



Reykjavík 12.10.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 11. október 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Gamla höfnin - Allianz reitur

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Vesturbúgar fyrir lóðina nr. 2 við Grandargarð, Allianz reit. Breytingin felur í sér stækkun á lóðarmörkum og byggingarreit á lóðinni, aukningu byggingarmagns og skilgreiningu á gististarfsemi á efri hæðum og verslun og þjónustu á jarðhæðum, samkvæmt uppdr. Basalt arkitekta ehf., dags. 29. maí 2017. Einnig er lagt fram minnisblað Haralds Ólafssonar veðurfræðings, dags. 12. október 2016 og umsögn Faxaflóahafna sf., dags. 20. janúar 2017. Lagður fram tölvupóstur Faxaflóahafna, dags. 13. júlí 2017 og tölvupóstur Kristjáns Gíslasonar, dags. 23. júlí 2017, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti. Tillagan var auglýst frá 20. júní 2017 til og með 10. ágúst 2017. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir. Jón Vilhelmsson, dags. 25. júlí 2017, Pétur B. Lúthersson og Birgitte Lúthersson-Pat, dags. 26. júlí 2017, Anna Sigurðardóttir og Guðmundur Björnsson, dags. 28. júlí 2017, Sigríður Hanna Jóhannesdóttir, dags. 28. júlí 2017, Sigrún Sæmundsen, dags. 31. júlí 2017 ásamt umsögn húsfélagsins að Mýrargötu 26, dags. 28. júlí 2017, Húsfélagið Mýrargötu 26, dags. 31. júlí 2017, Sigurður Haraldsson og Steinunn Sigurðardóttir, dags. 31. júlí 2017, Ásgeir Guðmundsson og Gróa Friðgeirsdóttir, dags. 31. júlí 2017, Árni Möller og Signý Pálsdóttir, dags. 31. júlí 2017, Helga Bragadóttir og Jóhann Sigurjónsson, dags. 1. ágúst 2017, Pétur Þormóðsson, dags. 1. ágúst 2017, Guðmundur Þorsteinsson, dags. 1. ágúst 2017, Faxaflóahafnir, dags. 9. ágúst 2017, 10 íbúar Grandagarði 1-13, dags. 10. ágúst 2017 og Ágústa Hreinsdóttir f.h. Sögusafnsins ehf., dags. 10. ágúst 2017. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 21. ágúst 2017, uppdr. Basalt arkitekta ehf., dags. 29. maí 2017 lagf. 29. september 2017, og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2017.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2017.

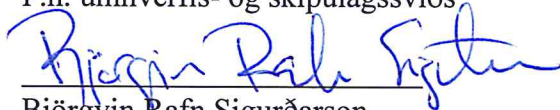
Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Áslaug María Friðriksdóttir og Herdís Anna Þorvaldsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.

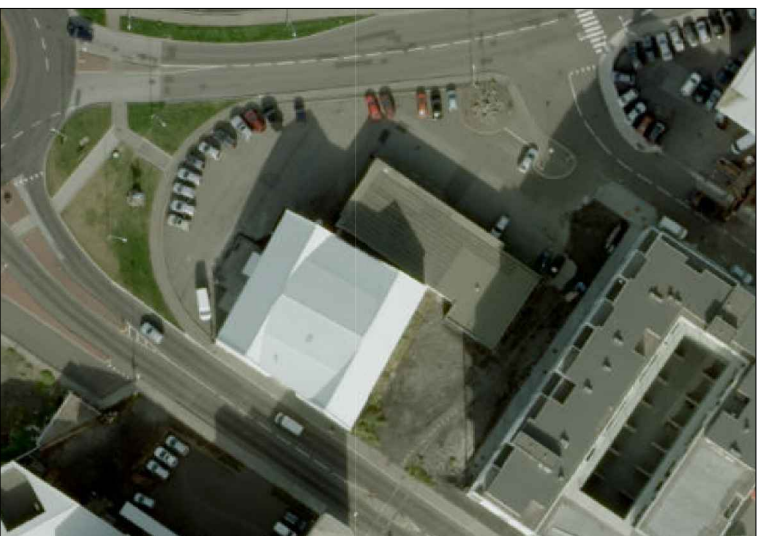
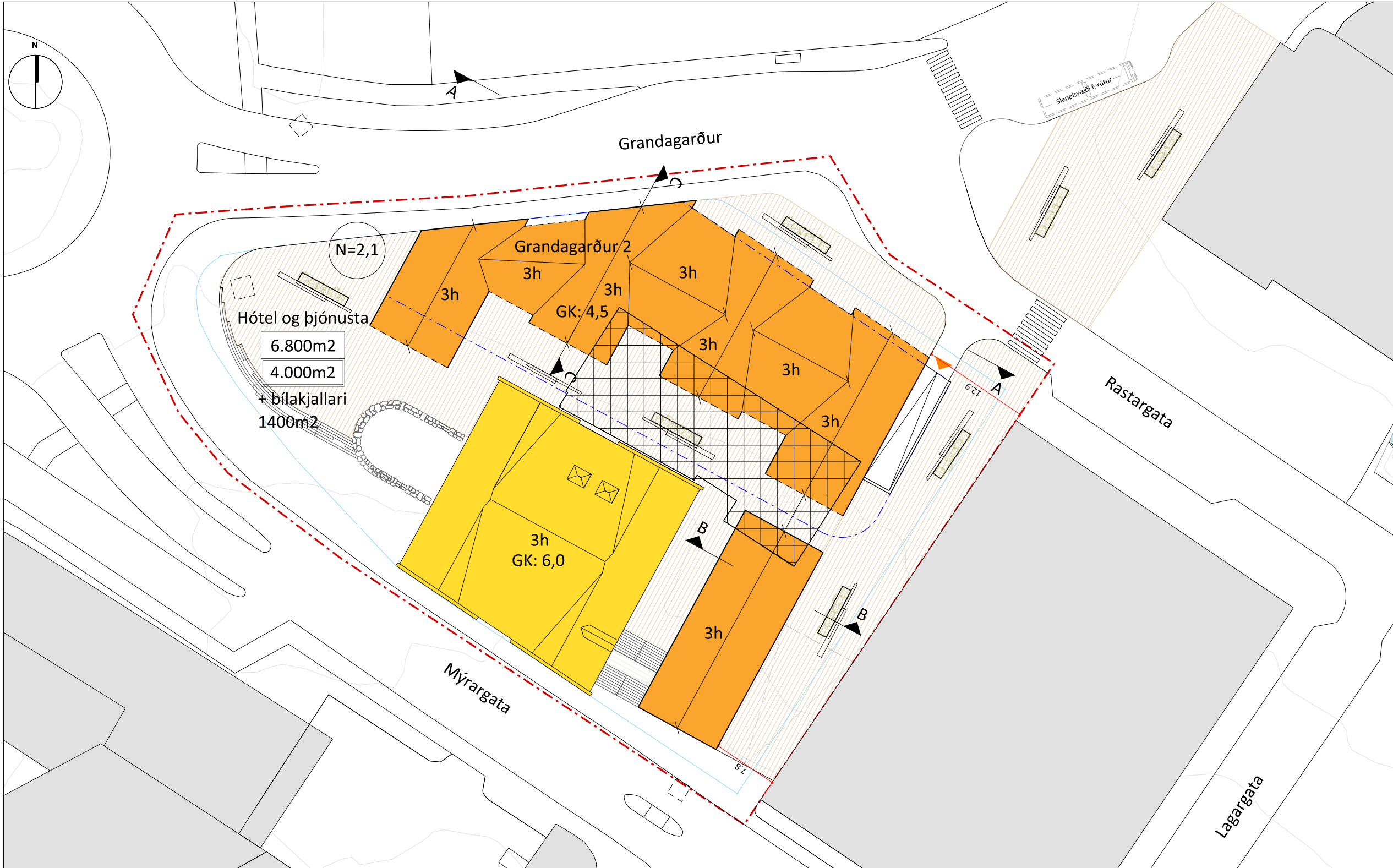


Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. Basalt arkitekta ehf., dags. 29. maí 2017 lagf. 29. september 2017,
minnisblað Haralds Ólafssonar veðurfræðings, dags. 12. október 2016, innsendar
athugasemdir, umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 21. ágúst 2017 og umsögn
skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2017.



MKV. 1:500 m.v blaðstærð A1

- Byggingarnar ofnjarir er aukid miðað við glándard skulapil og byggingarir er breytt. Byggingarnar mynda stærkari gótmýnd miðað við Rastargöt og við Grandargar og nýting löðrannir eyskt.
- Byggingaririr jarðhæfir eyskt og miðað byggingarnar skjólsel útrými og gönguútrý. Byggingarnar eysk 3 hæðir. Ennfremur er sett skjólrí um uppbrót á útteggum og á þakforni og mænisteina er nýstáðinn. Kvóid um innregnar hæðir er felld nýr. Kvóid um viðbótarblástarlá á lóð er felld nýr. Óil blástarlá skulu leyst í þaklakkara.
- Kvóid 6 er um fjölbreytt verslunar- og veitingamír á jarðhæfum, opin almenning, aln. 1.400m2
- Getir e ráð fyrir þaklakkara með a.m.k. 45 blástardrum, miðað við 1/100m2 atvinnuhúsnæði og 1/130m2 fyrir Hótel.
- Nýtingarlíffallfala lóðs eyskt 1,3 með þaklakkara 1,3 með þaklakkara.

- * Byggingarreitir nýbyggja eru táknaðir með línum og brotum línum, bindandi byggingaralína annars vegar og hins vegar öðrúðin byggjaralína.
- * Stigahús og svarir skulu vera innan byggingarreitart, þó mega svafrir ná út fyrir byggingarreit sem nemur 0,5 m til að þá frá markmiðum um uppbotr. Svarir skulu vera 50% gegjastær.
- * Stigahús og svarir skulu vera innan byggingarreitanna frá grunninn og undir/í afstöðum húsa. Hámarks mæling og veggháa hús húsliða kemur frá milli byggjaralínna. Stiga- og lyftuhús mega fara upp fyrir hámarks mæling þó ekki meira en 1m og greinir aftur frá þakantí. Milliflofti eru heimil á jarðhæðum. Þar sem þeim verður komið fyrir ekki skulu draga undir að lágmarki 2 metra aftur frá aðkomuhliðum möts götu/þorfti. Millifloft skulu vera hluti af starfsemi og nýtingu jarðhæða. 30% af jarðhæðum má nota undir milliflofti. Einnig er heimilt að nota 15% af efstu hæðum undir milliflofti. Öll millifloft skulu vera opin, lokun skal annars vera með gegnseju efni s.s. gleri eða handdrífi. Millifloft reiknast rétt í nýtingarlutfalli.*
- * Nýggjastig skulu standa innan byggingarreitart. Greir er grein fyrir þakformi á uppdrætti og megin mænistefna er fastdrætt.
- * Þök skulu vera rísþök, mænistefna er sýnd á uppdrættum og gerir er grein fyrir hvar skulu hallandi þakflakir í útlittdrættum. Greir er krafum um uppbotr útteigjar á 4 einingar, sem taka má af Alliance húsinu, bæði í stærð og form. (sjá skýringarmynd 1)

- Annar skipulagsáætlunin stendur Grandagráður 2. Allance húsið sem var fríðað af mentamálaráðnum 3. Febrúar 2010 með litan til 1.mrg.4 gr. laga um húsfurðir, nr. 104/2001. Húsið er steinteyptu og var byggt á árunum 1924 til 1925 eftir teikningu Guðmundar H. Þorlákssonar húsmástarar og er talíða hafa mikill byggingarstarflegið sem dæmi um gæslæggis hofundarverk hans. Allance húsið í göðum hlutföllum, tvær sambyggt áður með indreginni millibyggingu, er í gullinsíni hvoru við á hvað breidda vörð. Húsið er ekki ofnauð skrauti, enda atvinnuhúsið, en með markvisri og fagurli bygginguðinu sem sníðin er af upphallari notkun þess. Einfalt lítið þess gerir því vel tekið og er á milli þess og húsnæðisins sem samrættur og hefur mikill meiningarsáttugleik gífið sem vitnisburður um þá atvinnuáhræfsemi er rétt sinn einkenni gamla Vesturbæirn. Það er lítið breytt frá upprunalegi gerð og hefur mikil gildi fyrir umhverfi stíla á hafsarsvæðinu.
- Friðun nær til ytra bords aðalhlús Grandagráds 2, Allance húsið.
- Heimild er fyrir utanálíngandi stígaþísi fyrir Allance húsið, en til yvrigginnarfir. Hönnun og frágangur stígaþíðis er það samþykki Minjastofnunar Íslands og Reykjavíkurborgar.
- Hafa skil samráð við Minjastofnunar Íslands um hönnun yvrigginnarfir 1 dóttini og um allar breytingar á Allance húsinu.

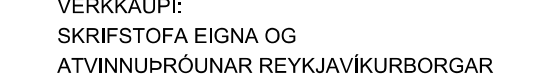
MKV. 1:500 m.v blaðstærð A1

*sjá skilmála

An aerial architectural rendering of the proposed development at 1000 Broadway. The central focus is a new building complex consisting of several interconnected volumes with brown gabled roofs and light blue-grey walls. To the north of this complex is a large, existing white building with a flat roof and a series of small, square, gabled skylights along its side. The surrounding area includes other existing buildings, streets with parked cars, and pedestrian walkways. Small human figures are placed throughout the scene to provide a sense of scale. The rendering is presented in a clean, illustrative style with soft shadows.

• **Menningarminjar.** Skipulagssvæðið nær utan um eitt friðað hús. Engar meiriháttar breytingar eru fyrirhugaðar á þessu húsi. Þessi breyting telst óveruleg.

3. Teikningar sem sýna landslagshönnun skulu fylgja aðaluppdráttum.



EFNI:	DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR		
MÆLIKVARÐI:	1:500	VERKNR:	1608

Laugavegi 51
101 Reykjavík

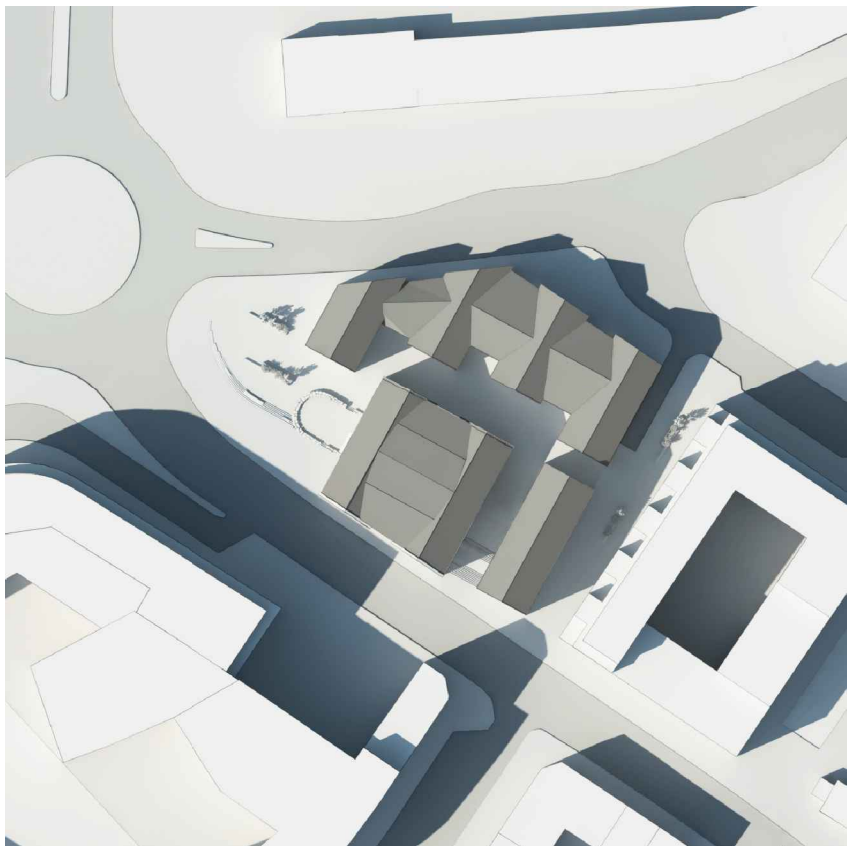




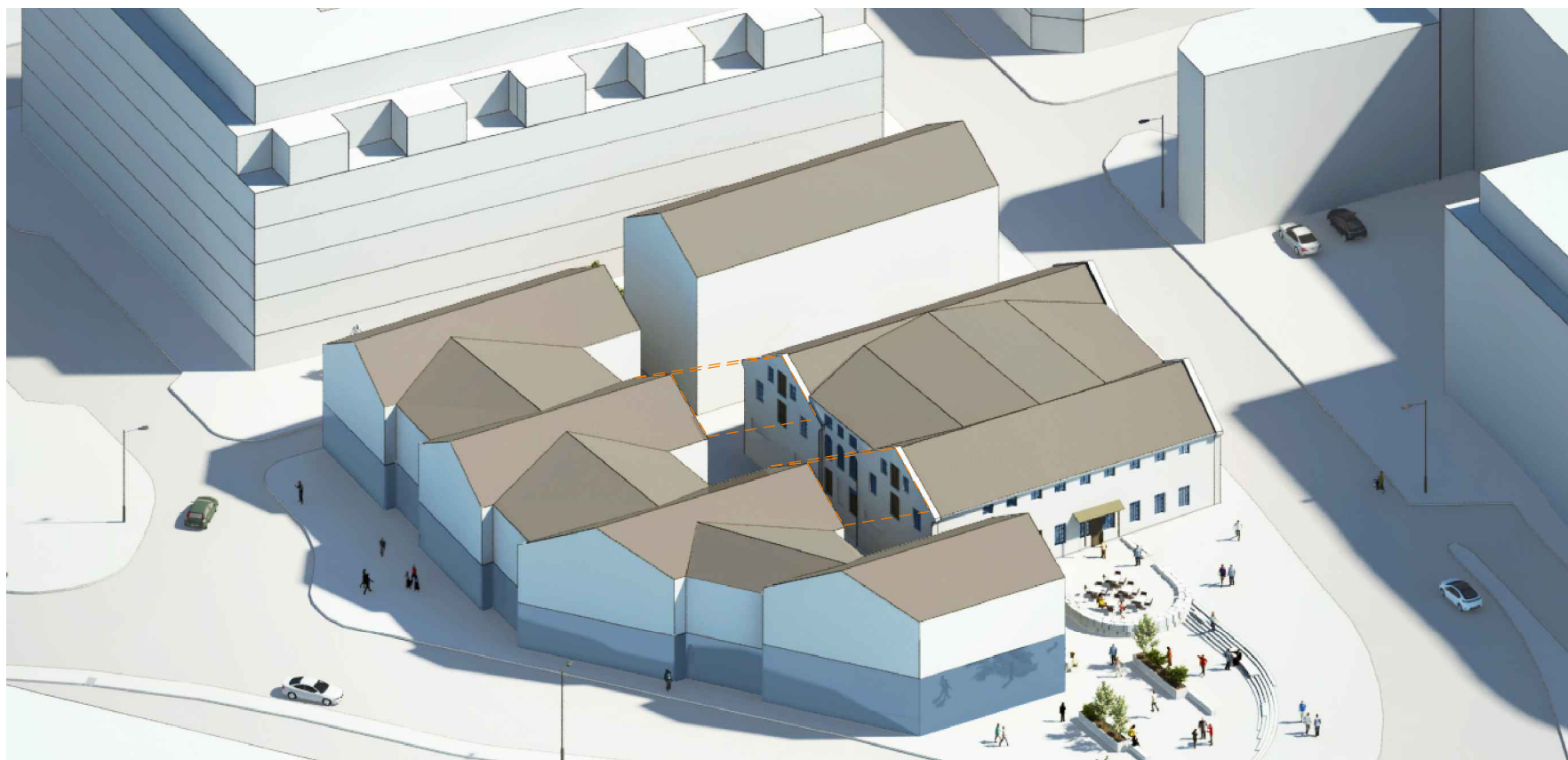
SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 11



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 14



SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ - KL 17



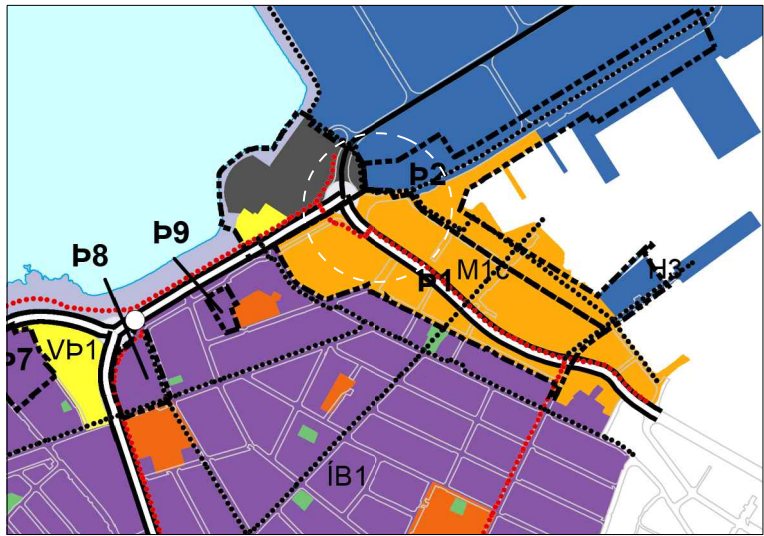
SKÝRINGARMYND 1 FORM OG STÆRD NÝBYGGINGA TAKA MIÐ AF ALLIANCE HÚSINU



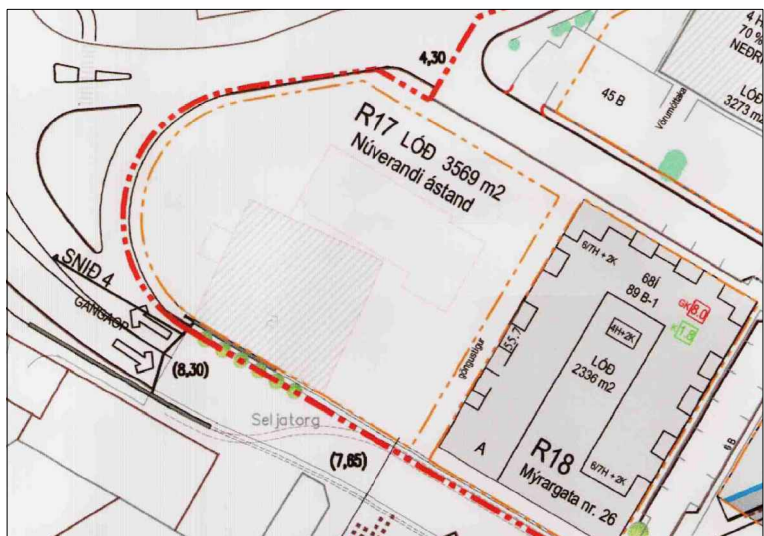
MKV. 1:500m.v blaðstærð A1



ÞRÍVÍDDARMYND - MANNLÍF Á TORGI



ÚR AÐALSKIPULAGI



DEILSKIPULAG SAMÞ. 26.06.2007



LOFTMYND

Skýringar:



DEILSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í
SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. SKIPULAGSLAGA NR 123/2010 VAR
SAMÞYKKT Í

_____ PANN _____ 20 OG I

_____ PANN _____ 20.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20____. MEÐ ATHUGASEMDARFREST

TIL _____ 20____.

_____ 20__.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á uppdrætti:

29.09.2017

1. Texta í greinargerð breytt varðandi rústuæði við Rastargötu.
2. Bætt við texta í greinargerð um aðstöðu fyrir aðföng.
3. Bætt við texta í greinargerð um brunn Veitna á lóðinni og brunnur merktur á uppdrátt.

ENDURSKOÐUN:

DAGS:



VERKKAUPI:
SKRIFSTOFA EIGNA OG
ATVINNUPRÓUNAR REYKJAVÍKURBORGAR

ALLIANCE REITUR VESTURBUGT
GRANDAGARÐUR 2
DEILISKIPULAGSBREYTING

EFNI:	DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR		
MÆLIKVARÐI:	1:500	VERKNR:	1608
FRUMSTÆRD BLAÐS:	A1	TEIKN. NR:	2/2
TEIKNAD:	ÁBA, EP, ABS	YFIRFARIÐ:	HKC
DAGSETNING ÚTGÁFU:	29.05.2017	ÚTGÁFA:	A

basalt
arkitektur

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

Almennt um vinda og veður við vesturenda Mýrargötu

Vindar á svæðinu geta blásið úr flestum áttum, en algengast er að vindur sé milli austurs og suðurs, af norðri eða suðvestri. Vindur úr NV er mjög algengur á góðviðrisdögum að sumarlagi, en annars sjaldgæfur. **Fremur næðingssamt er á svæðinu sem um ræðir í V-lægum áttum og N-átt** en nokkurt skjól er af landi og byggð vindum milli austurs og suðurs. Stormar eru ýmist í SA, V/SV eða N-átt. Úrkoma fellur aðallega í vindi milli austurs og suðsuðausturs að báðum áttum meðtöldum. Úrkoma í vindi milli suðsuðausturs og suðvesturs er þó ekki óalgeng.

Nokkur atriði varðandi tillögur að byggingum á Allianz-reit

Í vestlægu áttunum magnast vindur þar sem blæs samsíða húsunum sem standa við Grandagarð og hringtorgið, ekki síst við hornið þar á milli. Hvorki stærð, gerð né hæð húsanna gefa tilefni til að ætla að um mjög mikla mögnun verði að ræða (ekki er ástæða til að óttast að ástandið verði eins slæmt og t.d. við aðalinngang JL-hússins).

Rýmið á milli húsanna verður að líkindum oft skjólgott, bæði í austlægu áttunum, norðanátt og jafnvel í hafgölunni (NV-áttinni) á sumardögum.

Ekkert í núverandi hönnun kallar á augljósar og áríðandi úrbætur með tilliti til vinda. Vissulega væri hægt að skapa skjól fyrir gangandi með hágróðri, en eftir sem áður verður ekki hjá því komist að á þessum stað er næðingur allmarga daga á ári.

12.10.2016

Haraldur Ólafsson
veðurfræðingur

Helena Stefánsdóttir

Frá: Jon Vilhelmsson <jon.vilhelmsson@gmail.com>
Sent: 25. júlí 2017 22:34
Til: USK Skipulag
Efni: Gamla höfnin - Allianz reitur
Viðhengi: bref til rvk_skipulagsmal.docx

Sælt veri fólkið.

Meðfylgjandi eru athugasemdir og mótmæli varðandi nýtt skipulag á Allianz reitnum.

Með von um góðar undirtektir.

Kv. Jón Vilhelmsson, íbúi á Mýrargötu 26, 101 Reykjavík

Athugasemdir og mótmæli við Skipulagstillögu á „Gamla höfnin – Allianz reitnum“. Það eru aðallega þrjár ástæður fyrir því að ég tel að Reykjavíkurborg ætti að endurskoða þess tillögu:

1. Arkitektúr – Allianz húsið er friðað, sérstakt hús, með tveim bæjarburstum, en til hvers að friða hús ef það á ekki að fá að njóta sín í umhverfi sínu. Með þeirri hönnun sem nú er lagt til er húsið í raun umkringt af byggingum sem eru með eina burst og sum hver hærri en Allianz húsið. Reynt er að líkja eftir gamla húsinu, en bara að hálfu og þannig að Allianz húsið hverfur nánast í skuggann. Þetta er vægast sagt einkennileg nálgun. Til að standa upp úr þarf að hafa eitthvað til að bera en annað í umhverfinu. **Til að Allianz húsið fái að njóta sín væri miklu betra að nýju byggingarnar myndu vera meira í ætt við það nýja í umhverfinu, með flötu þaki, lægri en Allianz húsið svo það fái að njóta sín að fullu.** Til hvers er annars verið að friða húsið.
2. Þarfir íbúa, atvinnulífs og hagkerfis - Mýrar-/Rastargötusvæðið eru eitt best þjónustaða hverfi á landinu í dag.
 - a. Þar eru stórverslanir eins og Bónus, Elko, Byko, Krónan, Rúmfatalagerinn og Nettó, ásamt 10-11, boutique verslunum, kaffi- og veitingahúsum, sem og miðbænum við hliðina.
 - b. Þá er hótél öðru megin við Mýrargötu 26, nýtt hótél kemur hinu megin við götuna, annað nýtt hótél á Víðisreitinn og er nú þegar eitt í JL húsinu. Á sama tíma er ljóst að nýtingarhlutfall hótela á landinu er ekki að hækka og fjármögnunaraðilar eru orðnir minna spenntir fyrir slíkum verkefnum. Fyrir utan að hótél, eða túristakjarnar, eru ekki mjög eftirsótt fyrirbæri að fá við hliðina á sér fyrir íbúa hverfis, vegna þess að þau kalla á allt aðrar þarfir og þjónustu en íbúðahverfi. Umferð er öðruvísi, allt önnur áhersla er á veitingahús og verslanir fyrir ferðamenn en í íbúðabygðum. Þetta á bara ekkert vel saman, allavega ætti að gæta meðalhófs í slíkri þróun. **Afhverju að setja enn eitt hótelið beint ofaní íbúðarblokk.**
 - c. **Þá bráðvantar íbúðahúsnæði í Reykjavík, ekki hótél og mögulega skóla fyrir þetta svæði, að maður tali nú ekki um bílastæði, en öll bílastæði eru nýtt í dag, samt eiga þau flest að hverfa.** Í ljósi fyrrgreindra þátta ætti það ekki að koma borginni á óvart að þessi hönnunartillaga mun verða gagnrýnd á mörgum vígstöðvum og af ýmsum ástæðum og því væri skynsamlegt af borginni að endurskoða hana.
3. Íbúar Mýrargötu 26 – Við keyptum íbúðir hér vegna þess að þetta var eitt mest spennandi íbúðakjarni í Reykjavík. Mikil gróska og líf er í hverfinu, höfnin og tilheyrandi útivistarsvæði, stórverslanir og smáverlanir sem henta okkur íbúum vel og þá er þetta í næsta nágrenni við miðbæinn með allri þeirri þjónustu sem þar er. Íbúðirnar eru nokkuð vel hannaðar og ágætlega búnar. Fyrir þá sem keyptu á efri hæðunum er hins vegar stærsti kosturinn útsýni til sjávar, jökla og/eða hafnar og fjalla, enda hækkaði verð íbúða því hærra sem þær voru. Á sama tíma, fyrir þá sem eru á neðri hæðunum verður byggingin á milli Mýrargötu 26 og Allianz hússins eins og að vakna upp við það að sólin er hætt að skína, allt árið. **Og þetta er að gerast í húsnæði sem var selt sem lúxusíbúðir og ber ein hæstu fasteignagjöld í Evrópu; í einni fámennustu höfuðborg Evrópu; í einu strjálbýlasta landi í Evrópu.** Þessi tillaga er í hróplegu ósamræmi við allt það sem á að vera gott við að búa á þessu skeri á norður Atlantshafi. Með þessu er Reykjavíkurborg ekki bara að ganga gegn hagsmunum íbúa borgarinnar og gæðum þess að búa hér, heldur að traðka á eignarrétti, rýra upplifunargildi og þar með verðgildi eigna okkar, og á sama tíma stuðla að hækkun fasteignagjalda. Fyrir hverja eru borgaryfirvöld eiginlega að vinna?

Tillaga: Vegna hvers og eins þáttar hér að ofan mótmæli ég þessari stórbreyttu skipulagstillögu harðlega. Í staðinn er lagt til að byggingarmagnið verði minnkað aftur og svæðið þannig ekki eins ofbyggt og nú er sett fram. Einblínt verði á íbúðarhúsnæði á Allianz reitnum og að það verði lægra en lagt er til í nýju skipulagi og helst verði ekki byggt á milli Allianz hússins og Mýrargötu 26. Ekki verði fleiri en 3 hefðbundnar hæðir (þ.e. 3 m hver) og að húsin verði meira í stíl við megnið af nýja umhverfinu í kring um Allianz húsið, með flötu þaki sem gefi þessu friðaða burstahúsi tækifæri til að standa upp úr. Jafnvel verði horft til leiksvæðis eða græns svæðis á milli Allianz reitsins og Mýrargötu 26, sem m.v. byggingarmagn á þessu svæði verður alveg nauðsynlegt. Á restinni af svæðinu mætti einnig skoða bílastæða, enda er gríðarleg umferð á svæðið og fer ört vaxandi, ekki síst um helgar, á sama tíma og það stefnir í að gestabílastæðum verði nánast eytt á Mýrar-/Rastargötu reitnum.

Ný skipulagstillaga Reykjavíkurborgar fyrir Allianz reitinn milli Mýrargötu og Rastargötu er áhugaverð aðallega vegna þess að með þessu er borgin endanlega að staðfesta að hún hafi enga sýn á hvernig þróa eigi íbúðahverfi borgarinnar til hagsbóta fyrir íbúa. Þessi mantra um þéttingu byggðar virkar nú bara eins og reykur, til að villa okkur sýn um hina raunverulegu ástæðu, að auka tekjur með því að þrýsta upp lóðaverði og fasteignagjöldum til að fela rekstrarvanda borgarinnar. Íbúarnir sitja uppi með minna pláss, minna útsýni, meiri umferð, hótél sem virðist ofþörf á og hærra fasteignaverð og fasteignagjöld í kaupbæti. Þeir sem finna fyrir hærra þjónustustigi, rétti upp hönd.



Mitt útsýni af 4 hæð, ég mun áskilja mér allann rétt ef þetta hverfur. Ég keypti þetta.

Jón Vilhelmsson, Mýrargata 26, 101 Reykavík.

Frá: Pétur B. Luthersson <pbl@pbl.design.com>
Sent: 26. júlí 2017 10:37
Til: USK Skipulag
Afrit: pbl@pbl.design.com; bl.patt@talnet.is
Efni: Alliance reitur- mótmæli

Til Skipulags Reykjavíkurborgar

Varðar Skipulagstillögur að breytingum á Deiliskipulagi á Alliance reit við Vesturbugt, Grandagarði 2, frá BASALT arkitektum. Dags.29.6.2017.

VIÐ MÓTMÆLUM

Við, eigendur íbúðar nr. 406 í húsinu Mýrargötu nr. 26, 101 R.

Pétur B. Lúthersson (kt. 020936-7119) og Brigitte Lúthersson-Patt (kt. 191140-6999)

langar að koma eftirfarandi á framfæri:

Góðan dag.

Við undirrituð leyfum okkur hér með að mótmæla harðlega þessum fyrirhuguðu tillögum frá Basalt arkitektum með eftirtöldum rökum:

Íbúð okkar keyptum við fyrir tveimur árum og fluttum inn 1. ágúst 2015. Þegar við skoðuðum íbúðina fengum við að vita hjá sölumönnum fasteignasala að ekki væri gert ráð fyrir að nýbyggingar á Ellingsen reitnum næðu svona langt til norðurs og ennfremur að efsta hæð yrði ekki svona há og næði heldur ekki í þeirri hæð að norðurbrún þessarar nýbyggingar. Með öðrum orðum var gert lítið úr skerðingu á útsýni til Snæfellsness. Þessar breytingar eru sem sagt veruleger frá gildandi skipulagi þegar við keyptum eignina.

Við keyptum íbúðina fyrst iog fremst vegna hins fagra útsýniss til Snæfellsness og þá ekki síst jökulsins, enda uppallinn í námunda við hann með náð útsýni til hans.

Við óttumst að samkvæmt þessum nýju tillögum verði okkur byrgð sýn þangað.

Við erum ekki að amast auknum fjölda erlendra ferðamanna, enda hafa þeir verið með gott búsílag við brokkgengt efnahagslíf. Það er okkur hins vegar óskiljanlegt að svo mörgum hótélum skuli safnað á lítið svæði, með öllu sem því fylgir. Erfitt er að komast að og frá húsinu og tilfinnanlegur skortur er á bílastæðum. Kann að vera að skammtíma sjónarmið ráði, vegna þess hve álitlegur kostur er að selja hvern rúmmetra fyrir hótél á uppsprengdu verði. Okkur finnst hins vegar mjög óréttlátt að þessi stefna skuli skerða áðurnefnd gæði á húsnæði okkar. Við keyptum íbúðina háu verði miðað við þær upplýsingar sem þá lágu fyrir. Húsið verður eins og staðsett í dimmum gljúfrum, því byggingarnar sem um lykja eru það háar, ef þessar skipulagstillögur koma til framkvæmda. Við erum nánast að fá hótél upp í kok í eiginlegri merkingu.

Allianz húsið verður inni króað af hótélum nánast á alla vegu.

Vel að merkja er Alliance húsið friðað, það virðist samt eins og það eigi að vera eins lítt sjáanlegt og mögulegt er. Fallegasta hlið hússins sem snýr í norður verður ekki sjáanleg nema hótलगestum. Til hvers að vernda hús ef það fær ekki að njóta sín?

Hönnuður þessa fallega húss, Alliance hússins, var raunar húsasmiður, en ætti samt að njóta sömu virðingar og aðrir hönnuðir fyrst á annað borð var farið í að eyða tíma og fjármunum til þess að vernda það. Annars er lítið mark takandi á húsaverndunarsinum ef þessar skipulagstillögur ná fram að ganga.

Í trausti þess að þessi mótmæli okkar séu tekin til greina.

Í vinsemd með kveðjum,

Pétur B. Lúthersson
Brigitte Lúthersson-Patt



From: Guðmundur Björnsson [mailto:gummibjoss53@gmail.com]

Sent: 28. júlí 2017 14:35

To: USK Skipulag

Subject: Breyting á deiliskipulagi á Allianz reit.

Við undirrituð eigendur íbúðar 213 sem snýr til vesturs á móti Allians húsi mótmælum harðlega fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Allianz reits. Við tökum undir öll þau sjónarmið og rök sem reifuð eru skilmerkilega í athugasemdum stjórnar húsfélags Mýrargötu 26 vegna umrædds reits og förum fram á að staðið verði við gildandi deiliskipulag. Við teljum að verði fyrirhuguð breytingartillaga samþykkt muni íbúð okkar rýrna að verðgildi og bendum á máli okkar til stuðnings sambærileg sjónarmið og lagarök sem byggt er á í nýlegum dómi Hæstaréttar nr. 544/2015, en þar var Mosfellsbær dæmdur til að greiða íbúðareigendum bætur vegna breytinga á deiliskipulagi sem fól í rýrnun á verðgildi íbúða þeirra. Hér er um að ræða stórfellda breytingu á gildandi deiliskipulagi sem aðeins er um 3-4 ára gamalt, þar sem byggingarmagn er m.a. tvöfaldað og fallið frá því að draga inn hæðir ofar 1. hæð. Við fáum ekki varist þeirri hugsun að verið sé að koma aftan að okkur með þessari tillögu og að rök og sjónarmið borgarskipulags sem ganga m.a. út á að verið sé að styðja við Allians húsið með henni séu mjög léttvæg og beinlínis röng, þar sem það mun hverfa inn í þennan fyrirhugaða byggingarmassa og týnast og engan veginn fá notið sín eins og það gerir í dag. Með hliðsjón af framansögðu áskilum við okkur rétt til að leita atbeina dómstóla verði tillagan samþykkt.

Virðingarfyllst,

Anna Sigurðardóttir,

Guðmundur Björnsson.

From: Sigríður Hanna Jóhannesdóttir [mailto:shanna@pasima.net]

Sent: 28. júlí 2017 17:33

To: USK Skipulag

Subject: Mótmæli vegna breytinga á deiluskipulagi á svökölluðum Allianz reit.

Heil og sæl.

Undirrituð, Sigríður Hanna Jóhannesdóttir kt. 281154-7299, eigandi íbúðar 205 á Mýrargötu 26 mótmælir harðlega allri breytingu á deiluskipulagi á svökölluðum Allianz reit. Aukingin á byggingamagni ein og sér er út í hött. Það er sorglegt hvað borgaryfirvöld eru orðin skammsýn og hugsa aðeins um að hafa byggingamagn mikið til að geta selt dýrt; one off, og þeir sem kaupa eru líka bara að hugsa um gróða og engin framtíðarsýn þar heldur. Svæðið kringum höfnina er dýrmætt svæði sem stuðlar að betri heilsu og hamingju borgarbúa, og það verður aldrei metið til fjár. Nýlega var aukið byggingamagnið hinu megin við Mýrargötu 26, þannig að mjög hefur verið þrengt að almenningssvæðum og aðgengi að höfninni /sjó. Þar á ég von á að eftir örfá ár fari íbúar þar framá að fá loka fyrir gangandi umferð því það er alveg ofan í þeim íbúðum, og verður það þá ekki samþykkt af skipulagsyfirvöldum? Ég óttast það. Ég er ekki að hugsa um hvort hin eða þessi íbúð hafi útsýni út á sjó, heldur að aðgengi að höfn og sjó sé óheft fyrir gangandi, og að byggingar séu ekki svo háar að skuggavarp geri tilveruna kalda og gráa. Vindasamt er á þessu svæði og ætti að vera alltaf skilyrði, eins og er hjá Dönum, að stilla upp í vindlíkani áður en samþykkt er. Skuggahverfið er lifandi dæmi um hvað þarf að varast, þar er varla stætt í smá roki. Það getur ekki verið að þær byggingar hafi verið settur upp í vindlíkani áður en þær voru samþykktar. Svo eru þær að auki hræðilega ljótar allar.

Ég hef mótmælt áður og það virðist litlu breyta. Ég tek ofan fyrir þeim sem fara með þennan málaflökk í New York, þannig að Central Park er enn til í dag íbúum til ánægju og heilsubótar. Svo ég nefni það enn og aftur. Þar eru allavegana einhverjir í stjórn sem þora að vera til.

Með von um að skipulagsyfirvöld borgarinnar fari aftur yfir þessar breytingar og bakki, og setji hag fólksins í forgang, og bestu kveðjur,

Sigríður Hanna gsm 690 1935.

Ann María Andreassen

Frá: Sigrún Sæmundsen <spirasaem@gmail.com>
Sent: 31. júlí 2017 10:49
Til: USK Skipulag
Efni: Gamla höfnin - Allianz reitur - athugasemdir
Viðhengi: Umsögn húsfélags vegna Allianz reit.docx

Góðan dag,

Ég er íbúi á Mýrargötu 26, vinsamlegast sjáið athugasemdir við breytingar á tillögu við Allianz reit í viðhengi.

Þá mótmæli ég sérstaklega tillögum um aukna gististarfsemi á reitnum, nú þegar er 147 herbergja hótél (Icelandair Hotel Marina) í 250m fjarlægð og 60 herbergja hótél (Oddson) í 550m fjarlægð. Slíkri starfsemi fylgir mikil truflandi umferð, og ef ég vitna í skjalið:

"Þarfir gesta á hótélum og íbúa í hverfinu eru ólíkar og kalla á ólíkar útfærslur og þjónustu. Benda má á að umferð hótélgesta er á öllum tímum sólahrings og hefur slíkt áhrif á íbúðabyggð í nágrenni og letur frekar en hvetur íbúa borgarinnar til að setjast þar að. Gert hafði verið ráð fyrir að sleppistæði fyrir rútur yrði við Grandagarð en það er nú staðsett á Rastargötu og hefur það án efa áhrif á umferð rútubifreiða í næsta nágrenni við Mýrargötu 26. Aftur er bent á mikilvægi þess að hafa í huga þau miklu áhrif sem svo mikil uppbygging á hótélum mun hafa á mögulega íbúabyggð á svæðinu og flókið samspil íbúa og hótélgesta og ólíkar þarfa þeirra bæði á nóttu sem degi.

Öll sú uppbygging sem nú er ætluð í nágrenninu mun án efa auka umferð akandi og gangandi og engar lausnir eru sjáanlegar af hálfu borgaryfirvalda."

Nú þegar er mikið rask af auknum straumi rúta og bílaleigubíla sem komast hvergi fyrir, þeim lagt er um allar trissur og mikið þrengt að innkeyrslum bílakjallara í húsinu, íbúum til ama.

Frétt sem birtist á heimasíðu TIME magazine í apríl 2017 kemur svo upp í hugann, en í henni er fjallað um fyrirhugaðar áætlanir borgaryfirvalda í Barcelona að sporna við síauknum ferðamannastraumi sem keyrir upp fasteigna- og íbúðaverð og hrekur innfædda úr miðborginni. Hún fylgir hér með.

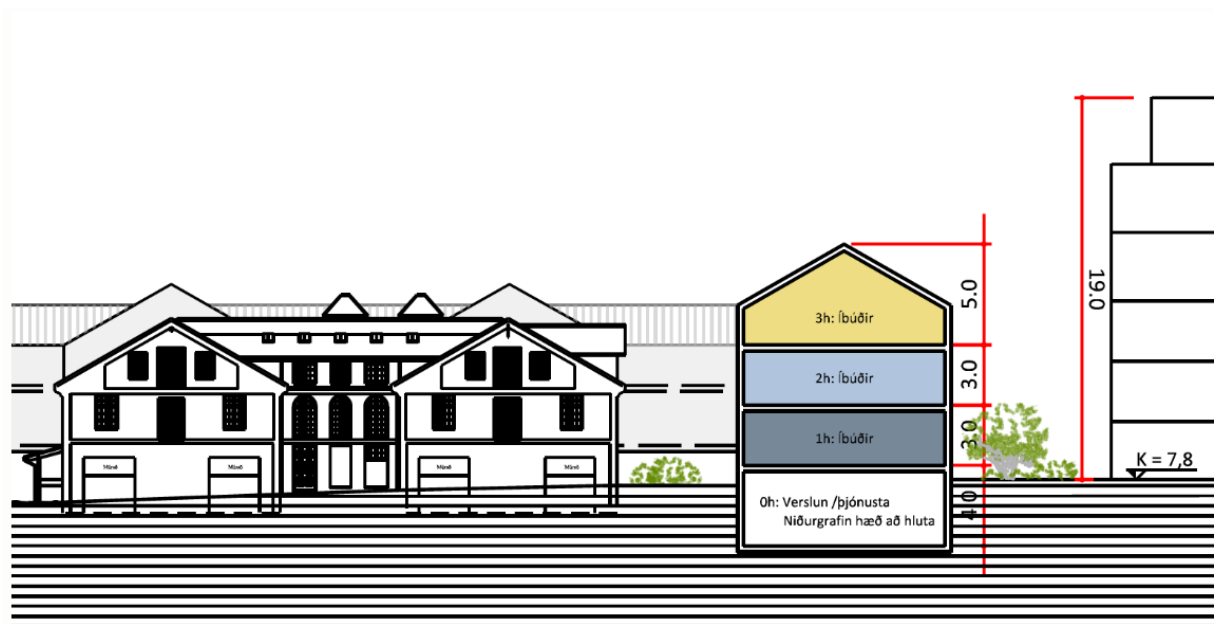
<http://ti.me/2f0L1H6>

Virðingafyllst,

Sigrún Sæmundsen

skipulag@reykjavik.is

Erindi: Athugasemdir húsfélagsins Mýrargötu 26 vegna tillögu að breytingum á deiliskipulagi á lóðinni Grandagarði 2, Allianz reit.



Húsfélagið Mýrargötu 26, 101 Reykjavík, gerir alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi Vesturbugtar fyrir lóðina 2 við Grandagarð, Allianz reit, og mótmælir breytingunum harðlega.

Flestir þeir aðilar sem keypt hafa íbúðir í húsinu hafa gert það vegna þess gróskumikla mannlífs sem einkennir hverfið og nálægðar við höfnina og þess mannlífs sem einkennir hafnasvæði borgarinnar. Kaupverð íbúða var hátt ekki síst vegna staðsetningar hússins og þess útsýnis sem er frá íbúðum.

Nýlega var samþykkt uppbygging á rúmlega 170 íbúðum á Vesturbugt, á lóð austan við Mýrargötu 26, og munu sú framkvæmd væntanlega hefjast nú í vetur. Sú framkvæmd mun taka allt að fimm ár og mun án efa hafa áhrif á lífsgæði þeirra íbúa sem á Mýrargötu 26 búa, meðan á framkvæmdinni stendur.

Nýjar tillögur um breytingar á deiliskipulagi á Allianz reitnum, Grandagarði 2, sem liggur vestan megin við Mýrargötu 26, gera ráð fyrir geysilegri aukningu á byggingarmagni. Þetta skerðir bæði útsýni frá Mýrargötu 26 og eykur skuggavarp og gera má ráð fyrir að birtumagn skerðist verulega. Eigendur þeirra íbúða sem snúa til vesturs að Faxaflóa telja að verðgildi eigna þeirra muni skerðast og vegið sé að eignarrétti þeirra. Einhverjir eigenda munu áskilja sér rétt til að sækja bætur vegna þessa, ef umræddar breytingar á deiliskipulagi verða samþykktar.

Eftirfarandi þáttum er mótmælt.

1. Aukið byggingarmagn á lóðinni og breyting á byggingarreit

Í tillögu um breytingar á deiliskipulagi á Allianz reitnum er gert ráð fyrir að byggingarmagn ofanjarðar aukist úr 3300 m² í 6700 m². Þetta er rúmlega tvöföldun á byggingarmagni! Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðar aukist úr 1,3 með bílakjallara í 2,3 með bílakjallara, sem er 77% aukning á nýtingarhlutfalli.

Hárri byggingu er ætlað að rísa á lóðinni, hér eftir kölluð Bygging B, sjá teikningu ofar, og verður mjög lítið bil milli hennar og Mýrargötu 26.

Meðal þess sem sett er fram af hálfu skipulagsyfirvalda er að núverandi skipulag reitsins sé ekki til þess fallið að styrkja stöðu Allianz hússins, sem gegni sögulegu hlutverki í borgarmynd Reykjavíkur og breytingarnar eigi að skapa sterkan heildarsvip og samspil á milli þess gamla og nýja. Erfitt er að sjá að slíkt byggingarmagn sem nú er gerð tillaga um sé til þess fallið að gera Allianz húsinu hærra undir höfði, heldur þvert á móti þrengir verulega að húsinu. Húsið hverfur inn í eins konar virkisvegg sem nánast umlykir það, og hæðin á Byggingu B er slík að hún gnæfir yfir Allianz húsinu. Þessu má að vissu leyti líkja við þau nýbyggðu glerhýsi sem risið hafa við húsin að Laugarvegi 4 og 6 og nánast kaffæra eldri byggingarnar að margra mati, eins og hefur

orðið fréttæfni nýlega. Meðal annars gagnrýndi Pétur H. Ármannsson sviðsstjóri Umhverfis og skipulags hjá Minjastofnun þetta í fréttum RÚV þann 10. júlí síðastliðinn. Hann taldi raunar líklegt að þetta hefði ekki orðið niðurstaðan á Laugavegi ef í gildi hefðu verið þau minjaverndarlög, sem nú hafa verið sett, þegar breyting var gerð á deiliskipulagi á árinu 2008 varðandi umræddan hluta Laugavegar.

Í húsinu Mýrargötu 26 eru 68 íbúðir og þar búa um eitt hundrað íbúar. Um helmingur af þeim íbúðum sem í húsinu eru snúa til vesturs að Faxaflóa og er útsýni þeirra íbúða yfir lóðina Grandagarð 2. Bygging B, sem er ætluð fyrir íbúðir, er sett fram sem þriggja hæða bygging en hefur þrátt fyrir það áhrif á útsýni íbúða á fimmtu hæð á Mýrargötu 26. Neðsta hæð Byggingar B sett fram sem hálfniðurgrafin verslunarhæð á meðan að íbúðir á sama plani á Mýrargötu 26 eru staðsettar á 2. hæð. Þetta mikla byggingarmagn skapar aukið skuggavarp og útsýniskerðingu fyrir þá eigendur íbúða að Mýrargötu 26 sem snúa að Faxaflóa og verða sjónræn áhrif mjög mikil. Jafnframt er gert ráð fyrir að heimilt verði að setja svalir á húsin án þess að koma þurfi til frekari breytingar á deiliskipulagi. Slíkt mun hafa enn frekari sjónræn áhrif. Með umræddri tillögu virðist sem verið sé að hækka um 4 metra þá byggingu sem er næst Mýrargötu 26, þ.e. með tilkomu Byggingar B. Þá má nefna að Bygging B er 4 hæðir, en ekki 3, eins og má ætla af teikningu í lýsingu af umræddri tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Fyrirhugað byggingarmagn á svæðinu er nú þegar mikið og nauðsynlegt er að skoða öll þau miklu byggingaráform sem eru í undirbúningi á svæðinu, bæði einstaka þætti og í heild. Uppbygging er að hefjast á Vesturbúgarreit, á BYKO reit og í framhaldinu má síðan gera ráð fyrir mikilli uppbyggingu á Héðinsgöturreit, og jafnvel viðbyggingu við hús CCP, sem er næsta hús austan við Mýrargötu 26. Ekki er hægt að skoða Allianz reitinn einan og sér þegar horft er til uppbyggingareita á svæðinu og mikilvægt að skoða samhliða þau miklu uppbyggingaráform sem eru fyrirhuguð á svæðinu öllu. Þá má ekki gleyma þeim þörfum sem hverfið þarf að búa yfir fyrir þá íbúa sem þar velja að lifa og starfa og hvað þarf til þess að skapa hverfisanda sem er mikilvægur á þessu líflega svæði. Gistihús, þjónusta og veitingahús verða þannig að vera í takti við íbúðabyggð en ekki taka yfir í skipulagi svæða.

2. Gististarfsemi við íbúðabyggð

Gististarfsemi er ekki leyfð á Mýrargötu 26 í skipulagi þar sem svæðið tilheyrir landnotkunarsvæðinu M1C (blönduð miðborgarbyggð, íbúðarsvæði). Þar er m.a. lagt upp með að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda.

Allianz reiturinn tilheyrir landnotkunarsvæðinu *M1B* (blönduð miðborgarbyggð, þjónusta og skrifstofur). Þar er einnig lögð áhersla á markmiðið sé að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum.

Í nýrri tillögu að deiliskipulagi kemur fram að gert sé ráð fyrir að nýting á svæðinu verði að mestu leyti hótelfstarfsemi og stingur slíkt í stúf við skilgreininguna á *M1b* varðandi styrkingu íbúðarbyggðar á svæðinu eða þjónustu sem fellur að íbúðarsvæðum. Á sama tíma er áformuð mikil uppbygging hótela á svæðinu, t.d. á *BYKO* reit, tvö hótél á *Héðinsreit*, þ.m.t. breytingar á *Seljavegi 2* auk mögulegra breytinga á húsnæði *CCP* í hótél eftir að höfuðstöðvar *CCP* flytja í *Vatnsmýri*. Uppbygging hótela á svæðinu má ekki taka yfir verndun á íbúðarbyggð og uppbyggingu á hverfisanda en hætta er á slíku með því deiliskipulagi sem nú er ráðgert á Allianz reitnum. Þessu mótmæla íbúar harðlega og leggja áherslu á að skipulagsyfirvöld standi við áður samþykktu stefnu um að á svæðinu sé íbúðarbyggð styrkt.

Þarfir gesta á hótélum og íbúa í hverfinu eru ólíkar og kalla á ólíkar útfærslur og þjónustu. Benda má á að umferð hótelpresta er á öllum tímum sólahrings og hefur slíkt áhrif á íbúðabyggð í nágrenni og letur frekar en hvetur íbúa borgarinnar til að setjast þar að. Gert hafði verið ráð fyrir að sleppistæði fyrir rútur yrði við *Grandagarð* en það er nú staðsett á *Rastargötu* og hefur það án efa áhrif á umferð rútubifreiða í næsta nágrenni við *Mýrargötu 26*. Aftur er bent á mikilvægi þess að hafa í huga þau miklu áhrif sem svo mikil uppbygging á hótélum mun hafa á mögulega íbúabyggð á svæðinu og flókið samspil íbúa og hótelpresta og ólíkar þarfa þeirra bæði á nóttu sem degi.

3. Umferð gangandi og akandi

Öll bílastæði hafa verið sett neðanjarðar í nýju skipulagi Allianz reitsins og ekki lengur mögulegt að leggja ofanjarðar á lóðinni. Eins og áður hefur komið fram er ráð fyrir að sleppistæði fyrir rútur verði fært frá *Grandagarði* og verði staðsett á *Rastargötu*.

Íbúar *Mýrargötu 26*, sem eru rúmlega eitt hundrað, hafa reynt að fá skipulagsyfirvöld í lið með sér til þess að fá að gera sleppistæði við húsið að mestu á lóð hússins vegna flutninga, komu leigubifreiða og sjúkrabíla við *Mýrargötu* en því hefur verið hafnað. Nú þegar er það þannig að slíkar bifreiðar þurfa að leggja upp á gangstéttum ef þær þurfa að koma að húsinu. Þegar húsið var teiknað var gert ráð fyrir að *Mýrargata* yrði lögð í stökk og því myndi aðkoma að húsinu verða með allt öðrum hætti. Ekki hafa neinar breytingar verið gerðar við *Mýrargötu* eftir að skipulagi var breytt og hætt við

að setja götuna í stökk. Umferð olíuflutningabíla er gífurleg frá Örfirisey auk þess sem gangandi umferð er á öllum tímum sólarhrings um nágrennið. Mikilvægi þess að brugðist verði við þessum breytingum á svæðinu án tafar með einhverjum hætti og erfitt að sjá hvernig mikil umferð gangandi og akandi geti með góðu móti rúmast á svæðinu.

Erfitt er að gera sér í hugalund hvernig málum verður háttað í umhverfi Mýrargötu 26 til framtíðar ef slíkt byggingarmagn verður á næstu lóðum sem nú er fyrirhugað. Ljóst er að gert er ráð fyrir að þjónusta verði á jarðhæðum húsanna, þ.m.t. veitingarými, auk þess að á efri hæðum verði gististarfsemi, atvinnustarfsemi og fundarsalir. Þessi þjónusta er opin almenningi og mun það án efa auka til muna umferð bæði gangandi og akandi.

Öll sú uppbygging sem nú er ætluð í nágrenninu mun án efa auka umferð akandi og gangandi og engar lausnir eru sjáanlegar af hálfu borgaryfirvalda.

Húsfélagið Mýrargötu 26 mótmælir fyrirbyggjandi tillögu harðlega og mun leita réttar síns ef ekki verður fallið frá þessari stórkallalegu tillögu án tafar.

Húsfélagið Mýrargötu 26

f.h. stjórnar

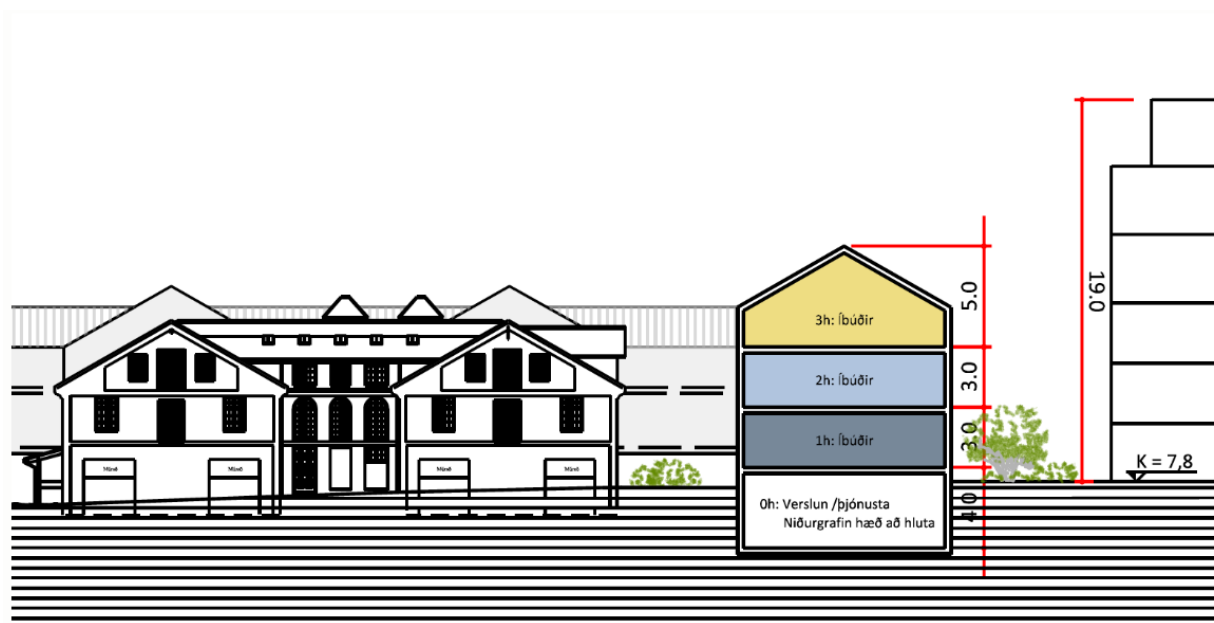
Páll Jensson

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

skipulag@reykjavik.is

Reykjavík 31. júlí 2017

Erindi: Athugasemdir húsfélagsins Mýrargötu 26 vegna tillögu að breytingum á deiliskipulagi á lóðinni Grandagarði 2, Allianz reit.



Húsfélagið Mýrargötu 26, 101 Reykjavík, gerir alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi Vesturbugtar fyrir lóðina 2 við Grandagarð, Allianz reit, og mótmælir breytingunum harðlega.

Flestir þeir aðilar sem keypt hafa íbúðir í húsinu hafa gert það vegna þess gróskumikla mannlífs sem einkennir hverfið og nálægðar við höfnina og þess mannlífs sem einkennir hafnasvæði borgarinnar. Kaupverð íbúða var hátt ekki síst vegna staðsetningar hússins og þess útsýnis sem er frá íbúðum.

Nýlega var samþykkt uppbygging á rúmlega 170 íbúðum á Vesturbugt, á lóð austan við Mýrargötu 26, og munu sú framkvæmd væntanlega hefjast nú í vetur. Sú framkvæmd mun taka allt að fimm ár og mun án efa hafa áhrif á lífsgæði þeirra íbúa sem á Mýrargötu 26 búa, meðan á framkvæmdinni stendur.

Nýjar tillögur um breytingar á deiliskipulagi á Allianz reitnum, Grandagarði 2, sem liggur vestan megin við Mýrargötu 26, gera ráð fyrir geysilegri aukningu á byggingarmagni. Þetta skerðir bæði útsýni frá Mýrargötu 26 og eykur skuggavarp og gera má ráð fyrir að birtumagn skerðist verulega. Eigendur þeirra íbúða sem snúa til vesturs að Faxaflóa telja að verðgildi eigna þeirra muni skerðast og vegið sé að eignarrétti þeirra. Einhverjir eigenda munu áskilja sér rétt til að sækja bætur vegna þessa, ef umræddar breytingar á deiliskipulagi verða samþykktar.

Eftirfarandi þáttum er mótmælt.

1. Aukið byggingarmagn á lóðinni og breyting á byggingarreit

Í tillögu um breytingar á deiliskipulagi á Allianz reitnum er gert ráð fyrir að byggingarmagn ofanjarðar aukist úr 3300 m² í 6700 m². Þetta er rúmlega tvöföldun á byggingarmagni! Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðar aukist úr 1,3 með bílakjallara í 2,3 með bílakjallara, sem er 77% aukning á nýtingarhlutfalli.

Hárri byggingu er ætlað að rísa á lóðinni, hér eftir kölluð Bygging B, sjá teikningu ofar, og verður mjög lítið bil milli hennar og Mýrargötu 26.

Meðal þess sem sett er fram af hálfu skipulagsyfirvalda er að núverandi skipulag reitsins sé ekki til þess fallið að styrkja stöðu Allianz hússins, sem gegni sögulegu hlutverki í borgarmynd Reykjavíkur og breytingarnar eigi að skapa sterkan heildarsvip og samspil á milli þess gamla og nýja. Erfitt er að sjá að slíkt byggingarmagn sem nú er gerð tillaga um sé til þess fallið að gera Allianz húsinu hærra undir höfði, heldur þvert á móti þrengir verulega að húsinu. Húsið hverfur inn í eins konar virkisvegg sem nánast umlykir það, og hæðin á Byggingu B er slík að hún gnæfir yfir Allianz húsinu. Þessu má að vissu leyti líkja við þau nýbyggðu glerhýsi sem risið hafa við húsin að Laugarvegi 4 og 6 og nánast kaffæra eldri byggingarnar að margra mati, eins og hefur

orðið fréttæfni nýlega. Meðal annars gagnrýndi Pétur H. Ármannsson sviðsstjóri Umhverfis og skipulags hjá Minjastofnun þetta í fréttum RÚV þann 10. júlí síðastliðinn. Hann taldi raunar líklegt að þetta hefði ekki orðið niðurstaðan á Laugavegi ef í gildi hefðu verið þau minjaverndarlög, sem nú hafa verið sett, þegar breyting var gerð á deiliskipulagi á árinu 2008 varðandi umræddan hluta Laugavegar.

Hússtjórnin leitaði eftir áliti Péturs á þeirri tillögu sem nú er komin fram fyrir Allianz reitinn, og svaraði hann m.a. með eftirfarandi:

„Þó að tillöguhöfundar leitist við að brjóta form nýbyggingarinnar upp og vísa í þakgerð gamla hússins er ljóst að skipulagstillagan mun hafa veruleg og neikvæð áhrif á stöðu hins friðlýsta húss í umhverfinu.

Vandamálið er, sem svo oft áður, allt of mikið byggingarmagn á allt of lítilli lóð.

Fyrirhuguð nýbygging er of há - og álman sem liggur á milli Alliance og Mýrargötu 26 nær allt of langt fram og er of nærri báðum húsunum.

Hugmyndafræðin um þéttingu byggðar (endurnýtingu lands) byggir á því að ekki sé gengið á gæði umhverfisins heldur séu þau aukin með því sem bætt er við.

Mikið vantar upp á að þess sé gætt í þessu tilviki.“

Í húsinu Mýrargötu 26 eru 68 íbúðir og þar búa um eitt hundrað íbúar. Um helmingur af þeim íbúðum sem í húsinu eru snúa til vesturs að Faxaflóa og er útsýni þeirra íbúða yfir lóðina Grandagarð 2. Bygging B, sem er ætluð fyrir íbúðir, er sett fram sem þriggja hæða bygging en hefur þrátt fyrir það áhrif á útsýni íbúða á fimmtu hæð á Mýrargötu 26. Neðsta hæð Byggingar B sett fram sem hálfniðurgráfin verslunarhæð á meðan að íbúðir á sama plani á Mýrargötu 26 eru staðsettar á 2. hæð. Þetta mikla byggingarmagn skapar aukið skuggavarp og útsýniskerðingu fyrir þá eigendur íbúða að Mýrargötu 26 sem snúa að Faxaflóa og verða sjónræn áhrif mjög mikil. Jafnframt er gert ráð fyrir að heimilt verði að setja svalir á húsin án þess að koma þurfi til frekari breytingar á deiliskipulagi. Slíkt mun hafa enn frekari sjónræn áhrif. Með umræddri tillögu virðist sem verið sé að hækka um 4 metra þá byggingu sem er næst Mýrargötu 26, þ.e. með tilkomu Byggingar B. Þá má nefna að Bygging B er 4 hæðir, en ekki 3, eins og má ætla af teikningu í lýsingu af umræddri tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Fyrirhuguð byggingarmagn á svæðinu er nú þegar mikið og nauðsynlegt er að skoða öll þau miklu byggingaráform sem eru í undirbúningi á svæðinu, bæði einstaka þætti og í heild. Uppbygging er að hefjast á Vesturbugtarreit, á BYKO reit og í framhaldinu má síðan gera ráð fyrir mikilli uppbyggingu á Héðinsgöturreit, og jafnvel viðbyggingu við hús CCP, sem er næsta hús austan við Mýrargötu 26. Ekki er hægt að skoða Allianz reitinn einan og sér þegar horft er til uppbyggingareita á svæðinu og mikilvægt að skoða samhliða þau miklu uppbyggingaráform sem eru fyrirhuguð á svæðinu öllu. Þá má ekki gleyma þeim þörfum sem hverfið þarf að búa yfir fyrir þá íbúa sem þar velja að lifa og starfa og hvað þarf til þess að skapa hverfisanda sem er mikilvægur á

Þessu líflega svæði. Gistihús, þjónusta og veitingahús verða þannig að vera í takti við íbúðabyggð en ekki taka yfir í skipulagi svæða.

2. Gististarfsemi við íbúðabyggð

Gististarfsemi er ekki leyfð á Mýrargötu 26 í skipulagi þar sem svæðið tilheyrir landnotkunarsvæðinu M1C (blönduð miðborgarbyggð, íbúðarsvæði). Þar er m.a. lagt upp með að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda.

Allianz reiturinn tilheyrir landnotkunarsvæðinu *M1B* (blönduð miðborgarbyggð, þjónusta og skrifstofur). Þar er einnig lögð áhersla á markmiðið sé að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum.

Í nýrri tillögu að deiliskipulagi kemur fram að gert sé ráð fyrir að nýting á svæðinu verði að mestu leyti hótelfarfsemi og stingur slíkt í stúf við skilgreininguna á M1b varðandi styrkingu íbúðarbyggðar á svæðinu eða þjónustu sem fellur að íbúðarsvæðum. Á sama tíma er áformuð mikil uppbygging hótela á svæðinu, t.d. á BYKO reit, tvö hótél á Héðinsreit, þ.m.t. breytingar á Seljavegi 2 auk mögulegra breytinga á húsnæði CCP í hótél eftir að höfuðstöðvar CCP flytja í Vatnsmýri. Uppbygging hótela á svæðinu má ekki taka yfir verndun á íbúðarbyggð og uppbyggingu á hverfisanda en hætta er á slíku með því deiliskipulagi sem nú er ráðgert á Allianz reitnum. Þessu mótmæla íbúar harðlega og leggja áherslu á að skipulagsyfirvöld standi við áður samþykktu stefnu um að á svæðinu sé íbúðarbyggð styrkt.

Þarfir gesta á hótélum og íbúa í hverfinu eru ólíkar og kalla á ólíkar útfærslur og þjónustu. Benda má á að umferð hótélgesta er á öllum tímum sólahrings og hefur slíkt áhrif á íbúðabyggð í nágrenni og letur frekar en hvetur íbúa borgarinnar til að setjast þar að. Gert hafði verið ráð fyrir að sleppistæði fyrir rútur yrði við Grandagarð en það er nú staðsett á Rastargötu og hefur það án efa áhrif á umferð rútubifreiða í næsta nágrenni við Mýrargötu 26. Aftur er bent á mikilvægi þess að hafa í huga þau miklu áhrif sem svo mikil uppbygging á hótélum mun hafa á mögulega íbúabyggð á svæðinu og flókið samspil íbúa og hótélgesta og ólíkar þarfa þeirra bæði á nóttu sem degi.

3. Umferð gangandi og akandi

Öll bílastæði hafa verið sett neðanjarðar í nýju skipulagi Allianz reitsins og ekki lengur mögulegt að leggja ofanjarðar á lóðinni. Eins og áður hefur komið fram er ráð fyrir að sleppistæði fyrir rútur verði fært frá Grandagarði og verði staðsett á Rastargötu.

Íbúar Mýrargötu 26, sem eru rúmlega eitt hundrað, hafa reynt að fá skipulagsyfirvöld í lið með sér til þess að fá að gera sleppistæði við húsið að mestu á lóð hússins vegna flutninga, komu leigubifreiða og sjúkrabíla við Mýrargötu en því hefur verið hafnað. Nú þegar er það þannig að slíkar bifreiðar þurfa að leggja upp á gangstéttum ef þær þurfa að koma að húsinu. Þegar húsið var teiknað var gert ráð fyrir að Mýrargata yrði lögð í stökk og því myndi aðkoma að húsinu verða með allt öðrum hætti. Ekki hafa neinar breytingar verið gerðar við Mýrargötu eftir að skipulagi var breytt og hætt við að setja götuna í stökk. Umferð olíuflutningabíla er gífurleg frá Örfirisey auk þess sem gangandi umferð er á öllum tímum sólarhrings um nágrennið. Mikilvægi þess að brugðist verði við þessum breytingum á svæðinu án tafar með einhverjum hætti og erfitt að sjá hvernig mikil umferð gangandi og akandi geti með góðu móti rúmast á svæðinu.

Erfitt er að gera sér í hugalund hvernig málum verður háttað í umhverfi Mýrargötu 26 til framtíðar ef slíkt byggingarmagn verður á næstu lóðum sem nú er fyrirhugað. Ljóst er að gert er ráð fyrir að þjónusta verði á jarðhæðum húsanna, þ.m.t. veitingarými, auk þess að á efri hæðum verði gististarfsemi, atvinnustarfsemi og fundarsalir. Þessi þjónusta er opin almenningi og mun það án efa auka til muna umferð bæði gangandi og akandi.

Öll sú uppbygging sem nú er ætluð í nágrenninu mun án efa auka umferð akandi og gangandi og engar lausnir eru sjáanlegar af hálfu borgaryfirvalda.

Húsfélagið Mýrargötu 26 mótmælir fyrirbyggjandi tillögu harðlega og mun leita réttar síns ef ekki verður fallið frá þessari stórkallalegu tillögu án tafar.

Húsfélagið Mýrargötu 26

f.h. stjórnar

Páll Jensson

Frá: siggiharalds1@gmail.com
Sent: 31. júlí 2017 20:02
Til: USK Skipulag
Afrit: Steinunn Una Sigurðardóttir
Efni: Athugasemdir íbúa að Mýrargötu 26 vegna tillögu að breytingum á deiliskipulagi á lóðinni Grandagarði 2, Allianz reit.

Sæl/Sæll

Undirritaður íbúi að Mýrargötu 26, 101 Reykjavík, gerir alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi Vesturbugtar fyrir lóðina 2 við Grandagarð, Allianz reit, og mótmælir breytingunum harðlega.

Flestir þeir aðilar sem keypt hafa íbúðir í húsinu hafa gert það vegna þess gróskumikla mannlífs sem einkennir hverfið og nálægðar við höfnina og þess mannlífs sem einkennir hafnasvæði borgarinnar. Kaupverð íbúða var hátt ekki síst vegna staðsetningar hússins og þess útsýnis sem er frá íbúðum.

Nýlega var samþykkt uppbygging á rúmlega 170 íbúðum á Vesturbugt, á lóð austan við Mýrargötu 26, og munu sú framkvæmd væntanlega hefjast nú í vetur. Sú framkvæmd mun taka allt að fimm ár og mun án efa hafa áhrif á lífsgæði þeirra íbúa sem á Mýrargötu 26 búa, meðan á framkvæmdinni stendur.

Nýjar tillögur um breytingar á deiliskipulagi á Allianz reitnum, Grandagarði 2, sem liggur vestan megin við Mýrargötu 26, gera ráð fyrir geysilegri aukningu á byggingarmagni. Þetta skerðir bæði útsýni frá Mýrargötu 26 og eykur skuggavarp og gera má ráð fyrir að birtumagn skerðist verulega. Eigendur þeirra íbúða sem snúa til vesturs að Faxaflóa telja að verðgildi eigna þeirra muni skerðast og vegið sé að eignarrétti þeirra. Einhverjir eigenda munu áskilja sér rétt til að sækja bætur vegna þessa, ef umræddar breytingar á deiliskipulagi verða samþykktar. Eftirfarandi þáttum er mótmælt.

1. Aukið byggingarmagn á lóðinni og breyting á byggingarreit

Í tillögu um breytingar á deiliskipulagi á Allianz reitnum er gert ráð fyrir að byggingarmagn ofanjarðar aukist úr 3300 m² í 6700 m². Þetta er rúmlega tvöföldun á byggingarmagni! Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðar aukist úr 1,3 með bílakjallara í 2,3 með bílakjallara, sem er 77% aukning á nýtingarhlutfalli.

Hárrí byggingu er ætlað að rísa á lóðinni, hér eftir kölluð Bygging B, sjá teikningu ofar, og verður mjög lítið bil milli hennar og Mýrargötu 26.

Meðal þess sem sett er fram af hálfu skipulagsyfirvalda er að núverandi skipulag reitsins sé ekki til þess fallið að styrkja stöðu Allianz hússins, sem gegni sögulegu hlutverki í borgarmynd Reykjavíkur og breytingarnar eigi að skapa sterkan heildarsvip og samspil á milli þess gamla og nýja. Erfitt er að sjá að slíkt byggingarmagn sem nú er gerð tillaga um sé til þess fallið að gera Allianz húsinu hærra undir höfði, heldur þvert á móti þrengir verulega að húsinu. Húsið hverfur inn í eins konar virkisvegg sem nánast umlykir það, og hæðin á Byggingu B er slík að hún gnæfir yfir Allianz húsinu. Þessu má að vissu leyti líkja við þau nýbyggðu glerhýsi sem risið hafa við húsin að Laugarvegi 4 og 6 og nánast kaffæra eldri byggingarnar að margra mati, eins og hefur orðið fréttæfni nýlega. Meðal

annars gagnrýndi Pétur H. Ármannsson sviðsstjóri Umhverfis og skipulags hjá Minjastofnun þetta í fréttum RÚV þann 10. júlí síðastliðinn. Hann taldi raunar líklegt að þetta hefði ekki orðið niðurstaðan á Laugavegi ef í gildi hefðu verið þau minjaverndarlög, sem nú hafa verið sett, þegar breyting var gerð á deiliskipulagi á árinu 2008 varðandi umræddan hluta Laugavegar.

Hússtjórnin leitaði eftir álit Péturs á þeirri tillögu sem nú er komin fram fyrir Allianz reitinn, og svaraði hann m.a. með eftirfarandi:

„Þó að tillöguhöfundar leitist við að brjóta form nýbyggingarinnar upp og vísa í þakgerð gamla hússins er ljóst að skipulagstillagan mun hafa veruleg og neikvæð áhrif á stöðu hins friðlýsta húss í umhverfinu.

Vandamálið er, sem svo oft áður, allt of mikið byggingarmagn á allt of lítilli lóð.

Fyrirhuguð nýbygging er of há - og álman sem liggur á milli Alliance og Mýrargötu 26 nær allt of langt fram og er of nærri báðum húsunum.

Hugmyndafræðin um þéttingu byggðar (endurnýtingu lands) byggir á því að ekki sé gengið á gæði umhverfisins heldur séu þau aukin með því sem bætt er við.

Mikið vantar upp á að þess sé gætt í þessu tilviki.“

Í húsinu Mýrargötu 26 eru 68 íbúðir og þar búa um eitt hundrað íbúar. Um helmingur af þeim íbúðum sem í húsinu eru snúa til vesturs að Faxaflóa og er útsýni þeirra íbúða yfir lóðina Grandagarð 2. Bygging B, sem er ætluð fyrir íbúðir, er sett fram sem þriggja hæða bygging en hefur þrátt fyrir það áhrif á útsýni íbúða á fimmtu hæð á Mýrargötu 26. Neðsta hæð Byggingar B sett fram sem hálfniðurgráfin verslunarhæð á meðan að íbúðir á sama plani á Mýrargötu 26 eru staðsettar á 2. hæð. Þetta mikla byggingarmagn skapar aukið skuggavarp og útsýniskerðingu fyrir þá eigendur íbúða að Mýrargötu 26 sem snúa að Faxaflóa og verða sjónræn áhrif mjög mikil. Jafnframt er gert ráð fyrir að heimilt verði að setja svalir á húsin án þess að koma þurfi til frekari breytingar á deiliskipulagi. Slíkt mun hafa enn frekari sjónræn áhrif. Með umræddri tillögu virðist sem verið sé að hækka um 4 metra þá byggingu sem er næst Mýrargötu 26, þ.e. með tilkomu Byggingar B. Þá má nefna að Bygging B er 4 hæðir, en ekki 3, eins og má ætla af teikningu í lýsingu af umræddri tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Fyrirhugað byggingarmagn á svæðinu er nú þegar mikið og nauðsynlegt er að skoða öll þau miklu byggingaráform sem eru í undirbúningi á svæðinu, bæði einstaka þætti og í heild. Uppbygging er að hefjast á Vesturbugtarreit, á BYKO reit og í framhaldinu má síðan gera ráð fyrir mikilli uppbyggingu á Héðinsgöturreit, og jafnvel viðbyggingu við hús CCP, sem er næsta hús austan við Mýrargötu 26. Ekki er hægt að skoða Allianz reitinn einan og sér þegar horft er til uppbyggingareita á svæðinu og mikilvægt að skoða samhliða þau miklu uppbyggingaráform sem eru fyrirhuguð á svæðinu öllu. Þá má ekki gleyma þeim þörfum sem hverfið þarf að búa yfir fyrir þá íbúa sem þar velja að lifa og starfa og hvað þarf til þess að skapa hverfisanda sem er mikilvægur á þessu líflega svæði. Gistihús, þjónusta og veitingahús verða þannig að vera í takti við íbúðabyggð en ekki taka yfir í skipulagi svæða.

2. Gististarfsemi við íbúðabyggð

Gististarfsemi er ekki leyfð á Mýrargötu 26 í skipulagi þar sem svæðið tilheyrir landnotkunarsvæðinu M1C (blönduð miðborgarbyggð, íbúðarsvæði). Þar er m.a. lagt upp með að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda.

Allianz reiturinn tilheyrir landnotkunarsvæðinu M1B (blönduð miðborgarbyggð, þjónusta og skrifstofur). Þar er einnig lögð áhersla á markmiðið sé að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum.

Í nýrri tillögu að deiliskipulagi kemur fram að gert sé ráð fyrir að nýting á svæðinu verði að mestu leyti hótelfarsemi og stingur slíkt í stúf við skilgreininguna á M1b varðandi styrkingu íbúðarbyggðar á svæðinu eða þjónustu sem fellur að íbúðarsvæðum. Á sama tíma er áformuð mikil uppbygging hótela á svæðinu, t.d. á BYKO reit, tvö hótél á Héðinsreit, þ.m.t. breytingar á Seljavegi 2 auk mögulegra breytinga á húsnæði CCP í hótél eftir að höfuðstöðvar CCP flytja í Vatnsmýri. Uppbygging hótela á svæðinu má ekki taka yfir verndun á íbúðarbyggð og uppbyggingu á hverfisanda en hætta er á slíku með því deiliskipulagi sem nú er ráðgert á Allianz reitnum. Þessu mótmæla íbúar harðlega og leggja áherslu á að skipulagsyfirvöld standi við áður samþykktu stefnu um að á svæðinu sé íbúðarbyggð styrkt.

Þarfir gesta á hótélum og íbúa í hverfinu eru ólíkar og kalla á ólíkar útfærslur og þjónustu. Benda má á að umferð hótélgesta er á öllum tímum sólahrings og hefur slíkt áhrif á íbúðabyggð í nágrenni og letur frekar en hvetur íbúa borgarinnar til að setjast þar að. Gert hafði verið ráð fyrir að sleppistæði fyrir rútur yrði við Grandagarð en það er nú staðsett á Rastargötu og hefur það án efa áhrif á umferð rútubifreiða í næsta nágrenni við Mýrargötu 26. Aftur er bent á mikilvægi þess að hafa í huga þau miklu áhrif sem svo mikil uppbygging á hótélum mun hafa á mögulega íbúabyggð á svæðinu og flókið samspil íbúa og hótélgesta og ólíkar þarfa þeirra bæði á nóttu sem degi.

3. Umferð gangandi og akandi

Öll bílastæði hafa verið sett neðanjarðar í nýju skipulagi Allianz reitsins og ekki lengur mögulegt að leggja ofanjarðar á lóðinni. Eins og áður hefur komið fram er ráð fyrir að sleppistæði fyrir rútur verði fært frá Grandagarði og verði staðsett á Rastargötu.

Íbúar Mýrargötu 26, sem eru rúmlega eitt hundrað, hafa reynt að fá skipulagsyfirvöld í lið með sér til þess að fá að gera sleppistæði við húsið að mestu á lóð hússins vegna flutninga, komu leigubifreiða og sjúkrabíla við Mýrargötu en því hefur verið hafnað. Nú þegar er það þannig að slíkar bifreiðar þurfa að leggja upp á gangstéttum ef þær þurfa að koma að húsinu. Þegar húsið var teiknað var gert ráð fyrir að Mýrargata yrði lögð í stökk og því myndi aðkoma að húsinu verða með allt öðrum hætti. Ekki hafa neinar breytingar verið gerðar við Mýrargötu eftir að skipulagi var breytt og hætt við að setja götuna í stökk. Umferð olíuflutningabíla er gífurleg frá Örfirisey auk þess sem gangandi umferð er á öllum tímum sólarhrings um nágrennið. Mikilvægi þess að brugðist verði við þessum breytingum á svæðinu án tafar með einhverjum hætti og erfitt að sjá hvernig mikil umferð gangandi og akandi geti með góðu móti rúmast á svæðinu.

Erfitt er að gera sér í hugalund hvernig málum verður háttað í umhverfi Mýrargötu 26 til framtíðar ef slíkt byggingarmagn verður á næstu lóðum sem nú er fyrirhugað. Ljóst er að gert er ráð fyrir að þjónusta verði á jarðhæðum húsanna, þ.m.t. veitingarými, auk þess að á efri hæðum verði gististarfsemi, atvinnustarfsemi og fundarsalir. Þessi þjónusta er opin almenningi og mun það án efa auka til muna umferð bæði gangandi og akandi.

Öll sú uppbygging sem nú er ætluð í nágrenninu mun án efa auka umferð akandi og gangandi og engar lausnir eru sjáanlegar af hálfu borgaryfirvalda.

Við hjónin Sigurður og Steinunn að Mýrargötu 26, íbúð 308 mótmælum fyrirliggjandi tillögu harðlega og munum leita réttar okkar ef ekki verður fallið frá þessari stórkallalegu tillögu án tafar. Enda mun þetta hafa stórkostleg áhrif á lífsgæði okkar sem íbúa í þessu hverfi eins og fram kemur í ofangreindu.

Kveðja Sigurður Haraldsson og Steinunn Sigurðardóttir

Sent frá [Póstur](#) fyrir Windows 10

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

skipulag@reykjavik.is

Reykjavík 31. júlí 2017

Erindi: Athugasemdir vegna tillögu að breytingum á deiliskipulagi á lóðinni Grandagarði 2, Allianz reit.

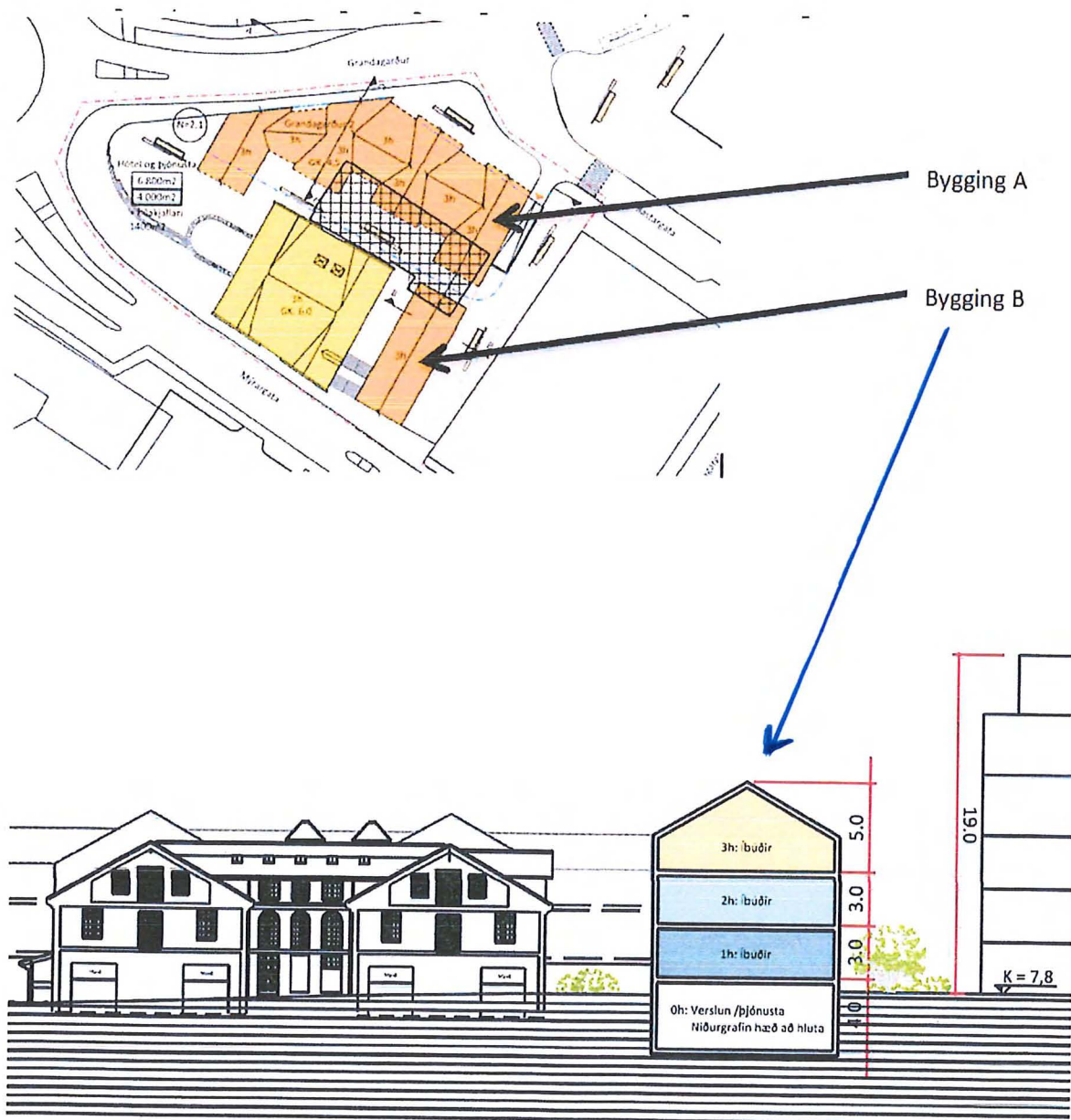
Við undirrituð eigendur að íbúð nr. 408 í húsi við Mýrargötu 26, 101 Reykjavík gerum alvarlegar athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi á lóðinni Grandagarði 2, Allianz reit. Sérstaklega mótmælum við auknu byggingarmagni og hækkun húsa á reitnum. Við teljum að þetta aukna byggingarmagn og sérstaklega hækkun húsa rýri verulega verðmæti okkar íbúðar. Þegar við kaupum íbúðina gerum við ráð fyrir að auglýst og samþykkt deiliskipulag standi.

Að öðru leiti vísum við í bréf frá stjórn húsfélagsins Mýrargötu 26 þar sem gerðar eru ítarlegar athugasemdir við breytingar á deiliskipulagi þessu. Við lýsum yfir fullum stuðningi við athugasemdir stjórnar húsfélagsins.

Ásgeir Guðmundsson
kt. 110154-3139
Gróa Friðgeirsdóttir
kt. 061156-2249

Reykjavík 31. júlí 2017

Erindi: Athugasemdir íbúa íbúðar 309, Mýrargötu 26 vegna tillögu að breytingum á deiliskipulagi á lóðinni Grandagarði 2, Allianz reit.



Unirritaðir íbúar Mýrargötu 26 í íbúð 309 gera alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi Vesturbugar fyrir lóðina 2 við Grandagarð, Allianz reit, og mótmæla þeim harðlega. Þessar breytingar ganga þvert á þær forsendur sem urðu til þess að við völdum að kaupa íbúðina fyrir tveimur árum, þar sem umhverfið, lífsgæðin, birta íbúðarinnar og útsýnið til Snæfellsjökuls vógu þýngst.

Við tökum heils hugar undir athugasemdir húsfélags Mýrargötu 26. sem settar hafa verið fram í öðru erindi til Skipulagsfulltrúa.

Við viljum að auki sérstaklega mótmæla eftirfarandi:

1. **Byggingarmagn á reitnum.**
2. **Nánd íbúðar okkar við byggingu b smbr. yfirlitsmynd.**
3. **Skerðingu á birtumagni.**
4. **Skerðingu á lífsgæðum og verðmætum.**

1. **Byggingarmagn á reitnum.** Í tillögu um breytingar á deiliskipulagi á Allianz reitnum er gert ráð fyrir að byggingarmagn ofanjarðar aukist úr 3300 m² í 6700 m² sem er rúmlega tvöföldun á fyrirhuguðu byggingarmagni. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðar aukist úr 1,3 með bílakjallara í 2,3 með bílakjallara, sem er 77% aukning á nýtingarhlutfalli. Hér er að okkar mati verið að ganga þvert gegn fyrirheitum borgaryfirvalda um fegurra mannlíf og lífsgæði samhliða þéttingu byggðar. Eina hugsunin hér virðist að auka byggingarmagn eins og auðið er þannig að fá megi hæsta mögulegt verð þegar byggingarréttur er seldur. Meðal þess sem sett er fram af hálfu skipulagsyfirvalda í drögum að nýju skipulagi er, að núverandi skipulag reitsins sé ekki til þess fallið að styrkja stöðu Allianz hússins, sem gegni sögulegu hlutverki í borgarmynd Reykjavíkur og að breytingarnar eigi að skapa sterkan heildarsvip og samspil á milli þess gamla og nýja. Að okkar mati er nýtt fyrirkomulag ef eitthvað er mun verri lausn á stöðu Allianz hússins. Þrengt er að húsinu á flestar hliðar og það látið hverfa í skugga nýbygginga. Í greinargerð með tillögu að breyttu skipulagi segir: „Nýbyggingar eru 3 hæðir.“ Og annars staðar: „Heimilaður fjöldi hæða innan byggingarreita kemur fram á grunnmynd / afstöðumynd“ Hér er ósamræmi milli mynda. Á sniðmynd kemur glögglega fram að Bygging B verður 4 hæðir, ekki þrjár.

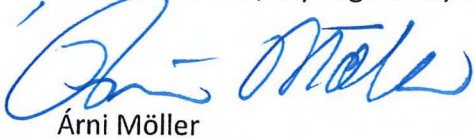
2. **Nánd íbúðar okkar við byggingu b smbr. yfirlitsmynd.** Hárri byggingu er ætlað að rísa á Allianz lóðinni, hér eftir kölluð Bygging B, sjá teikningu ofar, og verður mjög lítið bil milli hennar og Mýrargötu 26. Bygging B verður svo nálægt Allianz húsinu að erfitt verður fyrir aðra en íbúa Byggingar B að virða þá hlið Allianz hússins fyrir sér. U.þ.b. 9 metrum frá stofu- og svefnherbergisgluggum okkar munu koma íbúðir með tilheyrandi gluggum og svölum. Þetta skerðir lífsgæði okkar mjög mikið og friðhelgi einkalífsins með öllu horfin nema dregið sé fyrir glugga.
3. **Skerðing á birtumagni.** Hæðin á Byggingu B er slík að hún gnæfir yfir Allianz húsið. 90 % gluggaflatar íbúðar okkar snýr beint móti Byggingu B. Ljóst er að okkar mati að

kvöldsól og birtumagn almennt mun skerðast verulega ef af Byggingu B verður. Svalir okkar verða í stöðugum skugga. Fyrri útsýni til sjávar og Snæfellsjökuls hverfur. Þarna munar mestu um hækkun byggingar B um 4 metra sem svarar einni hæð. Einnig lengist byggingin frá fyrri skipulagi. Þessu mótmælum við.

4. **Skerðing á lífsgæðum og verðmætum.** Auk nýbyggingarinnar sem umlykja mun Allianz húsið eru tvö hótél í uppbyggingu beint á móti Mýrargötu 26 og fleiri í nágrenninu. Íbúasvæði er þannig að breytast í hótelsvæði. Umferð hótelfesta og bifreiða allan sólarhringinn mun því aukast að mun, rútusleppistæði fyrirhugað á Rastargötu og umferðarþunginn á Mýrargötunni þegar orðinn varhugaverður. Ekki er hægt að nema staðar á bíl fyrir framan húsið í dag án slysaþættu. Bráðnauðsynlegt er að koma upp sleppistæði fyrir framan aðalinngang hússins fyrir leigubíla, sjúkrabifreiðar og flutninga.

Fyrirnefndar breytingar á deiliskipulagi munu að okkar mati án nokkurs vafa lækka mögulegt endursöluverð eignar okkar. Við áskiljum okkur allan rétt til að krefja Reykjavíkurborg um bætur/skaðabætur ef af þessum áformum verður.

Íbúar í íbúð 309, Mýrargötu 26, 101 Reykjavík



Árni Möller



Sigrún Pálsdóttir

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur,
Skipulagsfulltrúi,
Borgartúni 12 – 14,
105 Reykjavík.

Reykjavík 1. ágúst 2017

Erindi: Athugasemdir við auglýsta tillögu að breytingum á deiliskipulagi Vesturbugtar frá árinu 2013, á lóðinni Grandagarði 2, Alliance reit.

Undirritaðir íbúðareigendur Mýrargötu 26, íbúð 509, gera athugasemdir við auglýstar breytingar á deiliskipulagi Vesturbugtar fyrir lóðina 2 við Grandagarð og mótmæla þeim harðlega.

Kaup á íbúðinni voru fest í ágúst 2014, að undangenginni skoðun á nýju aðalskipulagi og gildandi deiliskipulagsáætlun Vesturbugtar frá árinu 2013. Kaupverð íbúða var almennt hátt og hækkaði eftir því sem ofar dró í byggingunni. Vegna einstaks útsýnis frá íbúð 509 og m.t.t. nýrra deiliskipulagsákvæða í næsta nágrenni var ákveðið að verja umtalsverðum fjármunum umfram þá sem greiða þurfti fyrir samskonar íbúðir á hæðum neðar, enda tryggt að ekki yrði byggt vestan íbúða á 5. hæð, sem eru hæðinni hærri en friðað Alliance hús.

Kynntar deiliskipulagsbreytingar á Grandagarði 2, sem er í mikilli nánd við nýtt íbúðarhús á Mýrargötu 26, gera ráð fyrir umtalsverðum breytingum, sem ekki mátti vænta miðað við nýjar skipulagsáætlanir og skipulagsmarkmið Reykjavíkurborgar fyrir svæðið. Byggingarmagn er aukið og fleiri og hærri byggingar valda því m.a. að útsýni til vesturs frá Mýrargötu 26 yfir Faxaflóa skerðist og skuggavarp eykst. Þá er skilgreining á landnotkun aðalskipulags víkkuð hvað snertir gististarfsemi.

Við þessa auglýstu deiliskipulagsbreytingu telja undirritaðir eigendur íbúðar 509 að verðgildi eignarinnar skerðist og að vegið sé að eignarrétti þeirra og munu áskilja sér rétt til að sækja bætur vegna þessa, ef af kynntum deiliskipulagsbreytingum verður.

Eftirfarandi þáttum er mótmælt eða gerðar athugasemdir við þá:

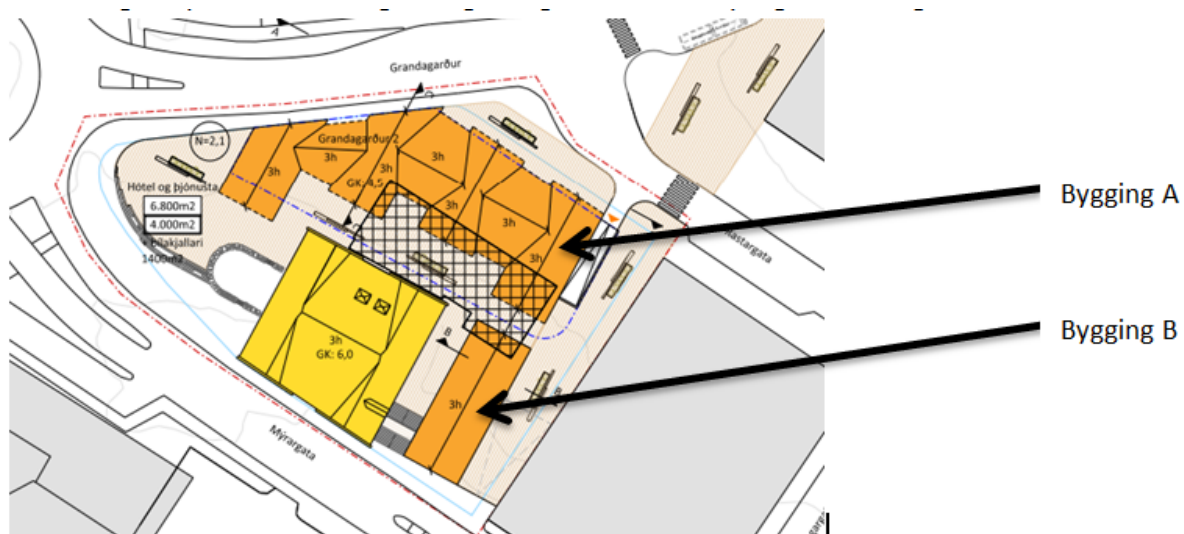
Aukið byggingarmagn á reitnum – hækkun byggingar í suðaustri

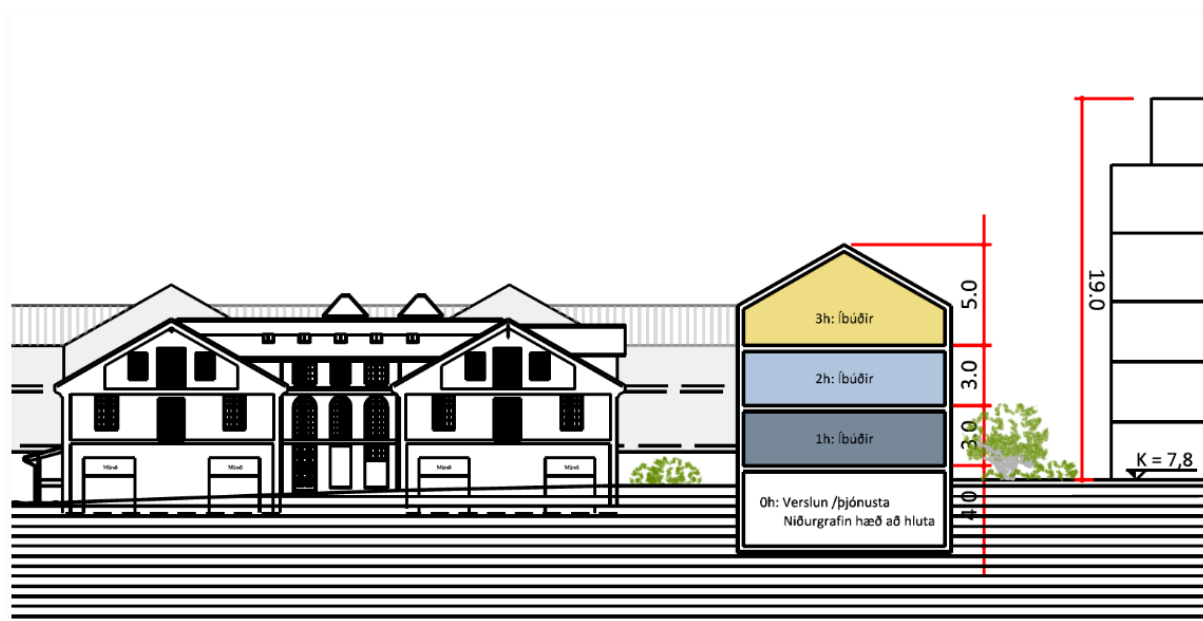
Í auglýstri tillögu að deiliskipulagsbreytingum eykst byggingarmagn ofanjarðar úr 3300 m² í 6700 m², þ.e. rúmlega tvöföldun á byggingarmagni. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóðar með bílakjallara aukist úr 1,3 í 2,3, sem er 77% aukning í nýtingarhlutfalli.

Í húsinu Mýrargötu 26 eru 68 íbúðir og þar búa nú um eitt hundrað íbúar, sem flutt hafa inn s.l. tvö til þrjú ár. Um helmingur íbúða hússins snúa í vestur að Faxaflóa og er útsýni þeirra íbúða yfir lóðina Grandagarð 2. Á grunnmynd á kynntum uppdrætti 1, kemur fram að nýbygging (Bygging B, sjá grunnmynd) í suðaustri á reitnum sé 3 hæðir, en á sneiðmynd, uppdrætti 2, má glögglega sjá að nýbyggingin er hæðinni hærri (u.þ.b. 4 metrar) en Alliance húsið, sem einnig er merkt 3 hæðir. Þannig lokar bygging B fyrir útsýni íbúða á fimmtu hæð á Mýrargötu 26.

Þessari hækkun er mótmælt.

Hluti grunnmyndar.





Hluti sneiðmyndar.

Alliance húsið – umsögn Minjastofnunar Íslands

Fyrir utan hærri og fleiri byggingar á norðanverðum reitnum, er hærri byggingu en á núgildandi deiliskipulagi frá 2013, ætlað að rísa á lóðinni til suðausturs (Bygging B). Nýbyggingin gnæfir yfir Alliance húsið og er ólík í hlutföllum. Eins og kunnugt er, er Alliance húsið friðað og gegnir sögulegu hlutverki í borgarmynd Reykjavíkur, enda keypti Reykjavíkurborg Alliance-húsið árið 2007 með það fyrir augum að vernda ytra byrði þess sem fágætt dæmi um sérhæfða byggingu úr atvinnusögu höfuðborgarinnar frá upphafi 20. aldar.

Í þessu ljósi og m.t.t. laga um menningarminjar er talið mikilvægt að fyrir liggi umsögn Minjastofnunar Íslands við umfjöllun um svo miklar breytingar á umhverfi byggingarinnar, sem raun ber vitni.

Gististarfsemi við íbúðarbyggð

Gististarfsemi er ekki leyfð á Mýrargötu 26 í skipulagi, þar sem svæðið tilheyrir landnotkunarsvæðinu M1C (blönduð miðborgarbyggð, íbúðarsvæði). Þar er m.a. lagt upp með að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda.

Alliance reiturinn tilheyrir landnotkunarsvæðinu M1B (blönduð miðborgarbyggð, þjónusta og skrifstofur). Þar er markmiðið að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum.

Í auglýstri deiliskipulagstillögu kemur fram að gert sé ráð fyrir að nýting á reitnum verði að mestu leyti hótelfarfsemi. Stingur slíkt í stúf við skilgreininguna á M1b varðandi styrkingu íbúðarbyggðar á svæðinu og þjónustu sem fellur að íbúðarsvæðum, einkum þar sem fyrirhuguð er mikil uppbygging gistirýma í nágrenninu. Ljóst er að hótelfarfsemi á svæðinu má ekki taka yfir samþykkt skipulagsmarkmið um verndun og styrkingu íbúðarbyggðar og hverfisanda.

Undirrituð mótmæla auglýstri tillögu að deiliskipulagsbreytingu harðlega og munu leita réttar síns ef ekki verður fallið frá tillögu þessari.

Helga Bragadóttir og Jóhann Sigurjónsson,

eigendur íbúðar 509,

Mýrargötu 26,

101 Reykjavík

Ann María Andreassen

Frá: Pétur Þormóðsson <peturthormods@simnet.is>
Sent: 1. ágúst 2017 11:57
Til: USK Skipulag
Efni: Allianzreitur

Eg motmæli þessu harðlega og vona að þið takið tillit til okkar sem buum her a Myrargötu 26.

Kv. Petur Þormóðsson íbuð 507

Ann María Andreassen

Frá: Helgi Thorsteinsson <thorsteinsson.he@gmail.com>
Sent: 1. ágúst 2017 23:38
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmæli v. Grandagarðs 2 - Allianz reit

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Reykjavík, 1. ágúst 2017

Efni: Breytingar á lóðinni Grandagarði 2 – Allianz reit

Undirritaður sendir með bréfi þessu mótmæli sín vegna fyrirhugaðar breytingar á deiluskipulagi lóðarinnar að Grandagarði 2 – Allianz reit.

Hugmyndir að breytingum á lóðinni að Grandagarði 2 – Allianz reit mun þrengja verulega að húsinu Mýrargötu 26, skerða útsýni og valda skuggavarpum á margar íbúðir í húsinu auk þess sem að fyrirhugað byggingarmagn er aukið um nærri helming þ.e. úr 3.300 fm. í 6.600 fm. sem er meiriháttar breyting á skipulagi byggðar í nærumhverfi hússins. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er aukið úr 1.3 í 2.3 sem er ríflega 77 prósent aukning. Það er því ljóst að um meiriháttar breytingar er að ræða á byggingarmagni á umræddum reit og ljóst að slíkt kallar á verulegan forsendu brest þeirra aðila sem að fjárfestu í dýrum íbúðum að Mýrargötu 26.

Hið nýja skipulag færir hið sögufræga Allianz hús inn í lokað umhverfi þar sem að hið sögufræga hús nýtur sín engan vegin, lokað af á milli húsa. Þess utan kemur há bygging sem að mun skyggja verulega á útsýni íbúða í Mýrargötu 26 út á Faxaflóa og þrengja að útliti og arkitektúr hússins.

Fyrirhugað skipulag er ekki til þess fallið að skapa sátt með íbúum Mýrargötu 26 þar sem að lífsgæði þeirra og verð eigna þeirra kann að falla í verði vegna fyrirhugaða framkvæmda á reitnum. Að auki mun aukin umferð kalla á meiri umferðarstjórnun og mengun.

Fyrirhugaðar breytingar í næsta nágrenni, íbúðabyggð á Vesturbugt og á lóðum í nágrenni Mýrargötu 26 munu einnig auka á umferðarþunga, útblásturs- og hávaðamengun sem að er andsnúin þeim hverfisanda sem var auglýstur í upphafi með byggingu hússins. Fyrirhugaðar hótélbygging á Héðinsreitnum mun enn fremur auka á umferð á öllum tímum sólarhringsins og er það síst til þess fallið að fá fólk til þess að búa miðsvæðis og síst í anda þess sem að Reykjavíkurborg hefur boðað.

Enn fremur er vakin athygli á því að aukin íbúabyggð á svæðinu kallar enn fremur á frekari skoðun á eldsneytisflutningum úr Örfisey og breyttu áhættumati fyrir svæðið í heild.

Virðingarfyllt,

Guðmundur Þorsteinsson kt. 101262-4489

Mýrargötu 26

Reykjavík 9. ágúst 2017

Efni: Athugasemdir vegna deiliskipulagsbreytingar við Alliance reitinn, Grandagarði 2.

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér aukið byggingarmagn og nýja byggingarreiti, byggingarmagnið er aukið um rúmlega helming ofanjarðar en minnkað lítillega neðanjarðar. Áhersla hefur verið lögð á að skipuleggja byggð sem er í takt við það sem fyrir er á lóðinni og taka upp þakform Alliance hússins og gera því hátt undir höfði með opnu torgi. Ekki er gerð athugasemd við megin drætti tillögunnar heldur þætti sem varða umferð og breytingar utan lóðar og skilgreinds breytingarreits.

Athugasemdir eru eftirfarandi:

1. Athugasemd: Grenndaráhrif vegna aukins byggingarmagns.

Með deiliskipulagsbreytingunni er verið að auka byggingarmagn ofanjarðar um meira en helming, úr 3.300 fm í 6.700 fm en um leið eru bílastæði af yfirborði fjarlægð og bílakjallari minnkaður. Breyting á starfssemi á reitnum svarar að stórum hluta þessari breytingu þar sem hótelfarstarfssemi er ekki frek á bíla og bílastæði. Hins vegar er gert ráð fyrir stór verslunarrými á reitnum við Grandagarð og Rastargötu sem getu kallað á aukna umferð um svæðið. Samkvæmt umferðargreiningu sem unnin var af VSÓ (dags. 12. júní 2017), fyrir hönd Reykjavíkurborgar og Faxaflóahafna, á svæðinu, er áætlað er að verslun og þjónusta dragi að sér 0,53 bílferðir fyrir hvern fermetra á sólarhring á meðan önnur starfssemi austan við dragi að sér 0,06 bílferðir fyrir hvern fermetra á sólarhring. Það má draga þá ályktun að þessi starfssemi muni skapa aukna umferð um svæðið og ásókn í þau bílastæði sem eru fyrir á Grandagarði.

Samkvæmt umferðargreiningunni mun aukning umferðar af skipulögðum en óbyggðum reitum, við Vesturbugt og Austurhöfn og í grennd við Alliance reitinn, leiða af sér 13.172 bílferða á sólarhring. Samkvæmt greiningunni má litlu umferðarmagni bæta við þannig að umferð um Mýrargötu og nálæg gatnamót gangi án mjög mikilla tafa. Af hálfu Faxaflóahafna sf. er minnt á þá atvinnustarfsemi sem er í Örfirisey og mikilvægi þess að umferð til og frá svæðinu gangi hindrunarlaust fyrir sig.

2. Athugasemd: Tilfærsla á rútustæði.

Rútustæði sem gert var ráð fyrir á Grandagarði, í gildandi deiliskipulagsáætlun, eru færð inn í Rastargötu en það mun leiða af sér að rútur aki milli nýrrar íbúabyggðar við Rastargötu og þjónustusvæðis hafnar og almenningsrýmis við Vesturbugt og þaðan upp Hlésgötu. Miðað við tillögur hafnar um að takmarka rútuumferð á svæðinu væri rétt að endurskoða þetta atriði. Rútustæðið er raunar utan skilgreindra marka deiliskipulagsbreytingarinnar.

3. Athugasemd: Breytingar á lóðum utan skilgreindrar breytingar. Óskýr mörk deiliskipulagstillögu og skýringarmyndar.

Á uppdrættinum eru sýnd ýmis atriði sem eru utan skilgreinds breytingarsvæðis sem er lýst í texta um afmörkun sem lóðinni sem Alliance húsið stendur á og sýnt með rauðri punktalínu á uppdrætti. Þar er meðal annars sýndur nýr frágangur við Grandagarð 8, Rastargötu og Mýrargötu 26.

4. Athugasemd: Framkvæmdatími og framkvæmdasvæði.

Svæðið sem um ræðir er staðsett við aðal aðkomuleiðina að Vesturhöfninni, við fjölfarna Mýrargötu og í mikilli nálægð við önnur hús. Það er því fyrir hönd Faxaflóahafna lögð sérstök áhersla á að framkvæmdir verði vel skipulagðar og gott samráð haft við höfnina, þannig að ekki verði gengið á aðkomuleiðir gangandi, hjólandi eða akandi, eða nálæg svæði.

Fyrir hönd Faxaflóahafna sf.



Hildur Gunnlaugsdóttir, skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna sf.

Reykjavíkurborg
umhverfis- og skipulagsráð
Ráðhúsinu við Tjörnina
150 Reykjavík.

Reykjavík 4. ágúst 2017

Varðar fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi Vesturbugtar fyrir lóðina nr. 2 við Grandagarð, Allianz reit.

Visað er til auglýsingar um ofangreint, dagsettrar 20. júní sl. sem birtist í Fréttablaðinu og Lögbirtingablaðinu sama dag. Þá birtist auglýsingin einnig á vef Reykjavíkurborgar.

Undirritaðir, eigendur eða fulltrúar eigenda fasteigna við Grandagarð 1-13, vilja sameiginlega koma á framfæri hörðum andmælum við auglýstri tillögu. Hún fer ekki aðeins í bága við hagsmunir svæðisins og rýrir þar með eignir okkar heldur felur hún einnig í sér grófa mismunun gagnvart okkur. Rök fyrir öllu framangreindu eru færð hér að neðan.

Þeir sem að andmælum þessum standa eiga það flestir sammerkt að geta kallast frumbyggjar á Grandanum. Fyrir vikið þekkja þeir vel til þróunarsögu svæðisins. Nú, þegar svæðið tekur miklum breytingum, teljum við nauðsynlegt að hnykkja á nokkrum atriðum sem eru mikilvæg í sögulegu samhengi og varða framtíð húseigna okkar miklu.

Húsin að Grandagarði 1-13 voru beinlínis byggð undir fyrirtæki okkar og sammerkt þeim var að eiga sjávarútvegsfyrirtæki eins og Bæjarútgerð Reykjavíkur (sem síðar varð að Granda) og Hraðfrystistöðina sem aðalviðskiptavinir. Þessir viðskiptavinir voru staðsettir á Grandanum, beint á móti okkur. Á þeim tíma var þetta í útjaðri bæjarins og þeir sem á svæðinu voru stunduðu undantekningalítið starfsemi sem á einhvern hátt tengdist sjávarútvegi. Hús okkar voru byggð á rífi og baklóðin var í raun brimgarðurinn. Byggðin sem nú stendur á Fiskislóðinni reis á landfyllingu 30 árum síðar en okkar eignir.

Umrædd sjávarútvegsfyrirtæki hafa annað hvort hætt starfsemi (Hraðfrystistöðin) eða fært sig um set (BÚR/Grandi). Húsakynnum þeirra hefur verið breytt í íbúðarhús (Mýrargata 26), skrifstofur (CCP), brugghús og safn (Sjóminjasafnið). Húsakynnum Slippsins hefur verið breytt í hótél og í Vesturbugtinni (Daníelsslippur) er fyrirhugað að byggja 170 íbúðir. Vélsmiðjurnar Hamar og Héðinn eru horfnar svo og Stálsmiðjan og Vélasalan, en öll þessi fyrirtæki veittu sjávarútveginum mikla þjónustu. Í Hamarshúsinu eru komnar íbúðir og veitingastaður. Á Héðins-, Stálsmiðju- og Vélasölureitnum er fyrirhuguð 5-7 hæða íbúðabyggð. Með því að viðskiptavinir okkar hafa ýmist lognast út af eða flutt sig um set njótum við ekki þeirra afnota eigna okkar sem var höfuðforsenda þegar þær voru reistar - nálægðar við viðskiptavininn.

Víkur þá að Allianz reitnum, en þar stendur til að reisa 8.100 fm. hús - aðallega undir hótélrekstur.

Við höfum ítrekað óskað þess að fá að laga eignir okkar að þróuninni sem varð til þess að viðskiptavinirnir eru ekki lengur grannar okkar. Faxaflóahafnir hafa tekið treglega í slíkt og bent á að sérstakt skipulag gildi um eignirnar og vernda þurfi það sem kallað er hafnsækin

starfsemi. Starfsemi okkar hefur vissulega verið hafnsækin í gegnum tíðina. Margt hefur þó orðið til þess að eðli svæðisins hefur breyst með tímanum, ekki síst ýmsar ákvarðanir borgarinnar og Faxaflóahafna, sem hafa beint og óbeint ýtt undir brotthvarf sjávarútvegsfyrirtækja. Þessi þróun hefur orðið til þess að þeir sem við áttum viðskipti okkar helst við eru þar ekki lengur og smærri aðilar, eins og trillukarlar, geta vart lengur fengið afdreyp í verbúðunum. Breyting hefur í raun orðið á því hvað er hafnsækið. Segja má að áherslan hafi færst frá sjávarútvegi í ferðamannaútgerð að verulegu leyti. Horfast verður í augu við það og gefa öllum sömu möguleika til þess að laga sig að breyttum veruleika. Á það jafnræði hefur verulega skort.

Við upplifum það mjög sterkt að hagsmunir okkar séu fyrir borð bornir þegar stefnumarkandi ákvarðanir eru teknar um framtíð Grandasvæðisins. Þetta sést glöggt af skoðun aðalskipulagsteikninga liðinna ára, sem bera með sér að staða okkar hefur sífellt veikst. Áður tilheyrðum við sama skipulagi og Allianz reiturinn. Því var breytt án þess að nokkur málefnaleg rök hafi staðið til breytingarinnar. Án breytingarinnar væri staða okkar allt önnur og betri en hún er. Flokkun eigna virðist helst ráðast af eignarhaldi þeirra. Vart þarf að taka fram að eignarhald er ekki lögmætt viðmið.

Við höfum lengi fært í tal möguleikann á að geta boðið upp á einhverskonar gistingu í eignum okkar, en talað fyrir daufum eyrum. Þær beiðnir hafa þó ekki falið í sér annað en að horfast í augu við veruleikann sem nefndur var að framan, að útgerð svæðisins hefur að verulegu leyti færst úr fiski í ferðamenn. Það er grafalvarlegt og felur að okkar viti í sér brot á jafnræði sem borgin og Faxaflóahafnir sem stjórnvald eru bundin af í störfum sínum, að daufheyrast við okkar tillögum en verða við samskonar beiðnum annarra á sama svæði. Enn verra er að tillögurnar sem fallist er á ganga mun lengra en nokkuð sem við höfum lagt til. Ítreka verður að við heyrðum undir sama deiliskipulag og Allianzreiturinn, þótt því hafi verið breytt á tilviljanakenndan máta. Við teljum því einsýnt að yfirvöld séu bundin af sömu reglum við afgreiðslu okkar umleitana og þeirra sem hyggjast byggja á Allianzreitnum.

Til viðbótar við framangreint, sem felur í sér að okkur sé meinað að þróa eignir okkar í takt við breytingar sem hafa orðið á svæðinu, erum við komnir í beina samkeppni við Faxaflóahafnir á leigumarkaði á svæðinu. Það getur ekki talist eðlileg stjórnsýsla að sá sem ræður þróun svæðisins keppi um leið við þá sem þar bjóða húsnaði til útleigu.

Okkur og félögum okkar er gert að greiða 2,35% af lóðarmati í lóðarleigu. Eigendur Allianz húsanna greiða aðeins 1% af lóðarmati í lóðarleigu. Þessi mismunur er réttlætt með vísan til heimatilbúinna og tilviljunarkenndra skilgreininga, enda enginn munur lóðunum. Eignirnar okkar eru flokkaðar með stálgrindarhúsum Fiskislóðar, sem standa á lóðum sem voru ekki einu sinni til þegar okkar hús voru reist. Engin hús risu á Fiskislóð fyrr en um 30 árum eftir að okkar hús höfðu risið. Því er það algerlega örökrétt að flokka eignir okkar með Fiskislóðabyggðinni, enda hvorki söguleg né byggingarleg tengsl á milli. Miklu nærtækara er að slík tengsl séu við eldri byggðina á svæðinu. Þá verða Allianz húsin fjögurra hæða (að meðtöldu millilofti) og nýtingarstuðull því mun hærri en á okkar lóðum, sem gerir mismununina sem í lóðarleigunni felst enn alvarlegri.

Fyrirliggjandi tillaga felur í sér að hið söguríka Allianz hús hverfi á bak við stórar umlykjandi byggingar. Fallegasti hluti Allianz hússins snýr til norðurs. Sá hluti hússins mun aðeins sjást í húsasundi, nái tillagan fram að ganga. Út frá sagn- og fagurfræðilegu sjónarmiði færi miklu betur á því að rífa Ellingsenshúsið gamla og leyfa Allianz húsinu að njóta sín einu og sér.

Framkvæmdir samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu munu líka rýra götummynd Grandagarðsins að okkar álit, sem hefur vitaskuld áhrif á eignir okkar.

Sé horft til Allianzreitsins og næstu lóða, Mýrargötu 26 (6 hæðir) og CCP hússins (4 hæðir), þá bera allar þessar byggingar okkar hús ofurliði, enda eru þau aðeins tvær hæðir. Þótt ekkert annað kæmi til finnst okkur að þetta ætti að nægja sem rök til þess að heimila okkur að bæta þriðju hæðinni við okkar eignir. Það yrði í reynd ekki til annars en samræma svipmót svæðisins, því öllu til heilla.

Húsin á Allianz reitnum eru teiknuð sem þrjár hæðir. Það segir þó aðeins hálfa söguna, enda lofthæð á jarðhæðinni slík að leyfir milliloft. Húsin verða því í reynd fjórar hæðir, sem virðist ekki standa í skipulagsyfirvöldum að samþykki. Okkar beiðnum um að fá að fara í þrjár hæðir er hinsvegar fálega tekið og bílastæðamál sérstaklega tilgreind sem vandamál. Ekki virðast þó gerðar ríkar kröfur í því efni varðandi nýbyggingar á Allianzreitnum. Við sjáum því fram á að þeir sem þangað sækja muni nýta sér bílastæði á okkar lóðum, enda á sama svæði. Og sú staðreynd er kjarni málsins. Við erum á sama svæði og yfirvöldum hlýtur því að vera skylt að meðhöndla okkur eftir sömu reglum.

Fyrirhugaðar byggingar munu hafa ýmis annarskonar áhrif á okkar eignir en einungis samkeppni um bílastæði. Þannig má t.d. víst telja að verulegt skuggavarpið verði, sem rýri eignir okkar. Tölvuteikningar sem fylgja tillögunum og eiga að sýna skuggavarpið eru allsendir ófullnægjandi.

Eins og bréf þetta ber með sér leggjumst við allir sem einn gegn þeim tillögum sem fyrir liggja um uppbyggingu Allianz reitsins, með vísan til þeirra raka sem tilgreind eru að framan. Við krefjumst þess að skipulagsyfirvöld og Faxaflóahafnir bjóði okkur til sameiginlegs fundar til þess að leita sameiginlegra niðurstaðna, í sem bestri sátt.

Við höfum þegar kynnt hugmyndir okkar fyrir Faxaflóahöfnum. Við teljum þær hugmyndir sem við höfum sett fram vera hófstílltar, til þess fallnar að hafa jákvæð áhrif á þróun svæðisins í heild og gæta jafnræðis á milli þeirra sem jafnræðis eiga að njóta.

Við erum tilbúnir til þess að senda fulltrúa úr okkar hópi til þess að hitta skipulagsyfirvöld og fulltrúa Faxaflóahafna til þess að leita niðurstöðu í málinu hvenær sem er.

<i>Guðmundur Sigurðsson</i>	Grandagarði 1A
<i>Anna Elva Magnúsdóttir</i>	Grandagarði 1B
<i>Ólafur P. Þorsteinsson</i>	Grandagarði 3
<i>Stella Magnúsdóttir</i>	Grandagarði 13
<i>Þorgerður Þorlákssdóttir</i>	Grandagarði 1
<i>Ólafur Þorsteinsson</i>	Grandagarði 13
<i>Haraldur Einarsson</i>	Grandagarði 7, 9, 11
<i>Sigrún Einarsson</i>	Grandagarði 13
<i>Vilhjálmur Halldórsson</i>	Grandagarði 1
<i>Guðmundur Sigurðsson</i>	Grandagarði 1A

Ann María Andreassen

Frá: Ágústa Hreinsdóttir <info@sagamuseum.is>
Sent: 10. ágúst 2017 21:39
Til: USK Skipulag
Efni: Breyting á deiliskipulagi Vesturbugtar - Grandagarður 2

Við viljum koma á framfæri áhyggjum okkar af því að ekki sé gert ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum á reitnum miðað við nýtingu hans.

Auk þess finnst okkur ekki vera útfærð aðstaða til að koma aðföngum til þeirrar starfsemi sem nú þegar er og þeirrar sem fyrirhugað er að bæta við á reitnum.

Við setjum spurningamerki við skilgreiningu á Alliance húsi, en þar er talað um það sem móttökusal fyrir gististarfsemi o.fl., en ekkert getið um að móttökusalur fyrir fyrirhugaða gististarfsemi sé heimill annars staðar á reitnum.

f.h Sögusafnsins ehf.
Ágústa Hreinsdóttir
694-3096



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Reykjavík, 21. ágúst 2017
Tilvísun: 0837 / 201705-0044

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Gamla höfnin – Alliance reitur – breyting á deiliskipulagi Álit Minjastofnunar Íslands og húsafriðunarnefndar

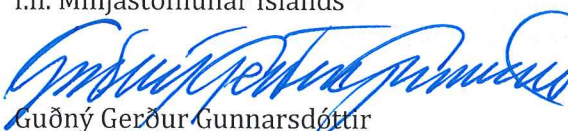
Í bréfi til Minjastofnunar Íslands (stofnunin) dagsettu 22. júní 2017 vekur Jón Kjartan Ágústsson f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur athygli á auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi Vesturbugar fyrir lóðina nr. 2 við Grandagarði, Alliance reit. Frestur til að skila athugasemdum og ábendingum var veittur til 1. ágúst sl. Í tölvupósti til Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur frá 22. júní sl. staðfesti Guðný Gerður Gunnarsdóttir minjavörður Reykjavíkur móttöku bréfsins en óskaði jafnframt eftir fresti til 31. ágúst til að skila inn umsögn. Breytingin snertir friðlýst hús á lóðinni Grandagarði 2 – Alliancehúsið og því ber Minjastofnun að leita álits húsafriðunarnefndar sbr. b.lið 9. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þar sem vegna sumarleyfa reyndist ekki unnt að kalla nefndina saman fyrir 1. ágúst sl. fór stofnunin fram á frest til 31. ágúst til að skila umsögn.

Húsafriðunarnefnd fjallaði um breytingu á deiliskipulagi Vesturbugar á fundi 16. ágúst 2017. Álit nefndarinnar er samhljóða eftirfarandi umsögn Minjastofnunar :

Ekki er gerð athugasemd við niðurrif einlyftrar viðbyggingar við norðurhlíð Alliancehússins. Jákvætt er að fyrirhuguð nýbygging við norðurjaðar reitsins taki mið af formi, þakgerð og að vissu marki stærðarhlutföllum hins friðlýsta húss. Betur færi þó á því að lækka nýja húsið í heild þannig að mænishæðin verði sú sama og á Alliancehúsinu. Því má ná fram með því að minnka yfirdrifna salarhæð götuhæðar. Vinna mætti betur með vesturenda nýbyggingar varðandi samspil við hið friðlýsta hús, sem sést glögglega á skýringarmynd úr vestri á skipulagsupprætti. Hið sama á við um þrílyfta austurálmú í sundinu við Mýrargötu 26, sem virkar allt of há og stór í samanburði við gamla húsið. Draga má úr neikvæðum áhrifum álmunnar með því að lækka hana, stytta og halda opnu svæði við enda sundsins næst Mýrargötu, þannig að austurhlíð Alliancehúss verði áfram sýnileg frá götu.

Þrátt fyrir fagmannlega útfærslu og ýmsa kosti líður skipulagstillagan fyrir of mikla aukningu byggingarmagns í hlutfalli við stærð lóðar. Tillagan í óbreyttri mynd mun þrengja að hinu friðlýsta húsi og draga úr vægi þess í umhverfinu.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands


Guðný Gerður Gunnarsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur


Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi (bjorn.axelsson@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Varðar: Gamla höfnin - Allianz reitur, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Vesturbugar fyrir lóðina nr. 2 við Grandargarð, Allianz reit. Breytingin felur í sér stækkun á lóðarmörkum og byggingarreit á lóðinni, aukningu byggingarmagns og skilgreiningu á gististarfsemi á efri hæðum og verslun og þjónustu á jarðhæðum, samkvæmt uppdr. Basalt arkitekta ehf., dags. 29. maí 2017. Einnig er lagt fram minnisblað Haralds Ólafssonar veðurfræðings, dags. 12. október 2016. og umsögn Faxaflóahafna sf., dags. 20. janúar 2017. Lagður fram tölvupóstur Faxaflóahafna, dags. 13. júlí 2017 og tölvupóstur Kristjáns Gíslasonar, dags. 23. júlí 2017, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti. Tillagan var auglýst frá 20. júní 2017 til og með 1. ágúst 2017.

Eftirtaldir sendu inn athugasemdir. Jón Vilhelmsson, dags. 25. júlí 2017, Pétur B. Lúthersson og Birgitte Lúthersson-Pat, dags. 26. júlí 2017, Anna Sigurðardóttir og Guðmundur Björnsson, dags. 28. júlí 2017, Sigríður Hanna Jóhannesdóttir, dags. 28. júlí 2017, Sigrún Sæmundsen, dags. 31. júlí 2017 ásamt umsögn húsfélagsins að Mýrargötu 26, dags. 28. júlí 2017, Húsfélagið Mýrargötu 26, dags. 31. júlí 2017, Sigurður Haraldsson og Steinunn Sigurðardóttir, dags. 31. júlí 2017, Ásgeir Guðmundsson og Gróa Friðgeirsdóttir, dags. 31. júlí 2017, Árni Möller og Signý Pálsdóttir, dags. 31. júlí 2017, Helga Bragadóttir og Jóhann Sigurjónsson, dags. 1. ágúst 2017, Pétur Þormóðsson, dags. 1. ágúst 2017, Guðmundur Þorsteinsson, dags. 1. ágúst 2017, Faxaflóahafnir, dags. 9. ágúst 2017, 10 íbúar Grandagarði 1-13, dags. 10. ágúst 2017, Faxaflóahafnir sf. dags. 9. ágúst 2017 og Ágústa Hreinsdóttir f.h. Sögusafnsins ehf., dags. 10. ágúst 2017. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 21. ágúst 2017.



Mynd 1. Loftmynd af skipulagssvæðinu og aðliggjandi lóðum



Eftirtaldir aðilar gerðu athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi reitarins

- Jón Vilhelmsson, dags. 25. júlí 2017,
- Pétur B. Lúthersson og Birgitte Lúthersson-Pat, dags. 26. júlí 2017
- Anna Sigurðardóttir og Guðmundur Björnsson, dags. 28. júlí 2017
- Sigríður Hanna Jóhannesdóttir, dags. 28. júlí 2017
- Sigrún Sæmundsen, dags. 31. júlí 2017
- Húsfélagsið Mýrargata 26, dags. 28. júlí 2017
- Húsfélagsið Mýrargötu 26, dags. 31. júlí 2017
- Sigurður Haraldsson og Steinunn Sigurðardóttir, dags. 31. júlí 2017
- Ásgeir Guðmundsson og Gróa Friðgeirsdóttir, dags. 31. júlí 2017
- Árni Möller og Signý Pálsdóttir, dags. 31. júlí 2017
- Helga Bragadóttir og Jóhann Sigurjónsson, dags. 1. ágúst 2017
- Pétur Þormóðsson, dags. 1. ágúst 2017
- Guðmundur Þorsteinsson, dags. 1. ágúst 2017, Faxaflóahafnir, dags. 9. ágúst 2017
- 10 íbúar Grandagarði 1-13, dags. 10. ágúst 2017
- Faxaflóahafnir sf. dags. 9. ágúst 2017
- Ágústa Hreinsdóttir f.h. Sögusafnsins ehf., dags. 10. ágúst 2017.
- Minjastofnun Íslands, dags. 21. ágúst 2017

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. Athugasemdir við fyrirhugaða nýbyggingu á lóðinni: aukið byggingarmagni, aukið nýtingarhlutfall og að nýbygging muni þrengja að Mýrargötu 26.

Svar: Í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 20130 kemur fram bindandi stefna og markmið um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar og samgöngur sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Í fyrsta stefnuatriði aðalskipulagsins „Borgin við Sundin“ segir að þrjú svæði gegni lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin/Gamla höfnin. Gert sé ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem falli að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Snúið verði við áratugalangri útpennslu Reykjavíkur og vexti borgarinnar beint inn á við.

Stefnuatriði aðalskipulagsins, sem segir að miðborgin/gamla höfnin gegni lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur, er fylgt eftir með því að skilgreina svæðið sem umrædd skipulagstillaga nær yfir sem þróunarsvæði **P1: Mýrargata-Slippasvæði-Héðinsreitir-Nýlendureitir** en um það svæði segir: „*Blönduð byggð á nokkrum reitum meðfram Mýrargötu. Gert ráð fyrir um 600 íbúðum í bland við atvinnuhúsnæði. Áhersla á fjölbreytta byggð 1-5 hæða, randbyggð og borgargötur.*“

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vesturbyggð, samþykkt í borgarstjórn 28. 11. 2013. Í deiliskipulaginu var gefin heimild fyrir eins til þriggja hæða viðbyggingu til austurs við Alliance húsið, ásamt því að gert var ráð fyrir tvöföldum akstursrampi milli Alliance hússins og Mýrargötu 26 sem leiddi niður í bílajakjallara undir nýbyggingunni, en að öðru leiti einkenndist reiturinn áfram af bílastæðum og ófullnægjandi landslagshönnun. Nýtingarhlutfall lóðarinnar skv. gildandi deiliskipulagi er 1.3.

Í tillaga Basalt arkitekta, dags. 29. maí 2017, eru gerðar ýmsar breytingar á gildandi deiliskipulagi. Ein sú helsta er breytt fyrirkomulagi byggingarreitar svo ekki er lengur um að ræða viðbyggingu heldur aðskilda byggingu sem ramar inn götumyndina við Rastargötu annars vegar og Mýrargötu hins vegar. Í skilmálum tillögunnar er útlit og hönnun nýbyggingar er skilyrt þannig að þakform, hönnun og hæð taki mið af hinu



friðaða Alliance húsi. Byggingarreitur fyrir tvöfaldan bílaramp í bílajakjallara undir nýbygginguna, sem hefði skert aðgengi almenninga um svæðið, er breytt umtalsvert þannig umfang er mun minna en gildandi skipulag gerir ráð fyrir. Í staðinn er gert ráð fyrir einfaldi aðkomu í bílajakjallara sem er minni í sniðum, auk þess sem göngustígur milli breyttrar nýbyggingar er breikkaður. Sú breyting bætir aðgengi fyrir almenning milli Mýrargötu og Rastargötu og bætir ásýnd svæðisins til muna, samanborið við útfærslur í gildandi skipulagi sem hefði einkennst af aðkomu í bílajakjallarann og skert aðgengi gangandi um svæðið.

Samkvæmt tillögunni eykst nýtingarhlutfall, með bílajakjallara, úr 1.3. í 2.1. en til samanburðar er nýtingarhlutfall aðliggjandi fjölbýlishúss 5.2. Nýtingarhlutfall annarra lóða í nágrenninu er frá 0,7 upp í 5,2.

Nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða:

Heimilisfang	Nýtingarhlutfall
Mýrargata 26	5,2
Héðinsreitir	3,98
Vesturbugt, vestur	3,1
Vesturbugt, austur	2,7
Grandagarður 8	2,5
Mýrargata 31	1,7
Mýrargata 29	1,5
Mýrargata 27	1,1
Grandagarður 1-13	0,7-0,8
Alliance núverandi	1,3
Alliance tillaga	2,1

Með vísan í framangreinda samantek á skipulagslegri stöðu lóðarinnar, og þeirra heimilda sem þegar eru til staðar í gildandi deiliskipulagi, er ljóst að aukning á byggingarmagni og hæð nýbyggingar við Alliance hús er í samræmi við stefnumörkun og markmið aðalskipulags Reykjavíkur.

Frekari rökstuðningur fyrir breyting á byggingarmagni, nýtingarhlutfalli og fyrirkomulagi lóðarinnar birtist enn fremur í landnotkunar skilgreiningunni **Þróunarsvæði þ1** en með þeirri skilgreiningu hefur sveitarfélag, á aðalskipulagsstigi, opnað á möguleika á að lóðir þar fyrir innan fari í enduruppbyggingu og/eða taki breytingum og þar af leiðandi að skipulagsáætlun taki breytingum og/eða þurfi að aðlaga í samræmi við áherslu og stefnu aðalskipulagsins.

Með breytingunni mun nýtingarhlutfall lóðarinnar breytast úr 1,3 í 2,1 sem er töluvert lægri nýting samanborið við aðliggjandi fjölbýlishús eða heimiluð uppbygging á lóðum við Vesturbugt eða Héðinsreit. Sem þróunarsvæði og lykil uppbyggingarsvæði í áætlunum borgarinnar má vera ljóst að ónýttar lóðir taki breytingum og séu nýttar innan þeirra heimilda sem aðalskipulag heimilar.

2. Athugasemdir við aukið skuggavarp vegna nýbyggingar og áhrif á útsýni og birtu við Mýrargötu 26.

Svar: Í gildandi deiliskipulagi eru þegar til staðar heimildir fyrir húsi upp á 3 hæðir við vesturhluta Alliance hússins. Hæð hússins er ekki mælisett. Tillaga Basalt breytir formi nýbyggingarinnar svo hún taki betur mið af byggðarmynstri aðliggjandi lóða og falli betur að umhverfinu frá því sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

Áhrif tillögunnar á birtumagn verða hverfandi miðað við þær heimildir sem gildandi skipulag heimilar, en



fjarlægð frá nýbyggingu að Mýrargötu 26 breytist frá því að vera 8,6 m. í gildandi tillögu í 7,8m við Mýrargötu og 12,9m við Rastargötu.

Skuggavarpgreining tillögunnar sýnir að áhrif af auknu skuggavarpi eru óveruleg, helst á jafndægri þegar sól er lægst, en þá mun áhrifa á Mýrargötu 26 byrja að gæta eftir klukkan 17:00. Þau áhrif yrðu hvort eð er til staðar vegna byggingar við Héðinsreit, sem varpar skugga yfir á lóðir Alliance reit og Mýrargötu 26.

Hæðir nýbyggingarinnar í gildandi skipulagi frá 2013 eru ekki mælissettar en mega vera 3 hæðir. Í tillögunni er áfram gert ráð fyrir 3 hæðum og gefin heimild fyrir hærra rispaki sem er ætlað að ná fram stöllum á hinum mikla hæðarmismun milli Alliance hússins annars vegar og Mýrargötu 26 hins vegar, sjá mynd 2 fyrir neðan. Útsýni er ekki lögvinn réttur borgara, alltaf má búast við því að útsýni taki breytingum með tímanum. Bent skal á að eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, sem haft geta í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum s.s. útsýni.

Sjá annars svör við athugasemdum nr. 1 varðandi skipulagslega stöðu lóðarinnar.

3. Athugasemd að uppbygging muni rýra verðgildi íbúða við Mýrargötu 26, rýra lífsgæði við búsetu á svæðinu. Íbúðir í húsinu hafi verið keyptar m.t.t. staðsetningar og útsýni. Komið á framfærið að íbúar og aðrir fasteignaeigendur muni leita réttar síns ef af uppbyggingu verður.

Svar: Vísað er til svara nr. 1 og nr. 2. Lóðin sem um ræðið er innan skilgreinds lykilþróunarsvæðið skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og eigendum íbúða og annarra fasteigna á svæðinu má vera ljóst að breytingar á skipulagi muni eiga sér stað við framfylgd á stefnu borgarinnar. Tillaga Basalt gerir jákvæðar breytingar á gildandi deiliskipulagi sem m.a. minnkar umfang bílaramps í bílakjallara, bætir form nýbyggingar svo hún taki mið af aðliggjandi byggingum og bætir aðgengi gangandi um svæðið.

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

4. Athugasemdir við nýbyggingu við Alliance hús og að tillagan muni þrengja að hinu friðlýsta húsi og draga úr menningarsögulegu vægi þess. Athugasemd við hæðir nýbyggingar og háa salarhæð nýbyggingar.

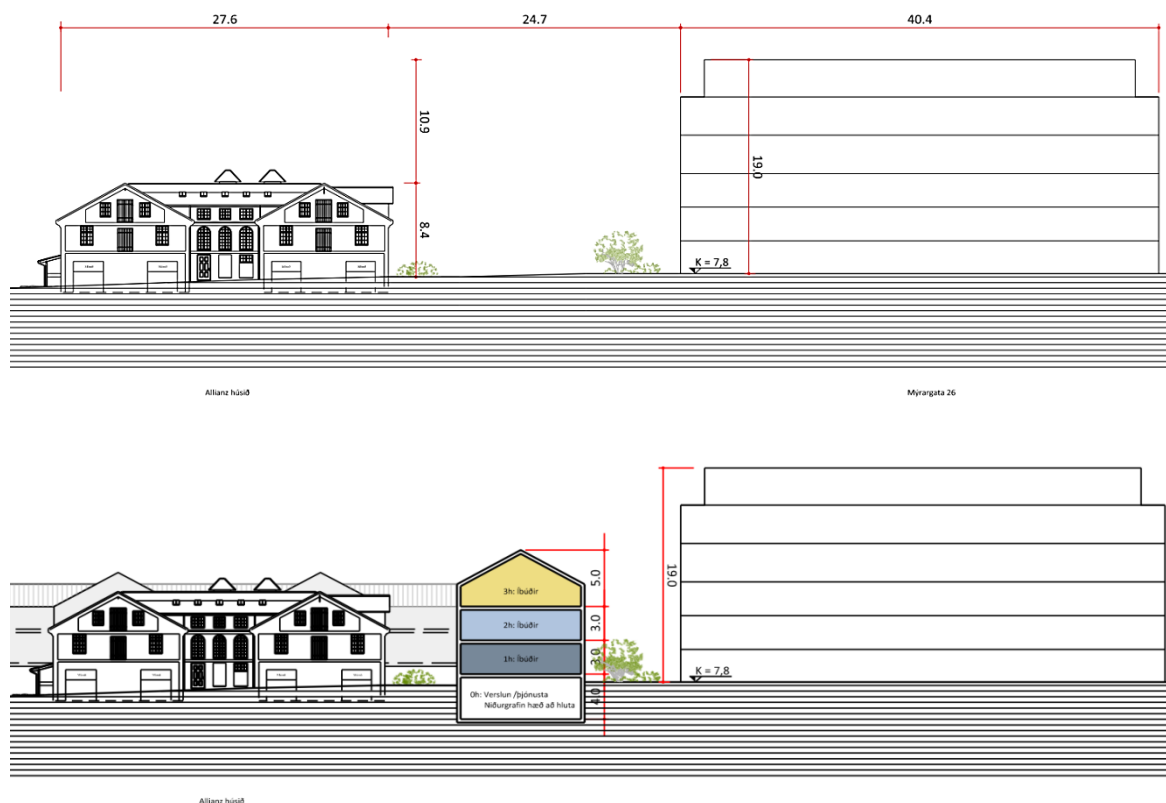
Svar: Ekki er tekið undir athugasemd að fyrirhuguð nýbygging þrengi að hinu friðaða Alliance húsið eða dragi úr menningarsögulegu vægi þess. Tillagan gerir ráð fyrir að einlyft viðbygging við norðurhlíð Alliance hússins sé fjarlægð, en sú viðbygging hefur þegar skert ásýnd hússins frá byggingu þess, og jafnframt er heimild fyrir 3ja hæða viðbyggingu felld úr gildi. Þess í stað er gert ráð fyrir að nýbyggingar séu sjálfstæðar byggingar á lóðinni og að Alliance húsið fái að standa óraskað í upphaflegri mynd.

Aðrir skilmálar tillögunnar sem munu styrkja ásýnd lóðarinnar og Alliance húsið eru:

- Form og hönnun nýbyggingar, þ.á.m. þakform, er bundið við hönnun Alliance hússins sem tryggir að nýbygging taki mið af hinu friðaða húsi.
- Gönguleiðir um svæðið eru stórbættar og gerð krafa um opið aðgengi um allan reitinn fyrir gangandi almenning. Til samanburðar gerir gildandi skipulag ráð fyrir að lóðin einkennist af bílastæðum og tvöföldum bílarampi í bílakjallara, sjá svar við athugasemd 1.
- Gerð er krafa um að landslagshönnun á lóðinni samhliða uppbyggingu og torgmyndun við húsið sem skapar skjólrík almenningssými.

- d) Gerð er krafa um lifandi götuhliðar nýbygginga við Grandagarð og Mýrargötu sem opna ásýnd húsanna út á við og breyta aðkomunni inn á Granda og Vesturbugt til hins betra. Há salarhæð mun styrkja lifandi götuhliðar enn frekar og skapa tækifæri fyrir glæsileg verslunarrými á svæðinu.

Breytingar í tillögu Basalt eru til þess fallnar að styrkja þær menningarminjar sem felast í Alliance húsinu með því að styrkja götumyndina umhverfis húsið og draga úr þeim mikla hæðarmun sem er til staðar í dag milli Alliance hússins og Mýrargötu 26. Mænishæð nýbyggingar við Mýrargötu, í tillögu Basalt, er heimilað að verða 12,5m á hæð og þrjár hæðir séð frá Mýrargötu, en til samanburðar er Mýrargata 26 yfir 19m á hæð frá Mýrargötu og sex hæðir, sjá skýringarmynd fyrir neðan.



Mynd 2. skipulagssvæðið fyrir og eftir nýbyggingu

Ásýnd hússins, séð frá Mýrargötu, mun áfram vera óbreytt og þótt útsýni að húsinu, séð frá Grandagarði, muni skerðast eitthvað skal hafa í huga að núverandi viðbygging við húsið, sem var byggð á 8. áratugnum, skerðir nú þegar ásýnd hússins og útsýni að því. Eftir breytingu verður opið aðgengi fyrir gangandi vegfarendur að torgi og porti við húsið norðanvert, sem hafa þá tækifæri til að sjá upphaflegt útlit hússins eftir að viðbygging hefur verið fjarlægð. Því verður ekki séð að breytingin skerði menningarsögulegt gildi hússins, miðað við ástand svæðisins í dag eða þær heimildir sem gildandi skipulag heimilar. Hlutverk skipulagsfulltrúa er að horfa á rýmið í samhengi við aðliggjandi umhverfi og búa til sannfærandi borgarumhverfi, í samræmi við stefnur aðalskipulags, sjá svör við athugasemd 1.

5. Athugasemdir að uppbygging á reitnum og fækkun bílastæða muni auka umferð. Athugasemd að tillagan þrengi að olíuflutningum um svæðið og kalli á endurskoðað áhættumats.

Svar: Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að auka hlutdeild almenningssamganga, gangandi og hjólandi innan borgarinnar. Til þess að ná markmiðum um fækkun bílferða er nauðsynlegt að fylgja þeim eftir með sérstökum samstilltum aðgerðum tengdum samgöngukerfinu. Helstu aðgerðir felast í forgangi almenningssamgangna í umferðinni, sérstöku hjólastígakerfi, gjaldtöku fyrir almenn bílastæði sem víðast nærri atvinnusvæðum og takmörkunum á framboði bílastæða í nýju skipulagi.

Umferðaraukning vegna uppbyggingar á reitnum er talin óveruleg en Reykjavíkurborg fékk



verkfræðistofuna Mannvit til þess að rýna umferðarflæði við Mýrargötu/Ánanaust með tilliti til mismunandi útfærsla á hringtorgum við Mýrargötu og Ánanaust. Rýnin leiddi í ljós að núverandi þjónustustig við hringtorgin er B til C, á háannatíma eftir hádegi, sem borgin telur vera vel innan ásættanlegra marka á háannatíma. Rýnin leiddi einnig í ljós að veginir þola 30% meiri umferð áður en þjónustustig lækkar, á háannatíma.

Fækkun bílastæða á lóðinni verður mætt með bílastæðakjallara undir nýbyggingum sem munu þjóna þeirri atvinnustarfsemi og íbúðum sem fyrirhuguð er á lóðinni. Ef fjöldi bílastæða í kjallara er ekki nægur þarf að greiða sig frá bílastæðum skv. gjaldskrá borgarinnar um bílastæðagjald. Annars þurfa íbúar, atvinnurekendur og aðrir gestir sem hyggjast koma að lóðinni að nýta sér fleiri samgöngumöguleika en einkabifreið, enda er lóðin vel tengd inn á göngustígakerfi borgarinnar og strætósamgöngur. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir hjólreiðaakgreinum meðfram Mýrargötu sem eykur enn frekar á valkosti í samgöngum við lóðina.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir eftirfarandi um olíuhöfnina í Örfirisey: „H1a Örfirisey-olíuhöfn. Á svæðinu skal eingöngu vera birgða-, rekstrar- og þjónustustarfsemi olústöðvar.“ Í aðalskipulaginu er einnig gerð grein fyrir þágildandi leyfum um olíubirgðastöðina í kaflanum „Tímabundin ákvæði um starfsemi innan einstakra landnotkunarsvæða“ þar fram kemur að lóðaleigusamningur nær út skipulagstímabilið og starfsleyfi stöðvarinnar til 2024.

Til grundvallar þessari stefnumörkun var „Skýrsla verkefnisstjórnar um niðurstöður áhættugreininga og áhættumats auk samanburðar við aðra staðarvalkosti“, frá október 2007, þar sem staðsetning olíubirgðarstöðvar í Örfirisey var talin besti valkosturinn. Það er hinsvegar undirliggjandi í stefnuákvæðum aðalskipulagsins að olíubirgðastöðin verði ekki til allrar framtíðar í Örfirisey og áfram verði kannaðar aðrir valkostir um staðsetningu og þá á vettvangi svæðisskipulagsnefndar.

Varðandi ábendingar um öryggi vegna olíuflutninga er vísað til umsagnar umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 14. desember 2015 þar sem segir m.a.:

Vegna byggðapróunar og fyrirbyggjandi stefnu aðalskipulags um Örfirisey og nágrenni þrýstir ef til vill ekki verulega á að hefja undirbúning frekari athuguna. Hugmyndir um breytta landnotkun í Örfirisey og stórtæka uppbyggingu íbúðarbyggðar, að hluta á landfyllingum, hafa verið lagðar til hliðar. Í stað þess er staðinn vörður um kjarnastarfsemi hafnarinnar, jafnhliða sem opnað hefur verið á hægfara breytingar á núverandi húsnæði í nágrenni við hafnarstarfsemina. Hinsvegar hlýtur það að vera framtíðarmarkmið að olústöðin víki, vegna þeirrar áhættu sem henni óhjákvæmilega fylgir og olíuflutninga um þröngar og umferðarpungar götur og almennt til að bæta ásýnd og gildi svæðisins.

Hér er um stórt og flókið skipulagsmál að ræða og því þarf að setja af stað nauðsynlegar frumathugunar í tíma og eðlilegt að það verði á hendi Umhverfis- og skipulagssviðs í samvinnu við Faxaflóahafnir og að frumathugunum loknum verði málið tekið upp á vettvangi svæðisskipulagsnefndar. Mikilvægt er að frekari staðavalsathuganir og samanburður kosta endurspegli vel þá þróunar möguleika sem skapast með lokun olíuhafnarinnar í Örfirisey.

Einnig er vísað til fundargerðar umhverfis og skipulagsráð 2. nóvember 2016 þar sem lagt var fram bréf borgarstjóra, dags. 15. janúar 2016, vegna samþykktar borgarráðs frá 14. janúar 2016 á svohljóðandi breytingartillögu borgarstjóra varðandi olíutanka í Örfirisey:

"Lagt er til að umhverfis- og skipulagssviði verði falið að endurmeta eldri gögn um staðsetningu olíutanka í Örfirisey og efna til nýrrar skoðunar á því sem kann að hafa breyst varðandi forsendur og skipulagssýn og gera í kjölfarið tillögu um heppilegri staðsetningu olíutankanna í Örfirisey, leiði skoðun málsins til þeirrar niðurstöðu. Horft verði til Öryggissjónarmiða, umhverfissjónarmiða, valkosta við þróun byggðar í Örfirisey og annarra sjónarmiða sem eðlilegt er að horft verði til í faglegu og pólitísku mati".

Erindinu var vísað til deildarstjóra aðalskipulags og verkefnastjóra skipulags og var svarað með með umsögn umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 14. desember 2015, sjá fyrri rofan. Einnig var lögð fram skýrsla



VSÓ, Staðarval olíubirgðastöðvar, rýni fyrri greiningar og tillögur um nálgun, dags. 20. október 2016 þar sem segir m.a. eftirfarandi um staðsetningu olútanka:

4.1 Aðstöðupörf

Endurskoða þarf forsendur í þarfagreiningu aðstöðu. Forsendur sem stuðst var við árið 2007 hafa breyst og munu líklega breytast talsvert á næstu árum. Við þarfagreiningu þarf að líta til nýrra áætlana og spáa t.d. Eldsneytisspá Orkuspárnefndar 2016-2050. Samkvæmt spánni dregur verulega úr notkun jarðefnaeldis á næstu árum og er gert ráð fyrir að notkunin verði um 50% af notkuninni sem var árið 2007. Kostnaður við aðstöðusköpun á nýjum stað hafði veruleg áhrif á niðurstöðu samanburðar árið 2007 og því er mikilvægt að ganga úr skugga um hvort þörfin fyrir aðstöðu sé sú sama og áður.

Einnig birtist eftirfarandi skýringarmynd í skýrslunni:

Mynd 2: Yfirlit yfir landflutninga eldsneytis frá Örfirisey árið 2006. Mynd tekinn úr Eldsneytisspá (2016)

Ár	Innlend orkunotkun [t]	Magn í Örfirisey [t]
2006	626.000	303.000
2030	457.000	228.000*
2040	370.000	185.000*
2050	313.000	156.000*

* Áætlað sem helmingur innlendar notkunar fari um Örfirisey

Í Eldsneytisspá kemur fram að eldsneytisnotkun fyrir bifreiðar dregst saman en hún eykst fyrir skip og flug. Í samtali við fulltrúa Olíudreifingar er um helmingur notkunar í Örfirisey á skip og þarf að skoða hvernig þessi þróun verður á næstu árum, því hún hefur áhrif á aðstöðupörfina.

Var þá lögð fram bókun umhverfis- og skipulagsráðs:

Umhverfis- og skipulagsráð leggur áherslu á að málið verði tekið upp næst þegar aðalskipulag verður endurskoðað og stuðst verði við niðurstöður þessarar rýni.

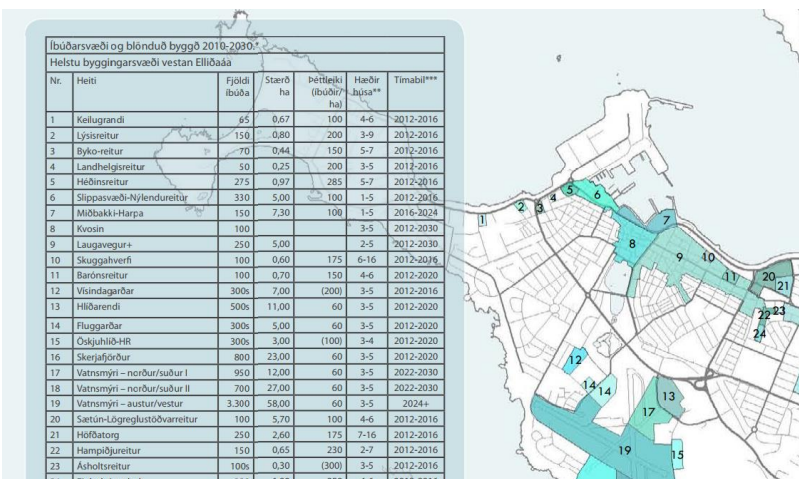
Ábending um endurskoðun áhættumats er hér með komið á framfæri við samgöngudeild umhverfis- og skipulagssviðs og skrifstofu sviðsstjóra, sem verður tekin upp við næstu endurskoðun aðalskipulags.

6. Athugasemdir að deiliskipulagsbreyting heimili of mikla uppbyggingu og taki ekki mið af mikilli uppbyggingu aðliggjandi lóða, þ.á.m. Vesturbugt, Héðinsreit og Byko reit.

Svar: Reykjavík og höfuðborgarsvæðið er eitt strjábýlasta borgarsvæði sem um getur. Þétting byggðar mun leiða til betri nýtingu innviða í borginni, styttingu vegalengda og tækifæri til aukinnar þjónustu í göngufæri við heimili fólks.

Reiturinn sem um ræðir er svokallaður reitur 6 í Aðalskipulagi Reykjavíkur þar sem íbúðarheimildir gera ráð fyrir um fjölgun íbúða um 330 einingum (+20%). Samkvæmt núverandi talningu skrifstof umhverfis- og skipulagssviðs er samtala íbúða í Vesturbugt, Mýrargötu 26 og Nýlendureit um 270 einingar og því ljóst að það uppbyggingarmagn sem tillaga Basalt gerir ráð fyrir (6.700m² ofanjarðar) sem skiptist milli atvinnuhúsnæðis annars vegar og íbúðarhúsnæðis hins vegar er vel innan heimilda aðalskipulags fyrir reit 6.

Samhengi við aðra reiti, á borð við Héðinsreit og Byko reit, er gætt með því að halda uppbyggingu innan heimilda aðalskipulags fyrir þéttingarreiti í borginni.



Að öðru leiti er vísað til svars við athugasemd nr. 1

7. Athugasemd við starfsemi gististaðar á reitnum.

Svar: Landnotkun á reitnum skv. aðalskipulagi er **M1b: Blönduð miðborgarbyggð-Skrifstofur og þjónusta**.

Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi.

Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi.

Í tillögu Basalt er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi á reitnum: Verslun, þjónusta, íbúðum og annarri atvinnustarfsemi. Nýting fyrir gististarfsemi er heimiluð samkvæmt landnotkun aðalskipulags og er ekki tekið undir athugasemdir að sú starfsemi eigi ekki heima á reitnum sbr. lýsing hér að ofan.

Aðrar efnislegar athugasemdir sem bárust frá áðurnefndum umsagnaraðilum:

Jón Vilhelmsson, dags. 25. júlí 2017

- a) Telur að hönnun nýbyggingar eigi ekki að taka mið af hönnun Alliance hússins, og að hið friðaða Alliance hús myndi njóta sín betur ef nýbygging væri með flötu, lægra þaki og nútímalegri hönnun.
Svar: Hæð fyrirhugaðar nýbyggingar tekur mið af þeim heimildum sem þegar eru til staðar í gildandi deiliskipulagi reitarins. Með því að binda þakform og form nýbyggingar er stuðlað að nýbygging taki mið af hinu friðaða Alliance húsi og styrki menningarsögulegt gildi þess. Önnur hönnunaratriði, á borð við gluggasetningu og efnisval, verður í höndum þeirra sem hanna fyrirhugaða nýbyggingu.
- b) Athugasemd við gististarfsemi á reitnum
Svar: Sjá svar við athugasemd nr. 7
- c) Telur vanta fleiri íbúðir í Reykjavík, og að á svæðinu þurfi mögulega skóla og fleiri bílastæði.
Svar: Tillagan gerir ráð fyrir íbúðarhúsi í einni nýbyggingu á lóðinni. Skólar í Vesturbænum eru ekki fullnýttir skv. upplýsingum frá Skóla- og frístundasviði og var til dæmis leikskóli felldur úr deiliskipulagi Vesturbúttar vegna þessa. Annars vísast til svara við athugasemd nr. 5.
- d) Athugasemd við breytinguna í heild sinni og skerðingu á gæðum íbúða við Mýrargötu nr. 26.
Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 3.

Pétur B. Lúthersson og Birgitte Lúthersson-Pat, dags. 26. júlí 2017

- a) Mótmæla breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.
Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

Anna Sigurðardóttir og Guðmundur Björnsson, dags. 28. júlí 2017

- b) Mótmæla breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.
Svar: Sjá svar við athugasemdum nr. 1 til 7.

Sigríður Hanna Jóhannesdóttir, dags. 28. júlí 2017

- a) Mótmæla breytingu á deiliskipulagi reitarins.
Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 3.
- b) Telur breytinguna skerða almenningssými og aðgengi að sjó. Nýlegar breytingar í næsta nágrenni hafi aukið byggingarmagn, skert almenningssvæði og aðgengi að höfn. Spyr um afstöðu borgarinnar ef íbúar við Vesturbútt óska eftir að götum verði lokað fyrir gangandi umferð.
Svar: Ekki er tekið undir að breyting á deiliskipulagi reitarins skerði aðgengi gangandi um svæðið, né skerði aðgengi að höfninni eða sjónum. Líkt og kemur fram í svörum við athugasemd nr. 1 til 4 er bætt við göngustígum, gert ráð fyrir torgmyndun, gerð kvöð um aðgengi gangandi um svæðið og umfang aðkomu í bílakjallara minnkað. Slíkt stuðlar að bættu aðgengi frá því sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir og er talin betri útfærsla á lóðinni heldur en bílastæði ofanjarðar líkt og nýting svæðisins gerir ráð fyrir þessa stundina.

Byggingarmagn aðliggjandi reita, líkt og Vesturbúttar, hefur ekki verið aukið nýlega, heldur var dregið úr hæðum húsa og íbúðum fjölgað án þess að auka byggingarmagn. Í deiliskipulagi Vesturbúttar eru kvaðir um aðgengi gangandi um svæðið og samræmist það ekki stefnu borgarinnar að þær kvaðir verðir skertar, enda kemur fram í stefnu Aðalskipulag Reykjavíkur fyrir umræddan þróunarreit að sérstaklega skuli tryggja opið aðgengi almenningssvæðis höfninnar og bæta tengsl miðbæjarins við höfnina og sjóinn.



Sigrún Sæmundsen, dags. 31. júlí 2017

- a) Mótmælir breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

Húsfélagsið Mýrargata 26, dags. 28. júlí 2017

- a) Mótmæla breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

Húsfélagsið Mýrargötu 26, dags. 31. júlí 2017

- a) Efnislegar athugasemdir þær sömu og 28. júlí.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

Sigurður Haraldsson og Steinunn Sigurðardóttir, dags. 31. júlí 2017

- a) Mótmæla breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

Ásgeir Guðmundsson og Gróa Friðgeirsdóttir, dags. 31. júlí 2017

- a) Mótmæla breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

Árni Möller og Signý Pálsdóttir, dags. 31. júlí 2017

- a) Mótmæla breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

Helga Bragadóttir og Jóhann Sigurjónsson, dags. 1. ágúst 2017

- a) Telja að í tillögu að breyttu skipulagi sé skilgreining á landnotkun víkkuð fyrir gististarfsemi.

Svar: Landnotkun skv. aðalskipulagi er M1b sem heimilar fjölbreytta atvinnustarfsemi, þ.á.m. gististarfsemi og því er um misskilning að ræða að skilgreining á landnotkun sé víkkuð.

- b) Mótmæla breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

- c) Telur að vegið sé að eignarrétt húseiganda Mýrargötu nr. 26 með breytingunni.

Svar: Því er alfarið hafnað að með breyttu deiliskipulagi sé vegið að eignarétti húseiganda, enda er eignaréttur stjórnarskrárvarin og mönnum tryggð úrræði í lögum til að óska eftir bótum.

- d) Bendir á að athugasemd Minjastofnunnar þurfi að liggja fyrir samþykki deiliskipulagstillögunnar.

Svar: Óskað var eftir áliti Minjastofnunnar og barst það 21. ágúst 2017.

Pétur Þormóðsson, dags. 1. ágúst 2017

- a) Mótmælir breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.



Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

Guðmundur Þorsteinsson, dags. 1. ágúst 2017

- a) Mótmælir breytingu á deiliskipulagi reitarins, auknu byggingarmagni, skerðingu á útsýni, áhrif á umferð og bílastæði, benda á mögulega bótaskyldurétt Reykjavíkur, mótmæla gististarfsemi og uppbyggingu við hið friðaða hús.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 til 7.

Faxaflóahafnir, dags. 9. ágúst 2017

- a) Benda á að uppbygging og fækkun bílastæða ofanjarðar geti valdið aukinni umferð.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr. 1 og nr. 5.

- b) Gera athugasemdir á útfærslu rútusvæðis utan marka tillögunnar og færslu rútusvæðis frá gildandi tillögu.

Svar: Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir nýju rútustæði við Grandagarð 2 skv. útfærslu í uppdrætti og texta. Í tillögu að breytingu er rútustæðið felld út þar sem staðsetning þess þykir ekki vera æskilegt m.t.t. nálægðar við hringtorg og skerðingar á gangstétt sem það myndi valda.

Tillögur að öðrum rútustæðum eru sýnt utan skilgreinds skipulagssvæðis, annars vegar ofar í Grandagarði og í texta segir að Rútusvæði verði staðsett við Rastargötu. Nú þegar er rútustæði staðsett við Sjóminjasafnið sem er um 1 mínútú frá skipulagssvæðinu. Við hönnun tillögunnar var litið til þess að skoða uppbyggingu í samhengi við sitt nánasta umhverfi, enda er um að ræða mikilvægan þróunarreit sbr. svör við athugasemd nr. 1. Ljóst er að útfærslur utan marka deiliskipulagsins eru einungis hugmyndir sem hafa ekkert skipulagslegt gildi umfram það að sýna mögulegar útfærslur utan skipulagssvæðisins. Staðsetning fyrir rútur á svæðinu eru vísað til áframhaldandi samstarfs Reykjavíkur og Faxaflóahafna, en gerðar verða breytingar á greinargerðinni og fjarlægður texti sem segir að rútustæði verði við Rastargötu.

- c) Gera athugasemdir við útfærslur annarra lóða utan marka tillögunnar.

Svar: Sjá svar hér fyrir ofan.

- d) Benda á að svæðið er staðsett við aðal aðkomuleið á Vesturhöfn og mikilvægt að framkvæmdir séu vel skipulagðar, í samráði við höfnina og ekki gengið á aðkomuleiðir gangandi, hjólandi og akandi um svæðið.

Svar: Tekið er undir athugasemdina og vísast ábending til byggingarfulltrúa sem sér um útgáfu byggingarleyfa fyrir framkvæmdir og eftirlit með framkvæmdasvæðum.

10 eigendur Grandagarði 1-13, dags. 10. ágúst 2017

- a) Lýsa óánægju með breytingartillöguna og telja brotið á jafnræðisreglu þar sem beiðnum þeirra um breytingu á skipulagi hafi verið áður verið hafnað.

Svar: Ekki er tekið undir að um brot á jafnræðisreglu sé að ræða, enda er um ólík svæði að ræða, með ólíkar heimildir og ólíkar landnotkunarskilgreiningar skv. aðalskipulagi. Grandagarður 1-13 eru á öðru deiliskipulagssvæði og landnotkunarsvæði skv. aðalskipulagi, sem eigi m.a. að þjóna hafnsækinni starfsemi skv. þeim skilmálum og heimildum. Annars er vísað til svars við athugasemd nr. 1 til 3.

- b) Gera athugasemdir við útfærslu reitarins m.t.t. hins friðaða Alliance hússins.

Svar: Sjá svar við athugasemd nr. 4.

Faxaflóahafnir sf. dags. 9. ágúst 2017

- a) Óskað var eftir framlengingu á athugasemdarfrest

Svar: Athugasemdarfrestur var framlendur til 10. ágúst.

Ágústa Hreinsdóttir f.h. Sögusafnsins ehf., dags. 10. ágúst 2017

- a) Gerir athugasemd við fækkun bílastæða.

Svar: Sjá svar við athugasemd nr. 5.

- b) Gerir athugasemd við aðstöðuskort fyrir aðföng.

Svar: Gert er ráð fyrir að aðstaða fyrir aðföng verði útfærð þegar fullnaðarhönnun tillögu liggur fyrir, sem fellur að þeirri starfsemi sem þar er fyrirhuguð, ekki ósvipað og aðgengi að sorpi sem þarf að leysa þegar



byggingarumsóknar eru lagðar inn. Gert er ráð fyrir bílastæðakjallara undir nýbyggingum sem mun geta sinnt flestum aðföngum sem gætu sótt að húsinu.

Bætt verður við texta í greinargerð tillögunnar sem ítrekar að leysa skuli aðstöðu fyrir aðföng á byggingarumsóknar-stigi.

- c) Athugasemd við texta um gististarfsemi í greinargerð breytingarillögunnar.

Svar: Í breytingartillögunni segir að gististarfsemi sé heimiluð á efri hæðum nýbygginga og í Alliance húsinu. Þessir skilmálar eru settir til að tryggja að jarðhæðir nýbygginga verði ekki gististarfsemi og skerði markmið tillögunnar um lifandi götuhliðar.

Minjastofnun Íslands, dags. 21. ágúst 2017

- a) Gera athugasemdir við hæðir og byggingarmagn nýbyggingar, sem muni skerða hið friðaða Alliance hús og séu ekki í samræmi við það. Leggja til að nýbyggingar séu lækkaðar og að salarhæðir séu lækkaðar.

Svar: Sjá svör við athugasemdum nr.1 og 4.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

1. Breyta texta í greingarðerð varðandi Rútustæði í Rastargötu.
2. Breyta texta í greinargerð tillögunnar sem ítrekar að leysa skuli aðstöðu fyrir aðföng á byggingarumsóknar-stigi.
3. Bætt við texta um brunn Veitna á norðvesturhluta lóðarinnar.

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Jón Kjartan Ágústsson skipulagsfræðingur, verkefnastjóri.