



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 29. maí 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Mjölnisholt 4, 6, 8 og 10

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar f.h. Arctic Tours ehf. dags. 23. janúar 2018, varðandi breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 4, 6, 8 og 10 við Mjölnisholt. Í umsókn um breytingunni fólst að hækka húsinn um 46-60 cm, sameina lóðirnar nr. 6 og 8 og byggja sameiginlegan stigagang/lyftuhús, gera niðurgrafna bílgeymslu á lóðunum nr. 6, 8 og 10, útbúa bílastæði fyrir rafmagnsbíl í bakgarði lóðar nr. 4 og geymsluskúr á baklóð lóðar nr. 6, samkvæmt uppdr. K.J. hönnunar ehf. dags. 19. janúar 2018, síðast breytt 23. mars 2018. Í breytttri tillögu felst að leiðrétta mænishæðir húsanna þannig að rishæðir nýtist fyrir íbúðir, mænishæðir hækka um 0,5 -2,3 m. Einnig bætist við heimild fyrir 35 m² geymsluskúr á lóðinni nr. 6 og leiðréttar eru upplýsingar um byggingarmagn geymsluskúra á lóðum nr. 8 og 10. Einnig lagt fram bréf Kjartans Ingvarssonar dags. 14. júní 2018 og breyttur uppdráttur K.J. hönnunar ehf. dags. 13. júní 2018 þar sem óskað er eftir afstöðu til breyttrar tillögu. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. júní 2018. Jafnframt er lagt fram bréf Kjartans Ingvarssonar f.h. Arctic Tours ehf. dags. 16. nóvember 2018 um endurupptöku á ákvörðun skipulagsfulltrúa frá 29. júní 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. janúar 2019. Tillagan var grenndarkynnt frá 4. febrúar 2019 til og með 4. mars 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Hrönn Vilhelmsdóttir og Þórólfur Antonsson dags. 25. febrúar 2019 og Páll V. Bjarnason f.h. RA 5 ehf. dags. 1. mars 2019. Tillagan var grenndarkynnt að nýju frá 17. apríl 2019 til og með 15. maí 2019. Engar athugasemdir bárust við seinni grenndarkynningunni. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. maí 2019 og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. maí 2019.

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. maí 2019 samþykkt með fjórum atkvæðum fulltrúa Pírata, fulltrúa Samfylkingarinnar og fulltrúa Viðreisnar. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.

Vísað til borgarráðs.

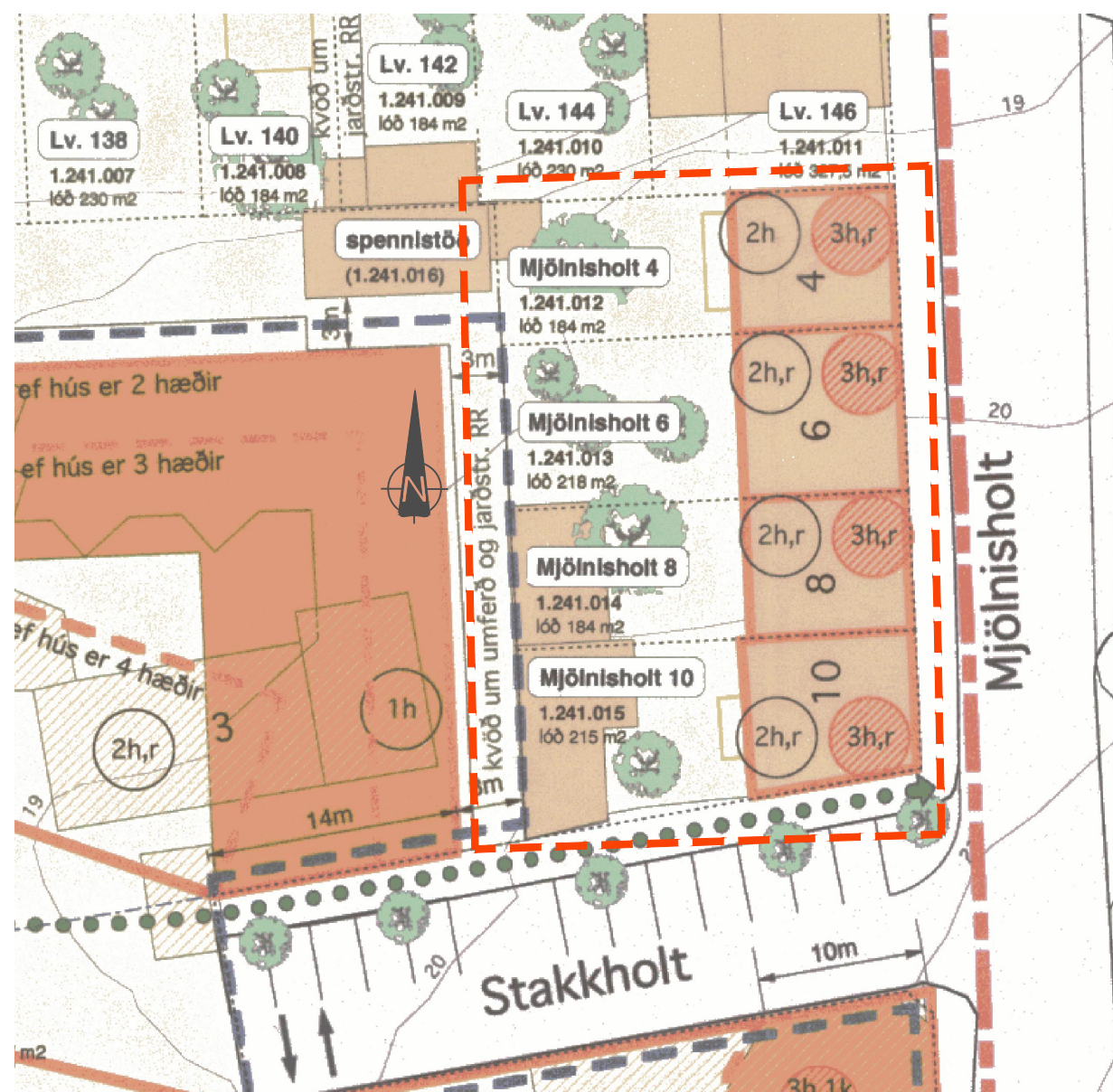
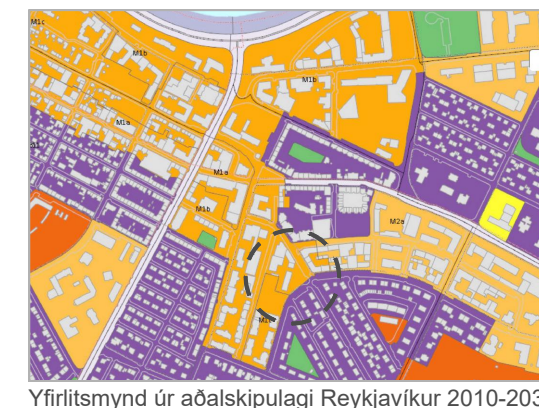


F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

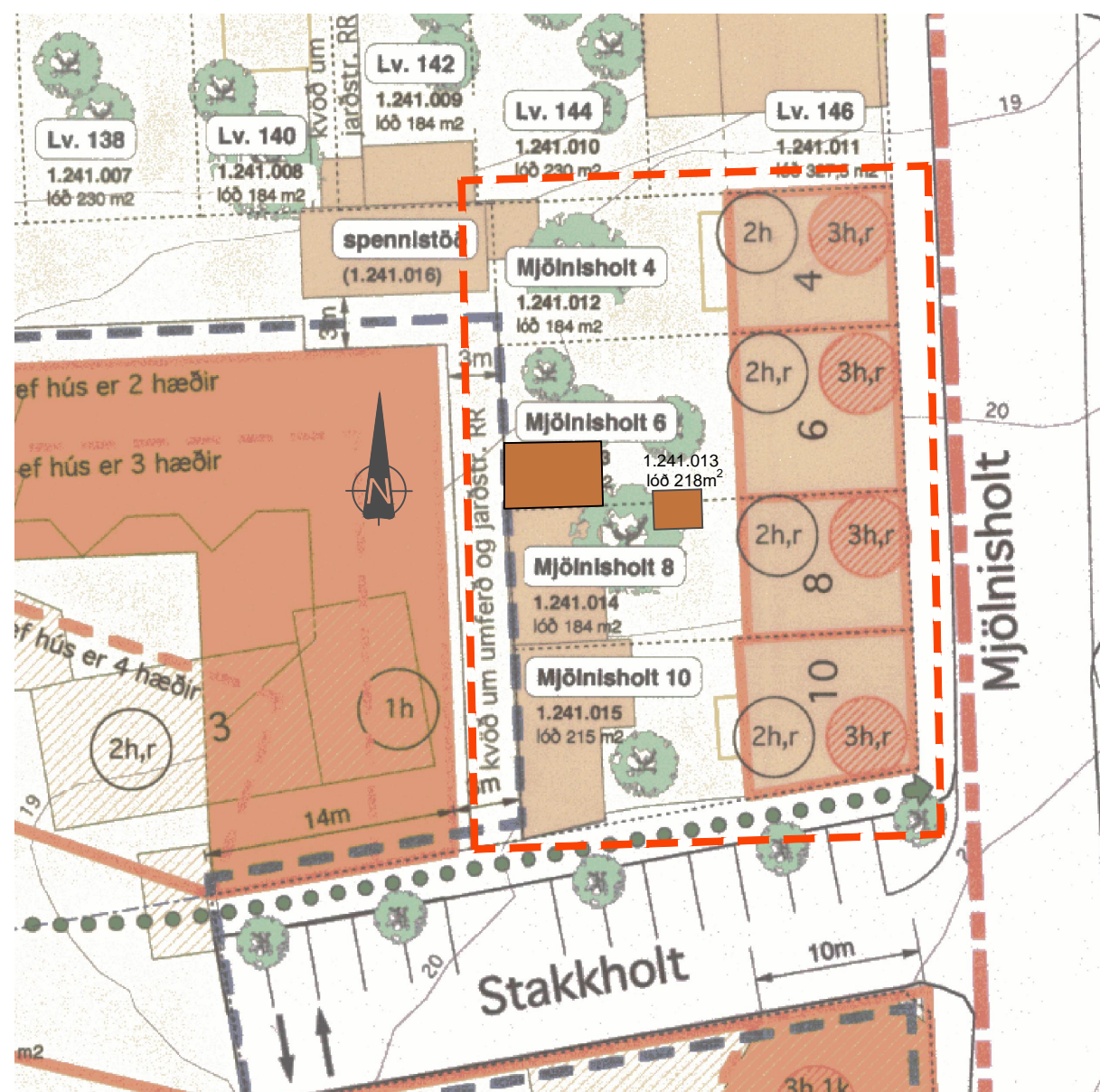
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: Bréf Kjartans Ingvarssonar dags. 16. nóvember 2018, umsögn skipulagsfulltrúa 6. janúar 2019, breyttur uppdráttur K.J. hönnunar ehf. dags 13. júní 2018, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. maí 2019.

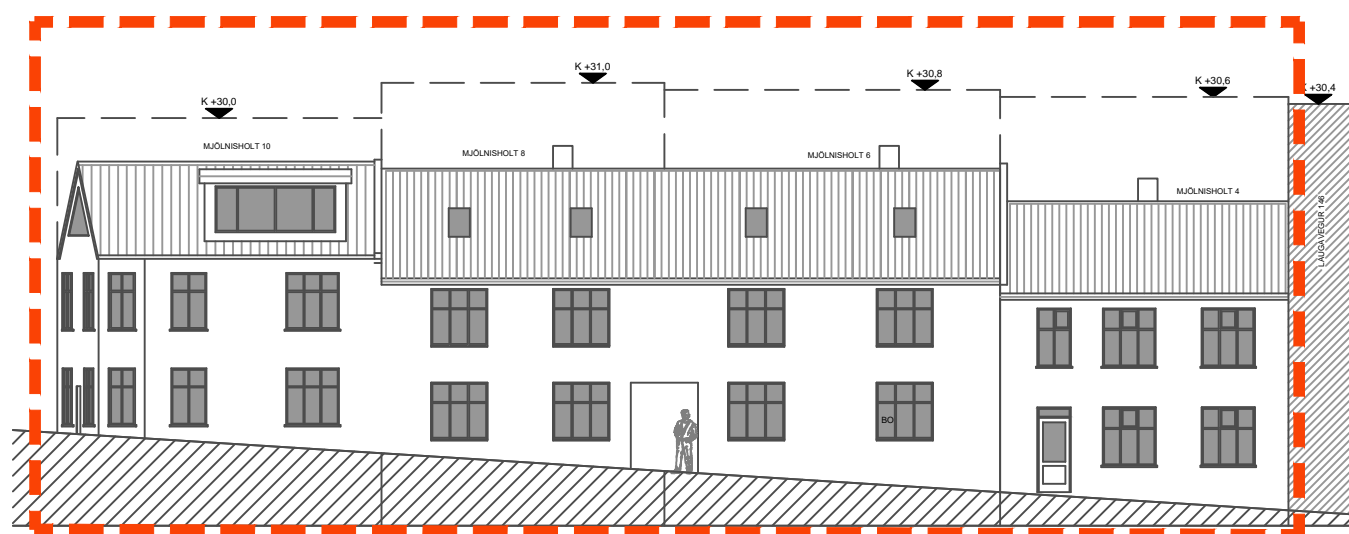
Deiliskipulagsbreyting á Hampiðjureit 1.241.0, 1.241.1 - Vegna lóðanna Mjólnisholt 4, 6, 8 og 10



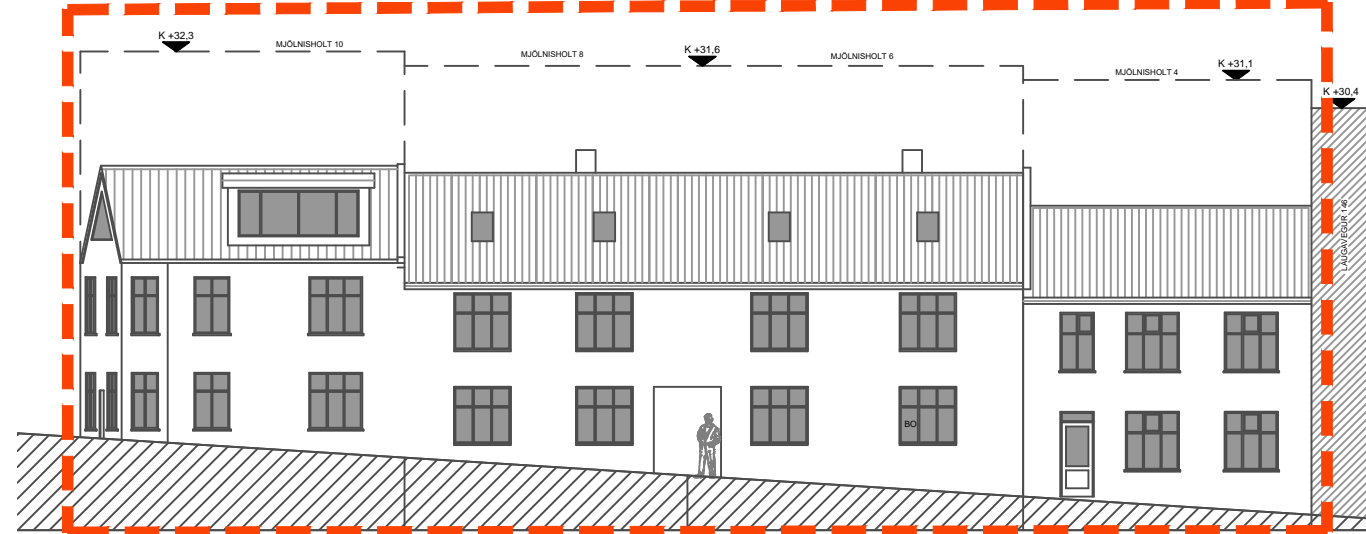
Hluti af deiliskipulagi Hampiðjureita, gildistaka 08.08.2006 - Framsetning uppráttar breytlist ekki



tillaga að breytingu á deiliskipulagi



Núverandi deiliskipulag



tillaga að breytingu á deiliskipulagi

- Skýringar
- mörk deiliskipulagsreitts
 - núverandi lóðamörk, óbreytt
 - núverandi lóðamörk, breytt
 - lóðir
 - núverandi byggingar
 - heimilað núbútt bygginga
 - staga að nýbyggingum
 - byggingarettur, nýr, ystu mörk
 - hæðaskil
 - núverandi fjóli hæða, kjallar, bílstaflar, ris, innregn hæð
 - þeyfing hæð húsa: fjóli hæða, (bíla-)kjallari, ris, innregn hæð
 - heimilað stærkun bygginga sbr. góðamynd
 - götur, almennur akstur skv. umferðarskipulagi
 - mörk bílstaflara
 - heimilað inn- og útkersta bílstaflara
 - kvóð um akstur
 - kvóð um gönguæð, stöðvæg skv. aðalskipulagi
 - gönguæð

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.

NÚVERANDI SKIPULAGSSKILMÁLAR:

Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlínur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

staðgreinir	lóaheiti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m2	núv. bygg magn m3	núv. lóðarst. m2	núv. nýtingarhlutfall	vöð. bygg.magn m2	hæm. bygg.magn m2	viðbótar hæðarf.	hámarks hæðarf.	hámarks nhl.	breytingar samkv. deiliskipulagstillögu.
1.242.012	Mjólnisholt	4	samb.hús bíl/skúr	1927 1930	2h,r 0	217,9 17,4 235,3	519,0 38,0 557,0	184,0	1,28	115,0	332,9	1h, r	3h, r	1,90	heimiluð hækkun húss um 1 hæð og ris
1.241.013	Mjólnisholt	6	samb.hús	1928	2h,r	238,6	611,1	218,5	1,09	88,0	326,6	1h, r	3h, r	1,49	heimiluð hækkun húss um 1 hæð og ris
1.241.014	Mjólnisholt	8	samb.hús bíl/skúr	1927 1945	2h,r 0	207,3 34,1 241,4	484,8 95,5 580,3	184,0	1,31	75,0	282,3	1h, r	3h, r	1,72	heimiluð hækkun húss um 1 hæð og ris
1.241.015	Mjólnisholt	10	samb. hús bíl/skúr	1933 1950	2h, r 0	202,6 53,6 256,2	568,0 134,0 702,0	215,0	1,19	85,0	316,4 287,6	1h, r	3h,r	1,59	heimiluð hækkun húss um 1 hæð

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlínur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

staðgreinir	lóaheiti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m2	núv. bygg magn m3	núv. lóðarst. m2	núv. nýtingarhlutfall	vöð. bygg.magn m2	hæm. bygg.magn m2	viðbótar hæðarf.	hámarks hæðarf.	hámarks nhl.	breytingar samkv. deiliskipulagstillögu.
1.242.012	Mjólnisholt	4	samb.hús skúr	1927 1930	2h,r 0	217,9 17,4 235,3	519,0 38,0 557,0	184,0	1,28	115,0	332,9	1h, r	3h, r	1,90+B	heimiluð hækkun húss um 1 hæð og ris
1.241.013	Mjólnisholt	6	samb.hús skúr stíghús	1928	2h,r 0	238,6	611,1	218,5	1,09	88,0 35,0 50,0	326,6	1h, r	3h, r	1,9 +B	heimiluð hækkun húss um 1 hæð og ris, bætt við skúr Bætt við sameiginlegu stíghúsi. Lóð sameinuð húsi nr. 8.
1.241.014	Mjólnisholt	8	samb.hús skúr	1927 1945	2h,r 0	207,3 47,4 254,7	484,8 95,5 580,3	184,0	1,31	75,0	330,4	1h, r	3h, r	1,8+B	heimiluð hækkun húss um 1 hæð og ris leiðrétt stærð á geymsluskúr. Lóð sameinuð húsi nr. 6. Bætt við sameiginlegu stíghúsi
1.241.015	Mjólnisholt	10	samb.hús skúr	1933 1950	2h, r 0	202,6 60,1 262,7	568,0 171,6 739,6	215,0	1,22	100,0	362,7	1h, r	3h, r	1,7+B	heimiluð hækkun húss um 1 hæð og ris leiðrétt stærð á geymsluskúr

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar

GREINARGERD

Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag Hampiðjureita samþykkt í borgarráði 08.ágúst 2006 með síðari breytingum.

Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Mjólnisholt 12 og 14 var samþykkt í borgarráði 23.janúar 2007. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Mjólnisholti 4-8 var samþykkt í umhverfis og skipulagsráði 09. nóvember 2016.

LÝSING BREYTINGAR

Breytingin felur í sér að verið er að leiðrétta mænishæðir bygginga þannig að rishæðir nýtist sem íbúðir. Breytingin felst í því að hámarks hæð bygginga stállist þ.e. Mjólnisholt 4 verður 31,1 og Mjólnisholt 6 og 8 verður þá 31,60. Hámarks hæð fyrir Mjólnisholt 10 yrði þá 32,3 Hækkun bygginga er þá sem hér segir:

- Mjólnisholt 4 hækkar um 0,5m
- Mjólnisholt 6 hækkar um 0,8m
- Mjólnisholt 8 hækkar um 0,6m
- Mjólnisholt 10 hækkar um 2,3m

Einnig verður byggður geymsluskúr á baklód Mjólnisholts 6 hámarksstærð 35m2 Einnig eru leiðréttar upplýsingar um núverandi byggingarmagn geymsluskúra að Mjólnisholti 8 og 10.

Þá verða lóðir húsanna Mjólnisholt 6 og Mjólnisholt 8 sameinaðar í eina lóð Mjólnisholt 6-8. Þá verður byggður lokaður sameiginlegur stíagangur fyrir Mjólnisholt 6-8 í bakgarði húsanna.

Grunnflötur u.þ.b. 14m2. Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

BREYTINGAR

NR.	DAGS.	BREYTING	SÞ.

K.J. HÖNNUN 510213-0680

TEL: 899-3234
E-MAIL: kjartan@kjartan.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF
KJARTAN RAFNSSON FRÍÐUSA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

SAMÞYKKT

VERK
MJÖLNISHOLT 4, 6, 8 OG 10
REYKJAVÍK

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARÐI
1:150, 1:500

DAGS. 13.06.2018
TEIKNAD AF KR, JMH
TEIKNING NR. 19-01

Varðar: Mjólnisholt 4-10, breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2. febrúar 2018 var lögð fram umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar f.h. Arctic Tours ehf. dags. 23. janúar 2018, varðandi breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 4, 6, 8 og 10 við Mjólnisholt, uppdráttur K.J. hönnunar ehf. dags. 19. janúar 2018. Í umsókn um breytingunni fólst að hækka húsinn um 46-60 cm, sameina lóðirnar nr. 6 og 8 og byggja sameiginlegan stigagang/lyftuhús, gera niðurgrafna bílgeymslu á lóðunum nr. 6, 8 og 10, útbúa bílastæði fyrir rafmagnsbíl í bakgarði lóðar nr. 4 og geymsluskúr á baklóð lóðar nr. 6.

Tillagan var þróuð með hönnuði og lóðarhöfum í kjölfarið og fallist á hluta af óskum um breytingar. Í breyttri tillögu felst að leiðrétta mænishæðir húsanna þannig að rishæðir nýtist fyrir íbúðir, mænishæðir hækka um 0,5 -2,3 m. Einnig bætist við heimild fyrir 35 m² geymsluskúr á lóðinni nr. 6 og leiðréttar eru upplýsingar um byggingarmagn geymsluskúra á lóðum nr. 8 og 10. Á fundi skipulagsfulltrúa 23.3.2018 var lagður frambreyttur uppdráttur dags 23.3.2018 og samþykkt að grenndarkynna tillöguna.

Einnig lagt fram bréf Kjartans Ingvarssonar dags 14. júní 2018 og breyttur uppdráttur K.J. hönnunar ehf. dags 13. júní 2018 þar sem óskað er eftir afstöðu til breyttrar tillögu.

Skipulagsleg staða:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá er lóðin á íbúðasvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir götueitinn „Hlemmur +“ 1.241.0, 1.241.1 – Hampiðjureitir samþykkt í borgarráði 20.7.2006. Einnig liggur fyrir breyting á deiliskipulagi fyrir lóðirnar 4, 6 og 8 samþykkt 9.11.2016.

Breytt gögn: Tillagan hefur ekki farið í grenndarkynningu þar sem ekki hefur verið greitt gjald vegna hennar. Í júní barst bréf Kjartans Ingvarssonar dags 14. júní 2018 og breyttur uppdráttur K.J. hönnunar ehf. dags 13. júní 2018 þar sem óskað er eftir afstöðu til breyttrar tillögu. Þær breytingar sem óskað er eftir eru að:

- lóðirnar Mjólnisholt 6 og 8 verði sameinaðar
- byggður verði lokaður sameiginlegur stigagangur fyrir Mjólnisholt 6 og 8 á baklóð.
- byggingarmagn hækki í samræmi við ofangreint.

Niðurstaða:

Þau atriði sem óskað er eftir að breytta voru inni í upphaflegu tillögunni frá því í janúar 2018. Ekki var fallist á að þau yrðu hluti breytingarinnar þ.e.a.s. sameining lóðanna nr 6 og 8 og bygging stigahúss í garði og voru þessi atriði því ekki hluti þeirrar tillögu sem samþykkt var að grenndarkynna. M.a. þótti neikvætt að setja fleiri byggingarhluta í bakgarðinn, þar sem lóðir húsanna á svæðinu væru litlar og byggðin þétt og það myndi hafa nokkur umhverfisáhrif á aðliggjandi lóðir að auka við byggingar í bakgörðum.

Í ljósi þess er ekki mælt með að heimila breytingu á tillögunni í samræmi við breytt gögn.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Lilja Grétarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri





Artic Tours ehf.
Hagamel 34
107 Reykjavík

Reykjavík 6. janúar 2019.

Varðar: Mjölnisholt 4, 6, 8 og 10 - breyting á deiliskipulagi

Vísað er til erindis dags. 16. nóvember sl. þar sem þess er óskað að ákvörðun skipulagsfulltrúa vegna breytinga á umræddu deiliskipulagi verði endurupptekin og að embættið fallist á að bæta við þeim atriðum að lóðirnar nr. 6 og 8 verði sameinaðar, auk byggingar stiga í bakgarði og aukins byggingarmagns. Vísað er til fordæma um svipaðar framkvæmdir í nágrenninu og þess að skipulagsfulltrúi hefði mátt búast við óskum um ýmsar breytingar á deiliskipulagi þannig að hægt væri að nýta heimild til hækkunar húsanna.

Þessu er til að svara að samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóðin á íbúðasvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir götoreitinn „Hlemmur +“ 1.241.0, 1.241.1 – Hampiðjureitir samþykkt í borgarráði 20.7.2006, samþykkt var breyting fyrir lóðirnar Mjölnisholt 4, 6 og 8 þann 9.11.2016.

Fjallað hefur verið nokkuð oft um fyrirspurnir og umsóknir um breytingar á deiliskipulagi vegna lóðanna Mjölnisholts 4-10 á umliðnum árum. Bréf dags 16.11.2018 er innlegg í fyrirbyggjandi tillögu sem samþykkt hefur verið í grenndarkynningu. Ekki hefur þó verið greitt fyrir kynninguna og því hefur hún ekki farið fram. Tillagan var afrakstur samvinnu um breytingar á innsendri tillögu, við þann hönnuð sem vann að málinu.

Þau atriði sem óskað er eftir að breytta voru inni í upphaflegu tillögunni frá því í janúar 2018. Ekki var fallist á að þau yrðu hluti breytingarinnar þ.e.a.s. sameining lóðanna nr 6 og 8 og bygging stigahúss í garði og voru þessi atriði því ekki hluti þeirrar tillögu sem samþykkt var að grenndarkynna. M.a. þótti neikvætt að setja fleiri byggingarhluta í bakgarðinn, þar sem lóðir húsanna á svæðinu væru litlar og byggðin þétt og það myndi hafa nokkur umhverfisáhrif á aðliggjandi lóðir að auka við byggingar í bakgörðum.

Með breyttu deiliskipulagi 2006 var heimilað að hækka ris húsanna að Mjölnisholti 4-10 með því markmiði að hægt væri að gera ris þeirra nýtanlegt fyrir íbúðir, engar breytingar voru heimilaðar í garði eða á húsunum að öðru leiti en því að gera minni háttar breytingar s.s. skyggni, svalir og litla kvisti.

Ef nýtt er heimild til þess að hækka hús þá er sjálfgefið að leysa þarf innra samhengi þeirra og uppfylla kröfur í samræmi við lög og reglugerðir m.t.t. þeirrar notkunar sem fyrirhuguð er. Í því tilviki sem hér um ræðir er ekkert því til fyrirstöðu að gera það, enn fremur er það almennt þannig að nýting heimilda er háð því að allt gangi upp. Sú staða getur komið upp að ekki sé talið borga sig að nýta viðbótar heimildir sem eru til staðar þar sem þær ganga ekki upp m.v. þá notkun sem fyrirhuguð er og kostnað samfara því.



Í ljósi fyrri afgreiðslna og þess sem hér að ofan segir er ekki fallist á að heimila breytingu á deiliskipulagi m.t.t. þeirra óska sem fram koma í breyttri tillögu/bréfi heldur beri að grenndarkynna þá tillögu sem liggur fyrir eða halda sig við gildandi deiliskipulag.

Í ljósi þess er ekki mælt með að heimila breytingu á tillögunni í samræmi við framkomna ósk. Jafnframt er vakin athygli á að engin ákvörðun hefur verið tekin í málinu önnur en sú að grenndarkynna fyrirbyggjandi tillögu. Er því ekki um neina endurupptöku máls að ræða í skilningi stjórnarsýslulaga.

Vakin er athygli á að umsækjanda er frjálst að leggja inn nýja tillögu til samþykktar eða synjunar. Sé þess óskað skal fyrri umsókn afturkölluð og ný lögð fram. Ákvörðunum skipulagsfulltrúa er svo hægt að skjóta til Úrskurðarnefndar Umhverfis- og auðlindamála með kæru.

Sérstök athygli er vakin á að á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. mars 2018 var samþykkt að grenndarkynna fyrirbyggjandi tillögu fyrir hagsmunaaðilum að Mjólnisholti 12-14, 22, 24, 26, 28, 30, 32 og 34 Brautarholti 7, Stakkholti 3 og Laugavegi 138, 140, 142, 144 og 146. Jafnframt var bókað að áður en grenndarkynning fer fram þurfi umsækjandi að greiða skv. 7.6. gr. gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1193/2016

Engin greiðsla hefur borist vegna grenndarkynningarinnar.

Í ljósi þess fyrirhugar embættið að fella málið niður. Áður en til þess kann að koma skorar skipulagsfulltrúi á umsækjanda að greiða gjaldið og er hér með veittur 14 daga frestur til þess frá dagsetningu bréfs þessa.

f.h. skipulagsfulltrúa

Lilja Grétarsdóttir, verkefnastjóri
Harri Ormarsson hdl.

Beiðni um endurupptöku á ákvörðun skipulagsfulltrúa vegna breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 4, 6, 8 og 10 við Mjólnisholt

Á fundi skipulagsfulltrúa, dags. 23. mars 2018, var samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu vegna breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 4, 6, 8 og 10 við Mjólnisholt fyrir hagsmunaðilum. Í tillögunni felst að leiðrétta mænishæðir húsanna þannig að rishæðir nýtist fyrir íbúðir, mænishæðir hækka um 0,5-2,3 m. Einnig bætist við heimild fyrir 35 m² geymsluskúr á lóðinni nr. 6 og leiðréttar eru upplýsingar um byggingarmagn geymsluskúra á lóðum nr. 8 og 10.

Í upphaflegri tillögu umsækjanda að breytingu á deiliskipulagi, dags. 23. janúar 2018, var einnig sótt um sameiningu á lóðum nr. 6 og 8 og byggja sameiginlegan stigagang/lyftuhús. Ástæða þeirrar beiðni var til þess að unnt væri að uppfylla grein 6.4.8 í byggingarreglugerð en það er erfitt að uppfylla þá grein með núverandi skipulagi hússins. Greinin hljóðar svo: „Stigar bygginga skulu almennt vera jafn breiðir þeim gangi sem liggur að þeim. Stigar fyrir almenna umferð innan íbúðar skulu vera minnst 0,90 m breiðir. Stigar sem þjóna fleiri en einni íbúð skulu vera minnst 1,00 m að breidd ef í viðkomandi húsi er til staðar lyfta sem tekur sjúkrabörur, þ.e. lyfta með innanmál a.m.k. 1,10 m x 2,10 m, annars skal breidd stiga vera minnst 1,20 m. Stigar sem þjóna fleiri en einu fyrirtæki o.þ.h. skulu vera minnst 1,20 m að breidd. Breidd stiga skal þó vera þannig að kröfur um flóttaleiðir séu uppfylltar, sbr. 9. hluta.“ Að mati umsækjanda þurfa stigahús að vera að lágmarki 2,4 m í húsnum þar sem lyfta er ekki til staðar skv. byggingarreglugerð. Á samþykktum teikningum er stigahúsið á M8 2,1 m á breidd og 2,03 m á M6. Ein lausn á þessu vandamáli er að færa stigahúsin út úr húsunum og staðsetja nýtt sameiginleg stigahús á baklóð húsanna. Með því móti yrðu ákvæði byggingarreglugerðar uppfyllt og fullnægjandi flóttaleiðir tryggðar fyrir væntanlega íbúa hússins. Umsækjandi lagði því inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa, BN54111, um sameiginlegt stigahús fyrir húsinn á lóðum nr. 6 og 8. Málinu var frestað þar sem byggingarfulltrúi telur þetta ekki hægt nema lóðirnar yrðu sameinaðar. Á fundi með byggingarfulltrúa, dags. 23. maí 2018, var þessi skilningur staðfestur og telur byggingarfulltrúi ekkert því til fyrirstöðu að byggja sameiginlegt stigahús á lóðunum tveimur verði þær sameinaðar í eina. Þá er rétt að benda á að það er undirgangur á milli húsanna á lóðarmörkum sem íbúar beggja húsanna þurfa að fara í gegnum til að komast að útidyrhurðum sem staðsettar eru baka til og er þinglýst kvöð um óheft aðgengi íbúa um undirganginn. Það má því segja að litið er á lóðirnar tvær sem eina hvað varðar aðkomu að íbúðum í húsunum tveimur. Að lokum má benda á að það eru fordæmi fyrir sameiningu lóða við sambærilegar aðstæður.

Í ljósi framangreinds er óskað eftir að skipulagsfulltrúi að takið málið upp að nýju og heimili að grenndarkynna framangreinda tillögu að viðbættri heimild til að sameina lóðir nr. 6 og 8 og byggja sameiginlegt stigagang á sameinaðri lóð.

F.h. Arctic Tours ehf.

Kjartan Ingvarsson, kt. 030379-4549.

Reykjavík, 16. nóvember 2018

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Beiðni um endurupptöku á ákvörðun skipulagsfulltrúa vegna breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 4, 6, 8 og 10 við Mjólnisholt.

Vísað er til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 29. júní 2018, varðandi breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 4, 6, 8 og 10 við Mjólnisholt. Í umsögninni kemur fram afstaða skipulagsfulltrúa við erindi undirritaðs f.h. Arctic Tours ehf., dags. 14. júní 2018, þar sem óskað var eftir að skipulagsfulltrúi tæki afstöðu til breyttrar tillögu að breytingu á deiliskipulagi í þeim tilgangi að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um flóttaleiðir með byggingu léttbygðs stigahúss í bakgarði. Í umsögn skipulagsfulltrúa kemur fram að ekki hafi verið fallist á sameiningu lóðanna nr. 6 og 8 og byggingu stigahúss í bakgarði þegar tillagan hafi upphaflega verið lögð fram. M.a. þótti neikvætt að setja fleiri byggingarhluta í bakgarðinn, þar sem lóðir húsanna á svæðinu væru litlar og byggðin þétt og það myndi hafa nokkur umhverfisáhrif á aðliggjandi lóðir að auka við byggingar í bakgörðum. Í ljósi þess er afstaða skipulagsfulltrúa að mæla ekki með að heimila breytingu á tillögunni í samræmi við breytt gögn.

Af umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. júní 2018, verður ekki ráðið hvort skipulagsfulltrúi hafi lagt mat á þau sjónarmið sem lögð voru fram í bréfi undirritaðs, dags. 14. júní 2018. Þar kom fram að ástæða fyrir beiðni um stigahús í bakgarði væri til þess að unnt væri að uppfylla grein 6.4.8 í byggingarreglugerð en það er erfitt að uppfylla þá grein með núverandi skipulagi hússins. Umsækjandi lagði inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa, BN54111, um sameiginlegt stigahús fyrir húsin á lóðum nr. 6 og 8. Málinu var frestað þar sem byggingarfulltrúi telur þetta ekki hægt nema lóðirnar yrðu sameinaðar. Á fundi með byggingarfulltrúa, dags. 23. maí 2018, var þessi skilningur staðfestur og telur byggingarfulltrúi ekkert því til fyrirstöðu að byggja sameiginlegt stigahús á lóðunum tveimur verði þær sameinaðar í eina. Að mati undirritaðs verður að gera þá kröfu til málsmeðferðar skipulagsfulltrúa að fjallað sé um málsástæður umsækjanda og tekin afstaða til þeirra í endanlegri afgreiðslu skipulagsfulltrúa og eftir atvikum umhverfis- og skipulagsráðs. Ekki verður séð að skipulagsfulltrúi hafi óskað eftir afstöðu byggingarfulltrúa varðandi sjónarmið umsækjanda sem fram koma í bréfi undirritaðs frá 14. júní 2018 varðandi byggingarreglugerð. Þá verður að gera athugasemd við niðurstöðu skipulagsfulltrúa um að ekki sé unnt að mæla með breytingunni þar sem lóðirnar séu litlar og það myndi hafa nokkur umhverfisáhrif á aðliggjandi lóðir að auka við byggingar í bakgörðum. Ekki er að fullu ljóst við hvað skipulagsfulltrúi miðar þegar fullyrt er að lóðirnar séu litlar. Á það má benda að lóðirnar eru 184 og 218,5 fm eða samtals 402,5 fm. Baklóð er rúmlega 200 fm og því má velja fyrir hvort hún beri ekki um 7,2 fm stigahús. Þá er ekki ljóst til hvaða umhverfisáhrifa á aðliggjandi lóðir skipulagsfulltrúi er að vísa til. Þess má geta að eigendur að aðliggjandi lóð við Mjólnisholt 4 hafa samþykkt stigahúsið fyrir sitt leyti.

Undirritaður leyfir sér auk þess að færa fram eftirfarandi rök. Þegar skipulags- og byggingaryfirvöld heimiluðu að breyta húsunum nr. 6 og nr. 8 við Mjólnisholt úr tveggja hæða húsum með risi í fjögurra hæða hús má gera ráð fyrir að viðkomandi aðilar hafi gert sér grein fyrir að nauðsyn gæti borið til þess að breyta aðkomuleiðum og færa til nútímahorfs. Í því

sambandi má minna á grein 6.1.5 í nógildandi byggingarreglugerð þar sem fram kemur að við breytingu á eldri mannvirkjum skal eftir því sem unnt er byggja á sjónarmiðum algildrar hönnunar. Minna má og á í þessu sambandi að markmið laga um mannvirki er m.a. að tryggja aðgengi fyrir alla, sbr. e-liður 1. gr. laganna. Enn fremur má nefna að markmið skipulagslaga er m.a. tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar við gerð skipulagsáætlana varðandi útlit bygginga og form og aðgengi fyrir alla, sbr. e-liður 1. gr. laganna. Í þessu máli er verið að óska eftir að fá að gera breytingar til þess að húsið fullnægi nógildandi kröfum samkvæmt lögum um mannvirki og byggingarreglugerð.

Þegar hækkun húsanna var samþykkt á sínum tíma má gera ráð fyrir að það hafi verið í anda þeirrar stefnu Reykjavíkurborgar að þetta byggð. Undirritaður leyfir sér jafnframt að líta svo á að með samþykki á hækkun í fjórar hæðir hafi það í raun innifalið breytingar í þá veru sem hér er farið fram á. Í því samhengi má benda á að í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærri skuli vera minnst ein lyfta, sbr. grein 6.4.12 í byggingarreglugerð.

Aðkomuleiðir að íbúðum eru með öllu óaðgengilegar, sbr. meðfylgjandi mynd. Stiginn uppfyllir á engan veg ákvæði nógildandi byggingarreglugerðar. Við breytingu á húsunum hefur þess verið kappkostað að færa allar íbúðir til nútímahorfs. Þegar hefur verið bætt aðgengi að íbúðum á fyrstu hæð með því að hækka baklóðina og steypa stétt. Allar innréttingar og böð hafa verið endurnýjuð. Húsið endureinangrað. Öll lagnakerfi húsanna hafa verið endurnýjuð. Hljóðvist bætt sem og brunavarnir. Svalir eftir endilangri bakhlið hafa verið steypar með traustum undirstöðum. Efri hæðir voru steypar með styrk langt umfram það sem þörf var á. Umsækjandi bendir auk þess á að svalir, undirstöður svala svo ekki sé talað um stigahús gæti styrkt húsið með tilliti til jarðskjálfta. Það þarf væntanlega ekki að benda á að neðri hæðir húsanna voru steypar, sérstaklega á það við nr. 8, á þeim tíma sem kröfur um styrk í jarðskjálftum voru mun minni. Umsækjanda hefur verið gert að greiða ný heimtaugargjöld fyrir hita- og rafmagn auk bílastæðagjalda. Það eina sem nú stendur út af borðunum er að uppfæra stiga með stigahúsi utan á húsunum sem mundi færa aðgengi að húsunum í það horf sem nógildandi byggingarreglugerð gerir kröfur um auk þess að bæta við flóttaleið í bruna. Eins og fram kemur er gert ráð fyrir einu stigahúsi fyrir bæði húsin. Hefur byggingarfulltrúi tekið vel í erindið eins og áður segir.

Ef lokið verður við húsin með núverandi stiga, sem er timburstigi, er augljóst að húsið er ekki í samræmi við nógildandi byggingarreglugerð og að öryggi væntanlegra íbúa yrði skert og þá með tilliti til eldhættu, slyshættu og fl. Í nógildandi lögum um mannvirki eru skýr ákvæði um varnir gegn eldsvoða, öryggi við notkun og fl. Þess hefur verið kappkostað að uppfylla þessi ákvæði laganna. Höfnun á erindinu yrði í hróplegu ósamræmi við þessi markmið laganna sem ber að fara eftir eins og kostur við endurbyggingu eins og þá sem hér um ræðir.

Þess er vænst að skipulagsfulltrúi mæti á staðinn og skoði aðstæður. Við skoðun á aðstæðum má sjá að það sem farið er fram á er langt frá því að vera í ósamræmi við það sem þegar hefur verið leyft í næsta nágrenni. Lóðin er stór í samhengi við það sem farið er fram á að byggja þ.e. stigahús. Þá myndi lóðin jafnframt rúma litla lyftu sem mætti koma fyrir við hliðina á stigahúsinu. Stiga- og lyftuhús yrði á svæði sem er innan við 10% af lóðinni. Sjá má og að umrætt stigahús myndi á engan hátt skerða útsýni annarra og/eða valda skuggavarpi sem er augljóslega það sem helst ber að varast við framkvæmdir sem þessar.

Umsækjandi bendir á að fyrri höfnum er skýrt brot á jafnræðisreglum.

Umsækjandi gerir ráð fyrir að stigahúsið verði létt og opið eins og kostur er þó án þess að skerða burðarþol þess en augljós kostur er af því að stigahúsið geti tekið af aðalhúsunum einhverja þá krafta sem verka á hús í jarðskjálftun.

Í ljósi framangreinds er óskað eftir að skipulagsfulltrúi taki málið upp að nýju og heimili að grenndarkynna framangreinda tillögu að viðbættri heimild til að sameina lóðir nr. 6 og 8 og byggja sameiginlegt stigahús á sameinaðri lóð. Þess er óskað að við nýja afgreiðslu skipulagsfulltrúa að skipulagsfulltrúi óski eftir afstöðu byggingarfulltrúa til framkominna sjónarmiða umsækjanda. Jafnframt er óskað eftir að skipulagsfulltrúi útskýri betur fullyrðingar sínar um að umræddar lóðir séu það litlar að þær beri ekki stigahúsi í bakgarði, einkum í ljósi þess að svipaðar lausnir hafa verið heimilaðar í nágrenninu. Skýr samþykkt og þegar byggð breyting blasir við frá bakhlið Mjólnisholts 6 og 8, þ.e. Laugavegur 136, sbr. meðfylgjandi mynd. Enn skýrara dæmi er í næsta nágrenni sem er Hverfisgata 125. Þar hefur verið byggt alveg út í lóðamörk, bæði stigahús og lyftuhús sem er miklu stærra en það sem hér er farið fram á. Benda má á fjölmörg önnur sambærileg dæmi

F.h. Arctic Tours ehf.

Kjartan Ingvarsson, kt. 030379-4549.





Reykjavík 25.02.2019

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

c/o Lilja Grétarsdóttir.

Við, íbúar að Ásholti 30 í Reykjavík, fengum boð um að gera athugasemdir við breytingu á Hampiðjureit vegna lóðanna nr. 4, 6, 8, og 10 við Mjólnisholt.

Á sínum tíma sendum við bréf (dags. 11. okt. 2016) út af sama máli að því er við best sjáum. Það voru allir íbúar Ásholts sem snúa að Mjólnisholti sem skrifuðu undir það. Ekkert var haft með það að gera og því undrumst við nú, að enn skuli boðið upp á athugasemdir þegar framkvæmdum er lokið.

Það fyrsta sem stingur í augu er að hér er talað um hækkun húsa sem þegar er búið að byggja. Við lesum það út úr því að ólöglega hafi verið byggt í hið fyrra sinn eftir að við fengum deiliskipulagið þá til umsagnar. Því berum við fram þá spurningu og viljum gjarnan fá svar við henni, voru húsin byggð of há miðað við gildandi deiliskipulag eða hver er þá önnur skýring á? Hafi það verið gert stangast það ekki á við samþykktir Borgarinnar?

Í sjálfu sér er okkur nokkuð sama um 46-60 cm hæð húsa til eða frá, þar sem það góða útsýni sem var af efri hæðum Ásholts 30 til vesturs er nú þegar horfið.

Við viljum að endingu benda skipulagsfulltrúa á að húsin nr. 4, 6, og 8 við Mjólnisholt voru fullbyggð vor/sumar 2018. Samt sem áður standa við þau stillansar sem snúa að Mjólnisholti og þar með hluta Ásholts þar sem við búum. Einnig er búið að koma fyrir ruslatunnum á gangstétt fyrir framan húsin, fimm talsins. Okkar von var sú, eftir að ekki var tekið tillit til athugasemda okkar árið 2016, að þá yrði í það minnsta reynt að lágmarka rask og sjónmengun frá þessu byggingasvæði. En því er nú víðs fjarri. Biðjum við því náðarsamlegast um að stillansar og ruslatunnur verði fjarlægðar hið fyrsta. Það myndi létta geð okkar.

Framkvæmdir sem kynntar eru á baklóð eru okkur að meinalausu.

Virðingarfyllt,

eigendur Ásholts 30, 105 Reykjavík.

Hrönn Vilhelmsdóttir og Þórólfur Antonsson.

Reykjavíkurborg, Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík
B.t. Skipulagsfulltrúa

Kópavogur, 1. mars 2019

Efni: Athugasemd við tillögu að breytingu á Deiliskipulagi

Hampiðjureits vegna hækkunar húsa Mjólnisholti nr. 4-10, sameiningu lóða Mjólnisholti nr. 6 og 8, bílageymslukjallara og bílastæði á baklóð.

Vísað er til bréfs skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 31. janúar 2019, þar sem kynnt er umsókn um breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits sem tekur til lóða við Mjólnisholt 4-10. Með vísan til 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 („skipulagslög“) var breytingartillagan grenndarkynnt tilteknum hagsmunaaðilum sem nánar voru tilgreindir í bréfinu.

Bréfinu fylgir uppdráttur breytingartillögu dags. 19. janúar 2018 (breytt 23. mars 2018). Var frestur til að koma að skriflegum athugasemdum vegna málsins veittur til 4. mars 2019.

RA 5 ehf., kt. 590404-2410 (dótturfélag Regins hf. og hér eftir „Reginn“) er eigandi aðliggjandi byggingar við Mjólnisholt 12-14, þar sem nú er rekið Hótel Klettur, gerir eftirfarandi athugasemdir við breytingartillöguna.

1 Formgallar á breytingartillögu

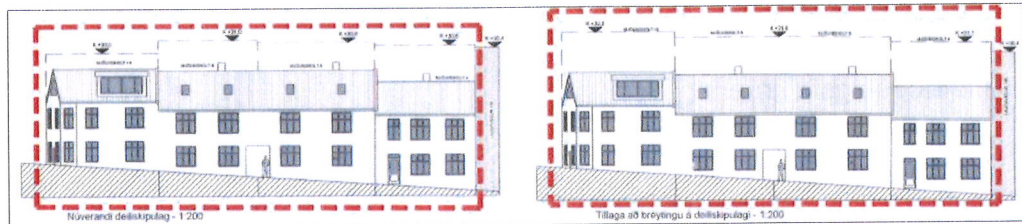
Óljóst er hvaða áform felast í breytingartillögunni vegna óskýrleika sem felst í misræmi milli þeirra atriða sem lýst er í bréfi skipulagsfulltrúa annars vegar og meðfylgjandi uppdrætti breytingartillögu hins vegar. Samkvæmt bréfi skipulagsfulltrúa felur umsóknin um breytingu í sér hækkun hámarkshæðar bygginga um 46-60 cm, en á meðfylgjandi breytingaruppdrætti er hámarkshæð bygginga við Mjólnisholt 4-10 aukin um 50 cm til 2,3 m.

A. Málsmeðferð

Í bréfi skipulagsfulltrúa eru jafnframt tilgreindar fleiri breytingar á lóðum og byggingarheimildum, svo sem sameining lóðanna Mjólnisholts nr. 6 og nr. 8, heimild fyrir niðurgrafinni bílageymslu á lóðum Mjólnisholts 6, 8 og 10 og bílastæði á baklóð Mjólnisholts 4. Engin þessara breytinga kemur fram á meðfylgjandi breytingaruppdrætti, þ.e. breytt lóðamörk, bílastæði á baklóð, byggingareitur bílageymslu og innkeyrsla inn í hana.

FVB

Í greinargerð breytingartillögu kemur fram að hámarkshæð húsa við Mjólnisholt 4-10 muni hækka um 0,5 til 2,3 metra og á breytingarupprætti er meðfylgjandi sniðmynd 2-1.



Mynd 2-1 Sniðmynd úr breytingartillögu.

Sniðmyndin í breytingartillögunni sýnir aðeins Mjólnisholt 4-10 en ekki sniðmynd af öllum húsunum í götunni líkt og gert er í gildandi deiliskipulagi og samþykktum breytingum á því. Þessi framsetning breytingartillögunnar er verulega óskýr því hún gefur hagsmunaaðilum í götunni ekki kost á að leggja mat á áhrif fyrirhugaðrar hækkunar bygginga með hliðsjón af nærliggjandi húsunum við Mjólnisholt.

Í greinargerð breytingartillögu kemur fram að „*verið sé að leiðrétta mænishæðir bygginga þannig að rishæðir nýtist sem íbúðir.*“

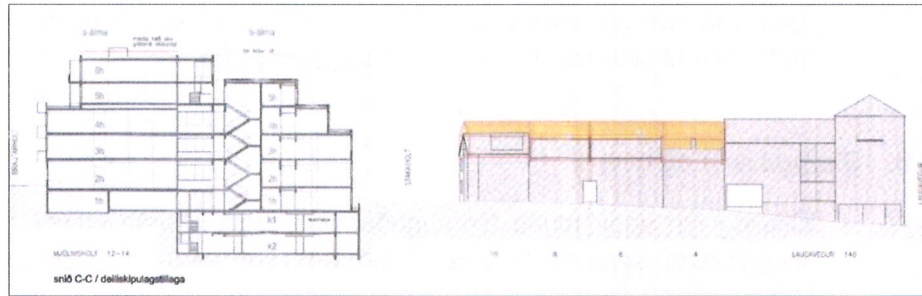
Með því að lýsa breytingunni sem leiðréttingu er gefið í skyn að um sé að ræða nauðsynlegar lagfæringar á einhverjum mistökum eða gölluðum skilmálum í gildandi deiliskipulagi. Þessi skýring á breytingartillögunni er villandi og stenst ekki nánari skoðun. Í 5.8.5.2 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 skal í greinargerð lýsa breytingunni, forsendum hennar, rökstuðningi fyrir henni o.s.frv. Í 5.9.2 gr. segir jafnframt að rökstuðningur fyrir málsmeðferð grenndarkynningar skuli fylgja í bréfi til hagsmunaaðila.

Með vísan til framangreinds liggur fyrir að rökstuðningi fyrir breytingartillögunni er verulega áfátt. Að mati Regins leiðir slíkur formgalli einn og sér til þess að ákvörðun byggð á tillögunni geti ekki talist lögmæt og í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

B. Veruleg breyting

Í breytingartillögunni er ekki gerð grein fyrir áhrifum breytingartillögu á nærliggjandi umhverfi, svo sem á útsýni og skuggavarp. Um er að ræða þætti sem kunna að hafa veruleg áhrif á grenndina. Í 2.3.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 segir: „*Til að breyting á mannvirki geti talist óveruleg má hún ekki skerða hagsmuni nágranna, t.d. hvað varðar útsýni, skuggavarp eða innsýn, ekki breyta eða hafa áhrif á götumynd, né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt, nema stækkunin sé smávægileg og falli innan byggingareits og breyti ekki eða hafi áhrif á götumynd*“.

Ekki er fjallað um þau áhrif sem breytingartillagan hefur hvað varðar skuggavarp og skerðingu á útsýni en slíkt brýtur í bága við málsmeðferðarreglur skipulagslaga nr. 123/2010.



Mynd 2-2 Deiliskipulag Hampiðjureits, breyting Mjólnisholt 12-14 (Hótel Klettur) samþykkt 31. okt. 2013.

Þær breytingar sem fyrirhugaðar eru á húsinu að Mjólnisholti 4-10, að hámarkshæð bygginga sé aukin um 50 cm til 2,3 m, geta ekki talist óverulegar í skilningi 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, enda mun þessi hækkun skerða útsýni Mjólnisholts 12-14, valda auknu skuggavarpum og til þess fallin að rýra verðgildi fasteignarinnar.

Með vísan til framangreinds telur Reginn að um sé að ræða verulega breytingu á deiliskipulagi en um slíkar breytingar fer samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Er umræddri tillögu verulega áfátt að þessu leyti.

2 Efnisgallar á breytingartillögu

A. Hækkun á hámarkshæð

Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir af Mjólnisholti 4-8 þar sem gert er ráð fyrir 3 hæðum auk rishæða í samræmi við núgildandi deiliskipulagsskilmála um hámarkshæð bygginganna (sjá mynd 2-3). Enn frekari hækkun bygginga er því ekki nauðsynleg forsenda til að nýta megi rishæðirnar sem íbúðir.



Mynd 2-3 Aðaluppdráttur samþykktur af byggingarfulltrúa 21. febrúar 2017. Hæðir skv. gildandi deiliskipulagi.

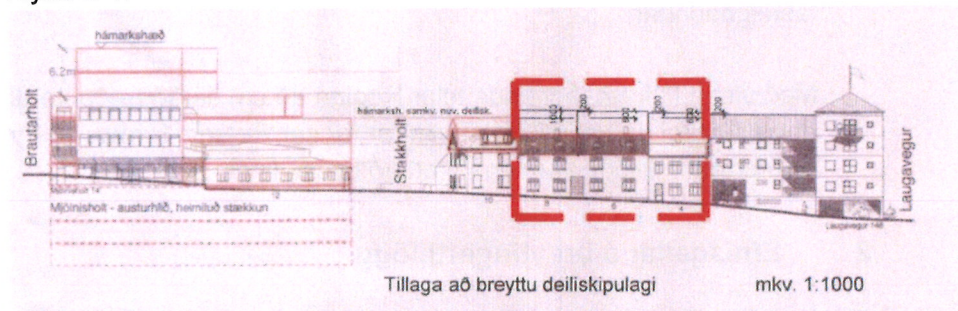
Reginn gerir alvarlegar athugasemdir við áform um að hámarkshæð við Mjólnisholt 10 verði aukin um 2,3 metra yfir núgildandi hámarkshæð. Tillagan

gerir ráð fyrir að Mjölnisholt 10 yrði mun hærra en aðliggjandi hús neðar í götunni – Mjölnisholt 8, 6 og 4 og Laugavegur 146.

B. Skuggavarp og útsýni

Eins og fyrr segir munu fyrirhugaðar breytingar skerða útsýni, valda auknu skuggavarpum sem er til þess fallið að rýra verðgildi fasteignarinnar við Mjölnisholt 12-14. Þrátt fyrir nokkuð augljós neikvæð áhrif á nágrennið fylgir enginn haldbær rökstuðningur fyrir breytingartillögu. Nú þegar eru heimildir fyrir hækkun, skv. skilmálum gildandi deiliskipulags, og því er enn frekari hækkun bygginga ekki nauðsynleg forsenda til að nýta megi rishæðirnar sem íbúðir.

Með deiliskipulagsbreytingu sem tók gildi 25. nóvember 2016 var núgildandi hámarkshæð ákvörðuð fyrir Mjölnisholt 4-8 og hún aukin um 0,6-1 m, sbr. mynd 2-4.



Mynd 2-4 Breyting á Deiliskipulagi Hampiðjureits sem tók gildi 25. nóvember 2016.

Við hönnun hótélbyggingar við Mjölnisholt 12-14 var tekið sérstakt tillit til skuggavarps og útsýnisins til norðurs með inndregnum efri hæðum (4. og 5. hæð) og þaksvolum á norðurhlíð þaðan sem er útsýni yfir Sundin og til Esju, sbr. mynd 2-2.

Talsvert misræmi er milli texta kynningarbréfs og skýringarmynda, og engar upplýsingar eru um áhrif á grenndina, þannig að aðilar verða sjálfir að geta sér til um þau. Ljóst er þó að kæmi til hækkunar hámarkshæðar Mjölnisholts 10 yrði heimilt að byggja á lóðinni byggingu sem jafngildir fjögurra hæða húsi, sem standa mun hátt í götunni og skerða allt útsýni til norðurs frá Mjölnisholti 12-14, Hótel Kletti.

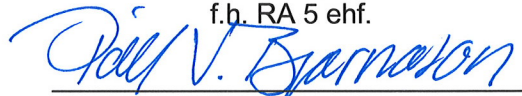
3 Niðurstaða

Að framangreindu er ljóst að málsmeðferð breytingartillögunnar er verulegum annmörkum háð vegna formgalla auk þess sem rökstuðningi fyrir breytingartillögunni er verulega áfátt. Verður Reykjavíkurborg að bera hallann af slíkum óskýrleika í gögnum málsins. Þá eru þær breytingar sem lagt er upp með skv. tillögunni *verulegar* og því ekki unnt að fara með málið sem óverulega breytingu í skilningi skipulagslaga, hefði því átt að taka málið til meðferðar skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Grenndarkynning skv. 1. mgr. 44. gr. sömu laga er undantekning frá meginreglunni og ber því að túlka þröngt. Þ.a.l. geta hvorki skilyrði 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 né ákvæði skipulagsreglugerðar talist vera uppfyllt. Leiki vafi á því hvort breyting sé veruleg eða óveruleg ber að fara með málið sem um verulega breytingu væri að ræða.

Þá hefur hefur áformuð hækkun hámarkshæðar sem um ræðir í breytingartillögunni umtalsverð áhrif á útsýni og aukið skuggavarp á Mjölnisholt 12-14. Ljóst má því vera að breytingartillagan myndi rýra verulega verðgildi hótélherbergja og fasteignarinnar við Mjölnisholt 12-14.

Að öllu framangreindu virtu mótmælir Reginn breytingartillögunni harðlega, fer fram á að framsetning gagna og málsmeðferð fari samkvæmt skipulagslögum. Reginn áskilur sér allan rétt til að gæta hagsmuna sinna og leigutaka í Mjölnisholti 12-14 vegna framangreindrar breytingartillögu og koma að frekari andmælum og málsrökum á síðari stigum, auk þess sem krafist verður ógildingar tillögunnar, verði hún samþykkt.

Virðingarfyllst,
f.h. RA 5 ehf.



Páll V. Bjarnason

Framkvæmdastjóri



DRÖG

Varðar: Mjölnisholt 4, 6, 8 og 10, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar f.h. Arctic Tours ehf. dags. 23. janúar 2018, varðandi breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 4, 6, 8 og 10 við Mjölnisholt. Í umsókn um breytingunni fólst að hækka húsin um 46-60 cm, sameina lóðirnar nr. 6 og 8 og byggja sameiginlegan stigagang/lyftuhús, gera niðurgrafna bílgeymslu á lóðunum nr. 6, 8 og 10, útbúa bílastæði fyrir rafmagnsbíl í bakgarði lóðar nr. 4 og geymsluskúr á baklóð lóðar nr. 6, samkvæmt uppdr. K.J. hönnunar ehf. dags. 19. janúar 2018, síðast breytt 23. mars 2018.

Í breyttri tillögu felst að leiðrétta mænishæðir húsanna þannig að rishæðir nýtist fyrir íbúðir, mænishæðir hækka um 0,5 -2,3 m. Einnig bætist við heimild fyrir 35 m² geymsluskúr á lóðinni nr. 6 og leiðréttar eru upplýsingar um byggingarmagn geymsluskúra á lóðum nr. 8 og 10. Einnig lagt fram bréf Kjartans Ingvarssonar dags 14. júní 2018 og breyttur uppdráttur K.J. hönnunar ehf. dags 13. júní 2018 þar sem óskað er eftir afstöðu til breyttrar tillögu. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. júní 2018. Jafnframt er lagt fram bréf Kjartans Ingvarssonar f.h. Arctic Tours ehf. dags. 16. nóvember 2018 um endurupptöku á ákvörðun skipulagsfulltrúa frá 29. júní 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. janúar 2019.

Tillagan var grenndarkynnt frá 4. febrúar 2019 til og með 4. mars 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:

Bréf 1 Hrönn Vilhelmsdóttir og Þórólfur Antonsson dags. 25. febrúar 2019

Bréf 2 Páll V. Bjarnason f.h. RA 5 ehf. dags. 1. mars 2019.

Tillagan var grenndarkynnt að nýju frá 17. apríl 2019 til og með 15. maí 2019. Engar athugasemdir bárust við seinni grenndarkynningunni.

Forsaga: Samkvæmt upphaflegu deiliskipulagi sem samþykkt var 8.8.2006 er heimilt að hækka eldri húsin vestan við Mjölnisholt og auka byggingarmagn. Þegar farið var að hanna hækkun Mjölnisholts 8 m.v. gildandi deiliskipulag kom í ljós að sú hámarkshæð sem heimil var væri ekki fyllilega nægjanleg til þess að hækka húsin við Mjölnisholt 4, 6 og 8 um eina hæð. Fyrirspurn um hækkun mænishæða var til meðferðar hjá skipulagsfulltrúa árið 2016 og hún fékk jákvæða afgreiðslu m.a. vegna þess að breytingin þótti óveruleg og að um ákveðna leiðréttingu væri að ræða þar sem vænta mátti heimildar til þess að hækka umrædd hús en nokkuð vantaði upp á að hámarks hæðarheimild nægði til þess. Það vantaði á bilinu 60-100 cm til þess að fá nýtanlega rishæð út úr heimildinni. Ekki var verið að heimila aukningu á byggingarmagni, lítið var svo á að um minniháttar breytingu/lagfæringu væri að ræða þannig að mögulegt væri að nýta áður samþykktar heimildir deiliskipulagsins til hækkunar hússins. Breyting þessi var samþykkt 9.11.2016 og er tillagan sem nú er til meðferðar breyting á henni og er ástæðan að hluta til enn sú sama þ.e.a.s. að mænishæð sé ekki nægjanleg til þess að nýta upphaflegar heimildir heildar deiliskipulagstillögunar.

Athugasemdir/ábendingar eru í megin atriðum eftirfarandi:

Bréf 1 Hrönn Vilhelmsdóttir og Þórólfur Antonsson

- A. Bent er á að verið sé að kynna hækkun húsa sem þegar hafa verið byggð. Spurt er hvort húsin hafi verið byggð of há miðað við gildandi deiliskipulag. Ef ekki hver er þá skýringin á breytingunni og ef þau hafa verið byggð of há stangast það þá ekki á við samþykktir?

Svar: Í skipulagsbreytingunni felst hækkun mænishæða. Tengt því er ekki metin/mæld hæð húsanna nú, heldur er það gert tengt byggingarleyfisumsókn eða athugasemd við framkvæmd vegna hennar. Það er því hlutverk úttektar og eftirlitsaðila, byggingarfulltrúans Reykjavíkur í þessu tilfalli, að athuga/skera úr um núverandi hæð hússins.

Gögn byggingarleyfisumsóknar eiga að vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og byggja á/framkvæma í samræmi við þau gögn og er það hlutverk byggingarfulltrúaembættisins að hafa eftirlit með því að svo sé.

Byggingarfulltrúi hefur verið með til athugunar að meta hvort framkvæmdir á lóðunum hafði verið í samræmi við framlögð gögn/samþykktir og er sú vinna enn í gangi.

- B. Lýst er yfir óánægju með umgengni á byggingarsvæðinu og sett fram ósk um að gengið verði frá því sem fyrst.

Svar: Það er á verksviði byggingarfulltrúa að hafa eftirlit með umgengni á byggingarstað.

Bréf 2 Páll V. Bjarnason f.h RA 5 ehf. dags. 1. mars 2019.

- A. Bent er á að óljóst sé hvaða áform felist í breytingartillögunni vegna óskýrleika sem felst í misræmi milli þeirra atriða sem lýst er í bréfi skipulagsfulltrúa annars vegar og meðfylgjandi uppdrætti breytingartillögu hins vegar. Ekki komi fram upptalning á sömu atriðum á uppdrætti og í bréfi.

Svar: Fallist er á að það var ekki gott samræmi milli upplýsinga um breytinguna í útsendu bréfi til hagsmunaaðila og lýsingu á breytingunni í fyrri grenndarkynningunni. Það kom til af því að tillaga breyttist mikið frá því hún kom inn og þar til hún var kynnt. Sá hluti lýsingarinnar sem gerði grein fyrir breyttri tillögu fylgdi af einhverjum ástæðum ekki með í útsendu bréfi. Hinsvegar er alveg ljóst, þegar gögn eru skoðuð, í hverju breytingin felst. **Í ljósi þess var grenndarkynningin endurtekin.**

- B. Bent er á að framsetning sé verulega óskýr því hún gefi hagsmunaaðilum í götunni ekki kost á að leggja mat á áhrif fyrirhugaðrar hækkunar bygginga með hliðsjón af nærliggjandi húsum við Mjólnisholt þar sem götumynd ná ekki til allra húsanna við götuhliðina.

Svar: Ekki er venja að sýna heilu götumyndirnar vegna breytinga einstakra lóða, enda liggur upphaflega heildar tillagan fyrir og í því tilviki sem hér um ræðir er ekki erfitt að átta sig á þessu þar sem húsið númer 10 getur orðið álíka hátt og aðliggjandi hús.

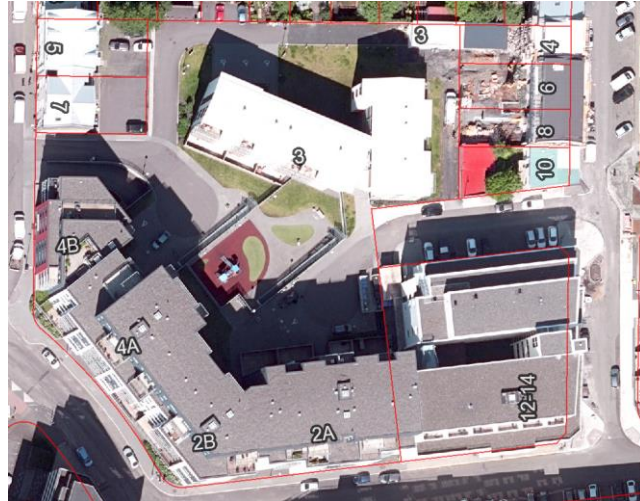
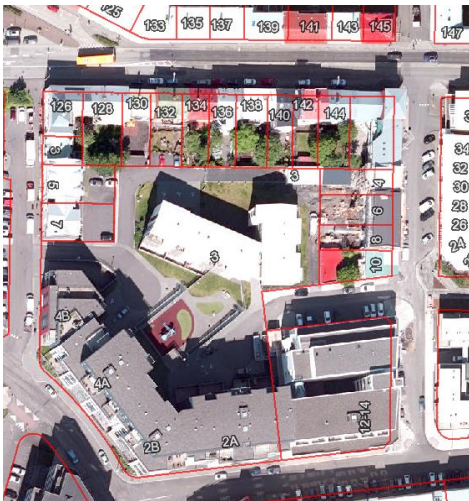
- C. Bent er á að orðalag í greinargerðinni sé misvísandi þar sem vísað sé til þess að verið sé að leiðrétta mænishæðir. Með þessu orðalagi sé verið að lýsa breytingunni sem nauðsynlegri lagfæringu. Með vísan til þess sé rökstuðningi fyrir breytingartillögunni verulega áfátt.

Svar: Fallist er á að umrætt orð geti orkað tvímælis, **lagt er til að því verði breytt og orðið breytt komi í staðinn fyrir leiðrétt.** Ekki er fallist á að orðalagið skipti sköpum í framsetningu og meðferð málsins, í forssögn hér að fram er farið yfir ástæðu þess að það var notað.

- D. Gerð er athugasemd við að ekki sé gerð grein fyrir áhrifum breytinga á nærliggjandi umhverfi svo sem útsýni og skuggavarp.

Svar: Breytingin var metin þess eðlis að hún hefði ekki veruleg áhrif á útsýni eða skuggavarp þar sem hækkun Mjölnisholts 4-8 er óveruleg eða 0,5-0,8 m og það hús sem hækkar mest, Mjölnisholt 10, er við hlið álíka hárra húsa sem nú þegar skyggja á útsýni frá Mjölnisholti 12-14 til norðurs. Fyrir liggur að aukið skuggavarp vegna breytingarinnar verði á lóðir þeirra aðila sem sækja um breytinguna, Mjölnisholts 4-10 og hafi ekki teljandi áhrif á útsýni Mjölnisholt 12-14.

Varðandi útsýnisskerðingar almennt er jafnframt bent á að eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að breytingar verði gerðar á skipulagi sem haft geti í för með sér skerðingu á útsýni enda er réttur til útsýnis ekki bundinn í lög og ekki er hægt að vænta þess að engar breytingar eigi sér stað í umhverfinu.



- E. Sett er fram sú skoðun að breyting sem heimilar hækkun hámarkshæðar um 0,5-2,3 m geti ekki talist óveruleg í skilningi 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, enda muni þessi hækkun skerða útsýni Mjölnisholts 12-14, valda auknu skuggavarp og rýra verðgildi fasteignarinnar. Leiki vafi á því hvort breyting sé veruleg eða óveruleg beri að fara með málið sem um verulega breytingu væri að ræða.

Svar: Ekki er fallist á að breytingin sé veruleg og þess eðlis að kynna hefði átt hana í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga m.a. vegna þess að hækkun mænishæða Mjölnisholts 4-8 um 0,5-0,8 m og nr 10 um 2,3 m varðar einungis aðila í næsta nágrenni.

- F. Gerð er athugasemd við að hámarkshæð Mjölnisholts 10 verði aukin um 2,3, m yfir núgildandi hámarkshæð.

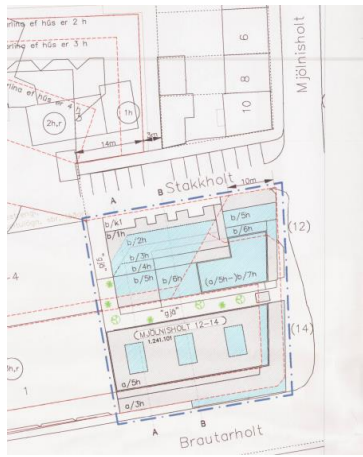
Svar: Deiliskipulagi lóðanna umhverfis hús nr 10 hefur verið breytt nokkrum sinnum á umliðnum árum bæði vegna mænishæða og umfangs. Þegar fram kom ósk um hækkun hússins nr 10 þótti fara ágætlega á því að það fengi að hækka í takt við nærliggjandi hús.

Bent er á að frá 2006-2013 voru byggingar að Mjölnisholti 12-14 hækkaðar úr 1-3 hæða í 3-5 hæða hús með deiliskipulagsbreytingu og var það mikil breyting fyrir göturreitinn þar sem byggingarnar gnæfa yfir umhverfið til norðurs.

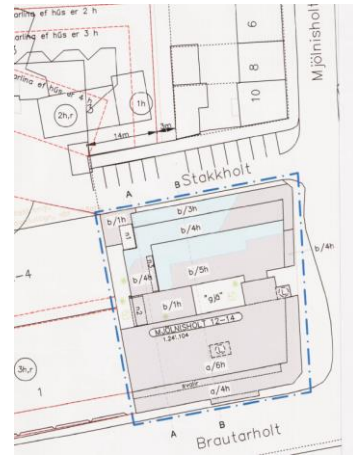
Eftirfarandi myndir sýna þróun á deiliskipulagi Mjölnisholts 12-14 frá 2006 til 2013. Ásýndar myndir af allri götuhliðinni til vesturs voru hluti upphaflegs deiliskipulags en fylgdu ekki alltaf með síðari breytingum. Það er því í anda þess sem gert hefur verið á reitnum að sýna einungis þann hluta götummynda sem breytt er hverju sinni og vísa að öðru leiti til heildarskipulags reitsins er heildarsamhengi götummynda varðar. Í ljósi þess er talið fullnægjandi að sýna götummynd þeirra húsa sem breytt er þ.e.a.s. Mjölnisholts 4-10.



2006, upphaflegt deilisk Mjólnisholts 12-14

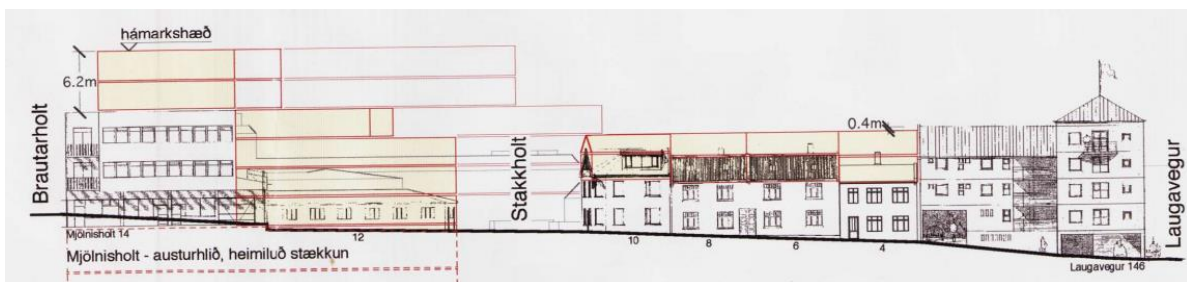


því var síðan breytt árið 2007

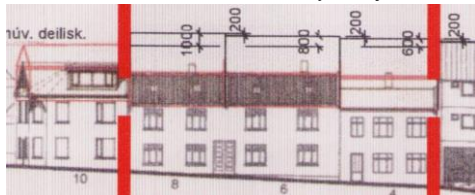


og aftur 2013

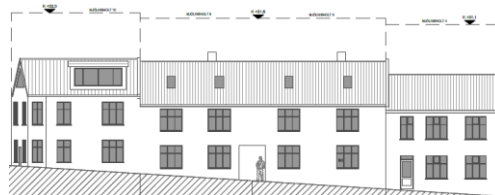
Eftirfarandi ásýndarmynd er hluti upphaflegs deiliskipulags, ekki fylgdu götummyndir síðari breytingum 2007 og 2013 vegna Mjólnisholts 12-14, en hinsvegar breytingunni vegna Mjólnisholts 4-8 2016



Ásýnd Mjólnisholts til vesturs samþykkt 2006



Ásýnd Mjólnisholts til vesturs samþykkt 2016



Ásýnd Mjólnisholts til vesturs kynnt tillaga nú

Hluti upphaflegs heildardeiliskipulags reitsins samþykkt 20.7.2006, breytt götummynd Mjólnisholts til vesturs. Á henni sést hversu mikil breyting var gerð á Mjólnisholti 12-14 og hækkunarheimild 4-10, sem var þannig að mænishæð þeirra átti að vera 40 cm lægri en mænishæð Laugavegs 146. Með breytingunum árin 2007 og 2013 hækkuðu húsin við Mjólnisholt 12-14 enn frekar. Í ljósi þeirrar miklu uppbyggingar og hús hæða sem heimiluð var að Mjólnisholti 12-14 er ekki fallist á að hækkun húsanna nr 4-10 sé veruleg, heldur þvert á móti í samræmi við þróun uppbyggingar í götunni.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

- Tillagan var grenndarkynnt aftur með með skýrari upplýsingum.
- Í lýsingu á breytingunni verði orðinu leiðrétt mænishæð skipt út fyrir breytt mænishæð.

Að öðru leiti er lagt til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri