



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

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

Borgartún 24

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta ehf., mótt. 1. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún í samræmi við rammaskipulag samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 5. apríl 2017. Í breytingunni felst breyting á atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði með allt að 65 íbúðum, lifandi jarðhæðir og bílastæði í bílarkjallara. Lögð er áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið, mannlegan kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur. Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni og hækkar nýtingarhlutfall á lóð úr 0,83 í 1,96, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf., dags. 1. júní 2017. Einnig er lagt fram skuggavarp Yrki arkitekta ehf., ódags. Tillagan var auglýst frá 20. júní 2017 til og með 15. september 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Gunnar S. Óskarsson f.h. Smith & Norland hf., dags. 12. september 2017, Einar Páll Svavarsson, dags. mótt. 14. september 2017, Lex lögmannsstofa f.h. Mánatúns 7-17, húsfélags og íbúa, ásamt undirskriftalista Mánatúns 7-17, dags. 15. september 2017, Geir Sigurðsson, dags. 15. september 2017, Kristín Birna Bjarnadóttir, Bergljót María Sigurðardóttir og Sigrún Sigvaldadóttir, dags. 15. september 2017 og Aðalsteinn Steinþórsson og Birna Stefnisdóttir, dags. 15. september 2017. Einnig er lagt fram minnisblað samgöngustjóra dags. 25. ágúst 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. nóvember 2017.

Sverrir Bollason vikur af fundi við afgreiðslu málsins.

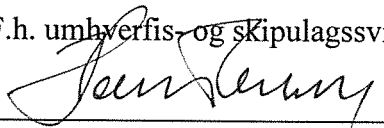
Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. nóvember 2017.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Ólafur Kr. Guðmundsson sitja hjá við afgreiðslu málsins og bóka:

"Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Ólafur Kr. Guðmundsson minna á athugasemdir íbúa í nágrenninu, sérstaklega í Mánatúni 7-17 sem hafa áhyggjur af hæð fyrirhugaðs húss við Borgartún 24, skuggavarpi og fleiri hlutum. Þó fjölbýlishúsið Mánatúni 7-17 hafi ekki verið risið þegar opnar kynningar voru haldnar er eðlilegt að íbúar hafi áhyggjur af áhrifum nýrrar byggingar á grenndina."

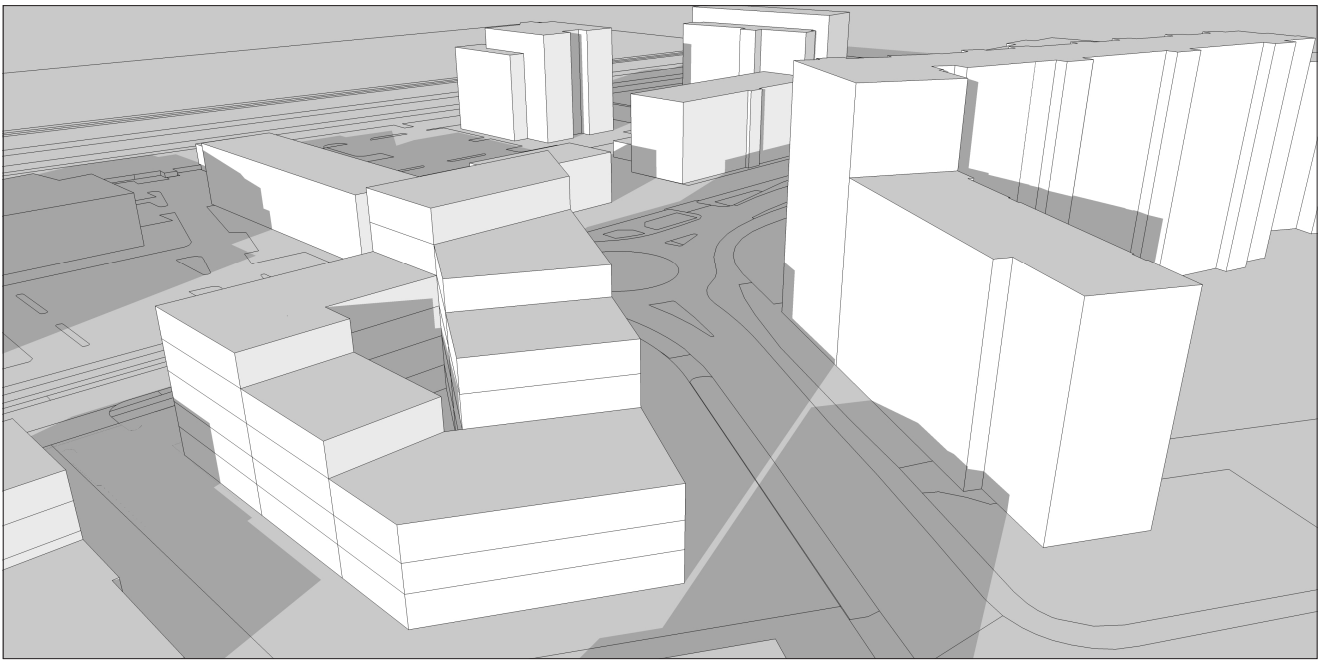
Viðað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

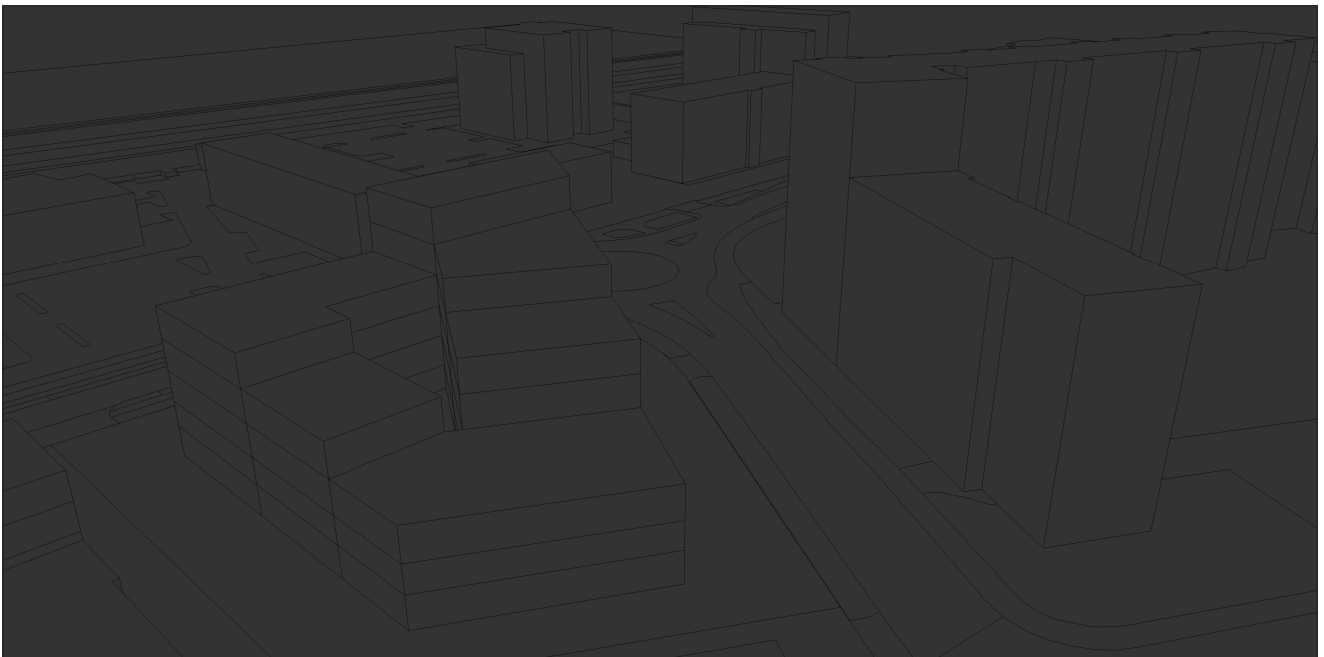


Harri Ormarsson

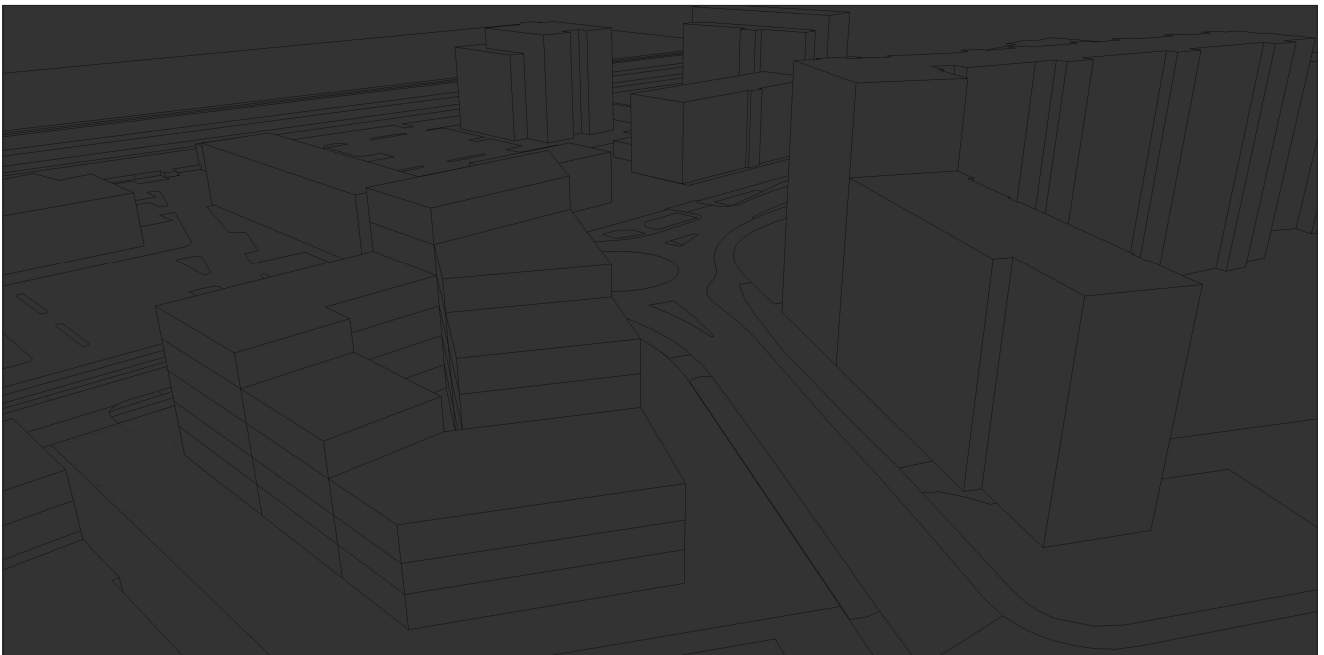
Fylgiskjöl: uppd. Yrki arkitekta ehf., dags. 1. júní 2017, skuggavarp Yrki arkitekta ehf., ódags. innsendar athugasemdir athugasemdir, minnisblað samgöngustjóra dags. 25. ágúst 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. nóvember 2017.



21. mars - 17:00



21. mars - 19:00

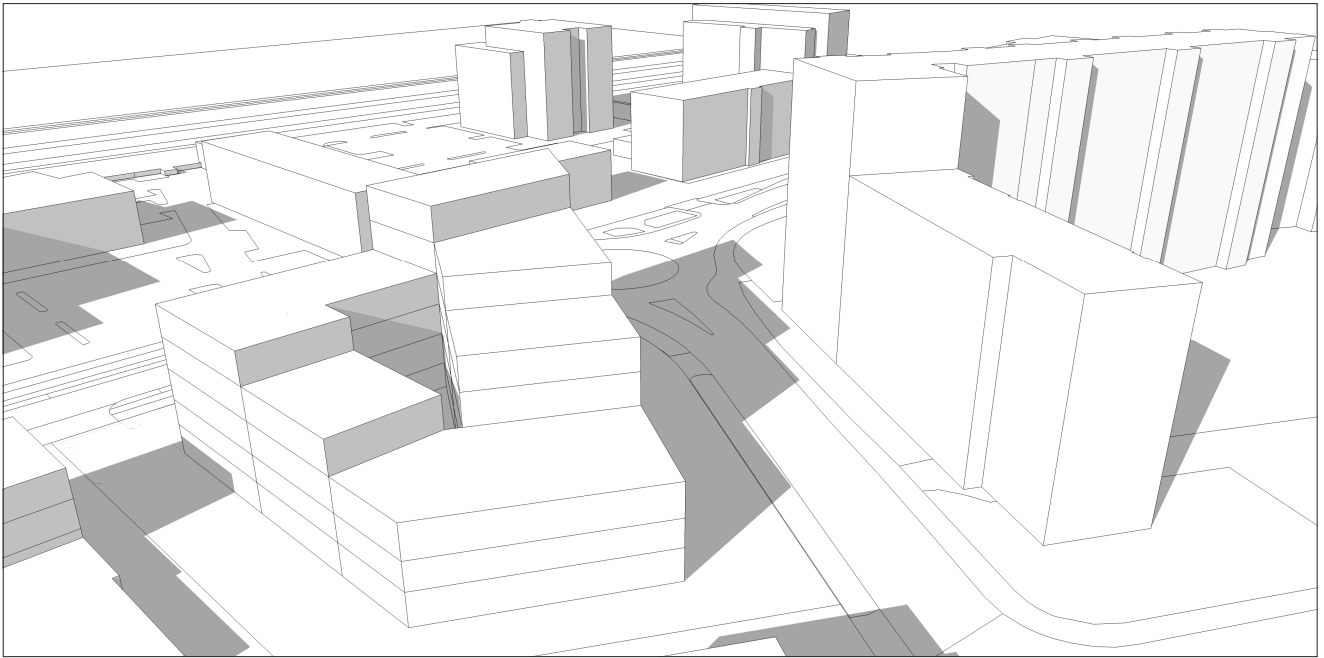


21. mars - 21:00

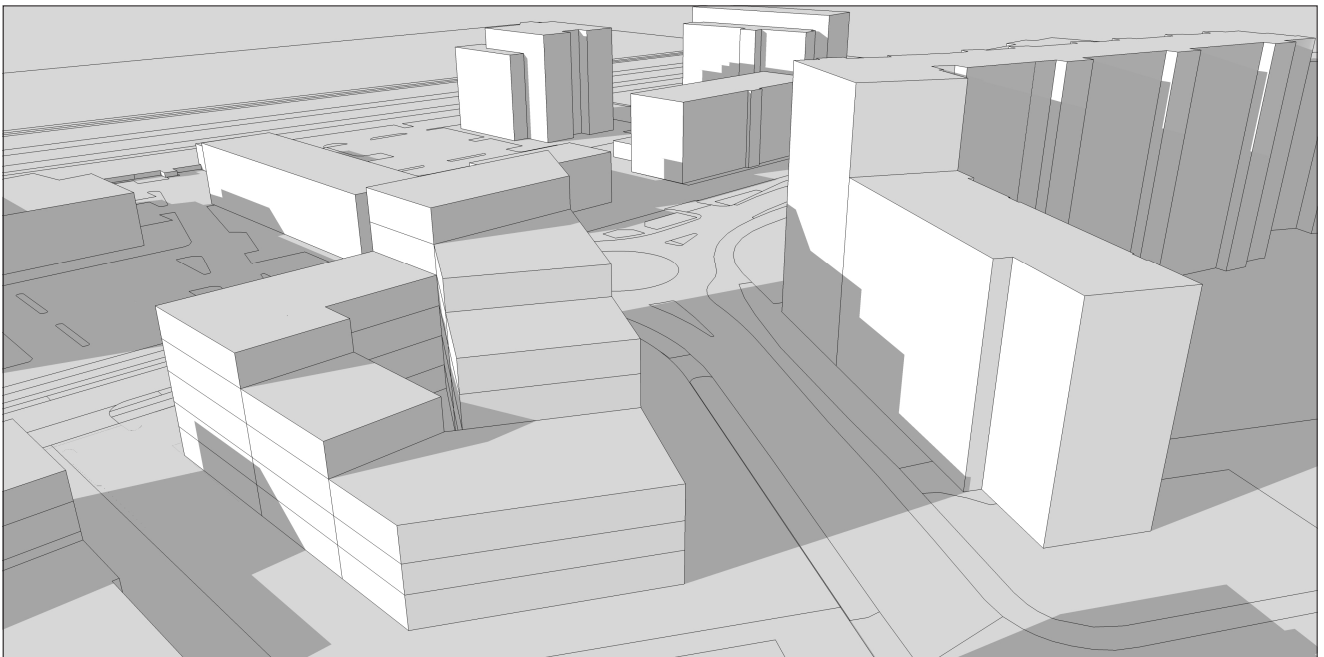


YRKI ARKITEKTAR

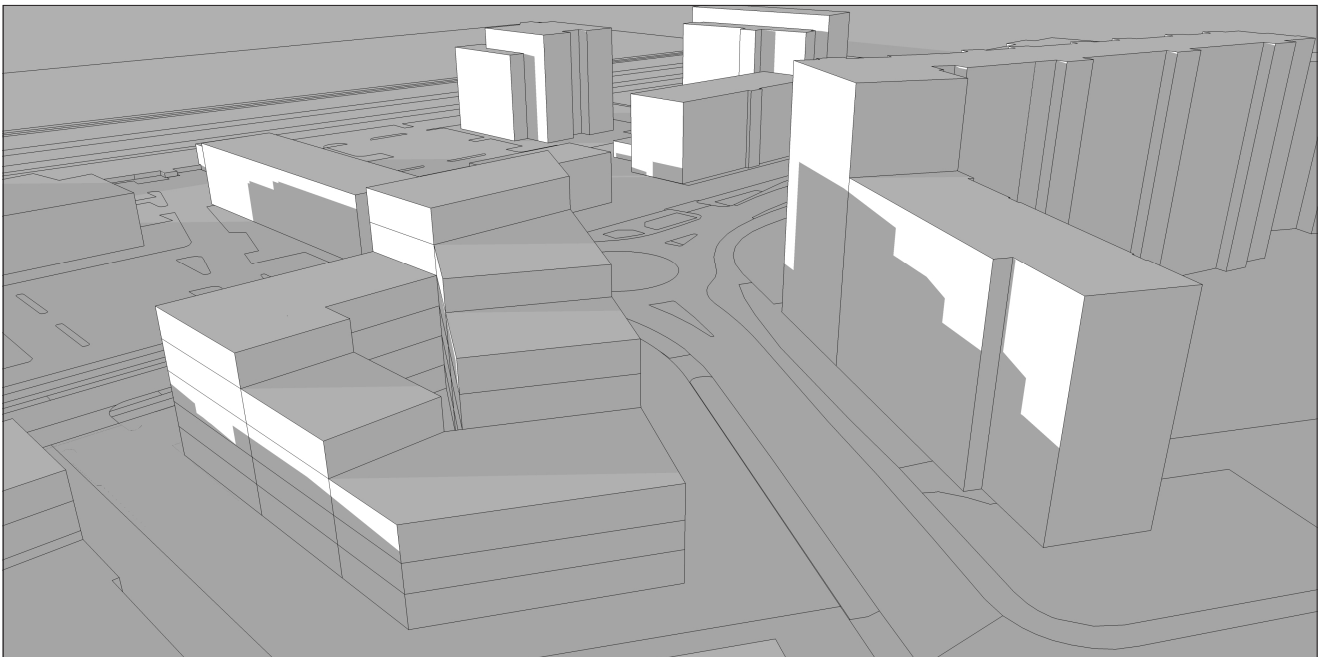
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109 Netfang: yrki@yrki.is
Höfundarréttur: Yrki arkitektar ehf.
Fjölföldun er dheimil án leyfis höfundar.



21. maí - 17:00



21. maí - 19:00

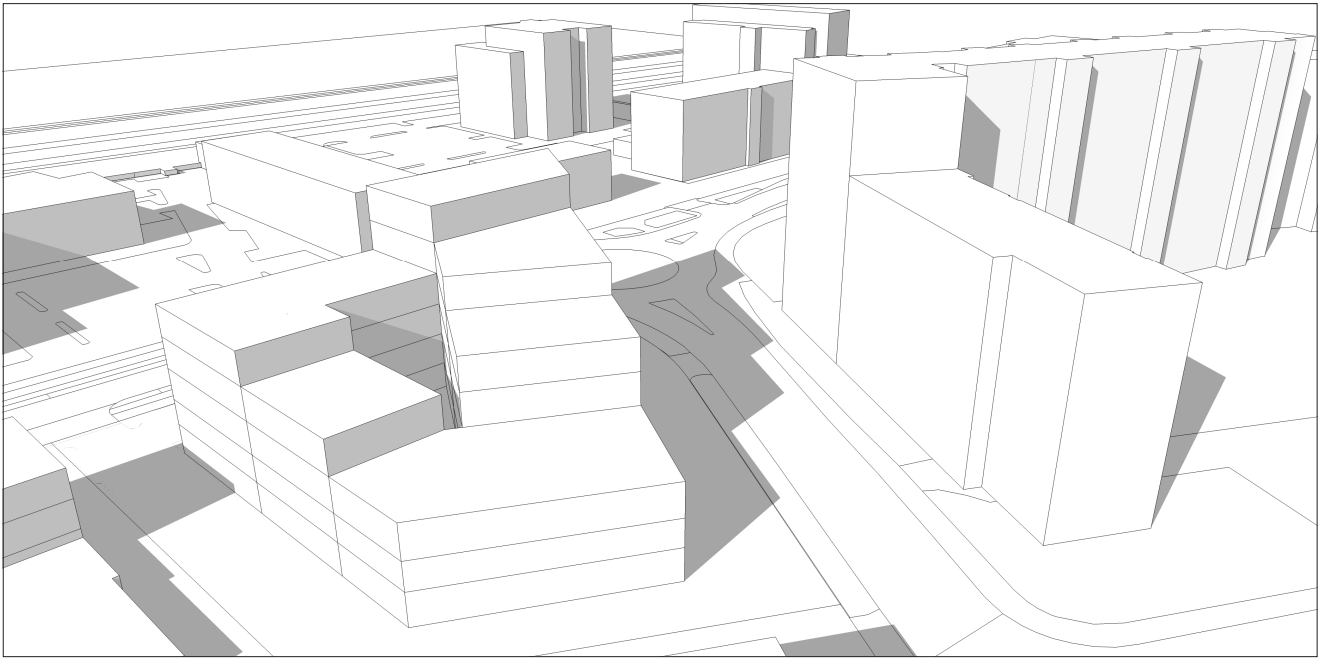


21. maí - 21:00

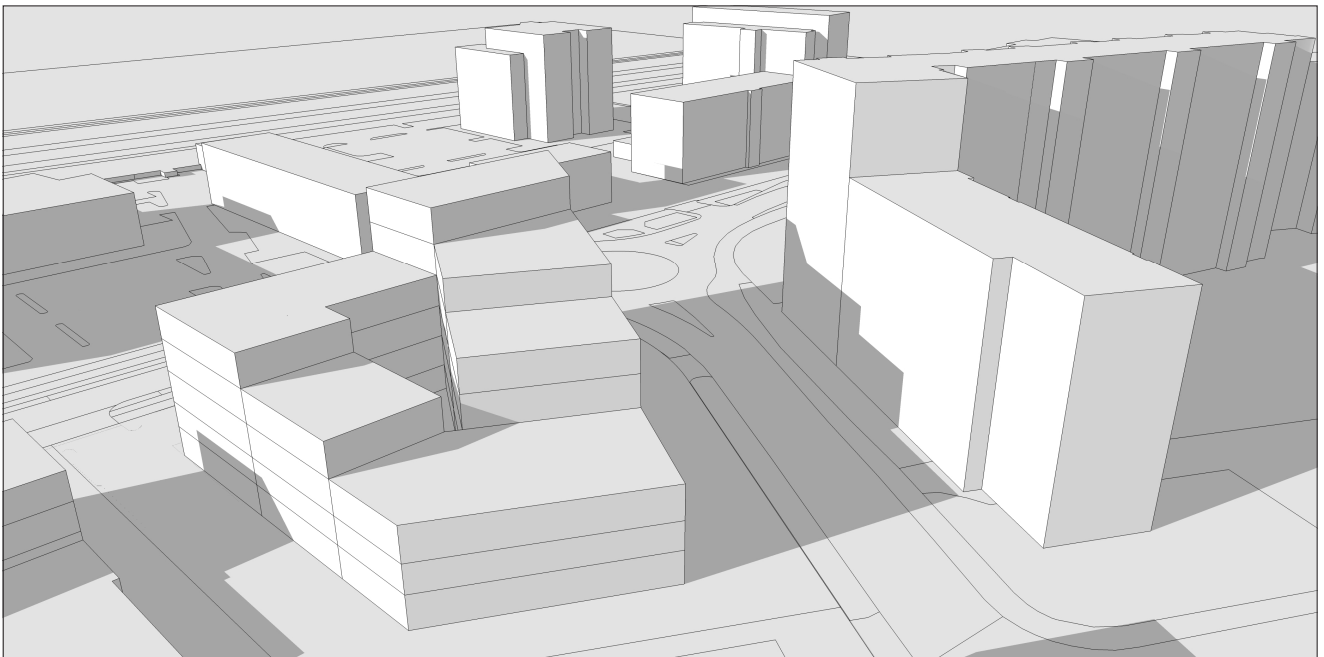


YRKI ARKITEKTAR

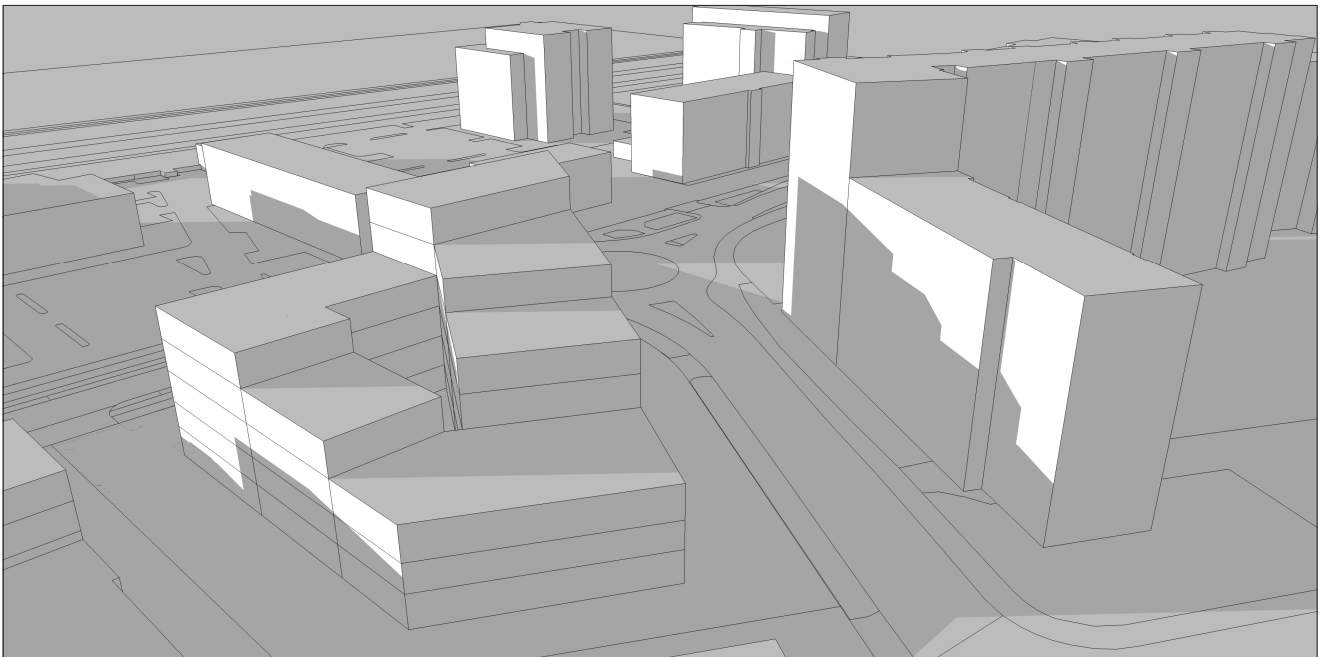
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík Sími: +354 552 6629
Kf: 560997-3109 Netfang: yrki@yrki.is
Höfundarréttur: Yrki arkitektar ehf.
Fjörföldun er dheimil án leyfis höfundar.



21. júní - 17:00



21. júní - 19:00



21. júní - 21:00



YRKI ARKITEKTAR

Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík Sími: +354 552 6629
Kf: 560997-3109 Netfang: yrki@yrki.is
Höfundarréttur: Yrki arkitektar ehf.
Fjörföldun er dheimil án leyfis höfundar.

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið, b.t. skipulagsfulltrúa, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Andmæli gegn breyttu deiliskipulagi á lóð nr. 24 við Borgartún.

Auglýst er deiliskipulagsbreyting á lóð nr. 24 við Borgartún – sjá uppdrátt Yrki arkitekta, dags. 1. júní 2017. Hið breytta deiliskipulag byggir á rammaskipulagi á reit sem afmarkast af Borgartúni, Nóatúni og Samtúni – lóðir nr. 18-24 við Borgartún og lóð nr. 4. við Nóatún. Þar er gert ráð fyrir umtalsverðri samnýtingu milli lóða svo sem tveggja hæða samfelldri neðanjarðarbílageymslu undir lóðum og miðlægum göngu- og hjólastíg eftir endilöngum reit. Svo yfirgripsmiklar breytingar á reitnum verða þó ekki gerðar nema með því að breyta allri starfsemi á innlóðum og rífa þar hús sem fyrir eru í fullri notkun.

Smith & Norland hf. rekur umsvifamikla starfsemi á reitnum. Auk húsakynna á lóð nr. 4 við Nóatún er skemman á baklóð Borgartúns 22 eign fyrirtækisins og er hún ómissandi þáttur í rekstri þess. Skemman er því ekki fól til niðurrifs. Núverandi skipulag lóða leyfir nokkuð greiða aðkomu með vörur að og frá húsakynnum fyrirtækisins, en hana má hvergi skerða. Göngu- og hjólastígur yfir baklóðir til almennra nota verður ekki lagður nema að athafnasvæði þar verði lagt af og að aðkomu að skemmumni í Borgartúni verði lokað. Engar áætlanir eru um að breyta starfsemi Smith & Norland, hvorki í Nóatúni 4 né Borgartúni 22 – en þær lóðir liggja saman á miðjum reit – og þar verður ekki fallist á neinar breytingar sem íþyngja starfseminni eða gera hana illmögulega.

Af ofanskráðu má ráða að ekki séu forsendur fyrir veigamiklum atriðum í rammaskipulaginu. Þar á meðal má ætla að hugmyndir um bílageymslu undir Borgartúni 22 og áform um samnýtingu baklóðar fyrir allan reitinn séu óraunhæfar.

Raunar má sjá fleiri hnökra í rammaskipulaginu þótt ekki komi þeir með beinum hætti við deiliskipulag í Borgartúni 24. Austasta íbúðarhúsalóðin sem fyrirhuguð er við Samtún, næst Nóatúni 4, leggur undir sig spildu (stgr. 1.221.004) sem er bílastæðalóð fyrir Borgartún 22. Vart verður sú ráðstöfun að veruleika án samráðs við lóðarhafa.

Auglýst skipulagsbreyting í Borgartúni 24 byggir á rammaskipulaginu, en þeir þættir rammaskipulagsins, sem gagnast eiga viðkomandi lóð, standast ekki nánari skoðun. Lóðin sjálf verður því að bera þá starfsemi sem þar fer fram, en það sem kann að skorta til þess að uppfylla markmið skipulagsbreytingarinnar verður ekki sótt á nágrannalóðir þeim til tjóns. Í þessu samhengi virðist fyrirhugað nýtingarhlutfall allt of hátt metið. Tvöföldun núverandi húsakynna væri kannski algjört hámark, en þá mætti hafa óyfirbyggða lóð eitthvað stærra og að líkindum mætti fækka bílastæðum á yfirborði lóðar og hafa þau samhangandi með aðskildri inn- og útkeyrslu. Fyrirhugað fyrirkomulag er íþyngjandi fyrir nágrannalóðir bæði við Borgartún og Nóatún.

Aðkoma að neðanjarðarbílageymslu er sett næst lóðarmörkum við Nóatún 4, eða við hlið inn- og útkeyrslu fyrir Smith & Norland sem þar hefur verið frá fyrstu tíð. Öndvert eru gatnamót Nóatúns og Sóltúns með vaxandi umferð. Þessu fyrirkomulagi er mótmælt, en með hóflegri stækkun mannvirkja í Borgartúni 24 ætti að vera unnt að koma þessari innkeyrslu betur fyrir.

Að öllu samanlögðu andmælir Smith & Norland auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðar nr. 24 við Borgartún. Sérstaklega er bent á að ekki verði byggt á rammaskipulaginu þar sem það er óraunhæft í veigamiklum atriðum.

Reykjavík, 12. september 2017,



F. h. Smith & Norland hf. Nóatúni 4, Gunnar S. Óskarsson arkitekt faí.

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Björn Axelsson
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Efni: Athugasemd við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún

Við lestur Skipulagslaga er ljóst að samráð við almenning og hagsmunir almennra borgara vega þungt þegar kemur að skipulagsmálum. Þetta kemur mjög skýrt fram stax í 1. grein bæði í c lið og einkum og sér í lagi d lið. Öllum má ljóst vera að lýðræðisleg vinnubrögð og þátttaka almennings í ákvarðanatöku um skipulagsmál er skýr ásetningur löggjafans. Í gegnum alla þætti laganna, hvort sem um er að ræða aðalskipulag, svæðisskipulag, deiliskipulag eða jafnvel framkvæmdaleyfi gengur þessi vilji löggjafans eins og rauður þráður allt til enda 57. greinar. Þessi ríka áhresla á íbúalýðræði og aðkomu íbúa að ákvarðanatöku í skipulagsmálum getur tæplega farið framhjá neinum sem les lögin og ætti undir engum kringumstæðum að fara framhjá embættismönnum og stjórnámálamönnum sem starfa við framkvæmd skipulagsmála.

Hlutverk stefnumótunar og skipulags

Sá sem áformar byggingaframkvæmdir í sveitarfélagi þarf að skilja og átta sig á því að ramminn sem umlykur framkvæmdina eru í meginatriðum aðalskipulag og deiliskipulag. Gerð bæði aðalskipulags og deiliskipulags er vel útskýrð í lögnum, en þar að auki veita lögin svigrúm til minni háttar breytinga án þess gerð sé krafa um jafn ítarlegan feril og við á við gerð bæði aðalskipulags og deiliskipulags. Út frá ásetningi löggjafans og anda laganna er aðkoma almennings og lögaðila sem hafa hagsmuna að gæta við stefnumótun í skipulagsmálum tryggð á skynsaman hátt. Það er síðan hlutverk stjórnámálanna sem leggja fram stefnumótun, framkvæmdaaðila sem vinna að uppbyggingu og embættismanna sem halda utanum ferlið og starfa í þágu og umboði almennings, að sjá til þess að aðkoma borgaranna sé í hávegum höfð. Annað getur tæplega talist í samræmi við lögin.

Víðtæk frávik Umhverfis- og skipulagsráðs frá Skipulagslögum

Með ofangreindri tillögu um breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Borgartún 24, aðdraganda hennar og samþykkt á fundi þann 7. júní 2017 hefur Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur ákveðið að víkja á grófan og alvarlegan hátt frá þessum meginanda laga um skipulagsmál. Þrátt fyrir að hafa sjálft hafið eðlilegan feril að nýju deiliskipulagi í nóvember 2014, með lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag fyrir reitinn sem Borgartún 24 stendur á, hefur ráðið ákveðið að ýta þeirri lýsingu til hliða til að gegna, að því er virðist, erinda og hagsmuna eins lóðarhafa. Þessi mikli forgangur og hagsmunagæsla eins lóðarhafa umfram aðra hagsmunaaðila og íbúa við reitinn herfur komið skýrt fram í máli embættismanna Reykjavíkurborgar. M.a. hefur öll vinna varðandi reitinn og lóðina Borgartún 24 farið fram á grundvelli Rammaskipulags. Rammaskipulagið er gríðarlega fyrirferðamikið plagg í allri

umræðu um reitinn og margoft hefur komið fram að embættismenn Reykjavíkur umgangast Rammaskipulagið sem “de facto” deiliskipulag. M.a. er Rammaskipulag fyrir reitinn birt á heimasíðu Reykjavíkur og látið þannig að því liggja að um “lögformegt” plagg og eðlilega stjórnýslu sé að ræða. Með þessum hætti hefur Reykjavíkurborg búið til sérstakt ferli langt fyrir utan lög og reglur, að því er virðist til að sneypa hjá ónæði og skarkala íbúðalýðræðis og eðlilegri þáttöku almennings og annarra hagsmunaaðila. Eins konar þeirra eigið “reykfullta bakherbergi” þar sem samið er um hluti eins og Reykjavíkurhús og fjárfamlög verktaka og framkvæmdaaðila til að framkvæma hluti á lóðinni, sem lögformlega tilheyrir sveitarfélaginu. Um þetta semur m.a. Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar sem virðist eiga fast sæti í ferlinu Rammaskipulag. M.a. hefur komið fram að eigandi lóðarinnar nr. 24 hefur samþykkt að leggja Reykjavíkurborg til auka 40 milljónir verði tillagan samþykkt.

Eins og allir vita sem lesa og kunna Skipulagslög er hugtakið Rammaskipulag ekki til í lögnum. Öll vinna kringum þessa tillögu hefur því farið fram utan við lög og reglur og er á engan hátt boðleg í nútímasamfélagi þar sem íbúalýðræði og þátttaka almennings er sett á oddinn. Allt hefur þetta rammaskipulagsvafstur á undanförunum misserum og árum farið fram fyrir luktum dyrum þar sem útvöldum aðilum er boðin þátttaka. Afurðin er síðan kynnt sem breyting á deiliskipulagi fyrir eina lóð sem á að keyra í gegn eins og um eðlilega deiliskipulagstillögu sé að ræða. Breyting á deiliskipulagi frá 1972 sem þar að auki getur undir engum kringumstæðum talist minni háttar, eins og lögin gera kröfu um.

Lýsing vegna deiliskipulags fyrir Borgartún 18 – 24 og Nóatún2 - 4

Í nóvember 2014 samþykkti Borgarráð lýsingu vegna deiliskipulags fyrir lóðirnar nr. 18 – 24 við Borgartún og Nóatún 2-4. Í frétt á heimsíðu Reykjavíkurborgar frá 25. nóvember 2014 kemur greinilega fram að “lýsingin sé fyrsta skref í deiliskipulagsferli sem ætlað er að styrkja götummynd Borgartúns og bæta borgarrýmin þar”. Sögulega séð hefur lýsing mikið vægi og leggur línurnar fyrir það sem koma skal. Ekki er algengt að mikil frávik verði frá lýsingu að lúkningu deiliskipulags. Þá ber að hafa í huga að lýsingin hefur staðið sem eina og mikilvægasta skjalið um áform Reykjavíkurborgar fyrir reitinn allt fram til dagsins í dag. Þ.e.a.s. fyrir almenna borgara og þá sem ekki höfðu aðgang að ferlinu Rammaskipulag. Lýsingin hefur þannig orðið grundvöllur að margflóknum ákvörðunum m.a. um fasteingakaup einstaklinga og samninga um atvinnustarfsemi. Hér verður líka að hafa í huga að gildandi deiliskipulag reitsins er frá 1972 og hefur Reykjavíkurborg þannig dregið lappirnar mjög alvarlega í að sinna reitnum með eðlilegum hætti. Allir sem ekki hafa haft aðgang að “samningaborði” Rammaskipulagsins hafa þannig ekki haft aðgang að neinum varðandi áform og ákvarðanir annað en ofangreinda lýsingu. Lýsingu sem hefur verið aðgengileg í tæplega þrjú ár á netinu og einmitt á sama tíma orðið viðamiklar breytingar á öllu umhverfi reitsins.

Athugasemd við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún

Á grundvelli þessarar upplýsinga vil ég sem íbúi í Mátratúni 17 gera alvarlegar athugasemdir við umrædda tillögu og tel að hún verði að vera í samræmi við ofangreinda lýsingu frá nóvember 2014.

Þá geri ég einnig athugasemd við að lögð sé fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi frá 1972 fyrir eina lóð á reit sem er þegar í lögu tímabæru deiliskipulagsferli. Í þessu samhengi held ég að allir sem eru læsir, að ekki sé talað um sérfræðinga á svið laga og réttar, geri sér grein fyrir að Reykjavíkurborg er bæði á gráu svæði og hálum ís varðandi þessa sérstöku meðferð sem lóðarhafinn að Borgartúni 24 er augljóslega að fá. Það er enginn möguleiki á að skilgreina þessa tillögu sem minni háttar breytingu á deiliskipulaginu frá 1972.

Einnig vil ég gera alvarlega athugasemd við notkun Reykjavíkurborgar á skipulagsbistarðnum Rammaskipulag og tel að embættismenn og nefndarmenn Umhverfis og skipulagsráðs séu komnir langt út fyrir ásetning löggjafans þegar kemur að íbúalýðræði og þátttöku almennings í ákvörðunum um skipulagsmál.

Hverjir eru á móti tillögunni og málsmeðferð Reykjavíkurborgar

Á undanförunum vikum og misserum hefur komið í ljós að íbúar í Mánatúni 7 – 17 gera alvarlegar athugasemdir við fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagi fyrir lóðina Borgartún 24. Einnig eigandi lóðarinnar Nóatún 2 - 4. Þá hafa eigendur lóðanna Borgartún 18 til 22 sett fram skýra andstöðu. Og síðast en ekki síst hafa íbúar Samtúns lýst mótstöðu við málið. Allir þessir aðilar umlykja lóðina Borgartún 24. Þá er aðeins einn málsaðili eftir sem er sáttur. Eigandi lóðarinnar Borgartún 24. Þetta hlýtur að vera umhugsunarefni fyrir alla sem að málinu koma og hafa áhuga á íbúalýðræði, ákvarðanatöku og virðingu fyrir samborgurunum.

Megin krafa

Það er mjög skýr krafa í þessu máli að haldið verði áfram með deiliskipulagið sem hófst í nóvember 2014 og það klárað í samræmi við Skipulagslög. Fram að því verði ekki gefið út byggingarleyfi fyrir neina lóð á reitnum. Mjög margir hafa notað lýsinguna sem grundvöll að ákvarðanatöku og treyst á heiðarleika Reykjavíkurborgar og margítrekaðar yfirlýsingar núverandi meirihluta um íbúðalýðræði. En íbúalýðræði er m.a. og ekki síst þátttaka almennings í mikilvægum skipulagsmálum um sitt eigið nærumhverfi og nær lengra en aðeins þátttaka í verkefninu Betri Reykjavík.

Að lokum óska ég sérstaklega eftir því að bréfið verði afent öllum nefndarmönnum, aðal- og varamönnum í Umhverfis- og skipulagsráði áður en nefndin tekur ákvörðun um framhald deiliskipulagstillögunnar Borgartún 24.

Einar Páll Svavarsson
Íbúi í Mánatúni 17
ainarpall@hiticeland.com
Sími: 8632139

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Borgartún 12-14

105 Reykjavík

Sent í almennum pósti og með tölvupósti á skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 15. september 2017

Efni: Athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi við Borgartún 24

Til LEX hefur leitað Mánatún 7-17 húsfélag, kt. 6503150570, Mánatúni 7, 105 Reykjavík („umbjóðandi minn“) og falið undirrituðum lögmanni að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum við tillögu Reykjavíkurborgar, dags. 1. júní 2017, að breytingu á deiliskipulagi Borgartúns, reitur 1.221. Tillöguna má rekja til áforma B24 ehf. um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóðinni Borgartún 24 í Reykjavík. Á lóðinni stendur í dag atvinnuhúsnæði en stefnt er að því að á henni verði blönduð byggð íbúða og þjónustu.

Vísað er til auglýsingar á heimasíðu Reykjavíkurborgar um framangreinda skipulagstillögu. Í auglýsingunni segir að á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 7. júní 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 15. júní 2017 hafi verið samþykkt að auglýsa, í samræmi við rammaskipulag samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 5. apríl 2017, tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún. Segir að í tillögunni felist breyting á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með allt að 65 íbúðum, lifandi jarðhæðir og bílastæði í bílakjallara. Lögð er áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið, mannlegan kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur. Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni og hækkun nýtingarhlutfalls á lóð úr 0,83 í 1,96. Nánar um tillöguna er vísað til til kynningargagna.

Veittur hefur verið frestur til að gera athugasemdir við tillöguna til og með 15. september 2017. Eftirfarandi eru athugasemdir umbjóðanda míns:

I.

Gildandi skipulag og fyrirhugaðar breytingar

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030) er skipulagssvæðið á miðsvæði M6a og þróunarsvæði Þ42.

Um miðsvæði M6a segir í aðalskipulaginu:

„Borgartún (M6a), Kirkjusandur (M6b). Fjármál og viðskipti (M6). Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótél, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta er heimil. Íbúðir eru heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka

matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt.“

Um þróunarsvæði Þ42 segir í aðalskipulaginu:

„Þ42 Borgartún. Miðsvæði (M6a). Gert ráð fyrir skrifstofum og fjölpætri verslun og þjónustu. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis um 50 þúsund fermetrar á skipulagstímabilinu“

Fyrir liggur tillaga að breytingu á aðalskipulagi nr. 12 frá 31. mars 2017 þar sem umrætt svæði er fært undir svokallaðan Borgartúnsreit 26. Um þann reit segir á bls. 8 í tillögunni:

„2. Borgartún (reitur 26; áður Bílanaustsreit). Afmörkun reits endurskilgreind þannig að hún nái til Borgartúnssvæðis milli Katrínartúns og Kringlumýrarbrautar. Reitir stækka um 11 ha. Heimild um íbúðir á svæðinu eru hækkuð úr 200 í 350. Fjölgun íbúða svæðinu, sem er í samræmi við markmið um blöndun byggðar, stafar bæði af aukningu byggingarmagns á svæðinu og umbreytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði.“

Á svæðinu er jafnframt í gildi deiliskipulag, „Skipulag á horni Samtúns og Nóatúns“, sem samþykkt var í borgarráði 19. október 1972 og afmarkast af Samtúni, Borgartúni og Nóatúni. Þar er gert ráð fyrir að hús á skipulagssvæðinu geti orðið allt að tvær hæðir. Síðan hafa verið samþykktar nokkrar breytingar á því, m.a. þann 8. maí 2001 að því er varðar Borgartún 24. Fólst breytingin í því að heimilt er að reisa allt að þriggja hæða hús á lóðinni, með hámarkshæð 13,180 m.

Meginbreytingartillögur fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu eru eftirfarandi:

1. Hámarks leyfileg hæð er aukin úr 2-3 hæðum í 5-7 hæðir.
2. Byggingarreitur á lóðinni er stækkaður og byggingarmagn aukið verulega, einkum vegna fjölgunar íbúða. Gert er ráð fyrir allt að 65 íbúðum.
3. Nýtingarhlutfall fer úr 0,83 í 1,88/1,96.
4. Atvinnuhúsnæði er breytt í íbúðarhúsnæði.
5. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir nýbyggingu með aðkeyrslu frá Nóatúni.

II.

Athugasemdir

Umbjóðandi minn mótmælir harðlega fyrirhuguðum skipulagsbreytingum og telur þær í andstöðu við lög og brjóta gegn lögvörðum hagsmunum íbúa Máнатúns 7-17. Verður nú gerð nánari grein fyrir röksemdum umbjóðanda míns:

1. Ekki er verið að deiliskipuleggja svæði sem myndar heildstæða einingu

Í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að gera skuli deiliskipulag fyrir „afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags.“ Í gr. 5.3.1 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir að deiliskipulag skuli að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda „heildstæða einingu“ eins og svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsaþyrpingu eða „annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag.“ Þá segir að í greinargerð skuli færð rök fyrir afmörkun skipulagssvæðisins.

Í máli þessu liggur fyrir lýsing vegna áforma um breytingar á deiliskipulagi Borgartúns 18-24 og Nóatúns 4., dags. 10. nóvember 2014. Athygli vekur í þessu samhengi að á bls. 4 í skipulagslýsingunni er aðdraganda og tilgangi skipulagsbreytingarinnar lýst með svohljóðandi hætti (áherslubreytingar LEX):

„Upphaflegt deiliskiplag [sic] fyrir reitinn, sem er heildstætt skipulagssvæði, er frá árinu 1973. Nokkuð langt er síðan það var gert og hefur margt breyst er byggðapróun varðar í borginni. Meðal annars hefur Borgartúnssvæðið breyst frá því að vera iðnaðarsvæði yfir í að vera blómlegt verslunar- og viðskiptasvæði í hjarta borgarinnar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á upphaflegu deiliskipulagi vegna óska eigenda um uppbyggingu sem ekki var í samræmi við það. Þær breytingar sem gerðar hafa verið hafa því **verið vegna framkomins þrýstings vegna framkvæmda en ekki vegna heildstæðrar stefnu um framtíðarsýn reitsins í því samhengi sem hann er í nú.** Í ljósi þess og þeirrar miklu uppbyggingar og endurskoðunar á deiliskipulagi sem hefur átt sér stað á Borgartúnssvæðinu **þykir því tímabært að þessi hluti svæðisins verði endurskoðaður miðað við breytta þróun og framtíðarsýn als [sic] svæðisins og í takt við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.** Eigendur að Borgartúni 24 hafa óskað eftir töluvert miklum uppbyggingarheimildum og **þykir því eðlilegt að endurskoða deiliskipulag reitsins í heild sinni enda er þessi reitur sá eini sem ekki hefur verið endurskoðaður á undanförunum árum.**“

Þá er eitt af yfirlýstum meginmarkmið deiliskipulagsins sagt vera að „flétta byggðina innan reitsins sem **eina heild** við byggðina við Borgartún og aðliggjandi byggð ekki síst í suður þar sem reiturinn snýr að smágerðri íbúðabyggð.“

Af framansögðu er ljóst að meginforsenda þess að breyta átti deiliskipulagi var að móta **heildstæða stefnu um framtíðarsýn reitsins** alls með hliðsjón af breyttri þróun og framtíðarsýn svæðisins. Sérstaklega er tekið fram að eðlilegt sé að endurskoða deiliskipulag reitsins **í heild sinni** þar sem langt er síðan skipulags reitsins var endurskoðað. Þá er gefið til kynna að hverfa eigi frá því að ráðast í breytingar á svæðinu vegna þrýstings frá einstökum lóðarhöfum. Það skýtur því verulega skökku við að í því deiliskipulagi sem nú er til auglýsingar skuli hafa verið horfið frá áformum um að uppfæra deiliskipulagið í heild sinni og þess í stað ákveðið að einskorða breytinguna við eina lóð innan deiliskipulagssvæðisins, þ.e. Borgartún 24. **Engar skýringar eru veittar á þessari stefnubreytingu í deiliskipulagstillögunni eða öðrum aðgengilegum gögnum.** Fær umbjóðandi minn ekki betur séð en að verið sé að láta undan þrýstingi frá einstökum lóðarhafum sem lýst hefur áhuga á umtalsverðri uppbyggingu á svæðinu. Í því samhengi bendir umbjóðandi minn á að það er í beinni andstöðu við grundvallarmarkmið skipulagslaga um gerð skipulaga í þágu almannahagsmuna að ganga erinda eins aðila við afmörkun deiliskipulagssvæðis, eins og virðist standa til í máli þessu.

Sé litið til meginreglu 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga og gr. 5.3.1 skipulagsreglugerðar, um að deiliskipulag skuli mynda heildstæða einingu, sem og þeirra stefnumiða sem lagt var af stað með í upphafi skipulagsvinnunnar, er ljóst að gera verður þá kröfu að færðar séu fram fullnægjandi skýringar fyrir því að rétt sé að takmarka skipulagsbreytinguna við lóð Borgartúns 24. Á það einkum við þegar haft er í huga að meginyfirbragð skipulagssvæðisins alls eru 2-3 hæða atvinnuhús, og mun því allt að 7 hæða bygging á lóð Borgartúns 24 skera sig verulega úr. Í því samhengi má jafnframt benda á að í fyrrnefndri skipulagslýsingu kom fram í kafla á bls. 6 um áherslu og viðfangsefni á skipulagssvæðinu hvað varðar götummynd Borgartúns yrði áhersla lögð á „3-5 hæða byggð (efsta hæðin inndregin“ en að öðru leyti myndi byggð innan reitsins lækka og taka mið af smágerðari byggð sunnan hans. Engar haldbærar skýringar hafa

verið veittar á því af hverju horfið var frá þessari megináherslu og ákveðið að auka hæðarfjölda um 2-4 hæðir. Þar sem engar skýringar liggja fyrir að þessu leyti verður að telja augljóst að umræddar breytingar eru hvorki reistar á málefnalegum sjónarmiðum né skipulagsrökum.

2. Ólögsmæt fráhvörf frá megináherslum og forsendum sem kynntar voru í skipulagslýsingu

Með vísan til þess sem að framan greinir gerir umbjóðandi minn jafnframt alvarlega athugasemd við að í fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu hafi verið horfið verið frá megináherslum og forsendum skipulagslýsingar frá 10. nóvember 2014 með jafn afgerandi hætti og raun ber vitni. Lýsing þessi var kynnt fyrir almenningi, m.a. á heimasíðu Reykjavíkurborgar, með auglýsingu dags. 25. nóvember 2014, sbr. áskilnað 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga og gr. 5.2.4. skipulagsreglugerðar.

Í 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga er mælt fyrir um skyldu sveitarstjórnar til að taka saman lýsingu þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst. Í lýsingunni á að koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hefur við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum, sbr. og 1. mgr. gr. 5.2.2. skipulagsreglugerðar. Einungis er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga, sbr. og 2. mgr. gr. 5.2.2. skipulagsreglugerðar.

Af athugasemdum í greinargerð við frumvarp til skipulagslaga má ráða að auglýsing skipulagslýsingar sé ætlað stuðla að því að vinna við gerð skipulagsáætlana sé unnin á gagnsæjan hátt allt frá upphafi þeirrar vinnu þegar skipulagstillagan er í mótnun. Með því er lögð áhersla á að íbúar og aðrir hagsmunaaðilar fái tækifæri til að kynna sér alveg frá upphafi hugmyndir sveitarfélaga að því skipulagi sem þau ætla að vinna að og þessir aðilar komi athugasemdum sínum á framfæri. Slík vinnubrögð stuðla að því að aflað sé víðtækra upplýsinga og sjónarmiða strax frá upphafi vinnu við gerð deiliskipulags. Ljóst er jafnframt að gerð skipulagslýsingar er mikilvægur þáttur í því að stuðla að réttaröryggi í meðferð skipulagsmála, að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana og tryggja faglegan undirbúning skipulagsáætlana, sbr. þau meginmarkmið skipulagslaga sem fram koma í 1. gr. skipulagslaga.

Með vísan til þess sem að framan greinir telja umbjóðendur mínir ljóst að Reykjavíkurborg er óheimilt að hverfa í meginatriðum frá þeim áherslum og forsendum skipulagsgerðar sem kynntar voru í skipulagslýsingu. Að öðrum kosti hafa íbúar Mánatúns 7-17 í raun verið sviptir lögsmætum rétti sínum til þess að eiga aðkomu að og gera athugasemdir við skipulagsgerð strax í upphafi, enda eru þær hugmyndir sem nú eru auglýstar allt annars eðlis en kynntar voru í skipulagslýsingu. Telur umbjóðandi minn ljóst að skipulagslýsingin frá 10. nóvember 2014 getur ekki talist lögsmætur grundvöllur fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu og að Reykjavíkurborg sé þar af leiðandi ekki stætt á því að samþykkja deiliskipulagstillöguna án þess að baki hennar liggi lögsmæt lýsing á skipulagsverkefninu, sbr. áskilnaður 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga.

Í þessu samhengi vill umbjóðandi minn jafnframt leggja áherslu á að þess eru mörg dæmi að íbúar Mánatúns 7-17 hafi sett sig í samband við Reykjavíkurborg til að kynna sér stefnumörkun borgarinnar í skipulagsmálum á svæðinu áður en þeir festu kaup á íbúðum sínum. Af hálfu Reykjavíkurborgar var íbúum bent á þágildandi skipulagsáætlanir og upplýst að í vinnslu væri

deiliskipulagstillaga á grundvelli tilvitnaðrar skipulagslýsingar. Höfðu íbúar því enga ástæðu til að ætla að horfið yrði frá markaðri skipulagsstefnu með jafn afgerandi hætti og raun ber vitni. Slíkt er ekki einnig verulega ósanngjarnt gagnvart íbúum Mánatúns 7-17 heldur beinlínis ólöglegt.

3. Breytingin skerðir grenndarhagsmuni íbúa Mánatúns

Umbjóðandi minn telur að reglur grenndar- og nábyliréttar valdi því að hin fyrirhugaða deiliskipulagsbreyting sé ólöglegt. Réttarreglur þær, sem eru ólögfestar, kveða á um að nágrenni verði að sætta sig við tiltekin óþægindi af nábyli við annan aðila, en um leið og óþægindin fari yfir ákveðin þolmörk séu þau orðin ólöglegt. Umbjóðendur mínir leggja jafnframt áherslu á að við skipulagsgerð er skipulagsyfirlöngum skylt að tryggja réttaröryggi einstaklinga og lögaðila þótt almannahagsmunir séu hafðir að leiðarljósi, sbr. 1. gr. skipulagslaga.

Ljóst er að hin umbrætta skipulagsbreyting mun hafa afgerandi áhrif fyrir alla íbúa Mánatúns 7-17, langt umfram það sem þeir máttu vænta samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Þannig mun skipulagstillagan hafa í för með verulega aukið skuggavarp og skert útsýni, mikla fjölgun íbúa svæðisins, gífurlega aukningu á umferð, aukinn ágang á bílastæði, auk annarra óþæginda sem fylgja uppbyggingu og auknum íbúafjölda á svæðinu. Þá er ótalið hið mikla ónæði á framkvæmdatíma sem óhjákvæmilega mun hljóta af framkvæmdum af þessari stærðargráðu. Allt þetta mun koma til með að rýra gæði og verðmæti eigna íbúa Mánatúns 7-17.

Þá verður að telja varhugavert að ráðast í svo umfangsmiklar framkvæmdir í þegar grónu hverfi án þess að rík skipulagsrök búi þar að baki. Leggja verður áherslu á að meginreglan er sú að skipulagsáætlanir eru bindandi, bæði fyrir stjórnvöld og almenning, um framtíðarnot tiltekins svæðis og er þeim almennt ætlaður langur gildistími. Hönnun og bygging mannvirkja sé m.a. gerð á forsendum sem fram komi í skipulagi og almenningur verði að geta treyst því að festa sé í framkvæmd þess. Bent er á í þessu samhengi að það er eitt af meginmarkmiðum skipulagslaga að tryggja fyrirsjáanleika og festu við skipulagsgerð, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 9. febrúar 2012 í máli nr. 12/2009, en þar sagði m.a. (áherslur LEX):

„Í skipulagðri byggð verða borgarar að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema að nauðsyn beri til. Verður því að gjalda varhug við því, m.a. með tilliti til fordæmisgildis, að ráðist sé í breytingar á deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, enda getur það raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu er deiliskipulagi er ætlað að skapa. Eiga þessi sjónarmið við þótt breyting á skipulagi hafi ekki veruleg grenndaráhrif.“

Samskonar sjónarmiða gættir jafnframt í fleiri úrskurðum nefndarinnar, sbr. t.d. úrskurði nefndarinnar frá 18. maí 2007 í máli nr. 31/2007 og 9. febrúar 2012 í máli nr. 12/2009. Í hinum fyrrnefnda úrskurði sagði m.a. (áherslubreyting LEX):

“Er deiliskipulag sem tekið hefur gildi bindandi fyrir stjórnvöld og borgara, sbr. 2. mgr. greinar 6.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Við úthlutun lóða á slíkum svæðum liggur þegar fyrir í deiliskipulagi hvaða heimildir eru fyrir hendi til nýtingar einstakra lóða og geta lóðarhafar ekki vænst þess að fyrri bragði að skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga á einstökum lóðum. Verða borgarar að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema að veigamiklar

ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Verður að gjalda varhug við því, m.a. með tilliti til fordæmisgildis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, enda geta slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa **og dregið úr þeirri festu er deiliskipulagi er ætlað að skapa.** Eiga þessi sjónarmið við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif. “

Þegar íbúar Mánatúns 7-17 festu kaup á íbúðum sínum gerðu þeir ráð fyrir því, í samræmi við þágildandi skipulagsáætlanir, að þeir myndu njóta þeirra gæða sem fylgir sólskini og fögru útsýni í vesturátt. Í einhverjum tilvikum er ljóst að þessi gæði höfðu veruleg áhrif til hækkunar á verðlag íbúða þegar gengið var til kaupa. Hin fyrirhugaða uppbygging yrði því verulega ósanngjörn í garð íbúa Mánatúns, enda gátu þeir ekki með nokkru móti séð fyrir að deiliskipulagi svæðisins yrði kollvarpað þannig að útsýni til vesturs myndi **hverfa** og skuggavarp **aukast verulega** frá því sem áður var. Þvert á móti máttu íbúar gera ráð fyrir því, miðað við núgildandi deiliskipulag, að uppbygging á svæðinu yrði tiltölulega hófsöm og að af henni myndi ekki hljótask mikið ónæði.

Með vísan til alls framangreinds telur umbjóðandi minn í ljós leitt ljóst að grenndaráhrif fyrirhugaðrar byggingar séu óviðunandi og valdi því að hin fyrirhugaða deiliskipulagsbreyting sé ólögumæt.

4. Skortur á fullnægjandi rannsókn

Samkvæmt 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga er skylt við gerð skipulagsáætlana að „gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á.“ Þessi skylda er jafnframt áréttuð í 5. mgr. 2.7. gr. skipulagsreglugerðar. Þrátt fyrir ótvíræða skyldu að þessu leyti **hefur sjáanlega ekki verið gerður sérstakur samanburður á þeim kostum sem til greina koma við uppbyggingu á lóð Borgartúns 24.** Telja umbjóðendur mínir einkum og sér í lagi ástæðu til að taka til nánari skoðunar og samanburðar hvort fækka megji íbúðum og lækka hæðarfjölda byggingarinnar, sbr. til hliðsjónar meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar og 12. gr. stjórnsýslulaga. Það er mat umbjóðanda míns, að bæði vegna sjónrænna áhrifa, hljóðmengunar, aukinnar umferðar og skuggavarps, hafi verið nauðsynlegt að taka til skoðunar áhrif af umfangsminni uppbyggingu. Var samkvæmt framansögðu skylt að taka aðra og vægari kosti til raunhæfrar skoðunar og samanburðar, enda slíkt nauðsynlegt til að unnt sé að taka upplýsta ákvörðun um besta skipulagsvalkostinn fyrir hverfið í heild sinni.

Þá verður aukinheldur að telja að umfjöllun í deiliskipulagstillögunni og fylgigögnum um líkleg áhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar sé verulega ábótavant, sbr. kröfur 12. gr. skipulagslaga og 1. mgr. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar. Í 1. mgr. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar er lögð sú skylda á sveitarfélög að meta meðal annars líkleg áhrif skipulagsáætlunar á landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, svipmót byggðar og fleiri umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Áætla skal áhrif af m.a. hávaða, umfangsmiklum mannvirkjum, mengun og lykt. Gera skal grein fyrir matinu og niðurstöðu þess í greinargerð deiliskipulagsins, sbr. 3. mgr. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar. Þá er jafnframt lögð sú skylda á sveitarfélög, að ef í ljós kemur að fyrirhuguð starfsemi getur haft neikvæð áhrif á umhverfið, skuli gera breytingar á deiliskipulagstillögunni til að draga úr hinum neikvæðu áhrifum eða rökstyðja af hverju það er ekki gert, sbr. 4. mgr. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar.

Verður nú nánar rökstutt að hvaða leyti umbjóðandi minn telur rannsókn samkvæmt framansögðu ábótavant:

4.1 Skuggavarp og útsýni

Líkt og að framan greinir leggja skipulagslög og skipulagsreglugerð þær skyldur á herðar sveitarfélaga að meta meðal annars líkleg áhrif skipulagsáætlunar á landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, svipmót byggðar og fleiri umhverfispætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Í þessu samhengi leggur umbjóðandi minn áherslu á að **alfarið skortir að metin hafi verið líkleg áhrif uppbyggingarinnar á útsýni frá Mánatúni 7-17 og verulega skortir á að skuggavarp hafi verið metið með fullnægjandi hætti.**

Hvað skuggavarið varðar sérstaklega er vísað til gagna Yrki arkitekta um skuggavörp sem kynnt voru á kynningarfundum með fulltrúum Reykjavíkurborgar vegna deiliskipulagstillögunnar miðvikudaginn 16. ágúst. Tilvitnuð gögn sýna reiknað skuggavarp kl. 09:00, 13:00, 17:00 19:00 og 21:00 dagana 21. mars, 21. maí og 21. júní. Þann 6. september bætist við skuggavarp fyrir október en óskað hafði verið eftir að jafnframt yrði unnið skuggavarp fyrir september og desember. Að mati umbjóðanda míns eru þessar myndir alls ófullnægjandi þar sem verulega skortir myndir af því skuggavari sem vænta má á öðrum tímum sólarhrings og aðra mánuði ársins. Í því samhengi má benda á þá alþekktu staðreynd að um vetrarmánuði, þegar öll sólarbirta er sérstaklega kærkomin, er sól lágt á lofti og skuggavarp þ.a.l. töluvert meira. Í þessu samhengi leggur umbjóðandi minn áherslu á að verulega skorti á að metin hafi verið líkleg áhrif af tilfærslu byggingar á lóðinni Borgartún 24 fram að Nóatúni á skuggamyndun. Þá má öllum vera ljóst að áhrif tveggja hæða á horni hússins við Borgartún 24 eru veruleg þegar kemur að skugga. Bæði þessi atriði, aukið byggingarmagn að Nóatúni og hækkun hússins, eru því líkleg til að hafa alvarleg áhrif miðað við þær væntingar sem lýsing að nýju deiliskipulagi fyrir reitinn gaf tilefni til að ætla.

Má því vænta mun meira skuggavarps yfir Mánatún en framlagðar skuggavarpsmyndir gefa til kynna. Umbjóðandi minn telur nauðsynlegt að ítarlegra skuggavarp yrði unnið því að öðru leyti fái ekki heildstæð mynd af þeim áhrifum sem fyrirhuguð uppbygging mun koma til með að hafa á hagsmuni íbúa Mánatúns 7-17.

4.2 Umferðar- og samgöngumál

Í gr. 5.3.2.5. skipulagsreglugerðar er sérstaklega vikið að því að taka verði á **umferðar- og samgöngumálum** við gerð deiliskipulags. Í ákvæðinu segir að við deiliskipulag svæða í þéttbýli skuli gera grein fyrir því samgöngukerfi sem fyrir er og fyrirhugað er samkvæmt aðalskipulagi. Þá skuli gera grein fyrir frekari stefnumörkun varðandi útfærslu gatnakerfis, tegund gagna, bílastæði o.s.frv.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur staðfest mikilvægi þess að umferðarmál séu skoðuð með ígrunduðum hætti þegar vinna á að gerð deiliskipulags. Hefur úrskurðarnefndin lagt áherslu á að slíkt sé í samræmi við þá skyldu stjórnvalda að undirbúa og rannsaka mál nægjanlega, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þannig segir m.a. í úrskurði nefndarinnar frá 13. apríl 2012 í máli nr. 10/2012 (áherslubreyting LEX):

„Úrskurðarnefndin telur enn fremur að skort hafi á að gætt væri rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 við undirbúning málsins [...] **Jafnframt skorti á að gerð væri könnun á áhrifum hinnar umdeildu breytingar á umferð og bílastæðakröfu á svæðinu áður en hin kærða ákvörðun var tekin, en þessir þættir snerta m.a. lögvarða hagsmuni kæranda.**“

Nánast ekkert er fjallað um áhrif uppbyggingar á umferð, staðbundin áhrif og flæði á einstökum götum, hljóðvist og loftgæði í greinargerð með deiliskipulagstillögu fyrir Borgartún 24. Um væntanleg áhrif segir einvörðungu í kafla 03 *Umhverfisáhrif* að gera megi ráð fyrir „einhverri aukinni umferð á svæðinu“ en að nákvæm aukning sé „óljós“. Þá er örfáum orðum farið um aðkomu að lóðinni og umferðarspá fyrir árið 2024 í kafla 02.03 *Umferð*. Að mati umbjóðanda míns fer fjarri að gerð sé fullnægjandi grein fyrir því hvaða áhrif fyrirhugaðar breytingar muni hafa á umferð og flutningsgetu gatnakerfis á svæðinu.

Hvað varðar bílastæðamál má benda á að fjölbreytt atvinnustarfsemi er í Borgartúninu og koma flestir sem eiga erindi þangað á bílum og leggja í þau fáu stæði sem nú eru við Borgartún. Með vísan til þess hve fá bílastæði eru fyrirhuguð við Borgartún 24, þ.e. einungis eitt stæði á hverja 120 fm² íbúðarhúsnæðis og 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis, og þess bílastæðaskorts sem þegar er til staðar á svæðinu, er verulega hætt við því að íbúar í Borgartúni 24 muni leggja í þau bílastæði sem nú eru á lóð Mánatúns og auka enn frekar á bílastæðavandann þar. Ekkert sýnilegt mat hefur verið lagt á þennan þátt málsins.

4.3 Hljóð- og loftmengun

Engin tilraun hefur verið gerð til að meta áhrif loftmengunar sem hlýst af inn- og útkeyrslu í fyrirhugaðan bílakjallara Borgartúns 24. Bent er á að loftinntak fyrir Mánatún 17 er 30 til 40 metrum frá fyrirhuguðum rampi að bílakjallara þar sem gert er ráð fyrir fjölda bílastæða. Jafnframt má gera ráð fyrir aukinni hljóðmengun bæði samfara aukinni bílaumferð og aukinni atvinnustarfsemi á jarðhæð. Enn fremur er fyrirsjáanlegt að veruleg ljósmengun muni skapast á íbúðir í Mánatúni 17, einkum þegar bílar koma út úr bílakjallara þegar myrkur er.

* * *

Umbjóðendur mínir telja af framansögðu augljóst að skipulagsyfirvöld hafa ekki rannsakað með fullnægjandi hætti möguleg grenndaráhrif á svæðinu. Um er að ræða umfangsmikla uppbyggingu og mannvirki sem hafa ótvírætt neikvæð áhrif á nærliggjandi umhverfi og er því rétt að eyða öllum vafa um það hver raunveruleg umhverfisáhrif á framkvæmdinni munu koma til með að vera.

Með vísan til alls framangreinds er augljóst að Reykjavíkurborg þarf að rannsaka nánar hvaða áhrif hin umþrætta deiliskipulagsbreyting mun koma til með að hafa á skuggavarp, útsýni, umferð og bílastæðamál við Borgartún áður en lengra er haldið með skipulagsbreytinguna. Verði það ekki gert telja umbjóðendur mínir ljóst að Reykjavíkurborg hefur brotið gegn framangreindum reglum skipulagsréttar og rannsóknarreglu stjórnsýsluréttar, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga. Leggja verður áherslu á að í rannsóknarreglunni fest m.a. að stjórnvald verður að **undirbúa mál og rannsaka** með það að markmiði að afla nauðsynlegra upplýsinga **áður en stjórnvaldsákvörðun er tekin**, sbr. athugasemdir með 10. gr. frumvarps þess er varð að stjórnsýslulögum.

5. Aðrar athugasemdir

Auk framangreindra athugasemda vill umbjóðandi minn koma eftirfarandi á framfæri:

- Í kafla 04.02 *Lýsing á breytingunni* er nýtingarhlutfall á lóð sagt hækka úr 0,83 í 1,96. Í skilmála töflu á bls. 2 er nýtingarhlutfall ofanjarðar hins vegar sagt hækka úr 0,83 í 1,88. Óljóst er hvort til stendur að hækka nýtingarhlutfallið í 1,88 eða 1,96.
- Á bls. 5 í skipulagslýsingu er nýtingarhlutfall á lóð Borgartúns 24 sagt vera 0,64 en í deiliskipulagstillögunni sjálft er það sagt vera 0,83. Óljóst er hvor talan er rétt.
- Alfarið skortir á að kveðið sé á um hæðartakmarkanir bygginga í metrum talið.
- Gera verður alvarlegar athugasemdir við að umfjöllun um neikvæð áhrif af deiliskipulagsbreytingunni skuli einskorðuð við „einhverja aukna umferð“, eins og það er orðað í greinargerð. Þykir umbjóðanda mínum að með því sé gert lítið úr öðrum neikvæðum áhrifum sem eru ekki síður líkleg til að hafa áhrif á hagsmuni íbúa Máнатúns 7-17.
- Gera verður alvarlega athugasemdir við að Reykjavíkurborg skuli gera samkomulag við lóðarhafa Borgartúns 24, B24 ehf., um fyrirhugaða uppbyggingu á Borgartúni 24, þar sem m.a. er samið er um deiliskipulagsgerð og greiðslur vegna hlutdeildar í innviðakostnaði, áður en frestur til að gera athugasemdir við deiliskipulagstillöguna er liðinn. Slíkt dregur auðsýnilega úr trausti almennings á því að athugasemdir sem umbjóðandi minn og aðrir hafa fært fram í málinu til þessa verði yfirfarnar með óhlutdrægum hætti.
- Ófullnægjandi samráð hefur verið haft við íbúa sem hagsmuna eiga að gæta og íbúalýðræði hefur verið virt að vettugi. Kynningar hafa verið ófullnægjandi.
- Í deiliskipulagstillögunni er vitnað til rammaskipulags fyrir reitinn. Umbjóðandi minn vill af því tilefni leggja áherslu á að rammaskipulag hefur ekkert lögformlegt gildi. Þá virðast teikningar í tilvitnuðu rammaskipulagi vera bjagaðar og sýna ekki rétt hlutföll.
- Í deiliskipulagstillögunni segir að reynt hafi verið að lágmarka skuggavarp á byggð sunnan hins deiliskipulagða reits. Ekkert er hins vegar minnst á það að leitast hafi verið við að lágmarka skuggavarp til austurs á Máнатún 7-17.
- Vísað er til bréfs sem lóðarhafar Borgartúns 18 og 20 sendu skipulagsfulltrúanum í Reykjavík, dags. 28. desember 2016. Í bréfinu kemur fram að þeir telji ekki rétt að fara í frekari deiliskipulagsvinnu fyrir Borgartún 18 - 24 á þeim tímapunkti. Athugasemdir eru því gerðar við að deiliskipulagstillagan ráðgeri að keyrt sé í bílakjallara frá Borgartúni milli Borgartúns 18 og 20.
- Rétt er að taka fram að eigendur Nóatúns 4 og Borgartúns 22 hafa jafnframt lýst sig ósammála auglýstu deiliskipulagi.

III.

Lokaorð

Af framansögðu er ljóst að sú uppbygging sem fyrirhuguð er á svæðinu mun koma til með að hafa umtalsverð gæðaráhrif í för með sér fyrir íbúa Máнатúns 7-17, umfram sem þeim verður gert að sæta samkvæmt nábylisrétti. Í Máнатúni 7-17 eru 90 íbúðir og gera má ráð fyrir að m.a. aukið skuggavarp, skert útsýni og aukin umferð muni koma til með að hafa áhrif á velflesta

íbúa. Sérstaklega má benda á að 18 íbúðir hafa eingöngu svalir út að Nóatúni þar sem áhrifa skuggavarps og skerts útsýnis mun einna helst gæta.

Þá bendir ýmislegt til þess að áhrif deiliskipulagstillögunnar á umferðar- og samgöngumál, útsýni og skuggavarp hafi ekki verið rannsökuð með nægjanlega ígrunduðum hætti. Virðist Reykjavíkurborg ætla sér að drífa hina umþrættu skipulagstillögu í gegn til samþykktar, til hagsbóta fyrir einstakan lóðarhafa, án þess að skeyta með fullnægjandi hætti um grenndarhagsmuni, rannsóknar- og meðalhófsreglu stjórnsýslulaga, ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Samkvæmt öllu framangreindu er skorað á Reykjavíkurborg að endurskoða hina umþrættu deiliskipulagstillögu og hefja skipulagsferlið að nýju á grundvelli fyrirliggjandi skipulagslýsingar frá 10. nóvember 2014. Fyrir er ekki unnt að samþykkja deiliskipulagsbreytingu á svæðinu.

Hjálagt athugasemdum þessum er mótmælalisti undirritaður af íbúum Máнатúns 7-17. Umbjóðandi minn óskar eftir því að athugasemdir þessar og mótmælalisti verði kynnt nefndarmönnum í umhverfis- og skipulagsráði og verði fylgiskjöl í gögnum málsins.

Nái deiliskipulagstillagan óbreytt fram að ganga áskilur umbjóðandi minn sér rétt til að leita allra leiða til að fá deiliskipulagið ógilt. Enn fremur áskilja eigendur séreignarhluta sér rétt til skaðabóta vegna fyrirsjáanlegrar rýmnunar á verði fasteigna íbúa Máнатúns, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Undirritaður veitir fúslega frekari upplýsingar og áskilinn er réttur til þess að koma á framfæri frekari athugasemdum og/eða andmælum á síðari stigum þessa máls og eftir því sem tilefni kann að gefast til.

Virðingarfyllst,



Arnar Þór Stefánsson hrl.

Fylgiskjöl:

1. Undirskriftarlisti íbúa Máнатúns 7-17.

Mánatún 7 í Reykjavík

Undirrituð mótælum harðlega þegar auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 24 við Borgartún í Reykjavík samanber athugasemdir húsfélagsins Mánatúni 7 - 17 dagsettar 15. september 2017. Undirskriftalisti þessi er fylgiskjal með framangreindum athugasemdum.

Dagný Tinsdóttir 160176-3189
Þorunn Þorgrýja Motta 300137-2299
Hljóga Þorgrýja Motta 300137-2379
Vildis Lattarsdóttir 060933 2199
Þórdís Sveinsd. 180344-2769
Grönn Póly Guð. 070453-5099
Sigrún Sigmarsdóttir 030752-3419
Sélfur Karlsson 120647-4909
Helma h. Valdimarsson 200286-2949
Jana Brita Björnsd 020189 2829

Mánatún 9 í Reykjavík

Undirrituð mótmælum harðlega þegar auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 24 við Borgartún í Reykjavík samanber athugasemdir húsfélagsins Mánatúni 7 - 17 dagsettar 15. september 2017. Undirskriftalisti þessi er fylgiskjal með framangreindum athugasemdum.

Sigv. Blöndal 104 kt-200683139
Jóna K Rafnss 504 081060-2079
Stefán H. Þurpjalpsson 304
Gunnar H. Guðmundsson 603 kt. 310142-2719
Henni Gunnar 404 251187-3129
Aðalheiður Sigráðadóttir 603 kt. 200743.4159
Hildís Rut Heinsdóttir 404 210690-2719
Þundur Þ. Þórunn 203 060753-2109

Mánatún 11 í Reykjavík

Undirrituð mótmælum harðlega þegar auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 24 við Borgartún í Reykjavík samanber athugasemdir húsfélagsins Mánatúni 7 - 17 dagsettar 15. september 2017. Undirskriftalisti þessi er fylgiskjal með framangreindum athugasemdum.

Ólaf Eira Ólafsdóttir	220250-7419	íbúð	406
Þri Bergmann Finnm.	070649-7999	"	406
Ólafur G. Pálsson	110445-3269	-11-	106
Ámpjörð Guðmundsd.	251142-2899	-11-	206
Hafsteinn Davíðsson	110557-5319	-11-	205
Marta Arnad.	250556-5029	-	205
Jóna Þórh.	040362-3639		306
Steinþór Bergsson	030562 2169	—	306
Óyda Sigrímsdóttir	280282-4569	-11-	506
Skúli Arason	040877-5849	-11-	506
Pau B. S.	020164-2129	-1-	505
Ellyrún Guðmundsdóttir	200942-3539	-11-	606
Sigríður Þýstiusdóttir	071061-3969	-11-	605
Kristín Sig	120366-3359	-11-	706

Mánatún 13 í Reykjavík

Undirrituð mótmælum harðlega þegar auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 24 við Borgartún í Reykjavík samanber athugasemdir húsfélagsins Mánatúni 7 - 17 dagsettar 15. september 2017. Undirskriftalisti þessi er fylgiskjal með framangreindum athugasemdum.

- 108 Þósa Kjálansdóttir 010347-2979
- - - Jón Eij. Karlsson 140746-3719
- 107 Hrafnhildur Threusdóttir 110553 5525
- 209 Ragnheiður Lárusdóttir kt. 18.07.42.2559
- 209 Árnýbjörg Þorvaldsdóttir tel. 0102394949
- 208 Herdís Guðmundsdóttir kt 311086-3169
- 208 Anna Soffía Magnúsdóttir kt. 210286-3069
- 207 Þýrra Þórunn kt. 170142-3659
- 307 Sveinbjörn F. WASSON kt. 070568.3579
- 307 Elizabeth Putman kt. 230382-2049
- 508 Elísabet Þorvaldsd. W: 1401586079
- 508 Margrét Kjálansdóttir W: 140826 3759
- 507 Margaryda Rumba KT: 300897-3479
- 308 Kristinn Karlsson kt. 060645-2569
- 308 Kristín Bergsdóttir kt. 081245-4289.

Mánatún 13 í Reykjavík

Undirrituð mótmælum harðlega þegar auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 24 við Borgartún í Reykjavík samanber athugasemdir húsfélagsins Mánatúni 7 - 17 dagsettar 15. september 2017. Undirskriftalisti þessi er fylgiskjal með framangreindum athugasemdum.

Adals fránn Skúpaþinn, kt. 100661-6409, íb. 708
Birna Þorvaldsson, 021155-3659, íb. 708
Elisa Þórg Sveinsd., 220388-2209, íb. 707
GÍSLI KRISTJÁNSSON, 290381-3589, íb. 607
Tinna María, 230979-2199, íb. 607
Hjónaband 140462-7999 609
Erlingur Guðsson 031193-3469 609
Sandra Rós Hrefna Jónsdóttir 010490-2949 608
Lárus Sveinbjörn 041150-4919 902
Rannhildur Sigrún Ólafsdóttir 0705703439 901

Mánatún 13 í Reykjavík

Undirrituð mötælum harðlega þegar auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 24 við Borgarún í Reykjavík samanber athugasemdir húsfélagsins Mánatúni 7 - 17 dagsettar 15. september 2017. Undirskrifalisti þessi er fylgiskjal með framangreindum athugasemdum.

Eftir B. Steinarhótt 290455-32583
Lafur Sveinsson, 130850 5009
Mánatún 13 - lóð 5009

Mánatún 13 í Reykjavík

Undirrituð mótælum harðlega þegar auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 24 við Borgartún í Reykjavík samanber athugasemdir húsfélagsins Mánatúni 7 - 17 dagsettar 15. september 2017. Undirskriftalisti þessi er fylgiskjal með framangreindum athugasemdum.

Mariá H. Svarasdóttir kt. 290365-3419 íbúð 808.
Sigurður R. Rafnsson kt. 281265-5399 íb. 808
Jonas Pjetur Björnsson kt. 230194-2629

Mánatún 15 í Reykjavík

Undirrituð mótmælum harðlega þegar auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 24 við Borgartún í Reykjavík samanber athugasemdir húsfélagsins Mánatúni 7-17 dagsettar 15. september 2017. Undirskriftalisti þessi er fylgiskjal með framangreindum athugasemdum.

	ht	skúð
Björn Hermannsson	260858- 4949 ²⁷⁰⁹	2 10
Bussla Njalsdóttir	281258-4949	2 10
Simon S. Músson	300146-2529	4 11
Guðrún	210673-2299	5 11
Höskuldur Ólafsson	0361663459	2 11
Þórunn Sigrún	020553-4059	1 42
Kristján Þór Jónsson	230565-5549	4 10
Ólafur Reynisson	140767-4419	6 10
Emilíja Pálsson	040761-5949	5 10
John Nu	311061-8019	5 10
S. Halldór	150963-3469	6 11
Ásta Gunder Helgadóttir	050564-7469	3 11
Jóhann Einar Björnsson	051194-2179	2 10

Mánatún 17 í Reykjavík

Undirrituð mótmælum harðlega þegar auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 24 við Borgartún í Reykjavík samanber athugasemdir húsfélagsins Mánatúni 7 - 17 dagsettar 15. september 2017. Undirskriftalisti þessi er fylgiskjal með framangreindum athugasemdum.

Mattildur Sveinsson 121154-5799 612
Skúli Þor Bjarnason 060473-5080 612
150649-3749 612
110256-3539 - #613
Einfæður
Sigrún Auðadóttir 010358-4699 - #613.
Hjón E. Helgason 810544-3619 - #513
'Arís' Arnúsdóttir 020646-3499 #513
Jakob meir 250553-2189 #512
Sigrún Snævarr 140951-4559 - 512
VILDZG TOFFADOTTIR 010666-3689 - 413
Kolbrunn Jónsson 050452-2129 # 413
Kolbrunn Jónsdóttir 261256-2159 # 214
Haraldur Gunnarsson 1003648819 # 214
Sigríður Jónsdóttir 070844-4279 # 313
Alta P. Halldóttir 060163-2519 # 314
Guðrún Halldóttir 110562-5359 # 314
Sigrún Halldóttir 250863-5279 # 111
Olga Lúga Ólafsd. 290886-2609
f-59 041186-2759

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Boðsent og sent með tölvupósti á skipulag@reykjavik.is

Reykjavík 15. september 2017

Efni: Mótmæli og athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún í Reykjavík.

Undirritaður Geir Sigurðsson mótmæli harðlega auglýstu nýju deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún í Reykjavík.

Ég tel að ekki sé gætt meðalhófs, verið sé að brjóta lög í skipulagsferlinu og beita mig valdniðslu. Þessu til rökstuðnings vísa ég á athugasemda Húsfélagsins Máнатún 7 – 17 dagsetta 15.september 2017 sem er undirrituð af Arnari Þór Stefánssyni hrl.

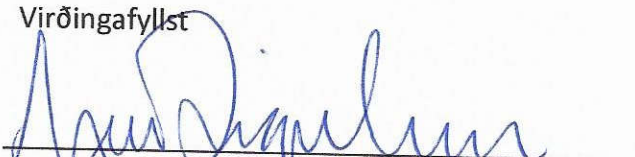
Ég geri tvær alvarlegar athugasemdir við auglýst nýtt deiliskipulag sbr. hér að framan:

- a) Hækkun byggingar í 7 hæðir við Borgartún í stað 5 hæða húss með inndreginni 5.hæð sbr. núverandi lýsingu.
- b) Að bygging skv. nýju deiliskipulagi nái út að horni Nóatúns og Borgartúns.

Lít ég svo á að verið sé að taka af mér útsýni og birtu án þess að boðnar séu fjárhagsbætur og það afhent eigendum Borgartúns 24 án endurgjalds.

Ég geri fyrirvara um lögmæti á auglýstu deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún í Reykjavík og áskil mér allan rétt til að gera kröfu um skaðabætur vegna skertra lífsgæða í íbúð minni að Máнатúni 13 í Reykjavík og verðrýrnunar eignarinnar sem af hlýst verði auglýst deiliskipulag samþykkt.

Virðingafyllst



Geir Sigurðsson, kt. 140462-7999

Geir Sigurðsson
Íbúi í Máнатúni 13 í Íbúð
merkt 02-0609, fastanúmer 231-6539
geirs08@gmail.com;
Sími: 655-9000

From: Kristín Birna Bjarnadóttir [mailto:ka-be@mi.is]
Sent: 15. september 2017 12:20
To: USK Skipulag
Subject: Athugasemdir v/Borgartúns

Vinsamlegast staðfestið móttöku vegna athugasemda við rammaskipulag fyrir Borgartún 18-24 og athugasemda við deiliskipulag við Borgartún 24 sem finna má í meðfylgjandi skjölum, kærar þakkir.

Kveðja,
Kristín Birna Bjarnadóttir.

Athugasemdir vegna rammaskipulags fyrir Borgartún 18-24.

Við undirritaðar, eigendur og íbúar í Samtúni 2 og 4, gerum eftirfarandi athugasemdir varðandi rammaskipulag sem gert hefur verið fyrir lóðirnar Borgartún 18 – 24.

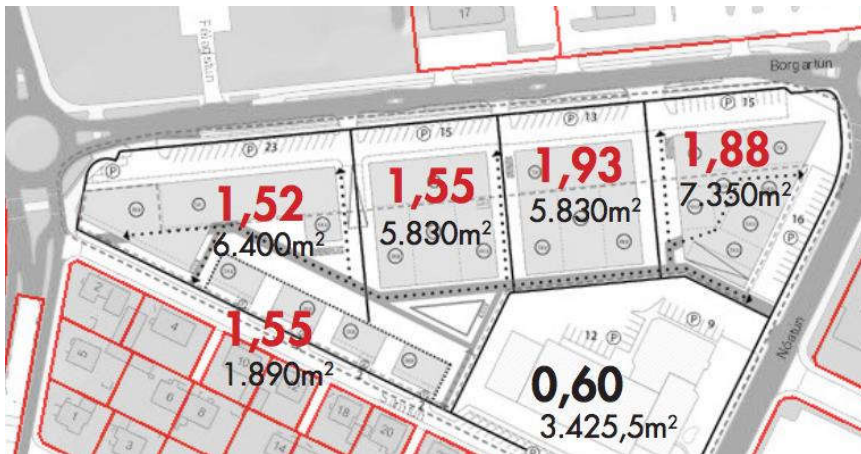
Sem íbúar hverfisins til 15 ára og eftir að hafa fylgst náið með uppbyggingu Höfðatorgsreits og reynt að hafa þar áhrif á, höfum við miklar áhyggjur af þessu rammaskipulagi og þeirri uppbyggingu sem það boðar.

Í vinnunni við fyrstu skipulagsforsögn fyrir Höfðatorgsreitinn var m.a. sett fram það skilyrði að hámarksnýting á reitnum væri 1,5 sem þá var í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur en í dag er nýtingarhlutfallið komið í 5,7 eftir að hafa verið aukið jafnt og þétt á byggingartímanum. Fyrsti turninn, sem gnæfir nú yfir húsum okkar, var t.d. í upphafi samþykktur sem 16 hæða en endaði í 19 hæðum.

Hvernig getum við verið örugg með að skipulag þetta sem um ræðir breytist ekki og verði að því skírmsli sem Höfðatorgsreitur er orðinn?

Teljið þið að eigendur lóðarinnar Borgartún 18 sætti sig við nýtingarhlutfallið 1,52 þegar hinar lóðirnar fá hærra hlutfall og Höfðatorgsreiturinn með fordæmi upp á 5,7?

Gætu þeir hugsanlega fengið í gegn að hækka þessa tillögu um nokkrar hæðir?



Mynd tekin úr skjali frá Yrki arkitektum af heimasíðu Skipulagssviðs.

Veðravíti hefur skapast við turninn á Höfðatorgi í verstu norðanáttunum og hefur fjöldi manns misst fótana, fokið og hreinlega slasað sig á síðustu árum. Samkvæmt Rammaskipulaginu er gert ráð fyrir að Borgartún 18 muni byggja út að öllum

lóðarmörkum á alla vegu. Það teljum við að muni þrengja all verulega að okkur, verandi þegar með varðturn í vestri, að fá þá virkisvegg í norðri. Einnig teljum við það hættulegt hvað varðar veðurfar og þá hættu sem myndast í sterkum norðanvindi.

Hafa verið gerðar rannsóknir á því hvernig breyting yrði á þessum vindstreng sem nú myndast, við það ef farið væri að nýta lóðina Borgartún 18 alveg út að gangstéttum og byggja þar 3 hæða hús eins og tillaga að rammaskipulagi gerir ráð fyrir?

Er hættu á að vindstrengurinn muni eflast enn frekar við þessa breytingu?

Í kjölfarið ber okkur að minnast á umferðar- og bílastæðisvanda er þegar hefur myndast í hverfinu. Nú þegar hýsir bílakjallarinn á Höfðatorgsreitnum ekki nægan fjölda bíla til þess að hverfið fyllist ekki af bílum milli 7-18 á hverjum virkum degi. Að sama skapi myndast á degi hverjum löng bílalest í og úr hverfinu. Það hefur þegar þau áhrif á undirritaða íbúa að þeir skipuleggja daginn sinn og ferðir í kringum þessa örtröð. Það sem þó gerir þetta bærilegra er að á öðrum tímum sólarhrings er enn gerlegt að finna stæði í götunni. Við höfum þegar orðið vör við aukinn umferðarhávaða og útblástursmengun sem þessum vanda fylgir. Að okkar mati er vart á hann bætandi fyrir þetta litla hverfi.

Þar sem áætlaður bílakjallari mun ekki ná að hýsa bíla allra íbúa og starfsmanna sem fyrirhugað er að muni eiga viðveru á reitnum, hvaða úrræði munu þá koma til móts við þennan vanda?

Mun eiga sér stað einhver breyting á götumynd, til að gera umferðinni auðveldara fyrir?

Tvívegis hefur það gerst að flætt hefur inn í kjallara Samtúns 2, vegna mikilla rigninga í annað skiptið og svokallaðrar asahláku í hitt. Í bæði skiptin flæddi einnig inn í fleiri hús í hverfinu. Þær skýringar sem okkur voru gefnar voru þær að frárennislagnir hverfissins væru komnar til ára sinna, væru einungis 10 tommur í þvermál og klóak og frárennslu rynni saman í þessum litlu lögnum. Það má lítið útaf bera til að stífla þessar lagnir sem bæði mól og grjót kemst iðulega niður í.

Hafa verið gerðar einhverjar breytingar á frárennislakerfi hverfissins til að þola aukið álag, sem augljóslega hefur orðið við uppbyggingu Höfðatorgsreitssins og nú fyrir yfirvofandi aukið byggingarmagn á þeim reit sem er til auglýsingar hér?

Við viljum einnig vekja athygli á að öll hús við götuna okkar eru byggð á fimmta áratug síðustu aldar. Það er kraftaverki líkast að við höfum enn ekki séð með berum augum skaða sem hlaust af stanslausum sprengingum hinu megin við götuna, sem voru nægilega kröftugar til að henda niður hlutum úr hillum.

Er ekki búið að leggja nóg á þau hús sem þegar standa á horninu, eða megum við búast við að sprengt verði fyrir bílakjallara í slíku návígi enn á ný?

Þá setjum við spurningamerki við tímabil framkvæmda og áhrif þeirra á daglegt líf. Nú hafa framkvæmdir þegar varið í 15 ár og haft mjög mikil áhrif á daglegt líf okkar

t.d. hvað varðar nýtingu á görðum. Nú óttumst við að lifa með því raski sem framkvæmdum fylgja í 15-30 ár til viðbótar.

Er forsvaranlegt að leggja meira á íbúa í þessu litla hverfi í bili? Er eðlilegt að heil mannsævi búi við uppbyggingu í kringum heimili sín í þetta langan tíma?

Í stórborgum er fasteignaverð í fjármálahverfum gjarna hærra en í öðrum hverfum, atriði sem okkur var bent ítrekað á í mótmælum okkar við hinar miklu byggingar sem fengu að rísa á Höfðatorgsreit. Það hefur enn ekki gerst í okkar hverfi – þrátt fyrir að hafa í gegnum árin full af sprengingum og höggborshávaða, huggað okkur við þá tilhugsun og rennt hýrum augum gegnum fasteignaauglýsingar og fylgst náíð með fasteignaverði. Fasteignaverð í hverfinu hefur ekki enn náð því marki að hægt væri að kaupa sambærilega eign með garði annars staðar á Höfuðborgarsvæðinu. Hver skyldi annars vilja kaupa hús sem standa í skugga stórra turna og sjá ekki til sólar stóran hluta af árinu? Með varðturn fullan af skrifstofufólki og hótélgestum sem geta fylgst með manni út í garði.

Ættum við þurfa að hafa áhyggjur af því að húseignir okkar falli í verði með tilkomu nýbyggingarinnar?

Eða því að geta ekki selt húsin okkar vegna endalausra framkvæmda í nágrenni þeirra?

Úr eldhúsgluggum heimila okkar, sést hinn virðulegi Höfði, hafið og fjallahringurinn, Akrafjall, Skarðsheiði og Esjan. Við vitum að enginn á útsýni, en þetta útsýni er það sem hefur gert búsetuna ánægjulega og hjálpað okkur að halda geðheilsu í þeim breytingum sem aukinn erill í hverfinu hefur skapað. Ef það verður frá okkur tekið er lítið eftir sem heldur okkur hér. Útsýnið gerir það þess virði að halda áfram að búa á mörkum fjármálahverfis og íbúabyggðar.

Það getur varla samrýmst stefnu Reykjavíkurborgar um þéttari íbúabyggð og styttri samgönguvegalengdir milli íbúahverfa og atvinnusvæða að bola burt rótgrónum íbúum miðsvæðis út í ytri hverfi borgarinnar og þannig stuðla að hreinræktuðum atvinnusvæðum miðlægt sem þar með þurfi að keyra til og frá vegna fjarlægðar.

Þar af leiðandi óskum við eftir því að gætt verði að sátt og samlyndi til hins ítrustu við þá íbúa sem eftir eru í hverfinu og vilja búa í húsum sínum næstu áratugi.

Virðingarfyllst,

Kristín Birna Bjarnadóttir og Bergljót María Sigurðardóttir, Samtúni 2
Sigrún Sigvaldadóttir, Samtúni 4

Athugasemdir við deiliskipulag við Borgartún 24

Fyrst og fremst viljum við gera athugasemd við það að reisa 7 hæða byggingu til móts við 10 hæða háa blokk í Mánatúni þar sem þar gæti skapast hætta á vindgöngum frá sjó þegar blæs úr norðri. Líkt og það sem við þekkjum nú þegar við Höfðatorg.

Einnig gerum við athugasemd við fyrirhugaðar framkvæmdir vegna umferðarþunga sem fylgir í kjölfar. Umferðin myndar nú þegar töluverða stíflu á umferðartímum.

Þá ber að nefna bílastæðavanda en bílakjallari undir þessum reit einum og sér mun ekki ná að hýsa bíla frá öllum þeim sem þar munu hafa viðveru og þegar eru bílastæði af skornum skammti í hverfinu.

Þá höfum við einnig áhyggjur af því að verði þetta deiliskipulag samþykkt að það hafi áhrif á rammaskipulag fyrir aðra reiti sömuleiðis. Þó við vitum að rammaskipulag hafi ekki lagalegt gildi erum við með áhyggjur af því að það sé fordæmisgefandi.

Virðingarfyllst,

Kristín Birna Bjarnadóttir og Bergljót María Sigurðardóttir, Samtúni 2
Sigrún Sigvaldadóttir, Samtúni 4

Reykjavík, 15. september 2017

Efni: Athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi við Borgartún 24

Við undirrituð gerum eftirfarandi athugasemdir við tillögu Reykjavíkurborgar, dags. 1. júní 2017, að breytingu á deiliskipulagi Borgartúns, reitur 1.221.

Athugasemdir:

1. Reykjavíkurborg stendur ekki við kynnta stefnu.
Gerð er athugasemd við að frétt dags. 25. Nóvember 2014 standi á vef Reykjavíkurborgar undir fyrirsögninni „**Fyrsta skref í nýju deiliskipulagi við Borgartún**“. Þar kemur fram lýsing sem skal vera leiðbeinandi að gerð nýs deiliskipulags. Fram kemur í þeirri lýsingu að: „**í götummynd Borgartúns verði lögð áhersla á 3-5 hæða byggð (efsta hæðin inndregin)**.“ Gerð er athugasemd við að engin tilraun er gerð til að setja inn nýja frétt um að verið sé að vinna deiliskipulagslýsingu fyrir eina lóð og að sú tillaga sé hvergi í samræmi við umrædda og kynnta lýsingu. Undirrituð voru grunlaus um að slík umbylting yrði á hverfinu þegar gengið var til kaupsamnings á íbúð við Mánatún.
2. Deiliskipulagstillagan er unnin á ófullnægjandi hátt og rannsókn á veigamiklum atriðum er ábótavant:
 - a. Deiliskipulagstillagan vísar í rammaskipulag sem hefur ekkert lögformlegt gildi.
 - b. Deiliskipulagstillagan er gerð fyrir eina lóð þ.e. Borgartún 24 en umfjöllun nær til fleiri lóða. Gengið er út frá framtíðarskipulagi á nærliggjandi lóðum sem ekki hefur verið samþykkt, og ályktað er um notkun þessara lóða. Í þessu sambandi má nefna eftirfarandi atriði þar sem fjallað er um lóðir sem ekki eru til meðferðar í umræddri deiliskipulagstillögu
06.03 SORPHIRÐA Í gildandi rammaskipulagi eru djúpgámar staðsettir á tveimur stöðum á reitnum. Hins vegar er ekki þörf á að byggja þá upp fyrr en uppbygging íbúðahúsnæðis á reitnum í heild sinni er orðin umfangsmeiri.

Því er gert ráð fyrir að í bili séu sorpmál leyst innan lóðar líkt og byggingarreglugerð segir til um.

Ennfremur segir:

05.08 BÍLAKJALLARI, BÍLASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI Gert er ráð fyrir bílakjallara undir öllum nýbyggingum og skal hann vera samnýttur af lóðarhöfum á reitnum að undanskildu lóðarhöfum við Nóatún 4. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 120m² íbúðarhúsnæðis og 1 bílastæði að hámarki á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Tillagan sýnir rampa í bílakjallara á tveimur stöðum. Sá vestari er staðsettur milli Borgartúns 18 og 20. Sá austari inn í byggingu við Borgartún 24. Tryggja skal að hægt sé að komast í og úr bílageymslum án þess að nýta þurfi stigahús íbúða eða atvinnuhúsnæðis. Eitt slíkt stigahús er merkt á uppdrætti, sem uppgangur. Staðsetning er leiðbeinandi. Gert er ráð fyrir u.þ.b. 30 stæðum á yfirborði og skulu þau staðsetjast í samræmi við uppdrátt.

- c. Rannsaka þarf ítarlegar bílastæðapörf fyrir Borgartún 24. Ofanjarðar eru í dag 56 bílastæði fyrir byggingamagnið 3.247 m². Í deiliskipulagstillögunni er gert er ráð fyrir 30 stæðum ofanjarðar en þá hefur ekki verið reiknað með bifreiðastæðum fyrir hreyfihamlaða þannig að ljóst má vera að teknu tilliti til þessa að stæði ofanjarðar verði nokkru færri.

Óvíst er um ætlaðan fjölda stæða í bílakjallara en samkvæmt skilmálatöflu deiliskipulagsins er gerð tillaga um 80 bílastæði. Má þá að líkindum gera ráð fyrir að bílakjallari hýsi um 50 stæði neðanjarðar.

Gerð er athugasemd við að bílastæði aukist um 24 þegar byggingamagn á lóð er aukið um 4.103 m². Í dag er þegar skortur á bifreiðastæðum við Borgartún og teljum við ljóst að lóðin beri ekki svo mikið byggingamagn.

- d. Ófullnægjandi rannsókn á væntanlegum umferðapunga.

Deiliskipulagstillagan segir:

02.03 UMFERÐ Akstursaðkoma að lóðinni er góð. Aðkoma að lóðinni er bæði frá Borgartúni og Nóatúni. Umferðarspá fyrir árið 2024 gerir ráð fyrir 5.000 bílum á sólarhring í Borgartúni norðan við reitiinn og 4.000 bílum á sólarhring í Nóatún austan við reitinn.

Í Árbók Reykjavíkur (sjá á vef Reykjavíkurborgar) eru tölur um umferðapunga á einstökum götum og þar segir:

Umferð í Reykjavík by Götuheiti and Ár

	2012
Borgartún	17.232

Fjöldi bifreiða á sólaríng. Latest update: 2013-08-02 Source: Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar Unit: Fjöldi Reference time: 1994-2012

Árbók Reykjavíkurborgar - Vinsamlega getið heimildar.

Óljóst er hvort hér eru rangar upplýsingar úr Árbókinni eða hvort gert sé ráð fyrir því að bílaumferð minnki til muna í Borgartúni. Einhver hluti bifreiðaumferðar um Borgartún er vegna ferða íbúa við Mánatún og Sóltún. Ljóst er að meðalaldur í þessu hverfi er nokkuð hár. Í ljósi þess er staðreyndin sú að vel flestir nota bifreiðar er það mikill óvissuþáttur að farþegum á hjólum muni fjölga verulega.

Þá er gerð athugasemd við að fyrirhugað sé að Nóatún, sem er að mestu leyti íbúagata sé með áætlaða svo þunga umferð eða 80% af umferðarþunganum um Borgartún. Ljóst er að í dag er verulega þung umferð og miklar umferðateppur t.d. milli kl. 16 og 17 á virkum dögum.

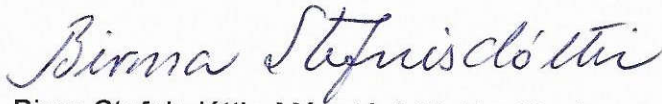
- e. Deiliskipulagstillaga auglýst áður en aðalskipulag er staðfest. Tillögur sem fram koma í deiliskipulagstillögunni byggja ekki á gildandi aðalskipulagi á þeim tímapunkti sem deiliskipulagstillagan er samþykkt til auglýsingar í borgarráði. Þann. 15. Júní 2017 er samþykkt að auglýsa deiliskipulagskynningu fyrir Borgartún 24. Gildandi aðalskipulag er þá þannig að reiturinn er skilgreindur sem M6a og ekkert segir um hæðir húsa á því svæði. Breyting á aðalskipulagi er á þeim tímapunkti enn í staðfestingaferli hjá Skipulagsstofnun og hlýtur sú breyting ekki staðfestingu Skipulagsstofnunar fyrr en 15. Ágúst 2017. Þar fyrir utan er gerð athugasemd við að ekki hafi verið kynnt sérstaklega fyrir íbúum sem bjuggu á reit þ43 í fyrra aðalskipulagi að reiturinn yrði endurskilgreindur í aðalskipulagi sem „Borgartún“ þ.e. reitur 26. Svo veigamikil breyting sem gerð var með því að gera þennan nýja reit í aðalskipulagi hlýtur að hafa átt að kalla á sérstaka kynningu fyrir þá sem búa innan reitsins.
3. Að auki vísun við til athugasemda sem Arnar Þór Stefánsson hrl. hjá Lex lögmannsstofu hefur gert fyrir hönd húsfélagsins Mánatúni 7-17 og tókum undir þær og þá kröfugerð sem þar kemur fram.

Við undirrituð krefjumst þess að tillaga að deiliskipulagi fyrir Borgartún 24 verði dregin til baka og unnið verði skipulag í samræmi við áður auglýsta stefnu borgarinnar þann 25. Nóvember 2014. Verði ekki fallið frá deiliskipulagstillögunni áskiljum við okkur rétt til að krefjast skaðabóta samkvæmt lögum vegna fyrirsjáanlegrar rýrnunar á verði fasteignar okkar.

Virðingarfyllst;



Aðalsteinn Steinþórsson, Mánatúni 13, Reykjavík.



Birna Stefnisdóttir, Mánatúni 13, Reykjavík.



Borgartúnsreitir: Breytingar á fjölda íbúða - umferðarsköpun

Inngangur

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Borgartún 24 felst að stærstu leyti í breytingu á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með lifandi jarðhæðir og bílastæði í bílakjallara. Gert er ráð fyrir allt að 65 íbúðum. Lögð er áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið, mannlegan kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur.

Með breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 var heimiluð uppbygging 350 íbúða í stað 200 á Borgartúnsreitum sem sýndir eru á mynd að neðan. Á móti var dregið út heimildum um byggingarmagn atvinnuhúsnæðis um 15.000 fermetra.



Mælingar á bílaumferð á höfuðborgarsvæðinu eru grundvöllur mats á fjölda bílferða sem fylgir nýrri byggð. Almennt er reiknað með að 15.000 fermetrar af atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu leiði af sér yfir 2.000 bílferðir á sólarhring og að 150 íbúðir leiði af sér um 650 bílferðir á sólarhring. Með uppbyggingu 150 íbúða á svæðinu í stað 15.000 fermetra atvinnuhúsnæðis má því búast við að bílaumferð að og frá þeim byggingum verði um 1.300 bílar/sólarhring í stað 4.000 bíla/sólarhring.

Með sömu forsendum er áætlað að 65 íbúða byggð skv. deiliskipulagstillögu fyrir Borgartún 24 leiði af sér um 275 bílferðir á sólarhring en sambærilegt byggingarmagn atvinnuhúsnæðis myndi leiða af sér þrefalt meiri bílaumferð.

Þorsteinn R. Hermannsson
samgöngustjóri



Varðar: Borgartún 24 – athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta ehf., mótt. 1. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Samtúns, Nóatúns og Borgartúns, fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún í samræmi við rammaskipulag samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 5. apríl 2017. Í breytingunni felst breyting á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með allt að 65 íbúðum, lifandi jarðhæðir og bílastæði í bílakjallara. Lögð er áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið, mannlegan kvarða og góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur. Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni og hækkar nýtingarhlutfall á lóð úr 0,83 í 1,96, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf., dags. 1. júní 2017. Einnig er lagt fram skuggavarp Yrki arkitekta ehf., ódags, minnisblað um umferðarmál, dags. 24. ágúst 2017, og fundargerð frá íbúafundi frá 16. ágúst 2017.

Tillagan var auglýst frá 20. júní 2017 til og með 15. september 2017.



Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:

Gunnar S. Óskarsson f.h. Smith & Norland hf., dags. 12. september 2017,

Einar Páll Svavarsson, dags. mótt. 14. september 2017,

Lex lögmannsstofa f.h. Máнатúns 7-17, húsfélags og íbúa,

ásamt undirskriftalista Máнатúns 7-17, dags. 15. september 2017,

Geir Sigurðsson, dags. 15. september 2017,

Kristín Birna Bjarnadóttir, Bergljót María Sigurðardóttir og Sigrún Sigvaldadóttir, dags. 15. september 2017 og

Aðalsteinn Steinþórsson og Birna Stefnisdóttir, dags. 15. september 2017.





Inngangur:

Þróun á reitnum borgartún 18-24 / Nóatún 4 hefur staðið yfir með hléum í meira en fjögur ár. Forsaga málsins er sú að lóðarhafar á lóð númer 24 óskuðu eftir því við Reykjavíkurborg að breyta deiliskipulagi á sinni lóð og breyta starfsemi þar úr atvinnustarfsemi í blandaða byggð með íbúðum og atvinnustarfsemi.

Þetta verkefni er í góðu samræmi við markmið borgarinnar um þéttari betri borgarbyggð eins og hún kemur fram í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030. Ákveðið var að í stað þess að horfa þröngt á eina lóð þá væri réttara að skoða götureitinn í heildarsamhengi til þess að heildræn hönnun væri í fyrirrúmi, í stað þess að vinna „bútasamsskipulag“ þar sem hætt væri við að ákvæði gætu stangast á.

Í nóvember 2014 vann umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar lýsingu af skipulagsverkefninu sem var í kjölfarið kynnt á opnum vettvangi. (Þess ber að geta að árið 2014 var fjölbýlishúsið við Mánatún 7-17 ekki risið). Í kjölfar þess fór Reykjavíkurborg í hugmyndaleit vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu á reitnum. Þremur stofum var boðið þátttaka og var tillaga Yrki arkitekta valin áfram til frekari útfærslu.

Haldnir voru fundir með öllum eigendum á reitnum þar sem hugmyndir Yrkis var kynnt sem grunnur að framtíðarsýn borgarinnar fyrir reitinn. Að fundi loknum hittu fulltrúar borgarinnar alla eigendur hver í sínu lagi og fóru yfir þeirra hugmyndir um framtíðaruppbyggingu.

Niðurstaða þessara viðræðna voru þær að einungis eigendur á Borgartúni 24 voru á þessum tímapunkti tilbúnir til þess að breyta skipulagi á sinni lóð.

Í ljósi þeirra stöðu var ákveðið að vinna sérstakt rammaskipulag fyrir reitinn sem lýsir þeirri heildarsýn á reitinn með tilliti til byggðamynsturs opinna svæða, atvinnuhúsnaðis, blöndun byggðar og samgöngumáta í samræmi við áherslur og stefnu í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Samhliða því var þá breytt gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Borgartún 24 í samræmi við þá sýn sem er líst í rammaskipulaginu.

Ástæða þess að unnin er tillaga að breytingu deiliskipulags Samtúns, Nóatúns og Borgartúns fyrir lóðina í Borgartún 24, frekar en að vinna nýtt deiliskipulag fyrir allan reitinn er sú, að eigendur 80% lóða á reitnum óska ekki eftir því að breyta skipulagi sinnar lóðar

Deiliskipulagstillagan er í meginatriðum í samræmi við fyrrnefnda lýsingu og rammaskipulag þar sem mikil áhersla var lögð á að tengja þau ólíku byggðamynstur sem umlykja reitinn. Vestan við reitinn stendur 19 hæða bygging á lóð Katrínartúns 2. Austan við reitinn stendur 10 hæða bygging við Mánatún 13. Norðan megin eru 5 hæða atvinnuhúsabyggingar og sunnan við reitinn standa 2-3 hæða íbúðarhús. Í umræddri tillögu er unnið markvisst að því að tengja þessi ólíku byggðamynstur í mannlegum kvarða og uppbyggingin að öllu leyti í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur um „að skapa heilsteypa byggð með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamátar verða í fyrirrúmi. Á þróunarsvæðum innan núverandi byggðar rísi þétt blönduð byggð í manneskjulegum mælikvarða. Á slíkum svæðum samtvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu götureka.“ Tillagan er einnig í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur um „að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari. Þar hafi allir félagshópar tækifæri til búsetu. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfisins.“



Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. Athugasemdir við uppbygginguna í heild sinni – hugmyndir um rammaskipulagið og að ekki sé hægt að vinna breytingu á einni lóð.
2. Athugasemd við nýtingarhlutfall á lóð Borgartúns 24
3. Ferill deiliskipulagsins, þær væntingar sem boðaðar voru í lýsingu og að fallið sé frá því að deiliskipuleggja reitinn í heild sinni
4. umferð og umferðarflæði
5. hæðir húsa
6. skuggavarp
7. verðmæti eigna á svæðinu

almenn svör:

- 1) Varðandi þá athugasemd að ekki sé verið að deiliskipuleggja svæði sem varðar heildstæða einingu þá á sú skylda ekki við í þessu tilviki þar sem ákvæðið varðar svæði þegar ekkert deiliskipulag er fyrirbyggjandi. Hér er í gildi deiliskiplag fyrir Samtún, Nóatún og Borgartún og var deiliskipulaginu breytt fyrir nr. 24 við Borgartún dags. 8. maí 2001 sem verið er að breyta aftur nú.
- 2) Tillagan er í meginatriðum í samræmi við fyrrnefnda lýsingu þar sem mikil áhersla var lögð á að tengja þau ólíka byggðamynstur sem umlykja reitinn. Vestan við reitinn stendur 19 hæða bygging á lóð Katrínartúns 2. Austan við reitinn stendur 10 hæða bygging við Mánatún 13. Norðan megin eru 5 hæða atvinnuhúsabyggingar og sunnan við reitinn standa 2-3 hæða íbúðarhús. Í umræddri tillögu eru unnið markvisst að því að tengja þessi ólíku byggðamynstur í mannlegum kvarða og uppbyggingin að öllu leyti í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur um „*að skapa heilsteypta byggð með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamátar verða í fyrirrúmi. Á þróunarsvæðum innan núverandi byggðar risi þétt blönduð byggð í manneskjulegum mælikvarða. Á slíkum svæðum samtvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu götoreita.*“ Tillagan er einnig í samræmi við markmið Aðalskipulagsins um „*að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari. Þar hafi allir félags hópar tækifæri til búsetu. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfisins.*“
- 3) Í nóvember 2014 var unnin lýsing á skipulagsverkefninu af umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar sem var í kjölfarið kynnt á opnum vettvangi. (Þess ber að geta að árið 2014 var fjölbýlishúsið við Mánatún 7-17 ekki risið). Í kjölfar þess fór Reykjavíkurborg í hugmyndaleit vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu á reitnum. Þremur stofum var boðið þátttaka og var tillaga Yrki arkitekta valin áfram til frekari útfærslu. Þá var haldinn fundur með öllum eigendum á reitnum og hugmynd Yrkis kynnt sem grunnur að framtíðarsýn borgarinnar fyrir reitinn. Að fundi loknum hittu fulltrúar borgarinnar alla eigendur hver í sínu lagi og fóru yfir þeirra hugmyndir um framtíðaruppbyggingu. Niðurstaða þessara viðræðna voru þær að einungis eigendur á Borgartúni 24 voru á þessum tímamarki tilbúnir til þess að breyta skipulagi á sinni lóð. Haldnir voru 2 fundir - með húsfélagi Mánatúns 29. júní 2017 og almennur íbúafundur þann 16. ágúst 2017.
- 4) umferðarflæði og umferðar – í fullu samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur, sjá minnisblað Samgöngustjóra 25.08.2017
- 5) sjá 2)
- 6) Þegar skuggavörp eru gerð fyrir skipulagsáætlanir er algengt að metnir séu 3 tímar dags á þremur tímum árs. Skuggavarp fyrir Borgartún 24 var metið fyrir reitinn á 5 tímum sólarhrings, á þremur tímum ársins. Ljóst er að af byggingunni mun falla skuggi, en líta verður til þess að byggingin stendur norðvestan við Mánatúnið og stallast til suðurs niður í 3 hæðir til þess að lágmarka skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Takmarkað gagn hlýst af því að birta skuggavarp fyrir desember þar sem sólarbirtu nýtur aðeins í örfáa klukkutíma sólarhrings og nær hún oft ekki upp fyrir byggingar og borgarlandslagið almennt.
- 7) Skipulagslög gera ráð fyrir því að ef gildistaka skipulags eða breyting á skipulagi leiði til þess að verðmæti fasteigna skerðist, umfram almenna verðmætisskerðingu sambærilegra eigna í næsta nágreppi, þá geti eigandi fasteignar beint kröfu að sveitarstjórn sbr. 1. mgr. 51. gr skipulagslaga. Ákvæðinu er ætlað að tryggja að eigendur nálægðra eigna fái bættu verðmætisrýrnun fasteignar, takist að sýna fram á tjónið.



Samantekt athugasemda og svör:

(skáletranir eru beinar tilvitnanir í athugasemdir)

1) Gunnar S Óskarsson (Smith og Norðland)
inntak athugasemda;

- Gerir athugasemdir við uppbygginguna í heild sinni á reitnum og á lóð Borgartúns 24
- gerir athugasemdir við aðkomu
- að ekki séu forsendur fyrir rammaskipulaginu í heild sinni
- að samnýting bílastæða sé óraunhæfar
- alltof hátt nýtingarhlutfall
- inn og útkeyrslur óraunhæfar
- vaxandi umferð
- rammaskipulagið óraunhæft í veigamiklum atriðum.

„Af ofanskráðu má ráða að ekki séu forsendur fyrir veigamiklum atriðum í rammaskipulaginu. Þar á meðal má ætla að hugmyndir um bílageymslu undir Borgartúni 22 og áform um samnýtingu baklóðar fyrir allan reitinn séu óraunhæfar.“

Svar: Tillagan gerir ráð fyrir að reiturinn geti staðið undir sér sjálfur og sé uppbygging hans ekki háð því að uppbygging fari af stað á öðrum lóðum á sama tíma. Deiliskipulagsbreytingin gerir ekki ráð fyrir samnýtingu á baklóðum að öðru leyti en að kvöð verði um gönguleið umhverfis bygginguna á lóð Borgartúns 24 og er sú kvöð öll innan lóðar.

„Aðkoma að neðanjarðarbílageymslu er sett næst lóðarmörkum við Nóatún 4, eða við hlið inn og útkeyrslu fyrir Smith & Norland sem þar hefur verið frá fyrstu tíð. Öndvert eru gatnamót Nóatúns og Sóltúns með vaxandi umferð. Þessu fyrirkomulagi er mótmælt...“

Svar: Steyptur veggur er á lóðarmörkum Nóatúns 4 og Borgartúns 24 til þess að leysa hæðarmismun milli lóða. Tillagan gerir ráð fyrir a.m.k. 5 metrum á milli lóðarmarkna Nóatúns 4 og nýbyggingu á lóð Borgartúns 24 ásamt því að rampurinn verði staðsettur innan byggingar. Því er ekki fallist á að umrædd aðkoma sé íþyngjandi fyrir nágrannalóðir. Einnig þarf að hafa í huga að með því að færa aðkomu frá núverandi stað og í suðaustur horn lóðar er verið að auka öryggi gangandi vegfarenda við Borgartún, gönguþveranir við hringtorgið Borgartún/Nóatún og aðkoma gangandi inn í bygginguna.

Deiliskipulag ákveður hvar heimilt er að byggja án þess að afstaða sé tekin til eignarheimilda á húsum og lóðum innan deiliskipulagða svæðisins. Það að einhver vilji ekki rífa/selja byggingu sem heimilt er að rífa í deiliskipulagi hefur ekki áhrif á að heimildin til niðurrifs verði samþykkt.

2) Einar Páll Svavarsson
inntak athugasemda;

- skortur á samráði og skortur á lýðræði
- um að hér sé ekki unnið eftir anda laganna
- frávik frá lögum
- um lýsinguna
- um gerð rammaskipulagið – að verið sé að vinna hag verktaka
- um ferlið og hvernig ákvörðunar séu teknar m.a. með aðkomu SEA.
- að deiliskipulagsbreytingin sé grundvölluð á forsendum rammaskipulagsins sem sé ekki með lögformlegt ferli
- að byggt sé á rammaskipulagi sem hafi gildi – en hefur ekki og kemur það niður á íbúalýðræðinu



- um að allir séu á móti tillögunnar – nema Borgartún 24

Við vinnslu tillögunnar hefur samráð og samtal átt sér stað við hagsmunaaðila og gegnið hefur verið eftir viðbótargögnum í samræmi við óskir sem fram hafa komið við samráðsferlið. Við vinnslu erindisins hefur verið farið eftir málsmeðferðarreglu, skipulagslaga, ekki síst hvað varðar samráð og íbúalýðræði. Í því samhengi hafa markmið skipulagslaga verið virt eins og þau koma fram í 1. mgr. skipulagslaga. Þrátt fyrir að niðurstaða skipulagsvinnu fyrir umræddan reit hafi verið sú að leggja fram tillögu að breytingu á skipulagi Borgartúns 24, þá felst ekki í því frávik frá skipulagslögum. Í skipulagslögum er gert ráð fyrir því að skipulagi sé breytt hvað varðar eina lóð innan reits. Við vinnslu tillögunnar hefur verið byggt á lýsingu fyrir reitinn frá 2014, sem og að litið hefur verið til rammaskipulags frá árinu 2016.

Rammaskipulag er leiðbeinandi en ekki ráðandi sem skipulagsheimild. Hvíli eftir sem áður samráðs-, auglýsinga- og úrvinnsluskylda við hagsmunaaðila við gerð deiliskipulags sem tryggir upplýst samráð við nærliggjandi íbúaeigendur og eigendur atvinnuhúsnaðis sem meðal felst í að svara athugasemdum við auglýsta deiliskipulagstillögu. Þó svo að rammaskipulag sé ekki nefnt í skipulagslögum sem hluti af skipulagsferli og því ekki markað lagaleg staða, þá verður að hafa í huga að rammaskipulagið er í samræmi við lýsingu fyrir svæðið og varpar sýn borgarinnar á reitinn svo vinna megi hann í heildarsamhengi.

„Með ofangreindri tillögu um breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Borgartún 24, aðdraganda hennar og samþykkt á fundi þann 7. júní 2017 hefur Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur ákveðið að víkja á grófan og alvarlegan hátt frá þessum meginanda laga um skipulagsmál.“

Svar: Ekki er tekið undir þessa athugasemd þar sem ferlið uppfyllir skipulagslög nr. 123/2010.

„Þrátt fyrir að hafa sjálfst hafið eðlilegan feril að nýju deiliskipulagi í nóvember 2014, með lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag fyrir reitinn sem Borgartún 24 stendur á, hefur ráðið ákveðið að ýta þeirri lýsingu til hliða til að gegna, að því er virðist, erinda og hagsmuna eins lóðarhafa.“

Svar: Tillagan er í meginatriðum í samræmi við fyrrnefnda lýsingu þar sem mikil áhersla var lögð á að tengja þau ólíka byggðamynstur sem umlykja reitinn. **Vestan við reitinn stendur 19 hæða bygging á lóð Katrínartúns 2. Austan við reitinn stendur 10 hæða bygging við Mánatún 13. Norðan megin eru 5 hæða atvinnuhúsabyggingar og sunnan við reitinn standa 2-3 hæða íbúðarhús.** Í umræddri tillögu eru unnið markvisst að því að tengja þessi ólíku byggðamynstur í mannlegum kvarða og uppbyggingin að öllu leyti í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur um „að skapa heilsteypa byggð með borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem vistvænir ferðamátar verða í fyrirrúmi. Á þróunarsvæðum innan núverandi byggðar rísi þétt blönduð byggð í manneskjulegum mælikvarða. Á slíkum svæðum samtvinnast íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta innan sömu götoreita.“ Tillagan er einnig í samræmi við markmið Aðalskipulagsins um „að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari. Þar hafi allir félagshópar tækifæri til búsetu. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfisins.“

Afstaða umhverfis- og skipulagsráð varðandi málsmeðferðina er að tillagan sé innan þeirra heimilda sem fram koma í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, enda sé tillagan í samræmi við notkun, nýtingarhlutfall, útlit og form fasteigna á svæðinu.

„Á undanförunum vikum og misserum hefur komið í ljós að íbúar í Mánatúni 7 – 17 gera alvarlegar athugasemdir við fyrirliggjandi tillögu að deiliskipulagi fyrir lóðina Borgartún 24. Einnig eigandi lóðarinnar Nóatún 2 - 4. Þá hafa eigendur lóðanna Borgartún 18 til 22 sett fram skýra andstöðu. Og síðast en ekki síst hafa íbúar Samtúns lýst mótstöðu við málið. Allir þessir aðilar umlykja lóðina Borgartún 24. Þá er aðeins einn málsaðili eftir sem er sáttur. Eigandi lóðarinnar Borgartún 24. Þetta hlýtur að vera umhugsunarefni fyrir alla sem að málinu koma og hafa áhuga á íbúalýðræði, ákvarðanatöku og virðingu fyrir samborgurunum.“



Svar: Breytingar á deiliskipulagi eru almennt ekki gerðar til þess að einungis að liggjandi lóðarhafar njóti góðs af heldur einnig til þess að styrkja hverfið sem heild. Fleiri íbúar á svæðinu styrkir verslun og þjónustu á svæðinu ásamt því að skapa lifandi umhverfisvænni borg fyrir alla.

Einnig er mikilvægt er að hafa í huga að breytingin hefur í sjálfu sér gildi. Það er að segja hún er gerð fyrir þá íbúa sem þangað munu flytja og njóta góðs af þeirri verslun og nærþjónustu sem er í umhverfinu. Lífsgæði sem núverandi íbúar svæðisins njóta. **Sambærileg rök voru notuð til þess að rökstyðja uppbyggingu fyrir deiliskipulag Bílanaustsreits árið 2005 sem rúmar meðal annars byggingar við Mánatún 3 -17.**

3) Lex – Arnar Þór Stefánsson – fyrir hönd húsfélaganna að Mánatúni 7-17
inntak athugasemda;

- Mótmaelir harðlega málsmeðferð og fyrirhugaðir skipulagsbreytingu –
- að hér sé farið fram fyrir eina lóð en ekki reit eins og lögin fjalla um
- að lýsing hafi farið fram – að hér sé lýst að reiturinn skuli ávarpaður sem ein heild – heildstæðri stefnu sé lýst í lýsingu
- að þrátt fyrir það sé farið fram með eina lóð
- engar skýringar eru gefnar fyrir því að fara fram fyrir ákveðna lóð
- um hæðir húsa skv. lýsingu skv. AR
- að óheimilt sé að hverfa frá þeim markmiðum í lýsingu og yfir í deiliskipulagsbreytingu
- að íbúar hafa sett sig í samband og bent var á lýsinguna – íbúar
- um grenndarhagsmunir – þar sem að breyting vegna skuggavarps og útsýnis
- um gríðarlega aukningu á bílaumferð
- aukinn ágang bílastæða
- fjölgun íbúa
- ónáði á framkvæmdartíma
- mun rýra gæði og verðmæti eigna í nágrenninu
- athugasemdir framkvæmdir í þegar grónu hverfi
- að verið sé að breyta skipulagsáætlunum frá 1973
- um nærliggjandi byggð og þau áhrif sem það hefur á götumyndina – hæðir húsa
- að ekki hafi verið gerð sérstakur samanburður – hvort að fækka megi íbúðum og hækka hús – út frá sjónrænna áhrifa – skuggavarps og fjölda íbúða
- skortu á að meta áhrif á ásýnd
- á útsýni
- gerð er athugasemd við skuggavarp yfir vetrarmánuði
- umferð og samgöngumál – úttekt í AR
- að lagt verður í stæði við Mánatún
- hljóð og loftmengun – út frá bílakjallara – og hljóðmengun út frá því
- áhrif bílakjallara út frá lýsingu á bílum

Fyrir reitinn er í gildi deiliskipulag fyrir Borgartún, reitur 1.221 samþykkt 19.10 1973 með síðari breytingum. Skipulagslög gera ráð fyrir að gera megi breytingu á gildandi deiliskipulagi þar sem gerð er breyting á heimildum sem varða eina tiltekna lóð. Öðru máli kann aða gegna þegar unnið er deiliskipulag fyrir eina lóð. Við vinnslu tillögu að breytingu á heimildum sem varða fasteignina Borgartún 24 hefur verið litið til og byggt á á fyrrnefndri lýsingu fyrir reitinn frá árinu 2014. Ekkert í skipulagslögum skyldar sveitarstjórn til þess að taka upp deiliskipulag reitsins í heild sinni og innleiða lýsingu með þeim hætti fyrir reitinn. Skipulagslög gera ráð fyrir að vinna megi með fyrirliggjandi lýsingu fyrir viðkomandi reit, samhliða því sem heimildum einstakra lóða er breytt í áföngum, kjósi skipulagfyrirvöld og lóðarhafar slíkt. Mörg rök kunna að hníga að slíki nálgun, enda kunna aðstæður að vera misjafnar innan reitsins til uppbyggingar.

„Af framansögðu er ljóst að meginforsenda þess að breyta átti deiliskipulagi var að móta heildstæða stefnum um framtíðarsýn reitsins alls. Það skýtur því verulega skökku við að í því deiliskipulagi sem nú er til auglýsingar skuli hafa verið horfið frá áformum um að uppfæra deiliskipulagið í heild sinni og þess í stað ákveðið að



einskorða breytinguna við eina lóð innan deiliskipulagssvæðisins, þ.e. Borgartún 24. Engar skýringar eru veittar á þessari stefnubreytingu í deiliskipulagstillögunni eða öðrum aðgengilegum gögnum. Fær umbjóðandi minn ekki betur séð en að verið sé að láta undan þrýstingi frá einstökum lóðarhafa sem lýst hefur áhuga á umtalsverðri uppbyggingu á svæðinu.¹ Í því samhengi bendir umbjóðandi minn á að það er í beinni andstöðu við grundvallarmarkmið skipulagslaga um gerð skipulaga í þágu almannahagsmuna að ganga erinda eins aðila við afmörkun deiliskipulagssvæðisins, eins og virðist standa til í máli þessu.²“

Svar: 1. Þegar unnin er lýsing fyrir deiliskipulagsáætlanir eru þær ekki bindandi, heldur er hlutverk þeirra að vera eins konar verkáætlun um mótun tillögu skv. skipulagslögum nr.123/2010

2. Umrætt deiliskipulag er afmarkað af öllum reitnum, Borgartúni 18 – 24 og Nóatúni 4. Því hefur ekki verið breytt. Tillaga þessi nær einvörðungu til lóðarinnar Borgartún 24, ekki vegna þess að verið sé að ganga erinda eins aðila fram yfir almannahagsmunum, heldur vegna þess að ekki náðist samkomulag við aðra lóðarhafa að svo stöddu. Ákjósanlegast er að ávarpa heildina líkt og gert var ráð fyrir í upphafi, fremur en einstaka lóð. Aftur á móti þarf að horfa til þess veigamikla markmiðs borgarinnar að skapa lífsgæði fyrir allar borgarbúa, gera hverfin sjálfbærari og fjölbreyttari. Markmið Aðalskipulagsins eru markmið borgarinnar. Það rýrir ekki gæði þessarar breytingartillögu þó svo ein lóð komi fyrst til framkvæmda.

„...hvað varðar götummynd Borgartúns yrði áhersla lögð á 3-5 hæða byggð. Engar haldabærar skýringar hafa verið veittar á því af hverju horfið var frá þessari megináherslu og ákveðið að auka hæðarfjölda um 2-4 hæðir. Þar sem engar skýringar liggja fyrir að þessu leyti verður að telja augljóst að umræddar breytingar eru hvort reistar á málefnalegum sjónarmiðum né skipulagsrökum.“

Svar: Við frekari vinnu á útfærslu skipulagsins kom í ljós að svæðið gæti auðveldlega borið meira á takmörkuðu svæði til það að aðlagast betur aðliggjandi byggð, efla sjálfbærni hverfisins og nýta betur núverandi innviði. (eins og fram kemur í lögum um lýsingu...) – enda fjallaði lýsingin um hæðir húsa að jafnaði. **Mikilvægt er hafa í huga að við vinnslu tillögu sem byggir á lýsingu kunna að vera frávik frá lýsingu vegna atriða sem fram koma við skipulagsvinnu og hönnun tillögu. Lýsingu ber ekki að túlka með þeim hætti að þar með sé um að ræða bindandi stefnu fyrir viðkomandi reit, heldur á lýsng að innihalda áherslur sveitarstjórnar og almennar upplýsingar við skipulagsgerð sbr. 40. gr. skipulagslaga.**

„...alfarið skortir að metin hafi verið líkleg áhrif uppbyggingarinnar á útsýni frá Mánatúni 7-17 og verulega skortir á að skuggavarp hafi verið metið með fullnægjandi hætti.“

Svar: Þegar skuggavörp eru gerð fyrir skipulagsáætlanir er algengt að metnir séu 3 tímar dags á þremur tímum árs. Skuggavarp fyrir Borgartún 24 var metið fyrir reitinn á 5 tímum sólarhrings, á þremur tímum ársins. Ljóst er að af byggingunni mun falla skuggi, en líta verður til þess að byggingin stendur norðvestan við Mánatúnið og stallast til suðurs niður í 3 hæðir til þess að lágmarka skuggavarp á aðliggjandi lóðir.

Takmarkað gagn hlýst af því að birta skuggavarp fyrir desember þar sem sólarbirtu nýtur aðeins í örfáa klukkutíma sólarhrings og nær hún oft ekki upp fyrir byggingar og borgarlandslagið almennt.

„Hvað varðar bílastæðamál... , verulega hætt við því að íbúar í Borgartúni24 muni leggja í þau bílastæði sem nú er á lóð mánatúns og oka enn frekar á bílastæðavandann þar.“

Svar: Við vinnslu tillögunnar var stuðst við bílastæðastefnu Reykjavíkur sem er að finna í Aðalskipulaginu. Markmið hennar er að uppfylla eftir föngum, þarfi og kröfur til stæða á hagkvæman hátt með góðan borgarbrag að leiðarljósi. Þar er Borgartún 24 skilgreint inn á Svæði 2 og er því kröfurnar samkvæmt þeim viðmiðum. Ekki er verið rökstyðja lægri viðmið en eru skilgreind þar.

„Í deiliskipulagstillögunni segir að reynt hafi verið að lágmarka skuggavarp á byggð sunnan hins deiliskipulagða reits. Ekkert er hins vegar minnst á það að leitast hafi verið við að lágmarka skuggavarp til austurs á Mánatún 7-17.“



Svar: Við mótun tillögunnar var form byggingarinnar markvisst mótað til þess að mæta ólíkum byggingum sem standi í umhverfi hennar og til þess að lágmarka skuggavarp á húsin sem standa næst því. Það er gert með því að stalla bygginguna úr 7 hæðum niður í a.m.k. 3 hæðir frá norður til suðurs. Þannig er skuggavarp lágmarkað á Borgartún 22, Nóatún 4 og Mánatún 13-17.

Form byggingarinnar bæði mætir umhverfi sínu og tekur fullt tillit til þess.

Varðandi þá athugasemd að ekki sé verið að deiliskipuleggja svæði sem varðar heildstæða einingu þá á sú skylda ekki við í þessu tilviki þar sem ákvæðið varðar svæði þegar ekkert deiliskipulag er fyrirbyggjandi. Hér er í gildi deiliskiplag fyrir Samtún, Nóatún og Borgartún og var deiliskipulaginu breytt fyrir nr. 24 við Borgartún dags. 8. maí 2001 sem verið er að breyta aftur nú. Tvennt ólíkt á við þegar deiliskipulag svæði liggur fyrir og þegar það liggur ekki fyrir. Breyting kemur ávalt til álita á fyrirbyggjandi deiliskipulagi hvort sem um er ræða minna svæði eins og einstaka lóð eða stærri hluta svæðisins þar sem búið er að ákveðja grundvallarforsendur í fyrirbyggjandi deiliskipulagi fyrir um umferð, þjónustu, skóla, húsagerð húsa og samsetningu íbúða og atvinnustarfsemi.

Með deiliskipulagsbreytingu þessari er byggt á þeim skipulagsforsendum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur sem gildir frá 2010-2030.

Einnig er höfð hliðsjón af skipulagssjónarmiðum rammaskipulags sem eru leiðbeinandi.

Ástæðan fyrir því að ekki var ráðist í gerð deiliskipulags fyrir Borgartún 18-24 var sú að ekki var áhugi fyrir hendi á meðal annarra eiganda að fara í uppbyggingu á svæðinu en þeirra sem eiga húsið nr. 24 við Borgartún. Þrátt fyrir að verið sé að deiliskipuleggja eina lóð þá er byggt á þeirri heildarsýn sem fram kemur í Aðalskipulaginu.

Áður gerð skipulagslýsing bindur ekki hendur Reykjavíkurborgar til framtíðar þegar forsendur hennar breytast verulega - ekki frekar en deiliskipulagstillaga sem ekki er samþykkt og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Deiliskipulag og lýsing á þeim breytingum sem eru fyrirhugaðar geta af ýmsum ástæðum breyst eins og gerðist í þessu tilviki.

[Í máli úrskurðarnefndar skipulags- og byggingamála nr. 12/2009 er deiliskipulag ekki ógilt með vísan til þess sem vitnað er til heldur á grundvelli þess að stækkun á húsi var ekki talin óveruleg breyting sem hægt var að samþykkja með grenndarkynningu.

Í máli 31/2007 var deiliskipulag einungis um 2ja ára gamalt þegar því var breytt.]

Fordæmi þessi eiga því ekki við þar sem verið er að breyta 16 ára gamalli breytingu á deiliskipulagi og styðst sú breyting við ný samþykkt aðalskipulag sem gerir ráð fyrir að umrætt hverfi taki verulegum breytingum, sjónarmiðum sem fram koma í rammaskipulagi og almennur sjónarmiðum um byggðarþéttingu.

Telja verður að fullnægjandi rannsókn hafi farið fram m.a með gerð lýsingar, arkitektasamkeppni og skuggavarp sem á allan hátt tekur mið af samþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur. Öll málsmeðferð sýnir svo ekki verði um villst að fullnægjandi rannsókn hefur veirð lögð í öll helstu álitæfni áður en að ákveðið var að grenndarkynna tillöguna, sem og að eftir að grenndarkynningu lauk hefur málið verið unnið í anda stjórnsýslulaga, ekki hvað síst varðar að rannsaka öll málsatvik.

Skuggavarp og útsýni er gert með hefðbundnum hætti sem sýnir áhrif og stöðu dagsbirtu vegna umræddrar byggingar á nærliggjandi byggð.

Umferðarmálin eru að mestu óbreytt. Þær kröfur sem vísað er til eiga við um deiliskipulag þegar ekkert deiliskipulag liggur fyrir. Óþarfi er að gera grein fyrir umferðarmannvirkjum í nærliggjandi hverfi sem þegar eru frágengin. Fjallað er um bílastæðakröfur á lóð hússins skv. deiliskipulaginu. Þá er áhrif fyrirhugaðrar breytingar á umferð og flutningsgetu gatnakerfis óveruleg (sjá minnisblað samgöngudeildar). Almennt er óheimilt fyrir íbúa og viðskiptavinum sem búa eða versla við verslanir sem staðsettar eru við Borgartún 24, að leggja á öðrum lóðum en við Borgartún 24.



Hvað varðar ónæði á uppbyggingartíma þá fer byggingarfulltrúi með eftirlit á framkvæmdartíma og framfylgir ákvæðum laga og samþykktu sem við eiga hvaða varðar verklegar framkvæmdir. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur framfylgir reglugerð um hávaða, sem setur framkvæmdum tímamörk.

Telji einstakir eigendur í Mánatúni sig verða fyrir ólögumætri útsýnisskerðingu eiga þeir rétt að að fá þann rétt bættan skv. 51. gr. skipulagslaga. Skipulagslög gera ráð fyrir því að ef gildistaka skipulags eða breyting á skipulagi leiði til þess að verðmæti fasteigna skerðist, umfram almenna verðmætisskerðingu sambærilegra eigna í næsta nágrenni, þá geti eigandi fasteignar beint kröfu að sveitarstjórn sbr. 1. mgr. 51. gr skipulagslaga. Ákvæðinu er ætlað að tryggja að eigendur nálægðra eigna fái bættu verðmætisrýrnum fasteignar, takist að sýna fram á tjónið.

Á bls. 9 kafli 5 eru útlustuð nokkur atriði sem verða útskýrð hér – eftir því sem við á.

- Rétt nýtingarhlutfall eins og lóðin er núna er 0,83 og fer í 1,96. Við nánari vinnslu á tillögunni er skekkja frá lýsingu leiðrétt og rétt núverandi nýtingarhlutfall leiðrétt á uppdrætti. Misræmi er hinsvegar á deiliskipulagsuppdrætti varðandi komandi nýtingarhlutfall – hið rétt er 1,96 – beðist er velvirðingar á þessum mistökum
- Tillagan er í samræmi við markmið og áherslur AR 2010-2030 eins og fram hefur komið hér að framan
- Athugasemd um samningsmarkmið og samkomulag Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar verður ekki svarað af embætti skipulagsfulltrúa
- Vísað er á bug staðhæfingum um að samráð hafi verið ófullnægjandi – sjá svör hér að framan.
- um skuggavarp er vísað í svör hér að framan

4) undirskriftalisti – íbúa á Mánatúni / lista upp nöfn allra aðila – Mánatún 7, 9, 11, 13, 15 og 17

Mánatún 7 – 10 íbúar

Mánatún 9 – 8 íbúar

Mánatún 11 – 14 íbúar

Mánatún 13 – 31 íbúi

Mánatún 15 – 13 íbúar

Mánatún 17 - 19 íbúar

5) Geir Sigurðsson – Mánatúni 13

inntak athugasemda;

- vísað í bréf frá Lex
- hækkan byggingar frá 5 í 7
- verið sé að taka útsýni og birtu
- án þess að borga bætur
- áskilur sér rétt á bótum

sjá svör hér fyrir ofan

6) Kristín Birna Bjarnadóttir – Bergljót María Sigurðardóttir – Sigrún Valdimarsdóttir // Samtún 2 og 4 íbúi til 15 ára og hefur áhyggjur af þeirri uppbyggingu sem fyrirhuguð er – dæmi um Höfðatorgreitinn notað og fjallar um nýtingarhlutfall og þær breytingar sem voru gerðar á Höfðatorgi

inntak athugasemda;

- hefur áhyggjur af vindi á svæðinu
- óskað er eftir frekari vindgreiningu
- hvernig hægt er að tryggja hæð og magn húsa?
- bílamagn og bilafjöldi
- um fjölda bíla – hvaða úrræði munu eiga sér stað (gjaldskylda á Samtún)
- um flóð og vatnavöxt í hverfinu
- um lagnir og frárennslis kerfi borgarinnar
- er ekki búið að leggja nóg á því hús sem fyrir eru í hverfinu



- um nýtingu á görðum
- er forsvaranlegt að uppbygging eigi sér stað í svo langan tíma
- um fasteignamat á svæðinu
- um útsýni úr Samtúni 2 – og þau verðmæti sem í því fólgið.
- gerð er athugasemdir við 7 hæða hús – út frá vindrannsóknnum
- hefur fordæmisgildi fyrir rammaskipulagið og því magni sem er boðað þar

svar: skipulagsfulltrúi getur ekki tekið á athugasemdum er varða rekstur og viðhald innviða ss. lagna og frárennslis, en þessum athugasemdum verður vísað áfram á skrifstofu reksturs og viðhalds.

Hinsvegar er það svo í ljósi staðsetningu þessa húss og þeirra sögu sem er á bak við reynslu þeirra og upplifana á nærliggjandi reitum – lítur skipulagsfulltrúi svo á að taka þarf tillit til þeirra sjónarmiða sem hér koma fram og gerð verður breyting á rammaskipulagi svæðisins svo koma megi til móts við þau sjónarmið sem eigendur Samtúns 2 og 4 hafa komið fram með – gerð verður breyting byggingarmagni við Borgartún 18 – þannig að ekki verður byggt vestan megin við það hús sem er í dag.

Að öðru leyti er vísað til svara hér að ofan.

- 7) Birna Stefnisdóttir og Aðalsteinn Steinþórsson – Mánatúni 13
- gera athugasemdir við lýsinga og að ekki sé gerð deiliskipulag fyrir allan reitinn
 - Deiliskipulagstillagan er ófullnægjandi
 - umfjöllun á breytingartillögunni nær til reitsins
 - gert er ráð fyrir bílkjöllurum –
 - gera athugasemdir við sorpmál – að í skilmálum er fjalla til rammaskipulagsins – en breytingartillagan segir að það verði leyst innan lóðar!
 - bílastæði – og bílastæðafjöldi
 - um bílaumferð – og samgöngumarkmið AR
 - deiliskipulag og AR – að það sé ekki samræmi þarna á milli.

Svar: vísað er til svara hér að ofan.

niðurstaða:

Lagfæra þarf uppdráttinn, misræmi er í texta og töflu, en rétt nýtingarhlutfall er 1,96 – en að öðru leyti skoðast deiliskipulagið óbreytt.

Gerð verðu breyting á Rammaskipulaginu þannig að byggingarmagn við Borgartún 18 minnkar og sjónlínu frá Samtúni 2 verður haldið í ljósi innsendra athugasemda, aðstæðna og ábendinga.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016.



Reykjavíkurborg

Umboðsmaður borgarbúa

Reykjavík, 7. febrúar 2018

UB18020006

IBP

Borgarráð

Afgreiðsla borgarráðs á tillögu að breyttu deiliskipulagi að því er varðar lóðina nr. 24 að Borgartúni í Reykjavík

Til umboðsmanns borgarbúa hafa leitað fyrirvarsmenn félagsins EE Development ehf., kt. 650908-0310, vegna afgreiðslu borgarráðs á erindi þess. Málsatvik eru með þeim hætti að Yrki arkitektar ehf, kt. 560997-3109, óskaði, fyrir hönd félagsins, eftir breytingu á deiliskipulagi að því er varðar lóðina nr. 24 að Borgartúni í samræmi við rammskipulag sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 5. apríl 2017. Málið hlaut málsnúmerið SN170457. Á 214. fundi umhverfis og skipulagsráðs þann 6. desember 2017 var málið tekið fyrir að lokinni hefðbundinni málsmeðferð og málinu vísað til borgarráðs. Nú, um tíu vikum síðar, hefur borgarráð enn ekki afgreitt erindið. Félagið telur að sá langi málsmeðferðartími sem liðinn er frá því að umhverfis- og skipulagsráð sendi málið til borgarráðs brjóti gegn málshraðareglu 9. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993.

Af þessu tilefni beinir umboðsmaður borgarbúa þeim tilmælum til borgarráðs að taka málið til afgreiðslu hið fyrsta, sbr. 7. mgr. 11. gr. samþykktar fyrir umboðsmann borgarbúa, en með ákvæðinu er umboðsmanni fengin heimild til þess að beina þeim tilmælum til Reykjavíkurborgar að ljúka tilgreindu máli í þeim tilvikum þar sem fyrirliggjandi gögn gefa tilefni til þess að ætla að óhóflegur dráttur hafi orðið á lúkningu máls. Í þessu samhengi minnir umboðsmaður einnig á að geti borgarráð við þessar aðstæður ekki lokið málinu innan 10 starfsdaga frá móttöku bréfs þessa skal ráðið upplýsa umboðsmann um eftirfarandi þætti:

1. Hver er lögbundinn frestur til afgreiðslu mála af þeim toga sem hér er til umfjöllunar? Sé frestur ekki bundinn í lög er óskað eftir upplýsingum um meðalafgreiðslutíma sem sambærileg mál hljóta hjá borgarráði auk verkferla sem tilgreina tímamörk við málsmeðferð, séu þeir til staðar,
2. nafn þess starfsmanns, starfsmanna, kjörinna fulltrúa eða annarra aðila sem bera ábyrgð á afgreiðslu málsins,
3. hve langt á veg afgreiðsla málsins er komin og
4. hvenær borgarráð væntir þess að málinu verði lokið.

Auk þess óskar umboðsmaður borgarbúa eftir skýringum á þeim drætti sem orðið hefur á meðferð málsins auk þeirra gagna er málið varðar og varpað geta ljósi á þann drátt sem orðið hefur á afgreiðslu þess. Er þess óskað að svör berist umboðsmanni eigi síðar en 10 starfsdögum frá móttöku bréfs þessa, hljóti málið ekki fullnaðarafgreiðslu innan framangreindra tímamarka.

Virðingarfyllst,



Ingi B. Poulsen

Umboðsmaður borgarbúa

Afrit:
EE Development ehf.
Borgartúni 24
105 Reykjavík

From: Helga Björk Laxdal <helga.laxdal@reykjavik.is>
Date: Friday 8 December 2017 11:51
To: Einar Páll Svavarsson <einarpall@hiticeland.com>
Cc: Bjarni Þóroddsson <Bjarni.Thoroddsson@reykjavik.is>, 'Arnar Þór Stefánsson' <arnar@lex.is>
Subject: SV: Sveitarstjórnarlög og seta Þórgnýs Thoroddssen á fundi Skipulags- og umhverfisnefndar

Heill og sæll.

Ég fékk þær upplýsingar frá umhverfis- og skipulagssviði að kjörnir fulltrúar Pírata í umhverfis- og skipulagsráði, bæði aðal- og varamaður, boðuðu forföll á fund ráðsins á miðvikudaginn. Þegar sú staða kemur upp er Pírötum frjálst að tilnefna fulltrúa af framboðslista sínum, til setu á þeim fundi sem um ræðir sbr. 2. mgr. 54. gr. samþykktar um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar. Þórgnýr Thoroddssen er fyrsti varaborgarfulltrúi Pírata.

Sjá samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar hér: <http://reykjavik.is/helstu-samthykkir>

Kv.
HBL

Helga Björk Laxdal.
Skrifstofustjóri borgarstjórnar
Ráðhúsi Reykjavíkur, Tjarnargata 11, 101 Reykjavík
sími: 411-4700
tölvupóstfang: helga.laxdal@reykjavik.is

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

From: Einar Páll Svavarsson [<mailto:einarpall@hiticeland.com>]
Sent: 8. desember 2017 09:44
To: Helga Björk Laxdal
Afrit: Bjarni Þóroddsson; Arnar Þór Stefánsson
Subject: Re: Sveitarstjórnarlög og seta Þórgnýs Thoroddssen á fundi Skipulags- og umhverfisnefndar

Kærar þakkir
Vona að svar berist í dag þar sem svarið getur tæplega vafist fyrir ykkur enda fjallar það um þungamiðjuna í ykkar störfum og starfsemi.
Þegar farið er yfir fundagerðir er ljóst að þetta fyrirkomulag eins og með Þórgný Thoroddssen, að einstaklingur sem ekki er með lögmætt umboð til að sitja fundi, er alls ekki einstakt í nefndarstörfum Reykjavíkurborgar.

Ítreka að svar er mikilvægt vegna erindis sem við erum að reka gagnvart Umhverfis- og skipulagsnefnd vegna svokallaðar "tillögu um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Borgartún 24", og er því áriðandi fá svar sem fyrst.

Kveðja
Einar Páll

Einar Páll Svavarsson
Mánatún 17 #613
105 Reykjavík
Iceland
Tel: +354 8632139

From: Helga Björk Laxdal <helga.laxdal@reykjavik.is>
Date: Thursday 7 December 2017 14:33
To: Einar Páll Svavarsson <einarpall@hiticeland.com>
Cc: Bjarni Þóroddsson <Bjarni.Thoroddsson@reykjavik.is>
Subject: FS: Sveitarstjórnarlög og seta Þórgnýs Thoroddssen á fundi Skipulags- og umhverfisnefndar

Heill og sæll.

Takk fyrir erindið – það hefur verið mótttekið og er í vinnslu á skrifstofu borgarstjórnar.

Kv.
HBL

Helga Björk Laxdal.
Skrifstofustjóri borgarstjórnar
Ráðhúsi Reykjavíkur, Tjarnargata 11, 101 Reykjavík
sími: 411-4700
tölvupóstfang: helga.laxdal@reykjavik.is

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

From: Einar Páll Svavarsson [<mailto:einarpall@hiticeland.com>]
Sent: 7. desember 2017 14:16
To: Bjarni Þóroddsson
Afrit: Arnar Þór Stefánsson
Subject: Sveitarstjórnarlög og seta Þórgnýs Thoroddssen á fundi Skipulags- og umhverfisnefndar

Erindi: Fyrirspurn til skrifstofu borgarstjórnar

Bjarni Þóroddsson

Góðan dag og þakka fyrir spljallið.

Samkvæmt fundargerð Umhverfis- og skipulagsráðs frá því í gær, fundur nr. 214, sat fundinn Þórgnýr Thoroddssen og greiddi atkvæði sem nefndarmaður.

Samkvæmt upplýsingum á vefsíðu Reykjavíkurborgar hefur þessi einstaklingur hvorki verið kosinn sem aðalmaður né varamaður í Umhverfis- og skipulagsráð.

Eftir að hafa lesið vandlega yfir Sveitarstjórnarlög og rætt við þrjá lögmenn, að minnsta kosti einn með gott inngrip í Sveitarstjórnarlög, þykir mér ljóst að þátttaka Þórgnýs í atkvæðagreiðslu sem og setu í nefndinni er **ólögmæt**.

Nú þarf ég að biðja Skrifstofu borgarstjórnar að útskýra með tilvísun í þær greinar Sveitarstjórnarlaga sem skrifstofan telur að við eigi, með hvaða hætti þið teljið þessa setu Þórgnýs löglega?

Mér fannst þú mjög öruggur um að þetta væri lögmætt, en lögræðingar sem ég ræddi við eru ekki sammála.

Vegna máls sem við íbúar í Mánatúni 7 - 17 erum að reka gagnvart Borgarráði og Umhverfis- og skipulagsráði óskum við eftir svari sem allra fyrst.

Enda varla mikið mál fyrir ykkur að svara þessu erindi þar sem málið er hluti af ykkar daglegu umsýslu.

Kærar þakkir

Einar Páll Svavarsson

Einar Páll Svavarsson

Mánatún 17 #613
105 Reykjavík
Iceland
Tel: +354 8632139