



Reykjavík 02.02.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 1. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Grensásvegur 16A og Síðumúli 37-39

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 12. janúar 2017, þar sem ítrekað mikilvægi þess að við deiliskipulagsgerð sé litið til þess að tillögur nái yfir heildstæð svæði sbr. 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga og að unnin sé lýsing fyrir tillögu deiliskipulags sbr. 1. mgr. 40. gr. laganna, sér í lagi þegar um jafn viðtækar heimildir er að ræða fyrir umræddan borgarhluta og stefna aðalskipulagsins segir til um, fyrir miðsvæði M2e og þróunarsvæði Þ57. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. janúar 2017.

*Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. janúar 2017 samþykkt .
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar, dags. 12. janúar 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. janúar 2017.

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík 12. janúar 2017
Tilvísun: 201611047 / 3.4

Efni: Grensásvegur 16a og Síðumúli 37-39, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 27. desember 2016, sent Skipulagsstofnun deiliskipulag fyrir Grensásveg 16a og Síðumúla 37-39 að nýju til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Skipulagsstofnun fór áður yfir málgögn og gerði athugasemdir sbr. bréf dags. 25. nóvember 2016.

Í erindinu sem nú hefur borist, kemur fram að í samræmi við athugasemdir stofnunarinnar hafi erindið verið tekið fyrir að nýju og samþykkt á fundi skipulags- og umhverfisráðs 14. desember 2016 ásamt svarbréfi skipulagsfulltrúa frá 12. desember 2016 og uppfærðum/breyttum deiliskipulagsuppdrætti dags. 13. desember 2016. Borgarráð samþykkti afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs þann 22. desember 2016.

Deiliskipulagið er nú sett fram á þremur kortblöðum dags. 16. desember 2015/br. 31. október 2016/br. 13. desember 2016. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:500 sýnir grunnuppdrátt og sneiðingar. Á skýringarblöðum eru sýndar sneiðingar og afstöðumynd auk skuggavarpssmynda sem voru ekki meðal gagna áður.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir innkomin gögn og ítrekar mikilvægi þess að við deiliskipulagsgerð sé litið til þess að tillögur nái yfir heildstæð svæði sbr. 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga og að unnin sé lýsing fyrir tillögu deiliskipulags sbr. 1. mgr. 40. gr. laganna, sér í lagi þegar um jafn víðtækar heimildir er að ræða fyrir umræddan borgarhluta og stefna aðalskipulagsins segir til um, fyrir miðsvæði M2e og þróunarsvæði Þ57.



Inga Björk Dagfinnsdóttir

Varðar: Grensásvegur 16 og 16a

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 12. janúar 2017, þar sem ítrekað mikilvægi þess að við deiliskipulagsgerð sé litið til þess að tillögur nái yfir heildstæð svæði sbr. 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga og að unnin sé lýsing fyrir tillögu deiliskipulags sbr. 1. mgr. 40. gr. laganna, sér í lagi þegar um jafn víðtækar heimildir er að ræða fyrir umræddan borgarhluta og stefna aðalskipulagsins segir til um, fyrir miðsvæði M2e og þróunarsvæði Þ57.

Umsögn:

Í bréfi skipulagsstofnunar dags.12.01.2017 kemur fram eftirfarandi í niðurlagi bréfsins:

„Skipulagsstofnun hefur farið yfir innkominn gögn og ítrekar mikilvægi þess að við deiliskipulagsgerð sé litið til þess að tillögur nái yfir heildstæð svæði sbr. 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga og að unnin sé lýsing fyrir tillögu deiliskipulagsins sbr. 1. mgr. 40 gr. laganna, sér í lagi þegar um jafn víðtækar heimildir er að ræða fyrir umræddan borgarhluta og stefna aðalskipulagsins segir til um, fyrir miðsvæðið M2e og þróunarsvæði Þ57“. Á þessum grundvelli gerði Skipulagsstofnun athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B- deild Stjórnartíðinda.

Í bréfi sem Skipulagsstofnun sendi embættinu vegna athugasemda við umrætt deiliskipulag – dags.25.11.2016 kemur sama athugasemd fram og var því svarað í umsögn dags. 12.12.2016 en í þeirri umsögn stendur:

„Meginreglan er sú að afmörkun deiliskipulagssvæðis skuli gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu, sbr. 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Tekið er fram í greinargerð um 2. mgr. 37. gr. að þó umrædd regla sé meginregla þá geti það stundum átt við að deiliskipulag nái til einnar lóðar.

Samkvæmt 5.3.1. gr. skipulagsreglugerðar þarf að færa rök fyrir afmörkun skipulagssvæðisins. Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Grensásvegi til austurs, Fellsmúla til suðurs, Síðumúla til vesturs og Grensásvegi 18 til norðurs. Afmörkun deiliskipulagsins er ein sameiginleg lóð landnr. 1.295.407, stærð 4.484 m². Á lóðinni eru 3 sjálfstæð, 3ja hæða hús með kjallara. Á milli Grensásvegs 16a og Síðumúla 39 er 1.hæðar bílageymsluhús fyrir 55 bíla í húsi og á þaki. Deiliskipulagssvæði þetta er hluti af Þ57 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem er alls 41 ha. Rökin fyrir því að deiliskipulagið er afmarkað á þennan hátt er vegna þess að götoreiturinn milli Síðumúla og Grensásvegs/Ármúla og frá Selmúla til Fellsmúla, er alls 4,5 ha. Vegna stærðar þessa skipulagssvæðis verður það deiliskipulagt í áföngum og er ætlunin að gera umrætt deiliskipulag sem fyrirmynd af því deiliskipulagi sem eftir koma.

Þetta deiliskipulag verður 1. áfangi þessa götoreits en ekki er hægt að deiliskipuleggja götoreitinn í heild sinni eins og staðan er í dag. Reykjavíkurborg mun auðvitað líta til yfirbragð og byggingarmagns verði samræmt við aðrar deiliskipulagstillögur sem verða unnar á götoreitnum í framtíðinni. Krafa um að að það verði að deiliskipuleggja allan reitinn í einu er of íþyngjandi og kemur í veg fyrir að



Þróunarmarkmið aðalskipulagsins verði að veruleika þar sem við of marga eignaraðila og ólík hús er við að eiga í einu og erfitt er að samræma sjónarmið allra í því efni á sama tíma auk þess sem eigendur eru mis áhugasamir um uppbyggingu á svo stóru svæði. Telja verður að það eigi fremur við í grónum hverfum að skipuleggja minni svæði í einu eftir áhuga og frumkvæði eigenda. Í þegar byggðu hverfi hverfi eins hér um ræðir liggur, umferðaskipulag fyrir auk samsetningar atvinnurekstrar. Hús innan reitsins eru ólík að formi og gerð og því verður ekki séð að skipulagsleg rök eða forsendur mæli sérstaklega fyrir að deiliskipuleggja svo stórt svæði í einu. Öðru máli gegnir um þegar lagt er af stað með nýtt skipulag á óskipulögðu svæði sem ekki hefur byggst upp. Þar er eðlilegt að deiliskipuleggja stærra svæði í einu til þess unnt sé að leggja grunn að umferðarskipulagi og aðgengis- og bílastæðamálum og eftir atvikum að heimila líkt eða ólíkt form byggðar“.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur tilheyrir deiliskipulagssvæðið (Grensásvegi 16A ásamt Síðumúla 37 og 39), þróunarsvæði í borgarhluta 5- Háaleiti-Bústaðir, Reit Þ 57, Múlar- Suðurlandsbraut, Miðsvæði M2e. Reitur Þ 57 er alls u.þ.b. 410.000 m². eða 41 ha. (lóð Grensásvegur 16/Síðumúli 37-39 er 4.484 m²) Þar kemur fram að einkum sé gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrokri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæði M2 e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi. Hæðir bygginga að jafnaði 4 - 8. Áætluð aukning húsnæðis um 80 þúsund fermetrar, þar af mögulega 300 íbúðir. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi, sbr. 40. gr. skipulagslaga líkt og á við hér.

Niðurstaða:

Embættið undirstrikar áfram afstöðu sína varðandi stærð svæðisins – lóðin er umkringd 3 götum, er í samræmi við þróunarsvæði í aðalskipulagi og verður fyrsta skrefið í átt að deiliskipulagi fyrir reitinn allan.

Lagt er til að uppdrátturinn verði birtur í B-deild Stjórnartíðinda.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík.