



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 18. nóvember 2015 varðandi eftirfarandi mál.

### **Skipholt 70**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Roks ehf. dags. 10. febrúar 2015 varðandi breytingu á deiliskipulagi Bólstaðarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 70 við Skipholt. Í breytingunni felst að heimilt verði að hækka bygginguna um eina inndregna hæð og innrétta íbúðir, breyta notkun 2. hæðar úr atvinnuhúsnæði í íbúðir, hækka nýtingarhlutfall, setja svalir/svalagang út fyrir útmörk byggingarreits á vesturhlíð byggingar ásamt því að staðsetja flóttastiga út fyrir byggingarreit, breyta fyrirkomulagi bílastæða og inn- og útkeyrsla á lóð o.fl., samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar arkitektar ehf. dags. 6. júlí 2015. Einnig er lagt fram samþykki þinglýstra eigenda húsnæðis að Skipholti 70, ódags og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. júní 2015. Tillagan var auglýst frá 27. júlí 2015 til og með 2. október 2015. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: stjórn Húsfélagsins Bólstaðarhlíð 64-68, dags. 26. ágúst 2015, Guðrún H. Ingimundardóttir, dags. 31. ágúst 2015, Hverfisráð Hlíða, dags. 7. september 2015, Þorleifur Þór Jónsson, dags. 8. september 2015, Ingimundur Pétursson og Ingunn Klemenzdóttir, dags. 9. september 2015, Björn Sigurðsson og Sigurbjörg Ingimundardóttir, dags. 25. september 2015, Gísli Vilberg Hjaltason, dags. 30. september 2015, Anna Haarde og Steinþór Ásgeirsson, dags. 1. október 2015, Einar Gunnar Karlsson og Bryndís Ösp Valsdóttir, dags. 1. október 2015, Ólöf Erla, dags. 1. október 2015, Hilmar Jónsson, dags. 1. október 2015, Anna Lilja Jónsdóttir og Brynjólfur Garðarsson, dags. 2. október 2015, Gunnlaugur Guðmundsson, Ásdís Þorsteinsdóttir og Guðmundur Gunnlaugsson, dags. 2. október 2015, Þórunn Elsa Olgeirsdóttir og Haraldur Örn Pálsson, dags. 2. október 2015, Jósefína G. Stefánsdóttir, dags. 2. október 2015 og Margrét Ó. Ívarsdóttir og Helgi Gíslason f.h. íbúa við Hjálmholt, dags. 2. október 2015. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. nóvember 2015.

*Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Sverrir Bollason, fulltrúi Bjartrar framtíðar Páll Hjaltason og fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísli Garðarsson samþykkja framlagða tillögu með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. nóvember 2015.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Júlíus Vífill Ingvarsson og Hildur Sverrisdóttir greiða atkvæði á móti tillögunni og bóka:*

*"Athugasemdir sem borist hafa vegna fyrirhugaðrar hækkunar Skipholts 70 eru fjölmargar og réttmætar. Taka ber tillit til svo einarðra mótmæla og virða rétt þeirra sem búa í nágrenninu. Enda þótt ekki verði bætt þriðju hæð á húsið fjölgar íbúðum á annarri*



## Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

*hæð en þar er skrifstofuhúsnæði breytt í íbúðarhúsnæði þar sem gert er ráð fyrir 14 íbúðum. Mikilvægt er að starfsemi á jarðhæð hússins þjóni hverfinu".*

*Fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina Sigurður Ingi Jónsson situr hjá við afgreiðslu málsins.*

*Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Sverrir Bollason, fulltrúi Bjartrar framtíðar Páll Hjaltason og fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísli Garðarsson bóka: "Sú breyting sem gerð er á lóð Skipholts 70 er í fullu samræmi við þá stefnumörkun sem Aðalskipulag Reykjavíkur setur um þróun byggðar í borginni og nánar til tekið á þessum stað. Ýmsar ábendingar hafa komið fram sem komið er til móts við með þeim skilmálum sem uppbyggingunni eru settar. Þá eru ýmsar breytingar sem fylgja uppbyggingunni til að bæta ásýnd húss og lóðar frá núverandi ástandi. Fulltrúar meirihlutans í Umhverfis- og skipulagsráði benda á bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokks og Framsóknar og Flugvallarvina frá í júní á þessu ári: "Ljóst er að skortur er á litlum íbúðum í Reykjavík. Ef 32 íbúðir komast fyrir á grundvelli byggingarreglugerðar á auðvitað að samþykkja slíkt til að verða við þeirri eftirspurn sem er á markaðnum." Ekki hafa verið gerðar breytingar eða komið fram sjónarmið sem stangast á við þau sjónarmið sem þar eru tíunduð."*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Júlíus Vífill Ingvarsson og Hildur Sverrisdóttir gagnbóka: "Fulltrúar meirihlutans misskilja grundvallarþátt deiliskipulagsgerðar sem er samráð. Þegar deiliskipulagstillaga er send í auglýsingu er það gert til að leita eftir athugasemdum og afstöðu þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Eins og fram kemur í bókun okkar komu fram réttmætar athugasemdir frá íbúum og þær virðum við og tökum tillit til þeirra við afgreiðslu málsins. Ef það er fyrirfram afstaða meirihlutans að auglýstar tillögur skuli samþykkja án tillits til þeirra athugasemda sem berast er lögfest samráðsferli gert að sýndarmennsku."*

*Vísað til borgarráðs.*

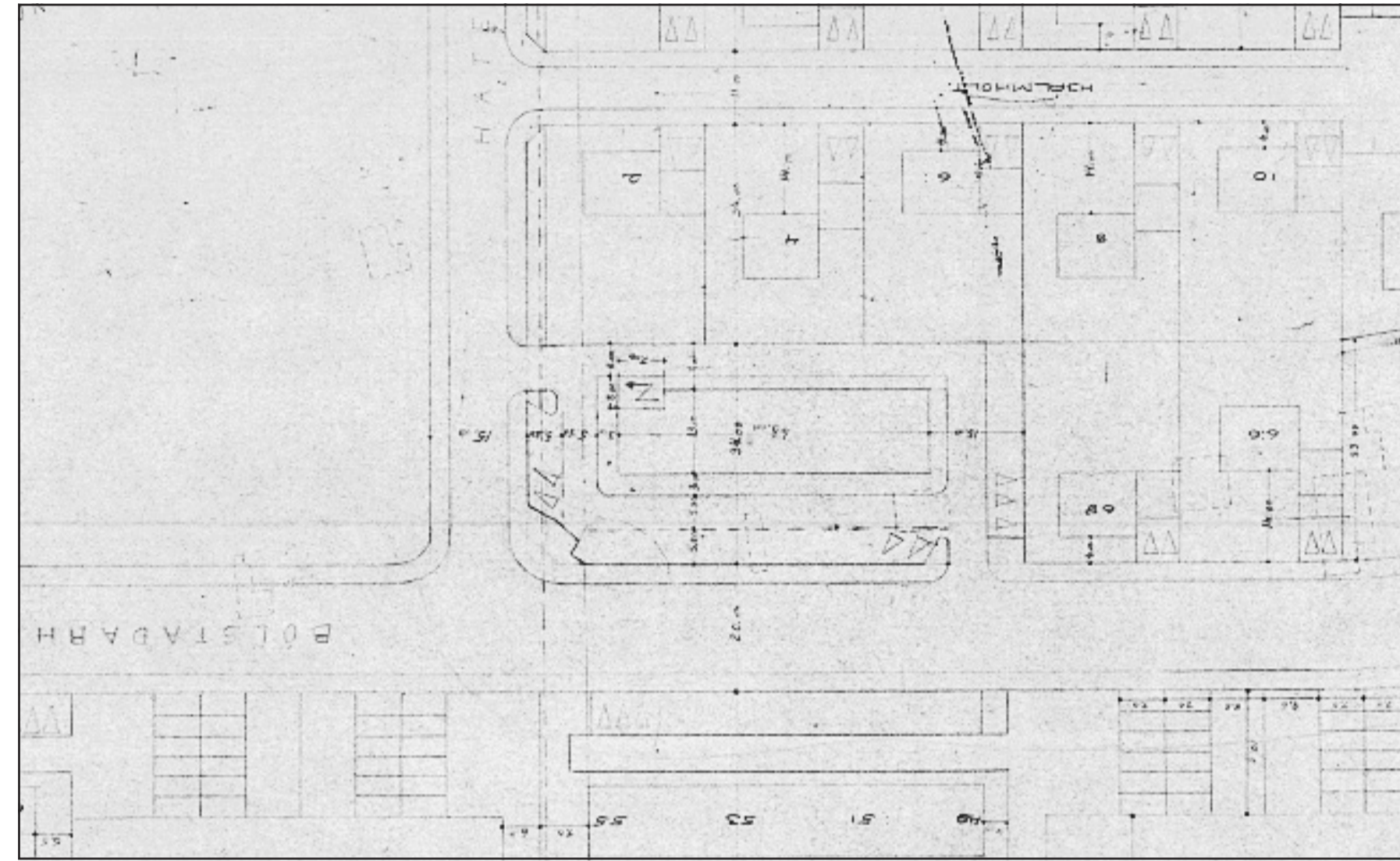
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

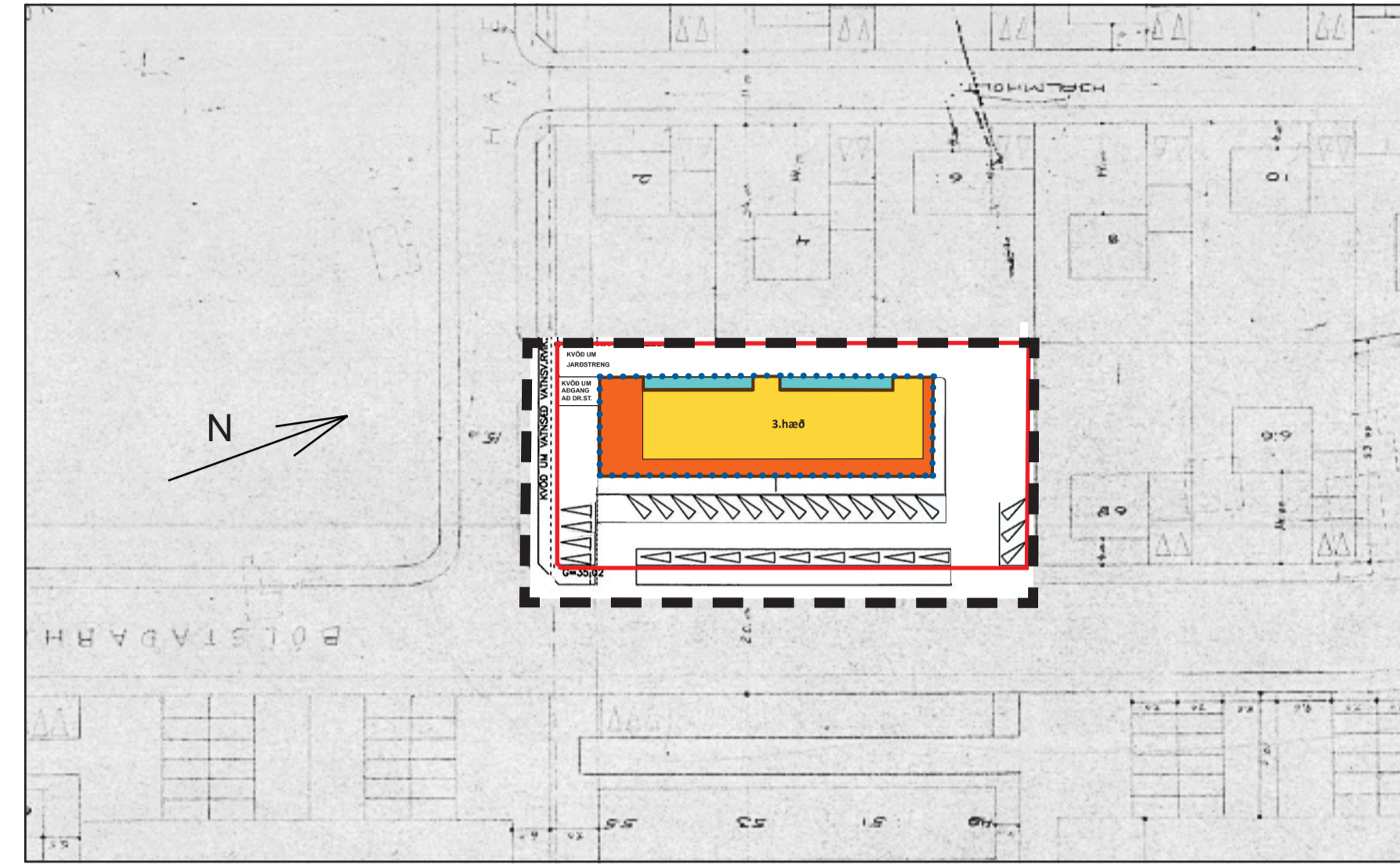
Fylgiskjöl: uppdr. Teiknistofunnar arkitektar ehf. dags. 6. júlí 2015, innsendar athugasemdirog umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. nóvember 2015.

# Hlíðar, Holt, Norðurmýri stgr. 1.255.2

## Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Skipholt 70.



Hluti af núverandi gildandi deiliskipulagi. 1:1000  
Samþykkt í borgarráði 14.mars. 1961.



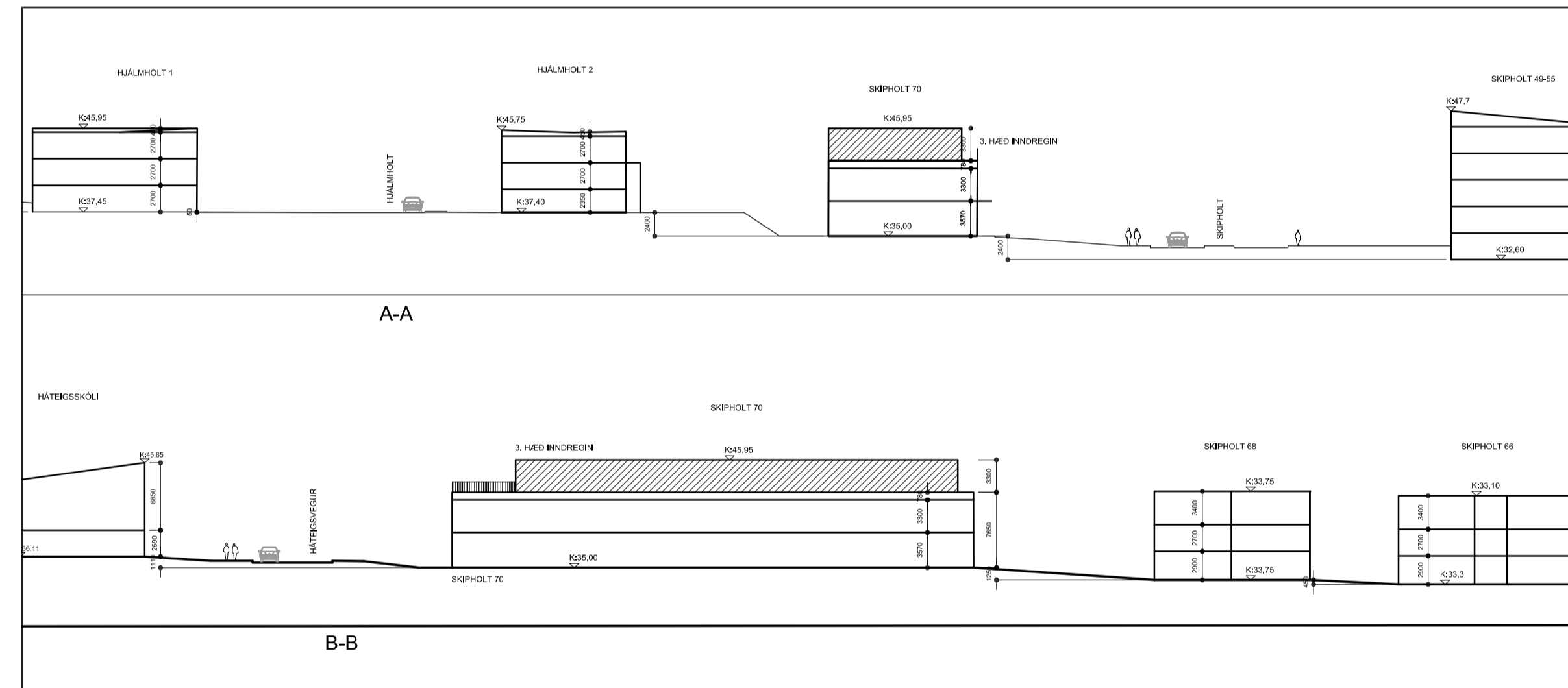
Breyting á deiliskipulagi - Hækkun um eina innregna hæð. 1:1000  
Leyfilegt er að hafa íbúðir á 2. og 3. hæð.

- ### Skýringar
- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
  - Lóðarmörk
  - Gildandi byggingarreitur
  - ..... Nýr byggingarreitur
  - Hækkun húss um eina hæð samtals 3.hæð
  - Þaksvalir
  - Svalir/svalagangur á vesturhlíð



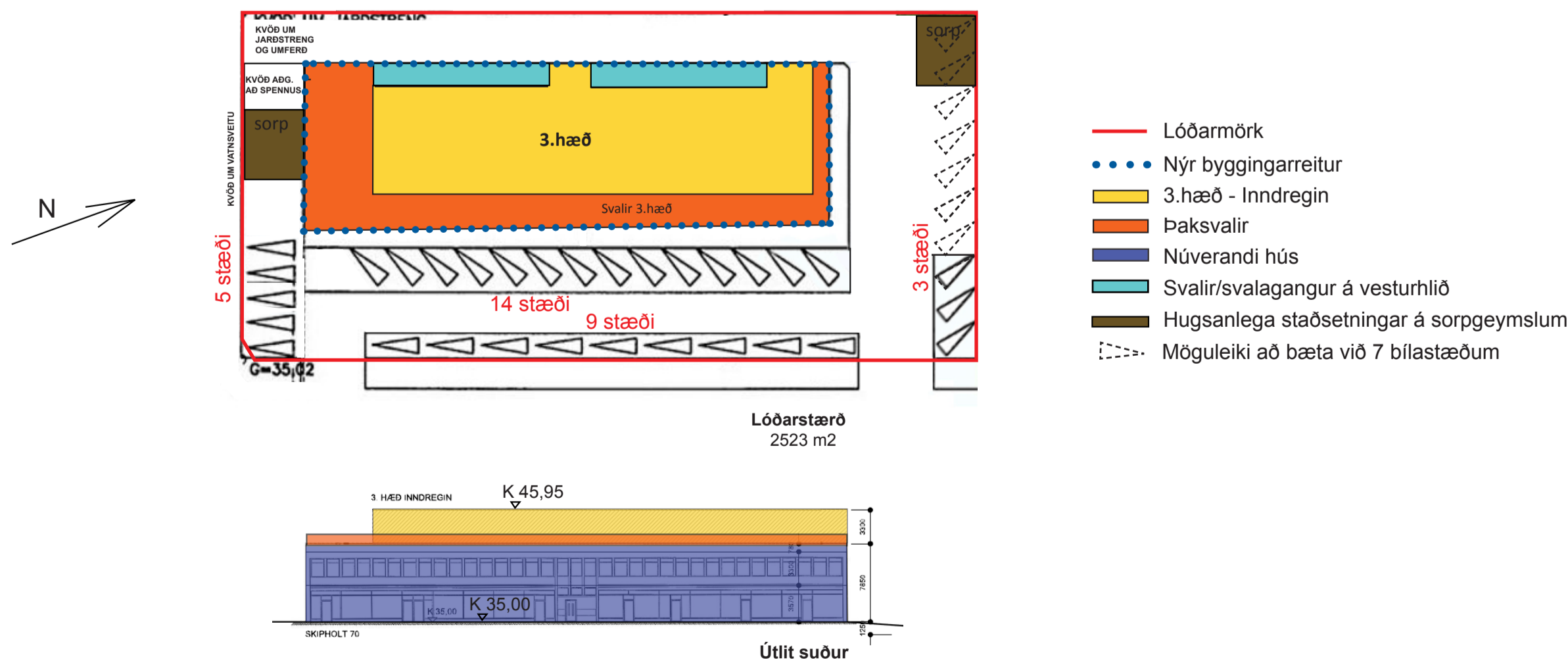
Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

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



Sneiðingar 1:500

Skýringarmyndir 1:500



Lóðarstærð 2523 m<sup>2</sup>

Útlit suður

### Greinargerð:

Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 70 við Skipholt. Byggingin hækkar um eina hæð. Samtals yrðu í húsinu 3 hæðir, þar sem efsta hæðin er innregin. Leyfð er breyting á notkunarflokki úr atvinnuhúsnæði í íbúðir á 2. og 3. hæð með blandaðri íbúðarstærðum, allt að 65m<sup>2</sup> að stærð. Íbúðir á 2. og 3. hæð geta hámark orðið samtals 26 íbúðir.

### Forsendur breytingar:

Í gildi er deiliskipulagið *Vatnsholt-Bólstaðahlíð - Skipholt - Bólstaðahlíð* sem samþykkt var í Borgarráði þann 14.mars 1961 ásamt síðari breytingum. Gerðar voru breytingar á lóðunum við hlíðina; Skipholt 62,66 og 68 árið 1999. Einnig er í gildi Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 sem samþykkt var í borgarstjórn 26.nóv. 2013. Deiliskipulagsbreytingin sem hér er rædd nær til lóðarinnar nr. 70 við Skipholt. Svæðið flokkast sem VP1 og er í borgarhluta 3 - Hlíðar, Holt, Norðurmýri. VP1 er skilgreint í BH-3 sem eftirfarandi: Skipholt-Háteigsvegur. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana, veitingastaða, skrifstofa og þjónustu. Hverfiskjarnar eru skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þar segir jafnframt í A-hluta að eftirfarandi sé heimilt samkvæmt VP1 í Hverfiskjörnum: *Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimildir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Íbúðir á efri hæðum bygginga eru heimil.*

### Gildandi skilmálar:

Stærð og lögun byggingarreit er sýndur á mælíblaði og deiliskipulagsupprætti. Húsið er er skráð bruttóflatarmál 1442,6 m<sup>2</sup> að stærð. Lóðarstærð er 2523m<sup>2</sup> og er núverandi nýtingarhlutfall 0,57. Ýmis verslun, þjónusta og veitingastaðir eru á 1. hæð og skrifstofur á annarri hæð. Skv. gildandi deiliskipulag og mælíblaði er gert ráð fyrir 29 bílastæðum á lóð. Ekki er samræmi á milli inn og útkeyrslna inn á lóð á gildandi deiliskipulagi og mælíblaði og núverandi ástands. Húsnæðið hefur staðið autt í lengri tíma. Byggingin er í lélegu ástandi en með breytingunni mun útlit hússins ásamt lóðarumhverfi fá nýtt heildaryfirbragð.

### Breytingar og viðbætur við skilmála:

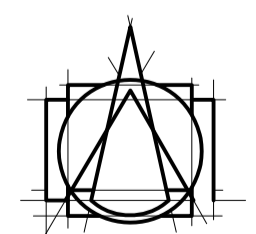
- Heimilt verður að hækka bygginguna um eina innregna hæð og innrétta íbúðir.
- Heimilt verður að breyta notkun 2. hæðar í íbúðir.
- Hámarksfjöldi íbúða verði 26.
- Íbúðastærðir verði fjölbreyttar, upp að 65 m<sup>2</sup>.
- Hámarkshæð, mæld frá gólfu 1. hæðar, verður 10,95m, sjá bindandi hæðarkóta á sneiðingum.
- Nýtingarhlutfall hækkur úr 0,57 í 0,83. Samtals flatarmál B-rymis er 153,6m<sup>2</sup> og C-rymis er 207,4m<sup>2</sup>.
- Sameiginlegar þaksvalir verða syðst á 3. hæð.
- Heimilt er að setja svalir út fyrir útmörk byggingareits á vesturhlíð byggingar eins og sýnt er á upprætti.
- Ekki er heimilt að staðsetja svalir út fyrir byggingareit að öðru leiti.
- Bílastæði verða samnýtt. Samtals verður lágmark 31 bílastæði.
- Heimilt er að staðsetja flóttastiga út fyrir byggingareit.
- Aflokað skýli fyrir sorggeymslur verður byggt á lóð.
- Fyrirkomulag bílastæða og inn- og útkeyrslna á lóð verður breytt.

Skipulag skal miða að því að íbúðir á efri hæðum skerði ekki starfsemi á jarðhæð og verði útfært með metnaðarfullum hætti. Ekki er samþykkt að leyfa gististað eða skammtímaleigu í húsinu. Að öðru leyti gildir deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði þann 14.mars .1961

### Yfirlitstafla og bílastæðabókhalda fyrir lóðina er eftirfarandi:

	Fj.hæða	Stærð lóðar	Brúttóm <sup>2</sup>	Nhl	F.l.m.B-ryma	F.l.m.C-ryma	Brúttóm <sup>2</sup> (A+B)	Nhl (A+B)	Fjöldi íb.	Fjöldi bílast.
Fyrir breytingu	2	2523 m <sup>2</sup>	1442,6 m <sup>2</sup>	0,57	-	-	-	0,57	-	29
Eftir breytingu	3	2523 m <sup>2</sup>	2114,2 m <sup>2</sup>	0,83	153,6	207,4m <sup>2</sup>	2267,8 m <sup>2</sup>	0,89	16-26	31

Hæðir	Tegund húsnæðis	Stærðir : m2	Bílastæðakrafa	Bílastæði
<b>FYRIR</b>				
1.hæð	Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	727,8 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 50m2	14,6
2.hæð	Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	714,8 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 50m2	14,3
Samtals		1442,6 m <sup>2</sup>		28,9 stæði
<b>EFTIR</b>				
1.hæð	Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	795 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 35m2	20,7 stæði
2.hæð	Íbúðarhúsnæði	714,8 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 120m2	5,9 stæði
3.hæð	Íbúðarhúsnæði	505,6 m <sup>2</sup>	1 stæði á hverja 120m2	4,2 stæði
Samtals		2114,2 m <sup>2</sup>		30,8 stæði



T.ark

TEKNI-STOFAN ARKITEKTAR ehf  
BRAUTARHÖLTI 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND  
Sími: 540 5700 - FAX: 540 5701  
teknistofan@tark.is - www.tark.is

# SKUGGAVARP FYRIR SKIPHOLT 70

## Jafndægur að vori 20.mars og hausti 20.september

Skuggavarp miðað við núverandi ástand



Klukkan 10:00

Skuggavarp miðað við hækkun um eina hæð



Klukkan 10:00

## Sumarsólstöður 21.júní

Skuggavarp miðað við núverandi ástand

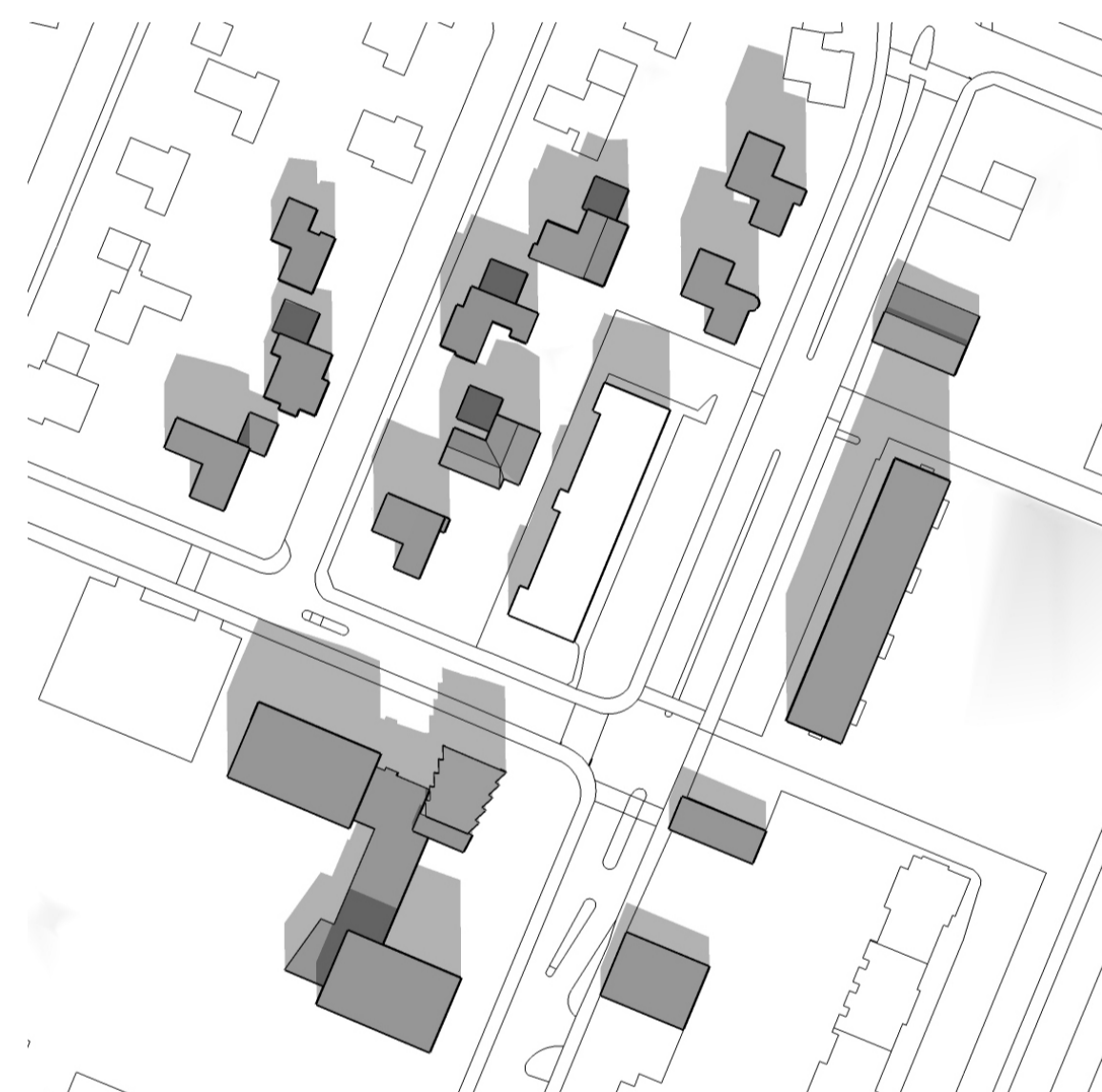


Klukkan 10:00

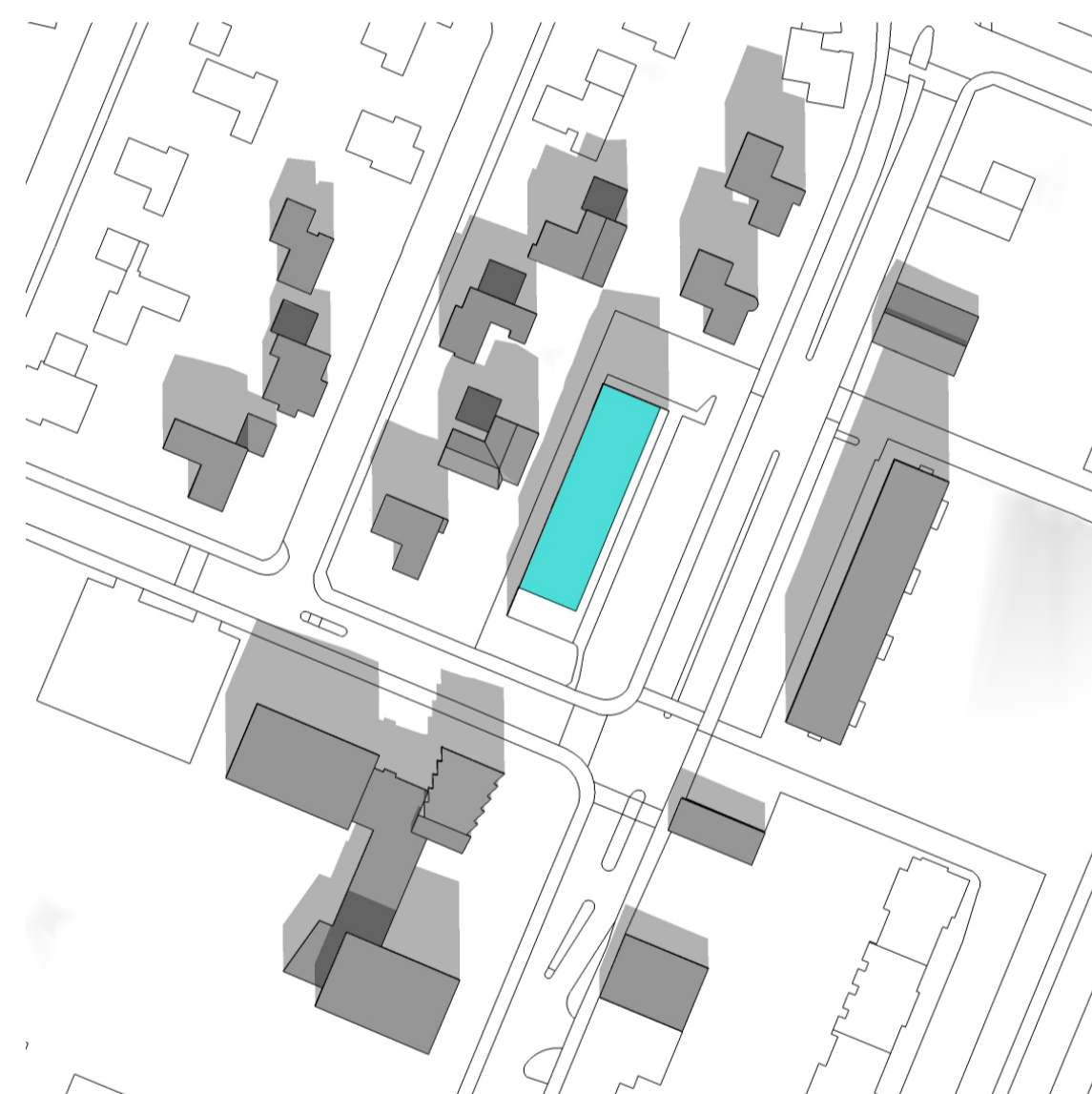
Skuggavarp miðað við hækkun um eina hæð



Klukkan 10:00



(Hádegj) Klukkan 13:30



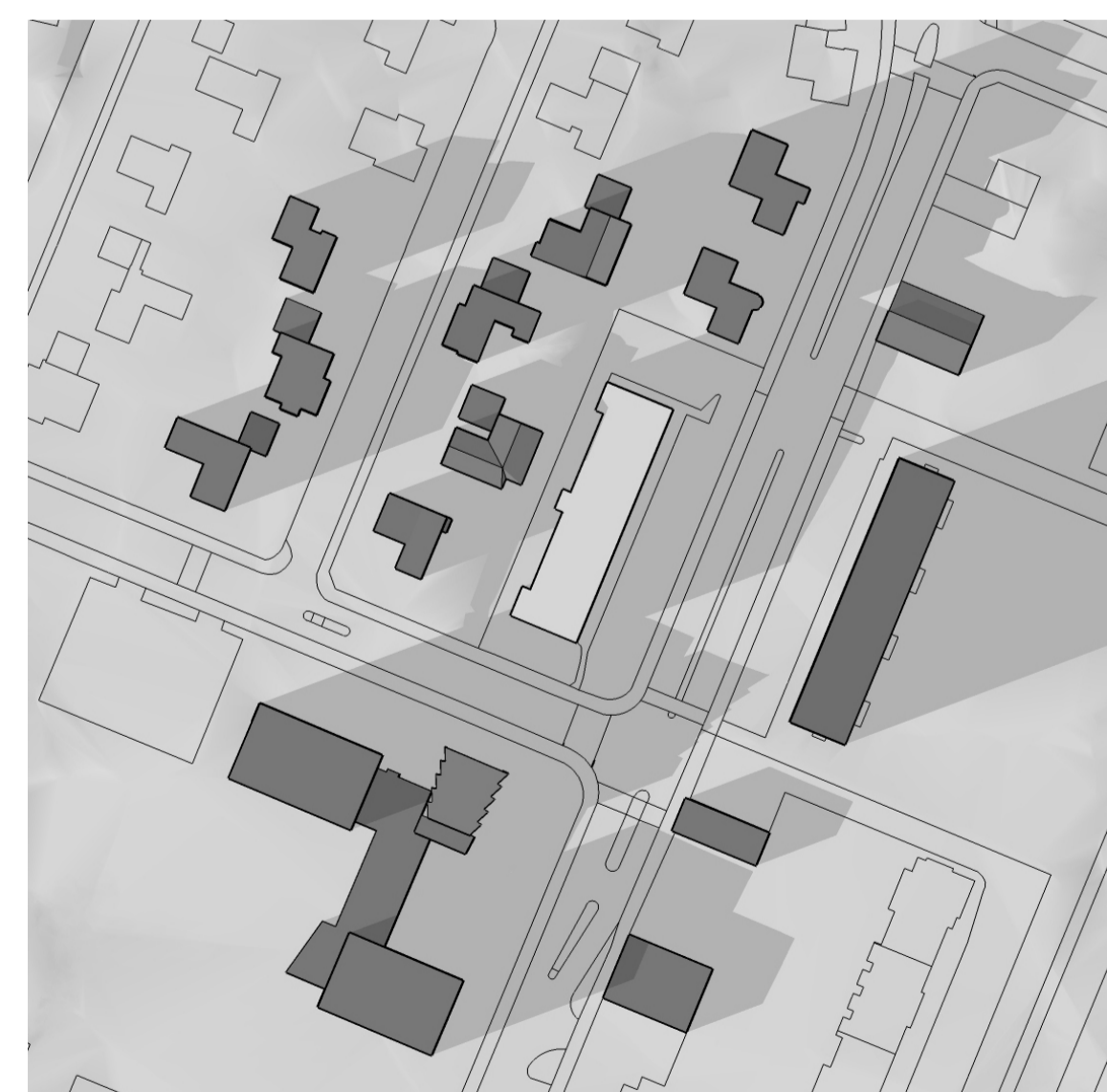
(Hádegj) Klukkan 13:30



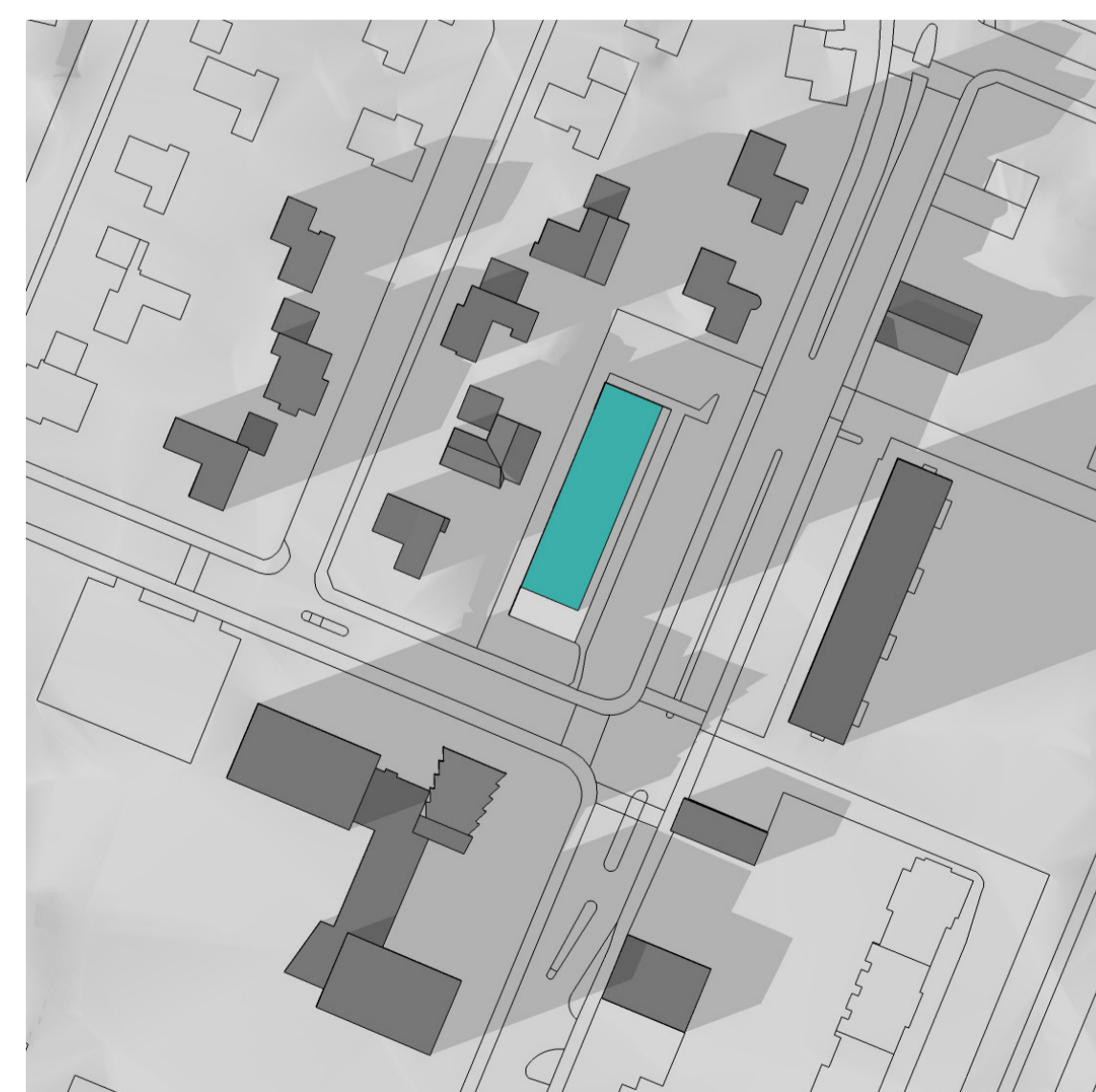
(Hádegj) Klukkan 13:30



(Hádegj) Klukkan 13:30



Klukkan 18:00



Klukkan 18:00



Klukkan 18:00



Klukkan 18:00



Reykjavík 10. nóvember 2015 (HG1)

### Varðar: Skipholt 70

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Roks ehf. dags. 10. febrúar 2015 varðandi breytingu á deiliskipulagi Bólstaðarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 70 við Skipholt. Í breytingunni felst að heimilt verði að hækka bygginguna um eina inndregna hæð og innrétta íbúðir, breyta notkun 2. hæðar úr atvinnuhúsnæði í íbúðir, hækka nýtingarhlutfall, setja svalir/svalagang út fyrir útmörk byggingarreits á vesturhlíð byggingar ásamt því að staðsetja flóttastiga út fyrir byggingarreit, breyta fyrirkomulagi bílastæða og inn- og útkeyrsla á lóð o.fl., samkvæmt uppdráttum Teiknistofunnar arkitektar ehf. dags. 6. júlí 2015. Einnig er lagt fram samþykki þinglýstra eigenda húsnæðis að Skipholti 70 ódags. og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. júní 2015. Tillagan var auglýst frá 27. júlí 2015 til og með 2. október 2015. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: stjórn Húsfélagsins Bólstaðarhlíð 64-68, dags. 26. ágúst 2015, Guðrún H. Ingimundardóttir, dags. 31. ágúst 2015, Hverfisráð Hlíða, dags. 7. september 2015, Þorleifur Þór Jónsson, dags. 8. september 2015, Ingimundur Pétursson og Ingunn Klemenzdóttir, dags. 9. september 2015, Björn Sigurðsson og Sigurbjörg Ingimundardóttir, dags. 25. september 2015, Gísli Vilberg Hjaltason, dags. 30. september 2015, Anna Haarde og Steinþór Ásgeirsson, dags. 1. október 2015, Einar Gunnar Karlsson og Bryndís Ösp Valsdóttir, dags. 1. október 2015, Ólöf Erla, dags. 1. október 2015, Hilmar Jónsson, dags. 1. október 2015, Anna Lilja Jónsdóttir og Brynjólfur Garðarsson, dags. 2. október 2015, Gunnlaugur Guðmundsson, Ásdís Þorsteinsdóttir og Guðmundur Gunnlaugsson, dags. 2. október 2015, Þórunn Elsa Olgeirsdóttir og Haraldur Örn Pálsson, dags. 2. október 2015, Jósefína G. Stefánsdóttir, dags. 2. október 2015 og Margrét Ó. Ívarsdóttir og Helgi Gíslason f.h. íbúa við Hjálmholt, dags. 2. október 2015. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á fundi skipulagsfulltrúa 9. október 2015 og er nú lagt fram að nýju.

### Umsögn:

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Stjórn Húsfélagsins Bólstaðarhlíð 64-68, dags. 26. ágúst 2015
2. Guðrún H. Ingimundardóttir, dags. 31. ágúst 2015
3. Hverfisráð Hlíða, dags. 7. september 2015
4. Þorleifur Þór Jónsson, dags. 8. september 2015
5. Ingimundur Pétursson og Ingunn Klemenzdóttir, dags. 9. september 2015
6. Björn Sigurðsson og Sigurbjörg Ingimundardóttir, dags. 25. september 2015
7. Gísli Vilberg Hjaltason, dags. 30. september 2015
8. Anna Haarde og Steinþór Ásgeirsson, dags. 1. október 2015
9. Einar Gunnar Karlsson og Bryndís Ösp Valsdóttir, dags. 1. október 2015
10. Ólöf Erla, dags. 1. október 2015
11. Hilmar Jónsson, dags. 1. október 2015
12. Anna Lilja Jónsdóttir og Brynjólfur Garðarsson, dags. 2. október 2015
13. Gunnlaugur Guðmundsson, Ásdís Þorsteinsdóttir og Guðmundur Gunnlaugsson, dags. 2. október 2015
14. Þórunn Elsa Olgeirsdóttir og Haraldur Örn Pálsson, dags. 2. október 2015
15. Jósefína G. Stefánsdóttir, dags. 2. október 2015
16. Margrét Ó. Ívarsdóttir og Helgi Gíslason f.h. íbúa við Hjálmholt, dags. 2. október 2015



1. Stjórn Húsfélagsins Bólstaðarhlíð 64-68, dags. 26. ágúst 2015

Stjórn húsfélagsins leggst eindregið gegn fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi. Stjórnin segir að starfsemi í Skipholti 70 hefur nú þegar áhrif á nálægar íbúðablokkir enda eru fá bílastæði á lóðinni. Viðskiptavinir fyrirtækja í Skipholti 70 leggja í bílastæðum og innkeyrslu blokkarinnar. Það að bæta við allt að 26 íbúðum mun valda algjöru öngþveiti í bílastæðamálum enda eru starfandi í húsnæðinu tveir stórir veitingastaðir sem opnir eru fram undir miðnætti alla daga.

2. Guðrún H. Ingimundardóttir, Bólstaðarhlíð 68, dags. 31. ágúst 2015

Guðrún segir mikla umferð vera á gatnamótunum þar sem Háteigsvegur, Bólstaðarhlíð og Skipholt mætast, sérstaklega á morgnana þegar skólarnir í hverfinu hefjast (Háteigsskóli, leikskólinn Stakkaborg, Háskóli Íslands við Stakkahlíð og Tækniskólinn) og þegar skóla lýkur. Erfitt getur þess vegna verið að komast frá aðkeyrslunni í Bólstaðarhlíð 64-68. Einnig stytta margir sér leið um hverfið. Gera má ráð fyrir meiri umferð ef allt að 26 íbúðir eiga að bætast við í Skipholti 70 má gera ráð fyrir enn meiri umferð á þessum stað. og veldur það mér miklum áhyggjum bæði vegna okkar íbúanna í næsta nágrenni, eldri borgaranna í Bólstaðarhlíð 41 - 45 og skólabarnanna í Háteigsskóla.

Guðrún hefur auk þess áhyggjur af bílastæðamálum. Bílastæði við blokkirnar í Bólstaðarhlíð og Skipholti eru af skorum skammti og er oft mjög erfitt að finna laust stæði seinni part dags: „Því er auljóst að bílastæði við Skipholt 70 annar á engan hátt þeim íbúum sem þar koma til með að búa og verslunum og veitingahúsum sem þar eru.“ engin starfsemi hefur verið á efri hæðinni í Skipholti 70 síðastliðið ár. „Við íbúarnir í Bólstaðarhlíð 64 – 68 höfum fagnað þeirri ráðstöfun því bílastæði við Skipholt 70 eru af svo skorum skammti að þegar fundir voru á efri hæð hússins var alltaf lagt í innkeyrsluna að Bólstaðarhlíð 64 – 68 og jafnvel lagt við bílskúra sem íbúar eiga fram við götuna. Þetta var oft mjög bagalegt sérstaklega þegar tíðin var slæm og við þurftum að komast leiðar okkar inn og út af aðkeyrslunni.“ Á kynningargögnum í Borgartúni 12 – 14 var erfitt að sjá á hvern hátt ætti að breyta inn- og útakstri við Skipholt 70 eins og kynnt.

3. Hverfisráð Hlíða, dags. 7. september 2015

Hverfisráðið óskar eftir að breytingin verði grenndarkynnt fyrir íbúum Skipholts, Bólstaðarhlíðar, Vatnsholts og Hjálmholts.

4. Þorleifur Þór Jónsson, Hjálmholti 8, dags. 8. september 2015

Þorleifur gerir athugasemd við staðsetningu sorps á uppdrætti. Ein tillaga að staðsetningu sé við Háteigsveg, með góðu aðgengi og ekki fyrir neinum. Hin tillagan er í því lóðarhorni sem liggur að lóð Hjálmholts 8. Þar sem svefnherbergi íbúa eru og væri því mikið ónæði af því að hafa sorpgeymslu á þessum stað. Núverandi fyrirkomulag sorphirðu við Skipholt 70 er þannig að verið er að koma með gámabíla fyrir kl. 6 á morgnanna sem er algerlega ólíðandi í íbúðahverfi. Þorleifur krefst þess að eingöngu verði sorpgeymsla á þeim stað sem merktur er við Háteigsveg.

5. Ingimundur Pétursson og Ingunn Klemenzdóttir, Hjálmholti 2, dags. 9. september 2015

Ingimundur og Ingunn segja að það að hækka bygginguna um eina hæð valdi útsýnisskerðingu úr austurgluggum Hjálmholts 2 og 4. Setja eigi svalir út fyrir byggingareit á vesturhlið og við það mun húsið ná allt að lóðarmörkum Hjálmholts 2 og 4. Ekki var hægt að sjá breytingar fyrirkomulagi bílastæða og inn- og útkeyrslu á lóðinni á tillögunni. Þau hafa áhyggjur af að akrein vestan við húsið verði notuð sem út- eða innkeyrsla frá húsinu, enda myndi það skapa mikið ónæði fyrir okkur sem



búum í Hjálmholti „því í dag er einungis ekið þarna um á daginn en ekki á kvöldin“. Bílastæði við Skipholt 70 eru af skornum skammti í dag og því má gera ráð fyrir ágangi bifreiða á næstu götur og lóðir. auk þess sem umferð um gatnamótin muni aukast.

6. Björn Sigurðsson og Sigurbjörg Ingimundardóttir, Skipholti 66, dags. 25. september 2015

Íbúar í Skipholti 66 telja augljóst að mörg bílastæði vanti miðað við fyrirhugaða breytingu á húsinu við Skipholti 70. Þau benda á þann möguleika að breyta Skipholtinu frá Háteigsvegi að Háaleitisbraut eins og Bólstaðarhlíðinni var breytt fyrir framan húsin nr. 58 til 62. Þar var gatan mjókkuð og gerð skábílastæði. Sams konar bílastæði ættu að vera fyrir framan Skipholt 70, þ.e. vestan megin götunnar, eftir að henni yrði breytt.

7. Gísli Vilberg Hjaltason, Skipholti 49, dags. 30. september 2015

Gísli gerir athugasemd yfir skorti á bílastæðum fyrir Skipholt 70 (ca. 35 bílastæði). Hann segir algengt að þeir sem sækja þjónustu í Skipholt 70 leggi bílum sínum í stæðum húsfélagsins Skipholti 49-55 þegar ekki eru laus stæði á lóð Skipholts 70. Þetta á líka við núna þó að engin starfsemi sé á annari hæðinni í Skipholti 70 eins og er. Það sé í lagi hans vegna að þeir sem sækja þjónustu í Skipholt 70 leggi í stæðum Skipholts 49-55 þar sem flestir íbúar eru í vinnu yfir daginn og stæðin ónotuð á meðan. Gísli hefur áhyggjur af að íbúar í nýjum íbúðum Skipholts 70 muni leggja í bílastæði Skipholts 49-55 í óleyfi allan sólarhringinn. Gísli sendi tvær myndir með athugasemd sinni.



8. Anna Haarde og Steinþór Ásgeirsson, Skipholti 55, dags. 1. október 2015

Anna og Steinþór gera athugasemd við kynningu málsins. Bréfið hafi borist seint og athugasemdafrestur stuttur en á heimasíðu Reykjavíkurborgar kemur fram að grenndarkynning skuli vera 4 vikur. Þau hafa áhyggjur af mikilli fjölgun íbúða og ónógum bílastæðum við húsið, 26 íbúðir og lágmark 31 bílastæði. Þar sem flestir eru á bíl nú til dags er auðséð að rúm 30 bílastæði anna ekki. 26 íbúðum ásamt veitingastöðum og verslunum sem þegar séu í húsinu. Oft er lagt inn á einkabílastæði fyrir Skipholt 49-55 þegar mikið er að gera í verslunum og á veitingastöðum í Skipholti 70. Bílastæðavandi við Skipholt 49-55 er nægur fyrir. Þá hafa þau áhyggjur af því að hækkun á húsinu muni minnka útsýni og birtu á neðstu hæðum blokkarinnar í Skipholti 49-55.



9. Einar Gunnar Karlsson og Bryndís Ösp Valsdóttir, Hjálmholti 8, dags. 1. október 2015

Einar og Bryndís telja að staðsetning ruslageymslu við norður horn lóðarinnar þar sem hún mun liggja upp að lóðarmörkum Hjálmhólts 6 og 8 og að Skipholti 68 slæma og að hún muni skapa mikla sjón, hljóð og lyktarmengun inn á lóðir þeirra. Svefnherbergis gluggar allra íbúða við Hjálmholt 8 er áætlaðir um 4 metra frá fyrirhugaðri geymslu. Einnig eru svalir íbúða um 5 metra frá fyrirhugaðri staðsetningu. Gera má ráð fyrir umgangi við ruslageymslu á öllum tímum sólarhrings og ljóst að því muni fylgja mikil hljóðmengun.

Þau segja einnig að hús þeirra séu nær lóðamörkum en fram komi á teikningum á uppdrætti: „*Heppilegast hefðum við talið að ruslageymslur fyrir svo stórt hús sem gert er ráð fyrir að rísi þarna séu innandyra við eða í húsinu enda ljóst að mun meira magn sorps mun falla frá þessu húsi í framtíðinni enda stóraukin nýting á húsinu.*“

Þau vilja vita hvort gert sé ráð fyrir sal í útleigu í húsinu eins og áður var? Því fylgdi mikil hlóðmengun.

10. Ólöf Erla I Waage, Skipholti 49, dags. 1. október 2015

Ólöf Erla mótmælir fyrirhuguðum framkvæmdum við Skipholt 70. Hún er ósátt við að fá hæð ofan á þá sem fyrir er, því það muni m.a. skerða útsýni og draga úr birtu. Hún bendir einnig á að nú þegar eru mikil vandræði með að finna bílastæði við Skipholt 49 þar sem viðskiptavinir Skipholts 70 leita gjarnan í bílastæðin á lóð Skipholts 49.

11. Hilmar Jónsson, Skipholti 49, dags. 1. október 2015

Hilmar býr í Skipholti 49, sem er staðsett beint á móti Skipholt 70 þar sem til stendur að reisa viðbótarhæð og íbúðir. Hann mótmælir kröftuglega fyrirhugaðri framkvæmd m.t.t. útsýnis og birtuskerðingu sem af breytingunni muni hljóta. Hann bendir einnig á að mikill bílastæðaskortur er nú þegar, bæði við Skipholt 49 og Skipholt 70. Hann segir: „*Ég geri mér vonir um og í raun krefst þess að skynsemis sjónarmið verði hér látið ráða.*“ Að lýsir hann vanþóknun sinni á vinnubrögðum skipulags[fulltrúa] Reykjavíkurborgar vegna seinnar kynningar á fyrirhugaðri framkvæmd.

12. Anna Lilja Jónsdóttir og Brynjólfur Garðarsson, Skipholti 53, dags. 2. október 2015

Anna og Brynjólfur þakka fyrir framlengdan frest og kynningarbréf en telja breytingarnar vera óásættanlegar. Gert sé ráð fyrir allt að 26 íbúðum og bílastæðin verði aðeins 31 og samkvæmt teikningunni geta þau ekki orðið fleiri en 38. Þetta séu alltof fá bílastæði. Þau segja að á álagstímum fyllast öll bílastæði við Skipholt 53 þó engin starfsemi sé á efri hæðinni á Skipholti 70. Bílastæðin við Skipholt 70 séu notuð allan sólarhringinn og kl. hálf átta um morguninn var 17 bílum lagt fyrir utan Skipholt 70.

Þau gera athugasemd við texta í greinargerð um að hús sé í lélegu ástandi, svo sé ekki, sem og athugasemd við texta í greinargerð um að: Skipulag skal miða að því að íbúðir á efri hæðum skerði ekki starfsemi á jarðhæð og verði útfært með metnaðarullum hætti. Þau segja: „*Við teljum algerlega útilokað að þessi tillaga uppfylli þessi skilirði. Íbúðir, og það svona margar, með öllu því sem þeim tilheyrir m.a. bílum sem ekkert pláss er fyrir skerðir aðgengi að þjónustukjarnanum á neðstu hæðinni og kemur til með að hafa áhrif á fjölda viðskiptavina þeirra og þar með auka líkur á að sú þjónusta hvefi á braut. Við teljum þetta algerlega óásættanlegt.*“





13. Gunnlaugur Guðmundsson, Ásdís Þorsteinsdóttir og Guðmundur Gunnlaugsson, Skipholti 49 og 53 dags. 2. október 2015

Gunnlaugur, Ásdís og Guðmundur segja að vegna misræmis í gildandi dsk. og mæliblöðum og núverandi ástandi mun bílastæðum fækka miðað við núverandi ástand. Samkvæmt talningu hans þann 1. október 2015 voru í notkun þar 43 bílastæði: „Sé tekið tillit til kvaðar vegna aðgangs að spennustöð sunnan megin í húsinu þá er fjöldi bílastæða sunnan megin við húsið og í framhaldi af þeim samtals 9 talsins. Bílastæði austan við húsið eru 26 og bílastæði í notkun norðan við húsið eru að lágmarki 8. Því er ljóst að samkvæmt breytingum sem lagðar eru fram í uppdrættinum þá mun bílastæðum á lóðinni fækka um 12. Ljóst er því að bílastæðum mun fækka þrátt fyrir að notaður sé möguleikinn að bæta við 7 bílastæðum.“ Þau telja ljóst að viðmið varðandi bílastæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (1 stæði skuli vera fyrir hverja 120 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis) séu óraunhæf í þessu tilviki. Þau telja einnig óraunhæft að samnýta bílastæði vegna veitingastaða á jarðhæð sem eru opin til kl. 23 alla daga vikunnar. Á álagstímum verslanna og veitingastaða í Skipholti 70 (hádegi og svo aftur seinnipartinn og fram á kvöld) eru öll bílastæði oftar en ekki upptekin.

Gunnlaugur, Ásdís og Guðmundur telja bílastæðavandamál nærliggjandi húsa aukast við breytinguna enda tölfu þau 17 bíla á bílastæði Skipholts 70 um morguninn og þar af væru a.m.k 8 þeirra frá nærliggjandi húsum.

Þau lesa út úr skuggavarpmyndum að sólargeislar á fyrstu hæð Skipholts 49 minnki nokkuð hluta úr ári og telja einnig að hækkunin muni skerða útsýni allra íbúða Skipholts 49-55 sem eru með glugga í vestur.

14. Þórunn Elsa Olgeirsdóttir og Haraldur Örn Pálsson, Skipholti 51, dags. 2. október 2015

Þórunn og Haraldur gera athugasemd við kynningu deiliskipulagsbreytingarinnar. Breyting hafi verið auglýst í blöðum en bréf til íbúa borist stuttu fyrir útrunnin athugasemdafrest. Á lóðum Skipholts 49-55 og Skipholts 70 verði 68% aukning á fjölda íbúða, sem mun fylgja ónæði og aukin umferð. Hvergi annarsstaðar í Reykjavík sé svo mikil aukning á íbúðamagni. Allar götur á svæðinu eru með 30 km hámarkshraða vegna fjölda skóla í nágrenninu. Borgaryfirvöld hafa lokað götum áður til að sporna við umferð og því vaki það furðu að nú eigi að auka á hana. Hverfið byggðist upp þegar bílaeign var minni en nú er og er að þeim sökum minna en eitt bílastæði á hverja íbúð. Nú er öldin önnur að sögn Þórunnar og Haralds og ætti því að vera eitt bílastæði á hverja íbúð. Bílastæði á þeirra lóð eru löngu sprungin og benda þau á vinsæla veitingastaði í Skipholti 70. Þegar mest álag er anni bílastæði Skipholts 70 og nálægri lóða ekki eftirspurninni. Finnst Þórunni og Haraldri því óásættanlegt að fjölga íbúðum um 26 á þessu svæði.

Auk þess segja þau að hækkun á Skipholti 70 um eina hæð muni minnka útsýni flestra íbúa í Skipholti frá nr.43-55, Bólstaðarhlíð 58-62 og Hjálmholti og að síðdegis sólskinstundir munu hverfa hjá fyrstu tveimur hæðum í Skipholti 49-51 og minnka þar af leiðir lífsgæði umtalsvert. Þau krefjast þess að grenndarkynning verði endurtekin og ekki sé farið í felur með byggingaráform.

15. Jósefína G. Stefánsdóttir, Skipholti 55, dags. 2. október 2015

Jósefína gerir athugasemd við seint komið bréf og er ekki sátt við að hækka eigi bygginguna og breyta skrifstofuhúsnæðinu í íbúðir vegna fyrirsjáanlegar bílastæðavöntunar. Nú þegar er lagt í bílastæði á hennar lóð á álagstíma þegar sótt er þjónusta í Skipholti 70. Jósefína gerir ráð fyrir að flestir ef ekki allir íbúar í nýjum íbúðum verði á bíl og gætu þá þurft að leggja bílum í bílastæði annarra lóða. Einnig á hækkunin eftir að hafa áhrif á útsýni og birtu frá vesturhimni.



16. Margrét Ó. Ívarsdóttir og Helgi Gíslason f.h. íbúa við Hjálmholt (4), dags. 2. október 2015

Margrét og Helgi mótmæla deiliskipulagsbreytingunni og benda á að skipulag húsa við Hjálmholt sé þannig að annað hvert hús standi aftar á lóð og sé því nærri lóðamörkum Skipholts 70. Það á við um hús þeirra og vegna þessa er Skipholt 70 „*næstum því ofan í garði mínum [þeirra]*“. Ónæði hefur verið af atvinnustarfsemi í Skipholti 70 í gegnum tíðina en Margrét og Helgi gera ráð fyrir meiri umferð með breytingunni og umgangi á svölum í vestri. Of stutt sé á milli húsa sem mun auka innsýn inn í íbúðir, m.a. inn í svefnherbergisglugga. Svalir hefðu, að þeirra mati, átt að snúa í austur. Þau mótmæla hækkun byggingarinnar sem í upphafi hafi átt að vera ein hæð.

#### ATHUGASEMDIR SAMANTEKT:

#### KYNNING TILLÖGU

- óskað eftir að breytingin verði grenndarkynnt fyrir íbúum Skipholts, Bólstaðarhlíðar, Vatnsholts og Hjálmholts
- þakka fyrir framlengdan frest og kynningarbréf
- athugasemd gerð við kynningu deiliskipulagsbreytingar, bréf barst seint.
- krafist þess að grenndarkynning verði endurtekin og ekki sé farið í felur með byggingaráform

#### UMFERÐ/GATNAMÓT

- meiri umferð um gatnamótin við Háteigsskóla
- umferð á gatnamótum mikil, erfitt að komast út af Hjálmholti
- skrýtið að auka umferð á 30 km hámarkshraðasvæði vegna skóla ofl.
- erfitt að sjá breytingu á útkeyrslum

#### BÍLASTÆÐI

- bílastæðamál. Í dag er lagt í bílastæði nálægra lóða.
- of fá bílastæði, benda á að hægt að sé að mjókka götu og setja skástæði út á Skipholt
- vegna misræmis í gildandi dsk. og mæliblöðum og núverandi ástandi mun bílastæðum fækka miðað við núverandi ástand (telur 43 bílastæði í dag, 29 verða leyfð)
- viðmið AR 2010-2030 óraunhæf fyrir þetta svæði (1 P/120 m<sup>2</sup>) verða 0,39 P á íbúð
- samnýting bílastæða gengur ekki þar sem veitingastaðir eru opnir til kl. 23
- 2 stórir veitingastaðir í húsinu með opið fram undir miðnætti og því blasir við öngþveiti í bílastæðamálum

#### NÁLÆGÐ VIÐ LÓÐAMÖRK

- sikk sakk skipulag á húsum við Hjálmholt þannig að hús Hjálmholts sem liggja aftar á lóð eru nálægt Skipholti 70
- teikningar ekki réttar af staðsetningu húsa við Hjálmholt
- spurt hvort svalir í vestur nái út að lóðamörkum?

#### SORP

- staðsetning sorps

#### BYGGING

- mótmæla hækkun, upphaflega átti húsið að vera ein hæð
- ath. við greinargerð um að hús sé í lélegu ástandi, svo sé ekki
- búast við aukinni umferð og umgangi á svölum í vestri auk útsýnis inn á hús í Hjálmholti





- svalir hefðu átt að snúa í austur

#### NOTKUN

- hefur verið ónæði af húsinu í gegnum tíðina
- verður útleiga á sal? mikil hljóðmengun af þeirri starfsemi
- ekki sátt við breytingu á notkun í íbúðir þar sem það mun hafa áhrif á bílastæðamál
- ath. við texta í greinargerð um að: Skipulag skal miða að því að íbúðir á efri hæðum skerði ekki starfsemi á jarðhæð og verði útfært með metnaðarullum hætti. „Við teljum algerlega útilokað að þessi tillaga uppfylli þessi skilirði. Íbúðir, og það svona margar, með öllu því sem þeim tilheyrir m.a bilum sem ekkert pláss er fyrir skerðir aðgengi að þjónustukjarnanum á neðstu hæðinni og kemur til með að hafa áhrif á fjölda viðskiptavina þeirra og þar með auka líkur á að sú þjónusta hvefi á braut. Við teljum þetta algerlega óásættanlegt.“

#### FJÖLDI ÍBÚÐA

- 26 nýjar íbúðir á þröngu svæði
- of margar íbúðir
- 68% aukning af íbúðum á ekki stærri bletti, mesta aukning í RVK.

#### ÚTSÝNI/BIRTA/SKUGGAVARP

- útsýnisskerðing fyrir Hjálmholt 2 og 4
- útsýnisskerðing fyrir Skipholt 49-55, neðstu hæðir
- hækkun veldur skerðingu á útsýni og birtu

#### SVAR:

#### KYNNING TILLÖGU

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst með formlegum hætti frá 27. júlí til 8. september sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemdafrestur var framlengdur til 2. október og bréf sent, að beiðni hverisráðs Hlíða, í nágrennið til að vekja athygli á breytingunni. Alls voru send út bréf til 117 aðila í Skipholti, Bólstaðarhlíð, Vatnsholti og Hjálmholti.

Grenndarkynning á við í þeim tilvikum þegar ekki er í gildi deiliskipulag. Ekki var um eiginlega grenndarkynningu að ræða þar sem auglýst var breyting á deiliskipulagi. Athugasemdafrestur grenndarkynningar er 4 vikur en deiliskipulagsbreytingar er 6 vikur. Auglýstur athugasemdafrestur deiliskipulagsbreytingarinnar vegna Skipholts 70 var tvíframlengdur og var alls rúmlega 12 vikur. Ekki er talin þörf á að endurtaka kynningu tillögunnar fyrir grenndinni.

#### UMFERÐ/GATNAMÓT

Ekki er lagt til að breyting verði á inn- og útkeyrslum Skipholts 70. Misræmis gætti í gildandi deiliskipulagi og útgefnu mæliblaði hvað varðar inn og útkeyrslur frá lóð og fjölda bílastæða. Verið er að leiðrétta það misræmi með breyttu deiliskipulagi. Ekki verður heimilaður akstur á baklóð Skipholts 70, annar en fyrir aðföng rekstraraðila og tæmingu sorps.



Bílastæði á lóð með aðkomu frá Háteigsvegi verða lögð niður. Ekki verður því lengur heimilt að bakka út á götu þar sem m.a. má gera ráð fyrir umferð barna í Háteigsskóla. Umferðaröryggi á gatnamótum Háteigsvegjar og Skipholts/Bólstaðarhlíðar verður því aukið við breytinguna. Ekki er fyrir séð að öll aukning á umferð vegna íbúðanna verði á einkabílum.

#### BÍLASTÆÐI

Holtin byggðust upp um og upp úr 1960. Ekki var almenn bílaeign á þeim tíma og því eru, eins og bent er á, færri bílastæði á lóð en fjöldi íbúða í fjölbýlishúsum. Viss samnýting hefur átt sér stað á bílastæðum nálægra lóða þar sem bæði hafa bílar sem tilheyra fjölbýlishúsunum lagt á lóð Skipholts 70 og gestir þjónustu-, verslunar- og útleigusala lagt á lóðir nálægra fjölbýlishúsa.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru skilgreindar kröfur til hjóla- og bílastæða á svæði 2, sem Skipholt 70 er hluti af og nær frá Snorrabraut að Reykjanesbraut, auk Vesturbæjar. Á svæði 2 er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 120 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis. Heimilt er skv. tillögunni að byggja og breyta notkun á samtals 1220 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis. Bílastæðakrafa vegna íbúðarhúsnæðisins er því 10 bílastæði. Bílastæðakrafa vegna 1. hæðar verslunar og þjónustuhúsnæðisins er óbreytt eða 1 bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> eða um 21 bílastæði. Eftir breytingar verða á lóð Skipholts 70 því samtals 31 bílastæði, sem er í samræmi við ákvæði aðalskipulags. Bætt verður við hjólastæðum á lóð.

#### NÁLÆGD VIÐ LÓÐAMÖRK

Í gildandi deiliskipulagi eru sýndir reitir fyrir byggingar við Hjálmholt þar sem annað hvert hús stendur aftar í götu. Samþykktar byggingar eru stærri en reitirnir sem sýndir eru á deiliskipulaginu og því er nálægð að lóðamörkum meiri í reynd. Þannig eru 3,15 m frá byggingu á Hjálmholti 4 í lóðamörk. Um 4,5 metrar eru frá útbrún byggingar og útbrún svalagangs á Skipholti 70 og að lóðamörkum. Ekki er heimilt að byggja nær lóðamörkum en núverandi 4,5 metrar, þar með talið fjarlægð svala og svalaganga að lóðamörkum.

#### SORP

Sorp frá íbúðum og sorp frá rekstaraðilum er aðskilið á lóð, enda sótt af sitt hvorum aðilanum. Vegna þessa eru byggingarreitir fyrir sorp staðsettir á tveimur stöðum. Staðsetning sorpgerðis í norðurausturhorni lóðar hefur minnst umhverfisáhrif fyrir umhverfið allt. Gerð er krafa um að frágangi sorpgerðis sé þannig háttað að það verði snyrtilegt og vel loftað fyrir útgáfu byggingarleyfis.

Sorpgeymslum fyrir rekstraraðila verði komið fyrir undir svalagangi með verulega bættum aðbúnaði eða sem djúpgámum á byggingarreit við Háteigsveg. Bætt verður inn ákvæði um frágang sorps á deiliskipulagsupprátt.

#### BYGGING

Teikningar af byggingu Skipholts 70 voru samþykktar árið 1964. Húsið var reist árið 1965 sem tveggja hæða bygging. Engar teikningar eru til af byggingunni á einni hæð. Byggingin er steinsteypt bygging í mórernístískum eða fúnkís-stíl eftir tíðaranda þess tíma, teiknuð af Daníel Einarssyni tæknifræðingi.

Engin útleigustarfsemi hefur verið í húsinu um tíma og litast ástand 2. hæðar af því. Ástand sorp- og útblástursmála frá veitingastöðum á 1. hæð hefur heldur ekki verið sem skyldi og hafa íbúar í nágrenni kvartað yfir því. Ástand hússins að öðru leiti er ekki lélegt og er þess vænst að með metnaðarfullri hönnun verði byggingin umhverfi sínu til sóma.

Umferð fólks inn í íbúðir verður um svalagang vestan megin við húsið en einkasvalir íbúðanna munu snúa í austur. Við það fyrirkomulag verður minna áreiði á íbúðir Hjálmholts en ef einkasvalir hefðu líka snúið í vestur. 8,5 metrar verða á milli húsa sem telst ekki óeðlilega mikil nálægð í þéttri byggð.



## NOTKUN

Vegna breytingar á notkun 2. hæðar verður ekki lengur heimil útleiga á veislusölum sem ónæði hefur oft verið að.

Vegna efasemdar um að íbúðir á efri hæðum skerði ekki starfsemi á jarðhæð og muni á endanum verða þess valdandi að þjónusta hverfi á braut, þá eru kröfur aðalskipulags til bílastæðafjölda vegna íbúða og kröfur til verslunar- og þjónustuhúsnæðis á jarðhæð (óbreyttar) uppfylltar með deiliskipulagsbreytingunni. Því er ekki tekið undir þá fullyrðingu að fjölgun íbúða muni flæma burtu verslun- og þjónustu frá svæðinu.

## FJÖLDI ÍBÚÐA

Í aðalskipulagi er tekin stefna um að þetta byggð innan núverandi borgarmarka. Heimild er gefin fyrir íbúðum á efri hæðum hverfiskjarna: „*Hverfiskjarnar. Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Íbúðir á efri hæðum bygginga eru heimilar. Hverfiskjarnar eru skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP)*“

Ekki verður heimilt að reka gististað í húsinu skv. bókun umhverfis- og skipulagsráðs þann 28. janúar 2015: „*Umhverfis- og skipulagsráð gerir ekki athugasemdir við að unnin verði breyting á deiliskipulagi varðandi hækkun hússins ásamt breytingu á notkun úr atvinnuhúsnæði í íbúðir. Ekki er samþykkt að leyfa gististað eða skammtímaleigu í húsinu. Skipulag skal miða að því að íbúðir á efri hæðum skerði ekki starfsemi á jarðhæð og verði útfært með metnaðarfullum hætti.*“ Texti í greinargerð verður lagfærður til samræmis við þetta.

## ÚTSÝNI/BIRTA/SKUGGAVARP

Skuggavarp er til þess gert til að meta áhrif byggingar á umhverfi sitt m.t.t. sólarljóss og birtu. Áhrif byggingar þriðju hæðar Skipholts 70 gætir mest við jafndægur með auknu skuggavarp á Hjálmholt nr. 2 og 6 á morgnanna (kl. 10). Hjálmholt 4 er á sama tíma í skugga fyrir hækkun. Eins gætir áhrifa við jafndægur seint á kvöldin (eftir kl. 18) á fjölbýlishús Skipholts 49-55. Yfir sumartímann er skuggavarp frá 3. hæðinn ekki íþyngjandi fyrir umhverfið.

Hækkun byggingar um eina inndregna hæð er ekki í ósamræmi við núverandi byggðamynstur á reitnum. Flest húsin eru þriggja hæða og er því ekki um að ræða útsýnisskerðingu vegna hækkunarinnar svo neinu nemi.



**Niðurstaða:**

Lagt er til að eftirfarandi atriðum verði bætt inn á uppdrátt:

- Öll önnur akandi umferð en flutningur aðfanga og losun sorps er bönnuð í vesturenda lóðar. Sett verða þar til gerð skilti á báða enda akstursleiðarinnar.
- Gerð er krafa um að frágangur sorpgerðis á norðurenda þannig að það sé snyrtilegt og vel loftað fyrir útgáfu byggingarleyfis.
- Koma skal fyrir sorpi frá rekstraraðilum á 1. hæð með verulega bættum aðbúnaði á núverandi stað eða með djúpgámum á byggingarreit sorpgeymslu við suðurenda lóðar fyrir útgáfu byggingarleyfis.
- Koma skal fyrir hjólastæðum á lóð. Eitt hjólastæði fyrir hverja íbúð og eitt hjólastæði fyrir hverja verslunar- og þjónustueiningu á 1. hæð
- Fjarlægja texta um gistiheimili úr greinargerð, vegna bókunar umhverfis- og skipulagsráðs, og bætt inn texta úr bókun um að: „*Ekki er samþykkt að leyfa gististað eða skammtímaleigu í húsinu. Skipulag skal miða að því að íbúðir á efri hæðum skerði ekki starfsemi á jarðhæð og verði útfært með metnaðarfullum hætti.*“
- Heildarflatarmál hæða í töflu verða leiðbeinandi, samtals nýtingarhlutfall verður bindandi.

Lagt er til að þessum breytingum áorðnum verði tillagan samþykkt að öðru leyti óbreytt.

f.h.

**Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**  
Hildur Gunnarsdóttir

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Guðrún H Ingimundardóttir <gunnaing@gmail.com>  
**Sent:** 31. ágúst 2015 14:50  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** v. Skipholts 70, 105 Rvk

Reykjavík 31.ágúst 2015

### **Efni : Skipholt 70** Breyting á deiliskipulagi

Undirrituð er íbúi í Bólstaðarhlíð 68. Eftir að hafa kynnt mér nýtt deiliskipulag fyrir Skipholt 70 vil ég koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

Það er mjög mikil umferð um gatnamótin þar sem Háteigsvegur, Bólstaðarhlíð og Skipholt mætast, sérstaklega á annatímum á morgnana þegar skólarnir í hverfinu hefjast þ.e. Háteigsskóli, leikskólinn Stakkaborg, Háskóli Íslands við Stakkahlíð og Tækniskólinn og á milli 16 og 18 þegar skóla lýkur og margir stytta sér leið um hverfið til að komast inn á Kringlumýrarbrautina. Þá getur verið erfitt að komast frá aðkeyrslunni í Bólstaðarhlíð 64 - 68 upp Hásteigsveg. Ef allt að 26 íbúðir eiga að bætast við í Skipholti 70 má gera ráð fyrir enn meiri umferð á þessum stað og veldur það mér miklum áhyggjum bæði vegna okkar íbúanna í næsta nágrenni, eldri borgaranna í Bólstaðarhlíð 41 - 45 og skólabarnanna í Háteigsskóla. Þá stendur til að fjölga byggingum hjá eldri borgurunum og fjölga stúdentaíbúðum í nágrenni Háskólans.

Bílastæði við blokkirnar í Bólstaðarhlíð og Skipholti eru af skornum skammti og er oft mjög erfitt að finna laust stæði seinni part dags. Við Skipholt 70 er reiknað með 31 bílastæði en auk allt að 26 nýrra íbúða í húsinu eru þar fyrir tveir vinsælir matsölustaðir sem eru opnir langt fram á kvöld og tvær rótgrónar verslanir sem hafa marga viðskiptavini. Því er auðgjóst að bílastæði við Skipholt 70 annar á engan hátt þeim íbúum sem þar koma til með að búa og verslunum og veitingahúsum sem þar eru. Því verður ágangur á bílastæði í grenndinni mikill. Síðastliðið ár hefur engin starfsemi verið á efri hæðinni í Skipholti 70. Við íbúarnir í Bólstaðarhlíð 64 – 68 höfum fagnað þeirri ráðstöfun því bílastæði við Skipholt 70 eru af svo skornum skammti að þegar fundir voru á efri hæð hússins var alltaf lagt í innkeyrsluna að Bólstaðarhlíð 64 – 68 og jafnvel lagt við bílskúra sem íbúar eiga fram við götuna. Þetta var oft mjög bagalegt sérstaklega þegar tíðin var slæm og við þurftum að komast leiðar okkar inn og út af aðkeyrslunni. Á kynningargögnum í Borgartúni 12 – 14 var erfitt að sjá á hvern hátt ætti að breyta inn- og útakstri við Skipholt 70 eins og kynnt var en aðstæður við húsið bjóða ekki upp á miklar breytingar.

Það er von mín að Borgaryfirvöld taki til endurskoðunar ákvörðun um stækkun Skipholts 70 þar sem umferð um hvefið er mjög mikil í dag en mun aukast til muna við tilkomu allt að 26 íbúða á svo litlu svæði. Þá er ég sérstaklega að hugsa um gatnamótin þar sem Háteigsvegur, Skipholt og Bólstaðarhlíð mætast.

Kveðja,

Guðrún H.Ingimundardóttir

Bólstaðarhlíð 68,

105 Reykjavík



## **Ann María Andreassen**

---

**Frá:** Margrét M. Norðdahl <mnorddahl@gmail.com>  
**Sent:** 7. september 2015 22:54  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** V. Breytingar á deiliskipulagi Bólst.hl. v. lóðarinnar nr. 70 við Skipholt - Frá Hverfisráði Hlíða

Sæl og bless.

Hér er athugasemd frá Hverfisráði Hlíða vegna breytingu á deiliskipulagi Bólstaðarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 70 við Skipholt.

Ráðið óskar eftir að breytingarnar fari í grenndarkynningu fyrir íbúum í nágrenni lóðarinnar. Sérstaklega fyrir íbúum Skipholts, Bólstaðahlíðar, Vatnsholts og Hjálmholts.

Vinsamlega staðfestið móttöku.

Með kveðju f. hönd Hverfisráðs Hlíða,

Margrét M. Norðdahl, formaður

## **Ann María Andreassen**

---

**Frá:** Þorleifur Þór Jónsson <Thorleifur@islandsstofa.is>  
**Sent:** 8. september 2015 15:01  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Skipulag í kynningu - Skipholt 70

Góðan dag.

Með vísan í þær tillögur sem liggja frammi í kynningu að breytingu á Skipholti 70 vill undirritaður fyrir hönd íbúa í Hjálmholti 8 gera eftirfarandi athugasemd.

Á uppdrætti er merktar inn tvær hugsanlegar tillögur að staðsetningu sorpgeymslna. Önnur er með góðu aðgegni frá Háteigsvegi og er ekki fyrir neinum. Hin tillagan er í því lóðarhorni sem tengst lóðinni Hjálmholt 8. Þetta er það horn í húsinu þar sem svefnherbergi íbúa eru og væri mikið ónæði af því að hafa sorpgeymslu á þessum stað. Núverandi fyrirkomulag sorphirðu við Skipholt 70 er þannig að verið er að koma með gámabíla fyri kl 6 á morgnanna sem er algerlega ólíðandi í íbúðahverfi.

Hér með er því þess krafist að eingöngu verði sorpgeymsla á þeim stað sem merktur er við Háteigsveg.

Vinsamlega staðfestið móttöku þessara athugasemda.

**Kveðja**

**Þorleifur Þór Jónsson**  
**Hjálmholti 8**  
**105 Reykjavík**  
**GSM 8244384**

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Guðrún H Ingimundardóttir <gunnaing@gmail.com>  
**Sent:** 8. september 2015 19:56  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Breyting á deiliskipulagi - Skipholt 70

### **Efni : Skipholt 70** Breyting á deiliskipulagi

Undirrituð eru eigendur Hjálmholts 2, 105 Reykjavík. Eftir að hafa kynnt okkur nýtt deiliskipulag fyrir Skipholt 70 viljum við mótmæla breytingum á húsinu og koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

Rætt er um að hækka bygginguna um eina hæð sem veldur því að útsýni úr austurgluggum í Hjálmholti 2 og 4 skerðist, setja á svalor út fyrir byggingareit á vesturhlið en þá nær húsið allt að lóðarmörkum Hjálmholts 2 og 4 því í dag er takmarkað svæði fyrir vestan Skipholt 70. Þá er rætt um að breyta fyrirkomulagi bílastæða og inn- og útkeyrslu á lóðinni en ekki var hægt að sjá þær breytingar á kynningunni. Núverandi akrein fyrir vestan húsið er afar þröng ef þar á að vera út- eða innkeyrsla frá húsinu skapar það mikið ónæði fyrir okkur sem búum í Hjálmholti því í dag er einungis ekið þarna um á daginn en ekki á kvöldin. Bílastæði við Skipholt 70 eru af skornum skammti í dag og er gert ráð fyrir allt að 26 íbúðum auk verslana og veitingahúsa sem þarna eru en teiknuð 31 stæði á nýrri tillögu. Því má gera ráð fyrir ágangi bifreiða á næstu götur og lóðir.

Umferð um gatnamótin Skipholt, Bólstaðarhlíð og Háteigsvegur er mjög mikil í dag og mun að öllum líkindum verða enn meiri ef 26 íbúðir bætast við í Skipholti 70. Á háannatímum á morgnana og í eftirmiðdag er oft erfitt að komast út ur Hjálmholtinu.

Með von um að hlustað sé á athugasemdir okkar

Ingimundur Pétursson kt 3006283709

Ingunn Klemenzdóttir kt 2211294669

Bréf þetta er sent frá netfangi Guðrúnar dóttur Ingimundar þar sem hvorki hann né Ingunn hafa kost á að senda tölvupóst. Ekki náðist að prenta bréfið út og koma til Reykjavíkurborgar í dag en ef óskað er eftir undirskriftum þeirra er hægt að bjarga því á morgun.

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Sigurbjörg Ingimundardóttir <sigurbjorging@gmail.com>  
**Sent:** 25. september 2015 19:30  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Skipulag í kynningu

Við undirrituð, íbúar í Skipholti 66, teljum augljóst að mörg bílastæði vantar miðað við fyrirhugaða breytingu á húsinu við Skipholti 70. Við bendum á þann möguleika að breyta Skipholtinu frá Háteigsvegi að Háaleitisbraut eins og Bólstaðarhlíðinni var breytt fyrir framan húsin nr. 58 til 62. Þar var gatan mjókkuð og gerð skábílastæði. Sams konar bílastæði ættu að vera fyrir framan Skipholt 70, þ.e. vestan megin götunnar, eftir að henni yrði breytt.

Við skorum á skipulagsyfirvöld að taka þetta til athugunar.

Björn Sigurðsson  
Sigurbjörg Ingimundardóttir

Skipholti 66.

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Gísli Vilberg Hjaltason <gislivh@gmail.com>  
**Sent:** 30. september 2015 16:28  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Skipholt 70

Ágæti móttakandi,

Ég er í búi í Skipholti 49 sem er blokkinn beint á móti Skipholti 70.

Athugasemdin sem ég hef er skortur á bílastæðum fyrir Skipholt 70 (c.a 35 bílastæði). Í dag er algengt að yfir daginn leggja þeir sem sækja þjónustu á Pizzastaðinn, Kjöthöllina, hárgreiðslustofuna eða fiskbúðina í stæðum húsfélagsins Skipholti 49-55 vegna þess að ekki eru laus stæði á lóð Skipholts 70. Athugið að þetta á líka við núna þó að engin starfsemi sé á annari hæðinni í Skipolti 70 eins og er.

Enn sem komið er þá er í lagi mín vegna að þeir sem sækja þjónustu í Skipholt 70 leggi í stæðum Skipholts 49-55 þar sem flestir íbúar eru í vinnu yfir daginn og stæðin ónotuð á meðan.

Ef að verður þá munu íbúar í nýjum íbúðum Skipholts 70 án nokkurs vafa nota bílastæði Skipholts 49-55 í óleyfi allan sólarhringinn.

Aðrar athugasemdir geri ég ekki við framkvæmdina.

Kveðjur,  
Gísli Vilberg Hjaltason  
Skiholti 49

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Anna Haarde <annahaarde@gmail.com>  
**Sent:** 1. október 2015 22:26  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Breyting á deiliskipulagi vegna hússins að Skipholti 70

Góða kvöldið!

Fyrirhugaðar breytingar á húsinu að Skipholti 70 hafa að okkar mati ekki verið nægilega vel kynntar fyrir íbúum í Skipholti, Hjálmholti og Bólstaðarhlíð. Bréf barst til húsfélagsins Skipholti 55 þann 29.09.2015 (bréfið var dagsett þann 25.09.2015) þar sem gefinn er athugasemdafrestur til 02.10.2015. Samkvæmt upplýsingum á heimasíðu Reykjavíkurborgar skal grenndarkynning vera 4 vikur og nágrannar fá kynningarbréf í pósti. Fyrirhugaðar breytingar voru auglýstar í dagblöðum þann 24.07.2015 en ekkert bréf barst til íbúa í blokkinni Skipholti 49-55 fyrr en í lok september, eins og fyrr segir, og finnst okkur þetta undarlegt verklag hjá skipulagsfulltrúum Reykjavíkurborgar.

Við höfum áhyggjur af mikilli fjölgun íbúða og ónógum bílastæðum við húsið. Talað er um að þarna verði allt að 26 íbúðir og lágmark 31 bílastæði. Þar sem flestir eru á bíl nú til dags er auðséð að rúm 30 bílastæði anna ekki 26 íbúðum ásamt veitingastöðum og verslunum sem þegar eru í húsinu. Oft er lagt inn á einkabílastæði fyrir Skipholt 49-55 þegar mikið er að gera í verslunum og á veitingastöðum í Skipholti 70. Bílastæðavandi við Skipholt 49-55 er nægur þó ekki bætist við 26 íbúðir við Skipholt 70 án þess að fjölga bílastæðum við húsið.

Þá höfum við einnig áhyggjur af því að hækkun á húsinu muni minnka útsýni og birtu á neðstu hæðum blokkarinnar í Skipholti 49-55.

Virðingarfyllst,

Anna Haarde og Steinþór Ásgeirsson

Skipholti 55, 1.h.v.

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Einar G. Karlsson <einar.karlsson@isavia.is>  
**Sent:** 1. október 2015 21:42  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Skipholt 70 Breyting á deiliskipulagi

Daginn við undirrituð íbúar við Hjálmholt 8 viljum gera eftirfarandi athugasemd við breytingu á deiliskipulagi Bólstaðarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 70 við Skipholt

"Staðsetning ruslageymslu við norður horn lóðarinnar þar sem hún mun liggja upp að lóðarmörkum Hjálmholts 6 og 8 of að Skipholti 68. Við teljum að staðsetning ruslageymslu þarna muni skapa mikla sjón, hljóð og lyktarmengun inn á lóðir okkar. Svefnherbergis gluggar allra íbúða við Hjálmholt 8 er áætlaðir um 4 metra frá fyrirhugaðri geyslu. Einnig eru svalir íbúða um 5 metra frá fyrirhugaðri staðsetningu. Svefnherbergis álmur Hjálmholts 8 liggja að Skipholti. Gera má ráð fyrir umgangi við hana á öllum tímum sólahrings og ljóst að því muni fylgja mikil hljóðmengun og einnig er það alkunna að geyslum sem þessar fylgir lyktarmengun.

Ef rýnt er í myndir af deiliskipulagi er ljóst að hús okkar er teiknað þar inn mun fjær lóðarmörkum en í raun er og því er ekki hægt að miða við þær teikningar þegar finna á staðsetningu ruslageymslna við lóðarmörk. Heppilegast hefðum við talið að ruslageymslur fyrir svo stórt hús sem gert er ráð fyrir að rísi þarna séu innandyra við eða í húsinu enda ljóst að mun meira magn sorps mun falla frá þessu húsi í framtíðinni enda stóraukin nýting á húsinu.

Einnig viljum við fá að vita hvort gert sé ráð fyrir sal í útleigu í húsinu eins og áður var? Sé svo viljum við gera athugasemd við það enda fylgdi þeim sal er var í húsinu mikil hljóðmengun"

Virðingafyllst

Einar Gunnar Karlsson 151276-3939

Bryndís Ösp Valsdóttir 160974-3119



## Ann María Andreassen

---

**Frá:** hilmar jónsson <hilmarjonsson@internet.is>  
**Sent:** 1. október 2015 20:26  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Fyrir hönd Ólafar Erlu. Varðandi fyrirhugaðar breytingar á Skipholti 70.

hilmar jónsson  
[hilmarjonsson@internet.is](mailto:hilmarjonsson@internet.is)

Ég Ólöf Erla íbúi í Skipholti 49 3 hæð th vil mótmæla fyrirhuguðum framkvæmdum við Skipholt 70. Ég er ósátt við að fá hæð ofan á þá sem fyrir er. Nokkuð sem mun m.a. skerða útsýni og draga úr birtu. Þá vil ég benda á að nú þegar eru mikil vandræði með að finna bílastæði við Skipholt 49 þar sem viðskiptavinir Skipholts 70 leita gjarnan í stæðin hjá okkur.



## Ann María Andreassen

---

**Frá:** hilmar jónsson <hilmarjonsson@internet.is>  
**Sent:** 1. október 2015 13:41  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Varðandi Skipholt 49.

Ég Hilmar Jónsson er íbúi í Skipholti 49, sem er staðsett beint á móti verslunarhúsinu við Skipholt 70 þar sem til stendur að reisa viðbótarhæð og íbúðir.

Ég mótmæli kröftuglega fyrirhugaðri framkvæmd og vísa m.a. á þá útsýnis og birtu skerðingu sem af þessu mun hljóttast. Þá er ekki síður ástæða til að benda á að nú fyrir eru mikil vandræði með bílastæði, bæði við Skipholt 49 og einnig Skipholt 70.

Ég geri mér vonir um og í raun krefst þess að skynsemis sjónarmið verði hér látið ráða.

Að auki vil lýsa vanþóknun minni á vinnubrögðum skipulags reykjvíkurborgar hvað varðar kynningu á fyrirhugaðri framkvæmd, en íbúum hér í húsi barst ekki bréflæg kynning á henni fyrr en 30.9. 2015 kl 14.00.

Hilmar Jónsson kt: 111253-5529. íbúi í Skipholti 49. 4h th.

hilmar jónsson  
[hilmarjonsson@internet.is](mailto:hilmarjonsson@internet.is)

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Brynjólfur Garðarsson <binni.g@simnet.is>  
**Sent:** 2. október 2015 08:49  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Skipulag í kynningu

Hér með viljum við koma fram athugasemdum við auglýsta tillögu að breyttu deiliskipulagi Bólstaðahlíðar vegna lóðarinnar nr. 70 við Skipholt.

Við þökkum ykkur fyrir lengdan frest og að láta vita að þetta væri í gangi.

Við teljum að þessar breytingar séu óásættanlegar. Þarna er gert ráð fyrir allt að 26 íbúðum á tveimur hæðum. Bílastæðin verði aðeins 31 og samkvæmt teikningunni geta þau ekki orðið fleiri en 38. Þetta eru alltof fá bílastæði. Á álagstímum fyllast öll bílastæði hér við húsið þó engin starfsemi sé á efri hæðinni á Skipholti 70. Bílastæðin við Skipholt 70 eru töluvert notuð allan sólarhringinn, sem dæmi töldum við bílana á stæðinu kl. hálf átta í morgun og voru þeir 17.

Í greinargerð með þessum breytingum undir gildandi skilmálar stendur "Húsnæðið hefur staðið autt í lengri tíma. Byggingin í lélegu ástandi.....". Þessi staðhæfing kemur okkur mikið á óvart. Þetta hús hefur að því er okkur hefur virst verið í góðu viðhaldi. Gluggar voru lagfærðir á efri hæðinni og húsið málað fyrir örfáum árum. Það eru ekki nema ca tvö ár síðan skrifstofunum fór að fækka á efri hæðinni og þegar allar voru farnar virtist allt innanstokks hafa verið rifið út af efri hæðinni og setur það vissulega skorður við starfsemi á hæðinni og lýtir húsið.

Í sömu greinargerð segir "Skipulag skal miða að því að íbúðir á efri hæðum skerði ekki starfsem á jarðhæð og verði útfært með metnaðarullum hætti". Við teljum algerlega útilokað að þessi tillaga uppfylli þessi skilirði. Íbúðir, og það svona margar, með öllu því sem þeim tilheyrir m.a bílum sem ekkert pláss er fyrir skerðir aðgengi að þjónustukjarnanum á neðstu hæðinni og kemur til með að hafa áhrif á fjölda viðskiptavina þeirra og þar með auka líkur á að sú þjónusta hvefi á braut. Við teljum þetta algerlega óásættanlegt.

Virðingarfyllst

Anna Lilja Jónsdóttir og Brynjólfur Garðarsson  
íbúar og eigendur 4hh Skipholti 53.





PIZZA KING

KJÖTTMÖLLIN

American Style

White hatchback license plate: GWT 1857

Red SUV license plate: EPJ1T03

Dark Citroën license plate: LMI 863

Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi við Skipholt 70.

Eins og tekið er fram í uppdraetti vegna breytinga á deiliskipulaginu ([http://reykjavik.is/sites/default/files/ymis\\_skjol/skipogbygg/skjol/skipholt\\_70\\_uppdraettir\\_1\\_og\\_2.pdf](http://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/skipholt_70_uppdraettir_1_og_2.pdf)) þá er misræmi á milli inn- og útkeyrslna inn á lóð á gildandi deiliskipulagi og núverandi ástands. Það sama gildir fyrir bílastæðamálin á lóðinni. Samkvæmt uppdraettinum er fjöldi bílastæða á lóðinni nú 29 talsins. Samkvæmt talningu minni þann 1. október 2015 eru í notkun þar 43 bílastæði. Sé tekið tillit til kvaðar vegna aðgangs að spennustöð sunnan megin í húsinu þá er fjöldi bílastæða sunnan megin við húsið og í framhaldi af þeim samtals 9 talsins. Bílastæði austan við húsið eru 26 og bílastæði í notkun norðan við húsið eru að lágmarki 8. Því er ljóst að samkvæmt breytingum sem lagðar eru fram í uppdraettinum þá mun bílastæðum á lóðinni fækka um 12. Ljóst er því að bílastæðum mun fækka þrátt fyrir að notaður sé möguleikinn að bæta við 7 bílastæðum.

Í kafla um vistvænni samgöngur í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 ([http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/09-vistvaenni\\_samgongur.pdf](http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/09-vistvaenni_samgongur.pdf)) er haft sem viðmið á svæði 2 (sem Skipholt 70 tilheyrir) að 1 stæði skuli vera fyrir hverja 120 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis. Ljóst er að fyrirhugaðar íbúðir eru töluvert minni en íbúðir almennt á svæði 2, allt að 26 íbúðir á 1220,4 m<sup>2</sup> sem gerir meðalstærð íbúða 49,9 m<sup>2</sup>. Samkvæmt uppdraetti er gert ráð fyrir 10,1 bílastæði fyrir þessar 26 íbúðir sem gerir 0,39 bílastæði fyrir hverja íbúð. Þegar þessar tölur eru skoðaðar tel ég ljóst að viðmið varðandi bílastæði í aðalskipulagi 2010-2030 eru óraunhæfar í þessu tilviki.

Minnst er á í tillögunni að skipulagsbreytingunni að bílastæði skulu vera samnýtt og að nýja skipulagið miði að því að skerða ekki starfssemi á jarðhæð. Tveir veitingastaðir eru á jarðhæð sem eru opnir til klukkan 23:00 alla daga vikunnar. Ljóst er því að samnýting bílastæða gengur ekki upp nema starfssemi þeirra sé skert þar sem fólk kemur almennt til síns heima milli 17:00 og 19:00 á virkum dögum. Á álagstímum verslanna og veitingastaða í Skipholti 70 (hádeggi og svo aftur seinnipartinn og fram á kvöld) eru öll bílastæði oftast ekki upptekin.

Að framangreindum athugasemdum má liggja ljóst fyrir að bílastæðavandræði munu skapast með breytingu þessari og hefur það áhrif á bílastæðamál nærliggjandi húsa sem ekki mega við því. Dæmi þess er að að morgni þriðjudagsins 29. september 2015 klukkan 07:25 (áður en starfssemi hófst í Skipholti 70) voru 17 bílar á lóðinni. Lágmark 8 þeirra voru frá nærliggjandi húsum og voru þar um nóttina.

Samkvæmt skuggamyndum sem sýndar eru á uppdraetti á breytingu á skipulaginu má gera ráð fyrir að hækkun Skipholts 70 um eina hæð geri það að verkum að sólargeislar á fyrstu hæð Skipholts 49 minnki nokkuð hluta úr ári. Einnig mun hækkunin skerða útsýni allra íbúða Skipholts 49-55 sem eru með glugga í vestur.

Gunnlaugur Guðmundsson íbúi í Skipholti 53

Ásdís Þorsteinsdóttir íbúi í Skipholti 49

Guðmundur Gunnlaugsson íbúi í Skipholti 49

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** haraldurop@internet.is  
**Sent:** 2. október 2015 18:49  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** thorunnelsa@internet.is  
**Efni:** Deiliskipulag Skipholt 70

Reykjavík 2 október 2015

### BREYTING Á DEILISKIPULAGI HÚSSINS SKIPHOLT 70

Fyrirhugaðar breytingar á húsinu að Skipholti 70 hafa að okkar mati ekki verið nægilega vel kynntar fyrir íbúum í Skipholti, Hjálmholti og Bólstaðarhlíð. Bréf barst til húsfélagsins Skipholti 51 þann 29.09.2015 (bréfið var dagsett þann 25.09.2015) þar sem gefinn er athugasemdafrestur til 02.10.2015. Samkvæmt upplýsingum á heimasíðu Reykjavíkurborgar skal grenndarkynning vera

4 vikur og nágrennar fá kynningarbréf í pósti. Fyrirhugaðar breytingar voru auglýstar í dagblöðum þann 24.07.2015 en ekkert bréf barst til íbúa í blokkinni Skipholti 49-55 fyrr en í lok september, eins og fyrr segir, og finnst okkur þetta undarlegt verklag þó ekki sé meira sagt hjá skipulagsfulltrúum Reykjavíkurborgar.

Á þeim reit sem Skipholt 49-55 er og svo Skipholt 70 munu veða aukning um rúm 68% af íbúðum sem mun þýða umtalsverð óþægindi fyrir núverandi íbúa þar sem aukningu á umferð og öðru ónæði mun aukast að sama skapi á þessum litla bletti.

Það er jafnframt umhugsunarvert að í fljótu bragði finnast hvergi í Reykjavík svona miklil aukning af íbúða magni í svo gömlu og grónu hverfi og á jafn litlum bletti og hér um ræðir.

Á umræddu svæði eru allar umferðagötur svokallaðar 30 götur og ekki af ástæðulausu. Grunnskóli ca. 50 metra frá Skipholti 70, tveir leikskólar í nágrenninu, Ísakskóli, Kennaraháskóli, Nemendaíbúðir og Tækniskólinn svo fátt sé nefnt. Sumar götur hafa verið lokaðar að hluta í nokkur ár svo sem Skaftahlíð og Bólstaðarhlíð til að hefta umferð um svæðið og vekur það mikla furðu að borgaryfirvöld vilja nú auka umferð um svæðið svo um munar.

Skipholt 49-55 var byggt um 1960 og á þeim árum var bílaeign takmörkuð og því bílastæði færri en íbúðir (38 íbúðir – 26 bílastæði). En nú er öldin önnur eins og borgaryfirvöld ættu að vita og er einn bíll á íbúð ekki fjarri lagi og eru bílastæði hjá Skipholti 49-55 löngu sprungin. Á móti blokkinni eru vinsælar verslanir og veitingastaður sem þýðir að á köflum eru öll bílastæði full og lagt er upp á gangstéttir þegar mest er. Að skipuleggja 26 íbúðir til viðbótar á þessu svæði eru með öllu óásættanlegt og er þess krafist að Reykjavíkurborg falli frá þessum áforum.

Hækkun á Skipholti 70 um eina hæð mun að sjálfsögu minka útsýni flestra íbúa í Skipholti frá nr.43-55 og Bólstaðarhlíð 58-62 og Hjálmholti.

Síðdegis sólskinstundir munu hverfa hjá fyrstu tveimur hæðum í Skipholti 49-51 og minka þar af leiðir lífsgæði umtalsvert.

Þess er hér með krafist að Reykjavíkurborg falli frá þessum byggingaráforum strax og að grenndarkynning verði endurtekin en ekki farið í felur með áform fyrir íbúum svæðisins.

Virðingarfyllt,

Þórunn Elsa Olgeirsdóttir og Haraldur Örn Pálsson

Skipholti 51, 2.h.v.

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** USK Skipulag  
**Efni:** FS: skipulag í Skipholti 70

Sent úr síma

Begin forwarded message:

**From:** Jósefína Guðný Stefánsdóttir <[Josefina.Gudny.Stefansdottir@reykjavik.is](mailto:Josefina.Gudny.Stefansdottir@reykjavik.is)>  
**Date:** 2 Oct 2015 06:31:15 GMT-4  
**To:** Hildur Gunnlaugsdóttir <[Hildur.Gunnlaugsdottir@reykjavik.is](mailto:Hildur.Gunnlaugsdottir@reykjavik.is)>  
**Subject:** skipulag í Skipholti 70

Sæl Hildur,

Ég er íbúi í Skipholti 55, við fengum bréf frá ykkur í gær það var dagsett 25.sept. en barst okkur ekki fyrir en í gær.

Þar kemur fram að við höfum viku til að mótmæla eða setja fram athugasemdir við breytingar á húsi og bílastæðum við Skipholt 70,

Við erum ekki sátt við að það eigi að bæði hækka húsið og gera íbúðarhúsnæði úr þessu skrifstofu húsnæði, þar sem gera megi ráð fyrir að það verði allt of lítið af bílastæðum, við verðum oft fyrir því að fólk sem er að sækja þjónustu í húsnæðið við Skipholt 70 þarf að leggja í stæði við okkar hús á álagstímum, en gera má ráð fyrir því að ef þessu húsnæði veri breytt í íbúðir þá verði flestir ef ekki allir íbúarnir á bíl sem þíðir það að við gætum lent í því að fólk þaðan þurfi að leggja hjá okkur. Einnig erum við ekki sátt við hækkunina þar sem það á eftir að hafa áhrif á útsýni og birtu frá vestur himni.

Ég veit ekki hvort þetta bréf nægir sem mótmæli en ég get líka sent það í bréfaþósti en þá berst það ekki fyrir en eftir nokkra daga miðað við að bréfið frá ykkur barst ekki fyrir en fimm dögum seinna, ef ég á að senda þetta á einhvern annan væri gott að heyra það frá þér.

Kv. Jósefína G. Stefánsdóttir

---

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

---

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Margrét Ólöf Ívarsdóttir  
**Sent:** 2. október 2015 16:18  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Varðandi Skipholt 70

Við, undirrituð íbúar við Hjálmholt 105 Reykjavík mótmælum hér með tillögu að breytingu á deiliskipulagi Bólstaðarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 70 við Skipholt.

Skipulag húsa við Hjálmholt 105 Reykjavík, sem liggur samsíða atvinnuhúsnæðinu Skipholti 70 er þannig að annað hvort hús liggur neðar (austar) í lóð og hitt frammar (vestar).

Ég, Margrét Ólöf, bý í Hjálmholti 4 og liggur það hús austar í lóðinni og þar af leiðandi er húsið Skipholt 70 næstum ofan í garði mínum.

Ég hef búið við götuna í um 23 ár og í gegnum tíðina hefur ómælt ónæði hlotist af Skipholti 70. Vissulega hefur sumt af ónæðinu tengst atvinnu í húsinu en að sjálfsögðu mun umgangur, bílaumferð og að ég tali nú ekki um, "umferð" á fyrirhuguðum svölum verða umtalsverð.

Við mótmælum hér með þeim áformum að byggja eina hæð ofan á þær tvær sem fyrir eru en upphaflega átti hæðin að eins að vera ein!

Ástæðurnar eru eftirfarandi:

\*Gluggar íbúðar minnar í Hjálmholti 4 munu vera "augliti til auglitis" við væntanlega íbúaglugga í Skipholti 70 og mun það breyta umgengni og íveru fólks í mínu húsi.

\*Það er allt of stutt á milli húsanna sem mun skapa ónæði vegna íveru á svölum á báðum hæðum í Hjálmholti 4 t.d. og innan dyra sbr. fyrsta lið. Að sjálfsögðu eru hús hlið við hlið í Hjálmholti en það eru þá ekki svefnherbergisgluggar sem standa "augliti til auglitis" á móti hver öðrum

\*Fyrirhugaðar svalir snúa einmitt að Hjálmholti og það gefur auga leið að þar mun fólk vera og þá eru húsin í Hjálmholti eins og á leiksviði, þessar svalir hefði átt að snúa í austurátt, þar eru ekki íbúðarhús sem þær trufla íbúana í.

\* Bílaumferð verður meiri við húsið og tilheyrandi ónæði því samfara.

\* Í sem stystu máli þá verður húsið við Skipholt 70 of hátt miðað við húsin við Hálmholt með tilheyrandi ónæði vegna nálægðarinnar.

Virðingafyllt  
f. hönd íbúa við Hjálmholt, 105 Reykjavík

Margrét Ó. Ívarsdóttir  
Hjálmholti 4

Helgi Gíslason  
Hjálmholti 10.

---

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Hilmar Gylfason <h.vilberg@gmail.com>  
**Sent:** 26. ágúst 2015 10:22  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Hilmar Gylfason; Anette Kærgaard Mortensen; margretlovisa@hive.is  
**Efni:** Skipholt 70 - Breyting á deiliskipulagi - Athugasemdir

Ágæti viðtakandi

Berist til skipulagfulltrúa

Stjórn Húsfélagsins Bólstaðarhlíð 64-68 gerir alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi Bólstaðarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 70 við Skipholt.

Starfsemi í Skipholti 70 hefur nú þegar áhrif á nálægar íbúðablokkir enda eru fá bílastæði á lóðinni. Þannig þurfa íbúar við Bólstaðarhlíð 64-68 ítrekað að þola að viðskiptavinir fyrirtækja í Skipholti 70 leggi í bílastæðum og innkeyrslu blokkarinnar. Ljóst má vera að sú aðgerð að bæta þar við allt að 26 íbúðum mun valda algjöru öngþveiti í bílastæðamálum enda eru starfandi í húsnæðinu tveir stórir veitingastaðir sem opnir eru fram undir miðnætti alla daga. Því er eindregið lagst gegn fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

26.08.2015

Virðingarfyllst

f.h. stjórn Húsfélagsins Bólstaðarhlíð 64-68

Hilmar Vilberg Gylfason kt. 140580-5629

--

Hilmar Vilberg Gylfason

[h.vilberg@gmail.com](mailto:h.vilberg@gmail.com)

s. 8686988