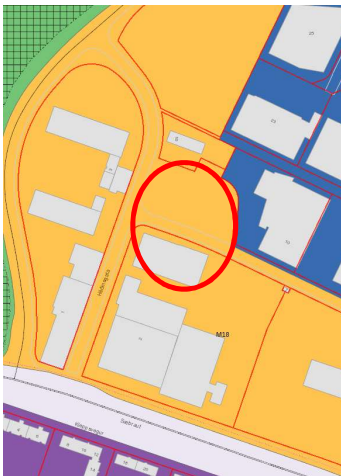


Reykjavíkurhöfn, Klettasvæði – Breyting á deiliskipulagi vegna smáhýsa

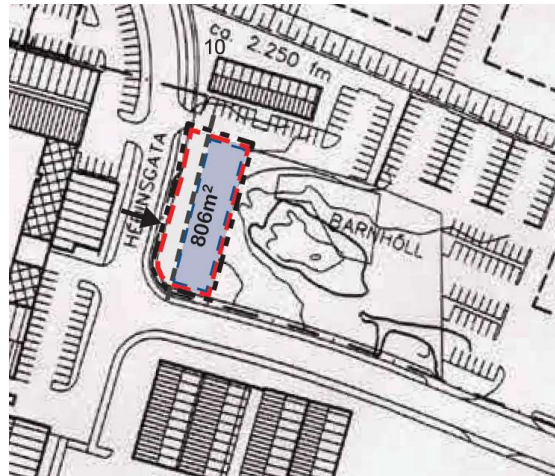
Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Reykjavíkurhafnar Klettasvæðis til að koma fyrir allt að 3 smáhýsum (ca. 35 m² hvert) fyrir skjólstæðinga Velferðarsviðs Reykjavíkur. Tillagan gerir ráð fyrir nýrri lóð fyrir smáhýsin, á núverandi bílastæði á borgarlandi, samkvæmt uppd. Teiknistofunnar Stiku ehf. dags. 22. júní 2020. Einnig er lögð fram umsögn Faxaflóahafna sf. dags. 2. janúar 2019.

Tillagan var auglýst frá 16. september 2020 til og með 28. október 2020.



AR 2010-2030



Breytingartillaga, dags. 22. júní 2020



Loftmynd



Skýringarmynd með tillögu

Tveir aðilar sendu athugasemdir og verður þeim svarað í eftirfarandi röð:

1. Eignarhaldsfélagið Sigtún ehf. (dags. 22. október 2020)
2. AX lögmansþjónusta f.h. Þingvangs ehf. (dags. 27. október 2020)

1. Eignarhaldsfélagið Sigtún ehf.

Athugasemdir:

Mikill bílastæðavandi sé nú þegar á svæðinu og bílum lagt meðfram gangstéttum á Köllunarklettsvegi og Héðinsgötu, inni á einkalóðum og þar sem mögulegt er að koma fyrir bílum. Fyrirhuguð byggingarlóð sé eina svæðið sem skilgreint er sem bílastæði í hverfinu (28 bílastæði). Núverandi starfsemi á svæðinu sé m.a. þungavinnuvélastarfsemi og þar sé mikil umferð stórra flutningsbíla. Bílastæðavandanum fylgi hætta vegna skerts útsýnis og þrengingar á götum.

Gildandi aðalskipulag geri ráð fyrir skrifstofum, ýmissi þjónustu og léttum iðnaði á svæðinu – jafnvel verslun, stjórnsýslu, hótelum og annarri hreinlegri atvinnustarfsemi. Spurt er hvort ekki væri betra að uppfylla fyrst þessa skilgreiningu aðalskipulags og búa til heildarskipulag fyrir svæðið í stað þess að setja tilvonandi íbúa á svæði sem er á engan hátt tilbúið til búsetu og mjög lítið er um göngustíga.

Svar:

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði M18. Miðsvæði er svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi og þar er heimil fjölbreytt landnotkun (sbr. gr. 6.2.b. í skipulagsreglugerð). Miðsvæði M18 er nánar skilgreint sem: *Köllunarklettur. Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður auk íbúða*. Þótt vissulega sé nær eingöngu atvinnustarfsemi á svæðinu í dag (fyrst og fremst vörugemyslur og skrifstofur í húsunum næst lóðinni) þá er heimild í aðalskipulagi fyrir búsetu á svæðinu og verður frágangur á lóðinni í kringum smáhýsin í samræmi við það.

Fækkun bílastæða á borgarlandi á þessum tiltekna stað telst ekki hafa veruleg áhrif á bílastæðafyrirkomulag í hverfinu enda er gert ráð fyrir að bílastæðamál séu leyst innan hvernar lóðar, sbr. bílastæðakröfur í gildandi deiliskipulagi.

2. AX lögmannsstofa f.h. Þingvangs ehf.

Athugasemdir:

Breytingartillögunni er mótmælt og einnig auglýstri aðalskipulagstillögu varðandi sérstök búsetuúrræði og heimild fyrir þeim innan ýmissa landnotkunarsvæða. Fullýrt er að aðalskipulagsbreyting sé grundvallarbreyting og feli í sér of opnar og víðtækar heimildir og séu í raun andstæðar skipulagslögum, m.a. varðandi markmið laganna um gegnsæi og fyrirsjáanleika landnotkunarbreytinga. Ef heimila á íbúðarnot eða búsetu á einstökum landnotkunarsvæðum, jafnvel þó um tímabundin smáhýsi sé að ræða, þurfi í raun að vera skýr heimild um að íbúðarbyggð sé heimil á viðkomandi svæði, sbr. niðurstaða úrskurðarnefndar (nr. 79/2019).

Bent er á að heimildir um íbúðarbyggð á miðsvæði M18 við Köllunarklett hafi verið felldar úr aðalskipulagi árið 2017 með ákveðnum rökstuðning og ekki hafi komið fram ný rök fyrir því að hægt sé að heimila íbúðarnot á svæðinu. Þingvangur hafi keypt lóðirnar Héðinsgötu 1, Héðinsgötu 2 og Köllunarklettsveg 3 árið 2016 og hafi síðan þá, ásamt Reykjavíkurborg og Faxaflóahöfnum, unnið að deiliskipulagi á miðsvæði M18. Sú vinna hafi verið í samræmi við breytinguna sem gerð var á aðalskipulagi árið 2017 (þegar heimildir til byggingar íbúðarhúsnæðis á reitnum voru felldar niður).

Ljóst er að smáhýsin fela í sér íbúðarnot og vísað er í sérskilmála breytingartillögunnar varðandi frágang við bygginguna og fullýrt að hann eigi ekkert skylt við bráðabirgðaúrræði. Því er haldið fram að aukið hlutfall íbúðarhúsnæðis og áform um smáhýsi við Héðinsgötu geti leitt til verðmætarýrnunar á svæði Þingvangs. Ítrekað er boð félagsins um að búsetuúrræði verði komið fyrir tímabundið á annarri lóð í umráðum umbjóðandans og í samráði við hann.

Deiliskipulag skuli gera fyrir einstök svæði og skal jafnan miða við að þau myndi heildstæða einingu. Þannig eigi að koma í veg fyrir að skipulagðar verði einstakar lóðir. Ekki verði séð að skilyrði séu til að veita undanþágu frá þessu í tilvikinu sem hér um ræðir.

Verði ekki fallist á kröfur þingvangs er áskilinn réttur til að kæra ákvarðanir sem að þessu lúta til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Svar:

Vegna athugasemda um að íbúðarhúsnæði sé ekki heimilt á miðsvæði M18, þá skal áréttað að í gildandi skilgreiningu fyrir svæðið, líkt og á fjölmörgum öðru miðsvæðum, er heimilt að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Með aðalskipulagsbreytingunni frá 2017 sem vísað er til, var hinsvegar fallið frá því að heimila umfangsmikla íbúðarbyggð, allt 240 íbúðir og viðkomandi þéttingarreitur (nr. 29) felldur út. Grunnskilgreiningu svæðisins varðandi landnotkun var hinsvegar ekki breytt og því áfram heimild fyrir íbúðarhúsnæði, en í takmörkuðu magni eða mest 49 íbúðir, sbr. viðkomandi ákvæði aðalskipulagins. Vegna orðalags, þegar breytingunni var almennt lýst, mátti skilja það að íbúðarbyggð væri alfarið bönnuð. Slíkt kemur hinsvegar ekki fram í bindandi og staðfestum skipulagsákvæðum fyrir svæðið.

Tekið er fram í tillögunni að smáhýsin séu víkjandi. Frágangur í kringum húsin eins og honum er lýst í tillögunni breytir engu þar um. Staðsetning smáhýsa að Héðinsgötu 8 hefur engin áhrif á aðra skipulagsvinnu á svæðinu.

Rétt er að við gerð deiliskipulagsáætlana skuli almennt afmarka svæði sem mynda heildstæða einingu, t.a.m. götureit, nema sérstök rök séu fyrir öðru. Ekki er hér um að ræða gerð nýrrar deiliskipulagsáætlunar heldur breytingu á hluta af gildandi deiliskipulagi. Algengt er að vinna breytingar á deiliskipulagsáætlunum sem ná aðeins til hluta svæðisins eða einstakra lóða.

Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

Að öðru leyti og vegna athugasemda um að aðalskipulagsbreyting fari gegn markmiðum skipulagslaga, vísast til afgreiðslu aðalskipulagsbreytingar.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt, sbr. uppdrátt Teiknistofunnar Stiku ehf. dags. 22. júní 2020.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri