



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. nóvember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Lautarvegur 38, 40, 42 og 44

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Fimra ehf., mótt. 9. ágúst 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Neðan Sléttuvegar vegna lóðanna nr. 38, 40, 42 og 44 við Lautarveg. Í breytingunni felst breyting á húsgerð úr raðhúsi (4 íbúðir) í tvíbýlishús (8 íbúðir) og færslu á lóðarmörkum Lautarvegur 34, 40 og 42 um 0,5 m. til vesturs þannig að lóðin Lautarvegur 38 minnkar um 0,5 m., en lóðin Lautarvegur 44 stækkar um 0,5 m., lóðirnar Lautarvegur 40 og 42 eru jafn breiðar og áður, samkvæmt uppdr. Rúnars Gunnarssonar, dags. 7. ágúst 2016. Tillagan var auglýst frá 9. september til og með 21. október 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Jón Ólafsson, dags. 18. október 2016, Jón Ómar Finnsson, dags. 18. október 2016, Kristján Hilmarsson, dags. 19. október 2016 og Hilmar Gunnarsson hdl. frá Mörkinni lögmannsstofu f.h. Helgu Sigmundsdóttur og Ragnars Þórs Hannessonar, dags. 20. október 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. nóvember 2016.

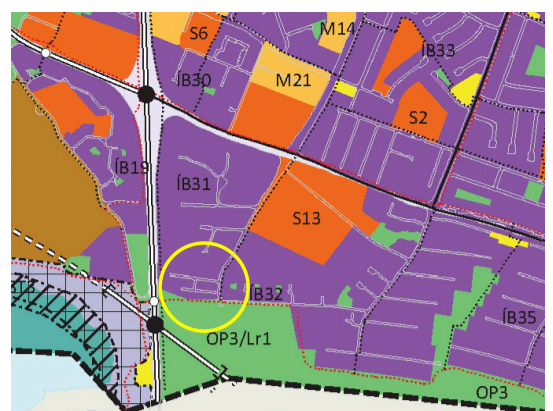
Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. nóvember 2016.

Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. Rúnars Gunnarssonar, dags. 7. ágúst 2016, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. nóvember 2016.



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI 2010-2030



- SKÝRINGAR:
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
 - BYGGINGARREITUR
 - BYGGINGARREITUR 1. HÆÐ
 - BYGGINGARREITUR KJALLARA
 - BYGGINGARLÍNA BUNDIN 100%
 - BYGGINGARLÍNA BUNDIN 50%
 - UNDIRÓNG / YFIRBYGGING
 - LÓÐARMÖRK
 - LÓÐARMÖRK FELD ÚR GILDI
 - GRVEN SVÆÐI / ÖTIVISTARSVÆÐI
 - KVÖÐ UM AD TRÉ FÁI AD STANDA
 - NÚVERANDI SKJÓLBELTI
 - TRÉ - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
 - GATA
 - GANGSTÉTT
 - LÓÐARNÚMÉR
 - HÆÐIR / KJALLARI
 - FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
 - FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
 - FJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
 - VIBMUNARFJÖLDI ÍBÚÐA Á LÓÐ / Í HÚSI
 - EININGAFJÖLDI Í HÚSKRANARHEIMLI / SAMBYLI
 - GÓLFKÓTI
 - HÚSNÚMÉR NÚVERANDI HÚSA
 - INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA
 - HRADAHINDRIN / GANGBRAUT
 - 30 KM HRADATAKMÖRKUN
 - BÍLASTÆÐI FATLABRA - LEIÐB. STAÐSETNING

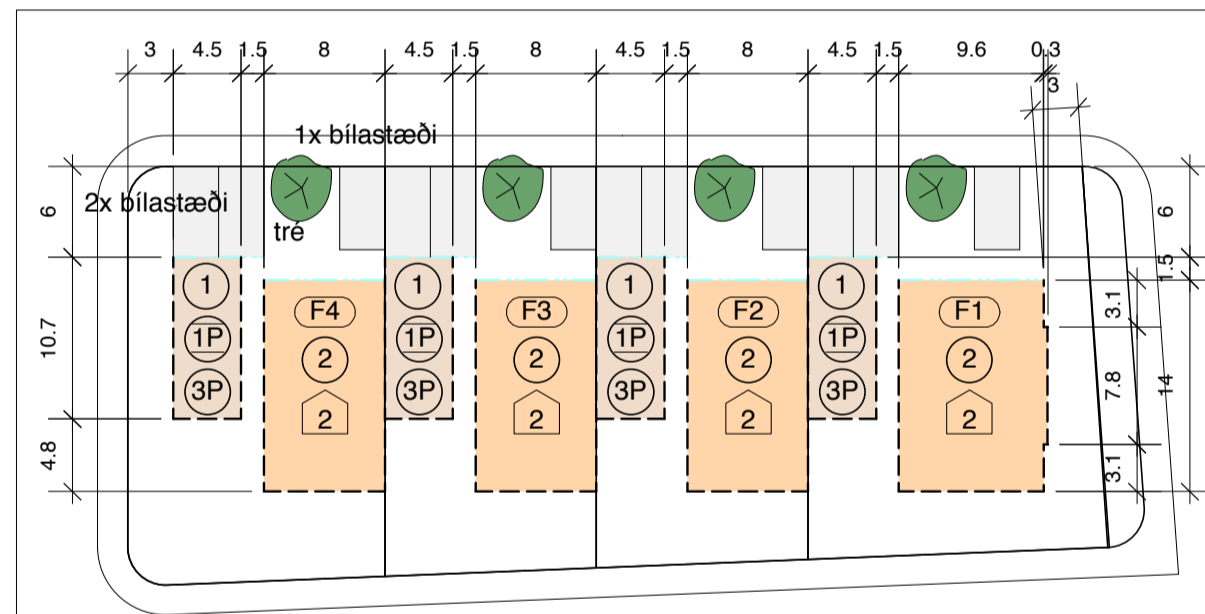
HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI, samþykkt í Borgarráði 12.7.2007 og B-deild Stjórnartíðinda 12.9.2007. 1:1000.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI. 1:1000

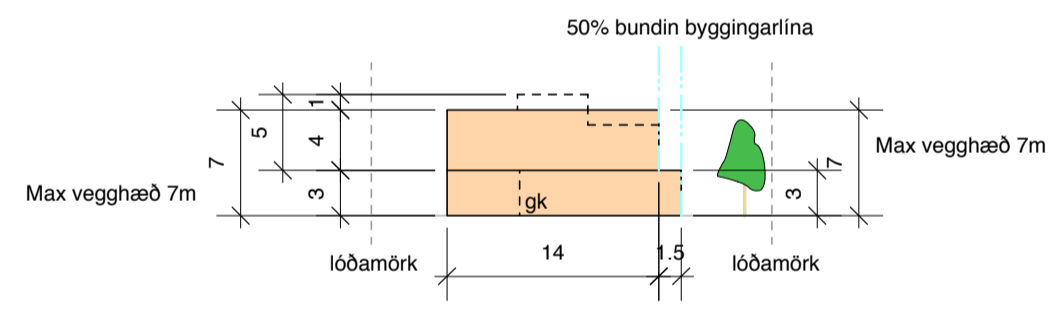
Greinargerð.
Í gildi er deiliskipulag, Neðan Sléttuvegar, samþykkt í Borgarráði 12.7.2007, með síðari breytingum. Breytingin felur í sér að fjölga íbúðum úr fjórum í átta, tvær í hverri húseiningu. Fjöldi bílastæða er óbreyttur. Lóðarmörk á lóðum Lautarvegur 38, 40 og 42 eru færð um 0,5 m til vesturs, þannig að lóðin Lautarvegur 38 minnkar um 0,5 m., en lóðin Lautarvegur 44 stækkar um 0,5 m., lóðir 40 og 42 eru jafn breiðar og áður.

Skilmálar fyrir breytingar.
Lóðir F1-F13
Lóðirnar eru ætlaðar undir raðhús. Á hverri lóð er heimilt að byggja raðhús á tveimur hæðum með kjallara undir grunnfleti húss. Í hverju húsi skal vera 1 íbúð, aukaiðúðir ekki heimil. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomuhlíð húsa að norðanverðu og ekki nær en 2 m. frá lóðarmörkum. Í hverju húsi skal vera innbyggð bílgeymsla og 1 bílastæði á lóð, samsetning bílastæða er bindandi. Ekki er heimilt að gera fleiri bílastæði. Óheimilt er að gera þakgarð/verönd ofan á bílskúrpaki. Byggingarlína húsa og bílskúra við götu er bundin að hluta. Hámarksstærðir sbr. skýringarmynd og töflu. Vegg- og þakhæðir sbr. skýringarmyndir. Æskilegt er að a.m.k. einu myndarlegu lauffré verði plantað næst götu (sbr. skýringarmynd), s.s. reyni, gullregni, álmi, hlíni, hegg, elri eða eli.

Skilmálar eftir breytingar.
Lóðir F1-F4
Lóðirnar eru ætlaðar undir sérhæðir. Á hverri lóð er heimilt að byggja hús á tveimur hæðum án kjallara. Í hverju húsi mega vera 2 íbúðir. Í hverju húsi skal vera innbyggð bílgeymsla og 2 bílastæði á lóð, samsetning bílastæða er bindandi. Ekki er heimilt að gera fleiri bílastæði. Óheimilt er að gera þakgarð/verönd ofan á bílskúrpaki. Byggingarlína húsa og bílskúra við götu er bundin að hluta. Hámarksstærðir sbr. skýringarmynd og töflu. Vegg- og þakhæðir sbr. skýringarmyndir. Æskilegt er að a.m.k. einu myndarlegu lauffré verði plantað næst götu (sbr. skýringarmynd), s.s. reyni, gullregni, álmi, hlíni, hegg, elri eða eli.



Skýringarmynd F1 - F4 1:500



SKILMÁLATAFLA fyrir breytingu
Nhlíf. Sýnir hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar, kjallara (jarðhæðir) undanskildar
*Nhlíf. Sýnir hámarksnýtingarhlutfall með kjöllum (jarðhæðum)

SKILMÁLATAFLA eftir breytingu
Nhlíf. Sýnir hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar, kjallara (jarðhæðir) undanskildar
A, B og C rými eru með í þessum útreikningi.
*Nhlíf. Sýnir hámarksnýtingarhlutfall með kjöllum (jarðhæðum) í breyttri tillögu eru ekki kjallari
**Heildarfermetrar A, B og C rýma.

Hús	Lóð - m2	Hæðir	Bygging - m2**	Íbúðir	Stæði ofan jarðar	Stæði í geymslu	Nhlíf. ofan jarðar	*Nhlíf. Samtals
F1	473	2 + kj	250	1	1	1	0,53	0,74
F2	373	2 + kj	250	1	1	1	0,67	0,94
F3	381	2 + kj	250	1	1	1	0,66	0,92
F4	514	2 + kj	250	1	1	1	0,49	0,68
	1741		1000				0,57	0,80

Hús	Lóð - m2	Hæðir	Bygging - m2**	A - rými	B - rými	C - rými	Íbúðir	Stæði ofan jarðar	Stæði í geymslu	Nhlíf. ofan jarðar	*Nhlíf. Samtals	*Nhlíf. A - rýma
F1	487	2	355	303	20	32	2	2	1	0,73	0,73	0,62
F2	368	2	313	261	20	32	2	2	1	0,85	0,85	0,71
F3	376	2	313	261	20	32	2	2	1	0,83	0,83	0,69
F4	464	2	313	261	20	32	2	2	1	0,68	0,68	0,56
	1694		1294	1086	80	128				0,76	0,76	0,64

** Heildarbyggingarmagn fyrir breytingar með kjallara er 350 m2. 250 m2 ofanjarðar og 100 m2 í kjallara. Þessi rými eru öll A rými, á þessum tíma voru B og C rými ekki reiknuð með í Nhlíf.

Deiliskipulag neðan Sléttuvegar, Lautarvegur 38 - 44
Deiliskipulagsuppráttur

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann _____ 20____ og á _____ þann _____ 20____ með athugasemdarfresti til _____ 20____. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____



Reykjavíkurborg
b.t. skipulagsfulltrúa
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

einnig sent á netfangið skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 19. október 2016

Efni. Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Lautarveggar 38, 40, 42 og 44.

Til Markarinnar lögmannsstofu hf. hafa leitað Ragnar Þór Hannesson, kt. 011075-5689, og Helga Sigmundsdóttir, kt. 210279-3859. Tilefnið er tillaga að breytingu á deiliskipulagi neðan Sléttuvegar vegna lóðanna nr. 38, 40, 42 og 44. Auglýsing vegna tillögunnar birtist vef Reykjavíkurborgar, www.reykjavikurborg.is, en frestur til að skila inn athugasemdum líður undir lok þann 21. október nk.

Áður en lengra er haldið er sérstök athugasemd gerð við málsmeðferð tillögunnar. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru ítarleg ákvæði um málsmeðferð, sem hafa að markmiði að þeir sem hagsmuna eiga að gæta eigi kost á að vera þátttakendur í skipulagsferlinu frá byrjun. Þannig segir í grein 5.2.1:

„Við gerð deiliskipulags skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu aðgengileg á vinnslutímanum.

Haft skal samráð við þá aðila sem fjalla um eða fara með þá málaflokka sem skipulagið nær til og kveðið er á um í öðrum lögum.

Ef tillaga að deiliskipulagi eða tillaga að breytingu á því tekur til svæðis sem liggur að lóðarmörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skal haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa eða viðkomandi sveitarfélag áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar.“

Ekkert samráð var haft við umbjóðendur mína vegna umræddrar tillögu þrátt fyrir að fasteign þeirra liggja að lóðarmörkum þeirra lóða sem fyrirhugað er að breyta. Þvert á móti var það algjör tilviljun að umbjóðendur mínir fengu upplýsingar um tillöguna á vef Reykjavíkurborgar. Það er því augljóst að skipulagsreglugerðinni hefur ekki verið fylgt að neinu leyti. Þegar af þeirri ástæðu er rétt að afturkalla tillöguna í heild sinni, til að hefja lögbundið ferli við tillöguna, með þátttöku umbjóðenda minna sem búa nokkrum metrum frá þeim lóðum sem fyrirhugað er að breyta. Verði tillagan ekki afturkölluð ber að hafna henni vegna skorts á samráði.



Umbjóðendur mínir vilja einnig koma eftirfarandi atriðum á framfæri, en athugasemdirnar verða að skoðast í því ljósi að þær geta ekki talist tæmandi og eru settar fram með fyrirvara, með tilliti til þess að samráðsferlið, sem gert er ráð fyrir í reglugerðinni, hefur ekki átt sér stað.

Tillagan, sem verið er að auglýsa, felur í sér verulegar breytingar frá núgildandi skilmálum en þeir hljóða svo;

„Lóðirnar eru ætlaðar undir raðhús. Á hverri lóð er heimilt að byggja raðhús á tveimur hæðum með kjallara undir grunnfleti húss. Í hverju húsi skal vera 1 íbúð, aukaíbúðir ekki heimilar. Heimilt er að grafa frá kjallara, þó ekki á aðkomuhlið húsa að norðanverðu og ekki nær en 2 m. frá lóðarmörkum.“

Breytingin, sem verið er að auglýsa, hljóðar svo:

„Lóðir F1-F4 Lóðirnar eru ætlaðar undir sérhæðir. Á hverri lóð er heimilt að byggja hús á tveimur hæðum án kjallara. Í hverju húsi mega vera 2 íbúðir.“

Breytingarnar, sem verið er að auglýsa, fela því í sér að lóðarhafa verði heimilt að byggja tvær íbúðir á hverri lóð í stað raðhúss með einni íbúð. Nýtingarhlutfallið eykst um 33,4% og byggingarmagnið um 29,4% (úr 1000 m² í 1294 m²). Um verulegar breytingar er að ræða í ljósi þess að í núverandi skilmálum segir sérstaklega að „aukaíbúðir [séu] ekki heimilar.“

Verði tillagan samþykkt mun hún hafa verulega áhrif á búsetu umbjóðenda minna í hverfinu, annars vegar, og verðmæti fasteignar þeirra að Lautarvegi 30, hins vegar. Íbúafjöldinn á þessum lóðum mun að minnsta kosti tvöfaldast sem þýðir aukið ónæði og óþægindi, aukna umferð og fleiri bílar verða lagðir í hverfinu. Í raun má gera ráð fyrir að bílum verði lagt á víð og dreif um hverfið þar sem einungis er gert ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð.

Verði tillagan samþykkt má jafnframt gera ráð fyrir því að aðrir lóðarhafar að Lautarvegi muni óska eftir breytingum á sínum lóðum þannig að heimilt verði að byggja tvær eða fleiri íbúðir á þeirra lóðum í stað eins raðhúss, eins og heimilt er samkvæmt núverandi skilmálum. Lögð er áhersla á að flestir aðrir lóðarhafar að Lautarvegi hafa enn ekki hafið framkvæmdir á lóðum sínum þrátt fyrir að lóðunum hafi verið úthlutað fyrir mörgum árum. Íbúafjöldinn í hverfinu mun því aukast verulega frá því sem gert var ráð fyrir en Reykjavíkurborg hefur nú þegar breytt deiliskipulagi vegna lóða nr. 2 – 16, sbr. ákvörðun skipulagsstjóra dags. 23. júní 2014, með þeim áhrifum að heimilt er að byggja 2-3 íbúðir á hverri lóð í stað 2 íbúða.

Breytingarnar sem núna er fyrirhugaðar og þeirra sem nú þegar hafa verið gerðar eru því verulegar og leiða til þess að forsendur fyrir búsetu í hverfinu eru nánast brostnar. Einkum ef litið er til Umræddar breytingar munu jafnframt hafa áhrif á verðmæti fasteignar umbjóðenda minna og áskilja þeir sér rétt til að krefja Reykjavíkurborg um skaðbætur vegna þess, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Til viðbótar við framangreint þá gera umbjóðendur mínir athugasemd við það að einstakir lóðarhafar að Lautarvegi hafi ekki hafið framkvæmdir á lóðunum, eins og gert var ráð fyrir í skilmálum þeirra við úthlutun.

Áskilinn réttur til að koma að frekari athugasemdum á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllst,
f.h. Helgu Sigmundsdóttur og Ragnars Þórs Hannessonar


Hilmar Gunnarsson, hdl.

Ann María Andreassen

Frá: lvb@simnet.is
Sent: 18. október 2016 15:56
Til: USK Skipulag
Efni: Fwd: Lautarvegur

Efni: Lautarvegur

Varðandi fjölgunn íbúða við Lautarveg 38 - 40 þá mótmælum við því.

Fh. eigenda Lautarvegar 12, 14 og 16
Jón Ómar Finnsson
Sími 892-2048

Ann María Andreassen

Frá: Kristján Hilmarsson <khusehf@gmail.com>
Sent: 19. október 2016 09:27
Til: USK Skipulag
Efni: Vegna fyrirhugaðar fjölgunnar íbúða á lautarvegi

Sæl/l,

Ég, Kristján Hilmarsson eigandi KHHús ehf og eigandi Lautarvegar 4 mótmæli fyrirhuguðum fjölgunum íbúða á Lautarvegi, þetta er gegn upprunalegu skipulagi og myndi einungis auka bílaumferð við þessa götu.

Bkv.
Kristján.

Ann María Andreassen

Frá: Jónas Ólafsson <jonaso@islenska.is>
Sent: 18. október 2016 11:37
Til: USK Skipulag
Efni: Lautarvegur 38-40,42 og 44

Ég geri ath semd við þessar breytingar og er alfarið á móti þeim.

1 það er verið að auka umferð um 100% með því að fjölga íbúðum

2 ljóst að það eru fá bílastæði í götunni

3 þegar lóðunum var úthlutað 2007 var það mikilvægt í mínum huga að þarna yrðu raðhús með 1 fjölskyldu heldur en 2 íbúðir í hverju húsi, hér er því um mikla breytingu að ræða og ekkert sem knýr á um að fjölga íbúðum í þessum húsum

Fh Lautarvegar 2

Jónas Ólafsson 8244320

Jónas Ólafsson

Íslenska auglýsingastofan | Laufasvegur 49-51 | 101 Reykjavík | Iceland
jonaso@islenska.is | +354 591 4300



Dags. 8. nóvember 2016

Lautarvegur 38-44 – Deiliskipulagsbreyting - Athugasemdir á auglýsingartíma

Varðar: Lögð fram að nýju umsókn Fimra ehf., mótt. 9. ágúst 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi *Neðan Sléttuvegar* vegna lóðanna nr. 38, 40, 42 og 44 við Lautarveg. Í breytingunni felst breyting á húsgerð úr raðhúsi (4 íbúðir) í tvíbýlishús (8 íbúðir) og færslu á lóðarmörkum Lautarvegur 34, 40 og 42 um 0,5 m. til vesturs þannig að lóðin Lautarvegur 38 minnkar um 0,5 m, en lóðin Lautarvegur 44 stækkar um 0,5 m, lóðirnar Lautarvegur 40 og 42 eru jafn breiðar og áður, samkvæmt upprætti Rúnars Gunnarssonar, dags. 7.ágúst 2016.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI. 1:1000

Tillagan var auglýst frá 9. september til og með 21. október 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Jón Ólafsson, dags. 18. október 2016,
2. Jón Ómar Finnsson, dags. 18. október 2016,
3. Kristján Hilmarsson, dags. 19. október 2016 og
4. Hilmar Gunnarsson hdl. frá Mörkinni lögmansstofu f.h. Helgu Sigmundsdóttur og Ragnars Þórs Hannessonar, dags. 20. október 2016.

Athugasemdir og svör:

1. Jón Ólafsson

Bréfitari gerir eftirfarandi athugasemdir við breytingarnar:

a) Það sé verið að auka umferð um 100% með því að fjölga íbúðum.

Svar:

Áætluð umferð frá Lautarvegi er 300-350 bílar á sólarhring samkv. gildandi skipulagi. Eftir breytingu eykst umferð um ca. 10%.

b) Ljóst sé að það eru fá bílastæði í götunni.

Svar:

Deiliskipulagssvæðið er staðsett miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, í nálægð við góðar almenningssamgöngur, göngu- og hjólatengingar í Fossvoginum og því eru mjög góð skilyrði fyrir aðra samgöngumáta en einkabílinn.

Leiðrétting verður gerð á deiliskipulagsupprætti þar sem að fjöldi bílastæða var ekki réttur í töflu. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er aðeins gert ráð fyrir einu bílastæði í bílgeymslu og einu stæði á lóð en ekki þremur eins og kom fram í deiliskipulagsbreytingunni sem fór í auglýsingu en þar voru talin með stæði fyrir framan bílgeymslu sem að er ekki venjan að telja með. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir einu stæði í bílgeymslu og tveimur stæðum á lóð þar sem að bílgeymsla mjókkar og gert er ráð fyrir að keyrt sé inn í hana beint úr öðru stæðinu (eins og sést á skýringarmynd hér fyrir neðan) en þar með er hægt að telja hitt stæðið sem er hálf fyrir framan bílgeymsluna með. Þar fyrir utan er möguleiki á að leggja einum bíl til viðbótar fyrir framan bílgeymslu en það telst ekki sem stæði.

SKILMÁLATAFLA fyrir undanskildar breytingu Nhlíf. Sýnir hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar, kjallarar (jarðhæðir) undanskildar A, B og C rými eru með í þessum útreikningi.

*Nhlíf. Sýnir hámarksnýtingarhlutfall með kjöllum (jarðhæðum)

*Nhlíf. Sýnir hámarksnýtingarhlutfall með kjöllum (jarðhæðum) í breytti tillögu eru ekki kjallari

**Heildarfermetrar A, B og C rýma.

Hús	Löð - m2	Hæðir	Bygging - m2**	Íbúðir	Stæði ofan jarðar	Stæði í geymslu	Nhlíf. ofan jarðar	*Nhlíf. Samtals	Hús	Löð - m2	Hæðir	Bygging - m2**	A - rými	B - rými	C - rými	Íbúðir	Stæði ofan jarðar	Stæði í geymslu	Nhlíf. ofan jarðar	*Nhlíf. Samtals	*Nhlíf. A - rýma
F1	473	2 + kj	250	1	1	1	0,53	0,74	F1	487	2	355	303	20	32	2	2	1	0,73	0,73	0,62
F2	373	2 + kj	250	1	1	1	0,67	0,94	F2	368	2	313	261	20	32	2	2	1	0,85	0,85	0,71
F3	381	2 + kj	250	1	1	1	0,66	0,92	F3	376	2	313	261	20	32	2	2	1	0,83	0,83	0,69
F4	514	2 + kj	250	1	1	1	0,49	0,68	F4	464	2	313	261	20	32	2	2	1	0,68	0,68	0,56
	1741		1000				0,57	0,80		1694		1294	1086	80	128				0,76	0,76	0,64

** Heildarbyggingarmagn fyrir breytingar með kjallara er 350 m2.

250 m2 ofanjarðar og 100 m2 í kjallara. Þessi rými eru öll A rými, á þessum tíma voru B og C rými ekki reiknuð með í Nhlíf.

LAUTARVEGUR



-
- c) Þegar lóðunum var úthlutað 2007 var það mikilvægt í huga bréfitar að þarna yrðu raðhús með einni fjölskyldu en ekki tvær íbúðir í hverju húsi. Hér sé því um mikla breytingu að ræða og ekkert sem knýi á um að fjölga íbúðum í þessum húsum.

Svar:

Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um að þetta byggð en þétting byggðar þýðir að fjárfestingar sveitarfélagsins nýtast betur, getur m.a. leitt til þess að samgöngukostnaðar minnkar, bætir skilyrði almenningssamgangna, dregur úr umhverfisáhrifum bílsamgangna og sparar land.

Deiliskipulagssvæðið tilheyrir þróunarreit 55 Sléttuvegur, sem skilgreindur er í aðalskipulaginu en þar kemur einnig fram að gert er ráð fyrir hvað minnstum þéttleika byggðar á þessum þróunarreit samanborið við aðra þróunarreiti, eða 50 íbúðum/hektara. Því er eðlilegt að þar verði örlítill þétting til viðbótar til að mynda með því að fjölga íbúðum á lóð eins og deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir.

Ekki er mikil eftirspurn eftir einbýlishúsum eða stórum raðhúsum á húsnaðismarkaði í dag og meiri eftirspurn eftir minni íbúðum og því er deiliskipulagsbreytingin að koma til móts við þær þarfir.

2. Jón Ómar Finnsson

Bréfitari mótmælir fjölgun íbúða.

Svar:

Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um að þetta byggð en þétting byggðar þýðir að fjárfestingar sveitarfélagsins nýtast betur, getur m.a. leitt til þess að samgöngukostnaðar minnkar, bætir skilyrði almenningssamgangna, dregur úr umhverfisáhrifum bílsamgangna og sparar land.

Deiliskipulagssvæðið tilheyrir þróunarreit 55 Sléttuvegur, sem skilgreindur er í aðalskipulaginu en þar kemur einnig fram að gert er ráð fyrir hvað minnstum þéttleika byggðar á þessum þróunarreit samanborið við aðra þróunarreiti, eða 50 íbúðum/hektara. Því er eðlilegt að þar verði örlítill þétting til viðbótar til að mynda með því að fjölga íbúðum á lóð eins og deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir.

Ekki er mikil eftirspurn eftir einbýlishúsum eða stórum raðhúsum á húsnaðismarkaði í dag og meiri eftirspurn eftir minni íbúðum og því er deiliskipulagsbreytingin að koma til móts við þær þarfir.

3. Kristján Hilmarsson

Bréfitari mótmælir fyrirhuguðum fjölgunum íbúða á Lautarvegi, þetta sé gegn upprunalegu skipulagi og myndi einungis auka bílaumferð við þessa götu.

Svar:

Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um að þetta byggð en þétting byggðar þýðir að fjárfestingar sveitarfélagsins nýtast betur, getur m.a. leitt til þess að samgöngukostnaðar minnkar, bætir skilyrði almenningssamgangna, dregur úr umhverfisáhrifum bílsamgangna og sparar land.

Deiliskipulagssvæðið tilheyrir þróunarreit 55 Sléttuvegur, sem skilgreindur er í aðalskipulaginu en þar kemur einnig fram að gert er ráð fyrir hvað minnstum þéttleika byggðar á þessum þróunarreit samanborið við aðra þróunarreiti, eða 50 íbúðum/hektara. Því er eðlilegt að þar verði örlítill þétting til viðbótar til að mynda með því að fjölga íbúðum á lóð eins og deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir.

Ekki er mikil eftirspurn eftir einbýlishúsum eða stórum raðhúsum á húsnaðismarkaði í dag og meiri eftirspurn eftir minni íbúðum og því er deiliskipulagsbreytingin að koma til móts við þær þarfir.

Áætluð umferð frá Lautarvegi er 300-350 bílar á sólarhring samkv. gildandi skipulagi. Eftir breytingu eykst umferð um ca. 10%.

4. Hilmar Gunnarsson hdl. frá Mörkinni lögmannsstofu f.h. Helgu Sigmundsdóttur og Ragnars Þórs Hannessonar
- a) Gerð er athugasemd við málsmeðferð tillögunnar og vísað í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 grein 5.2.1 en þar kemur eftirfarandi fram:

Við gerð deiliskipulags skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið. Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu aðgengileg á vinnslutímanum.

Ekkert samráð hafi verið haft við viðkomandi aðila vegna umræddrar tillögu þrátt fyrir að fasteign þeirra liggi að lóðarmörkum þeirra lóða sem fyrirhugað er að breyta. Umbjóðendur bréfitara hafi fengið upplýsingar um tillöguna á vef Reykjavíkurborgar fyrir tilviljun. Það sé því augljóst að skipulagsreglugerðinni hafi ekki verið fylgt að neinu leyti. Afturkalla eða hafna ætti tillögunni vegna skorts á samráði.

Svar:

Reykjavíkurborg er ekki skylt samkvæmt lögum að viðhafa meira samráð en felst í lögbundnu auglýsingaferli skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 2010/123. Hins vegar var einnig sent bréf til aðliggjandi lóðarhafa, þar á meðal athugasemdaaðila, í upphafi auglýsingarferlisins, dags. 23. september 2016, en bréfið virðist hafa verið sent á eldra heimilisfang þeirra. Beðist er velvirðingar á þessum mistökum.

- b) Bréfitari telur að tillagan feli í sér verulegar breytingar frá núgildandi skilmálum þar sem lóðarhafa verði heimilt að byggja tvær íbúðir á hverri lóð í stað raðhúss með einni íbúð. Nýtingarhlutfall aukist um 33,4% og byggingarmagn um 29,4% (úr 1000 m² í 1294 m²). Um verulegar breytingar sé að ræða í ljósi þess að í núverandi skilmálum segir sérstaklega að „aukaíbúðir [séu] ekki heimilar.“ Verði tillagan samþykkt muni hún hafa veruleg áhrif á búsetu umbjóðenda bréfitara í hverfinu, annars vegar, og verðmæti fasteignar þeirra að Lautarvegi 30, hins vegar. Íbúafjöldinn á þessum lóðum muni að minnsta kosti tvöfaldast sem þýðir aukið ónæði og óþægindi, aukna umferð og að fleiri bílum verði lagt á víð og dreif í hverfinu þar sem einungis er gert ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð. Áskilja umbjóðendur bréfitara sér rétt til að krefja Reykjavíkurborg um skaðabætur sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem þeir telja að umræddar breytingar muni hafa áhrif á verðmæti fasteignar þeirra.

Svar:

Það er rétt að nýtingarhlutfall ofanjarðar eykst um 33,4% og byggingarmagn ofanjarðar um 29,4% en í deiliskipulagsbreytingunni er ekki lengur gert ráð fyrir kjöllurum eins og í núgildandi deiliskipulagi þannig að ef að kjallari sem áður var gert ráð fyrir er tekinn með þá minnkar nýtingarhlutfall um 5% og byggingarmagn minnkar um 8%.

Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um að þetta byggð en þétting byggðar þýðir að fjárfestingar sveitarfélagsins nýtast betur, getur m.a. leitt til þess að samgöngukostnaðar minnkar, bætir skilyrði almenningssamgangna, dregur úr umhverfisáhrifum bílsamgangna og sparar land.

Deiliskipulagssvæðið tilheyrir þróunarreit 55 Sléttuvegur, sem skilgreindur er í aðalskipulaginu en þar kemur einnig fram að gert er ráð fyrir hvað minnstum þéttleika byggðar á þessum þróunarreit

samanborið við aðra þróunarreiti, eða 50 íbúðum/hektara. Því er eðlilegt að þar verði örlítill þætting til viðbótar til að mynda með því að fjölga íbúðum á lóð eins og deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir.

Ekki er mikil eftirspurn eftir einbýlishúsum eða stórum raðhúsum á húsnæðismarkaði í dag og meiri eftirspurn eftir minni íbúðum og því er deiliskipulagsbreytingin að koma til móts við þær þarfir.

Áætluð umferð frá Lautarvegi er 300-350 bílar á sólarhring samkv. gildandi skipulagi. Eftir breytingu eykst umferð um ca. 10%.

Deiliskipulagssvæðið er staðsett miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, í nálægð við góðar almenningssamgöngur, göngu- og hjólatengingar í Fossvoginum og því eru mjög góð skilyrði fyrir aðra samgöngumáta en einkabílinn.

Leiðrétting verður gerð á deiliskipulagsuppdraetti þar sem að fjöldi bílastæða var ekki réttur í töflu. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er aðeins gert ráð fyrir einu bílastæði í bílgeymslu og einu stæði á lóð en ekki þremur eins og kom fram í deiliskipulagsbreytingunni sem fór í auglýsingu en þar voru talin með stæði fyrir framan bílgeymslu sem að er ekki venjan að telja með. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir einu stæði í bílgeymslu og tveimur stæðum á lóð þar sem að bílgeymsla mjókkar og gert er ráð fyrir að keyrt sé inn í hana beint úr öðru stæðinu (eins og sést á skýringarmynd hér fyrir neðan) en þar með er hægt að telja hitt stæðið sem er hálf fyrir framan bílgeymsluna með. Þar fyrir utan er möguleiki á að leggja einum bíl til viðbótar fyrir framan bílgeymslu en það telst ekki sem stæði.

SKILMÁLATAFLA fyrir undanskildar breytingu Nhlíf. Sýnir hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar, kjallara (jarðhæðir) undanskildar A, B og C rými eru með í þessum útreikningi. *Nhlíf. Sýnir hámarksnýtingarhlutfall með kjöllum (jarðhæðum) í breytti tillögu eru ekki kjallari **Heildarfermetrar A, B og C rýma.

Hús	Lóð - m2	Hæðir	Bygging - m2**	Íbúðir	Stæði ofan jarðar	Stæði í geymslu	Nhlíf. ofan jarðar	*Nhlíf. Samtals	Hús	Lóð - m2	Hæðir	Bygging - m2**	A - rými	B - rými	C - rými	Íbúðir	Stæði ofan jarðar	Stæði í geymslu	Nhlíf. ofan jarðar	*Nhlíf. Samtals	*Nhlíf. A - rýma
F1	473	2 + kj	250	1	1	1	0,53	0,74	F1	487	2	355	303	20	32	2	2	1	0,73	0,73	0,62
F2	373	2 + kj	250	1	1	1	0,67	0,94	F2	368	2	313	261	20	32	2	2	1	0,85	0,85	0,71
F3	381	2 + kj	250	1	1	1	0,66	0,92	F3	376	2	313	261	20	32	2	2	1	0,83	0,83	0,69
F4	514	2 + kj	250	1	1	1	0,49	0,68	F4	464	2	313	261	20	32	2	2	1	0,68	0,68	0,56
	1741		1000				0,57	0,80		1694		1294	1086	80	128				0,76	0,76	0,64

** Heildarbyggingarmagn fyrir breytingar með kjallara er 350 m2. 250 m2 ofanjarðar og 100 m2 í kjallara. Þessi rými eru öll A rými, á þessum tíma voru B og C rými ekki reiknuð með í Nhlíf.

LAUTARVEGUR



- c) Verði tillagan samþykkt megi jafnframt gera ráð fyrir því að aðrir lóðarhafar að Lautarvegi muni óska eftir breytingum á sínum lóðum þannig að heimilt verði byggja tvær eða fleiri íbúðir á þeirra lóðum í stað eins raðhúss, eins og heimilt er samkvæmt núverandi skilmálum. Íbúafjöldinn í hverfinu muni því aukast verulega frá því sem gert var ráð fyrir en þegar hafi deiliskipulagi verið breytt vegna lóða nr. 2-16, þar sem heimilað var að byggja 2-3 íbúðir á hverri lóð í stað 2 íbúða.

Svar:

Fyrirliggjandi deiliskipulagsbreyting gerir ráð fyrir fjölgun íbúða um eina á fjórum lóðum og því er ekki um mikla breytingu að ræða. Nú þegar hefur skipulagi verið breytt fyrir Lautarveg nr. 2-16 þar sem heimilað var að bæta einni íbúð við á lóð.

- d) Umbjóðendur bréfitara gera athugasemd við það að einstakir lóðarhafar að Lautarvegi hafi ekki hafið framkvæmdir á lóðunum, eins og gert var ráð fyrir í skilmálum þeirra við úthlutun.

Svar:

Þessari ábendingu hefur verið komið á framfæri við embætti byggingarfulltrúa sem sér um eftirlit með framkvæmdum.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt með leiðréttingu á fjölda bílastæða í töflu. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi er aðeins gert ráð fyrir einu bílastæði í bílgeymslu og einu stæði á lóð en ekki þremur eins og kom fram í deiliskipulagsbreytingunni sem fór í auglýsingu en þar voru talin með stæði fyrir framan bílgeymslu sem að er ekki venjan að telja með. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir einu stæði í bílgeymslu og tveimur stæðum á lóð þar sem að bílgeymsla mjókkar og gert er ráð fyrir að keyrt sé inn í hana beint úr öðru stæðinu (eins og sést á skýringarmynd hér fyrir neðan) en þar með er hægt að telja hitt stæðið sem er hálf fyrir framan bílgeymsluna með. Þar fyrir utan er möguleiki á að leggja einum bíl til viðbótar fyrir framan bílgeymslu en það telst ekki sem stæði.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Halldóra Hrólfsdóttir, verkefnisstjóri