



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 20. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Bíldshöfði 18

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Marvins Ívarssonar, mótt. 8. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heildsölu, lagerhúsnæðis, léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi., samkvæmt uppdr. Teiknir ehf., dags. 26. júní 2017. Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: Magnús Árnason f.h. Gullhellis ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 16. ágúst 2017, Opus Lögmenn f.h. Guðrúnar Þ. Jóhannsdóttur eiganda hluta fasteignara að Bíldshöfða 18, dags. 23. ágúst 2017, samhljóðandi athugasemdir frá 16 eigendum hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 22. ágúst 2017, Lögmál f.h. HBTF ehf. eigenda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017, Lögmenn f.h. Ár ehf., eiganda hluta að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017 og Sigurgeir A. Jónsson, dags. 25. ágúst 2017. Einnig er lagt fram bréf umsækjanda, Riverside ehf. dags. 30. ágúst 2017 og bréf Lúðvíks Arnar Steinarssonar, hrl. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2017.

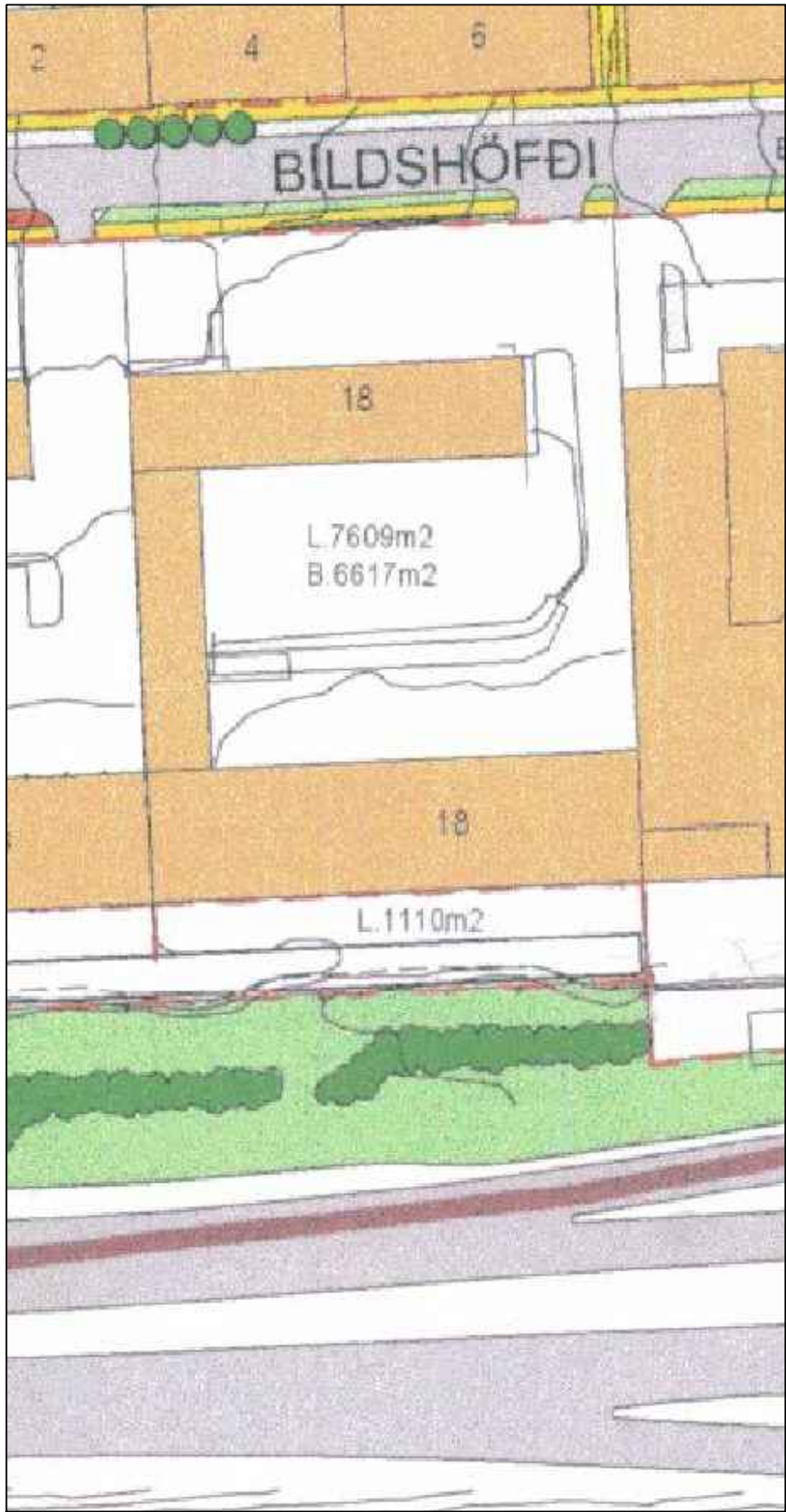
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

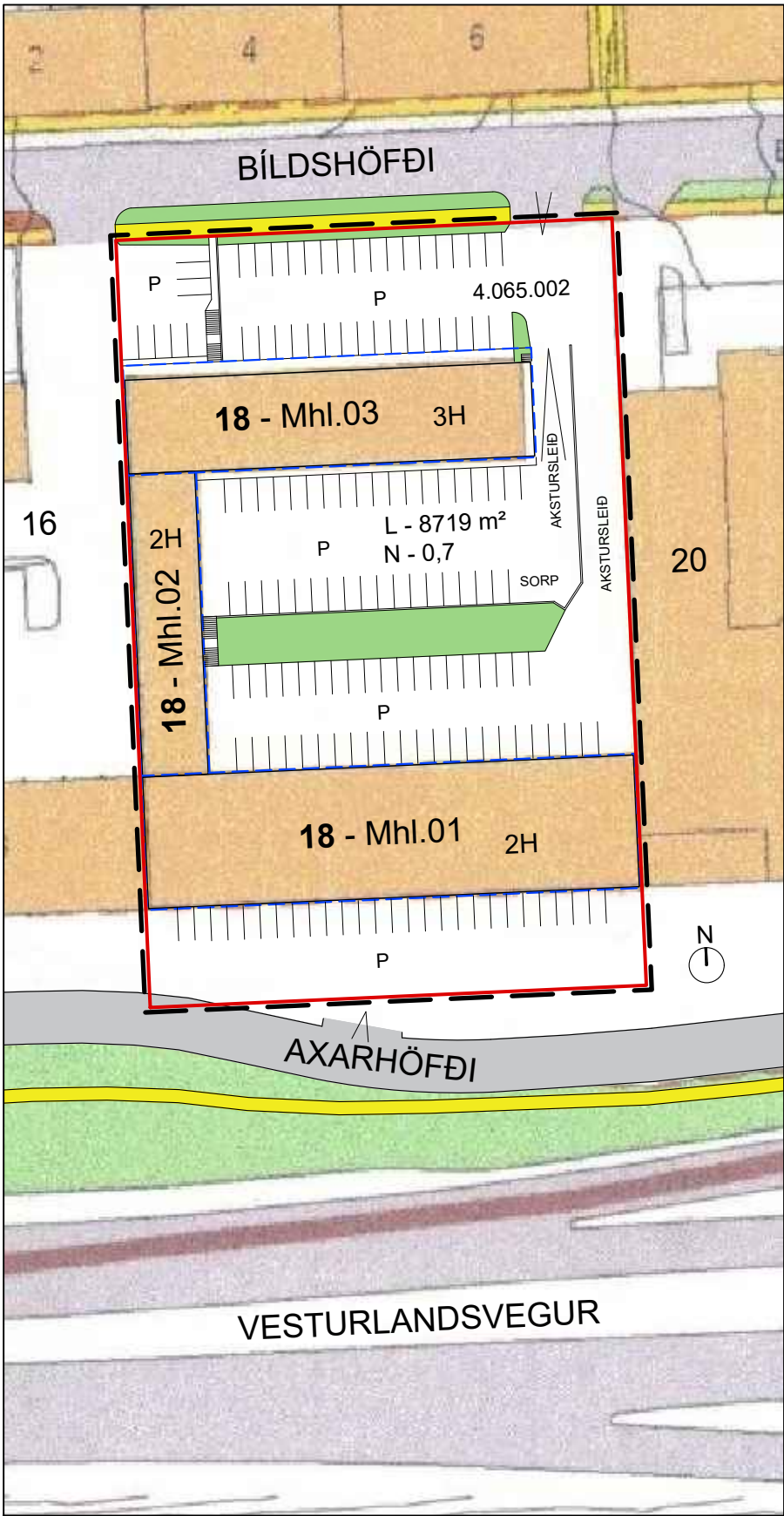

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr., dags. 26. júní 2017, innkomnar athugasemdir, bréf umsækjanda Riverside ehf., dags. 30. ágúst 2017, bréf Lúðvíks Arnar Steinarssonar hrl., umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. ágúst 2017.

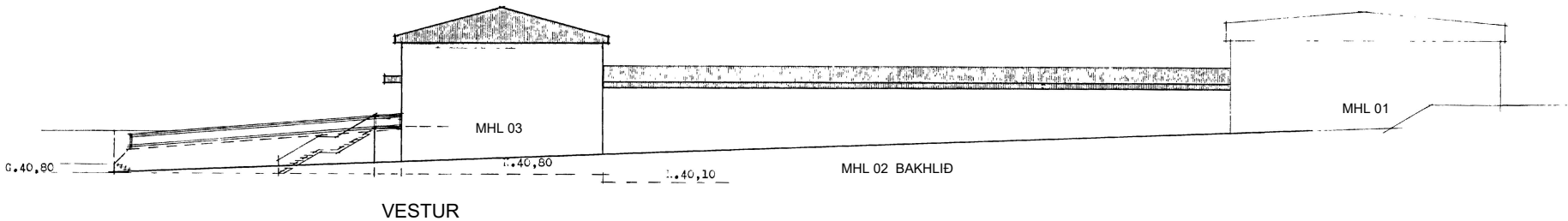
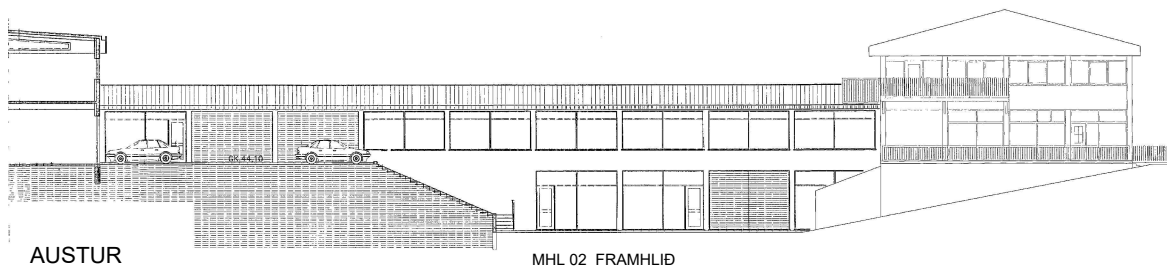
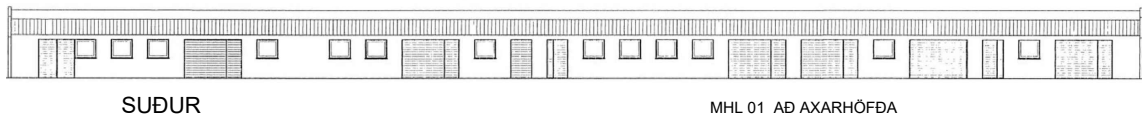
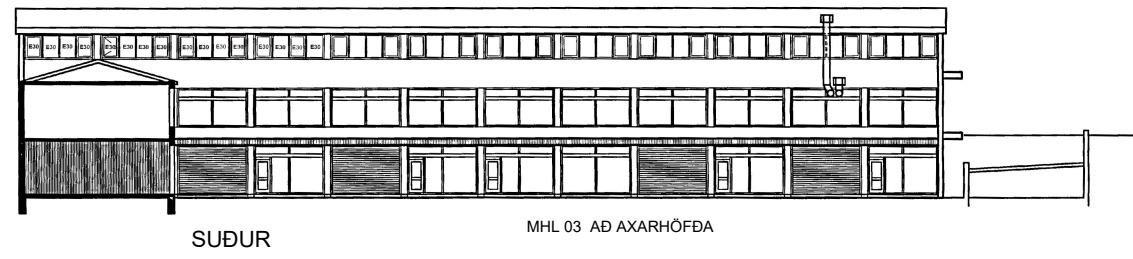
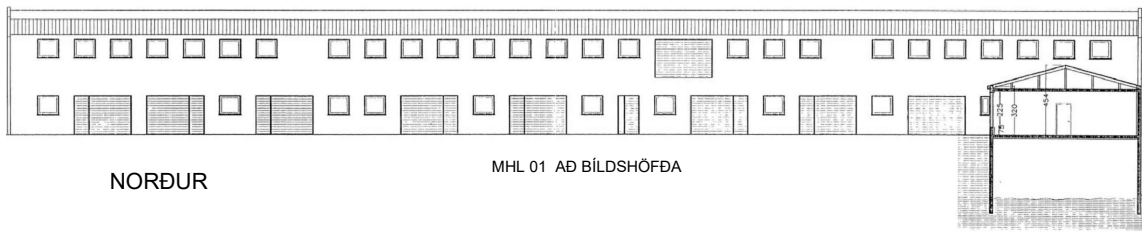
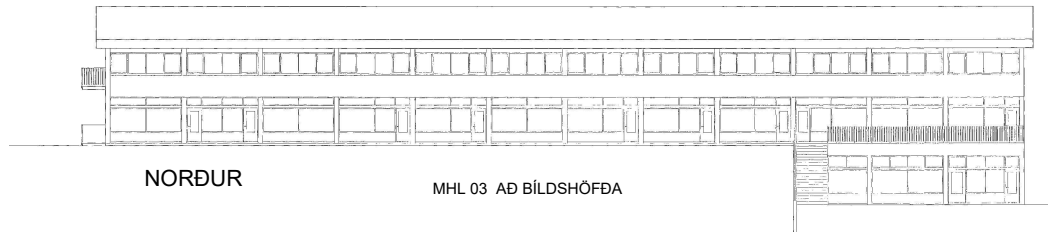
BÍLDSHÖFÐI 18 - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU - JÚNÍ 2017



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS
Ártúnshöfði - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999



TILLAGA AÐ BREYTINGU FYRIR LÓÐINA BÍLDSHÖFÐI 18
Sem er hluti af Ártúnshöfði - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999



Greinargerð

Fyrir lóðina Bildshöfði 18, staðgr. 4.065.002 er í gildi deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999, ásamt síðari breytingum og greinargerð samþykkt í febrúar 1999.

Ekki er getið um sérstaklega í skilmálum gildandi deiliskipulags hvaða starfsemi sé leyfð á lóðunum nema ef lítið er til heiti deiliskipulagssvæðisins, en þar er tekið sérstaklega fram að um sé að ræða Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði. Skilmálarnir bera að auki að öllu leiti keim af því að aðallega sé um að ræða iðnaðarsvæði.

Í Gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir um svæðið: Þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmifrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði leyft. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi. Einnig er vísað til uppbyggingar á svæðinu í kaflanum Borgin við Sundin.

GILDANDI SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS:

Gert er ráð fyrir einni tengingu fyrir hverja lóð við Bildshöfða nema lóð nr. 20 þar sem tengingar verða tvær. Þar sem lóðarhafar þurfa að sameinast um tengingar ma. vegna landhalla skal vera kvöð um aðkomu allra.

Girða skal lóðir á lóðarmörkum. Girðingar skulu vera á steypum undirstöðum og að jafnaði 2,0 metrar á hæð. Undanteknar þessari reglu eru lóðir við Bildshöfða sem liggja að Axarhöfða og lóðir meðfram Bildshöfða að sunnan þar sem aðstæður eru þannig að aðkoma gefur ekki tilefni til annars. Girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa. Þar sem ekki eru girðingar á lóðarmörkum skal ganga frá lóðarmörkum á annan skýran hátt og í réttri hæð.

Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 50 fermetra húsnæðis á lóðinni. Lóðarhafar skulu sýna fram á fullnægjandi fjölda bílastæða innan sinna lóða og fyrirkomulag þeirra í samræmi við reglugerð. Verði ekki sýnt fram á tilskilinn fjölda bílastæða miðað við raunverulegt byggingarmagn, eðli starfsemi og aðstæður á lóð verður lóðarhafa gert að greiða ákveðið gjald til bílastæðasjóðs af þeim stöðum sem hann getur ekki uppfyllt innan sinnar lóðar. Bílastæði og bílapiön skulu malbikuð.

Nýtingarhlutfall lóðar má vera allt að 0,7, þ.e. gólfflatarmál brúttó verði allt að 70% af flatarmáli lóðar, enda verði bílastæðakröfur uppfylltar. Ekki verða leyfðar fleiri nýbyggingar, viðbyggingar eða stækkanir þar sem nýtingarhlutfall hefur þegar náð 0,7. Notkun gáma innan lóða umfram venjulegan hleðslutíma er óheimil nema með sérstöku samþykki byggingarfulltrúa.

Lóðir við Bildshöfða 8-18 eru stækkaðar um 15,0 metra til suðurs og teljast fyrstu 8,0 metrar vera athafnasvæði og bílastæði næstu 7 metrar teljast vera akstursgata og jaðarsvæði. Á götunni er kvöð um almenna umferð og lóðarhófum óheimilt að hindra almenna umferð. Gatan (Axarhöfði) verði sameign lóðarhafa og skulu þeir mynda félag um framkvæmd hennar og rekstur.

BREYTINGAR VIÐ SKILMÁLA DEILISKIPULAGS:

Ekki er gerð krafa um girðingar á lóðarmörkum, en nýjar girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa. Þar sem ekki eru girðingar á lóðarmörkum skal ganga frá lóðarmörkum á annan skýran hátt og í réttri hæð.

Hús skulu rúmast innan skilgreinds byggingarreits en heimilt er að fara með þakkanta, skyggni, skýli, svalir, stiga og lyftur útfyrir byggingarreit svo framarlega sem það hindrar ekki aðkomu eða starfsemi á lóðinni eða nærliggjandi lóðum.

Heimilt er að hafa starfsemi sem samræmist skilgreiningu á miðsvæði M4b í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Gististaðir í flokki I-III eru heimilir á svæðinu. Á 1. til 2. hæð með aðgengi að Bildshöfða skal vera verslun og þjónusta opin almenningi og þar er ekki heimilt að byrgja fyrir glugga.

Að öðru leiti vísat til gildandi skilmála frá 1. febrúar 1999.



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSMÖRK
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- GANGSTÍGUR
- GÖTUR
- NÚVERANDI BYGGING
- GRÆNT SVÆÐI
- 3H HÚSHÆÐIR
- P BÍLASTÆÐI-PAN
- L LÓÐARSTÆRÐ
- N NÝTINGARHLUTFALL
- NORDÚPÍLA

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í: _____ þann _____ 20 _____ og í _____ þann _____ 20 _____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

TEIKNIR

Marvin Ívarsson - Byggingafræðingur
tel 4386652 - marvinivarsson@gmail.com
- teiknir ehf. - hönnun & ráðgjöf - kt 460907-0550 - reykjavík - ísland - www.teiknir.is -

Verkheiti: BÍLDHÖFÐI 18

Teikning: Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Verkaupi: Riverside ehf.

Hönnuður: Marvin Ívarsson

Kennitala: 170573-4399

Teiknað: MÍ

Áritun:

Reykjavík

Dags: 26.06.2017

Kvarði: A2

Breyting: Teikn.nr.

001

Öll mál eru í millimetrum (mm), nema annað sé tekið fram. Öll stærðarákvæðandi mál skulu sannreynast af viðkomandi iðnnæistara á staðnum. Nýji og breyttir byggingarhlutar samkvæmt teikningu, allt efni og einingar skulu uppfylla ákvæði byggingareglugerðar, sem og reglugerðar um viðskipti með byggingavörur.

Helena Stefánsdóttir

Frá: Magnus Arnason <magnus.gullborg@gmail.com>
Sent: 16. ágúst 2017 15:29
Til: Hjálmar Sveinsson; Magnea Guðmundsdóttir; Sverrir Bollason; Gísli Garðarsson Rvk Skipulag; Halldór Halldórsson; Áslaug María Friðriksdóttir; Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir; Stefán Benediktsson Rvk Skipulag; Páll Hjaltason Rvk Skipulag; Eva Indriðadóttir Rvk Skipulag; Torfi Hjartarson; Herdís Anna Þorvaldsdóttir; Marta Guðjónsdóttir; Sveinbjörg Sveinbjörnsdóttir; Elsa Hrafnhildur Yeoman; Halldór Auðar Svansson; Heiða Björg Hilmisdóttir; Kjartan Magnússon; Líf Magneudóttir; Magnús Már Guðmundsson; Sigurður Björn Blöndal; Skúli Þór Helgason; Björn Gíslason; Börkur Gunnarsson; Dóra Magnúsdóttir; Elín Oddný Sigurðardóttir; Eva Baldursdóttir; Eva Einarsdóttir; Gréta Björg Egilsdóttir; Ilmur Kristjánsdóttir; Jóna Björg Sætran; Lára Óskarsdóttir; Sabine Leskopf; Tomasz Pawel Chrapek Rvk Skipulag; Þórgnýr Thoroddsen; Kristín Soffía Jónsdóttir; Ólöf Örvarsdóttir; Björn Axelsson; USK Skipulag; Dagur B Eggertsson
Efni: Ekki samþykkja breytingu á skipulagi fyrir Bíldshöfða 18

Reykjavíkurborg

Vegna óska um breytingu á skipulagi fyrir Bíldshöfða 18

Gjörið svo vel að svara og láta vita að þú hafi móttekið þennan póst.

Undirritaður Magnús Árnason, kt. 240253-4889, f.h. Gullhellis ehf. kt. 551009-2970, eiganda fasteignanna að Bíldshöfða 18, fastanr. 204-3237 matshl. 03 0202 og fastanr. 223-3266 matshl. 03 0205, hef eftirfarandi athugasemdi fram að færa vegna fyrirhugaðrar/mögulegrar breytingar á eign, fastanr. 204-3241 matshl. 03-0303, og að því er undirritaður veit best einnig á eign, fastanr. 204-3240 matshl. 03-0302 sem er enn stærri eignarhluti í eigu sama aðila, en eigendur hafa óskað eftir því að breyta eigninni í gistiheimili með kjósum fyrir mikinn fjölda ferðamanna eins og eigandi kynnti fyrir undirrituðum.

Fyrir það fyrsta samrýmist fyrirhuguð breyting/nýting ekki annarri starfsemi í húsnæðinu. Þar hefur m.a. verið **starfrækt flugeldasala til meira en 20 ára**, beint undir fyrirhuguðu gistiheimil og ljóst er að slíkt getur ekki farið saman.

Þá er ljóst að **fjöldi bílastæða mun ekki anna eftirspurn**. Takmarkaður fjöldi bílastæða fylgir eignahlutunum en gangi fyrirætlanir eiganda eftir er ljóst að mikill fjöldi ferðamanna mun gista í húsnæðinu, eða eins og eigandi kynnti sjálfur fyrir undirrituðum allt að 80 manns.

Aðstaða til þess að taka á móti slíkum fjölda er ekki til staðar og þá er ekki hægt að koma að stærri bifreiðum/rútum með góðu móti. Rekstur Hostels mun hafa neikvæð áhrif á annan rekstur á svæðinu.

Þá er ljóst að gistiheimil fylgir eftirfarandi:

1. Þvottavélar sem hávaði er af og titringur þegar þær þeytivinda sem hefur truflandi áhrif á skrifstofur og verslun, 36 til 80 manns fylgir mikill þvottur.
2. Sorp, en hér eru engar sorpgeymslur eða tunnur og það getur orðið töluvert sorpmagn frá 36 eða 80 manns.

3. Börn, en hér er engin aðstaða fyrir börn og getur verið hættulegt því hingað koma vörubílar með vörur og gáma auk þess sem hér er verkstæði fyrir vörubíla.
4. Hávaði sem fylgir þar sem mörg börn eru saman komin, en hér er hljóðbært milli hæða.
5. Sígarettu stubbar á plani, en því miður kasta reykingamenn frá sér stubbum á planið auk óþefsins sem berst inn um glugga af reykingum hér fyrir utan.

Einnig kemur fyrirhuguð stafsemi í veg fyrir að aðrir eigendur geti nýtt húsnæði sitt undir aðra jafnvel hávaðsama starfsemi.

Þá er vakin athygli byggingarfulltrúa á því að framkvæmdir eru hafnar og ætlar sá er undir ritar að slíkt sé gert í óleyfi. Er þess krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar tafarlaust.

Ég áskil mér rétt til þess að koma að frekari athugasemdum á síðari stigum.

F.h. Gullhellis ehf

Virðingarfyllst

Magnús Árnason

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 24. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Til OPUS lögmanna hefur leitað fyrirvarsmaður Ár ehf., kt. 520608-0790, eigandi fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 204-3229 og 204-3230 vegna athugasemda sem félagið telur nauðsynlegt að koma á framfæri vegna deiliskipulagstillögu um lóðina nr. 18 við Bíldshöfða, Reykjavík. Þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Umbj. minn telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur umbj. minn því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Umbj. minn telur að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18. Það muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið, hvað varðar fjölda bílastæða, fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Umbj. minn telur bersýnilegt að slík starfsemi

sem stefnt er að því að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Umbj. minn telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili, að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur umbj. minn slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Umbj. minn telur rekstur gistiheimilis ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur umbj. minn jafnframt að tilvist gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu, Augnablikk. Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

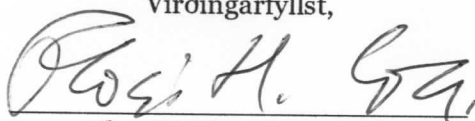
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja þar gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umræddri deiliskipulagstillögu.

Umbj. minn telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Umbj. minn veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill umbj. minn tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur umbj. minn sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Umbj. minn telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Flosi H. Sigurðsson hdl.

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 23. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Til OPUS lögmanna hafa leitað, Guðrún Þ. Jóhannsdóttir, kt. 020543-3459, eigandi fasteignar að Bíldshöfða 18, með fastanúmerið 204-3234, Höfðasetrið ehf., kt. 591296-2139, eigandi fasteignar að Bíldshöfða 18, með fastanúmerið 204-3239 og K og K ehf., kt. 690704-3820 eigandi fasteignar að Bíldshöfða 18, með fastanúmerið 223-3267, vegna athugasemda sem þau telja nauðsynlegt að koma á framfæri vegna deiliskipulagstillögu um lóðina nr. 18 við Bíldshöfða, Reykjavík. Þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Umbj. mínir telja fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telja umbj. mínir því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Umbj. mínir telja að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18. Það muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið, hvað varðar fjölda bílastæða, fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og

heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðabörfina fyrir. Umbj. mínir telja bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Umbj. mínir telja að rekstur þess félags sem þau eru í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Einn umbj. minna, K og K ehf., rekur hársnyrtistofa í fasteigninni sem fyrst og fremst markaðssetur sig sem hársnyrtistofu þar sem tímapantanir eru óþarfar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tillkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili, að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telja umbj. mínir slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Umbj. mínir telja rekstur gistiheimilis ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telja umbj. mínir jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu, Augnablikk. Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með

tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

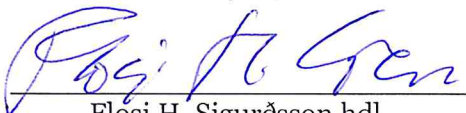
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja þar gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umræddri deiliskipulagstillögu.

Umbj. mínir telja rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Umbj. mínir vita ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vilja umbj. mínir tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilja umbj. mínir sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Umbj. mínir telja að breyting á deiliskipulaginu muni valda félögum þeirra verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,


Flosi H. Sigurðsson hdl.

Frá: Sigurgeir A. Jónsson <urridakvisl@simnet.is>
Sent: 25. ágúst 2017 22:23
Til: USK Skipulag
Efni: Umsókn um deiliskipulagsbreytingu vegna Bíldshöfða 18

Reykjavíkurborg
b/t Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Efni: Breyting á deiliskipulagi vegna Bíldshöfða 18

Vísað er til auglýsingar skipulagsfulltrúa Reykjavíkur frá 14. júlí 2017 þar sem fram kemur að á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 28. júní 2017 og borgarráðs Reykjavíkur þann 6. júlí 2017 hafi verið að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Jafnframt segir þar að „í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnaðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heildsölu, lagerhúsnaðis og léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.“ Þar segir enn fremur að tillögurnar megi sjá á vefsíðunni, www.reykjavik.is, skipulag í kynningu.

Í greinargerð á teikningu umsækjanda sem fylgir umsókn Marvins Jónssonar, kt. 170573-4399, til skipulagsfulltrú frá 8. júní 2017 segir m.a.:

„Fyrir lóðina Bíldshöfði 18, staðgr. 4.065.002 er í gildi deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði, samþykkt 1. júní 1999, ásamt síðari breytingum og greinargerð samþykktri í febrúar 1999.

Ekki er getið um sérstaklega í skilmálum gildandi deiliskipulags hvaða starfsemi sé leyfð á lóðunum nema ef litið er til heiti deiliskipulagssvæðisins, en þar er tekið sérstaklega fram að um sé að ræða Ártúnshöfða - iðnaðarsvæði. Skilmálarnir bera að auki að öllu leiti keim af því að aðallega sé um að ræða iðnaðarsvæði.

Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir um svæðið: Þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði leyft. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi. Einnig er vísað til uppbyggingar á svæðinu í kaflanum Borgin við Sundin.“

Með auglýsingu nr. 210/2014 um aðalskipulag Reykjavíkurborgar 2010-2030, sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 26. febrúar 2014 auglýsti Skipulagsstofnun að hún hefði staðfest umrætt aðalskipulag. Aðalskipulagið sjálft er hins vegar ekki birt en Reykjavíkurborg hefur gert það almenningi aðgengilegt á vefsíðu sinni, sbr. vefslóð <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>. Á aðalskipulagi þessu hafa verið gerðar ýmsar breytingar frá því að það var staðfest en undirrituðum er ekki kunnugt um að Reykjavíkurborg hafi samþykkt og fengið staðfesta af Skipulagsstofnun breytingar á þeim hluta aðalskipulagsins sem tekur til þess hverfis Reykjavíkur þar sem umrædd lóð og mannvirki á henni eru, þ.e. Bíldshöfða 18.

Sá hluti aðalskipulagsins, sem birtur er á vef borgarinnar, og varðar landnotkun ber heitið „Landnotkun - skilgreiningar (bindandi stefna)“, slóð <http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/12-landnotkun.pdf>,

Á bls. 209-210 í aðalskipulagi er fjallað um athafnasvæði en þar segir m.a.:

„Athafnasvæði (AT) Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

(gr. 6.2.e. í skipulagsreglugerð).

Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisfrek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, eru heimilar.

AT1, AT2. Hálsar, Höfðar; AT3. Gylfaflöt, Smálönd, Norðlingaholt. Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.“

Á bls. 222 í aðalskipulagi segir ennfreður:

„Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými

Hótél og gistiheimili eru ekki heimil á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum. Á hafnarsvæði H3, miðborgarhöfn er þó heimilt að reka hótél og gistiheimili og takmörkuð gistipjónusta er möguleg á svæði H2. Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistipjónusta við flokka I, II eða III.

Ennfremur er gert ráð fyrir að gistipjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfseminni í deiliskipulagi. Hótél og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram, sjá nánar töflu 3.“

Í töflu 3, sem birt er á sömu bls. 222 og ber yfirskriftina „Tafla 3. Gististaðir. - Frekari ákvæði um gististaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, m.a. um áfengisveitingar á gististöðum.“, er yfirlit yfir hvar og hvaða flokka gististað er heimilt að reka og með hvaða takmörkunum þar sem kemur skýrt fram að óheimilt er að reka gististaði á „Iðnaðarsvæðum“ og eru engar undantekningar á því.

Þær meginreglur sem gilda um landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru ítrekaðar í skjali Reykjavíkur nr. 15 frá því í nóvember 2016, slóð <http://reykjavik.is/sites/default/files/ar2030-gististadaakvaedi-verklysing-nov2016.pdf>, sem ber forsíðutilinn:

„AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030 Heimildir um veitinga- og gististaði Uppfærsla vegna gildistöku breytinga á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 Breytingar og lagfæringar á gildandi stefnuákvæðum í töflum 2 og 3 í kaflanum Landnotkun, bls. 221-222. Breytingar á skilgreiningum einstakra landnotkunarsvæða og stefnu um aðalgötur og kjarna Verklýsing vegna breytinga á aðalskipulagi Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í 2. gr. 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir:

„Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar. Í aðalskipulagi eða breytingu á því er heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni.“

Í síðustu málgr. 32. gr. skipulagslaga segir ennfreður:

„Stefna aðalskipulags er bindandi við gerð deiliskipulags og útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfa.

Í 3. mgr. skipulagslaga segir:

„Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit.

Rétt þykir að lokum, þótt undirritaður hafi engin gögn í höndunum um gildandi skipulagsáætlanir og samspil þeirra við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur, að vísa til 12. gr. skipulagslaga um rétthæð aðalskipulagsins, en þar segir:

„Gildandi skipulagsáætlanir skulu vera í innbyrðis samræmi. Svæðisskipulag er rétthærra en aðalskipulag og aðalskipulag rétthærra en deiliskipulag. Við gerð nýrra skipulagsáætlana eða breytinga á skipulagsáætlunum skulu sveitarstjórnir taka mið af gildandi landsskipulagsstefnu.“

Af því sem rakið er hér að framan varðandi gildandi aðalskipulag og lagaákvæði má ljóst vera að borgarsvæðið þar sem Bíldshöfði er telst athafna- og iðnaðarsvæði sem um gilda strangar skipulagsreglur og bannað er að óbreyttu aðalskipulagi að setja niður hótél og gististaði. Þessar skipulagsreglur eru bindandi jafnt fyrir skipulagsyfirvöld í Reykjavík sem þá sem úthlutað hefur verið lóðum á þessu svæði og eru eigendur að byggingum sem þar hafa verið reistar. Með vísan til þeirra reglna sem fram koma í gildandi aðalskipulagi svo og þeirra lagaákvæða skipulagslaga sem vitnað er til hér að framan.

Ef vilji borgaryfirvalda stendur til að breyta skipulagi á Ártúnsholti eða því svæði sem telst skipulagsheild í þessu sambandi þá telur undirritaður að rétt sé að byrja á réttum enda og gera nauðsynlegar breytingar á aðalskipulaginu og veita borgurum Reykjavíkur almennt kost á því að koma sínum sjónarmiðum á framfæri í því breytingarferli.

Óparfi ætti að vera að minna á að af hálfu Reykjavíkurborgar er nú unnið að metnaðarfullri áætlun byggðri á skipulagshugmyndum úr hugmyndasamkeppni sem gera ráð fyrir að Ártúnshöfði breytist í blandaða byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis, auk þess sem hverfið muni stækka til norðurs á landfyllingum, sbr. vefslóð <http://reykjavik.is/framkvaemdasjain/artunshofdi-uppbygging-hverfis>.

Telja verður skynsamlegast að öllum hugmyndum um einstaklingsbundnar breytingar (deiliskipulagsbreytingar) verði slegnar af eða þeim frestað þar til heildarmynd hefur fengist af þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á Ártúnshöfða og hafa öðlast sess innan breytts aðalskipulags að fenginni rækilegri kynningu á lokatillögum að slíkum breytingum gagnvart Reykjavíkurbúum.

Sem íbúi á Ártúnsholti er undirritaður alfarið á móti skyndilausnum fyrir einstaka aðila, hugsanlega byggðum á óskum viðkomandi um stundar hagnað. Gera verður ráð fyrir að allir þeir sem eiga sambærilegar eða álíka húseignir á svæðinu eigi sambærilegra hagsmuna að gæta og yrði ekki hafnað um sams konar fyrirgreiðslu, ekki yrði komist hjá því að beita jafnræðisreglu við afgreiðslu slíkra mála. Þá liggur ekki ljóst fyrir hverjar fyrirætlanir umrædds umsækjanda eru varðandi þær breytingar sem óskað er eftir á byggingaskilmálum.

Sé ástæða umsóknarinnar leið til að leysa úr þeim vanda sem tilkominn er vegna svonefndra hælisleitenda eða flóttamanna, þá er það skoðun undirritaðs að það sé hvorki hlutverk umsækjanda né borgarinnar. Ljóst er að fjöldi íslenskra ríkisborgara skortir í dag húsnæði sem augljóslega þarf að tryggja þeim til frambúðar. Meðan ekki er gripið mynduglega á síðarnefndum vanda verður ekki séð að leysa þurfi sérstaklega úr hinu vandamálinu með „deiliskipulagsbreytingu“. Auk þess er deginum ljósara að lausn á vandamáli flóttamann og hælisleitenda er á ábyrgð Alþingis og ríkisstjórnarinnar sem þarf að taka sér taki og setja skýrar reglur um hælisvist þannig að afgreiðsla umsókna þessara aðila sé afgreidd tafarlaust eða innan 48 klukkustunda og þeim vísað frá sem ekki geta veitt fullnægjandi upplýsingar um stöðu sína og uppfyllt sett skilyrði um landvist.

Í sem stystu máli er óskað eftir með vísan til framanritaðs að umræddri umsókn verði hafnað þar sem lagastoð skorti.

Virðingarfyllst,

Sigurgeir A. Jónsson

Urriðkvísl 5

110 Reykjavík

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu,
Hlíðarsmára 1,
201 Kópavogur.

Reykjavík, 1. september 2017.

LÖGBANNSBEIÐNI

Gerðarbeiðandi: HBTF ehf., kt. 501096-2539, Kringlunni 4-12, Reykjavík, fyrirvarsmaður er, Guðlaugur Örn Jónsson, kt. 281265-4589, Bárugötu 38, Reykjavík, framkvæmdastjóri og meðstjórnandi.

Lögmaður: Lúðvík Örn Steinarsson hrl., s. 511 2000, ludvik@logmal.is.

Gerðarþoli: Riverside ehf., kt. 640406-1350, Logafold 144, Reykjavík, fyrirvarsmaður er Marvin Ívarsson, kt. 170573-4399, Logafold 144, Reykjavík, meðstjórnandi og framkvæmdarstjóri.

Krafa um lögbann.

Hér með er þess farið á leit við yður, hr. sýslumaður, fyrir hönd gerðarbeiðenda, að lagt verði lögbann við því, að gerðarþoli útbúi og noti undir rekstur gistiheimilis eignarhluta sína í fasteigninni Bíldshöfða 18, Reykjavík, Reykjavík, með fastanúmerin 204-3240 og 204-3241. Þá er þess krafist að lögbann verði lagt við rekststi gistiheimilis í tilvitnaðri fasteign, hafi gerðarþoli hafið slíkan rekstur. Að lyktum er þess krafist að gerðarþola verði gert að stöðva undirbúning undir rekstur gistiheimilis í tilvitnuðum eignarhlutum.

Málsástæður og atvik.

Málavextir eru þeir að gerðarþoli hefur í hyggju að breyta nýtingu á eignarhlutum sínum í Bíldshöfða 18 úr skrifstofuhúsnæði í gistiheimili í flokki I-III. Um er að ræða flokka (I) heimagistingar, (II) gististaðar án veitinga og (III) gististaða með veitingum, þó ekki áfengisveitingum, sbr. 3.gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Bíldshöfði 18 er fjöleignahús og á gerðarþoli tvo eignarhluta í húsinu annars vegar eignarhlutann 03-0302, með fastanúmer 204-3240 og hins vegar eignarhlutann 03-0303, með fastanúmerið 204-3241. Samtals er flatarmál eignarhlutanna 544,4 m². Rýmin er skilgreind sem skrifstofuhúsnæði samkvæmt fasteignaskrá. Fyrir liggur að gerðarþoli hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 60 gistirýmum. Gerðarþoli virðist þegar hafist handa við undirbúning reksturs gistiheimilisins með því að koma þar fyrir viðeigandi búnaði og innréttingum, þrátt fyrir að skipulagi um nýtingu húsnæðisins hafi ekki verið breytt.

Gerðarbeiðandi er eigandi eignarhluta 03-0201, fastanúmer 204-3236, í fasteigninni Bíldshöfða 18. Eign gerðarbeiðanda er á jarðhæð og er 346,8 m² og er þar rekinn veitingastaðurinn Hamborgara-Búllan.

Fasteignin Bíldshöfða 18 er á reit í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar, sem gildir fyrir árin 2010-2030, sem er skipulagður undir rýmisfrekar verslanir, heildsölur og skrifstofur ásamt því að léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð á reitnum. Þar er hagnýtingu eignarinnar markaður farvegur og ljóst að ekki er heimilt að vera með gistiheimili í flokki I-III á lóðinni við Bíldshöfða 18.

Gerðarþoli hefur lagt fram umsókn hjá skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar um breytingu á deiliskipulagi fyrir Bíldshöfða 18 og hefur tillaga að breytingu á deiliskipulagi verið auglýst. Gerðarbeiðandi telur einsýnt að hafna beri umsókninni og hefur sent skipulagsfulltrúa bréf með athugasemdum sínum. Umsókn gerðarþola hefur ekki verið samþykkt og telur gerðarbeiðandi útilokað að svo verði. Fyrirsvarsmaður gerðarþola hefur upplýst í blaðaviðtali að hann hyggist opna gistiheimili í fasteigninni og það muni e.a. hýsa hælisleitendur. Vísast í þessu sambandi til fréttar Morgunblaðsins frá 11. júlí 2017.

Ljóst er að um fasteignina að Bíldshöfða 18 gilda lög um fjöleignahús nr. 26/1994 en gerðarþoli hefur ekki fengið samþykki eigenda hússins vegna breytingar á hagnýtingu séreignar svo sem áskilið er í lögnum. Í 27. gr. laganna segir að breytingar „á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hefur eða ráð var fyrir gert í upphafi, sem hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum, séu [sic] háðar **samþykki allra eigenda** [leturbr. undirr.] hússins.“

Gerðarbeiðandi telur einsýnt að rekstur gistiheimilis í eignarhlutum gerðarþola mun hafa verulegt óhagræði í för með sér fyrir aðra eigendur húsnæðisins. Nú þegar er verulegur skortur á bílastæðum í fasteigninni en augljóst er að rekstur gistiheimilis mun útheimta verulegan fjölda bílastæða fyrir bifreiðar starfsfólks, bílaleigubifreiðar og hópferðarbifreiðar. Skortur á bílastæðum mun leiða til þess að viðskiptavinir þeirra fyrirtækja eru nú þegar í fasteigninni muni leita annað með viðskipti sín. Þá er rekin starfsemi í fasteigninni sem fylgir talsverð eldhætta, s.s. bílaverkstæði, blikksmiðja, trésmiðja og flugeldasala en rekstur þessara fyrirtækja fer augljóslega ekki saman við rekstur gistiheimilis í húsnæðinu og er fyrirséð að deilur muni skapast vegna þessa.

Samþykki eigenda fyrir breytingu á hagnýtingu húsnæðisins liggur ekki fyrir svo sem áskilið er samkvæmt fjöleignahúsalögum. Þvert á móti, hafa allir eigendur að Bíldshöfða 18, að gerðarþola undaskildum, lagst gegn breytingunum. Ef svo ólíklega vill til að Reykjavíkurborg líti svo á að um óverulega breytingu á hagnýtingu eignarinnar sé að ræða, þarf engu síður samþykki annarra eigenda fasteignarinnar. Er þar miðað við einfaldan meirihluta miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Það samþykki liggur ekki fyrir.

Fyrir virðist liggja að gerðarþoli hafi hafist handa við undirbúning við að setja upp gistiheimili í fasteigninni. Þetta gerir gerðarþoli þrátt fyrir að breyting á nýtingu húsnæðisins skv. skipulagi hafi ekki verið samþykkt og þrátt fyrir mótmæli allra annarra eigenda húsnæðisins

við áætluðum breytingum á nýtingu húsnæðisins. Fara þessar aðgerðir gerðarpola þannig hvort tveggja í bága við skipulag og lög.

Gerðarbeiðandi telur hann verði fyrir miklum spjöllum vegna reksturs gistiheimilisins verði ekki fallist á lögbannskröfu gerðarbeiðanda og honum þannig gert að bíða dóms um réttindi sín. Gerðarbeiðandi telur því að síðara skilyrði lögbanns, samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga um kyrrsetningu og lögbann nr. 31/1990, sé uppfyllt.

Gerðarbeiðandi telur útilokað, að réttarreglur um refsingu eða skaðabætur fyrir röskun hagsmuna hans tryggi hann nægjanlega þannig að synja eigi um lögbann á grundvelli 1. töluliðs, 3. mgr., 24. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu og lögbann. Ekki verður séð að starfræksla gerðarpola á gistiheimili stríði gegn ákvæðum refsilaga en viðbúið er að gerðarbeiðandi, sem augljóslega munu verða fyrir tjóni, get átt í erfiðleikum með að sýna fram á fjárhæð tjóns og að sýna fram á að önnur skilyrði skaðabótskyldu gerðarpola séu fyrir hendi ef synjað verður um lögbann.

Varðandi hagsmunamat vísar gerðarbeiðandi til þess að miklu skiptir fyrir gerðarbeiðanda að starfræksla gerðarpola á gistiheimili að Bíldshöfða 18 verði stöðvuð þar sem lagaskilyrði eru ekki uppfyllt fyrir rekstri starfseminnar og ljóst að gerðarþoli hyggst opna gistiheimilið innan skamms. Gerðarbeiðandi og aðrir eigendur að Bíldshöfða 18 munu verða fyrir miklu óhagræði starfræki gerðarþoli gistiheimili þar og verður eignarréttur gerðarbeiðanda skertur komi til þess að gerðarþoli hefji þar boðaðan rekstur, þar sem forsendur fjárfestingar gerðarbeiðanda í téðri fasteign eru brostnar. Gerðarbeiðandi telur fullvíst að tilkoma gistiheimilisins myndi draga úr viðskiptum hjá öðrum fyrirtækjum í fasteigninni, jafnvel þannig að sum verði að hætta rekstri. Gerðarbeiðandi telur að hagsmunir gerðarpola séu litlir í samanburði og getur hann vel nýtt húsnæði sitt í annars konar starfsemi eða leigt það út. Hagsmunamat, samkvæmt 2. tölulið, 3. mgr., 24. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu og lögbann getur því ekki leitt til annarar niðurstöðu en að fallist verði á umbeðið lögbann.

Gerðarbeiðandi er nauðsyn á að krefjast lögbanns á þessu tímamarki og getur ekki beðið eftir því að niðurstaða liggi fyrir í beiðni gerðarpola um breytingu á skipulagi, þar sem yfirvofandi er að gerðarþoli muni hefjast handa um rekstur gistiheimilis áður og e.t.v. burtséð frá niðurstöðu Reykjavíkurborgar. Hefur gerðarbeiðandi því sjálfstæð réttindi til að fá lagt lögbann við þessari yfirvofandi athöfn gerðarpola.

Lagarök.

Gerðarbeiðendur vísa til 1. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu og lögbann til stuðnings kröfu sinni.

Fyrirtaka.

Óskað er eftir því, hr. sýslumaður, að umbeðin lögbannsbeiðni verði tekin fyrir svo fljótt sem verða má. Gerðarbeiðendur munu leggja fram tryggingu ef krafist verður.

Virðingarfyllt,

Lúðvík Örn Steinarsson, hrl.

Eftirtalin skjöl eru lögð fram:

1. Lögbannsbeiðni.
2. Umsókn gerðarþola til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, ódagsett.
3. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu, júní 2017.
4. Bréf gerðarbeiðanda til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 22. ágúst 2017.
5. Bréf lögmanns gerðarbeiðanda til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 24. ágúst 2017.
6. Tölvupóstsamskipti starfsmanns gerðarbeiðanda við starfsmann sýslumanns, dags. 28. ágúst 2017.
7. Upplýsingar úr hlutafélagaskrá um gerðarþola, dags. 28. ágúst 2017.
8. Upplýsingar úr hlutafélagaskrá um gerðarbeiðanda, dags. 28. ágúst 2017.
9. Fasteignamatsupplýsingar um Bíldshöfða 18, Reykjavík, fnr. 204-3240, ódagsett.
10. Fasteignamatsupplýsingar um Bíldshöfða 18, Reykjavík, fnr. 204-3241, ódagsett.
11. Frétt Morgunblaðsins 11. júlí 2017.
12. Ljósmynd af fasteigninni bíldshöfðar

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Birgja Birgisson*, kt. *0309635639*, f.h. *B.B. rafveititæka*, kt., *5102002258* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *204321801* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllt,
FH. BÞrafverktætti
Björg Björnsdóttir
Kt. 516300-2250
Björg Björnsdóttir
Björg Björnsdóttir
Kt. 516300-2250
Björg Björnsdóttir
Kt. 516300-2250

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *GEIR EHF*, kt. *590184-0988*, f.h. *204322801*,
kt., eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. . vill koma á
framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík,
en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að
breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt
staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að
starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi
hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að
starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer
204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru
skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta
fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið
samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu.
Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur
fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum.
Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir
gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður
því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að
breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi
fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið
Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða
sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að
verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa
áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi
starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að
almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35
m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um
60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk
sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi
Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá
þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er
að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólginns í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,
 **geiri**

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Jóhanna Stefánsdóttir*, kt. 191140-2579, f.h. *Dunhildur Stefánsson*, kt. 530502-3370 eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 204322701, vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórauðast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllt

Dúnhreinsunin ehf.

Við Axarhöfða

IS-110 Reykjavík

Iceland

kt. 530502-3330

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *"DANIEL PETER SVEINSSON"*, kt. *201147-3289* 29, f.h. *Guðrúnar Björnsd.* kt., *091250-2099* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *204-3226* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetraffjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

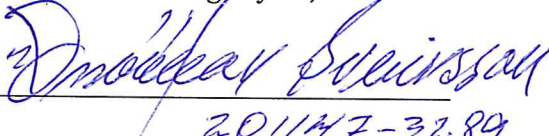
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrættari deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,


201147-3289

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Svenn Jóhann Eydalsson*, kt. *0410693057*, f.h. *Birkusniðsmannar Aug. 18.16* kt., *5105972179* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *204-324-01* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnaðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnaði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnaði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnaðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnaði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnaðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnaði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólginns í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Björg Björnsdóttir*, kt. 0309635639, f.h. *BB rafverkitala* kt., *5102002150* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *22229850*, vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni stöðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fölginn í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllt

F.H. BB rafverkataka
Beirgs Beirgs
Kt. 510200-2250
Rafverktakar ehf.

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík



Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Björn Jónsson*, kt. *061170-5299*, f.h. *Presslauga eld.* kt. *620104-2990* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *204-322401* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðaþörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, Bjarni Ingvarsson, kt. 161251-4889, f.h. B. Ingvarsson ehf., kt. 700496-2019, eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 204-3235 03. vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að

því að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubífreiða en jafnframt hópferðabífreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bífreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur viðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fölginn í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu. Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar

aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

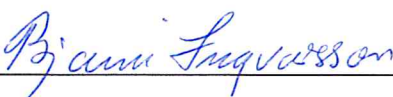
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrættu deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Jón Pálsson*, kt. *140953-2348*, f.h. *J. P. Pálsson EHF*
640402-2980 eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *204-3240* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnaðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnaði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnaði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnaðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnaði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnaðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnaði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

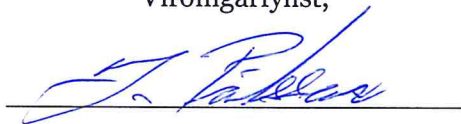
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Fastanúmer 204-322001
204-322101
204-322201
204-322202

S

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Demundur Gunnarsson 2511463819 f.h. G.S. ehf kt 480207-0760*, vill koma á framfæri athugasemdum eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. . vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórauðast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

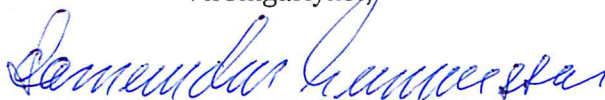
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matsluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrættari deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Sigrún d. Sænnar*, kt. 091161-4159, f.h. *S.O.S Fasteina ehf.*, kt. 630404-2580 eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 222-897903. vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

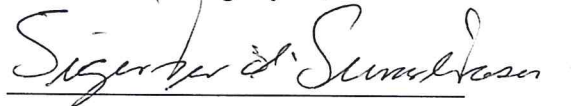
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Viðringarfullst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Sigvaldur Ö. Sumarliðson*, kt. 091161-4159, f.h. *S. Ö. S. Fasternis ehf.*, kt., 63041011-2580 eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 222-897803 vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnaðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnaði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnaði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnaðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnaði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnaðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnaði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

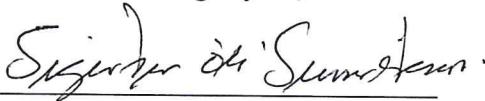
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Egill Östgrímsson*, kt. *311255-2909*, f.h. *Sperðis Pipulaginn EHF* kt. *520194-2079* eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *222-2986-01* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnaðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnaði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnaði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnaðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnaði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnaðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnaði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppþókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

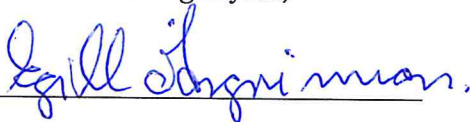
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrættari deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,


Einar Jónsson

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, *Jón T. Harðarson*, kt. *210652-4699*, f.h. *222-897703*,
kt., eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. *222-897703* vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubífreidda en jafnframt hópferðabífreidda sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bífreiddastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fölginn í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði muni ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stórukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

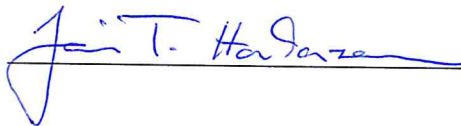
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, Ingvi Týr Tómasson, kt. 130568-4759, f.h.HBTF ehf., kt. 501096-2539, eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr.204-3236. vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnæðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnæði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnæði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnæðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnæði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur viðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði munu ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stóraukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirsvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,

Ingi Týr Tómasson kt 130568-4759

Reykjavíkurborg
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Bíldshöfða 18, Reykjavík

Undirritaður, Reynir Lárusson, kt. 040556-2149, f.h. 223-326304 eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, fnr. 223-326304 vill koma á framfæri athugasemdum vegna deiliskipulagstillögu um fasteignina að Bíldshöfða 18, Reykjavík, en þann 28. júní 2017 samþykkti Umhverfis- og Skipulagsráð Reykjavíkur að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Það var jafnframt staðfest í Borgarráði Reykjavíkur þann 6. júlí 2017.

Í tillögunni felst sú breyting aðallega að heimilað verður, ef tillagan verður samþykkt, að starfrækja gistiheimili eða hótél í húsnaðinu að Bíldshöfða 18, í flokki I-III. Fyrir liggur að eigandi hluta fasteignarinnar að Bíldshöfða 18, Riverside ehf., kt. 640406-1350 hefur hug á því að starfrækja í húsnaði sínu gistiheimili með að minnsta kosti 80 gistirýmum. Félagið á fastanúmer 204-3240 og 204-3241 í fasteigninni, samtals að flatarmáli 544,4 m², en bæði fastanúmer eru skilgreind sem skrifstofuhúsnaði í dag í fasteignaskrá. Hefur félagið nú þegar hafið að innrétta fasteignina með þetta fyrir augum þrátt fyrir að deiliskipulagstillagan hafi ekki enn verið samþykkt.

Undirritaður telur fjölmargar ástæður til þess að samþykkja ekki umrædda deiliskipulagstillögu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur um það svæði sem fasteignin er staðsett á, Þ89 Höfðar-Vogur, kemur fram að þar sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru þar jafnframt leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Telur undirritaður því að eingöngu eigi að samþykkja slíka deiliskipulagsbreytingu á svæði Þ89 ef það er ljóst að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta eigi öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél, s.s. ef félagið Riverside ehf. ætti Bíldshöfða 18 eins og hann leggur sig. Um undantekningarheimild er að ræða sem beita á af varfærni.

Undirritaður telur í fyrsta lagi að breyting eignarhluta Riverside ehf. í gistiheimili valdi því að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18 sem muni hafa áhrif á verslunarrekstur þann sem starfræktur er í húsnaðinu sem og önnur fyrirtæki sem hafi starfsemi sína í húsinu. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Reykjavíkurborg, bls. 155, kemur fram að almennt viðmið fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnaði á umræddu svæði sé 1 bílastæði á hverja 35 m². Bíldshöfði 18 er samtals 6.397 m² og eru um 106 bílastæði innan lóðarmarka. Það gera um 60 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnaðis fyrir hvert bílastæði, sem er langt umfram þau mörk sem tilgreind eru í aðalskipulagi. Auk þess kemur fram á bls. 154 í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar að þessi viðmið teljist almenn fyrir hvert svæði fyrir sig og heimilt að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar um sérhæft húsnaði er að ræða, s.s. hótél þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir. Undirritaður telur bersýnilegt að slík starfsemi sem stefnt er að því

að vera með í húsnæðinu muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubifreiða en jafnframt hópferðabifreiða sem vafalaust munu þurfa að koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið sem stefnt er að því að starfrækja í fasteigninni. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna heldur en tilgreint er sem almennt viðmið á þessu svæði. Leiðir það jafnframt til þeirrar niðurstöðu að hafna beri tillögu þessari um deiliskipulag. Undirritaður telur að rekstur þess félags sem hann er í forsvari fyrir muni líða verulega fyrir þennan skort á bílastæðum, á það sérstaklega við um þá hluta fasteignarinnar sem eru í verslunarrekstri enda leita viðskiptavinir einfaldlega annað ef ekki fást bílastæði nálægt versluninni. Hársnyrtistofa er í fasteigninni sem fyrst og fremst gerir út á að hægt sé að koma við hjá þeim án tímapöntunar. Notar hársnyrtistofan sama inngang og þar sem gengið er inn í húsnæði Riverside ehf. Verði af áformum um rekstur gistiheimilis er einsýnt að verulega mun draga úr komu viðskiptavina til þeirra. Annar þjónusturekstur í fasteigninni getur einnig liðið fyrir það. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bifreiðastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem í fasteigninni er og er verulegur bílastæðavandi á álagstímum. Tilkoma gistiheimilis í fasteigninni mun eingöngu auka verulega á þann vanda og valda öllum eigendum fasteigna að Bíldshöfða 18 tjóni.

Í lóðarleigusamningi um Bíldshöfða 18, dags. 19. nóvember 1974 kemur fram, í 3. gr., að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús. Í gildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir Bíldshöfða 18 kemur víðsvegar fram að fasteignin sé þriggja hæða iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofuhús. Þá kemur fram um fastanúmerin 204-3240 og 204-3241 sem breyta á í gistiheimili að um skrifstofuhúsnæði sé að ræða. Fyrirséð er að ráðast þarf í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar verði umrædd tillaga um deiliskipulag samþykkt. Leiðir það jafnframt til þess að hafna beri tillögunni enda verulegur kostnaður fólgin í gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar.

Í fasteigninni hefur verið starfrækt flugeldasalan Gullborg til meira en 20 ára. Umrædd flugeldasala er staðsett beint fyrir neðan hið fyrirhugaða gistiheimili. Telur undirritaður slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Verði slys í flugeldasölunni valdi það beinlínis hættu á verulegu manntjóni umfram það ef húsnæðið yrði nýtt framvegis sem skrifstofuhúsnæði, s.s. ef gistiheimilið er uppbókað þegar eldur kviknar.

Sú starfsemi sem heimiluð er á því svæði sem Bíldshöfði 18 er, það er verkstæðisrekstur og annar iðnaðarrekstur, getur verið verulega hávaðasamur. Undirritaður telur hótélrekstur ekki samrýmast slíkum rekstri og árekstrar fyrirsjáanlegir milli hótelsins og annars slíks rekstrar. Telur undirritaður jafnframt að tilvist hótels/gistiheimilis muni lækka virði þeirra eignarhluta Bíldshöfða 18 sem teljast sem iðnaðarhúsnæði, enda fyrirsjáanlegt að félög með hávaðasama starfsemi, s.s. verkstæði muni ekki vilja standa í eilífum deilum um hávaða við eigendur gistiheimilis eða gesti þess. Fyrir liggur að verkstæði er starfrækt nú þegar að Bíldshöfða 18, bílaverkstæði Jóns T. Harðarsonar. Þá er starfrækt blikksmiðja í húsinu Hljóðvist í húsinu að Bíldshöfða 18 er jafnframt lakari en annarsstaðar og verulega hljóðbært á milli hæða. Eykur það á líkur á árekstrum. Taka ber fram að starfsemi gistiheimilis getur einnig haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi. Gistiheimili fylgir verulegur umgangur og hávaði. Þá getur verið starfrækt þvottahús á gistiheimili sem veldur verulegum hávaða umfram það ef skrifstofuhúsnæði væri í þeim eignarhluta þar sem stefnt er að því að starfrækja gistiheimili.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 mun stóraukast með rekstri gistiheimilis. Á athafnasvæðið koma reglulega vörubílar til að afhenda vörur og gáma auk þess sem að Bíldshöfða 18 er starfrækt verkstæði fyrir vörubíla, eins og að framan greinir, með tilheyrandi umferð stærri ökutækja. Aukin hætta er því fyrir gangandi vegfarendur við þessar aðstæður. Er því ekki verjandi að breyta nýtingu húsnæðisins með umræddri deiliskipulagstillögu.

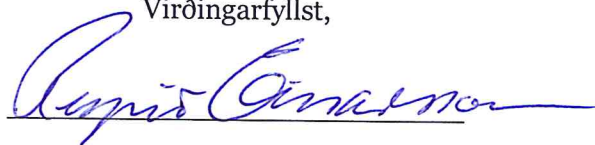
Forsvarsmenn félagsins Riverside ehf., sem stefnir að því að starfrækja gistiheimili í fasteigninni hafa ekki fengið samþykki annarra eigenda fasteigna að Bíldshöfða 18 til þess að gera slíka verulega breytingu á hagnýtingu eignarhlutans, að breyta því í gistiheimili. Hvorki með því að fá yfirlýsingu frá viðkomandi né með því að taka upp málefnið á húsfundi. Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi. Umræddur matshluti er skráður sem skrifstofuhúsnæði í eignaskiptasamningi um fasteignina og telur undirritaður að í því felist veruleg breyting að starfrækja gistiheimili í stað skrifstofu. Jafnframt gerir aðalskipulag fyrir svæði Þ89 almennt ekki ráð fyrir því að á svæðinu sé starfrækt gistiheimili. Jafnvel þó ekki væri litið svo á að um verulega breytingu á hagnýtingu séreignar væri að ræða væri fyrirvarsmönnum Riverside ehf. skylt að minnsta kosti að fá samþykki einfalds meirihluta, miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús. Hvorugt þessara skilyrða er uppfyllt og verður af þeim sökum að hafna umþrætti deiliskipulagstillögu.

Undirritaður telur rekstur gistiheimilis ekki geta átt rétt á sér á svæði Þ89 á aðalskipulagi Reykjavíkur nema í undantekningartilvikum. Undirritaður veit ekki til þess að önnur hótél eða gistiheimili séu rekin á svæðinu. Að minnsta kosti henti húsnæðið að Bíldshöfða 18 ekki fyrir slíkan rekstur af þeim ástæðum sem rakin hafa verið í bréfi þessu.

Jafnframt vill undirritaður tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða 18 eru nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis getur ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hefur ekki verið breytt. Er af þeim sökum skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaaðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.

Verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt áskilur undirritaður sér allan rétt til þess að kæra niðurstöðuna til kærunefndar umhverfis- og auðlindamála sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða bera málið undir dómstóla. Undirritaður telur að breyting á deiliskipulaginu muni valda félagi hans verulegu tjóni og er því jafnframt áskilinn réttur til þess að krefja Reykjavíkurborg um allt tjón, verði deiliskipulag þetta samþykkt, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,



Skipulagsfulltrúi
Reykjavíkurborg
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Varðar tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Bíldshöfða 18

Í ljósi umræðunnar og fram kominna óformlegra og formlegra athugasemda þá vil undirritaður f.h. Riverside að eftirfarandi komi fram:

Skv. samtölum við all nokkra meðeigendur að fasteignum á lóðinni nr. 18 að Bíldshöfða þá er ljóst að megin ástæða allra mótmæla er sú að sá orðrómur fór á kreik að Riverside hyggðist leigja fyrirhugað gistiheimili tímabundið til útlendingastofnunar fyrir hælisleitendur, aðilar hefðu svo sem ekkert á móti gistiheimili sem slíku það væru aðeins hælisleitendur sem allir væru á móti og sumir nefndu að þeir myndu gera allt til að koma í veg fyrir slíkt.

Fyrir utan hælisleitendur þá nefna flestir að við húsið að Bíldshöfða 18 séu mikil bílastæðavandamál, nú hefur undirritaður haft starfsemi í húsnæði Riverside í eitt ár og aldrei orðið var við téð bílastæðavandamál og alltaf nóg af bílastæðum á hvaða tíma dags sem er. Það ber líka að taka fram að ef aðilar hafa áhyggjur af vöntun á bílastæðum á skrifstofutíma þá ættu þeir hinir sömu að vera frekar fylgjandi að húsnæði Riverside verði breytt í gistiheimili fremur en að það verði fullnýtt sem skrifstofuhúsnæði, enda ljóst að umtalsvert fleiri bílar fylgja starfsemi skrifstofuhúsnæðis en gistiheimilis. Ef húsnæði Riverside yrði nýtt sem skrifstofuhúsnæði/skrifstofuhótel mætti koma þar fyrir á bilinu 30-50 starfsstöðvum, en miðað við reynsluna þá má áætla að slíkum rekstri fylgi á bilinu 20-40 bílar sem þyrftu stæði við húsið. Hins vegar er alveg ljóst að ef húsnæði Riverside yrði nýtt sem gistiheimili/hostel fyrir 50-100 manns þá mætti gera ráð fyrir 5-10 bílum þar sem ljóst er að þeir aðilar sem jafnan kaupa sér gistingu á Hostelum, þ.e. kojugistingu gera það aðeins vegna þess að þeir ferðast á ódýran máta og hafa almennt ekki efni á betri gistingu, bílaleigubílum eða slíku og nýta sér því almenngingssamgöngur nánast eingöngu, ss. strætó og rútuferðir. Oftast er um að ræða litla vinahópa, skóla- eða íþróttahópa, bakpokaferðalanga, hjólræðafólk, oph. Þess fyrir utan þá er ljóst að þeir fáu bílar sem mögulega fylgdu gestum á fyrirhuguðu gistiheimili myndu koma í stæði á kvöldin og fara aftur snemma á morgnana, enda ferðafólk ekki að taka bílaleigubíla til að geima þá í bílastæði við gistiheimili á daginn heldur til að keyra um og skoða land og borg. Það er því ljóst að nýting bílastæði fyrir gistiheimili þarf mun færri stæði og er alveg fyrir utan mesta álagstíma vegna annarrar starfsemi á lóðinni nr. 18. Þá ber að benda á að bílastæði við Bíldshöfða 18 eru í óskiptri sameign og Riverside ehf. sem eigandi í húsinu hefur því sama rétt og aðrir til að nýta þau með eðlilegri tillitsemi við aðra eigendur og af hófsemi, hvaða starfsemi Riverside verður með í sínum eignum.

Einhverjir aðilar vilja meina að fyrirhuguðum gestum á gistiheimili muni stafa mikil hætta af umferð stórra ökutækja um lóðina þar sem hún sé mjög mikil. Umferð stórra ökutækja er umtalsverð um allar athafna götur borgarinnar, strætó, rútur, flutningarbílar, en slíkt fylgir borgarmannlífi og telst eðlilegur þáttur af því. Þess ber að geta að gestum á fyrirhuguðu

gistiheimili mun eðlilega ekki stafa meiri hættu af umferð í og við Bíldshöfða 18 en gestum annarra fyrirtækja og þjónustuaðila hússins, t.a.m. er fjölsóttur veitingastaður starfræktur í þeim enda hússins sem liggur næst innkeyrslu á lóð en fyrirhugað gistiheimili á vegum Riverside er í hinum enda hússins fjærst innkeyrslu og mögulegri umferð stórra bíla. Undirrituðum er ekki kunnugt um að slys eða sérstök vandamál hafi komið upp varðandi gesti annarra aðila á lóðinni vegna umferðar stórra bíla.

Þá er því haldið fram að frá gistiheimili og gestum þess stafi mikil umgengni og hávaði sem valdið getur ónæði fyrir aðra starfsemi á lóðinni og því einnig haldið fram að hljóðvist í húsunum á lóðinni sé lakara en annarsstaðar og að verlulega hlóðbært sé á milli hæða. Þá er talað um að í gistiheimili geti verið notaðar þvottavélar sem valda verulegum hávaða og geti truflað skrifstofustarfsemi í húsinu. Sömu aðilar benda á að í húsunum á lóðinni sé nú þegar starfræktur iðnaður og verkstæðisrekstur sem sé verulega hávaðasamur og geti valdið miklu ónæði fyrir fyrirhugað gistiheimili. Eins og áður sagði þá hefur undirritaður haft starfsemi í húsnæði Riverside í um eitt ár og ekki orðið var við mikinn hávaða sem berist inni eign Riverside frá annarri starfsemi í húsinu enda ef slíkt væri þá myndi það væntanlega valda mikilli truflun fyrir alla aðila í húsinu sem reka þar skrifstofu- eða þjónustustarfsemi, en ekkert er minnst á slíkt. Í þessu samhengi er í öllu falli hjákátlegt að halda því fram að þvottavél í eign Riverside eða umgangur gesta myndi valda annarri starfsemi á lóðinni eða í húsinu ónæði. Þess heldur er erfitt að sjá að iðnaður eða önnus starfsemi muni valda gistiheimilinu miklum vandræðum enda má ætla að iðnaðarstarfsemi fari ekki fram að nóttu til heldur að jafnaði á milli 7 á morgnana og 10 á kvöldin.

Því er haldið fram að eignir Riverside ehf. noti sama inngang og hárgreiðslustofu á 2. hæð sem er í eigu K og K ehf. og að ef verði af áformum Riverside muni draga verulega úr komu viðskiptavina til hárgreiðslustofunnar. Í fyrsta lagi er sú fullyrðing að Riverside og umrædd hárgreiðslustofa hafi sama inngang einfaldlega röng eða vísvitandi lygi til að gera athugasemdir meira krassandi, hið rétta er að Riverside er með sérinngang í sína eign í vesturenda mhl.03 en deilir inngangi fyrir miðju mhl. 03 með Ferðamálastólaskóla Íslands (Höfðasetrið ehf.), en ef fyrirætlanir Riverside ná fram að ganga er hugmyndin að sá inngangur verði aðeins notaður sem neyðarútgangur og ekkert verði gengið um hann dags daglega, þetta hefur verið rætt og kynnt fyrir forsvarsmanni Ferðamálastólans.

Vísað er til þess að við húsið séu engar sorpgeymslur og er þar um vanþekkingu að ræða enda hafa fyrirtæki með starfsemi í húsinu heimild til að hafa sorpgáma á tilgreindum stað skv. gildandi deiliskipulagi og einnig sama stað skv. tillögu að breytingu á því.

Talað er um að í fasteigninni hafi verið starfrækt flugeldasala og geymsla flugelda til meira en 20 ára og að umrædd flugeldasala sé hættuleg fyrir gesti gistiheimilisins ef slys verður í flugeldasölunni. Talað er um umtalsvert mannstjón ef þannig færi. Ekki er með góðu móti hægt að sjá að gríðarleg hættuaukning verði á manntjóni vegna flugeldasölunnar þó leyfður verði rekstur gistiheimilis í eignum Riverside á 3. hæð hússins, eða svo framarlega sem eldvarnir og öryggisatriði hjá báðum aðilum eru í fullkomnu lagi. Þá má spyrja sig hvort það samrýmist breyttu aðalskipulagi svæðisins og núverandi deiliskipulagi að sala og geymsla sprengiefna og flugelda sé heimil í Bíldshöfða 18 frekar en gistiheimili.



Haldið er fram að með breytingu á deiliskipulagi þar sem leyft verður að setja upp gistiheimili á lóðinni muni valda virðislaekkun annarra eignarhluta á lóðinni sem teljast vera iðnaðarhúsnæði enda fyrirsjáanlegt að miklir árekstrar yrðu á milli rekstur gistiheimilis og iðnaðar á lóðinni. Varðandi þetta þá er enn og aftur vert að benda á að núþegar eru starfrækt þjónustufyrirtæki, verslanir og veitingastaðir á lóðinni og það virðist ekki vera nokkrum vandkvæðum bundið að reka þessa staði án árekstra við iðnaðarstarfsemi á lóðinni enda er sú starfsemi öll í porti og baklóð. Þá er erfitt að kaupa þau rök að tilkoma gistiheimilis muni rýra verðmæti annarra eigna á lóðinni, líklegast væri að það myndi frekar valda umtalsverðri hækkun eins og dæmi eru um annarsstaðar þar sem slíkt hefur komið til.

Þeirri fullyrðingu er haldið fram að forsvarsmenn Riverside hafi ekki haft neitt samráð við aðra eigendur fasteigna á lóðinni né heldur við húsfélagið. Þetta er einfaldlega rangt þar sem forsvarsmenn Riverside hafa rætt þetta við aðra eigendur fasteigna á lóðinni og höfðu samband við forsvarsmann húsfélagsins (mhl.02 og 03) Magnúsi hjá Gullborg, þann 26. nóvember 2016 eða fyrir aðalfund húsfélagsins sem haldin var þann 30. nóvember 2016. Forsvarsmaður Riverside sendi þá Magnúsi upplýsingar um Riverside og hugmyndir félagsins um nýtingu eignarinnar og óskaði eftir því að Magnús eða forsvarsmenn félagsins kynntu þessar fyrirætlanir á fundinum þar sem forsvarsmenn Riverside yrðu staddir erlendis og kæmust ekki á umræddan fund. Jafnframt var tiltekið að forsvarsmaður Riverside gæfi kost á sér í stjórn húsfélagsins ef það hentaði. Það er skemmst frá því að segja að engin viðbrögð frá húsfélaginu komu vegna málsins fyrr en þann 22. mars 2017 þar sem sett var útá að Riverside stæði í einhverjum framkvæmdum í sínum eignum sem ekki hefðu fengið samþykki húsfélagsins. Því var svarað á þann veg að framkvæmdirnar í eignum Riverside væru minniháttar breytingar að innan sem miðuðu að því að færa húsið nær upprunalegri hönnun, engar breytingar væru að utan og breytingarnar þörfuðust ekki samþykkis. Forsvarsmaður Riverside hitti svo í framhaldi á fundi Árna formann húsfélagsins, en Árni hafði þá mestar áhyggjur af bílastæðamálum f.h. kollega síns Magnúsar í húsfélaginu. Forsvarsmaður Riverside fór yfir málin með honum, útskýrði hugmyndir félagsins og að ef þær hugmyndir næðu fram að ganga myndi bílastæðanotkun vegna eigna Riverside vera í lágmarki og það væri því hagur annarra aðila að slík yrði raunin frekar en eitthvað annað ef bílastæðamálin væru aðalatriðið, þá lofaði forsvarsmaður Riverside að óleyfissvalir á þaki mhl.02 sem fyrri eigandi hafði sett upp yrðu fjarlægðar fyrir haustið, og hefur það verið afgreitt. Árni gerði ekki athugasemdir við forsvarsmann Riverside vegna málsins en sendi síðar póst þar sem hann þakkaði gott spjall, forsvarsmaður Riverside sendi Árna sem formanni húsfélagsins til baka þann 23. mars 2017 öll fyrri samskipti við Magnús fh. húsfélagsins ásamt nánari upplýsingum um fyrirætlanir Riverside og fleiri atriði tengd bílastæðum ofl. Forsvarsmaður Riverside óskaði jafnframt eftir því að menn hittust til að ræða málin, en engin viðbrögð hafa enn borist vegna þeirrar óskar eða nokkuð annað frá forsvarsmönnum húsfélagsins.

Fullyrt er að að ef umrædd breytta notkun verði að veruleika þurfi að endurnýja allar eignaskiptayfirlýsingar fyrir Bíldshöfða 18. Slíkar fullyrðingar eru augljóslega byggðar á vanþekkingu þar sem ekki ætti að vera þörf eða nokkur krafa um slíkt þar sem stærðir og eignarhlutföll haldast óbreytt, enda væri ærin fyrirhöfn ef breyta þyrfi eignaskiptayfirlýsingu í hvert skipti sem einhver notkun breytist tam. úr verslun í veitingastað eða þaðan af annað.

Einhverjir vilja vísa í aðalskipulag og eldra deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum ásamt léttum iðnaði og verkstæðum. Þar hafi verið

markaður farvegur fyrir nýtingu eignanna og ekki sé rúm fyrir gistiheimili í þessari orðan. Í þessu sambandi er verð að benda á að heldur er ekki minnst á veitingastaði eða veitingasölu með áfengar veitingar eins og þó á sér stað hjá Hamborgarabúllunni, en ekki er hægt að sjá augljós rök fyrir því að leyfilegt sé að vera með slíka starfsemi í húsinu en ekki gistiheimili.

Einnig er fullyrt að allir eigendur í húsnæðinu Bíldshöfða 18 séu á móti fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi og fyrirhugaðri breytttri notkun Riverside á sínum eignarhluta að Riverside undanskildu. Það er einfalt að segja að þessi fullyrðing stenst engan veginn skoðun og einfaldlega rangt að allir séu á móti. Hið rétta er að 2-3 aðilar hafa farið offari í málinu og gengið manna á milli með rangfærslum og hræðsluáróðri með það að markmiði að fá sem flesta eigendur til að mótmæla fyrirætlunum Riverside. Forsvarsmaður Riverside hefur fengið þessar lýsingar beint frá nokkrum eigendum fasteigna á lóðinni og er fyrimunað að skilja hvað þessum mönnum gengur til.

Einhverjir vilja meina að þeir geti áskilið sér rétt til að krefjast skaðabóta verði deiliskipulagstillaga þar sem gefin er heimild fyrir gistiheimili verður samþykkt og fyrirætlanir Riverside ná fram að ganga. Það þarf ekki sérstaklega löglærðan mann til að sjá það að þessi orðræða eru tómið eitt, þar sem málkunna er að til þess að krefjast skaðabóta þarf að sýna fram á sannarlegan skaða. Það væri ansi langsótt og nokkur brestur í réttarkerfinu ef slíkt næði fram að ganga.

Þessum mótrökum vegna athugasemda nokkurra aðila við deiliskipulagstillögu að Bíldshöfða 18 er hér með komið á framfæri.

F.h. Riverside ehf.


Fh. Riverside ehf.
kt. 640406-1350

Marvin Ívarsson
Framkvæmdastjóri Riverside ehf.

Reykjavík, 28. ágúst 2017

Bíldshöfði 18 – Athugasemdir á auglýsingartíma

Varðar: Að lokinn auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Marvins Ívarssonar, mótt. 8. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna lóðarinnar nr. 18 við Bíldshöfða. Í breytingunni felst að hafa fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni í formi skrifstofuhúsnæðis, verslunar og þjónustu, matvælaframleiðslu, veitingahúsa, gististaða í flokki I-III, heildsölu, lagerhúsnæðis, léttis iðnaðar og verkstæða fyrir léttu iðnaðarstarfsemi., samkvæmt uppd. Teiknir ehf., dags. 26. júní 2017.



Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir:

1. Magnús Árnason f.h. Gullhellis ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 16. ágúst 2017,
2. Opus Lögmenn f.h. Guðrúnar Þ. Jóhannsdóttur eiganda hluta fasteigna að Bíldshöfða 18, dags. 23. ágúst 2017,
3. Samhljóða athugasemdir frá 16 eigendum hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 22. ágúst 2017,
4. Lögmál f.h. HBTF ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017,
5. Lögmenn f.h. Ár ehf., eiganda hluta að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017, og
6. Sigurgeir A. Jónsson, dags. 25. ágúst 2017.

Athugasemdir og svör:

1. Magnús Árnason f.h. Gullhellis ehf. eiganda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18

Gerir athugasemd við að fyrirhuguð breyting/nýting samræmist ekki annarri starfsemi í húsnæðinu. Þar hafi m.a. verið starfrækt flugeldasala til meira en 20 ára, beint undir fyrirhuguðu gistiheimili og ljóst sé að slíkt geti ekki farið saman. Þá sé ljóst að fjöldi bílastæða mun ekki anna eftirspurn. Takmarkaður fjöldi bílastæða fylgir eignahlutunum en gangi fyrirætlanir eiganda eftir sé ljóst að mikill fjöldi ferðamanna muni gista í húsnæðinu, eða eins og eigandi kynnti sjálfur fyrir undirrituðum allt að 80 manns. Aðstaða til þess að taka á móti slíkum fjölda sé ekki til staðar og þá sé ekki hægt að koma að stærri bifreiðum/rútum með góðu móti. Rekstur hostels muni hafa neikvæð áhrif á annan rekstur á svæðinu.

Þá sé ljóst að gistiheimili fylgi eftirfarandi:

1. Hávaði frá þvottavélum sem hafi truflandi áhrif á skrifstofur og verslun.
2. Sorp en engar sorpgeymslur eða tunnur fylgi húsinu.

3. Börn, en engin aðstaða sé fyrir börn og geti verið hættulegt því á staðinn komi vörubílar með vörur og gáma auk þess sem þar sé verkstæði fyrir vörubíla.

5. Sígarettustubbar á plani og óþefur sem berst inn um glugga af reykingum fyrir utan.

Einnig komi fyrirhuguð stafsemi í veg fyrir að aðrir eigendur geti nýtt húsnæði sitt undir aðra jafnvel hávaðsama starfsemi.

Þá er vakin athygli byggingarfulltrúa á því að framkvæmdir eru hafnar og ætlar sá er undir ritar að slíkt sé gert í óleyfi. Er þess krafist að framkvæmdir verði stöðvaðar tafarlaust.

2. Opus Lögmenn f.h. Guðrúnar Þ. Jóhannsdóttur eiganda hluta fasteigna að Bíldshöfða 18

Í aðalskipulagi Reykjavíkur kemur fram að fyrst og fremst sé gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum á þróunarsvæði þ89 Höfðar-Vogur. Að öllu jöfnu sé ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Eingöngu ætti að samþykka slíka deiliskipulagsbreytingu ef ljóst sé að breytingin teljist ekki hafa áhrif á verslunar- og skrifstofurekstur annarra eigenda viðkomandi fasteignar, eða ef breyta ætti öllum eignarhlutum fasteignar á svæðinu í hótél.

Gerð er athugasemd við að verulegur bílastæðavandi muni steðja að þeim sem sækja þjónustu í Bíldshöfða 18. Það muni hafa áhrif á verslunarrekstur og aðra starfsemi í húsinu. Í aðalskipulaginu sé almennt viðmið um fjölda bílastæða fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á umræddu svæði 1 bílastæði á hverja 35m². Bíldshöfði 18 sé samtals 6.397 m² og um 106 bílastæði innan lóðarmarka, sem geri um 1 stæði á hverja 60 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis. Telja bersýnilegt að gististarfsemi muni útheimta verulegan fjölda bílastæða, bæði bílaleigubíla og hópferðabíla, sem munu koma að ná í ferðamenn á gistiheimilið. Viðmið um fermetrafjölda á hvert bílastæði ætti því að vera minna en tilgreint er sem almennt viðmið á svæðinu. Undirritaður telur nú þegar að fjöldi bílastæða við Bíldshöfða 18 sé of lítill miðað við þá starfsemi sem þar er og verulegur bílastæðavandi á álagstímum.

Gera þurfi nýja eignaskiptayfirlýsingu vegna starfsemisbreytingarinnar en verulegur kostnaður sé fólgin í því.

Flugeldasalan Gullborg hefur verið rekin í húsnæði beint fyrir neðan fyrirhugað gistiheimili í 20 ár en bréfitari telur slíka starfsemi ekki geta farið saman við rekstur gistiheimilis. Telja rekstur gistiheimilis ekki samrýmast iðnaðarrekstri sem getur verið verulega hávaðasamur og heimilaður er á svæðinu. Gistiheimili fylgi verulegur umgangur og hávaði sem geti haft truflandi áhrif á aðra starfsemi í húsinu, s.s. skrifstofustarfsemi.

Umferð gangandi vegfarenda um athafnasvæðið að Bíldshöfða 18 muni stórauðast með rekstri gistiheimilis en þar koma reglulega vörubílar og því hafi breytt nýting aukna hættu í för með sér fyrir gangandi vegfarendur.

Skv. 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda fjöleignarhúss fyrir því að breyta hagnýtingu séreignar verulega frá því sem gert var ráð fyrir í upphafi en slíkt samþykki liggja ekki fyrir.

Bréfitari vill tilkynna um hugsanlegt brot félagsins Riverside ehf. á 53. gr. skipulagslaga. Framkvæmdir í fasteignum félagsins að Bíldshöfða séu nú þegar hafnar og meðal annars byrjað að innrétta herbergi fyrir gesti. Starfsleyfi gistiheimilis geti ekki verið til staðar á meðan deiliskipulagi fasteignarinnar hafi ekki verið breytt. Því er skorað á skipulagsfulltrúa að stöðva framkvæmdir við fasteignina nú þegar og leggja á framkvæmdaraðila dagsektir verði framkvæmdir við fasteignirnar ekki stöðvaðar.



3. Samhljóða athugasemdir frá 16 eigendum hluta fasteignar að Bíldshöfða 18

Samhljóða athugasemd nr. 2

4. Lögmál f.h. HBTF ehf. eigenda hluta fasteignar að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017

Gerð athugasemd við að fasteignin Bíldshöfði 18, sé á reit í aðalskipulagi sem sé skipulagt undir rýmisfrekar verslanir, heildsölur og skrifstofur, ásamt því að léttur iðnaður og verkstæði séu leyfð á reitnum. Þar sé hagnýtingu eignarinnar markaður farvegur og ljóst að ekki sé heimilt að vera með gistiheimili í flokki I-III á lóðinni.

Vísað í 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignahús þar sem segir að breytingar „á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hefur eða ráð var fyrir gert í upphafi, sem hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum, séu háðar samþykki allra eigenda hússins.“ Allir eigendur húsnæðis að Bíldshöfða 18, að Riverside ehf. undanskildum, hafi lagst gegn breytingunum og því útilokað að borgaryfirvöld geti orðið við þeim.

Ef svo ólíklega vilji til að litið sé svo á að um óverulega breytingu á hagnýtingu eignarinnar sé að ræða, þurfi engu að síður samþykki einfalds meirihluta eigenda fasteignarinnar, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Eignarhlutar Riverside ehf. (umsækjandi um breytingu á deiliskipulagi) séu með skráða notkun sem skrifstofuhúsnæði skv. fasteignamati. Fyrir liggi að rekstur gistiheimilis í eignarhlutunum muni hafa verulegt áhagræði í för með sér fyrir aðra eigendur húsnæðisins. Verulega vanti upp á bílastæði í fasteigninni nú þegar og þar sé rekin starfsemi sem talsverð eldhætta fylgir, sem fari illa saman við rekstur gistiheimilis.

Verði ekki fallist á þessi sjónarmið er áskilinn réttur til að bera ákvörðun borgaryfirvalda undir Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá er áskilinn réttur til heimtu bóta ef umbjóðandinn veður fyrir tjóni sbr. 51. gr.

5. Lögmenn f.h. Ár ehf., eigenda hluta að Bíldshöfða 18, dags. 24. ágúst 2017, og

Samhljóða athugasemd nr. 2

6. Sigurgeir A. Jónsson, dags. 25. ágúst 2017.

Vísað er í Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, kafla um Landnotkun, þar sem að fjallað er um athafnasvæði (AT) en íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík.

Óþarfi ætti að vera að minna á að af hálfu Reykjavíkurborgar er nú unnið að metnaðarfullri áætlun byggðri á skipulagshugmyndum úr hugmyndasamkeppni sem gera ráð fyrir að Ártúnshöfði breytist í blandaða byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis, auk þess sem hverfið muni stækka til norðurs á landfyllingum.

Telja verður skynsamlegast að öllum hugmyndum um einstaklingsbundnar breytingar (deiliskipulagsbreytingar) verði slegnar af eða þeim frestað þar til heildarmynd hefur fengist af þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á Ártúnhöfða.

Gera verður ráð fyrir að allir þeir sem eiga sambærilegar eða álíka húseignir á svæðinu eigi sambærilegra hagsmuna að gæta og yrði ekki hafnað um sams konar fyrirgreiðslu, ekki yrði komist hjá því að beita jafnræðisreglu við afgreiðslu slíkra mála.

Lausn á vandamáli flóttamanna og hælisleitenda er á ábyrgð Alþingis og ríkisstjórnarinnar sem þarf að taka sér taki og setja skýrar reglur um hælisvist þannig að afgreiðsla umsókna þessara aðila sé afgreidd tafarlaust eða innan 48 klukkustunda og þeim vísað frá sem ekki geta veitt fullnægjandi upplýsingar um stöðu sína og uppfyllt sett skilyrði um landvist.

Svar:

Bíldshöfði 18 er á þróunarsvæði þ89 Höfðar-Vogur, sem er jafnframt skilgreint sem miðsvæði (M4b) en ekki athafnasvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði leyft. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina er ekki kveðið sérstaklega á um hvaða starfsemi er leyfð. Þrátt fyrir að ekki sé að finna ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 sem beinlínis setji því skorður að hægt sé að verða við beiðni um breytingar á deiliskipulagi, þrátt fyrir að samþykki allra meðeigenda liggi ekki fyrir, verður að líta svo á að ekki sé æskilegt að verða við slíkum óskum skorti samþykki allra meðlóðarhafa fyrir tillögum um breytingar og verða skipulagsyfirvöld í slíkum tilvikum að líta til afstöðu annarra lóðarhafa sem mótfallnir eru breytingunni. Á áskilnaður um samþykki meðlóðarhafa sér stoð í 1. og 2. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsalaga, en um er að ræða breytingu á nýtingu lóðarinnar frá því sem áður var, auk þess sem fasteignaeigendur eiga ekki lögvarinn rétt á því að fá deiliskipulagi breytt. Vegna mótmæla lóðarhafa að Bíldshöfða 18, liggur ljóst fyrir að ekki muni nást samþykki meðlóðarhafa fyrir fyrirhuguðum breytingum. Ekki er heldur talið æskilegt að setja fordæmi fyrir gistiheimili á þessu svæði að svo stöddu fyrr en búið er að vinna heildarstefnu um nýtingu svæðisins.

Niðurstaða

Í ljósi ofangreinds er lagt til að tillögunni verði synjað.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík,
Halldóra Hrólfsdóttir, verkefnisstjóri