



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 30. nóvember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

**Framnesvegur 40, 42 og 42a**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arkþings, dags. 1. júlí 2016 um breytingu á deiliskipulagi Sólvallagöturéits vegna lóðanna nr. 40, 42 og 42a við Framnesveg samkvæmt uppdrætti Arkþings ehf., dags. 30. júní 2016. Breytingin gengur út á aukið byggingarmagn. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 7. janúar 2016. Tillagan var auglýst frá 29. september 2016 til og með 11. nóvember 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Atli Þór Jóhannsson f.h. Húsfélagsins að Framnesvegi 44, dags. 30. október 2016 og Ásgeir Baldursson, dags. 11. nóvember 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. nóvember 2016.

*Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25. nóvember 2016.*

*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdráttur Arkþings ehf., dags. 30. júní 2016, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. nóvember 2016.

# Sólvallagötareitur Staðgr. 1.133.4

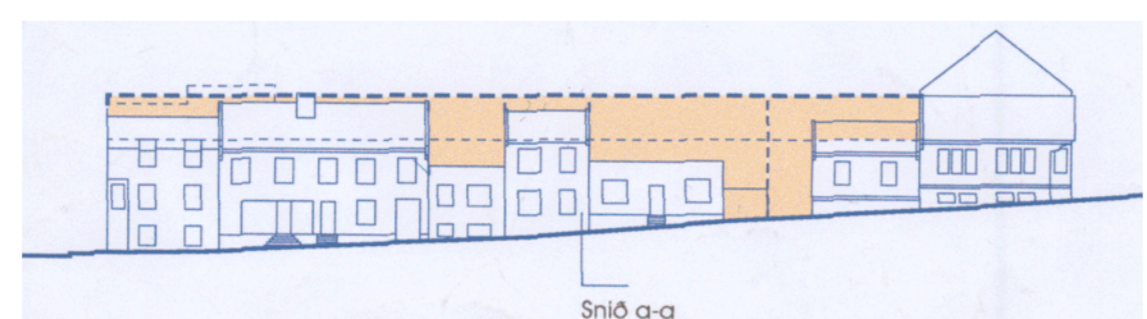
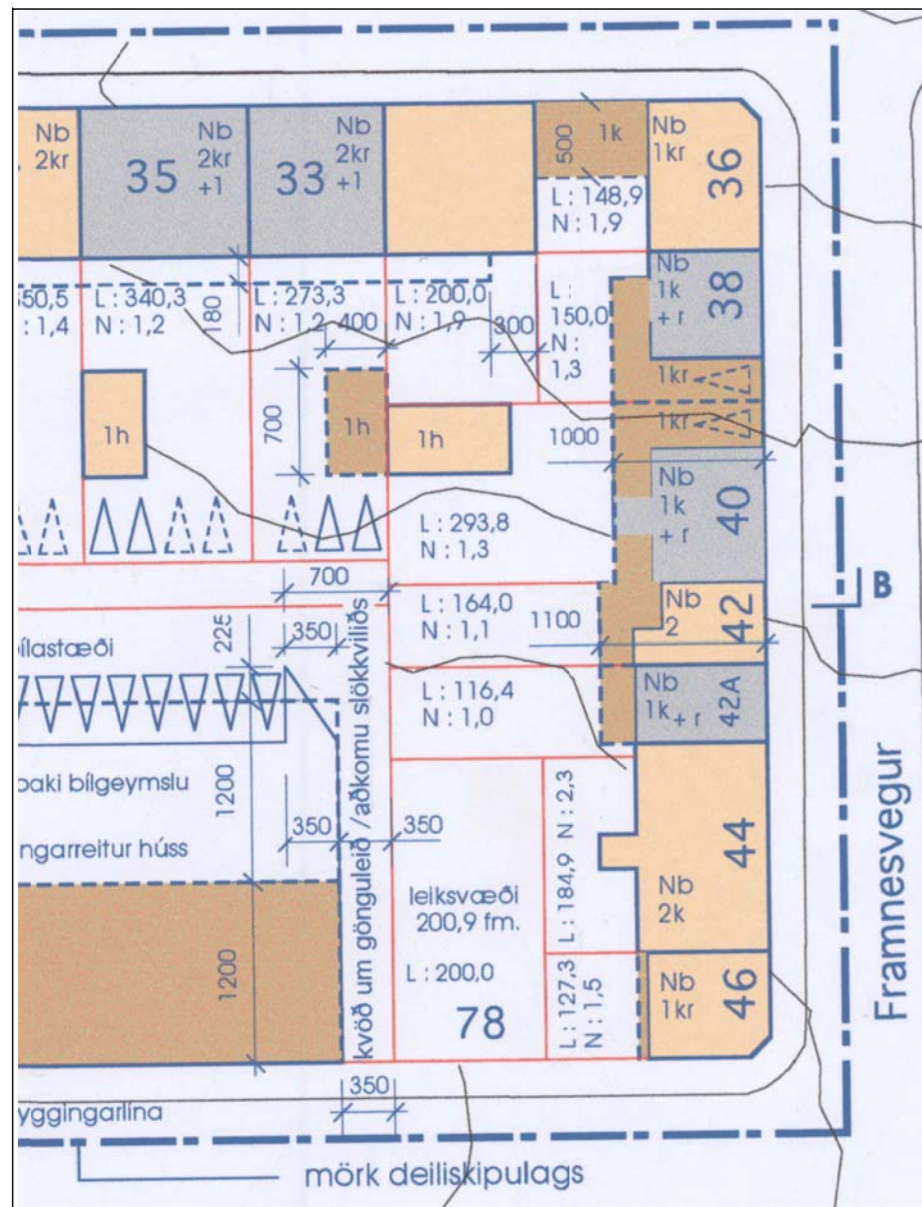
## Breyting á deiliskipulagi lóðanna Framnesvegur 40,42 og 42a



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

**SKÝRINGAR**

- Mörk deiliskipulags / Breytingar
- Föst byggingarlína
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur nýbyggingar
- Hækkunar heimild
- Lóðamörk
- Akstursleið að baklóðum
- Bílastæði
- 00 Húsnúmer
- Nýb Nýbyggingar
- 2 Hæðir húsa
- r ris
- k kjallari
- +1 hækkunarheimild
- N nýtingarhlutfall
- NB nýtingarhlutfall með bílgeymslu
- L lóðarstærð í fm.
- ⓑ Kvöð um sameiginlega aðkomu og aksturssvæði með aðliggjandi lóð



Götumynd Framnesvegur skv. gildandi deiliskipulagi

### Skilmálar í gildi

Lóð / Heiti	Stærð m <sup>2</sup>	Nýtingarhlíf. (A-rýma)
Framnesvegur 40	293,8	1,3
Framnesvegur 42	164,0	1,1
Framnesvegur 42A	116,4	1,0

Heimilt er að byggja við húsinn eða endurnýja þau að fullu innan byggingarreita skv. skipulagsupprætti, og miðað við að hæð mænis og þakbrúna verði ekki hærrí en á Framnesvegi 36

Gildandi deiliskipulag M 1 : 500  
Samþykkt í skipulagsráði 21. mars 2001 og í borgarráði 27. mars 2001

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\_\_.

### FRAMNESVEGUR 40, 42 OG 42A

Verkheiti: \_\_\_\_\_

Verkhlut: \_\_\_\_\_ Tillaga af breyttu deiliskipulagi

Teiknúmer: \_\_\_\_\_ 1.01

Mælikvarði: \_\_\_\_\_ 1:500

Teiknað: \_\_\_\_\_ iv / hmh

Yfirfarið: \_\_\_\_\_ hmh

Samþykkt: \_\_\_\_\_

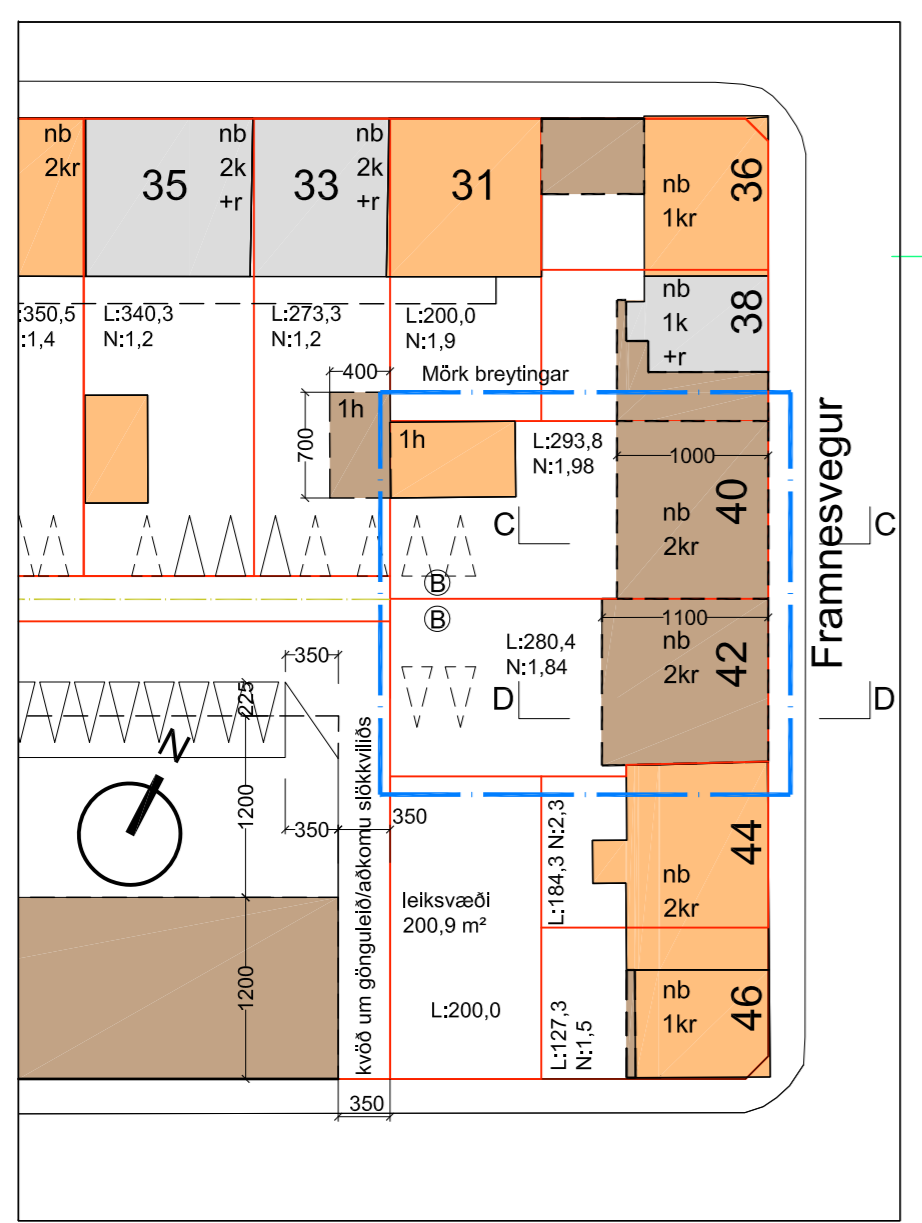
Verknúmer: \_\_\_\_\_ 15065

Útgáfudagur: \_\_\_\_\_ 30.06.2016

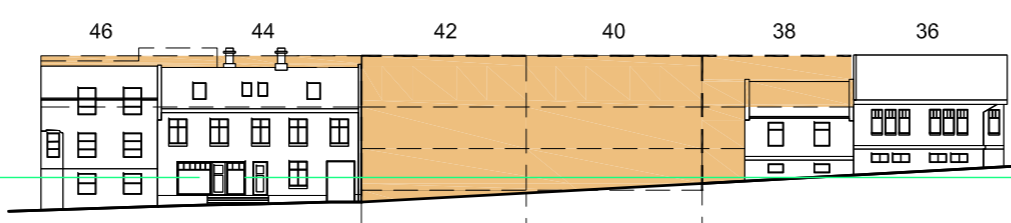
Teiknislóð: \_\_\_\_\_

Útprentað: \_\_\_\_\_

Nov 28, 2016 - 15:27



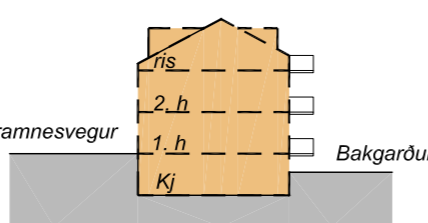
Tillaga að breyttu deiliskipulagi M 1 : 500



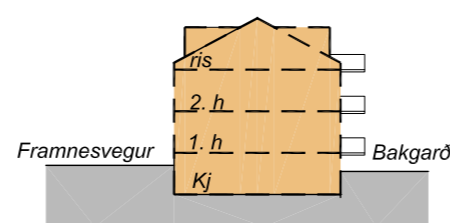
Götumynd Framnesvegur eftir breytingu



Skýringarmynd - dæmi um útlit að Framnesvegi



Sneiðing C-C M 1 : 500



Sneiðing D-D M 1 : 500

### Tillaga að breyttum skilmálum

Lóð / Heiti	Stærð m <sup>2</sup>	Nýtingarhlíf. ofanjarðar A-rými	Nýtingarhlutfall ofanjarðar A- og B rými	Nýtingarhlíf. með kjallara A, B- og C	Fjöldi íbúða hámark
Framnesvegur 40	293,8	1,35	1,47	1,98	5
Framnesvegur 42*	280,4	1,25	1,33	1,84	4

\*Lóðirnar Framnesvegur 42 og 42a eru sameinaðar.

Leitað var áhlits Minjastofnunar Íslands um niðurri núverandi mannvirkja á lóðunum og leggst stofnunin ekki gegn niðurrífi svo fremi sem þær byggingar sem koma í staðinn taki mið af núverandi byggðarmynstri aðliggjandi byggðar.

Heimilt er að rífa núverandi byggingar og byggja nýbyggingar innan byggingarreita skv. skipulagsupprætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreita fyrir utan eftirfarandi frávik:  
1) Svalir sem snúa frá götu (á vesturhlíð) mega fara allt að 1,6 metra út fyrir byggingarreit.  
2) Lyftustokkar mega fara allt að 1,3 metra upp fyrir hámarkshæð.

- Mænishæð skal ekki vera hærrí en mænin á Framnesvegi 36. Þakbrún á austurhlíð skal einnig ekki vera hærrí en þakbrún á Framnesvegi 36.
- Húsin tvö skulu hvort um sig hafa sjálfstætt útlit, t.d. hvað varðar gluggasetningu og litaval.
- Ásýnd og efnisval nýbygginga skal vera máluð/lituoð steinsteypa, í samræmi við aðliggjandi byggð
- Heimilt er að gera þakvista en má samanlögð breidd þeirra á hvorri hlíð ekki vera meiri en 2 / 3 hluti þakbreiddar.
- Ekki er heimilt að vera með gististarfssemi eða íbúðir í skammtímaleigu í húsunum.
- Heimilt er að hafa 2 bílastæði á hvorri lóð. Kvöð er um samnýtingu aksturssvæðis og aðkomu á báðum lóðunum. Aðkoma akandi að lóðunum er frá Ánanaustum. Leitast skal við að varðveita gróður á baklóð þar sem ekki er gert ráð fyrir bílastæðum.
- Heimilt er að gera sorpgerði utan byggingarreits á baklóðum.
- Heimilt er að breyta núverandi bílskúr á baklóð Framnesvegur 40 í vinnustofu.
- Nauðsynlegt er að fornleifafræðingur hafi umsjón með jarðraski. Komi fornleifar í ljós verða framkvæmdir stöðvaðar og Minjastofnun Íslands tilkynnt um fundinn.
- Aðalinngangur skal vera frá Framnesvegi. Aðgengi að inngangi skal leysa innan lóðar.

-Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

**ARKÞING** BOLHOLT 8 - 105 REYKJAVÍK  
SÍMI: 570 5700 - FAX: 570 5701  
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT  
HJÓRTUR PÁLSSON, 080152-4429 BYGG.FR

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Ísbílaútgerðin ehf. <isbillinn@simnet.is>  
**Sent:** 11. nóvember 2016 17:58  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Deiliskipulag vegna Framnesvegur 40, 42, og 42A

Sæl,

Okkur líst alveg ágætlega á útlit húsanna og höfum ekkert á móti þessum byggingum þannig lagað.

Ég tel þó að breytingar þurfi að gera til þess að hægt sé að afgreiða þessa tillögu í sátt við nágranna:

1) Byggingareiturinn nær fulllangt inn í garðinn, umtalsvert lengra en núverandi byggingar, sem og töluvert lengra en byggingarnar sem liggja að framkvæmdasvæðinu.

Eins er leyfilegt samkvæmt skipulagstillögunni að fara með svalir enn lengra og verður þá þessi nýja bygging við lóðamörkin hjá okkur komin 50% lengra inn í garðinn heldur en húsið okkar.

Þá er talað um að húsið nái 8-9m frá jörðu við lóðamörk hjá mér rúmum tveimur metrum innar í garðinum heldur en húsið á Framnesvegi 38.

Þetta mun þýða að nýuppgerður garðurinn hjá mér verður í skugga mestallann daginn.

Mér liði mun betur með þessa breytingu ef byggingareiturinn næði 50-100cm styttra inn í garðinn.

2) Fyrirhugað er að neðanjarðarhæð nái amk 3 metra niður í jörðina við lóðamörk. Ég er sjálfur nýbúin að laga garðinn hjá mér og það er ekkert langt niður á grágrýtisklappir og því mun gröfturinn valda verulegu ónæði auk þess sem líkur eru á að húsið á Framnesvegi 38 verði fyrir skemmdum í hamaganginum.

Það mun þurfa að sprengja heilan helling til þess að komast 3 metra niður.

Ég mun áskilja mér allan rétt til þess að fara í mál við bæði skipulagsyfirvöld sem og verktaka sem vinna verkið ef einhverjar skemmdir verða við þett rask.

kær kveðja,

Ásgeir Baldursson  
Framnesvegur 38  
860-2410

## **Ann María Andreassen**

---

**Frá:** Atli Þór Jóhannsson <atli.thor.johannsson@gmail.com>  
**Sent:** 30. október 2016 19:26  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Framnesvegur 40, 42 og 42a

### **Breyting á deiliskipulagi Sólvallagöturéits vegna lóðanna nr. 40, 42 og 42a við Framnesveg**

#### **Ábendingar og athugasemdir hagsmuna íbúðareigenda að Framnesvegi 44**

Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 auglýsti Reykjavíkurborg tillögu að breytingu á deiliskipulagi Sólvallagöturéits vegna lóðanna nr. 40, 42 og 42a við Framnesveg. Íbúðareigendur að Framnesvegi 44 telja sig eiga verulega hagsmuna að gæta vegna þessarar breytinga og vilja því koma ábendingum og athugasemdum á framfæri. Meðfylgjandi ábendingar og athugasemdir voru samþykktar á húsfunði Framnesvegar 44 þann 20. október 2016.

#### **Lóðarmörk**

Lóðarmörk Framnesvegar 44 hafa verið óljós í gegnum tíðina og sérstaklega hliðarlínur lóðar við Framnesveg 42a og 46. Viljum við því áréttu að uppdráttur sem fylgir auglýsingu eru lóðarmörk okkar lóðar dregin í gegnum hús okkar. Viljum við því uppfærslu á teikningum sem sýna óbreytt lóðarmörk í samræmi við gildandi deiliskipulag.

#### **Samliggjandi útveggur**

Útveggir Framnesvegar 44 og 42a liggja saman og eru mörkin óskýr þar sem húseigandi 42a hefur málað útvegg Framnesvegar 44 í sama lit og Framnesvegar 42a. Viljum við því koma því á framfæri að passa skuli útvegg Framnesvegar 44 og allar skemmdir á burðarvirki, útliti eða önnur atriði sem upp gætu komið við niðurrif, mokstur, uppbyggingu eða aðrar aðgerðir skulu vera að fullu leyti á ábyrgð byggingaraðila og/eða húseiganda Framnesvegar 42a og skulu þeir bera alla fjárhagslega og/eða ófjárhagslega ábyrgð á samliggjandi útvegg húsanna.

#### **Rótgróið hverfi**

Sem eigendur samliggjandi húss að Framnesvegi 42a mun óhjákvæmilega verða ónæði á meðan á niðurrifi, mokstri og byggingu nýs húsnæðis stendur. Í ljósi þess er það krafa okkar til byggingaraðila og húseiganda að á meðan framkvæmdum stendur fylgi minnsta mögulega jarðrask og hávaðamengun af framkvæmdinni.

**Kvöð K-02277**

Á lóð Framnesvegur 44 er þinglýst kvöð K-02277 sem samþykkt var af Borgarstjóra Reykjavíkur í janúar 1928 að á lóð okkar skuli vera umgengisréttur fyrir lóðir húsa norðanmegin Framnesvegur 44 þar sem ekki er gengið inn í þau hús frá götu. Samkvæmt breytingu á deiliskipulagi skal aðalinngangur þeirra húsa (Framnesvegur 40, 42 og 42a) nú vera frá Framnesvegi og teljum við því öll skilyrði fyrir kvöðinni sé aflétt og skuli því ekki vera þinglýst lengur á lóð okkar. Ástæða þess sem við viljum fá óhindrað aðgengi að lóð okkar (kvöðinni aflétt) er sú að þau undirgöng sem eru á lóð okkar vegna þessarra kvaðar hafa í gegnum árin verið nýtt sem sorpgeymsla nággranna, verið tíður samkomustaður unglunga í hverfinu og legið undir skemmdum af veggjakroti og öðrum skemmdarverkum.

Að teknu tilliti til ofangreindra athugasemda og ábendinga eru íbúðareigendur að Framnesvegi 44 verulega ánægðir með breytingu á deiliskipulagi og telja hana hafa góð áhrif á hverfið og muni bæta götummynd og lyfta niðurníddu núverandi húsnæði á hærra plan.

Fyrir hönd Húsfélagsins að Framnesvegi 44,

Atli Þór Jóhannsson  
120788-3539  
[atli.thor.johannsson@gmail.com](mailto:atli.thor.johannsson@gmail.com)  
840 5388

Reykjavík 25. nóvember 2016 (HG1)

### Varðar: Framnesvegur 40-42

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arkþings, dags. 1. júlí 2016 um breytingu á deiliskipulagi Sólvallagötareits vegna lóðanna nr. 40, 42 og 42a við Framnesveg skv. uppdrætti, dags. 30. júní 2016. Breytingin gengur út á aukið byggingarmagn. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 7. janúar 2016. Tillagan var auglýst frá 29. september 2016 til og með 11. nóvember 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Atli Þór Jóhannsson f.h Húsfélagsins að Framnesvegi 44, dags. 30. október 2016 og Ásgeir Baldursson, dags. 11. nóvember 2016. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. nóvember 2016 og er nú lagt fram að nýju.

### Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við grenndarkynningu á áður samþykktu erindi BN049604 við Fríkirkjuveg 11.

1. Atli Þór Jóhannsson f.h Húsfélagsins að Framnesvegi 44, dags. 30. október 2016.
2. Ásgeir Baldursson, dags. 11. nóvember 2016

- 
1. Atli Þór Jóhannsson.

Húseigendur að Framnesvegi 44 telja sig eiga verulega hagsmuni að gæta og vilja því koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

#### Lóðarmörk

Lóðarmörk Framnesvegar 44 hafa verið óljós í gegnum tíðina og sérstaklega hliðarlínur lóðar við Framnesveg 42a og 46. Viljum við því árétta að uppdráttur sem fylgir auglýsingu eru lóðarmörk okkar lóðar dregin í gegnum hús okkar. Viljum við því uppfærslu á teikningum sem sýna óbreytt lóðarmörk í samræmi við gildandi deiliskipulag.

#### Samliggjandi útveggur

Útveggir Framnesvegar 44 og 42a liggja saman og eru mörkin óskýr þar sem húseigandi 42a hefur málað útvegg Framnesvegar 44 í sama lit og Framnesvegar 42a. Viljum við því koma því á framfæri að passa skuli útvegg Framnesvegar 44 og allar skemmdir á burðarvirki, útliti eða önnur atriði sem upp gætu komið við niðurrif, mokstur, uppbyggingu eða aðrar aðgerðir skulu vera að fullu leytir á ábyrgð byggingaraðila og/eða húseiganda Framnesvegar 42a og skulu þeir bera alla fjárhagslega og/eða ófjárhagslega ábyrgð á samliggjandi útvegg húsanna.

#### Rótgróið hverfi

Sem eigendur samliggjandi húss að Framnesvegi 42a mun óhjákvæmilega verða ónæði á meðan á niðurrifi, mokstri og byggingu nýs húsnæðis stendur. Í ljósi þess er það krafa okkar til byggingaraðila og húseiganda að á meðan framkvæmdum stendur fylgi minnsta mögulega jarðrask og hávaðamengun af framkvæmdinni. Á lóð Framnesvegar 44 er þinglýst kvöð K-02277 sem samþykkt var af Borgarstjóra Reykjavíkur í janúar 1928 að á lóð okkar skuli vera umgengisréttur fyrir lóðir húsa norðanmegin Framnesvegar 44 þar sem ekki er gengið inn í þau hús frá götu. Samkvæmt breytingu á



deiliskipulagi skal aðalinngangur þeirra húsa (Framnesvegur 40, 42 og 42a) nú vera frá Framnesvegi og teljum við því öll skilyrði fyrir kvöðinni sé aflétt og skuli því ekki vera þinglýst lengur á lóð okkar. Ástæða þess sem við viljum fá óhindrað aðgengi að lóð okkar (kvöðinni aflétt) er sú að þau undirgöng sem eru á lóð okkar vegna þessarar kvaðar hafa í gegnum árin verið nýtt sem sorpgeymsla nágranna, verið tíður samkomustaður unglinga í hverfinu og legið undir skemmdum af veggjakroti og öðrum skemmdarverkum.

Að lokum segja húseigendur að Framnesvegi 44 að þeir séu verulega ánægðir með breytinguna á deiliskipulaginu og telja hana hafa góð áhrif á hverfið auk þess sem hún bæta götumynd og lyfta niðurníddu núverandi húsnæði upp á hærra plan.

SVAR:

- Lóðamörk.

Með deiliskipulagsbreytingunni er ekki verið að breyta lóðamörkum. Lóðamörk á uppdrætti sem sýna tillögu að breyttu deiliskipulagi verða lagfærð til samrýmis við lóðamörk á teikningu gildandi deiliskipulags.

- Samliggjandi útveggur og ábyrgð.

Við byggingarframkvæmdir ber eigandi, eða eftir atvikum verk taki, ábyrgð á því tjóni sem hann kann að valda samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar. Byggingarstjórar bera einnig ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykka uppdrætti lög og reglugerðir og ber þeim að hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu er gildi í a.m.k. 5 ár.

- Rótgróið hverfi, rask á framkvæmdatíma og kvaðir.

Í reglugerð um hávaða 724/2008 eru skilgreindir tímar sólarhrings sem leyfilegt er að vinna við hávaðasamar framkvæmdir:

9. gr.  
*Framkvæmdir.*

Við allar framkvæmdir, svo sem byggingar, gröft, gatnagerð o.fl., skal þess sérstaklega gætt að sem minnst ónæði verði af völdum hávaða.

Háværar framkvæmdir, s.s. byggingar, gröftur, sprengingar og gatnagerð á íbúðarsvæðum eða nágrenni þeirra, við skóla og dvalarrými þjónustustofnana, skal framkvæmdaraðili kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða með sannarlegum hætti áður en framkvæmd hefst. Fram skal koma tímalengd framkvæmdar, hvaða þættir hennar séu líklegir til að valda ónæði og hvenær unnið verði að þeim þáttum.

Takmarka skal hávaða vegna framkvæmda sem tilgreindar eru í töflu IV í viðauka við þau tímamörk sem þar eru tilgreind.

Byggingarfulltrúi hefur í sumum tilvikum, við samþykki byggingarleyfisumsókna, sett strangari skilyrði en kveðið er á um í reglugerð um hávaða. Ábendingunni er hér með komið á framfæri við embætti byggingarfulltrúa, um áhyggjur nágranna af ónæði. Engar kvaðir á lóð Framnesvegur 44 koma fram í núgildandi deiliskipulagi sem og í breytingartillögunni. Ef áhugi er fyrir að aflétta kvöðinni geta lóðarhafar, sem kvöðin nær til, sent erindi inn til borgarinnar, til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og farið fram á að kvöðinni sé aflétt.

Embætti skipulagsfulltrúa fagnar ánægju húseigenda Framnesvegur 44 með tillögunu.



2. Ásgeir Baldursson.

Ásgeiri lýst almennt vel á útlit húsanna en gerir nokkrar athugasemdir:

1) Byggingareiturinn nær fulllangt inn í garðinn, umtalsvert lengra en núverandi byggingar, sem og töluvert lengra en byggingarnar sem liggja að framkvæmdasvæðinu. Eins er leyfilegt samkvæmt skipulagstillögunni að fara með svalir enn lengra og verður þá þessi nýja bygging við lóðamörkin hjá okkur komin 50% lengra inn í garðinn heldur en húsið okkar. Þá er talað um að húsið nái 8-9m frá jörðu við lóðamörk hjá mér rúmum tveimur metrum innar í garðinum heldur en húsið á Framnesvegi 38. Þetta mun þýða að nýuppgerður garðurinn hjá mér verður í skugga mestallann daginn. Mér liði mun betur með þessa breytingu ef byggingareiturinn næði 50-100cm styttra inn í garðinn.

2) Fyrirhugað er að neðanjarðarhæð nái amk 3 metra niður í jörðina við lóðamörk. Ég er sjálfur nýbúin að laga garðinn hjá mér og það er ekkert langt niður á grágrýtisklappir og því mun gröfturinn valda verulegu ónæði auk þess sem líkur eru á að húsið á Framnesvegi 38 verði fyrir skemmdum í hamaganginum. Það mun þurfa að sprengja heilan helling til þess að komast 3 metra niður. Ég mun áskilja mér allan rétt til þess að fara í mál við bæði skipulagsyfirköld sem og verktaka sem vinna verkið ef einhverjar skemmdir verða við þett rask.

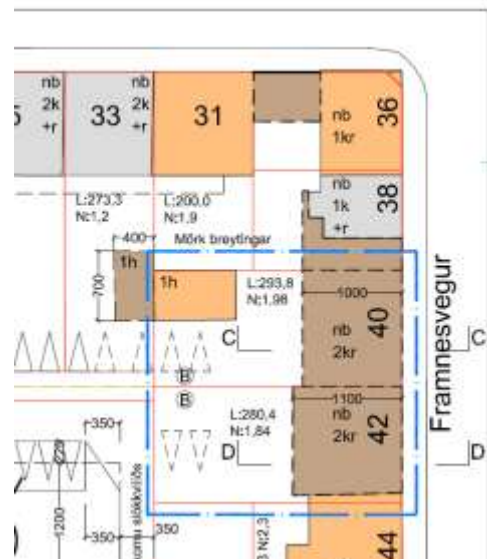
SVAR:

● Dýpt bygginga inn í garð.

Engar breytingar eru á dýpt byggingareitar fyrir Framnesveg 40, 42 og 42a frá gildandi deiliskipulagi. Byggingarreitur er skilgreindur 10 m á dýpt í báðum tilvikum. Sama heimild á við um Framnesveg 38, að þeirri hlið sem snýr að Framnesvegi 40 skv. gildandi deiliskipulagi. Leyfilegt er því að stækka það hús til samræmis við nágretta. Sjá mynd:

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags / Breytingar
- Föst byggingarlína
- Byggingarrellur
- Núverandi byggingar
- Byggingarrellur nýbyggingar



● Rask og ábyrgðir.

Vísað í svar við fyrri athugasemd.

Niðurstaða:

Lagt er til að lóðamörk verði leiðrétt á teikningu en tillaga að deiliskipulagsbreytingu að öðru leyti verði samþykkt óbreytt. Lagt er til að lóðarhafar að Framnesvegi 42a og 44 sendi erindi til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar um afléttingu á kvöð um aðgengi.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.