



Reykjavík 15.12.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. desember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Grensásvegur 16A og Síðumúli 37-39

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 25. nóvember 2016, þar sem gerð er athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagssins Grensásvegur 16A og Síðumúli 37-39 í B-deild Stjórnartíðinda. Einnig er lagður fram breyttur deiliskipulagsuppdráttur ALARK dags. 16. desember 2015 síðast breytt 13. desember 2016 ásamt skýringarmyndum og skuggavarpi, og svarbréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 12. desember 2016.

Svarbréf skipulagsfulltrúa, dags. 12. desember 2016 samþykkt ásamt deiliskipulagsuppdraetti Alark dags. 13. desember 2016.

Visað til borgarráðs

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar, dags. 25. nóvember 2016, breyttur deiliskipulagsuppdráttur ALARK, dags. 16. desember 2015 síðast breytt 13. desember 2016 ásamt skýringarmyndum og skuggavarpi og svarbréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 12. desember 2016.

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík 25. nóvember 2016
Tilvísun: 201611047 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Grensásvegur 16A og Síðumúla 37 og 39, Reykjavík

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 16. nóvember 2016, sent Skipulagsstofnun deiliskipulag fyrir Grensásveg 16a og Síðumúla 37 og 39 til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Málsmeðferð var skv. 41. gr. laganna og var tillagan auglýst með athugasemdafresti til 23. mars 2016. Athugasemdir bárust og var brugðist við þeim með breytingum og með umsögn Reykjavíkurborgar frá 28. október 2016. Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði þann 10. nóvember 2016 ásamt umsögninni og áorðnum breytingum, sem felast í sérstökum skilyrðum fyrir Síðumúla 37, m.a. afmörkun sérafnotastæða, nýjum bílastæðum vestan Síðumúla 39 og að stigahús austan Síðumúla 39 verði 5h+2k í stað 3h+2k.

Deiliskipulagið er sett fram á tveimur kortblöðum dags. 16. desember 2015/br. 31. október 2016, með greinargerð og skýringarmyndum ásamt uppdráttum og sneiðingum í mkv. 1:500, 1:1000 og 1:2000.

Fram kemur í gögnum að lóðin Grensásvegur 16a og Síðumúli 39 og Síðumúli 37, sé 4.484 m² að stærð og innan reits sem skilgreindur er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem þróunarsvæði Þ57, Borgarhluti 5, Múlar–Suðurlandsbraut og miðsvæði M2e. Reitur Þ57, er alls um 410.000 m². Lóðin er jafnframt hluti af þéttingarsvæði Þ-30 (sbr. mynd 13 í A–hluta aðalskipulagins).

Megininntak deiliskipulagsins er að hækka, byggja við og breyta notkun núverandi húsnæðis. Hýsa á íbúðir, skrifstofur og þjónustustarfsemi og gera ráð fyrir hótelfarfsemi á Grensásvegi 16A og í nýbyggingu við Fellsmúla. Á lóðinni eru þegar byggð hús ásamt bílastæðahúsi. Í tengslum við fyrirhugaðar framkvæmdir er gert ráð fyrir niðurrifi bygginga og hluta bygginga. Bæta má tveimur hæðum ofaná húsið við Grensásveg og breyta útliti þess. Núverandi bílastæðahúsi verður rutt úr vegi fyrir nýbyggingu með hótelfarfsemi og bílakjallara og bæta má við hæð á húsunum við Síðumúla 39 og 37 ásamt tengibrú. Fram kemur í gögnum að byggingarmagn á lóðinni í dag sé um 5479 m² en má verða skv. deiliskipulaginu allt að 11.600 m², þ.e. um tvöföldun.

Sérstökum skilyrðum var bætt við deiliskipulagið eftir auglýsingu varðandi Síðumúla 37, sem eru í meginatriðum á þann veg, að núverandi nýting hússins og bílastæði haldist óbreytt þar til byggingarréttur og heimildir samkvæmt deiliskipulaginu verða nýttar. Heimildirnar felst m.a. í hækkan hússins um eina hæð og gerð tengibrúar til Síðumúla 39. Þá eru sett fram skilyrði um kostnað og gerð nýs eignarskiptasamnings.

Niðurstaða

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda, þar sem afmörkun deiliskipulagsins er ekki í samræmi við ákvæði 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga og gr. 5.3.1. í skipulagsreglugerð. Umrædd lóð er hluti af þegar byggðu svæði sem í dag myndar heildstæða einingu s.s. varðandi yfirbragð, byggingarmagn og hæðir bygginga en jafnframt er gert ráð fyrir verulegri þéttingu byggðar á svæðinu samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur. Í ljósi framangreinds og að um jafn mikla breytingu er að ræða og deiliskipulag lóðarinnar segir til um, m.a. varðandi yfirbragð og byggingarmagn, telur Skipulagsstofnun nauðsynlegt að deiliskipulag sem unnið er fyrir svæðið afmarkist af reit sem myndar heildstæða einingu s.s. göturreit, í stað einnar lóðar.

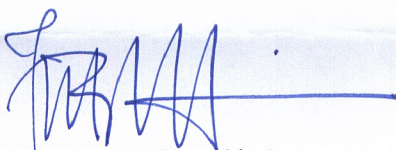
Stofnunin gerir einnig athugasemd við að samráð virðist ekki hafa verið haft við alla lóðarhafa við vinnslu tillögunnar, sbr. 4. mgr. 12. gr. skipulagslaga og 1. og 3. mgr. gr. 5.2.1 í skipulagsreglugerð. Að mati stofnunarinnar á við að gera skipulagslýsingu fyrir deiliskipulagsvinnu á þessu svæði enda skiptir það máli fyrir alla hagsmunaaðila að fá að tjá sig um markmið og áherslur áður en skipulagstillögur eru unnar og auglýstar.

Þá vantar að gera grein fyrir umhverfisáhrifum af tillögunni skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga og gr. 5.4. í skipulagsreglugerð, þar hefði m.a. mátt meta áhrif af hækkingu húsananna á skuggavarp og útsýni og einnig eðlilegt að fjalla um varðveislugildi þeirra húsa sem ráðgert er að breyta sbr. einnig 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga.

Hvað varðar skipulagsskilmála þá bendir stofnunin á að þó að hægt sé að setja í deiliskipulag skilmála um svæði til einkanota innan lóða, þá á ekki við að setja skilmála um hvernig lóðarhafar skuli standa að samningum sín á milli varðandi kostnað og rekstur.

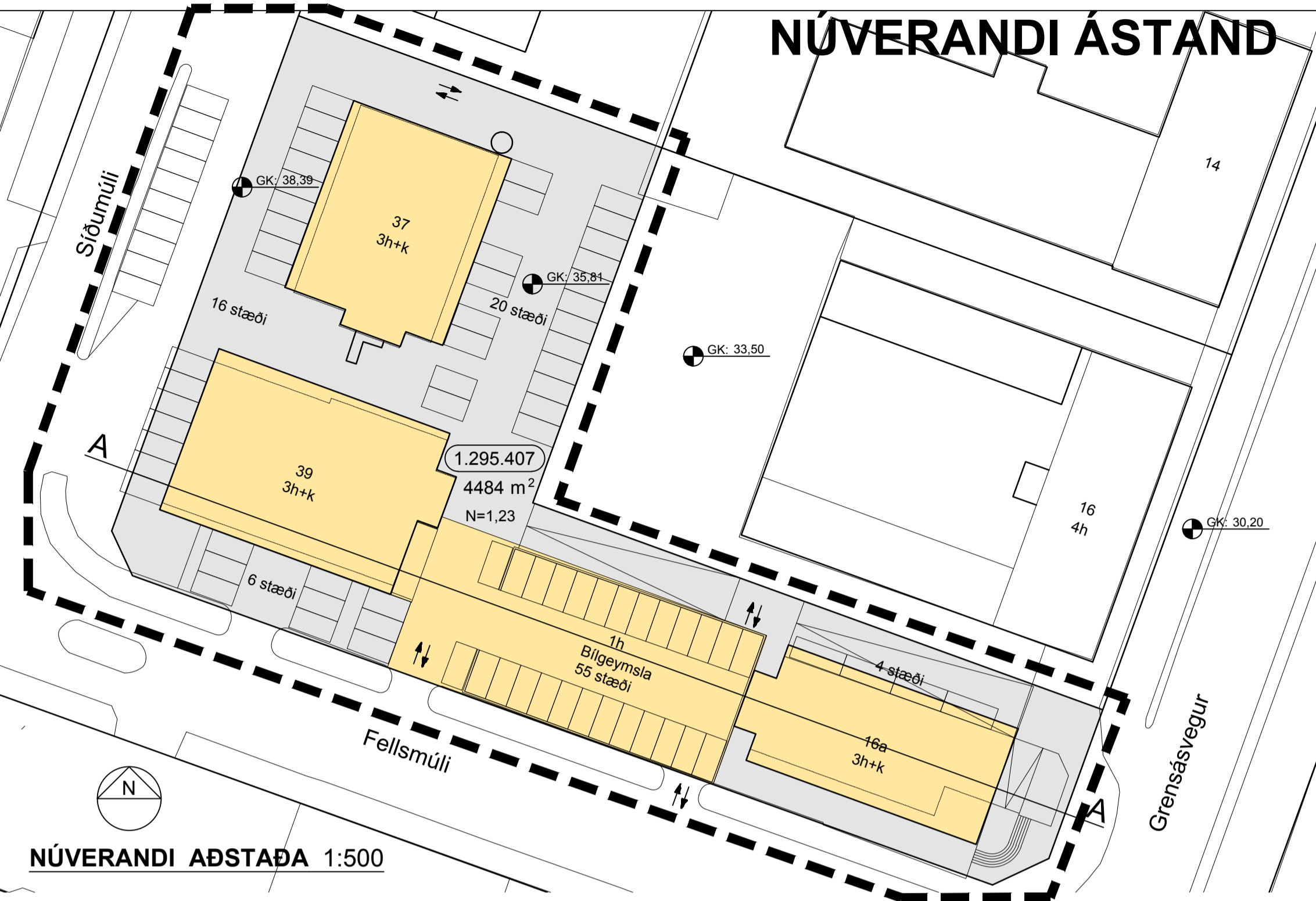
Þegar um er að ræða skipulag hótellóða er tilefni til að leysa og gera grein fyrir aðkomustæðum fyrir áætlanarbíla og aðrar bifreiðar sem koma gestum til og frá byggingunni.

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

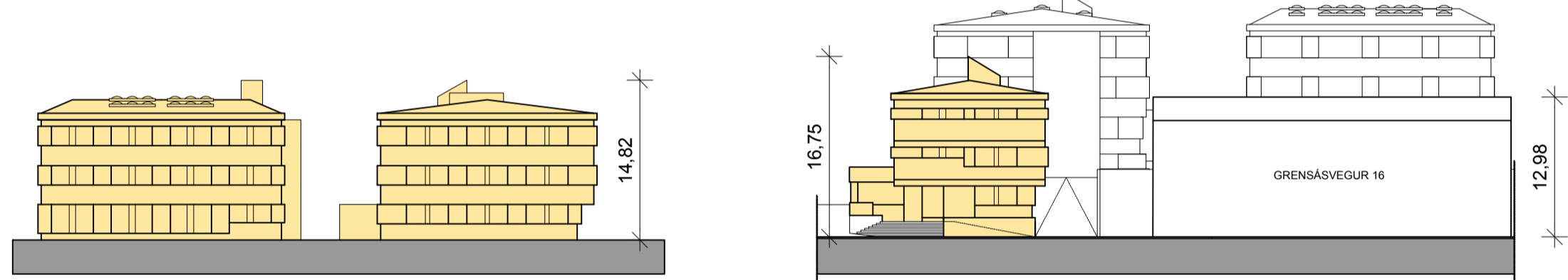


Inga Björk Dagfinnsdóttir

GRENSÁSVEGUR 16A / SÍÐUMÚLI 37-39,

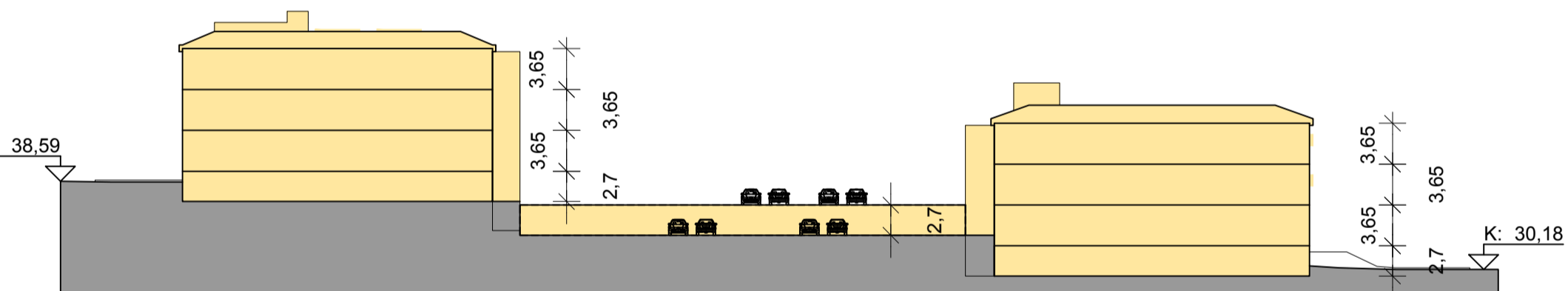


NÚVERANDI AÐSTAÐA 1:500

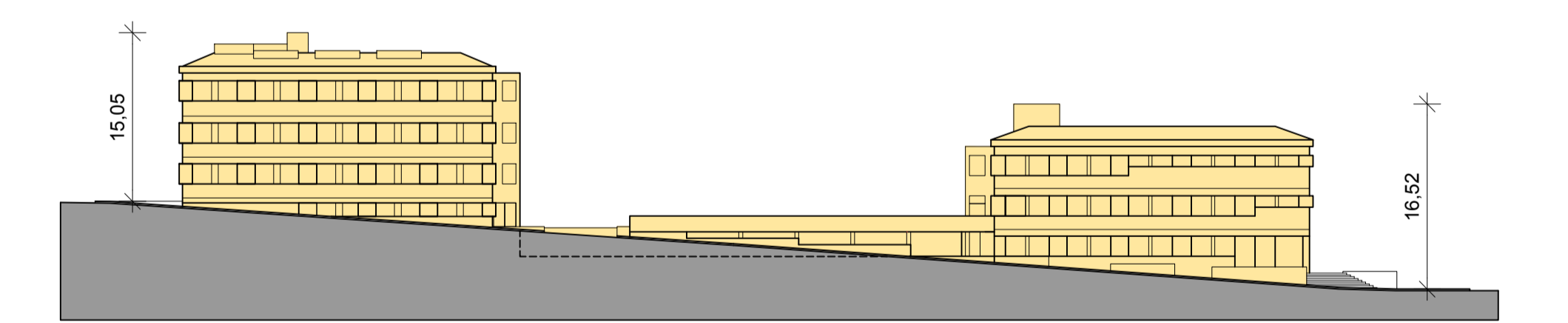


ÚTLIT SÍÐUMÚLI 1:500

ÚTLIT GRENSÁSVEGUR 1:500



SNID A-A 1:500



ÚTLIT FELLSMÚLI 1:500

Afmörkun svæðis.
Deiliskipulagsreitirinn afmarkast af Grensásvegi til austurs, Fellsmúla til suðurs, Síðumúla til vesturs og Grensásvegi 18 til norðurs.
Núverandi aðstaða.
Allt skipulagssvæðið er ein sameiginleg lóð landnr. 1.295.407, stærð 4.484 m². Á löðinni eru 3 sjálfstæð, 3ja hæða hús með kjallara. Á milli Grensásvegs 16a og Síðumúla 39 er 1.hæðar bilageymsluhús fyrir 55 bíla í húsi og á þaki. Hönnun og starfssemi.
Húsin voru hönnuð af Teiknistofnu Laugavegi 96, af þeim Hrafnkel Thorlacius, Hilmarí Ólafssyni og Birni Emilssyni og byggð 1975-1976.
Húsin voru upphaflega hönnuð fyrir m.a. höfuðstöðvar ASI og voru nýtt til þeirra nota til margra ára. Í gegnum árin hefur svo verið þar ýmis starfsemi sem skólar, skrifstofur og ýmis félagsamtök.
Húsin teljast ekki til höfuðverka höfunda. Aðform um breytingar hafa verið send til handhafa höfundaréttar húsanna og flest þeirra hafa gefið samþykki sitt fyrir endurhönnun þeirra og engin þeirra hinna mótmælt.

Núverandi byggingarmagn.	Núverandi byggingarmagn.
Á rými + bilgeymsla	
Síðumúli 37	1517 m ²
Síðumúli 39	2087 m ²
Grensásvegur 16a	1324 m ²
Bilgeymsla	541 m ²
Heild	4929 m ² + bilgeymsla 541 m ²
Bilastæði 102 stk	1 stæði pr.48 m ²
Nýtingarhlutfall með bilgeymslu	1,23
Nýtingarhlutfall án bilgeymslu	1,10

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur tilheyrir deiliskipulagsvæðið (Grensásvegi 16A ásamt Síðumúla 37 og 39) þróunarvæði í borgarhluta 5-Háaleiti-Bústóir, Reit þ 57, Múlar- Suðurlandsbraut, Mósvæði 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, rýmifreki smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastaðum og hótélum. Líttur iðnaður er heimill á svæði M2 e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Iðnaðarhúsnæði er heimill á efrri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum víðkomandi bygginga, samnær nánari akvæði þar um í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi. Hæðir bygginga að jafnaði 4 - 8. Aætluð aukning húsnæðis um 80 þúsund fermetrar, þar af mögulega 300 íbúðir.

Deiliskipulagi fyrir Grensásveg 16/Síðumúla 37-39

Götuhlóðar og jarðhæðir.

Markmið AR er að efla mannlífi í göturymum. Á leit þ57 í aðalskipulagi er gert ráð fyrir ýmsi þjónustu og verslunarstarfsemi í hverfinu og þá sérstaklega á jarðhæðum bygginga. Í deiliskipulagstillögu þessari er gert ráð fyrir aðeignlegri þjónustustarfsemi á jarðhæðum húsa. Jarðhæð að Grensásvegi 16 verður andaryri hótels, jarðhæð Síðumúli 37 og vesturlitli jarðhæðar Síðumúla 39 sem snýr að Síðumúla verður og er þjónusta- eða skrifstofuhúsnæði. Hlið jarðhæðar nýbyggingar sem snýr að Fellsmúla verður veitinga- eða þjónustuhúsnæði, væntanlega tengt rekstri hótels við Grensásveg. Að öðrum kosti gerir halli og bilastæðaleyfi staðsetningu þessa erlifa til sjálfstæðs reksturs. Með þessu móti er tryggð eins lífandi jarðhæð og kostur er miðað við aðstæður en ekkert þessara húsa er vel til fallið sem verslunarhúsnæði.

Iðnaðarhúsnæði.

Samkvæmt AR eru íbúðir heimillar á efrri hæðum. Á efrri hæðum Síðumúla 37 og 39 verða íbúðir sem og hluti nýbyggingar við Fellsmúla. Íbúðir eru tengdar með miðjagangi og brú milli Síðumúla 37 og 39 að sameiginlegum borgarþakgarði á 4. hæð nýbyggingar við Fellsmúla. Íbúðir verða 45-60 talsins.

Þakgarður og opin svæði.

Þakgarðurinn verður allt að 600 m² og innréttaður sem margnota garður, garð- og gróðurhús fyrir íbúa húsanna. Að hluta getur þak verið innréttað sem þakgarður fyrir hótél. Útfærsla er háð nánari hönnun en þar má gera ráð fyrir allt að 200 m² undir þaki. Að öðru leiti er gert ráð fyrir gróðurlegri lunda á horni Síðumúla og Fellsmúla, en það svæði er í dag bilastæði og er að hluta í eigu borgarinnar. Yfirþakssvæði við kjallarhæð austan við Síðumúla 37 verða bilastæði en kjallarar Síðumúla 37 og 39 notast að mestu fyrir geymslur.

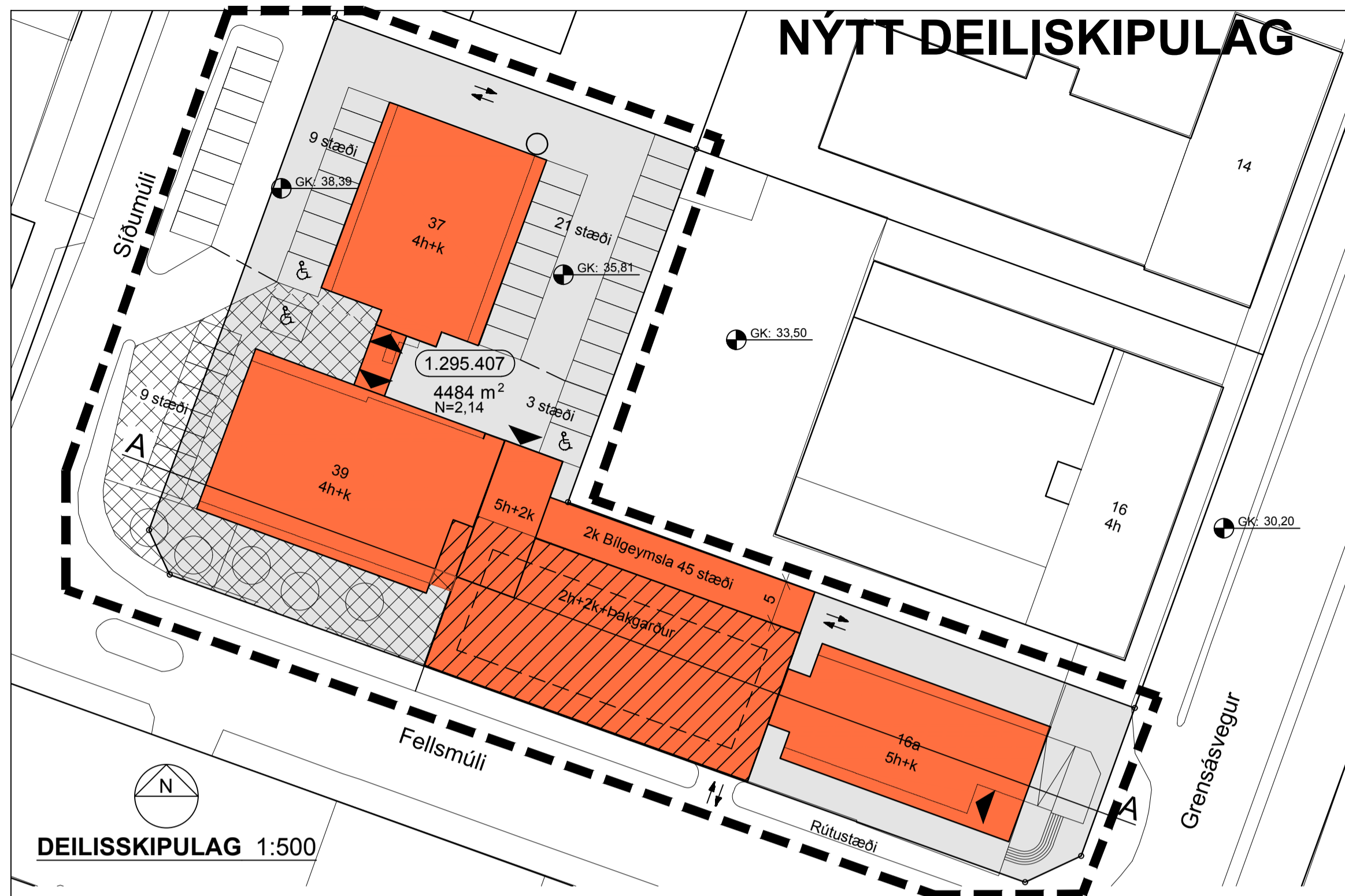
Yfirbragð byggðar.

Heildar yfirbragð hverfisins tekur mið af þeim tíma sem það var byggt. Flest húsin rísa í kringum 1970-1980 og dregur útlit þeirra í dag mið af því. Þegar nú eru gerðar ganggerar endurbætur á notkun húsanna og umfangi þeirra, þá skulu efnistöð og áferð taka tillit til heildaryfirbragðs hverfis. Stöllu húsa er þó nokkur, en við Fellsmúla staltast hús um 2 hæðir. Hver húsaeining skal hafa sitt heildaryfirbragð. Heimil er að lyftuhúsi og strompar standi allt að 2.5-3 m. upp úr þaki. Svalir mega skaga allt að 2 m. út yfirbyggingareit.

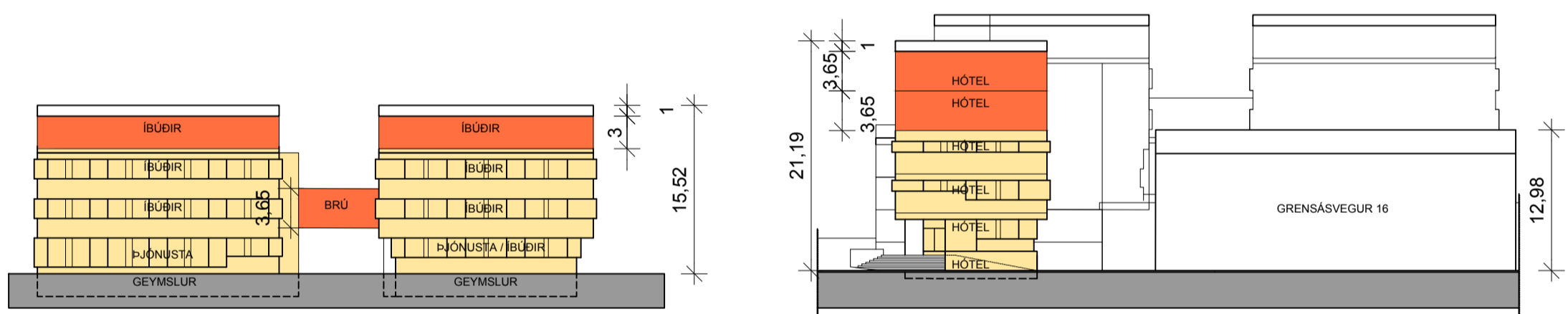
Bilastæði-reiðhóli og rútur.

Gera skal ráð fyrir 1 bilastæði pr. 130 m² fyrir hótélstarfsemi, 1 bilastæði pr. 120 m² fyrir íbúðar- og 1 bilastæði pr. 50 m² birtra stærða atvinnustarfssemi. Ennfremur skal ráð fyrir 1 reiðhóliastæði fyrir hverja íbúð í hjólageymslu. Bilastæði fyrir fatlaða eru merkt á uppdrætti. Rúttopp og bilastæði fyrir fatlaða verður leyft við Fellsmúla.

DEILISKIPULAG

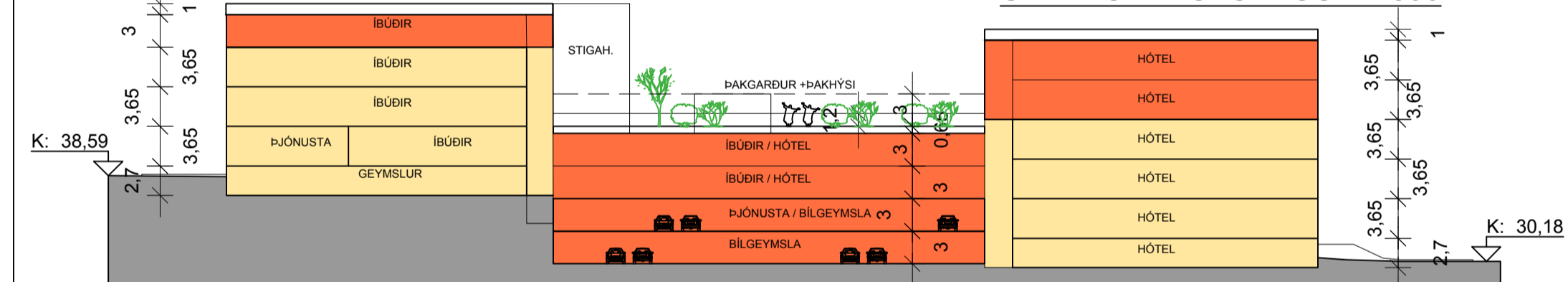


DEILISKIPULAG 1:500

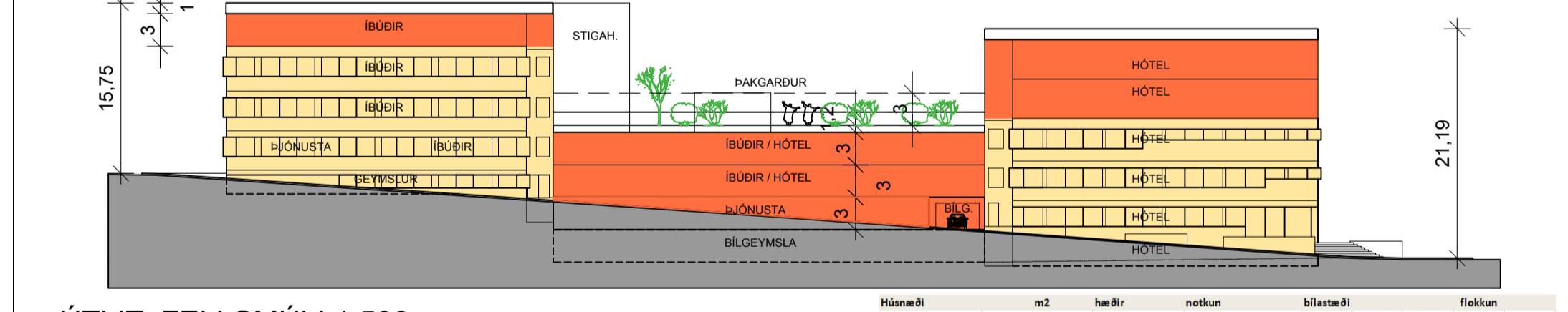


ÚTLIT SÍÐUMÚLI 1:500

ÚTLIT GRENSÁSVEGUR 1:500



SNID A-A 1:500



ÚTLIT FELLSMÚLI 1:500

Stutt lýsing deiliskipulags.
Aformað er að hækka öll 3 húsin um 1-2 hæðir, rífa 1.hæðar bilageymslu sem er matshluti af Grensásvegi 16a, ffr. 201-5642 og byggja nýtt 4.hæða hús með 2jahæða bilageymslu og sameiginlegum þakgarði, breyta nýtingu reits úr skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í þjónustu-, íbúðar- og hótélstarfsemi. Þjónusturými á jarðhæðum en íbúðir og hótél á efrri hæðum. Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga. Þar sem hún er í samræmi við meginmarkmið gildandi aðalskipulags er ekki þörf á lýsingu s.þr.40.gr.skipulagslaga, sjá hér kalla um Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Afmörkun skipulagsvæðis.

Deiliskipulagsvæði þetta er hluti af þ57 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem er alls 41 ha. Götareitur milli Síðumúla og Grensásvegs/Armúla og frá Selmúla til Fellsmúla, er alls 4,5 ha. Vegna stærðar þessa skipulagsvæðis verður það deiliskipulag í áföngum. Þetta deiliskipulag er 1.áfangi þess.

Umhverfisáhrif.

Húsin hækka um 1-2 hæðir, upp í 3-6 hæðir en þ57 miðar við 4-8 hæðir. Aukin hæð hefur auknið skuggavarp sem hefur ekki áhrif á íbúðir húsanna. Skugginn fellur á plön og bilastæði. Útsýnisskerðing fyrir umhverfi er lítilvæg miðað við áform þ57 um 4-8 hæða byggð. Dreigið er úr bilastæðiskröfum í takt við viðmið Reykjavíkurborgar. Að öðru leiti er vísað til umhverfisatts vegna þ57.

Einstök hús

Nýbygging / Bilgeymsluhús.

Aformað er að rífa núverandi bilageymsluhús og rampa ffr. 201-5642 sem er matshluti af Grensásvegi 16a. Dýpka þarf grunn og byggja nýtt 2ja hæða bilageymsluhús + 2 íbúðar/hótélhæðir eða skrifstofu- og þjónustuhúsnæði, með þakgarði þar að ofan. Þakgarður verður nýttur fyrir íbúa þessara húsa og hótél. Á þakhæð má gera ráð fyrir allt að 200 m² einnar hæðar gróður/íbúðir undir þaki og allt að 150 cm háum handröum um þakgarði. Á jarðhæð við Fellsmúla verður byggð allt að 200 m², einnar hæðar þjónustuhúsnæði tengt hótél.

Grensásvegur 16a

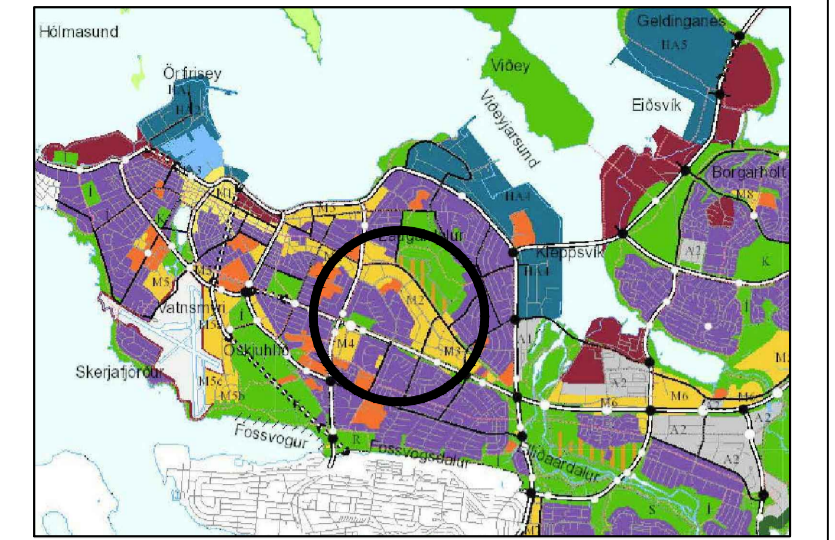
Húsi verður breytt, hækkað um 2 hæðir og endurrinnréttáð sem hótél eða skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Útfærsla lóðar á götuhorni Grensásvegar og Fellsmúla getur tekið breytingum við nánari hönnun.

Síðumúli 39

Húsi verður breytt, hækkað um 1 hæð og endurrinnréttáð fyrir þjónustuhúsnæði á hluta 1.hæðar og íbúðir á 2-5 hæð auk geymslna í kjallara.

Síðumúli 37

Húsi verður breytt, hækkað um 1 hæð og endurrinnréttáð fyrir þjónustuhúsnæði á hluta 1.hæðar og íbúðir á 2-5 hæð auk geymslna í kjallara. Alls gætu íbúðir orðið á reit 45-60 stk. með aðgang að þakgarði á bilgeymsluhúsnæði. Síðumúli 37 hefði aðgang að þakgarði um brú yfir í og í gegnum Síðumúla 39.



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

LYKLAR

- Afmörkun skipulagsvæðis
- Deiliskipulag lóð
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Gróður/Torg
- Niðurrif (Bilgeymsluhúsnæði)
- Byggingareitur þakhlýsis
- Bilastæði, leiðbeinandi staðsetning
- Nýtingarhlutfall lóðar
- Fjöldi hæða í húsi
- Innakstur í bilgeymslu og bilastæða
- Inngangur bygginga
- Séráfmörkun bilastæða fyrir Síðumúla 34

Skilyrði vegna Síðumúla 37

Eigendur Síðumúla 37 hyggtast fyrst í stað ekki fara í framkvæmdir samkvæmt nýju deiliskipulagi. Þar til ákveðið verður að fara í breytingar samkvæmt nýju deiliskipulagi verði núverandi nýting lóðar og bilastæða við Síðumúla 37 óbreytt og teljast þá öll möguleg 30 bilastæði í kring um Síðumúla 37 til séráfnata fyrir Síðumúla 37 eins og afmarkað er á uppdrætti með brotinni línu. Þegar Síðumúli 37 hyggtast nýta sér byggingarétt og heimild deiliskipulagsbreytingarinnar þannig að efrri hæðum verði breytt í íbúðir og hús hækkað um eina hæð, verður gerð brú milli Síðumúla 37 og 39 svo að Síðumúli 37 hafi aðgang að sameiginlegum þakgarði ofan á bilgeymsluhúsi milli Grensásvegs 16 og Síðumúla 39.

FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr.41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__

og í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrestri til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild _____

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Mæliþjófi sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingareit, innkeyrslur inn á lóðir og kvæðir af einhverjum eru.

Breyting 1.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti frá auglýstu skipulagi:

1. Nýr texti um skilyrði vegna Síðumúla 37
2. Afmörkun séráfnatæða fyrir Síðumúla 37
3. 9 ný bilastæði vestan við Síðumúla 39
4. Nýtt stíghæði austan við Síðumúla 39 verður 5h+2k, í stað 3h+2k.

Breyting 2.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar:

1. Uppfærsla á texta á uppdrætti
2. Nýr skýringauppráttur S103 með skuggavarpri.
3. Uppfærsla á uppdrætti vegna rútustæða.

BREYTT

- 1) 2016.10.31 Skilyrði v. S 37+ stigag, og 9 stæði JL
- 2) 2016.12.13 Athugasemdir Skipulagsstofnunar. JL

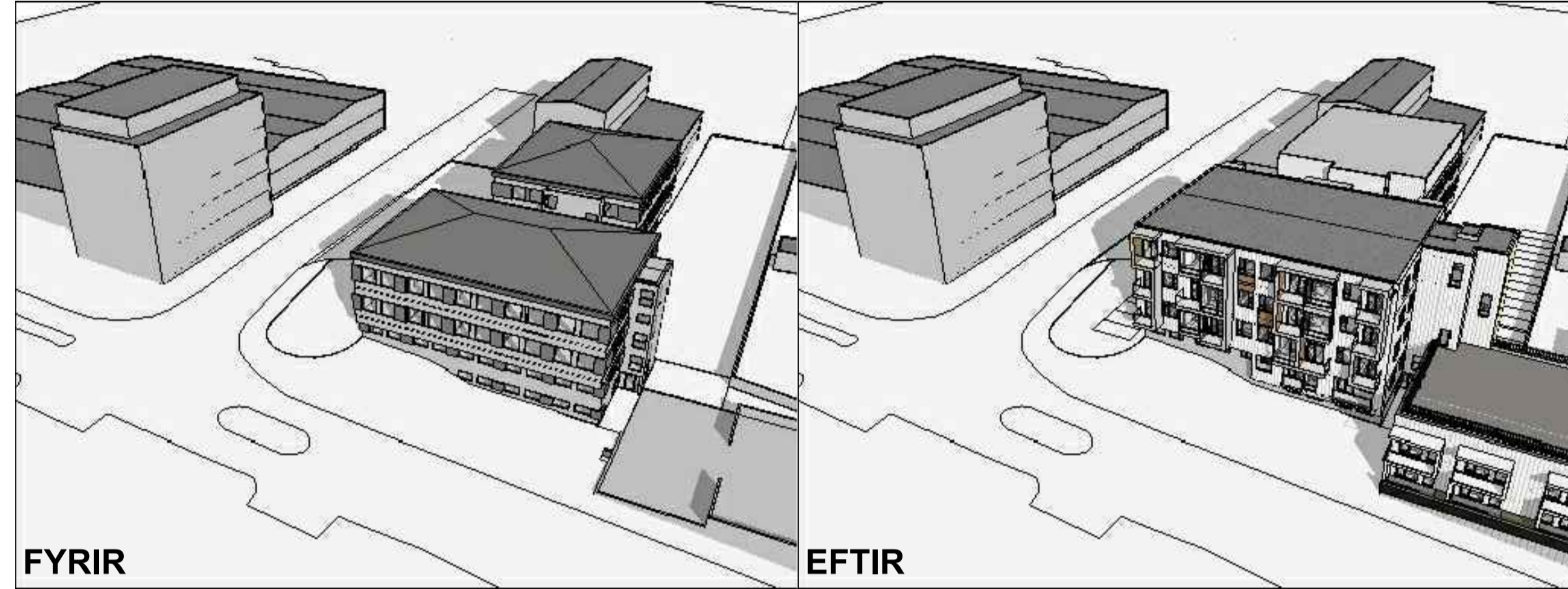
GRENSÁSVEGUR / SÍÐUMÚLI REYKJAVÍK

DEILISKIPULAG GRENSÁSVEGUR 16A / SÍÐUMÚLI 37-39
 DAGS: 2015.12.16 HANNA: JL, KÁ, LYFR: JL, TERNAR: HB
 VÆRUR: KWARR: 1:500

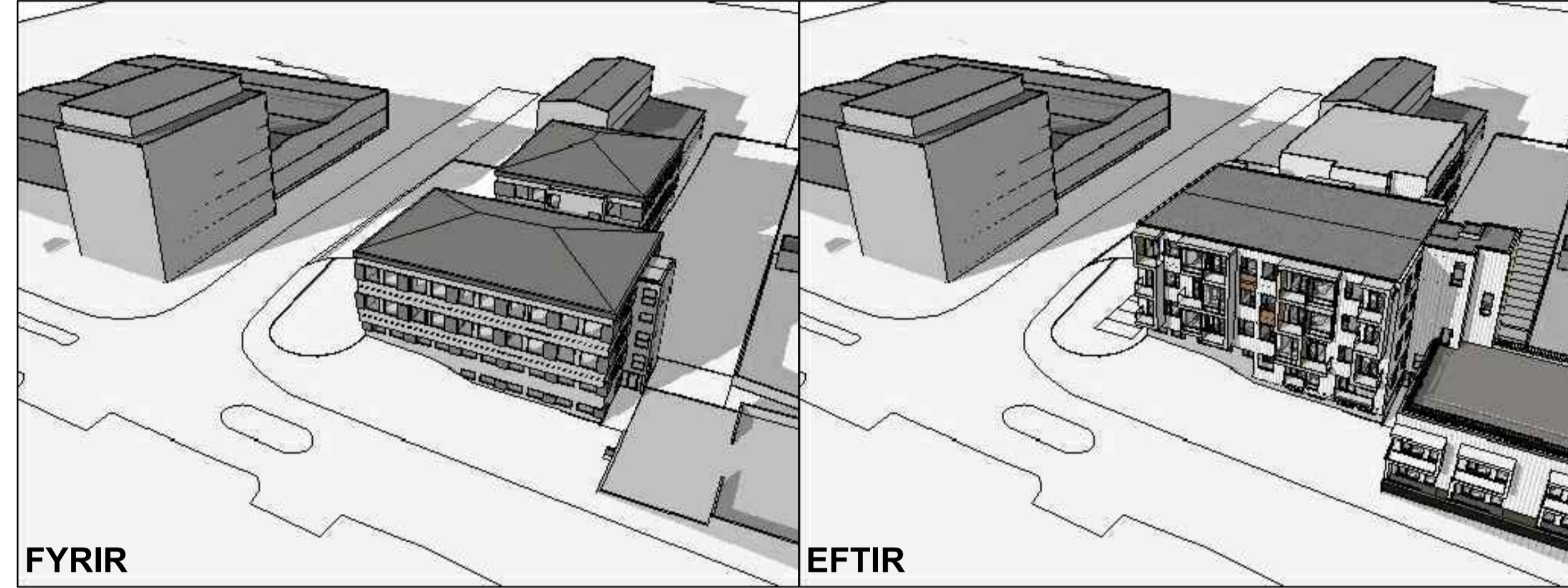
ALARK arkitektar ehf.
 JAKOB EMIL LINDAL, ARNTRÉF TAJ KT: 050907-3229
 KRISTJAN ÁGÚSTURSSON, ARNTRÉF TAJ KT: 140956-4209
 SALVEÐ 18 201 KÓÐAFÖRÐI ÖM: 538 8000 FAX: 234 8814 KT: 001 193-2400 WWW.ALARK.IS

SKUGGAVARP

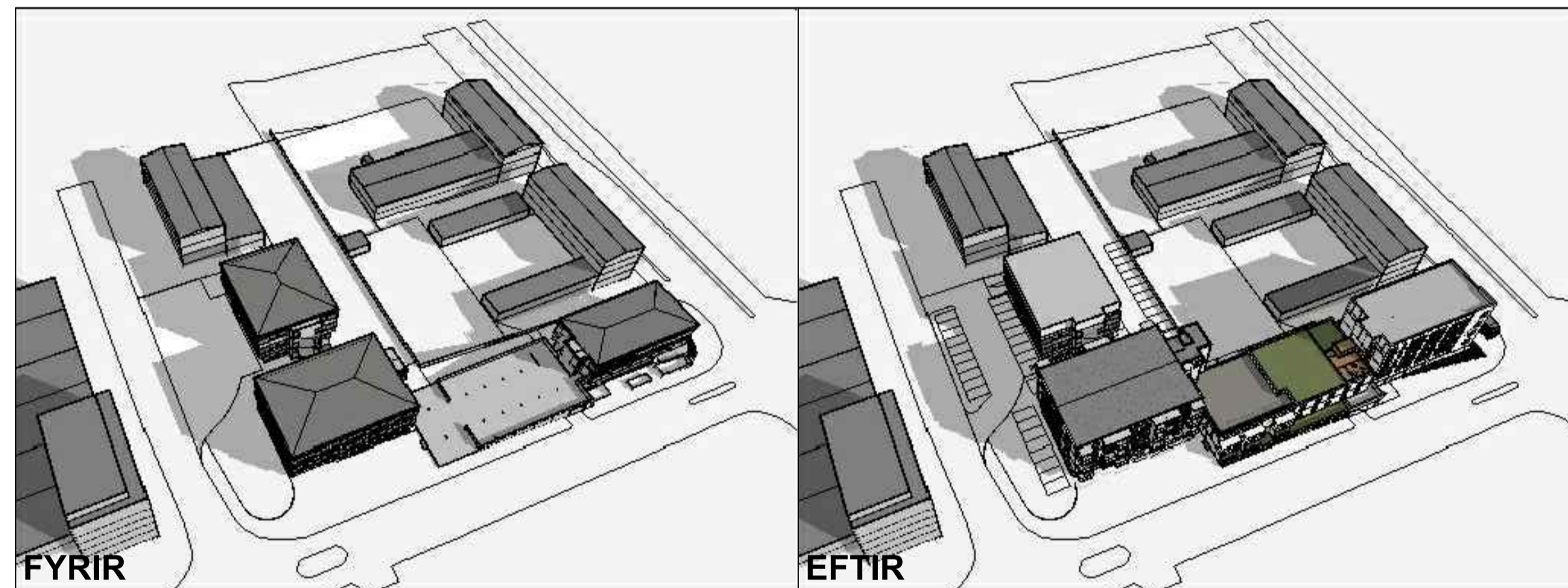
SKUGGAVARP 23.MARS OG 23.SEPT. KL 12.00



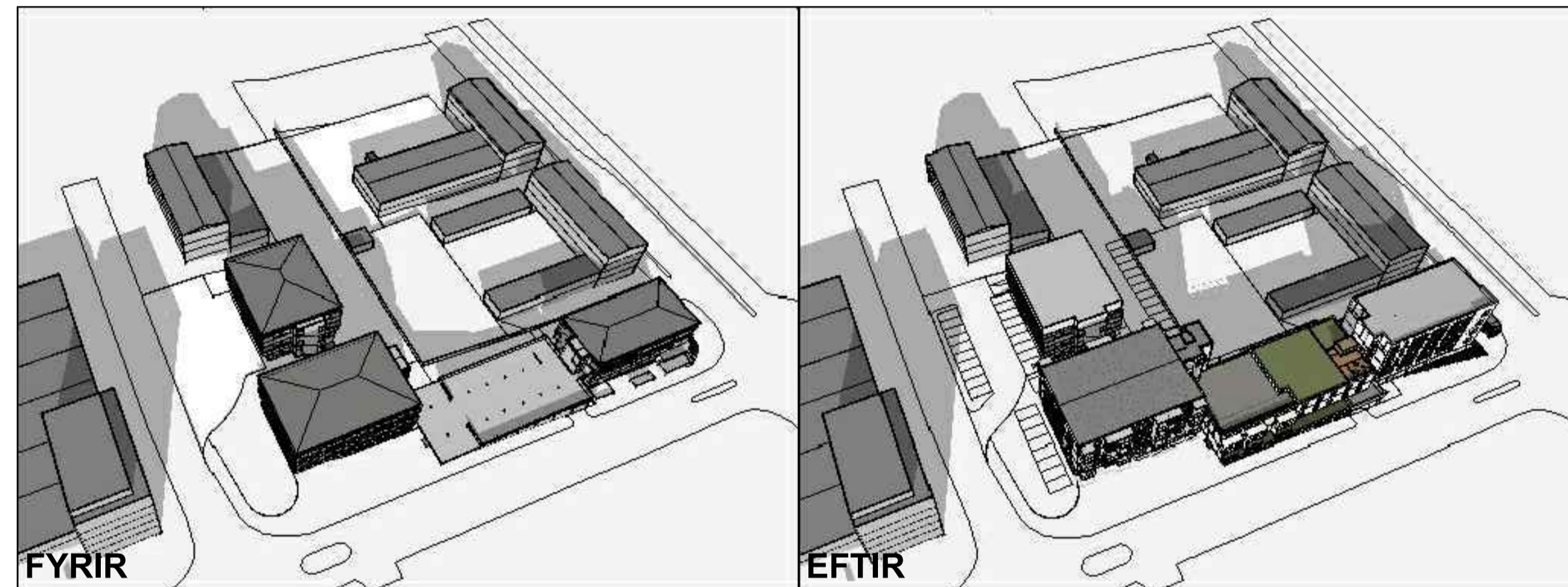
SKUGGAVARP 23.MARS OG 23.SEPT. KL 16.00



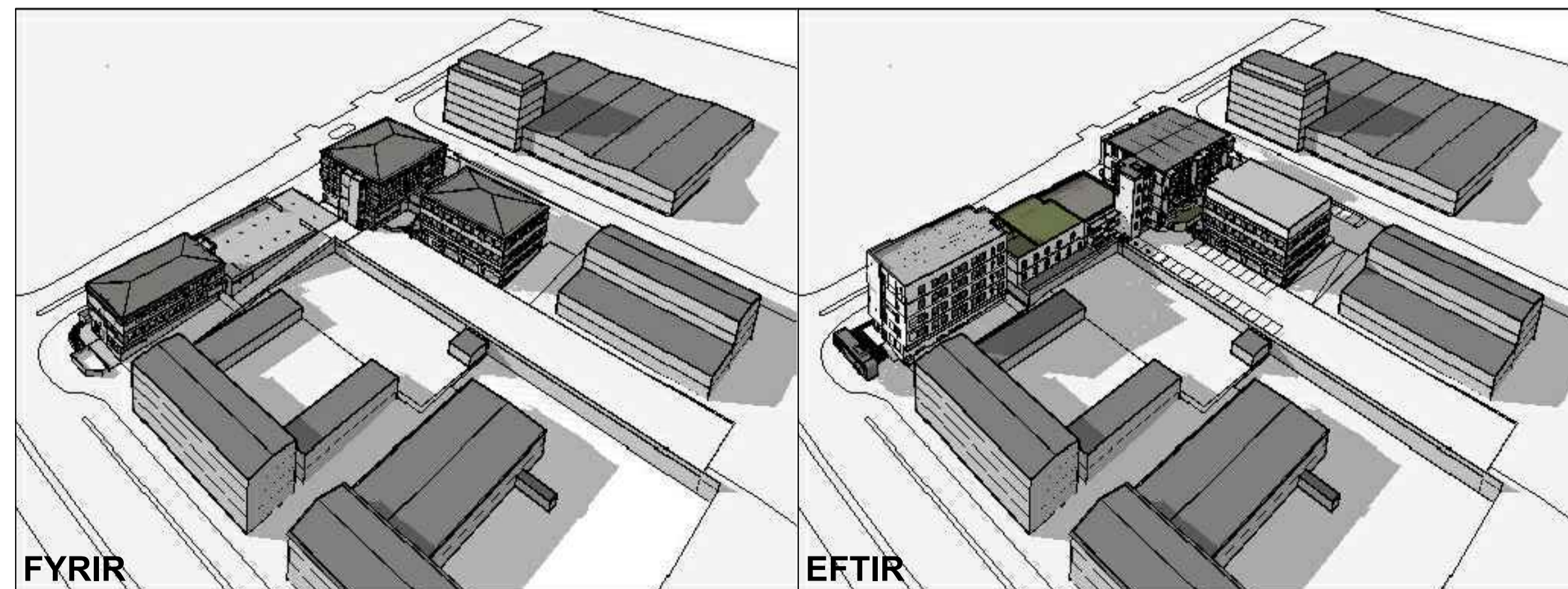
SKUGGAVARP 23.MARS OG 23.SEPT. KL 12.00



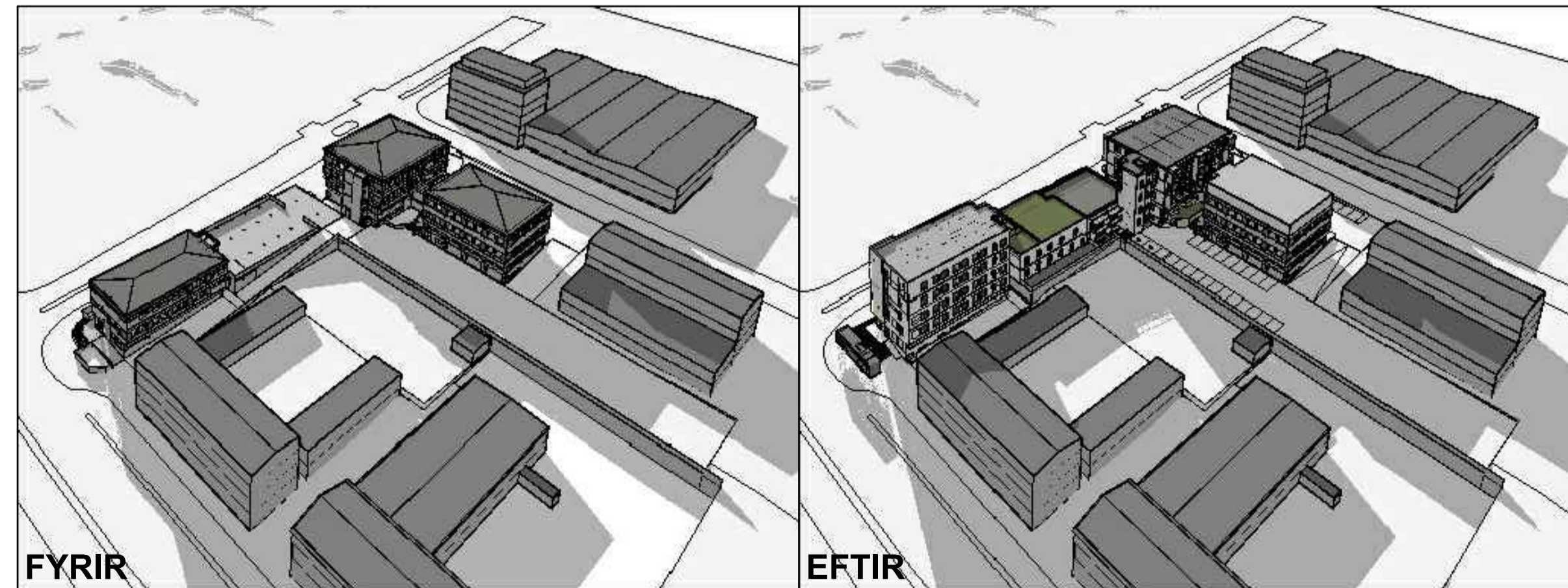
SKUGGAVARP 23.MARS OG 23.SEPT. KL 16.00



SKUGGAVARP 23.MARS OG 23.SEPT. KL 12.00



SKUGGAVARP 23.MARS OG 23.SEPT. KL 16.00



Skilyrði vegna Síðumúla 37

Eigendur Síðumúla 37 hyggjast fyrst í stað ekki fara í framkvæmdir samkvæmt nýju deiliskipulagi. Þar til ákveðið verður að fara í breytingar samkvæmt nýju deiliskipulagi verði núverandi nýting lóðar og bílastæði við Síðumúla 37 óbreytt og teljast þá öll möguleg 30 bílastæði í kring um Síðumúla 37 til sérafnota fyrir Síðumúla 37 eins og afmarkað er á uppdrætti með brotinni línu. Þegar Síðumúli 37 hyggjast nýta sér byggingarétt og heimild deiliskipulagsbreytingarinnar þannig að efri hæðum verði breytt í íbúðir og hús hækkað um eina hæð, verður gerð brú milli Síðumúla 37 og 39 svo að Síðumúli 37 hafi aðgang að sameiginlegum þakgarði ofan á bilgæmsluhúsi milli Grensásvegs 16 og Síðumúla 39.

Breyting 1.
Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti frá auglýstu skipulagi:

1. Nýr texti um skilyrði vegna Síðumúla 37
2. Afmörkun sérafnotastæða fyrir Síðumúla 37
3. 9 ný bílastæði vestan við Síðumúla 39
4. Nýtt stíghús austan við Síðumúla 39 verður 5h+2k, í stað 3h+2k.

Breyting 2.
Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar:

1. Uppfærsla á texta á uppdrætti
2. Nýr skýringauppdráttur S103 með skuggavarpri.
3. Uppfærsla á uppdrætti vegna rúttastæða.

BREYTT			
1) 2016.10.31 Skilyrði v. S 37+ stigag. og 9 stæði JL	JL		
2) 2016.12.13 Athugasemdir Skipulagsstofnunar.	JL		
HEITI VERKS:			
GRENSÁSVEGUR / SÍÐUMÚLI			
REYKJAVÍK			
HEITI TEKINGAR:			
DEILISKIPULAG – SKÝRINGARMYND			
GRENSÁSVEGUR 16A / SÍÐUMÚLI 37–39			
DAGS:	2015.12.16	HAHNAR:	JL, KÁ
VEFSN:		YFRF:	JL
		TEKING:	HB
		KVARN:	1:500
ALARK arkitektar ehf.			DALVEG 18 201 KÖPVOG 101 SÍÐUMÚLI FAK: 534 8816 KT:021133-2409 www.alark.is
JAKOB EML. LINDAL, ARKITEKT F.A. KT: 05997-3229 KRISTJÁN ÁSGERÐSSON, ARKITEKT F.A. KT: 140958-4309			S102

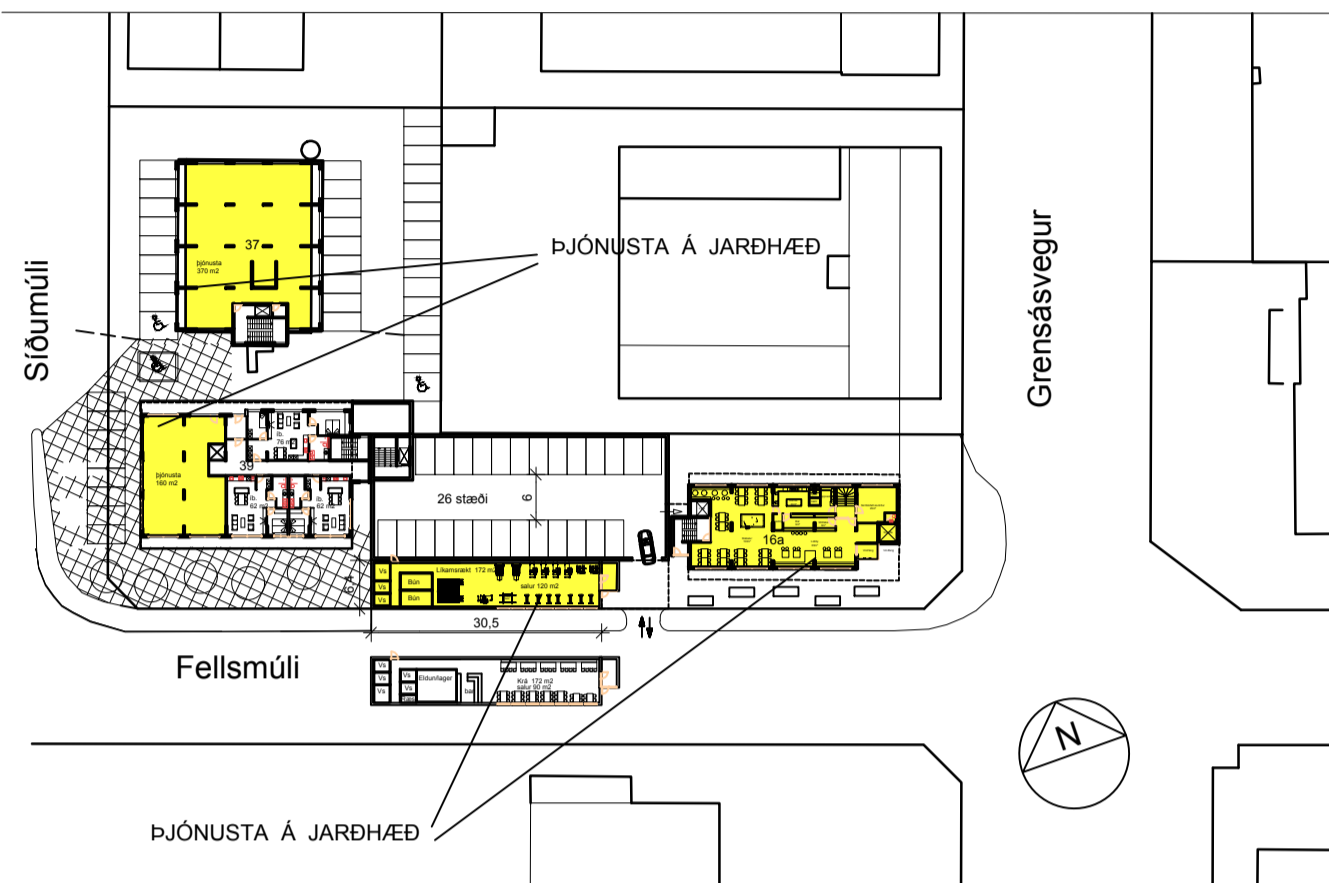
GRENSÁSVEGUR 16A / SÍÐUMÚLI 37-39, DEILISKIPULAG - SKÝRINGARMYND 1

Götuhlíðar og jarðhæðir.

Markmið AR er að efla mannlíf í göturýmum. Á reit þ57 í aðalskipulagi er gert ráð fyrir ýmissi þjónustu og verslunarstarfsemi í hverfinu og þá sérstaklega á jarðhæðum bygginga. Í deiliskipulagstillögu þessari er gert ráð fyrir aðgengilegri þjónustustarfsemi á jarðhæðum húsa. Jarðhæð að Grensásvegi 16 verður anddyri hótels, jarðhæð Síðumúli 37 og vesturhluti jarðhæðar Síðumúla 39 sem snýr að Síðumúla verður og er þjónustu- eða skrifstofuhúsnæði. Hlið jarðhæðar nýbyggingar sem snýr að Fellsmúla verður veitinga- eða þjónustuhúsnæði, væntanlega tengt rekstri hótels við Grensásveg. Að öðrum kosti gerir halli og bílastæðaleysi staðsetningu þessa erfiða til sjálfstæðs reksturs. Með þessu móti er tryggð eins lífandi jarðhæð og kostur er miðað við aðstæður en ekkert þessara húsa er vel til fallið sem verslunarhúsnæði.

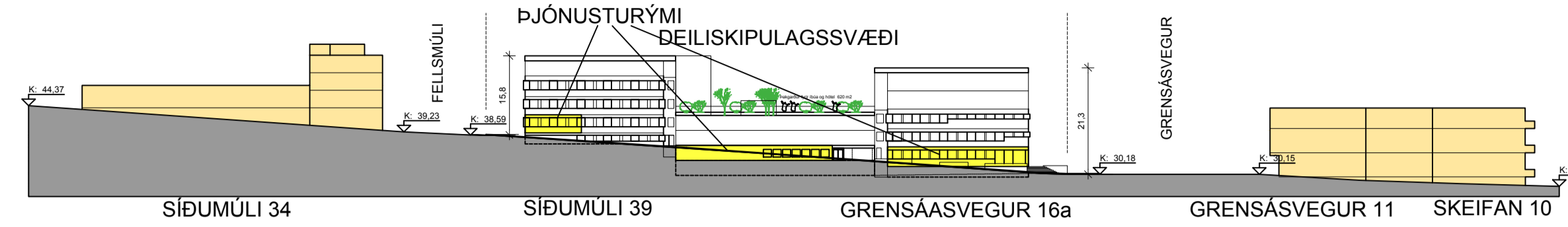
Þakgarður og opin svæði.

Þakgarðurinn verður allur að 600 m² og innréttaður sem margnota garður, garð- og gróðurhús fyrir íbúa húsananna. Að hluta getur þak verið innréttað sem þakgarður fyrir hótél. Útfærsla er háð nánari hönnun en þar má gera ráð fyrir allt að 200 m² undir þaki. Að öðru leiti er gert ráð fyrir gróðurborg lunda á horni Síðumúla og Fellsmúla, en það svæði er í dag bílastæði og er að hluta í eigu borgarinnar. Yfirborðssvæði við kjallarahæð austan við Síðumúla 37 verða bílastæði en kjallarar Síðumúla 37 og 39 notast að mestu fyrir geymslur.



ÞJÓNUSTURÝMI Á JARÐHÆÐ 1:1000

FELLSMÚLI EFTIR BREYTINGU



ÞJÓNUSTURÝMI Á JARÐHÆÐ 1:1000



NÚVERANDI ÚTLIT AF GRENSÁSVEGI 16



TILLAGA AF ÚTFÆRSLU HÓTELS AÐ GRENSÁSVEGI 16

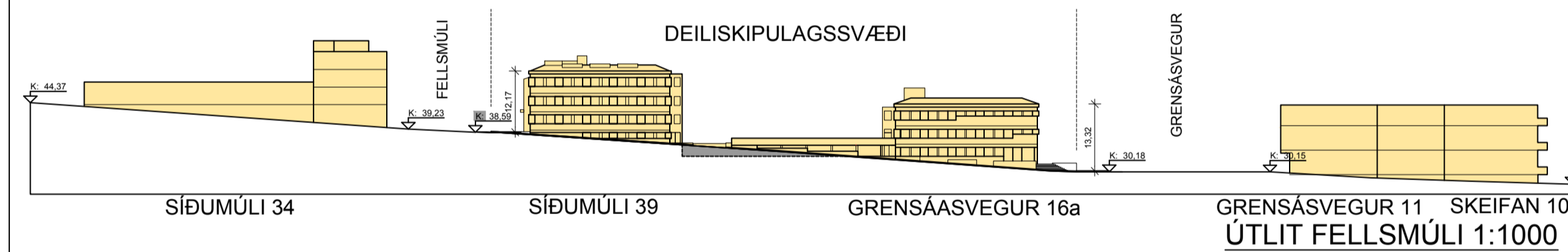
LYKLAR

- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- Möguleg hækkun húsa við Grensásveg
- Verslunþjónusta

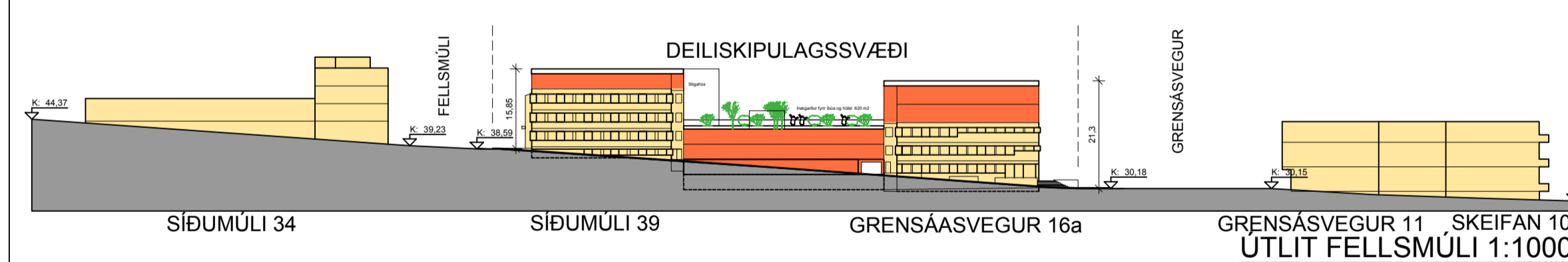
Skilyrði vegna Síðumúla 37

Eigendur Síðumúla 37 hyggjast fyrst í stað ekki fara í framkvæmdir samkvæmt nýju deiliskipulagi. Þar til ákveðið verður að fara í breytingar samkvæmt nýju deiliskipulagi verði núverandi nýting lóðar og bílastæða við Síðumúla 37 óbreytt og teljast þá öll möguleg 30 bílastæði í kring um Síðumúla 37 til séráfnota fyrir Síðumúla 37 eins og afmarkað er á uppdrætti með brotinni línu. Þegar Síðumúli 37 hyggjast nýta sér byggingarétt og heimild deiliskipulagsbreytingarinnar þannig að efri hæðum verði breytt í íbúðir og hús hækkuð um eina hæð, verður gerð brú milli Síðumúla 37 og 39 svo að Síðumúli 37 hafi aðgang að sameiginlegum þakgarði ofan á bilgeymslúhúsi milli Grensásvegs 16 og Síðumúla 39.

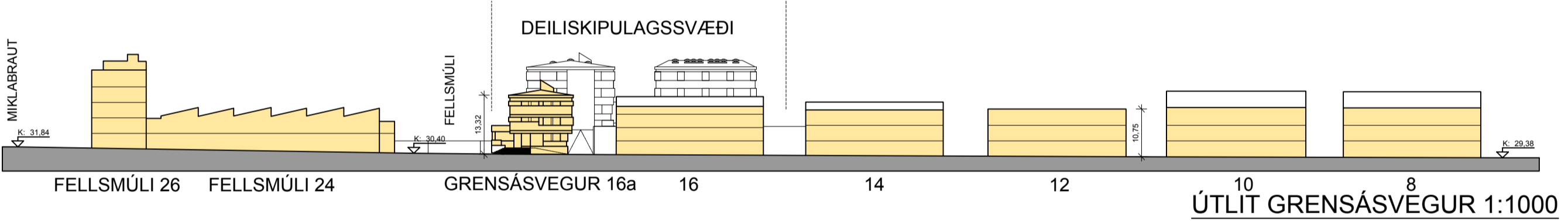
FELLSMÚLI FYRIR BREYTINGU



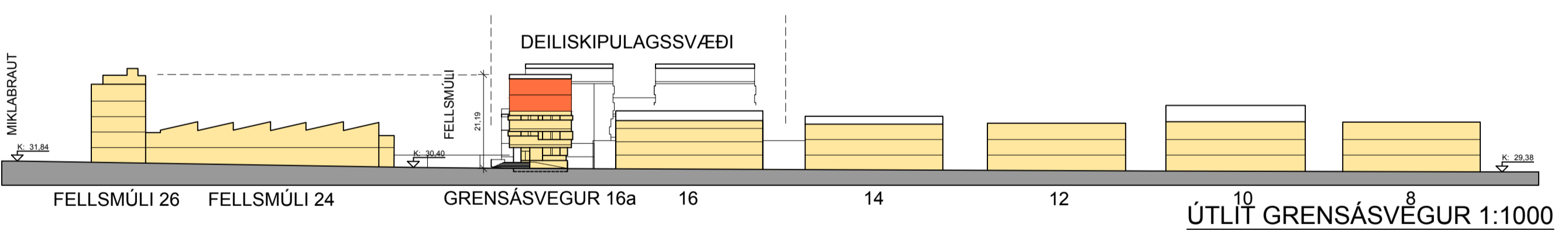
FELLSMÚLI EFTIR BREYTINGU



GRENSÁSVEGUR FYRIR BREYTINGU



GRENSÁSVEGUR EFTIR BREYTINGU



AFSTÖÐUMYND 1:2000

Yfirbragð byggðar.
Heildar yfirbragð hverfisins tekur mið af þeim tíma sem það var byggt. Flest húsin rísa í kringum 1970-1980 og dregur útlit þeirra í dag mið af því. Þegar nú eru gerðar gagngerar endurbætur á notkun húsananna og umfangi þeirra, þá skulu efnistöð og áferð taka tillit til heildaryfirbragðs hverfis. Stöðlun húsa er þó nokkur, en við Fellsmúla stallast hús um 2 hæðir. Hver húsaeying skal hafa sitt heildaryfirbragð. Heimilt er að lyftuhús og strompar standi allt að 2,5-3 m. upp úr þaki. Svalir mega skaga allt að 2 m.út úrbyggingareit



FELLSMÚLI FYRIR BREYTINGU



GRENSÁSVEGUR FYRIR BREYTINGU

Breyting 1.

- Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti frá auglýstu skipulagi:
- Nýr texti um skilyrði vegna Síðumúla 37
 - Afmörkun séráfnatæða fyrir Síðumúla 37
 - 9 ný bílastæði vestan við Síðumúla 39
 - Nýtt stíghús austan við Síðumúla 39 verður 5h+2k, í stað 3h+2k.

Breyting 2.

- Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar:
- Uppfærsla á texta á uppdrætti
 - Nýr skýringauppráttur S103 með skuggavarpí.
 - Uppfærsla á uppdrætti vegna rútlustæða.

BREYTT			
1) 2016.10.31 Skilyrði v. S 37+ stigag. og 9 stæði JL			
2) 2016.12.13 Athugasemdir Skipulagsstofnunar. JL			
HEITI VERKS:			
GRENSÁSVEGUR / SÍÐUMÚLI			
REYKJAVÍK			
HEITI TEKINGAR:			
DEILISKIPULAG - SKÝRINGARMYND			
GRENSÁSVEGUR 16A / SÍÐUMÚLI 37-39			
DAGS:	2015.12.16	HANNA:	JL, KÁ
VERUR:		KVARN:	1:500
		TEKNAÐ: HB	
		DALVEÐ: 18	
		201 KOPAVOG	
		SM: 514 8000	
		FAX: 534 8816	
		KÍ: 011 131-2400	
		www.garfa.is	
JAKOB EML. LINDA. ARKITEKT F&I KÍ: 05997-3229		ALARK	
KARSTJÁN ÁSGERÐSON. ARKITEKT F&I KÍ: 140956-4309		arkitektur ehf.	
		S102	

Varðar: Grensásvegur 16 – Síðumúli 37 og 39

Hér fyrir neðan fer svar verkefnastjóra og lögfræðings á umhverfis og skipulagssviði Reykjavíkurborgar – sem viðbrögð við bréfi Skipulagsstofnunar dags. 25.11.2016. Skipulagsstofnun gerði athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulags í B- deild Stjórnartíðinda.

Gerð var athugasemd við afmörkun deiliskipulagsins, þar sem afmörkunin væri ekki í samræmi við 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga og 5.3.1. gr. skipulagsreglugerðar.

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. Þetta deiliskipulag verður 1. áfangi þess 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 þýngjandi 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.

Stofnunin gerir einnig athugasemd við að samráð hafi ekki verið haft við alla lóðarhafa við vinnslu tillögunnar, sbr. 4. mgr. 12. gr. skipulagslaga og 1. og 3. mgr. 5.2.1 í skipulagsreglugerð.

(úr umsögn skipulagsfulltrúa dags.28.10.2016)

Eignin var til sölu – og ekki kominn nýr eigandi þegar að ákvörðun um deiliskipulag lá fyrir.

Ástæðan fyrir því að ekki var haft samráð við umræddan eiganda, var að þegar farið var af stað með deiliskipulagstillögunna var umræddur eigandi ekki búinn að festa kaup á eigninni en eignin var til sölu. Það að umrædd ákvörðun um deiliskipulagsgerð hafi ekki verið lögð fyrir viðkomandi eiganda kemur ekki að sök þar sem hann fékk bæði tækifæri til og gerði athugasemdir við auglýsta



deiliskipulagstillögu eins og bréf hans ber með sér. Með því hefur hann því með fullnægjandi hætti fengið að gera grein fyrir sínum sjónarmiðum um tillöguna.

Það að samráð sé ekki haft við eiganda eignar sem deiliskipulag varðar, hefur ekki áhrif á gildi deiliskipulags, sbr. úrskurð úrskurðarnefndar í umhverfis- og auðlindamálum nr. 42/2003. Skipulagsvaldið er sveitarfélagsins hvort sem tillögur um gerð deiliskipulags stafi frá því eða einstökum eigendum. Skipulagsvaldi Reykjavíkurborgar eru ekki sett takmörk vegna eignarhalds eigenda á landi/lóðum, sbr. niðurstöðu fyrrgreinds úrskurðar.

Almennt getur notkun bílastæða á lóð atvinnuhúsnæðis tekið breytingum eftir því hvaða starfsemi er þar hverju sinni. Gera má ráð fyrir að hótélstarfsemi kalli á minni nýtingu bílastæða en skrifstofu- og þjónustustarfsemi. Samkvæmt vinnureglum Reykjavíkurborgar fyrir þéttbýlissvæði sem þetta er gerð vægari kröfur um bílastæði fyrir hótél eða 1 stæði pr. 130 fyrir hótélstarfsemi, 1 stæði pr. 120 fermetra fyrir íbúðir og 1 stæði pr. 50 fermetra fyrir aðra atvinnustarfsemi og miðar deiliskipulagstillagan við þessar bílastæðakröfur.

Einnig telur stofnunin að gera þurfti skipulagslýsingu fyrir deiliskipulagsvinnunni á þessu svæði.

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, rýmifrekri 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.

Stofnunin bendir á að betur þurfi að gera grein fyrir umhverfisáhrifum af tillögunni, skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga og 5.4. gr. skipulagsreglugerðar.

Áformað er að hækka öll 3 húsin um 1-2 hæðir, rífa 1.hæðar bílageymslu sem er matshluti af Grensásvegi 16a, fnr. 201-5642 og byggja nýtt 4.hæða hús með 2.hæða bílageymslu og sameiginlegum þakgarði, breyta nýtingu reits úr skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í þjónustu-, íbúðar- og hótélstarfsemi. Þjónusturými á jarðhæðum en íbúðir og hótél á efri hæðum. Aukið byggingarmagn kallar á aukna umferð fólks um svæðið. Megin umhverfisáhrif í borgarhlutanum eru vegna umferðar um stofnbrautir sem umlykja og þvera hverfið. Reykjavíkurborg mun fylgjast með þróun umferðar og eftir þörfum mæla loftgæði og hljóðvist á afmörkuðum stöðum eins og nú er gert á Grensásveginum. Áhersla verður á vöktun við íbúðarbyggð í nágrenni stærstu umferðaræða borgarhlutans. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðgerðaráætlun um sjálfbæra orkunýtingu í Reykjavík sem leggur áherslu á að komið verði í veg fyrir sóun á orku t.a.m. með þéttingu byggðar. Að öðru leyti er vísað í umhverfisskýrslu fyrir Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Varðandi útsýnisskerðingu, þá telst útsýni innan borgarmarka í þéttbýli til gæða en ekki er hægt að fallast á að það sé réttur fasteigenda sem kom fyrstur á svæðið. Fasteignaeigendur í þéttbýli geta alltaf átt von á því að einhverjar breytingar séu gerðar í nánasta umhverfi sem geta haft í för með sér skerðingu á hagsmunum, t.a.m. útsýni. Skortur hefur verið á húsnæði og vistvænar áherslur í framtíðarsýn Reykjavíkur gera það að verkum að hagkvæmast er að þetta byggð í þegar byggðu umhverfi. Útsýnisskerðing fyrir umhverfið er lítilvæg miðað við áform Þ57 um 4-8 hæða byggð. Dregið er úr bílastæðakröfum í takt við viðmið Reykjavíkurborgar.



Húsin hækka um 1-2 hæðir, upp í 3-6 hæðir en þ57 miðar við 4-8 hæðir. Aukin hæð hefur aukið skuggavarp sem hefur ekki áhrif á íbúðir húsanna. Skugginn fellur á plön og bílastæði. Að öðru leiti er vísað til umhverfismats vegna þ57. Skuggavarp og útsýni hafa verið sett með skýrari hætti á skýringarupprátt með deiliskipulagstillögu.

Húsin voru hönnuð af Teiknistofunni Laugavegi 96, af þeim Hrafnkeli Thorlacius, Hilmarí Ólafssyni og Birni Emilssyni og byggð 1975-1976. Húsin voru upphaflega hönnuð fyrir m.a. höfuðstöðvar ASÍ og voru nýtt til þeirra nota til margra ára. Í gegnum árin hefur svo verið þar ýmis starfsemi sem skólar, skrifstofur og ýmis félagasamtök. Húsin teljast ekki til höfuðverka höfunda. Áform um breytingar hafa verið send til handhafa höfundaréttar húsanna og flest þeirra hafa gefið samþykki sitt fyrir endurhönnun þeirra og engin þeirra hinna mótmælt.

Stofnunin bendir á að hægt sé að setja í deiliskipulag skilmála um svæði til einkanota innan lóða, en það á ekki við að setja skilmála um hvernig lóðarhafar skuli standa að samningum sín á milli kostnaðar og reksturs.

Pakkað er fyrir ábendinguna. Texti um samning á milli aðila hefur verið fjarlægður af upprætti .

Einnig er bent á að tilefni sé að leysa og gera grein fyrir aðkomustæðum fyrir áætlunarbíla og aðrar bifreiðar sem koma gestum til og frá byggingunni og er þá líklegast átt við hótelið við Grensásveg.

Gert er jafnframt grein fyrir uppfærslu á texta, viðbættum á skuggavarp og uppfærslu á upprætti vegna rútustæða.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Erna Hrönn Geirsdóttir lögfræðingur USK