



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.

Lækjargata 10 og 12, Vonarstræti 4-4b og Skólalbrú 2

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Íslandshótel hf. dags. 20. júní 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi vegna Lækjargötu 10 og 12, Vonarstræti 4-4b og Skólalbrú 2 samkv. uppdr. Glámu Kím arkit. dags. 15. september 2016. Í breytingunni felst að dregið er lítillaga úr byggingarmagni ofanjarðar, húshlutar eru í við grennri, byggingarreitur jarðhæðar minnkað og garðrymi í porti stækkað. Byggingahlutar næst Lækjargötu 10 og Vonarstræti 4 lækka um eina hæð en byggingarhluti næst Kirkjutorgi 6 hækka. Sett eru skilyrði um uppbrot útveggjar að Lækjargötu í 4 einingar og gerð er grein fyrir varðveislu og frágangi fornminja. Einnig er lagt fram minnisblað Glámu Kím, dags. 5. júlí 2016. Tillagan var auglýst frá 7. október til og með 18. nóvember 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Hilmar Gunnarsson, dags. 16. nóvember 2016, Ólafur Torfason, Þróstur Ólafsson og Þorsteinn Bergsson f.h. lóðareigenda, dags. 16. nóvember 2016, Þóra Andrésdóttir, dags. 18. nóvember 2016, Jónas Örn Jónasson hdl. f.h. Þórsgarðs ehf. og eiganda Kirkjutorgs 6A, dags. 18. nóvember 2016 og Kolbeinn Karl Kristinsson, dags. 19. nóvember 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. desember 2016.

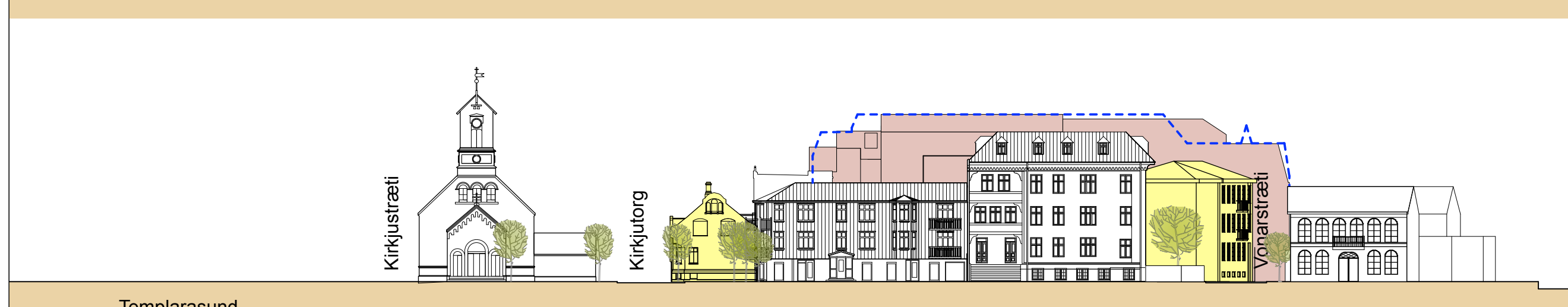
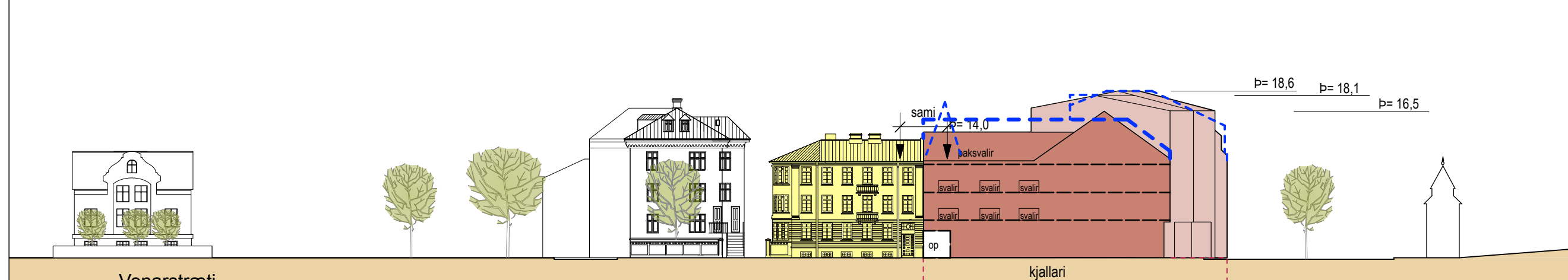
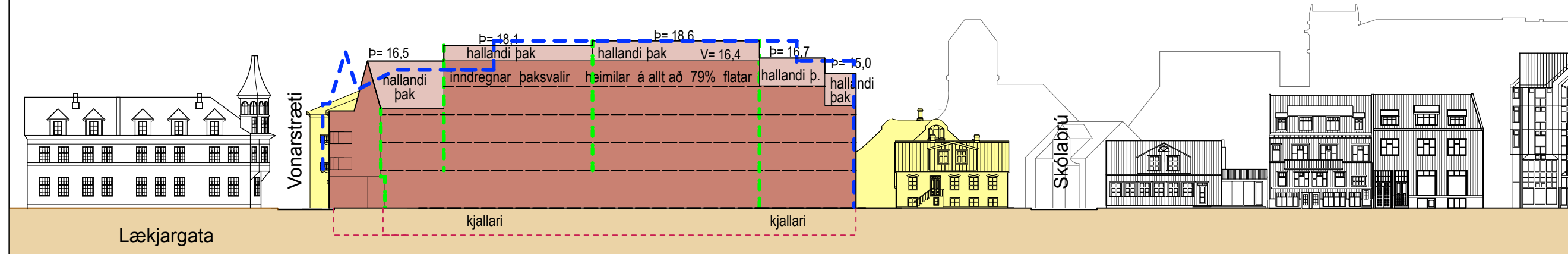
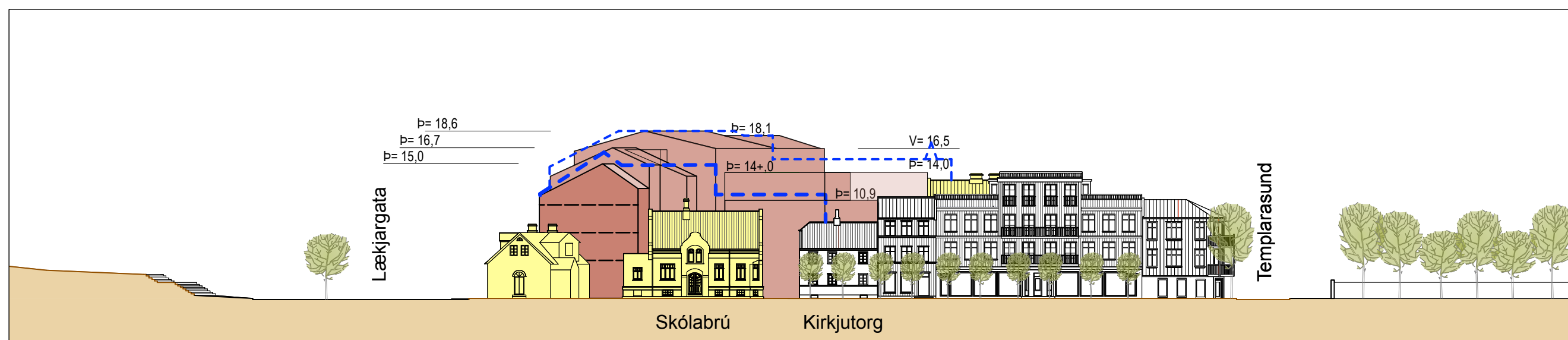
Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. desember 2016.

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Hildur Sverrisdóttir og fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Guðfinna J. Guðmundsdóttir sitja hjá og bóka:
"Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson, Hildur Sverrisdóttir og fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Guðfinna J. Guðmundsdóttir telja að fyrirhugaðar nýbyggingar við Vonarstræti, Lækjargötu og Skólalbrú sem byggja á deiliskipulagi frá árinu 2008 séu stórgerðar í umhverfi sínu. Dregið hefur verið úr byggingarmagni eftir athugasemdir í umhverfis- og skipulagsráði en þessar byggingar taka mikið pláss í umhverfi þar sem byggðin er fíngerð í klassískum stíl eldri borgarbyggðar og mikilvægt að koma sem mest til móts við athugasemdir sem koma úr grenndinni."*

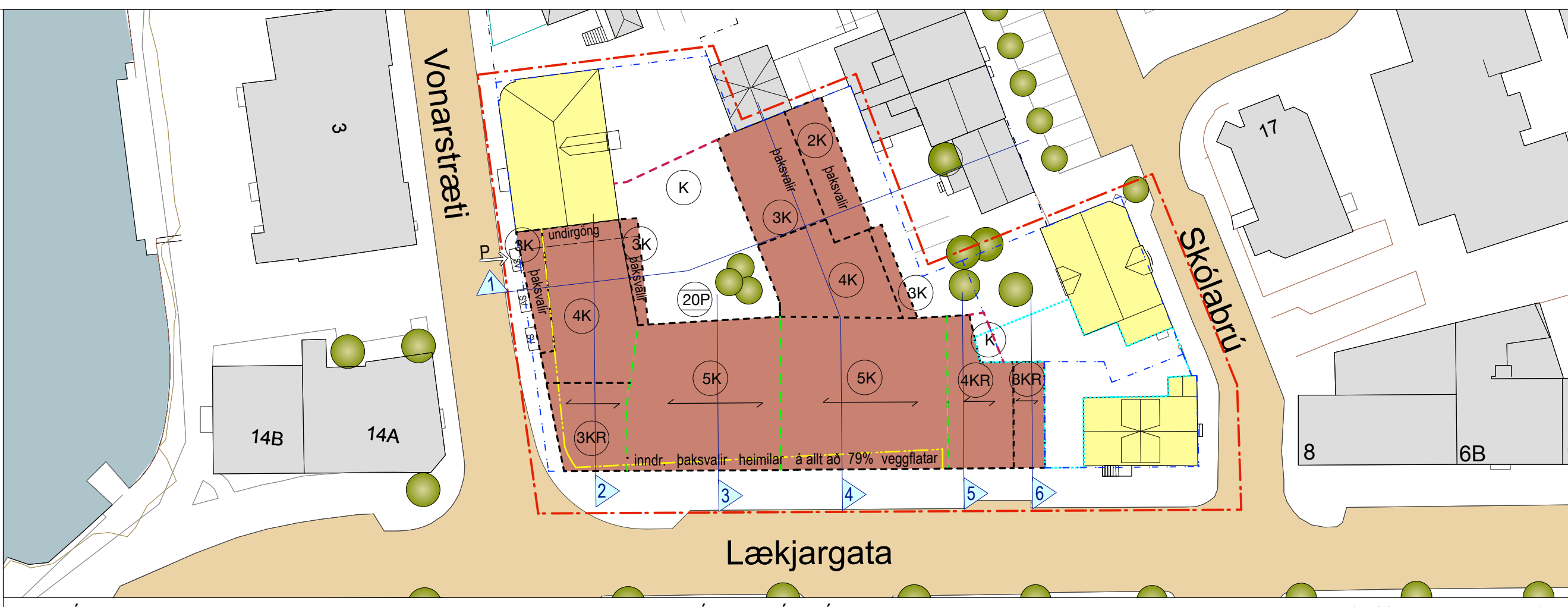
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

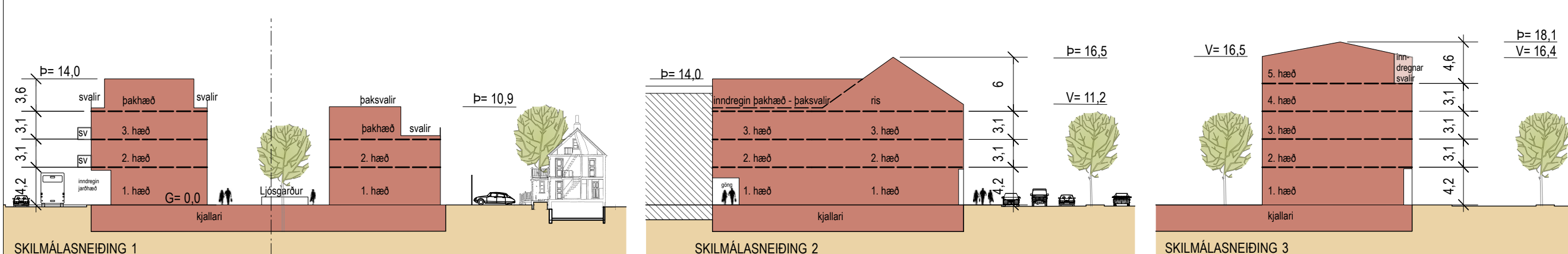
Erna Hrönn Geirsdóttir



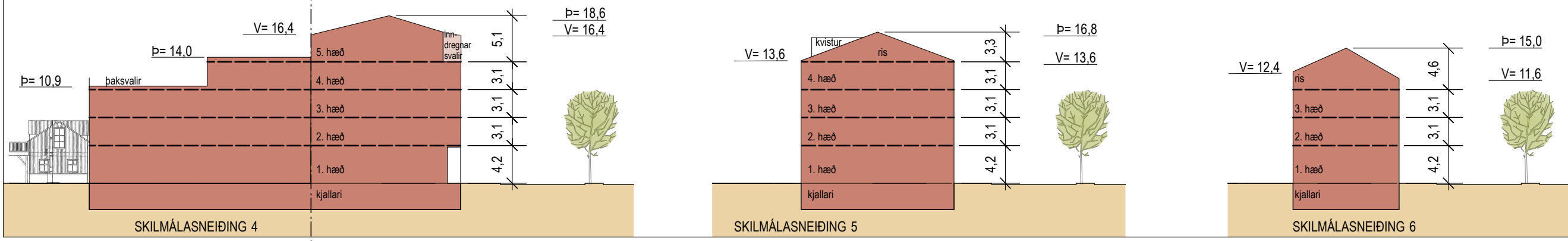
ÚTLISMYNDIR - MEÐ BYGGINGARREITUM Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1



SKILMÁLASNEIÐINGAR - LYKILL - DEILISKIPULAG GRUNNMYND SJÁ UPÐRÁTT Á BLAÐI 2 Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1



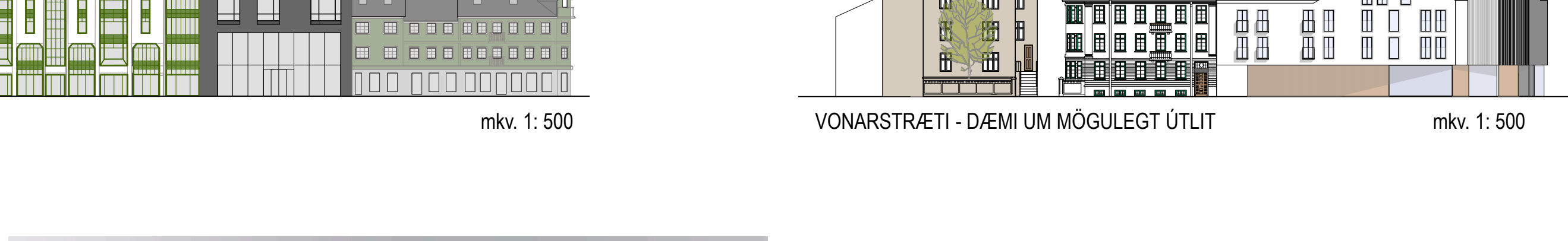
SKILMÁLASNEIÐING 1



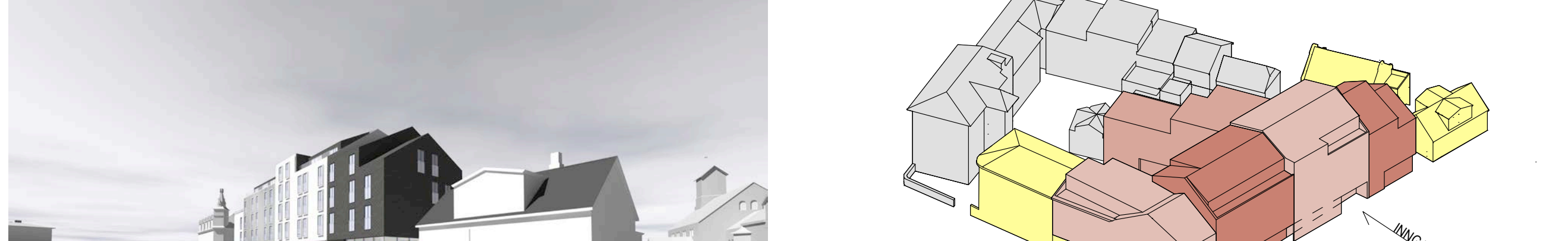
SKILMÁLASNEIÐING 2



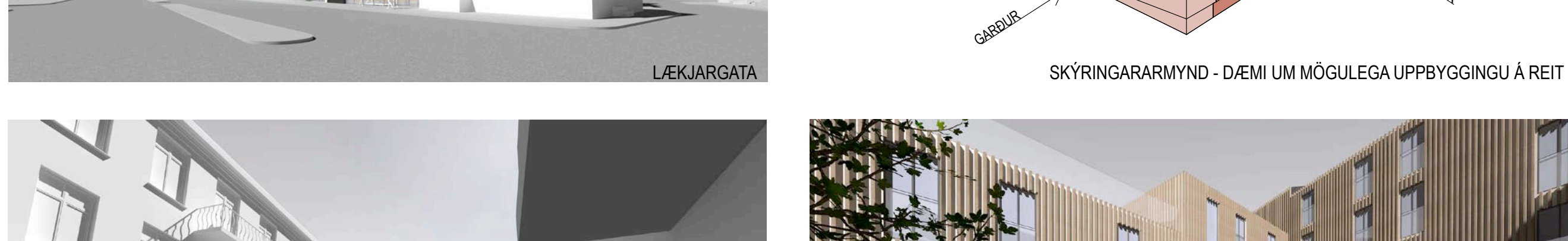
SKILMÁLASNEIÐING 3



SKILMÁLASNEIÐING 4



SKILMÁLASNEIÐING 5



SKILMÁLASNEIÐING 6 Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



LOFTMYND FRÁ 2015

SKÝRINGAR ÚTLITSMYNDA / SKILMÁLASNEIÐINGA

- NÚVERANDI BYGGINGAR Á SKIPULAGSSVÆÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR NYBYGGINGA NYBYGGINGAR Í FORGRUNNI
- BYGGINGARREITUR NYBYGGINGA NYBYGGINGAR FJÆR / Í BAKGRUNNI
- BYGGINGARREITUR NYBYGGINGA HALLANDI ÞAKFLÆTIR
- UPPBROT Í BYGGINGU STAÐSETNING ± 2m
- LÍNAN SÝNIR BYGGINGARREIT SKV. DEILISKIPULAGS FRÁ 2008



LÆKJARGATA - DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT mkv. 1: 500



VONARSTRÆTI - DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT mkv. 1: 500

ÞRÍVÍÐARMYNDIR - DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT



LÆKJARGATA



VONARSTRÆTI / LÆKJARGATA



LÆKJARGATA



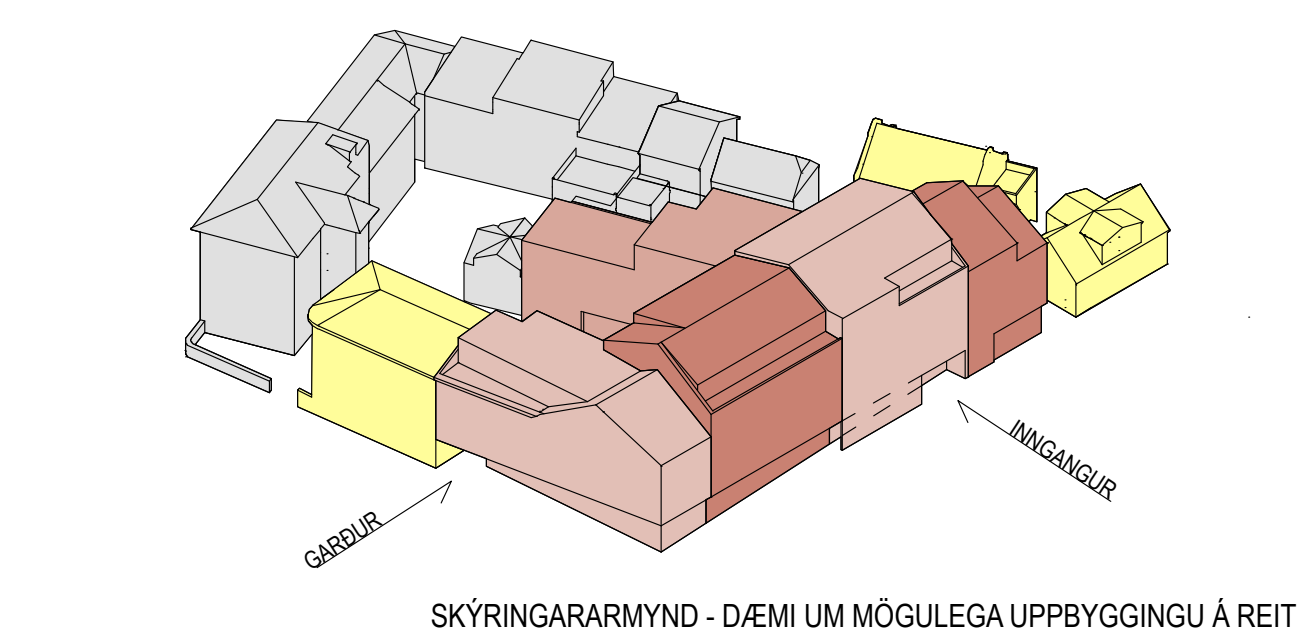
LOFTMYND



SKÓLABRÚ / KIRKJUTORG



VONARSTRÆTI



SKÝRINGARMYND - DÆMI UM MÖGULEGA UPPIBYGGINGU Á REIT



INNGANGUR

16.12.2016. Breyting A að lokinni auglýsing. Í samræmi við umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9.12.2016 eru gerðar eftirfarðar breytingar:
 - 5 bílastæði á lóð við Vonarstræti 4 eru fjarlægð og texta breytt til samræmis við það - sjá uppdrátt 2/4.
 - Kvæðir um umferð utan afmörkun skipulags eru fjarlægðar úr uppdrátt.
 - Svæði til skýlingar formanna er stækkað að Lækjargötu og Skólabrú.
 - Texta um formennjar er breytt - sjá uppdrátt 2/4.
 - Útgáfudagsetning uppdráttar er leiddrétt; var 21.09.2016 en verður 15.09.2016

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 _____.

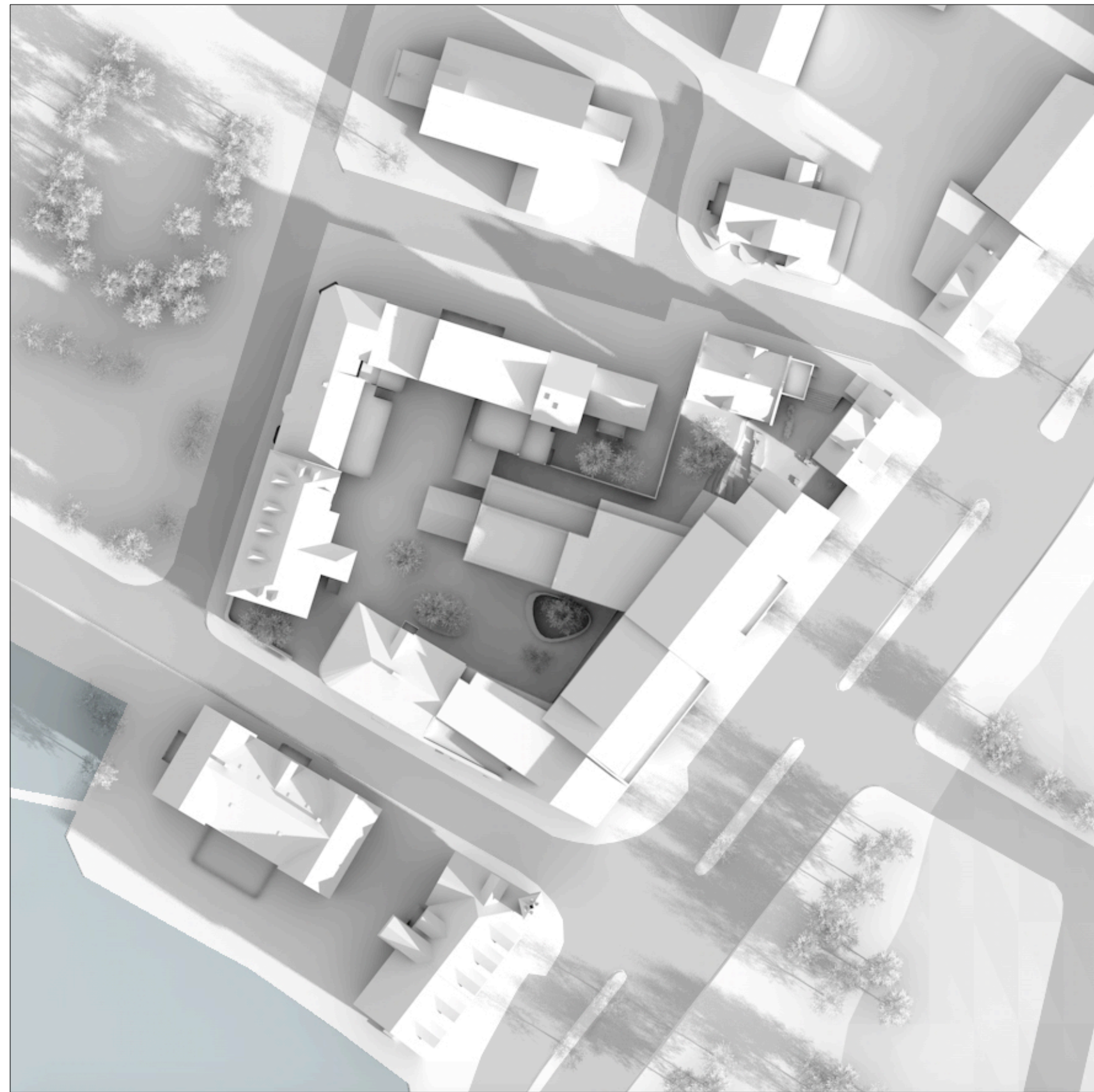
Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafrestri til _____ 20 _____.

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

DEILISKIPULAGSBREYTING LÆKJARGATA - VONARSTRÆTI - SKÓLABRÚ

SKILMÁLASNEIÐINGAR DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT		GLÁMA · KÍM
Breyting:	Texta nr.: 3 / 4	
DagMál:	Mkv.: 1:500	Aðalstarfur Lougavegur 164 vnt. 108 Reykjavík t: 630-8100, f: 630-8101, kt: 640 496 2739 glama@glamainn.is, www.glamainn.is
Verkefni:	1502011-2	
	Texta: ST	Yfirl: BBU

ÁSKAÐAÐ ER MÆLT ÁF TERNINGUR TERNINGU HESSA MÄ EKKI ENDURNTÄMME NEMUM HETTI HULUTA TLE EBA TÄELD AN BRÖGGLLEYS HÖFUNDAR

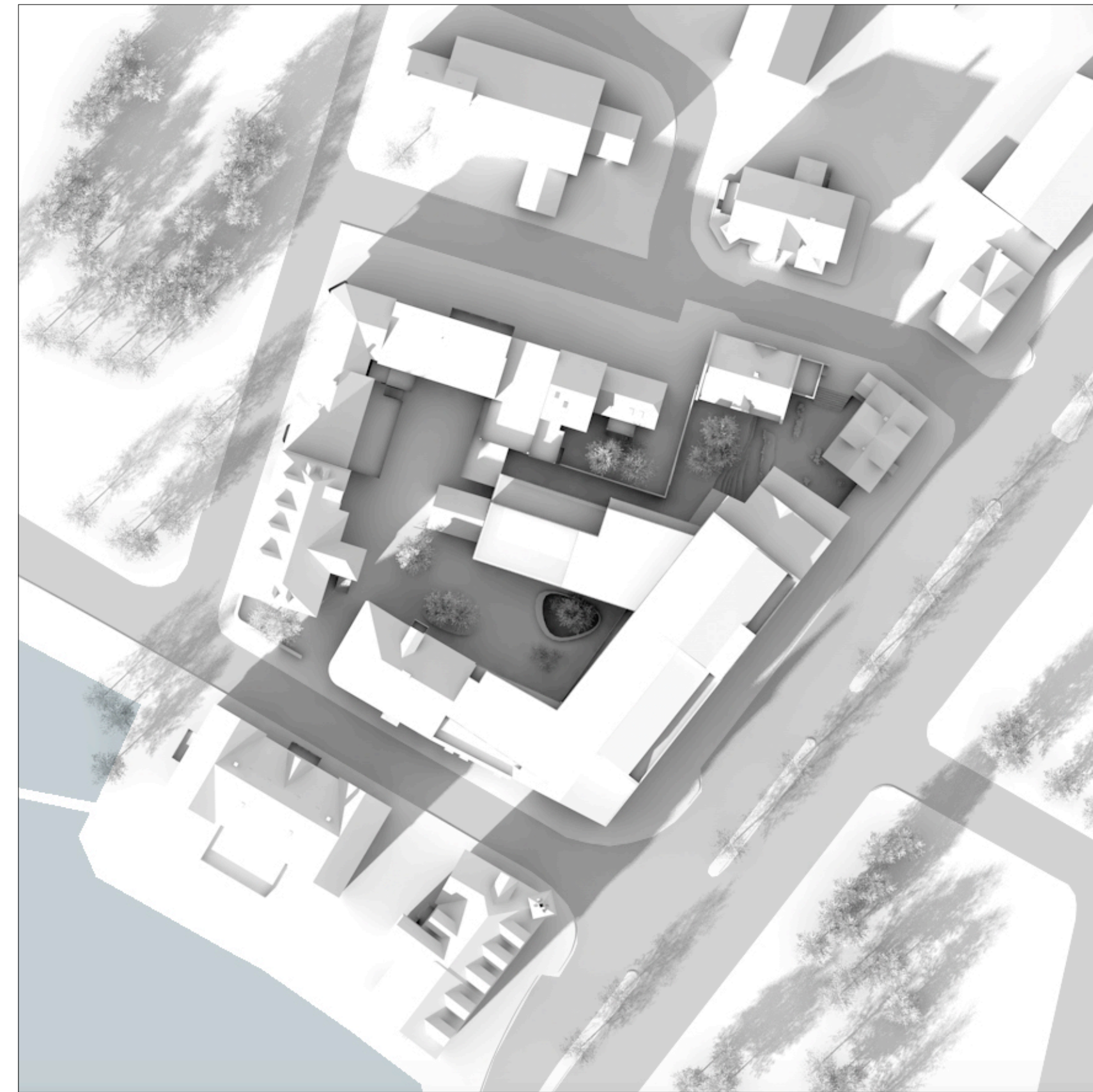


JAFNDÆGUR 20.MARS / 22.SEPT.

kl. 10:00



kl. 13:30



kl. 16:30



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



LOFTMYND FRÁ 2015



SUMARSÓLSTÖÐUR 21.JÚNI

kl. 10:00



kl. 13:30



kl. 16:30

16.12.2016. Breyting A að lokinni auglýsing.

- Útgáfudagsetning uppráttar er leiðrétt; var 21.09.2016 en verður 15.09.2016

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

_____ bann _____ 20 _____ og í _____ bann _____ 20 _____.

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

Auglýsing um gjaldstöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20 _____.

DEILISKIPULAGSBREYTING
LÆKJARGATA - VONARSTRÆTI - SKÓLABRÚ

SKUGGAVARP		
Breyting:	Tökn.nr.:	4 / 4
DagMud:	Mbu:	GLÁMA · KÍM
15.09.2016		Arkitektar Lougaveggi 164 ehf. 108 Reykjavík
Verkefni:	Tökn:	ST
1502011-2	Yfil:	BBJ
<small>© 2016 BY ALL RIGHTS RESERVED TEKNIÐU HEIÐNAÐI ERU EKKI EYNTAKAÐA MÖGULIGLEIÐA TIL ESBÍ ELDI AN BRÖGGLLEYSI HÖFUNDAR</small>		

MINNISBLAD

Dags. 5. júlí 2016

Efni: Lækjargata 10-12, Vonarstræti 4-4B, Skólabrú 2 – endurskoðun á deiliskipulagstillögu

Á fundi Umhverfis- og skipulagsráðs 29. júní s.l. var endurskoðuð deiliskipulagstillaga vegna Lækjargötu 12 kynnt nefndarmönnum. Tillagan var unnin í nánú samráði við verkefnisstjóra umhverfis- og skipulagssviðs og höfðu öll meginmarkmið tillögunnar áður verið kynnt umhverfis- og skipulagsráði á fundi þess 17. Mars s.l. Á fundinum í mars lýstu fulltrúar í umhverfis- og skipulagsráði og embættismenn yfir ánægju sinni með tillöguna og var niðurstaðan sú að fara í lokafrágang á deiliskipulagi í framhaldi af þeim fundi.

Á fundinum 29. júní s.l. komu fram nýjar óskir um breytingar. Ein breytingin varðar ósk um gönguleið samsíða Lækjargötu á milli húsanna Lækjargata 10 og Skólabrú 2, yfir í inngarð nýs hótels og áfram yfir í Vonarstræti. Það er mat höfunda að ekki sé skynsamlegt, og nánast ómögulegt að verða við þessari kröfu nema með verulegum breytingum á verkefninu. Rökin eru eftirfarandi:

- Á lóðunum Lækjargata 10, Lækjargata 12 og Skólabrú 2 (norðan við gamla lðnaðarbanka-húsið) fundust merkar fornminjar sem nauðsynlegt er að taka tillit til. Fornminjarnar á að varðveita, þ.e. þann hluta þeirra sem er utan fótspors nýs hótels. Fornminjarnar sitja ca. 100 – 110 cm neðar en jarðhæð hótels og gangstétt við Lækjargötu.
- Settar hafa verið fram hugmyndir um varðveislu fornleifanna utandyra með þeim hætti að sýn er frá Lækjargötu og Skólabrú, en ekki aðgengi. Aðgengi að fornminjunum yrði um fornminjasýningu frá nýbyggingu. Gólf jarðhæðar í nýbyggingu verður þannig lækkað nyrst um ca. 80 cm til að komast niður á fornleifakótann í norðurenda nýbyggingar. Unnið er að nánari útfærslu fornleifasýningar innan samstarfshóps sérfræðinga.
- Uppgröftur og rannsókn fornleifafraeðinga, varðveisla fornminja og uppbygging fornleifasýningar kosta mikla fjármuni og taka pláss frá hefðbundinni starfsemi hótelsins. Þessa fjármuni þarf lóðareigandi að fá til baka með einhverjum hætti og er fullreynt að opinberir aðilar vilji taka þátt í fjármögnun. Því er lagt til að aðgengi að sýningunni og fornleifunum verði eingöngu um anddyri hótels, og því ekki möguleiki á gönguleið í gegnum fornminjarnar.
- Höfundar samkeppnistillögu hafa lagt mikla áherslu á nýtingu baklóðar hótels (inngarðs) með því að hafa gegnsæji í gegnum jarðhæð hótels frá Lækjargötu inn í bakgarðinn. Á jarðhæðinni verður rekinn veitingastaður/kaffihús sem mun opna sig út í innigarðinn þegar veður leyfir. Greitt aðgengi er frá Vonarstræti inn í bakgarðinn, og í gegnum anddyri hótels frá Lækjargötu.
- Eigendur hyggjast gera upp húseignina Lækjargata 10 í núverandi mynd að utanverðu, skilti verða fjarlægð og mögulega verður sett upp safn í tengslum við fornminjarnar í húsinu sem getur þá tengst útisýningunni.
- Í deiliskipulagstillögunni er gerð grein fyrir mögulegri yfirbyggingu við fornleifar þar sem heimilt yrði að setja upp skýli, þök, glerkassa eða annað það sem þykir þurfa til þess að varðveita og skýla fornminjum og sýna þær á stað. Hér er þó ekki um hefðbundið hús að ræða. Þessar hugmyndir hafa verið settar fram í fullu samráði við Minjastofnun.
- Í suðurgarði lóðarinnar Skólabrú 2 eru myndarleg og há tré sem sitja hátt í lóðinni (trjástofnar byrja ca. 100 cm ofar en gangstétt Lækjargötu). Lóðar- og húseigendur vilja halda þessum trjám. Sú staðreynd þrengir enn frekar að möguleikum stígs í gegnum lóðirnar.

Í samræmi við ofangreind rök og sjónarmið er það eindregin ósk að fallið verði frá kröfu um gönguleið frá Skólabrú í gegnum byggingarreit yfir í Vonarstræti

f.h. Glámu/Kíms

Bæring Bjarnar Jónsson arkitekt FAÍ

Jóhannes Þórðarson arkitekt FAÍ

Reykjavíkurborg,
Umhverfis- og skipulagsráð,
Borgartúni 6,
105 Reykjavík.

Reykjavík, 16. nóvember 2016.

Athugasemdir við auglýsta tillögu að deiliskipulagi, reitur 1.141.2, sem afmarkast af Lækjargötu, Vonarstræti, Templarasundi Kirkjutorgi og Skólalbrú.

Undirritaður Hilmar Gunnarsson, kt. 250271-5149, eigandi fasteignar við Kirkjutorg með fastanúmer 200-2766, ýmist nefnd Kirkjutorg 6 eða 6a, (hér á eftir nefnd Kirkjutorg 6a) geri hér með alvarlegar athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir ofangreindan reit, sem umhverfis- og skipulagsráð samþykkti að auglýsa þann 21. september sl. og borgarráð Reykjavíkur þann 29. september sl.

Samkvæmt c. lið 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ber sveitarstjórn að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagar heildarinnar sé hafður að leiðarljósi.

Undirritaður telur að skipulagsyfirlögin Reykjavíkurborgar hafi við gerð deiliskipulagstillögunnar ekki gætt lögvarinna hagsmuna minna. Mun ég hér á eftir leitast við að sýna fram á að deiliskipulagstillagan brýtur gegn rétti mínum, gerir hús mitt illnýtanlegt til íbúðar og leiðir til verulegrar lækkunar á verðmæti þess. Það er krafa mín að fallið verði frá þeirri miklu nýtingu sem deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir og að unnin verði ný tillaga sem taki mið af þeirri byggð sem einkennir reitinn.

Inngangur:

Kirkjutorg 6a var reist árið 1860 af Jakobi Sveinssyni snikkara sem jafnframt bjó í húsinu. Húsið reisti hann á lóð sem hann hafði fengið útmælda sunnan við Dómkirkjuna og er húsið elsta húsið á reitnum sem flokkast undir suðurhluta Kvosarinnar (sem afmarkast af Vonarstræti að sunnan, Templarasundi að vestan, Kirkjutorgi og Skólalbrú að norðan og Lækjargötu að austan).

Kirkjutorg 6a var með fyrstu tvílyftu íbúðarhúsum í Reykjavík. Vegna hæðar hússins festist við það nafnið Strýtan, en einnig var það kallað Jakobshús. Þegar húsið var byggt var það staðsett nyrst í lóðinni svo skjólgóður og sólríkur garður yrði sunnan þess. Þannig hefur umhverfið verið í tæp 160 ár.

Húsið var friðað að ytra byrði árið 1991. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur er húsinu lýst þannig: „Kirkjutorg 6a: Timburhús af gaflsneiddri gerð, reist 1860. Eitt fyrsta tvílyfta íbúðarhúsið í Reykjavík og eina helluklædda húsið sem stendur eftir í borginni. Friðað af menntamálaráðherra 19. apríl 1991. Friðunin tekur til ytra byrðis.“

Árið 1965 var samþykkt í borgarstjórn nýtt Aðalskipulag Reykjavíkur sem krafðist þess m.a. að mörg gömul hús á þessu svæði yrðu rifin vegna nýrrar ráðhúsbyggingar. Samkvæmt skipulaginu átti í fyrstu að rífa öll húsinn sunnan Dómkirkjunnar, þ.e.a.s. húsinn við Kirkjutorg, Templarasund og Vonarstræti ásamt fleiri húsum og mynda stórt ráðhústorg. Þegar aðalskipulagið kom út árið 1966 var hins vegar ákveðið að halda húsaröðinni sunnan Dómkirkjunnar svo að „hið vinalega umhverfi við hana“ varðveittist, sem og „mælikvarðinn, sem veldur því, að Dómkirkjan og Alþingishúsið virðast tiltölulega stór.“

Á horni Lækjargötu og Vonarstræti stóðu áður vegleg timburhús en þau brunnu árið 1967. Hús þessi féllu vel að umhverfi sínu og húsunum sunnan Vonarstrætis, þar sem nú er félagsheimili Dómkirkjunnar, Tjarnarskóli og Iðnó.

Með Kvosarskipulaginu sem samþykkt var 1987 var reiturinn að mestu í óbreyttri mynd að því undanskildu að gert var ráð fyrir nýbyggingum á horni Lækjargötu og Vonarstrætis. Var sýnilega reynt að aðlaga nýbyggingarnar að þeirri byggð sem fyrir var á reitnum og halda miðhluta reitsins lágreistum með torgum og göngustígum.

Skipulagsreiturinn fór ekki varhluta af því andrúmslofti sem hér ríkti á 1. áratug þessarar aldar en gjörbreytt deiliskipulag var samþykkt 17. júlí 2008. Í stað þess að hlúa að þeim menningarverðmætum sem eru á reitnum var fallið frá hugmyndum Kvosarskipulagsins og nánast hver fermeter lóðanna Lækjargötu 10a, Lækjargötu 12 og Vonarstrætis 4 og 4b tekinn undir nýbyggingar. Eigendur húsanna Kirkjutorg 6 og Kirkjutorg 6a gerðu málefnalegar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna þegar hún var auglýst, fylgiskjal 1, en athugasemdunum var svarað án þess að nokkuð tillit hefði verið tekið til athugasemdanna, fylgiskjal 2. Að mínu mati og fjölda annarra var samþykkt þessa deiliskipulags skipulagsslys.

Um auglýsta deiliskipulagstillögu.

Eins og ég gat um í upphafi ber sveitarstjórn samkvæmt skipulagslögum að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Deiliskipulagstillagan gengur í berhöggi við þetta skýra markmið skipulagslaga. Hagur heildarinnar, þ.e. almennings í borginni, krefst ekki þessarar tillögu. Í stað þess að vinda ofan af fyrri skipulagsmistökum er gengið enn frekar á rétt minn og reyndar alls almennings með þessari deiliskipulagstillögu.

Í 37. gr. skipulagslaga er kveðið á um að þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skuli lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru með gerð húsakönnunar. Er í lagagreininni lögð áhersla á að þegar unnið er að slíku hverfisskipulagi sé heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar auk almennra rammaskilmála. Í fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu fer því fjarri að tekið sé tillit til þessa ákvæðis. Enga húsakönnun er að finna og ekkert mat er lagt á varðveislugildi svipmóts byggðarinnar eða einstakra bygginga. Þvert á móti er með íþyngjandi hætti þrengt að gömlu byggðinni og hús gerð að myrkvuðum íverustöðum. Deiliskipulagstillagan stenst ekki skipulagslög og ber þegar af þessari ástæðu að afturkalla tillöguna.

Í stað þess að taka mið af þeim margbreytileika sem finna má í húsagerðum við Templarasund, Kirkjutorg og Skólalabru verða byggðar fimm hæða byggingar meðfram Lækjargötu, fjögurra hæða byggingar meðfram Vonarstræti og þriggja til fjögurra hæða byggingar á miðjum reitnum. Í auglýsingunni kemur fram að byggingarhluti næst Kirkjutorgi 6a verði hækkaður. Af uppdráttum verður ráðið að þannig sé verið að hækka bygginguna sunnan lóðar minnar úr þremur hæðum í fjórar. Af uppdráttum sem sýna skuggavarp frá þessum nýbyggingum má sjá að geislar sólar munu aldrei framar verma lóðina Kirkjutorg 6a. Þegar best lætur um sumarsólstöður kann sólin að skína á þak hússins. Þetta er algjörlega óásættanlegt. Kirkjutorg 6a er íbúðarhús. Íbúar þess eiga rétt á að njóta óskertrar birtu eins og verið hefur hátt á aðra öld.

Á suðurmörkum lóðarinnar er veggur að hæð 3,7 metrar sem er hluti fasteignanna Kirkjutorgs 6 og Kirkjutorgs 6a. Þessi veggur verður ekki fjarlægður og verður norðurhlið húss sunnan hans mjög óvistleg. Þetta er hreinlega ekki boðlegt í deiliskipulagi.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir almenningsgarði á miðhluta reitsins. Sólar mun aldrei gæta í þessum „almenningsgarði“, sem verður af þeirri ástæðu mjög óvistlegur.

Með deiliskipulagstillögunni er verið að staðfesta skipulagsmistök með óafturkræfum hætti.

Kröfur eiganda Kirkjutorgs 6a.

Í fyrsta lagi er gerð sú krafa að borgaryfirvöld sýni menningarverðmætum virðingu og séð verði til þess að Kirkjutorg 6a fá að njóta sín í vistlegu umhverfi hér eftir sem hingað til. Þess er krafist með vísan til framritaðs að deiliskipulagstillagan verði afturkölluð.

Verði það ekki gert er í öðru lagi gerð sú krafa að fallið verði frá nýbyggingum á miðsvæði reitsins eða að þær verði ekki umfangsmeiri að ummáli en gert var ráð fyrir í Kvosarskipulaginu og að hæð bygginga verði með þeim hætti að sólar gæti á lóð Kirkjutorgs 6a með óbreyttum hætti.

Í þriðja lagi er gerð sú krafa að dregið verði úr byggingarmagni og að hæð húsa við Vonarstræti verði ekki hærri en núverandi Vonarstræti 4.

Til þess að þetta megi verða er í fjórða lagi þess krafist að unnin verði ný deiliskipulagstilaga í samráði við fasteignaeigendur á skipulagsreitnum og sem taki mið af sjónarmiðum þeirra.


Í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er kveðið á um að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Það má öllum vera ljóst að deiliskipulagstillagan rýrir verðmæti eignar minnar verulega og það að þarflausu. Áformi Reykjavíkurborg að samþykkja deiliskipulagið óbreytt eða án þess að taka tillit til athugasemda minna er þess krafist að borgaryfirvöld viðurkenni áður bótaskyldu sína vegna innleiðingar deiliskipulagsins.

Virðingarfyllst,



Hilmar Gunnarson

Skipulagsyfirvöld og
Háttvirt Borgarráð Reykjavíkur

 Reykjavíkurborg Skipulags- og byggingarsviðið		
Skjalnúmer	Afritið	Ath. <i>JSK</i>
Móttakið	02. Júní Júní 2008	<i>Finn</i>
Skrifst. sviðstj.	<input type="checkbox"/> Natúrl. Athugasemdir	Afgreitt
Byggingarsviðstj.	<input type="checkbox"/>	
Skipulagsfáltr.	<input type="checkbox"/>	
Athugasemdir		

Reykjavík 2. júní 2008

Efni: “Auglýsing um breytingar á deiliskipulagsáætlunum í Reykjavík”:
“Lækjargata 12/ Vonarstræti 4 og 4B”

Með tilvísun í ofangreinda auglýsingu sem birtist nýlega í Morgunblaðinu viljum við undirrituð, húseigendur að Kirkjutorgi 6A og B, 101 Reykjavík, nota þetta tækifæri og koma á framfæri athugasemdum við fyrirliggjandi áætlanir um byggingu stórhýsis á svokölluðum “Kirkjutorgsreit” í miðborg Reykjavíkur, nánar tiltekið á reitnum “1.141.2 Kvosin”.

En fyrst er rétt að fara yfir aðdraganda málsins eins og hann snýr að íbúum við Kirkjutorg:

1. Þann 14. mars 2006 sendum við ítarlegar athugasemdir (sjá meðfylgjandi afrit) við áætlanir um uppbyggingu á sama svæði. Þar gerðum við grein fyrir skoðunum okkar á ýmsum þáttum málsins, svo sem lífsgæðum íbúa, áhrif á íbúðaverð, umferðarþunga og fleiri atriðum sem stangast á við veigamikla þætti í Þróunaráætlun miðborgarinnar. Einnig lögðum við fram spurningu um verkfræðilega úttekt á hversu vel undirstöður húsa í nágrenni fyrirhugaðrar byggingar þyldu það gífurlega jarðrask sem mundi fylgja framkvæmdum.
2. Þann 1. nóvember 2005 sendu eigendur Kirkjutorgs 6A bréf (með afriti til skipulagsnefndar og borgarstjóra) til Jóhannesar S. Kjarval, arkitekts hjá skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkurborgar. Þar mótmæla þeir og koma með athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir “Kirkjutorgsreit” (1.141.2) eins og það hafði verið kynnt í bréfi frá skipulags- og byggingarsviði, dagsettu 19.10.2005 (sjá meðfylgjandi afrit). Með bréfi íbúa fylgdi greinargerð sem dagsett var sama dag (sjá meðfylgjandi).

Við hvorugu þessara bréfa bárust nokkur viðbrögð. Þegar framkvæmdir fóru ekki af stað héldu íbúar ótrauðir áfram við lagfæringar og frekari frágang á húseignum við Kirkjutorg 6A og B.

Það næsta sem gerist í málinu er að í Vesturbæjarblaðinu í mars 2007 segir Ingólfur Margeirsson meðal annars:

“Gísli Marteinn segir á borði meirihlutans vera hugmyndina um að nýta flest allar baklóðir í miðbænum, þótt þurfi að rífa einstök hús og mynda litla garða eða reiti fyrir gangandi fólk svo Austurvöllurinn verði ekki eini græni garðurinn í miðju borgarinnar. ‘Við viljum hafa miðborgina sem mannlegasta og huga að aðlaðandi stöðum í stað fleiri stórhýsa’.

Það kom húseigendum því verulega á óvart þegar af því birtust fréttir í fjölmiðlum í júní og júlí 2007 að undirritaður hefði verið samningur um uppbyggingu hótels á “Kirkjutorgsreitnum”. Það er í tengslum við þessar áætlanir sem þetta bréf er nú skrifað.

Við gerum alvarlegar athugasemdir við að ekki hefur verið tekið tillit til fyrri athugasemda okkar. Þó að fyrirliggjandi teikningar sýni byggingu sem er ögn lægri en sú fyrri, er byggingarmagnið á reitnum engu síður úr hömlu og ekki í samræmi við tillögur um skilmála og afmörkun svokallaðra kjarnasvæða, sem samþykktar voru á fundi skipulagsráðs Reykjavíkurborgar nr. 130, 9. apríl 2008. Rétt er að benda á að í fundagerð skipulagsráðs, nr. 129, 2. apríl 2008 kemur eftirfarandi fram undir liðnum: *Umsókn nr. 80207, 18. Miðborgin, kjarnasvæði, ástand húsa og umhverfi*, í umfjöllun um: "sérstök kjarnasvæði í miðborg Reykjavíkur": "Krafan um borgarvernd, gæði og hönnun skal á þessu kjarnasvæði [í miðborg Reykjavíkur] vera bæði rík og skýr, auk þess sem **almenna reglan skal vera að byggingarmagn á hverjum reit verði ekki aukið nema fyrir því liggja sterk rök í þágu kjarnasvæðisins**". (áherslur eru okkar)

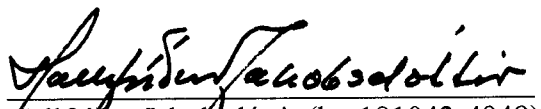
(Sjá. http://gamli.rvk.is/vefur/owa/edutils.parse_page?nafn=SRF10129)

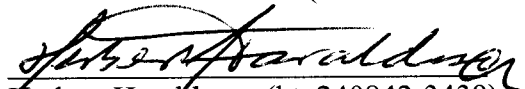
Hvað þetta mál varðar, kemur eftirfarandi einnig fram í Morgunblaðinu þann 2. apríl s.l.:


"Þá skal stefna að því að svonefnd kjarnasvæði verði í miðbænum, að því er Hanna Birna Kristjánsdóttir, formaður skipulags- og byggingarráðs, sagði á fundinum. Hún sagði að þegar væri farið að huga að þessu. Þá draga menn hring í kringum svæði sem talin eru sérstaklega verðmæt í skipulagslegu tilliti, mikilvæg fyrir höfuðborgir og talin hafa sögu- og menningarlegt gildi sem okkur finnst sérstakt og einstakt. Flestar metnaðarfullir borgir hafa löngu dregið hring utan um sinn kjarna, sagði Hanna Birna. Tímabært væri að draga slíkan hring hér. Það kjarnasvæði er Laugavegurinn, Kvosin, Þingholt og Hverfisgata, sagði Hanna Birna. Setja ætti skýrar grunnreglur um að á þessum svæðum ætti að gera meiri kröfur um byggða- og borgarvernd og um virðingu fyrir því sem fyrir er, heldur en annars staðar er. Þetta væri í góðu samræmi við vinnu sem unnin hefði verið á tímum 100 daga borgarstjórnarinnar í haust."


Með vísun í tilgreindar samþykktir borgarráðs frá því í apríl og orð Hönnu Birnu Kristjánsdóttur hér að ofan, er það eindregin ósk okkar og von að breytt verði um stefnu í þessu máli hvað varðar Kirkjutorgsreitinn (1.141.2).

Virðingarfyllst;


Hallfríður Jakobsdóttir (kt. 181042-4949)


Herbert Haraldsson (kt. 240842-3439)


Hólmfríður Garðarsdóttir (kt. 180757-5389)


Karl Sólunes Jónsson (280778-6059)



Skipulagsráð,
Borgartúni 3,
105, Reykjavík.

Reykjavík, 14. júlí 2008.

Umsögn um athugasemdir við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna Lækjargötu 12.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Eignarhaldsfélagsins Fasteignar hf. dags. 10. apríl 2007 um breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 12 við Lækjargötu skv. uppdráttum teiknistofu Halldórs Guðmundssonar, dags. 3. febrúar 2008, breytt 18. mars 2008. Í tillögnum er gert ráð fyrir nýbyggingu á lóðinni og sameiningu lóðanna Lækjargata 12 og Vonarstræti 4 og 4B. Einnig er lagt fram minnisblað skipulagsstjóra dags. 19. mars 2008. Tillagan var auglýst frá 21. apríl til og með 3. júní 2008.

Athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum: Karl Steingrímsson fh. Kirkjuhvols dags. 15. maí 2008, Sigurður Sigurðarson f.h. Eignasögu ehf., dags. 23. maí 2008, Inga Sigurjónsdóttir f.h. Eignasögu ehf., dags. 2. júní 2008, Hallfríður Jakobsdóttir, Herbert Haraldsson, Hólmfríður Garðarsdóttir og Karl Sólmes Jónsson dags. 2. júní 2008, Emma Furuvik, dags. 3. júní 2008, Kári Halldór f.h. íbúasamtaka Reykjavíkur, dags. 3. júní 2008.

1. Athugasemdir Kirkjuhvols hf. dags. 15. maí 2008.

Gerðar eru athugasemdir við að í kynntum gögnum vegna skuggavarps komi ekki fram á hvaða hátt skuggavarp breytist frá gildandi deiliskipulag. Á sama hátt eru gerðar athugasemdir við að ekki sé skýrgreint hvernig byggingarmagn breytist innan einstakra lóða. Telur áhugavert hvernig byggingarmagn breytist innan lóða. Telur skorta á rökstuðning fyrir því hvernig er unnt að fallast á þetta byggingarmagn á einstakri lóð og að með vísan til húsverndarkorts þurfi sterk rök fyrir breytingunni auk þess sem talið er að skorti algerlega rökstuðning fyrir nýtingarhlutfalli lóðarinnar í kynningagögnum deiliskipulagsins. Bréfitari bendir einnig á að hlutföll í aðliggjandi byggð raskist við breytinguna.

Svar:

Kynningargögn með auglýstri deiliskipulagstillögu eru í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru til slíkra gagna að því er varðar umfang og uppsetningu. Ekki hefur verið farið fram á að sýnt verði sérstaklega hvernig skuggavarp breytist frá gildandi deiliskipulagi Kvosarinnar þar sem áhersla hefur verið lögð á að láta vinna vandað skuggavarp sem sýnir vel hvaða áhrif hin auglýsta tillaga hefur. Bent skal á að í skýringarmyndum og sérstaklega á sneiðingarmyndum er að finna samanburð á auglýstri tillögu og gildandi deiliskipulagi þar sem kemur fram á myndrænan hátt munur að því er varðar hæðir og umfang. Var þessi framsetning notuð til að skýra betur hvaða breytinga mætti vænta frá gildandi deiliskipulagi.

Talið er að rökstuðningur fyrir byggingarmagni lóðarinnar felist í tillögnum í heild sinni eins og hún er lögð fram til auglýsingar. Talið hefur verið í mörgum tilvikum við breytingar á deiliskipulagi í miðborginni að breytt eignarhald eða nýting eldri húsa, sem gefa jafnvel möguleika á sameiningu fleiri lóða og þ.a.l. hagræði við m.a. byggingu bílastæðakjallara og möguleika á að koma byggingarmagni fyrir á stærra

svæði, feli í sér möguleika til breytinga á þann hátt að m.a. megi horfa til aukningar á byggingarmagni. Er þannig háttáð með umrædda lóð að Lækjargötu 12 en þar er hluti hennar nýttur einungis undir yfirborðsbílastæði sem hægt er að fjarlægja og koma fyrir neðanjarðar og þar af leiðandi er unnt að nýta þann hluta lóðarinnar betur. Fyrirhuguð notkun hefur einnig áhrif á það hvernig unnt er koma byggingarmagni fyrir á þann hátt að nýtist sérstaklega vel fyrir hótelfarfsemi. Ekki er tekið undir þá fullyrðingu að byggingin muni hafa þau áhrif að öll hlutföll í aðliggjandi byggð raskist, enda er ekki gert ráð fyrir breytingum á fingerðum hlutföllum annarra húsa á reitnum..

2. Athugasemdir Sigurðar Sigurðssonar f.h. Eignasögu ehf.

Gerðar eru athugasemdir við hæð nýbyggingar og að heimilað verði að byggja upp að lóðamörkum húsanna að Skólalbrú 2 og Lækjargötu 10. Bent á að gluggar nýbyggingarinnar munu snúa að lóðamörkum, en þar er nú gluggalaus brandveggur. Telur að sólar muni lítið gæta í gördum, sérstaklega ekki á Skólalbrú 2, sem er íbúðarhús. Farið er fram á að umferðarréttur Skólalbrúar 2, verði virkur frá Lækjargötu, umfram þinglýsta kvöð á þann hátt að hún nýtist fyrir bifreiðar. Aðilar mótmæla einnig væntanlegri friðun Skólalbrúar 2, í ljósi þess að húsinu hefur verið breytt á ýmsan hátt og þar sem núverandi eigandi hyggur að byggingu viðbyggingar við húsið. Óskað er þess að jafnræðis verði gætt varðandi ákvörðunar um leyfilegt byggingarmagn og nýtingarhlutfalls.

Svar:

Talið er að staðsetning nýbyggingarinnar út að Lækjargötu, með vísan til þess hússins sem nú stendur á lóðinni og fyrirliggjandi byggingarheimilda í deiliskipulagi Kvosarinnar, geri það að verkum að unnt sé að gera ráð fyrir þeirri hæð nýbyggingarinnar við Lækjargötu sem kemur fram í tillögunni. Ákvæði er að finna í deiliskipulaginu um að samráð skulu hafa við aðliggjandi lóðarhafa um frágang á lóðamörkum auk þess sem einungis er gert ráð fyrir einni hæð og kjallara á þeim hluta byggingarreitsins sem snýr að lóðamörkum. Í tillögunni er gert ráð fyrir umferðarrétt fyrir Skólalbrú 2, en ekki er tekin afstaða til mögulegra breytinga á einkaréttarlegum kvöðum eins og þeim hefur verið þinglýst, enda eru slíkar breytingar háðar samkomulagi þeirra aðila sem kvöðina eiga. Ekki er fallist á að breyta fyrirliggjandi tillögu að friðun hússins að Skólalbrú 2, en bent skal á að endanleg ákvörðun um friðun er háð tillögu Húsafriðunarnefndar Ríkisins og háð ákvörðun menntamálaráðherra. Óskir um viðbyggingu hússins verða skoðaðar þegar tillögur koma fram um slíkt, en þær eru háðar samþykki Húsafriðunarnefndar.

Að því er varðar ósk um að jafnræðis skuli gætt við ákvörðunar um leyfilegt byggingarmagn og ákvörðun um nýtingarhlutfall skal bent á að aðstæður á lóðum innan reitsins eru mismunandi og nýtingarhlutfall er bara eitt þeirra atriða sem notað er til að stýra og takmarka byggingarheimildir innan lóða. Almennt þá má benda á að á lóðum þar sem veittar eru heimildir til viðbygginga og/eða niðurrifs á núverandi húsum og heimilað er að byggja nýtt er kveðið á um mismunandi hátt nýtingarhlutfall sem endurspeglast af stærð þess byggingarreits sem lóðin er talin þola með vísan til legu hennar gagnvart eldri byggð og annara atriða sem máli geta skipt. Hvergi er kveðið á um það í skipulags- og byggingarlögum að nýtingarhlutfall skuli vera það sama á öllum lóðum þegar deiliskipulagt er í eldri byggð. Væri slíkt ákvæði óframkvæmanlegt og alls ekki í takt við almenna stefnumörkun að heimila jafnmikla uppbyggingu á öllum lóðum. Ætíð þarf að meta hverja lóð fyrir sig þegar nýtingarhlutfall er ákveðið og er ekki tekið undir það sjónarmið að gengið sé á jafnræði með því að ákvarða mismunandi nýtingarhlutfall á mismunandi lóðum á sama skipulagssvæði. Ef slík regla væri í gildi þá væri jafnvel ekki ástæða til að láta vinna deiliskipulagsáætlanir í eldri byggð, eins þó er boðið í skipulags- og byggingarlögum.

3. Athugasemdir Ingu Sigurjónsdóttir f.h. Eignasögu ehf., dags. 2. júní 2008.

Gerðar eru athugasemdir við að megintilgangur tillögunnar virðist vera að ákvarða sem mesta nýtingu fyrir lóðirnar að Lækjargötu 12 og Vonarstræti 4 og 4b. Bendir á að heimildir eru í tillögunni til að reisa

mjög hátt hús á reitnum auk þess sem gert er ráð fyrir miklu byggingarmagni inn á baklóðina þar sem nýbyggingin mun varpa skugga á nærliggjandi lóðir. Bent er á að í götummynd Lækjargötu sé að finna hús sem eru tvær hæðir og ris og að viðmiðunarhæð nýbyggingar, hæst 5 hæðir skekki götummyndina. Því er harðlega mótmælt að gert sé ráð fyrir að nýbyggingin geti náð út í lóðamörk að Skólabrú 2 og að gert sé ráð fyrir gluggum á gaffli á lóðamörkum samkv. skýringarmynd. Bent er á að í núverandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir byggingarreit að lóðamörkunum Núverandi eigandi hyggst byggja við Skólabrú 2 og talið er að uppbyggingarheimildir tillögunnar muni torvela þær fyrirætlanir, bent er m.a. á ákvæði byggingarreglugerðar um bil á milli húsa. Óskað er eftir að jafnræði gildi á milli lóða um leyfilegt byggingarmagn og nýtingahlutfalls.

Svar:

Visað er til svara við lið númer 2 að því er varðar ákvörðun um nýtingu og byggingarreiti í lóðamörkum og jafnræðis á milli lóða að því er varðar nýtingarhlutfall. Vakin er þó athygli á að í byggingarreglugerð er ekki að finna lengur ákvæði um fjarlægðir húsa frá lóðarmörkum en þess í stað eru gerðar kröfur til þess að aðaluppdrættir uppfylli allar ítrustu brunatæknilegu kröfur sem gerðar eru hverju sinni til nýbygginga. Ekki er að finna sérstaka heimild í deiliskipulaginu til að hafa glugga í lóðarmörkum en slík ráðstöfun er að sjálfsögðu háð samþykki aðlægs lóðarhafa og því skilyrði að brunakröfum á lóðamörkum verði fullnægt.

4. Athugasemdir Hallfríðar Jakobsdóttur, Herberts Haraldssonar, Hólmfríðar Garðarsdóttur og Karls Sólnes Jónssonar dags. 2. júní 2008.

Visað er til aðdraganda og málsmeðferðar fyrri tillögu að deiliskipulagi reitsins og raktar eru athugasemdir aðila sem komu fram við auglýsingu á tillögu að deiliskipulagi Kirkjutorgsreits sem fram fór árið 2006. Helstu athugasemdir þá vörðuðu lífsgæði íbúa, möguleg áhrif a verð íbúða á reitnum, umferðarpunga og misræmi við þróunaráætlun miðborgarinnar. Að auki voru lagðar fram spurningar um mögulegar úttektir vegna undirstöðu húsa í nágrenninu og jarðrask. Um nánari innihald fyrri athugasemda vísast til bréfanna sjálfra.

Visað er til fjölmiðlaumfjöllunar vegna þeirrar tillögu sem nú er til umfjöllunar í Vesturbæjarblaðinu og Morgunblaðinu.

Aðilar gera alvarlegar athugasemdir við að ekki hefur verið tekið tillit til fyrri athugasemda og telja að þótt fyrirliggjandi tillaga sýni byggingu sem er lægri, telja aðilar byggingarmagnið a lóðinni engu að síður úr hömlu og ekki í samræmi við tillögur um skilmála og afmörkun svokallaðra kjarnasvæða, sem samþykktar voru á fundi skipulagsráðs Reykjavíkurborgar þann 9. apríl sl. Í samþykktinni segir m.a. að krafan um borgarvernd, gæði og hönnun skal á kjarnasvæði vera bæði rík og skýr, auk þess sem almenna reglan skal vera sú að byggingarmagn á hverjum reit verði ekki aukið nema fyrir því liggi sterk rök í þágu kjarnasvæðisins".

Svar:

Visað er til svara við liði 1-3 vegna athugasemda um innihald tillögunnar um uppbyggingu á lóðinni nr. 12 við Lækjargötu og 4 við Vonarstræti.

Að því er varðar umfjöllun um málsmeðferð Kirkjutorgsreits sem var auglýstur frá 1. febrúar til 15. mars 2006 þá var það deiliskipulag aldrei samþykkt og féll tillagan því niður að lokinni auglýsingu.

Athygli er einnig vakin á því að tillaga að samþykkt um kjarnasvæði miðborgar er í vinnslu hjá embætti skipulagsstjóra og er gert ráð fyrir því að hún komi til umfjöllunar í skipulagsráði í lok ágústmánaðar. Einungis hefur verið samþykkt að hefja vinnu við samþykktina, í samræmi við þær megináherslur sem fram koma hjá formanni skipulagsráðs í tilvitnuðu viðtali.

5. Athugasemdir Kára Halldór f.h. f.h. íbúasamtaka Reykjavíkur, dags. 3. júní 2008.

Íbúasamtök miðborgarinnar vara eindregið við of háu nýtingarhlutfalli og húshæðum á viðkvæmum og menningarsögulegum svæðum í miðborg Reykjavíkur. Tali er að byggingar og byggingamagn á lóðinni Lækjargata 12 og Vonarstræti 4 brjóti í bága við markmið um uppbyggingu miðborgarinnar og fyrri yfirlýsingar borgarstjórnar. Lýst er áhyggjum af því að tillögur eru skoðaðar einar og sér í stað þess að horfa til alls svæðisins að teknu tilliti til hverfisverndar. Tekið er undir áhyggjur íbúa sem lagt hafa fram athugasemdir við skipulag svæðisins og þá sérstaklega undir þau rök sem vísað er til í þróunaráætlun miðborgarinnar en þar er m.a. vísað til að það sé einskonar lágmarks krafa að á svæðum með varðveislugildi skuli breytingar taka mið af mælikvarða eldri byggðar og stærðarhlutföllum húsa.

Svar:

Vísað er til fyrri svara í umsögn þessari að því er varðar nýtingarhlutfall og hæðir húsa samkvæmt tillögunni.

6. Athugasemdir Emmu Furuvík, dags. 3. júní 2008.

Gerðar er athugasemdir við að nýbyggingin á lóðinni mundi skyggja á gömlu húsin í nálægð svæðisins þ.m.t. Dómkirkjuna í Reykjavík og hafi því áhrif á umhverfið. Athygli er vakin á svæðið er eitt af fáum fallegum gömlum hlutum miðborgarinnar og óskar eftir því að komið verði fram með tillögu sem fer betur í samræmi við arkitektúr gömlu miðborgarinnar.

Svar:

Vísað er til fyrri svara í umsögn þessari að því er varðar nýtingarhlutfall og hæðir húsa samkvæmt tillögunni. Vakinn er athygli á því að samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að útlit hússins verði í klassískum stíl.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verð samþykkt með þeim breytingum sem gerðar hafa verið eftir auglýsingu til að koma til móts við athugasemdir.

Breytingarnar eru þær að dregið hefur verið úr byggingamagni og hálf hæð tekin af bakhúsi til að auka birtumagn og útsýni fyrir íbúa við Kirkjuhol. Einnig er dregið úr sjónrænum tengslum milli íbúa og hótelsins þar sem engir gluggar verða á jarðhæð hótels sem snýr að íbúum.

Veggur sem snýr að íbúum hefur verið dregin töluvert inn á lóð Lækjargötu 12. Þar gefst tækifæri til að útbúa garð við lóðarmörk í stað þess veggs sem stendur þar í dag.

Gert er nú ráð fyrir veitingastað á jarðhæð hótelsins og almenningsrými ásamt móttöku hótelsins. Jarðhæð hótelsins er opin almenningi á daginn og á kvöldin þar sem boðið verður upp á veitingar, ráðstefnu- og fundarhald og kaffihús.

Almenningshæðin opnast nú beint út í inngarð sem nýttist almenningi og gestum hótelsins.

Skipulagsstjórnin í Reykjavík.

Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagssvið
B.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið		
Skjaln.	Lit til S	Ábm. KG
Móttakið	16. Nóv. 2016	<i>Pinn</i> sign
Skrifst. sviðstj.	<input type="checkbox"/> Nefnd / Afgr.fund.	Afgreitt
Byggingarfulltr.	<input type="checkbox"/>	
Skipulagsfulltr.	<input type="checkbox"/>	
Athugasemdir		

16. nóvember, 2016.

Efni; **Breyting á deiliskipulagi**

Lækjargata 10-12, Vonarstræti 4-4b og Skólalbrú 2

Gerðar eru athugasemdir við þann hluta deiliskipulagstillögunnar sem fjallar um fornleifar. Umræddur kafli textans er hér að neðan og auðkennd eru með yfirstrikun þau atriði sem athugasemdirnar ná til. Rökstuðning fyrir athugasemdunum er að finna í neðanmálgreinum.

Tillögu að endurbættum texta er að finna í lok bréfsins

Fornminjar. Á árinu 2015 fóru fram umfangsmiklar fornleifarannsóknir á svæðinu unnar af Fornleifastofnun Íslands ses undir stjórn Lisabetar Guðmundsdóttur fornleifafræðings. Minjastofnun sinni lögbundnu eftirliti.¹ Í framhaldi gerðu Minjastofnun Íslands og lóðarhafar samkomulag um varðveislu minjanna. Efnisatriði þessa samkomulags eru fest í deiliskipulagi þessu.

- Hlaðið eldstæði og hlaðið soðker skal varðveitt utandyra í sinni upprunalegu mynd en æskilegt er að mati Minjastofnunar² að þeim veri skýlt fyrir regni og snjó.

- Gengið verður frá ólífrænum hlutum (steinum) í gólfi nýbyggingar á sama hátt og þeir voru í lóðinni. Einnig verður formað í gólfið útlínur skálans. Skálarúst verður mótuð í lóðina í samstarfi við Minjastofnun.

- Ekki er gert ráð fyrir vaðveislum á þeim minjabrotum sem fundust sunnan bankabyggingar.

- Þegar framkvæmdir við nýbyggingu hefjast verður lokið við fornleifagröft á þeim svæðum sem ekki var hægt að skoða á forstigi.³

- Sýningu um rústina og fund hennar verður komið fyrir innan sem utan nýbyggingar.

Skilgreindur er sérstakur byggingarreitur þar sem heimilt er að setja upp skýli, þök, glerkassa eða annað það sem þykir þurfa til þess að varðveita og skýla fornminjum og sýna þær á sínum stað. Byggingarreitur þessi nær yfir hluta þriggja lóða: sameinaðrar lóðar, Skólalbrúar 2 og Lækjargötu 10.⁴ Hér er þó ekki um hefðbundið hús að ræða. Allir byggingarhlutar sem byggðir eru á grundvelli þessarar heimildar skulu taka sérstakt tillit til friðlýstra og friðaðra húsa sem standa næst fornminjunum. Hæð slíkra byggingarhluta skal ekki vera meiri en sem svarar einni húshæð. Hafa skal samráð við Minjastofnun um alla nánari útfærslu á fornminjum, varðveislum þeirra, sýningu og yfirbyggingu.

¹ Á lóðunum eru merkar fornleifar sem fundust við rannsókn árið 2015. Engu máli skiptir hver stjórnaði rannsókninni og ekki er þörf að taka fram að lögbodnu eftirliti hafi verið sinnt.

² Óþarft að taka fram hvert sé álit Minjastofnunar. Kjarni málsins er að æskilegt sé að vernda minjarnar.

³ Ljúka þarf fornleifarannsókn á þeim hlutum lóðanna sem ekki var hægt að rannsaka 2015. Einnig þarf að rannsaka þá hluta fornleifanna sem liggja utan lóðanna. Hér er um svo merkar minjar að ræða að ekki verður unað við annað en að þær verði rannsakaðar til hlítar.

⁴ Æskilegt er að byggingarreiturinn nái yfir óbyggða hluta lóðanna og að möguleikum til að setja upp skýli til verndar fornleifunum verði ekki skorinn of þröngur stakkur.

or
þvíl
hús.

Fornminjar.

Á lóðunum eru merkar fornleifar frá fyrstu öldum Íslandsbyggðar sem fundust við fornleifarannsókn árið 2015. Minjastofnun Íslands og lóðarhafar hafa undirritað samkomulag um varðveislu minjanna. Efnisatriði samkomulagsins eru fest í deiliskipulagi þessu.

- Hlaðið eldstæði og hlaðið soðker skal varðveitt utandyra í sinni upprunalegu mynd en æskilegt er að þeim veri skýlt fyrir regni og snjó.

- Gengið verður frá ólífraenum hlutum (steinum) í gólfi nýbyggingar á sama hátt og þeir voru í lóðinni. Einnig verða útlínur skálans mótaðar í gólfið. Skálarúst verður mótuð í lóðina í samstarfi við Minjastofnun.

- Ekki er gert ráð fyrir vaðveislu á þeim minjabrotum sem fundust sunnan bankabyggingar.

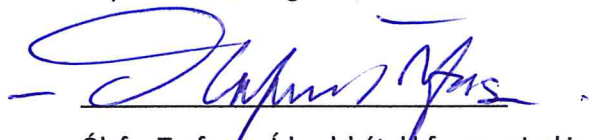
- Þegar framkvæmdir við nýbyggingu hefjast verður lokið við fornleifagröft á þeim svæðum lóðanna sem ekki var hægt að skoða á forstigi. Einnig skal fara fram rannsókn utan lóðamarka þar sem ætla má að hluti fornleifanna sé að finna. Sú rannsókn veður á kostnað og ábyrgð landeiganda.

- Sýningu um rústina og fund hennar verður komið fyrir innan sem utan nýbyggingar.

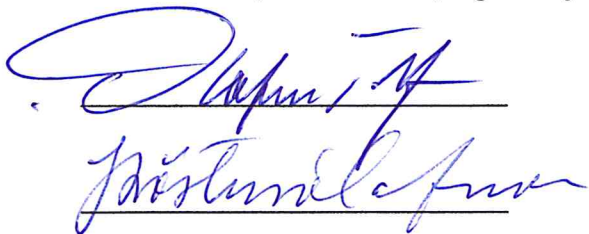
Skilgreindur er sérstakur byggingarreitur þar sem heimilt er að setja upp skýli, þök, glerkassa eða annað það sem þykir þurfa til þess að varðveita og skýla fornminjum og sýna þær á sínum stað. Byggingarreitur þessi nær yfir allan óbyggðan hluta þriggja lóða: sameinaðrar lóðar, Skólalbrúar 2 og Lækjargötu 10. Hér er þó ekki um hefðbundið hús að ræða. Allir byggingarhlutar sem byggðir eru á grundvelli þessarar heimildar skulu taka sérstakt tillit til friðlýstra og friðaðra húsa sem standa næst fornminjunum. Hæð slíkra byggingarhluta skal ekki vera meiri en sem svarar einni húshæð. Hafa skal samráð við Minjastofnun um alla nánari útfærslu á fornminjum, varðveislu þeirra, sýningu og yfirbyggingu.

Virðingarfyllt,

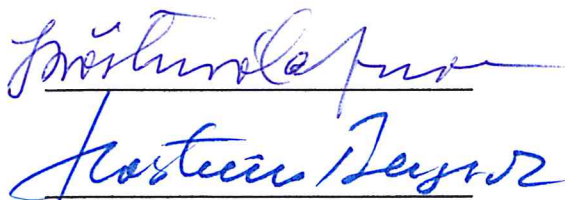
Fyrir hönd lóðaeigenda,



Ólafur Torfason, Íslandshótel hf, vegna Lækjargötu 12 og Vonarstrætis 4b.



Ólafur Torfason og Þröstur Ólafsson vegna Fasteignin Skólalbrú 2 ehf.



Þröstur Ólafsson og Þorsteinn Bergsson, Minjavernd hf, vegna Lækjargötu 10

Ann María Andreassen

Frá: Þóra Andrésdóttir <thora.andresdottir@gmail.com>
Sent: 18. nóvember 2016 23:59
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd vegna Lækjargata 10 og 12, Vonarstræti 4-4b og Skólalátrú 2

Komið sæl.

Ég vil senda alvarlegar athugasemdir við þetta skipulag, þó það hafi ekki almennt haft mikla þýðingu, því miður virðist þetta bara vera formsatriði til að fylgja lögum og reglum. Ég vildi óska þess að meira tillit væri tekið til athugasemda borgarbúa, alla veganna ekki síður en til lóðareigenda og verktaka, sem virðist endalaust vera tekið tillit til og borgaryfirvöld meira og minna meðvirk í þeirra græðgisvæðingu. Sameining lóða er ein birtingarmynd þess og eins það að þeir geta keypt sig frá bílastæðum.

Götumynd Lækjargötunnar mun við þetta glatast alveg, en hún er **ennþá** falleg, en nokkrar nýbyggingar stinga í stúf. Þessi stóru hús munu bera litlu húsin (Lækjargata 8 og 10, og Skólalátrú 2) ofurliði. Höldum í þessa fallegu götumynd, hún er mikils virði. Einnig götumynd Vonarstrætis, en við þessar breytingar mun þrengja mikið að fallegum byggingum þar; ekki síst Iðnó, en einnig Lækjargötu 14 og Vonarstræti 4. Það verður byggt alveg þétt upp að því virðulega húsi og því sýnd þannig lítilsvirðing. Væri ekki skynsamlegra að Reykjavíkurborg eigi húsið á Vonarstræti 4 áfram, í stað þess að selja það lóðareigendum aðliggjandi lóða. Það gæti örugglega komið sér vel seinna meir þar sem það er nálægt Ráðhúsinu, og er virðulegt, fallett, friðað hús.

Varla kallast það fjölbreytni að hafa eintóm hótél í miðbæ Reykjavíkur. Það er alltaf að koma betur og betur í ljós, við uppgröft fornminja hversu dýrmætur reitur þetta er. Þar er að finna menningararfleifð sem vert er að varðveita, sko ekkert síður en handritin okkar.

Það er komið allt of mikið af stórum hótélum á þessum litla en dýrmæta reit, kvóti 23 % er allt of mikið, það er næstum fjórðungur þessara mikilvægu fermetra. Vonandi er borgin ekki svo illa stödd að hún vilji fórna miðbænum fyrir fleiri fermetra í fasteignagjöldum. Þá er hún illa komin!

Framkvæmdunum fylgja miklar truflanir og hávaði á viðkvæmum stað og allt sundurgrafið. Ekki er það huggulegt fyrir gesti bæjarins, hvort sem það eru borgarþáttar eða erlendir ferðamenn. Þær valda einnig mikilli mengun, skemmdumr á gangstéttum og götum borgarinnar vegna stórra, þungra vinnuvéla og 16 dekkja vörubíla. Ekki skrítið þó vegirnir séu svona lélegir, eins og þeir eru!

Margir íbúar miðbæjarins eru alveg búnir að fá nóg, jafnvel flúnir úr bænum. Ekki er nú eftirsóknarvert fyrir ferðamenn að hitta bara aðra ferðamenn!

Hótélum fylgir mikil umferð, sendibílar að koma með vörur, bílaleigubifreiðar, leigubílar, stórir jeppar og rútur. Hvar eiga þeir að leggja? Hvar verður aðkoma, lestun og losun? Nógu erfitt er fyrir með vörulösu, allir upp á gangstéttum! Ég spyr því það virðist svo sjaldan vera gert ráð fyrir þessu, og veldur vandræðum og truflunum gangandi og akandi umferð. Auðvitað á að gera kröfu um góða aðkomu fyrir svona starfsemi. Bílaplanið er horfið, svo staðum borgarbúa fækkar. Staði í bílakjallara fyrir hótélgesti eru aðeins fyrir 27, en gistirými fyrir 146.

Strató gengur Vonarstrætið og því gengur ekki að þrengja gatnamót Lækjargötu og Vonarstrætis eins og stendur til, þó það sé bara eilítið. Ekki megum við missa þá lengra frá notendum, líkt og frá Hverfisgötu að Sæbraut, þar sem enginn býr!

"Götur og umferð. Núverandi bílastæði á horni Lækjargötu og Vonarstrætis er lagt af. Því er hægt að þrengja gatnamót Lækjargötu og Vonarstrætis eilítið og breikka gangstétt meðfram Vonarstræti. Kvöð er um umferð (gangandi) á lóðarmörkum meðfram Vonarstræti."

Hvar á að aka inn í bílakjallarann? Hvar á að koma með vörur og ferðamenn? Það er athyglisvert að við nýja hótelið við Smiðjustíg leggja rútur, leigubílar og bílaleigubílar ferðamanna, þar beint fyrir utan á fína hellulögn fyrir blinda! Samt er rútustæði hinum megin við hornið á Hverfisgötunni, bílahús við hliðina á og það á að vera hægt að fara með vörur í gegnum sund frá Smiðjustíg sem er mjög þröngt og erfitt að komast að, og því lítið notað.

Þetta sýnir að þetta þarf að vera raunhæft og líklegt til að ganga upp. Annars verður bara kaos, nóg er það nú fyrir! Undanfarið hefur mikið verið rætt um rúturnar alls staðar, ýmist upp á gangstéttum eða stoppa alla umferð. Samt er búið að búa til voða fín rútustæði víða um borgina. En rútufyrirtækin halda áfram að selja þjónustu um að sækja og fara með ferðamenn upp að dyrum hótela og gistiheimila. Meðan að svo er breytist ekkert. Það er mál sem rútufyrirtækin og hóteleigendur þurfa að leysa. Borgaryfirvöld þurfa að einbeita sér að því að gæta borgarinnar, og ekki bæta ofan á þennan vanda.

Þegar byggð eru ný hótél þarf að krefjast þægilegrar aðkomu, bæði fyrir rútur, leigubíla og sendibíla. T.d. hefði verið einfalt mál að hafa aðrein að Hótel Skugga, sem hefði ekki truflað svona mikið nágrannanna. Þar var plássið nóg fyrir framan

Eins væri eðlilegt við hótelið sem á að rísa í Landsímahúsinu (eftir ykkar skipulagi) að krefjast þess að aðrein verði frá gamla bílplaninu í Kirkjustrætinu. Ekki eðlilegt að aðkoma og anddyri sé frá Fógetagarði, okkar almenningsgarð, eða verðu hann hótélgarður fyrir lóðareiganda?

Aðalstræti- Vallarstræti= sameiginlegur inngangur, Hvar? Sundinu okkar borgarbúa á milli þeirra?

Það er nokkuð seint að **íhuga** kvóta á Laugavegi og Hverfisgötu, hann er löngu fylltur.

Hvað skeði með Frakkastíginn? Ekki ykkur að kenna segið þið, en núna?

Það á meira að segja að byggja fyrir fjöllin og sjóinn og mögulega hrekja burtu Slippinn!

Bestu kveðjur,

með von um svör, bæði vegna þessara athugasemda, og líka vegna Veghúsastígs.

Þóra Andrésdóttir

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
B.t. skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

18. nóvember 2016

EFNI: Athugasemdir / ábendingar vegna auglýstrar tillögu um breytingu á deiliskipulagi vegna Lækjargötu 10-12, Vonarstræti 4-4b og Skólalbrú 2.

Með vísan til auglýstrar tillögu umhverfis- og skipulagssviðs vegna breytingar á deiliskipulagi vegna Lækjargötu 10-12, Vonarstræti 4-4b og Skólalbrú 2, sendir undirritaður f.h. Þórsgarðs ehf. kt. 570209-0940 og eiganda Kirkjutorgs 6A (hér eftir umbj. mínir), eftirfarandi athugasemdir. Til upplýsingar er Þórsgarður ehf. eigandi eftirfarandi fasteigna:

1. Kirkjutorg 4
2. Kirkjutorg 6
3. Templarasund 3

Umbj. minn, Þórsgarður ehf., rekur hótelið Kvosin Downtown Hotel, að Kirkjutorgi 4, 101 Reykjavík og barin Klaustur bar í sama húsnæði. Ljóst er að fyrrgreindar framkvæmdir munu valda verulegu ónæði fyrir gesti hótelsins og barsins. Auk þess munu framkvæmdirnar valda verulegu ónæði fyrir starfsfólk á skrifstofum í Kirkjutorgi 6 og 6A. M.t.t. þess er krafist að framkvæmdaraðilum verði sniðinn þröngur stakur varðandi sprengingar og vinnu á kvöldin/næturlagi svo að þær valdi sem minnstu ónæði fyrir gesti hótelsins og barsins sbr. 9. gr. reglugerðar nr. 724/2008. Auk þess er krafist að aðilum sé tilkynnt um tímalengd framkvæmdar og hvaða þættir hennar séu líklegir til að valda ónæði og hvenær verði unnið að þeim þáttum, sbr. fyrrgreind 9. gr. tiltekur.

Skv. núgildandi deiluskipulagi frá árinu 2008 var samþykkt að byggingarhluti Vonarstrætis 4b, næst Kirkjutorgi 6 séu tvær hæðir, þá var samþykkt árið 2008 að hinn helmingur húshlutans að Vonarstræti 4b, séu 3 hæðir.

Skv. auglýstu deiluskipulagi, er búið að auka við byggingarhlutann Vonarstrætis 4b, næst Kirkjutorgi 6. Nánar tiltekið er búið að auka við þann byggingarhluta sem eru þrjár hæðir og draga úr byggingarhlutanum sem eru tvær hæðir. Auk þess er búið að bæta við þaksvölum beggja vegna, sem er mótmælt m.t.t. aukin ónæðis og hljóðmengunar m.t.t. starfsemi stefnanda. Ennfremur er búið að auka við byggingarhlutann gegnt Kirkjutorg 6A, þ.e. skv. núgildandi deiluskipulagi, er einungis gert ráð fyrir 3 hæða byggingu á móti Kirkjutorgi 6b, en skv. núgildandi deiluskipulagi er búið að auka við byggingarhlutann og gert ráð fyrir 4 hæða byggingu, með tilheyrandi skerðingu í för með sér. Aðilar gera jafnframt athugasemd við framsetningu á auglýstum tillögum, en svo virðist sem ósamræmi sé í teikningum á bls. 2 og 3 í auglýstri tillögu varðandi aukningu á byggingarhlutanum og því erfitt fyrir hagsmunaraðila að átta sig á hver er hin raunverulega tillaga sem er að fara að taka á sig birtingarmynd.

Auglýst tillaga felur í sér að að byggingarhluti næst Kirkjutorgi 6 og 6A, **verði hækkaður** eins og er tiltekið beinlínis í fundargerð 162. fundar umhverfis- og skipulagsráðs þann 21. september 2016 og auglýsingu frá umhverfis og skipulagssviði Reykjavíkur. +

Fyrrgreindri hækkan er mótmælt harðlega og er krafist að byggingarhlutinn verði ekki hækkaður og miðað verði við gildandi deiluskipulag. Að öðrum kosti áskilja aðilar sér rétti til skaðabóta sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. **dómur Hæstaréttar frá 12. maí 2016 nr. 542/2015.**

Leiðir fyrrgreind skipulagsbreyting hótélbyggingarinnar, til þess að hótélbyggingin verði hærri og stærri en ráðgert var og skerðist útsýni úr hótélherbergjum/skrifstofuhúsnæði og sjónmengun er meiri.

Þaksvalirnar fela í sér aukna hljóðmengun og er þeim því jafnframt mótmælt. Auk þess leiðir breytingin til að umferð og hávaði er meiri m.t.t. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða.

Að lokum óska eigendur Kirkjutorgs 6 og 6A, eftir að hlaðnir/steyptir veggir sem eru á lóðarmörkum við Lækjargötu 10 og Lækjargötu 12 og Vonarstræti 4b sem eru að fullu í eigu Kirkjutorgs 6 og 6A, verði ekki raskað meðan á framkvæmdunum stendur, eins og tiltekið er að hluta í auglýstri tillögu.

Umbjóðendur mínir áskilja sér rétt til að koma að frekari athugasemdum á síðari stigum, ef tilefni gefst til.

Virðingarfyllt.

Jónas Örn Jónasson hdl.

Ann María Andreassen

Frá: Kolbeinn Karl Kristinsson <kolbeinnk@gmail.com>
Sent: 19. nóvember 2016 00:55
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd vegna skipulagsbreytinga - Lækjargata 10 og 12, Vonarstræti 4-4b og Skólalbrú 2
Viðhengi: VIG ÁBS 012 2-2.t568108f3.m600.wBSS_logo_vatnsmerki2.tiff.xc4911e2c-2.jpg; VIG Reykjavík 17 júní 1952 1.t53b1718a.m800.wBSS_logo_vatnsmerki2.tiff.x7d9fcddc.jpg

Sæl

Ég vil koma á framfæri formlegri athugasemd vegna breytinga á skipulagi við Lækjargötu 10 og 12, Vonarstræti 4-4b og Skólalbrú 2.

Að mínu mati er hér um mikil skipulagsmistök að ræða ef horft er til þess að bæði Lækjargatan, Vonarstræti og Skólalbrú eru svæði með eina bestu heildarmynd sem finnst í miðbæ Reykjavíkur og að mörgu leyti hefur verið mjög vel að staðið við að halda skipulaginu og byggingum sem upprunalegustum, og má það vel því erfitt er að finna fallelgra og fjölsóttara svæði í Reykjavík.

Einhverntvegin virðist það vera í miðborg Reykjavíkur séu hver skipulagsmistök á fætur annarra samþykkt og heilu göturnar og hverfin eyðilögð á þer þá helst að nefna götu á borð sem Lindargötuna sem í dag er mjög sorgarleg sprengjurúst þar sem stalínhúsum ægir saman við gömul falleg hús, svarta perlan sem stendur upp úr gamla Naustinu eins og Star Wars skip, skuggahverfið í heild sinni, og margt annað sem miður fór fyrir hrún.

Markmið borgarinnar ætti að vera að vinda ofan af þessari þróun og vera með öflugan verndarstefnu þegar kemur að miðbænum, með yfirlýst markmið um að byggja í upprunalegri mynd.

Horft til annarra breytinga á götunni

Ef hoft er til annarra tilrauna til þess að byggja í betra samræmi við heildarmyndina en þó ekki nema hálf leið þá má benda á Iðuhúsið og húsið sem Jómfrúin eru í. Þeim svipar í raun mikið til þeirra tillagana sem nú liggja fyrir. Farið er hálf leið í að vera nær hinum eldri tíma en vera samt með nútímalega hönnun. Flestir geta verið sammála um að þau hús eru ekki í takt við heildarmynd götunnar og hafa ekki elst vel. Engin ástæða er til að ætla að þær teikningar sem nú liggja á borðinu muni eldast betur.

Bárátta torfusamtakana fyrir bý

Flestir Íslendingar eru sammála um að miklum menningarverðmætum hafi verið bjargað á sínum tíma þegar Torfusamtökin komu því til leiðar að götunni var ekki breytt þegar setja átti risastórt ráðuneytishús á torfunu við götuna. Það væri mjög miður ef bárátta þeirra til að halda í þá gömlu mynd gatan hefur yrði ekki sýnd virðing með því að byggja við götuna í upprunalegri mynd í stað þess að gera enn ein skipulagsmistök.

Mítan um nútímaþarfir

Margir koma með þau rök að ekki sé hægt að byggja í upprunalegri mynd þar sem byggingarnar uppfylli ekki nútímakröfur. Þessi rök eru aldrei útskýrð frekar og er það undarlegt því í grunninn er um að ræða kassa, glugga og þak og ekkert sem segir að eldra útlit geti ekki uppfyllt sömu nútímaþarfir.

Minnisvarðar um nýja arkitekta eða heildarhagsmunir

Þegar rætt er við marga arkitekta um byggja í upprunalegri mynd þá fá þeir margir verk í eyrun og virðist vera að markmið þeirra sé að byggja minnisvarða um sjálfa sig frekar en að hugsa um hagsmuni heildarinnar.

Bæting þýðir ekki að gott sé

Þær breytingar sem gerðar voru á teikningum í kjölfar athugasemda frá sem komu við upprunalegar teikningar eru mjög til bætingar en forðast ber að horfa svo á að vegna þess að teikningarnar hafi farið úr því að vera úr algjörum takti yfir í að vera í hálfum takti, að þá séu þær til þess fallnar að vera samþykktar.

Horft til hundrað ára

Ég skora á alla borgarfulltrúa að hafna alfarið þeim teikningum sem nú liggja fyrir og taka hagsmuni heildarinnar fram yfir hagsmuni einstaka aðila sem gera kröfu um að geta haft ákveðið byggingamagn og geta haft hótélrekstur. Mikilvægt er að átta sig á því að hér er verið að taka ákvörðun um byggingar sem munu eitt mikilvægasta og fallegasta horn miðbæis Reykjavíkur næstu 100 árin. Ábyrgðin er mikil og að samþykkja teikningar sem aðeins eru léleg bæting frá því sem áður mátti kalla hörmung er glæpur gagnvart fallega miðbænum okkar. Það er glæpur gagnvart MR sem horfir yfir götuna, það er glæpur gagnvart Kvinnaskólanum sem horfir úr suðri, það er glæpur gagnvart Iðnó sem horfir neðan úr Vonarstrætinu, það er glæpur gagnvart Tjarnarskóla sem situr við hliðina á þeim ósköpum sem liggja til samþykktar. Þetta er glæpur gagnvart miðbænum í heildsinni, borginni og íbúum hennar.

Hinar upprunalegu byggingar

Ég biðla til ykkar að kynna ykkur þær byggingar sem á svæðinu voru áður. Til dæmis það ótrúlega fallega hús sem stóð við hlið Íslandsbankahússins, þar sem í dag er bílastæði. Ég læt myndir fylgja með. Hversu ótrúlega gaman væri ef það yrði endurbyggt í upprunalegri mynd, líkt og gert var við Fjalaköttinn? Ennþá fallegra var húsið sem stóð þar sem nú stendur Íslandsbankahúsið. Bæði þessi hús koma fram á myndum sem ég sendi í viðhengi.

Ég sendi hér myndir sem sýna þær fallegu byggingar sem á horninu voru sem hægt væri að endurbyggja í upprunalegri mynd.

Ótrúlegt tækifæri

Það skapaðist mikil samstaða á sínum tíma um að byggja í upprunalegri mynd eftir brunann sem varð á horni Bankastrætis og Lækjargötu og tókst það vel til. Hugsid ykkur ef það hefði ekki verið gert og byggingar svipaðar og þær sem nú liggja til samþykktar hefðu verið byggðar þar. Það hefði verið mikil sorg.

Með niðurrifi á Íslandsbankahúsinu skapast einstakst tækifæri til að endurbyggja í upprunalegri mynd og færa Lækjargötuna nær sínum fallegasta tíma og ýta undir að þessi einstaka og að mörgu leyti aðalgata Reykjavíkur verði algjör demantur á ný.

Ég vona því og biðla til allra borgarfulltra að leyfi ekki enn ein skipulagsmistökin með því að samþykkja þær breytingar sem nú liggja fyrir á skipulagi á þessum einstöku gatnamótum miðbæjar Reykjavíkur. Tækifærið er til staðar núna og kemur ekki aftur næstu 100 árin.

Kveðja,
Kolbeinn Karl Kristinsson
Viðskiptafræðingur
GSM: +354 8486718

Best wishes,
Kolbeinn Karl Kristinsson
Post graduate in Business Administration
GSM: +354 8486718

Varðar: Lækjargata 10 og 12, Vonarstræti 4-4b og Skólalbrú 2, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Íslandshótel hf. dags. 20. júní 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi vegna Lækjargötu 10 og 12, Vonarstræti 4-4b og Skólalbrú 2 samkv. uppdr. Glámu Kím arkít. dags. 15. september 2016. Í breytingunni felst að dregið er lítillega úr byggingarmagni ofanjarðar, húshlutar eru ívið grennri, byggingarreitur jarðhæðar minnkaður og garðrymi í porti stækkað. Byggingahlutar næst Lækjargötu 10 og Vonarstræti 4 lækka um eina hæð alveg eða að hlutatil. Sett eru skilyrði um uppbrot útveggjar að Lækjargötu í 4 einingar og gerð er grein fyrir varðveislu og frágangi fornminja.

Tillagan var auglýst frá 7. október til og með 18. nóvember 2016.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir, fimm bréf og netpóstar:

1. Hilmar Gunnarsson, dags. 16. nóvember 2016
2. Ólafur Torfason, Þröstur Ólafsson og Þorsteinn Bergsson f.h. lóðaeigenda, dags. 16. nóvember 2016,
3. Þóra Andrésdóttir, dags. 18. nóvember 2016,
4. Jónas Örn Jónasson hdl. f.h. Þórsgarðs ehf. og eiganda Kirkjutorgs 6A, dags. 18. nóvember 2016
5. Kolbeinn Karl Kristinsson, dags. 19. nóvember 2016.
6. Netpóstar Tryggva Gunnarssonar umboðsmanns alþingis dags 5. og 9. desember

Athugasemdir/ábendingar eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Athugasemdir Hilmars Gunnarssonar, eiganda Kirkjutorgs 6a

Í athugasemdum er greint frá uppbyggingar- og skipulagssögu reitsins og því hvað vel og illa hefur farið í tímans rás. Meðal annars er sett fram sú skoðun að tillagan brjóti gegn eiganda einkum varðandi eftirfarandi þætti, tillagan geri húsið að Kirkjutorgi 6a illnýtanlegt til íbúðar og leiði til lækkunar á verðmæti þess. Þess er krafist að fallið verði frá þeirri miklu nýtingu sem tillagan gerir ráð fyrir og að unnin verði ný tillaga sem taki mið af þeirri byggð sem einkennir reitinn.

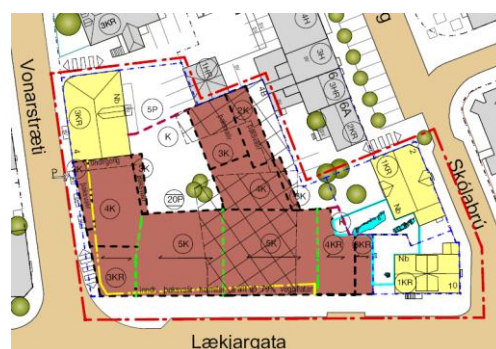
Settar eru fram eftirfarandi kröfur:

- a) **Að deiliskipulagstillagan verði afturkölluð og að Kirkjutorg 6a fái að njóta sín í vistlegu umhverfi hér eftir sem hingað til**

Svar: Bent er á að sú tillaga sem um ræðir er breyting á núgildandi deiliskipulagi og liggur það því fyrir sem forsenda, ekki er um að ræða nýtt deiliskipulag fyrir reitinn. Af hálfu Reykjavíkurborgar var lögð mikil áhersla á það við vinnslu tillögunar að dregið yrði úr byggingarmagni/umfangi húsanna og að yfirbragð nýbygginga félli vel/betur að eldri byggðinni. Það er mat undirritaðrar að ágætlega hafi tekist að vinna með það megin markmið, en m.a. felst breytingin í því að dregið er úr byggingarmagni ofanjarðar, húshlutar eru grennri, byggingarreitur jarðhæðar minnkar og garðrymi í porti stækkað. Byggingahlutar næst Lækjargötu 10 og Vonarstræti 4 lækka um eina hæð, alveg eða að hluta til og sett eru skilyrði um uppbrot útveggjar að Lækjargötu í 4 einingar/húshluta. Framkomin tillaga fellur vel/betur að byggðamynstri reitsins og ekkert sem bendir til að húsið að Kirkjutorgi 6a njóti sín ekki í umhverfinu. Hvað varðar kröfu um afturköllun tillögunar þá er það ekki á hendi skipulagsyfirvalda að afturkalla framkomnar tillögur, yfirlýsing um slíkt yrði að koma frá umsækjendum sjálfum



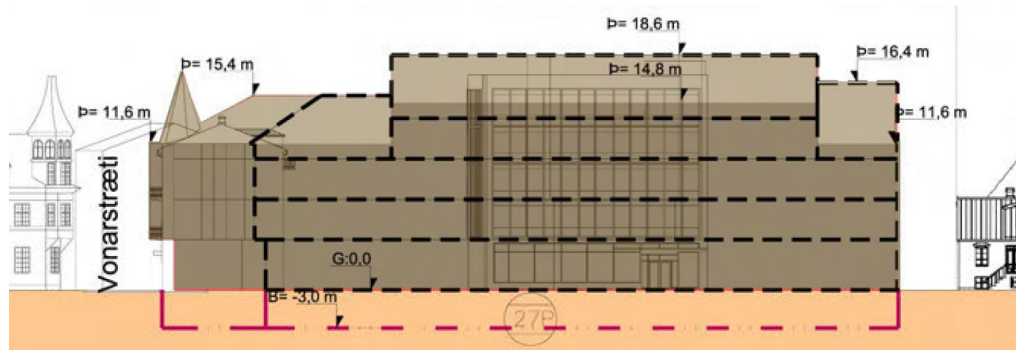
Gildandi deiliskipulag frá 2008



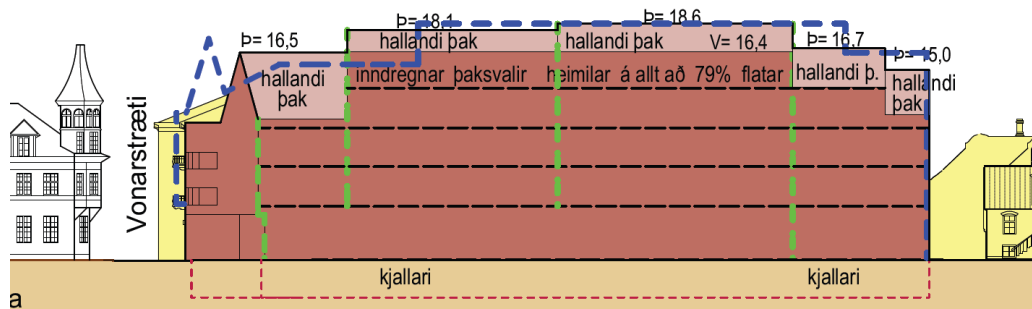
Auglýst tillaga

- b) Að fallið verði frá nýbyggingum á miðsvæði reitsins eða að þær verði ekki umfangsmeiri en gert er ráð fyrir í Kvosarskipulaginu og að hæð bygginga verði með þeim hætti að sólar gæti á lóð Kirkjutorgs 6a með óbreyttum hætti.

Svar: Hæð bygginga/byggingahluta breytist ekki, nema til lækkunar í einhverjum tilvikum, einnig er um að ræða breytingar á mörkum milli hæðarheimilda. Þar sem byggingarhlutar eru að grennast og færast til, m.a. færast byggingarhlutar í inngarði örlítið fjær húsunum við Kirkjuhol til suðurs. Þar af leiðir að skuggavarp minnkar. Minnt er á að um breytingu á deiliskipulagi frá 2008 er að ræða, að öðru leiti er vísað til svars við lið a.



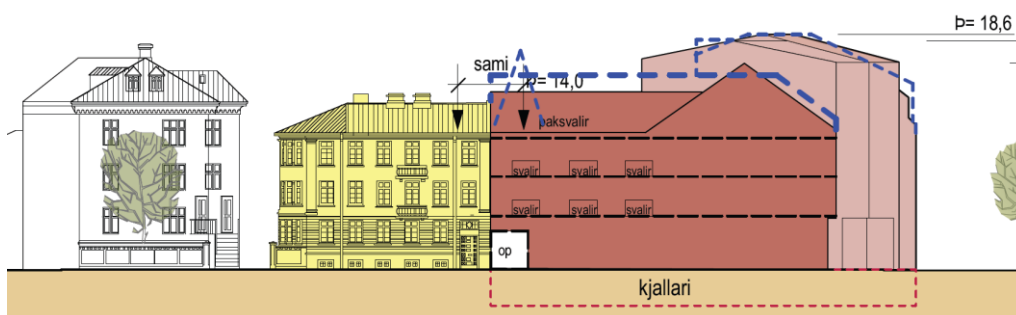
Gildandi deiliskipulag útlit að Lækjargötu



Tillaga að breyttu deiliskipulagi útlit að Lækjargötu, blá lína sýnir núgildandi hæðarheimild.

- c) Að dregið verði úr byggingarmagni og að hæð húsa við Vonarstræti verði ekki hærri en núverandi Vonarstræti 4.

Svar: Bent er að húshlið að Vonarstræti er að lækka umtalsvert, sjá jafnframt svar við litum a og b.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi útlit að Lækjargötu, blá lína sýnir núgildandi hæðarheimild.

- d) Til að þetta megi verða er þess krafist að unnin verði ný deiliskipulagstillaga í samráði við fasteignaeigendur á skipulagsreitnum sem taki mið af sjónarmiðum þeirra.

Svar: Bent er á svar við litum a og b

- e) Bent er á að áformi Reykjavíkurborg að samþykka deiliskipulagið óbreytt eða án þess að taka tillit til athugasemda bréfitara er þess krafist að borgaryfirvöld viðurkenni áður bótaskyldu sína vegna innleiðingar þess.

Svar: Varðandi bótaskyldu er bent á að samkvæmt 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum" á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitarsjóði, en grein þessi er svohljóðandi:

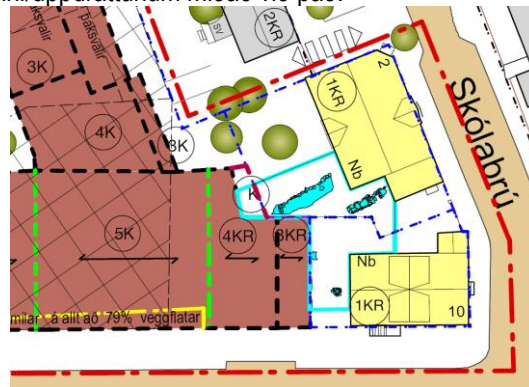
"Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín." Ekki er því fallist á að Reykjavíkurborg viðurkenni bótaskyldu vegna deiliskipulagsbreytingarinnar fyrirfram, en slík bótaskylda getur fyrst stofnast við gildistöku breytingarinnar auk þess sem ekkert er fram komið um að öllum skilyrðum bótareglu skipulagslaga sé uppfyllt.

2. Athugasemdir Ólafs Torfasonar, Þrastar Ólafssonar og Þorsteins Bergssonar f.h. lóðaeigenda, dags. 16. nóvember 2016,

Lóðarhafar sem hafa látið vinna tillögu að deiliskipulagi gera athugasemd við texta skilmála er varðar Fornminjar og stærð þess svæðis sem afmarkað er sem byggingareitur fyrir skýlingu fornminja.

Svar: Fallist er á að tillöguhöfundar yfirfari og breyti skilmálum um forleifar samanber bréf dags 16.11.2016 þó þannig að ekki verði um efnislegar breytingar að ræða.

Fallist er á að breyta tillögunni þannig að svæði fyrir skýlingu fornminja stækki þannig að það nái að Lækjargötu og Skólalátrú og að breyta tillögunni/uppdráttunum miðað við það.



3. Athugasemdir Þóru Andrésdóttur, dags. 18. nóvember 2016,

- a.) Í athugasemdum er vikið að því hvað margt hafi farið illa í vinnu við uppbyggingu og gerð skipulagsáætlana í miðborginni á umliðnum árum og að hér sé þess ekki að vænta að niðurstaðan verði til batnaðar. Einnig er sett fram sú skoðun að þessi tillaga sé ekki góð, betra væri að halda í þau hús sem fyrir eru eða byggja upp í samræmi við Kvosarskipulagið frá 1986 þ.e.a.s. það sem var í gildi á undan því sem gildir nú.

Svar: Unnið hefur verið með tillöguna þannig að uppbygging á lóðunum falli betur að byggðamynstri svæðisins, að öðru leiti er vísað til svars við bréfi 1 lið a og b.

- b.) Sett er fram sú skoðun að það sé komið nóg af stórum hótélum í Kvosinni 23% sé of hátt hlutfall.

Svar: Farið var yfir skilmála um heimilt hlutfall veitinga- og gistingu í Kvosinni í breytingu á deiliskipulagi sem samþykkt var 21.05.2015. Skilmálarnir eru eftirfarandi:

Breytingartillagan hljóðar svo:

Á deiliskipulagssvæðinu eins og það er afmarkað á uppdrátti þessum, er heimilt að vera með þá starfsemi sem samræmist landnotkun gildandi aðal- skipulags á hverjum tíma með þeim takmörkunum þó að hlutfall gisti- þjónustu, sbr. lög um veitingastaði, gistingu og skemmtanahald nr. 85/2007, verði ekki yfir 23% af samtölu birtrar stærðar eigna á skilgreindu svæði, sem nær yfir deiliskipulagssvæði Kvosarinnar í heild og hluta af deiliskipulagssvæðis Grjótaþorps, sbr. samhljóða breytingu á því deiliskipu- lagi. Við skilgreindar götuhliðar í M1a skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga.

Breyting þessi var niðurstaða skoðunar og vinnu við endurskoðun, ekki verður frekar fjallað um hana hér.

- c.) **Hótelum fylgir mikil umferð hvar eiga bílar, sendibílar, bílaleigubílar, leigubílar, stórir jeppar og rútur að leggja? Hvar verðu aðkoma og losun? Hvar á að aka inn í bílakjallarann?**

Svar: Gert er ráð fyrir að ekið verði í bílakjallarann frá Vonarstræti. Í kjallarannum verða 20 stæði, sem talið er fullnægjandi fyrir starfsemina. Þjónustuaðkoma verður í bílakjallarannum. Tilfallandi umframþörf fyrir bílastæði er fullnægt með almennum gjaldskyldum bílastæðum í borgarlandi. Sleppistæði fyrir ferðaþjónustubíla er í Lækjargötu á móti hótelinu við Mæðragarð og við Lækjargötu 4.

- d.) **Lagst er gegn því að þrengja að gatnamótum Lækjargötu og Vonarstrætis þar sem það gæti þrengt að strætó.**

Svar: Samkvæmt lóðarmörkum Lækjargötu 12 er hluti göturýmisins innan lóðar. Með nýrri uppbyggingu á lóðinni var eðlilegt að meta nauðsynlegt pláss í gatnamótunum, m.a. með tilliti til strætó. Það hefur verið gert og tekur nýja skipulagið mið af því.

4. Athugasemdir Jónasar Arnar Jónassonar hdl. f.h. Þórsgarðs ehf. og eiganda Kirkjutorgs 6A, dags. 18. nóvember 2016

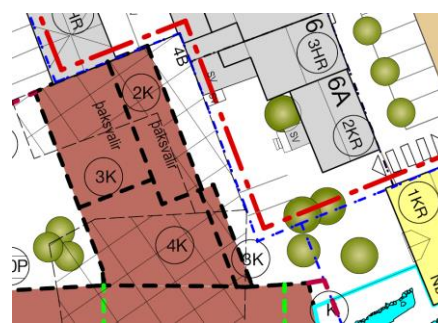
- a) **Sett er fram sú skoðun að samkvæmt auglýstri tillögu sé:**

- aukið við byggingarhluta Vonarstrætis 4b þ.e.a.s. þann byggingarhluta sem eru 3 hæðir og dregið úr byggingarhlutanum sem eru tvær hæðir.
- búið er að bæta við þaksvölum beggja vegna sem er mótmælt m.t.t. aukins ónæðis og hljóðmengun m.t.t. starfsemi stefnanda.
- búið er að auka byggingarhlutann gegnt Kirkjutorgi 6a, m.v. núgildandi deiliskipulag er gert ráð fyrir 3 hæða byggingu á móti Kirkjutorgi 6b en tillagan gerir ráð fyrir 4 hæða byggingu með tilheyrandi skerðingu í för með sér.

Svar: Eins og myndirnar hér að neðan sýna þá er byggingareitur innbyggingar og hæðaskil milli 2, 3, 4 og 5 hæða húshluta aðeins að breytast og færast til. Í megin atriðum eru breytingarnar minna íþyngjandi fyrir Kirkjutorg 6 og 6a þar sem byggingareitur innbygging er grennri, færast til og byggingarhlutar að hluta til lækkaðir og felldir út.



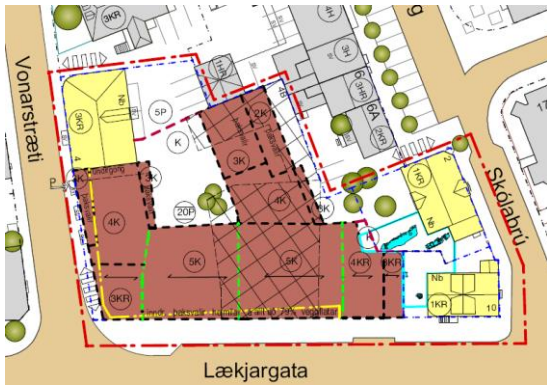
Gildandi deiliskipulag frá 2008



Auglýst tillaga

- b) **Gerð er athugasemd við framsetningu á auglýstri tillögu m.a. er bent á að ósamræmi sé í framsetningu teikninga á bls 2 og 3 í auglýstri tillögu og því erfitt fyrir hagsmunaaðila að átta sig á hver sé hin raunverulega tillaga.**

Svar: Á uppdrætti 2 er grunnmynd sem sýnir deiliskipulagstillöguna og er hún merkt þannig. Á þeirri mynd koma fram allar helstu upplýsingar um heimildir til uppbyggingar svo sem byggingareitir, niðurrif og hæðir. Á uppdrætti 3 er grunnmynd þar sem bætt hefur verið við sniðmerkjum þ.e.a.s. þetta er skýringarmynd þar sem greint er frá því hvar sneitt er í byggingar, mynd sem hjálpar til við að lesa saman grunnmyndir og sneiðingar og hafa þá í einhverjum tilvikum upplýsingar verið teknar út. Það er alveg ljóst að grunnmynd sem sýnir tillöguna gildir og kemur það skirt fram af framsetningunni.



Grunnmynd á uppdr 2 tillaga að deiliskipulagi

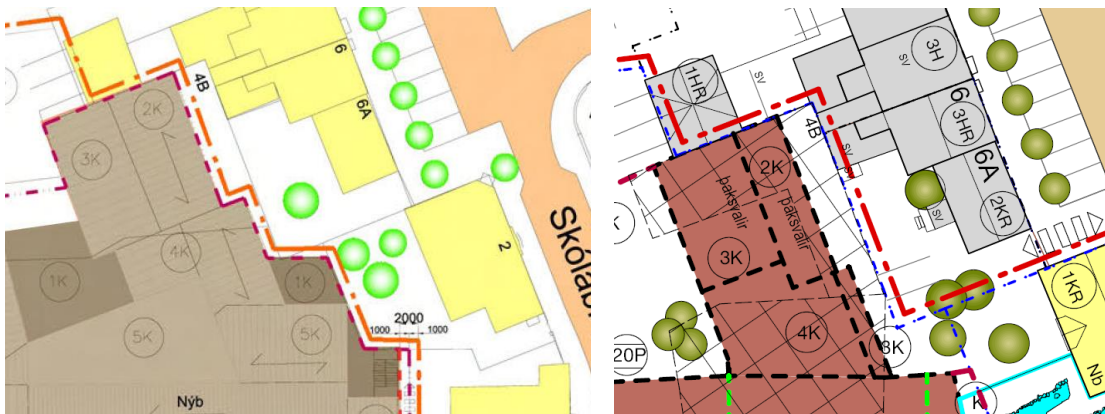


Grunnmynd á uppdr 3 skilmálasneiðingar lykkill

Það er oft eðli skipulagsáætlana að vera flóknar aflestrar, þar sem verið er að gera grein fyrir miklum og flóknum heimildum, um er að ræða annarsvegar myndir og upplýsingar sem eru bindandi og hinsvegar til skýringar. Saman eiga þessar upplýsingar að gefa góða heildarmynd af tillögunni. Það er okkar mat að það takist vel að greina frá tillögunni í framsettum gögnum, upplýsingarnar séu ekki misvísandi en vissulega er ákveðið flækjustig tengt þeim. Bent er á að starfsfólk skipulagsfulltrúa veitir ávallt, áhugasömum/þeim sem þörf hafa fyrir, upplýsingar hvort heldur er í síma eða á fundi.

- c) **Bent er á að auglýst tillaga feli í sér að hækka byggingarhluta næst Kirkjutorgi 6 og 6a m.a. er vísað til fylgitemta málsins m.a. í fundargerðum og auglýsingu. Hækkuninni er mótmælt harðlega og er þess krafist að byggingarhlutinn verði ekki hækkaður og miðað verði við gildandi deiliskipulag. Að örðum kosti áskilja aðilar sér rétt til skaðabóta sbr. 51. gr skipulagslaga nr 123/2010.**

Svar: Ekki er verið að hækka umræddan byggingarhluta heldur færast hann til og breytist líftillega. Orðalag í fylgitemta með kyntri tillögu er ekki rétt/ónákvæmt, enda er ekki gert ráð fyrir hækkun á þessum byggingarhluta. Skýrt kemur fram bæði í myndrænni framsetningu og texta tillögunar hvernig heimildir eru fyrir þennan byggingarhluta. Hér má sjá samanburð á framsetningu grunnmynda þessa byggingarhluta fyrir og eftir breytingu.



- d) **Sett er fram sú skoðun að skipulagsbreyting hótélbyggingar leiði til þess að uppbyggingin verði hærri og stærri en ráðgert var og skerði útsýni úr hótélherbergjum/skrifstofuhúsnæði við Kirkjutorg jafnframt að sjónmengun verði meiri. Þaksvalir feli í sér aukna hljóðmengun og er þeim því jafnframt mótmælt. Auk þess leiðir breytingin til þess að umferð og hávaði verði meiri m.t.t. reglugerðar nr 724/2008 um hávaða.**

Svar: Eins og lýst hefur verið hér að framan þá hefur verið dregið úr heimilu umfangi uppbyggingar á lóðinni, ekki er því fallist á að byggingar verði hærri og stærri en ráðgert var með tilheyrandi meiri umhverfisáhrifum. Jafnframt er ekki fallist á að þaksvalir þær sem tillagan gefi kost á hafi truflandi áhrif á þá starfsemi sem umhverfis er umfram það sem búast hefði mátt við.

- e) **Eigendur Kirkjutorgs 6 og 6a óska eftir að hlaðnir/steyptir veggir sem eru á lóðarmörkum við Lækjargötu 10 og 12 og Vonarstrætis 4b sem eru að fullu í eigu Kirkjutorgs 6 og 6a verði ekki raskað meðan á framkvæmdum stendur.**

Svar: Ekki stendur til að raska þeim samanber skilmála þar um:

Frágangur á lóðarmörkum. Samráð skal haft við lóðarhafa Kirkjutorgs 6, 6A, Lækjargötu 10 og Templarasunds 5 um frágang á lóðarmörkum. Á lóðarmörkum að Kirkjutorgi 6-6a eru steyptir / hlaðnir veggir. Leitast skal við að hlífa þeim við hnjaski í framkvæmdum.

- f.) **Þess er krafist að framkvæmdaraðilum verði sniðinn þröngur stakkur varðandi sprengingar og vinnu á kvöldin/næturlagi svo að þær valdi sem minnstu ónæði fyrir gesti hótelsins og barsins sbr. 9. gr reglug. nr. 724/2008. Auk þess er krafist að aðilum sé tilkynnt um tímalengd framkvæmdar og hvaða þættir hennar séu líklegir til að valda ónæði og hvenær verði unnið að þeim þáttum, sbr, fyrrgreind 9. gr. tiltekur.**

Svar: Tillaga að breyttu deiliskipulagi lýsir óverulega breyttum uppbyggingarheimildum á svæðinu. Rétt er að þétting byggðar og þróun byggðar í tímans rás hefur tímabundið ónæði í för með sér. Það eru áhrif sem ganga yfir og einnig eru lög- og reglur sem halda utan um hvernig haga eigi framkvæmdum þannig að sem minnst ónæði verði af þeim á byggingarstigi en ekki er tekið á þessu á deiliskipulagsstigi. Vakin er athygli á að við útgáfu byggingarleyfis er byggingarleyfishafa settar takmarkanir við framkvæmdina, m.a. hvað varðar hávaða og ónæði á byggingartíma. Byggingarfulltrúi hefur heimildir til þess að hlutast til á byggingarstigi ef hætta stafar af framkvæmdinni. Jafnframt er bent á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem takmarkar hávaðasamar framkvæmdir á tilteknum tímum sólarhringsins. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur fer með framkvæmd reglugerðarinnar.

5. Athugasemdir Kolbeins Karls Kristinssonar, dags. 19. nóvember 2016.

Í athugasemdum er vikið að því hvað mörg skipulagsslys hafi orðið í Reykjavík á umliðnum árum og að hér sé eitt en í uppsiglingu. Sett er fram sú skoðun að borgin ætti að vinna í því að vinda ofan af þessari þróun og vera með öflugan verndarstefnu þegar kemur að miðbænum, með yfirlýstri stefnu um að byggja í upprunalegri mynd.

Skorað er á borgarfulltrúa að hafna alfarið þeim teikningum sem nú liggja fyrir og taka hagsmuni heildarinnar fram yfir hagsmuni einstaka aðila sem gera kröfu um að ákveðið byggingarmagn og hótél rekstur. Biðlað er til þess að aðilar kynni sér þær byggingar sem voru áður á þessum stað við Lækjargötu m.a. skapist með niðurrífi Íslandsbanka einstakt tækifæri til að endurbyggja í upprunalegri mynd það hús sem þar stóð áður.

Svar: Sú tillaga sem hér um ræðir hefur verið unnin af lóðarhafa, í samráði við skipulagsyfirlönd í Reykjavík, út frá því deiliskipulagi sem er í gildi og því markmiði að aðlagða uppbygginguna betur að byggðamynstri svæðisins. Það er mat undirritaðrar að það markmið hafi náðst og að sú uppbygging sem tillagan lýsir samræmist mun betur aðlægni byggð en sú sem nú er í gildi. Að öðru leiti er vísað til svars við athugasemdum í bréfi 1.

6. Netpóstur Tryggva Gunnarssonar umboðsmanns alþingis dags 5. og 9. desember

Eftir að athugasemdafresti lauk barst netpóstur 5. og 9. 12. frá Tryggva Gunnarssyni umboðsmanni alþingis fyrir hönd eigenda Templarasunds 5. Þar er bent á ósamræmi milli fyrirliggjandi heimildakvaða til aksturs um lóðina og auglýstrar tillögu sem miðar að því að ekið sé um lóðina inn á lóðina Vonarstrætti 4 að 5 bílastæðum sem þar eru.

Svar: Fallist er á að þarna sé um misræmi að ræða sem á sér skýringar í eldri áætlunum. Lagt er til að tillögunni verði breytt og bílastæðin 5 á lóðinni Vonarstræti 4 feld út og texti skilmála yfirfarin er þetta varðar.

Niðurstaða: Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt að öðru leiti en því að henni verði breytt samanber niðurstöðu í svari við athugasemdum í lið 2 og að bílastæðin 5 á lóð Vonarstrætis verði feld út:

- Skilmálar um forleifar yfirfarnir og þeim breytt samanber bréf dags 16.11, þó þannig að ekki verði um efnislegar breytingar að ræða.
- Uppdrætti breytt þannig að svæði fyrir skýlingu fornminja stækki þannig að það nái að Lækjargötu og Skólaláru.
- Bílastæðin 5 á lóðinni Vonarstræti 4 er feld út og texti skilmála yfirfarin er þetta varðar.