

USK Skipulag

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: mánudagur, 16. september 2019 15:18
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Efni: Tilkynning um kæru 91/2019
Viðhengi: 16.9.2019 - scan0063.pdf - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnarsýslukæru, móttekin 14. september sl. þar sem kærð er ákvörðun um „breytingu Reykjavíkurborgar á deiliskipulagi við Héðinsreit sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 15. ágúst sl.“ Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 561 5111
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

15. september 2019

Skuggasundi 3

103 Reykjavík

Netfang: uua@uua.is

Kæra: breyting á deiliskipulagi fyrir Héðinsreit

Húsfélagið Vesturgata 69-75 ("Húsfélagið") kærir hér með breytingu Reykjavíkurborgar á deiliskipulagi við Héðinsreit sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 15. ágúst s.l. til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Meðfylgjandi innsendar athugasemdir eru hluti kærunnar.

Kæran byggir á eftirfarandi:

- 1) Ekki tekið tillit til ábendinga Húsfélagsins sbr. bréf til þess til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar dags. 8. mars 2019
- 2) Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdunum voru ekki fullnægjandi og illa rökstudd.
- 3) Ætlunin er að ganga á hagsmuni íbúa í grenndinni og virða að vettugi innsendar athugasemdir.

Þess er krafist að deiliskipulagið verði felt úr gildi.

Greinargerð:

Að hafa samráð við íbúa þegar meiri háttar breytingar eru fyrirhugaðar á nærumhverfi þeirra er lýðræðislegur réttur íbúanna sem tryggður er í lögum. Reykjavíkurborg virðist þó vera annarrar skoðunar í reynd og líta svo á að samráðsferlið sé aðeins formsatriði og að ekki beri að taka tillit til efnislegra athugasemda, og afgreiðir svör sín með þau viðhorf og nálgun í huga eins og dæmin sanna. Ef Reykjavíkurborg kemst upp með slíka framgöngu mætti ætla að aðhald skorti, eða þá að lagaramminn sem á að tryggja lýðræðislegan rétt íbúanna sé hundónýtur og þarfnist endurskoðunar.

Þekkt er stefna Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðar en borgin virðist fylgja þeirri hugmyndafræði í blindni, algerlega án tillits til aðstæðna. Áhyggjur Húsfélagsins lúta ekki síst að byggingarmagni, aukinni umferð sem stofnæðar þola ekki, og raski og ónæði á fimm ára byggingartíma. Enda eru áformin yfirgengileg og sennilega þrisvar sinnum umfangsmeiri en eðlilegt gæti talist (í nafni hugmyndafræði um þéttingu byggðar sem fylgt er blint). Verði þau að veruleika munu lífsgæði íbúa skerðast vegna verulega aukinnar umferðar, útsýni mun minnka og mengun aukast. Jafnframt munu verðmæti eigna að líkindum skerðast. Ólíðandi er hvað byggingartíminn er langur og óviðundandi að leggja slíkt á fólk og íbúðarbyggð.

Athugasemdir Húsfélagsins skulu áréttaðar hér:

Byggingarmagn: Út frá fyrirliggjandi gögnum er ekki auðvelt að átta sig á hversu mikið er lagt til að byggingarmagn verði aukið miðað við gildandi deiliskipulag en fram kemur að um er að ræða allt að 330 íbúðir og 220 hótélherbergi eða hótélíbúðir á þessum reit. Miðað við þessar tölur þá er verið að tala um allt að 1.000 manna byggð eða hvað. Til að setja hlutina í samhengi þá búa 942 í Bolungarvíkurkaupstað, 888 í Grundarfjarðarbæ og 906 í Blönduósbæ (Þjóðskrá 15. apríl 2018). Hér er því ekki um að ræða nokkur hús heldur heilt "þorp" sem yrði reyndar fjölmennara en meirihluti sveitarfélaga á Íslandi (39 af 72 sveitarfélögum á Íslandi eru með innan við þúsund íbúa).

Bent er á að þegar er of mikið byggingarmagn í gildandi deiluskipulagi. Nú er gert ráð fyrir 4-7 hæða byggingum en byggingarmagnið sem lagt er til er algjörlega úr skala við allt sem er í nágrenninu. Gera verður ráð fyrir að hér sé um að ræða allra ítrustu útópískustu kröfur sem enginn sem að kemur á í alvöru von á að verði samþykktar. Þétting byggðar í 101 verður að taka mið af þeirri byggð sem fyrir er og vera einhvers staðar niður á jörðinni en ætla mætti, fljótt á litið, að reiturinn þoli með góðu móti u.þ.b. þriðjung af því byggingarmagni sem hér er lagt til. Bent er á að í hverfinu býr fólk.

Umferð: Bent er á að stofnbrautir bera ekki aukna umferð. Sífellt er reynt að fjölga íbúðum í Vesturbæ Reykjavíkur en einungis tvær stofnbrautir eru út úr hverfinu, Hringbraut og Mýrargata. Segja má að Mýrargatan sé þegar sprungin. Þetta eitt og sér ætti að hringja viðvörunarbjöllum og vera nóg til þess að aðstandendur tillögunnar átti sig á að allt að þúsund manna byggð á Héðinsreit er ekki raunhæf. Hótélbygging með allri þeirri bílaumferð sem því fylgir mun ekki létta á vandanum heldur gera hann verri. Grundvallaratriði er að leysa umferðarmál áður en hugað er að því að fjölga íbúum í hverfinu.

Rask og ónæði á byggingartíma: Ónæði á byggingartíma verður mikið en fram kemur að uppbygging á reitnum eigi að taka fimm ár (fimm ár!) og er það vegna þess óheyrliga byggingarmagns sem lagt er til. Varla er hægt að bjóða þeirri byggð sem fyrir er upp á slíkan tímaskala.

Hávaði og mengun berst nú þegar inn í húsið vegna mikillar umferðar á Ánanaustum í kjölfar uppbyggingar þjónustukjarna á Granda en slík umferð var ekki áður. Umferðarljós við bensínstöðina hafa orðið til þess að hávaði frá umferð hefur aukist. Töluverður dynur er við húsið og varla á bætandi.

Sprengja þarf klappir fyrir húsgrunn og bílastæðakjallara en slíkt getur valdið skemmdum á nærliggjandi húsum, t.d. sprungum í veggjum. Utanhússviðgerðum á Vesturgötu 69-75 fyrir rúmar 60 m.kr. er nýlokið og húsfélagið mun fara þess á leit að utanaðkomandi aðili myndi húsið í bak og fyrir þannig að hlutaðeigandi aðilar geti ekki komið sér undan ábyrgð ef skemmdir verða. Við íbúðareigendur áskiljum okkur fullan rétt til bóta skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skert útsýni: Útsýni hjá íbúum á Vesturgötu 69, 71 og 73 mun skerðast en ekki virðist tekið tillit til þess í núverandi tillögum að byggingum. Byggingar verða of háar og byrgja útsýnið gjörsamlega (Esjan-himinninn). Þótt ljóst sé að útsýni sé ekki lögvarinn réttur íbúðareigenda í borg þá er ekkert því til fyrirstöðu að reynt sé að koma í veg fyrir skerðingu á útsýni og verðfalli eigna sem fyrir eru, í stað þess að hunska hagsmuni nærliggjandi byggðar. Endurskoða þarf byggingaráform með tilliti til þessa.

Þá má bæta við ýmsum athugasemdum sem bárust borginni frá öðrum í grenndinni og listaðar eru upp í svörum embættis skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við athugasemdum dags.10. maí 2019 og lítið eða ekkert tillit er tekið til. Það skjal er fylgiskjal við þessa kæru.

Fyrir utan hagsmuni íbúa í grennd við Héðinsreit verður ekki séð að hugsað sé um heildar- og langtímahagsmuni í skipulagi því auðvitað munu íbúar sem búa annars staðar en eiga leið um hverfið verða fyrir áhrifum vegna aukinnar umferðar, ekki síst þeir sem eiga leið í þjónustukjarna á Grandanum sem byggður hefur verið upp undanfarin ár, svo og þeir sem búa á Seltjarnarnesi eða í Vesturbænum og eiga leið um Mýrargötu/Geirsgötu í gegnum miðbæinn. Það hlýtur að vera ábyrgðarhluti að byrja ekki á að leysa umferðarvandamál sem þegar eru fyrir hendi áður en ástandið er gert verra með umfangsmikilli fjölgun íbúa á svæðinu.

Íbúar sem búa á svæðinu hafa kannski næmara auga en aðrir fyrir skipulagsslysum í uppsiglingu í þeirra nærumhverfi og því ekki óeðlilegt að þeir séu líklegri til að spyrna við fótum heldur en þeir sem búa fjær.

Virðingarfyllt,

f.h. Húsfélagsins Vesturgata 69-75



Björgólfur Thorsteinsson, formaður



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 28. nóvember 2019.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 89/2019, kæra Stefaníu H. Skúladóttur, dags. 14. september 2019, málinu nr. 90/2019, kæra Sifjar Jónsdóttur, dags. 13. september 2019 og í málinu nr. 91/2019, kæra Húsfélagsins Vesturgötu 69-75, dags. 15. september, vegna samþykktar umhverfis- og skipulagsráðs frá 15. maí 2019 á breytingu á deiliskipulagi Héðinsreits.

Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til framangreindra kæra.

Málavextir

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 15. maí 2019 var að lokinni auglýsing tekin fyrir tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Héðinsreit. Breytingin nær til byggingarreita, byggðamynsturs, lóðamarka, hæða húsa og starfsemi á jarðhæðum. Felld var úr gildi byggingarheimild fyrir hjúkrunarrými og heimild bætt inn fyrir samsvarandi byggingarmagn undir íbúðir og heimild sett inn fyrir hótél við Seljaveg, samkvæmt uppdr., greinargerð og hönnunarhandbók dags. 20. desember 2018. Einnig var lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 17. desember 2018. Tillagan var auglýst frá 28. janúar 2019 til og með 11. mars 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Björgólfur Thorsteinsson f.h. Húsfélagsins Vesturgata 69-75 dags. 8. mars 2019, Sif Jónsdóttir dags. 10. mars 2019, Árný E. Sveinbjörnsdóttir f.h. íbúa í 301, Vesturgötu 73, dags. 10. mars 2019, Stefanía Helga Skúladóttir dags. 11. mars 2019, Guðrún Birna Brynjarsdóttir dags. 11. mars 2019, Hafþór Óskarsson, Unnsteinn Jóhannsson, Helga Arnardóttir, Bryndís Brandsdóttir, Birna Óskarsdóttir, Úlfar Gíslason og Marta Valgeirsdóttir dags. 11. mars 2019, Steinþór Þorsteinsson dags. 11. mars 2019, Íbúasamtök Vesturbæjar dags. 11. mars 2019 og Sveinn Sigurður Kjartansson dags. 12. mars 2019. Einnig var lögð fram umsögn Veitna dags. 29. mars 2019, umsögn Vegagerðarinnar dags. 4. apríl 2019, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 4. apríl 2019 og umsögn Faxaflóahafna dags. 9. apríl 2019. Jafnframt voru lagðir fram lagfærðir uppdrættir Jvantspijker og Teikn arkitektapjónustu dags. 20. desember 2018 síðast breytt 10. maí 2019 og lagfærð greinargerð Jvantspijker og Teikn arkitektapjónustu dags. 20. desember 2018 síðast breytt 10. maí 2019. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. maí 2019.

Tillagan var á fundinum samþykkt með eftirfarandi bókun: „ Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. maí 2019. Vísað til borgarráðs.“

Borgarráð staðfesti afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs á fundi sínum þann 16. maí 2019.

Skipulagsstofnun tilkynnti með bréfi dags. 13. júní 2019 að hún gæti ekki tekið endanlega afstöðu til efnis deiliskipulagsins fyrr en skilmálar í kafla 6.6.2 um hljóðvist verði skýrari með hliðsjón af umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 4. apríl 2019, skilmálar varðandi



bílgeymslur og kjallara í kafla 6.15 taki mið af umsögn Vegagerðarinnar dags. 4. apríl 2019 og lóðamörk komi skýrt fram á uppdrætti og vísa þyrfti í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga í stað 2. mgr. 43gr.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 3. júlí 2019 var lögð fram og samþykkt umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrrgreindra athugasemda skipulagstofnunnar og málinu vísað til borgarráðs.

Borgarráð samþykkti svar skipulagsfulltrúa á fundi sínum þann 14. ágúst 2019.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar birtist í B-deild stjórnartíðinda þann 15. ágúst 2019.

Kröfugerð

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

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfum kæranda í málum þessum verði hafnað.

Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru, en kærendur byggja einna helst á því að ekki hafi verið tekið tillit til til ábendinga, svör skipulagsfulltrúa við athugasemdunum hafi verið ófullnægjandi og illa rökrudd og ætlunin sé að ganga á hagsmuni kæranda. Ólíðandi sé hvað byggingartíminn sé langur og óviðunandi að leggja slíkt á fólk og íbúðabyggð. Ekki sé auðvelt að átta sig á hversu mikið sé lagt til að byggingarmagn verði aukið miðað við gildandi deiliskipulag, en fram komi að um sé að ræða allt að 330 íbúðir og 220 hótélherbergi eða hótélíbúðir á reitnum. Bent sé á að þegar sé of mikið byggingarmagn í gildandi deiliskipulagi. Nú sé get ráð fyrir 4-7 hæða byggingum og sé byggingarmagnið úr skala við allt sem sé í nágrenninu. Stofnbrautir muni ekki bera aukna umferð og mikið rask og ónæði verði á byggingartímanum sem eigi að taka fimm ár. Framkvæmdir muni mögulega valda skemmdum á nærliggjandi húsum og áskilur Húsfélagið Vesturgötu 69-75 sér rétt til bóta skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Útsýni hjá íbúum á Vesturgötu 69,71 og 73 muni skerðast.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málalíbúnað kæranda og vísar í því sambandi til umsagnar skipulagsfulltrúa við athugasemdum dags. 10. maí 2019, sem skoðast sem hluti umsagnar þessarar.

Hvað varðar þá málsástæðu að ekki sé auðvelt að átta sig á hversu mikið sé lagt til að byggingarmagn verði aukið miðað við gildandi deiliskipulag þá er kemur fram í A – hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 20130 bindandi stefna og markmið um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar og samgöngur sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Í fyrsta stefnuatriði aðalskipulags „Borgin við Sundin“ segir að þrjú svæði gegni lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin/Gamla höfnin. Gert sé ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem falli að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun, snúið verði við



áratugalangri útpennslu Reykjavíkur og vexti borgarinnar beint inn á við. Uppbygging á Héðinsreit er hluti af framfylgd þessa stefnumiðs, sjá mynd 13 bls. 32 í aðalskipulagi Reykjavíkur. Þar er reiturinn skilgreindur sem þéttingarsvæði nr. 5: Héðinsreit, þar sem heimilað eru 275 íbúðir með viktörkum -10/+20 % (hámark íbúða 330) og hæðir húsa 5-7 með viktörkum.

Landnotkun fyrir reitinn er skv. aðalskipulagi M1b, blönduð miðborgarbyggð – skrifstofur og þjónusta, með það að markmiði að efla fjölbreytta atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Sú landnotkun heimilar fjölbreytta atvinnustarfsemi þ.á.m. gististarfsemi.

Núgildandi deiliskipulag tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. febrúar 2007. Skilmálar þess heimiluðu niðurrif hluta bygginga á svæðinu ásamt uppbyggingu blandaðrar byggðar. Tvær sviðsmyndir voru heimilar varðandi uppbyggingu á reitnum:

Allt að 25.365 m² hámarks byggingarmagn (A rými) fyrir allt að 375 íbúðir og atvinnustarfsemi.

Allt að 35.935 m² hámarks byggingarmagn (A rými) ef byggðar væru þjónustu- og ummönnunar íbúðir auk almennra íbúða .

Byggingarheimildir í deiliskipulaginu frá 2007 voru gefnar upp sem A rými, ofanjarðar. A merkir lokað mannvirki eða lokað rými í opnu mannvirki. B merkir lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti. C merkir rými opið að ofan.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er heimilað byggingarmagn ofanjarðar (A + B rými) 39.400 m² og hámarksfjöldi íbúða 330. Embætti skipulagsfulltrúa telur breytingu á byggingarmagni milli eldra skipulags og þess nýja vera óverulegt, enda er tekið tillit til þess að byggingarheimildir frá 2007 voru gefna upp án B rýma, líkt og gert er árið 2019. Er það mat embættisins að B byggingarmagn mynda auka byggingarmagn skipulagsins frá 2007 um 10%, sé tekið mið af sambærileg þéttingarverkefni í borginni (RÚV reitur, Bæjarháls – Hraunbær, Kirkjusandur) en m.t.t. þessa hefði byggingarmagn A + B rýma ofanjarðar geta orðið um 39.500 m² ef byggt hefði verið skv. heimildum eldra skipulagsins.

Breyting á nýtingarhlutfalli ofanjarðar mun breytast óverulega. Í gildandi deiliskipulagi frá 2007 er nýtingarhlutfall ofanjarðar á bilinu 2,45 til 3,68. Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi er nýtingarhlutfall ofanjarðar á bilinu 2,71 til 3,25 en lægra nýtingarhlutfall næst m.a. með því að stækka lóðina til norðurs til móts við Ánanaust, bæta nýtingu á landi þar sem áður voru bílastæði og styrkja borgarmiðað gatnakerfi, líkt og aðalskipulag kveður á um.

Nýtingarhlutfall er í hærra lagi sé litið til aðliggjandi lóðir, þó lægri en Mýrargata 26 og er innan gildandi heimilda eldra skipulags.

Með vísan í framangreinda samantekt á skipulagslegri stöðu lóðarinnar skv. aðalskipulagi, samanburði á byggingarmagni eldra deiliskipulags og tillögu að breyttu deiliskipulagi, telur Reykjavíkurborg ljóst að byggingarmagn, nýtingarhlutfall og fjöldi íbúða sé innan heimilda Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 2030 og eldra deiliskipulags frá 2007. Starfsemi gististaðar samræmist ákvæðum aðalskipulags fyrir landnotkun M1b og er ekki talin þörf á að setja skorður við slíkan rekstur í lóðinni, til að stuðla að fjölbreyttri starfsemi á reitnum og til að dreifa gististarfsemi um borgina utan M1a. Tímalengd framkvæmda er ekki talin umfram þann tíma sem framkvæmdir af þessum toga almennt taka.



Ekki er heldur tekið undir athugasemdir að tillagan séu úr skala við það sem gerist í nágrenninu. Tillagan gerir ráð fyrir að hæðir húsa nái frá 4 upp í 7 hæðir, lóðréttu og láréttu uppbroti á byggingarmössum, nýjum göngutengingum gegnum reitinn, þremur nýjum torgum og fjölbreytileika í útfærslu á þaki, gluggum og byggingarformi, en sambærilegir skilmálar voru ekki til staðar í deiliskipulaginu frá 2007. Sérstök hönnunarbók fylgir með tillögu að nýju deiliskipulagi til að tryggja að uppbygging á reitnum sé í samræmi við ákvæði deiliskipulagsins og er hún bindandi hluti af deiliskipulaginu. Hæðir húsa eru innan heimilda aðalskipulags sem heimilar allt að 7 hæðir.

Hvað varðar máltilbúnað kæranda varðandi umferð þá er í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að auka hlutdeild almenningssamganga, gangandi og hjólandi innan borgarinnar. Til þess að ná fram markmiðum um að draga úr vexti bílumferðar og neikvæðum áhrifum sem því fylgir er nauðsynlegt að fylgja markmiðum eftir með sérstökum samstilltum aðgerðum tengdum samgöngukerfinu. Helstu aðgerðir felast í þéttingu byggðar svo fólk eigi heima nálágt störfum og þjónustu, forgangi almenningssamgangna í umferðinni, sérstöku hjólastígakerfi, gjaldtöku fyrir almenn bílastæði sem víðast nærri atvinnusvæðum og takmörkunum á framboði bílastæða í nýjum skipulagsáætlunum. Þétting byggðar stuðlar að því að vegalengdir milli íbúa, þjónustu og atvinnu minnkar og hvetur til virkra ferðamáta og notkun almenningssamgangna. Uppbygging í úthverfum myndi stuðla að frekari mengun í borginni.

Hámarksfjöldi bílastæða á reitnum eru 318 stæði og er sú tala niðurstaða af samgöngumati sem var unnið af verkfræðistofunni Mannvit fyrir lóðarhafa og Reykjavíkurborg. Þar er tekið tillit til markmiða aðalskipulags Reykjavíkur um breyttar ferðavenjur og samnýtingar stæða á milli atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Reiturinn er innan bílastæðasvæðis 1 skv. aðalskipulagi Reykjavíkur og er fjöldi bílastæða innan þeirra hámarksviðmiða sem þar koma fram. Tillagan gerir annars ráð fyrir að íbúar, atvinnurekendur og aðrir gestir sem hyggjast koma að lóðinni þurfi að nýta sér fleiri samgöngumáta en einkabifreið. Gert er ráð fyrir að lágmarki 2 hjólastæðum per íbúð, langtíma og skammtímastæðum, auk reiðhjólstæða fyrir atvinnustarfsemi á reitnum. Núverandi tengingar við almenningssamgöngur og stígakerfi eru ágætar en munu batna skv. áherslum AR2010-2030. Tvær strætóleiðir eru í innan við 10 mínútna göngufjarlægð og aka þær báðar um Lækjartorg þar sem hægt er að tengjast flestum öðrum leiðum kerfisins. Lækjartorg er í um 20 mínútna göngufjarlægð.

Umferðaraukning vegna uppbyggingar á reitnum gæti orðið um 650 fleiri bílferðir á dag um svæðið, sé tekið mið af tveimur bílferðum á dag og fjölda bílastæða í kjallara skv. tillögu. Árið 2017 fékk Reykjavíkurborg verkfræðistofuna Mannvit til þess að rýna umferðarflæði við Mýrargötur/Ánanaust með tilliti til nýrra gatnamóta við göturnar. Rýnin leiddi í ljós að núverandi þjónustustig við hringtorgin er B til C, á háannatíma eftir hádegi, sem skipulagsfulltrúi telur vera vel innan ásættanlegra marka á háannatíma. Rýnin leiddi einnig í ljós að vegirnir þola 30% meiri umferð áður en þjónustustig lækkar, á háannatíma, en að breytt gatnamót með ljósastýringu myndu bæta umferðarflæði um 20% til samanburðar við núverandi útfærslu með hringtorgum. Hjá samgöngudeild Reykjavíkur stendur yfir endurskoðun á umræddum gatnamótum með það að markmiði að bæta aðgengi gangandi og hjólandi, gönguljós yfir Ánanaust eru hluti af þeirri vinnu.

Bent er á að íbúar geta óskað eftir að Bílastæðasjóður taki upp gjaldskyldu á bílastæðum í borgarlandi til að bæta aðgengi að bílastæðum í borgarlandi. Deiliskipulagstillagan gera jafnframt ráð fyrir að hönnun bílastæðakjallara undir reitnum sé þannig útfærð að hægt sé að opna aðgang fyrir almenning til að leggja í kjallarann. Er það mat embættis Reykjavíkurborgar að umferðaraukning vegna uppbyggingar rýri ekki þjónustustig aðliggjandi gatna, sé tekið mið af eldra skipulagi frá 2007, þar sem gert var ráð fyrir um 400 bílastæðum.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Bent er á að tillagan sem um ræðir er ekki nýtt deiliskipulag, heldur breytingu á eldra skipulagi. Í gildandi deiliskipulagi eru þegar til staðar heimildir fyrir 5 til 7 hæða nýbyggingum við Seljaveg, Vesturgötu, Ánanaust og Mýrargötu. Tillaga að breyttu deiliskipulagi heldur sig að mestu við hæðir gildandi skipulags en heimilar þó hækkun á horni Seljavegar og Mýrargötu, auk þess sem tillagan heimilar hækkun nokkurra húsa um 1 metra við Mýrargötu og Vesturgötu, og 3 metra við Ánanaust, frá gildandi deiliskipulagi.

Ástæða þess er m.a. sú að í nýrri tillögu eru jarðhæðir bygginga hærri en eldra skipulag gerði ráð fyrir, með það að markmiði að skapa lifandi götuhliðar með stórum gluggum og reglulegu uppbroti. Eldra skipulag gerði ráð fyrir lokaðri framhlið sem þótti skapa ásættanlega ásynd fyrir Ánanaust og hefði ekki verið í samræmi við markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur varðandi Götur fyrir fólk. Einnig er tekið tillit til þess að í nýja skipulagi er gert ráð fyrir meira uppbroti bygginga frá því sem áður var, til dæmis var í eldra deiliskipulagi gert ráð fyrir 7 hæða óbrotinni nýbygging við Ánanaust en í nýrri tillögu er gert ráð fyrir þremur húskroppum sem hver um sig hefur sérstakt uppbot á fasöðu og mun einn húskroppur vera með undirgögn í gegn til að bæta tengingu frá Ánanausti í inngarða.

Hvað varðar málsástæður varðandi útsýnisskerðingu skal á það bent að óskert útsýni er ekki bundinn í lög. Eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, sem geta haft í för með sér einhverja skerðingu á slíkum hagsmunum. Tillagan sem nú liggur fyrir mun ekki valda skerðingu á útsýni umfram gildandi heimildir.

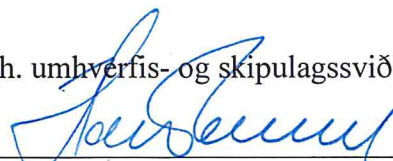
Hvað varðar áskilnað Húsfélagsins Vesturgötu 69-74 um skaðabætur skal bent á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds hefur ekkert komið fram sem getur valdið ógildingu hinnar umþrættu deiliskipulagsbreytingar og ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni kröfu kæranda í málinu.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,



Harri Ormarsson, lögmaður

Meðfylgjandi eru gögn málsins.



