

Reykjavík 28.01.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 27. janúar 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Blesugróf 30 og 32

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. 30. október 2020, br. 22. janúar 2020, að breytingu á deiliskipulagi Blesugrófar vegna lóðanna nr. 30 og 32 við Blesugróf. Í breytingunni felst að breytt er texta í skilmálum varðandi byggingarmagn og þar af leiðandi breytt nýtingarhlutfall. Ástæða breytingarinnar er uppgengið byggingarmagn í lóðarleigusamningi. Tillagan var auglýst frá 24. nóvember 2020 til og með 7. janúar 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Cicero lögmannsstofa f.h. Dagbjarts H. Guðmundssonar dags. 12. nóvember 2020, 14 íbúar að Blesugróf dags. 6. janúar 2020 og Dagbjartur H. Guðmundsson f.h. Sýrfells ehf. dags. 7. janúar 2020. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. janúar 2021.

Ingvar Jón Bates Gíslason verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 22. janúar 2021, sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá. Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga dags. 30. október 2020, br. 22. janúar 2020, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. janúar 2021.



Reykjavík 30. október 2020,

breytt 22. janúar 2021

**Tillaga að breytingu á skilmálum lóða nr. 30 og nr. 32 við Blesugróf
Deiliskipulag Blesugrófar
samþykkt í skipulagsráði þann 28. 09. 2005.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 21. 12. 2005**

Breytingin felst í því að breytt er texta í skilmálum varðandi byggingarmagn og þar af leiðandi breytt nýtingarhlutfall. Ástæða breytingarinnar er uppgæfið byggingarmagn í lóðarleigusamningi.

Texti gildandi skilmála fyrir Blesugróf nr. 30 er svo hljóðandi:

Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð er 0,4. Sé kjallari undir húsi, að hluta til eða öllu leyti hækkar leyfilegt nýtinarhlutfall á lóð í 0,45. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 300 m².

Tillaga að breyttum texta í skilmálum fyrir Blesugróf nr. 30 er svo hljóðandi:

Tillagan hljóðar upp á að auka nýtingarhlutfall sem fer úr 0,4 í 0,477 miðað við 290m² byggingarmagn.

Heimilt er að grafa frá hliðum húss sem nemur ¼ af lengd langhliða húss.

Texti gildandi skilmála fyrir Blesugróf 32 er svohljóðandi:

Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð er 0,4. Sé kjallari undir húsi, að hluta til eða öllu leyti hækkar leyfilegt nýtinarhlutfall á lóð í 0,45. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 300 m².

Tillaga að breyttum texta í skilmálum fyrir Blesugróf 32 er svo hljóðandi:

Tillagan hljóðar upp á að auka nýtingarhlutfall sem fer úr 0,4 í 0,404 miðað við 300m² byggingarmagn.

Heimilt er að grafa frá hliðum húss sem nemur ¼ af lengd langhliða húss.

Aðrir skilmálar haldast óbreyttir og eru hér áréttuðir:

- Hæð byggingar er einnar hæðar einbýlishús með lágu þaki og skal hæsti útveggur ekki vera hærri en 3,5 m (lægri húsgerð) og miðast við hæðarkóta aðkomuhæðar. Hæsti punktur þaks má vera 1,5 m yfir hæstu leyfilegu hæð útveggja.
- Hæðarkóti aðkomuhæðar á lóð Blesugrófar nr. 30 er $k=17,60$.
- Hæðarkóti þakmænis á lóð Blesugrófar nr. 30 er $k=22,60$.
- Hæðarkóti aðkomuhæðar á lóð Blesugrófar nr. 32 er $k=18,40$.
- Hæðarkóti þakmænis á lóð Blesugrófar nr. 32 er $k=23,40$.

-
- Heimild er til að fá samþykktar tvær íbúðir í húsi á hvorri lóð en slíkar íbúðir verða að uppfylla öll skilyrði byggingarreglugerðar.
 - Þar sem aðstæður leyfa má gera kjallara á hvorri lóð en það er háð mati skipulagsyfirvalda hverju sinni. Skila skal inn fyrirspurn sem gerir grein fyrir staðsetningu kjallara og legu hans í landi áður en afstaða er tekin hjá skipulagsfulltrúa.

Bílastæðakrafa helst óbreytt samkvæmt lóðarleigusamning sem vísar í deiliskipulag frá 2005.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr.

43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

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

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__.

Björn Axelsson

UMSÖGN

Varðar: Blesugróf 30 og 32 - athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. 30. október 2020 að breytingu á deiliskipulagi Blesugrófar vegna lóðanna nr. 30 og 32 við Blesugróf. Í breytingunni felst að breytt er texta í skilmálum varðandi byggingarmagn og þar af leiðandi breytt nýtingarhlutfall. Ástæða breytingarinnar er uppgefið byggingarmagn í lóðarleigusamningi. Tillagan var auglýst frá 24. nóvember 2020 til og með 7. janúar 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Cicero lögmennsstofa f.h. Dagbjarts H. Guðmundssonar dags. 12. nóvember 2020, 14 íbúar að Blesugróf dags. 6. janúar 2020 og Dagbjartur H. Guðmundsson f.h. Sýrfells ehf. dags. 7. janúar 2020. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. janúar 2021 og er nú lagt fram að nýju.

Tillagan var grenndarkynnt frá 24. nóvember 2020 til og með 7. desember 2021.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

Cicero lögmennsstofa f.h. Dagbjarts H. Guðmundssonar dags. 12. nóvember 2020, 14 íbúar að Blesugróf dags. 6. janúar 2020, og Dagbjartur H. Guðmundsson f.h. Sýrfells ehf. dags. 7. janúar 2020.

Almennt ganga athugasemdirnar út á:

- *Deiliskipulagsbreytingin var unnin án samráðs við lóðarhafa.*
- *Óljóst hvers vegna einungis er heimilt að grafa frá ¼ langhliðar útveggja.*
- *Efi um hæfisreglur og sjónarmið starfsmanna embættis skipulagsfulltrúa.*
- *Efasemdir um að hámarksbyggingarmagn komist fyrir innan byggingareita lóðanna.*

Efnislega eru athugasemdir eftirfarandi:

1. Cicero lögmennsstofa f.h. Dagbjarts H. Guðmundssonar:

Mótmælt er fyrir hönd umbjóðanda samþykkt skipulags- og samgönguráð dags. 4. nóvember 2020 að auglýsa deiliskipulagsbreytingu og óskar að málsmeðferðin verði endurtekin og þá í samráði við umbjóðanda.

1.1.

Á 87. fundi skipulags- og samgönguráðs hinn 4. nóvember síðastliðinn var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar að Blesugróf 30 og 32, sbr. fylgiskjöl nr. 1 og 2. Upplýsingar og gögn þessi aflaði umbjóðandi minn á heimasíðu Reykjavíkurborgar, en þetta kom vægast sagt á óvart þar sem fyrir liggur að breytingartillögur þessar eru gerðar án nokkurs samráðs við umbjóðanda minn, sjálfan lóðarhafa.

Vandséð er hvornig slík vinnubrögð samrýmast 5.2.1 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, jafnvel undir venjulegum kringumstæðum. Eins og atvikum er hér háttað eru þó kringumstæður fjarri því venjulegar, enda stendur nú yfir málarekstur umbjóðanda míns gegn Reykjavíkurborg fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur í máli nr. E-4324/2020 – einmitt um þessar lóðir og vinnubrögð skipulagsyfirvalda í tengslum við þær.

Svar: Reykjavíkurborg kostar deiliskipulagsbreytingu á Blesugróf nr. 30 og 32 með það að markmiði að færa byggingarmagn lóðanna í samræmi við lóðarleigusamninga svo koma megi við einbýlishúsum í samræmi við fermetrafjölda í úthlutunarbréfum, þ.e. 290 fermetra einbýlishúsi að Blesugróf nr. 30 og 300 fermetra einbýlishúsi að Blesugróf nr. 32. Lóðarhafi gekk frá lóðarkaupum á Blesugróf nr. 30 og 32 og í framhaldinu var gerður lóðarleigusamningur þann 17. ágúst 2017.

Í lóðarleigusamningi er tekið fram byggingarmagn á lóðum Blesugrófar og eru þær heimildir ekki í samræmi í gildandi deiliskipulag. Þar sem deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við þá lóðarsamninga sem eru í gildi á milli lóðarhafa og borgarinnar þótti ekki ástæða til að leita sérstaklega til lóðarhafa eftir aðstoð við deiliskipulagsbreytinguna, þ.e. að samræma hámarks nýtingarhlutfall lóðanna samkvæmt útgefnum lóðarleigusamningum.

1.2.

Umbjóðandi minn óskar hér með eftir upplýsingum um hvort hæfisreglur og sjónarmið starfsmanna embættis skipulagsfulltrúa hafi verið tekin til athugunar, í ljósi þess að núverandi deiliskipulag er runnið undan rifjum þeirra sjálfra og þess réttarágreinings sem rekinn er fyrir dómstólum.

Svar: Starfsmenn skipulagsfulltrúa vinna að verkefnum á skrifstofunni í umboði hans. Á skrifstofu skipulagsfulltrúa vinna arkitektar, skipulagsfræðingar og landslagsarkitektar sem uppfylla hæfisráðgjafi sem fram koma í skipulagslögum nr.123/2010. Verkefnastjórn uppfylla hæfisreglur sem krafist er af embætti skipulagsfulltrúa. Forsendur þess að farið var í deiliskipulagsbreytingu á lóðum nr. 30 og 32 við Blesugróf var lóðarleigusamningur sem gildir um lóðina.

2. 14 íbúar að Blesugróf dags. 6. janúar 2020:

Viljum við koma á framfæri ánægju okkar með að Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar hafið loks tekið þá ákvörðun að standa með íbúum hverfisins gagnvart lóðarhafa því eins og kemur fram í sömu tillögu að skilmálabreytingum er ítrekað og áréttað að aðrir skilmálar haldist óbreyttir, þ.e. einnar hæðar hús og óbreyttir hæðarkótar. Með öðrum orðum er ekki opnað á það að hin mjög svo umdeilda hækkun á Blesugróf 34, sem þrýst var í gegn við gríðarlega óánægju allra hagsmunaaðila aðliggjandi lóða og íbúasamtakanna geti verið fordæmisgefandi fyrir lóðirnar nr. 30 og 32. Atriði sem íbúar höfðu tilefni til að hafa áhyggjur af og óttuðust mjög.

2.1.

Varðandi tillöguna um heimild til að grafa frá hliðum húsa sem nemur ¼ af lengd langhliða teljum við okkur ekki hafa forsendur á þessu stigi til að meta hvaða áhrif þessarar breytingar komi il með að hafa og áskiljum okkur rétt til að fara fram á grenndarkynningu áður en ráðist verður í framkvæmdir.

Svar: Rétt þótti að áréttuð inntak skilmála gildandi deiliskipulags og svo húsið falli sem best að lóðinni / landinu og umhverfinu, að öll lóðin verði ekki sléttuð og grafið inn í landið, að ekki verði grafið frá húsinu allan hringinn þar sem það stendur í halla.

3. Dagbjartur H. Guðmundsson f.h. Sýrfells ehf. dags. 7. janúar 2020.

Vísað er í bréf frá Cicero lögmannsstofu til Skipulags- og samgönguráðs, dagsett 11. nóvember 2020, um málsmeðferðina. Hér á eftir koma efnislegar athugasemdir lóðarhafa Sýrfells ehf:

3.1.

Ranglega er vísað í gildandi deiliskipulag. Sagt er að hámarksbyggingarmagn á lóð sé 300m². Það er rangt. Núverandi byggingarmagn er eingöngu háð nýtingarhlutfalli samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Svar: Í gildandi deiliskipulagi, sem tók gildi árið 2005 fyrir Blesugróf eru almennir skilmálar um nýtingarhlutfall, þ.e. 0,4, eða 0,45 ef kjallari rúmast fyrir innan lóðar í landhalla, og kemur fram í skilmálum að byggingin má þó ekki fara yfir 300m². Rétt þótti að ávarpa hámarks byggingarmagn í skilmálum yfir lóðirnar í samræmi við gildandi lóðarleigusamninga milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar til að koma í veg fyrir vafaatriði.

3.2.

Tillagan gerir ráð fyrir að auka nýtingarhlutfallið á Blesugróf 30 í 47,7% óháð kjallara. Er gert ráð fyrir að gera þetta að almennri reglu í hverfinu til að gæta jafnræðis? Ef ekki, hver er rökstuðningur fyrir því?



Svar: Ekki er gert ráð fyrir að aukning þessi verði gerð að almennri reglu í hverfinu þar sem allflest húsín eru í samræmi hvað varðar stærð og kennisnið. Lóðir nr. 30 og 32 við Blesugróf eru undantekningar. Þetta verða sérskilmálar fyrir Blesugróf nr. 30 sem er í samræmi við gildandi lóðarleigusamning á milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

3.3.

Samkvæmt tillögunni verður heimilt að grafa frá hliðum húsanna sem nemur ¼ af lengd langhliða þeirra. Hvers vegna og hvað þýðir þetta? Er þetta óheimilt í gildandi skipulagi?

Svar: Vísað er í svar við athugasemd nr. 2.1. að ofan.

3.4.

Hvers vegna er verið að áréttu sum atriði sem haldast eiga óbreytt? Ef villa eða ósamræmi leynist í þessari upptalningu gildir hún eða gildir viðeigandi atriði í núgildandi skipulagi?

Svar: Skipulagsfulltrúi áskilur sér rétt til að draga fram öll þau atriði og áréttu sem byggja undir markmið og inntak gildandi deiliskipulags svo sátt skapist í hverfinu. Önnur atriði sem ekki eru talin upp í breytingartillögunni fyrir Blesugróf 30 og 32 gilda áfram þ.e. þau atriði sem koma fram í heildardeiliskipulagi fyrir Blesugróf sem eiga við fyrrgreindar lóðir.

3.5.

Varðandi fjölda bílastæða sem nefnd eru í lokin. Gilda þessar reglur fram yfir gildandi deiliskipulag?

Svar: Vegna ábendingar stendur bílastæðakrafa óbreytt þar sem lóðarleigusamningurinn vísar í deiliskipulag frá 2005.

3.6.

Tillagan hljóðar uppá töluverða aukningu á leyfilegu byggingarmagni án kjallara við Blesugróf 30. Hvers vegna er ekki talin þörf á að sýna þetta aukna byggingarmagn með uppdráttum, t.d. þversniðum og skuggavarpi þannig að fólk geti áttað sig betur á þessu? Er búið að kanna hvort og þá hvernig þetta aukna byggingarmagn komist fyrir innan núverandi byggingarreits? Hvað er hann margir fermetrar?

Svar: Ekki þótti ástæða til að fara fram á skuggavarpsuppdrætti þar sem kennisnið bygginga á lóðunum er samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Þá eru sömu hæðakótar aðalhæðar notaðir og voru samþykktir í gildandi deiliskipulagi árið 2005.

Einungis er um hámark byggingarmagna að ræða. Engum ber skylda til að fullnýta allt byggingarmagn sem heimild er annars fyrir. Lóðarhafa mátti vera ljós stærð byggingareita innan lóðanna þegar hann skrifaði undir lóðarleigusamninga þar sem skýrt var kveðið á um hámarks byggingarmagn.

Niðurstaða:

Lagt er til að bílastæðakrafa verði leiðrétt fyrir lóðirnar en að öðru leiti verði deiliskipulagsbreytingin samþykkt óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

