

Umhverfis- og skipulagsráð
Ráðhúsið, Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Dags. 31. janúar 2019

Efni: Rammaskipulag fyrir Kringlusvæðið – Áskorun um samráð

Til undirritaðs hafa leitað eigendur Húss verslunarinnar (Hús verslunarinnar sf.) vegna tillagna Kanon Arkitekta og VSÓ ráðgjafa að nýju rammaskipulagi fyrir Kringlusvæðið sem samþykkt var á fundi Umhverfis- og skipulagsráðs þann 6. júní 2018 og fundi Borgarráðs þann 28. júní 2018.

Með bréfi þessu vilja umbjóðendur mínir gera stuttlega grein fyrir helstu sjónarmiðum og áhyggjum þeirra varðandi tillögur að nýju rammaskipulagi fyrir Kringlusvæðið. Jafnframt vilja umbjóðendur mínir skora á skipulagsyfirlönd Reykjavíkurborgar að eiga við sig samráð áður en frekari vinna fer fram við skipulag á svæðinu.

Hús verslunarinnar er 16 hæða verslunar- og skrifstofuhúsnæði að Kringlunni 7 og eru umbjóðendur mínir auk þess lóðarhafar að lóðinni Kringlan 7 sem er 11.824 fermetra lóð með landnúmerið 107298. Á lóðinni hefur síðan verið samþykktur byggingarréttur fyrir Kringluna 9 um allt að 3.600 m² verslunar og skrifstofuhúsnæði auk um 2.135 m² bílastæðahúsi neðanjarðar, en hann er ekki í eigu umbjóðenda minna. Það liggur því fyrir að Hús verslunarinnar og lóðin sem fylgir því er með stærrri fasteignum á Kringlusvæðinu og fellur lóðin að mestöllu leiti undir 2. áfanga hins samþykta rammaskipulags.

Þrátt fyrir að umbjóðendur mínir séu einir helstu hagsmunaaðilar að breyttu rammaskipulagi Kringlusvæðisins þá hefur Reykjavíkurborg ekki haft nokkuð samráð við þá varðandi fyrrnefndar tillögur. Er það miður þegar litið er til þess hversu mikil áhrif tillögurnar munu hafa á Hús verslunarinnar og nærumhverfi þess enda er um að ræða róttæka stefnubreytingu frá fyrri skipulagsáætlunum eins og kemur fram í frétt á vef Reykjavíkurborgar frá 29. júní 2018 <https://reykjavik.is/frettir/rammaskipulag-kringlunnar-samthykkt>.

Gert er ráð fyrir því í nýju rammaskipulagi að fjarlægðar verði hið minnsta 900 m² af núverandi fasteign þar sem fram fer umtalsverð starfsemi í dag. Nánar tiltekið er gert ráð fyrir því að tvær neðstu hæðir hússins verði ekki nýttar í þeim tilgangi sem þær eru notaðar í dag. Á fyrstu hæð verði tvær viðbyggingar við húsið fjarlægðar en þær hýsa nú starfsemi Bata sjúkrahjálfunar og hluta af skrifstofum VR. Jafnframt muni öll starfsemi sem er í dag á 0. hæð hússins ónýtast þar sem útlit er fyrir að hæðin verði að fullu neðanjarðar eftir framkvæmdirnar. Á hæð 0 eru í dag rekin blómleg verslunar- og þjónustufyrirtæki, m.a. Fjallakofinn, Dýraland, Snyrtimiðstöðin og Salon Veh. Tillögurnar gera auk þessa ráð fyrir því að byggð verði tvö stór fjölbýlishús á lóð Húss verslunarinnar sem munu taka yfir nánast öll bílastæði húsnæðisins á lóðinni. Annað fjölbýlishúsið verður byggt yfir þau bílastæði sem eru á lóðinni í dag og hitt yfir núverandi bílastæðahús. Þetta mun eyðileggja einn af helstu kostum húsnæðisins, enda felast umtalsverð verðmæti í þeim bílastæðakosti sem er við húsnæðið.



Þegar virði lóðarinnar er skoðað má hafa í huga að byggingarrétturinn fyrir Kringluna 9, var keyptur af núverandi eigendum á kr. 521.000.000,- um mitt ár 2016 af félagi í eigu Seðlabanka Íslands.

Við mat á heildaráhrifum ofangreindra framkvæmda út frá sjónarhóli umbjóðenda minna má ljóst vera að þessi stefnubreyting Reykjavíkurborgar mun hafa mikil áhrif. Eigendur Húss verslunarinnar telja að verði framkvæmdir eins miklar og raun ber vitni verði þeir fyrir mjög miklu beinu tjóni vegna niðurrífs bygginga við húsið sem kallar á að núverandi starfsemi, í þeim hluta sem verður fjarlægður, getur ekki haldið þar áfram að óbreyttu. Slíkt kallar á nýtt húsnæði auka ýmiss annars kostnaðar sem slíku fylgir. Auk þess sem umbjóðendur mínir verða af bílastæðum og öðrum ráðstöfunarrétti yfir lóðinni. Þá verður alltaf umtalsvert ónæði og truflun á framkvæmdartímanum, vegna jarðrasks og annarra framkvæmda sem munu hafa áhrif á þá starfsemi sem er í húsinu í dag. Slíkt mun að sjálfsgöðu ekki koma til án greiðslu skaðabóta til handa umbjóðanda mínum án þess þó að þau sjónarmið verði nánar reifuð að sinni.

Það er von umbjóðanda minna að Reykjavíkurborg fari betur yfir þau áhrif sem tillaga að nýju rammaskipulagi getur haft fyrir Hús verslunarinnar og að borgin boði til samráðfundar áður en framhald verður á skipulagsvinnunni.

Verði Reykjavíkurborg við áskorun umbjóðenda minna um samráðsfund skal fundarboði þar að lútandi beint til undirritaðs.

Virðingarfyllst,

Björgvin Þórðarson, hrl.

Afrit sent:
Borgarráð
Reitir hf.
Agros: Kringlan 7 ehf.