

USK Skipulag

Frá: Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent: þriðjudagur, 17. janúar 2023 09:39
Til: USK Skipulag
Efni: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi: Haukahláð° reitur I Á³sk um skilmálaþreytingu.pdf; Haukahláð° reitur I Skipulagsbreyting breyta Á B.pdf; Utfyllt umsokn - PDF.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1 Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Bjarg Íbúðafélag**

Kennitala umsækjanda: **4909160670**

Heimilisfang umsækjanda: **Klettháls 1**

Póstnúmer umsækjanda: **110**

Símanúmer umsækjanda: **[REDACTED]**

Netfang umsækjanda: **[REDACTED]**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Já**

Nafn forsvarsmanns: **Pröstur Bjarnason**

Netfang forsvarsmanns: [REDACTED]

Veldu annað hvort: **Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa**

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Bjarg Íbúðafélag**

Kennitala greiðanda: **4909160670**

Netfang greiðanda: **bjargibudafelag@bjargibudafelag.is**

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Haukahlíð reitur I**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **Sótt er um breytingu á deiliskipulagi sem snýr að fjölgun íbúða úr 70 í allt að 86, salarhæð, og Túlkun á uppbroti norðurhliðar og fjölgun bílastæða í kjallara í hlutfalli við fjölgun íbúða. Sjá fylgiskjöl**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

5 Fylgigögn

Uppdrættir:

Bréf til umsækjanda/hönnuðar: **Haukahlíð reitur I ósk um skilmálabreytingu.pdf, Haukahlíð reitur I Skipulagsbreyting breyta ÞB.pdf**

Rvk 16.01.2023

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Borghildur Sölvey Sturludóttir

Efni: Bjarg íbúðafélag – Ósk um skilmálabreytingu á Deiliskipulagi Haukahlíð Reitur I

Bjarg íbúðafélag hses óskar eftir skilmálabreytingu á skipulagi á Reit I við Haukahlíð
Breytingarnar snúa að eftirfarandi atriðum:

- Fjölgun íbúða í allt að 86 íbúðum í stað 70 til að geta fullnýtt leyft byggingamagn á reitnum.
- Fjölgun bílastæða í hlutfalli af fjölgun íbúða eða allt að 62 stæðum í bílakjallara í stað 50 stæða.
- Salarhæð verði allt að 3.0 m á I reit, við munum hafa salarhæð 2.8 m.
- Deila norður og suðurhlið í 4 einingar í stað 5 þar sem þessar hliðar eru mun styttri en sambærilegar hliðar annara reita.

Meðfylgjandi Skipulagsuppdráttur með tillögu að breytingu.

f.h. Bjargs íbúðafélags hses

Þröstur Bjarnason
Verkefnastjóri

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

108543-MIN-001-V05

DAGS.

30.04.2024

SENDANDI

Daði Baldur Ottósson (EFLA)

MÁLEFNI

Mat á fjölda bílastæða við Haukahlíð 6

VERKHEITI

Haukahlíð 6 – Samgöngumat

VERKKAUPI

Bjarg íbúðafélag hses.

DREIFING

Reykjavíkurborg

Fjöldi bílastæða fyrir reit I

Deiliskipulagið á Hlíðarendareit samanstendur af nokkrum lóðum sem saman mynda heildarskipulag Hlíðarendasvæðisins. Áður hefur verið unnið samgöngumat vegna breytinga á lóðum G, H og I innan þess skipulags. Þar kemur fram viðmið (á ákveðnu bili) varðandi fjölda og samsetningar íbúða á hverri lóð en á síðari stigum hönnunar eru teknar endanlegar ákvarðanir um þau mál og því frekari forsendur til að meta æskilegan fjölda bílastæða.

Í þessu minnisblaði er lagt mat á fjölda bílastæða sem gera þarf ráð fyrir á lóð I við Haukahlíð 6 í Hlíðarendahverfinu. Á lóð I er gert ráð fyrir bílastæðakjallara og er aðgangur að honum sé á norður hlið byggingarinnar.

Umfjöllun þessa minnisblaðs nær til eftirfarandi atriða:

- Fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir reit I skv. núverandi deiliskipulagi (samgöngumat dagsett 1.10.2021)
- Endurskoðaður fjöldi bílastæða fyrir reit I (Haukahlíð 6) – ítrun á samgöngumati
- Önnur atriði

Fjöldi bíla- og hjólastæða skv. núverandi deiliskipulagi

Í samgöngumati dags. 1.10.2021 sem fylgir breytingu á deiliskipulagi dagsett 24.06.2021 eru reiknuð viðmið og hámarkskröfur um fjölda bílastæða sem taka mið af reglum um fjölda bíla- og hjólastæða borgarinnar. Rétt er að áréttu að þarna er um að ræða viðmiðunar- og hámarksfjölda bílastæða, ekki lágmarkskröfur, en í nýjum reglum um fjölda bíla- og hjólastæða er ekki skilgreindur lágmarksfjöldi bílastæða. Einnig er rétt að áréttu að í deiliskipulagi er vísað í samgöngumat dagsett 9.9.2021, en það réttu er að það er dagsett 1.10.2021.

Bílastæðafjöldi á lóðum G, H og I var reiknaður út viðmiðum og hámarksgildum sem koma fram í Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða, miðað við gefna samsetningu á stærð íbúða á þessu svæði (sbr. Svæði 1 í reglunum). Samsetningu íbúða og útreiknaðan fjölda bílastæða fyrir reit I sem samgöngumatið byggði á má sjá hér að neðan (tafla 9 og 10, skjáskot úr samgöngumati).

TAFLA 9 Fyrirhugaðar gerðir íbúða á lóð I.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	5	7%
2	20	29%
3	20	29%
4+	25	46%
Samtals	70	100%

TAFLA 10 Áætlaður fjöldi bíla- og hjólastæði vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á Hlíðarenda.

UPPBYGGING			BÍLASTÆÐI		HIÓLASTÆÐI
Landnotkun	Fjöldi	Fermetrar	Viðmið	Hámark	Lágmark
Íbúar					
Lóð G	180	17,500	123	170	360
Lóð H	180	17,500	123	170	360
Lóð I	70	6,750	45	64	140
Gestir			43		
Samtals	440	42,320	334	447	860
Lóð G			141	188	360
Lóð H			141	188	360
Lóð I			52	71	140

Í deiliskipulagi var settur fram þessi fjöldi bílastæða þ.e. miðað er við 70 íbúðir sem samsvarar 45 stæðum sé miðað við viðmiðsgildi og 64 stæði sé miðað við hámarkgildi. Til viðbótar er svo áætlaður fjöldi gestastæða í samgöngumati, svo endanlegur fjöldi stæða sem reglurnar fara fram á eru 52 (viðmið) til 71 stæði (hámark). Í samgöngumatinu er enn fremur fjallað um hægt sé að draga úr fjölda bílastæða með samnýtingu stæða og deilíbílastæðum en það er nefnt sérstaklega á deiliskipulagsupprætti. Þar stendur að bílastæði íbúa verði með deilibilum og taki mið af samnýtingu, sjá stjórn (*) á skjáskoti hér að neðan.

Húsnæði	m ²	hæðir	notkun	bílastæði	flokkun
Reitur I	6,750	1.-5. hæð	70 íbúðir	50*	A
	700	1.-5. hæð	svalir, þakgarðar		B
	1,400	1.-5. hæð	svalir, pallar o.fl.		C
	2,600	kjallari	bílgeymsla / geymslur		A(B)
	7,450	1.-5. hæð	A og B ofanjarðar		A+B
Heild	11,450 m²			50 stæði*	
Lóðarstærð	2,601 m ²				
Fylgiloðir v. djúpgáma (3)	85 m ²				
Nýting A+B+C	4.4				*Miðað við 70 íbúðir með deilibilum og samnýtingu bílastæða.
Nýting A+B ofanjarðar	2.86				Sjá samgöngumat um breytta landnotkun á Hlíðarenda 9.9.2021
Nýting A ofanjarðar	2.60				

Endurskoðaður fjöldi bílastæða á reit I - Ítrun á samgöngumati fyrir Haukahlíð 6

Í tillögu að breyttu skipulagi fyrir reit I sem nú liggur fyrir þá hefur komið í ljós að endanlegur fjöldi íbúða er 85 talsins. Á lóðinni er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og eftirfarandi dreifingu íbúða m.t.t. fjölda herbergja, sjá töflu 1. Sjá má í töflunni að tæplega helmingur íbúða eru tveggja herbergja. Aðrar íbúðir, eða rúmur helmingur, eru þriggja til fjögurra herbergja.

TAFLA 1 Fyrirhuguð samsetning íbúða á lóð I við Haukahlíð.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	0	0%
2	39	46%
3	24	28%
4+	22	26%
<i>Samtals</i>	<i>85</i>	<i>100%</i>

Núverandi áform gera ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir 54 bílastæðum á lóðinni í bílakjallara. Við skipulag svæðisins í heild er lögð áhersla á íbúðarbyggð sem er vel staðsett m.t.t. þjónustu og verslunar sem og aðgengi að vistvænum ferðamátum, s.s. almenningssamgöngum og innviðum fyrir gangandi og hjólandi. Er gert ráð fyrir að sú hugmyndafræði endurspeglar í fjölda bílastæða.

Miðað við uppfærða samsetningu íbúða á reitnum (sbr. tafla 1) þá var endurreiknaður fjöldi stæða fyrir reitinn og má sjá niðurstöður í töflu 2.

TAFLA 2 Mat á viðmiðum varðandi fjölda bílastæða fyrir lóðina miðað við samsetningu íbúða í töflu 2. Viðmiðin gilda fyrir uppbyggingu á svæði 1 í Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða.

TEGUND	VIÐMIÐ Á HVERJA ÍBÚÐ	FJÖLDI BÍLASTÆÐA
Bílastæði fyrir íbúa	0,64	54
Bílastæði fyrir gesti	0,1	9
<i>Samtals</i>	<i>0,74</i>	<i>63</i>

Samkvæmt útreikningi (töflu 2) þá er þörf fyrir 54 stæði fyrir íbúa sem komast þá öll fyrir í bílakjallara án þess að það þurfi að beita sérstökum mótvægisáðgerðum s.s. innleiðingu samgöngustefnu.

Aftur á móti, þá sýnir útreikningur einnig fram á að þörf sé fyrir níu gestastæði sem ekki komast fyrir í bílakjallarann m.v. núverandi tillögu. Í reglunum um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að við „mat á bílastæðaþörf lóða er möguleiki að líta til samnýtingar bílastæða á borgarlandi þegar ákveðin málefnaleg sjónarmið eru fyrir því. Á það fyrst og fremst við um bílastæði fyrir gesti og viðskiptavinum.“ Lagt er til að gerð sé undanþága á því að gestastæði séu innan lóðar vegna eftirfarandi sjónarmiða:

- Í gildandi deiliskipulagi á Hlíðarendareit (dags. 28.4.2014) er gert ráð fyrir að bílastæði fyrir íbúa og atvinnustarfsemi sé innan lóðar en bílastæði í götum (þ.e. borgarlandi) séu almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum¹. Að horfa til þess að gestastæði Haukahlíðar 6 á reit I séu leyst í borgarlandi er því í samræmi við deiliskipulagið.

¹ Sjá umfjöllun um bílastæði í greinargerð deiliskipulagsins (dags. 1.11.2014) kafla 2 – Almennir Skilmálar, grein 2.8 Bílastæði (bls. 18).

- Fyrir núverandi íbúðabyggð á svæðinu má aðeins finna gestastæði á borgarlandi eins og gert er ráð fyrir í deiliskipulagi svæðisins. Fyrirkomulag bílastæða fyrir Haukahlíð 6 er því með sama hætti og önnur íbúðabyggð á svæðinu.
- Fyrirhugað er að bílastæði á borgarlandi verði gjaldskyld og ekki er gert ráð fyrir því að íbúakort verði aðgengileg íbúum á svæðinu. Því verða bílastæði á borgarlandi fyrst og fremst nýtt af gestum og viðskiptavinum sem sækja svæðið.
- Gert er ráð fyrir á deiliskipulagsupprætti allt að 13 bílastæðum sem liggja upp að Haukahlíð 6 og þar með eykst framboð bílastæða á borgarlandi samhliða uppbyggingunni. Notkun á borgarlandi getur breyst með tíð og tíma en líklegt er að það verði ávallt talvert framboð af bílastæðum á borgarlandi á svæðinu.

Ef litið er til hjólastæða er gert ráð fyrir að þau viðmið haldist óbreytt, þ.e. tvö hjólastæði séu til staðar fyrir hverja íbúð. Einnig er lagt upp að skipting þeirra sé þannig að 90% séu hugsuð sem langtímastæði og 10% til styttri tíma.

Önnur atriði

Hafa ber í huga að þrátt fyrir að viðmið um fjölda bílastæða séu uppfyllt þá verða 31 íbúðir án bílastæða og því er mikilvægt að huga að því að gera aðgengi að vistvænum samgöngum eins hátt undir höfði og mögulegt er til að auðvelda íbúum að lifa bíllausum lífstíl. Gert er ráð fyrir í deiliskipulagsskilmálum að aðgengi að hjóla- og vagnageymslu verði á jarðhæð sem er mikilvægur liður í að gera hjólreiðar eins aðgengilegar og mögulegt er.

Aðrir þættir sem uppbyggingaraðili getur skoðað til að hvetja til vistvænna ferðamáta og samnýta bílastæði eru eftirfarandi:

- Að veita aðstöðu til hjólaviðgerða í hjólageymslu s.s. loftpumpu og verkfæri.
- Tryggja íbúum aðgengi að deilibíl. Deilibílar eru skilvirk leið til að veita aðgengi bíl og þar með auðvelda fólki að lifa bíllausum lífstíl. Meðal leiða til að veita aðgengi að deilibíl er að merkja eitt bílastæði fyrir deilibíla í bílakjallara og bjóða rekstraraðila á markaði að hafa deilibíl í stæðinu, rekstraraðilanum að kostnaðarlausu. Með því að veita aðgengi að deilibíl í kjallara má fækka bílastæðum fyrir íbúa um 3 til 5 talsins og því er enn viðmið um fjölda bílastæða fullnægt. Komi hins vegar í ljós að eftirspurnin eftir deilibíl er lítil væri hægt að gera stæðið aðgengilegt íbúum. Annar möguleiki er að vinna með Reykjavíkurborg og stuðla að því að deilibíll verði aðgengilegur á svæðinu.
- Æskilegt er að aðskilja kostnað bílastæða frá íbúðaverði s.s. að íbúar geti keypt eða leigt sér bílastæði.
- Samkvæmt uppfærðum bílastæðaútreikningi að ofan þá samsvara bílastæði í kjallara þeim fjölda stæða sem þörf er á miðað við fyrirhugaðan fjölda íbúða. Svo hægt sé að stuðla að samnýtingu bílastæðakjallarans með gestum íbúa og þeirra sem eiga almennt erindi inn á reitinn, er mikilvægt að bílakjallarinn sé opinn á ákveðnum tíma dags líkt og um bílahús væri að ræða svo tryggja megi sem mestan sveigjanleika á nýtingu bílastæðanna til framtíðar. Vegna þessa þarf að ganga frá bílakjallara með þeim hætti að aðgengi að stigahúsum sé aðgangstýrt og hægt sé að taka gjald fyrir notkun bílastæðanna. Með þessari aðferð, ásamt því að hafa stæði sameiginleg (ekki sérmerkt) geta bílastæði verið samnýtt með gestum eða þjónustuaðilum að degi til meðan margir eða flestir íbúar sækja vinnu, en gera má ráð fyrir að á dagvinnutíma standi allt að 50% bílastæða auð.

Samantekt

Uppbyggingin með 85 íbúðum og 54 bílastæðum innan lóða mætir kröfum um fjölda bílastæða fyrir íbúa svo lengi sem gert er ráð fyrir að gestastæði séu leyst í borgarlandi.

Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 11. júlí 2024

Efni: Athugasemdir vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi – Hlíðarendi – Reitur – I.

Undirritaður, Ingibjörn Sigurbergsson, kt. 041267-5859, er eigandi á penthouse íbúð í Haukahlíð 5, nánar tiltekið íbúð 501. Fyrir algjöra tilviljun varð ég þess áskynja að enn á ný á hræra í byggingarreitum við Hlíðarenda. Mótmæli ég harðlega þeim breytingum sem eru fyrirhugaðar. Virðist sem að umrædd tillaga hafi komið til vegna umsóknar Bjargs íbúðafélags í þetta sinn. Ekkert samráð var haft við íbúa á svæðinu, líkt og raunar þegar gerð var breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda og lutu að reitum G, H og I.

Tel ég að hin fyrirhugaða breyting á skipulagi muni hafa veruleg grenndaráhrif og sé til þess fallin að rýra verðmæti fasteigna þeirra og var þó nóg um fyrir. Í þeirri breytingu sem nú er lögð til og var samþykkt að auglýsa, í borgarráði Reykjavíkurborgar þann 23. maí sl., felst fjölgun íbúða úr 70 íbúðum í 85 leiguíbúðir. Einnig breyting; á hlutföllum íbúðastærða fyrir lóðina, á skilmálum um randbyggð og útlit á þann hátt að norður og suðurhlíð verði deilt í fjórar einingar í stað fimm, á skilmálum um frágang innan lóða, á skilmálum um ofanvatnslausnir og jarðvegsdýpt auk þess sem deiliskipulagsmörk verða færð að lóðarmörkum. Einnig fjölgun bílastæða í kjallara í 54 stæði ásamt útlistingu á fyrirkomulagi aðgengis í bílakjallarann. Þá er ráðgert að á umræddum reit I, sem verið hefur grænt svæði, til almennrar útiveru á að fórna með 5 hæða húsi. Er þessu harðlega mótmælt.

Vil ég koma því á framfæri að ég tel að hin auglýsta tillaga sé andstæð skipulagslögum nr. 123/2010 sem og tilgangi og markmiðum þeirra og hindri fyrirsjáanleika og gagnsæi sem skipulag borgarinnar á að endurspeglar lögum samkvæmt. Allt ferlið hingað til hefur verið ófyrirsjáanlegt. Tel ég að þau afar takmörkuðu gögn er liggja fyrir mæti ekki þeim kröfum og sé í andstöðu við þau markmið sem tilgreindar eru í lögum og reglugerðum til þess að vera til upplýsinga fyrir hagsmunaaðila. Bæta þarf upplýsingaöflun í samræmi við ákvæði 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Þá bendir undirritaður á að sá reitur (I) sem breytingin lýtur m.a. er að öllu leyti í mótsögn við þá fyrirætlan Reykjavíkurborgar að Hlíðarendi sé grænt svæði. Á sumrin er sólarýn á reit I (græna svæðinu) frá morgni til kvölds, ólíkt inngörðum hverfisins. Með hinum fyrirhuguðu framkvæmdum væri því í raun eina græna svæðinu kastað fyrir róða sem vænlegri væri að byggja upp með þeim hætti að íbúar hverfisins gætu notað til útvista á sólríkum dögum. Þá liggja enn fremur fyrir að bæði undirritaðir sem og aðrir íbúar í Haukahlíð 5 hafi mátt hafa réttmætar væntingar um að ekki yrði byggt á reit I, enda hafi fasteignasalar kynnt svæðið með þeim hætti að svæðið yrði áfram grænt og opið.

Enn og aftur á jafnframt að auka á bílastæðavanda íbúa og tel ég að fyrirhugaðar breytingar á fyrirkomulagi bílastæða með öllu vanhugsaðar enda liggi nú þegar fyrir að öll bílastæði séu fullnýtt. Fullljóst að þar muni myndast ófremdarástand. Þannig liggi m.a. fyrir að þau verslunarrými sem séu nú þegar til staðar hafi í raun engan aðgang að bílastæðum eða vörumóttöku og því hverfandi líkur á að unnt sé að nýta rýmin í mikilvæga þjónustu við íbúa. Hafa verði einnig í huga að á svæðinu búi mörg börn sem séu á ferli. Þessi mikla fjölgun íbúða muni þess fyrir auka umferð við Haukahlíðina og skapa verulega aukna hættu, óþægindi og hávaðamengun fyrir núverandi íbúa í grenndinni. Ekkert liggur raunar fyrir um að raunveruleg áhrif þessarar fyrirhuguðu breytingar hafi verið rannsakað til fulls.

Ávallt var gert ráð fyrir að Hlíðarendabyggðin yrði blönduð byggð atvinnuhúsnæðis og íbúðabyggðar. Þessi breytingartillaga aukheldur sú sem rann í gegnum borgarkerfið fyrir þremur árum síðan fela ganga út á að atvinnulóðum sé breytt í íbúðarlódir og því er um algjöran viðsnúning að ræða og gangi beinlínis gegn markmiðum borgarinnar sjálfrar um lifandi byggð. Í því felist jafnframt skerðing á þjónustu við íbúa sem hafi gert ráð fyrir að styttra yrði að sækja sér ýmsa nauðsynlega þjónustu. Borgaryfirvöld geti ekki tekið órökstuddar hagnaðarvonir fjárfesta og framkvæmdaraðila fram yfir lögvarða hagsmuni núverandi íbúa svæðisins.

Ég hef áður áskilið mér bótarétt vegna þeirra breytinga sem gerðar hafa verið á deiliskipulaginu og tel ég raunar að breytingin nú sem og sú fyrri muni án nokkurs vafa leiða til fjárhagslegs tjóns fyrir mig, algjörlega að ófyrirsynju. Slíkt tjón er bótaskyldt skv. ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. ákvæði 51. gr. og 51. gr. a. Bygging á reit I, með fimm hæða húsi er auðsýnilega til þess fallin að rýra verðmæti eigna undirritaðs enda mun það skerða útsýni verulega, og valda auknu skuggvarpi í hverfinu. Engum vafa er undirorpið að útsýni úr Haukahlíð 5 hefur að verulegu leyti haft áhrif á verðmat á fasteigninni. Umfangs skuggvarps og skerðingar útsýnis er t.a.m. í engu getið í hinum takmörkuðu gögnum. Hvorki sé gerð tilraun af hálfu skipulagshöfunda né Reykjavíkurborgar til að setja fram hlutlægt mat og bera slíkt mat saman við aðrar framkvæmdir eða deiliskipulagsáætlanir. Ekki hafi verið gert ráð fyrir neinu samráði við íbúa sem hafi þannig ekki haft möguleika á deiluskipulagsferlinu, svo sem lög geri ráð fyrir.

Þá er ljóst að verði tillagan samþykkt þá verði íbúar hverfisins fyrir verulegu raski og ónæði vegna þessara framkvæmda vegna lokunar gatna í lengri eða skemmri tíma.

Með vísan til þess sem að framan greinir ítreka ég mótmæli mín og krefst þess að fallið verði frá hinni fyrirhuguðu breytingu. Verði ekki fallist á athugasemdir mínar áskil ég mér allan lagalegan rétt, m.a. rétt til þess að sækja skaðabætur á hendur sveitarfélaginu vegna framangreinds.

Virðingarfyllst,


Ingibjörn Sigurbergsson

Skipulagsfulltrúi,
Borgartúni 14 – 17
Reykjavík

Hlíðarendi, Reykjavík 14/7 2024

Athugasemd vegna breytinga á deiliskipulagi á reit I á Hlíðarendasvæðinu

Undirrituð Sigríður Gunnarsdóttir, kt. [REDACTED] mótmælir harðlega fyrirætlunun Reykjavíkurborgar varðandi breytingar á deiliskipulagi sem mun hafa í för með sér mjög miklar breytingar til hins verra á svæðinu.

Undirrituð keypti íbúð í Smyrilshlíð 2 þegar sala á íbúðum í hverfinu hófst. Deiliskipulag sem þá var í gildi gerði ráð fyrir grænu svæði á I reit sem var forsenda þess að ég keypti íbúðina. Ég keypti útsýnisíbúð en fæ nú dimma íbúð með engu útsýni öðru en í næsta glugga. Íbúðin mín verður ekki eins verðmæt ef þessar breytingar ganga eftir og samkvæmt lögum 123/2010 gr. 50 og 51 a er slíkt tjón bótaskyld

Þær breytingar sem hafa orðið á skipulagi reita G, H, I hafa mikil neikvæð áhrif á hverfið í heild sinni og á íbúa í Smyrilshlíð 2. Fyrir utan afnám útsýnis þá verða íbúðirnar dimmar og „innikróaðar“ í mun þéttara hverfi en upphaflega var lofað. Upphaflega stóð til að í hverfinu yrði blönduð byggð en þróunin eru mun fleiri íbúðir með tilheyrandi bílastæðavanda sem er nægur fyrir. Breyting á reit I mun auka á þennan vanda sem um munar. Upplifun íbúa í og á hverfinu verður ekki sambærileg og ótrúlegt að Reykjavíkurborg falli frá vel skipulögðu hverfi með skemmtilegt mannlíf að leiðarljósi yfir í hefðbundið blokkarhverfi með engu rými eða birtu.

Skrif Ingibjarnar Sigurbergsonar, Haukahlíð 5 verða ekki endurtekin hér en undirrituð lýsir yfir fullum stuðningi við þær skoðanir og yfirlýsingar sem koma fram í hans bréfi til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllst,



Sigríður Gunnarsdóttir

Elín Sigurðardóttir
UMSÖGN BIRT 17.07.2024

Ég er stranglega gegn þessari tillögu og finnst bréfið frá honum Ingibirni Sigurbergssyni fara vel yfir það sem er að þessum breytingum.

Þetta mun hafa neikvæð áhrif á okkar fasteignamat sem fer gegn þeim loforðum sem voru gerð þegar íbúðir voru settar á sölu.

Að taka síðasta grasflötin á svæðinu til þess að byggja íbúð án bílastæðahúss er fráleitt.

Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 17. júlí 2024

Efni: Mótmæli vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi – Hlíðarendi – Reitur I.

Við eigendur íbúðar 502 í Smyrilshlíð 2, 102 Reykjavík, mótmælum fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi aðliggjandi reitar I kynnt af borgaryfirvöldum þann 5. júní 2024. Veittur frestur til að koma á framfæri athugasemdum er til 19. júlí 2024. Áður höfum við andmælt deiliskipulagsbreytingum frá 2022 fyrir sama reit með bréfi undirrituðu af okkur 8. janúar 2022 og sameiginlegt bréf frá fasteigninni Haukahlíð 5 undirritað af Jón Þór Ólason, hrl dagsett 6. janúar 2022.

Við teljum fyrirhugaðar breytingar á skipulagi muni hafa veruleg grenndaráhrif og til þess fallin að rýra verðmæti fasteignar okkar og skerða upplifun og lífsgæði, m.a. vegna þess að mest allt útsýni sem okkur var selt á sínum tíma hverfur og íbúðin verður í skugga stóran hluta sólarhringsins. Útveggur í vestur er yfir 90% gler enda íbúðin seld sem björt og sólrík útsýnisíbúð.

Við andmælum:

1. Að þessum reit hafi verið breytt úr grænu svæði í byggingareit, sjá meðfylgjandi bréf og rök sem enn eru í fullu gildi. Bygging á reit I mun valda því að íbúðir á 3 neðstu hæðum Smyrilshlíðar 2 (SH2) og Haukahlíðar 5 (HH5) munu missa allt sólarljós allan ársins hring og efri hæðir stóran hluta ársins. Einnig verða skuggaáhrif á aðrar byggingar norðar í Haukahlíð og Smyrilshlíð. Ekki liggja fyrir nein gögn um skuggavarp í þeim skipulagsbreytingum sem boðaðar eru, en þó er ljóst að borgin gerir sér fulla grein fyrir hversu óhagstæð birtuskilyrði eru í hverfinu sjá tilvísun í lið 2 hér að neðan. Eigendur íbúða í SH2 og HH5 höfðu væntingar um að ekki yrði byggt á reit I enda var svæðið kynnt með þeim hætti að svæðið yrði áfram grænt og opið. Í kynningarbæklingi Reykjavíkurborgar um uppbyggingu byggðar frá nóvember 2019 er ekkert minnst á byggingar á reit sem í þessum deiliskipulagsbreytingum er kynnt sem reitur I og sýnir að væntingar íbúa voru byggðar á forsendum kynntum af Reykjavíkurborg. Reykjavíkurborg var búin að gera grasflöt þarna 2021 og óskiljanlegt að gera síðan þessa breytingu. Breytingin er að öllu leyti í mótsögn við þá fyrirætlan Reykjavíkurborgar að Hlíðarendi sé grænt og vistvænt svæði. Á sumrin er sólargangur á reit I frá morgni til kvölds ólíkt inngörðum hverfisins. Það hefur enda sýnt sig að svæðið er mikið notað til útivistar allt árið um kring. Engar framkvæmdir eru hafnar á þessum reit og því er enn hægt að koma í veg fyrir það umhverfisslys sem framkvæmdirnar munu valda íbúum hverfisins.

2. Hæð hússins sem verður meiri en SH2 og HH5.

Erindi sem Björn Traustason sendi f.h. Bjargs (lagt fyrir embættisafgreiðslufund skipulagsfulltrúa 1.12.2022) þess efnis að salarhæð verði 2,8 m í stað 3,0 m var hafnað með þeirri röksemdafærslu að það séu í raun óbærileg birtuskilyrði í þessari bröttu 5 hæða randbyggð. Er þá ekki lag að vinda ofan af þessu umhverfisslysi sem þegar er orðið með of miklu byggingarmagni á reitnum? Hér er orðrétt tilvísun í umsögn og afstöðu skipulagsfulltrúa dagsset 19 janúar 2023 vegna óskar Bjargs um 2,8 m salarhæð, sem segir allt sem segja þarf.

„Ekki verður við ósk fyrirspyrjanda um lækkun salarhæðar í íbúðahúsunum úr 3,0m í 2,8m. Í því samhengi áréttar skipulagsfulltrúi að rífleg salarhæð er mótvægisáðgerð við 4-5 hæða bratta randbyggð á reitunum við Hlíðarenda svo birtuskilyrði og þar með lífsgæði innandyrna verði öll skaplegri. Í greinargerð fyrirspyrjanda var tekið fram að það sárvanti hagkvæmt leiguhúsnæði í þessum bæjarhluta og á miðbænum, og í því samhengi þykir rétt að vekja athygli á að landnotkun er miðsvæði í þéttri byggð sem er ekki tilfellið í úthverfabbyggð sem langmest uppbygging Bjargs hefur farið fram. Vegna þessa voru settir skilmálar um ríflegri salarhæð á reitunum við Hlíðarenda en þá lágmarkshæð sem byggingarreglugerð kveður á um. Ekki verður séð hvers vegna umbjóðendur húsnæðisfélagsins eigi að búa við lakari birtuskilyrði og lífsgæði en aðrir íbúar á Hlíðarendareitum. Auk þess verður samræmdu útliti reitsins, sér í lagi hæð bygginga, haldið til haga þegar I-reitur byggist upp að fullu.“

Okkur finnst hróplega á okkur traðkað með þessum framkvæmdum. Það skal taka fram að SH2 og HH5 eru með gólfhlöt 1 . hæðar mun neðar en verður í húsi Bjargs á reit I miðað við skipulagsskilmálana og salarhæð er lægri á 3 af 5 hæðum hússins en borgin gerir kröfu um að bygging Bjargs verði.

3. Fjölgun íbúða um meira en fimmtung, úr 70 í 85.

Aukið byggingamagn mun auka skuggavarp enn frekar Fjölgun íbúa mun valda auknu umferðarálagi og bæta við þann bílastæðavanda sem nú þegar er orðin í hverfinu. Sú fullyrðing sem kemur fram í samgöngumati frá 30.4.2024 sem fylgir skipulagsbreytingunum um að „líklegt er að það verði ávallt talvert framboð af bílastæðum á borgarlandi á svæðinu“ er algerlega úr takti við þann veruleika sem íbúar hverfisins búa við í dag. Aukið umferðarálag mun auka líkur á umferðarslysum innan hverfisins en í hverfinu býr mikill fjöldi barna.

4. Breytingu á skilmálum um útlit.

Við andmælum því að gefin verði afsláttur af kröfum um útlit húsa. Byggingar Bjargs skera sig úr nánasta umhverfi í öðrum hverfum einkum Bryggjuhverfi. Í þessu litla hverfi yrðu slík útlits frávik en meira áberandi. Ekki kemur neitt fram um útlit bygginga í deiluskipulagsbreytingunni en slíkt er orðið algengt.

Við undirrituð förum fram á að hætt verði við framkvæmdir á reit I og það svæði verði grænn reitur eins og var í eldra skipulagi, til vara krefjumst við að byggingamagn á reit I verði minnkað og byggingin lækkuð til samræmis við SH2 og HH5. Einnig viljum við fá upplýsingar og

andmælarétt um það hvernig húsið verður stallað í 3-5 hæðir og hvernig eða hvort 5. hæðin verður inndregin.

Þær breytingar á skipulagi sem nú eru boðaðar sem og þær breytingar sem gerðar voru 2022 munu rýra lífsgæði okkar sem og lækka virði íbúðar okkar. Slíkt tjón er bótaskyldt skv. ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010 gr. 51. Verði af boðuðum deiliskipulagsbreytingum áskiljum við okkur allan rétt til að sækja skaðabætur til Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllst,



Anna Borgþórsdóttir Olsen

kt. [REDACTED]



Pétur K. Hilmarsson

kt. [REDACTED]

Einar Gylfi Haraldsson
UMSÖGN BIRT 19.07.2024

Skipulagsfulltrúi,
Borgartúni 14 – 17
Reykjavík

Hlíðarendi,

Reykjavík 14/7 2024

Athugasemd vegna breytinga á deiliskipulagi á reit I á Hlíðarendasvæðinu

Ég mótmæli harðlega fyrirætlunum Reykjavíkurborgar varðandi breytingar á deiliskipulagi sem mun hafa í för með sér mjög miklar breytingar til hins verra á svæðinu.

Ég keypti íbúð í Smyrilshlíð 2 þegar sala á íbúðum í hverfinu hófst. Deiliskipulag sem þá var í gildi gerði ráð fyrir grænu svæði á I reit sem var forsenda þess að ég keypti íbúðina. Ég keypti útsýnisíbúð en fæ nú dimma íbúð með engu útsýni öðru en í næsta glugga. Íbúðin mín verður ekki eins verðmæt ef þessar breytingar ganga eftir og samkvæmt lögum 123/2010 gr. 50 og 51 a er slíkt tjón bótaskyld þær breytingar sem hafa orðið á skipulagi reita G, H, I hafa mikil neikvæð áhrif á hverfið í heild sinni og á íbúa í Smyrilshlíð 2. Fyrir utan afnám útsýnis þá verða íbúðirnar dimmar og „innikróaðar“ í mun þéttara hverfi en upphaflega var lofað. Upphaflega stóð til að í hverfinu yrði blönduð byggð en þróunin eru mun fleiri íbúðir með tilheyrandi bílastæðavanda sem er nægur fyrir. Breyting á reit I mun auka á þennan vanda sem um munar. Upplifun íbúa í og á hverfinu verður ekki sambærileg og ótrúlegt að Reykjavíkurborg falli frá vel skipulögðu hverfi með skemmtilegt mannlíf að leiðarljósi yfir í hefðbundið blokkarhverfi með engu rými eða birtu.

Skrif Ingibjarnar Sigurbergssonar, Haukahlíð 5 verða ekki endurtekin hér en undirrituð lýsir yfir fullum stuðningi við þær skoðanir og yfirlýsingar sem koma fram í hans bréfi til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar.

Einar Gylfi Haraldsson

Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík.

Reykjavík 19 júní 2024.

Bréf þetta er sent vegna fyrirhugaðra breytinga á skipulagi Haukahlíð reitur I – Haukahlíð 6.

Ég er eigandi íbúðar í Smyrilshlíð 2 sem er snýr að fyrirhuguðum reit I. Þegar ég keypti íbúðina, sem var þá nýbygging, árið 2019 í október, var mér seld hún sem útsýnisíbúð. Fasteignasalinn hafði það eftir skipulagsyfirvöldum að á reit I yrði ekki byggt fyrr en Reykjavíkurflugvöllur yrði lagður af og ný byggð yrði skipulögð á því svæði. Það leist mér vel á og taldi kaupin ansi góð, enda mikið og fallegt útsýni til vesturs frá svalaglugga íbúðar minnar. Ég vil einnig taka undir það er hefur komið fram í umsögnum annara íbúða eigenda sem hafa verið send inn í skipulagsgáttina að missir útsýnis sem hefur áhrif á verðgildi íbúða getur verið bótaskyld.

Það er margt sem hefur farið öðruvísi en ég bjóst við þegar ég kaupi íbúð mína. Svæðið er mun dimmra en ég gerði ráð fyrir. Hér myndast gríðarlegir vindstrengir. Hérna er mikill skortur á bílastæðum og er bílum því lagt alstaðar þar sem færi gefst með tilheyrandi ónæði og heftingu á flæði umferðar í hverfinu og mun það aukast enn frekar verði af byggingu á reit I – Haukahlíð 6.

Ég geri mér grein fyrir því að skipulagsyfirvöld þurfi að geta breytt skipulagi byggðar, en mér finnst það rökrétt hugsun að það sé þá gert með reynslu íbúa á því svæði sem um ræðir og tillit tekið til þess og útsýni verði ekki skert frá því sem fyrir er, enda getur slíkt verið bótaskyld.

Breyting þessi á reit I Haukahlíð 6 mun enn auka þá annmarka er ég hef lýst hér á undan og því sendi ég inn erindi þetta.

Ég lýsi yfir fullum stuðningi við þau andmæli/umsagnir er hafa verið send inn í skipulagsgáttina af öðrum íbúum vegna fyrirhugaðra breytinga á skipulagi reits I Haukahlíð 6.

Virðingarfyllt

Geir Gylfason

Kt [REDACTED]
Smyrilshlíð 2, [REDACTED]

From: Pétur Marteinn Tómasson <peturmarteinn@gmail.com>

Sent: mánudagur, 22. júlí 2024 00:02

To: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Cc: Sigurlaug Anna Jóhannsdóttir <Sigurlaug.Anna.Johannsdottir@reykjavik.is>

Subject: Athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíða - Haukahlíð reitur I

Heil og sæl,

Meðfylgjandi eru athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíða vegna deiliskipulagsbreytingar Haukahlíðar reits I - Haukahlíð 6.

Ég hef skráð þetta eitthvað vitlaust í dagatalið hjá mér, ég sé að athugasemdafrestur rann út sl. föstudag. Afsakið það.

Ég vona að athugasemdirnar verði engu að síður teknar til skoðunar og vísa þar til rannsóknarreglu stjórnarsýsluréttarins, sbr. m.a. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 og d-lið 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Kveðja,

Pétur Marteinn Urbancic Tómasson

s. [REDACTED]

Á 51. fundi íbúaráðs Miðborgar og Hlíða var undirrituðum falið að koma eftirfarandi athugasemd að vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Haukahlíðar reits I – Haukahlíð 6:

Í kaflanum „Almennt“ í hinni auglýstu tillögu kemur fram að íbúðum á reit I sé breytt í leiguíbúðir í eigu og rekstri eins félags. Í kjölfarið er gefið í skyn að þær íbúðir verði í eigu félags sem rekið er í almannapágu. Að mati íbúaráðsins væri skýrara að kveða skýrt á um að á reitnum skulu reknar íbúðir í eigu félags sem rekið er í almannapágu eða óhagnaðardrifins félags.

F.h. íbúaráðs Miðborgar og Hlíða

Pétur Marteinn Urbancic Tómasson, formaður

UMSÖGN skipulagsfulltrúa**Hlíðarendi reitur I - Haukahlíð 6**

Varðar:

Deiliskipulagsbreytingu reits / lóðar I - Athugasemdir og svör

Tillaga að breyttu deiliskipulagi var auglýst frá 6. júní 2024 til og með 19. júlí 2024.

Eftirtaldir sendu athugasemdir / andmæli:

Anna Borgþórsdóttir Olsen og Pétur K. Hilmarsson, dags. 17. júlí 2024,
Ingibjörn Sigurbergsson, dags. 11. júlí 2024,
Sigríður Gunnarsdóttir, dags. 14. júlí 2024,
Geir Gylfason, dags. 19. júlí 2024,
Einar Gylfi Haraldsson, dags. 19. júlí 2024,
Elín Sigurðardóttir, dags. 17. júlí 2024 og
íbúaráð Miðborgar og Hlíða dags. 22. júlí 2024.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Tillagan andstæð gild. skipulagslögum um fyrirsjáanleika og gagnsæi skipulagsferla
- Skert lífsgæði íbúa sem þegar búa á reitnum / fyrirsjáanlegt rask og ónæði
- Aukningu á skuggavarpí / skerðing á sólarljósi (dagsbirtu)
- Veruleg grenndaráhrif sem rýrir verðmat fasteigna á reitnum
- Ekkert samráð haft við íbúa
- Færsla skipulagsmarka að lóðamörkum
- Reitnum breytt úr grænu svæði (grasflöt) til útivistar í byggingareit
- Sólargangur á reit I er frá morgni til kvölds ólíkt inngörðum hverfisins
- Mótsögn við fyrirætlan borgarinnar að Hlíðarendi sé grænt og vistvænt svæði
- Breyting á skilmálum um útlit / afsláttur af kröfum um útlit húsa (4 einingar í stað 5)
- Breytt heildaryfirbragði núverandi byggðar / frávik
- Hæð hússins verður meiri en Smyrilshlíð 2 og Haukahlíð 5
- Gæði íbúða i nýbyggingunni (salarhæð 2,8m eða 3m) - Umhverfisslys í vændum
- Fjölgun íbúða um meira en fimmtung úr 70 í 85 / aukið byggingarmagn
- Fjölgun bílastæða í kjallara í 54 stæði
- Aukið umferðarálag innan reitsins samhliða fjölgun íbúða
- Aukið umferðarálag muni auka lýkur á umferðarslysum innan hverfisins þar sem m.a. börn eru á ferli

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

Athugasemdir Önnu Borgbórsdóttur Olsen og Péturs K. Hilmarssonar, dags. 17. júlí 2024

1.

Við teljum fyrirhugaðar breytingar á skipulagi muni hafa veruleg grenndaráhrif og til þess fallin að rýra verðmæti fasteignar okkar og skerða upplifun og lífsgæði, m.a. vegna þess að mest allt útsýni sem okkur var selt á sínum tíma hverfur og íbúðin verður í skugga stóran hluta sólarhringsins. Útveggur í vestur er yfir 90% gler enda íbúðin seld sem björt og sólrík útsýnisíbúð.

1.1

Við andmælum:

1. Að þessum reit hafi verið breytt úr grænu svæði í byggingareit, sjá meðfylgjandi bréf og rök sem enn eru í fullu gildi. Bygging á reit I mun valda því að íbúðir á 3 neðstu hæðum Smyrlshlíðar 2 (SH2) og Haukahlíðar 5 (HH5) munu missa allt sólarljós allan ársins hring og efri hæðir stóran hluta ársins. Einnig verða skuggaáhrif á aðrar byggingar norðar í Haukahlíð og Smyrlshlíð. Ekki liggja fyrir nein gögn um skuggavarp í þeim skipulagsbreytingum sem boðaðar eru, en þó er ljóst að borgin gerir sér fulla grein fyrir hversu óhagstæð birtuskilyrði eru í hverfinu sjá tilvísun í lið 2 hér að neðan. Eigendur íbúða í SH2 og HH5 höfðu væntingar um að ekki yrði byggt á reit I enda var svæðið kynnt með þeim hætti að svæðið yrði áfram grænt og opið. Í kynningarbæklingi Reykjavíkurborgar um uppbyggingu byggðar frá nóvember 2019 er ekkert minnst á byggingar á reit sem í þessum deiliskipulagsbreytingum er kynnt sem reitur I og sýnir að væntingar íbúa voru byggðar á forsendum kynntum af Reykjavíkurborg. Reykjavíkurborg var búin að gera grasflöt þarna 2021 og óskiljanlegt að gera síðan þessa breytingu. Breytingin er að öllu leyti í mótsögn við þá fyrirætlun Reykjavíkurborgar að Hlíðarendi sé grænt og vistvænt svæði. Á sumrin er sólargangur á reit I frá morgni til kvöldis ólíkt inngörðum hverfisins. Það hefur enda sýnt sig að svæðið er mikið notað til útivistar allt árið um kring. Engar framkvæmdir eru hafnar á þessum reit og því er enn hægt að koma í veg fyrir það umhverfisslys sem framkvæmdirnar munu valda íbúum hverfisins.

Svör: Ekki er hægt að fallast á þá staðhæfingu að íbúar á þremur neðstu hæðum Smyrlshlíðar og Haukahlíðar muni missa allt sólarljós. Birtustig mun vissulega skerðast að einhverju marki frá núverandi horfi. Eins og allir vita sem hafa kosið að flytja í hverfið er það þéttbyggt miðað við mörg önnur hverfi auk þess sem byggt er þétt að götum allar fjórar hliðarnar eins og þekkest í Gamla Vesturbænum. Til að veða upp á móti þéttleikanum var í upphafi ákveðið að skilmálar kveði á um 3m salarhæð til að auka á rýmd innandyrna og þar með skaplegra birtustig.

Ekki var talin ástæða til að sýna skuggavarp enda tilvonandi byggingar í sama skala og umfangi varðandi byggingarmagn og hæðakóta og aðrar byggingar sem hafa þegar risið í hverfinu enda matti vita skv. upphaflegu deiliskipulagi að byggt yrði á reitnum.

Að ekki hafi staðið til að byggja á þessu svæði eða að það ætti að vera opið "grænt" svæði til frambúðar, þá hefur þessi reitur verið skilgreindur sem framtíðar byggingarreitur, sjá uppdrátt frá 2010 og aftur 2017:



Að því leiðir að öllum þeim sem fjárfest hafa í húsnæði á Hlíðarenda mátti vera ljóst að þessi reitur væri ætlaður undir framtíðar uppbyggingu en ekki grasflöt. Í næsta nágrenni við Hlíðarendabyggðina er eitt af stærri grænum svæðum borgarinnar, Öskjuhlíð, sem er mun betur kjörin til útivistar en núverandi grasflöt við Hlíðarfót. Ekki er hægt að taka undir fullyrðingar um umhverfisslys þó byggt verði á lóðinni enda svæðið mjög verðmætt í miðborginni á tímum íbúðaskorts.

1.2

2. Hæð hússins sem verður meiri en SH2 og HH5.

Erindi sem Björn Traustason sendi f.h. Bjargs (lagt fyrir embættisafgreiðslufund skipulagsfulltrúa 1.12.2022) þess efnis að salarhæð verði 2,8 m í stað 3,0 m var hafnað með þeirri röksemdafærslu að það séu í raun óbærileg birtuskilyrði í þessari bröttu 5 hæða randbyggð. Er þá ekki lag að vinna ofan af þessu umhverfisslysi sem þegar er orðið með of miklu byggingarmagni á reitnum? Hér er orðrétt tilvísun í umsögn og afstöðu skipulagsfulltrúa dagsset 19 janúar 2023 vegna óskar Bjargs um 2,8 m salarhæð, sem segir allt sem segja þarf.

„Ekki verður við ósk fyrirspyrjanda um lækkun salarhæðar í íbúðahúsunum úr 3,0m í 2,8m. Í því samhengi áréttar skipulagsfulltrúi að rífleg salarhæð er mótvægisáðgerð við 4-5 hæða bratta randbyggð á reitunum við Hlíðarenda svo birtuskilyrði og þar með lífsgæði innandyra verði öll skaplegri. Í greinargerð fyrirspyrjanda var tekið fram að það sárvanti hagkvæmt leiguhúsnæði í þessum bæjarhluta og á miðbænum, og í því samhengi þykir rétt að vekja athygli á að landnotkun er miðsvæði í þéttri byggð sem er ekki tilfellið í úthverfabbyggð sem langmest uppbygging Bjargs hefur farið fram. Vegna þessa voru settir skilmálar um ríflegri salarhæð á reitunum við Hlíðarenda en þá lágmarkshæð sem byggingarreglugerð kveður á um. Ekki verður séð hvers vegna umbjóðendur húsnæðisfélagsins eigi að búa við lakari birtuskilyrði og lífsgæði en aðrir íbúar á Hlíðarendareitum. Auk þess verður samræmdu útliti reitsins, sér í lagi hæð bygginga, haldið til haga þegar í-reitur byggist upp að fullu.“

Okkur finnst hróplega á okkur traðkað með þessum framkvæmdum. Það skal taka fram að SH2 og HH5 eru með gólfhlöt 1 . hæðar mun neðar en verður í húsi Bjargs á reit 1 miðað við skipulagsskilmálana og salarhæð er lægri á 3 af 5 hæðum hússins en borgin gerir kröfu um að bygging Bjargs verði.

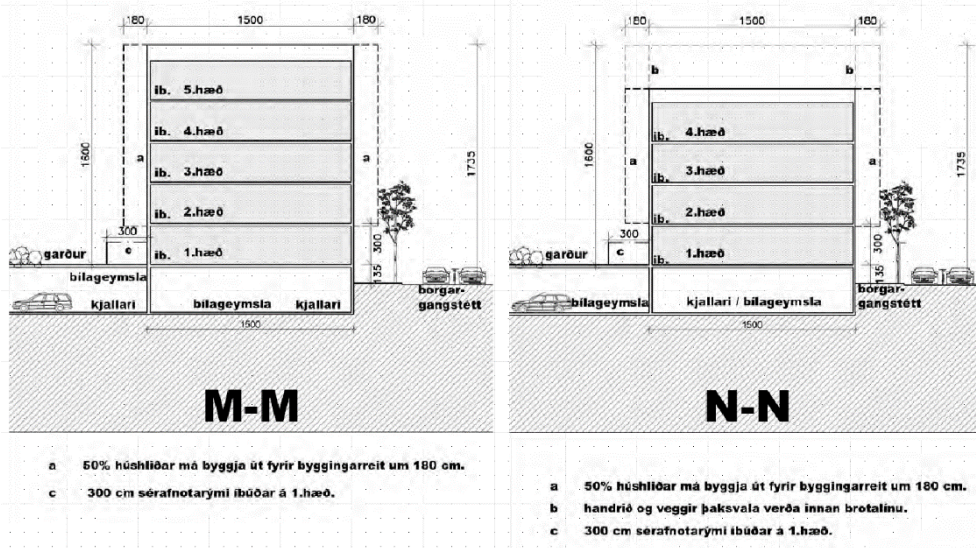
Svör: Misskilnings gætir varðandi hæðir bygginganna og salarhæð. Eins er ranglega hermt eftir, eða orðum verulega ofaukið, þegar vitnað er í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19.01.2023, að 4-5 hæð brött randbyggðin á Hlíðarenda bjóði í raun upp á *óbærileg birtuskilyrði*. Þar stendur hinsvegar að 3m salarhæð (sjá kennisnið að neðan) sé rífleg enda upphaflega sett inn sem skilmálar enda mótvægisáðgerð í þéttri byggð við gerð deiliskipulagsins fyrir um 10 árum. Einnig stendur í sömu umsögn að *ekki verði séð hvers vegna umbjóðendur húsnæðisfélagsins eigi að búa við lakar birtuskilyrði og lífsægðir en aðrir íbúar á Hlíðarendareitum*.

Hæðarkótar verða ákvarðaðir við gerð hæðar- og mæliblaða áður en hönnun og gerð aðaltekninga hefst eftir að deiliskipulagsbreytingin er staðfest. Kennisnið deiliskipulagsuppráttar sýna hæð gólfkóta fyrstu hæðar yfir gangstétt 1,35m, sem er í öllum megin dráttum sama á öllum byggingum innan skipulagsreits Hlíðarenda.

Eins eru salarhæðir ákvarðaðar í þessu sama kennisniði, sem á við um allar byggingarnar á svæðinu. Ekki er gert ráð fyrir inndregnum efstu hæðum í kennisniðum þessa deiliskipulags.

Sem fyrr er ekki hægt að taka undir fullyrðingar um umhverfisslys, eða að *traðkað* sé á næstu nágrönnum með þessum framkvæmdum, þó byggt verði á lóðinni enda svæðið mjög verðmætt í miðborginni á tímum íbúðaskorts, eða eins og stendur í ofangreindri umsögn að skv. greinargerð fyrirspyrjanda, Bjarg íbúðarfélags, komi fram að *það sárvanti hagkvæmt leiguhúsnæði í þessum bæjarhluta og í miðbænum*.

KENNISNIÐ



1.3

- Fjölgun íbúða um meira en fimmtung, úr 70 í 85. Aukið byggingarmagn mun auka skuggavarp enn frekar. Fjölgun íbúa mun valda auknu umferðarálagi og bæta við þann bílastæðavanda sem nú þegar er orðin í hverfinu. Sú fullyrðing sem kemur fram í samgöngumati frá 30.4.2024 sem fylgir skipulagsbreytingunum um að „líklegt er að það verði ávallt talvert framboð af bílastæðum á borgarlandi á svæðinu“ er algerlega úr takti við þann veruleika sem íbúar hverfisins búa við í dag. Aukið umferðarálag mun auka líkur á umferðarslysum innan hverfisins en í hverfinu býr mikill fjöldi barna.

Svör: Sem fyrr greinir er hvorki verið að auka við byggingarmagn eða breyta hæðarþakkótum bygginganna. Aukning sem nemur 100m² er vegna hjólaskýla á 1. hæð. Að því leiðir að aukning um aukið skuggavarp er byggð á misskilningi. Fjölgun íbúða sem nemur 15 íbúðum og þar af leiðandi hugsanleg fjölgun íbúa á lóðinni er ekki talin valda auknu umferðarálagi eða bæta við bílastæðavanda innan hverfisins. Samkvæmt niðurstöðum samgöngumats mun framboð á auðum bílastæðum til reiðu ná jafnvægi og þar með betri og jafnari nýtingu við upptöku gjaldskyldu enda bílastæði í borgarlandi ekki óþrjótandi auðlind í vaxandi borg.

Nú þegar hillir undir akstur Borgarlínu gegnum hverfið leggur skipulagsfulltrúi ásamt samgöngustjóra drög að aðgerðum sem eiga að leiða til aukins umferðaröryggis jafnt innan reitsins sem við jaðar hans, t.d. með breyttu götusniði Flugvallarvegjar næst gatnamótum Nauthólsvegjar og Arnarhliðar. Til skoðunar er m.a. útvíkkun hjólastíga og gönguþverana að undangengnum umferðargreiningum og rýni á sjónlengdum næst umferðapungum vegmótum eða húshornum næst útkeyrslum úr bílakjöllurum, enda mikill fjöldi barna og unglinga á ferð, bæði við heimili eða íþróttasvæði Vals. Allar slíkar umbætur eiga sér stoð í gildandi aðalskipulag sem setur umferð gangandi- og hjólandi vegfarenda í forgang umfram aðra ferðamáta, þ.á.m. ökutækja.

1.4

- Breytingu á skilmálum um útlit. Við andmælum því að gefin verði afsláttur af kröfum um útlit húsa. Byggingar Bjargs skera sig úr nánasta umhverfi í öðrum hverfum einkum Bryggjuhverfi. Í þessu litla hverfi yrðu slík útlits frávik en meira áberandi. Ekki kemur neitt fram um útlit bygginga í deiluskipulagsbreytingunni en slíkt er orðið algengt.

Svör: Ekki er verið að gefa afslátt á kröfum um útlit húsanna á lóðinni. Skipulagsfulltrúi áréttaði t.a.m. á fyrirspurnarstigi að salarhæðir íbúða skuli halda fullri hæð skv. skilmálum þ.e. 3m, bæði til að halda í heildarútlit húsanna í samhengi við núverandi byggingar innan reitsins og ekki síðar byggja undir góð lífsgæði íbúa innandyra sem annars byggju við lægra birtustig en aðrir íbúar á reitnum. Það er öllum aðilum kappsmál að byggingar Bjargs skeri sig ekki úr öðrum byggingum innan reitsins. Í fyllingu tímans verður lóðin fullbyggð með byggingar á fjóra vegu við brotthvarf Reykjavíkurflugvallar eins og gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi og nýr borgarhluti, Vatnsmýri, verður byggður upp.

Athugasemdir Ingibjörns Sigurbergssonar, dags. 11. júlí 2024

2.

Undirritaður, Ingibjörn Sigurbergsson, kt. [REDACTED] er eigandi á penthouse íbúð í Haukahlíð 5, nánar tiltekið íbúð 501. Fyrir algjöra tilviljun varð ég þess áskynja að enn á ný á hræra í byggingarreitum við Hlíðarenda. Mótmæli ég harðlega þeim breytingum sem eru fyrirhugaðar. Virðist sem að umrædd tillaga hafi komið til vegna umsóknar Bjargs íbúðafélags í þetta sinn. Ekkert samráð var haft við íbúa á svæðinu, líkt og raunar þegar gerð var breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda og lutu að reitum G, H og I.

2.1

Tel ég að hin fyrirhugaða breyting á skipulagi muni hafa veruleg grenndaráhrif og sé til þess fallin að rýra verðmæti fasteigna þeirra og var þó nóg um fyrir. Í þeirri breytingu sem nú er lögð til og var samþykkt að auglýsa, í borgarráði Reykjavíkurborgar þann 23. maí sl., felst fjölgun íbúða úr 70 íbúðum í 85 leiguíbúðir. Einnig breyting: á hlutföllum íbúðastærða fyrir lóðina, á skilmálum um randbyggð og útlit á þann hátt að norður og suðurhlíð verði deilt í fjórar einingar í stað fimm, á skilmálum um frágang innan lóða, á skilmálum um ofanvatnslausnir og jarðvegsdýpt auk þess sem deiliskipulagsmörk verða færð að lóðarmörkum. Einnig fjölgun bílastæða í kjallara í 54 stæði ásamt útlistingu á fyrirkomulagi aðgengis í bílakjallarann. Þá er ráðgert að á umræddum reit I, sem verið hefur grænt svæði, til almennrar útiveru á að fórna með 5 hæða húsi. Er þessa harðlega mótmælt.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum nr. 1.1, 1.2 og 1.3 að ofan vegna áhyggna varðandi neikvæð grenndaráhrif sem séu til þess fallin að rýra verðmæti fasteigna þeirra sem fyrir eru. Ekki er gert lítið úr áhyggjum borgarbúa yfir eignum sínum þar sem ævisparnaður meginþorra fólks liggur í fasteignum. Erfitt er 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 e.a. 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 athugasemdaraðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

2.2

Vil ég koma því á framfæri að ég tel að hin auglýsta tillaga sé andstæð skipulagslögum nr. 123/2010 sem og tilgangi og markmiðum þeirra og hindri fyrirsjáanleika og gagnsæi sem skipulag borgarinnar á að endurspeglar lögum samkvæmt. Allt ferlið hingað til hefur verið ófyrirsjáanlegt. Tel ég að þau afar takmörkuðu gögn er liggja fyrir mæti ekki þeim kröfum og sé í andstöðu við þau markmið sem tilgreindar eru í lögum og reglugerðum til þess að vera til upplýsinga fyrir hagsmunaaðila. Bæta þarf upplýsingaöflun í samræmi við ákvæði 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Svör: Ekki er hægt að fallast á þann málalíbúnað að hin auglýsta tilaga sé andstæð gildandi skipulagslögum frá 2010. Í svörum við athugasemdum nr. 1.1 að ofan er skipulagssaga Hlíðarenda rakin stuttlega og mátti öllum vera ljóst sem fjárfestu í fasteign á Hlíðarenda að gert væri ráð fyrir framtíðar byggð á reitnum / lóð I. Ferlið hefur verið fyrirsjáanlegt í öllu tillit enda deiliskipulagsbreytingin auglýst og gefið færi á athugasemdum.

2.3

Þá bendir undirritaður á að sá reitur (I) sem breytingin lýtur m.a. er að öllu leyti í mótsögn við þá fyrirætlun Reykjavíkurborgar að Hlíðarendi sé grænt svæði. Á sumrin er sólarlýsing á reit I (græna svæðinu) frá morgni til kvölds, ólíkt inngörðum hverfisins. Með hinum fyrirhuguðu framkvæmdum væri því í raun eina græna svæðinu kastað fyrir róða sem vænlegri væri að byggja upp með þeim hætti að íbúar hverfisins gætu notað til útvista á sólríkum dögum. Þá liggja enn fremur fyrir að bæði undirritaðir sem og aðrir íbúar í Haukahlíð 5 hafi mátt hafa réttmætar væntingar um að ekki yrði byggt á reit I, enda hafi fasteignasalar kynnt svæðið með þeim hætti að svæðið yrði áfram grænt og opið.

Svör: Íbúðabyggðin á Hlíðarenda er skv. landnotkun gildandi aðalskipulags miðsvæði þar sem gert er ráð fyrir íbúðum og atvinnustarfsemi. Ekki er ljóst hvað átt er við þá fyrirætlun Reykjavíkur að Hlíðarendi sé grænt svæði enda á meðal þéttustu íbúðareita landsins. Í svari við athugasemdum nr. 1.1 að ofan er komið inn á eiginlega notkun túnsins / reitar I sem var aldrei ætlað að þjóna sem grænt svæði fyrir hverfið enda strax í árdaga skipulags hverfisins gert ráð fyrir stórum inngörðum innan hvers reits. Fasteignasölum mátti vera ljóst að svæðið var og er skilgreint sem framtíðar byggingarsvæði (miðsvæði skv. landnotkun).

2.4

Enn og aftur á jafnframt að auka á bílastæðavanda íbúa og tel ég að fyrirhugaðar breytingar á fyrirkomulagi bílastæða með öllu vanhugsaðar enda liggja nú þegar fyrir að öll bílastæði séu fullnýtt. Fullljóst að þar muni myndast ófremdarástand. Þannig liggja m.a. fyrir að þau verslunarrými sem séu nú þegar til staðar hafi í raun engan aðgang að bílastæðum eða vörumóttöku og því hverfandi líkur á að unnt sé að nýta rýmin í mikilvæga þjónustu við íbúa. Hafa verði einnig í huga að á svæðinu búi mörg börn sem séu á ferli. Þessi mikla fjölgun íbúða muni þess fyrir auka umferð við Haukahlíðina og skapa verulega aukna hættu, óþægindi og hávaðamengun fyrir núverandi íbúa í grenndinni. Ekkert liggur raunar fyrir um að raunveruleg áhrif þessarar fyrirhuguðu breytingar hafi verið rannsakað til fulls.

Svör: Bent er á svör við athugasemdum nr. 1.3 að ofan.

2.5

Ávallt var gert ráð fyrir að Hlíðarendabyggðin yrði blönduð byggð atvinnuhúsnæðis og íbúðabyggðar. Þessi breytingartillaga aukheldur sú sem rann í gegnum borgarkerfið fyrir þremur árum síðan fela ganga út á að atvinnulóðum sé breytt í íbúðarlóðir og því er um algjöran viðsnúning að ræða og gangi beinlínis gegn markmiðum borgarinnar sjálfar um lífandi byggð. Í því felist jafnframt skerðing á þjónustu við íbúa sem hafi gert ráð fyrir að styttra yrði að sækja sér ýmsa nauðsynlega þjónustu. Borgaryfirvöld geti ekki tekið örökstuddar hagnaðarvonir fjárfesta og framkvæmdaraðila fram yfir lögvarða hagsmuni núverandi íbúa svæðisins.

Svör: Skipulagsáætlanir geta eðli málsins tekið breytingum í rás tímans allt eftir borgarþróun og hverjar viðtökur eru hverju sinni. Svo á við um Hlíðarendareit þar sem dregið hefur verið úr atvinnuhúsnæði enda gera skipulagslög ráð fyrir stórum sem smáum breytingum.

2.6

Ég hef áður áskilið mér bótarétt vegna þeirra breytinga sem gerðar hafa verið á deiliskipulaginu og tel ég raunar að breytingin nú sem og sú fyrri muni án nokkurs vafa leiða til fjárhagslegs tjóns fyrir mig, algjörlega að ófyrirsynju. Slíkt tjón er bótaskyldt skv. ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. ákvæði 51. gr. og 51. gr. a. Bygging á reit I, með fimm hæða húsi er auðsýnilega til þess fallin að rýra verðmæti eigna undirritaðs enda mun það skerða útsýni verulega, og valda auknu skuggvarpi í hverfinu. Engum vafa er undirorpið að útsýni úr Haukahlíð 5 hefur að verulegu leyti haft áhrif á verðmat á fasteigninni. Umfangs skuggvarps og skerðingar útsýnis er t.a.m. í engu getið í hinum takmörkuðu gögnum. Hvorki sé gerð tilraun af hálfu skipulagshöfunda né Reykjavíkurborgar til að setja fram hlutlægt mat og bera slíkt mat saman við aðrar framkvæmdir eða deiliskipulagsáætlanir. Ekki hafi verið gert ráð fyrir neinu samráði við íbúa sem hafi þannig ekki haft möguleika á deiliskipulagsferlinu, svo sem lög geri ráð fyrir.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum nr. 2.1 að ofan varðandi bótaskyldu og verðrýrnun eigna. Einnig svör nr. 1.1 vegna athugasemd um aukið skuggavarp.

2.7

Þá er ljóst að verði tillagan samþykkt þá verði íbúar hverfisins fyrir verulegu raski og ónæði vegna þessara framkvæmda vegna lokunar gatna í lengri eða skemmri tíma.

Með vísan til þess sem að framan greinir itreka ég mótmæli mín og krefst þess að fallið verði frá hinni fyrirhuguðu breytingu. Verði ekki fallist á athugasemdir mínar áskil ég mér allan lagalegan rétt, m.a. rétt til þess að sækja skaðabætur á hendur sveitarfélaginu vegna framangreinds.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum nr. 2.1 að ofan varðandi bótaskyldu og verðyrnun eigna. Tekið er undir það að íbúar verða óhjákvæmilega fyrir nokkru raski á framkvæmdatíma, sér í lagi þeir sem búa næst reitnum. Svo á við um aðra reiti og staði í vaxandi borg.

Athugasemdir Sigríðar Gunnarsdóttur, dags. 14. júlí 2024,

3.

Undirrituð Sigríður Gunnarsdóttir, kt. [REDACTED] mótmælir harðlega fyrirætlunum Reykjavíkurborgar varðandi breytingar á deiliskipulagi sem mun hafa í för með sér mjög miklar breytingar til hins verra á svæðinu.

3.1

Undirrituð keypti íbúð í Smyrilshlíð 2 þegar sala á íbúðum í hverfinu hófst. Deiliskipulag sem þá var í gildi gerði ráð fyrir grænu svæði á I reit sem var forsenda þess að ég keypti íbúðina. Ég keypti útsýnisíbúð en fæ nú dimma íbúð með engu útsýni öðru en í næsta glugga. Íbúðin mín verður ekki eins verðmæt ef þessar breytingar ganga eftir og samkvæmt lögum 123/2010 gr. 50 og 51 a er slíkt tjón bótaskyld

Svör: Beint er á svör við athugasemd nr. 2.1 að ofan varðandi skerðingu á virði eigna. Ekki er hægt að ganga að útsýni sem gefnu í vaxandi borg.

3.2

Þær breytingar sem hafa orðið á skipulagi reita G, H, I hafa mikil neikvæð áhrif á hverfið í heild sinni og á íbúa í Smyrilshlíð 2. Fyrir utan afnám útsýnis þá verða íbúðirnar dimmar og „innikróaðar“ í mun þéttara hverfi en upphaflega var lofað. Upphaflega stóð til að í hverfinu yrði blönduð byggð en þróunin eru mun fleiri íbúðir með tilheyrandi bílastæðavanda sem er nægur fyrir. Breyting á reit I mun auka á þennan vanda sem um munar. Upplifun íbúa í og á hverfinu verður ekki sambærileg og ótrúlegt að Reykjavíkurborg falli frá vel skipulögðu hverfi með skemmtilegt mannlíf að leiðarljósi yfir í hefðbundið blokkarhverfi með engu rými eða birtu.

Skrif Ingibjarnar Sigurbergsonar, Haukahlíð 5 verða ekki endurtekin hér en undirrituð lýsir yfir fullum stuðningi við þær skoðanir og yfirlýsingar sem koma fram í hans bréfi til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar.

Svör: Reitir þeir sem voru ætlaðir undir þjónustu vestast á Hlíðarenda, þ.á.m. fyrrum hótelleitir næst Hringbraut voru af sömu eða mjög áþekktri stærð og umfangi og núverandi íbúðareitir. Vísað er í svör nr. 1.3 að ofan varðandi athugasemdir vegna mögulegs bílastæða- og umferðarvanda.

Athugasemdir Geirs Gylfasonar, dags. 19. júlí 2024

4.

Ég er eigandi íbúðar í Smyrilshlíð 2 sem er snýr að fyrirhuguðum reit I. Þegar ég keypti íbúðina, sem var þá nýbygging, árið 2019 í október, var mér seld hún sem útsýnisíbúð. Fasteignasalinn hafði það eftir skipulagsyfirlögdum að á reit I yrði ekki byggt fyrr en Reykjavíkflugvöllur yrði lagður af og ný byggð yrði skipulögð á því svæði. Það leist mér vel á og taldi kaupin ansi góð, enda mikið og fallegt útsýni til vesturs frá svalaglugga íbúðar minnar. Ég vil einnig taka undir það er hefur komið fram í umsögnum annara íbúða eigenda sem hafa verið send inn í skipulagsgáttina að missir útsýnis sem hefur áhrif á verðgildi íbúða getur verið bótaskýlt.

4.1

Það er margt sem hefur farið öðruvísi en ég bjóst við þegar ég kaupi íbúð mína. Svæðið er mun dimmra en ég gerði ráð fyrir. Hér myndast gríðarlegir vindstrengir. Hérna er mikill skortur á bílastæðum og er bílum því lagt alstaðar þar sem færi gefst með tilheyrandi ónáði og heftingu á flæði umferðar í hverfinu og mun það aukast enn frekar verði af byggingu á reit I – Haukahlíð 6.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum nr. 1.2, 1.2 og 1.3 að ofan varðandi möguleg neikvæð umhverfisáhrif og umferðavanda.

4.2

Ég geri mér grein fyrir því að skipulagsyfirlögd þurfi að geta breytt skipulagi byggðar, en mér finnst það rökrétt hugsun að það sé þá gert með reynslu íbúa á því svæði sem um ræðir og tillit tekið til þess og útsýni verði ekki skert frá því sem fyrir er, enda getur slíkt verið bótaskýlt.

Breyting þessi á reit I Haukahlíð 6 mun enn auka þá annmarka er ég hef lýst hér á undan og því sendi ég inn erindi þetta.

Ég lýsi yfir fullum stuðningi við þau andmæli/umsagnir er hafa verið send inn í skipulagsgáttina af öðrum íbúum vegna fyrirhugaðra breytinga á skipulagi reits I Haukahlíð 6.

Svör: Vísað er á svör við athugasemd nr. 2.1 að ofan varðandi skerðingu á virði eigna. Ekki er hægt að ganga að útsýni sem gefnu í vaxandi borg.

Athugasemdir Einars Gylfa Haraldssonar, dags. 19. júlí 2024

5.

Ég mótmæli harðlega fyrirætlunum Reykjavíkurborgar varðandi breytingar á deiliskipulagi sem mun hafa í för með sér mjög miklar breytingar til hins verra á svæðinu. Ég keypti íbúð í Smyrilshlíð 2 þegar sala á íbúðum í hverfinu hófst. Deiliskipulag sem þá var í gildi gerði ráð fyrir grænu svæði á I reit sem var forsenda þess að ég keypti íbúðina. Ég keypti útsýnisíbúð en fæ nú dimma íbúð með engu útsýni öðru en í næsta glugga. Íbúðin mín verður ekki eins verðmæt ef þessar breytingar ganga eftir og samkvæmt lögum 123/2010 gr. 50 og 51 a er slíkt tjón bótaskýlt þær breytingar sem hafa orðið á skipulagi reita G, H, I hafa mikil neikvæð áhrif á hverfið í heild sinni og á íbúa í Smyrilshlíð 2. Fyrir utan afnám útsýnis þá verða íbúðirnar dimmar og „innikróaðar“ í mun þéttara hverfi en upphaflega var lofað. Upphaflega stóð til að í hverfinu yrði blönduð byggð en þróunin eru mun fleiri íbúðir með tilheyrandi bílastæðavanda sem er nægur fyrir. Breyting á reit I mun auka á þennan vanda sem um munar. Upplifun íbúa í og á hverfinu verður ekki sambærileg og ótrúlegt að Reykjavíkurborg falli frá vel skipulögðu hverfi með skemmtilegt mannlíf að leiðarljósi yfir í hefðbundið blokkarhverfi með engu rými eða birtu. Skrif Ingibjarnar Sigurbergssonar, Haukahlíð 5 verða ekki endurtekin hér en undirrituð lýsir yfir fullum stuðningi við þær skoðanir og yfirlýsingar sem koma fram í hans bréfi til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar.

Svör: Vísað er á svör við athugasemd nr. 2.1 að ofan varðandi skerðingu á virði eigna. Ekki er hægt að ganga að útsýni sem gefnu í vaxandi borg. Einnig er vísað í svör nr. 2.5 að ofan varðandi þróun reitsins.

Athugasemdir Elín Sigurðardóttir, dags. 17. júlí 2024

6.

Ég er stranglega gegn þessari tillögu og finnst bréfið frá honum Ingibirni Sigurbergssyni fara vel yfir það sem er að þessum breytingum.

Þetta mun hafa neikvæð áhrif á okkar fasteignamat sem fer gegn þeim loforðum sem voru gerð þegar íbúðir voru settar á sölu.

Að taka síðasta grasflötin á svæðinu til þess að byggja íbúð án bílastæðahúss er fráleitt.

Svör: Vísað er á svör við athugasemd nr. 2.1 til 2.7 að ofan varðandi m.a. skerðingu á virði eigna.

Athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíða dags. 22. júlí 2024

7.

Á 51. fundi íbúaráðs Miðborgar og Hlíða var undirrituðum falið að koma eftirfarandi athugasemd að vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Haukahlíðar reits I – Haukahlíð 6:

Í kaflanum „Almennt“ í hinni auglýstu tillögu kemur fram að íbúðum á reit I sé breytt í leiguibúðir í eigu og rekstri eins félags. Í kjölfarið er gefið í skyn að þær íbúðir verði í eigu félags sem rekið er í almannabágu. Að mati íbúaráðsins væri skýrara að kveða skýrt á um að á reitnum skulu reknar íbúðir í eigu félags sem rekið er í almannabágu eða óhagnaðardrífins félags.

Svör: Við framsetningu skilmála er jafnan leitast við að setja fram texta með skýrum en um leið hófstílltum hætti. Ekki er hægt að sjá að verið sé að gefa annað í skyn en það sem kemur fram í lýsingu breytinga.

Niðurstaða:

- Lagt er til að tillaga að breyttu deiliskipulagi verði samþykkt óbreytt.

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