



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 3. júlí 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Freyjubrunnur 23

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Jóns Hrafns Hlöðverssonar dags. 18. september 2018 um breytingu á deiliskipulagi að Freyjubrunni 23. Í breytingunni felst m.a. að fjölga íbúðum úr fimm í átta og auka byggingarmagn, samkvæmt uppdr. Mansard teiknistofu dags. 31. janúar 2019. Einnig er lagt fram bréf Mansard teiknistofu dags. dags. 18. september 2018 og bréf borgarlögmanns dags. 5. september 2018. Jafnframt er lagt fram bréf Mansard teiknistofu ehf. dags. 29. ágúst 2018 mótt. 23. nóvember 2018. Tillagan var auglýst frá 27. mars 2019 til og með 8. maí 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Hildur Eyjólfsdóttir dags. 21. apríl 2019, Ástríður Elín Jónsdóttir og Jón Viggó Gunnarsson dags. 6. maí 2019, Jón Viggó Gunnarsson, Guðrún B. Ægisdóttir og Sandra Júlí Berndburg f.h. Húsfélagsins Freyjubrunni 25-27 dags. 8. maí 2019 og Hafliði Páll Guðjónsson, Ámunda Baldursdóttir, Pálmi Franklín Guðmundsson og Guðrún Ása Hjálmtýsdóttir dags. 8. maí 2019. Einnig lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dag. 28. júní 2019.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 28. júní 2019.
Vísað til borgarráðs.*

Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins bókar:

Miðflokkurinn hefur á fyrri stigum málsins bókað að afar óheppilegt sé, að téð umsókn um breytingu deiliskipulags og útgáfa nýs byggingaleyfis þar sem íbúðum er fjölgað úr 5 í 8 ofl. sé yfirhöfuð tekin til meðferðar meðan mál vegna áður útgefins byggingaleyfis er til meðferðar hjá Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála.

Mögulega neikvæður úrskurður ÚUA yrði þannig marklaus.

Ljóst er að mistök voru gerð við útgáfu byggingaleyfis á sínum tíma og á það var bent af íbúum. Mistök eru partur af lífinu, hvernig unnið er úr þeim skiptir öllu máli. Rétt viðbrögð hefðu verið að draga til baka áður útgefið byggingarleyfi, harma mistökin og láta gildandi deiliskipulag halda sér.

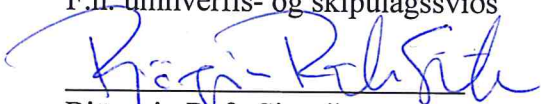
Það var ekki gert. Þess í stað var farið í þá vegferð að breyta deiliskipulagi og athugasemdir íbúa þannig virtar að vettugi.

Að teknu tilliti til forsögunnar leggst Miðflokkurinn alfarið gegn afgreiðslu málsins.

Mistök borgarinnar eiga aldrei að vera á kostnað íbúa.

Baldur Borgþórsson;

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. Mansard teiknistofu dags. 31. janúar 2019, bréf Mansard teiknistofu ehf. dags. 29. ágúst 2018 mótt. 23. nóvember 2018, innsendar athugasemdir, og umsögn skipulagsfulltrúa dag. 28. júní 2019.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi

Formlegar athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 23 við Freyjubrunn.

Með vísan í bréf ykkar frá 16. febrúar þar sem óskað er eftir umsögn um breytingar á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 23 við Freyjubrunn viljum við undirrituð, gera eftirfarandi athugasemdir:

- 1) Við gerum athugasemdir við að fjölga eigi íbúðum í húsinu úr 5 í 8. Ekki er gert ráð fyrir aukningu á bílastæðum og vandséð hvernig koma mætti því við. Þar sem þétt er byggt má gera ráð fyrir að skortur verði á bílastæðum með óþægindum í för með sér og aukinni slyshættu. Gera má ráð fyrir að íbúar leggi bílum sínum við Freyjutorg, Freyjubrunn eða Gefjunarbrunn, í auknu mæli eða í kringum húsið eins og sjá má á meðfylgjandi myndum. Nú þegar er komið reynsla á hvernig lagt er í götunni þegar ekki eru til staðar stæði en starfsmenn byggingarfyrirtækis sem er með hús í byggingu í götunni leggja alla jafna eins og sjá má þegar bílastæði á borgarlandi eru ekki til staðar. Vegna legu hússins í götunni myndast blindhorn við Freyjubrunn og Gefjunarbrunn og þarf því að gæta sérstaklega að umferðaröryggi á umræddu horni. Eins og staðan er núna eru bílastæði í borgarlandi fullnýtt og því vandséð hvernig megi rökstyðja fjölgun íbúða.



- 2) Við gerum athugasemdir við aukið byggingarmagn á lóðinni og staðsetningu húss á lóðinni, því nógu þröngt er um húsin á svæðinu þó ekki verði bætt í. Lega hússins á lóðinni er of framarlega eins og sjá má á uppdrætti í deiliskipulagi og stendur húsið miklu framar en Freyjubrunnur 25-27

og Freyjubrunnur 21 sem skapar eins og áður er sagt blindhorn og skekkir samræmd götumyndar, eins og sjá má á uppdrætti í deiliskipulagi og meðfylgjandi mynd hér að neðan.



- 3) Það veldur okkur sem íbúum í hverfinu miklum vonbrigðum og við gerum athugasemd við að á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 20. febrúar 2018 og í borgarráði Reykjavíkur þann 7. mars 2019 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi að Freyjubrunni 23, þar sem þessari eða sambærilegri tillögu hefur áður verið hafnað á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. september 2017. Einnig má sjá úr fundargerð skipulagsfulltrúa, sem er meðfylgjandi og merkt sem viðauki 1, að gerðar eru athugasemdir við hæð hússins og efasemdir hafðar uppi um að byggingarleyfi sé í samræmi við deiliskipulag. Við skiljum stefnu borgarinnar að svara eftirspurn eftir minni íbúðum en það getur ekki verið lausn að fara á svig við deiliskipulag og stefna umferðar- og íbúaöryggi í hættu með því að breyta eftir á. Með því að samþykkja að auglýsa þessa breytingu þá er ljóst að skipulagsyfirvöld borgarinnar eru ekki að vinna í þágu borgarbúa og lætur velferð og öryggi í annað sætið á eftir hagsmunum byggingarverktaka.
- 4) Við gerum athugasemdir við hæð hússins að Freyjubrunni 23 og fyrirhugaða hækkun á húsinu frá því sem áður hefur verið samþykkt og auglýst vegna mikillar útsýnisskerðingar hjá íbúum ofar í hverfinu, sem og ósamræmis við nærliggjandi byggð. Úr umsögn skipulagsfulltrúa við fyrirhugaðri fjölgun íbúða úr 5 í 8, sem tekin var fyrir á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. september 2017 má lesa:

“Gildandi deiliskipulag kveður á um að húsið geti verið 3H – 3 hæðir að meðtaldri bílageymslu, en á uppdrætti er bókstafurinn H útskýrður sem „fjöldi hæða að kjallara meðtöldum“. Á öðrum stað á uppdrættinum er útskýrt hvað B0 þýðir – en á lóð Freyjubrunnar 23 stendur 5 B0 sem þýðir bílageymsla jarðhæð og 5 stæði.

Óskað er eftir því að fjölga íbúðum í húsi og bílastæðum, en telja jafnframt bílastæði í borgarlandi sem hluti af bílastæðabókhaldi til að uppfylla kröfur vegna fjölgunar íbúða.

Ekki er heimilt að telja bílastæði á borgarlandi sem hluti af bókhaldi einstakra fjölbýlishúsalóða og því er tekið neikvætt í umsóknina.

Enn frekar er bent á að samþykktar teikningar samræmast ekki deiliskipulagsskilmálum hverfisins – varðandi hæðir hússins og er því beint til byggingarfulltrúa að endurskoða byggingarleyfið, húsið er of hátt og samræmist ekki gildandi deiliskipulagi.“

Af þessu má ráða að núgildandi byggingarleyfi er ógilt og óljóst hvernig byggingaraðili getur haldið áfram að byggja. Af samantekt lóðarhafa Freyjubrunnar 23, Mánalind ehf, sem dagsett eru 1. mars 2018 má ráða að töluverður vandræðagangur hefur verið innan borgarinnar með þetta mál og má af breytingatillögu þessari ráða að það sé verið að redda hlutunum eftir á til að lágmarka tjón borgarinnar á kostnað íbúa. Ljóst er að lóðarhafi telur sig hafa orðið fyrir miklu tjóni og áskilur sér rétt til að krefja borgina um bætur. Meðfylgjandi er umrædd samantekt í viðauka 2.

Málið endaði á borði lögmanns Umhverfis- og skipulagssviðs og borgarlögmanns sem úrskurða að vandséð er hvernig borgin geti tekið aftur byggingarleyfi sem úthlutað hefur verið og mun því ekki aðhafast neitt í málinu, þrátt fyrir augljós mistök. Í óformlegum samtölum við embættismenn borgarinnar á umhverfis- og skipulagssviði er talið að málið hafi fengið þessa afgreiðslu vegna yfirvofandi skaðabótakröfu lóðarhafa og væntanlegt tjón yrði minna ef íbúar í nágrenni kæra. Sjá hér að neðan tölvupóst frá lögmanni Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur til lögmannna undirritaðra.

Frá: Björgvin Rafn Sigurðarson <Bjorgvin.Rafn.Sigurdarson@reykjavik.is>
Sent: fimmtudagur, 2. ágúst 2018 12:40
Til: Unnsteinn Elvarsson <unnsteinn@defacto.is>
Efni: SV: Freyjubrunnur 23

Sæll Unnsteinn,

Málefni Freyjubrunns 23 hafa verið til skoðunar á Umhverfis- og skipulagssviði, sem og af hálfu borgarlögmanns. Ekki verður aðhafast frekar í þessu máli. Bent er á að eigendur Freyjubrunns 23 hafa í höndunum útgefið byggingarleyfi og framkvæma í samræmi við það.

kveðja/best regards,
Björgvin Rafn Sigurðarson, lögmaður.
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur.
Borgartún 12 - 14, 105 Reykjavík.

Allar upplýsingar sem fram koma í þessum tölvupósti, og öllum viðhengjum hans, eru aðeins ætlaðar tilgreindum viðtakanda. Öllum öðrum er óheimill aðgangur að þessum tölvupósti. Ef þú ert ekki sá aðili sem tölvupósturinn er ætlaður er þér óheimilt að upplýsa um hann, afrita hann, dreifa honum eða framkvæma einhverjar aðgerðir eða láta vera að framkvæma einhverjar aðgerðir á grundvelli hans og slíkt kann að vera ólöglegt.

This e-mail is intended solely for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged information.

Þessi málatilbúnaður var kærður til Úrskurðunarnefnd umhverfis- og auðlindamála en þar var kærð útgáfu byggingarleyfis á lóðinni Freyjubrunnur 23, 113 Reykjavík og málsmeðferð umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, sjá meðfylgjandi afrit af bréfi sem afhent var í móttöku nefndarinnar, Skuggasundi 3, 29. ágúst sl. Kærumálið er nr. 112/2018 Freyjubrunnur 23. Sjá má kærana í viðauka 3.

Allur málatilbúnaður borgarinnar og vinnubrögð hafa valdið okkur miklum vonbrigðum. Það er óþarfi að orðlengja þetta umfram það sem komið hefur fram og er rakið í kæru okkar, sjá viðauka nr 3.

Við kaup á eign okkar að Freyjubrunni 25-27 skoðuðum við sérstaklega hæð á fyrirhugaðri byggingu á lóðinni að Freyjubrunni 23 eins og það kom fram í deiliskipulagi. Okkar niðurstaða á kaupum var byggð á þeim gögnum sem lágu fyrir sem var að útsýni myndi ekki skerðast verulega ef unnið væri innan gildandi samþykks deiliskipulags. Við áskiljum okkur allan rétt á að leita réttar okkar fyrir dómstólum og sækja skaðabætur.

Telji umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar enn að bygging Freyjubrunnar 23 samræmast deiliskipulagi viljum við fá útskýringar á hvernig það sér fyrir sér áhrif þessara breytinga á nærumhverfi. Stærð bygginga, fjöldi íbúða og notkun borgarlands undir bílastæði hljóta að þurfa að vera í samræmi við lóðastærð; því stærri bygging því meira rými fyrir bílastæði, torg og fjarlægð frá næstu húsum. Í kynningu á deiliskipulagi er ekki hægt að finna neinn rökstuðning fyrir breytingu á deiliskipulagi aðra en þá að laga deiliskipulag að útgefnu byggingarleyfi, sem gögn sýna að var handvömm skipulagsyfirvalda. Vekur það upp spurningar okkar sem íbúa í borginni hverjar ástæður liggja baki því að borgaryfirvöld - sem hér virðast ganga beina byggingaverktaka – gefi sér afslátt á þeirri grundvallar lagakröfu í almennri stjórnsýslu að rökstyðja breytingar á deiliskipulagi. Ef menning borgarinnar í skipulagsmálum er orðin sú að talið sé í lagi að kröfur deiliskipulags er sveigð á þann hátt sem fyrirhugaðar eru hér - til að laga mistök á kostnað gæða umhverfis (öryggis og umhverfisgæða) í hverfum borgarinnar - þá eru það vegferð sem verður okkur dýr til framtíðar. Við óskum því eftir að breytingatillögunni verði hafnað og byggingarleyfi afturkallað.

Með vinsemd og virðingu

Jón Viggó Gunnarsson
Ástríður Elín Jónsdóttir
Freyjubrunni 25-27
113 Reykjavík

Viðauki 1 – Úr fundargerð embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa 8. september 2017



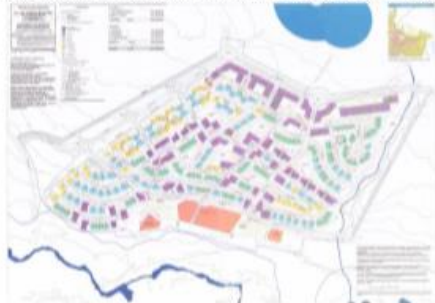
Reykjavík 29.09. 2017 (BSS)

Varðar: Freyjubrunnur 23

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. september 2017 var lögð fram fyrirspurn Jóns Hrafn Hlöðverssonar, mótt. 30. ágúst 2017, um að breyta deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 23 við Freyjubrunn sem felst í að fjölga íbúðum úr 5 íbúðum í 8 íbúðir, auka byggingarmagn um 10 m² til samræmis við samþykkt aðaluppdrætti frá 27. mars 2007 og endurúttekið byggingarleyfi frá 17. ágúst 2017 og fjölga bílastæðum um 2 stæði, samkvæmt uppr. Mansard - teiknistofu ehf., dags. 28. ágúst 2017. Einnig er lagt fram bréf hönnuðar, dags. 29. ágúst 2017.

skipulag:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal samþykkt í skipulagsráði 25.01.2006



deiliskipulag í gildi

Umsögn:

Gildandi deiliskipulag kveður á um að húsið geti verið 3H – 3 hæðir að meðtöldri bílageymslu, en á uppdrætti er bókstafurinn H útskýrður sem „fjöldi hæða að kjallara meðtöldum“. Á öðrum stað á uppdrættinum er útskýrt hvað B0 þýðir – en á lóð Freyjubrunnar 23 stendur 5 B0 sem þýðir bílageymsla jarðhæð og 5 stæði.

Óskað er eftir því að fjölga íbúðum í húsi og bílastæðum, en telja jafnfram bílastæði í borgarlandi sem hluti af bílastæðabókhaldi til að uppfylla kröfur vegna fjölgunar íbúða.

Ekki er heimilt að telja bílastæði á borgarlandi sem hluti af bókhaldi einstakra fjölbýlishúsalóða og því er tekið neikvætt í umsóknina.

Enn frekar er bent á að samþykktar teikningar samræmast ekki deiliskipulagsskilmálum hverfisins – varðandi hæðir hússins og er því beint til byggingarfulltrúa að endurskoða byggingarleyfið, húsið er of hátt og samræmist ekki gildandi deiliskipulagi.

niðurstaða:

neikvætt er tekið í fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.
Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Viðauki 2 – Samantekt lóðarhafa á samskiptum við borgina.

Freyjubrunnur 23 - samantekt á samskiptum við Reykjavíkurborg vegna byggingarleyfis

Mánalind ehf. er lóðarhafi lóðarinnar Freyjubrunnur 23 (Inr. 205731) og handhafi byggingarleyfis sem upphaflega var gefið út árið 2006, endurútféfið árið 2007 og haustið 2017. Framkvæmdir hófust upphaflega á lóðinni árið 2007, þ.e. jarðvinna og uppsteypa sökkla. Á grundvelli byggingarleyfisins, sem gefið var endurútféfið á grundvelli samþykktara teikninga og gildandi deiliskipulags, og í trausti þess að byggingarleyfið væri réttilega afgreitt af Reykjavíkurborg, hóf Mánalind ehf. að nýju framkvæmdir við byggingu fjölbýlishúss á lóðinni síðastliðið haust.

Hinn 26. október 2017 var Mánalind ehf. upplýst óformlega um þá afstöðu umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar af verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa, að efni stæðu til þess að afturkalla útféfið byggingarleyfi Mánalindar ehf. þar sem fyrirhugað mannvirki samræmdist ekki skilmálum deiliskipulags svæðisins.

Fulltrúar Mánalindar ehf. mættu til fundar við verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa og lögfræðing umhverfis og skipulagssviðs þann 30. október 2017.

Á fundinum gerðu fulltrúar Reykjavíkurborgar grein fyrir þeirri skoðun embættisins, að ástæða kunní að vera til þess að afturkalla nýútféfið byggingarleyfi á lóðinni þar sem það samræmist ekki skilmálum deiliskipulags svæðisins þar sem mannvirkið væri of hátt. Vísaðu fulltrúar borgarinnar einkum til skipulagsuppráttar, en gátu ekki gefið neinar skýringar á því hvers vegna byggingarleyfi hefðu fram til þessa miðast við aðrar og hærri byggingar en nú væru taldar samræmast skipulagsskilmálum.

Á fundinum lýstu fulltrúar Mánalindar ehf. eindregið ósammála nýrri túlkun borgarinnar á skilmálum skipulagsins og furðu sinni á því að teikningar hafi þegar verið samþykktar og byggingarleyfi gefið út í þrígang vegna framkvæmdarinnar sem þegar væri hafin. Áskildu fulltrúar félagsins sér allan rétt gagnvart Reykjavíkurborg vegna yfirvofandi tafa á verkefninu, en upplýstu jafnframt að félagið kæmi til með að gera allt sem í þess valdi stæði til þess að lágmarka fjártjón vegna tafa á meðan reynt yrði að leysa úr málinu, s.s. með því að ráðstafa starfsmönnum í önnur verkefni.

Með tölvupósti, dags. 2. nóvember 2017, framsendi verkefnisstjóri skipulagsfulltrúa tölvupóst skipulagshöfunda til fulltrúa Mánalindar ehf., þar sem lýst er skilningi skipulagshöfunda á byggingarheimildum lóðanna Freyjubrunnur 23, 29, 31 og 33. Af tölvupóstinum að dæma hefur Reykjavíkurborg gefið út byggingarleyfi fyrir hærri byggingum en heimildir skipulagsins mæla fyrir um.

Fulltrúar Mánalindar ehf. hafa aftur á móti lagt áherslu á að núgildandi byggingarleyfi eigi sér fullnægjandi stoð í greinargerð deiliskipulagsins, auk þess sem það sé í fullu samræmi við þau mannvirki sem risið hafa á aðliggjandi lóðum.

Í kjölfar fundarins sendu fulltrúar Mánalindar ehf. óformlega tillögu að breytingu á mannvirkinu, vegna framkominna athugasemda Reykjavíkurborgar um ósamræmi í deiliskipulagi hverfisins, og var sérstaklega tekið fram að í tillögunni fælist ekki nokkur viðurkenning byggingarleyfishafa á því að gildandi byggingarleyfi væri háð annmörkum. Hafði fulltrúum Reykjavíkurborgar jafnframt verið gerð ítarleg grein fyrir að yrði tillagan að veruleika yrði Mánalind ehf. fyrir auknum kostnaði sem borgin yrði að bæta félaginu, enda bæri Reykjavíkurborg ábyrgð á útgáfu eldra byggingarleyfis og þeim framkvæmdum sem þegar væru hafnar.

Með tölvupósti 13. nóvember 2017 upplýsti verkefnisstjóri skipulagsfulltrúa að tillagan hefði verið borin óformlega undir afgreiðslufund embættisins og fengið jákvæð viðbrögð. Óskaði verkefnisstjórinn jafnframt eftir upplýsingum um kostnaðarliði félagsins vegna breytinganna.

Hinn 6. febrúar sl. mættu fulltrúar Mánalindar ehf. til fundar við skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra embættisins vegna málsins. Á fundinum lagði félagið fram yfirlit um kostnaðarauka þess vegna tillögu þess að breytingum á mannvirkinu sem nemur um 30 milljónum króna. Fóru fulltrúar félagsins fram á að Reykjavíkurborg upplýsti um það hvort borgin teldi mögulegt að breyta skilmálum skipulagsins til samræmis við tillöguna og ef svo væri um aðferðafræði og málsmeðferðartíma slíkrar breytingar. Jafnframt var afdráttarlaust tekið fram, að tillagan væri háð því að Reykjavíkurborg bætti félaginu að fullu þann kostnaðarauka sem það yrði fyrir vegna breytingarinnar, en að öðrum kosti ætti það ekki annan kost en að láta reyna á rétt félagsins samkvæmt núgildandi byggingarleyfi.

Á fundinum upplýsti skipulagsfulltrúi, að nauðsynlegt væri að taka upp viðræður við skrifstofu eigna og atvinnuþróunar vegna kostnaðaraukans, en skipulagssvið hafi ekki forsendur til að taka afstöðu til hans. Skipulagsfulltrú staðfesti að embættið kæmi á sambandi á milli Mánalindar ehf. og SEA vegna málsins og að boðað yrði til fundar vegna málsins fljótlega.

Fulltrúar Mánalindar ehf. lögðu mikla áherslu á það á fundinum, að málinu verði að ljúka sem fyrst þar sem áframhaldandi tafir á verkefninu munu leiða til enn frekari kostnaðarauka fyrir félagið og þar með borgina.

Fulltrúi Mánalindar ehf. grennslaðist fyrir um stöðu málsins með tölvuskeyti til verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa þann 16. febrúar sl. og að nýju þann 23. febrúar sl. þar sem engin viðbrögð höfðu borist frá embættinu eða skrifstofu eigna og atvinnuþróunar. Samdægurs kvaðst starfsmaður skrifstofu eigna og atvinnuþróunar munu boða fulltrúa Mánalindar ehf. til fundar vegna málsins.

/ 1. mars 2018

Viðauki 3 – Kæra umsagnaraðili til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

Úrskurðunarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

29. ágúst 2018

Við undirrituð viljum kæra ákvörðun byggingafulltrúa Reykjavíkurborgar um útgáfu byggingarleyfis, dags. 24. september 2007, síðar endurútféið 17. ágúst 2017, á lóðinni Freyjubrunnur 23, 113 Reykjavík, þar sem það samræmist ekki deiliskipulagi. Við höfum verið í samskiptum við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar vegna misræmis á útfefnu byggingarleyfi og deiliskipulagi, byggingin er of há og skerðir útsýni og birtu verulega nærliggjandi húsa.

Þann 2. ágúst s.l. fengum við tilkynningu frá lögmanni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, Björgvini Rafni Sigurðarsyni um að Reykjavíkurborg og Borgarlögmaður ætla ekki að aðhafast í málinu. Því er okkur nauðugur einn kostur að kæra málsmeðferðina og útgáfu ofangreinds byggingarleyfis.

Mikilvægt er að úrskurður verði unnin eins fljótt og kostur er þar sem bygging hússins er í gangi, til að koma í veg fyrir frekara tjón.

Hjálagt eru eftirfarandi gögn:

- Afrit af pósti frá Björgvini Rafni Sigurðarsyni um aðgerðaleyfi Reykjavíkurborgar í málinu dagsettur 02.08.2018.
- Afrit af takmörkuðu byggingarleyfi dagsett 27. júlí 2007
- Afrit af byggingarleyfi dagsett 24. september 2007
- Afrit af byggingarleyfi dagsett 17. ágúst 2017
- Byggingarsaga Freyjubrunnur 23, útféið af skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkurborgar.
- Fundargerð Umhverfis- og skipulagssviðs dagsett 29.09.2017 þar sem afstaða Umhverfis- og skipulagssviðs til byggingarleyfis fyrir lóðina að Freyjubrunni 23 er staðfest. Tekið var fyrir erindi Jóns Hrafns Hlökkverssonar um breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðina að Freyjubrunni 23.

Forsaga máls.

19. september 2017 kl. 13:00 fórum við undirrituð, ásamt lögmanni okkar Unnsteini Elvarssyni og hittum fyrir Borghildi Sölvey Sturludóttur við annan mann. Þar var farið yfir málið og voru fulltrúar skipulagssviðs sem sátu fundinn sammála um að útféið byggingarleyfi væri ekki í samræmi við deiliskipulag. Þessi afstaða staðfestist síðar í formlegu svari umhverfis- og skipulagssviðs dags. 29.9.2017 sem sent er Jóni Hrafni sem svar við beiðni um breytingar á húsi við Freyjubrunn 23.

Við tóku samskipti við umhverfis- og skipulagssvið um aðgerðir og næstu skref. Erfiðlega gekk að fá haldbær svör en endanlegt svar um aðgerðarleysi borgarinnar barst 2. ágúst 2018 í tölvupósti frá Björgvini Rafni Sigurðarsyni. Þar kemur fram að málefni Freyjubrunns hafi verið til skoðunar á umhverfis- og skipulagssviði sem og af hálfu borgarlögmanns. Þar kemur einnig fram að þessir aðilar ætli ekki að aðhafast neitt í þessu máli þar sem eigendur Freyjubrunns 23 hafi í höndum útféið byggingarleyfi og framkvæmi í samræmi við það.

Ef úrskurðunarnefnd umhverfis- og auðlindamála þarf ítarlegri gögn yfir samskipti undirritaðra við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, sendast þau um hæl.
Virðingarfyllst,

Ástríður Elín Jónsdóttir kt. 071067-5809
Freyjubrunni 25-27, 113 Reykjavík,

Jón Viggó Gunnarsson, kt. 011069-5339
Freyjubrunni 25-27, 113 Reykjavík,

Reykjavík 08.05.2019

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi

Formlegar athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 23 við Freyjubrunn.

Með vísan í bréf ykkar frá 16. febrúar þar sem óskað er eftir umsögn um breytingar á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 23 við Freyjubrunn viljum við, stjórn húsfélagsins í Freyjubrunni 25-27, fyrir hönd húsfélagsins og íbúa hússins, gera eftirfarandi athugasemdir:

Við gerum athugasemdir við að fjölga eigi íbúðum í húsinu úr 5 í 8. Ekki er skýrt hvernig á að taka við fjölgun bíla í hverfinu og vandséð hvernig koma mætti því við. Þar sem þétt er byggt má gera ráð fyrir að skortur verði á bílastæðum með óþægindum í för með sér og aukinni slyshættu. Gera má ráð fyrir að íbúar leggi bílum sínum við Freyjutorg, Freyjubrunn eða Gefjunarbrunn, í auknu mæli. Á sínum tíma var heimilað að fjölga íbúðum við Freyjubrunn 16,18 og 20 og við það þá skapaðist umfram eftirspurn eftir stæðum með þeim afleiðingum að öll stæði á borgarlandi við Freyjubrunn og Gefjunarbrunn eru fullnýtt og rúmlega það. Farið er að bera á að íbúar og gestir séu farnir að leggja við Freyjutorg sem skapar þrengingar og blinda vinkla fyrir ökumenn sem eiga leið í gegnum Freyjutorg með aukinni slyshættu í för með sér.

Einnig vill stjórn húsfélagsins benda á að töluverð slyshætta er fyrir hendi vegna legu hússins við Freyjubrunn 23. Húsið stendur mun framur í götunni en önnur hús fyrir ofan og neðan við Freyjubrunn 23, þ.e. Freyjubrunnur 25-17 og Freyjubrunnur 21 og er því á skjön við götumyndina. Blindhorn er á gatnamótum Freyjubrunnar og Gefjunarbrunnar sem skapar slyshættu. Þar sem bílastæði í borgarlandi eru nú þegar fullnýtt má gera ráð fyrir að íbúar og gestir muni leggja bílum á og við þetta blindhorn með enn frekari hættu á slysum. Stjórn húsfélagsins við Freyjubrunn 25-27 leggur til að borgin láta taka út umferðaröryggisþætti deiliskipulagsins eins og það hefur verið samþykkt. Velferð og öryggi borgarbúa hlýtur að vera í forgangi.

Athygli stjórnar húsfélagsins hefur verið vakin á því að Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur áður fjallað um fjölgun íbúða í húsinu við Freyjubrunn 23. Tekið var neikvætt í fyrirspurnina á fembættiafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 29.09.2017 (sjá meðfylgjandi fundargerð) og þar sem ekki er ljóst til hvaða mótvægisáðgerða borgin ætlar að grípa til mt.t. bílastæða og umferðaröryggis er kallað eftir frekari skýringum borgarinnar á deiliskipulagabreytingunni og mótvægisáðgerðum sem gætu réttlætt þennan gjörning.

Með vinsemd og virðingu og fyrir hönd Húsfélagsins Freyjubrunni 25-27, stjórn þess

Jón Viggó Gunnarsson
Guðrún B. Ægisdóttir
Sandra Júlía Berndburg.

Viðauki 1 – Úr fundargerð embættisafgreiðslufundar skipulagsfulltrúa 8. september 2017



Reykjavík 29.09. 2017 (BSS)

Varðar: Freyjubrunnur 23

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. september 2017 var lögð fram fyrirspurn Jóns Hrafn Hlöðverssonar, mótt. 30. ágúst 2017, um að breyta deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 23 við Freyjubrunn sem felst í að fjölga íbúðum úr 5 íbúðum í 8 íbúðir, auka byggingarmagn um 10 m² til samræmis við samþykkt aðaluppdrætti frá 27. mars 2007 og endurúttefið byggingarleyfi frá 17. ágúst 2017 og fjölga bílastæðum um 2 stæði, samkvæmt uppr. Mansard - teiknistofu ehf., dags. 28. ágúst 2017. Einnig er lagt fram bréf hönnuðar, dags. 29. ágúst 2017.

skipulag:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal samþykkt í skipulagsráði 25.01.2006



deiliskipulag í gildi

Umsögn:

Gildandi deiliskipulag kveður á um að húsið geti verið 3H – 3 hæðir að meðtaldri bílageymslu, en á uppdrætti er bókstafurinn H útskýrður sem „fjöldi hæða að kjallara meðtöldum“. Á öðrum stað á uppdrættinum er útskýrt hvað B0 þýðir – en á lóð Freyjubrunnar 23 stendur 5 B0 sem þýðir bílageymsla jarðhæð og 5 stæði.

Óskað er eftir því að fjölga íbúðum í húsi og bílastæðum, en telja jafnfram bílastæði í borgarlandi sem hluti af bílastæðabókhaldi til að uppfylla kröfur vegna fjölgunar íbúða.

Ekki er heimilt að telja bílastæði á borgarlandi sem hluti af bókhaldi einstakra fjölbýlishúsalóða og því er tekið neikvætt í umsóknina.

Enn frekar er bent á að samþykktar teikningar samræmast ekki deiliskipulagsskilmálum hverfisins – varðandi hæðir hússins og er því beint til byggingarfulltrúa að endurskoða byggingarleyfið, húsið er of hátt og samræmist ekki gildandi deiliskipulagi.

niðurstaða:

neikvætt er tekið í fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.
Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ásmunda Baldursdóttir <asa.baldursdottir@gmail.com>
Sent: 8. maí 2019 15:13
Til: USK Skipulag
Afrit: palmigud8@gmail.com
Efni: Freyjubrunnur 23

Við eigendur fasteignanna Gefjunarbrunn 2 og 4 mótmælum þeim breytingum sem kynntar voru með bréfi dagsettu 27. mars 2019.

Þær breytingar sem kynntar voru og þá sérstaklega stækkun svala á norðurhlið húsinu munu vera alveg upp við húsin hjá okkur. Pallar eru við þessa hlið hússins ásamt stórum gluggum. Breytir þetta algjörlega umhverfi fasteignanna.

Er fasteignin Gefjunarbrunnur 2 var keypt af núverandi eigendum var þetta til skoðunar við kaupin og var ein af forsendum kaupanna að ekki voru svalir í þessa átt.

Telja eigendur beggja fasteignanna að þær breytingar sem kynntar voru munu rýra verðmæti fasteignanna.

Haflíði Páll Guðjónsson og Ásmunda Björg Baldursdóttir eigendur Gefjunarbrunn 2
og
Pálmi Franklín Guðmundsson og Guðrún Ása Hjálmtýsdóttir eigendur Gefjunarbrunn 4.

USK Skipulag

Frá: Hildur Eyjólfsdóttir <hildure@simnet.is>
Sent: 21. apríl 2019 14:21
Til: USK Skipulag
Efni: Freyjubrunnur 23

Góðan dag

Þakka bréf yðar dagsett 27. mars, varðandi Freyjubrunn 23.

Ég geri eftirfarandi athugasendir:

Auknum íbúðafjölda mun væntanlega fylgja aukin umferð bíla.

Stærð hússins verður umfangsmeiri.

Þar sem auka á fjölda íbúða en ekki fjölda bílastæða er ég á móti þessu.

Nú þegar er mikið bílastæðavandamál í Freyjubrunni.

Virðingarfyllt,
Hildur Eyjólfsdóttir
Freyjubrunni 16



Reykjavík 29.08.2017

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Borgartún 12-14
Reykjavík

	
Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt. 23. Nóv. 2018	
sign	
Skjalunr.	Ábmr.

Varðandi: Freyjubrunnur 23

Ástæða breytinga:

Við vinnslu hönnuða á tillögu að 8 íbúða húsi eftir gildandi deiliskipulagsskilmálum, kom í ljós að hæðarmunur milli bílakjallara (H: 64,70) og aðkomuhæðar (GK: 70,20) er samkvæmt hæðarblaði 5,5 metrar. Þennan mikla hæðarmun er mjög dýrt að byggja, auk þess sem þörf á slíkri salarhæð í bílakjallara er dýr í rekstri og óþörf og því mikil sóun að framkvæmdinni.

Þar sem enn er mikill skortur á minni íbúðum í borginni, óska lóðarhafar eftir því að sækja um fjölgun íbúða á lóðinni. Hugmynd hönnuða er því að skjóta inn aukahæð kjallarahæð (-1. hæð) milli bílakjallara og aðkomuhæðar.

Heildarhæð hússins helst óbreytt, þar sem aðkomuhæð er óbreytt, og hámarkshæð því áfram 10,5 frá aðkomuhæð. Heildar byggingarmagn er einnig óbreytt.

Sjá skýringar sniðmynd í fylgigögnum.

Meginmarkmið breytinganna:

- að nýta möguleika á því að fjölga minni íbúðum, vegna skorts á þeim á húsnæðismarkaði.
- að nýta ónýtta salarhæð (5,5 m) í kjallara til auka íbúðarhæðar.

Breytingin felur í sér eftirtalin atriði:

1. Heimilt er að fjölga íbúðum úr 8 íbúðum í 14 íbúðir.
2. Sökum þess að um 5,5 m eru milli gólfkóta bílakjallara og aðkomuhæðar, verði heimilt að skjóta inn aukahæð, milli framantaldra hæða.
3. Gefin verði eftir krafa skilmála um að hús skuli fylgja bindandi byggingarlínu neðri hæðar. Hús skuli snerta hana.

Bílastæðabókhalð:

Í gildandi skilmálum er gert ráð fyrir 8 bílastæðum í bílakjallara, 1 bílsatæði á lóð og afnotum af 5 bílastæðum við götu í borgarlandi. Alls 14 bílastæði.

Breytingin miðast við að allar íbúðastærðir verði undir 60 m². Það þýðir skv. grein 2.1.9. að hver íbúð þarf að lágmarki 1 bílastæði.

Í bílakjallara verða 10 bílastæði. 1 bílastæði hreyfihamlaðra er á lóð og afnot af 3 almennum bílastæðum við götu í borgarlandi. Alls 14 stæði.

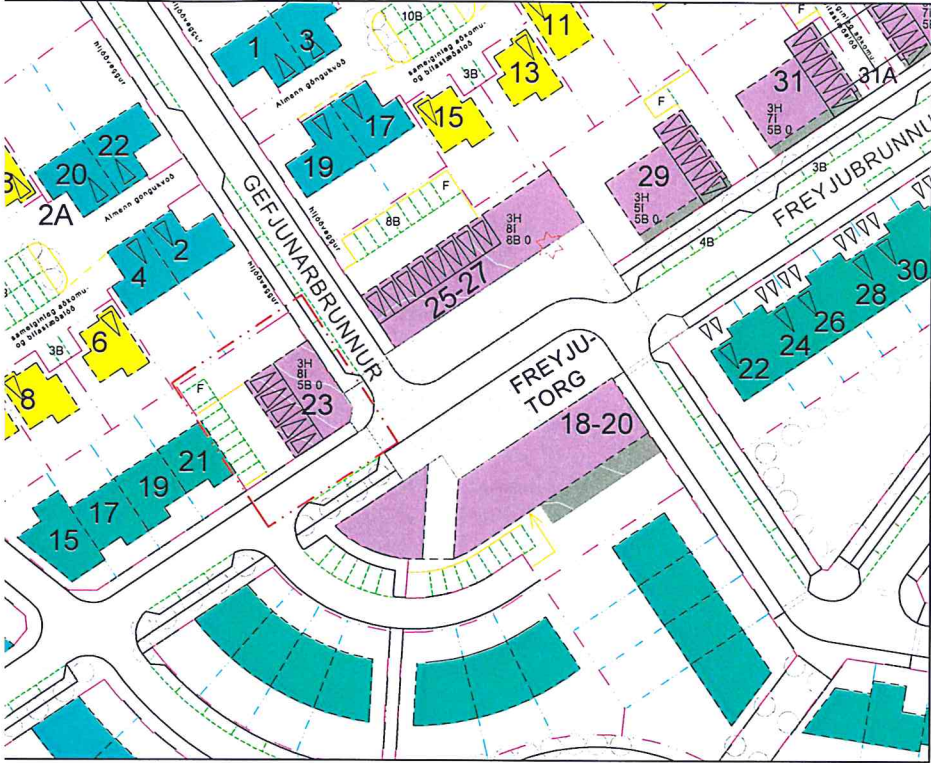
Að öðru leyti gilda skilmálar Úlfarsárdals – hverfi 4 óbreyttir fyrir Lofnarbrunn 14, bæði sameiginleg ákvæði og sérákvæði

Virðingarfyllt,

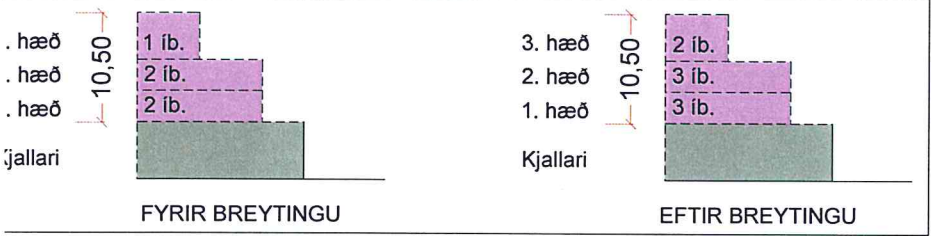
Jón Hrafn Hlöðversson
S: 862-7102

www.mansard.is

FREYJUBRUNNUR 23.



SKILSKIPULAGI mkv.: 1 : 1000



Skýringar sniðmyndir; forsendur fyrir og eftir breytingu

æðum rýma í lokunarflokk B og C sem ekki eru innifalin í gildandi yfirlitstöflu.

búðum í 8 íbúðir.
 ði aukði um 10,2 m² til samræmis við samþykkt aðaluppdrætti (BN036523) frá 27.03.2007 og 7.08.2017.

í innan lóðar um 2 stæði.

íbr. 2.1.9. Hús númeruð með oddatölum hafa afnot af 19 ómerktum bílastæðum við götu í borgarlandi.
 bílastæðum í bilakjallara, 6 bílastæðum á lóð og afnotum af 4 bílastæðum við götu í borgarlandi ($\frac{19}{6}=4$).

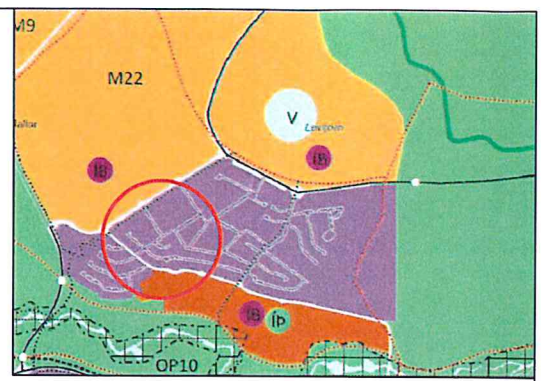
5 bílastæðum í bilakjallara, 8 bílastæðum á lóð og afnotum af 2 bílastæðum við götu í borgarlandi ($\frac{19}{8}=2$).

árdals – hverfi 4 óbreyttir fyrir Freyjubrunn 23, bæði sameiginleg ákvæði og sérákvæði

Fj.b. á sameig. ílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samtals
0,0	0	11,0
0,0	ATH01	13,0
0		2
0,00%		18,18%

gerir breytt skipulag ráð kilmálum.

Stærð einkasvala í lokunar-flokk B og rýma í lokunarflokk C.
ekki tilgr.
ATH 02
Viðbótartafla.



ÁÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010 - 2030 HLUTAMYND

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA
- BYGGINGARREITIR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

H: FJÖLDI HÆÐA AÐ KJALLARA MEÐTÖLDUM
 Byggingarreitir

- REITUR HÆÐA
- REITUR NEDSTU HÆÐA
- FJÖLBÝLI
- RADHÚS
- PARHÚS
- EINBÝLISHÚS
- STOFNANIR
- F FORNMINJAR

KVÖÐ UM TRJÁGRÖÐUR

- ÞÉTTUR TRJÁGRÖÐUR, SKÓGRÆKT
- TRÉ Á GÖTUM SKV. LÝSINGU
- TORG
- ÚTIVISTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- GÖNGUSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
- I: ÍBÚÐARHÚSNÆÐI
- I+A: ÍBÚÐAR-OG/EDA ATVINNUHÚSNÆÐI
- B: BÍLASTÆÐI
- B 0: BÍLAGEYMSLA JARÐHÆÐ
- B-1: BÍLAGEYMSLA Í KJALLARA
- INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
- "VIRK" SPRUNGA, YNGRI EN 10.000 ÁRA ÖBYGGILEGT SPRUNGUBELTI
- F BÍLASTÆÐI FATLABRA, LEGA LEIÐBEINANDI

mansard

teiknistofa ehf

Suðurlandsbraut 30 - 108 Reykjavík
 www.mansard.is - jonhraf@mansard.is
 Kt.: 570394-2079 - s:862-7102

Verkheiti: FREYJUBRUNNUR 23 - RVK		
Efni: FYRIRSPURN		
Tillaga - deiliskipulagsbreyting		
Verknúmer: DSK-01	Mkv.: 1:1000	A2
Teikn. nr.: FSP-01	Dags.: 28.08.2017	
Hannað: JHH	Teiknað: JHH	
Jón Hrafn Hlökkversson byggingafræðingur BFÍ		
Kt.: 260662-6519		
Samþykkt:		

Ný teikning				Eldri teikning				
Íbúð	Stærð	m2 verð	Raunhæft	Íbúð	Stærð	m2 verð	Bílastæði	Raunhæft
101	130,0	400.000	52.000.000	0101	82,6	452.095	3.500.000	40.843.047
201	60,0	531.530	31.891.800	0102	107,0	446.552	3.500.000	51.281.064
203	60,0	531.530	31.891.800	0201	83,7	452.095	3.500.000	41.340.352
203	60,0	531.530	31.891.800	0202	108,3	446.552	3.500.000	51.861.582
301	60,0	531.530	31.891.800	0301	146,9	520.000	3.500.000	79.888.000
302	60,0	531.530	31.891.800					
303	60,0	531.530	31.891.800					
	490,0		243.350.800		528,5			265.214.044

Leiðréttingar

Eldri teikning Penthouse 0301 verð leiðrétt m.v. markaðsverð
Ný teikning íbúð 0101 verð lækkað m.v. markaðsverð

Mismunur á söluverði húsa **21.863.244**

Meðal m2 eldri teikning 501.824
Meðal m2 ný teikning 496.634

Heimild:
<https://verdsja.skra.is/#/kaupverd/nidurstodur>

Kostnaður við breytingar

Mismunur á áætluðu söluverði	-21.863.244
Sparnaður við minna hús	11.300.000
Teikningar	-3.978.000
Verkfr.teikningar	-3.038.000
Uppsáttur + járnalögn niðurrif	-1.500.000
Brot/sögun + br.lagnir	-2.000.000
Krani/mót/vinnubúðir 3 mán.	-2.880.000
Mótagengi viðbótarkostn. 1 mán.	-1.020.000
Vaxtakostnaður	-1.600.000
Sérfræðiaðstoð	-1.000.000
Umsjón, verkefnastj./byggingastj. ofl.	-3.000.000

Alls -30.579.244



Reykjavíkurborg
Byggingarfulltrúi

BYGGINGARLEIFYFI

Freyjubrunnur 23 Endurútféið byggingarleyfi v/byggingarstjórskipta

Með vísan til 13. og 14. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og gr. 2.4.4, 2.4.7 og 2.4.8 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykkt á byggingarleyfisumsókn nr. BN035144, sem staðfest var í borgarráði þann 18. janúar 2007, er Mánalind ehf kt. 520515-1000 veitt byggingarleyfi til þess að byggja þriggja hæða steinsteyppt fjölbýlishús ásamt geymslu- og bílgeymslukjallara með samtals fimm íbúðum og bílgeymslu fyrir fimm bíla á lóð nr. 23 við Freyjubrunum
Einnig er samþykkt erindi BN035644 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta nýsamþykktu fjölbýlishúsi þannig að það stækkar líftillega, innra skipulag íbúða



Mál: Freyjubrunnur 23 – breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Jóns Hrafns Hlöðverssonar dags. 18. september 2018 um breytingu á deiliskipulagi að Freyjubrunni 23. Í breytingunni felst m.a. að fjölga íbúðum úr fimm í átta og auka byggingarmagn, samkvæmt uppdr. Mansard teiknistofu dags. 31. janúar 2019. Einnig er lagt fram bréf Mansard teiknistofu dags. dags. 18. september 2018 og bréf borgarlögmanns dags. 5. september 2018. Jafnframt er lagt fram bréf Mansard teiknistofu ehf. dags. 29. ágúst 2018 mótt. 23. nóvember 2018. Tillagan var auglýst frá 27. mars 2019 til og með 8. maí 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Hildur Eyjólfsdóttir dags. 21. apríl 2019, Ástríður Elín Jónsdóttir og Jón Viggó Gunnarsson dags. 6. maí 2019, Jón Viggó Gunnarsson, Guðrún B. Ægisdóttir og Sandra Júlí Berndburg f.h. Húsfélagsins Freyjubrunni 25-27 dags. 8. maí 2019 og Hafliði Páll Guðjónsson, Ámunda Baldursdóttir, Pálmi Franklín Guðmundsson og Guðrún Ása Hjálmtýsdóttir dags. 8. maí 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- Hildur Eyjólfsdóttir dags. 21. apríl 2019,
- Ástríður Elín Jónsdóttir og Jón Viggó Gunnarsson dags. 6. maí 2019,
- Jón Viggó Gunnarsson, Guðrún B. Ægisdóttir og Sandra Júlí Berndburg f.h. Húsfélagsins Freyjubrunni 25-27 dags. 8. maí 2019 og
- Hafliði Páll Guðjónsson, Ámunda Baldursdóttir, Pálmi Franklín Guðmundsson og Guðrún Ása Hjálmtýsdóttir dags. 8. maí 2019.



Efnisatriði athugasemdarinnar er í megin atriðum eftirfarandi:

- Fjölgun íbúða án fjölgun bílastæða veldur auknu álagi á bílastæði í hverfinu.
- Svalir á norðurhlið húss rýra verðgildi nágrannaeigna.
- Umrædd breyting veldur slyshættu. Staðsetning byggingar og aukið álag á bílastæði veldur slyshættu fyrir gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur. Óskað er eftir úttekki borgarinnar á umferðaröryggi í deiliskipulaginu.
- Málsmeðferð hjá borgaryfirvöldum.
- Byggingarmagn of mikið – þrengsli í hverfi. Hús er hækkað.
- Skaðabætur vegna rýrnunar á verðgildi eigna á aðliggjandi lóðum.

Umsögn og niðurstaða:

a) Fjölgun íbúða án fjölgun bílastæða veldur auknu álagi á bílastæði í hverfinu.

Svar við athugasemd

Í deiliskipulaginu eru skýr ákvæði um fjölda bílastæða. Þar gildir eftirfarandi:

- Íbúðir minni en 60 fm: 1 stæði utanhúss eða í bílageymslu. Samtals 1 stæði á íbúð.
- Íbúðir 60 - 80 fm: 1,5 stæði utanhúss eða í bílageymslu. Samtals 1,5 stæði á íbúð.
- Íbúðir í fjölbýlishúsum stærri en 80 fm: 2 stæði utanhúss eða í bílageymslu. Samtals 2 stæði á íbúð.

Öll uppbygging á lóðinni verður að vera innan þessara marka. Stærðir íbúða ráða fjölda bílastæða. Ekki er gert ráð fyrir stórum íbúðum í húsinu.



b) Svalir á norðurhlið húss rýra verðgildi nágrannaeigna.

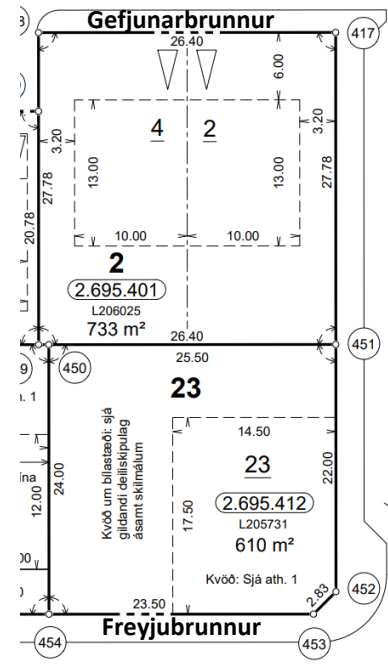
Svar við athugasemd

Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir að svalir megi fara allt að 60 cm út fyrir byggingarreit. Í eldra skipulagi voru engin takmörk á hversu langt svalir mættu fara út fyrir byggingarreit. Ekki er óalgengt að víða fari svalir í hverfinu 2-3 metra út fyrir byggingarreit. Svalir á Gefjunarbrunni 2-4 ná 2,5 metra út fyrir byggingarreit, skv. samþykktum aðaltekningum.

Í hverfi í uppbyggingu má alltaf gera ráð fyrir það verði svalir á næsta húsi. Umræddar svalir mega ná mest 1,5 metra út fyrir byggingarreit.

Sé mæliblað skoðað kemur í ljós að fjarlægð milli húsanna er 15,28 metrar. Ekki er göngukvöð eða gangstétt nærri þessum svölum og því er nægilegt pláss fyrir stækkun nýrra svala. Í deiliskipulagsbreytingunni er tekið fram að það eru einungis einar svalir sem mega vera þetta stórar. Í athugasemdum kemur fram að það hafi verið forsenda

kaupsamnings að ekki kæmu svalir á norðurhlið Freyjubrunns 23. Kaupsamningar eru gerðir milli einstaklinga og án aðkomu borgarinnar. Skipulagsvald sveitarfélaga er bundið í lögum og óháð samningum sem einstaklingar gera sín á milli.



c) Umrædd breyting veldur slyshættu. Staðsetning byggingar og aukið álag á bílastæði veldur slyshættu fyrir gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur. Óskað er eftir úttekt borgarinnar á umferðaröryggi í deiliskipulaginu.

Svar við athugasemd

Engin breyting er á staðsetningu byggingarinnar eða formi hennar. Í deiliskipulagsbreytingunni er íbúðum fjölgað um þrjár, úr fimm í átta. Í stóra samhenginu breyta 3 litlar íbúðir ekki öllu.

d) Málsmeðferð hjá borgaryfirvöldum.

Svar við athugasemd

Málið hefur farið frekar óvenjulega leið í stjórnsýslunni. Öll málsmeðferð deiliskipulagstillögunnar er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar.

e) Byggingarmagn of mikið – þrengsli í hverfi. Hús er hækkað.

Svar við athugasemd

Framkvæmd skipulagsins hefur verið á þann hátt að þetta byggingarmagn hefur þótt vera í samræmi við það. Heimilt byggingarmagn og hæð er sambærilegt við hús að Freyjubrunni 29.

Með deiliskipulagsbreytingunni er ekki verið að hækka veggghæð hússins frá því sem ákveðið var í fyrra deiliskipulagi heldur er verið að endurskilgreina hvaðan veggghæð skuli reiknast. Leiðir breytingin til þess að skilgreind hæð er frá fyrstu íbúðarhæð, fremur en frá viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Hámarkshæð hússins er 89,0-90,5 m.y.s. eftir þakformi. Þar að auki er verið að fjölga íbúðum og íbúðargerðum.





f) Skaðabætur vegna rýrnunar á verðgildi eigna á aðliggjandi lóðum.

Svar við athugasemd

Telji aðili að gildistaka skipulagsáætlunar leiði til tjóns, umfram það sem almennt gerist, getur sá hinn sami beint skaðabótakröfu að sveitarstjórn í samræmi við 51. gr. skipulagslaga.

Samantekt á niðurstöðu

Eftir yfirferð athugasemda er lagt til að tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir Freyjubrunn 23 í Úlfarsárdal verði samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Björgvin Rafn Sigurðsson
Lögmaður
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐARINNAR FREYJUBRUNNUR 23.



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í borgarráði 5. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018.

mkv.: 1: 1000

Úr gildandi deiliskipulagi:

Deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal eru í gildi fyrir hverfið. Það var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og í borgarráði þann 05.10.2017. Það öðlaðist gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.02.2018.

Landsvæðið, sem deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis tekur til, nær frá Leirtjörn í norðri að jarri núverandi íbúðarbyggðar við Úlfarsárdal í suðri og frá Mímisbrunni í vestri austur að gilinu austan við núverandi byggð. Mörk deiliskipulags eru skilgreind á uppdrætti. Heildarstærð hverfis er um 43 ha, brúttó. Landið er í um 90 metra hæð yfir sjávarmáli þar sem það rís hæst. Allt land, sem fer undir Úlfarsárdalshverfi, er í eigu Reykjavíkurborgar. Í Úlfarsárdalshverfi er gert ráð fyrir íbúðabyggð.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær eingöngu til lóðar númer 23 við Freyjubrunn. Í henni felst að annars vegar er íbúðum fjölgað um 3, þ.e. úr 5 í 8, og hins vegar veitt undanþága um stærð svala á norðurhlíð byggingar.

Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir fjölbýlishúsi með 5 íbúðum á tveimur og hálfri hæð auk bílageymslu fyrir 5 bíla í kjallara. Á lóð er gert ráð fyrir 6 bílastæðum. Aðkoma er frá Freyjubrunni.

Fjölbýlishús eru 2-5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin standa í mismunandi miklum halla. Bílageymsluhæð getur verið niðurgráfin alfarið eða að hluta til.

Almennt séð er gerð krafa um fjölbreytileika í íbúðarstærðum. Gert er ráð fyrir hæfilegri blöndun íbúðarstærða á hverri lóð fyrir sig. Þannig er samhengi annars vegar á milli fjölda bílastæða sem unnt er að koma fyrir á hverri lóð fyrir sig og fjölda og stærð íbúða hins vegar. Í fjölbýlishúsum eru bílageymslur á neðstu hæðum, niðurgráfnar þar sem landhalla gefur tilefni til.

Húshæðir fjölbýlishúsa eru almennt 2-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar.

Hámarksveggghæð þriggja hæða bygginga 9,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA) ef þök eru flöt. Ef þök eru hallandi er hámarkshæð þriggja hæða bygginga 11,0 metrar.

Byggingarreitir sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreit með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Búndin byggingarlína er heildregin á uppdrætti og er bindandi með eftirfarandi frávikum: Útveggir húsa skulu fylgja byggingarlínu en gera má ráð fyrir innskotum, sérstaklega við stigaganga. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Opin byggingarlína er brotin á uppdrætti og umlykur byggingarreit ásamt búndinni byggingarlínu. Útveggir húss þurfa ekki að fylgja opinni byggingarlínu og mega ekki fara út fyrir hana að öðru leyti en um getur í kafla um byggingarreit hér að neðan.

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal vera hluti aðaluppdráttar. Með aðaluppdráttum sem lagðir eru fyrir embætti byggingarfulltrúa skal samtímis skila séruppdrætti lóðar gerðum af landslagsarkitekt.

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum á lóðum þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Meta skal eftir aðstæðum og endanlegri hönnun húsa hversu langt út frá húsi sérnotafletir ná. Þeir skulu þó ávallt ná a.m.k. þrjá metra út frá húsi þar sem gluggar eru og íverurými innan við, sé þess kostur, nema við þær húshliðar sem snúa að götum og torgum.

GILDANDI DEILISKIPULAG:

Freyjubrunnur	Húsagerð	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsnæðis með bílageymslu	Nýtingarhlutfall lóðar m. bílageymslu	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
23	Fjölbýli	2,5	610	755	1,24	5	11



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI - UPPDRÁTTUR BREYTTIST EKKI

mkv.: 1: 1000

Tillaga að breytingu að deiliskipulagi:

Í stað 5 íbúðum í húsinu á lóð Freyjubrunnur 23 er heimild fyrir 8 íbúðum.

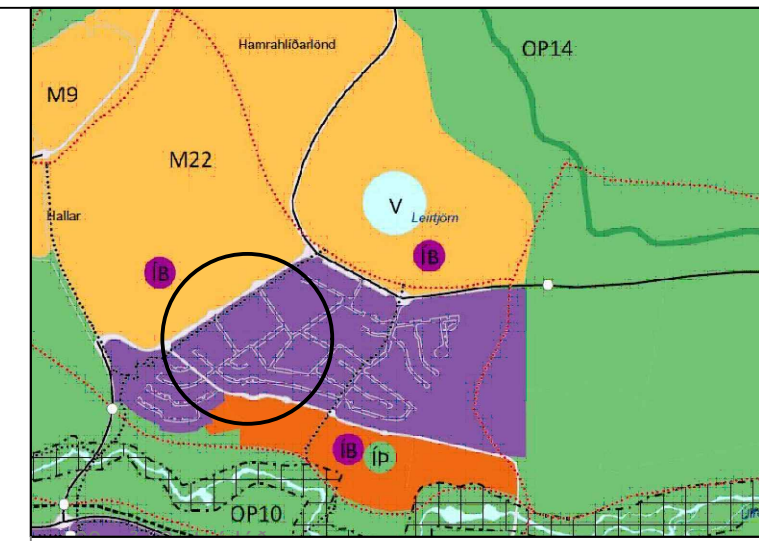
Byggingarreitir sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreit með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði. Á norðurhlíð húss mega svalir á næst efstu hæð fyrir miðju húss ná 150 sm út fyrir byggingarreit húss. Þær mega þó ekki vera stærri að flatarmáli en 5,1m².

Hámarksveggghæð þriggja hæða bygginga er 9,5 metrar frá gólfkóta fyrstu íbúðarhæðar, ef þök eru flöt. Ef þök eru hallandi er hámarkshæð þriggja hæða bygginga 11,0 metrar. Ef þök eru flöt má hæsti þakkóti aldrei vera hærri en 89,0 m.y.s. en ef þök eru hallandi má hæsti þakkóti aldrei vera hærri en 90,5 m.y.s. Hæðarkótar miðast við hæðarkerfi Reykjavíkur.

Að öðru leiti gilda skilmálar og uppdrættir í gildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal frá febrúar 2018.

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Freyjubrunnur	Húsagerð	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsnæðis m/bílageymslu A-rými	B-rými svala	Heildarbyggingarmagn (A og B rými)	Nýtingarhlutfall lóðar án B-rýma	Nýtingarhlutfall lóðar (A og B rými)	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
23	Fjölbýli	2,5	610	765,2	38,3	803,5	1,25	1,32	8	11



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010 - 2030 HLOTAMYND

SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR	
	FJÖLBÝLI
	RAÐHÚS
	PARHÚS
	EINBÝLISHÚS
	TVÍBÝLISHÚS/EINBÝLISHÚS
	BYGGINGAREITUR FYRIR BILAGEYMSLUR NEDANJARÐAR
	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
	STOFNANIR
	DREIFISTÓÐ

	KVÖÐUM GÖTUTRÉ
	STADSETNING LEIÐBEINANDI
	TORG
	ÚTMSTARSTIGUR
	LEGA LEIÐBEINANDI
	SPRUNGUBELTI
	HLJÓDMÖN
	BIDSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
	INNKEYRSLUR Í BILAGEYMSLUR
	ÁNINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI
	MÖRK DEILISKIPULAGS
	LÓÐAMÖRK
	MÖRK SÉRNOTAREITA
	BÚNDIN BYGGINGALÍNA
	BYGGINGARREITIR
	AFMÖRKUN SKIPULAGSTILLAGU

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____

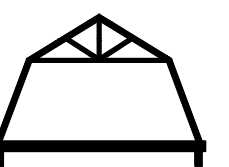
þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

mansard

teiknistofa ehf



Suðurlandsbraut 30 - 108 Reykjavík
www.mansard.is - jonhrafni@mansard.is
Kt.: 570394-2079 - s:862-7102

Verkheiti: **FREYJUBRUNNUR 23 - RVK**

Efni: **DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA**

Verknúmer: DSK-01	Mkv.: 1:1000	A2
Teikn. nr.: SK-01	Dags.: 31.01.2019	
Hannað: JHH	Teiknað: JHH	
Jón Hrafn Hlöðversson byggingafræðingur BFÍ Kt.: 260662-6519		
Samþykkt:		