



Reykjavík 11.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

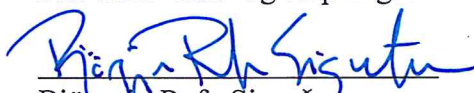
Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 10. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Hraunbær 103-105

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 18. janúar 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 103-105 við Hraunbæ. Í breytingunni felst m.a. að skerpt er á vafaatriðum í skilmálum s.s. varðandi byggingarmagn og bílastæði, settur er inn byggingarreitur fyrir djúpgáma á lóðinni, samkvæmt uppdr. Reykjavíkurborgar, umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 18. janúar 2017. Tillagan var grenndarkynnt frá 2. mars til og með 30. mars 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Ingi Walter Sigurvinsson f.h. 5 aðila, dags. 20. febrúar 2017, Indriði Freyr Indriðason, dags. 21. febrúar 2017, Karl Raymond Birgisson f.h. Dverghamra ehf., dags. 30. mars 2017 og Indriði Freyr Indriðason og Jón Jakob Jóhannesson, dags. 30. mars 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 3. maí 2017.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 3. maí 2017.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. Reykjavíkurborgar, umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 18. janúar 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 3. maí 2017.

HRAUNBÆR 103-105 - breyting á deiliskipulagi

Hraunbær 103-103A og 105. Íbúðir fyrir eldri borgara

Afmörkun svæðis:

Deiliskipulagssvæðið nær yfir lóðina Hraunbær 103-105 og Þ85 (hér Hraunbær 103A) sem er þéttingarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Á svæðinu er gert ráð fyrir íbúðum fyrir eldri borgara.

Skipulagsleg staða:

Í gildi er deiliskipulag Hraunbæjar 103-105 sem samþykkt var í borgarráði þann 1. okt. 2015.

Í breytingunni felst:

- Þar sem ekki var tekið fram að um væri að ræða byggingarmagn ofanjarðar í samþykktu deiliskipulagi frá 2015 er það hér með leiðrétt. Skýrar kemur fram hér hve mikið má byggja ofanjarðar og hve mikið neðanjarðar.
- Bætt er óðrum valkosti á niðurkeyrslu/ innkeyrslu í bílakjallara norðan megin við húsið.
- Inngangar skulu vera bæði austan og vestan megin.
- Göngustigar færðir til lítillaga. Sýndar eru kvæðir um göngutengsl milli lóða og að sorpi.
- Aðeins er skerpt á hæðatakmarkunum.

Skipulagsskilmálar fyrir breytingu:

Ný íbúðarhús:

Leyfilegt nýtingarhlutfall: 1,7
Stærð lóðar: 3.550m²
Íbúðarfjöldi: 50 íbúðir (+/- 20%)
Heimilt er að fara með húsið að 1/3 upp í 9 hæðir, 1/3 upp í 7 hæðir og 1/3 upp í 5 hæðir (sjá kóta á uppdrætti/sneiðingu).
Bygging ofanjarðar skal vera innan byggingarreits íbúðarhúss.
Heimilt er að fara litiðsháttar út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa, allt að 10%.

Bílastæði og bílakjallari

2 bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80m².
1 bílastæði fyrir íbúðir minni en 80m².
Hámarksfjöldi stæða ofanjarðar er 20% af heildar stæðafjölda.
Bílastæði á uppdrætti eru ekki bindandi.
Innkeyrsla í bílakjallara skal vera þannig útfærð að hún sé ekki til óþæginda fyrir íbúa á neðri hæðum.
Gera skal ráð fyrir 1/2 hjólastæði pr. íbúð.

Göngu- og hjólastigir

Göngu- og hjólastigir á borgarlandi eru aðlagðir breyttum aðstæðum sem og göngustigir á milli lóða Hraunbæjar 103-105 og Hraunbæjar 103A. Samkvæmt aðalskipulagi liggur aðalgöngustigur gegnum lóðina og verður því nauðsynlegt að færa hann út fyrir lóðamörk þannig að hann sé áfram á borgarlandi. Staðsetning göngustiga á lóð og utan lóðar er leiðbeinandi og verða útfærðir nánar við hönnun lóðar og aðliggjandi umhverfis.

Útivist og gróður

Mikilvægt er að varðveita eins og kostur er þann gróður sem fyrir er á reitnum, bæði innan lóðar og meðfram Bæjarhálsi og Höfðabakka.

Sorp

Útfærsla á fyrirkomulagi sorphirðu skal taka mið af umhverfisstefnu Reykjavíkurborgar á hverjum tíma, svo sem flokkun sorps og fjöldi sorplunna.

Hjódvíst

Hjódvístarmæling sýnir að miðað við núverandi aðstæður fer hjódvíst á svæðinu yfir leyfileg mörk. Þegar byggingarreit hefur verið bætt inn á má sjá að hjódvíst batnar verulega sunnan og austan megin við byggingarreitinn en er áfram slæm vestan og norðan megin. Við hönnun byggingar skal taka mið af þessari mælingu og leitað við að staðsetja dválarými og svalir þar sem hjódvíst er best. Gera þarf viðeigandi ráðstafanir á þeim hlöðum húss sem hjódvíst er íokust. Sjá meðfylgjandi hjódvístarmælingar 1 og 2, dags. 11-20. maí 2015, unnar af Kristni J. Eysteinsyni byggingartæknifræðingi á Umhverfissviði Reykjavíkurborgar.

Núverandi þjónustubygging:

Heimilt er að byggja við núverandi þjónustubyggingu til að koma fyrir inngangi /anddyri og auðveldu þannig að nýju íbúðarhúsin tengist þjónustubyggingunni betur. Hámarksþæð viðbyggingar er sama og á núverandi byggingu og hámarksstærð miðast við að byggingin sé innan byggingarreits.
Hámarksnýtingarhlutfall með viðbyggingu er 0,72.

Skipulagsskilmálar eftir breytingu:

Ný íbúðarhús:

Leyfilegt nýtingarhlutfall: 1,7 án kjallara og 2,47 með kjallara.
Stærð lóðar: 3.550m²
Íbúðarfjöldi: 50 íbúðir (+/- 20%)
Heimilt er að fara með húsið allt að 1/3 upp í 9 hæðir, allt að 1/3 upp í 7 hæðir og það sem eftir stendur má ekki vera hærra en 5 hæðir (sjá kóta á uppdrætti/sneiðingu).
Hæsti hluti húss skal vera nýrst.
Bygging ofanjarðar skal vera innan byggingarreits íbúðarhúss og kjallari innan byggingarreits kjallara.
Heimilt er að fara litiðsháttar út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa, allt að 10%. Það á eingöngu við um helming af grunnfleti einstakra svala, skyggni, hjólaskýli, garðskála, útbýgða glugga og tækniúnað á þaki.
Inngangar skulu vera beggja megin húss þ.e. bæði til austurs og vesturs.

Bílastæði og bílakjallari

Hámarksfjöldi stæða ofanjarðar eru 22 stæði, önnur stæði skulu vera í bílakjallara. Bílastæðakröfur miðast við eftirfarandi.
- 2 bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80m² nettó (án geymslu, bílastæðis og sameignar).
- 1 bílastæði fyrir íbúðir minni en 80m² nettó.

Þar af reiknast stæði fyrir hreyfihamlaða skv. reglugerð Afmörkun byggingarreit kjallara er breytt litiðsháttar vegna legu lagna OR. Staðsetning bílastæða innan lóðar eru bindandi en útfærsla ekki. Val er um staðsetningu á innkeyrslu í bílakjallara. Annað hvort norðan við hus eða við lóðamörk austan megin.

Göngu- og hjólastigir

Göngu- og hjólastigir á borgarlandi eru aðlagðir breyttum aðstæðum sem og göngustigir á milli lóða Hraunbæjar 103-105 og Hraunbæjar 103A. Samkvæmt aðalskipulagi liggur aðalgöngustigur gegnum lóðina og verður því nauðsynlegt að færa hann út fyrir lóðamörk þannig að hann sé áfram á borgarlandi. Staðsetning göngustiga á lóð og utan lóðar er leiðbeinandi og verða útfærðir nánar við hönnun lóðar og aðliggjandi umhverfis. Göngukvóð er að lóð nr. 105 og að sorpgámum frá inngöngum.

Sorp

Koma skal fyrir djúpgámum með 5 mismunandi flokkunarmóðuleikum á lóð (sjá reit á uppdrætti) og hvernig aðkomu sorpbils sé háttáð.
Að öðru leiti skal útfærsla á fyrirkomulagi sorphirðu taka mið af umhverfisstefnu Reykjavíkurborgar á hverjum tíma.

Að öðru leiti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags m.a. varðandi aðkomu, gróður, hjódvíst, hjólastæði og viðbyggingu við núverandi þjónustubyggingu.

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK HRAUNBÆJAR 103A
- NÚVERANDI LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR BÍLAGEYMSLU
- BYGGINGARREITUR DJÚPGÁMA
- BÍLASTÆÐI staðsetning er leiðbeinandi
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BINDANDI GÖNGUTENGING
- ▲ INNKEYRSLA Í BÍLAKJALLARA

L:1000m² FLATARMÁL LÓÐA

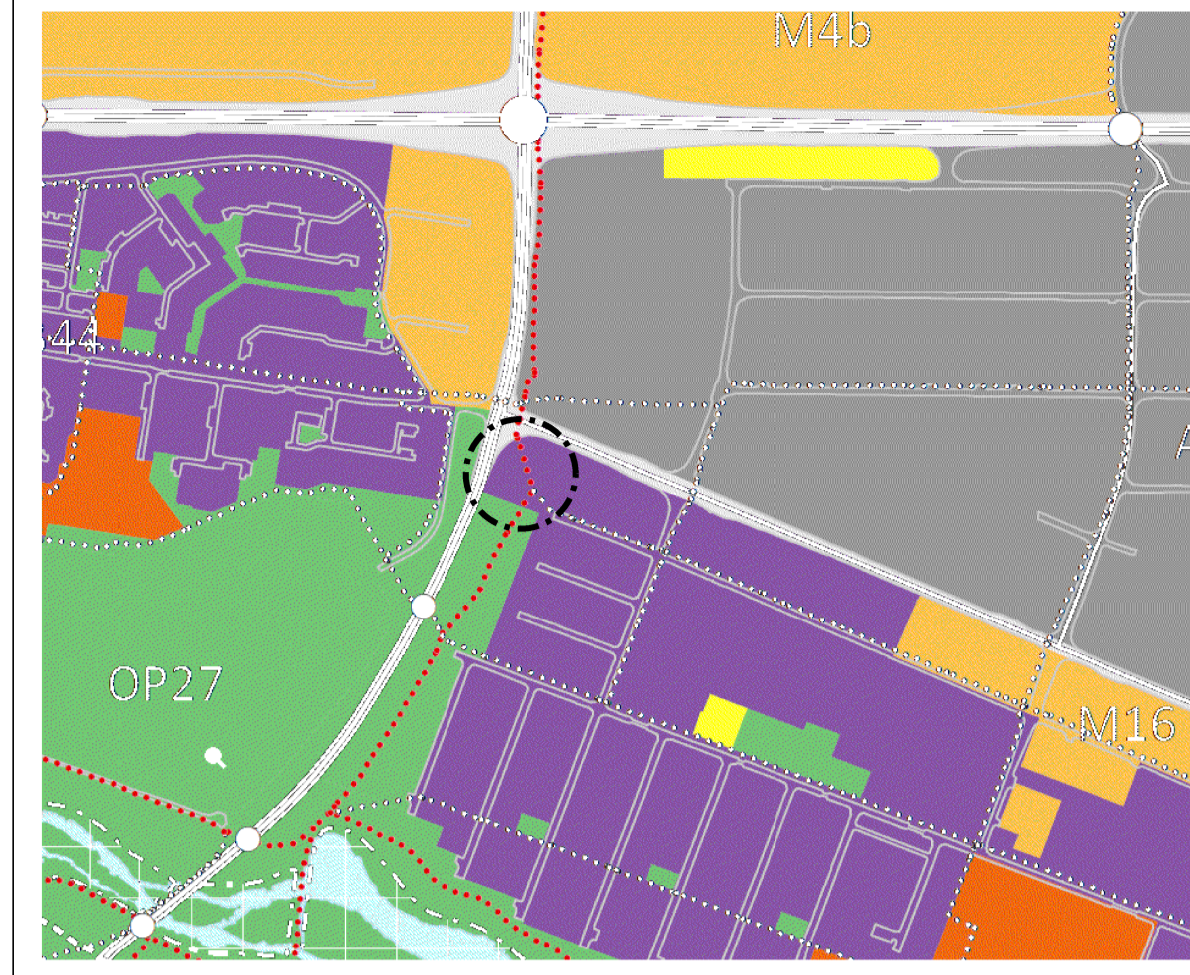
1h+kj FJÖLDI HÆÐA OG KJALLARI

N /Nhlf NÝTINGARHLUTFALL

103 HÚSNÚMÉR

H HÆÐIR HÚSA

SP SPENNISTÖÐ



Útdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í

samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga

nr. 123/2010 var samþykkt

í/á _____

þann 20..

Tillagan var grenndarkynnt frá 20..

með athugasemdafresti til 20..

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var

birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20..

Breytingartexti:

Hraunbær 103 -105 breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Hraunbær 103 A

REYKJAVÍKURBORG
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14
Sími: 4 11 11 11
Dags.: 18.janúar 2017.
skipulag@reykjavik.is

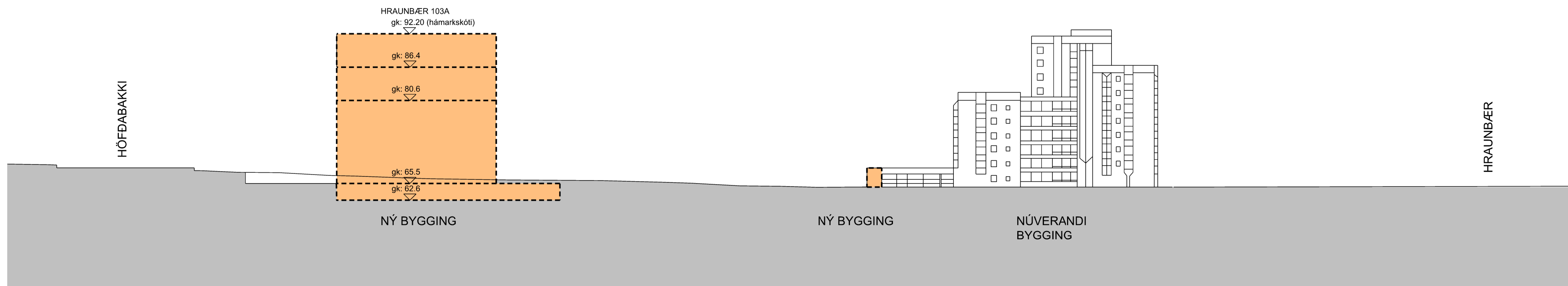
Unnið af GEJ



Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 1. okt. 2015 og birtist í b-deild 23. nóv. 2015.



Deiliskipulagstillaga 1:1000



Reykjavík, 30. mars 2017,

Athugasemdir við deiliskipulag fyrir lóðina við Hraunbæ 103-105.

Dverghamrar ehf., lóðarhafi að Hraunbæ 103 A, Reykjavík, gera hér með athugasemdir við umsókn um breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðina að Hraunbæ 103-105 sem lögð var fram á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa hinn 24. febrúar 2017.

Athugasemdir eru gerðar við það að breytingatillagan gerir ekki ráð fyrir því að þegar er til staðar byggingarréttur á lóðinni að Hraunbæ 103 A í samræmi við gildandi deiliskipulag. Tillagan gerir þess í stað ráð fyrir því að nýtingarhlutfall og byggingarréttur Dverghamra ehf. verði skert.

Dverghamrar ehf. fengu lóðinni úthlutað á grundvelli útboðsskilmála og deiliskipulags sem gildi við úthlutunina og um leið á grundvelli skipulagsreglugerðar eins og hún var fyrir breytingar hennar hinn 31. október 2016. Þá gildi um úthlutunina samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007.

Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi sem nú er til meðferðar er gert ráð fyrir að svalir verði reiknaðar inn í nýtingarhlutfall á lóð Dverghamra ehf. en svo var ekki við úthlutunina og þær reglur sem gilda um lóðina. Þá er einnig gert ráð fyrir að byggingarmagn í kjallara verði skert. Slíkur er í það minnsta skilningur fulltrúa Reykjavíkurborgar sem fjallað hafa um málið.

Dverghamrar ehf. hafa gert kröfu til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar um að nýtingahlutfall og byggingarréttur verði skilgreint í samræmi við gildandi deiliskipulag og þær reglur sem um það gilda. Verði tillaga að breyttu deiliskipulagi samþykkt óbreytt og hún látin ná afturvirktil lóðarinnar að Hraunbæ 103 A felur það í sér skertan byggingarrétt á lóðinni á grundvelli sambærilegra sjónarmiða og koma til skoðunar við eigarnám.

Meðfylgjandi er erindi Dverghamra ehf. til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og skal það skoðast sem hluti af athugasemdum þessum.

Gerð er krafa um að umsókn um breytingar á deiliskipulagi verði ekki samþykkt án þess að gerðar séu breytingar á henni til samræmis við þau réttindi Dverghamra ehf. sem þegar eru til staðar samkvæmt gildandi skipulagi og í samræmi við skilmála við sölu á byggingarrétti til félagsins.

Gerður er áskilnaður um að leggja fram frekari rökstuðning vegna málsins á síðari stigum.

Virðingarfyllst,

Karl Raymond Birgisson
f.h. Dverghamra ehf.

Minnisblað / Kröfugerð

Tilv.:

30.3.2017

Hrefna Þórsdóttir

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar, Reykjavíkurborg

Efni: Hraunbær 103a, Kröfugerð

Dverghamrar ehf. leggja fram eftirfarandi tvær kröfur:

- A. Að fulltrúar Reykjavíkurborgar viðurkenni að sameiginlegur skilningur á nýtingarhlutfalli lóðarinnar við Hraunbæ 103a sé eftirfarandi:

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B að undanskildum svölum. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

- B. Að núverandi breyting á gildandi deiliskipulagi hvað varðar leyfilegt nýtingahlutfall á lóðinni með kjallara verði 2,48 en ekki 2,47.

Málavextir

Á fundi borgarráðs, hinn 9. mars 2017, var samþykkt að úthluta Dverghömrum ehf., lóðinni að Hraunbæ 103 A, Reykjavík, hámarksbyggingarmagn ofanjarðar 6.035 m² auk kjallara. Útboði um lóðina lauk hinn 14. desember 2016. Úthlutunar- og útboðsskilmálar varðandi lóðina voru samþykktir í borgarráði hinn 24. nóvember 2016 en þar kemur fram að lóðin væri 3.550 m² og nýtingarhlutfall 1,7. Sagði einnig í útboðsskilmálum að byggingarmagn ofanjarðar næmi 6.035 m² en auk þess væri gert ráð fyrir kjallara neðanjarðar. Við úthlutunina var gerður fyrirvari af hálfu Reykjavíkurborgar um að greitt yrði fyrir aukinn byggingarrétt yrði samþykkt að veita heimild til byggingar stærra húss en úthlutun kvað á um. Engir fyrirvarar voru gerðir um minni byggingu eða byggingarmagn. Var það gert að skilyrði í útboðslýsingu að tilboð sem ekki væru í samræmi við ákvæði hennar, þar á meðal tilboð sem miðuðu ekki við samþykkt byggingarmagn, væru ógild.

Samhliða tillögu að breytingum á deiliskipulagi hinn 18. janúar 2017 og í kjölfar áðurgenginnar breytingar á skipulagsreglugerð hinn 31. október 2016 reis ágreiningur á milli Dverghamra ehf. og Reykjavíkurborgar varðandi skilgreiningar á nýtingarhlutfalli lóðarinnar og þá um leið hvaða reglur giltu um byggingu á lóðinni.

Samkvæmt því deiliskipulagi sem var í gildi við úthlutunina og byggði á þágildandi skipulagsreglugerð sem og samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007 var ekki gert ráð fyrir því að svalir kæmu til frádráttar almennu nýtingahlutfalli heldur voru þær undanskildar sérstaklega. Byggði þessi skýring annars vegar á reglugerðinni sjálfri og hins vegar samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007 sem fjallar um útreikning gatnagerðargjalda.

Með breytingu á skipulagsreglugerðinni hinn 31. október 2016, sem birt var í Stjórnatíðindum hinn 7. október 2016, var bætt inn í texta reglugerðarinnar ákvæði um að bæði A og B rými tilheyrðu brúttóflatarmáli og féllu undir skilgreiningu á nýtingarhlutfalli og voru svalir ekki undanskildar samkvæmt skilningi fulltrúa Reykjavíkurborgar. Í byrjun árs 2017 kynnti Reykjavíkurborg nýtt skipulag fyrir lóðina sem byggði á breyttri reglugerð.

Í kjölfar tölvupóstsamskipta á milli fulltrúa Reykjavíkurborgar kom í ljós að skipulagsyfirvöld hugðust miða byggingarmagn á lóðinni við nýtt deiliskipulag og breytingu á skipulagsreglugerð með þeim hætti að takmarka stærð svala með því að skilgreina þær sem hluta af leyfilegu brúttóbyggingarmagni á lóðinni að Hraunbæ 103a, Reykjavík. Var þetta gert án þess að huga sérstaklega að útboðsskilyrðum og lagasjónarmiðum um afturvirkni laga og stjórnvaldsfyrirmæla.

Við túlkun fulltrúa Reykjavíkurborgar á breyttu deiliskipulagi, hvað varðar lóðina að Hraunbæ 103 A, varð einnig ljóst að byggingarmagn bílakjallara yrði skert.

Rökstuðningur Dverghamra á kröfu A er eftirfarandi.

Hluti A.1 – Úthlutunar- og útboðsskilmálar.

Eins og kemur fram í kafla 1.1. í Úthlutunar- og útboðsskilmálum, þá eru úthlutunar- og útboðsskilmálar byggðir á deiliskipulagi fyrir Hraunbæ 103-105, sem samþykkt var af borgarráði Reykjavíkur 1. október 2015. Þar að leiðandi verður að gera ráð fyrir því að það sem stendur í þessum skilmálum sé sameiginlegur skilningur fulltrúa skipulagssviðs reykjavíkur og fulltrúa eigna- og atvinnuþróunardeildar reykjavíkur á deiliskipulagi.

En í úthlutunar- og útboðsskilmálanum í kafla 2.2 „Byggingarétturinn sem boðinn er út“ er sérstaklega tekið fram að innifalið í tilboðinu er gatnagerðgjald fyrir sama byggingarmagn og byggingarétturinn sem verið er að bjóða í:

“Kauptilboð í byggingarrétt lóðarinnar skal taka til alls byggingarréttar á lóðinni, samtals 6.035 m². Innifalið í tilboðinu er gatnagerðargjald fyrir sama byggingarmagn.

Fyrir byggingarmagn neðanjarðar (bílageymsla og geymslur) greiðist ekki byggingarréttargjald, einingis gatnagerðargjald skv. gjaldskrá.”

Í “SAMÞYKKT um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, sbr. samþykkt nr. 311/2010, 832/2015 og 208/2016.” stendur í kaflanum “Útreikningur gatnagerðargjald”:

„Reikna skal flatarmál húsa skv. ÍST 50:1998 um flatarmál og rúmmál bygginga og miða við brúttóstærðir í lokunarflokkum A og B, að undanskildum svölum.“

Þarna kemur því fram að fulltrúar eigna- og atvinnuþróunardeildar Reykjavíkur eru að óska eftir tilboði í byggingarétt fyrir 6.035 m² ofanjarðar og miða skal við brúttóstærðir í lokunarflokkum A og B, að undanskildum svölum.

Ef áætlunin hefur verið að óska eftir tilboði í byggingarétt ofanjarðar, samtals 6.035 m² þar sem miða skyldi við lokunarflokka A og B hefði m.a. getað reynt á eftirfarandi þætti:

1. Innheimt yrði gatnagerðargjald fyrir 6.035 m² þrátt fyrir að ljóst væri að ekki ætti að greiða gatnagerðargjald af svölum og því þyrfti að endurgreiða kaupanda byggingarréttar þann mismun síðar.
2. Ef tveir aðilar hefðu boðið sömu upphæð í lóðina, hefðu úrslit geta ráðist á því hvor aðillinn ætlaði sér að byggja húsið með minnstu svalirnar og fengi minnst endurgreitt.
3. Framsetning útboðslýsingar og gagna væri mjög villandi þar sem þar sem skilmálar um byggingarinnar á lóðinni var ekki í samræmi við útboðsgögn og gildandi reglur. Hvergi komu fram skilyrði eða skilgreiningar á því að að lokunarflokkur B ætti að teljast með í heildar byggingarétti lóðarinnar, ef svo væri ætlunin.

Hluti A.2. – Túlkun skipulagssviðs á deiliskipulaginu.

Samskipti hafa átt sér stað á milli fulltrúa Dverghamra og Guðlagu Ernu Jónsdóttur, hjá Skipulagssviði Reykjavíkur en hún er verkefnistjóri á deiliskipulagsbreytingunni. Þessi samskipti hafa átt sér stað í gegnum tölvupósta þar sem Guðlaug sá sér ekki fært að hittast á fundi.

Guðlaug upplýsti að hún vinni eftir skipulagsreglugerð og verður að fylgja því sem þar stendur. Þar að leiðandi er ekki hægt að leyfa það að undanskilja svalirnar.

Máli sínu til varnaðar vitnaði Guðlaug, í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 en þar kemur eftirfarandi fram:

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Vissulega eru reglurnar skýrar en það sem hún nefndi ekki var að skipulagsreglugerðinni var breytt 31.10.2016.

Áður stóð:

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50.

Þessi skilgreining var gild frá 2013 og fram til að breyting var samþykkt.

Fulltrúi Dverghamra ehf. leitaði til Skipulagsstofnunar varðandi málið og kom það alveg skýrt fram að þessi breyting sem gerð var þann 31.10.2016 er ekki afturvirk og á aðeins við deiliskipulög sem gefin voru út eftir að breyting var samþykkt. Enda er að finna, í flestum nýjum deiliskipulögum í dag, nákvæma skilgreiningu á magni í lokunarflokki A og svo lokunarflokki B.

Þessi skilningur Skipulagsstofnunar er í samræmi við almennar lögskýringareglur um afturvirkni laga og stjórnvaldsfyrirmæla.

Þessu skýring á sér einnig stóð í því að tímabilinu frá 2013 og til loka október 2016 er að finna mjög fordæmi þess að sveitarfélög og einnig borgin hafi túlkað skilgreiningu nýtingahlutfalls lóðar á þann veg að aðeins var horft til lokunarflokks A.

Deiliskipulagið sem var hluti af útboðsgögnum var samþykkt í borgarráði 1. okt 2015 og fellur því ekki undir breytta skilgreiningu í skipulagsreglugerð.

Hluti A.3. – Núverandi breyting á deiliskipulaginu

Ef vitnað er í kafla 4.3 í úthlutunar- og útboðsskilmálun þá er eftirfarandi sérstaklega tekið fram í fyrstu setningu.

„Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur“

Þrátt fyrir það er strax ráðist í breytingu á deiliskipulaginu, en fulltrúar eigna- og atvinnuþróunardeildar hafa viðurkennt að þörf var að leiðrétta gildandi deiliskipulag til að útrýma misræmum á milli deiliskipulagsins og skilmálana. Því miður er aðeins hluti leiðréttur og varan sem boðin var út rýrnar töluvert í verði.

Í ljósi þess að það er verið að fara strax í breytingu á deiliskipulaginu þá verður að telja eðlilegt að tekið sé tillit til allra atriða sem skilgreind eru í úthlutunar- og útboðsskilmálum í þessari leiðréttingu og hafa áhrif á verðmæti byggingarréttarins, samanber atriði sem fjallar hefur verið um hér að ofan.

Einnig eru til mörg fordæmi þess að þegar verið er að breyta deiliskipulögum sem falla undir eldri skilgreininguna á nýtingahlutfalli þá er bætt við B-rýmum til að koma til móts við breytta skilgreingu á nýtingahlutfallinu.

Rökstuðningur Dverghamra á kröfu B er eftirfarandi.

Vísað er til sömu sjónarmiða og koma fram að ofan varðandi breytingar á deiliskipulagi og skipulagsreglugerð.

Að öðru leyti felast röksemdir Dverghamra ehf. í því að í útboðsskilmálum kemur fram að stærð kjallara ráðist af m.a. fjölda bílastæða en má ekki verða stærri en byggingareiturinn sem er 2.772 m². Til að ná þeirri stærð þá þarf leyfilegt nýtingahlutfall á lóðinni með kjallara að vera 2,48 en ekki 2,47 eins og kemur fram í breytingartillögu á deiliskipulaginu.

Ef miðað er við 2,47 þá er verið að minnka leyfilegt byggingamagn neðanjarðar um ca 39 m².

Í ljósi alls þess sem að ofan er rakið gera Dverghamrar ehf. þá kröfu að nýtingarhlutfall lóðarinnar að Hraunbæ 103 A verði hagað í samræmi við kröfugerð

Virðingarfyllst,

Karl Raymond Birgisson

M.Sc. Byggingarverkfræðingur

Dverghamrar ehf

S. 692 7971

Efni: Deiliskipulag; Hraunbær 103-105. Ábendingar, kröfur og athugasemdir.

Bt. Guðlaugar Ernu Jónsdóttur / Umhverfis- og skipulagssvið.

Hér er gerð grein fyrir afstöðu íbúa í aðliggjandi götu (Hraunbær 69 – 99) á fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi vegna nýrrar lóðar við Hraunbæ 103-105. Ljóst er að breytingarnar og deiliskipulagið í heild sinni munu hafa talsverð áhrif á umferð, aðkomu, öryggi vegfaranda og ásýnd hverfisins. Fyrirhugaðar breytingar eru það miklar að íbúar vilja tryggja rétt sinn með því að benda á eftirfarandi atriði og umfram allt að samráð um framhaldið verði tryggt. Jafnframt er bent á að borgaryfirvöldum ber rík skylda til að gæta sérstaklega að breytingum á grónum svæðum, sér í lagi á breytingum sem hafa mikil áhrif á aðal- og deiliskipulag á uppbyggðum svæðum sem að álitu íbúa hefur ekki tekist. Neðangreindar athugasemdir eru hluti af þeim athugasemdum sem voru sendar inn haustið 2015 en svör Reykjavíkurborgar voru þá frekar fátækleg og gáfu ekki góð fyrirheit um samráð eða að hlustað væri á íbúa. Í raun var ekkert tillit tekið til athugasemda íbúa við deiliskipulagið. Forsvarsmenn Reykjavíkurborgar verða að átta sig á því, að þau ferli sem snúa að aðalskipulagi og deildiskipulagi geta þótt flókin í huga leikmanna, og þekking á ferlum og vinnu því ójöfn milli yfirvalda og leikmanna. Þannig er skylda Reykjavíkurborgar nokkuð rík þegar kemur að samráði og koma réttum upplýsingum til þegna sinna.

Aðalskipulag, deiliskipulag, hæðarkvótar og byggingarreitur

Aðalskipulag fjallar um meginmarkið og framtíðarsýn, og er bindandi stefna fyrir alla þá aðila sem koma að því. Í nýju skipulagi er sérstaklega kveðið á um að áhersla sé lögð á ítarlegt samráð við íbúa og að aðalskipulagið sé þannig fært nær íbúunum og upplýsingagjöf bætt. Það virðist ekki hafa gerst í þessu tilviki þar sem að deiliskipulag þessa nýja þéttireit (Þ85) hefur nokkurn veginn verið ýtt í gegn án þess að tekið hafi verið nægilegt tillit til óska íbúa við götuna. Fyrir það fyrsta er sá galli á þeirri vinnu sem snýr að reitnum, að hún virðist ekki beinlínis hafa verið kynnt fyrir íbúunum á markvissan hátt. Það er eitt að kynna hugmyndir sem aðalskipulag lýsir, og annað sem þá snýr að deiliskipulagi og útfærslu. Vinna og aðkoma íbúa að aðalskipulagi er ávallt yfirborðskennd eins og vinnulagið er í dag, og ekki rekur íbúa neitt sérstaklega minni til þess að þá hafi verið nálgast með þéttbýlisreitinn í huga fyrr en deiliskipulagið var kynnt fullmótað fyrir íbúunum. Það sér hver maður, að núverandi háhýsi við götuna fellur á engan hátt við núverandi íbúðabyggð í Árbænum. Og það er hjákátlegt að lesa texta á borð við þennan í aðalskipulaginu (bls. 173) og ljóst að svara verður íbúum hvernig Reykjavíkurborg ætlar að tryggja þennan skilning:

Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverf sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfiskipulagi og deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og færumhverfi, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita.

Hvergi í hverfinu eru háhýsi í líkingu við það sem fyrir er. Á sínum tíma gerðu íbúar athugasemdir við bæði hæð og staðsetningu háhýsanna sem fyrir eru. Og nú á að halda sömu

vitleysunni áfram og bæta í, og byggt á þeirri forsendu að búið sé að mynda fordæmi fyrir háhýsum af þessari stærðargráðu á þessum reit. Þetta er rökleysa að mati íbúa við götuna og teljum við mál að linni, og að lokaútfærsla á þeirri byggingu sem á að rísa þarf að taka mið af framangreindu og fyrri athugasemda íbúa. Það þarf á einhvern hátt að finna lausn á því að lágstemmdari bygging verði fyrir valinu og útfærsla falli að núverandi byggð raðhúsahverfisins og hæð takmörkuð eins og frekast er unnt. Íbúar við götuna krefjast þess að samráð á næstu stigum framkvæmda verði þannig að fulltrúi íbúa verði með í hönnun, ásýnd og endanlegri niðurstöðu á reitnum. Einhverra hluta vegna eru hæðarmörk sett við 6-10 hæðir í aðalskipulaginu en athygli vekur að allt um kring er talað um hámark fimm hæða hús (Elliðaárvogur (5.h.), Ártúnsholt (3.h.)). Ósamræmið er sem fyrr segir, líklega rökstutt með því fordæmi sem fyrir er, þó að veik rök hnígi að því að þau haldi að mati íbúa. Auk þess er ekki sérstaklega tekið fram í hverfahluta aðalskipulags (Árbærinn) um hæð húsanna á reitnum (H85) og því nokkuð villandi framsetning miðað við aðahluta aðalskipulags.

Auk þess er krafa gerð af hálfu íbúa um að hæð byggingar sem er næst götunni sunnan megin verði lægst til að samfella hæðar við núverandi byggð verði skárri. Og að byggingarreiturinn verði nýttur í sem mestu samræmi við þessar óskir. Það er að segja, að ekki myndist veggur við lóðarmörkin að sunnan. Einnig er þess krafist að byggingarreiturinn geti tekið mið af því að byggingarmagnið færist aftar á fyrirhugaðan byggingarreit (norðan-megin). Þá er gerð athugasemd við að leyfð frávik á byggingarreit verði ekki leyfð sunnan megin, og að byggingarreiturinn verði þess í stað færður í norður eins og hægt er. Sú krafa um að lækka hæð nýbyggingarinnar er t.d. leysanlegt m.t.t. íbúðafjölda með fleiri, en lágrestari byggingarkjörnum (byggingum). Þá væri hægt að ná meiri samlegð og betri ásýnd götunnar með því til dæmis, að nema á brott þá símsstöð sem er í botni hennar. Það yrði í raun bót fyrir alla, markmiðum um þéttingu byggðar myndi nást ásamt því að bæta um leið lífsgæði nýrra jafnt sem núverandi íbúa. Enda brýtur símsstöðin upp götumyndina og þá tengingu sem yrði á milli núverandi byggðar og væntanlegra byggðar. Þarna er kærkomið tækifæri fyrir Reykjavíkurborg að koma til móts við núverandi íbúa, með einhvers konar mildun á því áframhaldandi slysi sem virðist vera í aðsigi með frekari háhýsavæðingu í andstöðu við umhverfi sitt.

Íbúðafjöldi

Það er nokkuð ljóst að með tillögunni mun umferð um annars hingað til, kyrrlátan botnlanga, stóraukast. Talað er um í tillögunni að leyfilegar íbúðir séu 50 talsins og síðan talað um frávik frá fjölda um allt að 20%. Það gerir þá 40 – 60 íbúðir en mjög hæpið verður að teljast að farið verði í neðri mörkin á frávikinu. Enda hefur komið í ljós í nýlegri blaðaumfjöllun (Morgunblaðið) að stefnt sé að 60 íbúðum. Til samanburðar þá eru raðhús í aðliggjandi götu 16 talsins, og íbúðir í því háhýsi sem til staðar er í dag um 54 talsins. Á það er ekki hægt að fallast að nýjar íbúðir geti orðið 60 talsins (76 með raðhúsum og 130 með nýbyggingu) þar sem að það myndi auka töluvert umferð um botnlangann. Því er áfram krafist að íbúðir verði að hámarki 40 talsins sem eru neðri mörk á uppgefinni tölu skv. deiliskipulaginu sem hlýtur þá áfram að vera í samræmi við aðalskipulag og þéttingarsvæði þess. Þegar að litið er til þess að þéttingarsvæðið getur vart talist mjög aðlaðandi verandi við þung gatnamót (Höfðabakki/Bæjarbraut), þá hlýtur það að vera öllum í hag að þéttingin falli vel að núverandi byggð og núverandi gatnakerfi. Það að íbúðarmassinn verði mikill á þessu horni er því engum í hag, hvorki núverandi íbúum svæðisins eða framtíðaríbúum þess.

Aðkoma

Það að aðkoma sé Hraunbæjarmegin er á engan hátt hægt að fallast á m.t.t. núverandi íbúðafjölda og væntanlegrar umferðaraukningar um götuna. Hægt væri að leysa aðkomuna á þrennan hátt, og með því móti komið í veg fyrir að gæði núverandi íbúa séu skert:

- a) Með því að beina umferð um núverandi bílastæði Hraunbæjar 103 – 105, þannig að aðkoman að bílastæðum verði norðanmegin.
- b) Með því að gera hringtorg á mótum Höfðabakka/Strengs/Bæjarháls sem myndi léttu og liðka fyrir þeirri umferð sem þar er, jafnframt sem að einn leggurinn frá hringtorgi myndi enda/hefjast við nýbyggingu.
- c) Með því að veita umferð að byggingu með aðrein frá Höfðabakka, og frá byggingu með frárein inn á Bæjarháls.

Núverandi íbúar óska hér með eftir að reynt verði á ofangreindar tillögur og þær metnar áður en neikvætt svar komi til baka.

Umferðarhraði

Ef að niðurstaðan verður sú að hleypa umferð um Hraunbæinn að nýju byggingunni, er ljóst að umferð mun stórukast. Og engum blöðum er um það að fletta að svo verði þar sem að núverandi hús eru einungis 16 talsins við mestan hluta götunnar (innkeyrsla vegna 54 íbúða er fremst í götu) en aukningin er þannig nærri fimmföld. Með nýjum íbúum (eldri borgarar) er einnig hætt við því að meiri erill fylgi en hjá íbúum á öðrum aldri, þar sem að talsvert virðist vera um heimsóknir til þeirra, sér í lagi um helgar. Þannig hefur á álagstímum verið lagt við götuna með tilheyrandi hættu og þrengslum. Einnig er salur sem fylgir Hraunbæ 103-105 oft notaður til mannfagnaða af ýmsu tagi. Það er augljóst að notkun salarins mun eflaust aukast með hættu á fyrrgreindum afleiðingum. Að síðustu má bæta við að núverandi háhýsi og væntanlegt háhýsi má skilgreina að einhverju leyti sem fyrirtæki þar sem að talsverð þjónusta fylgir þeim, með tilheyrandi umferð og áreiti. Að þessu þarf að huga að og taka tillit til.

Hingað til hefur botnlanginn verið „hægur“ m.t.t. þeirrar umferðar sem um hann fer. Þannig er íbúðapunginn (miðjan) nokkuð vel dreifður þannig að umferð minnkar eftir því sem innar dregur. Ef íbúðafjöldinn verður í líkingu við deiliskipulagið er ljóst að þunginn mun aukast og íbúðapunginn færast innar í botnlangann með tilheyrandi hraðari umferð. Reykjavíkurborg verður því samhliða framkvæmdum að tryggja einhvers konar dempun á hraða, ýmist með hraðahindrunum eða þrengingum á götu í samráði við núverandi íbúa. Þetta er krafa íbúana og tilvalið væri að samráð yrði haft um framkvæmdir þessar, og haft í huga samhliða að fegra götuásýndina. Gatan er t.a.m. mikið notuð af gangandi umferð og mikilvæg gönguleið frá Árbæ yfir í Ártúnið og niður í Elliðarárdal. Einnig skal minnst á fyrri athugasemd um stímstöðina, sem kjörið væri að stefna að, að myndi hverfa til að opna götusýn og almenn íbúagæði.

Framkvæmdatími

Það er nokkuð ljóst að aukið byggingarmagn á lóðinni (H85) virðist vera staðreynd sem íbúar fá greinilega ekki í gegn að hætt verði við, þótt krafa þeirra sé að dregið verði í það minnsta úr því. Í ljósi þess að íbúðamagn mun stórukast við þessa nýju lóð er það einlæg ósk íbúa um að framkvæmdatíminn verði stytur eins og frekast er unnt, og tekið tillit til þess að um gróið svæði er að ræða. Uppgefin tímamörk á framkvæmdum upp á t.d. 12 – 18 mánuði væri sanngjörn krafa til byggingaraðila sem fæli í sér lokafrágang á húsi og lóð ásamt nærumhverfi, sem og þann frágang sem myndi snúa að Reykjavíkurborg (gangstéttir, götur, göngustígar

o.þ.h.). Núverandi íbúar eru ekki tilbúnir til að taka þá áhættu á sig að framkvæmdir tefjist vegna t.a.m. forgangsröðunar í verkefnum þess verktaka sem mun reisa bygginguna, eða fjárhagslegan styrk hans til byggingarhraðans. Reykjavíkurborg verður að tryggja það að íbúar séu ekki þeir sem munu tapa á uppbyggingu þessa þéttbýlisreitar. Og íbúar vilja þannig hafa áhrif á og geta gripið inn atburðarrásina með því að samráð verði haft um framkvæmdina af hálfu Reykjavíkurborgar, verktakans og íbúana. Á einhvern hátt þarf að leysa samráðsgrundvöll fyrrgreindra aðila, og tryggja rétt upplýsingaflæði. Kerfissvar Reykjavíkurborgar er eflaust það að þetta sé bundið í einhverjar reglugerð, en íbúar fara fram á að fylgt verði eftir þessari ósk íbúanna í samskiptum við verktaka, og það verði nánar um þetta kveðið í samningsramma við verktakann eða komist að stífari samkomulagi við hann.

Göngustígar og svæði við Höfðabakka

Áréttuð fyrri athugasemd íbúa, að ásýnd svæðisins haldi sér, skógarþykki sé skert sem minnst og að frágangur gangi fljótt og vel fyrir sig.

Til að draga saman áherslupunkta og kröfur núverandi íbúa:

- **Að samráð um framhaldið verði tryggt.** Íbúar við götuna krefjast þess að samráð á næstu stigum framkvæmda verði þannig að fulltrúi íbúa verði með í hönnun, ásýnd og endanlegri niðurstöðu á reitnum. Gert verði samkomulag milli íbúa og Reykjavíkurborgar um þessi atriði. Íbúar óska þannig eftir frekari samráði í deiliskipulagsferlinu, að niðurstaðan verði ekki þannig að borgaryfirvöld samþykki lokaniðurstöðu sem núverandi íbúar geti ekki sætt sig við.
- **Að tekið verði tillit til athugasemda núverandi íbúa um hæðatakmarkanir og íbúðafjölda.** Þannig verði litið til nærsvæðis m.t.t. hæðar og takmörkuð eins og hægt er, og að íbúðir verði þá ekki fleiri en 40 talsins sem eru neðri mörk aðalskiplags. Þetta væri vel hægt að útfæra með góðum hætti og góðum vilja.
- **Kröfur um aðkomu** litast af ofangreindu, þannig að ef ekki verður tekið tillit til athugasemda um íbúðafjölda, að fundin verði önnur lausn á aðkomu. Og ef ekki verði tekið tillit til að breyta aðkomunni, þá þarf ríkt samstarf um hverju skal breyta í götunni m.t.t. hraðari umferðar, ásýnd og öryggis gangandi umferðar.
- **Að framkvæmdatími verði stytur** eins og hægt er og aðhald sýnt gagnvart verktaka á framkvæmdartíma. Það væri þá hlutverk Reykjavíkurborgar að tryggja slíkt.

Að síðustu, þá fara íbúar fram á kynningarfund á stöðu þessa verkefnis, hvað hefur verið að gerast að undanfögnu, niðurstöðu útboðs, hvaða verktaki varð fyrir valinu, hverju Reykjavíkurborg hefur lofar og fastsett nú þegar, hvert framhaldið verður og skýr svör við þeim athugasemdum og kröfum sem að íbúa hafa sett með bréfi þessi.

Virðingarfyllst,

Íbúar Hraunbæjar 69 – 99, afgreitt eftir samvinnu um athugasemdir

fulltúrar íbúa;

Indriði Freyr Indriðason, Hraunbæ 87, gsm. 8991630, indridifreyr@gmail.com

Jón Jakob Jóhannesson, Hraunbæ 89, gsm. 8950163, jonijoh@gmail.com

20. febrúar 2017

Athugasemdir vegna tillagna um breytingar á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 103-105 við Hraunbæ

Með bréfi Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 25. janúar 2017, varðandi breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 103-105 við Hraunbæ, 110 Reykjavík, var húseigendum í nágrenni við lóðina gefinn kostur á að tjá sig um tillögurnar. Undirritaður er húseigandi og íbúi að Hraunbæ 69 og gerir eftirfarandi athugasemdir við tillögurnar:

- 1) Um er að ræða nýja byggingu með allt að 60 íbúðum við litla botnlangagötu. Nýja byggingin mun næstum tvöfalda íbúðafjölda við götuna, sem undirritaður telur óásættanlega fjölgun í svo lítilli götu. Farið er fram á að íbúðafjöldi verði takmarkaður verulega og verði í mesta lagi 40 íbúðir sem eru lægri mörk þess fjölda sem gefinn var upp fyrir hina nýju byggingu, enda er íbúðamagnið í götunni þegar mjög mikið.
- 2) Auk þess er í byggingunni að Hraunbæ 105 veislusalur á vegum borgarinnar sem veldur reglulega ónæði og vegna skorts á bílastæðum við bygginguna er lagt í bílastæði íbúa við götuna. Hinar fyrirhuguðu 60 nýju íbúðir munu líka hafa aðgang að þeim veislusal svo álag þar mun stórukast. Þessu til viðbótar er í húsinu þjónustumiðstöð sem er mikið sótt, sem enn eykur á umferð um götuna.
- 3) Umferð að nýju byggingunni er inn botnlangagötuna, þétt framhjá íbúðarhúsum og þar sem um er að ræða botnlangagötu þurfa allar bifreiðar að ^{Fara}götuna bæði þegar farið er að byggingunni og frá henni aftur. Aukin umferð meðan jarðvinna og framkvæmdir við bygginguna standa yfir mun óhjákvæmilega valda bæði sóðaskap, hávaða og ónæði. Umferðarmagn um götuna mun auk þess í framtíðinni a.m.k. tvöfaldast þegar allt að 60 íbúðir hafa bæst við í götuna. Þetta er alltof mikil umferð fyrir svo litla götu og veldur gríðarlegu raski og hávaða fyrir íbúana í húsunum sem við botnlangagötuna standa. Farið er fram á að fundin verði önnur akstursleið að byggingunni á lóð nr. 103-105 við Hraunbæ, bæði meðan á byggingarframkvæmdum stendur og til frambúðar þegar byggingin verður risin.
- 4) Óskað er eftir sérstökum fundi skipulagsfulltrúa með húseigendum og íbúum að Hraunbæ 69, 71, 79, 81, 89, 91, 97, 99, 101, 103 og 105, til að ræða áhrif sem hin nýja bygging mun hafa fyrir íbúa götunnar.

Virðingarfyllt,

Ingi Sigurvinsson

Ingi Walter Sigurvinsson, húseigandi Hraunbæ 69

Hs. 5674576 Fs. 8668924

Undirrituð taka undir þetta erindi:

Hilundur Jónsson
Jón J. Jóhannsson
Þorfinn Þorgeirsson
Johanna Emilía Andersen

Hraunbæ 79
Hraunbæ 89
Hraunbæ 99
Hraunbæ 99

Ann María Andreassen

Frá: Indriði Freyr Indriðason <indridifreyr@gmail.com>
Sent: 21. febrúar 2017 22:42
Til: USK Skipulag; Guðlaug Erna Jónsdóttir
Efni: Breyting á skipulagi - Hraunbær 103-105

Bt. Guðlaugar Ernu

Með vísan í erindi sem sent var íbúum Hraunbæjar 68, 71, 79, 81, 89, 91, 97, 99, 101, 103 og 104. Þar var kynnt breyting á deiliskipulagi en þessi breyting var því miður ekki beint til allra hagsmunaaðila í raðhúsalengju við Hraunbæ og því brot skv. lögum 123/2010. Til að mynda var undirrituðum ekki sent bréf og því hef ég ekki fengið nein gögn eða kynningu á breytingunni. Þó á ég bílskúr við götu og aðgengi mitt er frá viðkomandi götu.

Gefinn var frestur að ég held til 24.feb, en ef andsvar frá skipulagsfulltrúa hefur ekki borist fyrir uppgefinn frest þá skal líta á þennan tölvupóst sem kæru um að grenndarkynning hafi ekki farið rétt fram. Ég hef þegar falið lögmanni mínum að undirbúa kæru ef á þarf að halda. Í það minnsta þarf að framlengja frestinn um 4 vikur frá því að mér berast gögnin.

Það liggur enginn vafi á að ég telst vera hagsmunaaðili í skilningi laganna enda fékk ég á sínum tíma kynningu á deiliskipulaginu.

Kveðja, Indriði Freyr
Kt. 1105743049
Hraunbæ 87, 110 Rvk



Dags.: 3.5.2017/gej

**Varðar: Hraunbær 103-105, grenndarkynnt breyting á deiliskipulagi.
Samantekt á athugasemdum og drög að niðurstöðu/svari.**

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 18. janúar 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 103-105 við Hraunbæ. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér:

Í breytingunni felst m.a. að skerpt er á vafaatriðum í skilmálum s.s. varðandi byggingarmagn og bílastæði, settur er inn byggingarreitur fyrir djúpgáma á lóðinni, samkvæmt uppd. Reykjavíkurborgar, umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 18. janúar 2017.

Tillagan var grenndarkynnt frá 27.janúar til og með 30. mars 2017. Þess má geta að grenndarkynning var framlengd (endurtekin) vegna þess að láðst hafði að senda eigendum bílgæmslna við götuna grenndarkynningargögn.

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum.

Ingi Walter Sigurvinsson f.h. 5 aðila, dags. 20. febrúar 2017
Indriði Freyr Indriðason dags. 21. febrúar 2017 – tölvupóstur
Karl Raymond Birgisson f.h. Dverghamar ehf., dags. 30. mars 2017
Indriði Freyr Indriðason og Jón Jakob Jóhannesson, dags. 30. mars 2017.

Efnislegar athugasemdir eru í meginatriðum eftirfarandi:

- **Samráð** við íbúa hafi ekki verið fullnægjandi.
- **Hæðir húsa** í ósamræmi við fyrirliggjandi byggð. Ósk um að færa húsið norðar og vestar.
- Farið er fram á að **íbúðir** verði ekki fleiri en 40 og að húsið verði **lækkað**.
- Ósk um að gerð verði **sérstök aðkoma að húsinu** frá Bæjarhálsi/ Höfðabakka.
- **Of mikil umferð og umferðarhraði** of mikill. Óskað eftir að ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hraða.
- Ósk um að **tímatakmarkanir** verði settar á framkvæmdartíma og að **önnur aðkoma** verði fundin á meðan á framkvæmdum stendur .
- Að **gróður verði ekki skertur** við göngustíga og svæðið meðfram Höfðabakka.
- Ágreiningur lóðarhafa (Dverghamar) við Reykjavíkurborg um útreikning á **nýtingarhlutfalli**.

Svör:

1. **Samráð** hefur farið fram á öllum fyrri skipulagsstigum s.s. á aðalskipulagstigi og í kynningum á íbúafundum í tengslum við yfirstandandi hverfisskipulagsvinnu. Nýtt deiliskipulag fyrir lóðina var kynnt og auglýst 2015 og er nú grenndarkynnt vegna þeirra breytinga sem lagðar eru til núna. Í þeim bréfum sem send hafa verið vegna umræddrar breytingar er gefinn upp tengiliður (nafn og tölvupóstfang). Í öllum kynningum er fólki bent á að hafa samband við tengilið sé óskað nánari skýringa og frekari gagna.
2. Í **aðalskipulagi Reykjavíkur** er þessi reitur/lóð sérstaklega skilgreind fyrir eldri borgara og miðar deiliskipulag að öllu leyti við það sem kemur fram í aðalskipulagi. Til að útskýra staðsetningu byggingarinnar, þá þótti mikilvægt að nýta betur þá aðstöðu sem fyrir er fyrir eldri borgara á svæðinu s.s. þjónustubyggingu og garðsvæði sem gæti að einhverju leyti nýst





sameiginlega. Gert er ráð fyrir að aðgengi hinna nýju íbúa verði garðmegin inn í sal á 1.hæð (jarðhæð) þjónustubyggingarinnar gegnum garðsvæði milli bygginganna. Staðsetning lóðarinnar, í jaðri hverfisins og nálægt miklum umferðargötum, gefur frekar takmarkaða útfærslumöguleika fyrir lágresta byggð. Nýbyggingar hafa ákveðna samsvörun við aðliggjandi hús við Hraunbæ 103-105. Þéttingarstefna borgarinnar gengur m.a. út á að nýta vannýtt svæði til að gera hverfin sjálfbærari. Það er gert hér með því að nýta grunninnviði betur og koma á móts við þarfir/óskir íbúa um aðgengilegt húsnæði fyrir eldra fólk sem hefur áhuga á að minnka við sig innan hverfisins. Verið er að reyna að gera eins gott og mögulegt úr þröngum aðstæðum sem þó geta kallað á töluverða samnýtingu á þjónustu, útisvæðum og bílastæðum.

- Byggingarreitur.** Byggingarreitur er staðsettur eins norðarlega og vestarlega og mögulegt er en bæði lagnir og helgunarsvæði þjóðvegjar takmarka að staðsetningu byggingar. Byggingarreitur er mjög rúmur og ef miðað er við að hæðatakmarkanir séu fullnýttar þá mun húsið ekki ná yfir meira en ca. 1/3 af grunnfleti byggingarreits. Möguleiki er einnig á að lækka húsið og stækka grunnflöt þess og fullnýta byggingarréttinn þannig. Stærð byggingarreits gefur svigrúm til útfærslu við hönnun húsanna og skal leggja áherslu á að íbúðir (svalir og íverurými) snúi að mestu að hljóðlátari hlið húsanna og að garðsvæði/útvistarsvæði. Við hönnun byggingarinnar þarf að taka mið af hljóðvistarkröfum sem takmarkar að einhverju leyti fyrirkomulag íbúða og staðsetningu svala og glugga á íverurýmum. Lagt hefur verið upp með að húsið standist allar gæðakröfur og að þær hliðar sem snúa að núverandi byggð séu opnar og aðlaðandi.
- Hæðir húsa.** Í skilmálum segir að byggingar megi vera 5-9 hæðir og skuli vera lægstar á suðurhluta byggingarreits og hæstar á norðurhluta hans. Það er svipuð hæð og er á núverandi hús við Hraunbæ 103-105. Vegna staðsetningar í jaðri hverfisins og aðstæðna, svo sem hljóðvistar og nálægðar við stórar umferðargötur, þótti heppilegra að byggja upp á við en lágresta byggð sem þyrfti mun stærri grunnflöt/byggingarreit. Hæð hússins telst ekki hafa áhrif umfram það sem fyrir er á reitnum.
- Íbúðafjöldi.** Gildandi deiliskipulag og aðalskipulag gefur kost á 50 íbúðum með frávikum +/- 20% frá þeirri tölu sem gefin er upp. Það þýðir að íbúðafjöldinn getur verið á bilinu 40-60 og miðast byggingarmagn við að sveigjanleiki sé varðandi hlutfallslega stærðarskiptingu íbúða. Ekki er tekið undir að 10 íbúðir til viðbótar við þær 50 sem heimilar eru, hafi þau áhrif að ástæða sé til að hafa áhyggjur vegna þess. Þar sem gatan en rúmgóð og aðeins 4 raðhús standa næst henni, þá ætti hún að þola eitt hús með 40-60 íbúðum í viðbót án þess að áhrifin séu mikil.
- Aðkoma, umferð og umferðarhraði.** Eðlilegasta aðkoma að íbúðalóðum er um þær húsagötur og safngötur sem að þeim liggja. Umræddur botnlangi, sem er með 30 km hámarkshraða, veitir aðkomu að 16 raðhúsum en aðeins 3 þeirra standa næst götunni ásamt bílskúrum/bílastæðum fyrir hin 13. Samkvæmt mælingum er umferð mjög lítil. Innkeyrsla að Hraunbæ 103-105, sem hýsir 47 íbúðir og veislusal, liggur um 20 metra frá innkeyrslunni inn í botnlangann og hefur því aðeins áhrif á endaraðhúsið nr. 69. Einn megintilgangur með uppbyggingu á þessari lóð er að nýta betur þá innviði sem fyrir eru s.s. gatnakerfi og lagnir. Botnlangi þessi þolir töluvert meiri umferð en nú er án þess að um sérstakt ónæði verði að ræða. Ekki er fallist á að umferð „stórauðist“. Ákveðin þversögn er í að umferðarhraði aukist við meiri umferð og fjölgun íbúða. Ef annað kemur í ljós mun það verða skoðað sérstaklega. Almennt er ekki er heimilt að leggja í einkastæði á annarra lóðum og mun það gilda áfram. Tillaga um aðkomu gegnum lóð og bílastæði Hraunbæjar 103-105 stendur ekki til boða enda



hvorki æskilegt né eðlilegt. Þessari nýju lóð er ætlað að vera hluti af því samfélagi eldri borgara sem þarna er fyrir og tengjast því á eðlilegan hátt. Að breyta gatnamótum Höfðabakka og Bæjarháls í 5 arma hringtorg með sérstaka aðkomu að þessu húsi, til þess eins að takmarka þá fjölgun íbúa um botnlangann sem gert er ráð fyrir, er ekki neinn hátt raunhæfur kostur og algerlega andstæður markmiðum um sjálfbærari hverfi og þá stefnu í samgöngumálum og þéttingu byggðar sem fram koma í markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur.

7. **Framkvæmdatími.** Í úthlutunar og útboðsskilmálum lóðarinnar segir m.a. um framkvæmdir: „Um girðingar, upplýsingagjöf, sprengingar og umgengni á byggingartíma verður nánar kveðið á í byggingarleyfi“.

„Áskilið er að samráð og góð samvinna verði við húseigendur aðliggjandi húsa og verktaða, sem kemur til með að byggja íbúðarhúsnæði að Hraunbæ 103A, um nýtingu lóðarinnar og svæða við bygginguna til byggingarframkvæmda, umgengni, sprengingar o.fl.“.

Frá því að lóðin telst byggingarhæf og aðaluppdrættir hafa borist mega líða að hámarki 22 mánuðir skv. tímaramma úthlutunar- og útboðsskilmála lóðarinnar.

Þar segir einnig varðandi framkvæmdarfresti:

„Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti samkvæmt gr. 5.4. þessara skilmála og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi eða Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafli laga nr. 160/2010 um mannvirki“.

Til minnka álag á nærliggjandi lóðir á framkvæmdatíma er sjálfsagt að skoða möguleika á að komast að lóðinni annaðhvort frá Höfðabakka eða Bæjarhálsi. Í kjölfar byggingarleyfis yrði lóðarhafa gert skylt að sækja um afnotaleyfi á borgarlandi hjá Skrifstofu Reksturs og umhirðu varðandi aðra aðkomu að lóðinni, sérstaklega varðandi akstur stórra bíla og vinnuvéla. Sjálfsagt er að verða við óskum athugasemdaraðila um fund með skipulagsfulltrúa en bent er á að heimild er fyrir umræddri uppbyggingu í gildandi deiliskipulagi og er eingöngu verið að gera lítils háttar breytingu /leiðréttingu á því varðandi byggingarmagn og sorpmál.

8. **Göngustígar og svæði við Höfðabakka.** Lagt skal upp úr því að við nánari útfærslu lóðar og byggingarframkvæmdir að gróður skerðist sem minnst en stærstur hluti hans er á lóð Hraunbæjar 103-105 og utan lóðanna meðfram Höfðabakka og Bæjarhálsi. Gert er ráð fyrir að gróður utan lóðar haldi sér óbreyttur.
9. **Útreikningur á nýtingarhlutfalli** fer fram á grunni gildandi byggingarreglugerðar og skipulagsreglugerðar og breytinga á henni sem gerðar voru 2016 (842/2016). Þar segir að reikna skuli brúttóflatarmál A og B rýma inn í nýtingarhlutfall og stendur það óbreytt.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagið verði samþykkt óbreytt en til að minnka ónæði á framkvæmdatíma skal skoðaður sá möguleiki að ekið verði að lóðinni frá Bæjarhálsi eða Höfðabakka.

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt / verkefnisstjóri.