



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 1. júlí 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Bólstaðarhlíð 20

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram umsókn Hermanns Georgs Gunnlaugssonar dags. 12. febrúar 2020 ásamt bréfi dags. 12. febrúar 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 20 við Bólstaðarhlíð, Ísaksskóli. Í breytingunni felst að skilgreina byggingarreit fyrir battavöll á lóð sem er 20 x 13 metrar ásamt því að hækka núverandi girðingu á auðausturhorni lóðar, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Storð ehf. dags. 12. febrúar 2020. Tillagan var grenndarkynnt frá 21. apríl 2020 til og með 19. maí 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Hermann Jónasson dags. 17. maí 2020 og Ingibjörg Halldórsdóttir dags. 18. maí 2020. Einnig er lagður fram húsaleigusamningur milli framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgars og Skóla Ísaks Jónssonar vegna leigu á Bólstaðarhlíð 20 dags. 29. ágúst 2011. Einnig lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. júní 2020.

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

Synjað er að breyta deiliskipulagi með vísun til niðurstöðu í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. júní 2020, með fjórum greiddum atkvæðum: fulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá. Vísað til borgarráðs.

Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Loksins hefur borgari sigur yfir freklegum yfirgangi óleyfisframkvæmdar. Mikið hefur gengið á í sambandi við þennan battavöll frá upphafi og mikið áreiti við nágrannana hefur átt sér stað. Mikil barátta nágrannana hefur nú skilað sér, enda með unnið mál í höndunum allan tímann. Baráttan tók samt mörg ár og það var fyrst á seinni stigum málsins að viðurkennt var að um óleyfisframkvæmd væri að ræða. Það er mjög ánægjulegt að breytingu á deiliskipulagi sé hafnað. Enda væri það mjög slæmt fordæmi að hægt væri að framkvæma og fá svo breytingu á skipulagi þegar allt er um garð gengið. Reykjavíkurborg er hvött til þess að sjá til þess að þessi battavöllur verði fjarlægður strax til að íbúar losni undan þeirri áþján sem hann hefur haft í för með sér.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi Flokks fólksins fagnar því að hlusta á á raddir fólks í þessu máli og ganga í það að lagfæra og minnka umfang battavallarins eða finna aðrar lausnir sem eru ásættanlegri. Framkvæmdin var gerð í óleyfi, ekki lá fyrir heimild frá



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

skipulagsyfirvöldum. Völlurinn er á vegum skólans en ábyrgðin engu að síður nokkuð óljós. Svona völlur er sannarlega mikilvægur og börnum til gleði en hann má ekki vera staðsettur þar sem hann veldur öðrum ólíðandi ama og truflar heimilislíf eins og lýst er í þessu máli.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 12. febrúar 2020, innkomnar athugasemdir, húsaleigusamningur dags. 29. ágúst 2011 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. júní 2020.

Almennar upplýsingar:

Nafn Hermann Georg Gunnlaugsson
Erindi nr. P-2020-02-12-0211
Kennitala 0310664179
Heimilisfang BARMÁHLÍÐ 43, REYKJAVÍK
Póstnúmer 105
Símanúmer 8621642
Netfang hermann@tstord.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 6002694889
Greiðanda nafn Skóli Ísaks Jónssonar ses.
Greiðanda netfang isaksskoli@isaksskoli.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Bólstaðahlíð 20

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir því að tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir Bólstaðarhlíð 20 verði grenndarkynnt í samkv. 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. Breyting gildandi deiliskipulagi fyrir Bólstaðahlíð 20 þar sem skilgreind er afmörkun á 20x13 metra svæði fyrir battavöll á skólalóð.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Isaksskoli_battavollur_dsk-br_dsk_01.pdf
skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn 20200212_Auglysing_v_deiliskipulagsbr-bref.pdf
skjals

Mæliblað

Lýsandi nafn 103628_bolastadahlid_20.pdf
skjals

Hæðarblað

Lýsandi nafn 1_1_1362_Bolstadahlid_20_haedarblad.pdf
skjals

Önnur gögn

Lýsandi nafn GreenCourt_EN1.pdf
skjals

Lýsandi nafn IMG_8652.jpg
skjals

Lýsandi nafn IMG_8653.jpg
skjals

-

Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki
Framkvæmdin er óháð samskiptum við veitufyrirtæki.

Reykjavík, 12. febrúar 2020

Efni: Ísaksskóli battavöllur – Ósk um heimild til að auglýsa deiliskipulagsbreytingu

Í september 2018 var Skóla Ísaks Jónssonar við Bólstaðahlíð 20 gefinn færanlegur battavöllur og í samráði við Reykjavíkurborg var völluminn settur upp og lagt gervigras á svæði sem var áður malbikað. Á sama tíma var afgreidd byggingarleyfisumsókn um færanlegar kennslustofur, núverandi kennslustofu snúið og bætt við nýju húsi á norðaustur horni lóðarinnar. Einnig var girðing á lóðarmörkum hækkuð vegna athugasemda frá íbúum við Skaftahlíð 25 vegna áhyggja af því að boltar fari yfir girðingu á skólalóðinni inn á innkeyrslu á lóðinni við Skaftahlíð 25. Girðingin var hækkuð úr 1,40 m í 2,90 metra, en girðingin á lóðarmörkum er 0,25 m hærrí eða batti og boltanet á battavellinum við göngustíginn á milli Bólstaðahlíða 20 og meðfram lóðunum við Bólstaðahlíð 26 og Skaftahlíð 25. Allar þessar framkvæmdir voru unnar árið 2018.

Uppbygging battavallarins (*GreenCourt® - Mobile Aren*) byggir á 1m háum böttum úr áli með jánramma sem umlykur völluminn sem er 20 x 13 metrar að stærð og 2 metra háum mörkum fyrir miðjum skammhliðum vallarins. Auk þess er 1,95 m hátt möskvanet sem fangar bolta svo þeir berist ekki út fyrir völluminn. Ramminn sem umlykur battavölluminn og uppistöður sem halda boltanetingu eru staðsett ofan á malarfyllingu og á öllum fjórum hornum battavallarins eru jánrteinar sem eru skorðaðir niður í malarfyllingu sem er steipt meðfram. Uppbygging battavallarins er einföld og er ekki eins og hjá öðrum battavöllum sem hafa verið byggðir inni á skólalóðum Reykjavíkurborgar.

Í janúar 2020 bárust Skóla Ísaks Jónssonar tvo bréf. Annað frá heilbrigðisfulltrúa Reykjavíkurborgar dags. 15. janúar 2020 þar sem er farið fram á að gerðar verð úrbætur á vellinn vegna hávaða vegna kvartana íbúa og vegna slyshættu þar sem vísað er í reglugerð nr. 942/2002 um öryggi leikvallatækja og leiksvæða. Jafnframt er farið fram á að fram fari lokaúttekt byggingarfulltrúa skv. byggingarreglugerð. Hitt bréfið er frá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar dags. 16. janúar 2020. Þar er vísað til þess að ekki hafi verið sótt um byggingarleyfi vegna battavallarins og girðingar við völluminn.

Umhverfis battavölluminn er 1,0 metra hár rammi eða batti og 2 metra há mörk við hvora skammhlið. Auk þess er létt boltanet sem er fest á jánrgrind sem liggur á sama stað og battarnir. Hæð netsins er 1,95m og heildarhæð með batta og neti er 2,95 m. Því er ætlað að fanga boltann áður en hann fer útfyrir völluminn.

Það er niðurstaðan að breyta þarf núverandi deiliskipulagi fyrir Bólstaðahlíð 20 og skilgreina afmörkum battavallarins í deiliskipulagi. Í framhaldi af samþykkt deiliskipulagsins verði lagður inn séruppdráttur af lóð til samþykktar hjá byggingarfulltrúa sem sýnir staðsetningu og uppbyggingu battavallarins.

Hér með er óskað eftir því að tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir Bólstaðarhlíð 20 verði grenndarkynnt í samkv. 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. Meðfylgjandi er deiliskipulagsuppdráttur dags. 12. febrúar 2020 ásamt tækniupplýsingu um battavölluminn.

Fyrir hönd Skóla Ísaks Jónssonar ses.

Hermann Georg Gunnlaugsson,
landslagsarkitekt FÍLA og skipulagsfræðingur SFFÍ

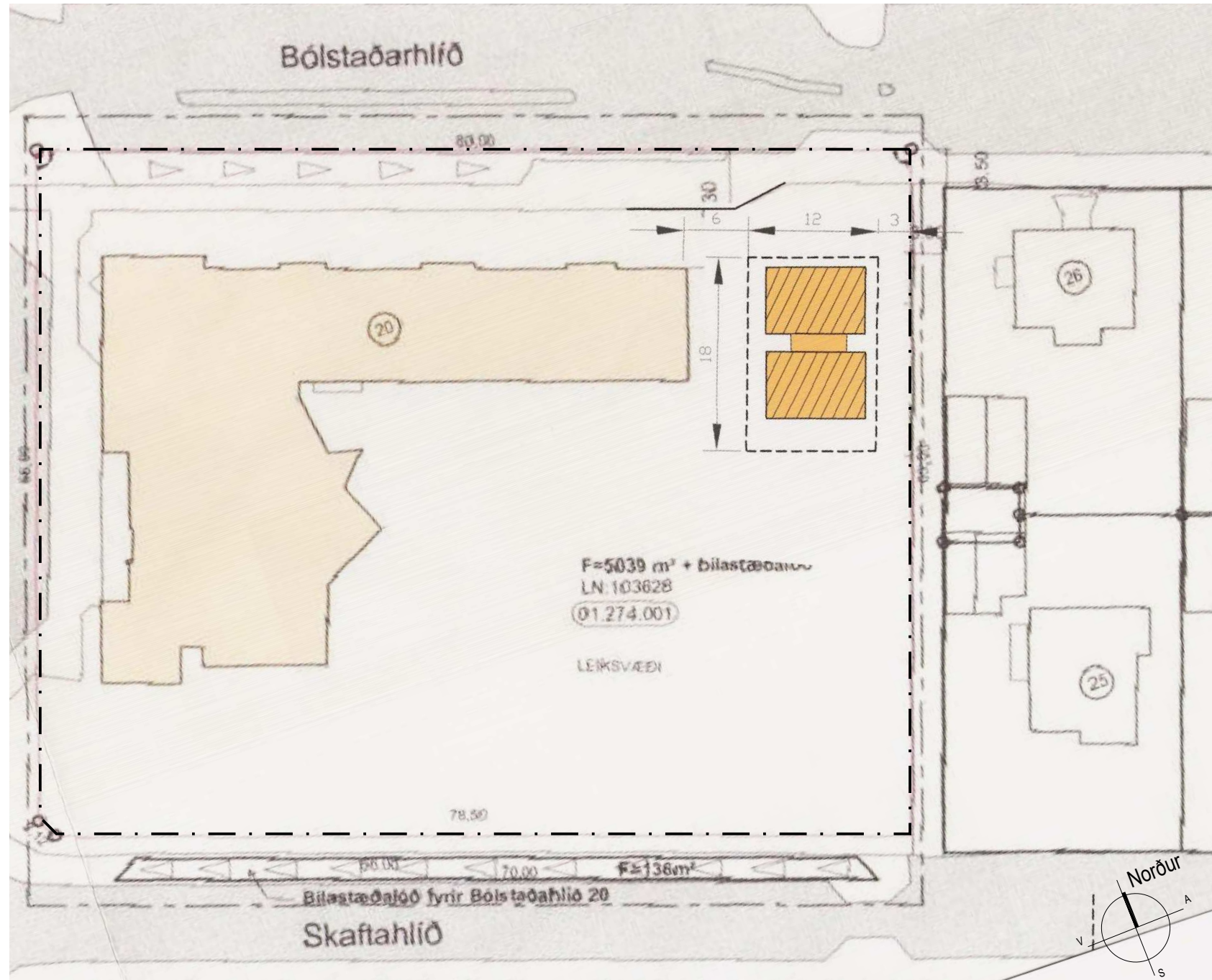
Teiknistofan Storð ehf
Laugavegi 178 – 105 Reykjavík

Skóli Ísaks Jónssonar v/Bólstaðarhlíð 20

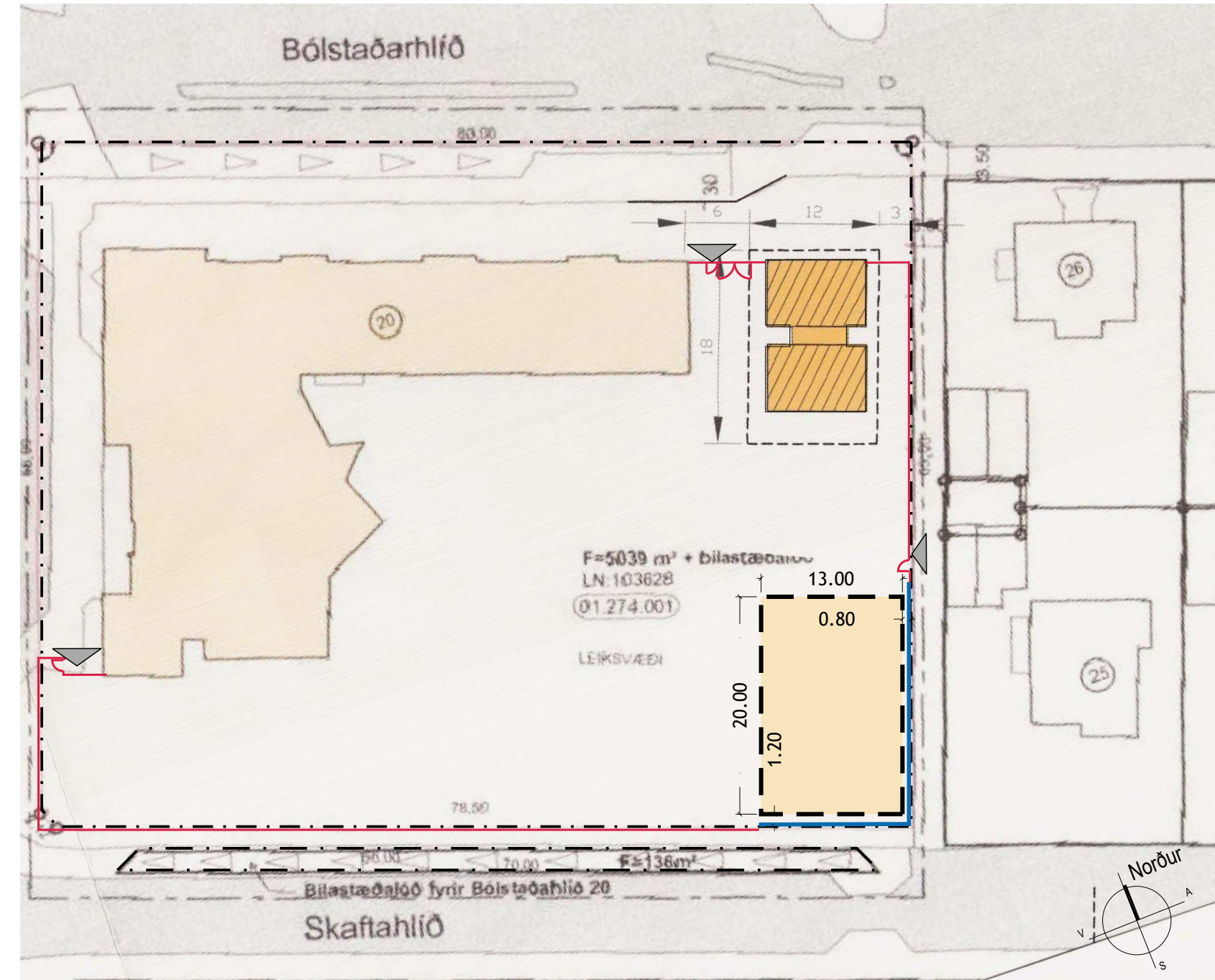
Deiliskipulagsbreyting - TILLAGA Deiliskipulagsuppráttur



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Mælikvarði M 1:500



Mælikvarði M 1:500

Skýringar

- Mörk skipulags
- - - Byggingarreitur hámark
- - - Lóðarmörk
- ◁ Bilastæði
- 8 Húsnúmer
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar
- ◻ Núverandi bygging á lóð
- Byggingarreitur fyrir battavöll
- Girðing á lóðarmörkum - Hæð 2,70 metrar
- Girðing á lóðarmörkum - Hæð 1,20 metrar
- ◁ Inngangur með hliði inn á skólalóð

Greingargerð

Gildandi skipulag

Skóli Ísaks Jónssonar stendur við Bólstaðarhlíð 20 og gildandi deiliskipulag var samþykkt í skipulags- og samgönguráði 22. ágúst 2018 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 11. september 2018.

Á lóðinni stendur skólabygging frá árinu 1953, viðbygging frá árinu 1988 og tvær færanlegar kennslustofu reistar á lóðinni árið 2018.

Skóli Ísaks Jónssonar er sjálfseignarstofnun sem sinnt hefur markvissri kennslu 5 ára barna og menntun yngstu nemenda grunnskólans frá árinu 1926. Heildarstærð lóðarinnar er 5.039 m² og virkt leiksvæði innan girðingar er 2.694 m². Lögð áhersla á að nýta lóðina vel og reyna að auka möguleika til ólíkra leikja á lóðinni.

Aðkoma

Aðalinngangur skólans er frá Stakkahlíð. Inn á lóðina eru tvö aðalhlíð frá Stakkahlíð nærri aðalinngangi og frá Bólstaðarhlíð.

Einnig er aðkoma frá göngustíg austan lóðarinnar.

Greingargerð

Breyting á deiliskipulagi - TILLAGA

Skilmálar

Frágangur lóðar

Battavöllur verður staðsettur í suðaustur horni lóðarinnar eða á samstað og núverandi boltavöllur.

Hækka þarf núverandi 1,20 metra háa girðingu til að tryggja að boltarnir haldist betur innan lóðar. Hækkun girðingar um 1,50 metrar og verður heildarhæð með hækkun 2,70 metrar.

Deiliskipulagsbreytingin fyrir lóðina við Bólstaðarhlíð 20 snýr að tveimur atriðum:

1. Battavöllur.

Að skilgreina byggingarreit fyrir 20x13 metra battavöll fyrir fótbolta með gervigrasyfirborði. Net mun umlykja þær tvær hliðar sem snúa inn á lóðina.

Álklæddir 1 meters háir batta sem umlykja battavöllinn verða klæddir að innanverðu með hljóðdempandi fyllingarefni og timburklæðningu

Yfirborð battavallar meðfram lóðarmörkum er allt að 0,50 metrum neðar en aðliggjandi umhverfi utan lóðar til að draga úr hliðarhalla innan battavallarins.

2. Girðing á lóð.

Á lóðinni er 1,20 metra há girðing sem afmarkar leiksvæði skólalóðarinnar. Sett verður 1,50 metra hækkun ofan á núverandi girðingu á lóðarmörkum á suðaustur horni lóðarinnar. 23 metrar á austurhlíð og 14 metrar á suðurhlíð. Á miðri austurhlíð er gönguhlið inn á lóðina og skal tryggja aðgengi allra á þeim stað inn á lóðina, en jafnframt að uppfylla öryggiskröfur sem gilda um leiksvæði barna.

Sérskilmálar

Leggja skal inn lóðarteikningu eða sérupprátt af lóð frá landslagsarkitekt til byggingarfulltrúa sem sýni frágang lóðar vegna battavallar, girðingar og aðgengis að skólalóðinni. Taka skal mið af algildri hönnun við frágang og hæðarlegu lóðar.

Aðrir skilmálar í gildandi deiliskipulagi eru óbreyttir.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__

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

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

Skóli Ísaks Jónssonar v/Bólstaðarhlíð 20

Ísaksskóli - battavöllur
Deiliskipulagsbreyting - TILLAGA
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

Mælikvarði 1:500	Ástand HGG	Tekning nr. dsk-01
Dagsetning 12. febrúar 2020	Breyting HGG	Bláskort A2

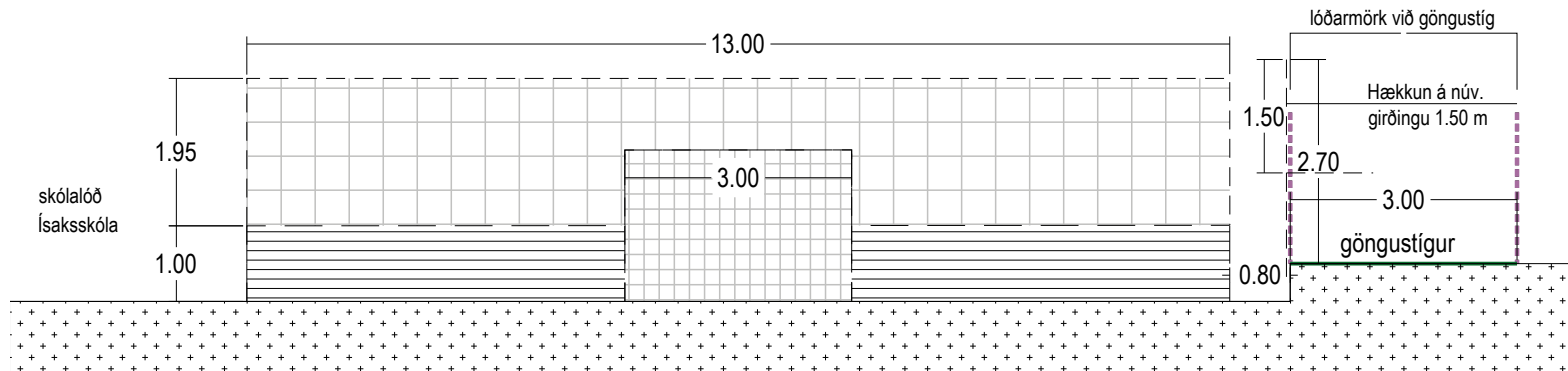


Teiknistofan
STORÐ

Hermann Georg Gunnlaugsson
Landslagsarkitekt F.L.A.
Laugaveg 178 - 105 Reykjavík
562 1642 - 862 1642
netfang: lstord@lstord.is
vettfang: www.lstord.is

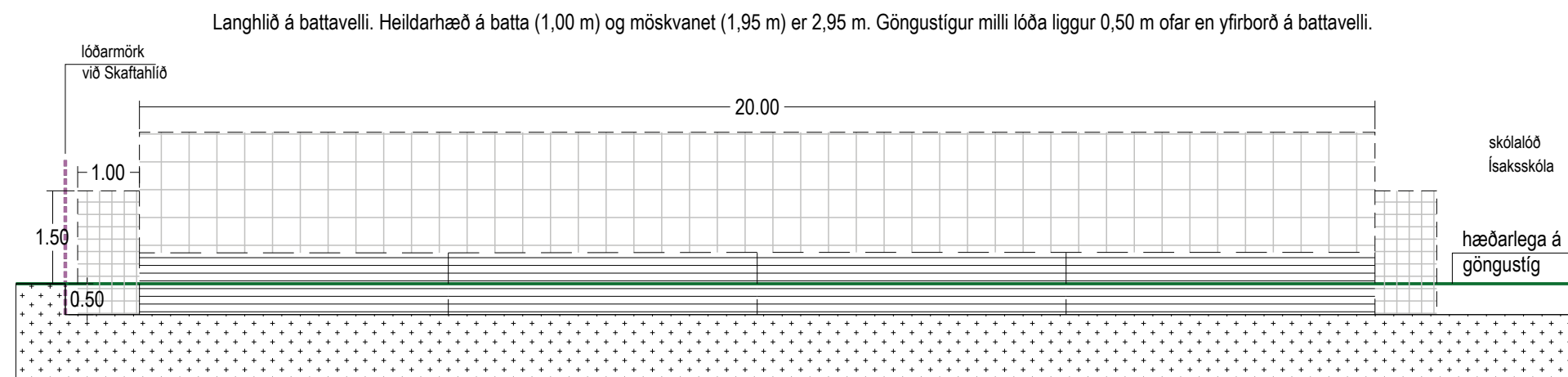
Skóli Ísaks Jónssonar v/Bólstaðarhlíð 20

Skammhlíð á battavelli. heildarhæð á batta (1,00 m) og möskvanet (1,95 m) er 2,95 m. Hæð girðingi á lóðarmörkum er 2,70 m og er 25 sm hærr en möskvanet.



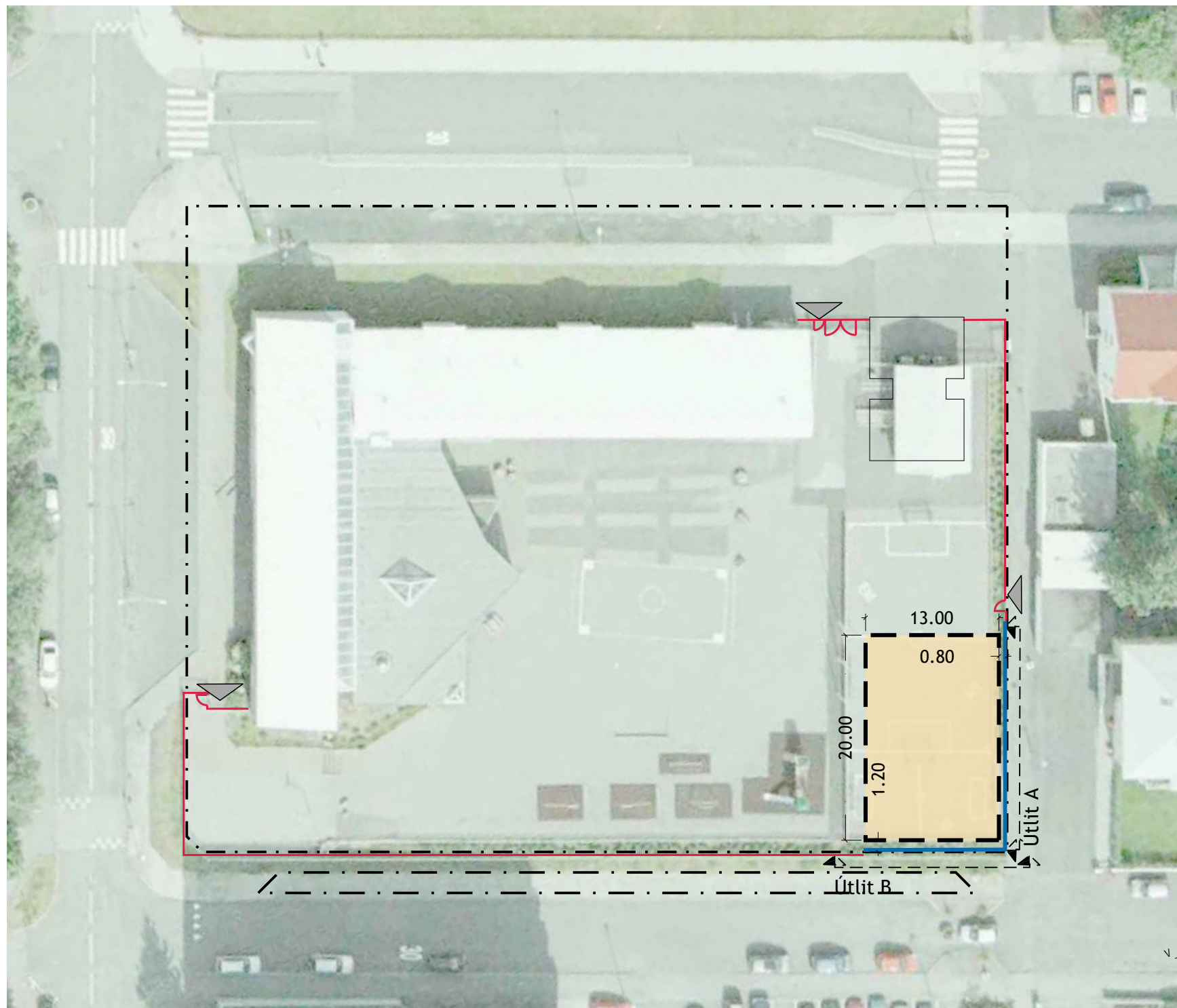
Útlit B frá suðri - Battavöllur skammhlíð

Mælikvarði M 1:100



Útlit A frá austri - Battavöllur langhlíð

Mælikvarði M 1:150



Skýringarmynd A - Grunnmynd lóðar með loftmynd

Mælikvarði M 1:500

Deiliskipulagsbreyting - TILLAGA Skýringaruppdráttur



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Skýringaruppdráttur og skýringartexti

Skýringarmynd A.

Skýringarmynd A er grunnmynd af lóðin með loftmynd.

Skýringarmynd B.

Skýringarmynd B er ljósmynd sem sýnir frágang á battavelli með hliðum sem eru 1 meters háar og 1,95 metra hátt boltanet sem liggur ofan á böttunum.

Skýringarmyndir - Útlit A og B.

Sýna hæðarlegu og stærðir á battavelli og hækkun girðingar á lóðar.

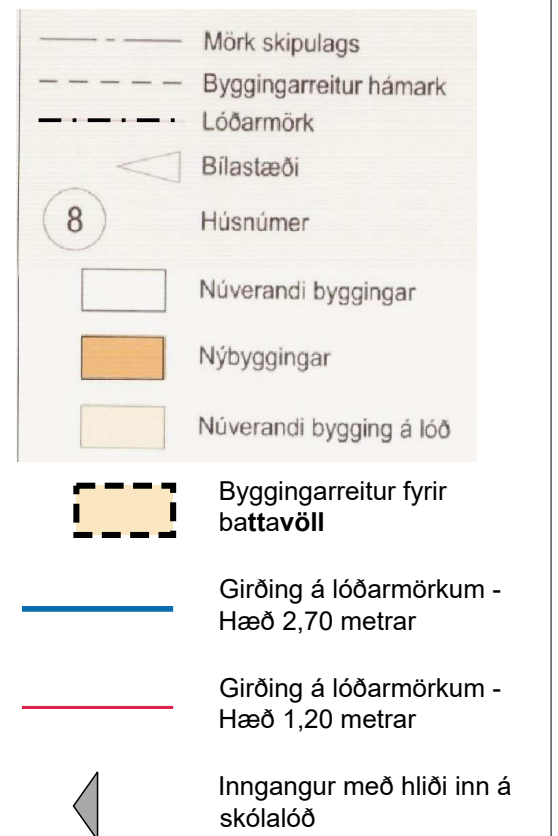
Útlit A

Sýnir langhlíð battavallar meðfram göngustíg frá Skaftahlíð að Bólstaðahlíð séð frá austri. Vegna hæðarlegu er yfirborð á battavelli 0,50 metrum neðar en göngustígurinn. Heildarhæð á battahlíðum og boltaneti (sem aðeins hliðum sem snúa inn á lóðina verður á vestur og norður hliðum battavallarins) er 2,45 metrar séð frá göngustíg. Boltanetið er sýnt á skýringarmynd A. Með hækkun á girðingu verður heildarhæð á girðingu á lóðarmörkum 2,70 metrar.

Útlit B

Sýnir skammhlíð á battavelli séð frá suðri og hæðarmunur við lóðarmörk og niður á yfirborð battavallar eru 0,30 - 0,50 metrar. Með hækkun á núverandi girðingu á lóðarmörkum verður heildarhæð girðingar 2,70 metrar.

Skýringar



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__

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

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

Skóli Ísaks Jónssonar v/Bólstaðarhlíð 20

Ísaksskóli - battavöllur
Deiliskipulagsbreyting - TILLAGA
SKÝRINGARUPPDRATTUR

Mælikvarði 1:500	Flannó HGG	Tekning nr. dsk-02
Dagsetning 12. febrúar 2020	Breyting HGG	Blástand A2



Skýringarmynd B - Battavöllur. Frágangur, 1 meters hár batti og boltanet.

Sýnir hefðbunda uppsetning. Á lóðinni við Ísaksskóla verður aðeins bolta net á þeim hliðum sem snúa inn á lóðina (vestur og norðurhlíð).



Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt F.L.A.
Laugaveg 173 - 105 Reykjavík
562 1642 - 862 1642
netfang: lstord@lstord.is
veffang: www.lstord.is

Teiknistofan
STORÐ

HÚSALEIGUSAMNINGUR

landnúmer: 103628, fastanúmer: 201-3565

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á Bólstaðarhlíð 20, 105 Reykjavík

Samningsaðilar.

Leigusali: Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar Kt. 570480-0149.
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Skóli Ísaks Jónssonar, sjálfseignarstofnun, kt. 600269-4889

1. grein: Leiguhúsnæðið.

Hið leigða er Bólstaðarhlíð 20, Skóli Ísaks Jónssonar, matshlutar 01, 03 og 04. Húsið er 1844,8,0 m² og færanleg stofa 108 m² samkvæmt Fasteignaskrá.

2. grein: Leigutími.

Samningur þessi gildir frá 1. september 2011 og er ótímabundinn. Samkvæmt kaupsamningi skuldbindur leigutaki sig til að annast rekstur grunnskóla í húsnæðinu.

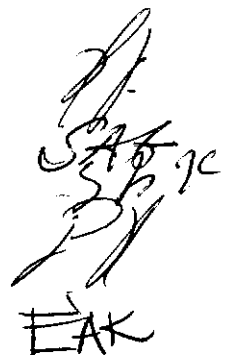
Hvor aðili um sig getur sagt leigusamningi þessum upp með 12 mánaða fyrirvara talið frá fyrsta degi næsta mánaðar eftir að skrifleg uppsögn berst.

3. grein: Leigufjárhæð.

Fjárhæð leigu er kr. 1.459.333. á mánuði auk verðbóta og tekur breytingum í hlutfalli við vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu sept. 2011 sem er 379,9. Leigufjárhæð (ásamt verðbótum) greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og eindagi er 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga. Grunnur leigufjárhæðar reiknast sem 8,8% af stofnverði fasteignanna sem er kr. 199.000.000. Við stofnverð bætist viðhaldskostnaður sem telst vera meiriháttar viðhald sem getur aukið verðmæti húseignanna, sbr. 2. gr. kaupsamnings.

4. grein: Afnot leigutaka.

Hið leigða er leigt undir starfsemi Skóla Ísaks Jónssonar og er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala að nýta húsnæðið til annarra nota.



Handwritten signature and initials, including the letters 'EAK' at the bottom.

5. grein: Framleiga.

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða húsnæði, án sérstaks samþykkis leigusala.

6. grein: Rekstrarkostnaður.

Leigutaki greiðir fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað svo og kostnað við ræstingu og aðra umhirðu. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað.

Leigusali greiðir skatta, gjöld og lögboðnar brunatryggingar vegna hins leigða.

Í fylgiskjali 1 er nánar tilgreint um skyldur leigusala og leigutaka hvað varðar viðhald og rekstur.

7. grein: Viðhald.

Leigutaki tekur við hinu leigða í því ástandi sem það er í við upphaf leigutíma. Leigutaki lýsir því jafnframt yfir að hafa kynnt sér vel ástand hússins. Leigutaki skuldbindur sig til að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni.

Leigusala er skylt að annast og kosta allt hefðbundið viðhald hins leigða. Nánari afmörkun á viðhaldsskyldu aðila er tilgreind í fylgiskjali 1 með leigusamningi þessum um skyldur leigusala og leigutaka.

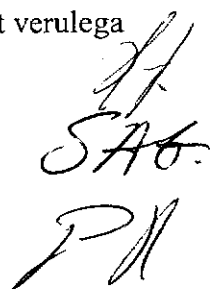
Leigutaki veitir leigusala fullan aðgang að hinu leigða húsnæði til að sinna eftirliti vegna viðhalds til að framkvæma úrbætur. Allar breytingar á húsnæðinu, útliti þess og föstum innréttingum af hálfu leigutaka skulu aðeins gerðar með leyfi leigusala.

8. grein: Umgengni.

Hið leigða húsnæði telst fullbúið eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við. Leigutaki er þegar í húsnæðinu og þekkir ástand þess. Leigutaka, starfsmönnum og öðrum á þeirra vegum er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í ekki lakara ástandi en það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Leigutaki skal bæta leigusala það tjón sem hið leigða húsnæði kanna að verða fyrir vegna starfsemi hans svo sem vegna gáleysis nemenda, starfsmanna eða annarra. Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

9. grein: Riftun.

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta, gangi illa um hið leigða, hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum.



10. grein: Tryggingar og ábyrgð:

Leigusali er með lögbundnar tryggingar s.s. brunatryggingar.

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu sem og vegna tjóns sem þriðji aðili kann að verða fyrir í tengslum við starfsemi leigutaka.

Leigusali ber í engum tilvikum ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar skal leigutaki tryggja sig fyrir tjónum af þessu tagi. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans.

11. grein: Annað.

Rísi mál út af samning þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Að öðru leyti en hér að framan greinir vísast til húsaleigulaga (lög nr. 36/1994).

Til staðfestu samnings þessa rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig

Reykjavík, 29. ágúst 2011.

Samþykktur sem leigutaki

F.h. leigusala



Sigríður A. Þorjónsdóttir

Edda Aslaug Kristjánsdóttir

Stúlka þ. Þorjónsdóttir
Vottar að réttu dagsetningu
og undirskrift aðila.

Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum. Komi til þess að fasteignin verði seld þriðja aðila á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

J.Í.
SAG.
SBH.
PJ
EAK

Fylgiskjal 1 með leigusamningi um húsnæði borgarsjóðs

a. Skyldur leigusala

- Annast viðhald hins leigða innan húss sem utan. Kostar viðhald lóðar þ.e. girðinga, jarðfastra leiktækja og bifreiðastæða innan lóðar, þ.m.t. malbikun og málun. Viðhald fer eftir fyrirfram ákveðnum aðgerðalista sem gerður er á hverju ári á grunni 5 ára áætlunar (áætlað viðhald, viðhald samkvæmt verkáætlun). Leigusali skal í samvinnu við leigutaka gera viðhaldsáætlanir til skemmri og lengri tíma.
- Greiðir tjón á húsnæði vegna skemmdarverka.
- Sér um og ber kostnað af öllu viðhaldi sem hlýst af eðlilegri notkun og umgengi eftirtalinna þátta:
 - Brunaviðvörðunarkerfa, þ.m.t. vatnsúðunarkerfi og reglubundnar úttektir.
 - Loftræstikerfa, þ.m. t. síuskipti.
 - Lyftum, þ.m.t. lögbundnar prófanir Vinnueftirlits ríkisins.
 - Pípulagna þ.m.t. snjóbræðslukerfi.
 - Tréverks.
 - Múrverks.
 - Raflagna, lágspennulagna 400v/230v.
- Lætur mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.
- Greiðir opinber gjöld þ.m.t. fasteignagjöld.
- Greiðir tryggingariðgjald af brunatryggingu húseigna.

b. Skyldur leigutaka

- Tilkynnir leigusala strax ef hann verður var við bilun og skemmdir á hinu leigða.
- Sér um og ber kostnað af öllu viðhaldi á eftirtöldum kerfum, eftir því sem við á:
 - Símakerfum.
 - Þjófavarnarkerfum.
 - Hússtjórnarkerfum – kerfisstjórnunartölvum.
 - Tölvukerfum.
 - Merkingu á sérrými leigutaka.
 - Eftirlitsmyndavélum, þ.m.t. reglubundnar prófanir.
 - Aðgangskerfi í húsnæði.
 - Bjöllu- og klukkukerfi.
 - Smáspennulögnum þ.m.t. tölvulögnum (stofnkostnaður greiðist af leigusala).
- Greiðir kostnað við viðhald á handslökkvitækjum og öðrum eldvarnarbúnaði, t.d. eldvarnarteppum.
- Kostar og viðheldur hvers konar fjarskipta- og móttökubúnaði.
- Greiðir kostnað af ræstingu.
- Greiðir kostnað af notkun vatns, hita og rafmagns.
- Sér um húsvörslu.

[Handwritten signatures and initials]
SAG
P.H. Sp 64
EAK

Varðar: Bólstaðarhlíð 20 - athugasemdir og svör

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Hermanns Georgs Gunnlaugssonar dags. 12. febrúar 2020 ásamt bréfi dags. 12. febrúar 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 20 við Bólstaðarhlíð, Ísaksskóli. Í breytingunni felst að skilgreina byggingarreit fyrir battavöll á lóð sem er 20 x 13 metrar ásamt því að hækka núverandi girðingu á auðasturhorni lóðar, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Storð ehf. dags. 12. febrúar 2020. Tillagan var grenndarkynnt frá 21. apríl 2020 til og með 19. maí 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Hermann Jónasson dags. 17. maí 2020 og Ingibjörg Halldórsdóttir dags. 18. maí 2020. Einnig er lagður fram húsaleigusamningur milli framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgars og Skóla Ísaks Jónssonar vegna leigu á Bólstaðarhlíð 20 dags. 29. ágúst 2011. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. maí 2020 og er nú lagt fram að nýju.

**Tillagan var grenndarkynnt frá 21. apríl 2020 til og með 19. maí 2020.
Eftirtaldir sendu athugasemdir:**

Hermann Jónasson dags. 17. maí 2020 og Ingibjörg Halldórsdóttir dags. 18. maí 2020.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- *Mikið áreiti á skólatíma – boltar hafna oft og iðulega utan skólalóðar inni á þjónustulóð við Skaftahlíð nr. 24 eða í einkagarði Skaftahlíðar nr. 25 með tilheyrandi spjöllum á gróðri og heimilsfriði.*
- *Mikið ónæði utan skólatíma, sér í lagi á kvöldin vegna boltaleikja fullorðins fólks.*
- *Spjöll á einkaeigum og heimilsfriði íbúa við Skaftahlíð nr. 25.*
- *Myndir nággranna sýna ítrekað húsbrot þar sem ruðst er inn á einkalóð til að ná í bolta á öllum tímum.*
- *Skólalóð Ísaksskóla hefur umbreytt í íþróttasvæði á kvöldin undir unglina og fullorðið fólk.*

Efnisleg athugasemd sú sem barst er eftirfarandi:

Athugasemdir Hermanns Jónssonar dags. 17. maí 2020:

1. Óleyfisframkvæmdum á skólalóð Ísaksskóla er harðlega mótmælt:

1.1.

Undarlegt er að verið sé að breyta skipulagi eftir að framkvæmdum er lokið. Þetta er algjör óleyfisframkvæmd og á að fjarlægja strax. Ég mótmæli harðlega þessum framkvæmdum og krefst þess að þær verði fjarlægðar. Að setja fótbolta, battavöll þrjá metra frá lóðarmörkum og rúnum átta metrum frá húsinu okkar er alveg forkastanlegt. Hér eru boltaspörk og hávaði frá átta á morgnana og til að minnsta kosti ellefu á kvöldin, drunur og högg í böttum stöðug. Boltum er stöðugt skotið yfir girðinguna í bíla á bílastæðina hjá okkur og einnig í bíla á bílastæði skrifstofu ríkisspítalanna við Skaftahlíð 24. Einnig er boltum skotið inn á lóð hjá okkur þar sem trjágróður hefur eyðilagst, þegar bolti er sóttur og farið í gegn um limgerði. Þetta er því líkt húsbrot að ekki verður við unað.

Svar: Ekki er dregið í efa að framkvæmdir við uppsetningu á battavelli og uppsetningu girðingar allt að 2,7 metra á hæð við lóðarmörk skólalóðar og lóðar nr. 25 við Skaftahlíð eru óleyfisframkvæmdir.

Skipulagsfulltrúi ákvað í krafti meðalhöfsreglu 12 gr. stjórnsýslulaga, sem kveðjur á um að ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn ber til, að leita álits hagsmunaaðila (t.a.m. nágrönnum) á áorðnum framkvæmdum. Ljóst er að ónæði/neikvæð grenndaráhrif af battavelli sem bitnar á heimilisfrið og einkaeigum sbr. lýsingar er ekki ásætlanlegt. Komið verður til móts við athugasemdirnar, sjá niðurstöður neðst í umsögninni.



Athugasemdir Ingibjargar Halldórsdóttur dags. 18. maí 2020:

2. Lýst er yfir miklum athugasemdum við óleyfisframkvæmdir og langvarandi ónæði sem gervigrasbattavöllur/boltagerði hefur haft á heimilisfrið og einkaeigur:

Ég rek hér sögu þessa máls, sem þó hefur komið fram í fyrri innsendum kvörtunum mínum. Sendi einnig með þessum pósti möppu með nokkrum myndum af boltum og klifrandi börnum. Ég á videoupptökur af hávaða hér á skólatíma, utan skólatíma, seint að kvöldi og fl. af börnum hlaupa út af lóð og ná í bolta hér og á lóð Skaffahlíðar 24, sem er stórt bílastæði þar sem þau þurfa oft að leita dagóða stund innan um bíla til að finna bolta. Af börnum kalla hér í fólk sem fram hjá fer og biðja það að ná í bolta. Af fljúgandi boltum lenda á bílum. Þessir póstar til Reykjavíkurborgar eru til í heild sinni hjá ykkur, en ég ákvað að taka þennan údrátt.

2.1. 10. maí voru alvarlegum athugasemdum beint til skólastjóra Ísaksskóla

1. Ráðist var í gerð battavallarins án þess að kynna hana í raun fyrir íbúum í nærliggjandi húsum sem hlýtur að teljast eðlilegt í ljós þeirrar umferðar sem er um völinn og hávaðans sem hlýst af notkun battanna. Þeir eru úr málmefni og þegar bolta er sparkað í þá koma þungir dynkir sem eru á köflum svo þungir að glermunir í gluggum glamra. Sá sem kaupir húsnæði við hliðina á skóla veit eðli málsins samkvæmt að því fylgir verulegur hávaði eins og almennt fylgir börnum og leikvöllum. Sá hávaði stendur yfir á skólatíma en ekki á kvöldin og hefur aldrei verið vandamál. Nú hefur sú breyting orðið að mikill hávaði, högg eru frá völlum og auk þess seinni part dagsins, á kvöldin og um helgar eru unglingar og fullorðin fólk við leik á völlum með verulegu ónæði.

2. Það er í okkar huga mjög sérkennilegt að ráðast sé í framkvæmdir sem þessar. Þarna er skólalóð í raun breytt í íþróttasvæði, án þess að það liggi fyrir hver hafi veitt leyfi fyrir framkvæmdinni og að hún hafi ekki verið kynnt íbúum þar sem lóðin er inni í miðju íbúðahverfi og í næsta miklu návigi við íbúðarhúsnæði. Þá fer boltinn mjög oft yfir girðinguna svo hún skilar ekki árangri, en það verður að telja fylgífisk miklu meiri notkunar á völlum, auk þess sem eldri iðkendur eru þar utan skólatíma.

Svar: Skipulagsfulltrúi tekur þessara athugasemdir gildar. Ljóst er samkvæmt athugasemdum að umrædd framkvæmd fór fram í mikilli óþökk næstu náganna / hagsmunaaðila skólalóðarinnar sem hafa búið við mikið áreiti sbr. lýsingar í bréfi að ofan. Um umtalsverðar bréfaskriftir er að ræða sem ekki er unt að rekja að fullu í þessari umsögn, en athugasemdir lóðarhafa er á allar á sömu lund. Umræddur battavöllur er rétt tæpir 3 m á hæð (1,5 m battar úr áli ásamt skástífum og 1,95 m net-skjólborðar). Gera þarf ráð fyrir battavöllum í deiliskipulagi og leggja inn umsókn um byggingarleyfi, í það minnsta stöðuleyfi hjá skipulagsfulltrúa fyrir viðlíka mannvirki jafnvel þó færa megi téðan battavöll milli staða. Hvorugt var gert í áður nefndu tilfelli.

Ekki var farið að skipulagslögum við nú áorðnar framkvæmdir. Verklagsreglum Reykjavíkurborgar við undirbúning framkvæmda var ekki fylgt eftir er varðar t.a.m. verðfyrirspurn framkvæmda. Ekki er hægt að rekja uppruna verkefnisins á deild opinna svæða sem fer jafnan með slík verkefni á skrifstofu framkvæmda og viðhalds. Ekki er unt að rekja samþykki skrifstofunnar hver veitti formlegt samþykki á byggingu batavallar. Eins er ekki ljóst hvers vegna viljrði fyrir byggingu mannvirkisins var hafið yfir deiliskipulagsgerð og hvers vegna mannvirki af slíkri stærð var undanþegið lögbundnu kynningarferli sem gildandi skipulagslög kveða á um þrátt fyrir að mannvirkið kunní að vera færanlegt skv. kynningarbæklingi HELO Sports yfir battavöllinn *GreenCourt system*.

Ljóst er á athugasemdum hagsmunaaðila að battavöllurinn nýi hafi ekki síst laðað að fullorðna knattspyrnuíðkendur hvaðanæva að á kvöldin frá árinu 2016 þegar Ísland tók þátt í EM með tilheyrandi áþján á íbúa í næsta nágrenni. Gæði nýja battavallarins sem lagður var ofan á gervigras í stað malbiks hefur mögulega laðað að iðkendur lengra að en ella. Við samanburð á loftmyndum er um umtalsvert mannvirki að ræða samanborið við sparkvöllinn sem var staðsettur til margra ára á skólalóðinni og var fyrst og síðast hugsaður undir skólábörn.

Með athugasemdinni fylgdi fjöldi ljósmynda af vettvangi, af börnum við húsbrot (sbr. athugasemd nr. 1.1.) inni á einkalóð nr. 25 við Skaffahlíð að sækja „fljúgandi bolta“ sem höfnuðu utan skólalóðar. Börn sjást jafnvel þrjú upp á garhúsgögn sem þau hafa stafað saman svo hægt væri að ná til bolta uppi á þak spennustöðvar við lóðarmörk nr. 26A við Bólstaðarhlíð. Ljóst er að nýleg hækkun á grindverki skólalóðar sem og allt að 3 m háir net-skjólborðar battavallarins varna því ekki að boltar fljúgi af skólalóð yfir á næstu lóðir sbr. athugasemdir.



Ljóst er á samanburði milli loftmynda af leikskólalóð Ísaksskóla að umskipti hafa orðið á umfangi sparkvallarins milli ára sbr. athugasemdir hagsmunaaðila, sjá efri mynd frá 2019 og neðri mynd frá 2018



Samantekt:

Reykjavíkurborg er eigandi húsnæðis Ísaksskóla og skólalóðar sbr. húsaleigusamning dags. 29. ágúst 2011. Samkvæmt fylgiskjali 1 með leigusamningi um húsnæði borgarsjóðs kostar leigusali viðhald lóðar, m.a. jarðfastra leiktækja. Samkvæmt upplýsingum frá skrifstofu framkvæmda og viðhalds á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar var framkvæmd battavallarins alfarið í höndum leigutaka, þ.e. skólayfirvalda Ísaksskóla sem réð að því virðist milliliðalaust landslagshönnuð í verkið sem hélt utan um framkvæmdina. Landslagshönnuður samdi við verktaka sem var í samskiptum við skólastjóra hvernig ætti að standa að framkvæmdinni samkvæmt upplýsingum af skrifstofu framkvæmda og viðhalds á Umhverfis- og skipulagssviði. Samkvæmt upplýsingum frá skrifstofu framkvæmda og viðhalds var farið gegn ráðleggingum sérfræðinga á skrifstofunnar varðandi halla á lóðinni, upprif á malbiki, rýni gagna og teikninga.

Við deiliskipulagningu á íbúðasvæðum skal þess jafnan gætt að á lóðum íbúðarhúsa sé sem best hægt að njóta friðsældar. Ísaksskóli er gamall skóli og til margra ára var hefðbundinn sparkvöllur á skólalóðinni en núverandi batta-fótboltavöll var settur mun seinna inn á lóðina. Athugasemdaráðilar sem búa næst skólanum hafa orðið fyrir miklu ónæði af umgjörð vallarins þegar bolta er sparkað í batta úr klingjandi málm sem umlykja völlinn og jafnvel fullorðið fólk notar battavöllinn að jafnaði fram eftir kvöldi og nóttu með tilheyrandi hávaða og ónæði. Af athugasemdum má helst ráða að hagsmunaaðilar telji að um eðlisbreytingu á eldri sparkvelli sé að ræða fremur en stigsbreytingu (ef það var skilningur skólayfirvalda og landslagshönnuðar) fyrst upplifun hagsmunaaðila er á þá lund að skólalóðin hafi umbreytt í íþróttasvæði á kvöldin undir unglunga og fullorðið fólk.

Að þessu virtu er lagt til að battavöllurinn verði fjarlægður og gervigrasvellið verði skipt upp í tvo litla velli með mini-mörkum fyrir yngstu nemendur skólans.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillaga að breytingu á deiliskipulagi verði synjað.

Skipulagsfulltrúi leggur til að umræddur battavöllur verði tekinn niður svo skjótt sem auðið er.

Lagt er til að skoðuð verði önnur staðsetning battavallar fyrir eldri nemendur innan skólalóðar, fjær íbúabyggð en núverandi horf sýnir.

Ennfremur:

- Fallist lóðarhafar lóðar nr. 25 við Skaftahlíð á núverandi horf girðingar (þ.e. hækkaða girðingu) við lóðamörk Bólstaðahlíðar nr. 20 og Skaftahlíðar nr. 25 sækir deildarstjóri opinna svæði um byggingarleyfi fyrir áorðni framkvæmd.
- Óski lóðarhafar lóðar nr. 25 við Skaftahlíð eftir fyrra horfi girðingar (fyrir hækkun) sér Reykjavíkurborg um niðurrif hækkunar.
- Núverandi mörk á battavelli verði tekin í burtu og minni mörk fyrir yngri nemendur (sbr. mini-boltamörk á minni grasvelli) sett í þeirra stað.
- Lagt er til að aðrir þroskakostir en boltaleikir fari fram á minni grasvelli næst færanlegum kennslustofum.

Skipulagsfulltrúi leggur til að fyrirkomulagi leiktækja á skólalóð Ísaksskóla verði endurskoðað og athugað hvort koma megi umræddum battavelli með hlóðdempun (sbr. skilmála deiliskipulastillögu) fyrir að nýju innan lóðarmarka fjær íbúðalóðum en nú er raunin svo hlífa megi nágrönnum skólans við áreiti eins og frekast er kostur.

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

