



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 7. mars 2018 varðandi eftirfarandi mál.

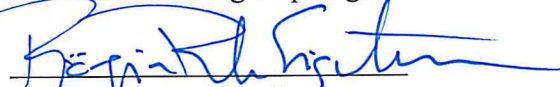
Gamla höfnin - Alliance reitur

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 6. desember 2017 þar sem gerðar eru athugasemdir við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem gögn eru misvísandi varðandi hæðafjölda nýbyggingar milli Alliance hússins og Mýrargötu og viðbrögð við athugasemdum eru ófullnægjandi. Einnig er lagður fram uppdr. Basalt arkitekta dags. 29. maí 2017 breyttur 26. febrúar 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. febrúar 2018.

Kl. 11:40 vikur Herdís Anna Þorvaldsdóttir af fundi.

*Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. febrúar 2018 samþykkt.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar dags. 6. desember 2017, uppdr. Basalt arkitekta dags. 29. maí 2017 breyttur 26. febrúar 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. febrúar 2018.

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



Reykjavík, 7. desember 2017
Tilvísun: 201711028 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsensreit, Grandagarður 2, Reykjavík.

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 10. nóv. 2017, sent Skipulagsstofnun breytingu ofangreindu á deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 10. ágúst 2017. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í borgarstjórn þann 7. nóv. 2017 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 29. sept. 2017. Fyrir liggur umsögn fram Minjastofnun Íslands, dags. 21. ágúst 2017.

Deiliskipulagsbreytingin felst í að byggingarmagn er tvöfaldað ofanjarðar á lóð Grandagarðar 2, aðkoma að Alliancehúsinu er lagfærð og bílastæði verða öll neðanjarðar. Heimilt verður að byggja þriggja hæða nýbyggingu meðfram Grandagarði og Rastargötu og formi húss milli Alliance hússins og Mýrargötu 26 er breytt og það hækkað úr þrem í fjórar hæðir.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á 2 kortblöðum, á kortblaði 1 er deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð og á kortblaði 2 eru sneiðingar, ásýndarmyndir og skuggavarpsteikningar. Kortblöðin eru dags 29. maí 2017, br. 29. sept. 2017.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem gögn eru misvísandi varðandi hæðafjölda nýbyggingar milli Alliance hússins og Mýrargötu 26 og viðbrögð við athugasemdum eru ófullnægjandi sbr. eftirfarandi;

Helstu athugasemdir sem gerðar eru við deiliskipulagsbreytinguna varða umtalsverða aukningu byggingarmagns á reitnum og hæð nýbygginga. Þá komu fram áhyggjur af hótéluppbyggingu og fækkun bílastæða á lóð. Í greinargerð og svörum við athugasemdum kemur fram að meginmarkmið með breytingunni sé að styrkja stöðu Alliance hússins, að það ríki gott samspil milli þess gamla og nýja og að skapa stað með sterkan heildarsvip.

Um er að ræða mikilvægt svæði í borgarmyndinni og umdeilda uppbyggingu þar sem hún hefur neikvæð áhrif á Alliance húsið að mati Minjastofnunar Íslands og eins næstu lóðir að mati hagsmunaaðila á aðliggjandi lóðum. Því telur Skipulagsstofnun að rökstyðja þurfi betur hvernig þessi útfærsla styrkir stöðu Alliance hússins og uppfyllir önnur markmið breytingarinnar, svo sem með því að sýna hvaða valkostir voru bornir saman og skýra af hverju þessi niðurstaða var valin umfram aðra valkosti sem gætu haft minni neikvæð áhrif á umhverfið, þ.m.t. á útsýni frá íbúðum á aðliggjandi lóð, en útsýni er sannanlega bæði talið til gæða og metið til verðs.

Þá telur stofnunin að svör við athugasemdum varðandi nýbygginguna milli Alliance hússins og Mýrargötu 26 séu ekki rétt hvað varðar hæðafjölda hennar og jafnframt er misræmi í gögnum hvað varðar hæðafjölda sbr. eftirfarandi:

Skv. sniðmyndum er neðsta hæð hins nýja húss, merkt 0h og þar fyrir ofan eru hæðirnar merktar 1h – 3h. Hæð 0h er í sama eða svipuðum hæðarkóta og 1. hæð nýja hússins sem liggur meðfram Grandagarði og jarðhæðar/ kjallara Mýrargötu 26 og liggja sund á milli. Í greinargerð er talað um aðkomu að verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæðum. Umrætt hús er því fjórar hæðir en ekki þrjár eins og kemur fram á uppdrætti og í greinargerð, þótt neðsta hæðin sé niðurgráfin að hluta næst Mýrargötu. Í svörum við athugasemdum er ýmist sagt að húsið sé 3 hæðir eða þrjár hæðir séð frá Mýrargötu og að aðeins sé verið að breyta formi þess.

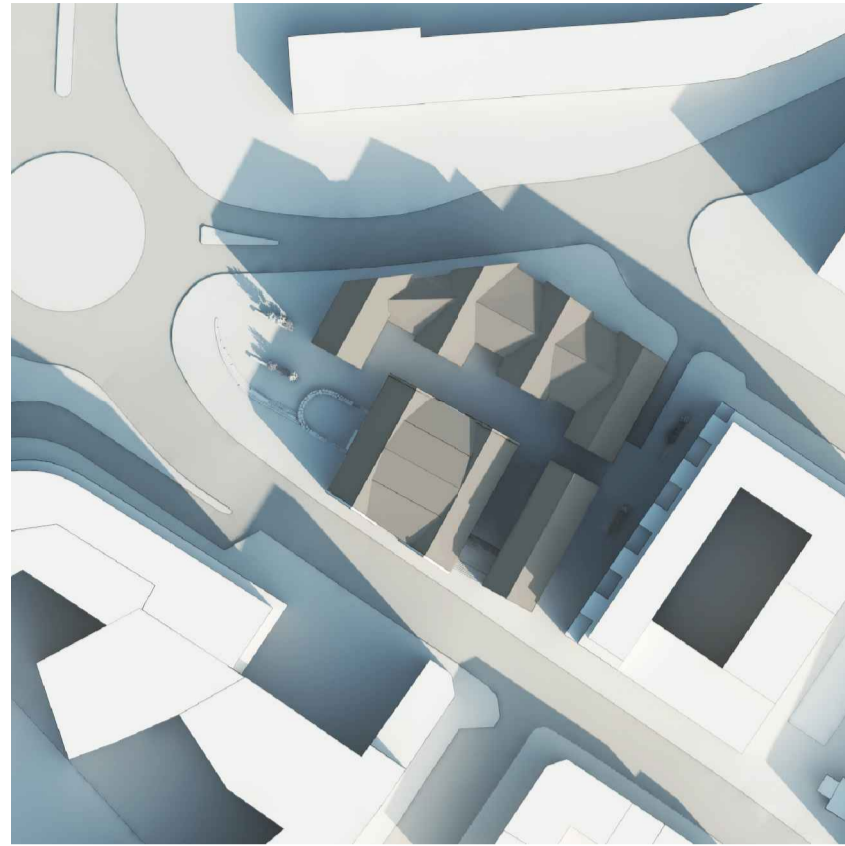
Skv. gildandi deiliskipulagi segir m.a. um umrædda byggingu: *Stærð núverandi viðbyggingar [Alliance hússins] er 505m² að stærð, en ný viðbygging er ráðgerð 1580m² að stærð. Viðbygging er ráðgerð 3 hæða, þar sem jarðhæðin er 670m². Efri hæðirnar 2 skulu inndregnar að norðan og vestanverðu. Samkvæmt gildandi skipulagi er því aðeins gert ráð fyrir þriggja hæða byggingu á þessum stað þar sem neðsta hæðin myndi vera í svipuðum hæðarkóta og núverandi viðbygging við Alliance hússins og gert er ráð fyrir að víki.*

Athuga þarf einnig að á uppdrætti segir að nýtingarhlutfall megi vera 2,1 en í töflu 2,0.

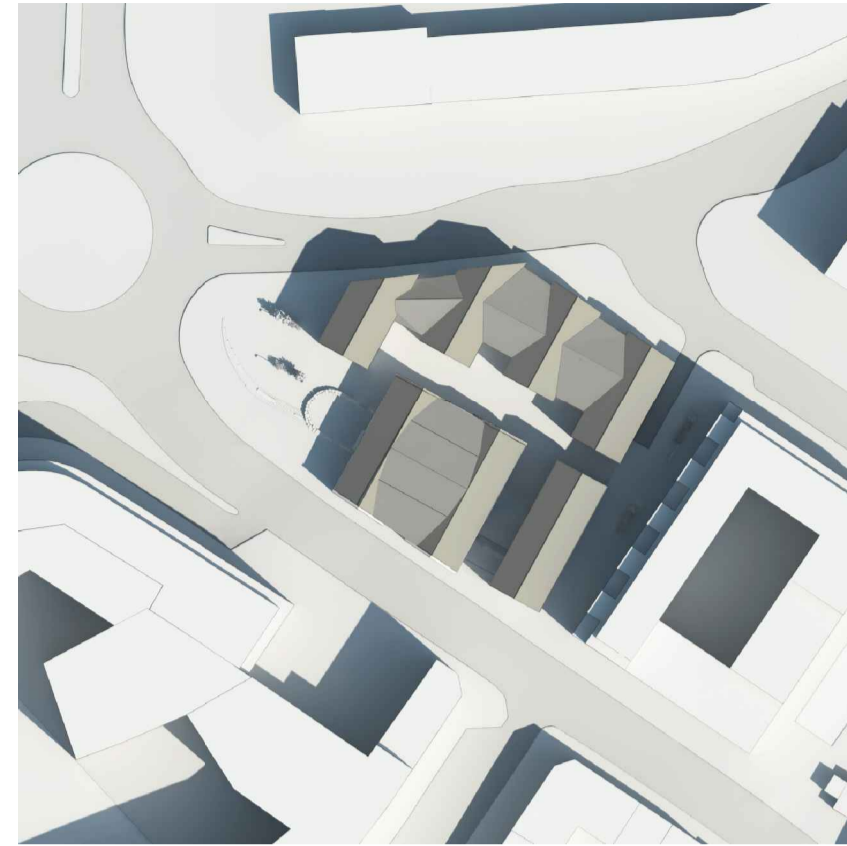
Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.



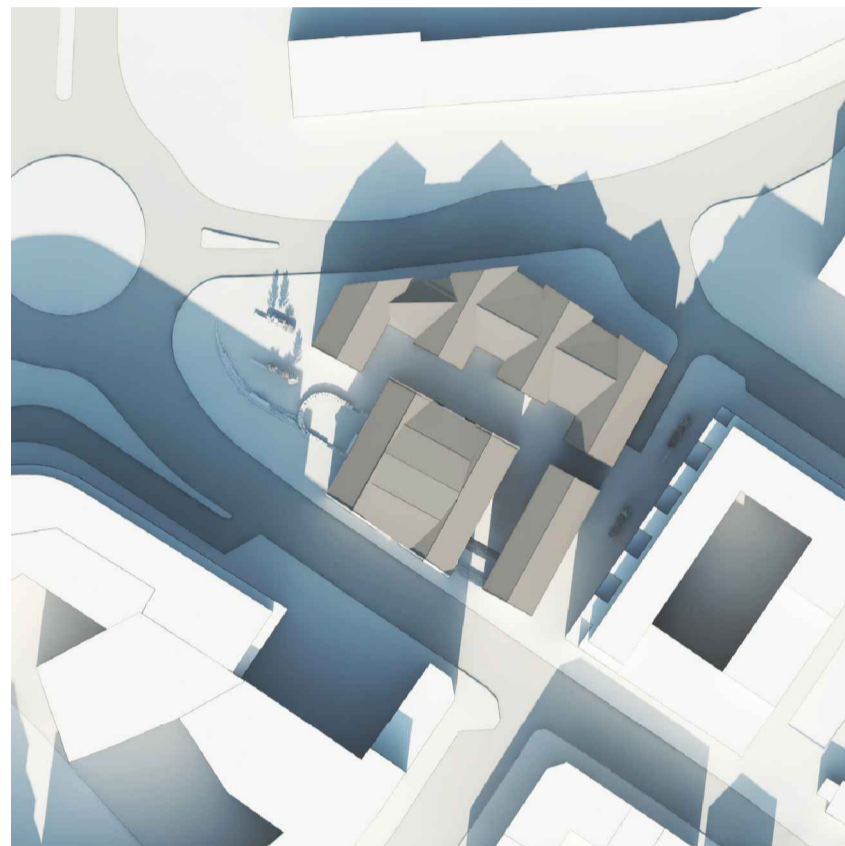
Málfríður K Kristiansen



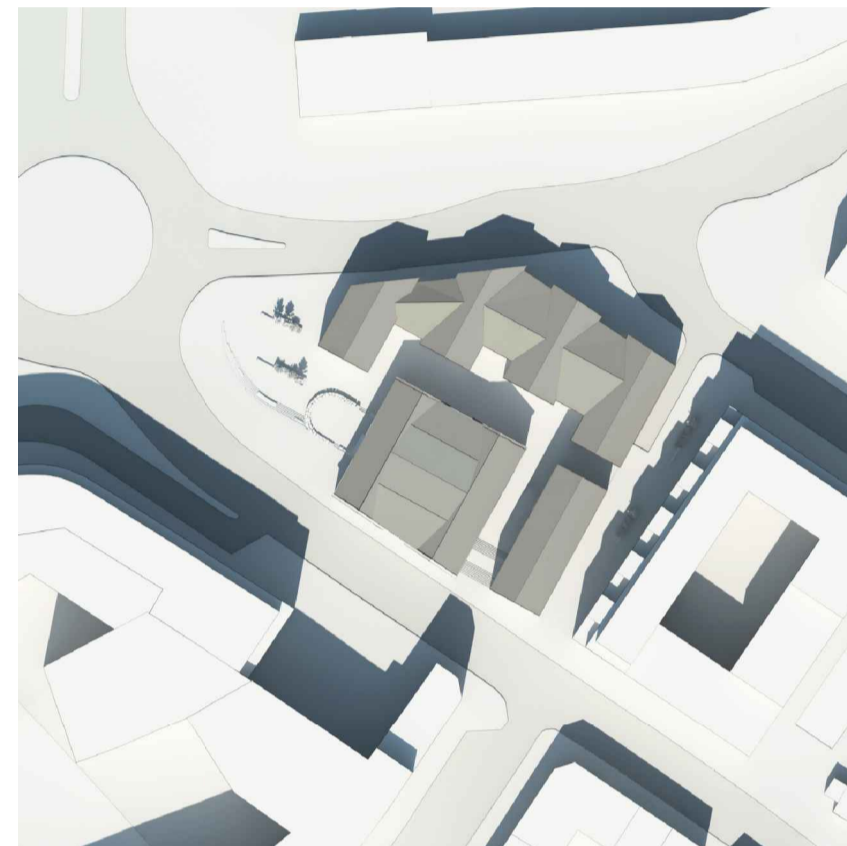
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 11



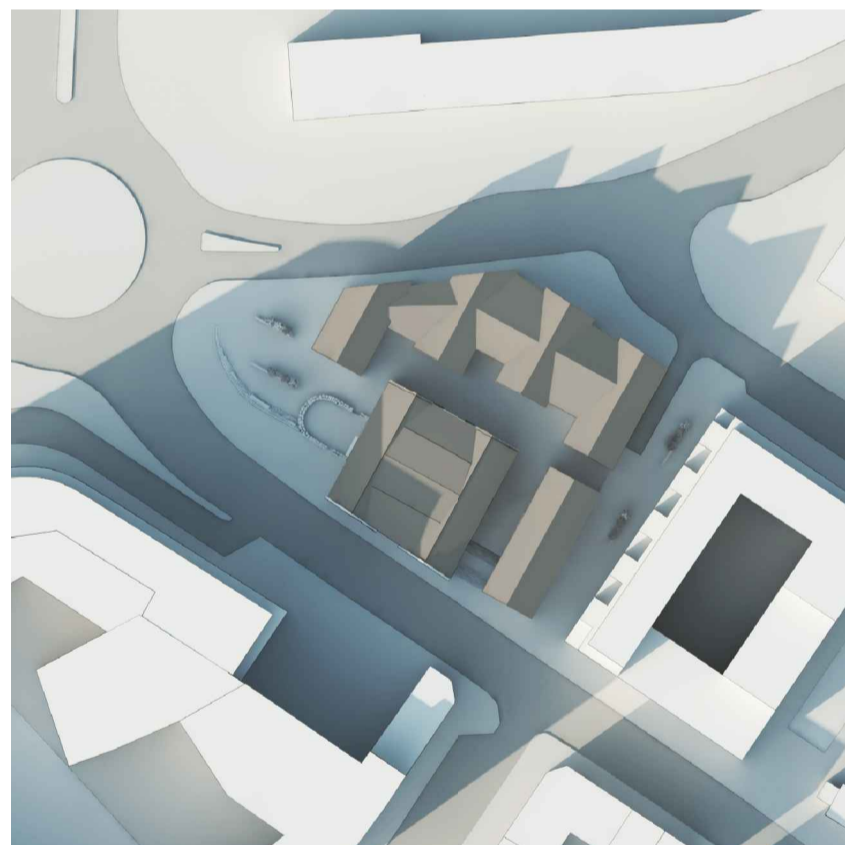
SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 11



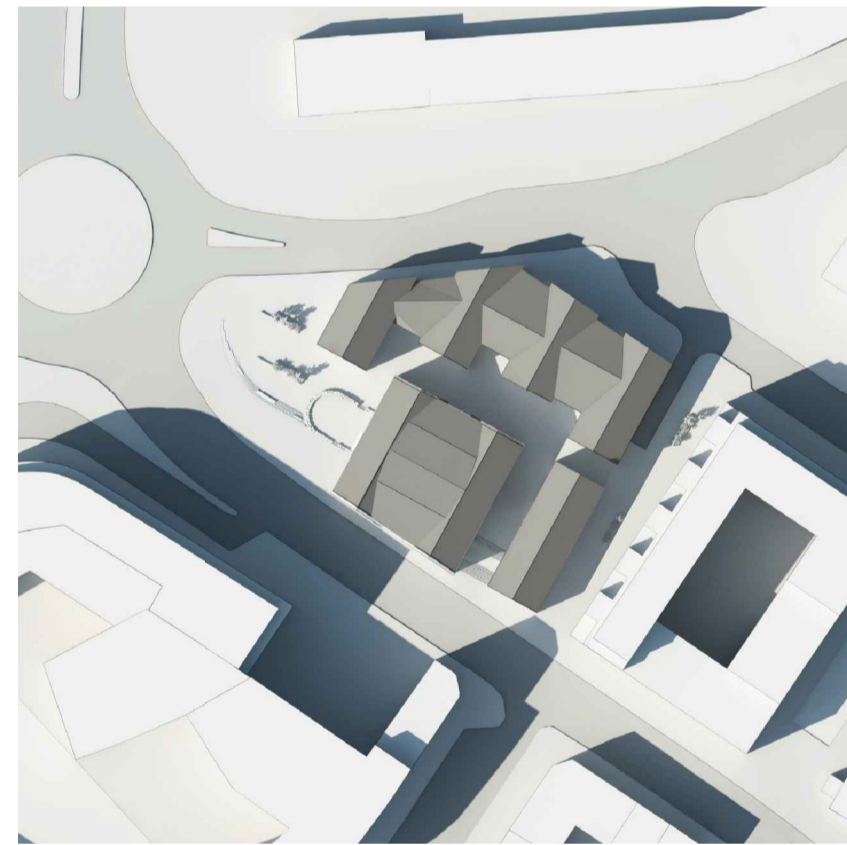
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 14



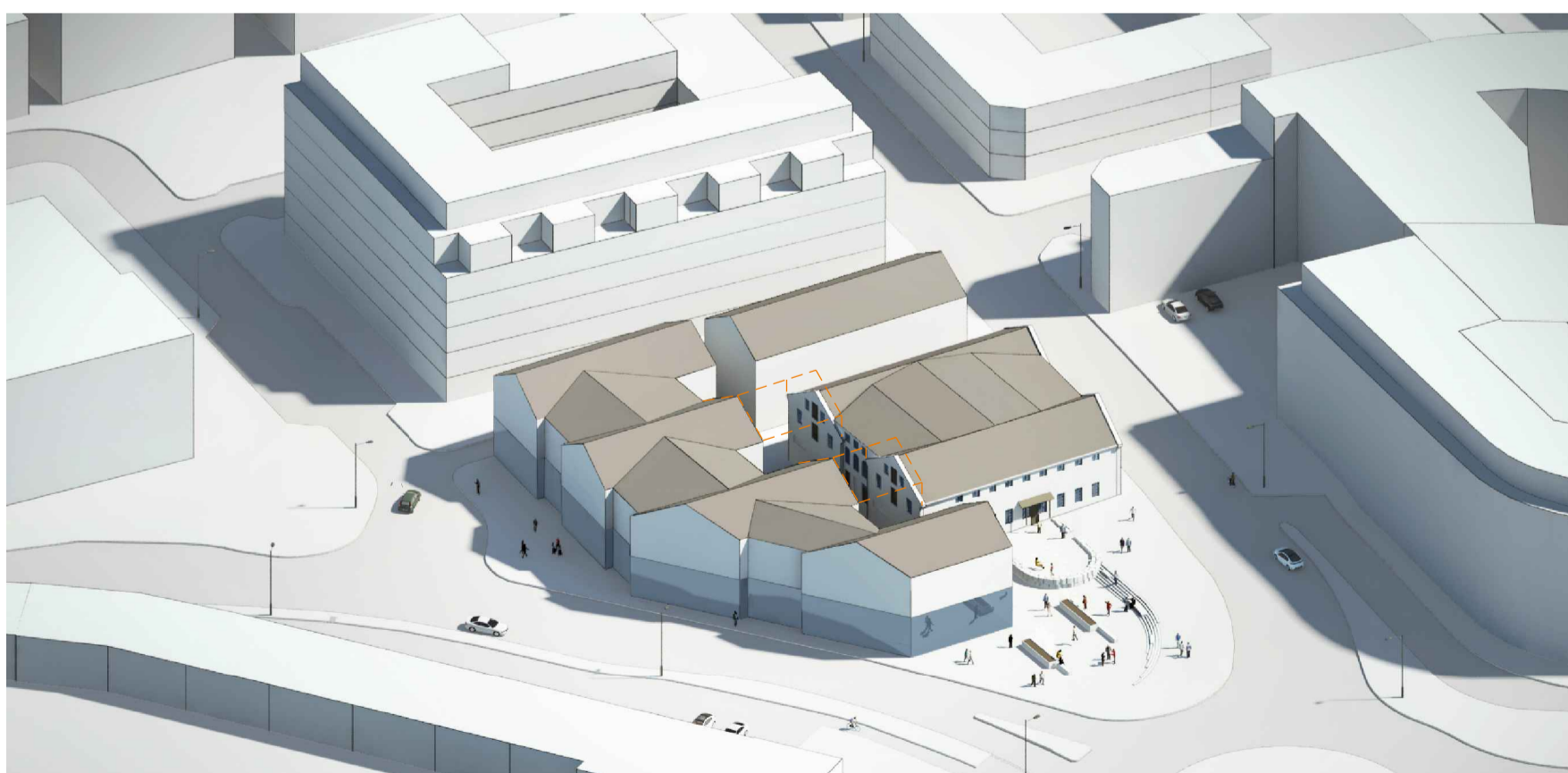
SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 14



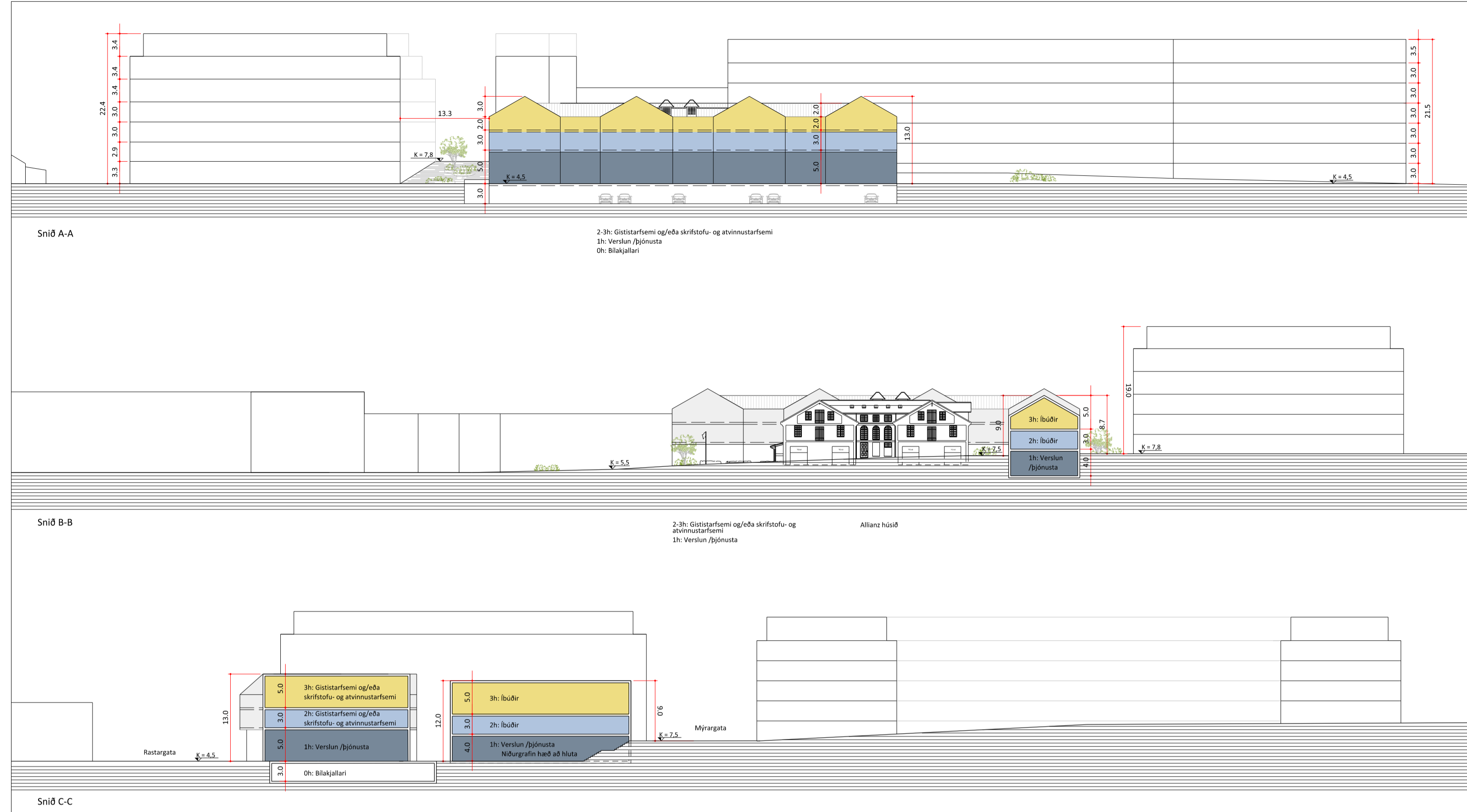
JAFNDÆGUR 20. MARS - KL 17



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 17

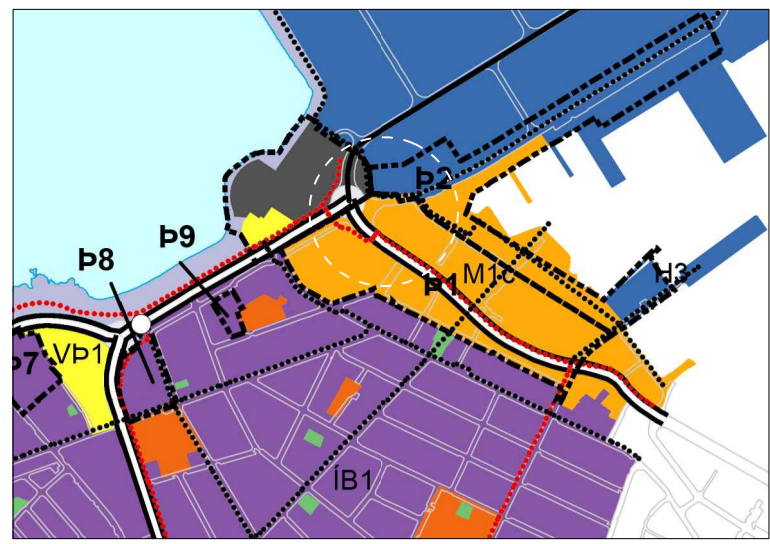


SKÝRINGARMYND 1 FORM OG STÆRÐ NÝBYGGINGA TAKA MIÐ AF ALLIANCE HÚSINU

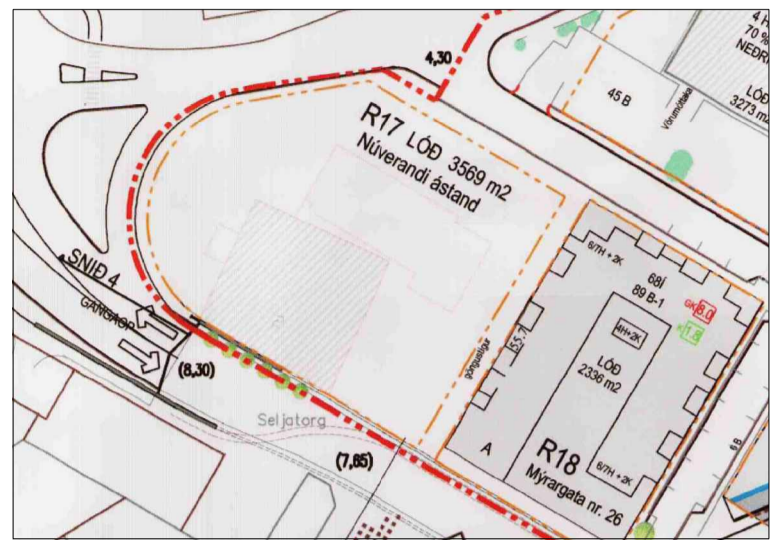


SKILMÁLASNEIDINGAR

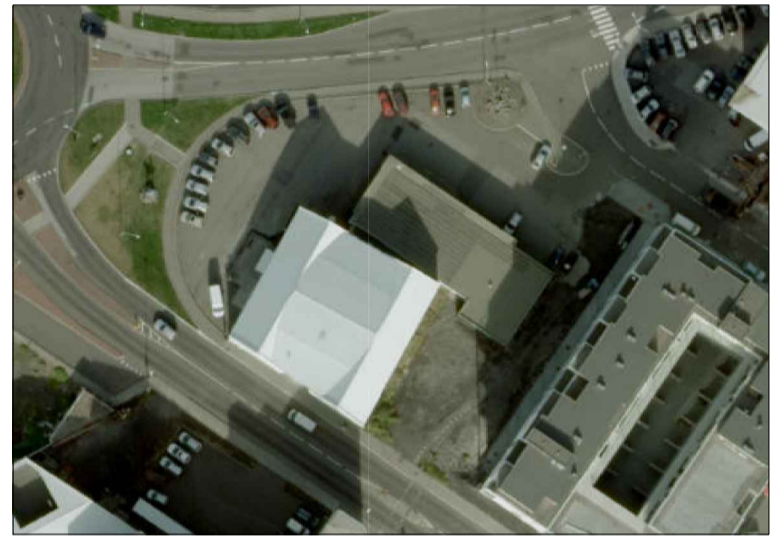
MKV. 1:500m.v blaðstærð A1



ÚR ADALSKIPULAGI



DEILISKIPULAG SAMÞ. 26.06.2007



LOFTMYND

Skýringar:

- 3.hæð
- 2.hæð
- 1.hæð
- 0.hæð (niðurgöfn hæð að hluta)



ÞRÍVIDDARMYND - MANNLÍF Á TORGI

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1, MGR. 43. SKIPULAGSLAGA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

_____ PANN _____ 20 ____ OG Í _____ PANN _____ 20 ____.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20 ____ MED ÁTHUGASEMDARFREST

TIL _____ 20 ____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN _____ 20 ____.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á uppdætti: 29.09.2017

1. Texta í greinargerð breytt varðandi rútastöði við Rastargötu
2. Blætt við texta í greinargerð um aðstöðu fyrir aðlöng.
3. Blætt við texta í greinargerð um brunni Veitna á loftinni og brunmur merktur á uppdætti.
4. Nýbygging við Myrargötu lækkuð um eina hæð + taffa uppfærð 26.02.2018

ENDURSKOÐUN: _____ DAGS: _____



VERKKAUPI: SKRIFSTOFA EIGNA OG ATVINNUÞRÓUNAR REYKJAVÍKURBORGAR

ALLIANCE REITUR VESTURBUGT
GRANDGARÐUR 2
DEILISKIPULAGSBREYTING

EFNI:	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	
MÆLIKVARÐI:	1:500	VERKNR: 1608
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A1	TEKNI. NR: 212
TEIKNAD:	ABA, EP, ABS	YFIRFARID: HKC
DAGSETNING ÚTGÁFU:	29.05.2017	ÚTGÁFA: B

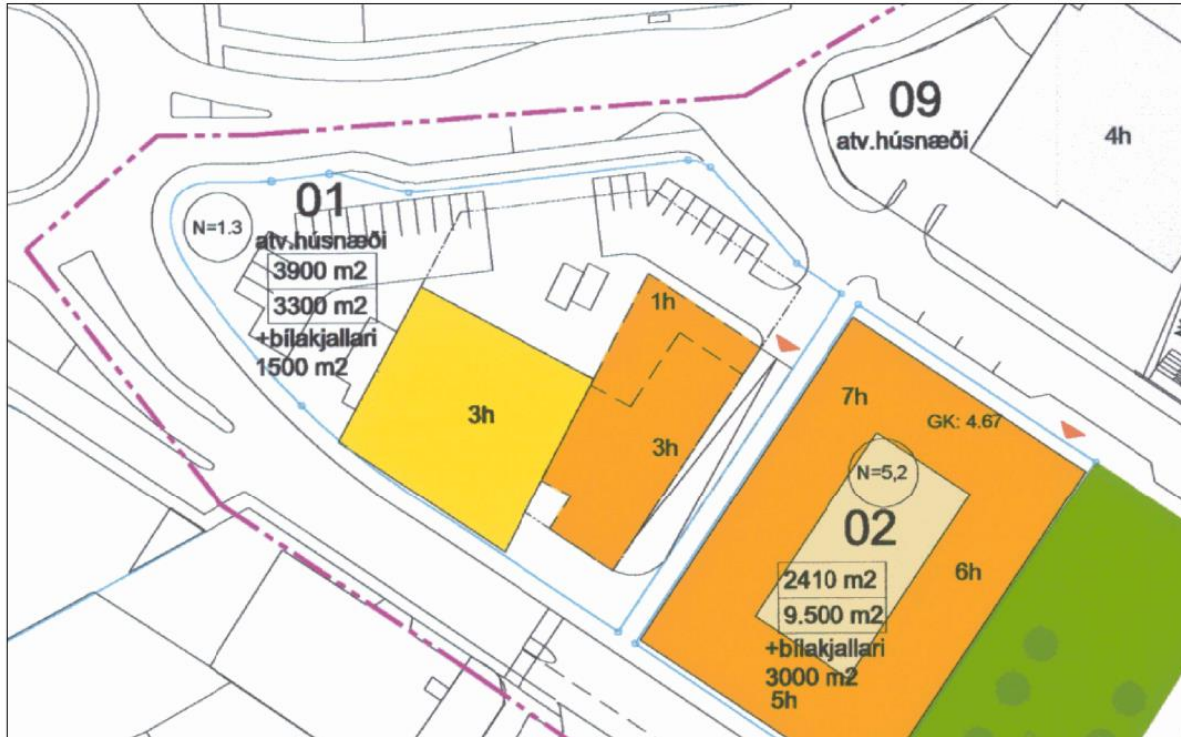
basalt
arkitektar

Laugavegi 51
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050
kt: 300653-3169

Öll mál skal staðfesta á staðnum áður en smíði hefst



Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. desember 2017 var lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 6. desember 2017 þar sem gerðar eru athugasemdir við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, en að mati Skipulagsstofnunar eru gögn misvísandi varðandi hæðafjölda nýbyggingar milli Alliance hússins og Mýrargötu og viðbrögð við athugasemdum eru ófullnægjandi.



GILDANDI DEILISKIPULAG VESTURBUGT FRÁ 2013

MKV. 1:500 m.v blaðstærð A1

Efnislegar athugasemdir Skipulagsstofnunar eru í meginatriðum eftirfarandi

1. Skipulagsstofnun telur að rökstyðja þurfi betur hvernig útfærsla deiliskipulagsins styrkir stöðu Alliance hússins og uppfyllir önnur markmið breytingarinnar, svo sem með því að sýna hvaða valkostir voru bornir saman og skýra af hversu þessi niðurstaða var valin umfram aðra valkosti sem gætu haft minni neikvæð áhrif á umhverfið, þ.m.t. útsýni frá íbúðum á aðliggjandi lóð, en útsýni er sannalega talið bæði til gæða og metið til verðs.
2. Skipulagsstofnun telur svör við athugasemdum varðandi nýbygginguna milli Allince hússins og Mýrargötu 26 sé ekki rétt varðandi hæðafjölda hennar og að misræmi sé í gögnum hvað varðar hæðafjölda. Bent sé á að nýbygging við Mýrargötu sé í raun fjórar hæðir, en svör við athugasemdum segi að um sé að ræða 3 hæðir, séð frá Mýrargötu.
3. Bent á að á uppdrætti segir að nýtingahlutfall megi vera 2,1, en í töflu segir 2,0.

Svör við athugasemdum

1. Bent er á svar númer 1 í umsögn embættisins vegna innsendra athugasemda dags. 29. september 2017. Í svarinu kemur fram að breyting á skipulagi reitarins samræmist bindandi stefnu og markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur fyrir stefnumiðið „Borgin við Sundin“ þar sem gert sé ráð fyrir að á þessu svæði rísi þétt blönduð byggð til að ná fram markmiðum aðalskipulagsins um hagkvæma borgarþoun. Stefnuatriði aðalskipulagsins er fylgt eftir með því

að skilgreina svæðið umhverfis Alliance reitinn sem þróunarsvæði Þ1, þar sem gert er ráð fyrir um 600 íbúðum og fjölbreyttri 1-5 hæða randbyggð.

Einnig er bent á svar númer 4 í umsögn embættisins. Þar eru nefnd allmörg atriða sem embættið telur að muni styrkja uppbyggingu á reitnum þar á meðal: fallið frá hugmyndum eldra deiliskipulags að hafa viðbyggingu áfasta við Alliance húsinu og í staðinn sé hún dregin frá; binda hönnun nýbyggingar við form og þakform Alliance hússins; bæta gönguleiðir um svæði og festa aðengi fyrir alla í kvöðum; fallið frá tvöföldum bílarampi undir nýbygginu sem í staðinn er minnkaður til muna í umfangi; gerð krafa um metnarðarfulla landslagshönnun og torgmyndun; fallið frá bílastæðum ofanjarðar; gerð krafa um þjónustu á jarðhæð opna almenningi; gerð krafa um háa salarhæð jarðhæða nýbygginga sem muni skapa glæsilega umgjörð móts við Alliance húsið.

Einnig er bent á svar númer 2 þar sem kemur fram að útsýni sé ekki lögvarinn réttur íbúa og alltaf megi búast við að útsýni taki breytingum innan þéttbýlis. Þar sem svæðið sem um ræðir er skilgreint sem þróunarsvæði megi geri ráð fyrir að breytingar á skipulagi eigi sér stað til þess að ná fram markmiðum aðalskipulagsins.

Einnig er bent á að í umsögn embættisins kemur fram að með fyrirhugaðri nýbyggingu sé markmiðið að styrkja götumynd Mýrargötu.

Að lokum er bent á að skv. lögum um menningarminjar, kemur ekkert fram um aðkomu Minjastofnunar á hönnun á nýjum húsum og nýbyggingum sem eigi standa við friðuð hús. Fyrirhugaðar nýbyggingar munu ekki snerta við Alliance húsinu.

Ekki verður séð að þörf sé á frekari viðbrögðum en þeim sem hér hafa þegar komið fram.

2. Í tillögu að breyttu deiliskipulagsupprætti er gefin heimild fyrir 3ja hæða nýbyggingu milli Alliance húss og Mýrargötu 26. Á upprætti er hæð hússins skráð sem þrjár hæðir.

Á sneiðingum kemur fram að húsið er þrjár hæðir séð frá Mýrargötu, en séð frá Rastargötu er hæð hússins fjórar hæðir sem kemur til vegna mikils landhalla milli Mýrargötu og Rastargötu.

Í gildandi skipulagi kemur fram heimild fyrir þriggja hæða viðbyggingu. Hún er hvorki mælisett né settir fram skilmálar um hámarks kótahæð þaks. Í tillögu að nýju skipulagi var miðað við að halda svipuðu formi, en aðlaga byggingarreit nýbyggingar að byggðamynstri Mýrargötu, trappa niður hæðarmun milli Mýrargötu 26 og Alliance hússins og styrkja götumynd Mýrargötu.

Í ljósi athugasemda Skipulagsstofnunar er tekið undir að framsetning uppráttar hefði mátt vera skýrari. Til að bregðast við því er lagt til að nýbygging verði lækkuð og heimildir skýrðar, þannig að það sé ljóst að séð frá Mýrargötu sé nýbygging 2 hæðir, en séð frá Rastargötu sé nýbyggingin 3 hæðir. Byggingarmagn og sneiðingar verða uppfærðar sem því nemur.

3. Tölur í greinargerð um nýtingarhlutfall verða lagfærðar til samræmis við töflu.

Niðurstaða

Lagt er til að tillaga að breyttu deiliskipulagi verði samþykkt, með breytingum á hæð og byggingarmagni nýbyggingar milli Mýrargötu 26 og Alliance húss.

F. h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík.