefánsdóttir

Frá: Magnus Arnason <magnus.gullborg@gmail.com>
Sent: 16. ágúst 2017 15:29
Til: Hjálmar Sveinsson; Magnea Guðmundsdóttir; Sverrir Bollason; Gísli Garðarsson Rvk Skipulag; Halldór Halldórsson; Áslaug María Friðriksdóttir; Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir; Stefán Benediktsson Rvk Skipulag; Páll Hjaltason Rvk Skipulag; Eva Indriðadóttir Rvk Skipulag; Torfi Hjartarson; Herdís Anna Þorvaldsdóttir; Marta Guðjónsdóttir; Sveinbjörg Sveinbjörnsdóttir; Elsa Hrafnhildur Yeoman; Halldór Auðar Svansson; Heiða Björg Hilmisdóttir; Kjartan Magnússon; Líf Magneudóttir; Magnús Már Guðmundsson; Sigurður Björn Blöndal; Skúli Þór Helgason; Björn Gíslason; Börkur Gunnarsson; Dóra Magnúsdóttir; Elín Oddný Sigurðardóttir; Eva Baldursdóttir; Eva Einarsdóttir; Gréta Björg Egilsdóttir; Ilmur Kristjánsdóttir; Jóna Björg Sætran; Lára Óskarsdóttir; Sabine Leskopf; Tomasz Pawel Chrapek Rvk Skipulag; Þórgnýr Thoroddsen; Kristín Soffía Jónsdóttir; Ólöf Örvarsdóttir; Björn Axelsson; USK Skipulag; Dagur B Eggertsson
Efni: Ekki samþykka breytingu á skipulagi fyrir Bíldshöfða 18

Reykjavíkurborg

Vegna óska um breytingu á skipulagi fyrir Bíldshöfða 18

Gjörið svo vel að svara og láta vita að þú hafi móttengið þennan póst.

Undirritaður Magnús Árnason, kt. 240253-4889, f.h. Gullhellis ehf. kt. 551009-2970, eiganda fasteignanna að Bíldshöfða 18, fastanr. 204-3237 matshl. 03 0202 og fastanr. 223-3266 matshl. 03 0205, hef eftirfarandi athugasemdi fram að færa vegna fyrirhugaðrar/mögulegrar breytingar á eign, fastanr. 204-3241 matshl. 03-0303, og að því er undirritaður veit best einnig á eign, fastanr. 204-3240 matshl. 03-0302 sem er enn stærri eignarhluti í eigu sama aðila, en eigendur hafa óskað eftir því að breyta eigninni í gistiheimili með kojum fyrir mikinn fjölda ferðamanna eins og eigandi kynnti fyrir undirrituðum.

Fyrir það fyrsta samrýmist fyrirhuguð breyting/nýting ekki annarri starfsemi í húsnæðinu. Þar hefur m.a. verið **starfrækt flugeldasala til meira en 20 ára**, beint undir fyrirhuguðu gistiheimil og ljóst er að slíkt getur ekki farið saman.

Þá er ljóst að **fjöldi bílastæða mun ekki anna eftirspurn**. Takmarkaður fjöldi bílastæða fylgir eignahlutunum en gangi fyrirætlanir eiganda eftir er ljóst að mikill fjöldi ferðamanna mun gista í húsnæðinu, eða eins og eigandi kynnti sjálfur fyrir undirrituðum allt að 80 manns.

Aðstaða til þess að taka á móti slíkum fjölda er ekki til staðar og þá er ekki hægt að koma að stærri bifreiðum/rútum með góðu móti. Rekstur Hostels mun hafa neikvæð áhrif á annan rekstur á svæðinu.

Þá er ljóst að gistiheimil fylgir eftirfarandi:

1. Þvottavélar sem hávaði er af og titringur þegar þær þeytivinda sem hefur truflandi áhrif á skrifstofur og verslun, 36 til 80 manns fylgir mikill þvottur.
2. Sorp, en hér eru engar sorpgeymslur eða tunnur og það getur orðið töluvert sorpmagn frá 36 eða 80 manns.

3. Börn, en hér er engin aðstaða fyrir börn og getur verið hættulegt því hingað koma vörubílar með vörur og gáma auk þess sem hér er verkstæði fyrir vörubíla.
4. Hávaði sem fylgir þar sem mörg börn eru saman komin, en hér er hljóðbært milli hæða.
5. Sígarettu stubbar á plani, en því miður kasta reykingamenn frá sér stubbum á planið auk óþefsins sem berst inn um glugga af reykingum hér fyrir utan.

Einnig kemur fyrirhuguð stafsemi í veg fyrir að aðrir eigendur geti nýtt húsnæði sitt undir aðra jafnvel hávaðsama starfsemi.

Þá er vakin athygli byggingarfulltrúa á því að framkvæmdir eru hafnar og ætlar sá er undir ritar að slíkt sé gert í óleyfi. Er þess krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar tafarlaust.

Ég áskil mér rétt til þess að koma að frekari athugasemdum á síðari stigum.

F.h. Gullhellis ehf

Virðingarfyllt

Magnús Árnason



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 24. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Til OPUS lögmanna hefur leitað fyrirvarsmaður Ár ehf., kt. 520608-0790, eigandi fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 204-3229 og 204-3230 vegna athugasemda sem félagið telur nauðsynlegt að koma á framfæri vegna deiliskipulagstillögu um lóðina nr. 18 við Bíldshöfða, Reykjavík. Þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnaðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnaði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnaði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Umbj. minn telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur umbj. minn því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Umbj. minn telur að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni stöðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18. Það muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnaðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið, hvað varðar fjölda bílastæða, fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnaði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnaðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnaði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Umbj. minn telur bersýnilegt að slík starfsemi

sem stefnt er að því að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubífreidda en jafnframt hópferðabífreidda sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Umbj. minn telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bífreiddastæða við Bildshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bildshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bildshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bildshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili, að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur umbj. minn slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimilud er á því svæði sem Bildshöfði 18 er, verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Umbj. minn telur rekstur gistiheimilis ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur umbj. minn jafnframt að tilvist gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bildshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bildshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu, Augnablikk. Hljóðvist í húsinu að Bildshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bildshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bildshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

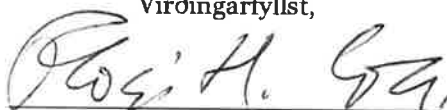
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bildshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja þar gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umræddri deiliskipulagstillögu.

Umbj. minn telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Umbj. minn veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bildshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill umbj. minn tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bildshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur umbj. minn sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Umbj. minn telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Flosi H. Sigurðsson hdl.

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 23. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Til OPUS lögmanna hafa leitað, Guðrún Þ. Jóhannsdóttir, kt. 020543-3459, eigandi fasteignar að Bíldshöfða 18, með fastanúmerið 204-3234, Höfðasetrið ehf., kt. 591296-2139, eigandi fasteignar að Bíldshöfða 18, með fastanúmerið 204-3239 og K og K ehf., kt. 690704-3820 eigandi fasteignar að Bíldshöfða 18, með fastanúmerið 223-3267, vegna athugasemda sem þau telja nauðsynlegt að koma á framfæri vegna deiliskipulagstillögu um lóðina nr. 18 við Bíldshöfða, Reykjavík. Þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Umbj. mínir telja fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrækum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telja umbj. mínir því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Umbj. mínir telja að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni stöðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18. Það muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið, hvað varðar fjölda bílastæða, fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og

heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Umbj. mínir telja bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetra fjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Umbj. mínir telja að rekstur þess félags sem þau eru í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Einn umbj. minna, K og K ehf., rekur hársnyrtistofa í fasteigninni sem fyrst og fremst markaðssetur sig sem hársnyrtistofu þar sem tímapantanir eru óþarfar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bildshöfða 18 sé of lítil miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bildshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bildshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bildshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili, að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telja umbj. mínir slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölonni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bildshöfði 18 er, verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Umbj. mínir telja rekstur gistiheimilis ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telja umbj. mínir jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bildshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bildshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmíðja í húsinu, Augnablikk. Hljóðvist í húsinu að Bildshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bildshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bildshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með

tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.


Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja þar gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umræddri deiliskipulagstillögu.

Umbj. mínir telja rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Umbj. mínir vita ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vilja umbj. mínir tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilja umbj. mínir sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Umbj. mínir telja að breyting á deiliskipulaginu muni valda félögum þeirra verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,


Flósi H. Sigurðsson hdl.

Helena Stefánsdóttir

Frá: Sigurgeir A. Jónsson <urridakvisl@simnet.is>
Sent: 25. ágúst 2017 22:23
Til: USK Skipulag
Efni: Umsókn um deiliskipulagsbreytingu vegna Bíldshöfða 18

Reykjavíkurborg
b/t Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Efni: Breyting á deiliskipulagi vegna Bíldshöfða 18

Vísað er til auglýsingar skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 14. júlí 2017 þar sem fram kemur að á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 28. júní 2017 og borgarráðs Reykjavíkur þann 6. júlí 2017 hafi verið að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Jafnframt segir þar að „í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heildsölu, lagerhúsnæðis og léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.“ Þar segir enn fremur að tillögurnar megi sjá á vefsíðunni, www.reykjavik.is, skipulag í kynningu.

Í greinargerð á teikningu umsækjanda sem fylgir umsókn Marvins Jónssonar, kt. 170573-4399, til skipulagsfulltrú frá 8. júní 2017 segir m.a.:

„Fyrir lóðina Bíldshöfði 18, staðgr. 4.065.002 er í gildi deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999, ásamt síðari breytingum og greinargerð samþykktri í febrúar 1999.

Ekki er getið um sérstaklega í skilmálum gildandi deiliskipulags hvaða starfsemi sé leyfð á lóðunum nema ef litið er til heiti deiliskipulagssvæðisins, en þar er tekið sérstaklega fram að um sé að ræða Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði. Skilmálarnir bera að auki að öllu leiti keim af því að aðallega sé um að ræða iðnaðarsvæði.

Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir um svæðið: Þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði leyft. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótelum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi. Einnig er vísað til uppbyggingar á svæðinu í kaflanum Borgin við Sundin.“

Með auglýsingu nr. 210/2014 um aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2010-2030, sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 26. febrúar 2014 auglýsti Skipulagsstofnun að hún hefði staðfest umrætt aðalskipulag. Aðalskipulagið sjálft er hins vegar ekki birt en Reykjavíkurborg hefur gert það almenningi aðgengilegt á vefsíðu sinni, sbr. vefslóð <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>. Á aðalskipulagi þessu hafa verið gerðar ýmsar breytingar frá því að það var staðfest en undirrituðum er ekki kunnugt um að Reykjavíkurborg hafi samþykkt og fengið staðfesta af Skipulagsstofnun breytingar á þeim hluta aðalskipulagsins sem tekur til þess hverfis Reykjavíkur þar sem umrædd lóð og mannvirki á henni eru, þ.e. Bíldshöfða 18.

Sá hluti aðalskipulagsins, sem birtur er á vef borgarinnar, og varðar landnotkun ber heitið „Landnotkun - skilgreiningar (bindandi stefna)“, slóð <http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/12-landnotkun.pdf>,

Á bls. 209-210 í aðalskipulagi er fjallað um athafnasvæði en þar segir m.a.:

„Athafnasvæði (AT) Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

(gr. 6.2.e. í skipulagsreglugerð).

Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisflek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, eru heimilar.

AT1, AT2. Hálsar, Höfðar; AT3. Gylfaflöt, Smálönd, Norðlingaholt. Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisflek verslun, svo sem bílasölur.“

Á bls. 222 í aðalskipulagi segir ennfremur:

„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.“

Í töflu 3, sem birt er á sömu bls. 222 og ber yfirskriftina „Tafla 3. Gististaðir. - Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, m.a. um áfengisveitingar á gististöðum.“, er yfirlit yfir hvar og hvaða flokka gististað er heimilt að reka og með hvaða takmörkunum þar sem kemur skýrt fram að óheimilt er að reka gististaði á „Iðnaðarsvæðum“ og eru engar undantekningar á því.

Þær meginreglur sem gilda um landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru ítrekaðar í skjali Reykjavíkur nr. 15 frá því í nóvember 2016, slóð <http://reykjavik.is/sites/default/files/ar2030-gististadaakvaedi-verklysing-nov2016.pdf>, sem ber forsíðutitilinn:

„AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030 Heimildir um veitinga- og gististaði Uppfærsla vegna gildistöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 Breytingar og lagfæringar á gildandi stefnuákvæðum í töflum 2 og 3 í kaflanum Landnotkun, bls. 221-222. Breytingar á skilgreiningum einstakra landnotkunarsvæða og stefnu um aðalgötur og kjarna Verklýsing vegna breytinga á aðalskipulagi Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í 2. gr. 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir:

„Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar. Í aðalskipulagi eða breytingu á því er heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni.“

Í síðustu málgr. 32. gr. skipulagslaga segir ennfremur:

„Stefna aðalskipulags er bindandi við gerð deiliskipulags og útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfa.

Í 3. mgr. skipulagslaga segir:

„Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.

Rétt þykir að lokum, þótt undirritaður hafi engin gögn í höndunum um gildandi skipulagsáætlanir og samspil þeirra við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur, að vísa til 12. gr. skipulagslaga um rétt hæð aðalskipulagsins, en þar segir:

„Gildandi skipulagsáætlanir skulu vera í innbyrðis samræmi. Svæðisskipulag er rétt hærra en aðalskipulag og aðalskipulag rétt hærra en deiliskipulag. Við gerð nýrra skipulagsáætlana eða breytinga á skipulagsáætlunum skulu sveitarstjórnir taka mið af gildandi landsskipulagsstefnu.“

Af því sem rakið er hér að framan varðandi gildandi aðalskipulag og lagaákvæði má ljóst vera að borgarsvæðið þar sem Bíldshöfði er telst athafna- og iðnaðarsvæði sem um gilda strangar skipulagsreglur og bannað er að óbreyttu aðalskipulagi að setja niður hótél og gististaði. Þessar skipulagsreglur eru bindandi jafnt fyrir skipulagsyfirkönd í Reykjavík sem þá sem úthlutað hefur verið lóðum á þessu svæði og eru eigendur að byggingum sem þar hafa verið reistar. Með vísan til þeirra reglna sem fram koma í gildandi aðalskipulagi svo og þeirra lagaákvæða skipulagslaga sem vitnað er til hér að framan.

Ef vilji borgaryfirvalda stendur til að breyta skipulagi á Ártúnsholti eða því svæði sem telst skipulagsheild í þessu sambandi þá telur undirritaður að rétt sé að byrja á réttum enda og gera nauðsynlegar breytingar á aðalskipulaginu og veita borgurum Reykjavíkur almennt kost á því að koma sínum sjónarmiðum á framfæri í því breytingarferli.

Óþarfi ætti að vera að minna á að af hálfu Reykjavíkurborgar er nú unnið að metnaðarfullri áætlun byggðri á skipulagshugmyndum úr hugmyndasamkeppni sem gera ráð fyrir að Ártúnshöfði breytist í blandaða byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis, auk þess sem hverfið muni stækka til norðurs á landfyllingum, sbr. vefslóð <http://reykjavik.is/framkvæmdasjain/artunshofdi-uppbygging-hverfis>.

Telja verður skynsamlegast að öllum hugmyndum um einstaklingsbundnar breytingar (deiliskipulagsbreytingar) verði slegnar af eða þeim frestað þar til heildarmynd hefur fengist af þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á Ártúnshöfða og hafa öðlast sess innan breytts aðalskipulags að fenginni rækilegri kynningu á lokatillögum að slíkum breytingum gagnvart Reykjavíkurbúum.

Sem íbúi á Ártúnsholti er undirritaður alfarið á móti skyndilausnum fyrir einstaka aðila, hugsanlega byggðum á óskum viðkomandi um stundar hagnað. Gera verður ráð fyrir að allir þeir sem eiga sambærilegar eða álíka húseignir á svæðinu eigi sambærilegra hagsmuna að gæta og yrði ekki hafnað um sams konar fyrirgreiðslu, ekki yrði komist hjá því að beita jafnræðisreglu við afgreiðslu slíkra mála. Þá liggur ekki ljóst fyrir hverjar fyrirætlanir umrædds umsækjanda eru varðandi þær breytingar sem óskað er eftir á byggingaskilmálum.

Sé ástæða umsóknarinnar leið til að leysa úr þeim vanda sem tilkominn er vegna svonefndra hælisleitenda eða flóttamanna, þá er það skoðun undirritaðs að það sé hvorki hlutverk umsækjanda né borgarinnar. Ljóst er að fjöldi íslenskra ríkisborgara skortir í dag húsnæði sem augljóslega þarf að tryggja þeim til frambúðar. Meðan ekki er gripið mynduglega á síðarnefndum vanda verður ekki séð að leysa þurfi sérstaklega úr hinu vandamálinu með „deiliskipulagsbreytingu“. Auk þess er deginum ljósara að lausn á vandamáli flóttamann og hælisleitenda er á ábyrgð Alþingis og ríkisstjórnarinnar sem þarf að taka sér taki og setja skýrar reglur um hælisvist þannig að afgreiðsla umsókna þessara aðila sé afgreidd tafarlaust eða innan 48 klukkustunda og þeim vísað frá sem ekki geta veitt fullnægjandi upplýsingar um stöðu sína og uppfyllt sett skilyrði um landvist.

Í sem stystu máli er óskað eftir með vísan til framanritaðs að umræddri umsókn verði hafnað þar sem lagastoð skorti.

Virðingarfyllst,

Sigurgeir A. Jónsson
Urriðkvísl 5
110 Reykjavík

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Birgittur Birgisdóttir*, kt. 0309635639, f.h. *B.B. nafnvefnetta*,
kt., *502002258* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *204321809* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisflekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni stæðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingartýkt,
F.H. Björnsdóttir
Björns Björnsson
Kl. 514910-2250
Rafverkstættur ehf.

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *GEIRJ EHF*, kt. *590184-0988*, f.h. *204322801*
kt., eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. . vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni stöðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðabörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetra fjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði muni ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,

Geiri

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður *Jóhanna Björnsdóttir*, kt. 191140-2579, f.h. *Dunhildur*, kt. 530502-3310 eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 204322701, vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Artúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubífreidda en jafnframt hópferðabífreidda sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bífreiddastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþokað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði muni ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrættri deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllt

Dúnhreinsunin ehf.

Við Axarhöfða

IS-110 Reykjavík

Iceland

kt. 530502-3330

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *"DANMÓLPIUR SVEINSSON"*, kt. 201147-3289 29, f.h. *Guðrúnar Þjórnar*, kt., *091250-2079* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *204-3226* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

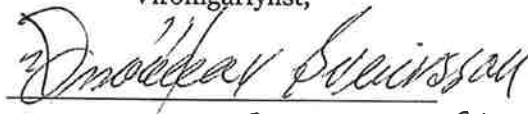
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllt,


2011/17-3289

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bildshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, Sveinur Jóhannsson, kt. 0410 693057, f.h. Blíkelsniðjanna Avg. rfb, kt. 510577 2179 eiganda hluta fasteignar að Bildshöfða 18, fnr. 204-324-01. vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bildshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bildshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bildshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bildshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bildshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni stöðja að þeim sem sækja þjónustu í Bildshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bildshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðabörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur viðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hættu er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

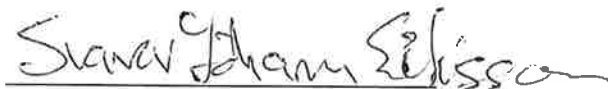
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Björg Björnsdóttir*, kt. 0309635639, f.h. *BB rafverkataka*, kt., *5102002250* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *222 29850* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur viðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþokað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrættri deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllt
pr. nr. 5-H. BB representanta
Björgs Björg
Kl. 51/0200-2250
Rafvæðingartakar ehf.

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Björgur Jónsson*, kt. *061170-5299*, f.h. *Presslagra ehf.*, kt. *620104-2940*, eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *204-322401* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisflekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþokað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfunði. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllt,



A handwritten signature, likely 'Björn', is written over a horizontal line. The signature is in black ink and consists of a large 'B' followed by a stylized 'j' and 'n'.

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, Bjarni Ingvarsson, kt. 161251-4889, f.h. B. Ingvarsson ehf., kt. 700496-2019, eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 204-3235 03. vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðaþörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að

Því að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur viðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölnunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþokað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu. Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar

aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



S

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

690602-2980 Undirritaður, *Jón Pálsson*, kt. *140953-2349*, f.h. *J. Pálsson EHF*
kt. *680602-2980* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *204-3213* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík,

en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðabörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþokað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði muni ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

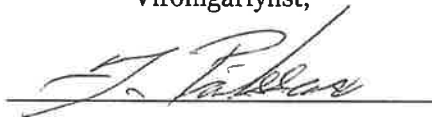
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllt,



Fastanúmer 204-322001
204-322101
204-322201
204-322202

S

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Samundur Gunnarsson 2511463849 f.h. G.S. ehf kt 480207-0760*
eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. . vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubífreiða en jafnframt hópferðabífreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni liða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bífreidastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþokað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stóraukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

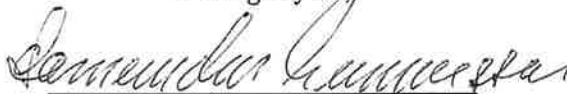
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Sigurður á Seuneyri*, kt. 051161-4159, f.h. *S. á S Fasteignir ehf.*, kt. 630404-2580 eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 222-897903, vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþokað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

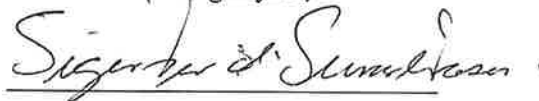
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Viðfangarfullst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Sigurður í Sumarliðum*, kt. 091161-4199, f.h. *S.Ó.S. Fasteignir ehf.*, kt. 6304001-2580 eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 222-897803 vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapiöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasöluinni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

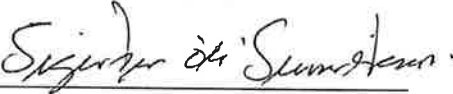
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,


Sigurður Ólafur Sveinsson

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Egill Östgrímsson*, kt. *311255-29109*, f.h. *Speruhús Pipulaginn E1+F*
kt. *520194-2029* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *222-298601* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisflekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slíki starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

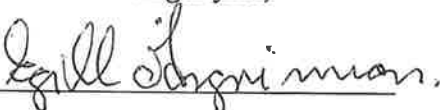
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,


Egill Jónsson

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Jón T. Harðarsson*, kt. 210652-4699, f.h. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 222-89770³ vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítil miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasöluinni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþokað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði muni ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

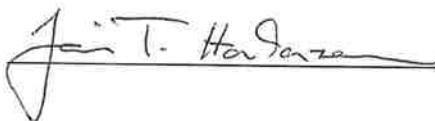
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætri deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, Ingvi Týr Tómasson, kt. 130568-4759, f.h.HBTF ehf., kt. 501096-2539, eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr.204-3236. vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur viðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrættri deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,

Ingvi Týr Tómasson kt 130568-4759

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Reipur Ólafsson*, kt. 010556-2149, f.h. _____, kt. _____ eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 223-32634, vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisflekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþokað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hættu er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri lítið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Skipulagsfulltrúi
Reykjavíkurborg
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Varðar tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Bíldshöfða 18

Í ljósi umræðunnar og fram kominna óformlegra og formlegra athugasemda þá vil undirritaður f.h. Riverside að eftirfarandi komi fram:

Skv. samtölum við all nokkra meðeigendur að fasteignum á lóðinni nr. 18 að Bíldshöfða þá er ljóst að megin ástæða allra mótmæla er sú að sá orðrómur fór á kreik að Riverside hyggðist leigja fyrirhugað gistiheimili tímabundið til útlendingastofnunar fyrir hælisleitendur, aðilar hefðu svo sem ekkert á móti gistiheimili sem slíku það væru aðeins hælisleitendur sem allir væru á móti og sumir nefndu að þeir myndu gera allt til að koma í veg fyrir slíkt.

Fyrir utan hælisleitendur þá nefna flestir að við húsið að Bíldshöfða 18 séu mikil bílastæðavandamál, nú hefur undirritaður haft starfsemi í húsnæði Riverside í eitt ár og aldrei orðið var við téð bílastæðavandamál og alltaf nóg af bílastæðum á hvaða tíma dags sem er. Það ber líka að taka fram að ef aðilar hafa áhyggjur af vöntun á bílastæðum á skrifstofutíma þá ættu þeir hinir sömu að vera frekar fylgjandi að húsnæði Riverside verði breytt í gistiheimili fremur en að það verði fullnýtt sem skrifstofuhúsnæði, enda ljóst að umtalsvert fleiri bílar fylgja starfsemi skrifstofuhúsnæðis en gistiheimilis. Ef húsnæði Riverside yrði nýtt sem skrifstofuhúsnæði/skrifstofuhótel mætti koma þar fyrir á bilinu 30-50 starfsstöðvum, en miðað við reynsluna þá má áætla að slíkum rekstri fylgi á bilinu 20-40 bílar sem þyrftu stæði við húsið. Hins vegar er alveg ljóst að ef húsnæði Riverside yrði nýtt sem gistiheimili/hostel fyrir 50-100 manns þá mætti gera ráð fyrir 5-10 bílum þar sem ljóst er að þeir aðilar sem jafnan kaupa sér gistingu á Hostelum, þe. kojugistingu gera það aðeins vegna þess að þeir ferðast á ódýran máta og hafa almennt ekki efni á betri gistingu, bílaleigubílum eða slíku og nýta sér því almenngingssamgöngur nánast eingöngu, ss. strætó og rútuferðir. Oftast er um að ræða litla vinahópa, skóla- eða íþróttahópa, bakpokaferðalanga, hjólreiðafólk, oþh. Þess fyrir utan þá er ljóst að þeir fáu bílar sem mögulega fylgdu gestum á fyrirhuguðu gistiheimili myndu koma í stæði á kvöldin og fara aftur snemma á morgnana, enda ferðafólk ekki að taka bílaleigubíla til að geima þá í bílastæði við gistiheimili á daginn heldur til að keyra um og skoða land og borg. Það er því ljóst að nýting bílastæði fyrir gistiheimili þarf mun færri stæði og er alveg fyrir utan mesta álagstíma vegna annarrar starfsemi á lóðinni nr. 18. Þá ber að benda á að bílastæði við Bíldshöfða 18 eru í óskiptri sameign og Riverside ehf. sem eigandi í húsinu hefur því sama rétt og aðrir til að nýta þau með eðlilegri tillitsemi við aðra eigendur og af hófsemi, hvaða starfsemi Riverside verður með í sínum eignum.

Einhverjir aðilar vilja meina að fyrirhuguðum gestum á gistiheimili muni stafa mikil hætta af umferð stórra ökutækja um lóðina þar sem hún sé mjög mikil. Umferð stórra ökutækja er umtalsverð um allar athafna götur borgarinnar, strætó, rútur, flutningarbílar, en slíkt fylgir borgarmannlífi og telst eðlilegur þáttur af því. Þess ber að geta að gestum á fyrirhuguðu



Riverside

gistiheimili mun eðlilega ekki stafa meiri hættu af umferð í og við Bíldshöfða 18 en gestum annarra fyrirtækja og þjónustuaðila hússins, t.a.m. er fjölsóttur veitingastaður starfræktur í þeim enda hússins sem liggur næst innkeyrslu á lóð en fyrirhugað gistiheimili á vegum Riverside er í hinum enda hússins fjærst innkeyrslu og mögulegri umferð stórra bíla. Undirrituðum er ekki kunnugt um að slys eða sérstök vandamál hafi komið upp varðandi gesti annarra aðila á lóðinni vegna umferðar stórra bíla.

Þá er því haldið fram að frá gistiheimili og gestum þess stafi mikil umgengni og hávaði sem valdið getur ónæði fyrir aðra starfsemi á lóðinni og því einnig haldið fram að hljóðvist í húsunum á lóðinni sé lakara en annarsstaðar og að verulega hlóðbært sé á milli hæða. Þá er talað um að í gistiheimili geti verið notaðar þvottavélar sem valda verulegum hávaða og geti truflað skrifstofustarfsemi í húsinu. Sömu aðilar benda á að í húsunum á lóðinni sé nú þegar starfræktur iðnaður og verkstæðisrekstur sem sé verulega hávaðasamur og geti valdið miklu ónæði fyrir fyrirhugað gistiheimili. Eins og áður sagði þá hefur undirritaður haft starfsemi í húsnæði Riverside í um eitt ár og ekki orðið var við mikinn hávaða sem berist inni eign Riverside frá annarri starfsemi í húsinu enda ef slíkt væri þá myndi það væntanlega valda mikilli truflun fyrir alla aðila í húsinu sem reka þar skrifstofu- eða þjónustustarfsemi, en ekkert er minnst á slíkt. Í þessu samhengi er í öllu falli hjákátlegt að halda því fram að þvottavél í eign Riverside eða umgangur gesta myndi valda annarri starfsemi á lóðinni eða í húsinu ónæði. Þess heldur er erfitt að sjá að iðnaður eða önnur starfsemi muni valda gistiheimilinu miklum vandræðum enda má ætla að iðnaðarstarfsemi fari ekki fram að nóttu til heldur að jafnaði á milli 7 á morgnana og 10 á kvöldin.

Því er haldið fram að eignir Riverside ehf. noti sama inngang og hárgreiðslustofu á 2. hæð sem er í eigu K og K ehf. og að ef verði af áformum Riverside muni draga verulega úr komu viðskiptavina til hárgreiðslustofunnar. Í fyrsta lagi er sú fullyrðing að Riverside og umrædd hárgreiðslustofa hafi sama inngang einfaldlega röng eða vísitandi lygi til að gera athugasemdir meira krassandi, hið rétta er að Riverside er með sérinngang í sína eign í vesturenda mhl.03 en deilir inngangi fyrir miðju mhl. 03 með Ferðamálastofu Íslands (Höfðasetrið ehf.), en ef fyrirætlanir Riverside ná fram að ganga er hugmyndin að sá inngangur verði aðeins notaður sem neyðarútgangur og ekkert verði gengið um hann dags daglega, þetta hefur verið rætt og kynnt fyrir forsvarsmanni Ferðamálastofu.

Vísuð er til þess að við húsið séu engar sorpgeymslur og er þar um vanþekkingu að ræða enda hafa fyrirtæki með starfsemi í húsinu heimild til að hafa sorpgáma á tilgreindum stað skv. gildandi deiliskipulagi og einnig sama stað skv. tillögu að breytingu á því.

Talað er um að í fasteigninni hafi verið starfrækt flugeldasala og geymsla flugelda til meira en 20 ára og að umrædd flugeldasala sé hættuleg fyrir gesti gistiheimilisins ef slys verður í flugeldasölu. Talað er um umtalsvert manntjón ef þannig færi. Ekki er með góðu móti hægt að sjá að gríðarleg hættuaukning verði á manntjóni vegna flugeldasölu þó leyfður verði rekstur gistiheimilis í eignum Riverside á 3. hæð hússins, eða svo framarlega sem eldvarnir og öryggisatriði hjá báðum aðilum eru í fullkomnu lagi. Þá má spyrja sig hvort það samrýmist breyttu aðalskipulagi svæðisins og núverandi deiliskipulagi að sala og geymsla sprengiefna og flugelda sé heimil í Bíldshöfða 18 frekar en gistiheimili.



Riverside

Haldið er fram að með breytingu á deiliskipulagi þar sem leyft verður að setja upp gistiheimili á lóðinni muni valda virðislaekkun annarra eignarhluta á lóðinni sem teljast vera iðnaðarhúsnæði enda fyrirsjáanlegt að miklir árekstrar yrðu á milli rekstur gistiheimilis og iðnaðar á lóðinni. Varðandi þetta þá er enn og aftur vert að benda á að núþegar eru starfrækt þjónustufyrirtæki, verslanir og veitingastaðir á lóðinni og það virðist ekki vera nokkrum vandkvæðum bundið að reka þessa staði án árekstra við iðnaðarstarfsemi á lóðinni enda er sú starfsemi öll í porti og baklóð. Þá er erfitt að kaupa þau rök að tilkoma gistiheimilis muni rýra verðmæti annarra eigna á lóðinni, líklegast væri að það myndi frekar valda umtalsverðri hækkun eins og dæmi eru um annarsstaðar þar sem slíkt hefur komið til.

Þeirri fullyrðingu er haldið fram að forsvarsmenn Riverside hafi ekki haft neitt samráð við aðra eigendur fasteigna á lóðinni né heldur við húsfélagið. Þetta er einfaldlega rangt þar sem forsvarsmenn Riverside hafa rætt þetta við aðra eigendur fasteigna á lóðinni og höfðu samband við forsvarsmann húsfélagsins (mhl.02 og 03) Magnúsi hjá Gullborg, þann 26. nóvember 2016 eða fyrir aðalfund húsfélagsins sem haldin var þann 30. nóvember 2016. Forsvarsmaður Riverside sendi þá Magnúsi upplýsingar um Riverside og hugmyndir félagsins um nýtingu eignarinnar og óskaði eftir því að Magnús eða forsvarsmenn félagsins kynntu þessar fyrirætlanir á fundinum þar sem forsvarsmenn Riverside yrðu staddir erlendis og kæmust ekki á umræddan fund. Jafnframt var tiltekið að forsvarsmaður Riverside gæfi kost á sér í stjórn húsfélagsins ef það hentaði. Það er skemmst frá því að segja að engin viðbrögð frá húsfélaginu komu vegna málsins fyrr en þann 22. mars 2017 þar sem sett var útá að Riverside stæði í einhverjum framkvæmdum í sínum eignum sem ekki hefðu fengið samþykki húsfélagsins. Því var svarað á þann veg að framkvæmdirnar í eignum Riverside væru minniháttar breytingar að innan sem miðuðu að því að færa húsið nær upprunalegri hönnun, engar breytingar væru að utan og breytingarnar þörfuðust ekki samþykkis. Forsvarsmaður Riverside hitti svo í framhaldi á fundi Árna formann húsfélagsins, en Árni hafði þá mestar áhyggjur af bílastæðamálum f.h. kollega síns Magnúsar í húsfélaginu. Forsvarsmaður Riverside fór yfir málin með honum, útskýrði hugmyndir félagsins og að ef þær hugmyndir næðu fram að ganga myndi bílastæðanotkun vegna eigna Riverside vera í lágmarki og það væri því hagur annarra aðila að slík yrði raunin frekar en eitthvað annað ef bílastæðamálin væru aðalatriðið, þá lofaði forsvarsmaður Riverside að óleyfissvalir á þaki mhl.02 sem fyrri eigandi hafði sett upp yrðu fjarlægðar fyrir haustið, og hefur það verið afgreitt. Árni gerði ekki athugasemdir við forsvarsmann Riverside vegna málsins en sendi síðar póst þar sem hann þakkaði gott spjall, forsvarsmaður Riverside sendi Árna sem formanni húsfélagsins til baka þann 23. mars 2017 öll fyrri samskipti við Magnús fh. húsfélagsins ásamt nánari upplýsingum um fyrirætlanir Riverside og fleiri atriði tengd bílastæðum ofl. Forsvarsmaður Riverside óskaði jafnframt eftir því að menn hittust til að ræða málin, en engin viðbrögð hafa enn borist vegna þeirrar óskar eða nokkuð annað frá forsvarsmönnum húsfélagsins.

Fullyrt er að að ef umrædd breytta notkun verði að veruleika þurfi að endurnýja allar eignaskiptayfirlýsingar fyrir Bíldshöfða 18. Slíkar fullyrðingar eru augljóslega byggðar á vanþekkingu þar sem ekki ætti að vera þörf eða nokkur krafa um slíkt þar sem stærðir og eignarhlutföll haldast óbreytt, enda væri ærin fyrirhöfn ef breyta þyrfi eignaskiptayfirlýsingu í hvert skipti sem einhver notkun breytist tam. úr verslun í veitingastað eða þaðan af annað.

Einhverjir vilja vísa í aðalskipulag og eldra deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum ásamt léttum iðnaði og verkstæðum. Þar hafi verið



Riverside

markaður farvegur fyrir nýtingu eignanna og ekki sé rúm fyrir gistiheimili í þessari orðan. Í þessu sambandi er verð að benda á að heldur er ekki minnst á veitingastaði eða veitingasölu með áfengar veitingar eins og þó á sér stað hjá Hamborgarabúllunni, en ekki er hægt að sjá augljós rök fyrir því að leyfilegt sé að vera með slíka starfsemi í húsinu en ekki gistiheimili.

Einnig er fullyrt að allir eigendur í húsnæðinu Bíldshöfða 18 séu á móti fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi og fyrirhugaðri breyttri notkun Riverside á sínum eignarhluta að Riverside undanskildu. Það er einfalt að segja að þessi fullyrðing stenst engan veginn skoðun og einfaldlega rangt að allir séu á móti. Hið rétta er að 2-3 aðilar hafa farið offari í málinu og gengið manna á milli með rangfærslum og hræðsluáróðri með það að markmiði að fá sem flesta eigendur til að mótmæla fyrirætlunum Riverside. Forsvarsmáður Riverside hefur fengið þessar lýsingar beint frá nokkrum eigendum fasteigna á lóðinni og er fyrirmunað að skilja hvað þessum mönnum gengur til.

Einhverjir vilja meina að þeir geti áskilið sér rétt til að krefjast skaðabóta verði deiliskipulagstillaga þar sem gefin er heimild fyrir gistiheimili verður samþykkt og fyrirætlanir Riverside ná fram að ganga. Það þarf ekki sérstaklega löglærðan mann til að sjá það að þessi orðræða eru tómið eitt, þar sem málkunna er að til þess að krefjast skaðabóta þarf að sýna fram á sannarlegan skaða. Það væri ansi langsótt og nokkur brestur í réttarkerfinu ef slíkt næði fram að ganga.

Þessum mótrökum vegna athugasemda nokkurra aðila við deiliskipulagstillögu að Bíldshöfða 18 er hér með komið á framfæri.

F.h. Riverside ehf.

Fh. Riverside ehf.
kt. 640406-1350

Marvin Ívarsson

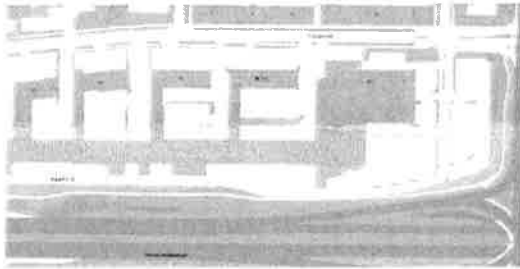
Framkvæmdastjóri Riverside ehf.



Reykjavík, 20. desember 2016

Bíldshöfði 18 - fyrirspurn

Varðar: Lögð fram fyrirspurn Marvins Ívarssonar, mótt. 3. desember 2016, um að breyta notkun rýmis 03 0303 í húsinu á lóð nr. 18 við Bíldshöfða úr skrifstofuhúsnæði í gististað/hostel, samkvæmt kynningargögnum, ódags.



Skipulagsleg staða:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Bíldshöfði 18 á þróunarsvæði þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b): „Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heilðsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis 70 þúsund m² (nettóaukning). Hluti aukningar atvinnuhúsnæðis er að skipulagstímabili loknu.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða, samþykkt 1. júní 1999, ásamt síðari breytingum. Upphaflega var Ártúnshöfðinn skipulagður sem iðnaðarsvæði sem ein heild, og var þá mikil eftirspurn og brýn þörf fyrir iðnaðarlóðir af mörgum mismunandi stærðum í Reykjavík. Upphaflega skipulag iðnaðarsvæðisins var samþykkt árið 1969. Í deiliskipulaginu segir: „Landnotkun á skipulagssvæðinu hefur breyst, t.d. hefur hlutfall þjónustugreina, skrifstofustarfsemi og verslunarstarfsemi orðið mun hærra innan hverfisins en áætlað var og ráðgert.“ Ekki eru fyrir hendi heimildir fyrir gististað í deiliskipulaginu á lóð nr. 18 við Bíldshöfða.

Nú er í gangi vinna við rammaskipulag fyrir Ártúnshöfða byggt á vinningstillögu Arkís, Landslags og Verkís um rammaskipulag Elliðaárvogs og Ártúnshöfða. Svæðið er eitt af lykiluppbyggingarsvæðum í borginni og gegnir mikilvægu hlutverki í því markmiði aðalskipulagsins að þetta byggð í borginni. Það sem einkennir vinningstillöguna er áhersla á lýðheilsu, sjálfbærni og vistvæna hugsun. Blönduð borgarbyggð verður á svæðinu með ríkan staðaranda.





Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



Mynd 1. Vinningstillaga úr hugmyndasamkeppni um rammaskipulag svæðis

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2014 varðandi heimild fyrir gististað að Bíldshöfða 12 var tekið jákvætt í að heimila að láta vinna drög að deiliskipulagsbreytingu (skilmálabreytingu) fyrir Bíldshöfða, á kostnað umsækjanda í samráði við embætti skipulagsfulltrúa. Breytingin skyldi þó ná yfir stærra svæði (og þar af leiðandi skoðast í stærra samhengi) heldur en eingöngu lóðina Bíldshöfða 12, og þá t.d. Bíldshöfða 8-18 eða sambærilegt sem væri góð skipulagseining, til að það verði skoðað hvort sambærileg starfsemi eigi ekki einnig að vera heimil á nálægum lóðum. Samþykki meðlóðarhafa þyrfti jafnframt að vera fyrir hendi til að heimila starfsemsbreytingu innan lóðar. Sú deiliskipulagsbreyting hefur ekki verið gerð.

Niðurstaða:

Jákvætt er tekið í að heimila að láta vinna drög að deiliskipulagsbreytingu (skilmálabreytingu) fyrir Bíldshöfða 8-18 til að heimila gististaði í flokki I-III, á kostnað umsækjanda í samráði við embætti skipulagsfulltrúa.

Áður en vinna við deiliskipulag hefst skal senda inn umsókn um deiliskipulagsbreytingu til skipulagsfulltrúa sem yrði þá kynnt kjörnum fulltrúum, með endanlega ákvörðun í huga - áður en uppdættir/ greinargerð yrði unnið og lagt fram til kynningar.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík,
Halldóra Hrólfsdóttir, verkefnisstjóri





Reykjavík 27.12.2016

Riverside ehf.
Marvin Ívarsson
Logafold 144
112 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 22. desember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Bíldshöfði 18

Lögð fram fyrirspurn Marvins Ívarssonar, mótt. 3. desember 2016, um að breyta notkun rýmis 03 0303 í húsinu á lóð nr. 18 við Bíldshöfða úr skrifstofuhúsnæði í gististað/hostel, samkvæmt kynningargögnum, ódags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. desember 2016.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. desember 2016, samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa

Ann María Andreassen

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. desember 2016.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 17. október 2017.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 119/2017, kæra Riverside ehf., Logafold 144 og Teiknis ehf. Logafold 144, dags. 11. október 2017 á synjun á breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna Bíldshöfða 18.

Með bréfi dags. 11. október sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 28. júní 2017 var samþykkt að auglýsa og vísa til borgarráðs tillögu varðandi breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Í breytingunni fólst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heilidsölu, lagerhúsnæðis, léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi skv. uppdráttum Teiknir ehf. dags. 3. júní 2017

Borgarráð samþykkti tillöguna í auglýsingu á fundi sínum þann 6. júlí 2017.

Málið var tekið fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 20. september 2017, en tillagan var auglýst frá 14. júlí til og með 25. ágúst 2017. Á fundinum voru lagðar fram innsendar athugasemdir eftirtalinna aðila : Magnús Árnason f.h. Gullhellis ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 16. ágúst 2017, Opus Lögmenn f.h. Guðrúnar Þ. Jóhannsdóttur eiganda hluta fasteignara að Bíldshöfða 18, dags. 23. ágúst 2017, samhljóðandi athugasemdir frá 16 eigendum hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 22. ágúst 2017, Lögmál f.h. HBTF ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017, Lögmenn f.h. Ár ehf., eiganda hluta að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017 og Sigurgeir A. Jónsson, dags. 25. ágúst 2017. Á fundinum var einnig lagt fram bréf umsækjanda, Riverside ehf. , dags. 30. ágúst 2017 og bréf Lúðvíks Arnars Steinarssonar, hrl. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

Umhverfis- og skipulagsráð synjaði tillögunni með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017 og vísaði afgreiðslu málsins til borgarráðs.

Með bréfi borgarstjóra dags. 28. september 2017 var tilkynnt um samþykki borgarráðs s.d. á synjun á tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Bíldshöfða 18.

Kröfugerð

Kærendur krefjast þess að framangreind synjun breyting á deiliskipulagi verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda í máli þessu verði hafnað.

Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru. En kærandi byggir einna helst á því breyting á deiliskipulagi Ártúnshöfða sé ekki háð því hvort samþykki annarra eigenda við Bíldshöfða liggja fyrir. Í skipulagslögum nr. 123/2010 sé ekki að finna ákvæði sem setji því skorður að hægt sé að verða við beiðni um breytingar á deiliskipulagi án samþykkis allra meðeigenda senda sé ekki verið að breyta hagnýtingu séreignar með breytingu á deiliskipulagi. Ef svo ólíklega vilji til að talið verði að samþykki allra meðeigenda þurfi til þess að breyting á deiliskipulagi geti átt sé stað vísa kærundur til 2. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsa, en þar komi skýrt fram að eigandi geti ekki sett sig á móti breytingu á hagnýtingu séreignar ef sýnt er fram á að hún hafi ekki neina röskun á lögmætum hagsmunum hans.

Þá er á því byggt að andmæla – og upplýsingaréttar hafi ekki verið gætt. Niðurstaða skipulagsfulltrúa hafi legið fyrir 28. ágúst 2017. Kærundur hafi komið að athugasemdum 30. ágúst 2017. Ljóst sé að tillaga skipulagsfulltrúa hafi legið fyrir áður en kærundur komu sínum sjónarmiðum að. Það sé ljóst að afstaða kæranda lá ekki fyrir í gögnum málsins þegar skipulagsfulltrúi komst að niðurstöðu dags. 28. ágúst 2017. Synjun umhverfis- og skipulagsráðs og samþykki borgarráðs á synjun byggi að öllu leiti á tillögu skipulagsfulltrúa.

Skipulagsfulltrúi telji að ekki sé æskilegt að setja fordæmi fyrir gistiheimili á þessu svæði að svo stöddu fyrr en búið sé að vinna heildarstefnu um nýtingu svæðisins. Skipulagsfulltrúi hafi þó með bréfi 20. desember 2016 tekið jákvætt í að vinna drög að deiliskipulagsbreytingu fyrir Bíldshöfða 8-18 til að heimila gististað í flokki I-III. Vissulega sé ekki um endanlega niðurstöðu að ræða, en ljóst sé að þá hafi ekki verið búið að vinna heildarstefnu um nýtingu svæðisins. Á sama tíma telur skipulagsfulltrúi jákvætt að ráðist sé í deiliskipulagsbreytingar fyrir Bíldshöfða 18. Þá hafi áður verið rekið gistiheimili á þróunarsvæði Þ89, en gistiheimili Sigríðar var við Viðarhöfða 2a. Í Viðarhöfða 2a sé í dag rekið sambýli. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Viðarhöfða, Ártúnshöfða –eystri, sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði séu leyfð. Að öllu jöfnu sé ekki gert ráð fyrir íbúðarbyggð eða hótelum. Það liggja því fyrir fordæmi fyrir rekstri gistiheimilis og sambýlis á svæðinu enda samræmist það stefnu sveitarfélagsins að færa miðborgarstarfsemi til austurs skv. gildandi aðalskipulagi Reykjavíkurborgar.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málalíbúnað kæranda.

Bíldshöfði 18 er á þróunarsvæði Þ89 Höfðar-Vogur, sem er jafnframt skilgreint sem miðsvæði (M4b) en ekki athafnasvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði leyft. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótelum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina er ekki kveðið sérstaklega á um hvaða starfsemi er leyfð. Það var mat skipulagsfulltrúa að það væri ekki hægt að samþykkja breytinguna í ljósi andstöðu mikils



meirihluta eigenda, en eins og kom fram í umsögn skipulagsfulltrúa þá er, þrátt fyrir að ekki sé að finna ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 sem beinlínis setji því skorður að hægt sé að verða við beiðni um breytingar á deiliskipulagi, þrátt fyrir að samþykki allra meðeigenda liggi ekki fyrir, litið svo á að ekki sé æskilegt að verða við slíkum óskum skorti samþykki meðlóðarhafa fyrir tillögum um breytingar og verða skipulagsyfirvöld í slíkum tilvikum að líta til afstöðu annarra lóðarhafa sem mótfallnir eru breytingunni. Á áskilnaður um samþykki meðlóðarhafa sér einnig nokkra stoð í 1. og 2. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsalaga, en um er að ræða breytingu á nýtingu lóðarinnar frá því sem áður var gert ráð fyrir í upphafi. Verður enn fremur að telja að ákvörðun um að breyta hagnýtingu lóðarinnar verði að taka á húsfundi skv. fjöleignarhúsalögum, en svo var ekki gert að því best er vitað. Samkvæmt eignaskiptasamningi eru kærendur einungis eigendur að litlum hluta lóðarinnar, eða tæplega 8% og það er ekki í samræmi við ákvæði fjöleignahúsalaga að litill hluti eigenda geti knúið í gegn skipulagsbreytingar sem kunna að snerta hagsmuni annarra lóðarhafa gegn eindregnum mótmælum þeirra. Það má enn fremur á það benda að breyting á nýtingu í gistiheimili kallar án efa á byggingarleyfisskyldar framkvæmdir, m.a. á sameign, en í tillögunni er gert ráð fyrir að heimilt sé að fara með þakkanta, skyggni, skýli, svalir, stiga og lyftur út fyrir byggingarreit auk þess sem um breytingar er um að ræða varðandi girðingar á lóðamörkum og er vandséð að þær fengjust samþykktar í ljósi andstöðu mikils meirihluta meðeigenda.

Því er enn fremur hafnað að andmæla –og upplýsingaréttar hafi ekki verið gætt. Dagsetning umsagnar skipulagsfulltrúa er tilkominn vegna mistaka, en verkefnisstjóra láðist að tilgreina rétta dagsetningu á umsögninni í stað þeirrar sem fyrir var á vinnuskjali sem síðar varð að umsögn. Þegar umsökninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa á fundi skipulagsfulltrúa þann 1. september 2017 lá fyrirnefnt bréf Riverside ehf. dags. 30. ágúst 2017 fyrir í gögnum málsins og var það lagt enn fremur fram á fundinum. Ekki var því búið að vinna neina umsögn í málinu þann 28. ágúst 2017, eins og dagsetningin gefur til kynna. Ekki þótti þó sérstök ástæða til að fjalla um eða svara bréfinu, enda barst það eftir að fresti til athugasemda lauk. Við afgreiðslu málsins í Umhverfis- og skipulagsráði var umrætt bréf bréf kæranda dags. 30. ágúst 2017 einnig lagt fram og ráðið þannig upplýst um tilvist þess. Meðferð tillögunnar og afgreiðsla málsins var því að öllu leyti í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Tillagan var auglýst, innsemdar athugasemdir teknar til umfjöllunar lögum samkvæmt og ákvörðun um synjun tillögunar tekin af Umhverfis- og skipulagsráði, en ekki skipulagsfulltrúa.

Skipulagsfulltrúi taldi enn fremur ekki æskilegt að setja fordæmi fyrir rekstri gistiheimila á svæðinu að svo stöddu fyrir en búið væri að vinna heildarstefnu fyrir nýtingu svæðisins. Samkvæmt skipulagslögum er vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitarstjórna, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga. Í skipulagsáætlunum er sett fram stefna skipulagsyfirvalda um þróun byggðar og landnotkun og teknar ákvarðanir um samgöngur og mannvirki sem þeim tengjast. Sveitarstjórnnum er því gefið víðtækt vald til ákvarðana um skipulag innan marka sveitarfélags en við beitingu þess valds ber þeim þó að fylgja markmiðum skipulagslaga, sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra, m.a. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Sveitarstjórnir eru enn fremur bundnar af lögmatís- og meðalhófsreglu stjórnisýsluréttarins, er felur m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmatímum markmiðum og að ekki sé gengið lengra en nauðsynlegt er til að ná þeim markmiðum. Að gættum þessum grundvallarreglum og markmiðum hafa sveitarstjórnir mat um það hvernig deiliskipulagi skuli háttað. Einstakir aðilar geta óskað eftir því við sveitarstjórn að deiliskipulagi sé breytt, en eiga þó almennt ekki lögvarinn rétt til þess að knýja fram slíka breytingu gegn vilja skipulagsyfirvalda. Það er vissulega rétt að



skipulagsyfirlögd voru jákvæð gegnvarp því að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina, en aðilar geta þó ekki tekið því sem sjálfgefnu að auglýstar breytingar verði samþykktar.

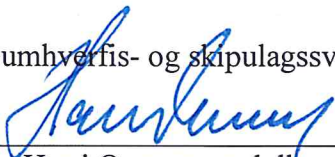
Tilvísun kæranda til Viðarhöfða 2 er ekki sambærileg enda annað aðalskipulag í gildi þá en nú er, en árið 2000 var sótt um að fá að breyta skrifstofuhúsnæði á 2. hæð á lóðinni nr. 2 við Viðarhöfða í útleiguhvergi. Viðarhöfði 2 var skv. þágildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 á athafnasvæði með blandaðri landnotkun. Þar mátti gera ráð fyrir félagsheimilum, hótélum og veitingastöðum. Samkvæmt aðalskipulaginu mátti í jaðri athafnasvæða og íbúðarsvæða gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum atvinnubygginga ef aðstæður leyfðu. Þótti því breyting í gistiheimili samræmast landnotkun svæðisins á þeim tíma.

Á árinu 2009 var svo auglýst deiliskipulagsbreyting á deiliskipulagi Ártúnshöfða eystri er varðaði breytingu nýtingu 3. hæðar Viðarhöfða 2 í sambýli. Með tillögunni fylgdi samþykki allra meðlóðarhafa. Í umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnarinnar kom fram að um væri að ræða íbúðarhúsnæði/sambýli á svæðinu sem skv. gildandi aðalskipulagi (2001-2024) var skilgreint sem miðsvæði. Þar sem aðstæður leyfði mátti gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Í gildandi deiliskipulagi var hinsvegar ekki gert ráð fyrir frekari fjölgun íbúða á svæðinu. Framangreind tillaga að deiliskipulagsbreytingu tók þó aldrei gildi. Ekki er því saman að jafna og skv. núgildandi Aðalskipulagi er Viðarhöfði 2 nú settur undir sömu skilmála og lóðin nr. 18 við Bíldshöfða. Hvað varðar þá málsástæðu að það sé stefna í aðalskipulaginu að færa gististarfsemi til austurs, þá getur sú stefna ein og sér aldrei leit til þess að það beri að verða við öllum óskum um slíkt, enda verður ávallt að líta til þeirra skilmála er gildi um viðkomandi svæði. Framangreindar afgreiðslur vegna Viðarhöfða 2 eru frá fyrri tíð og skapa því ekki neinn rétt til handa kæranda.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda um að fella úr gildi hina umþrættu ákvörðun enda ekkert komið fram í málinu er leitt getur til ógildingar hennar. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirlögdum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,


Harri Ormarsson, hdl.



Árið 2018, fimmtudaginn 20. desember, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður, Ásgeir Magnússon dómstjóri og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 119/2017, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 28. september 2017 um að synja beiðni um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna Bíldshöfða 18.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 11. október 2017, er barst nefndinni sama dag, kæra Riverside ehf. og Teiknir ehf., þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 28. september s.á. að synja beiðni um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna Bíldshöfða 18. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 17. október 2017.

Málavextir: Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur 28. júní 2017 var samþykkt að auglýsa til kynningar og vísa til borgarráðs tillögu, dags. 8. júní s.á., um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna Bíldshöfða 18. Í breytingunni fólst að leyfð yrði fjölbreytt blönduð atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni, þ. á m. í formi gististaða í flokki I-III. Borgarráð samþykkti auglýsingu tillögunnar á fundi sínum 6. júlí s.á. Tillagan var auglýst til kynningar frá 14. júlí til 25. ágúst s.á. Á kynningartíma tillögunnar bárust 21 athugasemd og þar af voru 18 sameigendur að Bíldshöfða 18 með samhljóða athugasemdir. Þá skilaði annar kæranda þessa máls ódagsettum athugasemdum að loknum kynningartíma tillögunnar. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 20. september s.á. var breytingartillögunni hafnað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 28. ágúst 2017. Var málinu vísað til afgreiðslu borgarráðs, sem samþykkti afgreiðslu ráðsins 28. september s.á.

Málsrök kæranda: Af hálfu kæranda er bent á að í umsögn skipulagsfulltrúa sé lagt til grundvallar að samþykki meðeigenda um breytingu á hagnýtingu séreignar liggja ekki fyrir með vísan til 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Krafa kæranda um ógildinguna á ákvörðun borgarráðs sé byggð á því að það sé ekki á forræði sveitarfélags að skera úr um hvort breyting á hagnýtingu séreignar sé heimil án samþykkis meðeigenda. Hin umrædda breyting sé ekki háð því hvort samþykki annarra eigenda að Bíldshöfða 18 liggja fyrir. Í skipulagslögum nr. 123/2010 sé ekki að finna ákvæði sem setji því skorður að hægt sé að verða við beiðni um breytingar á deiliskipulagi án samþykkis allra meðeigenda, enda sé ekki verið að breyta hagnýtingu séreignar með breytingu á deiliskipulagi.

Ef svo ólíklega vilji til að talið verði að samþykki allra meðeigenda þurfi til þess að breyting á deiliskipulagi geti átt sér stað sé vísað í 2. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsalaga. Þar komi skýrt fram

að eigandi geti ekki sett sig á mótí breytingu á hagnýtingu séreignar ef sýnt sé að hún hafi ekki í för með sér neina röskum á lögmætum hagsmunum hans. Í frumvarpi því sem síðar hafi orðið að lögum nr. 26/1994 segi um 2. mgr. 27. gr. laganna að hér vegist á hagsmunir eiganda að geta hagnýtt eign sína á þann veg sem honum sýnist og hagsmunir annarra af því að fá notið sinna eigna í friði og án truflana. Hvoru tveggja séu gild sjónarmið sem verði að virða. Ákvæðið geri ráð fyrir að ákveðið hagsmunamat fari fram. Skipulagsfulltrúi virðist einungis hafa tekið til skoðunar hagsmuni annarra eigenda að Bíldshöfða 18 án þess að virða hagsmuni kæranda.

Þá hafi ekki verið gætt að andmæla- og upplýsingarétti kæranda. Niðurstaða skipulagsfulltrúa hafi legið fyrir 28. ágúst 2017. Annar kæranda þessa máls hafi komið að athugasemdum 30. ágúst s.á. Ljóst sé að tillaga skipulagsfulltrúa hafi legið fyrir áður en kærendur hafi komið að sínum sjónarmiðum. Í 13. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 sé kveðið á um að aðili máls skuli eiga þess kost að tjá sig um efni máls áður en stjórnvald taki ákvörðun í því, enda liggi ekki fyrir í gögnum málsins afstaða hans og rök fyrir henni. Ljóst sé að afstaða kæranda hafi ekki legið fyrir í gögnum málsins þegar skipulagsfulltrúi hafi komist að niðurstöðu 28. ágúst 2017. Í 1. mgr. 15. gr. stjórnslulaga sé kveðið á um að aðili máls eigi rétt á aðgangi að skjölum og öðrum gögnum er mál varði. Þá segi í 1. mgr. 18. gr. laganna að stjórnvaldi sé heimilt að setja málsaðila ákveðinn frest til þess að kynna sér gögn máls og tjá sig um það. Tillaga kæranda að breytingu á deiliskipulagi hafi verið auglýst frá 14. júlí til og með 25. ágúst 2017. Athugasemdir hafi borist á kynningartíma tillögunnar en kærendur hafi ekki fengið að kynna sér athugasemdirnar fyrr en eftir að tillaga skipulagsfulltrúa hafi legið fyrir. Athugasemdirnar hafi falið í sér nýjar upplýsingar er skipulagsfulltrúi hafi litið til í niðurstöðum sínum. Réttast hefði verið að veita kærendum frest til þess að kynna sér athugasemdirnar og tjá sig um þær. Athugasemdirnar sem sendar hafi verið inn hafi gefið tilefni til að rannsaka nánar hvort þær ættu sér stoð í lögum eða gögnum. Ekki hafi verið gætt að rannsóknarreglu 10. gr. stjórnslulaga.

Vegna framkominna athugasemda við kynningu skipulagstillögunnar sé tekið fram að í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sé Ártúnshöfði á miðsvæði M4b en ekki á athafnasvæði. Á svæðinu sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði séu leyfð. Að öllu jöfnu sé ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Af orðalagi aðalskipulags sé ljóst að sú breyting sem kærendur hafi lagt til fari ekki gegn aðalskipulagi og sé í fullu samræmi við stefnu þess, líkt og kveðið sé á um í 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Ótækt sé að hafna breytingu á deiliskipulagi fyrir heilt svæði einungis vegna þess að sambærileg starfsemi sé ekki í húsnæðinu. Nægi að taka fram að veitingastaðurinn Hamborgarabúllan og flugeldasala séu í húsnæðinu. Ekki hafi verið sýnt fram á með hvaða hætti fyrirhuguð starfsemi kæranda skerði lögmæta hagsmuni annarra í húsinu, en ein þeirra athugasemda sem borist hafi við kynningu tillögunnar hafi byggt á því að hávaði stafi af gistiheimili og einnig að gistiheimilið komi í veg fyrir að aðrir eigendur geti verið í hávaðasamri starfsemi. Ekki sé sýnt fram á að rekstur gistiheimilis teljist hávaðasöm starfsemi. Þá sé fráleitt að heimila kærendum ekki mögulega hávaðasama starfsemi vegna þess að hún gæti komið í veg fyrir hávaðasama starfsemi annarra eigenda fasteignarinnar. Ekki sé sýnt fram á með hvaða hætti fyrirhugaður rekstur kæranda hafi áhrif á aðra starfsemi í húsinu umfram rekstur skrifstofuhúsnæðis sem þar sé fyrir. Áréttað sé að breyting á deiliskipulagi sé ekki háð samþykki annarra eigenda.

Fyrirliggjandi eignaskiptayfirlýsing fyrir Bíldshöfða 18 geri ráð fyrir skrifstofum í eignarhluta kæranda. Í úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, mál nr. 115/2015, hafi verið talið að fjölgun hótélherbergja um 16 fæli ekki í sér meiri umferðaraukningu en búast mætti við á skilgreindu þéttbýlissvæði. Í aðalskipulagi sé almennt viðmið um fjölda bílastæða fyrir

verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði eitt bílastæði á hverja 35 m². Þegar um annað atvinnuhúsnæði sé að ræða en verslunar- og skrifstofuhúsnæði geri aðalskipulagið ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² á umræddu svæði. Aðalskipulagið geri því ráð fyrir að skrifstofu- og verslunarhúsnæði útheimti töluvert fleiri bílastæði en annars konar atvinnuhúsnæði á borð við gistiheimili. Þannig verði ekki séð að gistiheimili muni auka við þann bílastæðavanda sem þegar sé til staðar.

Með bréfi, dags. 20. desember 2016, hafi skipulagsfulltrúi tekið jákvætt í að heimila að láta vinna drög að deiliskipulagsbreytingu fyrir Bíldshöfða 8-18 til að heimila gististaði í flokki I-III. Áður hafi verið rekið gistiheimili á þróunarsvæði Þ89 við Viðarhöfða 2a og í dag sé rekið sambýli að Viðarhöfða 2 þrátt fyrir að ekki sé gert ráð fyrir íbúðabyggð eða hótélum á svæðinu. Þó svo að Bíldshöfði 18 sé á svokölluðu þróunarsvæði liggja fyrir fordæmi fyrir rekstri gistiheimilis og sambýlis, enda samræmist slík starfsemi stefnu sveitarfélagsins um að færa miðborgarstarfsemi til austurs.

Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir þróunarsvæði Þ89, miðsvæði M4b, segi að nánari upplýsingar um uppbyggingu og þróun svæðisins sé að finna í kaflanum Borgin við Sundin, um þróunarsvæði Örfirisey-Keldur. Í þeim kafla sé Bíldshöfði á svokölluðu þéttingarsvæði, blönduð byggð. Eitt helsta markmið sveitarfélagsins sé að þróa miðborgarstarfsemi til austurs. Þá sé lögð áhersla á hjólastíga og greiðar og þægilegar leiðir fyrir gangandi vegfarendur á svæðinu. Í stefnu sveitarfélagsins sé gert ráð fyrir þéttri blandaðri byggð. Þó svo að Bíldshöfði 18 sé á þróunarsvæði verði ekki séð hvernig breytt deiliskipulag, eins og kærendur hafi lagt til, fari gegn þeirri stefnu sem sveitarfélagið hafi sett með gildandi aðalskipulagi, en rekstur gistiheimilis falli óumdeilanlega undir miðborgarstarfsemi.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess að það hafi verið mat skipulagsfulltrúa að ekki væri hægt að samþykka umsókn kæranda um breytingu á deiliskipulagi í ljósi andstöðu mikils meirihluta eigenda fasteignarinnar að Bíldshöfða 18. Þrátt fyrir að ekki sé að finna ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010, sem beinlínis setji því skorður að hægt sé að verða við beiðni um breytingar á deiliskipulagi þegar samþykki allra meðeigenda liggja ekki fyrir, sé litillt svo á að ekki sé æskilegt að verða við slíkum óskum skorti samþykki meðlóðarhafa fyrir tillögum um breytingar. Verði skipulagsyfirkvöld í slíkum tilvikum að líta til afstöðu annarra lóðarhafa sem mótfallnir séu breytingunni. Áskilnaður um samþykki meðlóðarhafa eigi sér einnig stöð í 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, en um sé að ræða breytingu á nýtingu lóðarinnar frá því sem gert hafi verið ráð fyrir í upphafi. Verði enn fremur að telja að ákvörðun um að breyta hagnýtingu lóðarinnar verði að taka á húsfundi samkvæmt fjöleignarhúsalögum, en svo hafi ekki verið gert að því best sé vitað. Samkvæmt eignaskiptasamningi séu kærendur einungis eigendur að litlum hluta lóðarinnar, eða tæplega 8%, og sé það ekki í samræmi við ákvæði fjöleignarhúsalaga að lítill hluti eigenda geti knúið í gegn skipulagsbreytingar sem kunni að snerta hagsmuni annarra lóðarhafa gegn eindregnum mótmælum þeirra. Þá megi enn fremur benda á að breyting á nýtingu í gistiheimili kalli án efa á byggingarleyfisskyldar framkvæmdir, m.a. á sameign, en í tillögunni sé gert ráð fyrir að heimilt sé að fara með þakkanta, skyggni, skýli, svalir, stiga og lyftur út fyrir byggingarreit. Auk þess sé um breytingar að ræða varðandi girðingar á lóðarmörkum og vandséð að þær fengjust samþykktar í ljósi andstöðu mikils meirihluta meðeigenda.

Því sé enn fremur hafnað að ekki hafi verið gætt að andmæla- og upplýsingarétti. Dagsetning umsagnar skipulagsfulltrúa sé til komin vegna mistaka, en verkefnisstjóra hafi láðst að tilgreina rétta dagsetningu á umsögninni í stað þeirrar sem fyrir hafi verið á vinnuskjali sem síðar hafi orðið að umsögn. Þegar umsögninni hafi verið vísað til umsagnar verkefnisstjóra hjá

skipulagsfulltrúa á fundi skipulagsfulltrúa 1. september 2017 hafi fyrrnefnt bréf annars kæranda þessa máls, dags. 30. ágúst s.á., legið fyrir í gögnum málsins. Enn fremur hafi það verið lagt fram á fundinum. Því hafi ekki verið búið að vinna neina umsögn í málinu 28. ágúst s.á., eins og dagsetning gefi til kynna. Ekki hafi þótt sérstök ástæða til að fjalla um eða svara bréfinu, enda hafi það borist eftir að fresti til athugasemda lauk. Við afgreiðslu málsins í umhverfis- og skipulagsráði hafi umrætt bréf einnig verið lagt fram og ráðið þannig upplýst um tilvist þess. Meðferð tillögunnar og afgreiðsla málsins hafi því að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Tillagan hafi verið auglýst, innsendar athugasemdir teknar til umfjöllunar lögum samkvæmt og ákvörðun um synjun tillögunnar tekin af umhverfis- og skipulagsráði en ekki skipulagsfulltrúa.

Skipulagsfulltrúi hafi enn fremur ekki talið æskilegt að setja fordæmi fyrir rekstri gistiheimila á svæðinu að svo stöddu fyrr en búið væri að vinna heildarstefnu fyrir nýtingu svæðisins. Samkvæmt skipulagslögum sé vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitarstjórna, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga. Í skipulagsáætlunum sé sett fram stefna skipulagsyfirvalda um þróun byggðar og landnotkun og teknar ákvarðanir um samgöngur og mannvirki sem þeim tengist. Sveitarstjórnun sé því gefið víðtækt vald til ákvarðana um skipulag innan marka sveitarfélags, en við beitingu þess valds beri þeim þó að fylgja markmiðum skipulagslaga, sem tíunduð séu í 1. gr. þeirra, m.a. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála, þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagr heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Sveitarstjórnir séu enn fremur bundnar af lögmatís- og meðalhöfsreglu stjórnisýsluréttarins, er feli m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmatímum markmiðum og að ekki sé gengið lengra en nauðsynlegt sé til að ná þeim markmiðum. Að gættum þessum grundvallarreglum og markmiðum hafi sveitarstjórnir mat um það hvernig deiliskipulagi skuli háttað. Einstakir aðilar geti óskað eftir því við sveitarstjórn að deiliskipulagi sé breytt, en eiga þó almennt ekki lögvarinn rétt til þess að knýja fram slíka breytingu gegn vilja skipulagsyfirvalda. Það sé vissulega rétt að skipulagsyfírvöld hafi verið jákvæð gagnvart því að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina en aðilar geti þó ekki tekið því sem sjálfgefnu að auglýstar breytingar verði samþykktar.

Varðandi tilvísun kæranda til sambýlis að Viðarhöfða 2 þá telji borgaryfírvöld það mál ekki vera sambærilegt, enda annað deiliskipulag í gildi þá. Árið 2000 hafi verið sótt um að fá að breyta skrifstofuhúsnæði á 2. hæð á lóðinni nr. 2 við Viðarhöfða í útleiguherbergi. Samkvæmt þágildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 hafi Viðarhöfði 2 verið á athafnasvæði með blandaðri landnotkun. Þar hafi mátt gera ráð fyrir félagsheimilum, hótélum og veitingastöðum. Samkvæmt aðalskipulaginu hafi mátt í jaðri athafnasvæða og íbúðarsvæða gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum atvinnubýgginga ef aðstæður leyfðu. Hafi því breyting í gistiheimili þótt samræmast landnotkun svæðisins á þeim tíma.

Á árinu 2009 hafi svo verið auglýst breyting á deiliskipulagi Ártúnshöfða eystri vegna breytingu á nýtingu 3. hæðar Viðarhöfða 2 í sambýli. Með tillögunni hafi fylgt samþykki allra meðlóðarhafa. Í umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnarinnar hafi komið fram að um væri að ræða íbúðarhúsnæði/sambýli á svæðinu sem samkvæmt þágildandi aðalskipulagi hafi verið skilgreint sem miðsvæði. Þar sem aðstæður hafi leyft hafi mátt gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Í gildandi deiliskipulagi hafi aftur á móti ekki verið gert ráð fyrir frekari fjölgun íbúða á svæðinu. Framangreind tillaga að deiliskipulagsbreytingu hafi þó aldrei tekið gildi. Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi sé Viðarhöfði settur undir sömu skilmála og Bildshöfði 18. Hvað varði þá málsástæðu að það sé stefna í aðalskipulaginu að færa gististarfsemi til austurs þá geti sú stefna ein og sér aldrei leitt til þess að verða beri við öllum óskum um slíkt, enda verði ávallt að líta til þeirra skilmála er gildi um viðkomandi svæði.

Niðurstaða: Lóð nr. 18 við Bíldshöfða er staðsett á svokölluðu þróunarsvæði Þ89 Höfðarvogur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði, M4b, og um svæðið segir í aðalskipulaginu: „Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi.“ Í gildandi deiliskipulagi Ártúnshöfða frá árinu 1999 er ekki tilgreint sérstaklega hvaða starfsemi er leyfileg á lóðinni. Í tillögu kæranda að breytingu á deiliskipulagi fólst m.a. að leyfð yrði fjölbreytt blönduð atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni, þ. á m. í formi gististaða í flokki I-III.

Sveitarfélagi er falið víðtækt vald í skipulagsmálum innan marka sveitarfélags, líkt og fram kemur í 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ber sveitarstjórn ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags skv. 1. mgr. 38. gr. tilvitnaðra laga og er það í valdi sveitarstjórnar að samþykka deiliskipulag, sbr. 40. til 42. gr. laganna. Gildir hið sama um breytingar á slíku skipulagi, sbr. 43. gr. laganna. Getur landeigandi óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. sömu laga, en ekki verður talið að landeigandi eigi lögvarða kröfu á grundvelli nefnds ákvæðis til þess að knýja á um breytingu á deiliskipulagi. Aftur á móti ber sveitarstjórn við meðferð slíkra tillagna að gæta að málsmeðferðarreglum stjórnisýsluréttarins, m.a. hvað varðar rökstuðning ákvörðunar. Hin kærða ákvörðun var studd þeim rökum að vegna mótmæla lóðarhafa Bíldshöfða 18 lægi ljóst fyrir að ekki myndi nást samþykki meðlóðarhafa fyrir fyrirhuguðum breytingum, sbr. 1. og 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Einnig var ekki talið æskilegt að setja fordæmi fyrir gistiheimili á svæðinu fyrr en búið yrði að vinna heildarstefnu um nýtingu þess.

Skipulagsvald sveitarstjórna er tæki þeirra til að hafa áhrif á og þróa byggð og umhverfi með bindandi hætti. Verður almennt að búast við því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema að nauðsyn beri til. Þá er í skipulagslögum kveðið á um að kynning og samráð eigi sér stað við gerð deiliskipulags, sbr. 40. gr., og að afstaða skuli tekin til athugasemda sem borist hafi, sbr. 3. mgr. 41. gr. laganna. Með hliðsjón af þessu verður það ekki talið ómálefnalegt af hálfu borgaryfirvalda að líta m.a. til þess að mikill meirihluta lóðarhafa umræddrar lóðar lýstu sig andvíga umsóttum breytingum á landnotkun. Skiptir hér ekki máli þótt samþykki meðeigenda skv. 27. gr. fjöleignarhúsalaga sé ekki gert að skilyrði fyrir breytingu á deiliskipulagi í skipulagslögum. Þótt áður hafi verið rekið gistiheimili á þróunarsvæði Þ89 og nú sé þar rekið sambýli að Viðarhöfða 2 verður að líta til þess að þrátt fyrir jafnræðisreglu 11. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, sem kveður á um að við úrlausn mála skuli stjórnvald gæta samræmis og jafnræðis, getur verið réttlæt看legt til að ná fram skipulagsmarkmiðum að afgreiða sambærileg tilvik með ólíkum hætti. Verður ekki annað séð en að jafnræðis hafi verið gætt við töku hinnar kærðu ákvörðunar.

Kærendur byggja kröfu sína um ógildingu jafnframt á því að andmæla- og upplýsingarréttar þeirra hafi ekki verið gætt þar sem niðurstaða skipulagsfulltrúa hafi legið fyrir 28. ágúst 2017, en annar kæranda þessa máls hafi komið að athugasemdum 30. ágúst s.á. Í embættisafgreiðslu skipulagsfulltrúa 1. september s.á. kemur fram að breytingartillögunni ásamt athugasemdum, þ. á m. athugasemdum annars kæranda frá 30. ágúst s.á., sé vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Með hliðsjón af þessu og þeim skýringum sem fram hafa komið af hálfu Reykjavíkurborgar að þessu leyti sýnist ljóst að um misritun á dagsetningu í niðurstöðu skipulagsfulltrúa var að ræða og að í henni hafi verið tekið tillit til þeirra athugasemda sem annar kæranda kom að. Verður því ekki fallist á að andmæla- og upplýsingaréttur kæranda hafi verið fyrir borð borinn við meðferð málsins.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður kröfu kæranda um ógildingu hinnar kærðu ákvörðunar hafnað.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist sökum mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 28. september 2017 um að synja beiðni um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar Bíldshöfða 18.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)