



Reykjavíkurborg

Reykjavík 15.09.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. september 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Reynimelur 66

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arkís arkitekta ehf. dags. 1. desember 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt er að fjölga íbúðum úr 3 í 4, þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt er að gera að hámarki 120 m² kjallara innan byggingareits, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf., dags. 18. nóvember 2021, br. 15. ágúst 2022. Tillagan var auglýst frá 21. janúar 2022 til og með 4. mars 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Jón Gunnar Þorsteinsson, Helga Brá Árnadóttir og Rakel Sveinbjörnsdóttir dags. 25. febrúar 2022, Þórdís Þorgeirsdóttir og Orri Ólafur Magnússon dags. 28. febrúar 2022, Magdalena Sigurðardóttir dags. 2. mars 2022, Sonný Hilma L. Þorbjörnsdóttir f.h. 24 eigenda og íbúa við Reynimel, undirskriftalisti, dags. 3. mars 2022, Erna Guðlaugsdóttir og Hlynur Leifsson dags. 4. mars 2022, Maria Valles dags. 4. og 7. mars 2022, Sonja Steinsson Þórsdóttir dags. 4. mars 2022 og Jóhannes Bragi Gíslason dags. 4. mars 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2022. Lagt er til að tillagan sé samþykkt.

*Samþykkt, sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks leggja fram svohljóðandi bókun:

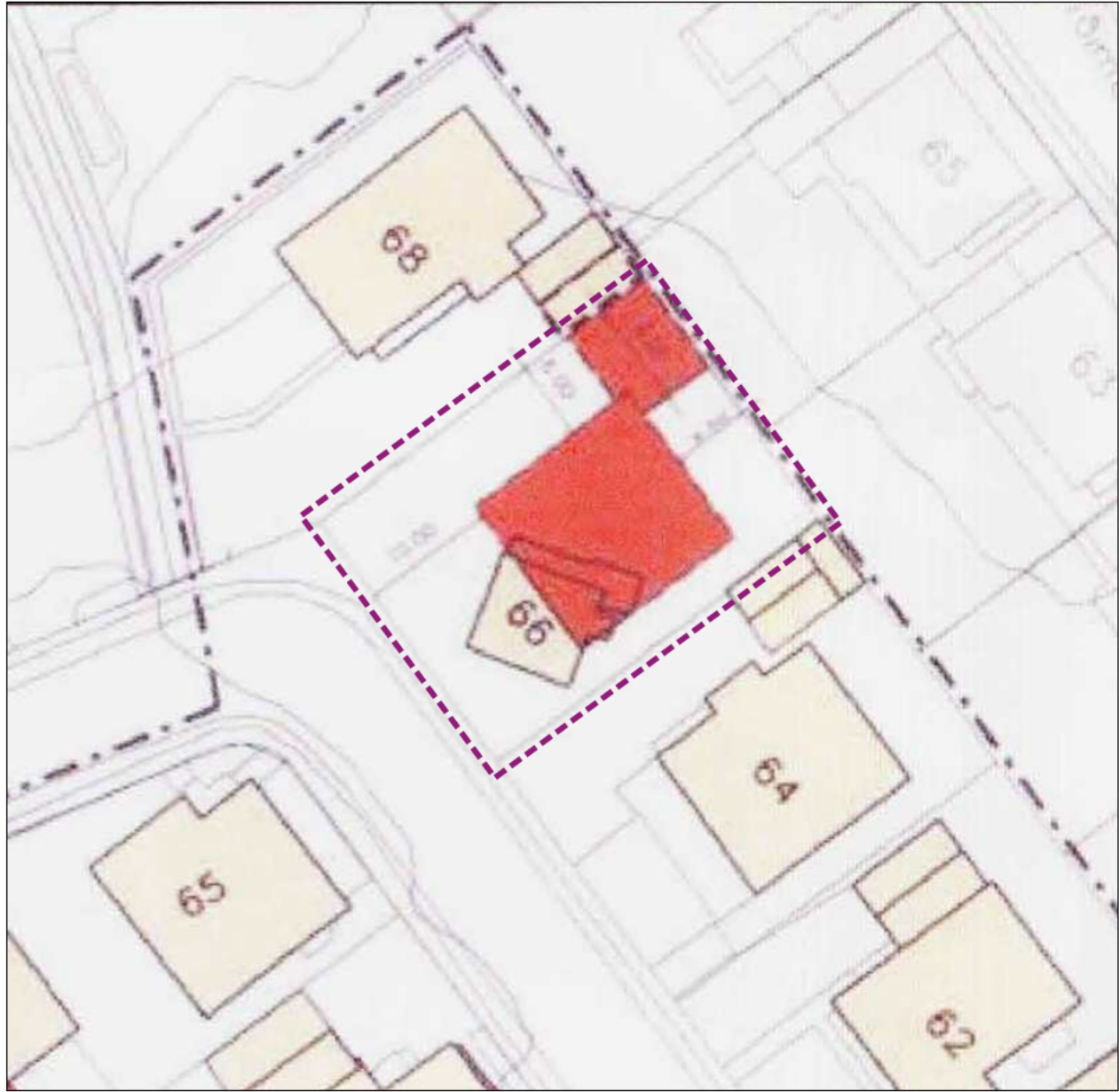
Fulltrúar Sjálfstæðisflokks fagna því að húsið við Reynimel 66 fái að standa áfram, en fyrra skipulag gerði ráð fyrir að húsið yrði rífið. Jafnframt er mikilvægt að undirstrika að með breytingunni verði byggingamagn á lóðinni ekki aukið, en uppdráttur virtist gefa slíkt til kynna og valda nokkurri óánægju í nágrenni. Mikilvægt er að skipulagsgögn sem lögð eru fyrir íbúa séu sett fram með skýrum hætti, svo auðvelt sé fyrir íbúa að kynna sér fyrirhugaðar breytingar og taka upplýsta afstöðu til þeirra.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 18. nóvember 2021, br. 15. ágúst 2022, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2022.

MELAR DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSBREYTING FYRIR LÓÐ NR. 66 VIÐ REYNIMEL



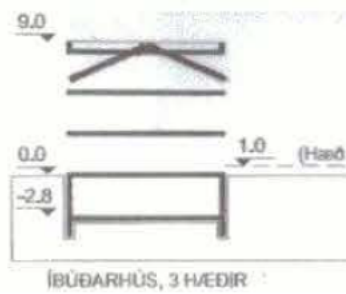
Hluti af gildandi deiliskipulag, staðfest í B-deild 30.05.2006, mkv. 1:500

Greinagerð

Sótt er um breytingu á Mela deiliskipulagi. Breytingin tekur til reits 1.524.1(hluti), nánar tiltekið á lóð Reynimels 66. Breytingin felst í breytni afmörkun byggingareits og fjölgun íbúða.

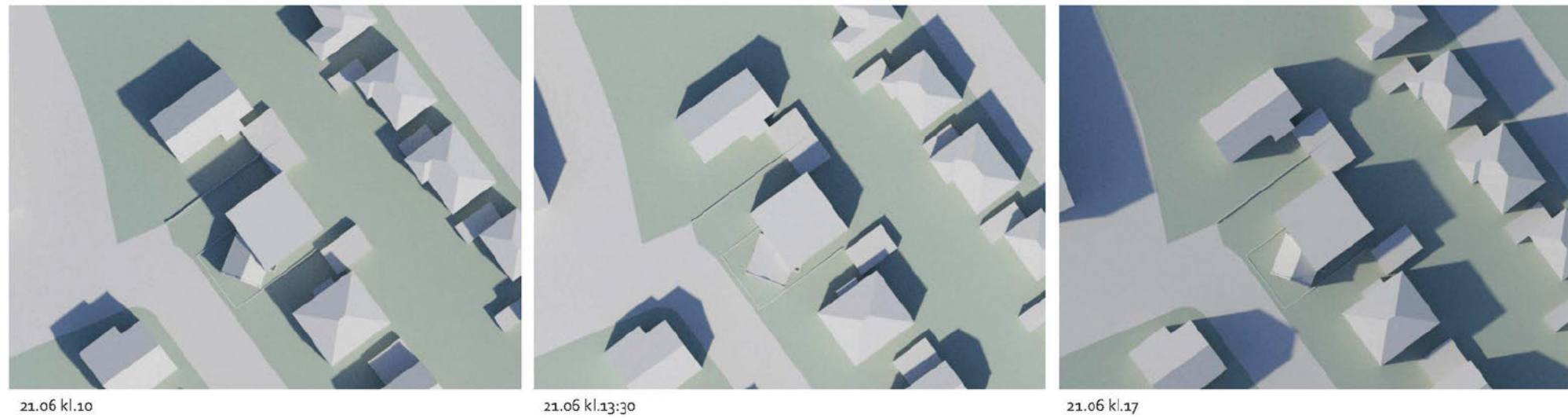
Eldri skilmálar hljóða svo:

Skilmálar:
Ekki er gert ráð fyrir miklum breytingum á reitunum. Þó er gert ráð fyrir að byggja megi við Grenimel 46 og Reynimel 66 innan byggingarreits, eða ný hús byggð innan byggingarreits verði hin eldri rífin. Ekki er gert ráð fyrir veldun húsa né svæðis, sbr. húsakönnun, en þó skal gæta samræmis og er mikilvægt að nýbyggingar falli vel að umhverfinu og þeirri byggð sem fyrir er. Hámarks hæð nýbygginga yfir lóð er 9 metrar, eða 8 metrar yfir götuköta (sjá skýringarmynd). Þak má vera flatt eða með þakhalla allt að 30°. Á öðrum lóðum þar sem nýtingarhlutfall er innan við 0,75 er heimilt að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna og að loka svölum með gleri. Byggja má nýjar svalir utan byggingarreita á þeirri hlið húsa sem snýr að garði. Hámarks stærð svala er 6 m², hámarks dýpt 2 m. Lágmarksfjarlægð svala og viðbygginga er 10 m frá lóðarmörkum á þeirri hlið sem snýr að götu (þar sem garðar eru götumegin við hús), annars ekki nær lóðarmörkum en 3 m, en svalir verða að falla vel að byggingarstíl húsanna. Á lóðinni Hagamél 42 er ekki tilgæmsla og er þar gert ráð fyrir byggingarreit fyrir tilgæmslu, en hámarks nýtingarhlutfall á lóðinni má vera allt að 0,75. Hámarks hæð tilgæmslna skal vera í samræmi við byggingarreglugerð, þó ekki hærrí en aðliggjandi tilgæmslna. Byggja má litlar geymslur á baklóðum, allt að 5 m², að hámarks hæð 2,50 m og þarf samþykki lóðarhafa aðlægra lóða að liggja fyrir ef þær standa nær lóðarmörkum en 3 metrar. Ekki er heimilt að reisa hærrí girðingar/skjólveggi í gördum en 1,50 m og á lóðarmörkum ekki hærrí en 1,20 m. Skulu veggir vera í samræmi við byggingarstíl húsa og falla vel að umhverfinu. Eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð þarf samþykki eigenda aðlægra lóða þegar girðingar eru reistar á lóðarmörkum. Þar sem garðar eru færri en 3 má fjölga þeim upp í 3, en að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir fjölgun íbúða. Allar breytingar skulu falla vel að byggingarstíl hvers húss fyrir sig og fara vel í umhverfinu. Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum á lóðum, nema á lóðum nýbygginga. Hámarks fjöldi bílastæða á lóð er 3. Öpphituð rými s.s. svalalokanir reiknast ekki með í flatarmáli húsa og teljast því ekki með þegar nýtingarhlutfall lóða er reiknað út.

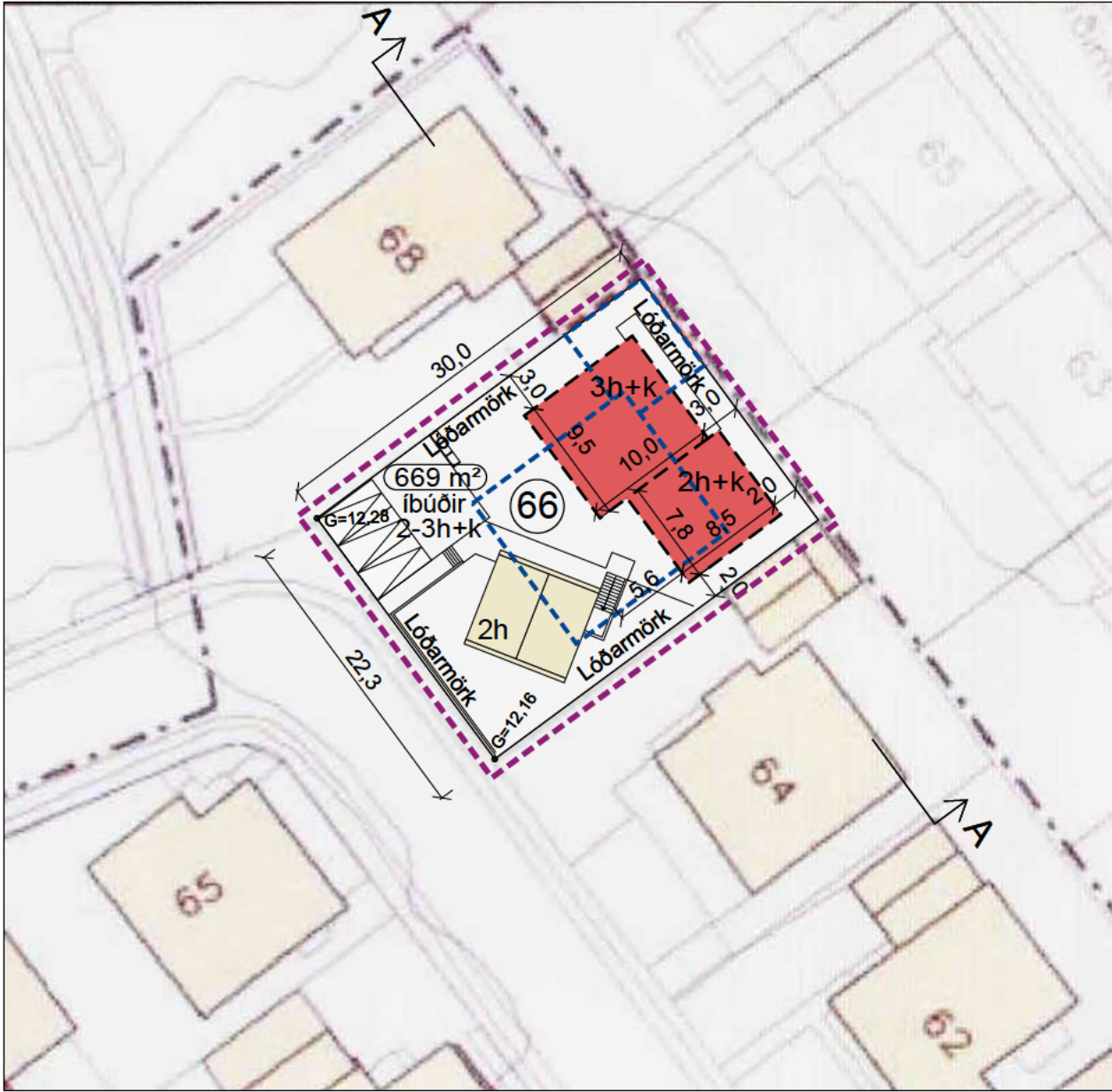


Kennisnið, mkv. 1:500

Gildandi deiliskipulag - skuggavarp
Sumarsólstöður



Deiliskipulagstillaga - skuggavarp
Sumarsólstöður



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500

Nýir sérskilmálar fyrir Reynimel 66:

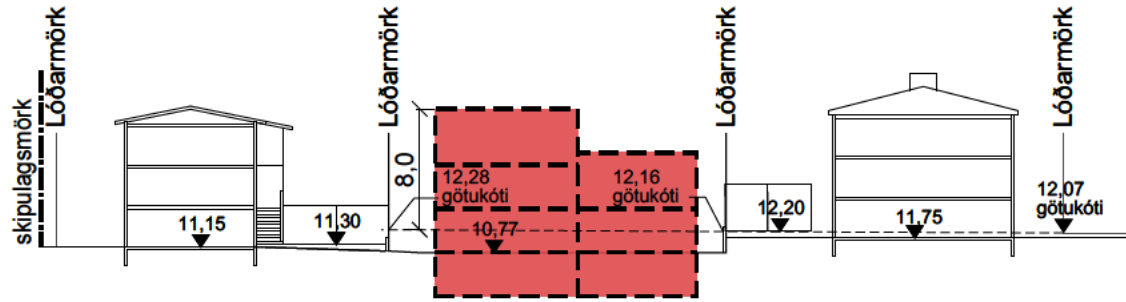
Á lóð Reynimels 66 er heimilt að fjölga íbúðum úr 3 í 4. Þaksvallir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar. Þaksvallir skulu vera innregnar um að minnsta kosti 2m frá útbúrni þaks neðri hæðar. Kjallarar að hámarki 120 m² eru heimilir innan byggingareits. Núverandi hús á Reynimel 66 er byggt 1924, heimild til niðurrífs fellur niður.

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

Skilmála taffa helst óbreytt.

SKILMÁLAR:

NÚVERANDI ÁSTAND				DEILISKIPULAGSTILLAGA, samþykkt 2006			
stgr.	helti	lóð m²	bygg.m	N	bygg.m.	max.N	athugasemdir
1.524.1	Reynimelur 66	669	123	0,18	502	0,75	byggja má innan byggingareits



Snið A - A, mkv. 1:500

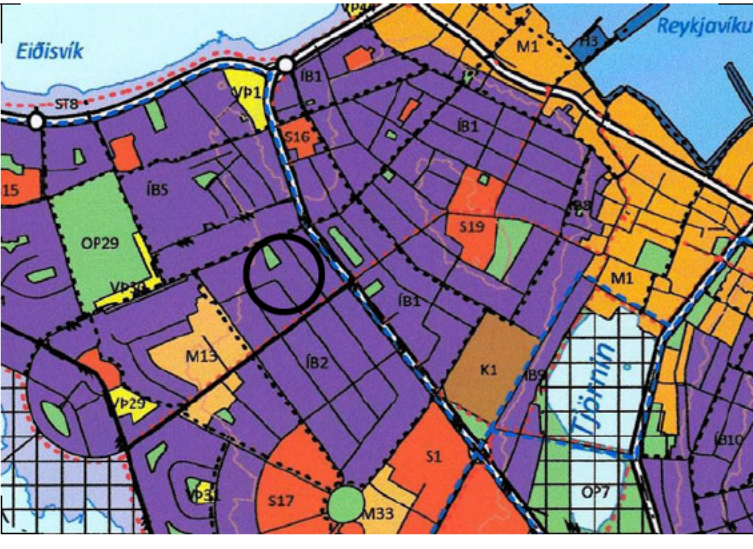
Gildandi deiliskipulag - skuggavarp
Jafndægur



Deiliskipulagstillaga - skuggavarp
Jafndægur



Skýringarmynd, kort af heildarskipulagssvæðinu, mkv. 1:1000



Hluti af Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Breytingin tekur til reits 1.524.1(hluti)

- Skýringar
- hús
 - byggingarreitir
 - mörk deiliskipulags
 - Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitir, felldur út
 - Bílastæði
 - Stærð lóða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð 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__.

15.08.2022 Gerðar voru breytingar vegna athugasemda sem bárust á auglýsingartíma.

DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA MELAR DEILISKIPULAG - REYNIMELUR 66

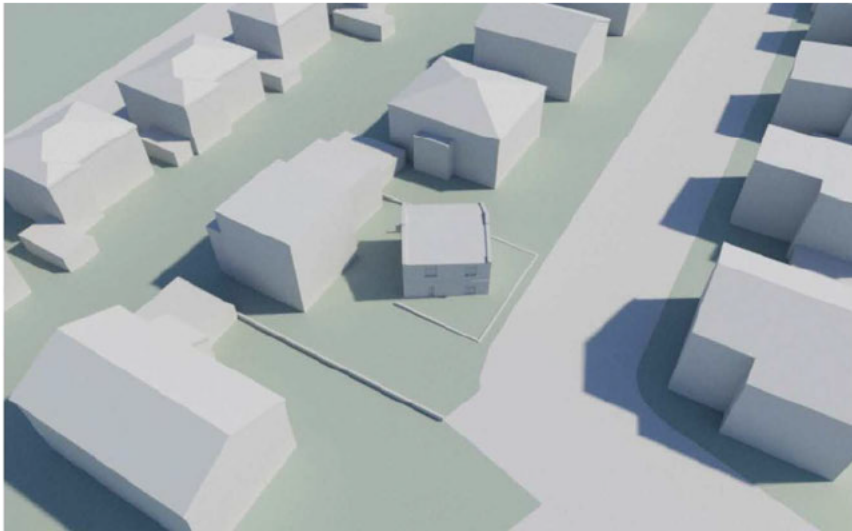
Deiliskipulagssuppráttur

Sveitarfélag: Reykjavík
Áfangi: Deiliskipulag
Mælikvæði: 1:500_A1
Verkúmer: 17-032
Dagsetning: 18.11.2021
Útgáfa: B
Tilskilning:

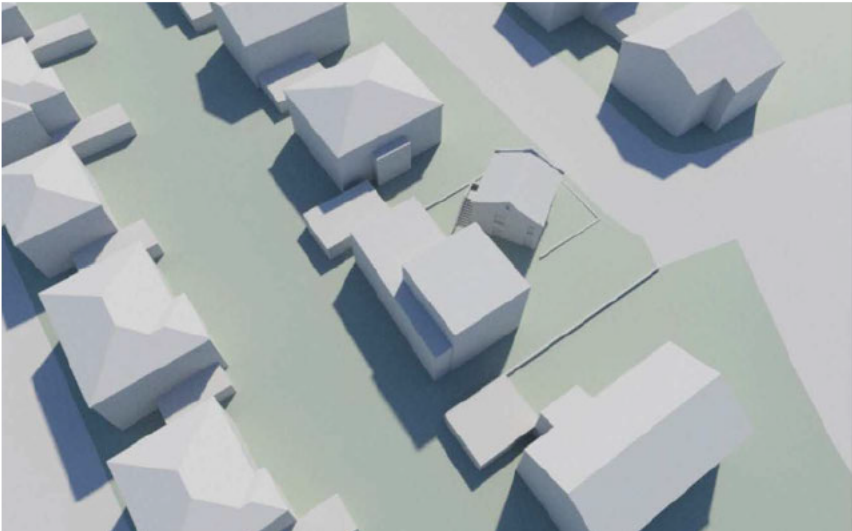
Skipulagshöfundar:

ARKÍS
arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • Sími 11 2060 • www.arkis.is • arkis@arkis.is



Skýringarmynd í þrívídd, horft til suðaustur



Skýringarmynd í þrívídd, horft til suðurs

USK Skipulag

Frá: Jón Gunnar Þorsteinsson <[REDACTED]>
Sent: föstudagur, 25. febrúar 2022 13:40
Til: USK Skipulag
Afrit: "Helga Brá Árnadóttir"; [REDACTED]
Efni: Athugasemdir um breytingu á deiliskipulagi Mela, vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel
Viðhengi: athugasemdir_vid_breytingu_a_deiliskipulagi_mela_v_reynimels_66.pdf; ATT00001.txt

Sæl verið þið.

Í viðhengi með þessu bréfi fylgja athugasemdir frá eigendum íbúða á 2. og 3. hæð á Reynimel 64 við umsókn Arkís arkitekta ehf. um breytingu á deiliskipulagi Mela, vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel.

Við mótmælum því harðlega að þessi tillaga að breytingu á ríkjandi deiliskipulagi verði samþykkt og vísum til þeirra raka sem koma fram í bréfi okkar.

Vinsamlegast staðfestið móttöku bréfsins og að athugasemdirnar hafi borist skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllst,

Jón Gunnar Þorsteinsson,
Helga Brá Árnadóttir og
Rakel Sveinbjörnsdóttir

Afrit sent á:
Helgu Brá Árnadóttur og
Jón Eiríksson (son Rakelar).

25.2.2022

B.t.: Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar

skipulag@reykjavik.is

Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel

Hér fylgja athugasemdir frá eigendum íbúða á 2. og 3. hæð á Reynimel 64 við umsókn Arkís arkitekta ehf. um breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel.

Í bréfi frá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar þann 16.12.2021, segir þetta um breytinguna:

Í breytingunni felst að heimilt er að fjölga íbúðum úr 3 í 4, þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt er að gera að hámarki 120 m² kjallara innan byggingarreits, samkvæmt uppd. Arkís arkitekta ehf. dags. 18. nóvember 2021.

Sex íbúðir en ekki fjórar

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að rífa núverandi íbúðarhús á lóðinni Reynimelur 66 og byggja þrúbýli.

Umsóknin sem hér er til umfjöllunar felur í sér ósk um heimild til að fjölga íbúðum úr 3 í 4 - en um leið að halda núverandi húsi á lóðinni. Í því eru 2 íbúðir.

Yrði tillagan samþykkt yrðu því 6 íbúðir á lóðinni Reynimelur 66 - og að auki 120 m² kjallari. Það er alls ekki í samræmi við tillöguna sem lögð er fram.

Byggingarmagn á lóð

Núgildandi skilmálatafla gerir ráð fyrir, sé eldra hús á lóðinni rífið, að þá sé leyfilegt heildarbyggingarmagn á lóðinni Reynimelur 66 502 m².

Tillagan sem hér er til umfjöllunar gerir hins vegar ráð fyrir að halda núverandi húsi sem er tæpir 113 m² og byggja nýbyggingu á baklóð.

Af teikningum má ráða að 4 íbúðir í fyrirhugaðri nýbyggingu séu nálægt 417,6 m². Heildarbyggingarmagn gæti því verið um 530 m² sem er mun meira en skilmálatafla gerir ráð fyrir.

Einnig er gert ráð fyrir 120 m² kjallara sem aðilar fara fram að að yrði undanskilinn heimiluðu byggingarmagni. Heildarbyggingarmagn á lóðinni yrði þá 650 m² (á teikningu Arkís kemur talan 669 m² fram). Lægri talan er 35% meira byggingarmagn en hjá stærstu nágrannahúsum.

Byggingarmagnið er því augljóslega allt of mikið og í engu samræmi við það sem tíðkast í hverfinu.

Nálægð fyrirhugaðrar nýbyggingar við lóðamörk

Fyrirhugaður 2ja hæða hluti nýbyggingar á baklóð Reynimels 64 á að vera 2 m frá lóðamörkum nágranna til norðurs og austurs. Það stenst hvorki 75. gr. byggingarreglugerðar né reglugerð nr. 269/1978 um brunavarnir og brunamál (2. kafli) og er því óleyfilegt.

Enn fremur má skoða fyrirhugaða framkvæmd í samhengi við leyfi íbúa til að byggja litlar geymslur á baklóðum, samkvæmt ríkjandi deiliskipulagi Mela. Slíkar geymslur mega vera „að hámarkshæð 2,50 m og þarf samþykki lóðarhafa aðlægra lóða að liggja fyrir ef þær standa nær lóðarmörkum en 3 metrar.“

Það blasir við að tveggja og þriggja hæða nýbygging, allt að 8-9 m á hæð í 2 m fjarlægð frá lóðarmörkum til tveggja átta þar sem fjarlægðin er minnst, samræmist á engan hátt deiliskipulagi Mela.

Kjallari

Í tillögunni er farið fram á leyfi til að byggja 120 m² kjallara. Í hverfinu eru engir slíkir kjallarar. Bygging kjallara eins nálægt lóðamörkum Reynimels 64 (2 m) og hér er fyrirhugað hefði í för með sér verulegt rask fyrir nágranna, hugsanlegar sprengingar í grunni og þyrfti vitanlega samþykki nágranna. Við sættum okkur alls ekki við slíka framkvæmd.

Það vekur athygli að ekkert er tiltekið um notkun kjallarans. Eiga að vera íbúðir í honum? Þá væru íbúðir hugsanlega orðnar átta á lóðinni. Eða á að nota hann sem bílarkjallara? Þá mundi fylgja honum rampur fyrir bíla til að aka niður með enn frekari skerðingu á grænum svæðum á lóðinni.

Bílastæði en engin græn svæði

Vegna byggingarmagns sem fyrirhugað er á lóðinni verður ekki séð að hugað sé að grænum svæðum og gróðri á lóðinni, svo nokkru nemi.

Samhliða nýlegum endurbótum á Stafholti, húsinu sem fyrir er á lóðinni, voru græn svæði því miður fjarlægð af lóðinni.

Götumyndin á Reynimel og hverfinu í heild sinni, gerir ráð fyrir görðum, nær alltaf bæði fyrir framan og aftan hús, iðulega með trjám á baklóð, samanber myndarleg reynitrén sem eru á Reynimel. Nú er aðeins eitt tré eftir á lóðinni við Reynimel 66. Það myndi þá einnig hverfa.

Vegna aukinnar úrkomuákefðar af völdum loftslagsbreytinga þarf deiliskipulag að gera ráð fyrir auknum grænum svæðum sem geta tekið til sín úrkomu og frárennslisvatn. Tillagan sem hér er til umfjöllunar gerir alls ekki ráð fyrir þessu og mun skerða slík svæði.

Ætla má, að fyrir utan byggingar á lóðinni, verði aðeins eftir bílastæði á lóðinni, ef til vill sex talsins, og hugsanlega rampur til aksturs í bílarkjallara.

Sambærilegri tillögu hafnað 2018

Í bréfi skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, 13. apríl 2018, var fyrri tillögu sömu aðila (Arkís arkitekta ehf. f.h. Rangárbakka ehf.) um breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel hafnað.

Helstu rökin fyrir synjuninni voru:

1. Umtalsverð áhrif skuggavarps á nágranna til norðurs á Víðimel.
2. Þruggja hæða bygging of há, draga þyrfti úr hæð um „amk. eina hæð“.
3. Tillagan tekur ekki mið af byggðamynstri í útfærslu.

Öll rök fyrir synjun erindisins 2018 eiga augljóslega enn við. Þar að auki virðist byggingarmagn hafa aukist um allt að 47,6 m² - að viðbættum kjallara með óljósri notkun sem er 120 m².

Nýbygging sú sem sýnd er á uppdráttum Arkís arkitekta ehf., dags 18. nóvember 2021, stríðir gegn ríkjandi byggðamynstri, en þessi hluti Reynimels er skipaður áþekktum húsum frá svipuðum tíma, öllum jafnháum og í beinni línu, jafnlangt frá götu. Þá vinnur tillagan – bæði hvað varðar byggingarmagn og form – gegn velheppnaðri endurgerð hússins Stafholts á lóðinni.

Samantekt

- Tillagan felur í sér a.m.k. sex íbúðir, hugsanlega fleiri á lóðinni á Reynimel 66.
- Byggingarmagn á lóðinni verður um 650 m² sem er 35% meira en hjá stærstu nágrannahúsum.
- Nálægð fyrirhugaðrar nýbyggingar við lóðamörk nágranna stenst hvorki byggingarreglugerð né reglugerð um brunavarnir.
- Kjallari 120 m² að stærð, með óljósri notkun, er í engu samræmi við önnur hús í hverfinu.
- Nær öll græn svæði hverfa af lóðinni ef breyting á deiluskipulagstillögunni verður samþykkt. Frekar ætti að fjölga slíkum svæðum vegna aukinnar úrkomuákefðar í náginni framtíð.
- Sambærilegri tillögu sömu aðila var hafnað af skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar 2018 - enn eiga öll rök þeirrar synjunar við.
- Nýbyggingin sem hér er fyrirhuguð stríðir gegn ríkjandi byggðamynstri hverfisins og vinnur gegn endurgerð hússins Stafholt á lóðinni.

Af öllum þessum ástæðum mótmælum við, eigendur 2. og 3. hæðar á Reynimel 64, því harðlega að þessi tillaga að breytingu á ríkjandi deiliskipulagi verði samþykkt.

Helga Brá Arnadóttir

Helga Brá Arnadóttir

Jón Gunnar Þorsteinsson

Jón Gunnar Þorsteinsson

Rakel Sveinbjörnsdóttir

Rakel Sveinbjörnsdóttir

Til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar.

skipulag@reykjavik.is

28. febrúar 2022

Athugasemd við breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr . 66 við Reynimel

Við undirrituð, eigendur að Víðimel 65, gerum eftirfarandi athugasemd við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Reynimel 66:

Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir því að fyrirhuguð tveggja hæða bygging með þaksvölum, inndregnum um amk. tvo metra, á lóðinni Reynimel 66 verði einungis í tveggja metra fjarlægð frá lóðamörkum Víðimels 65 og þriggja hæða bygging í þriggja metra fjarlægð.

Svo mikil nálægð bygginga við nágrannalóð er fordæmalaus í hverfinu og brýtur upp það jafnvægi sem ríkir milli útivistarsvæða/garða annars vegar og hóbýla íbúanna hins vegar.

Áformuð þriggja hæða bygging á lóðinni Reynimel 66 verður svo nálægt heimili okkar við Víðimel 65 að má ganga út frá því sem visu að mikinn hluta ársins varpi byggingin á Reynimel 66 skugga á garðinn og suðurhlið hússins við Víðimel 65.

Það gefur auga leið að skuggavarp frá Reynimel 66 væri grafalvarleg skerðing á lífsgæðum íbúa hússins við Víðimel 65.

Rétt er að geta þess að tillögu um hús á lóðinni Reynimel 66, sem lögð var fram árið 2018, var hafnað af byggingarfulltrúa á þeirri forsendu að skuggavarp til norðurs frá því húsi yrði allt of mikið. Á teikningunni sem nú hefur verið lögð fram er ekki að sjá að orðið hafi nein breyting til batnaðar á skuggavarp nema síður sé.

Ekki er ljóst af þeim gögnum sem fylgja tillögunni, hversu há byggingin verður að lokum. Hér er áformuð þriggja hæða bygging (kjallari + 3 hæðir og 2 hæðir með inndregnum þaksvölum). Því má gera ráð fyrir að minnsta kosti samanlagðri 9 metra vegg hæð þeirrar hliðar sem snýr að lóðamörkum Víðimels og Reynimels í norður. Byggingin myndi því gnæfa yfir látlaust umhverfi tveggja hæða íbúðarhúsa og trufla heildargötumyndina. Þakhæðin, þótt hún verði dregin inn, mun skyggja á sólina á suðurhimni, draga þar með úr dagsbirtu og varpa löngum skugga á nágrannalóðirnar.

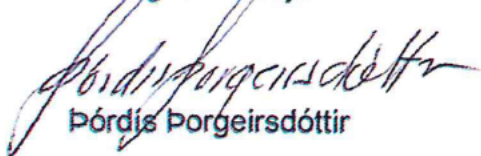
Skuggavarp svo hárrar byggingar myndi heimta 77% af breidd lóðarinnar sem liggur að Víðimel 63 og Víðimel 65.

Slík áhrif einnar byggingar eru óþekkt í hverfinu. Þarna er augljóslega verið að reyna að byggja sem mest á fremur litlum fleti án tillits til nágrannanna og íbúa hússins sjálfs.

Að framansögðu er það álit okkar að umfang áformaðrar byggingar sem hlutfalls af breidd lóðar, sem og mikil hæð hússins og síðast en ekki síst óvenjumikil nálægð við lóðamörkin, sé með öllu óásættanlegt fyrir okkur, nágrannana á Víðimel 65.

Það er skýlaus krafa okkar að fallið verði frá þessum áformum.

Með góðri kveðju


Þórdís Þorgeirsdóttir

(1. hæð Víðimel 65 / kt.: [REDACTED])


Orri Ólafur Magnússon

(2. hæð Víðimel 65 / kt.: [REDACTED])

USK Skipulag

Frá: Orri Olafur <[REDACTED]>
Sent: sunnudagur, 27. febrúar 2022 23:24
Til: USK Skipulag
Efni: FW: Rafrænt fylgiskjal Athugasemdir íbúa Víðimels 65 við breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar Reynimel 66
Viðhengi: img067.pdf
Mikilvægi: Mikið

Reykjavík,

2. mars 2022

Berist til embættis skipulagsfulltrúa í Reykjavík

Athugasemdir við tillögu að breytingu deiliskipulags vegna Reynimels 66.

Vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi fyrir Reynimel 66 langar mig, sem eiganda og íbúa að Víðimel 63, íbúð 101, að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

Athugasemdir við gögn

Undirrituð gerir eftirfarandi athugasemdir við uppdrætti Arkís arkitekta frá nóvember 2021.

- Uppdráttur sem sýnir deiliskipulagstillögu af litlu svæði er í mælikvarða 1:1000, það er svo smátt að erfitt er að átta sig á innihaldinu. Þyrfti að vera í mælikvarða 1:500 til að vera læsilegt.
- Sneiðing A-A er tekin þvert í gegnum íbúabyggð við Reynimel. Það er faglegt mat að hér vanti aðra sneiðingu, sem sýnir afstöðu við götu og nágrannalóð við Víðimel.
- Skilmálatafla er óskýr. Á uppdráttum kemur fram að skilmálatafla haldist óbreytt. Það er sérstakt í ljósi þess að núgildandi skilmálatafla gerir ráð fyrir að núverandi hús sé fjarlægt og að nýbygging upp á 502 m² komi í stað hennar. Þar sem skipulagstillaga gerir ráð fyrir að núverandi hús haldi sér og byggð sé nýbygging á lóð, þá mætti túlka það svo að heildar byggingamagn sé 502 m², og stærð nýbyggingar á lóð sé þá $502 - 123 = 379$ m², en hvort þetta sé tilfellið kemur ekki skýrt fram. Það er því óskýrt hvernig fermetrar í skilmálatöflu eru reiknaðir út.
- Sömuleiðis er útreikningur á byggingarhlutfalli lóðar óskýr.
- Skuggavarp ber saman deiliskipulagstillögu við skipulag sem nú er í gildi, í stað þess að bera saman skipulagstillögu og stöðuna í dag, eins og tíðkast.

Athugasemdir við inntak deiliskipulagstillögu

Undirrituð gerir eftirfarandi athugasemdir við inntak breytingartillögu deiliskipulags, skv. uppdráttum Arkís arkitekta frá nóvember 2021.

- Deiliskipulagstillaga sýnir nýbyggingu sem er einungis í 2,0 m fjarlægð frá lóðarmörkum í tvær áttir. Þetta stenst ekki á nokkurn hátt byggingareglugerð eða brunareglugerð.
- Einungis 2,0 m fjarlægð byggingar við lóðamörk hefur þar að auki skuldbindandi áhrif á lóðarhafa nágrannalóða og rýrir möguleika þeirra á nýtingu eigin lóðar. Það er því ótækt að leggja þetta til.
- Tillaga gerir ráð fyrir niðurgrafinni jarðhæð og kjallara að auki. Þessi tillaga krefst byggingu á stoðveggjum við lóðamörk er því sameiginlegt mál þeirra aðila sem deila lóðarmörkum, það krefst þáttöku þeirra og samþykki.
- Fjarlægð frá nýbyggingu í núverandi hús á lóð er einungis 5,6 m samkvæmt uppdráttum.

- Gert er ráð fyrir fjölgun íbúða úr fjórum í sex, þar af tvær íbúðir í núverandi byggingu á lóð. Þetta er helmingsaukning á íbúðafjölda, sem hefur áhrif á framboð bílastæða í nærumhverfinu.
- Þriggja hæða bygging svo nálægt lóðarmörkum mun óumflýjanlega skerða gæði nágrannalóða er varða birtuskilyrði og útsýni.

Athugasemdir er varða byggðamynstur

Undirrituð gerir eftirfarandi athugasemdir við áhrif breytingartillögu deiliskipulags, skv. uppdráttum Arkís arkitekta frá nóvember 2021, á byggðamynstur á svæðinu.

- Deiliskipulagstillaga er ekki í nokkrum takti við núverandi byggðamynstur á svæðinu. Ber tillagan ekki með sér virðingu fyrir núverandi byggð.
- Tillaga gerir ráð fyrir töluverðu byggingamagni (120 m²) ofan í jörðu, undir jarðhæð sem liggur töluvert undir götukóta. Engin fordæmi eru um kjallara undir niðurgrafinni jarðhæð í hverfinu.
- Engin fordæmi eru fyrir því að þriggja hæða bakhúsi sé komið fyrir á lóðum í hverfinu svo nálægt lóðarmörkum.
- Form og útfærsla nýbyggingar er ekki í nokkrum takti við það sem tíðkast í hverfinu.
- Útisvæði innan lóðar virðast samkvæmt tillögu þessari að mestu leyti nýtast fyrir bílastæði. Ekki gert ráð fyrir grænu svæði fyrir framan eða aftan hús, líkt og tíðkast í hverfinu.

Undirrituð er arkitekt að mennt, með sérfræðimenntun á sviði byggðarmynsturs frá deild menningararfs í arkitektúr (d. Arkitektonisk Kulturarv) við Arkitektaskólann í Árósum.

Reykjavík, 2. mars 2020

Magdalena Sigurðardóttir

Arkitekt FAÍ.

USK Skipulag

Frá: Sonný Hilma L. Þorbjörnsdóttir <[REDACTED]>
Sent: fimmtudagur, 3. mars 2022 18:08
Til: USK Skipulag
Efni: Ábendingar og athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Mela- Reynimelur 66
Viðhengi: Athugasemd-Reynimelur 66.pdf; undirskriftarlisti 1.pdf; undirskriftarlisti 2.pdf

Undirrituð sendir hér með afrit af undirskriftarlista sem eigendur fasteigna við Reynimel skrifuðu undir vegna fyrirhugaðar byggingar á lóð Reynimel 66, 107 Reykjavík

Sonný Hilma L. Þorbjörnsdóttir
Myndmenntakennari
Melaskóla

Athugasemdir við deiliskipulag Mela - Reynimelur 66

Við undirrituð, íbúar á Reynimel mótmælum tillögu Arkís arkitekta ehf. um breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel.

Breytingin er kynnt á þennan hátt í bréfi frá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar þann 16.12.2021:

„Í breytingunni felst að heimilt er að fjölga íbúðum úr 3 í 4, þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt er að gera að hámarki 120 m² kjallara innan byggingarreits, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 18. nóvember 2021.“

Að okkar mati gengur tillaga Arkís arkitekta að nýbyggingu á lóð Reynimel 66 freklega gegn skipulagi hverfisins. Sá hluti Reynimels sem við búum á er byggður áþekktum húsum frá svipuðum tíma, öll eru húsin jafnhá og mynda beina línu, jafnlangt frá götunni. Garðar eru á öllum baklóðum húsa og einnig framgarðar á öllum húsum þeim megin götunar sem Reynimelur 66 er við. Gegn öllu þessu brýtur tillaga Arkís arkitekta. Enn fremur vinnur form og áætlað byggingarmagn nýbyggingarinnar, gegn ágætlega heppnaðri endurgerð hússins Stafholts á lóðinni, en það ber horfnu byggðamynstri á svæðinu gott vitni.

Tillaga Arkís arkitekta ehf. felur í sér að heildarbyggingarmagn á lóðinni verði um eða yfir 650 m². Það er miklu meira en stærstu hús í næsta nágrenni á Reynimel, þau eru á bilinu 314 m² til 481 m², öll með 2 til 4 íbúðum.

Það vekur einnig athygli að fyrirhugaður fjöldi íbúða á lóðinni Reynimelur 66, verði tillagan samþykkt, er að minnsta kosti 6 og jafnvel 8. Engu að síður er breytingin á deiliskipulagstillögunni kynnt þannig að heimilt verði að fjölga íbúðum úr 3 í 4.

Gildandi deiliskipulag leyfir að rífa núverandi íbúðarhús á lóðinni Reynimelur 66 og byggja þar þrífýli. Umsóknin Arkís arkitekta gerir hins vegar bæði ráð fyrir að halda núverandi húsi, en í því eru 2 íbúðir, og byggja nýbyggingu með 4 íbúðum og að auki 120 m² kjallara sem óljóst er til hvers yrði notaður. Í hverfinu eru engir slíkir kjallarar. Bygging kjallara eins nálægt lóðamörkum Reynimels 64 (2 m), 68, og nágranna á Víðimel fyrir utan öll önnur hús í nálægð við Reynimel 66 hefði í för með sér verulegt rask fyrir nágranna, líklegar sprengingar fyrir grunni sem þarf samþykki nágranna fyrir. Sprengingar í svona þéttri byggð er mikið áhættumál fyrir byggingar í kringum sprengjussvæðið. Við sættum okkur alls ekki við slíka framkvæmd.

Það vekur athygli að ekkert er tiltekið um notkun kjallarans. Eiga að vera íbúðir í honum? Þá væru íbúðir hugsanlega orðnar átta á lóðinni. Eða á að nota hann sem bílakjallara? Þá mundi fylgja honum rampur fyrir bíla til að aka niður með enn frekari skerðingu á grænum svæðum á lóðinni

Þetta er alls ekki í samræmi við tillöguna sem lögð er fram og við mótmælum þessu sérstaklega.

Við viljum einnig taka fram að fjarlægð fyrirhugaðrar nýbyggingar frá lóðamörkum nágranna gengur algjörlega gegn öllu skipulagi hverfisins. Þriggja hæða hluti fyrirhugaðrar nýbyggingar er í aðeins 3ja metra fjarlægð frá lóðamörkum á tvo vegu og 2ja hæða hlutinn í enn nær, eða aðeins 2ja metra fjarlægð.

Þetta stenst hvorki 75. gr. byggingarreglugerðar né reglugerð nr. 269/1978 um brunavarnir og brunamál og er því óleyfilegt að samþykkja.

Vegna heildarbyggingarmagns sem fyrirhugað er á lóðinni, verði breytingartillagan samþykkt, er einnig ljóst að nær ekkert verður eftir af gróðri á lóðinni. Það er í ósamræmi við götmynd hverfisins og samræmist illa aukinni úrkomuáhrif í náninni framtíð. Framsýn borgaryfirvöld hljóta að velta fyrir hvernig eigi að fjölga grænum svæðum frekar en að fækka þeim í borgarlandslaginu.

Að okkar mati einkennist tillaga Arkís arkitekta ehf. að breyttu deiliskipulagi aðallega að því að koma sem flestum íbúðum fyrir á lóðinni, væntanlega til að hámarka avöxtunarkröfu lóðaeiganda. Tillagan ber engin merki um virðingu fyrir ríkjandi byggðamynstri hverfisins og þar með þeim nágrönnum sem þar búa.

Vegna þessa mótmælum við öll tillögu Arkís arkitekta ehf. um breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel.

Virðingarfyllst,

Samrún Þorvaldsson Reynimel 64
Hölmfríður Jónsdóttir Reynimel 63
Sigrúnar Höfuð 55-11-
Belsy Halldórssen Reynimel 61

Frank M. Halldórsen
Rún Gunnsteinsdóttir Reynimel 59
Sigurlaug B. Stefánsdóttir Reynimel 59
Þórunn Stefánsdóttir Reynimel 59

Kristrún Sverrisdóttir Reynimel 59
Björk Halldórsdóttir REYNI MEL 57
Sigrúnar Stefánsdóttir REYNI MEL 57
Björk Halldórsdóttir Reynimel 58

Við viljum einnig taka fram að fjarlægð fyrirhugaðrar nýbyggingar frá lóðamörkum nágranna gengur algjörlega gegn öllu skipulagi hverfisins. Þriggja hæða hluti fyrirhugaðrar nýbyggingar er í aðeins 3ja metra fjarlægð frá lóðamörkum á tvo vegu og 2ja hæða hlutinn í enn nær, eða aðeins 2ja metra fjarlægð.

Þetta stenst hvorki 75. gr. byggingarreglugerðar né reglugerð nr. 269/1978 um brunavarnir og brunamál og er því óleyfilegt að samþykkja.

Vegna heildarbyggingarmagns sem fyrirhugað er á lóðinni, verði breytingartillagan samþykkt, er einnig ljóst að nær ekkert verður eftir af gróðri á lóðinni. Það er í ósamræmi við götmynd hverfisins og samræmist illa aukinni úrkomuáhrif í náinni framtíð. Framsýn borgaryfirvöld hljóta að velta fyrir hvernig eigi að fjölga grænum svæðum frekar en að fækka þeim í borgarlandslaginu.

Að okkar mati einkennist tillaga Arkís arkitekta ehf. að breyttu deiliskipulagi aðallega að því að koma sem flestum íbúðum fyrir á lóðinni, væntanlega til að hámarka avöxtunarkröfu lóðaeiganda. Tillagan ber engin merki um virðingu fyrir ríkjandi byggðamynstri hverfisins og þar með þeim nágrönnum sem þar búa.

Vegna þessa mótmælum við öll tillögu Arkís arkitekta ehf. um breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel.

Virðingarfyllt,

Hrafnhildur Gíðsdóttir Reynimelur 60

Eggert Þ. Þorarsson

Reynimel 62

Steinla Þórunn Reynimel 62

Hallgrímur Gunnarsson Reynimel 62

Gunnar Einarsson Reynimelur 62

~~Anna Líf Jóhanna~~ — 11 - 68

Gna Guðlaugsd. — 21 - 68

Sonja Steinsson Þorsdóttir Reynimelur 68

~~Þorunn Kristjónsd.~~ Reynimelur 65

Vinsoré 'Olafróðinn Reynimelur 65

Ragnar V Sigmundsson Reynimelur 65

Reykjavík, 4. mars 2022

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
skipulag@reykjavik.is

Hér eru athugasemdir við breytingu á skipulagi í tengslum við fyrirhugaða nýbyggingu að Reynimel 66, 107 Reykjavík, frá Hlyni Leifssyni og Ernu Guðlaugsdóttur, íbúum að Reynimel 68.

- Fyrirliggjandi gögn vegna þessara breytinga og nýju byggingar eru villandi. T.d. eru villandi upplýsingar um hversu stórt húsnæðið á að vera erum við að tala um 300 fermetra eða 500 fermetra? Þá er ekki er hægt að átta sig á grundvallar upplýsingum eins og hvert byggingarhlutfall á lóðinni á að vera. Þetta gerir það að verkum að ófullnægjandi upplýsingar liggja fyrir um málið og það því ætti því að teljast ótækt til afgreiðslu.
- Það sem þó kemur fram bendir til þess að einungis verði 2 metrar frá lóðarmörkum í þessa nýju byggingu. Það er því verið að þrengja að.
- Skuggavarp á svæði fyrir framan bílskúr verður verulegt, þar er gott skjól og á sólríkum sumardögum erum við þar iðulega og njótum þess að vera í sólinni. Þessi fyrirhugaða bygging mun varpa skugga þarna yfir og í stað þess að vera þar í sól og blíðu þá verður skuggi.
- Ef þessar fyrirætlanir verða að veruleika þá er ljóst að útsýni okkar mun skerðast umtalsvert t.d. verður ekki lengur hægt að sjá út götuna eins og nú er.
- Fyrri hugmyndir um byggingu húss á þessari lóð gengu út á að rífa núverandi hús og reisa eitthvað svipað. Þessar hugmyndir eru allt annars eðlis og því er óskað eftir að þessum hugmyndum verði hafnað.
- Þarna er um miklar breytingar að ræða sem eru ekki í neinu samræmi við annað í þessari götu eða þessu hverfi. Ekki er verið að tala um lítið bakhús sem hefur óveruleg áhrif heldur stórt og mikið hús sem hefur veruleg neikvæð áhrif á nágrennið. Ekki eru fyrir hendi fordæmi um að svona stórt hús rísi á baklóð.
- Það eru tvær íbúðir í því húsi sem nú stendur á lóðinni. Ætlunin er að bæta við fjórum íbúðum. Þarna eru nú iðulega 3-4 bílar og ef það bætast við 4 íbúðir þá er ljóst að það bætast við 4-8 bílar og heildarfjöldinn því kominn upp í **7-12 bíla**. Þó að miðað sé við lægri töluna þá er ekkert pláss fyrir þá í götunni. Bílastæði eru þegar fullnýtt, þetta mun bætast ofan á það, erfitt verður að mætast í götunni, snjórúðningar verða illmögulegir.
- Það virðist vera gert ráð fyrir 120 fm kjallara sem er niðurgrafinn ekkert liggur fyrir hvað á að vera í honum? Ef þetta verður raunin þá þarf að sprengja og því fylgir tilheyrandi ónæði.
- Þetta mun hafa veruleg áhrif á ásynd þess gamla húss sem þegar stendur á þessari lóð þarna og er mjög einkennandi fyrir þessa götu. Ásynd þess er nú mjög falleg en það mun breytast.
- Fyrir utan lögbundnar auglýsingar og tilkynningar hafa þessi áform ekki verið kynnt íbúum í hverfinu og ekkert samráð verið haft til að reyna að skapa sátt.
- Ef þessar skipulagsbreytingar verða samþykktar er ljóst að verið er að taka hagsmuni eins lóðareiganda fram yfir hagsmuni þeirra fjölmörgu íbúa sem búa þarna og una sér vel.

Þessar athugasemdir eru settar fram í einlægni og er það von okkar að tekið verði tillit til þeirra.

Erna Guðlaugsdóttir, kt. [REDACTED]
og Hlynur Leifsson, kt. [REDACTED]
Íbúar að Reynimel 68, 107 Reykjavík

USK Skipulag

Frá: Maria Valles [REDACTED]
Sent: föstudagur, 4. mars 2022 13:53
Til: USK Skipulag
Efni: Re: Reynimelur 66

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

To whom it may concern,

I am writing with regard to the proposed new building at Reynimelur 66
(https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/3_reynimelur_66.pdf?fbclid=IwAR2Tz5c-g9EJOS2Inrezc0C-UvMDmJo1d2u3Bcfr16NkZEVuXVfuYnu_X-c).

I live next door at Reynimelur 68, am the owner of my apartment, and I oppose these building plans.

There is already a house on that lot and it's not clear how parking/access to parking will be addressed. We are already in a corner, and it's tricky enough getting out without more traffic in the same spot and/or more cars parked on the street, especially around the bend in the road. In the winter, it will be even more difficult with more cars to plow around.

Also, the building will cast shadows across the side where my and my neighbour's entrances are, which are our only direct access to outdoor space. From the plans, it seems that this side of our house will be in shadow for a good part of the mornings.

Noise is also a concern with 4 more apartments and significantly more people in close proximity. It will make our corner of the street very crowded and potentially very loud.

Thanks in advance for hearing my concerns.

Best,

Maria Valles
Reynimelur 68
[REDACTED]

Helena Stefánsdóttir

Frá: no-reply@reykjavik.is
Sent: mánudagur, 7. mars 2022 14:35
Til: Helena Stefánsdóttir; [REDACTED]
Efni: Ný ábending, skráð á þig, hefur verið skráð í ábendingakerfið.

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Ný ábending hefur verið skráð í ábendingakerfi Reykjavíkurborgar. Vinsamlegast skoðið og bregðist við. Ábendingin er nr. 54227 Ábendingartexti: I am writing with regard to the proposed new building at Reynimelur 66 (https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/3_reynimelur_66.pdf?fbclid=IwAR2Tz5c-g9EJOS2Inrezc0C-UvMDmJo1d2u3Bcfr16NkZEVuXVfuYnu_X-c). I live next door at Reynimelur 68, am the owner of my apartment, and I oppose these building plans. There is already a house on that lot and it's not clear how parking/access to parking will be addressed. We are already in a corner, and it's tricky enough getting out without more traffic in the same spot and/or more cars parked on the street, especially around the bend in the road. In the winter, it will be even more difficult with more cars to plow around. Also, the building will cast shadows across the side where my and my neighbour's entrances are, which are our only direct access to outdoor space. From the plans, it seems that this side of our house will be in shadow for a good part of the mornings. Noise is also a concern with 4 more apartments and significantly more people in close proximity. It will make our corner of the street very crowded and potentially very loud. Thanks in advance for hearing my concerns. Túlkuð ábending: I am writing with regard to the proposed new building at Reynimelur 66 (https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/3_reynimelur_66.pdf?fbclid=IwAR2Tz5c-g9EJOS2Inrezc0C-UvMDmJo1d2u3Bcfr16NkZEVuXVfuYnu_X-c). Hægt er að skoða ábendinguna hér: <https://abendingar.reykjavik.is/abendingar/breyta-abendingu/54227>

Breyta ábendingu

Title *

Proposed new building at Reynimelur 66, 107 Reykjavík

Ábending

I am writing with regard to the proposed new building at Reynimelur 66 (https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/3_reynimelur_66.pdf?fbclid=IwAR2Tz5c-g9EJOS2Inrezc0C-UvMDmJo1d2u3Bcfr16NkZEVuXVfuYnu_X-c). I live next door at Reynimelur 68, am the owner of my apartment, and I oppose these building plans. There is already a house on that lot and it's not clear how parking/access to parking will be addressed. We are already in a corner, and it's tricky enough getting out without more traffic in the same spot and/or more cars parked on the street, especially around the bend in the road. In the winter, it will be even more difficult with more cars to plow around. Also, the building will cast shadows across the side where my and my neighbour's entrances are, which are our only direct access to outdoor space. From the plans, it seems that this side of our house will be in shadow for a good part of the mornings. Noise is also a concern with 4 more apartments and significantly more people in close proximity. It will make our corner of the street very crowded and potentially very loud. Thanks in advance for hearing my concerns.

Túlkun ábendingar

I am writing with regard to the proposed new building at Reynimelur 66 (https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/3_reynimelur_66.pdf?fbclid=IwAR2Tz5c-g9EJOS2Inrezc0C-UvMDmJo1d2u3Bcfr16NkZEVuXVfuYnu_X-c).

Staða *

Móttækin

Ábendingategund

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulag - almennar ábendingar

Trúnaður

☐

Tryggingarmál

☐

Ef fram kemur í ábendingu að aðstæður hafi valdið muna- eða líkamstjóni á að haka við „Tryggingamál“ – og fer þá tölvupóstur til Berglindar Söebeck sem svarar tjónþola. Samhliða munu ábendingar berast til þeirra sem þurfa að bregðast við á vettvangi.

Ábyrgðaraðilar ábendingar

- helenastef - [REDACTED]
- haukurh - [REDACTED]

Innri málsmeðferð

Hverfi

1. Vesturbær => Vestur

Staðsetning

Reynimelur 66, 107

Kort



**Hverfi Ref**

Vesturbær

Næsta heimilisfang

Reynimelur 66,

Næsta gata

Reynimelur

X og Y hnit

X: 356037 Y: 408206

Sendandi:

- **Nafn:** Maria Therese Valles
- **Tölvupóstur:** [REDACTED]
- **Símanúmer:** [REDACTED]

Áframsenda

Áframsenda á utanaðkomandi

- Ekkert -

Áframsenda á utanaðkomandi - Frjáls tölvupósturBúið að senda póst til utanaðkomandi. ☐**Svar til íbúa**

Velja tilbúið svar

- Ekkert -

Ábending barst

04. March 2022 klukkan 14:10

Svara þarf fyrir

08. March 2022 klukkan 14:10

Ábendingunni var úthlutað af þjónustuveri þann

07. March 2022 klukkan 14:35

Ljúka þarf ábendingunni fyrir

14. March 2022 klukkan 14:35

☐ Breytingasaga

✓ Vista



Þjónustuver



Netspjall 08:30 - 16:00



Spurt og svarað (<https://reykjavik.is/algengar-spurningar-og-svor>)



411-1111 08:30 - 16:00 (tel:4111111)



upplysingar@reykjavik.is
(mailto:upplysingar@reykjavik.is)

Opnunartímar í Borgartúni

Borgartún 12-14, 105 Reykjavík

Opið frá 8:30 - 16:00.

Teikningaafgreiðsla: mánudag – föstudag 08:30 – 15:30

Opnunartímar í Ráðhúsi

Tjarnargata 11, 101 Reykjavík

Opið virka daga kl. 8:30–16:00

Opið um helgar kl. 10:00–18:00

Kennitala Reykjavíkurborgar: 530269-7609



USK Skipulag

Frá: Sonja Steinsson Thorsdóttir [REDACTED]
Sent: föstudagur, 4. mars 2022 22:09
Til: USK Skipulag
Efni: Breytt deiluskipulag Reynimelur 66 - athugasemd.

Góða kvöldið,

Auglýst hefur verið breytt skipulag að Reynimel 66. Undirrituð býr á jarðhæð á Reynimel 68 og því langar mig að koma eftirfarandi á framfæri.

Byggingarmassinn á þessari lóð verður gífurlegur og afar einkennilegt að byggja hús svo nálægt lóðamörkum og nálægt því húsi sem fyrir er á lóðinni en fjarlægð milli húsanna verður rétt rúmlega 5 metrar.

Vitað er að sami eigandi er að endurbættu húsi sem byggt var árið 1924 sem stendur á lóðinni og sem nú vill byggja nýtt hús á sömu lóð. Þessi einstaklingur mun ekki búa þarna sjálfur og ég efast stórlega um að hann myndi óska eftir þessu skipulagi ef hann væri að byggja fyrir sjálfan sig. Þetta er eingöngu spurning um að geta selt eins margar og stórar eignir eins og hægt er á einu dýrasta svæði Reykjavíkur.

Ekki er gert ráð fyrir grænum bletti á lóðinni enda ekkert pláss þegar búið er að fullnýta hvern fermetra.

Fyrir okkur sem búum við hliðina verður mikil skerðing á útsýni og birtu. Auk þess verður meiri umferð bíla líklega skortur á bílastæðum í götunni ef að 4 íbúðir verða leyfðar í þessu húsi. Gert er ráð fyrir flötu þaki sem er ólíkt því sem gengur og gerist í götunni.

Talað er um í fyrra deiliskipulagi að gæta skuli samræmis og mikilvægt að nýbyggingar falli vel að umhverfinu. Tillaga að byggingarstíl þessa húss stingur í stúf við þann byggingarstíl sem er í götunni. Nýbyggingin mun standa alveg ofan í húsinu frá 1924 og finnst mér það einstaklega sorglegt.

Vonandi verður þetta skipulag endurhugsað að nýju. Gömlu húsi frá 1924 leyft að njóta sín og bygging nýss hús minnkað verulega.

Virðingarfyllt,
Sonja Steinsson Þórsdóttir
Reynimel 68

USK Skipulag

Frá: Jóhannes Gíslason [REDACTED]
Sent: föstudagur, 4. mars 2022 19:39
Til: USK Skipulag
Efni: Reynimelur 66

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Geri athugasemd við deiliskipulagstillögu á lóð nr. 66 við Reynimel.

1. Tillagan er ekki í samræmi við gildandi skipulagslög sem kveða m.a. á um :

Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu.

Þarna er ég að vísa í að gert er ráð fyrir 120fm kjallara undir húsinu.

2. Eftirfarandi ákvæði skipulagslaga hefur ekki verið fullnægt: „Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum.“
3. Það sem vantar upp á er m.a. hverjar eru forendur þess að hafa kjallara undir húsinu. Þ.e. af hverju þarf að hafa kjallara undir húsinu. Hvernig má nýta hann, má t.d. nýta hann sem bílageymsla eða íbúð. Ef þar má vera bílageymsla hvernig verður aðgengi bíla að húsinu tryggt? Ef þar má vera íbúð, er gert ráð fyrir að viðkomandi íbúar geti verið á bíl og hvar á þá sá bíl að vera? Ef hvorugt er leyft, eru þá þinglýstar kvaðir á lóðinni sem lýsa því og fylgja deiliskipulagi fyrir þessa lóð?

Virðingarfyllst
Jóhannes Bragi Gíslason
Reynimel 68

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arkís arkitekta ehf. dags. 1. desember 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt er að fjölga íbúðum úr 3 í 4, þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt er að gera að hámarki 120 m² kjallara innan byggingareits, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf., dags. 18. nóvember 2021, br. 15. ágúst 2022. Tillagan var auglýst frá 21. janúar 2022 til og með 4. mars 2022.

UMSÖGN

Varðar: Deiliskipulagsbreyting lóðar nr. 66 við Reynimel / ATHUGASEMDIR OG SVÖR

Tillagan var auglýst frá 21. janúar 2022 til og með 4. mars 2022.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

Magdalena Sigurðardóttir dags. 2. mars 2022,
Erna Guðlaugsdóttir og Hlynur Leifsson dags. 4. mars 2022,
Jón Gunnar Þorsteinsson, Helga Brá Árnadóttir og Rakel Sveinbjörnsdóttir dags. 25. febrúar 2022,
Þórdís Þorgeirsdóttir og Orri Ólafur Magnússon dags. 28. febrúar 2022,
Jóhannes Bragi Gíslason dags. 4. mars 2022.
Sonný Hilma L. Þorbjörnsdóttir f.h. 24 eigenda og íbúa við Reynimel, undirskriftalisti, dags. 3. mars 2022,
Maria Valles dags. 4. og 7. mars 2022,
Sonja Steinsson Þórsdóttir dags. 4. mars 2022 og

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- Röskun á byggðamynstri og heildarásýnd á þegar fullbyggðu og skipulögðu rólegu hverfi
- Form og útfærsla nýbyggingar ekki í takti við hverfið
- Engin fordæmi fyrir þriggja hæða bakhúsi á lóðum í hverfinu svo nálægt lóðarmörkum
- Engin fordæmi um kjallara undir niðurgreifinni jarðhæð í hverfinu
- Aukning á skuggavarpi
- Skerðing á gæðum nágrannalóða er varða birtuskilyrði og útsýni
- Nálægð nýs byggingarreits við lóðamörk (2,0 m fjarlægð)
- Frágangur við lóðamörk / bygging stoðveggja vegna niðurgreifinnar jarðhæðar
- Aukning umferðar í götunni vegna fjölgunar íbúða
- Fjöldi bílastæða verði ekki nægur
- Fjárhagslegur skaði íbúa sem fyrir eru á svæðinu
- Ófullnægjandi gögn og misvísandi framsetning skuggavarpsgreiningar, uppdrátta auk skilmála-töflu og texta á kortablaði

ALMENNT YFIRLIT BREYTINGA:

Í breytingunni felst að heimilt verði að fjölga íbúðum á lóðinni (heildarfjöldi) úr þremur í fjórar, þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2,0 m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt verði að gera að hámarki 120 m² kjallara innan byggingareits. Hámarkshæð þakkóta (8,0 m yfir götukóta) helst óbreyttur.

Lögun núverandi byggingarreitar breytist skv. tillögu. Skilmálatafla helst óbreytt frá núverandi heimildum (byggingarmagn 502m² og hámarks nýtingarhlutfall 0,75). Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

Athugasemdir Magdalenu Sigurðardóttur dags. 2. mars 2022:

1.

Vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi fyrir Reynimel 66 langar mig, sem eiganda og íbúa að Víðimel 63, íbúð 101, að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

ATHUGASEMDIR VIÐ GÖGN

1.1

- Uppdráttur sem sýnir deiliskipulagstillögu af litlu svæði er í mælikvarða 1:1000, það er svo smátt að erfitt er að átta sig á innihaldinu. Þyrfti að vera í mælikvarða 1:500 til að vera læsilegt.

Svar: Fallist er á að betra hefði verið að kynningaruppdráttur hefði verið í minni mælikvarða, þ.e. 1:500 í stað 1:1000 og um leið afmarka betur svæðið sem fellur undir breytingarnar.

Uppdrátturinn var auglýstur með rafrænum hætti á hagaðila og því auðgert að þysja inn og kalla fram nákvæmari mynd af svæðinu enda uppdrátturinn í góðri upplausn.

Uppdrátturinn hefur verið lagfærður sbr. athugasemd í mælikvarða 1:500 en ekki verður um neinar efnislegar breytingar að ræða af þeim sökum.

1.2

- Sneiðing A-A er tekin þvert í gegnum íbúabyggð við Reynimel. Það er faglegt mat að hér vanti aðra sneiðingu, sem sýnir afstöðu við götu og nágrannalóð við Víðimel.

Svar: Afstaða heimilda, þ.e.a.s. byggingarreits, til götu og nágrannalóðar að Víðimel kemur glögglega fram á skýringarmyndum er sýna skuggavarp.

1.3

- Skilmálatafla er óskýr. Á uppdráttum kemur fram að skilmálatafla haldist óbreytt. Það er sérstakt í ljósi þess að núgildandi skilmálatafla gerir ráð fyrir að núverandi hús sé fjarlæggt og að nýbygging upp á 502 m² komi í stað hennar. Þar sem skipulagstillaga gerir ráð fyrir að núverandi hús haldi sér og byggð sé nýbygging á lóð, þá mætti túlka það svo að heildar byggingarmagn sé 502 m², og stærð nýbyggingar á lóð sé þá 502 – 123 = 379 m², en hvort þetta sé tilfellið kemur ekki skýrt fram. Það er því óskýrt hvernig fermetrar í skilmálatöflu eru reiknaðir út.

Svar: Ekki er fallist á að skilmálatafla sé óskýr þar sem hún helst óbreytt, þ.e. heildar byggingarmagn verður áfram 502 m² og nýtingarhlutfall 0,75.

1.4

- Sömuleiðis er útreikningur á byggingarhlutfalli lóðar óskýr.

Svar: Ekki er hægt að fallast á að útreikningur á byggingarhlutfalli lóðar sé óskýr þar sem hlutfallið helst óbreytt.

1.5

- Skuggavarp ber saman deiliskipulagstillögu við skipulag sem nú er í gildi, í stað þess að bera saman skipulagstillögu og stöðuna í dag, eins og tíðkast.

Svar: Ekki er hægt að fallast á athugasemdina. Þar sem deiliskipulag er í gildi er réttast í stöðunni að reikna skuggavarp út frá núverandi heimildum, þ.e. byggingarreit og hæð sbr. kennisnið burt séð frá núverandi horfi innan lóða.

ATHUGASEMDIR VIÐ INNTAK DEILISKIPULAGSTILLÖGU

1.6

- Deiliskipulagstillaga sýnir nýbyggingu sem er einungis í 2,0 m fjarlægð frá lóðarmörkum í tvær áttir. Þetta stenst ekki á nokkurn hátt byggingareglugerð eða brunareglugerð.

Svar: Ekki er fallist á athugasemdirnar. Í byggingareglugerð er fjallað um kröfur vegna brunavarna og verða samþykktir uppdrættir að uppfylla þær kröfur. Ekki er lengur gert ráð fyrir lágmarksfjarlægð milli bygginga í þessu tilliti.

Minnt er á gr. 9.7.1. vegna útbreiðslu elds [*Meginreglur:*]¹⁾ Byggingar skulu vera með nægjanlegum vörnum gegn útbreiðslu elds á milli þeirra.

1.7

- Einungis 2,0 m fjarlægð byggingar við lóðamörk hefur þar að auki skuldbindandi áhrif á lóðarhafa nágrannalóða og rýrir möguleika þeirra á nýtingu eigin lóðar. Það er því ótækt að leggja þetta til.

Svar: Ekki er fallist á athugasemdirnar að 2,0 m fjarlægð umfram t.d. 3,0 m hafi skuldbýggjandi áhrif á lóðarhafa nágrannalóða. Einungis er lagt til að minni byggingin verði 2,0 m á tvo vegu frá nágrannalóðum. Önnur hliðin af tveimur liggur að bílskýli nágrannalóðar nr. 64 við Reynimel sem liggur að lóðarmörkum nr. 66. Skuggavarpsgreining sýnir að skuggi mun ekki aukast vegna breytts byggingarreits og hæðir nýbyggingar skv. tillögu þó form skugga muni breytast lítillega innan nágrannalóða.

1.8

- Tillaga gerir ráð fyrir niðurgrafinni jarðhæð og kjallara að auki. Þessi tillaga krefst byggingu á stoðveggjum við lóðamörk er því sameiginlegt mál þeirra aðila sem deila lóðarmörkum, það krefst þáttöku þeirra og samþykki.

Svar: Samkvæmt kennisniði gildandi deiliskipulags er heimild fyrir kjallara undir götuhæð húsa allt að 2,8 m djúpum og helst sú heimild óbreytt ásamt því að nýtingarhlutfall lóðar helst óbreytt. Rétt er að frágangur við lóðamörk, t.a.m. stoðveggur vegna hæðarlegru við lóðamörk (1,39 m m.v. götukóta) krefst samkomulags við lóðarhafa nágrannalóðar. Um er að ræða heimild í skipulagi fyrir stoðvegg.

1.9

- Fjarlægð frá nýbyggingu í núverandi hús á lóð er einungis 5,6 m samkvæmt uppdráttum.

Svar: Ekki er gerð athugasemd við að stysta fjarlægð (mælt frá nýbyggingu í núverandi hús) verði 5,6 m.

1.10

- Gert er ráð fyrir fjölgun íbúða úr fjórum í sex, þar af tvær íbúðir í núverandi byggingu á lóð. Þetta er helmingsaukning á íbúðafjölda, sem hefur áhrif á framboð bílastæða í

Svar: Ekki er rétt að gert sé ráð fyrir þeirri íbúðafjölgun sem nefnd er í athugasemd. Í breytingunni felst að heimilt verði að fjölga íbúðum á lóðinni (heildarfjölda) úr 3 í 4.

1.11

- Þriggja hæða bygging svo nálægt lóðarmörkum mun óumflýjanlega skerða gæði nágrannalóða er varða birtuskilyrði og útsýni.

Svar: Skuggavarpsgreining sýnir fram á vijkandi breytingar á nágrannalóðum frá gildandi uppbyggingarheimildum. Breyting á útfærslu byggingamassa á lóð nr. 66 við Reynimel samfara tilfærslu byggingarreits skv. tillögu hliðrar til lítilla skugga innan lóða nr. 63 og 65 við Víðimel án þess þó að hætta sé á skertu birtustigi.

Ekki er hægt að ganga að óskertu útsýni í borgarumhverfi. Útsýni er ekki sjálfsagður réttur hvers íbúðareiganda. Almennt geta eigendur fasteigna í þéttbýli vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar á skipulagi sem haft geti í för með sér einhverja skerðingu á útsýni enda er réttur til útsýnis ekki bundinn í lög.

Varðandi lækkað verðgildi íbúða er bent á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 en þar kemur fram að *leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Sá sem telur sig eiga rétt á bótum eða krefst yfirtöku skv. 51. gr. skal senda kröfu sína til sveitarstjórnar.*

ATHUGASEMDIR ER VARÐA BYGGÐAMYNSTUR

1.12

- Deiliskipulagstillaga er ekki í nokkrum takti við núverandi byggðamynstur á svæðinu. Ber tillagan ekki með sér virðingu fyrir núverandi byggð.

Svar: Núverandi bygging frá 1924 tilheyrir eldra búsetulandslagi sem víða má sjá merki um í borgarlandslaginu, t.d. í gamla vesturbænum, og er byggingin sem slík áhugaverður einstaklingur staðsettur á skjön innan um fasta hrynjandi aðliggjandi byggðar.

Á fyrirspurnarstigi var leitað til Minjastofnunar Íslands eftir áliti á tillögunni. Í skriflegri umsögn MI, dags. 16. mars 2018 er ekki gerð athugasemd við tillögu að byggingarreit innan lóðar.

Það er álit skipulagsfulltrúa að vel færi á því að halda núverandi byggingu sem mest óraskaðri enda kveður varðveislustig hússins á að framkvæmdir við hús og mannvirki sem byggð voru 1925 eða fyrr séu umsagnarskyldar hjá Minjastofnun Íslands.

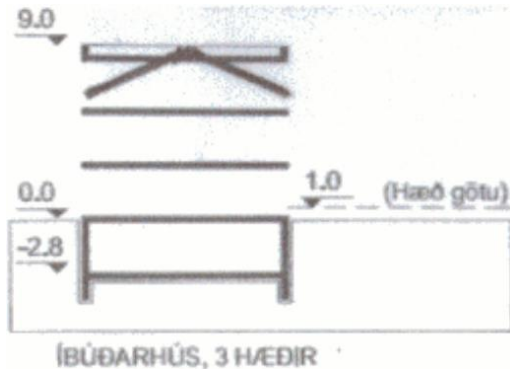
ATH.Í Gengur tillagan m.a. út á að heimilt verði að grafa frá húshliðum sem nemur 1,39 m – 1,59 m (mælt m.v. götu).

Eftir sem áður eru umtalsverðar byggingaheimildir til staðar á núverandi lóð. Umrædd tillaga opnar á möguleika lóðarhafa að halda núverandi mannvirki óbreyttu þó hann virki núverandi heimildir og reisi nýbyggingu innan lóðarinnar.

1.13

- Tillaga gerir ráð fyrir töluverðu byggingarmagn (120 m²) ofan í jörðu, undir jarðhæð sem liggur töluvert undir götukóta. Engin fordæmi eru um kjallara undir niðurgrafinni jarðhæð í hverfinu.

Svar: Samkvæmt kennisniði gildandi deiliskipulags er heimild fyrir kjallara undir götuhæð húsa allt að 2,8 m djúpum. Byggja má innan byggingarreits og byggingarmagn skal vera innan nýtingarhlutfalls lóðar. Skýringarmyndir sýna afmörkun byggingarreits en innan hans má byggja það magn sem nýtingarhlutfall heimilar.



Með heimild þessari er unnt að koma fyrir byggingarmagn samkvæmt gildandi heimildum innan lóðar án þess að ganga óhóflega á umhverfisgæði næsta nágrennis.

Á kennisniðinu kemur ennfremur fram að heimilt sé að byggja bæði hallandi og flatt þak ofan á 3. hæð þar sem eldri deiliskipulagsskilmálar gilda.

1.14

- Engin fordæmi eru fyrir því að þriggja hæða bakhúsi sé komið fyrir á lóðum í hverfinu svo nálægt lóðarmörkum.

Svar: Bent er á svör við athugasemdum nr. 1.12 og 1.13 að ofan. Núverandi bygging frá 1924 tilheyrir eldra búsetulandslagi og þykir vert að breyta skilmálum á þann veg að lóðarhafi geti haldið núverandi byggingu óraskaðri.

Gangi deiliskipulagsbreytingin eftir má taka undir að lóðin mun skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar innan lóðar enda sker núverandi horf byggingar frá 1925 á lóðinni þegar úr. Skipulagsfulltrúi lítur ekki svo á að fyrirkomulag þetta hafi fordæmisgefandi áhrif. Vert er að minna á að á u.þ.b. helming flatarmáls nýs byggingarreits heimilar þrjár hæðir, annars tvær hæðir.

1.15

- Form og útfærsla nýbyggingar er ekki í nokkrum takti við það sem tíðkast í hverfinu.

Svar: Erfitt er að fallast á að fyrirkomulag innan lóðar skv. tillögu sé ekki í nokkrum takti við það sem tíðkast í hverfinu. Svipmót húsanna er mismunandi þótt all fest standi þau í beinni línu við götu. Elstu húsin á reitnum eru byggð fyrir 1960 og önnur hús eru nýrri með modernísku yfirbragði, byggð á 7. og 8. áratugnum líkt. Skipulagsfulltrúi lítur ekki svo á að fyrirkomulag þetta hafi fordæmisgefandi áhrif.

1.16

- Útisvæði innan lóðar virðast samkvæmt tillögu þessari að mestu leyti nýtast fyrir bílastæði. Ekki gert ráð fyrir grænu svæði fyrir framan eða aftan hús, líkt og tíðkast í hverfinu.

Svar: Ekki er hægt að fallast á þessa athugasemd. Heimild fyrir 3 bílastæðum á lóð er óbreytt frá fyrra deiliskipulagi. Öll húsin á reitnum eru útbúin steinsteyptri eða hellulagðri innkeyrslu, oftast tvöfaldri. Mögulega virðist grænt svæði lóðarinnar smærra um sig en á öðrum lóðum innan reitsins þar sem núverandi bygging er staðsett skáhalt á ríkjandi stefnu yngri bygginga við götu á reitnum.

Athugasemdir Ernu Guðlaugsdóttur og Hlyns Leifssonar dags. 4. mars 2022.

2.

Þessar athugasemdir eru settar fram í einlægni og er það von okkar að tekið verði tillit til þeirra.

2.1

- Fyrirliggjandi gögn vegna þessara breytinga og nýju byggingar eru villandi. T.d. eru villandi upplýsingar um hversu stórt húsnæðið á að vera erum við að tala um 300 fermetra eða 500 fermetra? Þá er ekki er hægt að átta sig á grundvallar upplýsingum eins og hvert byggingarhlutfall á lóðinni á að vera. Þetta gerir það að verkum að ófullnægjandi upplýsingar liggja fyrir um málið og það því ætti því að teljast ótækt til afgreiðslu.

Svar: Ekki er hægt að fallast á að upplýsingar á uppdrætti séu villandi. Samkvæmt skilmálatöflu, sem er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi, er heimild fyrir 502 brúttó fermetra byggingamagni og heimilað nýtingarhlutfall er 0,75.

2.2

- Það sem þó kemur fram bendir til þess að einungis verði 2 metrar frá lóðarmörkum í þessa nýju byggingu. Það er því verið að þrengja að.

Svar: Bent er á svar við athugasemd nr. 1.7 Einungis er lagt til að minni byggingin verði 2,0 m á tvo vegu frá nágrannalóðum. Önnur hliðin af tveimur liggur að bílskýli nágrannalóðar nr. 64 við Reynimel sem liggur að lóðarmörkum nr. 66.

2.3

- Skuggavarp á svæði fyrir framan bílskúr verður verulegt, þar er gott skjól og á sólríkum sumardögum erum við þar iðulega og njótum þess að vera í sólinni. Þessi fyrirhugaða bygging mun varpa skugga þarna yfir og í stað þess að vera þar í sól og blíðu þá verður skuggi.

Svar: Samkvæmt skýringarmynd skuggavarps hefur breyting á byggingarreit í för með sér minna skuggavarp á svæði framan við bílskúr á lóð nr. 68 en fyrir breytingu.

2.4

- Ef þessar fyrirætlanir verða að veruleika þá er ljóst að útsýni okkar mun skerðast umtalsvert t.d. verður ekki lengur hægt að sjá út götuna eins og nú er.

Svar: Ekki verður séð að breyting á byggingarreit muni til þess fallin að skerða útsýni umfram það sem er í dag.

2.5

- Fyrri hugmyndir um byggingu húss á þessari lóð gengu út á að rífa núverandi hús og reisa eitthvað svipað. Þessar hugmyndir eru allt annars eðlis og því er óskað eftir að þessum hugmyndum verði hafnað.

Svar: Samanber svar við lið 1.11 er ekki hægt að ganga að óskertu útsýni í borgarumhverfi. Útsýni er ekki sjálfsagður réttur hvers íbúðareiganda. Almenn geta eigendur fasteigna í þéttbýli vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar á skipulagi sem haft geti í för með sér einhverja skerðingu á útsýni enda er réttur til útsýnis ekki bundinn í lög.

2.6

- Þarna er um miklar breytingar að ræða sem eru ekki í neinu samræmi við annað í þessari götu eða þessu hverfi. Ekki er verið að tala um lítið bakhús sem hefur óveruleg áhrif heldur stórt og mikið hús sem hefur veruleg neikvæð áhrif á nágrennið. Ekki eru fyrir hendi fordæmi um að svona stórt

Svar: Bent er á svör við athugasemdum nr. 1.14 og 1.15 að ofan. Gangi deiliskipulagsbreytingin eftir má taka undir að lóðin mun áfram skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar innan lóðar enda sker núverandi horf byggingar frá 1925 á lóðinni þegar úr. Skipulagsfulltrúi lítur ekki svo á að fyrirkomulag þetta hafi fordæmisgefandi áhrif. Vert er að minna á að á u.þ.b. helming flatarmáls nýs byggingarreits heimilar þrjár hæðir, annars tvær hæðir.

2.7

- Það eru tvær íbúðir í því húsi sem nú stendur á lóðinni. Ætlunin er að bæta við fjórum íbúðum. Þarna eru nú iðulega 3-4 bílar og ef það bætast við 4 íbúðir þá er ljóst að það bætast við 4-8 bílar og heildarfjöldinn því kominn upp í **7-12 bíla**. Þó að miðað sé við lægri töluna þá er ekkert pláss fyrir þá í götunni. Bílastæði eru þegar fullnýtt, þetta mun bætast ofan á það, erfitt verður að mætast í götunni, snjóruðningar verða illmögulegir.

Svar: Samkvæmt gildandi skilmálum er ekki gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum á lóðum nema á lóðum nýbygginga. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð nr. 66 við Reynimel eru þrjú sem sjá má á uppdrætti breytingartillögunnar. Ef miðað er við að 3ja- til 4ra herbergja íbúð bætist við á lóðinni, má gera ráð fyrir viðbót sem nemur 0,75 (skv. viðmiði) til eins bílastæðis (skv. hámarki) í borgarlandi (svæði l skv. reglum um földa bíla- og hjólastæða í Reykjavík).

2.8

- Það virðist vera gert ráð fyrir 120 fm kjallara sem er niðurgrafinn ekkert liggur fyrir hvað á að vera í honum? Ef þetta verður raunin þá þarf að sprengja og því fylgir tilheyrandi ónæði.

Svar: Samanber svar við lið 1.13 þá er í gildandi deiliskipulagi heimild fyrir kjallara undir götuhæð húsa allt að 2,8 m djúpum. Deiliskipulagsuppdættir sýna heimildir til bygginga á lóð innan byggingarreita og nýtingarhlutfalls en ekki útfærslu bygginga.

2.9

- Þetta mun hafa veruleg áhrif á ásýnd þess gamla húss sem þegar stendur á þessari lóð þarna og er mjög einkennandi fyrir þessa götu. Ásýnd þess er nú mjög falleg en það mun breytast.

Svar: Bent er á svar við athugasemd nr. 1.12 að ofan. Gangi deiliskipulagsbreytingin eftir er heimild til niðurrifs á eldra húsi fellt úr gildi.

Núverandi bygging frá 1924 tilheyrir eldra búsetulandslagi sem víða má sjá merki um í borgarlandslaginu, t.d. í gamla vesturbænum, og er byggingin sem slík áhugaverður einstaklingur staðsettur á skjön innan um fasta hrynjandi aðliggjandi byggðar.

Á fyrirspurnarstigi var leitað til Minjastofnunar Íslands eftir áliti á tillögunni. Í skriflegri umsögn MI, dags. 16. mars 2018 er varðveislu hússins fagnað. Ennfremur er það álit skipulagsfulltrúa að vel færi á því að halda núverandi byggingu sem mest óraskaðri enda kveður varðveislustig hússins á að framkvæmdir við hús og mannvirki sem byggð voru 1925 eða fyrr séu umsagnarskyldar hjá Minjastofnun Íslands.

2.10

- Fyrir utan lögbundnar auglýsingar og tilkynningar hafa þessi áform ekki verið kynnt íbúum í hverfinu og ekkert samráð verið haft til að reyna að skapa sátt.

Svar: Í samræmi við 4. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 66 við Reynimel auglýst þann 17. janúar s.l.. Tillagan var aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar frá 21. janúar til og með 4. mars og hagsmunaaðilar hvattir til að senda inn ábendingar og athugasemdir.

2.11

- Ef þessar skipulagsbreytingar verða samþykktar er ljóst að verið er að taka hagsmuni eins lóðareiganda fram yfir hagsmuni þeirra fjölmörgu íbúa sem búa þarna og una sér vel.

Svar: Ekki er hægt að fallast á þá fullyrðingu að verið sé að taka hagsmuni eins lóðareiganda fram yfir aðra. Vert er að minna á að ekki er um breytingar á heimildum um byggingarmagn að ræða. Eins og fram hefur komið sker fyrirkomulag á lóðinni sig frá öðrum lóðum á reitnum enda er þar fyrir bygging frá eldra byggðarlagi frá 1925. Skipulagsfulltrúi lítur ekki svo á að fyrirkomulag þetta hafi fordæmisgefandi áhrif.

Athugasemdir Jóns Gunnars Þorsteinssonar, Helgu Brá Árnadóttur og Rakelar Sveinbjörnsdóttur dags. 25. febrúar 2022.

3.

Við mótmælum því harðlega að þessi tillaga að breytingu á ríkjandi deiliskipulagi verði samþykkt og vísun til þeirra raka sem koma fram í bréfi okkar.

Samantekt

- Tillagan felur í sér a.m.k. sex íbúðir, hugsanlega fleiri á lóðinni á Reynimel 66.
- Byggingarmagn á lóðinni verður um 650 m² sem er 35% meira en hjá stærstu nágrannahúsum.
- Nálægð fyrirhugaðrar nýbyggingar við lóðamörk nágranna stenst hvorki byggingarreglugerð né reglugerð um brunavarnir.
- Kjallari 120 m² að stærð, með óljósri notkun, er í engu samræmi við önnur hús í hverfinu.
- Nær öll græn svæði hverfa af lóðinni ef breyting á deiluskipulagstillögunni verður samþykkt. Frekar ætti að fjölga slíkum svæðum vegna aukinnar úrkomuákefðar í nágrenni framtíð.
- Sambærilegri tillögu sömu aðila var hafnað af skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar 2018 - enn eiga öll rök þeirrar synjunar við.
- Nýbyggingin sem hér er fyrirhuguð stríðir gegn ríkjandi byggðamynstri hverfisins og vinnur gegn endurgerð hússins Stafholt á lóðinni.

Af öllum þessum ástæðum mótmælum við, eigendur 2. og 3. hæðar á Reynimel 64, því harðlega að þessi tillaga að breytingu á ríkjandi deiliskipulagi verði samþykkt.

3.1

Sex íbúðir en ekki fjórar

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að rífa núverandi íbúðarhús á lóðinni Reynimelur 66 og byggja þrúbýli.

Umsóknin sem hér er til umfjöllunar felur í sér ósk um heimild til að fjölga íbúðum úr 3 í 4 - en um leið að halda núverandi húsi á lóðinni. Í því eru 2 íbúðir.

Yrði tillagan samþykkt yrðu því 6 íbúðir á lóðinni Reynimelur 66 - og að auki 120 m² kjallari. Það er alls ekki í samræmi við tillöguna sem lögð er fram.

Svar: Sbr. svar við lið 1.10 er ekki rétt að gert sé ráð fyrir þeirri íbúðafjölgun sem nefnd er í athugasemd. Í breytingunni felst að heimilt verði að fjölga íbúðum á lóðinni (heildarfjölda) úr 3 í 4.

3.2

Byggingarmagn á lóð

Núgildandi skilmálatafla gerir ráð fyrir, sé eldra hús á lóðinni rífið, að þá sé leyfilegt heildarbyggingarmagn á lóðinni Reynimelur 66 502 m².

Tillagan sem hér er til umfjöllunar gerir hins vegar ráð fyrir að halda núverandi húsi sem er tæpir 113 m² og byggja nýbyggingu á baklóð.

Af teikningum má ráða að 4 íbúðir í fyrirhugaðri nýbyggingu séu nálægt 417,6 m². Heildarbyggingarmagn gæti því verið um 530 m² sem er mun meira en skilmálatafla gerir ráð fyrir.

Einnig er gert ráð fyrir 120 m² kjallara sem aðilar fara fram að að yrði undanskilinn heimiluðu byggingarmagni. Heildarbyggingarmagn á lóðinni yrði þá 650 m² (á teikningu Arkís kemur talan 669 m² fram). Lægri talan er 35% meira byggingarmagn en hjá stærstu nágrannahúsum.

Svar: Eins og áður segir er skilmálatafla er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi og sömuleiðis kennisnið sem heimilar kjallara undir götuhæð. Heildar byggingarmagn á lóð er eftir sem áður 502m² og nýtingarhlutfall 0,75.

3.3

Nálægð fyrirhugaðrar nýbyggingar við lóðamörk

Fyrirhugaður 2ja hæða hluti nýbyggingar á baklóð Reynimels 64 á að vera 2 m frá lóðamörkum nágranna til norðurs og austurs. Það stenst hvorki 75. gr. byggingarreglugerðar né reglugerð nr. 269/1978 um brunavarnir og brunamál (2. kafli) og er því óleyfilegt.

Enn fremur má skoða fyrirhugaða framkvæmd í samhengi við leyfi íbúa til að byggja litlar geymslur á baklóðum, samkvæmt ríkjandi deiliskipulagi Mela. Slíkar geymslur mega vera „að hámarkshæð 2,50 m og þarf samþykki lóðarhafa aðlægra lóða að liggja fyrir ef þær standa nær lóðarmörkum en 3 metrar.“

Það blasir við að tveggja og þriggja hæða nýbygging, allt að 8-9 m á hæð í 2 m fjarlægð frá lóðarmörkum til tveggja átta þar sem fjarlægðin er minnst, samræmist á engan hátt deiliskipulagi Mela.

Svar: Bent er á svör við athugasemdum nr. 1.14, 1.15 og 2.6 að ofan. Gangi deiliskipulagsbreytingin eftir má taka undir að lóðin mun áfram skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar innan lóðar enda sker núverandi horf byggingar frá 1925 á lóðinni þegar úr. Skipulagsfulltrúi lítur ekki svo á að fyrirkomulag þetta hafi fordæmisgefandi áhrif.

Í byggingarreglugerð er fjallað um kröfur vegna brunavarna og verða samþykktir uppdrættir að uppfylla þær kröfur. Ekki er lengur gert ráð fyrir lágmarksfjarlægð milli bygginga í þessu tilliti.

Minnt er á gr. 9.7.1. vegna útbreiðslu elds [*Meginreglur:*]¹⁾ Byggingar skulu vera með nægjanlegum vörnum gegn útbreiðslu elds á milli þeirra

3.4

Kjallari

Í tillögunni er farið fram á leyfi til að byggja 120 m² kjallara. Í hverfinu eru engir slíkir kjallarar. Bygging kjallara eins nálægt lóðamörkum Reynimels 64 (2 m) og hér er fyrirhugað hefði í för með sér verulegt rask fyrir nágranna, hugsanlegar sprengingar í grunni og þyrfti vitanlega samþykki nágranna. Við sættum okkur alls ekki við slíka framkvæmd.

Það vekur athygli að ekkert er tiltekið um notkun kjallarans. Eiga að vera íbúðir í honum? Þá væru íbúðir hugsanlega orðnar átta á lóðinni. Eða á að nota hann sem bílarkjallara? Þá mundi fylgja honum rampur fyrir bíla til að aka niður með enn frekari skerðingu á grænum svæðum á lóðinni.

Svar: Samanber svar við lið 3.2 að ofan er skilmálatafla óbreytt frá gildandi deiliskipulagi og sömuleiðis kennisnið sem heimilar kjallara undir götuhæð. Heildar byggingarmagn á lóð er eftir sem áður 502m² og nýtingarhlutfall 0,75. Í ljósi þess er vert að benda á að byggingarreitur kjallara sýnir innan hvaða marka heimilt er að byggja. Byggingarmagn kjallara er ekki undanskilið nýtingarhlutfalli. Óheimilt að hafa íbúðir í kjallara sbr, byggingarreglugerð gr. 6.7.4.

3.5

Bílastæði en engin græn svæði

Vegna byggingarmagns sem fyrirhugað er á lóðinni verður ekki séð að hugað sé að grænum svæðum og gróðri á lóðinni, svo nokkru nemi.

Samhliða nýlegum endurbótum á Stafholti, húsinu sem fyrir er á lóðinni, voru græn svæði því miður fjarlægð af lóðinni.

Götumyndin á Reynimel og hverfinu í heild sinni, gerir ráð fyrir görðum, nær alltaf bæði fyrir framan og aftan hús, iðulega með trjám á baklód, samanber myndarleg reynitrén sem eru á Reynimel. Nú er aðeins eitt tré eftir á lóðinni við Reynimel 66. Það myndi þá einnig hverfa.

Vegna aukinnar úrkomuákefðar af völdum loftslagsbreytinga þarf deiliskipulag að gera ráð fyrir auknum grænum svæðum sem geta tekið til sín úrkomu og frárennslisvatn. Tillagan sem hér er til umfjöllunar gerir alls ekki ráð fyrir þessu og mun skerða slík svæði.

Ætla má, að fyrir utan byggingar á lóðinni, verði aðeins eftir bílastæði á lóðinni, ef til vill sex talsins, og hugsanlega rampur til aksturs í bílarkjallara.

Svar: Ekki er hægt að fallast á þessa athugasemd. Samanber svar við lið 1.16 er heimild fyrir 3 bílastæðum á lóð óbreytt frá fyrra deiliskipulagi. Öll húsin á reitnum eru útbúin steinsteyptri eða

hellulagðri innkeyrslu, oftast tvöfaldri. Mögulega virðist grænt svæði lóðarinnar smærra um sig en á öðrum lóðum innan reitsins þar sem núverandi bygging er staðsett skáhalt á ríkjandi stefnu yngri bygginga við götu á reitnum.

3.6

Sambærilegri tillögu hafnað 2018

Í bréfi skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, 13. apríl 2018, var fyrri tillögu sömu aðila (Arkís arkitekta ehf. f.h. Rangárbakka ehf.) um breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel hafnað.

Helstu rökin fyrir synjuninni voru:

1. Umtalsverð áhrif skuggavarps á nágranna til norðurs á Víðimel.
2. Þriggja hæða bygging of há, draga þyrfti úr hæð um „amk. eina hæð“.
3. Tillagan tekur ekki mið af byggðamynstri í útfærslu.

Öll rök fyrir synjun erindisins 2018 eiga augljóslega enn við. Þar að auki virðist byggingarmagn hafa aukist um allt að 47,6 m² - að viðbættum kjallara með óljósri notkun sem er 120 m².

Nýbygging sú sem sýnd er á uppdráttum Arkís arkitekta ehf., dags 18. nóvember 2021, stríðir gegn ríkjandi byggðamynstri, en þessi hluti Reynimels er skipaður áþekktum húsum frá svipuðum tíma, öllum jafnháum og í beinni línu, jafnlangt frá götu. Þá vinnur tillagan – bæði hvað varðar byggingarmagn og form – gegn velheppnaðri endurgerð hússins Stafholts á lóðinni.

Svar: Í þeirri tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem fyrir liggur er gert ráð fyrir tvískiptum byggingarreit þar sem u.þ.b. helmingur flatarmáls nýs byggingarreits heimilar þrjár hæðir, en hinn helmingurinn einugis tvær hæðir. Skýringarmynd sýnir að skuggavarp mun ekki aukast vegna þessa þótt form skugga muni breytast lítillega innan nágrannalóða.

Ekki er rétt sem fram kemur í athugasemd að byggingarmagn aukist. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi.

Eins og fram hefur komið sker fyrirkomulag á lóðinni sig frá öðrum lóðum á reitnum enda er þar fyrir bygging frá eldra byggðarlagi frá 1925. Skipulagsfulltrúi lítur ekki svo á að fyrirkomulag þetta hafi fordæmisgefandi áhrif.

Athugasemdir Þórdísar Þorgeirsdóttur og Orra Ólafs Magnússonar dags. 28. febrúar 2022.

4.

Við undirrituð, eigendur að Víðimel 65, gerum eftirfarandi athugasemd við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Reynimel 66:

Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir því að fyrirhuguð tveggja hæða bygging með þaksvölum, inndregnum um amk. tvo metra, á lóðinni Reynimel 66 verði einungis í tveggja metra fjarlægð frá lóðamörkum Víðimels 65 og þriggja hæða bygging í þriggja metra fjarlægð.

Svo mikil nálægð bygginga við nágrannalóð er fordæmalaus í hverfinu og brýtur upp það jafnvægi sem ríkir milli útivistarsvæða/garða annars vegar og híbýla íbúanna hins vegar.

4.1

Áformuð þriggja hæða bygging á lóðinni Reynimel 66 verður svo nálægt heimili okkar við Víðimel 65 að má ganga út frá því sem vísu að mikinn hluta ársins varpi byggingin á Reynimel 66 skugga á garðinn og suðurhlíð hússins við Víðimel 65.

Það gefur auga leið að skuggavarp frá Reynimel 66 væri grafalvarleg skerðing á lífsgæðum íbúa hússins við Víðimel 65.

Svar: Samanber svör við lið 1.11 og 2.6 er sýnir skuggavarpsgreining fram á óverulegar breytingar á nágrannalóðum frá gildandi uppbyggingarheimildum. Breyting á útfærslu byggingamassa á lóð nr. 66 við Reynimel samfara tilfærslu byggingarreits skv. tillögu hliðrar lítillaga til skugga innan lóða nr. 63 og 65 við Víðimel án þess þó að hætta sé á skertu birtustigi.

4.2

Rétt er að geta þess að tillögu um hús á lóðinni Reynimel 66, sem lögð var fram árið 2018, var hafnað af byggingarfulltrúa á þeirri forsendu að skuggavarp til norðurs frá því húsi yrði allt of mikið. Á teikningunni sem nú hefur verið lögð fram er ekki að sjá að orðið hafi nein breyting til batnaðar á skuggavarpi nema síður sé.

Svar: Samanber svar við fyrri athugasemd eru um óverulegar breytingar á skuggavarpi að ræða frá fyrri heimild en lækun byggingar í 2 hæðir á helmingi byggingarreits hefur í för með sér lítillhátar breytingu til batnaðar á skuggavarpi innan nágrannalóða við Víðimel.

4.3

Ekki er ljóst af þeim gögnum sem fylgja tillögunni, hversu há byggingin verður að lokum. Hér er áformuð þriggja hæða bygging (kjallari + 3 hæðir og 2 hæðir með inndregnum þaksvölum). Því má gera ráð fyrir að minnsta kosti samanlagðri 9 metra vegg hæð þeirrar hliðar sem snýr að lóðamörkum Víðimels og Reynimels í norður. Byggingin myndi því gnæfa yfir látlaust umhverfi tveggja hæða íbúðarhúsa og trufla heildargötumyndina. Þakhæðin, þótt hún verði dregin inn, mun skyggja á sólina á suðurhimni, draga þar með úr dagsbirtu og varpa löngum skugga á nágrannalóðirnar.

Svar: Ekki er fallist á að upplýsingar um hæðir byggingar séu óljósar. Eins og sjá má á sniðmynd A-A er byggingarreitur tvískiptur þar sem á öðrum helmingi hans er heimilt að byggja 3 hæðir og 2 hæðir á hinum. Eins og áður segir er um óverulegar breytingar á skuggavarpi að ræða á nágrannalóðum og ekki hætta á skertu birtustigi.

4.4

Skuggavarp svo hárrar byggingar myndi heimta 77% af breidd lóðarinnar sem liggur að Víðimel 63 og Víðimel 65.

Svar: Eins og fram hefur komið er um óverulegar breytingar á skuggavarpi að ræða á nágrannalóðum frá fyrri heimildum.

4.5

Slík áhrif einnar byggingar eru óþekkt í hverfinu. Þarna er augljóslega verið að reyna að byggja sem mest á fremur litlum fleti án tillits til nágrannanna og íbúa hússins sjálfs.

Að framansögðu er það álit okkar að umfang áformaðrar byggingar sem hlutfalls af breidd lóðar, sem og mikil hæð hússins og síðast en ekki síst óvenjumikil nálægð við lóðamörkin, sé með öllu óásættanlegt fyrir okkur, nágrannana á Víðimel 65.

Það er skýlaus krafa okkar að fallið verði frá þessum áformum.

Svar: Taka má undir þau sjónarmið að lóðin mun áfram skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar innan lóðar enda sker núverandi horf byggingar frá 1925 á lóðinni þegar úr. Skipulagsfulltrúi lítur ekki svo á að fyrirkomulag þetta hafi fordæmisgefandi áhrif. Samanber svar við lið 3.2 að ofan er skilmálatafla óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Heildar byggingarmagn á lóð er eftir sem áður 502m² og nýtingarhlutfall 0,75.

Þar sem skilmálar um byggingarmagn og nýtingarhlutfall eru óbreytir er ekki hægt að fallast á þau sjónarmið að umfang byggingar muni hafa íþyngjandi áhrif á lóðina að Víðimel 65.

Athugasemdir Jóhannesar Braga Gíslasonar dags. 4. mars 2022.

5.

Geri athugasemd við deiliskipulagstillögu á lóð nr. 66 við Reynimel.

5.1

1. Tillagan er ekki í samræmi við gildandi skipulagslög sem kveða m.a. á um :

Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu.

Þarna er ég að vísa í að gert er ráð fyrir 120fm kjallara undir húsinu.

Svar: Í samræmi við 4. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 66 við Reynimel auglýst þann 17. janúar s.l.. Tillagan var aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar frá 21. janúar til og með 4. mars og hagsmunaaðilar hvattir til að senda inn ábendingar og athugasemdir.

Eins og fram kemur í svari við lið 1.13 hér að ofan er í gildandi deiliskipulagi heimild fyrir kjallara undir götuhæð húsa allt að 2,8 m djúpum. Byggja má innan byggingarreits og byggingarmagn skal vera innan nýtingarhlutfalls lóðar. Skýringarmyndir sýna afmörkun byggingarreits en innan hans má byggja það magn sem nýtingarhlutfall heimilar.

5.2

2. Eftirfarandi ákvæði skipulagslaga hefur ekki verið fullnægt: „Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum.“

Svar: Í samræmi við 4. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 66 við Reynimel auglýst þann 17. janúar s.l.. Tillagan var aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar frá 21. janúar til og með 4. mars og hagsmunaaðilar hvattir til að senda inn ábendingar og athugasemdir.

5.1

3. Það sem vantar upp á er m.a. hverjar eru forendur þess að hafa kjallara undir húsinu. Þ.e. af hverju þarf að hafa kjallara undir húsinu. Hvernig má nýta hann, má t.d. nýta hann sem bílageymsla eða íbúð. Ef þar má vera bílageymsla hvernig verður aðgengi bíla að húsinu tryggt? Ef þar má vera íbúð, er gert ráð fyrir að viðkomandi íbúar geti verið á bíl og hvar á þá sá bíl að vera? Ef hvorugt er leyft, eru þá þinglýstar kvaðir á lóðinni sem lýsa því og fylgja deiliskipulagi fyrir þessa lóð?

Svar: Eins og fram kemur í svari við lið 5.1 er heimild fyrir kjallara í gildandi deiliskipulagi og sýnt á deiliskipulagsuppdraetti með kennisniði byggingar. Ekki eru sett önnur skilyrði fyrir notkun kjallara en fram koma í byggingarreglugerð.

Athugasemdir Sonnýrar Hilmu L. Þorbjörnsdóttur f.h. 24 eigenda og íbúa við Reynimel, undirskriftalisti, dags. 3. mars 2022.

6.

Undirrituð sendir hér með afrit af undirskriftarlista sem eigendur fasteigna við Reynimel skrifuðu undir vegna fyrirhugaðar byggingar á lóð Reynimel 66, 107 Reykjavík

Við undirrituð, íbúar á Reynimel mótmælum tillögu Arkís arkitekta ehf. um breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel.

6.1

Breytingin er kynnt á þennan hátt í bréfi frá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar þann 16.12.2021:

„Í breytingunni felst að heimilt er að fjölga íbúðum úr 3 í 4, þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt er að gera að hámarki 120 m² kjallara innan byggingarreits, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 18. nóvember 2021.“

Að okkar mati gengur tillaga Arkís arkitekta að nýbyggingu á lóð Reynimel 66 freklega gegn skipulagi hverfisins. Sá hluti Reynimels sem við búum á er byggður áþekktum húsum frá svipuðum tíma, öll eru húsin jafnhá og mynda beina línu, jafnlangt frá götunni. Garðar eru á öllum baklóðum húsa og einnig framgarðar á öllum húsum þeim megin götunar sem Reynimelur 66 er við. Gegn öllu þessu brýtur tillaga Arkís arkitekta. Enn fremur vinnur form og áætlað byggingarmagn nýbyggingarinnar, gegn ágætlega heppnaðri endurgerð hússins Stafholts á lóðinni, en það ber horfðu byggðamynstri á svæðinu gott vitni.

Svar: Hægt er að taka undir þau sjónarmið að lóðin mun áfram skera sig úr öðrum lóðum á reitnum með tvær stakstæðar byggingar innan lóðar enda sker núverandi horf byggingar frá 1925 á lóðinni þegar úr. Skipulagsfulltrúi lítur ekki svo á að fyrirkomulag þetta hafi fordæmisgefandi áhrif. Ekki er um að ræða breytingar á heimildum um byggingarmagn og nýtingarhlutfalli.

6.2

Tillaga Arkís arkitekta efh. felur í sér að heildarbyggingarmagn á lóðinni verði um eða yfir 650 m². Það er miklu meira en stærstu hús í næsta nágrenni á Reynimel, þau eru á bilinu 314 m² til 481 m², öll með 2 til 4 íbúðum.

Svar: Ekki er rétt sem fram kemur í athugasemd að byggingarmagn aukist. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi.

6.3

Það vekur einnig athygli að fyrirhugaður fjöldi íbúða á lóðinni Reynimelur 66, verði tillagan samþykkt, er að minnsta kosti 6 og jafnvel 8. Engu að síður er breytingin á deiliskipulagstillögunni kynnt þannig að heimilt verði að fjölga íbúðum úr 3 í 4.

Svar: Ekki er rétt að gert sé ráð fyrir þeirri íbúðafjölgun sem nefnd er í athugasemd. Í breytingunni felst að heimilt verði að fjölga íbúðum á lóðinni (heildarfjölda) úr 3 í 4.

6.4

Gildandi deiliskipulag leyfir að rífa núverandi íbúðarhús á lóðinni Reynimelur 66 og byggja þar þríbýli. Umsóknin Arkís arkitekta gerir hins vegar bæði ráð fyrir að halda núverandi húsi, en í því eru 2 íbúðir, og byggja nýbyggingu með 4 íbúðum og að auki 120 m² kjallara sem óljóst er til hvers yrði notaður. Í hverfinu eru engir slíkir kjallarar. Bygging kjallara eins nálægt lóðamörkum Reynimels 64 (2 m), 68, og nágranna á Víðimel fyrir utan öll önnur hús í nálægð við Reynimel 66 hefði í för með sér verulegt rask fyrir nágranna, líklegar sprengingar fyrir grunni sem þarf samþykki nágranna fyrir. Sprengingar í svona þéttri byggð er mikið áhættumál fyrir byggingar í kringum sprengjussvæðið. Við sættum okkur alls ekki við slíka framkvæmd.

Svar: Samanber svar við lið 3.2 og 3.4 að ofan er skilmálatafla óbreytt frá gildandi deiliskipulagi og sömuleiðis kennisnið sem heimilar kjallara undir götuhæð. Heildar byggingarmagn á lóð er eftir sem áður 502m² og nýtingarhlutfall 0,75.

Vert er að benda á að byggingarreitur kjallara sýnir innan hvaða marka heimilt er að byggja. Byggingarmagn kjallara er ekki undanskilið nýtingarhlutfalli.

Ekki er rétt að gert sé ráð fyrir þeirri íbúðafjölgun sem nefnd er í athugasemd. Í breytingunni felst að heimilt verði að fjölga íbúðum á lóðinni (heildarfjölda) úr 3 í 4.

6.5

Það vekur athygli að ekkert er tiltekið um notkun kjallarans. Eiga að vera íbúðir í honum? Þá væru íbúðir hugsanlega orðnar átta á lóðinni. Eða á að nota hann sem bílakjallara? Þá mundi fylgja honum rampur fyrir bíla til að aka niður með enn frekari skerðingu á grænum svæðum á lóðinni

Þetta er alls ekki í samræmi við tillöguna sem lögð er fram og við mótmælum þessu sérstaklega.

Svar: Ekki eru sett önnur skilyrði fyrir notkun kjallara en fram koma í byggingarreglugerð.

6.6

Við viljum einnig taka fram að fjarlægð fyrirhugaðrar nýbyggingar frá lóðamörkum nágranna gengur algjörlega gegn öllu skipulagi hverfisins. Þriggja hæða hluti fyrirhugaðrar nýbyggingar er í aðeins 3ja metra fjarlægð frá lóðamörkum á tvo vegu og 2ja hæða hlutinn í enn nær, eða aðeins 2ja metra fjarlægð.

Þetta stenst hvorki 75. gr. byggingarreglugerðar né reglugerð nr. 269/1978 um brunavarnir og brunamál og er því óleyfilegt að samþykkja.

Svar: Í byggingarreglugerð er fjallað um kröfur vegna brunavarna og verða samþykktir uppdættir að uppfylla þær kröfur. Ekki er lengur gert ráð fyrir lágmarksfjarlægð milli bygginga í þessu tilliti.

Minnt er á gr. 9.7.1. vegna útbreiðslu elds [*Meginreglur:*]¹⁾ Byggingar skulu vera með nægjanlegum vörnum gegn útbreiðslu elds á milli þeirra

6.7

Vegna heildarbyggingarmagns sem fyrirhugað er á lóðinni, verði breytingartillagan samþykkt, er einnig ljóst að nær ekkert verður eftir af gróðri á lóðinni. Það er í ósamræmi við götmynd hverfisins og samræmist illa aukinni úrkomuáhrif í nágrenni framtíð. Framsýn borgaryfirvöld hljóta að velta fyrir hvernig eigi að fjölga grænum svæðum frekar en að fækka þeim í borgarlandslaginu.

Svar: Engin breyting verður á heildar byggingarmagni eða nýtingarhlutfalli á lóðinni frá því sem er í gildandi deiliskipulagi. Mögulega virðist grænt svæði lóðarinnar smærra um sig en á öðrum lóðum innan reitsins þar sem núverandi bygging er staðsett skáhalt á ríkjandi stefnu yngri bygginga við götu á reitnum.

6.8

Að okkar mati einkennist tillaga Arkís arkitekta ehf. að breyttu deiliskipulagi aðallega að því að koma sem flestum íbúðum fyrir á lóðinni, væntanlega til að hámarka avöxtunarkröfu lóðaeiganda. Tillagan ber engin merki um virðingu fyrir ríkjandi byggðamynstri hverfisins og þar með þeim nágrönnum sem þar búa.

Vegna þessa mótmælum við öll tillögu Arkís arkitekta ehf. um breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel.

Svar: Ekki er rétt að gert sé ráð fyrir þeirri íbúðafjölgun sem nefnd er í athugasemd. Í breytingunni felst að heimilt verði að fjölga íbúðum á lóðinni (heildarfjölda) úr 3 í 4. Þar sem fyrir er á lóðinni hús frá eldra byggðarlagi sker lóðin sig úr hvað varðar byggðarmynstur seinni tíma og mun gera það eftir sem áður.

Athugasemdir Maria Valles dags. 4. og 7. mars 2022.

7.

To whom it may concern,

I am writing with regard to the proposed new building at Reynimelur 66 (https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/3_reynimelur_66.pdf?fbclid=IwAR2Tz5c-g9EJOS2Inrezc0C-UvMDmJo1d2u3Bcfr16NkZEVuXVfuYnu_X-c).

I live next door at Reynimelur 68, am the owner of my apartment, and I oppose these building plans.

7.1

There is already a house on that lot and it's not clear how parking/access to parking will be addressed. We are already in a corner, and it's tricky enough getting out without more traffic in the same spot and/or more cars parked on the street, especially around the bend in the road. In the winter, it will be even more difficult with more cars to plow around.

Svar: Current local plan permits 3 parkingspaces and that remains unchanged. Permitting 4 apartments insted of 3 calls for one more parking space which will be in the street.

7.2

Also, the building will cast shadows across the side where my and my neighbour's entrances are, which are our only direct access to outdoor space. From the plans, it seems that this side of our house will be in shadow for a good part of the mornings.

Svar: According to the sun diagram the change will bring more sunlight to the side of house number 68.

7.3

Noise is also a concern with 4 more apartments and significantly more people in close proximity. It will make our corner of the street very crowded and potentially very loud.

Svar: According to the new local plan for Reynimelur 66 there will be a total of 4 apartments on the lot.

Athugasemdir Sonju Steinsson Þórsdóttir dags. 4. mars 2022.

8.

Auglýst hefur verið breytt skipulag að Reynimel 66. Undirrituð býr á jarðhæð á Reynimel 68 og því langar mig að koma eftirfarandi á framfæri.

8.1

Byggingarmassinn á þessari lóð verður gífurlegur og afar einkennilegt að byggja hús svo nálægt lóðamörkum og nálægt því húsi sem fyrir er á lóðinni en fjarlægð milli húsanna verður rétt rúmlega 5 metrar.

Svar: Ekki er rétt sem fram kemur í athugasemd að byggingarmagn aukist. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi.

Í byggingarreglugerð er fjallað um kröfur vegna brunavarna og verða samþykktir uppdrættir að uppfylla þær kröfur. Ekki er lengur gert ráð fyrir lágmarksfjarlægð milli bygginga í þessu tilliti.

Minnt er á gr. 9.7.1. vegna útbreiðslu elds [*Meginreglur:*]¹⁾ Byggingar skulu vera með nægjanlegum vörnum gegn útbreiðslu elds á milli þeirra

8.2

Vitað er að sami eigandi er að endurbættu húsi sem byggt var árið 1924 sem stendur á lóðinni og sem nú vill byggja nýtt hús á sömu lóð. Þessi einstaklingur mun ekki búa þarna sjálfur og ég efast stórlega um að hann myndi óska eftir þessu skipulagi ef hann væri að byggja fyrir sjálfan sig. Þetta er eingöngu spurning um að geta selt eins margar og stórar eignir eins og hægt er á einu dýrasta svæði Reykjavíkur.

Svar: Í breytingunni felst að heimilt verði að fjölga íbúðum á lóðinni (heildarfjöldi) úr 3 í 4.

8.3

Ekki er gert ráð fyrir grænum bletti á lóðinni enda ekkert pláss þegar búið er að fullnýta hvern fermetra.

Svar: Ekki er hægt að fallast á þessa athugasemd.. Mögulega virðist grænt svæði lóðarinnar smærra um sig en á öðrum lóðum innan reitsins þar sem núverandi bygging er staðsett skáhalt á ríkjandi stefnu yngri bygginga við götu á reitnum.

8.4

Fyrir okkur sem búum við hliðina verður mikil skerðing á útsýni og birtu. Auk þess verður meiri umferð bíla líklega skortur á bílastæðum í götunni ef að 4 íbúðir verða leyfðar í þessu húsi. Gert er ráð fyrir flötu þaki sem er ólíkt því sem gengur og gerist í götunni.

Svar: Ekki er fallist á þá athugasemd að skerðing verði á útsýni og birtu á lóð nr. 68 þar sem fyrirkomulag á framhluta lóðar nr. 68 helst óbreytt með varðveislu eldra húss.

Skilmálar heimila 3 bílastæði á lóð og því má gera ráð fyrir aukningu um 0,75 - 1 stæði á borgarlandi.

Skilmálar eru óbreyttir hvað varðar þakform en eins og kemur fram á kennisniði er heimilt að hafa hvort sem er flatt þak eða hallandi.

8.5

Talað er um í fyrra deiliskipulagi að gæta skuli samræmis og mikilvægt að nýbyggingar falli vel að umhverfinu. Tillaga að byggingarstíl þessa húss stingur í stúf við þann byggingarstíl sem er í götunni. Nýbyggingin mun standa alveg ofan í húsinu frá 1924 og finnst mér það einstaklega sorglegt.

Svar: Ákvæði í gildandi deiliskipulagi um að gæta skuli samræmis og að nýbyggingar falli vel að umhverfinu eru áfram í gildi. Það ber þó ekki að skija á þann vega að nýbyggingar skuli hafa yfirbragð eldri byggðar.

8.6

Vonandi verður þetta skipulag endurhugað að nýju. Gömlu húsi frá 1924 leyft að njóta sín og bygging nýss húss minnkað verulega.

Svar: Eins og fram hefur komið verður byggingarmagn og nýtingarhlutfall óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. Breyting er á byggingarreit og hann færður aftar á lóð svo eldra hús fái að njóta sín og heimild til niðurrifs á því er felld úr gildi.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

Uppdráttur hefur verið lagfærður sbr. umsögn að ofan:

- *Lagatexti uppfærður og leiðréttur*
- *setningunni „heimild til niðurrifs felld niður“ bætt við nýja skilmála til áréttingar*
- *Texti varðandi leiðréttingu innan lóða nr. 46 við Grenimel, nr. 46 við Reynimel og nr. 42 við Hagamel felld burt úr skilmálum gildandi deiliskipulags þar sem það varðar ekki lóð nr. 66 við Reynimel*
- *Mörk deiliskiplagsbreytingar lóðar nr. 66 við Reynimel sett fram á kortablaði í kvarða 1:500 í stað 1:1000*
- *Deiliskipulagsmörk deiliskipulags frá 2006 sett fram sem skýringamynd í kvarða 1:1000*

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason og Sigríður Maack, arkitektar