

Reykjavíkurborg - Umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

| | | |
|---|---|---|
|  Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið | | |
| Skjalnr. | Afrið til | Ábm. |
| Móttekið | 21. OKT. 2014 |  sign |
| Skrifst. svið-rj. | <input type="checkbox"/> Nefnd / Afgr.fund. | Afgreitt |
| Byggingufulltr. | <input type="checkbox"/> | |
| Skipulagsfulltr. | <input type="checkbox"/> | |
| Athugasemdir | | |

Reykjavík, 16. október 2014
Tilvísun:201406080 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Kirkjutúnsreits. Borgartún 28 – 28a. Reykjavík.

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar dags. 23. sept. 2014, þar sem breyting á deiliskipulagi Borgartúnsreits, er send Skipulagsstofnun til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt óbreytt í borgarstjórn 16. sept. 2014 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 3. júlí 2014. Athugasemdafresti lauk 25. júní 2014. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:500, greinargerð og á skýringarmyndum, dags. 25. mars 2014.

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að Borgartúni nr. 28a er breytt úr því að vera þjónustu- og skrifstofubýgging í íbúðarhúsnæði (með að hámarki 22 íbúðum) með þjónustustarfsemi á jarðhæð. Bílastæðum fækkar en gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð. Hæðum fjölgar um eina, en áður var gert ráð fyrir 6 hæða húsi (5 ½ h), auk kjallara, þar af efsta hæðin inndregin en skv. breytingunni má byggja 7 hæðir (6 ½ h), auk kjallara, þar af efsta hæðin inndregin. Í svörum við athugasemdum kemur fram að hámarkshæð hússins verði sú sama og í gildandi deiliskipulagi, þar sem íbúðahæðirnar verði lægri en áður áætlaðar skrifstofuhæðir. Gengið er út frá því að salarhæðir við óbreytt skipulag yrðu um 3,5m, en í breyttu skipulagi verði salarhæðar fyrstu og efstu hæðar 3,5m, en annara hæða 2,8m. Heildarflatarmál þjónustu- og íbúðahlutans eykst um 750m², úr 2300m² í 3050m², en flatarmál bílakjallara minnkar, var 1250m² en verður 800m².

Árið 2001, þegar breyting var gerð á upprunalegu deiliskipulagi frá 1998, þar sem lóðinni nr. 28 – 28a við Borgartún er bætt við deiliskipulagssvæðið og umræddri nýbyggingu afmarkaður byggingarreitur, var í gildi byggingarreglugerð nr. 441/1998. Í henni kom fram að væri veggshæð húss ekki ákveðin í metrum heldur tiltekið hve margar hæðir megi byggja skuli miðað við að salarhæð í verslunar, iðnaðar- og verslunarhúsi sé 3,3 m og að neðsta hæð verslunarhúss sé 4,0 m. Niðurstaða Reykjavíkurborgar um hæð nýbyggingarinnar er nálægt ákvæðum reglugerðarinnar, þótt forsendur borgarinnar fyrir útreikningunum séu aðrar. Þrátt fyrir að ljóst hefði mátt vera hvað nýbyggingin við Borgartún 28a gæti orðið há m.v. ákvæði byggingarreglugerðar, sýndu skýringarmyndir sem fylgdu breytingunni árið 2001 (uppreistar rúmmyndir) að hún yrði nokkru lægri en byggingin við Borgartún 30 a-b, sem er 6 hæða íbúðahús.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemdir við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B –deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

- Í greinargerð er ýmist fjallað um Borgartún 28 – 28a sem eina lóð eða tvær. Á uppdrætti er afmörkuð ein 3010 m² lóð, en samt stendur orðið „lóðarmörk“ inni á miðri lóðinni ásamt annarri flatarmálsstærð í sviga. Hvort þarna verða ein eða tvær lóðir hefur áhrif á samnýtingu bílastæða, útreikning nýtingarhlutfalls o.m.fl. Jafnframt bendir stofnunin á að hvorki stærð mæld af uppdrætti né upplýsingum úr Þjóðskrá ber saman við skráða stærð lóðar Borgartúns 28 í greinargerð.
- Samkvæmt breytingartillögu er byggingarreitur 28a um 1-2m nær lóðarmörkum til suðurs en í gildandi deiliskipulagi án þess að þess að um það sé fjallað í greinargerð.
- Skýra þarf af hverju leyfilegt flatarmál eykst um 750 m² við það að bæta við 1 hæð innan 400m² byggingarreits. Ef ástæðan er sú að gert er ráð fyrir svölum 1m út fyrir byggingarreit nær allan hringinn á 5 hæðum, telur stofnunin að byggingarreiturinn endurspegli ekki hvert verði raunverulegt umfang byggingarinnar.
- Skilmála vantar um salarhæðir sbr. svör við athugasemdum. Skýringarmyndir sýna snið nýbyggingarinnar í samhengi við nærliggjandi byggingar, hæðarkóta og hvernig efsta hæð er inndregin. Skv. skipulagsreglugerð eru skýringarmyndir ekki bindandi, og því þurfa sniðmyndir sem eiga að vera bindandi að vera skilgreindar sem skilmálar/ sniðmyndir og málsettar eftir atvikum, s.s. salarhæðir og hversu mikið efsta hæð skuli vera inndregin.

Fram kemur í athugasemdum að hagsmunaaðilar telja að skort hafi á samráð við undirbúning deiliskipulagsbreytingarinnar. Mikil uppbygging er og hefur verið við Borgartún og á aðliggjandi svæðum og við slíkar aðstæður telur Skipulagsstofnun sérstaklega mikilvægt að haft sé samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila umfram það sem lágmarkskröfur skipulagslaga um auglýsingu deiliskipulagsbreytinga kveða á um, sbr. sjónarmið um vandaða stjórnsýsluhætti. Jafnframt bendir stofnunin á að skipulagsuppdrátturinn hefði þurft að ná yfir aðliggjandi lóðir til suðurs, þ.e. það svæði sem breytingin getur haft áhrif á, og að heiti Borgartúns sem ranglega er skráð sem Mánatún hefur ekki verið leiðrétt sbr. svör við athugasemdum.

Sveitarstjórn þarf að taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu, sbr. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.



Málfríður K Kristiansen