



Reykjavík 06.11.2019

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 6. nóvember 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Blesugróf 34

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Gests Ólafssonar dags. 26. nóvember 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Blesugrófar vegna lóðarinnar nr. 34 við Blesugróf. Í breytingunni felst að heimilt er að reisa tveggja hæða einbýlishús með aukaíbúð innan núverandi byggingarreits og með nýtingarhlutfalli 0,45, samkvæmt uppd. Skipulags-, arkitekta-, og verkfræðistofunnar ehf. dags. 23. nóvember 2018, síðast br. 25. október 2019. Tillagan var grenndarkynnt frá 25. febrúar 2019 til og með 4. apríl 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: mótmæli hagsmunaaðila og húseiganda að Blesugróf og Jöldugróf, undirskriftarlisti 32 aðilar, mótt. 28. mars 2019, Úti og inni arkitekta f.h. eigenda og íbúa Jöldugrófar 24 dags. 2. apríl 2019, ályktun íbúa að Bleikargróf, Blesugróf, Jöldugróf og Stjörnugróf, undirskriftalisti 48 aðilar, dags. 2. apríl 2019, Ingibjörg Lára Skúladóttir f.h. íbúa og eigenda Blesugrófar 16 dags. 3. apríl 2019 og Lagastoð lögfræðipjónusta f.h. Fjóla ehf., Hrólfs Ölvissonar og Irmu Sjafnar Óskarsdóttur dags. 3. apríl 2019. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. nóvember 2019.

Samþykkt sbr. 1.mgr. 42 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. nóvember 2019, með fjórum atkvæðum fulltrúa Pírata, fulltrúa Viðreisnar og fulltrúa Samfylkingarinnar. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá. Visað til borgarráðs.

Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins bókar: Fulltrúi Miðflokksins telur rétt að tekið sé tillit til innsendra athugasemda í máli því sem hér um ræðir. Nær allir íbúar hverfisins leggjast gegn fyrirhugaðri breytingu deiliskipulags og færa fyrir því réttmæt rök. Borgarstjórnarmeirihluta C-P-Vg-Sf er tíðrætt um mikilvægi sáttar og samráðs við íbúa borgarinnar þessa dagana. Hér er tækifæri til að láta verkin tala og hafna þessari breytingu og virða þannig vilja íbúanna.

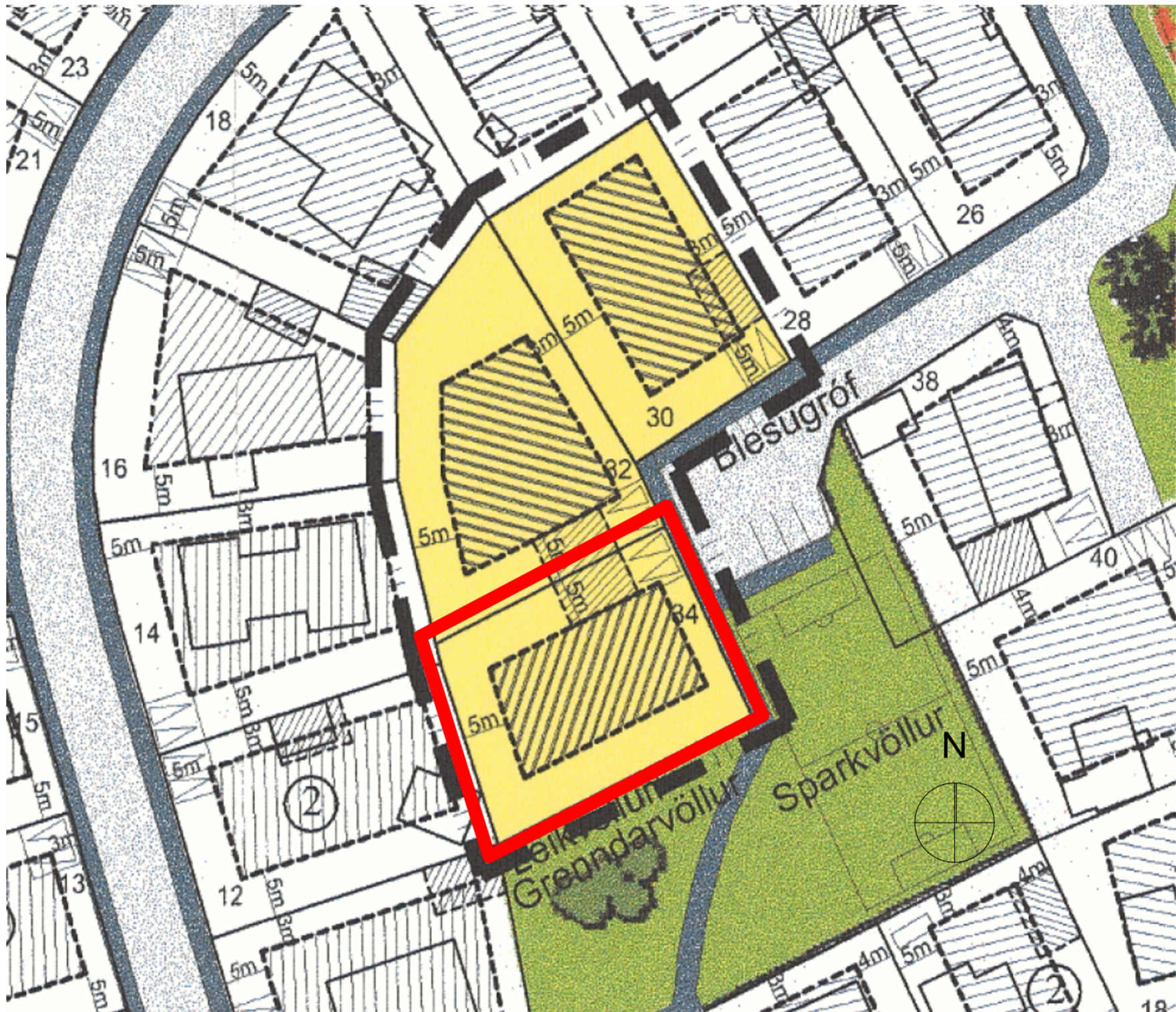
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppd. dags. 23. nóvember 2018, síðast br. 25. október 2019, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. nóvember 2019.

BLESUGRÓF - Deiliskipulagsbreyting Blesugróf 34



Deiliskipulagssvæðið á Aðalskipulagi Reykjavíkur, 2010 - 2030

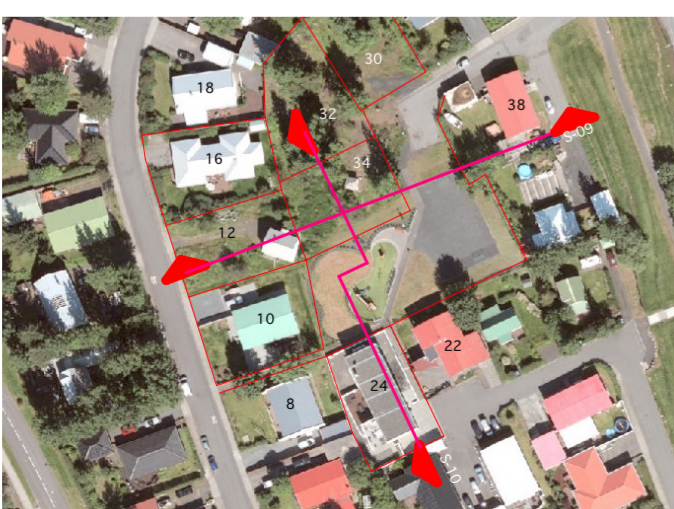
Skýringar

- Breyting á deiliskipulagi
- byggingarreitur húsa
- byggingarreitur bílskúra
- götur
- opin svæði
- nýjar lóðir
- bílastæði

NÚGILDANDI DEILISKIPULAG - Blesugróf
 Í gildi er deiliskipulag Blesugrófar, samþykkt þ. 28.9.2005 í skipulagsráði og birt í B-deild stjórnartíðinda 21.12.2005.

Almennir deiliskipulagsskilmálar:
 Leyfilegt nýtingarhlutfalli á lóð er 0,4. Sé kjallari undir húsi, að hluta til eða að öllu leyti, hækkar leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð í 0,45.
 Heimild er til að fá samþykktar tvær íbúðir í húsi, en slíkar íbúðir verða að uppfylla öll skilyrði nýrra íbúða skv. byggingarreglugerð, m.a. um fjölda bílastæða á lóð.

Sérskilmálar fyrir Blesugróf 34:
 Hámarkshæð gólfkóta 1. hæðar er 10 cm yfir hæð borgarlands í lóðarmörkum.

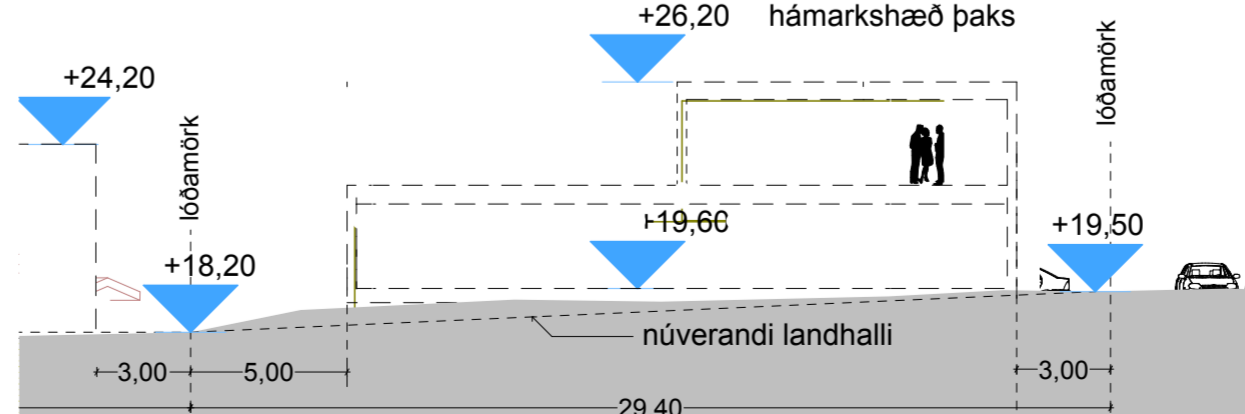


Skurðlínur, S-09 og S-10

DEILISKIPULAGSBREYTING - Blesugróf 34

Nýir sérskilmálar fyrir lóðina Blesugróf 34:
 Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að heimilað verði að reisa 290 m² hús að Blesugróf 34 í samræmi við gildandi lóðarleigusamning. Þar sem ekki er hægt að vera með kjallara á þessari lóð er gert ráð fyrir húsi að hluta á tveimur hæðum. Að öðru leyti gilda núverandi deiliskipulagsskilmálar. Frágangur á lóðarmörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Á lóðinni Blesugróf 34 er heimilt að reisa 290 m² einbýlishús með aukaíbúð, að hluta á tveimur hæðum, innan núverandi byggingarreits og með nýtingarhlutfalli 0,45 (A+B rými). Þakgerð má vera með flötu sniði og heimilt er að nýta hluta þaks sem svalir. Hæsti punktur þaks sé ekki hærri en 6.60 m frá grunnplötu/gólfkóta. Hæsti útveggur má ekki vera hærri en 6,2 m. Svalir og útskot skulu vera innan byggingarreits.

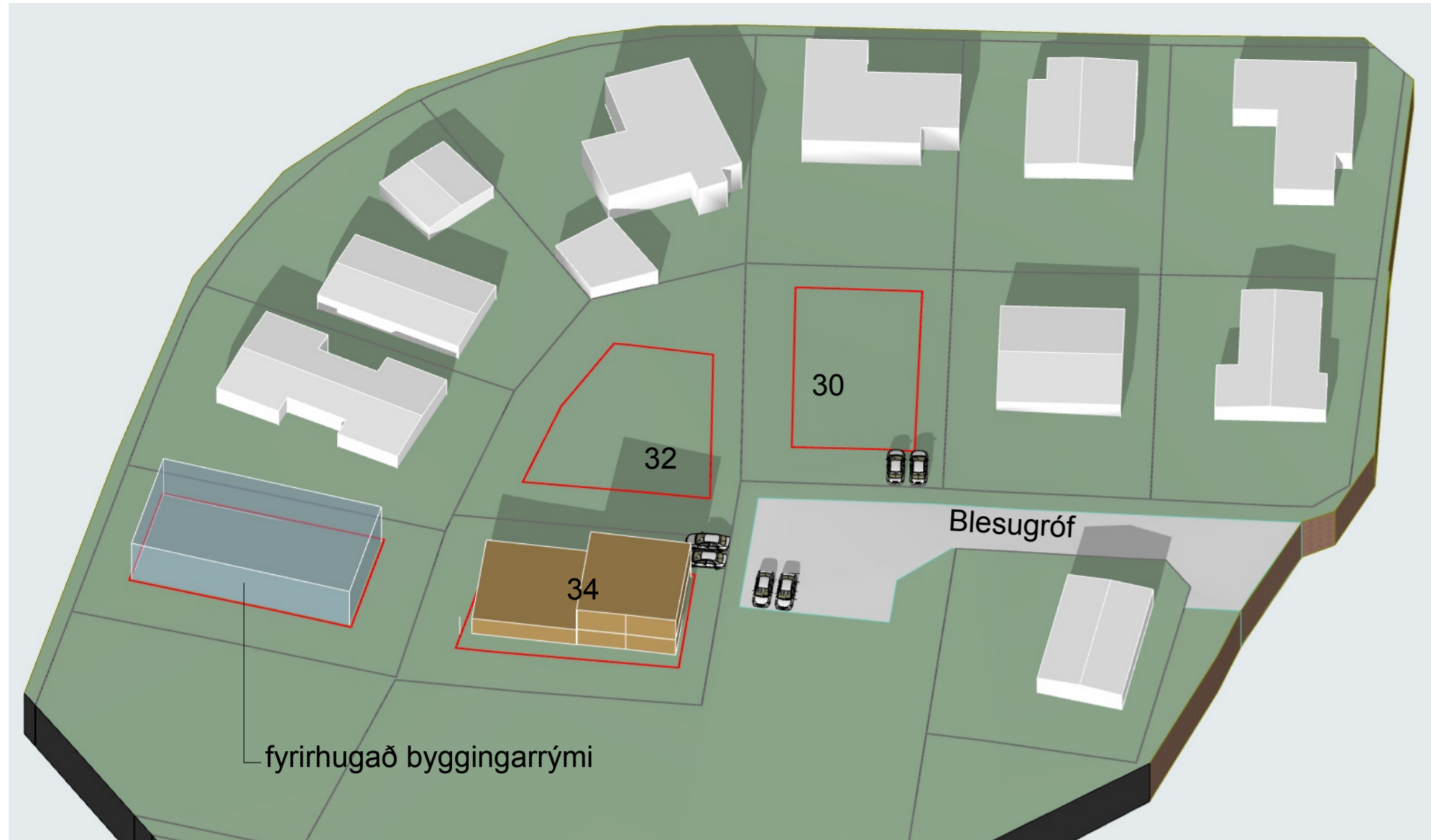


Dæmigerður skurður, S-09, í ráðgert hús að Blesugróf 34

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt þann 20
 Tillagan var grenndarkynnt frá 20...., með athugasemdafresti til 20....
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20....

Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofan ehf. Garðastræti 17, 101, Rvk. kt: 701294-8909 sími: 561-6577 skipark.is skipark@skipark.is	Hönnun / skipulag: Gestur Ólafsson 081241-4499
	Verk: Blesugróf 34
Teikning: Tillaga að nýju deiliskipulagi Skipulagsstig: Deiliskipulagsbreyting	Kvarði: 1:500 Dags: *18-11-23 Teikn: D - 01

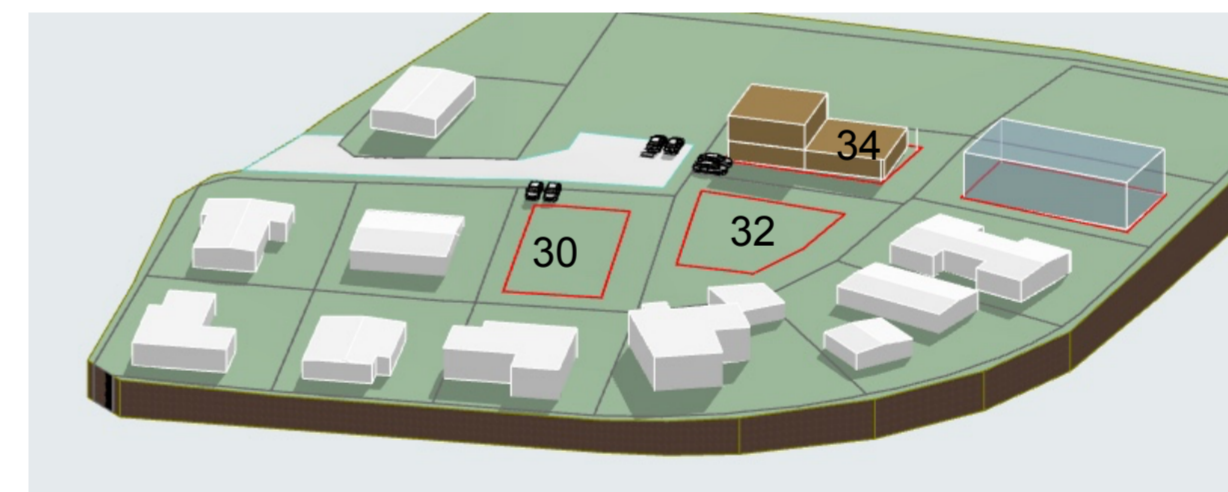
Breytt: 2018-12-07 (breytt að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2018-12-14 (enn breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2018-12-27 (enn breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-01-15 (enn smábreytt, að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-02-07 (enn smábreytt, að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-02-18 (enn smábreytt, að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-02-18 (grenndarkynningartexti) - 2019-10-24 (skýringar) 2019-10-25 (skurður)



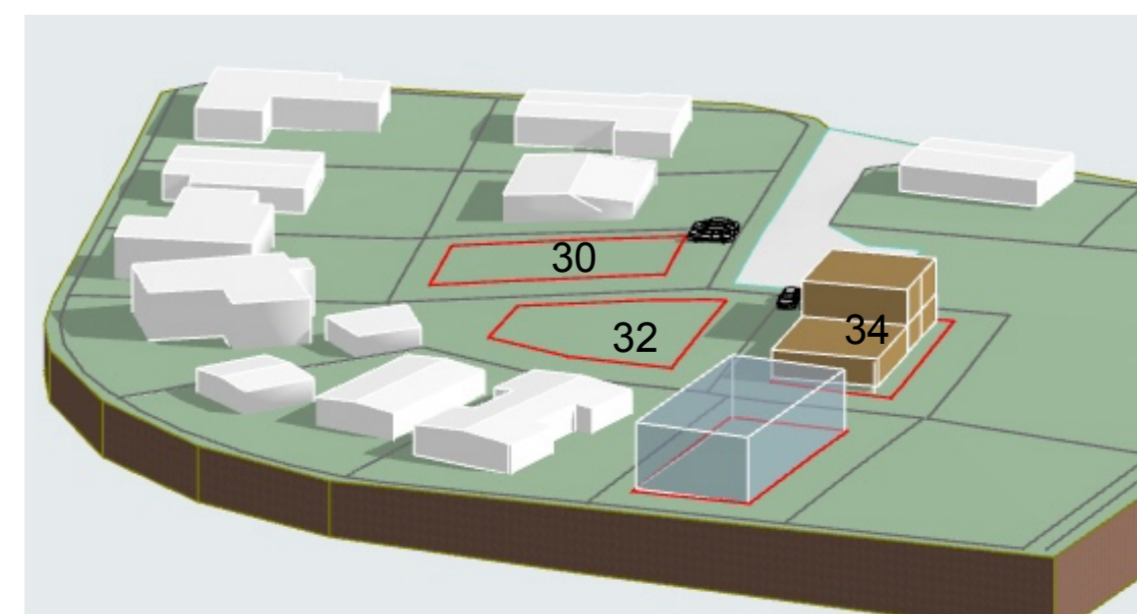
Skuggavarp á jafndægri kl 12:00



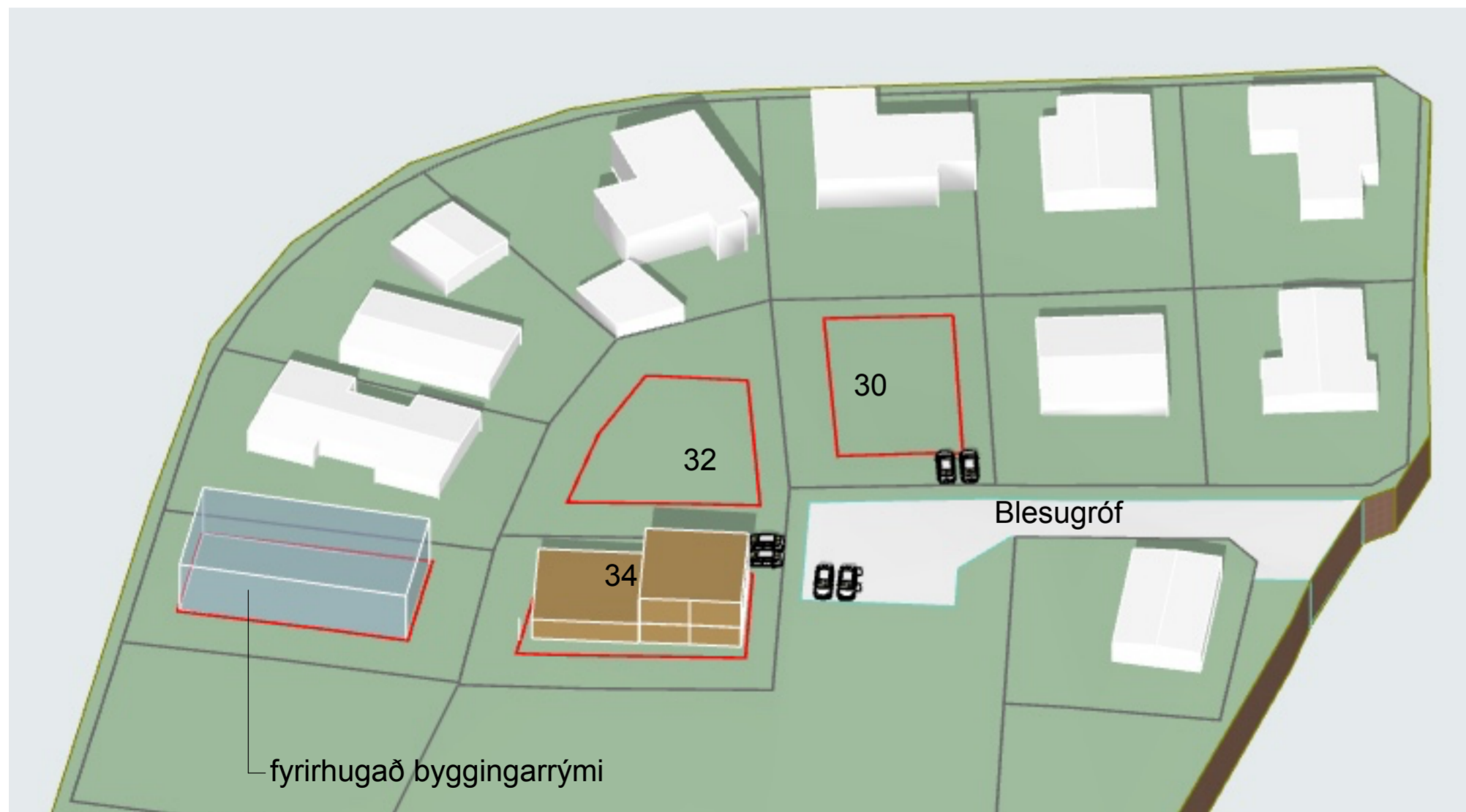
Loftmynd



Horft úr norðri



Horft úr vestri



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl 12:00

Hugsanlegt fyrirkomulag íbúðarhúss að Blesugróf 34
Hugmynd 3

Tvær íbúðir, samtals um 290 m², að hluta á tveimur hæðum

- Hugmynd að fyrirkomulagi íbúðarhúss
- Lóðamörk

Breytt:
 "19-08-22 (byggingarmöguleikar á Blesugróf 34)
 "19-09-26 (form efri hæðar lítillga breytt)
 "19-10-24 (skýringar)

Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofan ehf.

Garðastræti 17, 101, Rvk.
 kt: 701294-8909
 sími: 561-6577
 skipark.is
 skipark@skipark.is

Hönnun / skipulag:
Gestur Ólafsson
 081241-4499

Zoltán Vilmos Horváth
 230476-5439

Verk:
Blesugróf 34

Verknúmer:
113

Teikning:
Skuggavarp

Kvarði:

Skipulagsstig:
Deiliskipulagsbreyting

Dags:
 "18-11-23

Breytt:
 "17-11-20 (bygg.reitur, Blesugr. 34)
 "17-11-29 (aðkoma ofl.) - "18-07-05

Teikn:
D - 02



Skuggavarp, 21. júní,
kl 09:00



kl. 13:00



kl. 17:00



Skuggavarp, 20. mars
kl 09:00



kl. 13:00



kl. 17:00

Skýringar

- Byggingarreitir
- Fyrirhuguð bygging samkvæmt deiliskipulagstillögu

Breytt:
 2019-02-15 (bætt við frekari skýringum að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) -
 2019-02-18 (frekari byggingarreitir að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) -
 2019-08-13 athugun á skuggavarpri einnar og tveggja hæðar byggingar án kjallara (að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) -
 2019-09-26 (form efri hæðar litlega breytt)
 2019-10-24 (skýringar)
 2019-10-29 (skýringar breytta, fluttar og breytt um lit)

Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofan ehf.

Garðastræti 17, 101, Rvk.
 kt: 701294-8909
 sími: 561-6577
 skipark.is
 skipark@skipark.is

Hönnun / skipulag:
Gestur Ólafsson
 081241-4499

Zoltán Vilmos Horváth
 230476-5439

Verk:
Blesugróf 34

Verknúmer:
113

Teikning:
skuggavarp

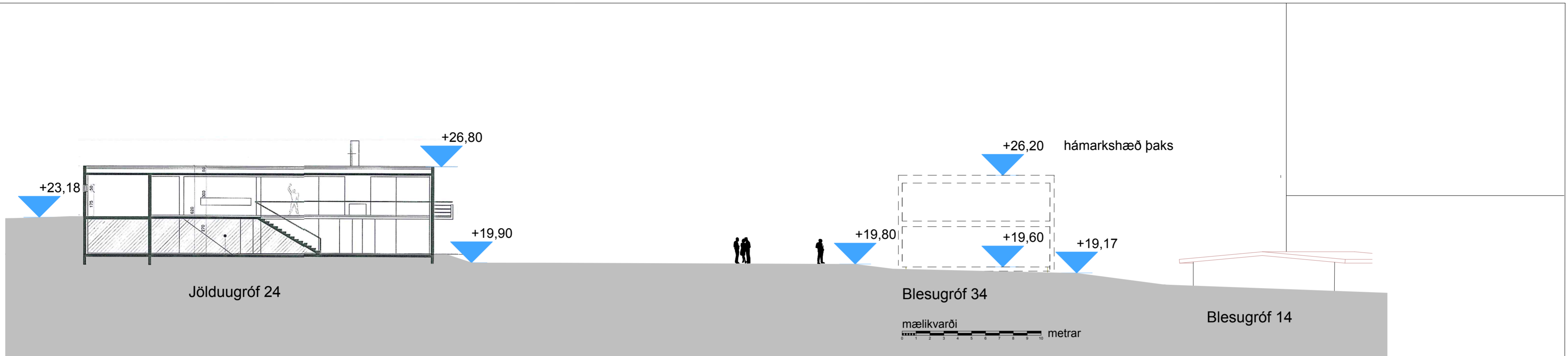
Kvarði:

Skipulagsstig:
Deiliskipulagsbreyting

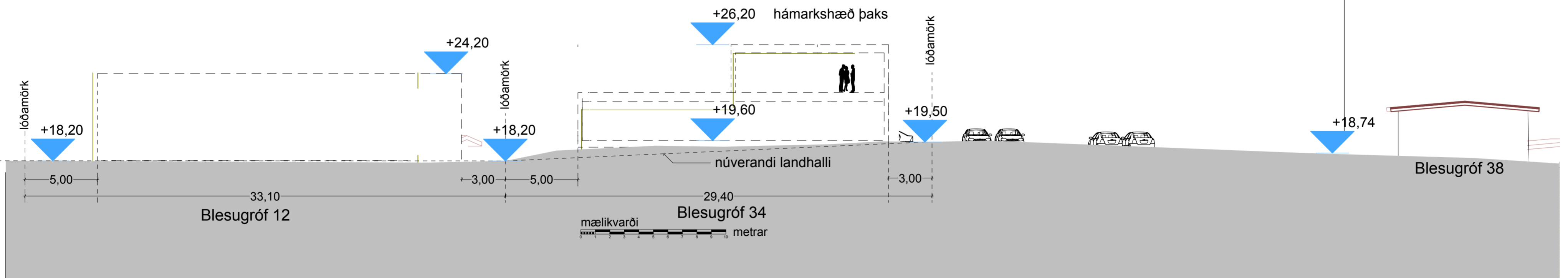
Dags:
 "18-11-23

Breytt:
 2019-01-04 (breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-01-15 (enn breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-01-15 (enn breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-02-06 (enn breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) -

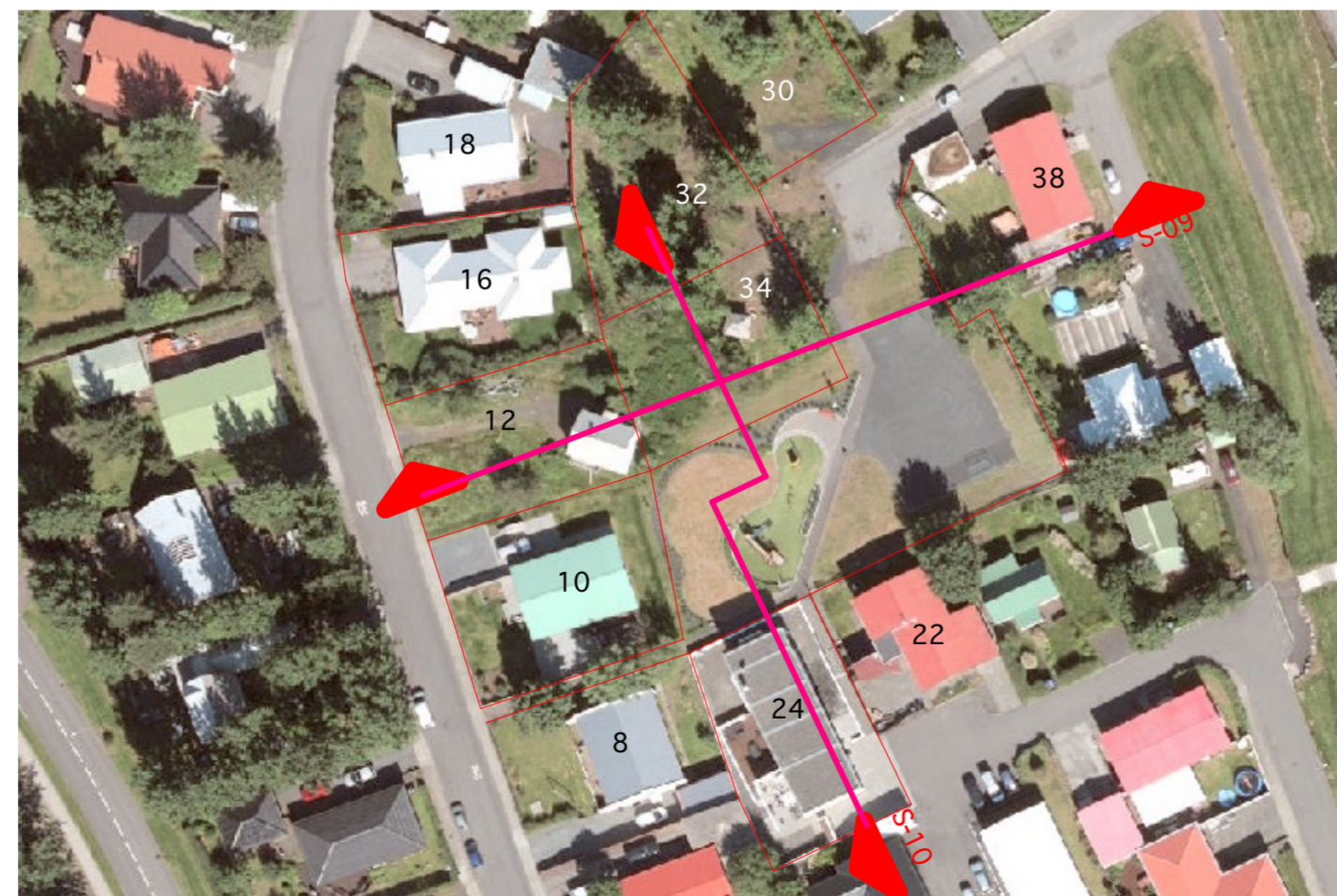
Teikn:
D - 03



Skurður S-10



Skurður S-09



Loftmynd sýnir skurði / m, 1:1000

Skýringar

- Lóðamörk
- ▲ Skurðlinur
- S-09

Breytt: 2019-02-15 (frekari skýringarmyndir að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs)
 2019-02-18 (eiltiti breyting á skurðlinu að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs)
 2019-08-22 (athugun á byggingarmöguleikum á Blesugróf 34)
 2019-10-24 (skýringar)

Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofan ehf.

Garðastræti 17, 101, Rvk.
 kt: 701294-8909
 sími: 561-6577
 skipark.is
 skipark@skipark.is

Hönnun / skipulag:
Gestur Ólafsson
 081241-4499

Zoltán Vilmos Horváth
 230476-5439

Verk:
Blesugróf 34

Verknúmer:
113

Teikning:
skurðir

Kvarði:
 1:200 / 1:1000

Skipulagsstig:
Deiliskipulagsbreyting

Dags:
 "18-11-23

Breytt: 2019-01-04 (breytt lítillaga að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-01-16 (enn breytt lítillaga að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-01-29 (enn breytt lítillaga að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-02-07 (enn breytt lítillaga að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs)

Teikn:
D - 04



Skuggavarp, 21. júní,
kl 09:00



kl. 13:00



kl. 17:00



Skuggavarp, 20. mars
kl 09:00



kl. 13:00



kl. 17:00

Skýringar

- Byggingarreitir
- Bygging samkvæmt gildandi deiliskipulagi

Breytt:
 2019-02-15 (bætt við frekari skýringum að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) -
 2019-02-18 (frekari byggingarreitir að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) -
 2019-08-13 athugun á skuggavarpri einnar og tveggja hæðar byggingar án kjallara (að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) -
 2019-09-26 (form efri hæðar litlega breytt)
 2019-10-24 (skýringar)
 2019-10-26 (skuggavarp af byggingu sem heimilt er að reisa samkv. núgildandi deiliskipulagi)
 2019-10-30 (flutningur á texta og litabreyting)

Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofan ehf.

Garðastræti 17, 101, Rvk.
 kt: 701294-8909
 sími: 561-6577
 skipark.is
 skipark@skipark.is

Hönnun / skipulag:
Gestur Ólafsson
 081241-4499

Zoltán Vilmos Horváth
 230476-5439

Verk:
Blesugróf 34

Verknúmer:
113

Teikning:
Skuggavarp

Kvarði:

Skipulagsstig:
Deiliskipulagsbreyting

Dags:
 "18-11-23

Breytt:
 2019-01-04 (breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-01-15 (enn breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-01-15 (enn breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) - 2019-02-06 (enn breytt litlega að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs) -

Teikn:
D - 05

Varðar: Blesugróf 34 - athugasemdir og svör

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Gests Ólafssonar dags. 26. nóvember 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Blesugrófar vegna lóðarinnar nr. 34 við Blesugróf. Í breytingunni felst að heimilt er að reisa tveggja hæða einbýlishús með aukaíbúð innan núverandi byggingarreits og með nýtingarhlutfalli 0,45, samkvæmt uppdr. Skipulags-, arkitekta-, og verkfræðistofunnar ehf. dags. 23. nóvember 2018, br. 25. október 2019. Tillagan var grenndarkynnt frá 25. febrúar 2019 til og með 4. apríl 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: mótmæli hagsmunaaðila og húseiganda að Blesugróf og Jöldugróf, undirskriftarlisti 32 aðilar, mótt. 28. mars 2019, Úti og inni arkitekta f.h. eigenda og íbúa Jöldugrófar 24 dags. 2. apríl 2019, ályktun íbúa að Bleikargróf, Blesugróf, Jöldugróf og Stjörnugróf, undirskriftarlisti 48 aðilar, dags. 2. apríl 2019, Ingibjörg Lára Skúladóttir f.h. íbúa og eigenda Blesugrófar 16 dags. 3. apríl 2019 og Lagastoð lögfræðipjónusta f.h. Fjóra ehf., Hrólf Ólvissonar og Irmu Sjafnar Óskarsdóttur dags. 3. apríl 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. apríl 2019 og er nú lagt fram að nýju.

Tillagan var auglýst frá 25. febrúar 2019 til og með 4. apríl 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:

Mótmæli hagsmunaaðila og húseiganda að Blesugróf og Jöldugróf, undirskriftarlisti 32 aðilar, mótt. 28. mars 2019,

Úti og inni arkitekta f.h. eigenda og íbúa Jöldugrófar 24 dags. 2. apríl 2019,

Ályktun íbúa að Bleikargróf, Blesugróf, Jöldugróf og Stjörnugróf, undirskriftarlisti 48 aðilar, dags. 2. apríl 2019, Ingibjörg Lára Skúladóttir f.h. íbúa og eigenda Blesugrófar 16 dags. 3. apríl 2019 og

Lagastoð lögfræðipjónusta f.h. Fjóra ehf., Hrólf Ólvissonar og Irmu Sjafnar Óskarsdóttur dags. 3. apríl 2019.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- stærð nýbyggingar og áhrif hennar á gróið hverfi Blesugrófar
- fráhvarf frá ríkjandi húsagerð hverfisins – flatt þak nýbyggingar í stað risþaks
- hæð nýbyggingar á lóð í samhengi við næstu lóðir
- form nýbyggingar í samhengi við næstu hús / nágretta
- að einbýlishús með aukaíbúð sé í raun tvær réttháar íbúðir / hæðir, hver á sinni hæð og fordæmagildi vegna þessa
- auknu skuggavarp á aðliggjandi lóðir
- galla á formsatriðum / formgalla við gerð málsmeðferðar

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. **Athugasemdir/mótmæli húseigenda og hagsmunaaðila að Blesugróf og Jöldugróf sem mótmæla harðlega tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 34 við Blesugróf sem heimilur byggingu húss á tveimur hæðum:**

1.1

- **Að með deiliskipulagsbreytingu þessari fyrir lóð nr. 34 sé verið að stíga fyrsta skrefið til að réttlæta og skapa fordæmi fyrir hækkun og auknu byggingarmagni nýbygginga sem eiga eftir að rísa á lóðum nr. 30 og 32. við Blesugróf.**

Svar: Í upphafi er rétt að benda á að lóðarhafi Blesugrófar nr. 34, líkt og aðrir lóðarhafar í borginni, hefur rétt á að kanna hug borgaryfirvalda á uppbyggingu / breytingu á skilmálum innan eigin lóðarmarka. Samvinna embættisins við lóðarhafa vegna uppbyggingar á lóðum nr. 30-34 við Blesugróf hefur átt sér langan aðdraganda. Með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 hafnaði embættið 9-íbúða-útfærslu á lóðunum þremur sem lauk með málskoti (kæru) dags. 27. mars 2018 þar sem Umhverfis- og skipulagsráð staðfesti afgreiðslu skipulagsfulltrúa. Í framhaldinu var unnin tillaga smærri að umfangi að ósk lóðarhafa og niðurstaðan var að grenndarkynna tillögu sem nú er til lokaafgreiðslu.



Lóðarhafi Blesugrófar nr. 30 – 34 hefur undir höndum lóðarleigusamning við Reykjavíkurborg sem gefur rétt á allt að 290 m² byggingarmagni sem heimlar 0,45 nýtingarhlutfall á lóð nr. 34. Það er sama nýtingarhlutfall og núgildandi skilmálar gildandi deiliskipulags kveða á um ef aðstæður á lóð (landhalli) leyfa í formi kjallara / aukaíbúðar undir húsi að hluta eða öllu leyti. Ellegar er nýtingarhlutfall lóðar 0,4. Deiliskipulagsbreytingin gengur út á að lóðarhafi geti byggt einbýlishús ásamt aukaíbúð með rúmgóðri salarhæð sbr. snið á deiliskipulagsuppdraetti, þ.e. fulla vegg hæð útveggja skv. tillögu. Ekki verður heimilt að selja aukaíbúðina frá fasteigninni, þ.e. hús og íbúð skulu vera á sama fastanúmeri.

Með nokkrum rétti má skilja áhyggjur íbúa vegna fordæmis sem breyting þessi getur leitt af sér. Embætti skipulagsfulltrúa féllst á að grenndarkynna núverandi tillögu á uppbyggingu yfir þessa einu lóð m.a. á þeim forsendum að lóðin snýr að almenningsgarði (opnu svæði) í suður, og eins að við norðurhlíð garðsins á lóð Jöldugrófar nr. 24 fékkst samþykkt heimild árið 2007 á bæði auknu byggingarmagni og breyttu húsformi miðað við skilmála gildandi deiliskipulags. Form bygginganna tveggja er því áþekkt. Það er skilningur sérfræðinga embættisins að útfærsla sú sem var grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum nái einungis yfir lóð nr. 34 og ekki sé sjálfgefið að endurtaka sömu útfærslu á lóðum Blesugrófar nr. 30 og 32.

1.2-4

- Ljóst er að fyrirhuguð breyting leiðir til verðryrnunar á næstu húsum þar sem Blesugróf nr. 34 skv. tillögunni mun gnæfa yfir næstu hús með tilheyrandi skuggavarp, spilling á útsýni og aukinni innsýn. Bent er á að nýbygging skv. breytingartillögu muni kaffæra húsinn við Blesugróf nr. 12, 14 og 16.
- Breytt götummynd hverfisins í andstöðu við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 varðandi nýtingarhlutfall, útlit og form viðkomandi svæðis: að nú sé efnt til ófriðar að óþörfu og núverandi íbúum hverfisins sýnt tillitsleysi.
- Tillagan hefur eingöngu neikvæð áhrif á útlit og byggðamynstur með tilheyrandi verðryrnun næstu húsa og röskun hagsmuna hverfisins: að hægt sé að treysta því að ráðist sé í breytingar á skipulagi af nauðsyn til hagsbóta fyrir heildina.

Svör: Skuggavarp sem fylgdi kynningargögnum sýnir aukið skuggavarp á nágrannalóðir að morgni á sumarsólstöðum. Skipulagsfulltrúi leggur til að efri hæð húss verði minnkuð um helming svo draga megi úr skuggavarp:



Skuggavarp, 21. júní,
kl 09:00



Skuggavarp, 21. júní,
kl 09:00



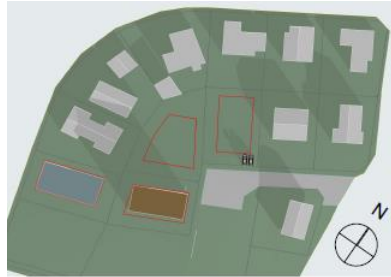
Skuggavarp, 21. júní,
kl 09:00

Áhrif skuggavarfs á sumarsólstöðum kl.09.00 – Til vinstri: hús skv. skilmálum gildandi deiliskipulags með vegg hæð 3,5m og mænishæð 1,5m (uppdráttur dags. 23.11.2018, breytt 26.10.2019 skv. beiðni skipulagsfulltrúa). Mið: hús skv. grenndarkynntri tillögu og til hægri: breytingartillaga hús aðlagð að staðháttum í samræmi við athugasemdir hagsmunaaðila (uppdráttur dags. 23.11.2018, breytt 24.10.2019 skv. beiðni skipulagsfulltrúa).

Á jafndægri kl. 09 að morgni fylgir aukinn skuggi sem varpast af byggingunni á lóðir nr. 14 og 16 við Blesugróf en er í samræmi við skuggavarp núverandi byggðar sem þegar er á reitnum:



Skuggavarp, 20. mars
kl 09:00



Skuggavarp, 20. mars
kl 09:00

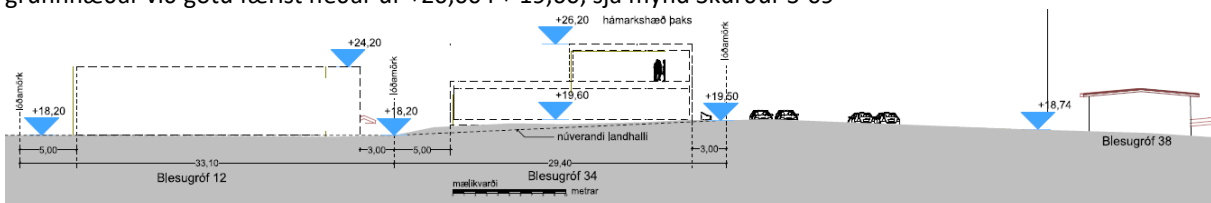


Skuggavarp, 20. mars
kl 09:00

Áhrif skuggavarpis á jafndægri kl.09.00 – Til vinstri: hús skv. skilmálum gildandi deiliskipulags með vegg hæð 3,5m og mænishæð 1,5m (uppráttur dags. 23.11.2018, breytt 26.10.2019 skv. beiðni skipulagsfulltrúa). Mið: hús skv. grenndarkynntri tillögu og til hægri: breytingartillaga hús aðlagð að staðháttum í samræmi við athugasemdir hagsmunaaðila (uppráttur dags. 23.11.2018, breytt 24.10.2019 skv. beiðni skipulagsfulltrúa).

Réttur borgarbúa til útsýnis er víkjandi réttur í stækkandi borg sem tekur eðli málsins breytingum í árunna rás. Öðru máli gegnir um skert birtustig. Fjarlægð frá lóðarmörkum er innan viðmiða (lágmark 3m) svo engin hættta er á aukinni innsýn svo lengi fólk kjósi að búa í borg og sættir sig við nábýli sem því fylgir. Ekki er hægt að fallast á röksemdir varðandi meinta verðrýrnun eigna, en bent skal á að skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags eftir atvikum rétt á bótum úr sveitasjóði. Grein þessi er svohljóðandi: "Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín". Telji athugasemdaradili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

Samkvæmt grenndarkynntri tillögu er nýbyggingin sett ofan á sléttan púða til móts við götukóta lóðarinnar. Skipulagsfulltrúi leggur til að byggingin aðlagi sig frekar að umhverfinu / landhalla og situr því lægra í umhverfinu. Á þann hátt mun nýbyggingin síður „kaffæra“ næstu hús. Efri hæð húss verður minnkuð um 50% og nær því einungis yfir hálfu fyrstu hæð sem dregur úr fyrirferð nýbyggingarinnar í umhverfi sínu. Gólfkóti grunnhæðar við götu færast neðar úr +20,00 í + 19,60, sjá mynd Skurður S-09



Skurður nýbyggingar / lega í landi skv. breytti tillögu (uppráttur dags. 23.11.2018, breytt 24.10.2019).

1.5

- **Áhyggjur íbúa yfir umferðaröryggi sem fylgir umferð (rútur) í tengslum við starfsemi Mariuhúss (dagheimili alzheimersjúklinga) vegna fjölgunar íbúða innst í botnlanga Blesugrófar.**

Svar: Samkvæmt upplýsingum af vefsíðu Alzheimersamtakanna er leyfi fyrir 22 einstaklinga / vistmenn í Mariuhúsi. Nokkur umferð smárútna og fólksbíla er tengd starfseminni. Samkvæmt umferðatalningu (gögnum á skrifstofu samgöngustjóra Reykjavíkurborgar) eru vel innan við 3000 bílar á sólarhring við gatnamót Stjörnugrófar og Bústaðavegar sem telst lítil umferð þrátt fyrir að Stjörnugróf þjóni m.a. sex botnlangagötum í Löndunum (Fossvogshverfi) og Víkingsheimilinu.

Komi til uppbyggingar á lóðum nr. 30-34 við Blesugróf verður eftir sem áður lítil umferð í botnlanganum, en samtals eru 87 íbúar skráðir við götuna Blesugróf. Vart er því hægt að fallast á aukna umferðarhættu út frá skipulags- og umferðarsjónarmiðum vegna uppbyggingar lóðar nr. 34 við Blesugróf. Samgöngustjóri Reykjavíkurborgar getur hinsvegar þar líkt og annarsstaðar lagt fram mótvægisáðgerðir svo draga megi úr hættu telji hann ástæðu til.





2. Athugasemdir Úti og inni arkitekta f.h. eigenda og íbúa Jöldugrófar 24 þar sem tillögunni er andmælt og þurfi endurskoðunar við:

2.1

- Tilfinnanlega skortir á upplýsandi teikningar og gögn sem sýna hið breytta deiliskipulag í réttu ljósi gangvart lágreistri aðliggjandi byggðinni vestan og norðan við hið breytta skipulag.

Þannig virðast sneiðingar gagngert valdar til að gera minna úr áhrifum hækkunar að Blesugróf 34 en efni standa til. Annars vegar er valið snið í gengum Jöldugróf 24 sem er tveggja hæða að hluta og hinsvegar og í gengum Blesugróf 12 sem enn er óbyggt, en hannað mun hærra en aðliggjandi hús. Sú bygging og tilheyrandi lóð er augljóslega lögð allt of hátt í landið. Þar er enda í ferli sérstakt kærumál vegna hæðasetningar og framkvæmdir þar verið stöðvaðar. Engar sneiðingar eru sýndar í gegnum næliggjandi einnar hæðar hús s.s. Blesugróf 14, 16, 18 eða 20, né ásýndir að og frá þeim húsum. Þar verða þó áhrfi þessarar kynntu breytinga þó hvað sýnilegastar.

Svar: Skipulagsfulltrúi telur útsend gögn fullnægja lágmarkskröfum. Skipulagsfulltrúi bað um sneiðingar í landið á þeim stöðum sem sýndu áhrif breytinganna hvað best, sem sé sneiðingu gegnum opið svæði og lóð Jöldugrófar nr. 24 sem er á vissan hátt fyrirmynd hússins á lóð nr. 34 við Blesugróf sem var grenndarkynnt líkt og kemur fram í svari við athugasemd 1.1 að ofan. Breyting sú sem nú er til efnislegrar meðferðar og byggir á fyrri tillögu (líkt og rakið er í svari við athugasemd 1.1 að ofan) hefur haft langan aðdraganda og var farin sú leið að sýna hámarks byggingarreit lóðar nr. 12 við Blesugróf samkvæmt núgildandi skilmálum deiliskipulags. Þegar búið er að leysa byggingarleyfismál á lóð nr. 12 við Blesugróf verður hægt að sýna húsið á uppdráttum.

2.2-3

- Skipulagsuppdráttur sýnir ekki allar þær lóðir sem grenndarkynningin nær til – þar sést Jöldugróf 24 t.a.m. alls ekki - en þó er snið sem kynnt er tekið í gegnum það hús.
- Skurðarlínur vantar á uppdrátt sem sýna hvar kynnt snið eru tekin.

Svör: Ef átt er við uppdrátt þann sem var sendur út til grenndarkynningar yfir breytt deiliskipulag, þá er venjan að taka fram þann reit sem sýnir mörk breytts deiliskipulags, ekki allt svæðið líkt og uppdráttur gildandi deiliskipulags sýnir. Á uppdrátt yfir tillögu að breyttu deiliskipulagi hefur skýringamynd verið bætt við er sýnir hvar skurður í ráðgert hús að Blesugróf 34 er tekinn. Skipulagsfulltrúi taldi sem fyrr segir á undirbúningsstigi rétt að krefja umsækjanda um nánari skýringagögn í formi sniðmynda: á uppdrættinum *skurðir* dags. "18-11-23 er loftmynd af svæðinu þar sem skurðlínur eru dregnar upp svo vart fer á milli mála hvar sneiðmyndirnar eru teknar.

2.4-5

- Hæðarfjöldi þeirra húsa sem skipulagið tekur til er ekki tilgreindur á uppdrætti svo sem venja er.
- Ekki er gerð grein fyrir breytingu Blesugrófar 12 úr einbýli í parhús sem er sérstakt mál og einkennilega að staðið

Svör: Rétt er að hæðarfjöldi húsa sem skipulagið tekur til er ekki tilgreindur á uppdrætti gildandi deiliskipulags, einungis bílskúrar, ris og kjallari enda miðast gildandi deiliskipulag almennt við einnar hæðar einbýlishús með lágu þaki. Ekki þótti ástæða til að tilgreina sérstakan hæðarfjöld á uppdrætti yfir breytt deiliskipulag umfram texta yfir nýja sérskilmála sem og sneiðmynd af nýbyggingu (dæmigerður skurður í ráðgert hús).

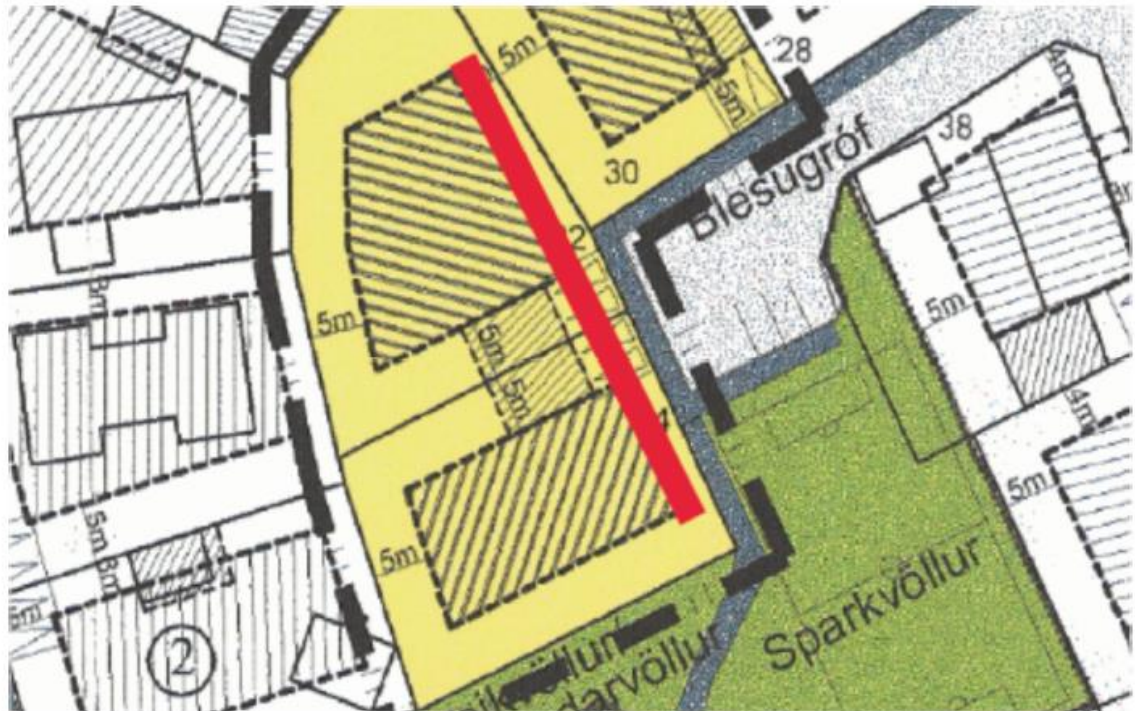
Uppbygging á lóð nr. 12 við Blesugróf úr einbýli í parhús er líkt og segir í athugasemd sérstakt mál og máli Blesugrófar nr. 34 óviðkomandi.

2.6-7

- Þó svo kynntir byggingareitir hafi verið samþykktir 2005 þá þykir rétt að benda á augljósa galla á útfærslu bygginga að Blesugróf 32 og 34. Gert er ráð fyrir að þau hús verði samtengd skv. uppdrætti - nánast líkt og um parhús sé að ræða. Saman mynda þessi byggingaáform því skv. skipulaginu allt að 45 m langan vegg (rauðlituð lína á mynd A) og að yfirbragði eina samfellda



byggingu sem alls gæti verið nær 500-600 m² að stærð. Ekki er gerð frekari grein fyrir samtengingu þeirra en hæðarmunar verður milli þeirra.



Mynd A Blesugróf 32 og 34 – Gríðarlegur samhangandi byggingarmassi og bílastæðaflámi

- Í gögnum eru af einhverjum ástæðum aðeins gert ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð. Þess ber þá að geta að krafa um bílastæði á lóð einbýlishúsa gerir að jafnaði ráð fyrir 3 stæðum og aukastæði ef um aukaíbúð er að ræða. Hér ætti því að gera ráð fyrir að lágmarki 3-4 stæðum per lóð miðað við íbúðafjölda - með tilheyrandi aukinni umferð.

Miðað við útfærða byggingareiti og bílastæði verður gríðarlega stórt samhangandi bílastæða flámi við enda botnlagna götunnar eða a.m.k. 100 m² - sjá mynd A.

Svör: Í skilmálum gildandi deiliskipulags stendur eftirfarandi yfir hámarksfjölda íbúða og bílastæða:

Hámarksfjöldi íbúða á lóð:

Heimild er til að fá samþykktar tvær íbúðir í húsi, en slíkar íbúðir verða að uppfylla öll skilyrði nýrra íbúða skv. byggingarreglugerð, m.a. um fjölda bílastæða á lóð.

Bílastæði/bílskúrar:

Setja má bílastæði inn á hverja lóð í samræmi við skipulagsuppdrátt.

Ekki ert gert ráð fyrir auknum bílastæðafjölda á lóð eftir deiliskipulagsbreytingu. Erfitt er að sjá þá hryggðarmynd sem dregin er upp í athugaseminni, að eitt gríðarlega stórt samhangandi bílastæðaflámi sem sjá má á mynd A muni raungerast á fullbyggðum lóðunum (nr. 30-34). Í greinargerð yfir skilmála gildandi deiliskipulags er t.a.m. tekið fram að byggingarreitir séu hafðir rúmir til þess að gefa lóðarhöfum möguleika á aukinni uppbyggingu og útbyggingum eins og t.d. garðskálum og bílskúrum.

Tillagan er einnig í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 þar sem gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 120m² íbúðarhúsæðis í Blesugróf (svæði II). Lóðarhafar gera ekki ráð fyrir fleiri bílastæðum en þeim sem sýnd eru á lóðaruppdrætti gildandi deiliskipulags. Er þeim jafnframt heimilt að fara eftir nýsamþykktum reglum (samþykkt í borgarráði dags. 10. janúar 2019) um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, en þar er miðað við 0,75 (hámark 1) stæði á 4+ herbergja íbúð í Blesugróf (svæði I, næst Samgöngu- og þróunarás Borgarlínu). Samkvæmt reglum þessum er ger ráð fyrir að bílastæði á borgarlandi nýtist sem gestastæði.



2.8-9

- Ekki verður séð hvers vegna nauðsynlegt er að hleypa þessari tilteknu byggingu að Blesugróf 34, upp um heila hæð á þeim rökum að ekki sé mögulegt að gera þar kjallara. Það geta vart talist rök í málinu þar sem kjallarar eru undir mörgum húsa í nágrenninu sem þó liggja lægra í landinu. Þá eru kjallarar/neðri hæðir undir aðliggjandi húsum sem vitnað er í sneiðingu t.a.m. Jöldugróf 24 og einnig nr. 22. Landhalli gefur fullt tilefni til að gera þarna kjallara ef svo ber undir.
- Nýtingarhlutfall í fyrri tillögu gerði ráð fyrir 0,4 ofanjarðar en 0,45 með kjallara. Nú bregður svo við að heimilaðir er nhl. 0,45 ofanjarðar fanjarðar með tilheyrandi enn auknu byggingarmagni - án skýringa.

Svar: Skipulagsfulltrúi getur fallist á að aðlaga megi betur neðri hæð umræddrar nýbyggingar að landhalla fyrir í sem er á lóðinni, sjá mynd Skurður S-09 að ofan (svar 1.2-4). Breytt tillaga að húsi á lóðinni sbr. uppdrátt dags. 23.11.2018, breytt 24.10.2019 sýnir byggingu sem aðlagar sig vel að staðháttum, þ.e. landhalla og götuhlið (svar 1.2-4): byggingin varpa minni skugga á nágrennlóðir en hús sem leyfilegt er að byggja skv. skilmálum gild. deiliskipulags. Stærst breytingin er afgerandi form húss með flötu þaki líkt og húsið á lóð nr. 24 við Jöldugróf sem stingur nokkuð í stúf við þakform hverfisins almennt.

Í núgildandi deiliskipulagi var hæð bygginga ákvörðuð, en heimilt var skv. skilmálum að reisa hærri hús á völdum lóðum:

6.8 Hæð bygginga:

Almennt miðar deiliskipulagið við þá hæð, sem einkennir hverfið, þ.e. einnar hæðar einbýlishús með lágu þaki, þá skal hæsti útveggur ekki vera hærri en 3,50 m. Hæsti punktur þaks má vera 1,50m yfir hæstu leyfilegu hæð útveggja. Heimil er að byggja hærri hús, á þeim lóðum sem tilgreindar eru hér að neðan. Þá er miðað við legu í landi, hæð húsa í kring og núverandi ástand. Í þeim húsum er gert ráð fyrir að hæsti punktur þaks sé 6,0 m frá grunnplötu. Hæsti útveggur miðað við hærri húsagerð skal ekki vera hærri en 6,00 m. Þá skal sérstaklega tekið tillit til nærliggjandi húsa og heildargötumyndar.

Á eftirtöldum lóðum má byggja hærri hús:

- Blesugróf 12,
- Blesugróf 13,
- Jöldugróf 18,
- Jöldugróf 20,
- Bleikargróf 3,
- Bleikargróf 5,
- Bleikargróf 7,
- Bleikargróf 17,
- Bleikargróf 19,
- Bleikargróf 27,
- Bleikargróf 29,
- Bleikargróf 31.

Blesugróf nr. 34 er ekki þar á meðal frekar en Jöldugróf nr. 24. Embætti skipulagsfulltrúa samþykkti sem fyrr segir að kynna möguleika á byggingu sem svarar til hærri húsgerðar (6 m útveggur húss) með breyttu formi á lóðinni nr 34 þar sem hún snýr að opnu svæði í suður, en við norður enda opna svæðisins stendur bygging á lóð nr. 24 við Jöldugróf sem fékk auknar byggingarheimildir í formi herra nýtingarhlutfalls og breyttir húsagerð eftir grenndarkynningu, samþ. 24.11.2006.

3. Athugasemdir íbúa í Bleikargróf, Blesugróf, Jöldugróf og Stjörnugróf sem tillögunni er harðlega mótmælt með ályktun:

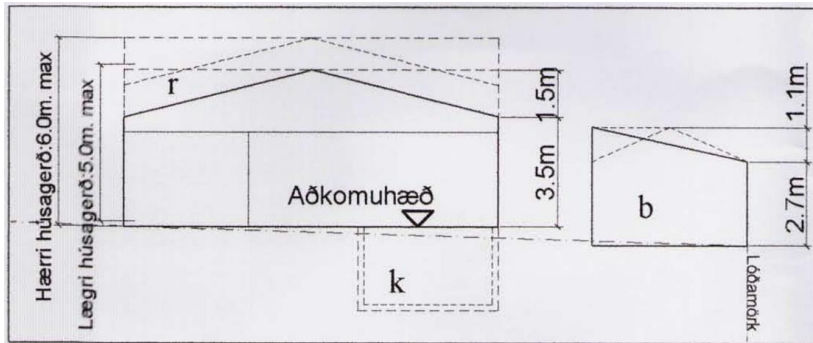
3.1

- **Samkvæmt gildandi deiliskipulagi var þess gætt að ný hús sem byggð yrðu í hverfinu mundu falla inn í hverfismyndna hvað varðar útlit, hæð eða lágreista einbýlishúsabyggð.**

Svar: Embætti skipulagsfulltrúa verður að gæta jafnræðis hafi lóðarhafi hug á að breyta skilmálum gildandi deiliskipulags líkt og í tilfelli Jöldugrófar nr. 24 bjóði aðstæður upp á slíkt (sjá svar 1.1). Þeir sem kaupa lóðir, t.a.m. í grónum hverfum líkt og Blesugróf, ber skylda til að kynna sér gildandi skilmála og geta því ekki gengið að því vísu að fá ýrustu óskir uppfylltar, m.a. vegna hagsmuna nágrenna og Reykjavíkurborgar og á það við um lóðarhafa Blesugrófar nr. 34 líkt og aðra.



Í nágildandi deiliskipulagi er bæði hæð og form bygginga ákvörðuð samkvæmt kennisniði. Sem fyrr segir er heimilt skv. skilmálum að reisa hús skv. hærri húsagerð á völdum lóðum sbr. skýringamynd:



Hæð nýbyggingar miðað við aðkomuhæð á lóð nr. 34 er skv. tillögu 6,2m, eða 0,2m hærri en kennisnið hærri húsagerðar, og 1,2m hærri miðað við lægri húsagerð. Eftir stendur sjálf formgerð nýbyggingarinnar (skv. deiliskipulagstillögu) sem sker sig úr kennisniði þessu en er í samræmi við formgerð byggingar á lóð nr. 24 við Jöldugróf en báðar lóðirnar snúa að opnu svæði líkt og rakið er í svari .

3.2

- **Að gerður yrði hverfis-lundur í miðju hverfisins.**

Svar: Á vissan hátt er skiljanlegt að íbúar hverfisins hafi vanist opnu svæði á þeim tíma sem lóðir við Blesugróf nr. 30-34 hafa staðið óbyggðar. Ekki var talin ástæða til að útfæra hverfislund á þessum lóðum við gerð gildandi deiliskipulags frá 2005 heldur uppbyggingu. Afstaða skipulagsyfirvalda er óbreytt.

3.3

- **Að gert sé ráð fyrir húsi og bílaumferð alveg ofan í leiksvæðinu og sparkvellingum.**

Svar: Núverandi opið svæði mun haldast óbreytt. Ekki var talin ástæða til að óttast bílaumferð við enda botnlangans við gerð núverandi deiliskipulags, og vandséð er hvað hefur breyst frá þeim tíma sem liðinn er.

3.4

- **Íbúar í hverfinu eru tilbúnir að gang inn í kaup á lóðunum Blesugróf 30 og 32 á sömu kjörum og núverandi lóðarhafi ef til kemur að hann vilji skila lóðunum.**

Svar: Tillaga íbúa um uppkaup við Bleikargróf, Blesugróf, Jöldugróf og Stjörnugróf á lóðum nr. 30-34 er embætti skipulagsfulltrúa óviðkomandi enda ekki milliliður í fasteignakaupum á milli einkaaðila. Bent er á að hafa samband við núverandi lóðahafa milliliðalaust.

4. **Athugasemdir Ingibjargar Láru Skúladóttur f.h. íbúa og eigenda Blesugrófar 16 sem bendir á fordæmisgildi uppbyggingar á lóðinni samkvæmt tillögu. Hún leggur einnig fram fyrri athugasemdir íbúa hverfisins vegna aðsteðjandi þéttingu byggðar sem birtust í bréfi til Skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar 8. júní 2005 vegna yfirvofandi úthlutunar lóða nr. 30-34 við Blesugróf.**

Farið er fram á að þessari tillögu verði hafnað. Lára áskilur sér að verja rétt sinn, fjölskyldunnar og eign í framhaldinu ef þannig háttar.

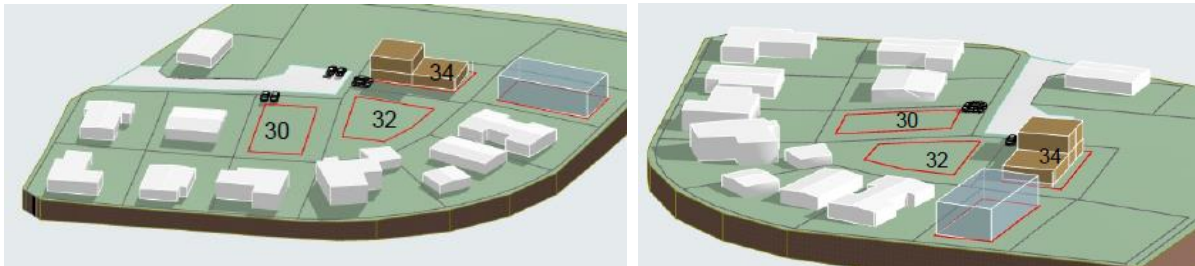
4.1

- **Markmið deiliskipulagsins frá 2005 var að taka mið af yfirbragði hverfisins og leitast við að styrkja heildarmynd þess sem lágreista einbýlishúsabyggð. Undir aldamót voru tvö ný einbýlishús byggð á lóðum nr. 14 og 23 við Blesugróf á grunni gólfkóta sem voru í samræmi við húsin í kring, en bæði þessi hús eru lágreist og falla vel að húsunum sem fyrir eru. Vegna hæðamismunar í landslaginu var strax óskað eftir því fyrir fjórtán árum (sbr. bréf 8.6. 2005) að gólfkóti nýbygginga á lóðum nr 30 – 34 við Blesugróf yrði tekinn eins lágur og mögulegt væri, því húsin á aðliggjandi lóðum væru lágreist einbýlishús.**



Svar: Skilmálar gildandi deiliskipulag tóku mið af yfirbragði þá gróins hverfis með hæfilegri endurnýjun og uppbyggingu að markmiði. Byggingarreitir voru hafðir rúmir til þess að gefa möguleika á aukinni uppbyggingu og útbyggingum eins og t.d. garðskálum og bílskúrum. Gólfkóti jarhæðar skv. tillögu er tekinn á sama hátt við hæð götu líkt og sjá má á sneiðingu (skurður S-09). Aðkomuhæð byggingar verður m.ö.o. staðsett í hóflegri hæð miðað við götukóta líkt og önnur hús í hverfinu. Tekið er undir þá athugasemd að nýbyggingin eins og hún var grenndarkynnt aðlagar sig ekki að landinu heldur liggur hátt á sléttum jarðvegspúða.

Skipulagsfulltrúi getur fallist á þær athugasemdir að ósamræmis gætir milli nýbyggingar á lóðinni eins og tillagan var kynnt hagsmunaaðilum og byggðinni í kring þar sem aðrir lóðarhafa hafa jafnan fylgt skilmálum gildandi deiliskipulags, aðlagð hús sín að landi og aðliggjandi byggð. Í samráði við lóðarhafa og hönnuð hefur verið dregið verulega úr fyrirferð nýbyggingarinnar í landinu, efri hæð húss minnkuð um helming og jarðvegspúði lækkaður til muna (sjá svar 1.2-4) en við þá ráðagerð kom í ljós að skuggavarp á aðliggjandi lóðir er minna en af byggingu sem heimilt er að reisa á lóðinni skv. gildandi deiliskipulagi:



Horft úr norðri (t.v.) og úr vestri (t.h.) – Breytt fyrirkomulag húss að Blesugróf nr. 34 skv. uppdr. 23.11.2018

4.2

- Ljóst er að allt sem breytist í deiliskipulagi varðandi lóð og hús í Blesugróf 34 má yfirfæra sem fordæmisgefandi fyrir lóðir og hús í Blesugróf 30 og 32 þar sem sami byggingarleyfishafi hefur byggingarleyfi á lóðunum þremur.

Svar: Eins og fyrr er rakið í svari við athugasemd 1.1 hafnaði embætti skipulagsfulltrúa umsókn lóðarhafa á deiliskipulagsbreytingu á lóðunum þremur, og Umhverfis- og skipulagsráð staðfesti þá höfnun. Þá hefur áður verið rakið í svari við athugasemd 1.1 að breyting yfir lóð nr. 34 sem er nú til umfjöllunar og hefur verið grenndarkynnt, tekur útgangspunkt frá þeim stað og aðstæðum sem lóðin er staðsett, þ.e. næst opnu svæði og í samhljómi við uppbyggingu frá 2007 á lóð Jöldugrófar nr. 24 sem einnig snýr að sama opna svæði. Því má vera ljóst að deiliskipulagsbreyting þessi er ekki fordæmisgefandi fyrir lóðir nr. 30 og 32.

Embætti byggingarfulltrúa hefur ekki gefið út byggingarleyfi til lóðarhafa á lóðunum þremur. Uppbygging á lóðnum er ekki enn hafin þar sem uppbyggingaráform á lóðunum þremur er enn á skipulagsstigi, allt þar til lóðarhafi fær annað hvort samþykka deiliskipulagsbreytingu eða felst á skilmála gildandi deiliskipulags.

4.3

- Almennt miðar deiliskipulagið við þá húshæð sem einkennir hverfið, þ.e. einnar hæðar einbýlishús með lágu þaki. Nokkrar lóðir eru með heimild fyrir hærra húsi en engin lóðanna við Blesugróf nr. 30 -34 er þar á meðal. Þar stendur enn fremur að hæsti punktur á útvegg einnar hæðar einbýlishúsi megi vera 3,5m, og því fellur breytingin í 6,2m um sjálfa sig.

Svar: Breyting á skilmálum gildandi deiliskipulags nær einungis yfir eina lóð við Blesugróf nr. 34. Það er eðli deiliskipulagsbreytinga að skilmálar gildandi deiliskipulags taka breytingum. Það er hins vegar hvorki auðhlaupið né sjálfsagt að breyta skilmálum gildandi deiliskipulags eftir ýrustu óskum lóðarhafa / uppbyggingaraðila enda er tillaga sem þessi borin undir hagsmunaaðila (nágranna í hverfinu) til umræðu og umsagnar. Embætti skipulagsfulltrúa metur og vegur í framhaldinu rök beggja málssaðila þegar að endanlegri samþykkt kemur.

4.4

- Í kynningarbréfi er alveg sleppt að nefna það að samkvæmt Blesugróf 34 (32 og 30) er skilyrt sem einnar hæðar einbýlishús og verður að segja að kynningin er mjög misvísandi og gerð til að afvegaleiða.



Svar: Í kynningarbréfi dags. 21.2.2019 er deiliskipulagsbreytingu eingöngu lýst í stuttu máli, en kynningargögn í formi uppdráttar varpa ljósi á hverju sé verið að breyta í skilmálum gildandi deiliskipulags.

4.5-6

- Það eru sýnd snið til hæðarviðmiða hér og þar, en Jöldugróf 24 er ekki aðliggjandi hús við Blesugróf nr. 34. Þar liggur róluvöllur á milli og hæðarpunktur í Jöldugróf allt aðrir en neðar í Blesugróf. Þá er tekið snið í gegnum hús í Blesugróf nr. 12 sem er í byggingu og þar eru þær nýbyggingaframkvæmdir komnar í kærú því grunur liggur á að margar deiliskipulagsreglur hafi verið brotnar. Því vaknar upp sú spurning hví ekki var tekið snið við þau hús sem eru einkennishús reitsins og liggja næst.
- Lífsstarf flestra fer í að koma sér þaki yfir höfðið – verðfall á eignum og seljanleiki gæti verið gengisfellt í einni andrá.

Svar: Eins og áður hefur komið fram í svari 1.1 er breyting á gildandi skilmálum deiliskipulags hverfisins er tók gildi yfir Jöldugróf nr. 24 árið 2007 að nokkru leyti fyrirmynd að breyttum skilmálum yfir uppbyggingu á lóð Blesugrófar nr. 34, sér í lagi aukið byggingarmagn, hæð byggingarinnar og form hennar. Á milli þessara bygginga er opið svæði (róluvöllur) sem gerir það að verkum að stærri hús fá betur notið sýn en ef þau stæðu mitt á milli minni bygginga.

Ekki er hægt að fallast á röksemdir varðandi meinta verðrýrnun eigna. Í þessu samhengi má benda á 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags eftir atvikum rétt á bótum úr sveitasjóði, en grein þessi er svohljóðandi: "Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín". Telji athugasemdaráðili að sínum rétti er hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

4.7

- Ekkert í umhverfinu, jarðvegi eða landslagi á lóð nr. 34 við Blesugróf styður þá fullyrðingu að ekki sé hægt að vera með kjallara á þessari lóð, og stenst því engan veginn sem rök fyrir að leyfa að reisa tveggja hæða hús, ekkert niðurgrafið.

Svar: Eins og rakið er í svari 1.2-4 að ofan leggur skipulagsfulltrúi til að byggingin aðlagi sig frekar að umhverfinu á þann hátt að gólfkóti jarðhæðar er lækkaður og dregið er úr byggingarmagni efri hæðar sem verður helmingi minni. Á þann hátt fellur nýbyggingin betur að umhverfinu líkt og skuggavarpíð sýnir.

4.8

- Hverfið er að yngjast upp aldurslega séð. Ekki er séð fyrir endann á því hvernig hvernig gengið verður frá götunni með tilliti til bílastæða og umferðar sem þarna verður, með það í huga að þarna séu börn að leik. Skoða ber svæðið með betri aðlögun götunnar að þessum umræddu lóðum og leiksvæði. Umtalsvert landsig hefur orðið við nyrstu hús götunnar sem vekur upp spurningar hvort ekki sé þörf á að hæðarpunktur verði teknir að nýju.

Svar: Líkt og kemur fram í svari 1.5 þá búa 87 manns við götuna. Íbúar hverfisins, þ.á.m. börnin hafa vanist opnu svæði þar sem lóðirnar þrjár hafa verið óbyggðar og umferð um enda botnlangans hefur verið minni en ella vegna þessa. Komi til uppbyggingar á óbyggðu lóðunum þremur munu bæði samgöngustjóri og garðyrkjustjóri Reykjavíkur skoða mótvægisáðgerðir svo halda megi opnu svæði (róluvelli og sparkvelli) öruggum.

Tæknimenn á skrifstofu framkvæmda og viðhalds á Umhverfis- og skipulagssviði hæðarmældu innsta hluta götunnar (Blesugróf) haustið 2016, þ.e. hæð borgarlands við lóðarmörk svo hæðarpunktur (kótar) þessir eru nýlegir. Deiliskipulagstillagan tekur mið af hæðarpunktum þessum svo vart er nauðsyn á að mæla þá að nýju.



4.9

- **Skipulag byggðar er háalvarlegt mál. Við erum með deiliskipulag í dag sem við höfum réttmætar væntingar til að framtíðarframkvæmdum sé hagað eftir. Lóðarhafi/byggingarverktaki vissi nákvæmlega hvað hann var að kaupa, hans hagsmunir liggja í hagnaði en okkar hinna að fá að lifa og njóta okkar á heimilum okkar.**

Svar: Skipulagsfulltrúi tekur undir þau orð að skipulag byggðar sé háalvarlegt mál þar sem það kemur inn á lífsgæði íbúa og hagsmuni allra. Embætti skipulagsfulltrúa ber að gæta hagsmuna einstaks lóðarhafa sem hefur hug á að breyta skilmálum og uppbyggingu á eign sinni, og eins nágretta / hagsmunaaðila sem hagsmuni hafa af framkvæmdinni. Eins og áður hefur komið fram hafnaði embættið fyrri umsókn lóðarhafa á breytingu skilmála yfir þrjár lóðir í hans eigu (nr. 30-34 við Blesugróf). Þeirri tillögu var hafnað vegna fjölda íbúða. Það var og er ekki skilningur skipulagsfulltrúa að breytingar á skilmálum yfir lóð nr. 34 tækju í framhaldinu sjálfkrafa yfir lóðir nr. 30 og 32. Eins og komið hefur fram í svari 1.1 verður ekki heimilt að selja aukaíbúð frá fasteigninni á lóð nr. 34 við Blesugróf, þ.e. hús og íbúð skulu vera á sama fastanúmeri.

5. **Athugasemdir frá Lagastoð ehf. fyrir hönd Hrólfis Ölvissonar og Irmu Sjafnar Óskarsdóttur leigutaka og íbúa fasteignarinnar að Jöldugróf 24, sem bendir á formgalla við gerð málsmeðferðar vegna breytingar á deiliskipulaginu og telur að tillagan ýti í verulegum atriðum undir umskipti á nýtingarhlutfalli, útliti og formi húsa á svæðinu.**

5.1

- **formgallar við gerð málsmeðferðar: auglýsing skv. 2. mgr. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 eða grenndarkynning skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010**

Svör: Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, skal fara með breytingu á deiliskipulagi eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða með því fráviki að ekki er skylt að taka saman lýsingu skv. 1. mgr. 40. gr. laganna. Sú undantekning er gerð í 2. mgr. 43. gr. sömu laga að telji sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi deiliskipulagi, sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. ákvæðisins, skuli fara fram grenndarkynning, sbr. 44. gr. skipulagslaga. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vikur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Er sambærilegt ákvæði að finna í gr. 5.8.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en jafnframt er þar tilgreint að meta skuli hvort um fordæmisgefandi breytingu sé að ræða eða breytingu er varði almannahagsmuni. Á þeim grundvelli á grenndarkynning rétt á sér þegar t.d. byggingarmagn á afmörkuðu svæði breytist lítilsháttar. Vert er að taka fram að á uppdrætti er vísað í rétta lagagrein en í bréfi sem fylgdi kynningargögnum var vísað í 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga. Báðar lagagreinar vísa í málsmeðferð um grenndarkynningu.

Skipulagsfulltrúi tekur faglega afstöðu til breytingarinnar og metur hvort breytingin sé veruleg eða óveruleg. Sé breytingin ekki í ósamræmi við þá byggð sem fyrir er t.d. hvað varðar notkun, nýtingarhlutfall og yfirbragð og hafi hún ekki áhrif á aðra en nágretta, þá má grenndarkynna hana að því tilskyldu að hún sé innan þeirra marka að teljast óveruleg. Eftir að umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir Blesugróf 34 var yfirfarin og rýnd var niðurstaðan sú að skilyrði grenndarkynningar væri uppfyllt að því sú málsmeðferð ákveðin í framhaldinu.

Athugasemdaðilar vísa í nokkra úrskurði máli sínu til stuðnings, en þeir eru allir frá árinu 2009 þegar eldri skipulags- og byggingarlög voru í gildi. Með breytingu á núgildandi skipulagslögum, sjá frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum, nr. 123/2010 (grenndarkynning), mál nr. 225, þingskjal 237, lagt fyrir Alþingi á 145. löggjafarþingi 2015–2016, var grenndarkynningar hugtakið vikkað og gert sveitarfélögum auðveldara fyrir að grenndarkynna breytingar á deiliskipulagi, að skilyrðum uppfylltum. Málsmeðferð var því í fullu samræmi við skipulagslög.

Skipulagsfulltrúa þykir miður að í útsend kynningarbréf til hagsmunaaðila (sem innihélt grenndarkynningargögn) hafi vísað í 2. mgr. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í stað 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagsfulltrúi samþykkti með afgreiðslu 22.3.2019 ósk Sölva Davíðssonar (tölvupóstur dags. 22. mars 2019) fyrir hönd eiganda og íbúa fasteignarinnar að Jöldugróf 24 þar sem óskað var eftir framlengdum athugasemdarfresti til og með 1. apríl 2019. Athugasemdarfrestur var framlengdur til 4. apríl 2019 en athugasemdarfrestur var upphaflega til 25. mars 2019.



5.2

- **Fyrirliggjandi tillaga gengur út frá þeirri forsendu að þar sem ekki er hægt að vera með kjallara á þessari lóð sé gert ráð fyrir húsi á tveimur hæðum – að ekkert komi fram í málgögnum um það af hverju ekki sé hægt að vera með kjallara á lóðinni að Blesugróf 34.**

Svar: Í eldra skipulagi var til staðar heimild til að gera kjallara þar sem aðstæður leyfðu. Þegar farið var af stað með breytingu á deiliskipulagi fyrir Blesugróf 34 voru aðstæður á lóð skoðaðar og var talið að landhali væri ekki nægjanlegur til að hafa kjallara (undir aðalhæð) í formi aukaíbúðar án þess að til verulegrar landmótunar kæmi. Endaleg útfærsla liggur fyrir, sbr. uppfærðir uppdráttir eftir kynningu, síðast breytt þann 25. október 2019, sbr. svar 1.2-4 og 4.1.

5.3

- **Skurðlínu vantar sem sýnir hvar viðkomandi snið er tekið.**

Svar: Ef átt er við skurðmynd á grenndarkynntum deiliskipulagsuppdraetti var myndin kölluð „almennur skurður“ með frekari skýringu á ýtaruppdraetti D – 02 (skurðir S-09 og S-10) þar sem sömu hæðakótar er teknir skýrt fram. Við endanlega afgreiðslu málsins hefur skýringaruppdraetti verið bætt við á uppdrautt breytts deiliskipulags.

5.4

- **Gert er ráð fyrir í uppdraetti að fasteignir á lóðunum að Blesugróf 32 og 34 séu samtengdar líkt og að um parhús sé að ræða. Samkvæmt byggingaráformum munu þannig fyrirhugaðar fasteignir á lóðunum mynda allt að 45 metra langan vegg og með því eina samfellda byggingu sem gæti talið 550-600 m².**

Svar: Ekki er hægt að fallast með öllu á vangaveltur þessar. Tillagan sýnir mögulegan byggingarmassa á *rúmm byggingarreit* þar sem hægt er að fella bílskúra inn í massann eða sleppa bílskúrum með öllu. Sem fyrr greinir í svari við athugasemd 2.7 er fjöldi bílastæða skv. tillögu í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags og eins Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 þar sem gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 120 m². Á lóð 34 við Blesugróf er eingöngu heimild til að reisa einbýlishús með aukaíbúð en ekki parhús.

5.5

- **Tveggja hæða einbýlishús á lóðinni að Blesugróf 34 með útveggi allt að 6,2 m gnæfa yfir fasteign umbjóðanda minna til norðurs og með öllu skerða útsýni úr henni í þá átt, þar á meðal yfir Esjuna. Er því fyrir séð að umbjóðendur mínir munu verða fyrir verulegu fjárhagstjóni, þar á meðal vegna lækkaðs markaðsverðs fasteignar þeirra.**

Svar: Eins og áður hefur komið fram í svari við athugasemd 1.5 telst réttur borgarbúa til útsýnis víkjandi réttur í vaxandi borg. Öðru máli gegnir um skert birtustig. Fjarlægð frá lóðarmörkum er vel innan viðmiða þ.e. 5 metrar (lágmarks viðmið 3m) svo hverfandi hætta er á aukinni innsýn svo lengi fólk kjósi að búa í borg og sættir sig við nábylí sem því fylgir.

Sem fyrr segir er ekki hægt að fallast á röksemdir varðandi meinta verðryrnun eigna, en bent skal á að skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags eftir atvikum rétt á bótum úr sveitarsjóði, en grein þessi er svohljóðandi: "Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín". Telji athugasemdarðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

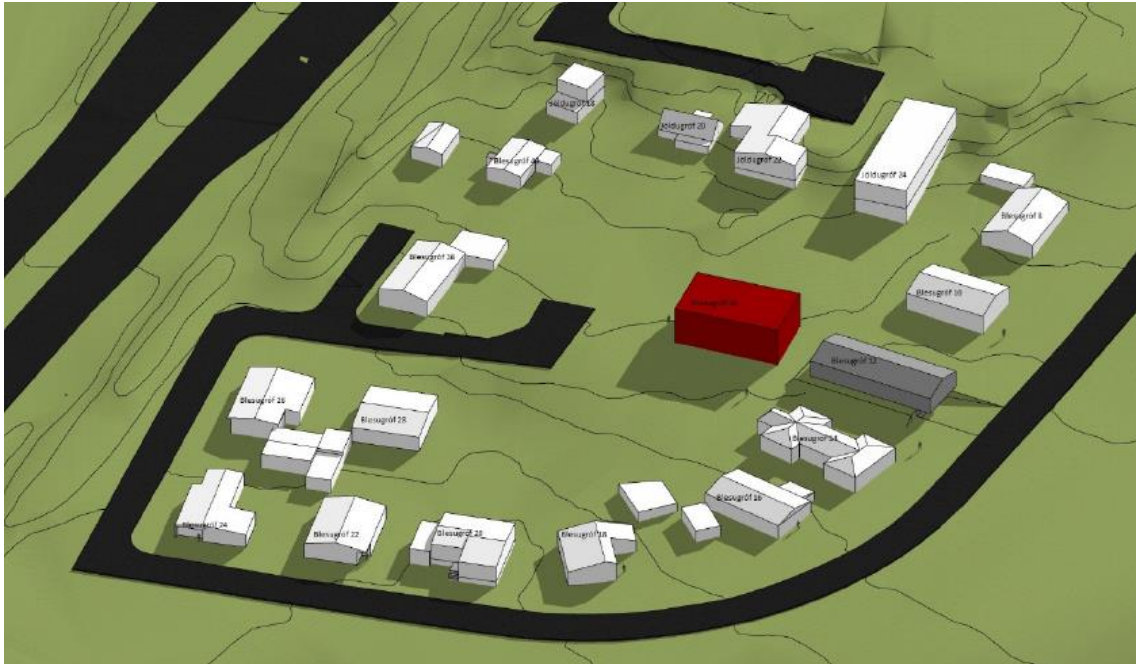
Útsend kynningargögn taka mið af útfærslu byggingar á lóð á skipulagsstigi. Þrívíðarmódel sýnir t.a.m. *hámarks skuggavarp á rúmm byggingarreit*. Tölvugerðar módelmyndir sem fylgdu grenndarkynningu sýna því stærri húskropp en verður endanlega byggður samkvæmt *sértæku byggingarmagni*.

Baldur Ó. Svavarsson arkitekt útbjó eigin tölvumódelmyndir af skuggavarp (kl. 12 á hádegi á jafndægri skv. svari dags. 23. maí sl. við fyrirspurn undirritaðs) fyrir hönd lóðarhafa Jöldugrófar nr. 24. Við þær myndir og framsetningu hefur embætti skipulagsfulltrúa eftirfarandi að segja: myndir sem og hreyfimyndir af reitnum staðfesta áreiðanleika útsendra gagna varðandi skuggavarp. Hinsvegar sýna myndir Baldurs engin lóðarmörk öfugt við útsend gögn. Framsetning Baldurs er villandi, ef ekki röng - ólíkt öðrum byggingum á reitnum litar





Baldur upphleyptan byggingarreitinn eldrauðum lit líkt og um endanlegt byggingarmagn væri að ræða líkt eins og sjá má á mynd 2:



Á sömu mynd sker sig hinsvegar úr umhverfinu önnur bygging fyrir stærð og form, á lóð nr. 24 við Jöldugróf. Lóðarhafa Jöldugrófar nr. 24 hafa, hvað form og nýtingarhlutfall varðar, í raun boðið upp á fordæmi sem lóðarhafi Blesugrófar nr. 34 hefur hug á að láta reyna á og er nú til umfjöllunar.

5.6

- **Í lóðarleigusamning Sýrafells ehf. er sérstaklega tiltekið í 3. gr. að leigutaki skyldi hlíta öllum skilmálum Reykjavíkurborgar vegna lóðarinnar, þar á meðal samþykktum deiliskipulagsskilmálum fyrir svæðið.**

Svar: Lóðarhafi hefur ekki hafið framkvæmdir á lóðinni. Ekkert bendir til annars en hann gangi að samþykktum skilmálum gildandi deiliskipulags komi til framkvæmda, þ.á.m. deiliskipulagsskilmála og veitulagnir. Hinsvegar er lóðarhafa heimilt líkt og öðrum borgurum, rétt eins og lóðarhöfum Jöldugrófar nr. 24, að sækjast eftir breytingum á samþykktum skilmálum gildandi deiliskipulags, t.a.m. aukningu á nýtingarhlutfalli og breyttu húsformi.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt með eftirtöldum breytingum svo dregið verði úr fyrirferð húss á lóð nr. 34 við Blesugróf:

- Dregið er úr umfangi jarðvegspúða og hæðarkóti jarðhæðar (götu-hæðar) lækkaður úr 20.00 í 19.60.
- Flatarmál annarar hæðar verður helmingur af fyrri stærð (skv. grenndarkynntum uppdráttum) og rís austan megin á lóð, næst götu.
- Heimilt er að útbúa svalir á þaki jarðhæðar en þó aldrei nær þakbrún en 2m.
- Salarhæð vestari hluta jarðhæðar miðast við u.þ.b. helming vegg-hæðar skv. sneiðmynd/skurð S-09, þ.e. 3,3 metrar.
- Vegg-hæð/efri brún jarðhæðar á vestari hluta húss má standa nokkru hærra, þó ekki hærra en auka 40 cm, vegna frágangs á flötu þaki jarðhæðar og aldrei svo að veggurinn myndi gegnheilt svarlarhandrið.
- Breyta þarf greinargerð og uppdrætti í samræmi við ofangreint.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

