



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Borgarráð Reykjavíkur

Reykjavík 12.01.2017

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

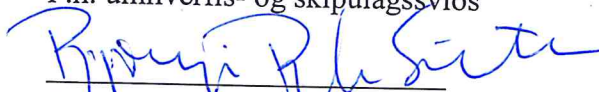
Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 11. janúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Gamla höfnin - Vesturbugt

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Landmótunar sf., mótt. 22. september 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Gömlu hafnarinnar - Vesturbugar. Í breytingunni felst að gert er ráð fyrir nýrri göngubryggju austan við lóð Grandagarðs 8 sem tengir núverandi bryggju við gönguleið / bryggju við Rastagötu, samkvæmt uppdr. Landmótunar sf., dags. 4. október 2016. Tillagan var auglýst frá 31. október 2016 til og með 12. desember 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Stefán Geir Þórisson hjá Forum lögmönnum f.h. Brimgarðs ehf., dags. 12. desember 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 2. janúar 2017.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 2. janúar 2017.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. Landmótunar sf., dags. 4. október 2016, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 2. janúar 2017.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VESTURBUGTAR AUSTAN VIÐ GRANDAGARÐ 8










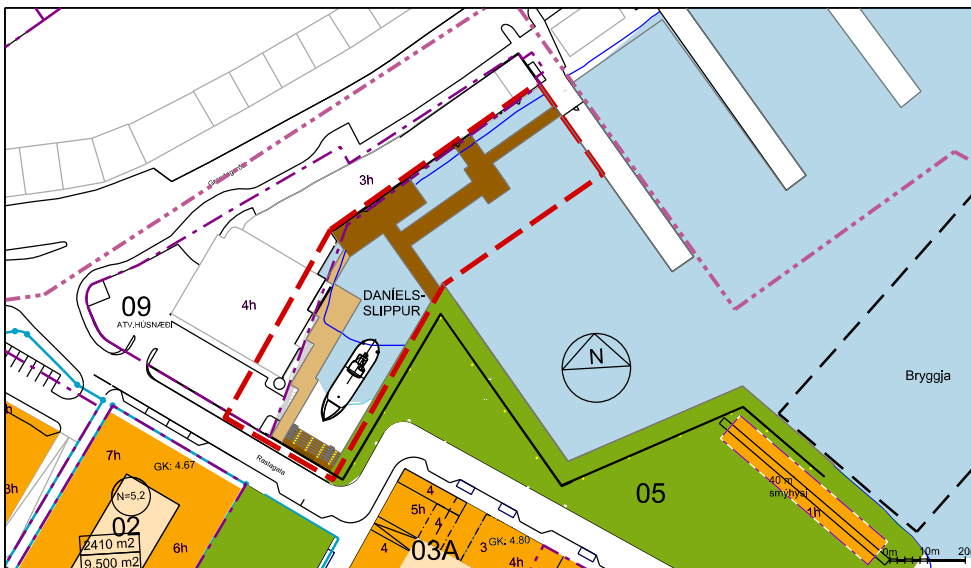
GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, SAMÞYKKT 28. NÓVEMBER 2013.



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR
2010-2030

SKÝRINGAR

-  MÖRK SKIPULAGSBREYTINGA
-  LÓÐAMÖRK
-  BYGGINGARREITUR FYRIR NÚVERANDI TIMBURBRYGGJU
-  BYGGINGARREITUR FYRIR NÝJA TIMBURBRYGGJU
-  AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS VESTURBUGTAR
-  OPIÐ SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
-  BYGGINGARREITUR Í DEILISKIPULAGI VESTURBUGTAR



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FYRIR VESTURBUGT.

GREINARGERÐ

Gerð er breyting á deiliskipulagi Vesturbugar í Reykjavík sem samþykkt var 28. nóvember 2013. Breytingin er gerð vegna göngubryggju utan lóðar Grandagarðs 8 sem tengir saman núverandi bryggju við Sjóminjasafn og gönguleið við Mýrargötu.

Breytingin felur í sér að gert er ráð fyrir nýrri göngubryggju austan við lóð Grandagarðs 8 sem tengir núverandi bryggju við gönguleið / bryggju við Rastargötu. Þetta er í takt við markmið aðalskipulags og gildandi deiliskipulags um að setja umferð gangandi og hjólandi í forgang á skipulagssvæðinu, auðvelda aðgengi að hafnarbakkanum og auka gæði almenningsrýma.

Núverandi hafnargarður er friðlýstur skv. lögum um húsafríðun nr. 104 frá 2001 en í deiliskipulagi Vesturbugar segir: „Timurbryggjan meðfram safninu er breytt til að steinhleðsla hafnar verði sjáanlegri og aðlagist betur Danielsslipp.“

Ný bryggja á ekki að skerða núverandi hafnargarð en deiliskipulagið setur eftirfarandi skilyrði:

- Grjótvörn verður gerð sýnileg með lýsingu og plexigleri í dekki.
- Efni og handrið bryggjunnar verða í samræmi við þau efni sem er í bryggju við Sjóminjasafn.
- Bryggjan skal vera opin almenningsi allan sólarhringinn og ekki er heimilt að loka henni.
- Heimilt er að tengja núverandi svalir á 1. hæð Grandagarðs 8 að austanverðu við bryggju.
- Frágangur verður í samvinnu við Minjastofnun Íslands.

Fullt samráð verður haft við Minjastofnun Íslands um frágang og endanlega hönnun bryggjunnar en nú þegar hefur verið haft samráð við stofnunina sem gaf umsögn 1. september 2016. Gengið verður frá steinum sem teknir voru úr grjótgarðinum á sinn stað undir eftirliti Minjastofnunar. Núverandi timurbryggjur eru lagfærðar á uppdrætti í samræmi við núverandi útlit.

Að öðru leyti gilda skilmálar úr samþykktu deiliskipulagi Vesturbugar.

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

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

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

DEILISKIPULAG VESTURBUGTAR



BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Dags: 04.10.2016 Mkv: 1:2000 A4 Teikn: KUS, AEK
Aðalhelður E. Kristjánssdóttir og Margrét Ólafsdóttir

Teikn. nr:	Breytt:
Verk nr: HT1601A	
Hannað:	

LANDMÓTUN

Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími: 575 5300 fax: 554 5360 nefn: landmotun@landmotun.is

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Borgartúni 12-14

105Reykjavík

Reykjavík, 12. desember 2016

Efni: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gömlu Hafnarinnar- Vesturbugtar

Til mín hafa leitað forsvarsmenn Brimgarða ehf. sem er eigandi að stærstum hluta hússins nr. 8 við Grandagarð vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem felur í sér að gert er ráð fyrir nýrri göngubryggju austan við lóð Grandagarðs 8 sem tengir núverandi bryggju við gönguleið / bryggju við Rastagötu. Vill umbj. minn koma eftirfarandi mótmælum og sjónarmiðum á framfæri.

Um er að ræða óleyfisframkvæmd sem Reykjavíkurborg hefur ítrekað þurft að stöðva. Framkvæmdirnar munu hafa byrjað í júlí 2016 þrátt fyrir að ljóst væri að um óleyfisframkvæmd væri að ræða sem væri í fullkominni óþökk annarra eigenda fasteignarinnar að Grandagarði 8. Ekkert samþykki lá fyrir af hálfu meðeigenda eignarinnar, þ.á m. ekki samþykki sbr. 30. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Skv. 30. gr. fjöleignarhúsalaga ber að afla samþykkis allra eigenda fasteignarinnar áður en ráðist er í framkvæmdir sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu. Ef um er að ræða framkvæmdir sem ekki geta talist verulegar þá nægir samþykki 2/3 hluta eigenda og ef framkvæmdir eru smávægilegar þá nægir einfalt samþykki. Ljóst er að umbj. minn er eigandi yfir 50% eignarhluta í fasteigninni og því er samþykki hans alltaf forsenda fyrir framkvæmdum skv. 30. gr. Samþykki Faxaflóahafna vegna göngupalls, dags. 27. ágúst 2015, getur í engu breytt að samþykki umbj. míns er alltaf þörf vegna framkvæmdanna.

Þá hefur ekki verið aflað byggingarleyfis vegna framkvæmdanna þrátt fyrir að öllum líkindum sé um að leyfisskylda framkvæmd að ræða.

Það er þegar búið að fjarlægja að hluta friðaða steinhleðslu úr vesturhluta Daníelsslípps og steypa vegg þar í staðinn. Framkvæmdin þrengir að Daníelsslípp, rýrir sögulegt mikilvægi hans og verðmæti hans fyrir notendur efri hæða Grandagarðs 8. Um er að ræða alltof stórt mannvirki til að vera bara bryggja til að auðvelda umferð.

Stærð mannvirkisins og tengingin við ölstofuna á neðstu hæð hússins gefur tilefni til að ætla að í raun sé aðeins verið að stækka athafnasvæði ölstofunnar.

Framkvæmdin eins og hún er núna tengist við Grandagarð 8 án þess að heimild hafi fengist fyrir því frá eigendum fasteignarinnar.

Bryggjan mun auka umferð og valda ónæði fyrir notendur húsnæðis Brimgarða ehf. sem er beint fyrir ofan hina fyrirhugðu framkvæmd. Framkvæmdin mun takmarka framtíðarnýtingarmöruleika eignarhluta Brimgarða ehf. vegna ónæðis og hávaða sem mun berast frá bryggjunni.

Brimgarðar ehf. áskilja sér rétt til að gera kröfu um greiðslu skaðabóta á hendur Reykjavíkurborg vegna alls framangreinds verði deiliskipulagið samþykkt og að framkvæmdin fá þannig að standa.

Umbj. minn leggst alfarið gegn samþykkt deiliskipulagsins og byggingu bryggjunnar, en hann hefur uppi sérstök mótmæli gegn stærð hennar og tengingu við athafnasvæði ölstofunnar á neðstu hæð.

Virðingarfyllst,



Stefán Geir Þórisson hrl.



Reykjavík, 2. janúar 2017

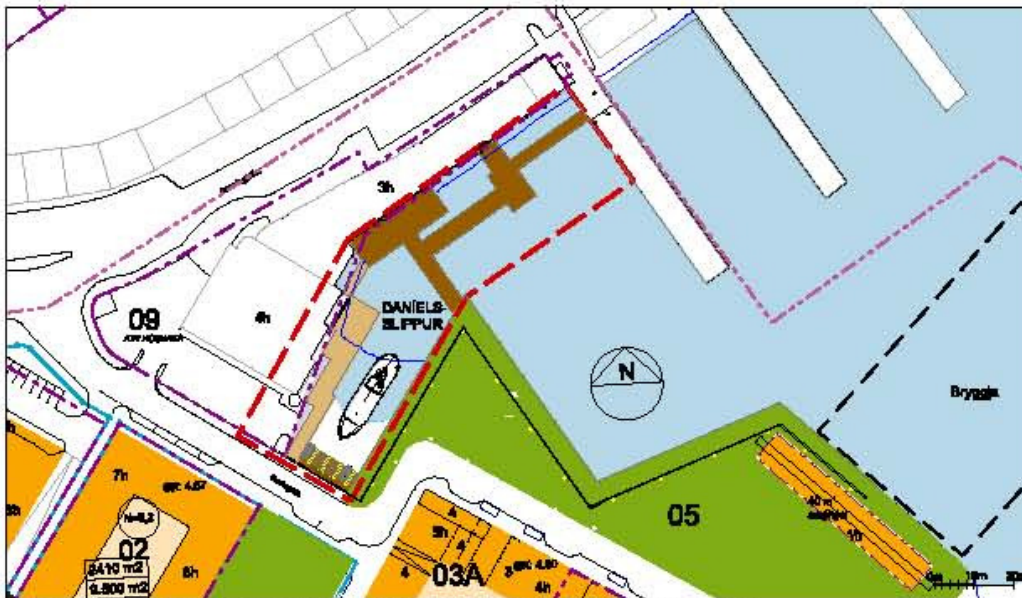
Gamla höfn - Vesturbugt – Deiliskipulagsbreyting vegna timburbyggju meðfram Grandagarði 8

Athugasemdir á auglýsingartíma

Varðar: Lögð fram að nýju umsókn Landmótunar sf., mótt. 22. september 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Gömlu hafnarinnar - Vesturbugar. Í breytingunni felst að gert er ráð fyrir nýrri göngubryggju austan við lóð Grandagarðs 8 sem tengir núverandi bryggju við gönguleið / bryggju við Rastagötu, samkvæmt uppdr. Landmótunar sf., dags. 4. október 2016.



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, SAMÞYKKT 28. NÓVEMBER 2013.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FYRIR VESTURBUGT.

Tillagan var auglýst frá 31. október 2016 til og með 12. desember 2016.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Stefán Geir Þórisson hjá Forum lögmönnum f.h. Brimgarðs ehf., dags. 12. desember 2016.

Bréfitari gerir eftirfarandi athugasemdir:

- a) Um sé að ræða óleyfisframkvæmd sem Reykjavíkurborg hafi ítrekað þurft að stöðva. Framkvæmdirnar muni hafa byrjað í júlí 2016 þrátt fyrir að ljóst væri að um óleyfisframkvæmd væri að ræða sem væri í fullkominni óþökk annarra eigenda fasteignarinnar að Grandagarði 8. Ekki hafi verið aflað byggingarleyfis vegna framkvæmdanna þrátt fyrir að öllum líkindum sé um leyfissskylda framkvæmd að ræða.

Svar:

Byggingarfulltrúi stöðvaði framkvæmdir þar sem að ekki hafði verið sótt um byggingarleyfi. Í kjölfarið kom í ljós að breyta þyrfti deiliskipulagi til að heimila bryggjuna. Samkvæmt deiliskipulaginu og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 7. september 2016, þarf að breyta og færa til þá bryggju sem byrjað var að byggja. Hugmyndin um að framlengja göngubryggju og tengja hana við hafnarbakkann er hins vegar mjög í takt við markmið aðalskipulags og deiliskipulags um að setja umferð gangandi og hjólandi í forgang á skipulagssvæðinu, auðvelda aðgengi að hafnarbakkanum og gæði almenningsrýma.

- b) Framkvæmdin tengist við Grandagarð 8 án þess að heimild hafi fengist fyrir því frá eigendum fasteignarinnar. Ekkert samþykki hafi legið fyrir af hálfu meðeigenda eigarninnar en skv. 30. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 beri að afla samþykkis allra eigenda fasteignarinnar áður en ráðist er í framkvæmdir sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþyktri teikningu. Umbjóðandi bréfitara sé eigandi yfir 50% eignarhluta í fasteigninni og því sé samþykki hans alltaf forsenda fyrir framkvæmdum skv. 30. gr.

Svar:

Við gerð deiliskipulag er verið að taka ákvörðun um lóðanotkun, byggingareiti, byggðamynstur o.fl. sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingarleyfa sbr. 1. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Heimildir í deiliskipulagi eru ekki ígildi byggingarleyfis og þarf alltaf að sækja um byggingarleyfi fyrir byggingarleyfissskyldar framkvæmdir sbr. 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og gr. 2.3.1. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. mannvirkjalaga skal fyrirhuguð mannvirkjagerð vera í samræmi við skipulagsáætlanir á viðkomandi svæði. Þegar, og ef til þess kemur að sótt verði um byggingarleyfi á grundvelli heimilda í gildandi deiliskipulagi, þá kann að þurfa að afla samþykkis meðeigenda fasteignar. Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík tekur ekki afstöðu til þess hvenær samþykkis skuli aflað hjá meðeigendum vegna byggingarleyfisumsóknar, né hvaða hlutfall eigenda þarf að samþykkja framkvæmd sem er háð útgáfu byggingarleyfis.

- c) Framkvæmdin þrengi að Daníelsslipp, rýri sögulegt mikilvægi hans og verðmæti fyrir notendur efri hæða Grandagarðs 8. Um sé að ræða allt of stórt mannvirki til að vera bara bryggja til að auðvelda umferð. Stærð mannvirkisins og tenging við ölstofu á neðstu hæð hússins gefi tilefni til að ætla að í raun sé aðeins verið að stækka athafnasvæði ölstofunnar. Bryggjan muni auka umferð og valda ónæði fyrir notendur húsnæðis Brimgarða ehf. sem er beint fyrir ofan hina fyrirhuguðu framkvæmd. Framkvæmdin muni takmarka framtíðarnýtingarmöguleika eignarhluta Brimgarða ehf. vegna ónæðis og hávaða sem mun berast frá bryggjunni.

Svar:

Í deiliskipulagstillögunni er lögð áhersla á að ný bryggja skerði ekki núverandi hafnargarð og sett eru skilyrði um að grjótvörnin sé gerð sýnileg með lýsingu og plexíglari í dekki og að frágangur bryggjunnar verði í samvinnu við Minjastofnun. Einnig eru skilmálar um að bryggjan skuli vera opin almenningi allan sólarhringinn og að ekki sé heimilt að loka henni. Göngubryggja meðfram Daníelsslipp mun auka aðgengi almennings að hafnarkantinum og gera hann sýnilegri. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem landnotkunarsvæði 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. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi.“ Á svæðinu gilda almennar miðborgarheimildir þannig að það má heimila útiveitingar til kl. 23.00. Framtíðarnýtingarmöguleikar á svæðinu takmarkast við heimildir í aðalskipulagi og deiliskipulagi.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagið verði samþykkt óbreytt.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Halldóra Hrólfsdóttir, verkefnisstjóri