



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 8. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Starhagi 1 og 3

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 4. nóvember 2016 að breytingu á deiliskipulagi Starhaga vegna lóða nr. 1 og 3 við Starhaga. Í breytingunni felst að í stað einlyftra húsa á stórum grunnfleti er gert ráð fyrir einlyftum húsum á minni grunnfleti, á háum kjallara og með rishæð í samræmi við timburhús sömu megin götu. Einnig er lagt til að breyta lóðarmörkum Starhaga lítillega. Tillagan var auglýst frá 28. nóvember 2016 til og með 11. janúar 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Kjartan Gunnarsson, dags. 11. janúar 2017 og Erla Gísladóttir og Ólafur Freyr Frímannsson, dags. 11. janúar 2017.

Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6., febrúar 2017.

Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Sverrir Bollason, fulltrúi Bjartrar framtíðar Magnea Guðmundsdóttir, fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Torfi Hjartarson, fulltrúi framsóknarflokksins og flugvallarvina Guðfinna J. Guðmundsdóttir og fulltrúi Sjálfstæðisflokksins Herdís Anna Þorvaldsdóttir samþykkja framlagða breytingu með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. febrúar 2017.

Vísað til borgarráðs.

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins Marta Guðjónsdóttir situr hjá og bókar:

"Það verður að teljast einkennilegt að verið sé að breyta deiliskipulaginu í ljósi þess að einungis eru örfá ár síðan að nýtt deiliskipulag var samþykkt á þessu svæði og sátt náðist um það. Þá verður að teljast einkennilegt að gerðar séu sérstakar kröfur um efnisval á þeim húsum sem þarna eiga að rísa. Íbúar eiga ekki að þurfa að búa við þá óvissu að verið sé að breyta deiliskipulagi verulega í tíma og ótíma."

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins Herdís Anna Þorvaldsdóttir bókar:

"Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins telur fara vel á því að breyta deiliskipulagi Starhaga með þeim hætti að skapa heilsteypta götumynd þar sem hlutfall og útlit húsa verði í betra samræmi við umhverfið. Fulltrúi telur þó varhugavert að setja miklar hömlur á eigendur um efnisval við uppbyggingu húsa t.d. með því að skilyrða það við timbur svo lengi sem að kröfum um útlit húsanna sé fullnægt".

Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Sverrir Bollason, fulltrúi Bjartrar

framtíðar Magnea Guðmundsdóttir og fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Torfi Hjartarson, áheyrnarfulltrúi Pírata Sigurborg Ósk Haraldsdóttir og fulltrúi framsóknarflokksins og flugvallarvina Guðfinna J. Guðmundsdóttir bóka:

"Lóðirnar sem um ræðir hafa staðið auðar í meira en áratug. Má því teljast fullreynt að gildandi deiliskipulag hentar ekki, enda gerir það ráð fyrir byggingum sem samræmast illa því byggðamynstri tveggjahæða rishúsa sem fyrir er. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að á lóðunum tveimur risi timburhús í takt við timburhúsaröðina við sunnanverðan Starhaga."

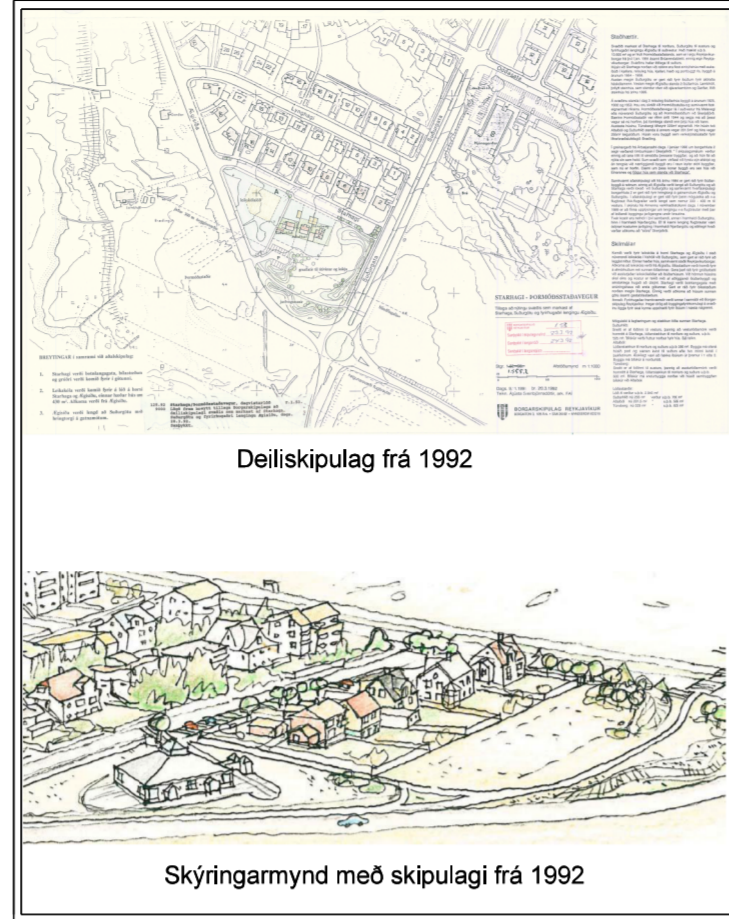
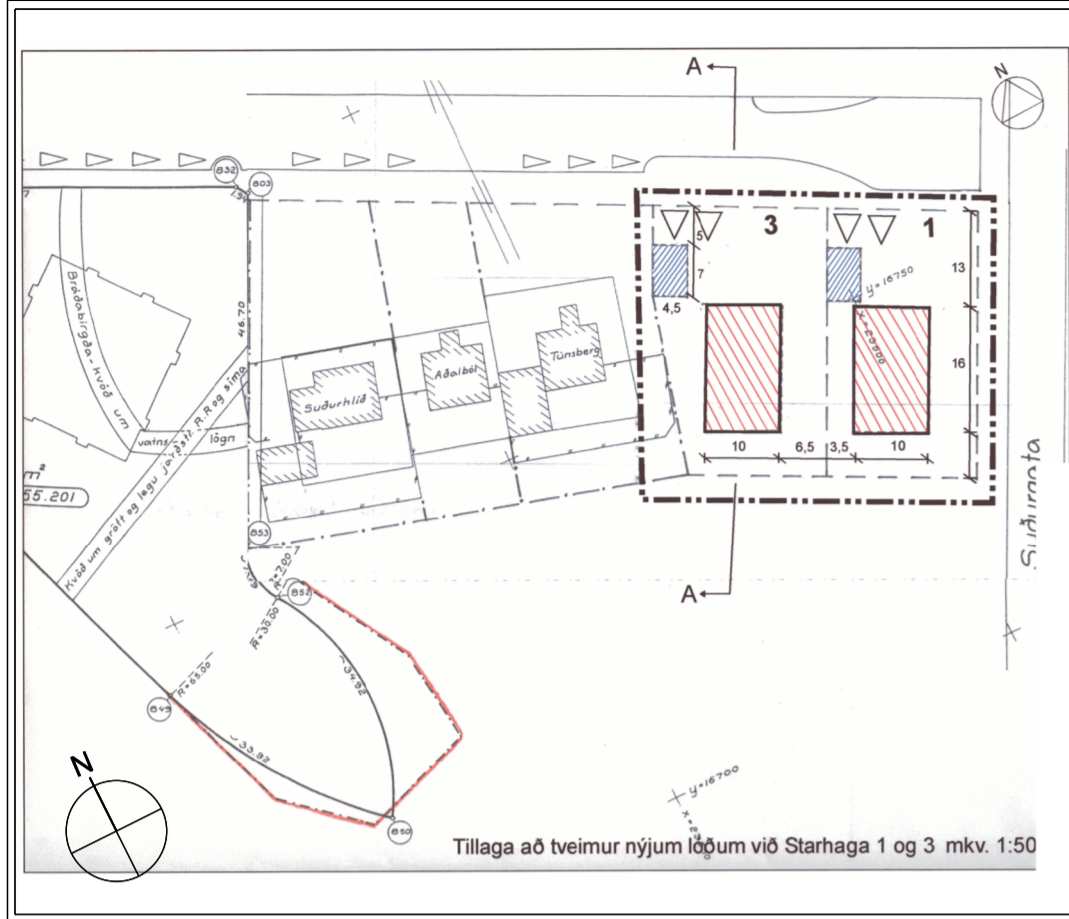
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Erna Hrönn Geirsdóttir

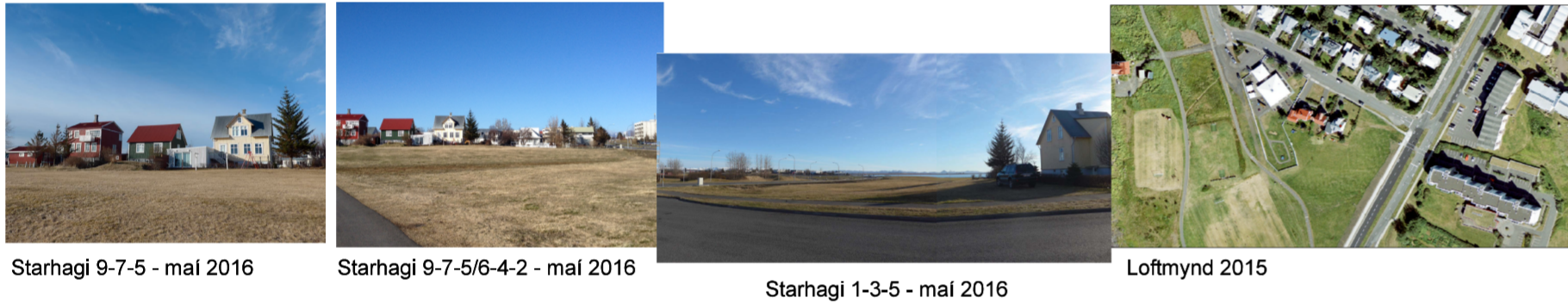
Fylgiskjöl: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 4. nóvember 2016, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. febrúar 2017.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga



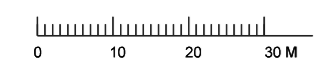
Gildandi deiliskipulag lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga

Samþykkt í skipulagsráði 29. júní 2005 og birtist í B-deild Stjórnartíðinda 29. ágúst 2005



Tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga

Útlinur húsa eru í samræmi við grunnkort úr LUKR, dags. í maí 2016. Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar. Nákvæm staðsetning lóðamarka og stærð lóða kemur fram á mæliblöðum. Kvaðir eru skv. gildandi mæliblöðum. Mál eru í metrum nema annars sé getið.



Greinargerð

Stefnumörkun/forsendur. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru lóðirnar Starhagi 1 og 3 á lúðarsvæði. Deiliskipulagið skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í aðalskipulagi.

Árið 1992 var unnið deiliskipulag af svæðinu sem afmarkast af Starhaga til norðurs, Suðurgötu til austurs og fyrrihugaðri lengingu Ægisíðu til suðvesturs. Skipulagið var samþykkt í borgarráði 24. mars 1992. Árið 2005 var samþykkt breyting á deiliskipulaginu og gert ráð fyrir því að á lóðunum nr. 1 og 3 við Starhaga yrði leitt að byggja einlyft einbýlishús með kjallara á tiltölulega stórum grunnfleti og með nánast flötu þaki. Ekki hefur verið byggt á lóðunum skv. gildandi deiliskipulagi vegna þess að ekki hefur reynst unnt að hanna hús í samræmi við skilmála þannig að þau falli vel að umhverfinu.

Núverandi ástand og markmið: Á lóðunum Starhaga 5, 7 og 9 standa þrjú timburhús. Starhagi 5 og 7 eru einlyft með kjallara og háu risi og Starhagi 9 er tvílyft með kjallara og risi. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að uppbygging lóðanna geti orðið á forsendum þeirra byggðar sem fyrir er og styrki þannig götumyndina. Þannig myndast heilleg, fjölbreytt og falleg götumynd. Leitast verður við að samræma útlit húsa, m.a. grunnföt, hæð, efnisval og glugga þeim húsum sem standa sunnan Starhaga. Leitast verður einnig við að skerða útsýni frá húsum norðan Starhaga sem minnst, með því að staðsetja byggingarreitir með tilliti til útsýnis frá þeim.

Helstu breytingar á skilmálum deiliskipulagsins vegna lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga

Í stað niðurgrafinna einlyfta húsa á stórum grunnfleti er gert ráð fyrir einlyftum húsum með kjallara og rishæð á netum grunnfleti, í samræmi við hús sem eru sömu megin götunnar. Ekki er gert ráð fyrir bílskúrum. Gert er ráð fyrir að lóðarmörk Starhaga 1 breytist.

Skilmálar fyrir breytingu:

Heimilt er að byggja einlyft einbýlishús með kjallara. Hámarksveggshæð húsa má vera allt að 2,90 m og hámarks hæð húsa allt að 4,20 m. Gert er ráð fyrir stakstæðum bílskúrum og tveimur bílastæðum á lóð. Gert er ráð fyrir að á lóðarmörkum Starhaga 1, sem snýr að götu, verði hávaðavarnir s.s. manir eða veggir.

Skilmálar eftir breytingu:

Innan byggingarreita (a), (b) og (c) er gert ráð fyrir húsagerð í samræmi við húsagerð A, sem er einnar hæða einbýlishús með kjallara og risi, en einnig má gera ráð fyrir portbyggðu risi. (sjá skýringarmynd/sníð). Heimilt er að setja flutningshús á lóðirnar. Allar breytingar skulu falla vel að húsum og miða að því að færa húsinn sem næst upphaflegri gerð t.d. tréverk og efnisgerð. Ef um fríðað flutningshús er að ræða þarf umsögn frá Minjastofnun og Borgarsögusafni vegna allra breytinga. Ef um nýbyggingu er að ræða, skal það vera timburhús á steyptum kjallara/undirstöðum. Vanda skal hönnun, efnisval og áferð hússins og skal það falla vel að húsaröðinni sunnan Starhaga. Heimilt er að hafa eina íbúð á hvorri lóð en ekki er heimilt að hafa íbúð í kjallara. Ekki er heimilt að hafa gististarfssemi/skammtímaleigu í húsunum.

Byggingarreitur (a): Aðal grunnfötur húsa má ekki fara yfir 70,0 m². Byggingarreitur (b): Viðbyggingar mega vera kjallari og ein hæð með hallandi þaki. Einnig er leyfilegt að vera með flatt þak í þeim tilfellum þar sem gerðar eru svalir en er þá einnig gert ráð fyrir handröli. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við byggingarstíl húsanna og falla vel að húsinu og ekki vera stærra að grunnfleti en 12,0 m². Byggingarreitur (c): Viðbyggingar mega vera kjallari, hæð og ris og skulu vera í samræmi við byggingarstíl húsanna og falla vel að húsinu og ekki vera stærra að grunnfleti en 10,0 m². Alls má grunnfötur húss með viðbyggingum vera allt að 92,0 m². Stefna mænis skal vera eins og hún er sýnd á skipulagsupprætti. Heimilt er að byggja kvísta á risþök á 1/3 þakflatar og skal fjarlægð frá garfli eigi vera minni en 0,5 m. Gluggar eru leyfdir á risþökum. Grunnur húsa má fara allt að 1,2 m. upp úr jörðu þ.s. jarðvegur er lægstur. Heimil hámarks hæð húsa má vera allt að 7,2 m mælt frá aðalhæð/gólfi. (k = 0)

Í stað 15,0 m² smáhýsis utan byggingarreits, sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb., er leyfilegt að byggja eitt smáhýsi allt að 8,0 m² að stærð á lóð til geymslu garðhaldahjóla o.p.h. í a.m.k. 3. metra fjarlægð frá lóðarmörkum. Hámarks hæð húss má vera allt að 2,5 m. mælt frá yfirborði jarðvegs.

Viðbyggingar innan byggingarreits, sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb., allt að 40,0 m² að stærð er óheimilt að byggja. Sjá heimildir skipulags um viðbyggingar.

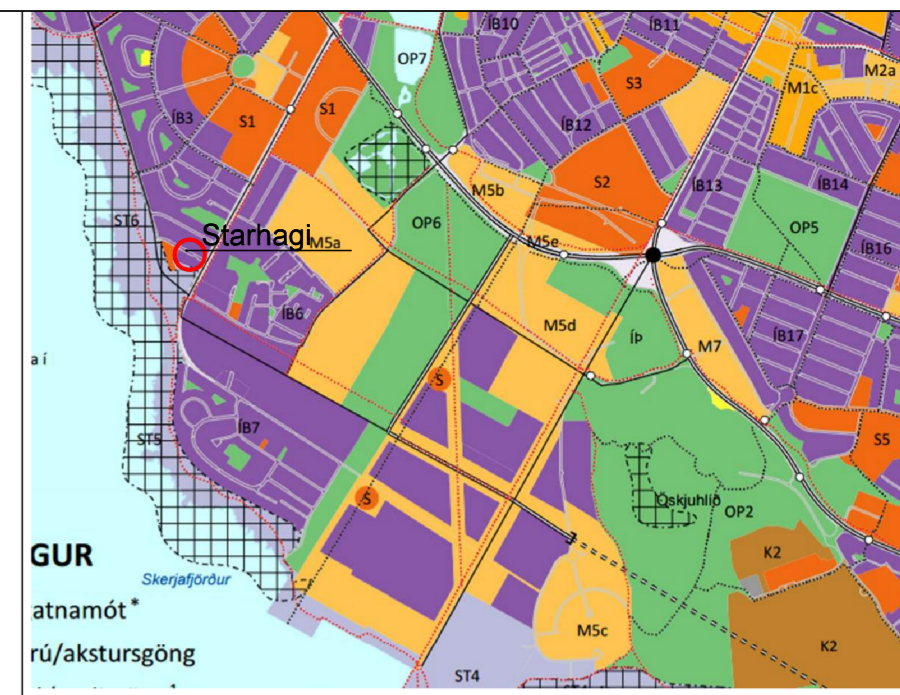
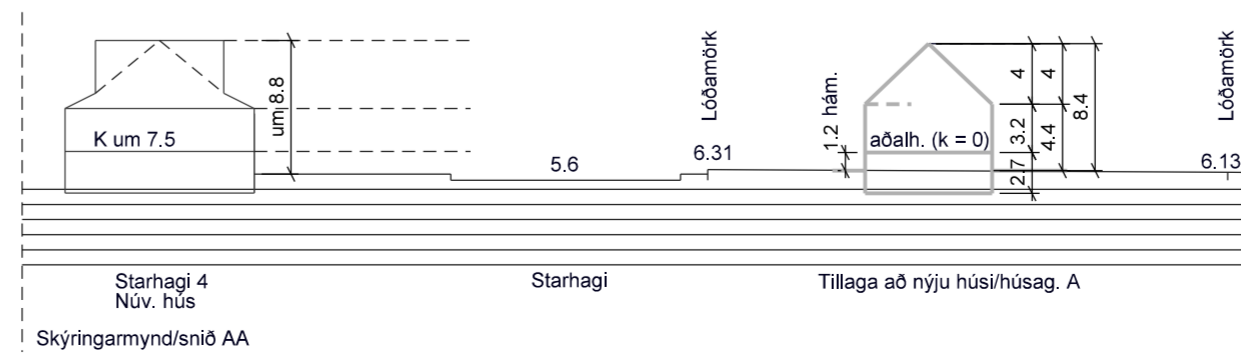
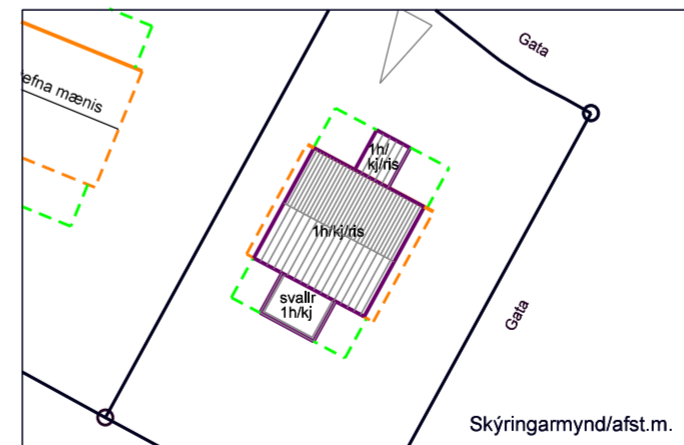
Litil hús á lóð innan byggingarreits, sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb., er óheimilt að byggja.

Lóðir:

Gert er ráð fyrir einni inn/útkeyrslu inn á hvora lóð frá Starhaga. Heimilt er að hafa eitt bílastæði á hvorri lóð. Gert er ráð fyrir snyrtilegum frágangi lóðar. Ekki skal byggja hærri girðingar á lóðarmörkum en 1,10 m yfir jarðvegi. Skjólveggir mega vera allt að 1,50 m á hæð ef þeir eru a.m.k. 3 metra frá lóðarmörkum. Girðingar á lóðarmörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Ekki er kunnugt um fornminjar á lóðunum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á alþingi 20. maí 2001.

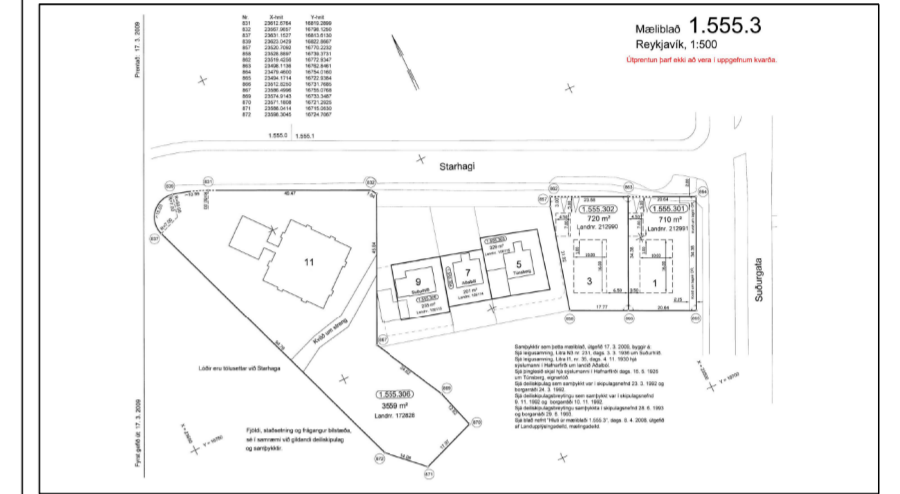
Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reits og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST 50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971. (sjá skipulagsreglugl. nr. 90/2013, msb. - birtist í B. deild 7. okt. 2016)

Skilmálatafla	Gotuheiti	Staðgreinir	Lóðarstærð	Hámarks byggingarm.	NHL	Hámarks grunnf. húsa	Hámarks grunnf. bílsk.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílast.
Fyrir breytingu	Starhagi 1	1.555.301	710 m ²	ekki gefið upp	ekki gefið upp	160 m ²	31,5 m ²	ein íbúð	tvö bílast.
Eftir breytingu	Starhagi 1	1.555.301	um 623 m ²	allt að 260 m ²	allt að 0,41	92 m ²	0 m ²	ein íbúð	eitt bílast.
Fyrir breytingu	Starhagi 3	1.555.302	720 m ²	ekki gefið upp	ekki gefið upp	160 m ²	31,5 m ²	ein íbúð	tvö bílast.
Eftir breytingu	Starhagi 3	1.555.302	720 m ²	allt að 260 m ²	allt að 0,36	92 m ²	0 m ²	ein íbúð	eitt bílast.



Hluti úr korti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Staðsetning skipulagssvæðis



Samþykkt mæliblað dags. 17. mars 2009

- Skýringar:
- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarreitur (a)
 - Byggingarreitur (b) og (c) vegna viðbygginga
 - Bindandi byggingarlína
 - Núv. lóðamörk
 - Ný/breytt lóðamörk
 - Bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010, var samþykkt í _____ þann _____ 20___ og í _____ þann _____ 20___.

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

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

Breytingar dags. 7. feb. 2017. Eftir auglýsingu er texta um efnisval og aðlögun nýbygginga að byggð sunnan Starhaga bætt inn í skilmála.

Starhagi 1 og 3 - 107 Reykjavík

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Gildandi deiliskipulag/tillaga að breyttu deiliskipulagi - M. 1:1000
Skýringarm./afst.m./sníð AA - M. 1:500
Dags.: 4. nóv. 2016 - Frumst. A2 - Telkn. 01 af 01
St.gr. 1.555.3

Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Ragnhildur Ingólfssdóttir, ark. Teiknlist ehf - ringo@teiknlist.is - s. 862-8485

Ann María Andreassen

Frá: Kjartan Gunnarsson <kjartan@kgk.is>
Sent: 11. janúar 2017 22:51
Til: USK Skipulag
Afrit: Kjartan Gunnarsson
Efni: FS: Athugasemd vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóðunum nr. 1 og 3 við Starhaga í Reykjavík
Viðhengi: Starhagi 4 skipulag 001.png; Starhagi 4 skipulag.png

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur,
Reykjavíkurborg,
Umhverfis og skipulagssvið.

Vísað er til bréfs yðar frá 28. nóvember 2016 vegna lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga.

Undirritaður er eigandi fasteignarinnar nr. 4 við Starhaga og fékk með ofangreindu bréfi yðar ábendingu um að til stæði að breyta deiliskipulagi við Starhaga nánar tiltekið skipulagi lóðanna nr.1 og 3.

Eftirfarandi eru athugasemdir mínar við þessar tillögur.

1. Árið 2005 var samþykkt breytt skipulag fyrir umrætt svæði þá var þeim breytingum mótmælt af eigendum Starhaga 2 og 4 . Samkvæmt því skipulagi (núgildandi skipulagi) var heimilað að byggja á lóðunum tveim lágreist hús einlyft á kjallara og tiltölulega stórum grunnfleti og mundi jarðhæð þeirra (kjallari) geta opnast vel á móti suðri vegna landhalla. Hæsta hæð húsanna átti að vera 4,20 m. Ekki hefur enn verið byggt á þessum lóðum.

Samkvæmt þessu skipulagi var augljóslega tekið mikið tillit til þeirra sjónarmiða sem sett voru fram í athugasemdum undirritaðs og annarra við Starhaga norðanverðan að nýbyggingar mundu sem minst skerða útsýni úr þeim húsum sem þar voru fyrir og voru byggð hálfri öld fyrr.

2.Tillagan sem nú liggur fyrir gjörbreytir gildandi skipulagi og þeirri hugsun sem augljóslega lá þar að baki og skýrð er í lið 1.

Í rökstuðningi segir m.a. að helsta forsenda nýs og breytts skipulags sé " að ekki hefur reynst unnt að hanna hús í samræmi við skilmála þannig að þau falli vel að umhverfinu " Þetta kemur undirrituðum nokkuð á óvart vegna þess að hann minnst þess vel að hafa fengið arkitekt í heimsókn, sem var að kynna honum hugmynd að húsi á lóðinni nr. 3 sem virtist í góðu samræmi við skilmála skipulagsins. Ekki varð síðan af byggingu þess húss af öðrum ástæðum.

3.Nú er lagt til að heimilt verði að byggja miklu hærri og stærri hús á þessum lóðum eða 7 - 8 metra há en 7,20 m. í mæni mælt frá gólfi aðalhæðar, ef rétt er skilið.

Augljóst er að hús af þessari stærð munu skerða mjög útsýni frá húsum við norðanverða götuna miðað við gildandi skipulagi ,en gólf stofuhæðar Starhaga 4 er í kvótanum 7,5 og mundi því meðalmaður sem þar stæði nánast sjá yfir þök nýbygginga skv. gildandi skipulagi. En skv. nýju skipulagi yrðu húsin við sunnanverða götuna jafnhá eða hærri en húsin norðanmegin. Í greinargerð tillagananna er að reynt að koma til móts við þetta sjónarmið og það þar með viðurkennt sem

réttmætt með orðalaginu: " Leytast verður einnig við að skerða útsýni frá húsunum norðan Starhaga sem minnst, með því að staðsetja byggingarreiti með tilliti til útsýnis frá þeim ".

4.Síðan er í tillögunum ýmsar lýsingar og hugmyndir varðandi bæði þakhalla, svalir, kvist, viðbyggingar og skúrbyggingar á lóðunum sem allar virðast tegjast þeirri grunnbreytingu sem fyrirhuguð er á skipulaginu og húsagerðum sem heimilt yrði að byggja og er ekki ástæða til að fara yfir það í smáatriðum að öðru leyti en því, að hvetja til að öllu verði því stillt í hóf, verði nýtt skipulag samþykkt, með tilliti til grendarsjónarmiða.

En grendarsjónarmið hljóta að vega nokkuð þungt við aðstæður eins og þessar þegar opnum svæðum til áratuga í grónum hverfum er breytt í byggingarsvæði.

Með þessu erindi er sent afrit af bréfi undirritaðs til skrifstofu skipulags- og byggingasviðs frá 20. desember 2004 þar sem fjallað er um gerð þess skipulags sem þá var í undirbúningi og nú er gildandi deiliskipulag umræddss svæðis. Það sem þar segir á allt enn við og ber að líta á sem hluta þeirra athugasemda sem nú eru gerðar.

Virðingarfyllst, Reykjavík, 11. janúar 2017,
Kjartan Gunnarsson,
Starhaga 4.

Reykjavíkurborg
b.t. skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 11. janúar 2017

Efni: Athugasemdir vegna tillögu um breytingu á skipulagi lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga, 107 Reykjavík.

Vísað er til auglýsingar vegna tillögu um breytingu á Skipulagi lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga, 107 Reykjavík. Undirrituð eru eigendur íbúðar að Starhaga 10. Frestur til að skila athugasemdum var veittur til 11. janúar 2017.

Samkvæmt auglýsingunni lýtur breyting deiliskipulagsins að því að í stað einlyftra húsa á stórum grunnfleti er gert ráð fyrir einlyftum húsum á minni grunnfleti, á háum kjallara og með rishæð í samræmi við timburhús sömu megin götu. Einnig er lagt til að breyta lóðarmörkum Starhaga lítillaga.

Eins og rakið er í tillögunni samþykkti borgarráð hinn 24. mars 1992 deiliskipulag af svæðinu sem afmarkast af Starhaga til norðurs, Suðurgötu til austurs og fyrirhugaðri lengingu Ægisíðu til suðvesturs. Árið 2005 var samþykkt breyting á lóðunum nr. 1 og 3 við Starhaga sem ekki er ástæða til að rekja frekar hér.

Samkvæmt skipulaginu frá 1992, sem unnið var í samræmi við þágildandi aðalskipulag frá 1984, er *í fyrsta lagi* gert ráð fyrir að Starhagi verði **botnlangagata** og að bílastæðum og gróðri verði komið fyrir til að loka götunni við Suðurgötu. Í *öðru lagi* er gert ráð fyrir leikskóla á horni Ægisíðu og Starhaga með aðkomu frá Ægisíðu. Í *þriðja lagi* er gert ráð fyrir að **Ægisíða verði lengd að Suðurgötu** með hringtorgi á gatnamótum (þar mætist Suðurgata, Ægisíða og Þorragata). Af þessum þremur atriðum hefur leikskólinn einungis komið til framkvæmda.

Hið auglýsta deiliskipulag afmarkast strangt til tekið einungis við lóðirnar tvær að Starhaga 1 og 3, eins og auðkennt er á mynd í neðra vinstra horni tillögunnar með brotalínu. Sú mynd sýnir hins vegar ekki umhverfi reitsins í samræmi við gildandi skipulag þess. Þannig er hvorki á teikningunni að finna framlengingu Ægisíðu að Suðurgötu né er gert ráð fyrir að Starhagi eigi að vera botnlangagata.

Hér með er vakin athygli á þessu misræmi og þess óskað að tilgreint verði með skýrari hætti í tillögunni að samkvæmt gildandi deiliskipulagi sé gert ráð fyrir framlengingu Ægisíðu að Suðurgötu og lokun Starhaga til austurs og jafnframt að teikningin neðst í vinstra horni tillögunnar beri þess skýrlega merki. Afar mikilvægt er að öllum sem að máli kunna að koma, hvort sem er nú eða á síðari stigum, þ.m.t. eigendum og/eða kaupendum fasteigna á lóðunum, sé kunngt um þetta. Að öðru leyti en hér greinir hafa undirrituð ekki athugasemdir við þær breytingar sem kynntar eru í deiliskipulaginu.

Samhliða boðuðum breytingum á deiliskipulagi vegna lóðanna að Starhaga 1 og 3 vilja undirrituð koma á framfæri athugasemdum vegna þeirra tafar sem orðið hefur á því að hefja framkvæmdir til samræmis við gildandi deiliskipulag frá 1992 um framlengingu Ægisíðu og lokun Starhaga. Sú töf sem orðið hefur á framkvæmdum er með öllu óútskýrð. Töfin hefur leitt til þess að umferð um Starhaga og Lynghaga er mun meiri en æskilegt er í götunum. Þannig er allri umferð til og frá Ægisíðu og suðurhluta Vesturbæjar beint um götur sem ráðgert er að séu rólegar íbúðagötur. Algengt er að bifreiðum sé ekið gegn akstursstefnu í báðum götum, oft á mikilli ferð. Fjölmörg börn búa við göturnar og stundum hefur litlu mátt muna að slys hafi orðið. Ástandið hefur versnað undanfarin ár, enda umferð aukist töluvert samhliða auknum íbúafjölda í Vesturbænum, þ.m.t. vegna stækkunar stúdentagarða sem standa nærri. Sú þróun mun halda áfram samhliða byggingarframkvæmdum í Vesturbænum.

Þá ber að líta til þess að hinar boðuðu framkvæmdir voru meðal forsendna þess deiliskipulags sem leiddi til þess að leikskóli var byggður á svæðinu. Þannig var framlengingu Ægisíðu og lokun Starhaga meðal annars ætlað að vega á móti þeirri auknu umferð sem óhjákvæmilega fylgdi leikskólanum.

Með því að framlengja Ægisíðu að Suðurgötu og loka Starhaga til austurs til samræmis við skipulagið munu framangreind vandamál heyra sögunni til.

Undirrituð óska hér með eftir að upplýst verði hvenær borgaryfirvöld hyggjast ljúka þeim framkvæmdum sem boðaðar eru í gildandi deiliskipulagi um framlengingu Ægisíðu að Suðurgötu og lokun Starhaga í austurenda. Skorað er á borgaryfirvöld að hefja framkvæmdir sem fyrst til samræmis við deiliskipulagið þannig að götummynd verði kláruð samhliða fyrirhugaðri byggingu húsa á einu óbyggðu lóðunum á svæðinu.

Áskilinn er réttur til að koma frekari sjónarmiðum á framfæri á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllst,

Erla Gísladóttir

Ólafur Freyr Frímansson

SENT Á NETFANGIÐ SKIPULAG@REYKJAVIK.IS

Reykjavík 6. febrúar 2017/MP

Starhagi 1 og 3 - athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga Umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 4. nóvember 2016 að breytingu á deiliskipulagi Starhaga vegna lóða nr. 1 og 3 við Starhaga.

Í breytingunni felst að í stað einlyftra húsa á stórum grunnfleti er gert ráð fyrir einlyftum húsum á minni grunnfleti, á háum kjallara og með rishæð í samræmi við timburhús sömu megin götu. Einnig er lagt til að breyta lóðarmörkum Starhaga lítillaga.

Tillagan var auglýst frá 28. nóvember 2016 til og með 11. janúar 2017.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. **Kjartan Gunnarsson, Starhaga 4**, dags. 11. janúar 2017. Í bréfi sínu fer hann yfir gildandi deiliskipulag, sem samþykkt var 2005, en þá hafði því deiliskipulagi verið mótmælt af eigendum Starhaga 2 og 4. Þar segir hann frá því að samkvæmt því deiliskipulagi hefði augljóslega verið tekið mikið tillit til þeirra sjónarmiða sem sett voru fram í athugasemdunum. Nú liggi fyrir tillaga sem gjörbreytir gildandi deiliskipulagi og er lagt til að byggja miklu hærri og stærri hús á þessum lóðum. Muni húsin skerða mjög útsýni frá húsum við norðanverða götuna og verða jafnhá eða hærri en húsin norðanmegin. Farið er í stutt máli yfir skilmála tillögunnar og gerðar athugasemdir við tillöguna með vísan til athugasemdabréfs vegna deiliskipulagsbreytingar 2005, sem dags. var 20.12.2004 og lagðar eru fram á ný með bréfinu. Í athugasemdabréfi þessu eru gerðar athugasemdir við byggingar að Starhaga 1 og 3 vegna skerðingar flugöryggis og sveigjanleika í framtíðarskipulagi Reykjavíkurborgar, auk þess sem eigendur Starhaga 4 telja sig verða fyrir fjárhagslegu tjóni ef byggt verður á lóðunum. Einnig kemur fram sú skoðun að ef byggt yrði í samræmi við deiliskipulagið, myndu það ekki falla vel að byggðinni sem fyrir er.

Svar: Eins og fram kemur á deiliskipulagsupprættinum eru ástæður fyrir deiliskipulagsbreytingunni aðallega þær, að ekki hefur reynst unnt að byggja í samræmi við það deiliskipulag sem samþykkt var 2005, en einnig að þau hús sem byggja mátti skv. gildandi deiliskipulagi myndu ekki falla vel að þeirri byggð sem fyrir er við götuna. Samkvæmt deiliskipulaginu 2005 er gert ráð fyrir að byggja einlyft einbýlishús á tiltölulega stórum grunnfleti og með nánast flötu þaki. Gerðar hafa verið nokkrar tillögur til að teikna hús inn í þetta deiliskipulag, en það hefur ekki tekist að hanna hús í samræmi við deiliskipulagið, sem falla vel að umhverfinu. Í bréfi eiganda Starhaga 4 frá 2004 kemur einmitt fram að hann telji þau hús sem rísa myndu skv. því ekki falla vel að þeim húsum sem fyrir eru, en þar stendur orðrétt: „*Þá má og raunar benda á það að við Starhagann sunnanverðan standa nú 3 gömul hús sem að vissu leyti tengjast hverfunum fyrir austan Suðurgötu með byggingu nýrra og væntanlega nýttiskulegra húsa á lóðunum tveim yrði götummyndin enn sundurleitari.*“ Eitt helsta markmið með þessari deiliskipulagsbreytingu er að gera það kleift að reisa hús á lóðunum Starhaga 1 og 3, sem laga sig að stærð og lögun að þeim þremur húsum, sem standa sunnan megin við Starhagann.

Við breytinguna nú verða húsin hærri en þau áttu að vera skv. deiliskipulagi og því munu þau augljóslega skerða útsýni að einhverju leyti frá húsum norðan Starhaga. Við þessa deiliskipulagsvinnu var þó leitast við að halda sem mestu útsýni fyrir nágrennana og eru byggingarreitir húsanna hafðir tiltölulega þröngir með góðu bili á milli, þannig að útsýni verði á milli húsanna og til austurs. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum milli húsanna eins og í gildandi deiliskipulagi. Grunnflötur húsa verður minni en áður var gert ráð fyrir, hámarksstærð þeirra

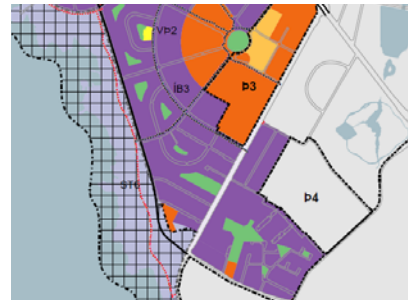
minnkar úr 160 m² í 92 m². Varðandi athugasemdir um flugöryggi og sveigjanleika í framtíðarskipulagi, er bent á að í gildi er deiliskipulag sem heimilar uppbyggingu á lóðunum og því er ekki verið að breyta. Lóðirnar sunnan Starhaga eru utan 300 metra öryggissvæðis Reykjavíkurflugvallar. Þann 27. janúar 2017 var birt í B- deild Stjórnartíðinda breyting deiliskipulags Starhaga vegna aðflugsljósa fyrir Reykjavíkur-flugvöll.

Ekki er tekin afstaða til fullyrðinga um fjárhagslegt tjón þeirra sem eiga hús norðan Starhaga. Gera má ráð fyrir að deiliskipulag í lifandi borg geti breyst og þar með aðstæður þeirra sem þar búa. Markmiðið deiliskipulagsbreytingarinnar er, eins og fyrr segir, að bæta ásýnd götunnar og gera það kleift að byggja hóflega á lóðunum Starhaga 1 og 3.

2. **Erla Gísladóttir og Ólafur Freyr Frímansson, Starhaga 10**, dags. 11. janúar 2017. Farið er fram á að í tillögunni verði tilgreint með skýrari hætti að samkvæmt gildandi deiliskipulagi sé gert ráð fyrir framlengingu Ægisíðu að Suðurgötu og lokun Starhaga til austurs. Þetta sé mikilvægt til þess að öllum sem að máli kunna að koma, „hvort sem það er nú eða á síðari stigum, þ.m.t. eigendum og/eða kaupendum fasteigna á lóðunum“ sé kunnungt um þetta. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við tillöguna.

Gerðar eru athugasemdir við að framlenging Ægisíðu að Suðurgötu og lokun Starhaga við Suðurgötu hafi ekki verið framkvæmdar, en þær framkvæmdir hafi verið forsenda fyrir staðsetningu leikskólans við Starhaga. Óskað er eftir upplýsingum um það hvenær borgaryfirvöld hyggist ljúka þeim framkvæmdum sem boðaðar eru í gildandi deiliskipulagi varðandi tengingu Ægisíðu við Suðurgötu og lokun Starhaga við Suðurgötu.

Svar: Ástæður fyrir því að framlenging Suðurgötu er ekki sett inn á deiliskipulags-uppdráttinn er, að þegar deiliskipulagi er breytt er gert ráð fyrir að breyta ekki grunn deiliskipulagsins. Því er grunnur deiliskipulagsins 2005 hafður til hliðsjónar við gerð uppdráttar nú, þar sem sýnt er gildandi deiliskipulag, en nú er aðeins verið að breyta skilmálum á lóðunum Starhaga 1 og 3. Á uppdráttinum er deiliskipulagsuppdrátturinn frá 1992 sýndur og skýringarmynd frá 1992, sem sýnir m.a. fyrirhugaða legu Ægisíðu. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir að Ægisíða tengist Suðurgötu og er Ægisíða samkvæmt því tengibraut.



Tenging Ægisíðu við Suðurgötu og lokun Starhaga er ekki á framkvæmdaráætlun Reykjavíkurborgar á þessu ári og verður því spurningu um þá framkvæmd ekki svarað að svo stöddu.

Umsögn

Umhverfis- og skipulagsráð óskaði eftir því, á fundi 1. febrúar 2017, að í skilmálana yrði sett skilyrði um að nýbyggingar taki mið að byggingarefni, yfirbragði og áferð þeirra húsa sem standa sunnan Starhaga. Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt með þeirri skilmálabreytingu, en að öðru leyti óbreytt.

F.h. skipulagsfulltrúa
Margrét Þormar