

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: 12. júlí 2018 12:54
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Jón Árni Halldórsson; Björgvin Rafn Sigurðarson
Efni: Tilkynning um stjórnýslukæru 95/2018
Viðhengi: 11.7.2018 - Kæran 95/2018 - (Ó.H.).pdf; 11.7.2018 - fskj. með kærinni - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnýslukæru dagsett 10. júlí 2018 og móttekin 11. júlí ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun um breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðisins þann 7. júní sl. og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 15. júní sl.

Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar er 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
Skuggasundi 3
101 Reykjavík



Reykjavík, 10. júlí 2018

Kæra

Til undirritaðs hefur leitað Húsfélagið Skúlagötu 20 (kærandi), kt. 610798-2419, til heimilis að Skúlagötu 20 101 Reykjavík, vegna ágreinings við Reykjavíkurborg (kærði).

Með vísan til 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kærir kærandi ákvörðun kærða um breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðisins. Ákvörðun þessi var tekin á fundi borgarráðs þann 7. júní 2018 og var ákvörðunin birt í B-deild stjórnartíðinda þann 15. júní 2018.

Kærandi krefst þess, að ákvörðun kærða um breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðisins, dags. 7. júní 2018, verði ógild.

Þá áskilur kærandi sér rétt að setja fram stöðvunarkröfu á byrjun fyrirhugaðra framkvæmda vegna breytinganna á deiliskipulaginu ef/þegar tilefni til þess gefst.

Málavextir

Með auglýsingu birtri þann 1. nóvember 2017 í Lögbirtingarblaðinu auglýsti kærði fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis. Gefinn var kostur á að skila inn athugasemdum við breytingarnar til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar til 13. desember 2017.

Í bréfi sem Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar sendi kæranda, dags. 31. október 2017 var deiliskipulagstillögunni komið á framfæri. Í bréfinu segir um breytingatillöguna:

„Í breytingunni felst tæplega 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og óbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar. Á lóðinni að Frakkastíg er gert ráð fyrir að byggja átta hæða hús og gerðar verða þrjár lóðir norðanvert á Skúlagötu milli lóða númer Skúlagötu 9 og 13.“

Kærandi ásamt fjölmörgum öðrum aðilum skilaði inn athugasemdum innan athugasemdarfrestsins.



Með bréfi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 14. febrúar 2018, var athugasemdunum kæranda svarað og í raun að mestu hafnað. Þann 20. mars 2018 var ákvörðun um breytt deiliskipulag samþykkt af kærða. Sú ákvörðun var þó aldrei birt í Stjórnartíðindum.

Skipulagsstofnun setti fram athugasemdir og ábendingar um hið breytta deiliskipulag í bréfi til kærða, dags. 16. apríl 2018. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur svaraði Skipulagsstofnun með bréfi, dags. 25. maí 2018. Í kjölfarið eða þann 7. júní 2018 tók kærði nýja ákvörðun um breytt deiliskipulag Skúlagötusvæðis með takmörkuðum breytingum frá því sem áður hafði verið ákveðið. Hin nýja ákvörðun kærða birtist í B-deild stjórnartíðinda þann 15. júní 2018 og mun helsta breytingin snúa að því að hið fyrirhugaða átta hæða hús var lækkað niður í sjö hæðir.

Málsástæður og lagarök

Skúlagata 20 er 76 íbúða fjöleignarhús var byggt fyrir um 20 árum síðan eftir að Reykjavíkurborg hafði úthlutað Félagi eldri borgara lóðina undir byggingu fyrir eldri borgara. Sú kvöð fylgir á eigninni að aðeins 60 ára og eldri megi búa í húsinu. Skemmst er frá því að segja að útsýnið sem í upphafi var boðið hinu aldraða fólki var stórbrotið; Við því blasti Kollafjörður, Esjan, Skarðsheiði og Akrafjall sem og Snæfellsnes á baksviði.

I. Almennar athugasemdir:

Kærandi telur hið breytta deiliskipulag ganga freklega á hagsmuni eigenda Skúlagötu 20 og hafa stórfelld áhrif á búsetskilyrði íbúa þar og einnig hafa í för með sér hættu á skemmdum á húsinu meðan á framkvæmdum stendur. Eigendur hússins að Skúlagötu 20 telja sig verða fyrir tjóni vegna áhrifa framkvæmdanna, fyrirhugaða breytingu á gatnakerfi, byggingaáforma, hæð og legu fyrirhugaðrar byggingar, skuggavarps, skerðingu útsýnis, aukna umferð bifreiða og skorts á bílastæðum.

Í stuttu máli telur kærandi að ráða megi af fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu að lífsskilyrði íbúa að Skúlagötu 20 muni skerðast með skuggavarp og yfirþyrmandi ásýnd fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1. Skúlagata 20 verði ekki eftirsóknarvert hús að búa í, útsýni þaðan verði óaðlaðandi og sólskin muni ekki ná inn í tilteknar íbúðir sem muni leiða til skerðingar á bæði líkamlegri og andlegri heilsu þeirra sem þar búa, þ.e. hinu aldraða fólki. Þá muni fyrirhugaðar framkvæmdir við hina nýju byggingu kalla á mikið rask og truflun fyrir fólkið sem býr að Skúlagötu 20.

Framkvæmdir í samræmi við samþykkt deiliskipulag munu hafa veruleg neikvæð áhrif á stöðu og lífsgæði íbúa margra íbúða beggja vegna við framkvæmdasvæðið. Þar er bæði um að ræða skuggavarp og meiriháttar skerðingu á útsýni. Útsýni til norðurs og vesturs frá Skúlagötu 20 er einstakt með sýn út á Faxaflóa og yfir á Snæfellsnes, kvöldsól og miðnætursól að sumri. Útsýnið gefur íbúðum á svæðinu einstaka og verðmæta eiginleika.

Hagsmunaskerðing vegna nýbyggingarinnar verður einna mest gagnvart íbúðum á vesturhluta turnans svokallaða að Skúlagötu 20 en tvær íbúðir snúa til vesturs á hverri hæð. Í turninum eru 12 íbúðarhæðir þannig að nýbyggingin mun hafa veruleg neikvæð áhrif á 16 íbúðir en minni áhrif á efstu íbúðirnar 9.

Allt mun þetta hafa áhrif á lífskilyrði og verðmæti fasteigna kæranda.

II. Sérstakar athugasemdir:

a. Útlit, hæð og heildarsvipur byggðar

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir að tekið sé tillit til þess að Esjan sé eitt helsta kennileiti borgarinnar og að ekki skuli rjúfa sjónás hennar við skoðun á þróun og uppbyggingu borgarinnar. Einnig séu ekki veittar heimildir fyrir nýbyggingum í grónum hverfum nema sýnt sé fram á að það sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.

Kærandi telur að ekki sé tekið nægjanlegt tillit til þess að hið fyrirhugaða sjö hæða íbúðarhúsnæði mun hafa umtalsverð áhrif á útlit byggðar á svæðinu, útsýni og þar af leiðandi fasteignaverð að Skúlagötu 20. Kærandi telur að ekki hafi farið fram nægjanlegt mat á því hvað áhrif svo há bygging hafi á nærliggjandi byggð.

Lítið sem ekkert mat hefur farið fram um mat á útsýnisskerðingu fyrir þær íbúðir sem verða fyrir áhrifum af byggingum samkvæmt nýju deiliskipulagi. Útsýni úr svokölluðum turni að Skúlagötu 20 m.a. uppá Akrafjall og Skarðsheiði mun glatast verði byggingin að veruleika. Svör umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar við athugasemdum um að útsýnisskerðing hafi ekki verið könnuð eru einatt á þá leið að íbúar í Reykjavík geti ávallt átt von á því að útsýni þeirra skerðist við breytingar á skipulagi, sbr. svarbréf við athugasemdum, dags. 14. febrúar 2018, að áhrifin verði óveruleg og að réttur til útsýnis sé ekki bundinn í lög. Undanfarin ár hafa þó fallið dómur í Hæstarétti þar sem viðurkennt hefur verið að skerðing á útsýni vegna deiliskipulags getur haft umtalsverða verðmætarýrnun á fasteignarverði í för með sér, sbr. t.d. dómur Hæstaréttar í málum nr. 311/2017 og 544/2015.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1986 er gert ráð fyrir opnu svæði að Frakkastíg 1 og „*hugsanlegri dagvistun*“ sem telja verður mjög óljósa heimild í deiliskipulaginu þar sem enginn byggingarreitur er á svæðinu.

Byggðamynstri svæðisins er í samþykktu tillögu að breyttu deiliskipulagi lýst sem nokkuð sundurleitri byggð með húsum af mismunandi gerð og stærð. Kærandi telur greiningu þessa umdeilda og jafnvel ranga þar sem byggingar á hverjum byggðareit meðfram Skúlagötu myndi þvert á móti heildstæðar en ólíkar þyrpingar sem hver um sig hafi sín sérkenni. Ekkert tilefni sé til þess að setja nýja byggingu sem bæði sé framandi í formi og efnisvali inn á milli núverandi þyrpinga. Með sjö hæða byggingu sem fyrirhugað er að verði sléttþússuð og hvít að lit verði í raun aukið á meinta sundurleitni þar sem þessi staka bygging verði ekki hluti neinnar heildar eða þyrpingar. Þetta má að mati kæranda vel greina á skýringarmyndum deiliskipulagstillögunnar.



Deiliskipulagstillagan felur í sér að stór bygging, 4-7 hæðir (skv. sneiðingu A-A) verði byggð í mjög miklu návígi við íbúðarhúsið að Skúlagötu 20. Húsið mun skerða útsýni þorra íbúða að Skúlagötu 20 til vesturs, þ.e. frá á vesturgafli hússins og skyggja á síðdegissól sem nú nær að skína á íbúðir á neðri hæðum. Bent er á að markmiðum aðalskipulags væri unnt að mæta með einnar eða tveggja hæða byggingu með verslun og þjónustu, sem auk þess yrði ekki jafn freklegt frávik frá fastmótuðum húsabyrpingum/heildum við Skúlagötu.

Þess er krafist að áform um 4-7 hæða byggingu verði felld út úr deiliskipulaginu. Byggingin mun skerða útsýni frá nálægum íbúðum að Skúlagötu 20 og varpa skugga á svalir og útisvæði næstu íbúða þar. Þessi hagsmunaskerðing er veruleg og andstæð anda skipulagslaga. Auk þess mun bygging á þessum stað verða framandi í umhverfinu og hafa öfug áhrif miðað við það sem fullyrt er í greinargerð skipulagsins. Bent er á að markmiðum aðalskipulags um að *“vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda á svæðinu en um leið að efla verslunar-, atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð”* má ná með einnar hæðar húsi á svæðinu.

Sérstaklega er vakin athygli á því að Skipulagsstofnun bendir á það í athugasemdum sínum frá 16. apríl 2018 að greiningar umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkurborgar vegna hins breytta deiliskipulags séu ekki trúverðugar og tekur kærandi undir þá skoðun. Þannig hafi á vegum kærða ekki enn farið fram nægjanlegt mat á útsýnisskerðingu aðliggjandi byggingar gagnvart eigendum Skúlagötu 20. Skuggavarpsmyndir er fylgdu deiliskipulagstillögunni tóku einungis tillit til skuggavarps á jörð en ekki á vegg/svalir Skúlagötu 20. Eins hafi kærði ekki sýnt með fullnægjandi hætti hvernig hin fyrirhugaða bygging samræmist núverandi byggðamynstri. Þvert á móti liggja fyrir að hin nýja bygging verði öðruvísi að formi og lit en aðliggjandi byggð. Þá sé ekki fjallað um vindáhrif í umhverfismati deiliskipulagsbreytingarinnar. Af þessu má ljóst vera að ekki hefur verið fjallað um það á vegum kærða með fullnægjandi hætti hvernig nýtt deiliskipulag hefur áhrif á umhverfi sitt, sbr. ákvæði gr. 5.4. í skipulagsreglugerð.

b. Aukin umferð.

Ekki er gerð grein fyrir auknum umferðarpunga í greinargerð með deiliskipulagstillögunni en leiða að því líkum að umferð bifreiða þyngist umtalsvert á svæðinu verði hún að veruleika. Kærði hefur þrátt fyrir áskoranir í athugasemdum kæranda ekki lagt fram fullnægjandi útreikninga um aukna umferð um svæðið vegna eftirfarandi þátta:

1. Verkefnisins „*Heilbrigð sál í hraustum líkama*“. Í hugmyndafræði verkefnisins er gert ráð fyrir því að flétta saman starfsemi á borð við veggtennis, klifri, þrektækjum, joga, dansi, mullersæfingum og ungbarnanuði.
2. Grenndarstöð að Skúlagötu 11a.
3. Verslunar og þjónustu (og annarrar atvinnustarfsemi) sem fyrirhuguð er á 1. og 2. hæð fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1.
4. Íbúða á 3.-7. hæð fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1.



Að síðustu áskilur kærandi sér allan rétt á að reifa málið frekar og koma að fleiri sjónarmiðum vegna þessa á síðari stigum málsmeðferðarinnar hjá Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

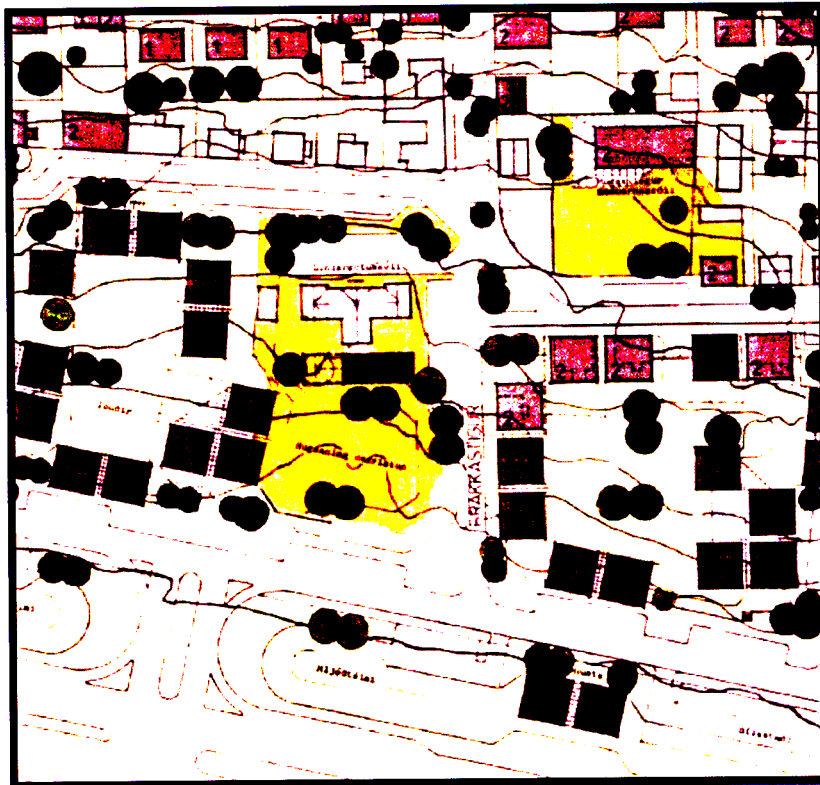
Virðingarfyllst,

Björgvin Þórðarson, hrl.

Fylgiskjöl:

1. Lýsing á skipulagsverkefni, dags. 30. nóvember 2014.
2. Bréf kærða til kæranda, dags. 31. október 2017.
3. Athugasemdir kæranda við deiliskipulagstillögu, dags. 12. desember 2017.
4. Svar kærða við athugasemdum kæranda, dags. 14. febrúar 2018.
5. Athugasemdir Skipulagsstofnunar til kærða, dags. 16. apríl 2018.
6. Svar kærða við athugasemdum Skipulagsstofnunar, dags. 25. maí 2018.
7. Auglýsing í Stjórnartíðindum um breytingu deiliskipulagi í Reykjavík, dags. 13. júní 2018.
8. Skúlagötusvæði – Breyting á deiliskipulagi.

Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis Svæði á mótum Skúlagötu og Frakkastígs



Lýsing á skipulagsverkefni

Samkvæmt 1. mgr. 40. gr skipulagslaga nr. 123/2010

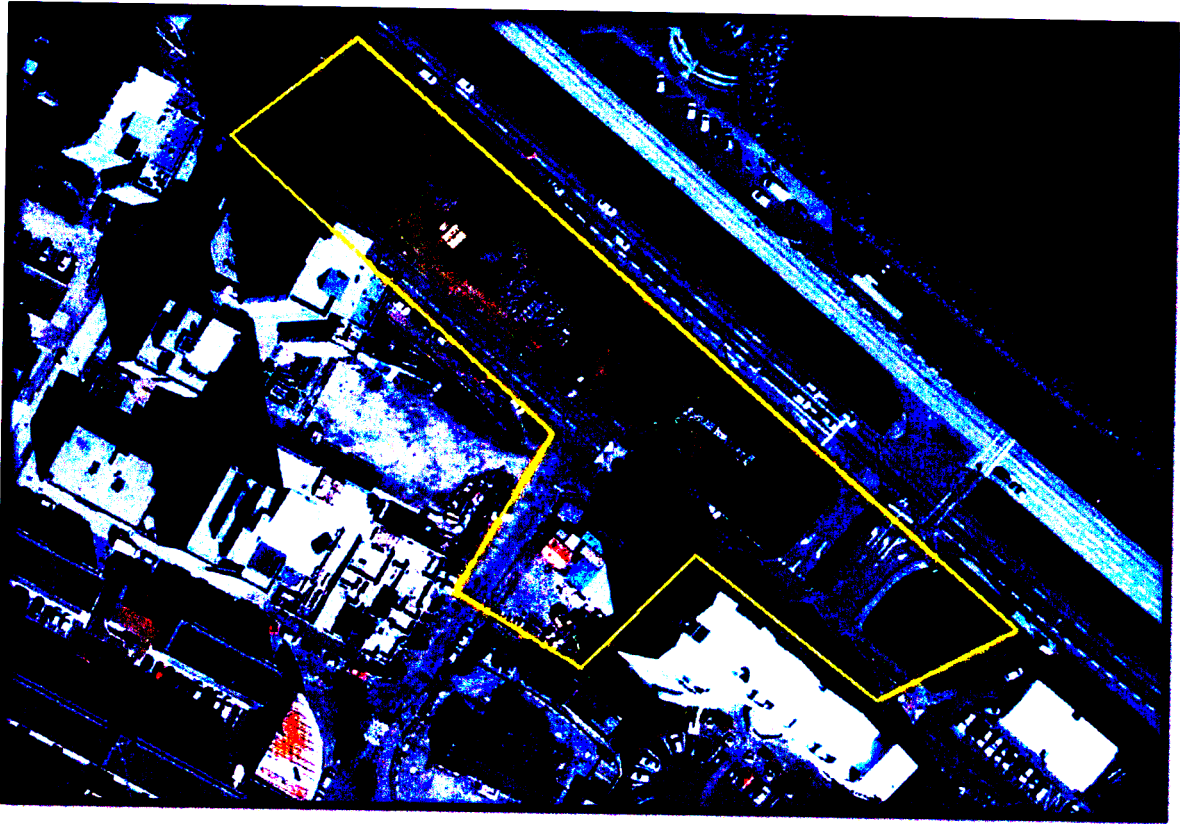
30. nóvember 2014



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Efnisyfirlit:

1	Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar.....	3
2	Áherslur og helstu viðfangsefni við gerð skipulagsins.....	3
2.1	Aðalskipulag Reykjavíkur	3
2.2	Gildandi deiliskipulag.....	4
2.3	Almennt um verkefnið.....	5
2.4	Óbyggð lóð.....	5
2.5	Skúlagata 11.....	6
2.6	Umferðarmál.....	6
3	Meginmarkmið skipulagstillögunnar	7
4	Helstu einkenni og aðstæður á skipulagssvæðinu	7
5	Aðrar skipulagsáætlanir sem varða deiliskipulagsgerðina.....	7
6	Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetning þeirra	7
7	Kynning, samráð og aðkoma almennings og annarra hagsmunaaðila.....	8
8	Helstu umsagnaraðilar	8



1 Aðdragandi og tilgangur skipulagsgerðar

Til stendur að vinna deiliskipulagsbreytingu fyrir hluta Skúlagötusvæðisins. Um er að ræða tæplega 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og opið og óbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar sem nær frá besínstöð Olís í vestri (Skúlagata 9) að byggingu bílaleigunnar Procar í austri (Skúlagata 13). Sjá skýringarmynd að ofan.

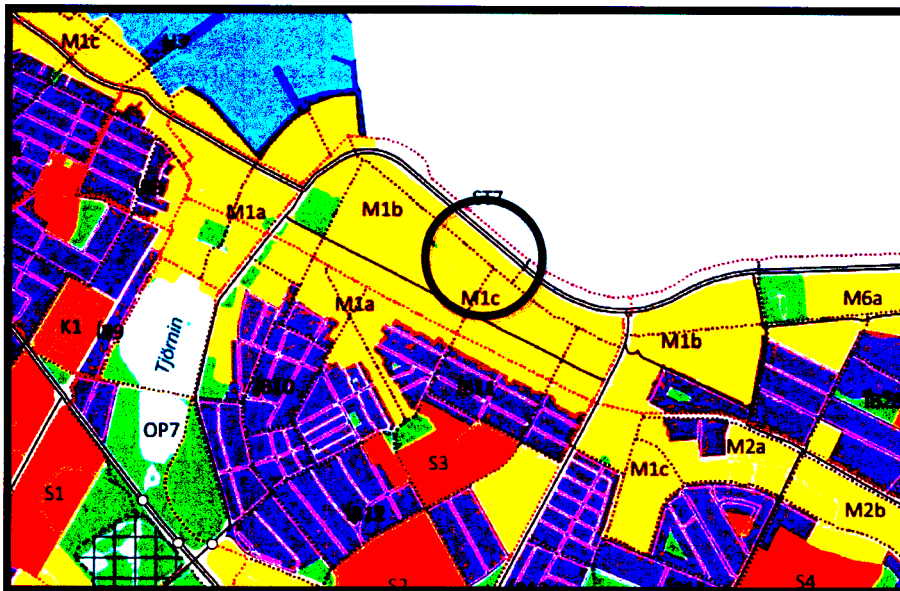
Tilgangur skipulagsbreytingarinnar er að varpa ljósi á hugsanlega nýtingu svæðisins með hliðsjón af uppbyggingu. Einnig liggur fyrir ákvörðun um að tengja betur umferð gangandi og hjólandi frá Skúlagötu/Frakkastíg yfir Sæbraut að listaverkinu Sólfarinu sem er við strandlengjuna og kallar á tíðar heimsóknir ferðamanna.

2 Áherslur og helstu viðfangsefni við gerð skipulagsins

2.1 Aðalskipulag Reykjavíkur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun á deiliskipulagssvæðinu skilgreind sem M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð. Á slíkum svæðum er lögð áhersla á

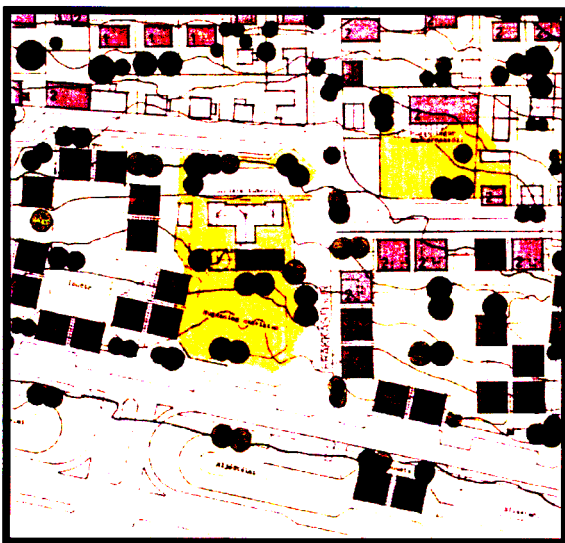
að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda, en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Sjá nánar á www.adalskipulag.is



Útdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

2.2 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag er frá árinu 1986, með síðari breytingum. Deiliskipulaginu hefur ekki verið breytt á þessum stað, en flestar aðliggjandi lóðir hafa farið í gegnum nýrra skipulagsferli sem heimilar umtalsverða uppbyggingu.



Hluti gildandi deiliskipulags frá árinu 1986.

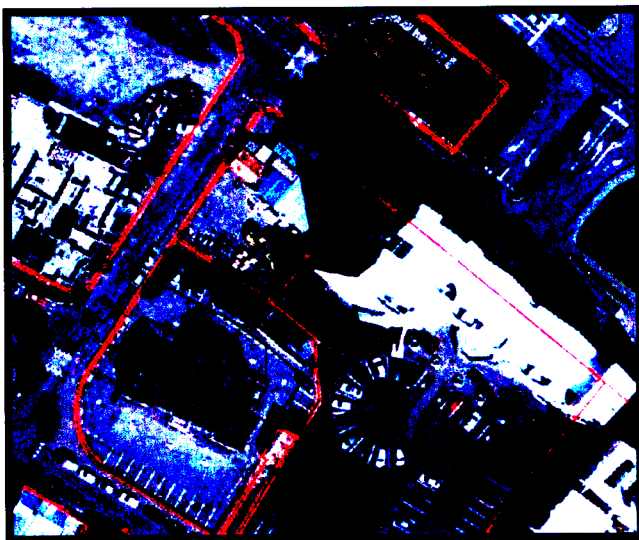
2.3 Almennt um verkefnið

Eitt helsta viðfangsefni skipulagsins er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu á svæðinu og að hún verði þannig að breytingar á skipulagi geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er. Horfa skal á svæðið í heild og í samhengi við nágrennið, þannig að uppbygging geti styrkt heildaryfirbragð svæðisins og myndað heildstæða byggð. Fyrirhugaðar hugmyndir um göngutengingu yfir að Sæbraut verða hluti af skipulagstillögunni. Svæðið í dag er að öllu leyti óbyggt, en mikil uppbygging hefur verið á lóðum Skuggahverfisins þar sem nú rís meðal annars hæsti turninn á svæðinu.

Deiliskipulag svæðisins skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi aðalskipulagi.

2.4 Óbyggð lóð

Óbyggð lóð í eigu Reykjavíkurborgar, á horni Skúlagötu og Frakkastígs, hefur fengið vinnuheimilið Frakkastígur 1, sjá mynd að neðan af lóðinni. Á lóðinni stóð áður einlyft timburhús sem hýsti Færeyska sjómannaheimilið. Húsið var flutt af lóðinni upp úr 1990. Í gildandi deiliskipulagi er lóðin skilgreind sem lóð fyrir hugsanlega dagvistun. Til greina kemur að byggja íbúðarhús á lóðinni. Skoðað verður hugsanlegt fyrirkomulag og fjöldi íbúða.



Óbyggð lóð í eigu Reykjavíkurborgar.

2.5 Skúlagata 11

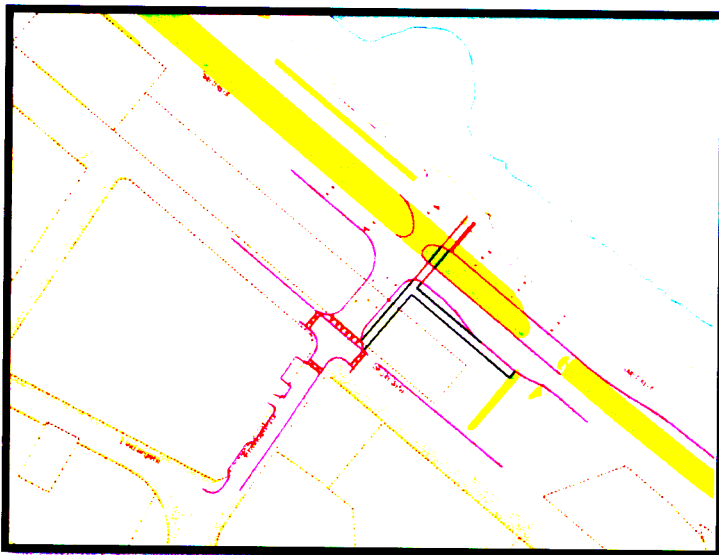
Um er að ræða borgarlandssvæði á milli Skúlagötu og Sæbrautar sem er afmörkuð lóð í dag, Skúlagata 11. Lóðinni var upphaflega úthlutað á árinu 1988 til Eimskipafélags Íslands fyrir bílastæði í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu á lóðum félagsins á milli Skúlagötu og Lindargötu.

Í deiliskipulagsvinnunni skal skoða möguleika á skiptingu svæðisins í lóðir, stærðir lóða, uppbyggingu atvinnuhúsnæðis m.a. staðsetningu húsa, starfsemi, hæðir húsa ofl. Nýtingarhlutfall og byggingarmagn verður ákveðið í skipulagsferlinu.

2.6 Umferðarmál

Skoðaðir hafa verið möguleikar á göngutengingum yfir Skúlagötu að Sæbraut. Ný gangbrautarljós á mótí Frakkastíg eru ekki talin koma til greina vegna nálægðar við eystri gatnamót sem tengja saman Skúlagötu og Sæbraut. Hins vegar kemur til greina að færa gatnamótin vestar og afleggja núverandi gatnamót. Ný tenging yrði þá lögð yfir áðurnefnda lóð, Skúlagötu 11, sbr. mynd að neðan.

Hluti af deiliskipulagsbreytingunni er að skoða breytingar á götum og göngutengingum og aðlaga aðra uppbyggingu að því þ.e. að flétta þetta saman þannig að úr verði gott flæði umferðar, bæði akandi, hjólandi og gangandi, og góð nýting á landi.



Tillaga (drög) að fyrirhugaðri tilfærslu tengingar milli Skúlagötu og Sæbrautar.

3 Meginmarkmið skipulagstillögunnar

- Taka mið af stefnumörkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
- Ný byggð falli vel að núverandi byggð.
- Lágmarka útsýnisskerðingu núverandi byggðar.
- Tryggja útsýni frá nýjum íbúðum.
- Huga skal sérstaklega að sjónás frá Frakkastíg niður að Sólfari og strandsvæði.
- Leggja áherslu á skjólmyndun fyrir ríkjandi vindáttum með nýrri byggð.
- Tryggja góð umferðartengsl að strandstíg og Sólfari.

4 Helstu einkenni og aðstæður á skipulagssvæðinu

Svæðið á milli Skúlagötu og Sæbrautar er óbyggt. Þar er jarðvegsmön sem hlífa á byggðinni í Skuggahverfinu sunnan Skúlagötu við umferðarhávaða frá Sæbraut. Um þessar mundir er verið að ljúka við síðasta áfanga íbúðarbygginga á svæðinu milli Lindargötu og Skúlagötu og er umrætt skipulagssvæði, óbyggða lóðin á horni Skúlagötu og Frakkastígs, notað sem athafna- og geymslupláss vegna byggingarframkvæmda. Skipulagssvæðið býr yfir umtalsverðum nýtingarmöguleikum og hefur að geyma vænlegar byggingarlóðir bæði fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Útsýni er mikið til norðurs að Esju og yfir Sundin. Frekari kostir eru nálægð við miðborgina annars vegar og strandlengjuna með tilheyrandi útivistarmöguleikum hins vegar. Í þessu eru fólgin mikil verðmæti fyrir húsnæði á skipulagssvæðinu.

Skipulagssvæðið er opið fyrir flest öllum vindáttum og verður sérstaklega litið til þess við skipulagsgerðina með tilliti til skjólmyndunar.

5 Aðrar skipulagsáætlanir sem varða deiliskipulagsgerðina

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

Gildandi deiliskipulagsáætlun frá árinu 1986 með síðari breytingum.

6 Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetning þeirra

Ferill verkefnisins skal vera í samræmi við eftirfarandi meginverkpætti:

- Gagnaöflun og vettvangsferðir og önnur frumvinna.
- Forsendur, landgreining og frumdrög (lýsing).
- Tillaga að lýsingu lögð fram og kynnt.
- Tillaga að deiliskipulagi unnin ásamt fylgigögnum.
- Umsagna leitað um tillöguna.
- Fullunnin tilaga og lögbundið kynningarferli.

7 Kynning, samráð og aðkoma almennings og annarra hagsmunaaðila

Deiliskipulagsbreytingin verður unnin í samræmi við skipulagslög og – reglugerð hvað kynningu og samráð varðar.

Helsu atriði samráðs:

- Lýsing lögð fyrir Umhverfis og skipulagsráð Reykjavíkur til samþykktar og kynningar (desember 2014).
- Lýsing send hagsmunaaðilum og Skipulagsstofnun til yfirlestrar og athugasemda (desember 2014).
- Lýsing gerð aðgengileg opinberlega á vef Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur ásamt því sem hún verður til sýnis í þjónustuveri Borgartúni 12-14 (desember 2014).
- Skipulagstillaga kynnt hagsmunaaðilum (febrúar-mars 2015).
- Skipulagstillaga kynnt fyrir almenningi með opinberri auglýsingu og kynningarfundum, skv. ákvæðum skipulagslaga nr.123/2010 (mars-apríl 2015).
- Gildistaka auglýst í B-deild stjórnartíðinda (júní 2015).
- Tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samráði og samvinnu við helstu hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila.

8 Helstu umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Umhverfis- og skipulagsráð, Hverfisráð, og önnur svið borgarinnar og stofnanir ríkisins eftir því sem við á.



Reykjavík 31. október 2017

Skúlagata 20, húsfélag
Skúlagötu 20
101 Reykjavík

Erindi: Frakkastígur – Skúlagata

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 11. október 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 19. október 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis. Í breytingunni felst tæplega 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og óbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar. Á lóðinni að Frakkastíg 1 er gert ráð fyrir að byggja átta hæða hús og gerðar verða þrjár lóðir norðanvert á Skúlagötu milli lóða númer Skúlagötu 9 og 13. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Hagsmunaaðilar og nágrannar eru hér með upplýstir um að auglýsing er birt í Fréttablaðinu og Lögbirtingablaðinu þann 1. nóvember 2017 og eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillögunar.

Bendum húsfélögum vinsamlega á að kynna og/eða hengja upp upplýsingar og gögn fyrir eigendur og íbúa húsanna.

Ábendingum og athugasemdum við tillögunar er skilað skriflega til skipulagsfulltrúa eða á netfangið skipulag@reykjavik.is, eigi síðar en 13. desember 2017. Vinsamlegast notið uppgefið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.

Tillögunar eru aðgengilegar á vefsíðunni, www.reykjavik.is, skipulag í kynningu.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Verkefnisstjóri, Björn Ingi Edvardsson

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
b.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. desember 2017

Efni: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu Skúlagata/Frakkastígs

Vísað er til auglýstrar deiliskipulagstillögu og athugasemdafrests, sem rennur út þann 13. desember n.k. Umbjóðandi minn, húsfélagið Skúlagötu 20, kt. 610798-2419, gerir athugasemdir við deiliskipulagstillögu „fyrir hluta Skúlagötusvæðis“ (svæðis á mótum Skúlagötu og Frakkastígs).

Skúlagata 20 sem er 76 íbúða fjöleignarhús var byggt fyrir um 20 árum síðan eftir að Reykjavíkurborg hafði úthlutað Félagi eldri borgara lóðina undir byggingu fyrir eldri borgara. Sú kvöð fylgir á eigninni að aðeins 60 ára og eldri megi búa í húsinu. Skemmst er frá því að segja að útsýnið sem í upphafi var boðið hinu aldraða fólki var stórbrotið; Við því blasti Kollafjörður, Esjan, Skarðsheiði og Akrafjall sem og Snæfellsnes á baksviði – Nú er öldin hins vegar önnur!

Í bréfi sem Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar sendi umbjóðanda mínum, dags. 31. október sl. var deiliskipulagstillögunni komið á framfæri. Í bréfinu segir um breytingatillöguna:

„Í breytingunni felst tæplega 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og óbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar. Á lóðinni að Frakkastíg er gert ráð fyrir að byggja átta hæða hús og gerðar verða þrjár lóðir norðanvert á Skúlagötu milli lóða númer Skúlagötu 9 og 13.“

Umbjóðendur mínir telja á þessu stigi nauðsynlegt að bregðast við deiliskipulagstillögunni sem felur að minnsta kosti í sér eftirfarandi samkvæmt greinargerð er fylgdi ofangreindu bréfi:

1. Breytingu á gatnakerfi og gagnamótum.
2. Nýrri átta hæða byggingu.
3. Nýrri grenndarstöð.

Hugmyndir í deiliskipulagstillögunni um þróunarverkefnið „Heilbrigð sál í hraustum líkama“ á svæðinu milli Skúlagötu og Sæbrautar sé hins vegar enn svo stutt á veg komið að ómögulegt sé að setja fram heildstæðar athugasemdir við þá framtíðarsýn sem þar birtist. Áskilinn sé hins vegar réttur til að koma á framfæri athugasemdum/mótmælum vegna þessarar framtíðarsýnar síðar, þ.e. þegar fyrir liggur hvers konar mannvirki Reykjavíkurborg gerir ráð fyrir á svæðinu.

Í stuttu máli telur umbjóðandi minn að ráða megi af fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu að lífsskilyrði íbúa að Skúlagötu 20 muni skerðast með skuggavarpum og yfirþyrmandi ásýnd



fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1. Skúlagata 20 verði ekki eftirsóknarvert hús að búa í, útsýni þaðan verði óaðlaðandi og sólskin muni ekki ná inni tiltekna íbúðir sem muni leiða til skerðingar á bæði líkamlegri og andlegri heilsu þeirra sem þar búa, þ.e. hinu aldraða fólki. Þá muni fyrirhugaðar framkvæmdir við hina nýju byggingu kalla á mikið rask og truflun fyrir fólkið sem býr að Skúlagötu 20.

Einn íbúi að Skúlagötu 20, Ólafur Haukur Árnason, ritaði grein í Morgunblaðið þann 8. desember sl. sem fangar ágætlega þann óhug sem ríkir meðal íbúa í húsinu gagnvart deiliskipulagstillögunni. Fyrirsögn greinarinnar „Hryðjuverk í Austurbænum“ segir allt sem segja þarf í því sambandi.

Að öðru leyti lúta athugasemdir umbjóðenda minna að eftirtöldum atriðum.

1. Almennar athugasemdir.
2. Gatnakerfi.
3. Nýbygging að Frakkastíg 1.
4. Grenndarstöð að Skúlagötu 11a.
5. Umferð.
6. Bílastæði.
7. Fasteignaeigendur áskilja sér rétt til skaðabóta úr borgarsjóði.

Almennt.

Umbjóðandi minn telur deiliskipulagstillögunnar ganga stórkostlega á hagsmuni eigenda Skúlagötu 20 og hafa stórfelld áhrif á búsetskilyrði íbúa þar og einnig hafa í för með sér hættu á skemmdum á húsinu meðan á framkvæmdum stendur. Umbjóðandi minn gerir fyrirvara um áhrif framkvæmdanna og hugsanlegt tjón vegna þeirra, fyrirhugaða breytingu á gatnakerfi, byggingaáforma, hæð og legu fyrirhugaðra bygginga, skuggavarps, skerðingu útsýnis, aukna umferð bifreiða og skorts á bílastæðum.

Gatnakerfi.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir breyttu gatnakerfi sem felur nánartiltekið í sér að krossgatnamót koma í beinu framhaldi af Frakkastíg 1 í stað tveggja T-gatnamóta milli lóðanna Skúlagötu 11 og 13. Breytingin er sögð gerð til þess að auðvalda umferð á svæðinu og aðgengi gangandi vegfaranda að nýju torgi og Sólfarinu

Það athugast í þessu samhengi að hvergi er gerð grein fyrir því á teikningum deiliskipulagstillögunnar hvar hið nýja torg eigi að vera staðsett né heldur hvernig það komi til með að líta út. Umbjóðandi minn áskilur sér því rétt að koma á framfæri mótmælum við útfærslu torgsins þegar þær verða kynntar.

T-gatnamót eru að mati umbjóðanda minna mun öruggari og einfaldari í umgengni og akstri en krossgatnamót. Breytingin muni því fela í sér verulega skerðingu á umferðaröryggi akandi og gangandi vegfarenda. Ekki verði séð að bætt aðgengi ferðamanna að hinu nýja torgi og Sólfarinu sé nægileg ástæða til þess að skerða almennt umferðaröryggi allra annarra vegfarenda.

Breytingu á gatnakerfi er samkvæmt ofangreindu mótmælt og farið fram á að gatnamót við Sæbraut verði á sama stað áfram til þess að umferðaröryggi almennra vegfarenda verði ekki

skert. Bætt gönguleið ferðamanna að torgi og Sólfari geta ekki talist haldbær sem rök fyrir breytingunni.

Nýbygging að Frakkastíg 1.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 1986 er gert ráð fyrir opnu svæði og „*hugsanlegri dagvistun*“ sem telja verður mjög óljósa heimild í deiliskipulaginu þar sem enginn byggingarreitur er á svæðinu.

Byggðamynstri svæðisins er lýst í deiliskipulagstillögunni sem nokkuð sundurleitri byggð með húsum af mismunandi gerð og stærð. Umbjóðendur mínir telja hins vegar greiningu þessa umdeilanlega og jafnvel ranga þar sem byggingar á hverjum byggðareit meðfram Skúlagötu myndi þvert á móti heildstæðar en ólíkar þyrpingar sem hver um sig hafi sín sérkenni. Ekkert tilefni sé til þess að setja nýja byggingu sem bæði sé framandi í formi og efnisvali inn á milli núverandi þyrpinga. Með átta hæða byggingu sem fyrirhugað sé að verði sléttþússuð og hvít að lit verði í raun aukið á meinta sundurleitni þar sem þessi staka bygging verði ekki hluti neinnar heildar eða þyrpingar. Þetta megi að mati umbjóðanda míns vel greina á skýringarmyndum deiliskipulagstillögunnar.

Deiliskipulagstillagan felur í sér að stór bygging, 4-8 hæðir (skv. sneiðingu A-A) verði byggð í mjög miklu návígi við íbúðarhúsið að Skúlagötu 20. Húsið mun skerða útsýni þorra íbúða að Skúlagötu 20 til vesturs, þ.e. frá á vesturgaffli hússins og skyggja á síðdegissól sem nú nær að skína á íbúðir á neðri hæðum. Bent er á að markmiðum aðalskipulags væri unnt að mæta með einnar eða tveggja hæða byggingu með verslun og þjónustu, sem auk þess yrði ekki jafn freklegt frávik frá fastmótuðum húsabyrpingum/heildum við Skúlagötu.

Þess er krafist að áform um 4-8 hæða byggingu verði felld út úr deiliskipulaginu. Byggingin mun skerða útsýni frá nálægum íbúðum að Skúlagötu 20 og varpa skugga á svalir og útsvæði næstu íbúða þar. Þessi hagsmunaskerðing er veruleg og andstæð anda skipulagslaga. Auk þess mun bygging á þessum stað verða framandi í umhverfinu og hafa öfug áhrif miðað við það sem fullyrt er í greinargerð skipulagsins. Bent er á að markmiðum aðalskipulags um að „*vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda á svæðinu en um leið að efla verslunar-, atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð*“ má ná með einnar hæðar húsi á svæðinu.

Grenndarstöð.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að grenndarstöð sé komið fyrir að Skúlagötu 11a. Grenndarstöðin snúi að íbúðarbyggð, m.a. Skúlagötu 20. Umbjóðandi minn telur ljóst að slíkri stöð geti fylgt óþrif og almennur sóðaskapur auk þess sem hún dragi að sér umferð og umstang langt umfram það sem nú sé gert ráð fyrir á svæðinu.

Umbjóðandi minn bendir á að rökrétt væri að snúa grenndarstöðinni til norðurs þannig að hana mætti fela með jarðvegsmön, jafnvel með „*póetískri landslagshönnun*“. Stöðin yrði þá sýnileg frá umferðargötu með hraðri umferð í stað þess að vera stöðugt í sjónmáli íbúa.

Umbjóðandi minn telur jákvætt að vel útbúin og snyrtileg grenndarstöð verði komið fyrir í hverfinu. Útfærslu grenndarstöðvar í deiliskipulagstillögunni er hins vegar mótmælt og þess krafist að henni verði snúið til norðurs og henni skýlt gagnvart nálægri íbúðarbyggð með jarðvegsmön.



Athugasemdir við umferð bifreiða.

Ekki er gerð grein fyrir auknum umferðarþunga í greinargerð með deiliskipulagstillögunni en verði hún samþykkt óbreytt má leiða að því líkum að umferð bifreiða þyngist töluvert á svæðinu. Nauðsynlegt er að fyrir liggja útreikningur á auknum umferðarþunga vegna eftirfarandi þátta:

1. Verkefnisins „*Heilbrigð sál í hraustum líkama*“. Í hugmyndafræði verkefnisins er gert ráð fyrir því að flétta saman starfsemi á borð við veggtennis, klifri, þrektækjum, joga, dansi, mullersæfingum og ungbarnanuddi.
2. Grenndarstöð að Skúlagötu 11a.
3. Verslunar og þjónustu (og annarrar atvinnustarfsemi) sem fyrirhuguð er á 1. og 2. hæð fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1.
4. Íbúða á 3.-8. hæð fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1.

Skorað er á Skipulagsfulltrúa að leggja slíka útreikninga fram.

Athugasemdir við bílastæði.

Almennt ákvæði um 1 bílastæði fyrir hverja íbúð vegna fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1 er að mati umbjóðanda míns mjög hógvær krafa. Þá er ekki gerð grein fyrir því í deiliskipulagstillögunni hvernig bílastæðum vegna verslunar og þjónustu (og annarrar atvinnustarfsemi) sem fyrirhuguð er að Frakkastíg 1 verði háttáð. Skorað er á Skipulagsfulltrúa að bæta úr því.

Lokaorð.

Með hliðsjón af framangreindu, getur umbjóðandi minn ekki sætt sig við fyrirhugað deiliskipulag og fer þess á leit við borgaryfirvöld að tillögum um skipulag verði hafnað í núverandi mynd. Fulltrúar umbjóðanda míns lýsa sig reiðubúna til viðræðna um breytingar á tillögum um deiliskipulag þannig að unnt verði að komast að ásættanlegri niðurstöðu fyrir báða aðila. Verði hins vegar haldið fast í fyrirhugaðar tillögur og þær samþykktar af borgaryfirvöldum án tillits til framangreindra athugasemda, áskilur umbjóðandi minn sér allan rétt í málinu, þ.m.t. til að krefjast skaðabóta úr borgarsjóði á grundvelli 51. gr. og 51. gr. a skipulagslaga nr. 123/2010.

Virðingarfyllst,

Björgvin Þórðarson, hrl.

Fylgiskjal:

Grein Ólafs Hauks Árnasonar, birt í Morgunblaðinu þann 8. desember 2017.

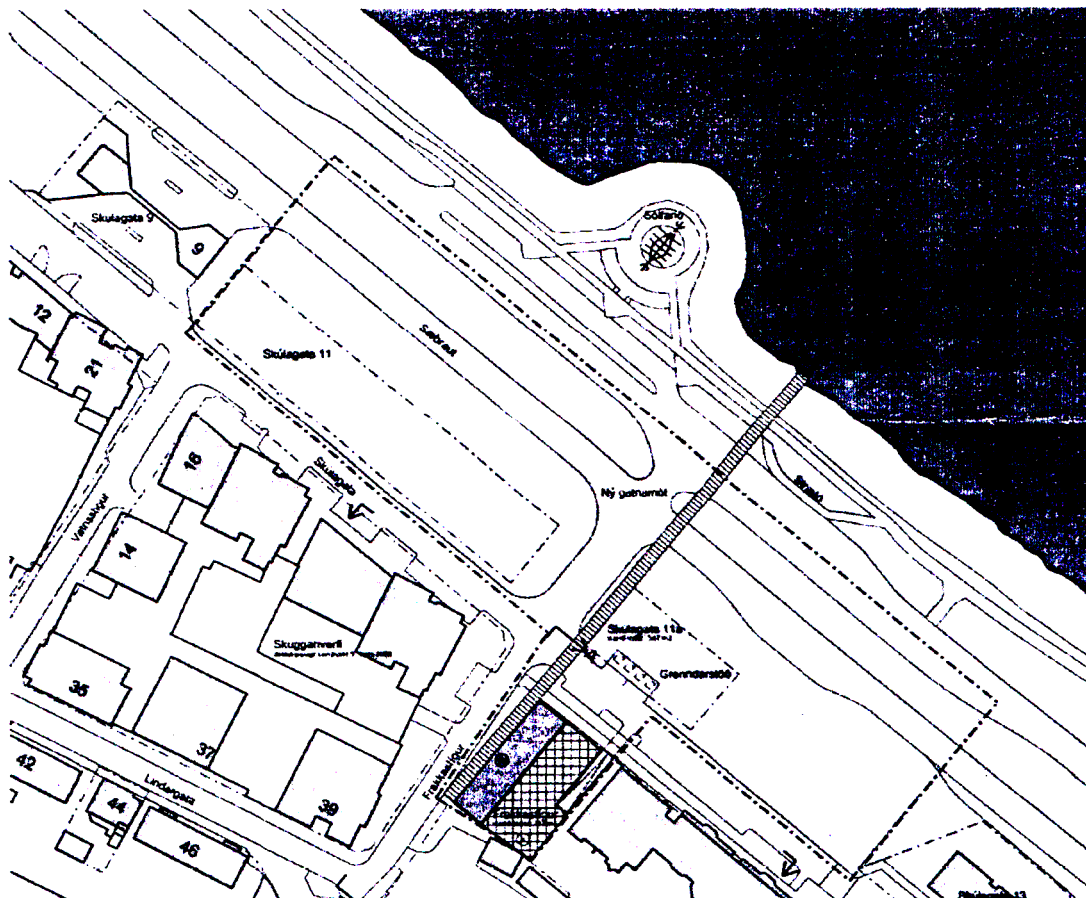


Reykjavík 14. febrúar 2018

Varðar: Frakkastígur – Skúlagata, breyting á deiliskipulagi.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis. Um er að ræða tæplega 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og óbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppd. umhverfis- og skipulagssviðs og VA arkitektadags, dags. 3. október 2017. Tillagan var auglýst frá 1. nóvember 2017 til og með 13. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir/ábendingar:

1. Samúel Torfi Pétursson dags. 1. nóvember 2017,
2. Undirskriftalisti íbúa að Skúlagötu 20 dags. 8. nóvember 2017,
3. Björgvin Þórðarson hrl. f.h. húsfélagsins Skúlagötu 20, dags. 12. desember 2017,
4. Ingrid Björnsdóttir, tvö athugasemdabréf, dags. 12. desember 2017,
5. Sólveig Jónsdóttir, dags. 12. desember 2017
6. Páll Gunnlaugsson f.h. stjórnar Skuggahverfis 2-3 dags. 13. desember 2017.



Auglýst tillaga

Athugasemdir:

1. Samúel Torfi Pétursson, dags. 1. nóvember 2017

Um er að ræða ábendingu sem snýr að vindáhrifum fyrirhugaðrar byggingar. Bréfitari telur líklegt að byggingin geti skapað vindsveipa á götuhæð og leggur til, lausnir til að vinna á því, m.a. að hafa stalla á neðstu 1-2 hæðunum sem brjóta niður vindsveipina. Önnur ábending snýr að því að efla götumynd Skúlagötu og lifandi starfsemi meðfram henni með því að stækka jarðhæðina til austurs að fyrirhugaðri niðurkeyrslu. Þannig geti skapast forsendur fyrir betra útisvæði sunnan við húsið sem snýr þá vel við sólu (td. veitingastaður/kaffihús) til að vera með aðstöðu utandyra á sumrin.

Svar: Lagt er til að skilyrt verði að skoða vindáhrif við hönnun byggingar og texta bætt við um það í greinargerð tillögu, einnig er lagt til að sett verði inn í skilmála heimild fyrir utánálggjandi aðgerðum svo sem skífum m.m. Ekki er lagt til að hnika til/færa eða stækka byggingareit varðandi hugmynd um að efla götumyndina við Skúlagötu, en það er áhugaverð hugmynd.

2. Skúlaqata 20, undirskriftarlisti íbúa, dags. 8. nóvember 2017

Um er að ræða undirskriftarlista um 65 íbúa Skúlagötu 20 sem mótmæla fyrirhugaðri 8 hæða byggingu skv. skipulagstillögu. Þeir telja að svo hátt hús muni rýra virði þeirra húseigna og lífsgæði. Einnig er mótmælt tillögu um byggingar á umferðareyjum framan við húsið.

Svar: Nýbyggingar og nýting á ræmuni milli Skúlagötu og Sæbrautar eru ekki hluti auglýstrar tillögu, hins vegar er til lengri framtíðar sett fram framtíðarsýn um að svæðið geti þróast í átt að lýðheilsu og hreyfisvæði með minni gegnsæjum byggingum inn á milli og útisvæðum. Það þróunarverkefni er ekki farið af stað en vonast er til að hægt verði að taka alla ræmuna frá Hörpu að Snorrabraut inn í það þróunarsvæði/ skipulag sbr. skýringarmynd á uppdrætti tilgreinir.

Varðandi fyrirhugaða 8 hæða nýbyggingu að Frakkastíg 1, þá eru um 15 metrar frá núverandi húsi að Skúlagötu 20 að byggingareit fyrir nýbyggingu. Mikilvægt leiðarljós við vinnslu tillögunnar var að sýna nærliggjandi húsi tillit m.a. þess vegna er nýbyggingin mjó og staðsett vestast á lóðinni, en þannig myndast fjarlægð milli húsanna og umhverfisáhrif svo sem skuggavarp og útsýnisskerðing verða minni. Lóðin er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi, M1c. Blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og ef tilgreind eru ákvæði í deiliskipulagi um íbúðir, þá skulu þær ávallt vera á efri hæðum og þykir því jákvætt að nýta hana/þessa óbyggðu lóð til þess að bæta við íbúðum á svæðinu og styrkja það sem íbúðasvæði.

Miðborgin er eitt af lykilsvæðum í þróun og uppbyggingu í Reykjavík á næstu áratugum, og á skipulagstímabili aðalskipulagsins 2010-2030 er gert ráð fyrir að amk. 90% allra nýrra íbúða rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnanir. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og til að hægt sé að framfylgja þessum markmiðum þá er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

Bent er á að það byggðamynstur/sú götummynd sem uppbygging á lóðinni er að aðlagast/byggjast inn í er háreist byggð húsa m.a. er Skúlagata 20 14 hæða hús. Við vinnslu tillögunar þótti því eðlilegt að horfa til þess að bygging á þessum stað tæki upp þann takt og var sú leið valin að það yrði háreist en þó í sömu hæð og lægri húsin við götuna sem eru 6-8 hæðir.

Ekki er fallist á röksemdir varðandi meinta verðrýrnun eigna, en bent skal á að samkvæmt 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitarsjóði, en grein þessi er svohljóðandi: *“Nú veldur gildistaka skipulags 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.”*

3. Björgvin Þórðarson hrl. fh. húsfélagsins Skúlagötu 20, dags. 12. desember 2017

Um er að ræða bréf frá ATLAS lögmönnum fh. húsfélagsins Skúlagötu 20 sem gerir athugasemdir í nokkrum liðum við auglýsta tillögu. Brugðist er við eftirfarandi atriðum í tillögunni, þ.e. **breytingar á gatnakerfi og gatnamótum, 8 hæða byggingu á Frakkastíg 1 og nýrri grenndarstöð á ræmuni milli Sæbrautar og Skúlagötu.** Í sem stystu máli þá er tekið fram í bréfinu að lífsskilyði íbúa að Skúlagötu 20 muni skerðast með skuggavarpi og yfirþyrmandi ásýnd vegna fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1. Björgvin telur að með því verði Skúlagata 20 ekki eftirsóknarvert hús til að búa í, útsýni þaðan verði óaðlaðandi og sól muni ekki ná inni tiltekna íbúðir sem muni þá leiða bæði til skerðingar á líkamlegri og andlegri heilsu þeirra sem þar búa. Þá muni framkvæmdir við nýbyggingu kalla á mikið rask og truflun fyrir íbúa að Skúlagötu 20.

Almennt telur bréfitari að tillagan hafi stórfelld áhrif á búsetuskilyrði íbúa og hafi einnig í för með sér hættu á skemmdum á húsinu að Skúlagötu 20 meðan á framkvæmdum stendur. Lagt er til að T-gatnamót verði útbúin frekar en krossgatnamót, sem eru skv. auglýstri tillögu reiknar með, sem eru mun öruggari og einfaldari í umgengni og akstri og að breytingin muni því fela í sér verulega skerðingu á umferðaröyggi akandi og gangandi. Farið er fram á að núverandi gatnamót haldi sér áfram á sama stað og að bætt gönguleið ferðafólks að Sólfari geti ekki talist haldbær rök fyrir breytingunni. Mótmælt er nýbyggingunni að Frakkastíg 1 og telur Björgvin greininguna á svæðinu umdeilanlega, þar sem byggingar á hverjum reit meðfram Skúlagötu myndi þvert á móti heildstæðar en ólíkegar þyrpingar, hvert með sín sérkenni. Nýbyggingin muni þannig vera stök bygging, án heildar eða þyrpingar. Byggingin verði þannig mjög nálægt Skúlagötu 20 til vesturs og muni skerða útsýni þorra þeirra íbúða sem eru vestanmegin og skyggja á síðdegissól íbúða á neðri hæðum og þess krafist að áform um 8.hæða byggingu verði felld út af tillögunni, og telur Björgvin að þessi hagsmunaskerðing sé veruleg og andstæð anda skipulagslaga.

Varðandi fyrirhugaða grenndarstöð þá er útfærslu hennar mótmælt (slíkri stöð geti fylgt óþrif og almennur sóðaskapur, dragi að sér umferð og umstang), og þess krafist að henni verði snúið til norðurs og henni skýlt gagnvart nálægri íbúðarbyggð með jarðvegsmon. Varðandi aukningu á umferð tengt nýbyggingu og grenndarstöð, þá má leiða líkur að því að umferð bifreiða

þyngist töluvert á svæðinu og skorað á skipulagsfulltrúa að leggja fram tölur um slíkt. Varðandi bílastæði þá telur Björgvin að almenn ákvæði um 1 bílastæði mjög hógværa kröfu og að ekki sé gert grein fyrir bílastæðum vegna verslunar og þjónustu og annarrar atvinnustarfsemi. Skorar hann á skipulagsfulltrúa að bæta úr því.

Lokaorð í bréfi Björgvins er að íbúar við Skúlagötu 20 muni ekki geta sætt sig við fyrirhugaða auglýsta skipulagstillögu og fara þess á leit að henni verði þannig hafnað í núverandi mynd.

Svar: Varðandi færslu á gatnamótunum og nýja gönguleið yfir Sæbraut og Skúlagötu þá hefur Samgöngudeild Reykjavíkurborgar lagt til færslu gatnamótanna vegna þess að hún muni leiða til aukins umferðaröryggis á svæðinu. Eins og staðan er í dag þá er fólk oft að stytta sér leið mitt yfir Sæbrautina, sérstaklega þegar gengið er niður Frakkastíginn til að komast að vinsælum ferðamannastað við Sæbraut og að strandsvæðinu við Sæbraut þar sem einnig eru vinsælar gönguleiðir í átt að miðborg og til austurs í átt að Laugarnesi.

Fjöldi samnýtanlegra og gjaldskyldra bílastæða er í grennd við fyrirhugaða nýbyggingu sem nýtast munu því atvinnuhúsnæði sem fyrirhuguð eru á 1. og 2. hæð nýbyggingar. Bílastæði fyrir íbúa í húsinu eru hugsuð neðanjarðar, auk samnýtingar á nálægum bílastæðum fyrir gesti og gangandi.

Varðandi fyrirhugaða grenndarstöð á ræmunni milli Sæbrautar og Skúlagötu er lagt til að við útfærslu hentar að stöðinni verði skýlt þannig að gangandi aðgengi að henni verði norðanmegin. Fyrirhuguð 8 hæða nýbyggingu á Frakkastíg 1 er um 15 metra frá núverandi húsi að Skúlagötu 20 að byggingareit fyrir nýbyggingu. Lóðin er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi, M1c. Blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og ef tilgreind eru ákvæði í deiliskipulagi um íbúðir, þá skulu þær ávallt vera á efri hæðum.

Miðborgin er eitt af lykilsvæðum í þróun og uppbyggingu í Reykjavík á næstu áratugum, og á skipulagstímabili aðalskipulagsins 2010-2030 er gert ráð fyrir að amk. 90% allra nýrra íbúða risi innan núverandi þéttbýlismarka til að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnanir. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og til að hægt sé að framfylgja þessum markmiðum þá er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög. Framkvæmdum kunna að fylgja e-ð. rask en almennt verða menn að þola einhver tímabundin óþægindi eða truflanir á meðan þeim stendur.

Í tillögugerð hefur verið haft í huga að ekki sé um stóra lóð að ræða í miðborginni, sem nýtt skuli á þann hátt að hún styðji við það byggðamynstur sem risið hefur á svæðinu síðustu áratugi með tilkomu íbúðarhúsa í Skuggahverfi, Skúlagötu 20 o.fl og sé því ekki í neinni andstöðu við það nýja byggðamynstur sem risið hefur meðfram Skúlagötu sl. 20 ár eða svo, enda er hefur það verið nokkuð umdeildanlegt og óheildstætt á vissan hátt.

4. Ingrid Björnsdóttir, dags. 12. desember 2017

Um er að ræða athugasemdir í tveimur innsendum bréfum frá íbúa við Skúlagötu 20. Í fyrra bréfinu lýsir Ingrid yfir miklum áhyggjum yfir fyrirhugaði byggingu framan við gluggana á Skúlagötu 20. Telur hún að áformin muni skerða lífsgæði íbúanna í húsinu, þeirra sem búa vestanmegin og þau muni sitja uppi með óseljanlegar íbúðir í framtíðinni. Í seinna bréfinu (sent síðar sama dag 12.des) þá telur Ingrid að tillagan vegi að andlegu heilbrigði íbúa við Skúlagötu 20 og að hún hafi eingöngu keypt sína íbúð út af fallega útsýninu frá hennar íbúð. Finnst henni að tillagan gangi of langt og verið sé að "rústa" sínu lífi og annarra í húsinu .

Svar: Fyrirhuguð 8 hæða nýbygging á Frakkastíg 1 er um 15 metra frá núverandi húsi að Skúlagötu 20 að byggingareit fyrir nýbyggingu. Lóðin er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi, M1c. Blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og ef tilgreind eru ákvæði í deiliskipulagi um íbúðir, þá skulu þær ávallt vera á efri hæðum.

Ekki fæst séð að þó byggt verði á lóðinni Frakkastígur 1 að það vegi að lífsgæðum íbúa, andlegu heilbrigði og/eða öðru, enda fylgja engin rök með athugasemdum sem styðja þá fullyrðingu á nokkurn hátt. Í tillögugerð hefur verið haft í huga að ekki sé um stóra lóð að ræða í miðborginni, sem nýtt skuli á þann hátt að hún styðji við það byggðamynstur sem risið hefur á svæðinu síðustu áratugi með tilkomu íbúðarhúsa í Skuggahverfi, Skúlagötu 20 o.fl.

Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög. Sjá en frekar svar við bréfi 2, á bls. 2-3.

5. Sólveig Jónsdóttir, dags. 12. desember 2017

Um er að ræða athugasemd frá íbúa við Skúlagötu sem tiltölulega nýlega er flutt í húsið, vestan megin og var það útsýnið sem réði því að hún keypti íbúðina. Hún er andvíg hugmyndum um 8 hæða byggingu á Frakkastíg vegna útsýnisskerðingar og framkvæmdahávaða, auk þess sem hún telur ekki til bóta að færa gatnamótin eins og lagt er til í tillögu. Telur hún að íbúar við Skúlagötu 20 hafa þurft að þola nóg af hávaða síðustu ár vegna byggingarframkvæmda og telur þéttingu byggðar í miðborginni orðna alveg yfirþyrmandi.

Svar: Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög.

Varðandi færslu á gatnamótum þá hefur Samgöngudeild Reykjavíkurborgar lagt upp með færsluna vegna þess að hún muni leiða aukins umferðaröryggis á svæðinu, enda í dag er fólk oft að stytta sér leið mitt yfir Sæbrautina, sérstaklega þegar gengið er niður Frakkastíginn til að komast að vinsælum ferðamannastað við Sæbraut og að strandsvæðinu við Sæbraut þar sem eru vinsælar gönguleiðir í átt að miðborg og til austurs í átt að Laugarnesi.

Með uppbyggingu, þá fylgir alltaf einhver hávaði byggingarframkvæmdum og ekki verður hjá því komist sbr, svar við lið 3. hér að framan - en byggingarfulltrúi Reykjavíkur hefur umsjón og eftirlit með því. Varðandi athugasemdir um útsýnisskerðingu og færslu gatnamótanna er vísað til svara við bréfi merkt nr. 3 hér að framan.

6. Páll Gunnlaugsson, fh. stjórnar Skuggahverfi 2-3, dags. 13. desember 2017

Um er að ræða athugasemdir í nokkrum líðum frá húsfélagi 2-3 í Skuggahverfi, þar sem kemur fram að ekki var talin ástæða til að efna til undirskriftarlista heldur að fela stjórn félagsins að gera athugasemdir með hliðsjón af þeim umræðum sem hafa átt sér stað. Í fyrsta lagi fagnar húsfelagið breyttum tengingum Frakkastígs og Skúlagötu við Sæbraut. Í öðru lagi þá er hugmyndin um breytta landnotkun Skúlagöttu 11 og 11b þeim ekki á móti skapi og líst vel á að gera ráð fyrir minniháttar byggingum og starfsemi þeim sem er útlistuð á uppdrætti. Í þriðja lagi þá er mótmælt fyrirhugaðri 8 hæða byggingu á Frakkastíg 1 og telja að byggingin muni lokað fyrir útsýni ákveðinna íbúða til sjávar, og vonast til að borgin endurskoði þessar hugmyndir og fari eftir gildandi deiliskipulagi.

Svar: Fyrirhuguð 8.hæða nýbygging á Frakkastíg 1 er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi, M1c. Blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og ef tilgreind eru ákvæði í deiliskipulagi um íbúðir, þá skulu þær ávallt vera á efri hæðum.

Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög.

Varðandi athugasemdir við hæð nýbyggingarinnar og útsýnisskerðingu er vísað til svara hér að framan.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt að mestu óbreytt, að því leyti þannig að bætt verði við ítarlegri skilmálatexta um grenndarstöðina og að vindaáhrif nýbyggingar við Frakkastíg 1 verði skoðuð frekar við hönnun byggingar og texta bætt um það í greinargerð. Uppdrættir verða uppfærðir í samræmi dags. 15. febrúar 2018. Sjá texta að neðan sem verður bætt inn í skilmála skipulagsins að lokinni auglýsingu:

„Lagt er til að vindaáhrif verði skoðuð frekar við hönnun nýbyggingar við Frakkastíg 1. Jafnframt er lagt til að við útfærslu grenndarstöðvar á ræmunni milli Sæbrautar að Skúlagötu að stöðinni verði skýlt þannig að gangandi aðgengi að henni verði norðanmegin“.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson / Lilja Grétarsdóttir

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 16. apríl 2018
Tilvísun: 201803082 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis, Frakkastígur-Skúlagata, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 23. mars 2018, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 13. des. 2017.

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarstjórn 20. mars 2018 með breytingum eftir auglýsingu og með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 14. feb. 2018. Athugasemdir bárust frá mörgum aðilum og vörðuðu útsýnisskerðingu, skuggavarp, umferð, ónæði o.fl. Afrit af athugasemd Samúels Torfa Péturssonar fylgdi ekki gögnum til Skipulagsstofnunar.

Deiliskipulagsbreytingin felst í að suðaustan horns Frakkastígs og Skúlagötu er heimiluð ný bygging fyrir atvinnuhúsnæði og 20 íbúðir, allt að 8 hæðir ásamt kjallara. Umrætt svæði er opið, grænt svæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi, en þó auðkennt fyrir hugsanlega dagvistun. Jafnframt er gerð breyting á svæði norðan Skúlagötu þar sem m.a. gatnamót við Sæbraut eru færð til móts við Frakkastíg.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:1000, dags. 3. okt. 2017, br. 15. feb. 2018.

Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Reykjavíkur kemur m.a. fram að innan Hringbrautar sé ekki gert ráð fyrir húsum hærrí en 5 hæðir nema á skilgreindum þróunarsvæðum. Umræddur göturreitur er ekki skilgreindur sem þróunarreit, enda með þeim þéttbýlli í miðborginni (mynd 18). Þá kemur fram á fleiri en einum stað í aðalskipulaginu að Esjan sé eitt helsta kennileiti borgarinnar og að mikilvægt sé að rjúfa ekki sjónás að henni frá fjölförnum stöðum við frekari þróun og uppbyggingu borgarinnar. Áréttað er að í grónum hverfum verði nýbyggingar aðeins heimilaðar að sýnt sé fram á að það sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.

Fyrirliggjandi deiliskipulag og framsetning deiliskipulagsbreytingarinnar

Á kortblaðinu er annarsvegar sýndur útdráttur úr upprunalegu deiliskipulagi Skúlagötusvæðisins frá 1986 og hinsvegar er deiliskipulagsbreytingin ásamt nágrenni sett fram á grunnkort/gatnakorti sem sýnir núverandi ástand. Í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar segir að ekki hafi verið gerðar breytingar á upprunalegu deiliskipulagi Skúlagötusvæðisins fyrir þetta svæði.

Skipulagsstofnun bendir á að fyrir liggur staðfest breyting á deiliskipulaginu fyrir Skúlagötu 20, frá árinu 1996. Í þeirri breytingu er lóð Skúlagötu 20 stækkuð og við það minnkar opna svæðið norðan Lindargötuskóla, sem í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar nú er sagt vera óbyggð lóð, Frakkastígur 1. Einnig liggur fyrir breyting á deiliskipulaginu frá árinu 2006 hvað varðar reitinn vestan Frakkastígs.

Þá hefur Lindargata 51 (Lindargötuskólinn, Franski spítalinn) verið friðlýst eftir að upphaflegt deiliskipulag svæðisins tók gildi, sbr. auglýsingu menntamálaráðherra 19. maí 2008.

Skipulagsstofnun minnir á að deiliskipulagsbreyting skal sett fram á grunni gildandi deiliskipulags með áorðnum breytingum og að sýna skal næsta nágrenni sbr. grein 5.8.5.3 í skipulagsreglugerð. Stofnunin telur í þessu tilviki eiga við að sýna aðliggjandi lóð Lindargötu 51 á breytingaruppdrættinum og byggðina við Lindargötu þar fyrir ofan, sem einnig er á áhrifasvæði breytingarinnar.

Ferli deiliskipulagsbreytingarinnar og umhverfismat

Í lýsingu sem gerð var fyrir skipulagsvinnuna í lok árs 2014 kemur fram að í vinnunni eigi að varpa ljósi á hugsanlega nýtingu svæðisins með hliðsjón af uppbyggingu, að uppbygging verði hæfileg og á forsendum þeirra byggðar sem fyrir sé, og að til greina komi að byggja íbúðarhús á horni Frakkastígs og Skúlagötu. Þá skuli skoða breytingar á umferðarkerfi. Meðal meginmarkmiða sé að; ný byggð falli vel að núverandi byggð, útsýnisskerðing frá núverandi byggð verði lágmörkuð, tryggt verði útsýni frá nýjum íbúðum, lögð verði áhersla á skjólmyndun, hugað verði sérstaklega að sjónás frá Frakkastíg niður að Sólfarinu og strandsvæði og góð umferðartengsl tryggð.

Í kafla um umhverfisáhrif í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar er aðeins lagt mat á áhrif með tilliti til tveggja af þeim meginmarkmiðum sem fram komu í lýsingunni; breytingin er sögð hafa jákvæð áhrif á ásýnd og samhengi byggðarinnar (ný bygging muni stuðla að jafnvægi í byggðamynstri) og að ný gatnamót muni auðvelda umferð og aðgengi gangandi að nýju torgi við Sólfarið.

Skipulagsstofnun telur umhverfismat deiliskipulagsbreytingarinnar og svör við framkomnum athugasemdum ekki sýna fram á með trúverðugum hætti að umrædd nýbygging stuðli að jafnvægi í byggðamynstri svæðisins og sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar. Byggingin verður öðruvísi í formi og lit en aðliggjandi byggð sem í greinargerð breytingarinnar er sögð er vera nokkuð sundurleit og ekki í jafnvægi. Fullyrðing um að aðliggjandi byggð við Skúlagötu sé sundurleit er ekki rökstudd í umsögn borgarinnar þótt athugasemdir hafi komið fram um hana.

Ekki hefur verið lagt mat á útsýnisskerðingu frá íbúðum á aðliggjandi svæði. Athugasemdum varðandi þetta efni er aðeins svarað með því að íbúar í borg geti alltaf átt von á breytingum sem geti haft í för með sé ýmsar skerðingar og að réttur íbúa til óbreytts útsýnis sé ekki bundinn í lög. Skuggavarpsmyndir fylgdu deiliskipulagstillögunni, en einungis skuggavarp á jörð en ekki á vegg/valir, sem getur varðað hagsmuni íbúa nærliggjandi húsa.

Ekki er fjallað um vindáhrif í umhverfismati deiliskipulagsbreytingarinnar, þótt skjólmyndun hafi verið eitt af meginmarkmiðum skv. lýsingu. Í skipulagsskilmálum segir að við hönnun nýbyggingar á lóðinni Frakkastígur 1 skuli skoða vindáhrif á nálæga byggð, án þess þó að setja skilyrði um viðbrögð reynist þau neikvæð.

Ekki er fjallað sérstaklega um sjónásinn niður Frakkastíg í deiliskipulagsbreytingunni eða umhverfismati hennar og ekki er lagt mat á áhrif nýbyggingarinnar á hann, heldur eingöngu sýnd skýringarmynd sem sýnir útsýni niður Frakkastíg að sjó frá sjónarhorni þar sem mænishæð Lindargötu 50 sem er ein hæð, kjallari og ris, stendur hærra en efsta hæð hins átta hæða húss sem byggja má samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni á Frakkastíg 1. Þetta er ekki trúverðug greining.

Augljóst er að átta hæða hús á þessum stað mun byrgja eða takmarka sýn til hafs og Esjunnar. Það á við upp eftir Frakkastíg, við gatnamót við Hverfisgötu, Laugaveg, Grettisgötu og jafnvel ofar í holtinu.

Skipulagsstofnun minnir á að við gerð deiliskipulags eða deiliskipulagsbreytingar ber að gera grein fyrir áhrifum skipulagsáforma á umhverfið, þ.m.t. á útsýni sem og önnur búsetugæði, bæði til upplýsingar fyrir hagsmunaaðila og til að hafa til hliðsjónar við ákvarðanatöku sbr. ákvæði gr. 5.4. í skipulagsreglugerð.

Önnur atriði varðandi efni og framsetningu deiliskipulagsbreytingarinnar

Í umfjöllun um nýbyggingu á lóðinni Frakkastígur 1 er vísað í skilmálateikningar hvað varðar útfærslu svala. Þær teikningar vantar í skipulagsgögnin.

Í svörum við athugasemdum segir um grenndarstöð að lagt sé til að aðkoma að stöðinni verði norðanmegin, í skilmálum er einungis mælt til þess, sem er ekki í fullu samræmi við samþykkt umsögn.

Niðurstaða

Vegna ofangreindra atriða gerir Skipulagsstofnun athugasemd við að Reykjavíkurborg birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að endurskoða skipulagsákvörðunina með hliðsjón af þeim markmiðum sem kynnt voru í lýsingu fyrir deiliskipulagsvinnuna árið 2014, framkomnum athugasemdum við áformaða uppbyggingu og stefnu aðalskipulags Reykjavíkur um sjónása, heildarsvip og hæðir húsa. Þá telur stofnunin að ástæða sé til að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands um skipulagsáform í nálægð við friðlýstan Lindargötuskólann.

Minnt er á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.


Málfríður K Kristiansen



Reykjavíkurborg
Umhverfið og skipulagsvið

Reykjavík, 13. júní 2018

Skipulagsstofnun
Laugavegi 166
150 Reykjavík.

Erindi: Frakkastigur - Skúlagata.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 06.06.18 var lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 11.04.18 þar sem gerð er athugasemd við að deiliskipulagsbreytingin verði birt í B-deild Stjórnartíðinda, sbr. athugasemdir sem koma fram í bréfi stofnunarinnar. Svarbréf skipulagsfulltrúa dags. 25. maí 2018 var samþykkt og verður erindi í framhaldi birt í B-deild Stjórnartíðinda á næstunni.

Borgarráð samþykkti erindið á fundi sínum 07.06.18

Tillagan er hér með send Skipulagsstofnun skv. 1. mgr. 42. gr. laga nr. 123/2010.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

Meðfylgjandi:

Uppdráttur: dags. 01.06.17 breytt 03.10.17 breytt 25.05.18
Svarbréf skipulagsfulltrúa dags. 25.05.18.



Reykjavík 25. maí 2018

Varðar: Frakkastígur – Skúlagata, breyting á deiliskipulagi.

Lagt er fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 16. apríl 2018 þar sem gerð er athugasemd við að deiliskipulagsbreytingin verði birt í B-deild Stjórnartíðinda með vísan íathugasemdir sem fram koma fram í bréfi stofnunarinnar. Tillagan var auglýst frá 1. nóvember 2017 til og með 13. desember 2017. Tillaga var afgreidd með umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. febrúar 2018 á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 28.febrúar 2018.

Athugasemdir og ábendingar frá Skipulagsstofnun eru eftirfarandi:

1. Að það gæti ósamræmis í tillögunni við heimildir um hæðir húsa í gildandi aðalskipulagi..
2. Að í aðalskipulagi komi fram að að miklívægt sé að rjúfa ekki sjónása að Esjunni frá fjölförnum stöðum við þróun eða uppbyggingu borgarinnar.
3. Að í aðalskipulagi komi fram að í grónum hverfum verði nýbyggingar ekki heimilaðar, nema sýnt sé fram að það sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.
4. Að stofnunin telji að afmörkun skipulagssvæðisins eigi að sýna lóð Lindargötu 51 á breytingaruppdrætti og byggðina við Lindargötu þar fyrir ofan, sem einnig er á áhrifasvæði breytingarinnar.
5. Að tillagan taki ekki nægjanlega tillit til þeirra markmiða og umhverfisþátta, sem voru m.a. tilgreind í skipulagslýsingunni fyrir svæðið sem var sett fram árið 2014.
6. Að umhverfismat deiliskipulagsbreytingarinnar og svör við framkomnum athugasemdum sýni ekki fram á með trúverðugum hætti að fyrirhuguð nýbygging stuðli að jafnvægi í byggðamynstri og sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.
7. Að ekki sé lagt mat á útsýnisskerðingu frá íbúðum á aðliggjandi svæði.
8. Að ekki sé fjallað um vindaáhrif í umhverfismati deiliskipulagsbreytingarinnar.
9. Að í umhverfismati og tillögu sé ekki lagt nægjanlegt mat á áhrif uppbyggingarinnar á sjónásinn niður Frakkastíg.
10. Að í umfjöllun um nýbyggingu er vísað í skilmálateikningar, hvað varðar úfærslur svala – þær teikningar vantar í gögnin.
11. Að í svörum við athugasemd varðandi grenndarstöð sé lagt til að aðkoma að henni verði að norðan til en í skilmálum deiliskipulagsin komi fram að eingöngu sé mælst til þess að aðkoma verði norðan til.
12. Að Skipulagsstofnun telur jafnframt ástæðu til að leita umsagnar Minjastofnunar um skipulagsáformin í nálægð við friðlýstan Lindargötuskóla.

Svör við athugasemdum.

1. Ósamræmi við aðalskipulag vegna húshæða
Auglýst tillaga gerði ráð fyrir að á reitnum mætti koma fyrir allt að átta hæða byggingu.
Heimildir fyrir þeirri hæð er ekki nægjanlega skýr í aðalskipulagi og því er gerð ívilnandi
breyting á auglýstri tillögu og umrædd nýbyggingin lækkuð um eina hæð og uppdr. uppfærður

dag. 25. maí 2018 í því ljósi..Almennar heimildir um húshæðir innan hringbrautar í aðalskipulagi gera ráð fyrir 5 hæða byggingum +/- tvær hæðir þ.e. 3-7 hæða byggingum.

2. Sjónás

Við gerð tillögunnar voru áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á mögulega útsýnisskerðingar eftir sjónásnum upp og niður Frakkastíg skoðuð gaumgæfilega. Niðurstaðan úr því mati var að ekki væri verið að rjúfa neina grundvallar sjónása eða fjallasýn og tillagan væri að því leyti í fullu samræmi við ákvæði um umrædda sjónáasa í aðalskipulagi. Vissulega er hægt að finna sjónarhorn þar sem útsýni minnkar lítilega en almennt er fyrirhugaðri uppbyggingunni þannig háttað að þau áhrif séu óveruleg.

3. Heildarsvipur byggðar

Um er að ræða nýbyggingu á hornlóð sem nýtt hefur verið undir grenndargáma og/eða vinnusvæði vegna uppbyggingar í Skuggahverfinu. Um er að ræða blandaða miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda, og styrkja byggðina og efla verslunar- atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Ekki er tekið undir athugasemdir Skipulagsstofnunar um að fyrirhuguð uppbygging sé í einhverju ósamræmi við byggðamynstur en nýbyggingin fellur nokkuð vel að núverandi háysabyggð við Skúlagötu.

4. Afmörkun svæðis

Skúlagötusvæðið hefur tekið talsverðum breytingum frá upphaflegu skipulagi frá árinu 1986 og hefur afmörkun einstakra deiliskipulagsbreytinga verið margvísleg. Við kynningu á fyrri stigum þ.e skipulagslýsingu fyrir svæðið, var ekki gerð athugasemd af hálfu Skipulagsstofnunar við umrædda afmörkun. Skipulagsvæðið er afmarkað utan um þær megin breytingar sem gert er ráð fyrir að verði á svæðinu þ.e. um nýbyggingu á horni Frakkastígs og Skúlagötu og ný gatnamót Frakkastígs og Sæbrautar sem auðveldar aðgengi gangandi vegfaranda að Sólfarinu og upp Frakkastíg að Hallgrímskirkju samhliða því að styrkja enn frekar sjónásinn eftir Frakkastíg.

5. Markmið og áherslur skipulagslýsingar og umhverfismats

Komið hefur verið til móts við athugasemd Skipulagsstofnunar og skerpt hefur verið á umhverfismati tillögunnar og bætt inn töflu á skipulagsupprátt sem sýnir öll helstu umhverfisáhrif umræddra breytinga á nærliggjandi svæði og umhverfi. Greinargerð tillögunnar hefur verður uppfærð í samræmi og skerpt á umfjöllun um umhverfisþætti tillögunnar. Sjá uppr. uppfærður dags. 25. maí 2018.

6. Jafnvægi í byggðamynstri

Ekki er fallist á það sjónarmið að tillagan sé í ósamræmi eða ójafnvægi við byggðamynstur á svæðinu. Fyrirhuguð nýbyggingin er í fullu samræmi við núverandi byggðamynstur og ef eitthvað er til bóta fyrir heildarsvip og ásýnd Skúlagötu án þess að skerða að nokkru leiti gæði núverandi byggðar sunnan skipulagsvæðisins.

7. Útsýnisskerðing frá íbúðum

Ekki er hægt að meta útsýnisskerðingu frá öllum íbúðum á aðliggjandi svæði, en í heild þá mun útsýni í ekki takmarkast þannig að nærliggjandi íbúðir missi sjávar- eða fjallasýn að öllu leyti. Vísað er til svars skipulagsfulltrúa í umsögn við afgreiðslu málsins, þar sem íbúar geta alltaf átt von á breytingum (td. varðandi útsýni) og sá réttur til óbreytts útsýnis er ekki bundinn í lög.

8. Skilmálar varðandi vindáhrif nýbyggingar

Almennt eru ekki sett ákvæði um vindáhrif í skipulag, enda töluvert erfitt að meta þau áhrif fyrir en komin er hönnun á húsið. Hins vegar hefur verið gert grein fyrir líklegum vindáhrifum í umhverfismati tillögu og uppdr. uppfærður í samræmi. Skilmálar halda síðan varðandi hönnun húss, þá skuli skoða vindáhrif á nálæga byggð.

9. Sjónás

Sjá svar nr. 2 að ofan.

10. Skilmálateikningar og svalir

Gögn hafa verið uppfærð og þær skilmálateikningar komnar inn á uppdrátt.

11. Grenndarstöð

Uppdráttur hefur verið uppfærður og skilyrt er aðkoma verði norðanmegin, sbr. umsögn skipulagasfulltrúa.

12. Minjastofnun Ísland.

Að mati skipulagsfulltrúa þykir ekki ástæða til að leita umsagnar Minjastofnunar, enda Lindargötuskóli á annarri lóð og tengist ekki þessu skipulagi.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram hér að ofan. Skipulagsstofnun er þakkað allar athugasemdir og ábendingar og gerðar hafa verið breytingar á uppdrætti og greinargerð í samræmi við svar hér að ofan.

Tillagan verður auglýst í B-deild Stjórnartíðinda í kjölfarið á samþykkt Borgarráðs.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson

Sé munur á uppsetningu texta hér að neðan og í PDF skjali gildir PDF skjalið.

№ 623/2018

Nr. 623/2018

13. júní 2018

AUGLÝSING

um breytingar á deiliskipulagi í Reykjavíkurborg.

Hlíðarendi.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, þann 18. maí 2018, breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Í breytingunni felst að fallið verður frá bindandi ákvæði í deiliskipulagi um gras á þökum. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Skriðustekkur 17-23.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, þann 1. júní 2018, breytingu á deiliskipulagi Breiðholts 1 vegna lóðarinnar nr. 17-23 við Skriðustekk. Í breytingunni felst að gerðir eru nýir byggingarreitir fyrir viðbyggingar við húsið, sunnan- og austanmegin. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Lindarvað 2-14 og Krókavað 1-11.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, þann 1. júní 2018, breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóðanna nr. 2-14 við Lindarvað og 1-11 við Krókháls. Í breytingunni felst að stækka byggingarreit við gafl húsanna nr. 2 við Lindarvað og nr. 1 við Krókavað svo hægt verði að byggja bílskúr. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Nýr Landspítali við Hringbraut.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur, með vísan til a-liðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs, þann 6. júní 2018, breytingu á skilmálum deiliskipulags nýs Landspítala. Í breytingunni felst að leiðrétt er byggingarmagn vegna lagnakjallara neðanjarðar í húsi nr. 21 á lóð nýs Landspítala við Hringbraut. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Borgartún 24.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 7. júní 2018, 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 atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, m.a. lifandi jarðhæðir, bílastæði í bílajakjallara, áhersla á góðar göngutengingar í gegnum svæðið, mannlegan kvarða, góða aðstöðu fyrir hjólandi vegfarendur, gert ráð fyrir auknu byggingarmagni og hækkun nýtingarhlutfalls á lóð úr 0,83 í 1,96. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Frakkastígur – Skúlagata.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 7. júní 2018, breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis. Um er að ræða tæplega 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og óbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar.

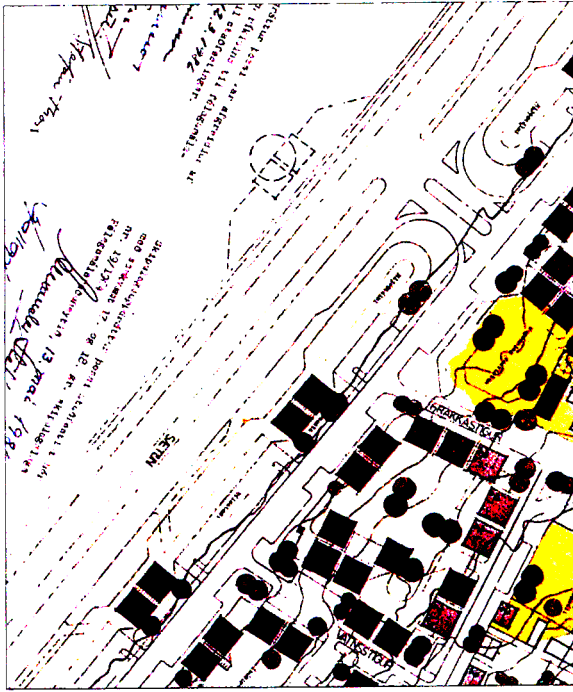
Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar, 8. júní 2018.

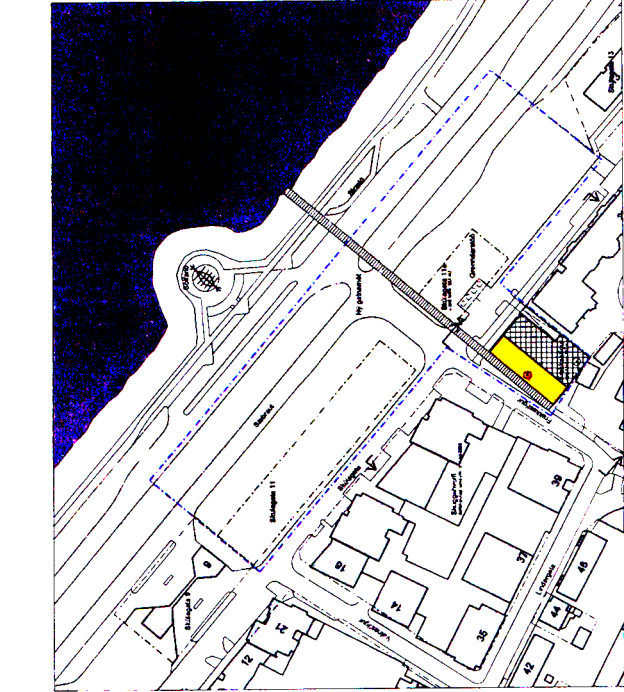
Björn Axelsson.

B deild - Útgáfud.: 15. júní 2018

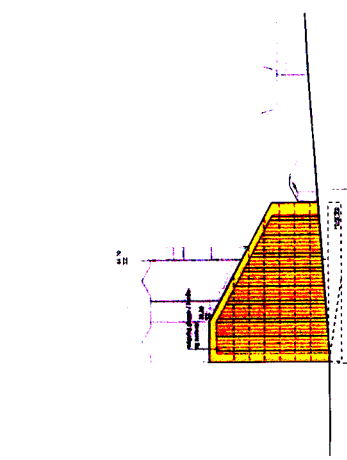
SKULAGÓTUS/VÆÐI - SKULAGATA/FRAKKASTIGUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



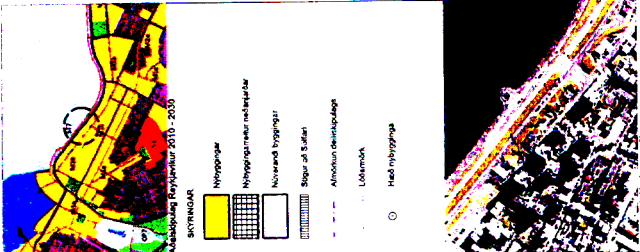
GLIÐANDI DEILISKIPULAG, MÍN. 1:1000 - ÁRÞWÁ 13.05.1985



TILAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



BREIÐING A, TILAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, MÍN. 1:500



GLIÐANDI DEILISKIPULAG, MÍN. 1:1000 - ÁRÞWÁ 13.05.1985

Breyting á deiliskipulagi skulagötus/væði

Skulagötus/Væði

Á breiðingunni er áætlað að byggja upp fjórum hæðum íbúðarbyggingu. Byggingin er áætluð að hafa 100 íbúðir og er áætlað að byggja upp 1000 m² af íbúðarbyggingu. Byggingin er áætluð að hafa 100 íbúðir og er áætlað að byggja upp 1000 m² af íbúðarbyggingu. Byggingin er áætluð að hafa 100 íbúðir og er áætlað að byggja upp 1000 m² af íbúðarbyggingu.

Skulagata/Frakkastigur

Á breiðingunni er áætlað að byggja upp fjórum hæðum íbúðarbyggingu. Byggingin er áætluð að hafa 100 íbúðir og er áætlað að byggja upp 1000 m² af íbúðarbyggingu. Byggingin er áætluð að hafa 100 íbúðir og er áætlað að byggja upp 1000 m² af íbúðarbyggingu.

Skulagötus/Væði

Á breiðingunni er áætlað að byggja upp fjórum hæðum íbúðarbyggingu. Byggingin er áætluð að hafa 100 íbúðir og er áætlað að byggja upp 1000 m² af íbúðarbyggingu. Byggingin er áætluð að hafa 100 íbúðir og er áætlað að byggja upp 1000 m² af íbúðarbyggingu.

Skulagata/Frakkastigur

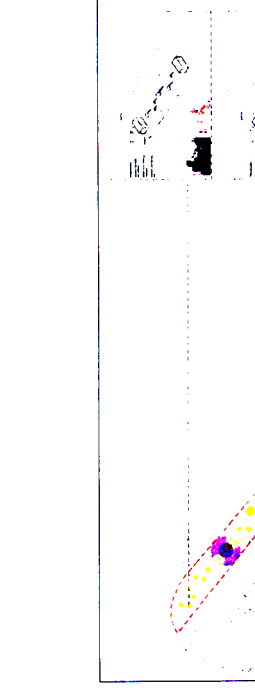
Á breiðingunni er áætlað að byggja upp fjórum hæðum íbúðarbyggingu. Byggingin er áætluð að hafa 100 íbúðir og er áætlað að byggja upp 1000 m² af íbúðarbyggingu. Byggingin er áætluð að hafa 100 íbúðir og er áætlað að byggja upp 1000 m² af íbúðarbyggingu.

UMKVEIÐISRETTIR

Slag	Stærð	Stærð í m ²	Stærð í %
1. Hæðing	1767,0	0,0	0,0
2. Hæðing	587,0	0,0	0,0
3. Hæðing	741,0	1700,0	2,29
4. Hæðing	675,0	675,0	1,10
5. Hæðing	3095,0	2375,0	0,77
Samtals:		2375,0	0,77

UMKVEIÐISRETTIR

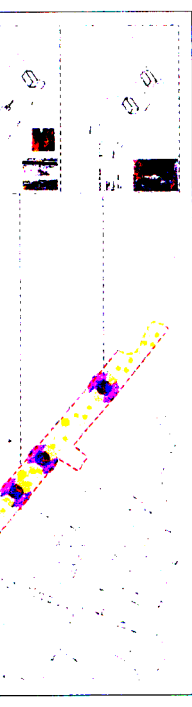
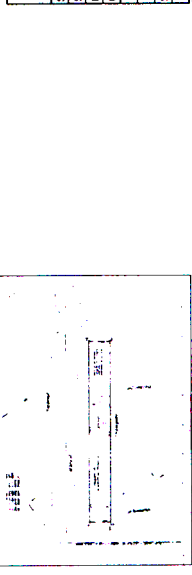
Slag	Stærð	Stærð í m ²	Stærð í %
1. Hæðing	1767,0	0,0	0,0
2. Hæðing	587,0	0,0	0,0
3. Hæðing	741,0	1700,0	2,29
4. Hæðing	675,0	675,0	1,10
5. Hæðing	3095,0	2375,0	0,77
Samtals:		2375,0	0,77



UTLIT NORÐUR, TILAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, MÍN. 1:500

DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Slag	Stærð	Stærð í m ²	Stærð í %
1. Hæðing	1767,0	0,0	0,0
2. Hæðing	587,0	0,0	0,0
3. Hæðing	741,0	1700,0	2,29
4. Hæðing	675,0	675,0	1,10
5. Hæðing	3095,0	2375,0	0,77
Samtals:		2375,0	0,77



MEIÐLAÐ AF NÚERNANDI AÐSTÆJUM Á SKULAGÖTUS/VÆÐI

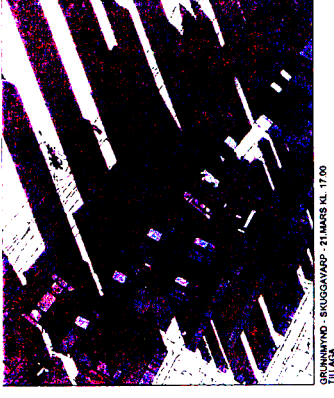
GLIÐANDI DEILISKIPULAG, MÍN. 1:1000 - ÁRÞWÁ 13.05.1985



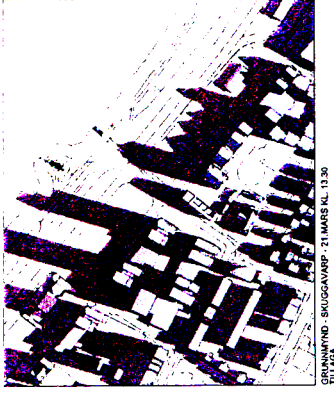
VIÐLITSVIND AF SKÚPLAGSSVÆÐINU OG MELULLÖGUNDLUNNVERFI



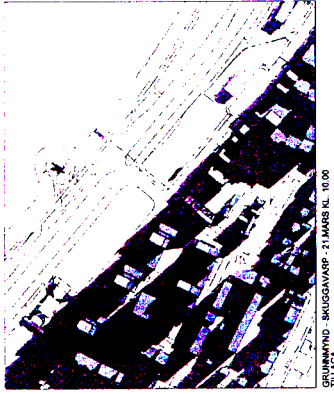
HOFT AF SKÚPLAGSSVÆÐI FRÁ GÖNGUSTÍG OG SKRANNTÚG AUSTANVERI



GRUNNSKÓLND - SKUGGAVERP - 21. MARS KL. 17.00
TILVAGA



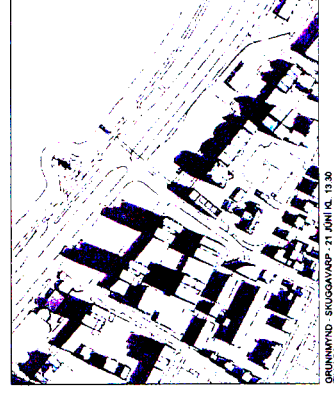
GRUNNSKÓLND - SKUGGAVERP - 21. MARS KL. 13.30
TILVAGA



GRUNNSKÓLND - SKUGGAVERP - 21. MARS KL. 10.00
TILVAGA



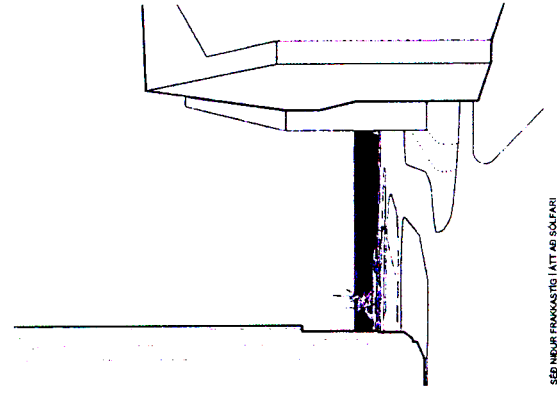
GRUNNSKÓLND - SKUGGAVERP - 21. JÚNÍ KL. 17.00
TILVAGA



GRUNNSKÓLND - SKUGGAVERP - 21. JÚNÍ KL. 13.30
TILVAGA



GRUNNSKÓLND - SKUGGAVERP - 21. JÚNÍ KL. 10.00
TILVAGA



SEÐ NÍÐUR FRAMMÁSTÍÐI Í ÁTT. OG SÓL FARI
FRÁ TYPINGUFRÖÐUNDUM ÞARNTÍ

Deiliskipunarkortning þessi er til fróðlegrar menningar og er tilkomin til samþykkingar á 13.2010 frá samþykkingu 21. 9. 2010.

Sam. 20 90
Sam. 20 90

Tilbýtt er að gefa til fróðlegrar menningar og tilkomin til samþykkingar á 13.2010 frá samþykkingu 21. 9. 2010.

Afgrunna og gefandi tilbýttur er til 13.2010 frá samþykkingu 21. 9. 2010.

Skjalnúmer	13.2010
Skjalnúmer	13.2010
Skjalnúmer	13.2010

SKÚLAGÖTUSVÆÐI
Breytt deiliskipulag

SKÓLSTJÓRN
Unnirfelli- og Skúplagaóð RVK
Unnirfelli- og Skúplagaóð RVK

DEILISKIPULAG
Blak 2 af 2

SKYRINGAUPPRÁTTUR

UNNIRFELLI- OG SKÚPLAGAÓÐ RVK
VIRKISVINGI
VIRKISVINGI
VIRKISVINGI
VIRKISVINGI

VERUR 1428
VERUR 101
VERUR 101
VERUR 101

03.10.2017
03.10.2017

VAARITESTAR
VAARITESTAR
VAARITESTAR
VAARITESTAR

Unnirfelli- og Skúplagaóð RVK
Unnirfelli- og Skúplagaóð RVK
Unnirfelli- og Skúplagaóð RVK
Unnirfelli- og Skúplagaóð RVK



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 30. ágúst 2018.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 95/2018, kæra Björgvins Þórðarsonar hrl., f.h. húsfélagsins Skúlagötu 20, þar sem kærð er ákvörðun borgarráðs frá 7. júní 2018 um breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðisins.

Með tölvupósti dags. 12. júlí sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir

Þann 28. febrúar 2018 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð, að undangenginni auglýsingu, tillögu umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis. Um er að ræða tæplega 1 hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og óbyggt borgarland milli Skúlagötu og Sæbrautar, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum umhverfis- og skipulagssviðs og VA arkitekta dags. 3. október 2017. Tillagan var auglýst frá 1. nóvember 2017 til og með 13. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/ábendingar: Samúel Torfi Pétursson dags. 1. nóvember 2017, undirskriftalisti íbúa að Skúlagötu 20 dags. 8. nóvember 2017, Björgvin Þórðarson hrl. f.h. húsfélagsins Skúlagötu 20, dags. 12. desember 2017, Ingrid Björnsdóttir, tvö athugasemdabréf, dags. 12. desember 2017, Sólveig Jónsdóttir, dags. 12. desember 2017 og Páll Gunnlaugsson f.h. stjórnar Skuggahverfis 2-3 dags. 13. desember 2017. Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá Atla Bermann dags. 5. janúar 2018.

Borgarráð samþykkti afgreiðsluna á fundi sínum þann 22. mars 2018.

Með bréfi Skipulagsstofnunnar dags. 16. apríl 2018 var gerð athugasemd við birtingu auglýsingar í B-deild stjórnartíðina og á fundi Umhverfis- og skipulagsráðs þann 25. maí 2018 var lagt fram svarbréf skipulagsfulltrúa dags. 25. maí 2018 og deiliskipulags- og skýringaruppdráttur. VA arkitekta dags. 3. október 2017, síðast breytt 25. maí 2018.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti framangreint svarbréf skipulagsfulltrúa og var afgreiðslan samþykkt í borgarráði þann 7. júní 2018.



Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 15. júní 2018

Kröfugerð

Kærandi krefst þess að framangreind samþykkt á breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda í málinu verði hafnað.

Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru, en einnig helst er á því byggt að umrædd deiliskipulagsbreyting muni ganga freklega á hagsmuni eigenda Skúlagötu 20 og hafa stórfelld áhrif á búsetuskilyrði íbúa þar og valda þeim tjóni vegna áhrifa framkvæmdanna, s.s. vegna útsýnisskerðingar, skuggvarps og aukinnar umferðar og einnig hafa í för með sér hættu á skemmdum á húsinu á meðan framkvæmdum stendur. Ekki hafi farið fram nægjanlegt mat á áhrifum á nærliggjandi byggð. Þá sé ekkert fjallað um áhrif vinda.

Einnig er á því byggt að hin fyrirhugaða bygging muni auka á sundurleitni byggðamynsturs svæðisins, en hún sé framandi í formi og efnisvali.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málalíbúnað kæranda.

Fyrirhuguð nýbygging á Frakkastíg 1 er um 15 metra frá núverandi húsi að Skúlagötu 20 að byggingareit fyrir nýbyggingu. Lóðin er á skilgreindu miðsvæði skv. aðalskipulagi, M1c. Blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð er áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð og ef tilgreind eru ákvæði í deiliskipulagi um íbúðir, þá skulu þær ávallt vera á efri hæðum. Miðborgin er eitt af lykilsvæðum í þróun og uppbyggingu í Reykjavík á næstu áratugum, og á skipulagstímabili aðalskipulagsins 2010-2030 er gert ráð fyrir að amk. 90% allra nýrra íbúða risi innan núverandi þéttbýlismarka til að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnanir. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og til að hægt sé að framfylgja þessum markmiðum þá er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi. Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum. Hvað varðar meint verðfall á fasteignum



kæranda skal minnt á ákvæði 51. gr. skipulagslaga, en þar kemur fram að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna 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 borgarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín. Veldur þessi málsástæða því ekki að deiliskipulagsbreytingin teljist ógildanleg.

Við gerð tillögunnar voru áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á mögulega útsýnisskerðingar eftir sjónásnum upp og niður Frakkastíg skoðuð gaumgæfilega. Niðurstaðan úr því mati var að ekki væri verið að rjúfa neina grundvallar sjónása eða fjallasýn og tillagan væri að því leytí í fullu samræmi við ákvæði um umrædda sjónása í aðalskipulagi. Vissulega er hægt að finna sjónarhorn þar sem útsýni minnkar lítillega en almennt er fyrirhugaðri uppbyggingunni þannig háttað að þau áhrif séu óveruleg.

Við meðferð tillögunar var haft í huga að ekki sé um stóra lóð að ræða í miðborginni, sem nýtt skuli á þann hátt að hún styðji við það byggðamynstur sem risið hefur á svæðinu síðustu áratugi með tilkomu íbúðarhúsa í Skuggahverfi, Skúlagötu 20 o.fl og sé því ekki í neinni andstöðu við það nýja byggðamynstur sem risið hefur meðfram Skúlagötu sl. 20 ár eða svo, enda er hefur það verið nokkuð umdeildanlegt og óheildstætt á vissan hátt. Ekki er því fallist á það sjónarmið að tillagan sé í ósamræmi eða ójafnvægi við byggðamynstur á svæðinu. Fyrirhuguð nýbyggingin er í fullu samræmi við núverandi byggðamynstur og ef eitthvað er til bóta fyrir heildarsvip og ásýnd Skúlagötu án þess að skerða að nokkru leiti gæði núverandi byggðar sunnan skipulagssvæðisins. Varðandi færslu á gatnamótum og nýja gönguleið yfir Sæbraut og Skúlagötu þá hefur Samgöngudeild Reykjavíkurborgar lagt upp með þá færslu vegna þess að hún muni leiða til aukins umferðaröryggis á svæðinu, enda í dag er fólk oft að stytta sér leið mitt yfir Sæbrautina, sérstaklega þegar gengið er niður Frakkastíginn til að komast að vinsælum ferðamannastað við Sæbraut og að strandsvæðinu við Sæbraut þar sem eru vinsælar gönguleiðir í átt að miðborg og til austurs í átt að Laugarnesi. Fjöldi samnýtanlegra og gjaldskyldra bílastæða er í grennd við fyrirhugaða nýbyggingu sem nýtast munu þeim atvinnuhúsnæðum sem fyrirhuguð eru á 1. og 2. hæð nýbyggingar. Bílastæði fyrir íbúa í húsinu eru hugsuð neðanjarðar, auk samnýtingar á nálægum bílastæðum fyrir gesti og gangandi. Ekki fæst séð að þó byggt verði á lóðinni Frakkastígur 1 að það vegi að lífsgæðum íbúa, andlegu heilbrigði og/eða öðru.

Almennt eru ekki sett ákvæði um vindáhrif í skipulag, enda töluvert erfitt að meta þau áhrif fyrr en komin er hönnun á húsið. Hins vegar hefur verið gert grein fyrir líklegum vindáhrifum í umhverfismati tillögu og uppdr. uppfærður í samræmi. Skilmálar halda síðan varðandi hönnun húss, þá skuli skoða vindáhrif á nálæga byggð.



Ekki er tekin afstaða til þess í skipulagi hvort hætta sé á skemmdum af völdum framkvæmda, en framkvæmdaraðili ber ábyrgð á því tjóni sem hann kann að valda skv. almennum reglum skaðabótaréttar.

Niðurstaða:

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,


Harri Ormarsson, hdl.

Meðfylgjandi gögn:

- Útprintun úr málaskrá.
- Deiliskipulagsuppráttur.
- Auglýsing.
- Bréf Borgarstjóra dags. 11. júní 2018.
- Bréf skipulagsfulltrúa dags. 25. maí 2018.
- Bréf Skipulagsstofnunnar dags. 16. apríl 2018.
- Bréf borgarstjóra dags. 22. mars 2018.
- Umsöfn skipulagsfulltrúa vegna athugasemda dags. 14. febrúar 2018.
- T-póstur Samúels Torfa Péturssonar dags. 1. nóvember 2017.
- Athugasemdir íbúa Skúlagötu 20, dags. 8. nóvember 2017.
- Bréf Atlas lögmanna dags. 12. desember 2017.
- T-póstar Ingridar Björnsdóttur dags. 12. desember 2017.
- T-póstur Sólveigar Jónsdóttur, dags. 12. desember 2017.
- Bréf húsfélagsins Skuggahverfis 2-3, ódags.
- T-póstur Atla bergmanns, dags. 5. janúar 2018.
- Bréf borgarstjóra dags. 19. október 2017.
- Umsögn skipulagsfulltrúa vegna lýsingar dags. 13. mars 2017.
- Bréf Skipulagsstofnunnar dags. 9. janúar 2015.
- Bréf Vegagerðarinnar dags. 5. janúar 2015.
- Bréf ASK arlitekta dags. 29. janúar 2015.
- Bréf húsfélagsins Skuggahverfis 2-3, dags. 29. janúar 2015.
- Bréf borgarstjóra dags. 8. janúar 2015.
- Lýsing á skipulagsverkefni dags. 30. nóvember 2014.
- Tilkygning um birtingu í B-deild stjórnartíðinda.



Árið 2019, föstudaginn 19. júlí, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 95/2018, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 7. júní 2018 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 10. júlí 2018, er barst nefndinni 11. júlí s.á., kærir húsfélagið Skúlagötu 20, Reykjavík, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 7. júní 2018 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 31. ágúst 2018.

Málavextir: Á fundi borgarráðs Reykjavíkur 19. október 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis. Var um að ræða tæplega eins hektara svæði sem nær yfir óbyggða lóð á horni Skúlagötu og Frakkastígs og óbyggt borgarland á milli Skúlagötu og Sæbrautar. Á lóðinni á horni Skúlagötu og Frakkastígs var gert ráð fyrir að byggja átta hæða hús og gerðar yrðu þrjár lóðir norðanvert við Skúlagötu milli lóðanna Skúlagötu 9 og 13. Tillagan var auglýst til kynningar frá 1. nóvember 2017 til og með 13. desember s.á. Bárust athugasemdir á kynningartíma, þ. á m. var undirskriftarlisti frá íbúum Skúlagötu 20 og athugasemdir frá lögmanni sem kom fram fyrir hönd kæranda.

Hinni auglýstu tillögu var breytt lítillega í kjölfar athugasemda. Lagt var til að vindáhrif yrðu skoðuð frekar við hönnun nýbyggingar við Frakkastíg 1 og að útfærsla grenndarstöðvar á ræmunni milli Sæbrautar og Skúlagötu yrði þannig að aðgengi fyrir gangandi að henni yrði norðanmegin. Uppdrættir voru uppfærðir í samræmi við framangreinda niðurstöðu 15. febrúar 2018. Var tillagan svo breytt samþykkt í borgarráði 20. mars 2018.

Skipulagsstofnun gerði athugasemd við birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda með bréfi, dags. 16. apríl 2018. Gerði stofnunin athugasemd við að í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 kæmi fram að innan Hringbrautar væri ekki gert ráð fyrir húsum hærri en fimm hæðir nema á skilgreindum þróunarsvæðum. Umræddur göturreitur sé hins vegar ekki skilgreindur sem þróunarreit. Þá komi fram á fleiri en einum stað í aðalskipulaginu að Esjan sé eitt helsta kennileiti borgarinnar og að mikilvægt sé að rjúfa ekki sjónása að henni frá fjölförnum stöðum við frekari þróun og uppbyggingu borgarinnar. Stofnunin benti einnig á að í grónum hverfum verði nýbyggingar aðeins heimilaðar þegar sýnt sé fram á að það sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.

Í athugasemdum Skipulagsstofnunar var einnig bent á að Lindargata 51, sem liggur á aðliggjandi lóð, sé friðlýst og leita ætti umsagnar Minjastofnunar um skipulagsáformin. Að lokum var á það bent að svör Reykjavíkurborgar vegna athugasemda um heildarsvip byggðar væru ekki trúverðug og að hvorki útsýnisskerðing né vindáhrif hafi verið metin með fullnægjandi hætti auk þess sem ekki hafi verið fjallað sérstaklega um sjónásinn niður Frakkastíg í deiliskipulagsbreytingartillögunni.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar svaraði athugasemdum Skipulagsstofnunar með bréfi, dags. 25. maí 2018. Brugðist var við athugasemdum stofnunarinnar með því að leggja til að fyrirhuguð bygging að Frakkastíg 1 yrði lækkuð um eina hæð og yrði þ.a.l. sjö hæðir. Töflu sem tiltekur áhrif umhverfisþátta var bætt við á skipulagsuppdrátt til að skerpa á umhverfismati tillögunnar. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti svarbréf skipulagsfulltrúa á fundi sínum 6. júní s.á. og borgarráð staðfesti þá afgreiðslu 7. júní 2018. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar birtist í B-deild Stjórnartíðinda 15. s.m.

Málsrök kæranda: Kærandi bendir á að hið breytta deiliskipulag gangi freklega á hagsmuni eigenda Skúlagötu 20. Muni tillagan hafa stórfelld áhrif á búsetuskilyrði íbúa ásamt hættu á skemmdum á húsinu á meðan framkvæmdum standi yfir. Eigendur Skúlagötu 20 verði fyrir tjóni vegna áhrifa framkvæmda, fyrirhugaðra breytinga á gatnakerfi, byggingaráforma, hæð og legu fyrirhugaðrar byggingar, skuggavarps, skerðingar útsýnis, aukinnar bílaumferðar og bílastæðaskorts.

Útsýni til norðurs og vesturs sé einstakt með sýn út á Faxaflóa og yfir á Snæfellsnes með kvöldsól og miðnætursól að sumri. Útsýni þetta gefi umræddum íbúðum einstaka og verðmæta eiginleika. Mestu skipti þetta fyrir íbúðir sem snúa til vesturs. Markmiðum aðalskipulags um að „vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda á svæðinu en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð“ mætti ná með einnar eða tveggja hæða byggingu með verslun og þjónustu. Þess er krafist að áform um fjögurra til sjö hæða byggingu verð felld út úr deiliskipulaginu.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sé gert ráð fyrir að tekið sé tillit til þess að Esjan sé eitt helsta kennileiti borgarinnar og að ekki skuli rjúfa sjónás hennar við skoðun á þróun og uppbyggingu borgarinnar. Einnig séu ekki veittar heimildir fyrir nýbyggingum í grónum hverfum nema sýnt sé fram á að það sé til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.

Lítið sem ekkert mat hafi farið fram á útsýnisskerðingu fyrir þær íbúðir sem verði fyrir áhrifum af byggingum samkvæmt nýju deiliskipulagi. Útsýni frá Skúlagötu til Akrafjalls og Skarðsheiðar muni glatast verði byggingin að veruleika. Svör umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar við athugasemdum hvað þetta varði séu á þá leið að íbúar í Reykjavík geti ávallt átt von á því að útsýni þeirra skerðist við breytingar á skipulagi, að áhrifin verði óveruleg og að réttur til útsýnis sé ekki bundinn í lög. Undanfarin ár hafi þó dómur fallið í Hæstarétti þar sem viðurkennt sé að skerðing á útsýni vegna deiliskipulags geti haft umtalsverða verðmætaryrnun á fasteignaverði í för með sér, samanber t.d. dómur Hæstaréttar í málum nr. 311/2017 og 544/2015.

Í samþykkttri tillögu að breyttu deiliskipulagi sé byggðamynstri svæðisins lýst sem nokkuð sundurleitri byggð með húsum af mismunandi gerð og stærð. Kærandi telur þessa greiningu umdeilda og jafnvel ranga þar sem byggingar á hverjum byggðareit meðfram Skúlagötu myndi þvert á móti heildstæðar en ólíkar þyrpingar sem hver um sig hafi sín sérkenni. Ekkert tilefni sé til að setja nýja byggingu sem bæði sé framandi í formi og efnisvali inn á milli núverandi

þyrpinga. Með sjö hæða byggingu sem fyrirhuguð sé að verði sléttþússuð og hvít að lit verði aukið á sundurleitni.

Sérstök athygli sé vakin á að Skipulagsstofnun hafi bent á að greiningar umhverfis- og skipulagssviðs vegna hins breytta deiliskipulags séu ekki trúverðugar og taki kærandi undir þá skoðun. Þannig hafi ekki farið fram nægjanlegt mat á útsýnisskerðingu og skuggavarpsmyndir er fylgdu deiliskipulagstillögunni hafi einungis tekið tillit til skuggavarps á jörð en ekki á veggi og svalir Skúlagötu 20. Eins hafi ekki verið sýnt fram á með fullnægjandi hætti hvernig hin fyrirhugaða bygging samræmist núverandi byggðamynstri. Þá sé ekki fjallað um vindáhrif í umhverfismati deiliskipulagsbreytingarinnar. Af þessu sé ljóst að ekki hefur verið fjallað um það með fullnægjandi hætti hvernig nýtt deiliskipulag hafi áhrif á umhverfi sitt, samanber gr. 5.4. í skipulagsreglugerð.

Ekki hafi verið gerð grein fyrir auknum umferðarþunga í greinargerð með deiliskipulagstillögunni en leiða má líkum að því að umferð bifreiða þyngist umtalsvert á svæðinu með breyttu deiliskipulagi. Þrátt fyrir áskoranir hafi borgaryfirvöld ekki lagt fram fullnægjandi útreikninga um aukna umferð vegna verkefnisins „heilbrigð sál í hraustum líkama“, grenndarstöð að Skúlagötu 11a og verslunar, þjónustu og íbúða að Frakkastíg 1.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess að fyrirhuguð nýbygging á Frakkastíg 1 sé um 15 m frá Skúlagötu 20. Lóðin sé á skilgreindu miðsvæði, M1c, samkvæmt aðalskipulagi. Á slíku svæði sé gert ráð fyrir blandaðri miðborgarbyggð, íbúðarbyggð þar sem lögð sé áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem falli að íbúðarbyggð. Ef deiliskipulag tilgreini ákvæði um íbúðir, þá skuli þær ávallt vera á efri hæðum.

Miðborgin sé eitt af lykilsvæðum í þróun og uppbyggingu í Reykjavík á næstu áratugum og á skipulagstímabili Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 sé gert ráð fyrir að a.m.k. 90% allra íbúða rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnanir. Með þéttari byggð dragi almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og til að hægt sé að framfylgja þessum markmiðum sé uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

Íbúar í borg geti ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem geti haft í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Borgarar verði að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum. Í því samhengi megi benda á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en þar komi fram að ef gildistaka skipulags valdi því að verðmæti fasteigna lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður eigi sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr borgarsjóði. Málsástæða þessi valdi því þó ekki að deiliskipulagsbreyting teljist ógildanleg.

Við gerð tillögurnar hafi áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á mögulega útsýnisskerðingu eftir sjónásnum upp og niður Frakkastíg verið skoðuð gaumgæfilega. Niðurstaða þess mats hafi verið að engir grundvallarsjónásar væru rofnir og tillagan væri að því leyti í fullu samræmi við ákvæði um umrædda sjónása í aðalskipulagi. Vissulega sé hægt að finna sjónarhorn þar sem útsýni minnki lítilliga en almennt sé fyrirhugaðri uppbyggingu þannig háttað að þau áhrif séu óveruleg. Tekið hafi verið mið af því að ekki sé um stóra lóð að ræða í miðborginni sem nýtt

skyldi á þann hátt að hún styddi við það byggðamynstur sem risið hafi á svæðinu síðustu áratugi með tilkomu íbúðarhúsa í Skuggahverfi, Skúlagötu 20 o.fl. og sé því ekki í andstöðu við það byggðamynstur sem mótast hafi meðfram Skúlagötu sl. 20 ár enda hefur það verið nokkuð umdeilanlegt og óheildstætt á vissan hátt. Ekki sé því fallist á að tillagan sé í ósamræmi við byggðamynstur á svæðinu. Hvað færslu á gatnamótum og nýja gönguleið yfir Sæbraut og Skúlagötu varði, þá séu breytingarnar til þess gerðar að auka umferðaröryggi á svæðinu. Þá sé fjöldi samnýtanlegra og gjaldskyldra bílastæða í grennd við fyrirhugaða byggingu sem muni nýtast því atvinnuhúsnæði sem fyrirhuguð sé í nýbyggingunni. Bílastæði fyrir íbúa hússins verði neðanjarðar. Almennt séu ekki sett ákvæði um vindáhrif í skipulag enda sé erfitt að meta þau áhrif fyrr en hús hafi verið hönnuð Hins vegar hafi verið gerð grein fyrir líklegum vindáhrifum í umhverfismati tillögunnar. Samkvæmt skilmálum skuli skoða vindáhrif á nálæga byggð. Ekki er tekin afstaða til þess hvort hætta sé á skemmdum af völdum framkvæmda en framkvæmdaraðili bæri ábyrgð á því tjóni sem hann ylli samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmati breytingar á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis sem felur m.a. í sér heimild til að byggja sjö hæða byggingu að Frakkastíg 1, þar sem gert er ráð fyrir íbúðum, verslun og þjónustu. Þá er gatnafyrirkomulagi breytt þannig að tenging frá Skúlagötu að Sæbraut verði í beinu framhaldi af Frakkastíg svo auðveldla megi aðkomu gangandi vegfarenda að Sólfarinu við Sæbraut.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Skúlagötusvæði hluti miðborgarsvæðis M1c. Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Í kaflanum „Borgarvernd“ í aðalskipulaginu er kveðið á um að svæðið innan Hringbrautar sé sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið hverfisverndarinnar eru svo rakin í aðalskipulaginu. Samkvæmt mynd 3 í nefndum kafla er Frakkastígur 1 innan hverfisverndarsvæðisins. Á mynd 13 í kaflanum „Blönduð byggð við Sundin“ er fjallað um hæðir húsa á mismunandi byggingarsvæðum borgarinnar. Samkvæmt myndinni er Skúlagötusvæði á byggingarsvæði 9, sem kallast Laugavegur+. Innan svæðisins er heimilt að byggja 2-5 hæða háar byggingar. Möguleg frávik frá þeirri heimild eru -1/+2 hæðir, einkum inndregnar hæðir, séu slík frávik rökstudd sérstaklega. Þó er tekið fram að frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í kaflanum „Borg fyrir fólk“, séu -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða.

Framangreinda mynd 9 er að finna í undirkafla aðalskipulagsins „Hæðir húsa.“ Í markmiðum og skipulagsákvæðum kaflans er tekið fram að á svæði innan Hringbrautar sé ekki heimilt að reisa hærri byggingar en fimm hæðir, sbr. mynd 9. Á skilgreindum þróunarsvæðum, einkum meðfram samgönguásnum og strandlengju í norðri, eru hærri hús heimil. Á mynd 9 er Frakkastígur 1 ekki innan þess svæðis þar sem hámarkshæð bygginga er fimm hæðir, þrátt fyrir að vera innan hverfisverndarsvæðis gömlu Hringbrautar. Frakkastígur 1 er jafnframt utan þróunarsvæðis.

Bæði Skipulagsstofnun og skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar virðast þó ganga út frá því að hæðartakmarkanir hverfisverndarsvæðisins innan Hringbrautar eigi við um Frakkastíg 1. Í umsögn Skipulagsstofnunar um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis, dags. 16. apríl 2018, er gerð athugasemd við hæð bygginga á hinu skipulagða svæði þar sem ekki sé gert ráð fyrir hærri húsum en fimm hæða nema á skilgreindum þróunarsvæðum. Þeim athugasemdum var svarað á eftirfarandi hátt í bréfi skipulagsfulltrúa til stofnunarinnar, dags. 25. maí 2018: „Auglýst tillaga gerði ráð fyrir að á reitnum mætti koma fyrir allt að átta hæða byggingu. Heimildir fyrir þeirri hæð er ekki nægjanlega skýr í aðalskipulagi og því er gerð ívilnandi

breyting á auglýstri tillögu og umrædd nýbygging lækkuð um eina hæð og uppdr. uppfærður dags. 25. maí 2018 í því ljósi. Almennar heimildir um húshæðir innan Hringbrautar í aðalskipulagi gera ráð fyrir 5 hæða byggingum +/- tvær hæðir þ.e. 3-7 hæða byggingum.“

Í ljósi þess að allar takmarkanir á hæð húsa á hverfisverndarsvæðinu vísa til myndar 9 og að Frakkastígur 1 er ekki innan hins verndaða svæðis á þeirri mynd verður að álykta að Frakkastígur 1 lúti hverfisvernd innan Hringbrautar, að undanskildum þeim ákvæðum sem fram koma í undirkaflanum „Hæðir húsa“. Heimil hæð byggingar á Frakkastíg 1 er því 2-5 hæðir með mögulegum frávikum sem nema -1/+2 hæðum, einkum inndregnum hæðum, séu slík frávik rökstudd sérstaklega.

Upphaflega stóð til að byggja átta hæða byggingu að Frakkastíg 1 en byggingin var lækkuð í sjö hæðir vegna athugasemda Skipulagsstofnunar. Ekki verður séð að borgaryfirvöld hafi við undirbúning deiliskipulagsbreytingarinnar fjallað sérstaklega um eða rökstutt frávik frá þeim takmörkunum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, hvorki fyrir né eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar. Þá er hvergi í gögnum málsins að finna sérstök rök eða umfjöllun um ástæður þess að efstu tvær hæðir byggingarinnar eru ekki inndregnar, líkt og mælt er til í aðalskipulagi.

Samkvæmt 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skulu gildandi skipulagsáætlanir vera í innbyrðis samræmi og er aðalskipulag rétt hærra en deiliskipulag. Þá er stefna aðalskipulags bindandi við gerð deiliskipulags samkvæmt 6. mgr. 32. gr. sömu laga. Í ljósi þess að engin rök voru færð fyrir því að víkja frá fimm hæða hámarkshæð bygginga á svæðinu Laugavegur+ og ekki var fjallað um möguleikann á inndregnum hæðum líkt og aðalskipulag kveður á um, verður að telja hæð fyrirhugaðrar byggingar að Frakkastíg 1 sé í andstöðu við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Með hliðsjón af framangreindu verður að telja hina kærðu ákvörðun slíkum annmörkum háða að varði ógildinguna hennar að því er varðar fyrirhugaða byggingu að Frakkastíg 1. Með hliðsjón af meðalhöfsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 er þó ekki tilefni til að ógilda deiliskipulagsbreytinguna í heild sinni.

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

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkurborgar frá 7. júní 2018 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta Skúlagötusvæðis, að því er varðar fyrirhugaða byggingu að Frakkastíg 1.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

