

Deiliskipulag Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34



Deiliskipulag Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34 í mkv. 1:1000

1 Inngangur

Deiliskipulagið Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34, nær til tveggja lóða, Laufásvegur 19 annars vegar og Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstrætis 34 hins vegar. Deiliskipulagssvæðið er 2.189 m² að stærð.

Deiliskipulagið er gert þar sem verið er að breyta atvinnuhúsnæði sem áður hýsti sendiráð Bandaríkjanna við Laufásveg 21-23 ásamt skrifstofum á baklóð Laufásvegur 19, í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Húsnæðið verður eingöngu nýtt til þessarar nota og óheimilt að leigja það út á almennum markaði, þ.m.t. í skammtímaleigu. Íbúðarhús á framlóð Laufásvegur 19 og íbúðarhús við Þingholtsstræti 34 eru innan marka deiliskipulagssvæðisins en notkun þeirra verður óbreytt.

Þar sem brýnt er að útvega húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd og skýra þarf breytta notkun húsnæðisins sbr. framangreint, þá nær deiliskipulagið eingöngu til þessara tveggja lóða.

2 Forsendur

2.1 Staðhættir

Bandaríska sendiráðið var með aðsetur í húsnæðinu við Laufásveg 21-23 og Þingholtsstræti 34 til ársins 2022. Húsið við Þingholtsstræti 34 er tengt Laufásvegi 21-23 með tengigangi og árið 2003 voru lóðirnar sameinaðar. Garðsvæði á baklóð er sameiginlegt.

Íbúðarhúsið við Laufásveg 19 (matshluta 01) var byggt árið 1933 og bílskúrar á baklóð (matshluta 02 og 03) voru byggðar á árunum 1963 og 1964. Sendiráð Bandaríkjanna keypti baklóð Laufásvegur 19 og bílskúrana, breytti þeim í skrifstofur og tengdi við Laufásveg 21-23. Baklóð og matshlutar 02 og 03 á lóð Laufásvegur 19 eru því séreign eigenda Laufásvegur 21-23.

2.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Lóðirnar tvær við Laufásveg 19 annars vegar og Laufásveg 21-23 og Þingholtsstræti 34 hins vegar eru á landnotkunarreit fyrir íbúðarbyggð (ÍB10) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í almennum markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um íbúðarbyggð kemur fram „að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsa og búsetukosta fyrir alla félagsþópa,“ sjá bls. 68 í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir einnig að í íbúðarbyggð sé almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Með íbúðarhúsnæði er átt við íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuarræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Sjá nánar á bls. 70 í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur um ÍB10 Þingholt segir: „Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má víða finna nýrra húsnæði sem fellt er inn í ríkjandi byggðamynstur. Þétting af þessu tagi hefur venjulega verið fremur smá í sniðum og bundin við einstakar lóðir fremur en heila götoreiti. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsaagerðum og byggingarstil enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar.“ sjá bls. 239 í greinargerð B-hluta aðalskipulagsins.

Umrædd áform samræmast almennum markmiðum aðalskipulagsins um húsnæðisstefnu og almennri skilgreiningu landnotkunar fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulagi, auk leiðbeinandi forsendum um ÍB10 og er því sveitarstjórn heimilt að falla frá gerð lýsingar í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi.

3 Skilmálar

3.1 Notkun húsnæðis

Í húsnæði við Laufásveg 21-23 og matshluta 02 og 03 við Laufásveg 19 er heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Heildarfjöldi íbúa hverju sinni er að hámarki 80 manns.

Ekki er heimilt að leigja út herbergi eða aðra aðstöðu í framangreindum húseignum á almennum markaði, þ.m.t. í skammtímaleigu. Ekki er heimilt að ráðstafa húsnæðinu, að hluta eða öllu leyti til annara nota en skilmálar þessir kveða á um. Ef til stendur að breyta notkun á húsnæðinu, að hluta eða öllu leyti, þarf að breyta deiliskipulagi þessu.

Gert er ráð fyrir starfsmanni með reglulega viðveru sem er íbúum til aðstoðar eftir atvikum.

Framangreindir skilmálar ná ekki til íbúðarhúsnæðis við Laufásveg 19, matshluta 01 og Þingholtsstrætis 34.

3.2 Dvalar- og leiksvæði

Á sameiginlegri baklóð Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstrætis 34 og á baklóð Laufásvegur 19 skal gera ráð fyrir dvalar- og leiksvæðum.

3.3 Sorp

Tryggja skal viðunandi aðstöðu fyrir flokkun á sorpi í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Fjöldi sorptunna skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni og tryggja skal aðgengi að þeim fyrir sorphirðu og fyrir íbúa. Staðsetning sorptunna á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Gera skal grein fyrir staðsetningu og gerð sorpskýla/sorpgerða á aðaluppdráttum.

Á lóð Laufásvegur 19 (séreignahluta matshluta 02 og 03) er gert ráð fyrir sorptunnum og/eða sorpskýli fyrir íbúa Laufásvegur 19 (matshluta 01) og skal þinglýsa kvöð þar um.

3.4 Kvaðir

Á lóð Laufásvegur 19 (séreignahluta matshluta 02 og 03) er kvöð um aðgengi að bakhlið íbúðarhússins fyrir íbúa í matshluta 01 og aðgengi þeirra að sorptunnum og/eða sorpskýli á lóð. Kvöð á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi og gera skal nánar grein fyrir henni á aðaluppdráttum og/eða lóðarblöðum.

3.5 Bíla- og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir bílastæði fyrir fatlaða innan lóða. Gera skal grein fyrir þeim á aðaluppdráttum en leiðbeinandi staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Gera skal ráð fyrir hjólageymslu innanhúss og/eða á lóð.

3.5 Minjar og vernd

Byggingar eru ekki friðaðar eða verndaðar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og engar þekktar minjar eru á deiliskipulagssvæðinu.

4 Áhrif á umhverfið

Deiliskipulagið er gert til að skýra not íbúðarhúsnæðis sem heimili fyrir umsækjendur um alþjóðlegu vernd.

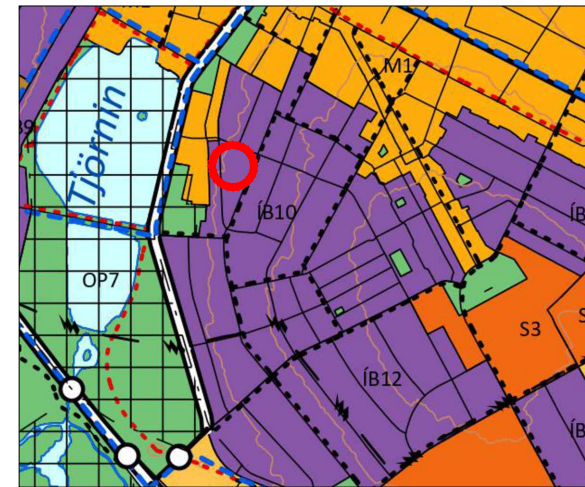
Almennt er talið að breyting úr skrifstofuhúsnæði í íbúðarhúsnæði hafi ekki neikvæð áhrif á umhverfið.

Þessi staðsetning heimilis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd á Laufásvegi er talin hentug með tilliti til nálægðar við alla helstu þjónustu, græn útivistarsvæði og almenningssamgöngur þar sem gera má ráð fyrir að íbúar fari flestra sinna ferða gangandi eða hjólandi. Líklegt má telja að íbúar í íbúðarhúsnæðinu fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, séu ekki á bilum. Því muni draga úr bílaumferð á Laufásvegi frá því sem var þegar sendiráðið var þar og þörf á bílastæðum.

Einnig má gera ráð fyrir því að almennum bílastæðum í götu fjölgi frá því sem áður var, en bílastæði fyrir framan Laufásveg 21-23 voru lokuð almenningi vegna öryggisráðstafana fyrir Bandaríska sendiráðið.

Með framangreindri breytingu mun félagsleg fjölbreytni í hverfinu aukast auk stuðnings við alþjóðlegt mannúðarstarf.

Umrædd áform samræmast almennum markmiðum aðalskipulagsins um húsnæðisstefnu og almennri skilgreiningu landnotkunar fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulagi, auk leiðbeinandi forsendum um ÍB10.



Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar


- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- L: 100 m² Stærð lóðar
- Kvöð um aðgengi

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og var samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

f.h. Reykjavíkurborgar

 **Deiliskipulag Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34**

Dags.: 22. nóvember 2023	Mælikvarði: 1:1000 @ A3	Útgáfunr.: A1655-003-U05
Teikn./Yfirarið: PK/HH	Teikn.nr.: 1/1	

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Undirrituð íbúi að Laufásvegi 20 mótmælir harðlega fram kominni tillögu að nýju deiliskipulagi vegna húsnæðis sem áður hýsti skrifstofur auk tæknirýmis og bílskúra Bandaríska sendiráðsins við Laufásveg 19-21.

Á tímabili sat ég fundi í Skipulagsráði Reykjavíkur (sem fulltrúi Samfylkingar) og kynnti mér þá lög og reglur um byggingar. Ég tel mig því ágætlega dómbæra á þau gögn sem nágranni minn fékk loks upplýst að liggi til grundvallar fyrirhuguðu deiliskipulagi. Mitt mat er að það sem kynnt er sem búsetu húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd uppfylli ekki þær kröfur sem gerðar eru skv. gildandi byggingarreglugerð (að sjálfsgöðu skiptir engu máli hverjir munu búa í húsnæðinu, kröfur um gæði húsnæðis til búsetu eru til verndar öllum).

Athygli vekur að í kynningarbréfi og í deiliskipulagstillögunni er ekki upplýst að um sé að ræða heimild til reksturs á umfangsmiklu búsetuúrræði. En heimild til slíks var felld úr gildi af úrskurðarnefnd umhverfis- og skipulagsmála - því til slíks þyrfti heimild í deiliskipulagi. Aðeins sagt að verið sé að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Raunveruleg fyrirætlan kom ekki fram fyrr en í samskiptum nágranna við skipulagsyfirkvöld og þá var loks vísað í áður afgreiddar teikningar. Augljóst er að þau búsetuskilyrði sem þar er lagt upp með uppfylla ekki kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis. Sérkennilegt er að ekki voru öll gögn lögð fram með tillögunni og málið kynnt sem umfangsmikið búsetuúrræði sem ekki getur talist hefðbundið íbúðarhúsnæði. Áhyggjur veldur verið sé að fela raunverulegar fyrirætlanir. Sérkennilegt ef Reykjavíkurborg ætlar að staðið fyrir að slíku

Kynnt hefur verið að á hverju tíma geti búið um 80 manns í húsnæðinu. Miðað við innanhús teikningar af húsnæðinu (sem nágranna mínum tókst með mikilli eftirfylgni að fá frá Borginni) er fullvíst að ekkert sambærilegt húsnæði til íbúðar hefur verið samþykkt hjá borginni í fjölda áratuga. Væntanlega getum við flest verið sammála um að ætla fólki að búa á 21. öldinni, í einu ríkasta landi heims, við þær aðstæður sem teikningarnar sýna er ekki forsvaranlegt.

Til að sannreyna hvort fullyrðingar mínar eru á rökum reistar mæli ég með að hafa til hliðsjónar teikningar af fyrirkomulagi húsnæðisins sem nágranni minn Arnar Guðmundsson sendir ykkur.

Íbúð 3 - er í skúrum sem áður voru tæknirými og bílskúrar sendiráðsins. Þar eru 7 herbergi fyrir allt að 14 íbúa. Aðeins er eitt salerni og eina sturta er í því sama rými. Ekki er þar eldhús og samverurými/setustofa er hluti af gluggalausum gangi.

Íbúð 1 - er á jarðhæð, 1. hæð og 2. hæð; samtals 21 herbergi (reikna má með 2 í hvert herbergi). Á jarðhæð eru 6 herbergi, 2 salerni, engin sturta, 15 fm eldhús - sem er of lítið fyrir um 42 íbúa að elda í (og að sjálfsgöðu getur eldhúsið því ekki einnig nýst fyrir íbúð 3).

Á 1. hæð eru 8 herbergi, 3 salerni þar af 1 með sturtu í sama rými.

Á 2. hæð eru 7 herbergi, 2 salerni, engin sturta.

Þetta þýðir að fyrir allt að 42 íbúa eru 6 salerni og aðeins 1 sturta (inn á salerni) og að auki er ekkert samverurými/setustofa eða viðunandi aðstaða fyrir allan þennan fjölda að matast.

Aðeins íbúð (úrræði) 2 virðist uppfylla kröfur sem gerðar eru til íbúða. Sé ætlunin að tugir íbúa úr hinum íbúðunum tveimur þurfi að fara þar um til að komast í nauðsynlega aðstöðu er það óviðunand.

Von mín er að kjörnir fulltrúar í Umhverfis- og skipulagsráði fari yfir þetta mál að gaumgæfni og myndi sér skoðanir á því hvort tillagan samræmist lögum - og hvort þau mundu bjóða sínum nánustu húsnæði sem þetta til að búa í.

Ef ekki hljóti þú að hafna deiliskipulags tillögunni.

Ég hvet til þess að að verktakinn sem á húsið verði krafinn um til að skipuleggja búsetu rýmin í samræmi við lög og reglur um húsnæði til að búa í og venjur hér á landi.

Til hliðsjónar gætu verið hefðbundið deilihúsnæði námsmanna á stúdentagörðum. En deilihúsnæði fellur undir sömu skilgreiningar og kröfur og aðrar íbúðir í gildandi byggingarreglugerð. Þ.e. að verktakanum verði gert skylt að skipta húsnæðinu upp í eðlilega stórar íbúðar einingar sem hver væri með eðlilega mörgum salernum og aðstöðu til baða, eldhúsi, rými til að matast í og setustofu/samverurými og miða við að ekki fleiri en 10 manns deili hverri einingu.

Trú mín er að við getum verið sammála um að ekki eigi að gefa afslátt af kröfum um húsnæði þótt að þar muni

búa fólk af erlendum uppruna. Það sama á að gilda um þau sem hingað koma og okkur sem erum með íslenskan ríkisborgararétt.

Hér eiga hagsmunir íbúa í húsnæðinu, nágranna, borgaryfirvalda og ríkisins sem leigutaka að fara saman.

Með vinsemi og virðingu
Guðrún Erla Geirsdóttir,
Laufásvegi 20
101 Reykjavík

Höfundur: Guðrún Erla Geirsdóttir

Sent inn þann: 21.02.2024

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Þegar erindi barst um kynningu á tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir umræddar húseignir gladdi það sérstaklega að bæði í kynningarefni og deiliskipulagsdrögunum var boðað að breyta ætti atvinnuhúsnæði í „íbúðarhúsnæði“ og hvergi nefnt að ekki væri um að ræða íbúðarhúsnæði í skilningi t.d. gildandi byggingarreglugerðar og þeirra krafna sem gerðar eru til íbúða og deilihúsnæðis í grein 6.7.1. Í þeirri byggingarleyfisumsókn sem áður hafði verið andmælt var lýsingin eftirfarandi: „Með byggingarleyfisumsókn þessari er óskað eftir tímabundinni breytingu á notkun húsnæðis við Laufásveg 21-23 úr skrifstofu- og íbúðarhúsnæði í búsetuúrræði.“ Yfirskriftin hafði líka verið "búsetuúrræði". Vonir vöknudu því um að nú ætti að vanda til verka (við afgreiðslu borgarráðs bókaði kjörinn fulltrúi um mikilvægi þess). En í tillögunna vantaði því miður allar forsendur varðandi það íbúðarhúsnæði sem þarna átti að heimila svo sem fjölda íbúða.

Undirritaður gerði því athugasemdir við þann ágalla og bað um upplýsingar.

Í samskiptum við embætti skipulagsfulltrúa og lögmenn á skrifstofu stjórnarsýslu og gæða (sjá afrit í athugasemd undirritaðs í heild sem er fylgiskjal) var loks staðfest að forsenda nýs deiliskipulags væri að skapa heimild fyrir rekstri hins umfangsmikla búsetuúrræðis sem hagsmunaaðilar höfðu áður andmælt harðlega og að til grundvallar lægju áður samþykktir uppdættir um þrjú úrræði (nú aftur nefnt íbúðir). Hvort tveggja eru grundvallarupplýsingar en hvorugt kemur fram í tillögunni og því fór undirritaður fram á að hún yrði endurauglýst með réttum gögnum og hugtökum. Spurningu um hvar og hvernig allir hagsmunaaðilar yrðu upplýstir um raunverulegt innihald var ekki svarað.

Rétt er að benda á að skilgreining húsnæðis sem „íbúðarhúsnæðis“ á deiliskipulagi dugar ekki ein og sér til að heimila þar rekstur umfangsmikilla búsetuúrræða sbr. ákvæði í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur þess efnis að slík umfangsmeiri búsetuúrræði „geti verið“ heimil á íbúðasvæðum sé gert ráð fyrir þeim í deiliskipulagi (sjá einnig úrskurð ÚUA). Afgreiðsla þessarar deiliskipulagstillögu bætir því á engan hátt úr þeim galla á málsmeðferð sem ÚUA benti á í úrskurði sínum um búsetuúrræðið enda ekkert verið kynnt sem gerir hagsmunaaðilum almennt kleift að taka afstöðu til slíks úrræðis.

Athugasemdin í heild fylgir sem pdf ásamt uppdráttum með athugasemdum.

Höfundur: Arnar Guðmundsson/

Sent inn þann: 21.02.2024

Athugasemd við tillögu að nýju deiliskipulagi Laufásveggar 19 og 21-23

Fyrir nær réttu ári síðan, 22. febrúar 2023, var samþykkt af umhverfis- og skipulagsráði byggingarlýsing sem hafði verið grenndarkynnt undir yfirskriftinni: „Tímabundin breyting á notkun úr skrifstofu- húsnæði í búsetuúrræði“ og notkun og starfsemi lýst svo: „Með byggingarleyfissókn þessari er óskað eftir tímabundinni breytingu á notkun húsnæðis við Laufásveg 21-23 úr skrifstofu- og íbúðarhúsnæði í búsetuúrræði.“ Þessu hafði verið harðlega mótmælt og bent á að uppdrættir sýndu búsetufyrirkomulag sem uppfyllti engin skilyrði þess að teljast íbúðir eða deilihúsnæði í skilningi gildandi byggingarreglugerðar auk þess sem rekstur svo umfangsmikils búsetuúrræðis á íbúðasvæði yrði að eiga sér stoð í gildandi deiliskipulagi. Enda fór svo að í lokaútgáfu samþykkttra uppdrátta hafði hugtakið „íbúð“ um rýmin þrjú verið skipt út fyrir hugtakið „úrræði“. Í andmælum undirritaðs sagði orðrétt: „Þetta mál þarf bæði formlega deiliskipulagsmeðferð og rýni út frá hagsmunum bæði tilvonandi íbúa í búsetuúrræðinu og nýrra nágranna þeirra hér við þessa íbúðagötu.“ Úrskurðarnefnd umhverfis- og skipulagsmála felldi svo umdeilt byggingarleyfi úr gildi og þannig standa mál dag.

Þegar erindi barst um kynningu á tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir umræddar húseignir gladdi það sérstaklega að bæði í kynningarefni og deiliskipulagsdrögunum var boðað að breyta ætti atvinnuhúsnæði í „íbúðarhúsnæði“ og hvergi nefnt að ekki væri um að ræða íbúðarhúsnæði í skilningi t.d. gildandi byggingarreglugerðar og þeirra krafna sem gerðar eru til íbúða og deilihúsnæðis í grein 6.7.1. Vonir vöknudu um að nú ætti að vanda til verka (við afgreiðslu borgarráðs bókaði kjörinn fulltrúi um mikilvægi þess). En í tillöguna vantaði allar forsendur varðandi það íbúðarhúsnæði sem þarna átti að heimila svo sem fjölda íbúða. Undirritaður gerði athugasemdir við þann ágalla og það um upplýsingar.

Í samskiptum við embætti skipulagsfulltrúa og lögmann á skrifstofu stjórnssýslu og gæða (sjá afrit hér að neðan) var loks staðfest að forsenda nýs deiliskipulags væri að skapa heimild fyrir rekstri hins umfangsmikla búsetuúrræðis og að til grundvallar lægju áður samþykktir uppdrættir um þrjú úrræði (nú aftur nefnt íbúðir). Hvort tveggja eru grundvallarupplýsingar en hvorugt kemur fram í tillögunni og því fór undirritaður fram á að hún yrði endurauglýst með réttum gögnum og hugtökum. Spurningum um hvar og hvernig allir hagsmunaaðilar yrðu upplýstir um raunverulegt innihald var ekki svarað.

Rétt er að benda á að skilgreining húsnæðis sem „íbúðarhúsnæðis“ á deiliskipulagi dugar ekki ein og sér til að heimila þar rekstur umfangsmikilla búsetuúrræða sbr. ákvæði í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur þess efnis að slík umfangsmeiri búsetuúrræði „geti verið“ heimil á íbúðasvæðum sé gert ráð fyrir þeim í deiliskipulagi (sjá einnig úrskurð ÚUA). Afgreiðsla þessarar deiliskipulagstillögu bætir því á engan hátt úr þeim galla á málsmeðferð sem ÚUA benti á í úrskurði sínum um búsetuúrræðið enda ekkert verið kynnt sem gerir hagsmunaaðilum almennt kleift að taka afstöðu til slíks úrræðis.

Svör á borð við að ekki verði um „hefðbundnar íbúðir“ að ræða heldur íbúðir sem „opnað verði á milli“ og að þetta sé „íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd“ eru því miður öll merkingarlaus, þegar verið er að meta tillögu að deiliskipulagi um íbúðarhúsnæði, af því ekkert af þessum hugtökum eru skilgreind. Kröfur byggingarreglugerðar til íbúða og deilihúsnæðis fara t.d. ekki eftir því hver eigi að búa í þeim. Hælisleitendur hafa ekki verið sviptir þeirri vernd og tryggingu fyrir mannsæmandi búsetuskilyrðum sem kröfur til íbúða/deilihúsnæðis eiga að veita. Sé hins vegar ætlunin að breyta atvinnuhúsnæði ekki í íbúðarhúsnæði, heldur umfangsmikið búsetuúrræði, sem uppfyllir ekki gildandi kröfur til íbúða, þarf að kynna þá fyrirætlan rækilega, bæði fyrir hagsmunaaðilum og kjörnum fulltrúum svo allir geti upplýsta afstöðu á réttum forsendum. Það á ekki við hér.

Fylgigögn eru hér að neðan auk yfirferðar um uppdrætti í meðfylgjandi skjali.

Reykjavík 21. febrúar 2024

Arnar Guðmundsson, Laufásvegi 22, 101 Reykjavík

Um hugtakanotkunina: Íbúð eða búsetuúrræði

Vandræðagangurinn með þessa framkvæmd alla birtist mjög vel í síbreytilegri hugtakanotkun yfir það sem til stendur að heimila.

Grenndarkynning upprunalegs byggingarleyfis hafði yfirskriftina „Tímabundin breyting á notkun úr skrifstofuhúsnæði í búsetuúrræði“. Á meðfylgjandi uppdráttum voru merktar þrjár „íbúðir“ sem sagt var að „opnað yrði á milli“.

Í umsögn byggingarfulltrúa, um athugasemdir hagsmunaaðila um deiliskipulagsskyldu umfangsmikils búsetuúrræðis, dagsett 16. febrúar 2023, sagði svo orðrétt: „Í grenndarkynntri byggingarlýsingu er talað um „búsetuúrræði“ sem er ef til vill villandi í ljósi þess hvernig **sérstök** búsetuúrræði eru skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2024 ...“ [undirstrikun mín].

Eftir rökstuddar ábendingar um að innra skipulag búsetuúrræðisins uppfyllti engin skilyrði þess að teljast „íbúðir“ í skilningi gildandi byggingarreglugerðar, fylgdu uppfærðir uppdrættir endanlegri afgreiðslu byggingarfulltrúa á byggingarleyfinu og þar hafði hugtakinu „íbúð“ verið skipt út fyrir hugtakið „úrræði“ enda m.a. búið að taka út eina eldhúskrókinn í íbúð/úrræði 3.

Í bréfi skipulagsfulltrúa til hagsmunaaðila dags. 12. janúar 2024 segir að í tillögu að nýju deiliskipulagi felist að breyta eigi notkun húsnæðisins í „íbúðarhúsnæði“. Í sjálfri deiliskipulagstillögunni segir orðrétt: „Deiliskipulagið er gert þar sem verið er að breyta atvinnuhúsnæði sem áður hýsti sendiráð Bandaríkjanna við Laufásveg 21-23 ásamt skrifstofum á baklóð Laufásveg 19, í íbúðarhúsnæði...“.

Þegar spurt var út í fjölda íbúða í ætluðu íbúðarhúsnæði var svar skipulagsfulltrúa 22. janúar að um yrði að ræða „deilihúsnæði“ og að „ekki er um hefðbundnar íbúðir að ræða“.

Í kjölfar ábendingar þess efnis að deilihúsnæði falli undir sömu kröfur, sömu greinar gildandi byggingarreglugerðar og íbúðir barst svarbréf frá lögmanni á skrifstofu stjórnslu og gæða. Þar var vísað í að verið væri að útbúa „íbúðarhúsnæði fyrir þetta úrræði og því ekki talin þörf á að skilgreina nákvæmlega fjölda íbúða, enda ekki um hefðbundnar íbúðir að ræða...“. En eftir þessa vísun í „úrræði“ var staðfest í bæði þessum og eftirfarandi tölvupósti að byggt væri á þeim samþykktu uppdráttum sem felldir voru úr gildi af Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og því sé um að ræða „3 íbúðir sem opnað verður á milli.“

Hér er hugtakið „íbúð“ notað um búsetufyrirkomulag sem stendur augljóslega ekki undir því nafni. Þurfi að „opna“ á milli íbúða af því fara verði á milli þeirra eða gegnum aðrar íbúðir til að komast í nauðsynlega aðstöðu er einfaldlega ekki lengur um að ræða „íbúðir“ (ekki einu sinni deilihúsnæði).

Í síðasta tölvupósti frá viðkomandi lögmanni segir svo; „ekki er verið að heimila breytingu í hefðbundnar íbúðir heldur búsetuúrræði...“

Og er þá hugtakanotkunin komin í allt að tvo hringi. Eftir stendur spurningin:

Snúist framkomin auglýsing um nýtt deiliskipulag EKKI um að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, hvort sem er með hefðbundnum íbúðum eða deilihúsnæði, heldur búsetuúrræði sem uppfyllir engan veginn gildandi kröfur til íbúða, af hverju snerist deiliskipulagstillagan sjálf og gögnin með henni ekki um þá staðreynd?

Samskipti undirritaðs vegna kynningargagna tillögunnar í tímaröð

From: Arnar [REDACTED]
Date: Sun, 21 Jan 2024 at 15:27
Subject: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásvegar 19 og 21-23
To: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Góðan dag

Í framangreindri tillögu að deiliskipulagi er lagt til að notkun húsnæðis að Laufásvegi 19, 21-23 og Þingholtsstræti verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

En í framkomin kynningargögn, sem vísað er í, vantar hins vegar tvennt sem er lykilatriði til að nágrannar geti myndað sér skoðun eða tekið afstöðu til tillögunnar:

Í fyrsta lagi er aðeins tilgreind stærð deiliskipulagssvæðisins en ekkert kemur fram í kynningargögnunum um heildarstærðir þess húsnæðis sem nú á að verða íbúðarhúsnæði.

Í öðru lagi kemur hvergi fram í tillögu að skilmálum fyrir nýtt deiliskipulag hve margar íbúðir á að inrétta alls í húsnæðinu.

Er þetta yfirsjón af hálfu umsækjenda og ef svo er, getið þið bætt úr fljótlega? Nú er aðeins eftir mánuður af þeim tíma sem nágrannar hafa til að kynna sér málið til hlítar og senda ábendingar og athugasemdir og þetta eru lykilupplýsingar.

Með kveðju,

Arnar Guðmundsson
Laufásvegi 22

From: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Date: Mon, 22 Jan 2024 at 11:25
Subject: RE: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásvegar 19 og 21-23
To: Arnar [REDACTED]

Sæll Arnar,

Samkvæmt auglýstum uppdrætti verður heildarfjöldi íbúa að hverju sinni að hámarki 80. Húsnæðið er deilihúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd svo ekki er um hefðbundnar íbúðir að ræða.

Gert er ráð fyrir starfsmanni með reglulega viðveru sem er íbúum til aðstoðar eftir atvikum.

Það er ekki verið að stækka húsnæðið, samkvæmt fasteignamati ríkisins er húsið skráð 1419 m².

Með kveðju, Helena Stefánsdóttir

Verkefnastjóri

Sími: +354 411 1111
Skipulagsfulltrúi
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14
105 Reykjavík
Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: [www.reykjavik.is/trunadur](#)

From: Arnar [REDACTED]
Date: Mon, 22 Jan 2024 at 12:14
Subject: Re: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23
To: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Sæl

Í gildandi byggingarreglugerð fellur "deilihúsnæði" undir kaflann um íbúðir og íbúðarhús þar sem skilgreindar eru almennar kröfur til íbúða.

Óhjákvæmilegur hluti þess verkefnis að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði er tryggja að það uppfylli þær kröfur sem gerðar eru til íbúða og íbúðarhúsa. Í framkominni tillögu að deiliskipulagi er lagt til að einhverju stærsta húsnæði við þessa götu (stærðin kemur að vísu ekki fram í deiliskipulagstillögunni) úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Eðli málsins samkvæmt stendur því til að skipta öllu þessu húsnæði í íbúðir. Deiliskipulag skapar rammann um þá framkvæmd sem m.a. byggingarleyfissókn um fyrirhugaðar breytingar þarf að byggja á. Fjöldi og stærð íbúða sem til stendur að bæta við með fyrirhugaðri breytingu er því lykilatriði. Í fljótu bragði man ég ekki eftir deiliskipulagstillögu um íbúðarhúsnæði sem ekki inniheldur slíkar upplýsingar.

Ég vek líka athygli á því að í auglýsingunni er aðeins talað um breytingar á notkun úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Þar er hvergi tiltekið að fyrirhugaðar íbúðir eigi að vera "deilihúsnæði" eða að ekki verði um að ræða "hefðbundnar íbúðir". Sú vitneskja hlýtur að byggja á einhverjum gögnum og upplýsingum sem þið búið yfir en fylgir ekki framkominni tillögu að deiliskipulagi og kynningargögnum. Þeim mun ríkari ástæða er fyrir okkur nágranna og hagsmunaaðila til að ítreka óskir um að tillaga að deiliskipulagi upplýsi um öll framangreind grundvallaratriði. Að öðrum kosti er afar erfitt að taka til hennar afstöðu.

Kveðja

Arnar Guðmundsson

Laufásvegi 22

From: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Date: Mon, 22 Jan 2024 at 13:48

Subject: RE: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23

To: Arnar [REDACTED]

Sæll aftur,

Endilega sendu ábendingar og athugasemdir við tillöguna í gegnum skipulagsgáttina, slóð: <https://skipulagsgatt.is/>. Bendi á að athugasemdafrestur er til 22. febrúar nk.

Með kveðju,
Helena Stefánsdóttir

Verkefnastjóri

Sími: +354 411 1111

Skipulagsfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: www.reykjavik.is/trunadur

From: Arnar [REDACTED]

Date: Mon, 22 Jan 2024 at 13:56

Subject: Re: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23

To: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Takk

Ég mun senda ábendingar og athugasemdir við tillöguna þegar ég hef fengið upplýsingar til að geta tekið afstöðu til hennar. Í síðasta skeyti komu til dæmis fram upplýsingar frá þér sem er hvergi að finna í auglýstri tillögu.

Við lýsingu deiliskipulagstillögunnar á skipulagsgatt.is segir orðrétt:

"Ábendingum og athugasemdum við tillöguna skal skila í gegnum þessa gátt eigi síðar en 22. febrúar 2024. Ef óskað er eftir frekari upplýsingum um tillöguna er hægt að senda tölvupóst á skipulag@reykjavik.is."

Sama netfang var gefið upp í sama tilgangi í bréfi sem okkur nágrönnum og hagsmunaðilum barst.

Ég ítreka því þær óskir um upplýsingar sem ég setti fram í skeyti mínu á uppgefið netfang fyrr í dag.

Með kveðju

Arnar Guðmundsson

From: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Date: Fri, 26 Jan 2024 at 09:21

Subject: RE: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23

To: Arnar [REDACTED]

Sæll Arnar,

Til upplýsingar þá er verið að skoða fyrirspurnina frá þér og verður þér svarað í byrjun næstu viku.

**Með kveðju,
Helena Stefánsdóttir**

Verkefnastjóri

Sími: +354 411 1111

Skipulagsfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12–14

105 Reykjavík

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: www.reykjavik.is/trunadur

From: Harri Ormarsson [REDACTED]

Date: Tue, 30 Jan 2024 at 12:44

Subject: FS: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23

To: arnarg@gmail.com [REDACTED]

Cc: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Sæll Arnar,

Samkvæmt deiliskipulaginu er heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd fyrir 80 manns. Samkvæmt því er einungis heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði fyrir þetta úrræði og því ekki talin þörf á að skilgreina nákvæmlega fjölda íbúða, enda ekki um hefðbundnar íbúðir að ræða sem festar verða í sessi, en fram kemur í deiliskipulaginu að ef standi til að breyta notkun á húsnæðinu þá þarf að breyta deiliskipulagi. Þetta ætti t.d. við ef breyta ætti húsnæðinu í hefðbundnar íbúðir sem gætu gengið kaupum og sölum á almennum markaði..

Samkvæmt samþykktum uppdráttum byggingarfulltrúa frá 12. desember 2022 þá er um að ræða að breyta húsnæðinu í 3 íbúðir sem opnað verður á milli.

Vona að þetta skýri málið, en velkomið að hafa samband aftur ef frekari spurningar vakna.

Mkv.

Harri Ormarsson

Lögmaður, skrifstofu stjórnýslu og gæða

Sími/Tel.: +354 411-1111

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík
www.reykjavik.is

From: Arnar [REDACTED]
Date: Tue, 30 Jan 2024 at 14:47
Subject: Re: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23
To: Harri Ormarsson <harri.ormarsson@reykjavik.is>
Cc: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Sæll Harri og takk fyrir þetta.

Svarið vekur sömu spurningar og athugasemdir og fyrr.

Þú staðfestir að til grundvallar auglýstri tillögu að nýju deiliskipulagi liggja sú forsenda að ekki sé um "hefðbundnar íbúðir" að ræða. Sú forsenda eða þær upplýsingar koma hvergi fram í þeim opinberu gögnum eða upplýsingum sem boðið er gera athugasemdir við.

Sú auglýsta fyrirætlan að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði felur óhjákvæmilega í sér að þarna verði íbúðarhúsnæði og til þess þarf að skipta því í íbúðir sem standast þær kröfur sem gerðar eru til íbúða í gildandi byggingarreglugerð og eru forsenda útgáfu byggingarleyfis.

Í svari þínu vísar þú til uppdráttu byggingarfulltrúa dagsettra 12. desember 2022. Eru þeir uppdrættir heimild um fyrirkomulag þess íbúðarhúsnæðis sem lagt er til að heimilað verði í núverandi atvinnuhúsnæði við Laufásveg 19-23?

Með von um skjót svör

Arnar Guðmundsson

From: Harri Ormarsson [REDACTED]
Date: Tue, 30 Jan 2024 at 15:06
Subject: RE: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23
To: Arnar [REDACTED]
Cc: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Sæll,

Já þeir uppdættir eru heimild að fyrirkomulaginu.

Mkv.

Harri Ormarsson

Lögmaður, skrifstofu stjórnslu og gæða

Sími/Tel.: +354 411-1111

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík

www.reykjavik.is

From: Arnar

Date: Tue, 30 Jan 2024 at 18:11

Subject: Re: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23

To: Harri Ormarsson

Takk fyrir þessar upplýsingar.

Við nágrannar og hagaðilar fáum hér enn nýjar upplýsingar um forsendur nýs deiliskipulags sem hvergi koma fram í birtum gögnum með auglýsingu um nýtt deiliskipulag.

Í fyrsta lagi óska ég eftir að fá sendan, eða vera vísað á, þann uppdrátt sem nú er staðfest að liggur til grundvallar því nýja deiliskipulagi sem auglýst hefur verið.

Ég geri í öðru lagi alvarlega athugasemd við að þessi uppdráttur fylgi ekki gögnunum með auglýsingu um nýtt deiliskipulag þar sem nú liggur fyrir að ætlunin er að heimila breytingu á núverandi atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með samtals þremur íbúðum.

Í þriðja lagi og síðasta lagi hlýtt ég að fara fram á að áður fram komin auglýsing um nýtt deiliskipulag verði dregin til baka og deiliskipulagsstillingan afgreidd að nýju til auglýsingar með öllum nauðsynlegum gögnum og forsendum sem liggja henni til grundvallar svo allir hagaðilar hafi réttar forsendur til að gera athugasemdir og bregðast við innan löglegra tímamarka.

Að lokum vil ég óska frekari skýringa um leið og ég bregst við orðalagi þínu um "varanlegar íbúðir" og að ekki sé þörf á að skilgreina fjölda íbúa (sem síðan er reyndar verið að gera sbr. áður nefndan uppdrátt). Hvort sem byggingarleyfisumsókn, á grundvelli deiliskipulags um íbúðarhúsnæði, gerir ráð fyrir þremur eða tíu íbúðum þá eru þær íbúðir "varanlegar" í þeim skilningi að þeim verður hvorki fjölgað né fækkað, hvort sem er til sölu eða leigu, án afgreiðslu á nýrri byggingarleyfisumsókn og jafnvel breytingu á deiliskipulagi, séu breytingarnar á íbúðarhúsnæðinu umtalsverðar. Í gögnum með auglýstu deiliskipulagi um breytingu á þessu atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði er ekkert sem gefur til kynna að þarna verði ekki einfaldlega um að ræða íbúðir í skilningi byggingarreglugerðar. Hvar kemur annað fram í birtum gögnum?

Með kveðju

Arnar Guðmundsson

Laufásvegi 22

From: Harri Ormarsson [REDACTED]
Date: Wed, 31 Jan 2024 at 08:33
Subject: RE: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23
To: Arnar [REDACTED]
Cc: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Sæll Arnar,

Eins og þér ætti að kunnugt þá var byggingarleyfi dags. 14. mars sl. til að innrétta búsetuúrræði, fellt úr gildi með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þann 5. maí sl. í málinu nr. 26/2023 á þeim grundvelli að úrræðið þyrfti að eiga sér stoð í deiliskipulagi. Verði skipulagið samþykkt munu þeir uppdrættir væntanlega verða samþykktir að nýju.

Þetta skipulag sem nú var auglýst er til að bæta úr þeim annmarka, ekki er verið að auglýsa byggingarleyfisumsókn og ekki er verið að heimila breytingu í hefðbundnar íbúðir heldur búsetuúrræði eins og ég hef áður nefnt. Málmeðferð skipulagsins er í samræmi við málmeðferðarreglur skipulagslaga og fæ ég ekki séð að nein rök séu framkomin sem ættu að leiða til endurauglýsingar eins og þú ferð fram á.

Uppdrættir að innra fyrirkomulagi voru grenndarkynntir á sínum tíma og ættir þú að hafa þá undir höndum.

Vek svo athygli á að verði skipulagið samþykkt er það kæránlegt til ÚUA, sama gildir um nýtt byggingarleyfi verði það veitt.

Mkv.

Harri Ormarsson

Lögmaður, skrifstofu stjórnarsýslu og gæða
Sími/Tel.: +354 411-1111

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík
www.reykjavik.is

From: Arnar [REDACTED]
Date: Thu, 1 Feb 2024 at 08:16
Subject: Re: Athugasemd vegna kynningargagna með tillögu um nýtt deiliskipulag Laufásveggar 19 og 21-23

To: Harri Ormarsson [REDACTED]
Cc: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Sæll

Þegar deiliskipulag er auglýst samkvæmt lögboðnum ferlum svo allir hagaðilar eigi þess kost á að senda inn athugasemdir er það algert aukaatriði hvað mér, sem einum af fjölmörgum hagaðilum, "ætti að vera kunnugt um" eða að ég "ætti að hafa undir höndum" þá uppdrætti og hugmyndir sem liggja til grundvallar deiliskipulagstillögunni. Þau andmæli mín að þessar lykil upplýsingar hefðu átt að vera hluti af deiliskipulagsauglýsingunni standa enda varla mitt hlutverk sem eins af mörgum hagaðilum að upplýsa nú alla hina um þessi atriði sem fram hafa komið í tölvupóstsamskiptum mínum við ykkur. Hvar og hvenær hyggist þið gera það?

Ég verð að játa á mig þá bjartsýni að eftir margvíslegar athugasemdir hagaðila við grenndarkynnt byggingarleyfi fyrir innréttingu á því sem þá var kallað "búsetuúrræði", snerist framkomin tillaga að nýju deiliskipulagi, sem heimilaði breytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði (ekki lengur talað um búsetuúrræði), um innréttingu íbúða í húsnæðinu. Ekkert í auglýsingunni og kynningarbréfi til hagaðila gaf til kynna annað en að þarna yrði um að ræða íbúðarhúsnæði sem yrði án vafa vel fagnað af nágrönnum. Hvergi tekið fram að þetta væru ekki "hefðbundnar íbúðir" heldur búsetuúrræði.

Í ljósi fyrri samskipta vegna grenndarkynningar byggingarleyfis ákvað ég samt að spyrja og í kjölfar þess hafa komið fram lykilupplýsingar sem eiga ekki aðeins erindi við mig heldur alla hagaðila svo þeir geti tekið afstöðu til tillögunnar. Vegna þessa stend ég við þá athugasemd að auglýsingin er algerlega ófullnægjandi.

Uppdrættirnir sem liggja til grundvallar þessari deiliskipulagstillögu um íbúðarhúsnæði í stað atvinnuhúsnæðis voru sumsé afgreiddir í endanlegri gerð á fundi Umhverfis- og skipulagsráðs 22. febrúar 2023 (liður 5 hér: <https://reykjavik.is/fundargerdir/umhverfis-og-skipulagsrad-fundur-nr-259>) og svo staðfest á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 14. mars 2023 (liður 27 og 28).

Ég geng út frá því að gæði manngerðs umhverfis og búsetu sé sameiginlegt markmið okkar allra og að hlutverk Umhverfis- og skipulagssviðs sé meðal annars að standa vörð um það fyrir hönd okkar íbúa í borginni. Til að þetta samstarf og samtal okkar um þau efni sé markvisst er vænlegra til árangurs að veita meiri og betri upplýsingar um verulegar fyrirhugaðar breytingar í nærumhverfi fólks, um leið og mál eru sett í lögboðin samráðsferil, frekar en að ætla einstaka nágrönnum að sækja þær eftir á eða ganga út frá því að einstaklingum "ætti að vera kunnugt um" kjarnaatriði.

Ég skora því á Umhverfis- og skipulagssvið að endurauglýsa þessa tillögu að deiliskipulagi með öllum nauðsynlegum forsendum og upplýsingum sem fram hafa komið í okkar upplýsandi samskiptum.

Með kveðju

Arnar Guðmundsson

Við þessum síðasta pósti barst aldrei svar

Athugasemdir við áformað fyrirkomulag „Íbúðarhúsnæðis“ að Laufásvegi 19 og 21-23

Á síðunum hér á eftir eru birtir með athugasemdum þeir uppdrættir sem lögmaður á skrifstofu stjórnýsla og gæða staðfesti við undirritaðan 30. janúar sl. að séu heimild að fyrirkomulaginu.

Athygli vekur að þrátt fyrir að í þessari endanlegu gerð uppdráttanna hafi hugtakinu „Íbúð“ verið skipt út fyrir hugtakið „úrræði“ er enn verið að nota hugtakið „Íbúð“ í samskiptum við hagsmunaaðila þótt stundum fylgi að ekki sé um að ræða „hefðbundnar íbúðir“ eða að þarna verði íbúðir sem opnað verði á milli.

Íbúð sem og deilihúsnæði er rækilega skilgreint í gildandi byggingarreglugerð og þar er engar undantekningar að finna fyrir viðkvæma hópa á borð við umsækjendur um alþjóðlega vernd. Hvergi eru til skilgreiningar á því hvað er „óhefðbundin íbúð“ eða „Íbúðir sem opnað er á milli“. Óumdeilanleg er sú staðreynd að íbúðir sem opna verður á milli því íbúar neyðast til að fara milli þeirra og inn í aðrar íbúðir til að komast í nauðsynlega aðstöðu eru þar með hættar að uppfylla skilyrði þess að teljast íbúðir.

Kröfur til íbúðarhúsnæðis eru gerðar að athuguðu máli og með velferð og hagsmuni bæði íbúa og nágretta að leiðarljósi. Hvers kyns mikilsverð frávík frá þeim þarf að rökstyðja og kynna vel.

Í grein 6.7.1. í gildandi byggingarreglugerð segir:

„Íbúð og deilihúsnæði skal hafa að lágmarki eitt íbúðarherbergi, eldunaraðstöðu og baðherbergi. Öll slík rými innan íbúðar skulu tengd innbyrðis og ekki skal þurfa að fara um sameign á milli rýmanna. Íbúð skal tilheyra geymslurými og þvottaaðstaða í séreign eða sameign. [...] Öll rými íbúða, sbr. 2. mgr., skulu vera nægjanlega stór þannig að þar rúmist innréttingar af þeim gerðum sem henta stærð íbúða. Hönnuður skal rökstyðja skriflega að rýmið sé fullnægjandi að stærð miðað við áætlaðan fjölda íbúa.“

Boðaður hámarksfjöldi íbúa í „Íbúðunum“/úrræðunum þremur er rúmlega tvöfaldur fjöldi íbúðarherbergja. Öll aðstaða í hverri íbúð ætti því að taka mið af því en því fer fjarri að svo sé sbr. eftirfarandi:

Íbúð/úrræði 3 er fyrir allt að 14. Þar er eitt 5,3 m² salerni með sturtu í sama rými, ekkert eldhús og samverurými í gluggalausum gangi.

Íbúð/úrræði 1 er fyrir allt að 42 á þremur hæðum. Þar er eitt 15,5 m² eldhús á 1. hæð í tengirými milli íbúða 1 og 3 og ekkert samverurými. Eina sturtan fyrir allar þrjár hæðirnar er á 2. hæð.

Íbúð/úrræði 2 er fyrir allt að 22 á þremur hæðum og þar eru 3 eldhús/eldhúskrókar auk samliggjandi samverurýma. Þetta er eina einingin sem uppfyllt kröfur til að teljast „Íbúð“ nema ef reiknað er með því að opið verði milli íbúða svo íbúar úr öðrum íbúum hafi þar aðgengi að nauðsynlegri aðstöðu. Þá hættir þetta að vera íbúð.

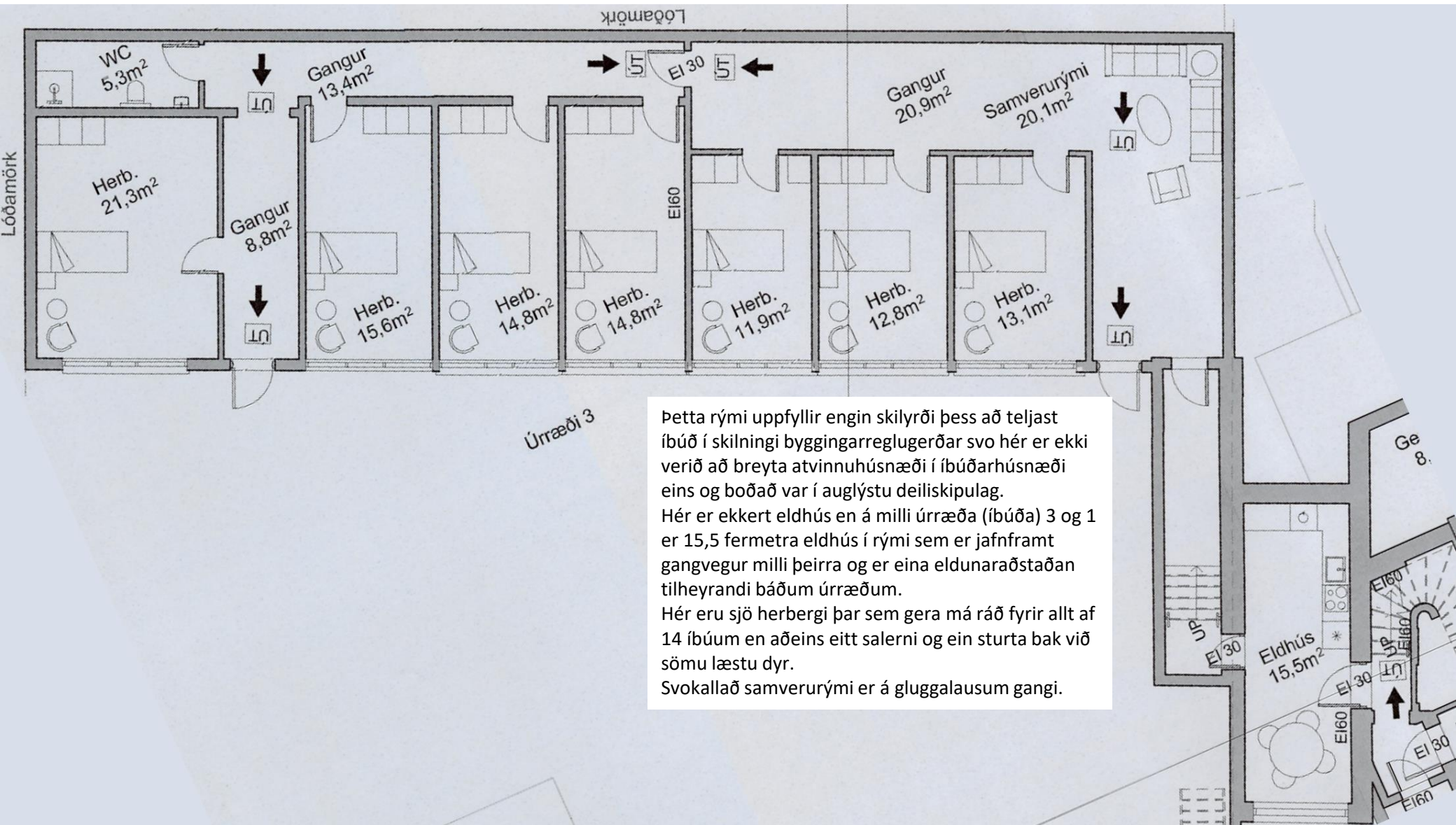
Við blasir að íbúar munu þurfa að fara, oft langan veg, milli íbúða, gegnum íbúðir og milli hæða til að komast í eðlilega aðstöðu.

Sú fyrirætlan, sem áður hefur verið harðlega mótmælt og kærð til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, þ.e. að heimila þarna umfangsmikinn rekstur einhvers konar búsetuúrræðis, getur ekki talist breyting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði af þeirri einföldu ástæðu að fyrirkomulag búsetunnar uppfyllir engar af þeim kröfum sem gerðar eru til íbúða og deilihúsnæðis, og þar með íbúðarhúsnæðis.

Það er beinlínis hlutverk byggingaryfirvalda sveitarfélaga að hafa eftirlit með því að þessum kröfum sé mætt. Í raun er sérlega nóturlegt ef gefa á fordæmi fyrir búsetuskilyrðum sem eru fjarri því að uppfylla lágmarkskröfur með vísan til þess hóps sem þar á að búa enda engin rök fyrir því að sá hópur eigi ekki að njóta sömu skilyrða og allir aðrir.

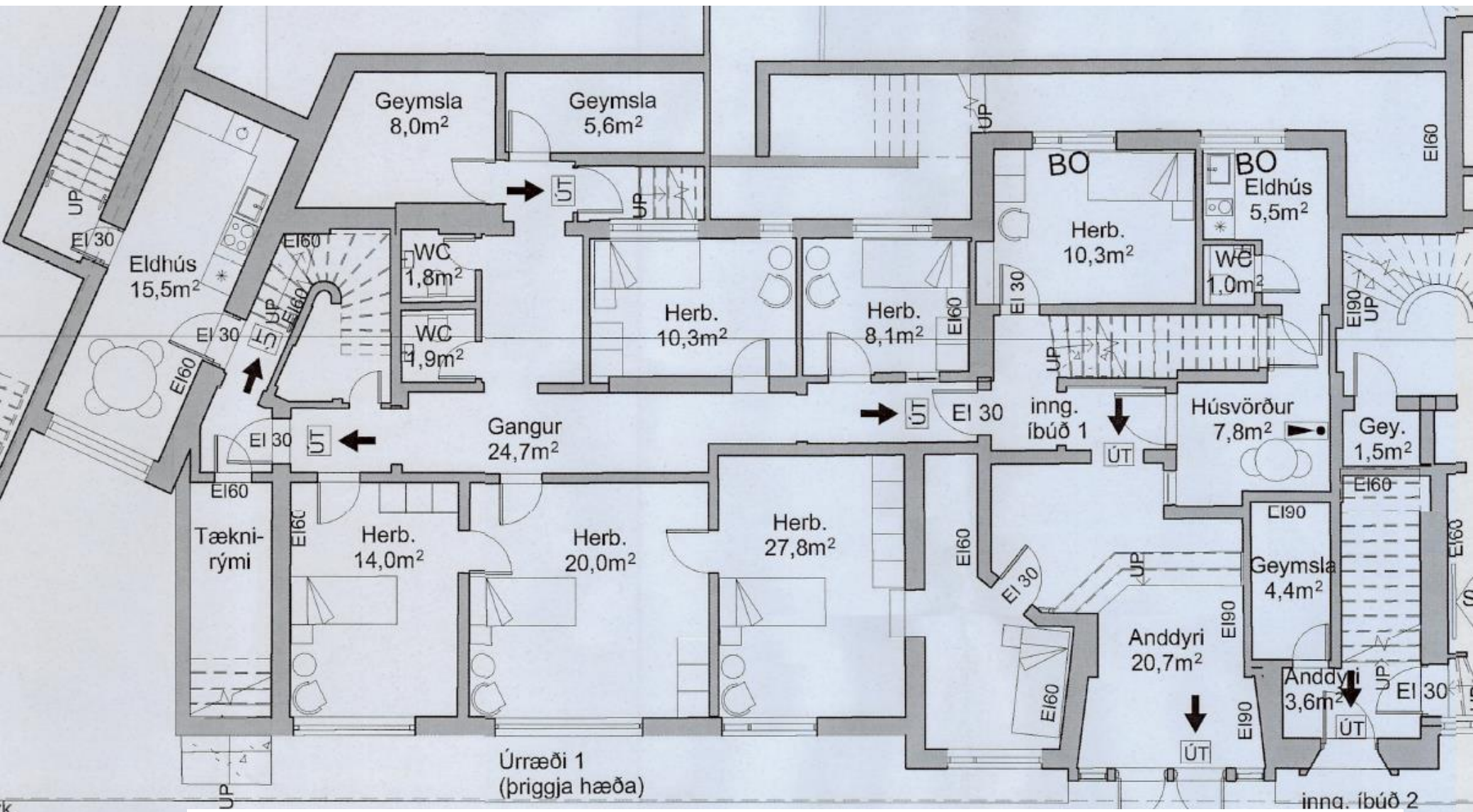
Hér fara hagsmunir væntanlegra íbúa, nágretta og skipulagsyfirvalda algerlega saman og engin augljós rök fyrir því að innrétta ekki í raun íbúðarhúsnæði þegar verið er að breyta atvinnuhúsnæði.

Úrræði (áður kallað „íbúð“) 3: Fyrrum bílskúrar



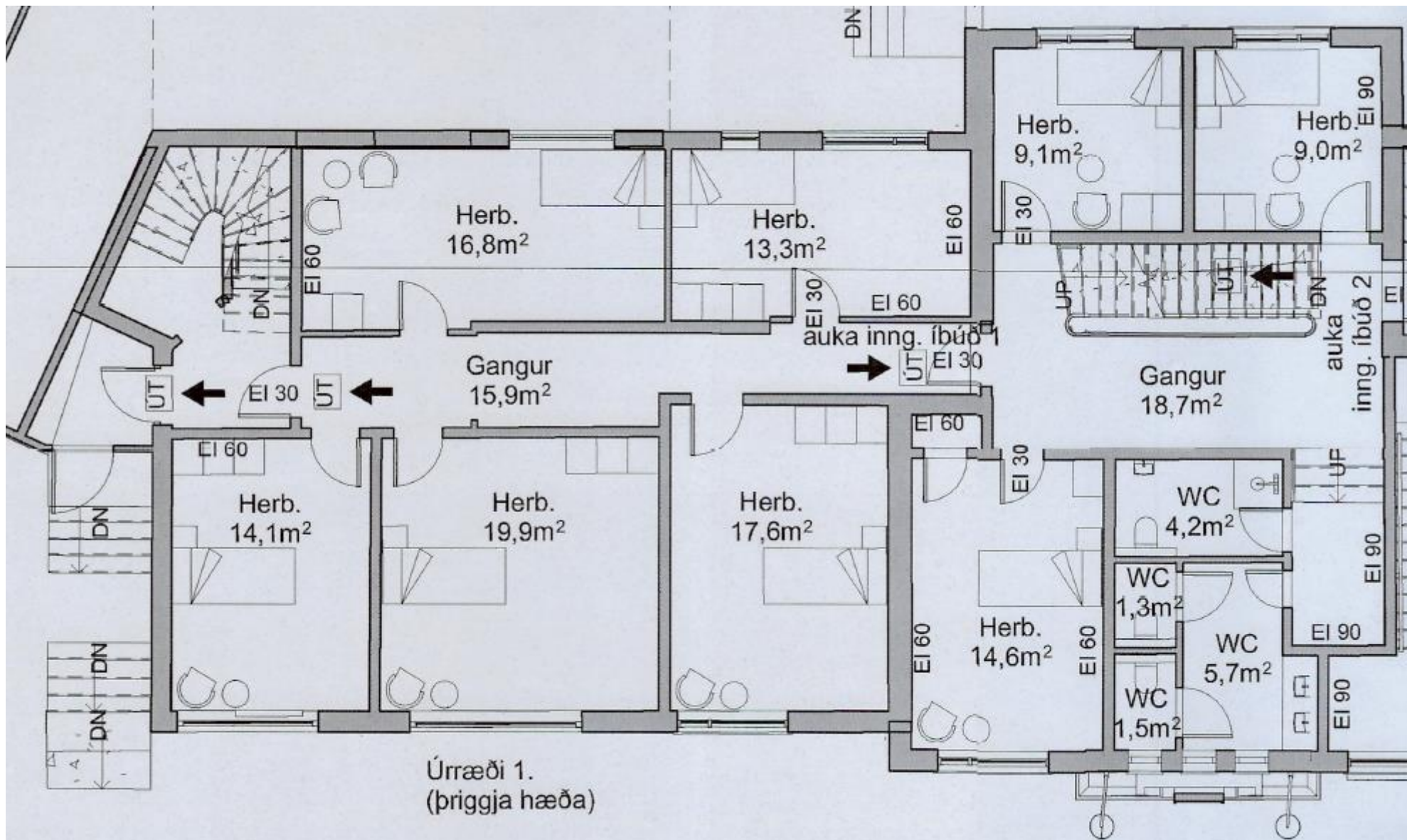
Þetta rými uppfyllir engin skilyrði þess að teljast íbúð í skilningi byggingarreglugerðar svo hér er ekki verið að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eins og boðað var í auglýstu deiliskipulag. Hér er ekkert eldhús en á milli úrræða (íbúða) 3 og 1 er 15,5 fermetra eldhús í rými sem er jafnframt gangvegur milli þeirra og er eina eldunaraðstaðan tilheyrandi báðum úrræðum. Hér eru sjö herbergi þar sem gera má ráð fyrir allt af 14 íbúum en aðeins eitt salerni og ein sturta bak við sömu læstu dyr. Svokallað samverurými er á gluggalausum gangi.

Úrræði (áður „íbúð“) 1: 1. hæð



15,5 fermetra eldhús sem er jafnframt gangur milli úrræða (íbúða) er bæði sameiginlegt með úrræði (íbúð) 3 og jafnframt hið eina í úrræði (íbúð) 1 sem er með 21 íbúðarherbergi. Í úrræði (íbúð) 1 er ekkert samverurými og aðeins ein sturta. Á þessari hæð eru 6 herbergi, tvö salerni en engin sturta.

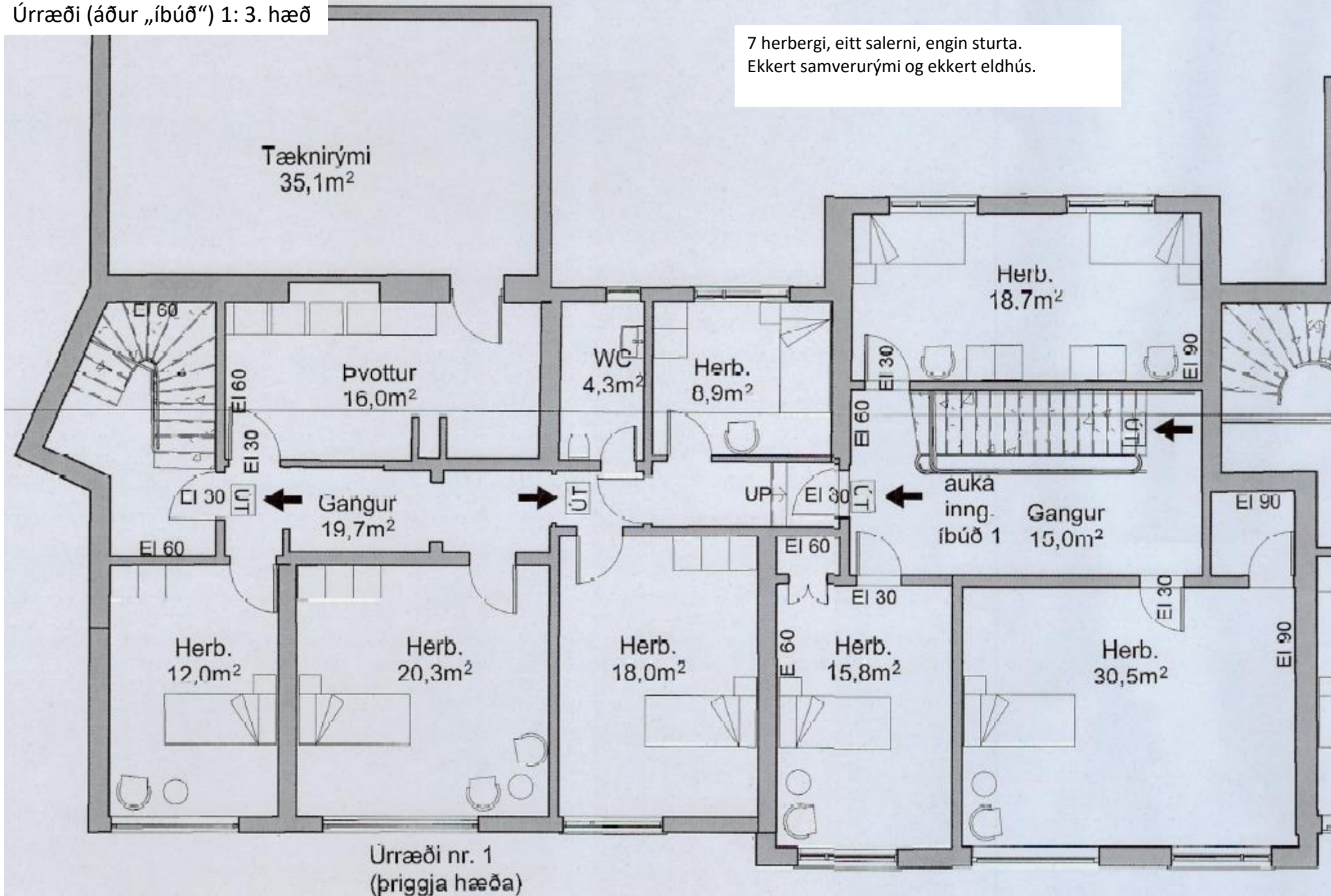
Úrræði (áður „íbúð“) 1: 2. hæð



8 herbergi, 1 sturta og salerni í sama rými. 2 salerni með sameiginlegum handlaugum. Ekkert samverurými og ekkert eldhús.

Úrræði (áður „íbúð“) 1: 3. hæð

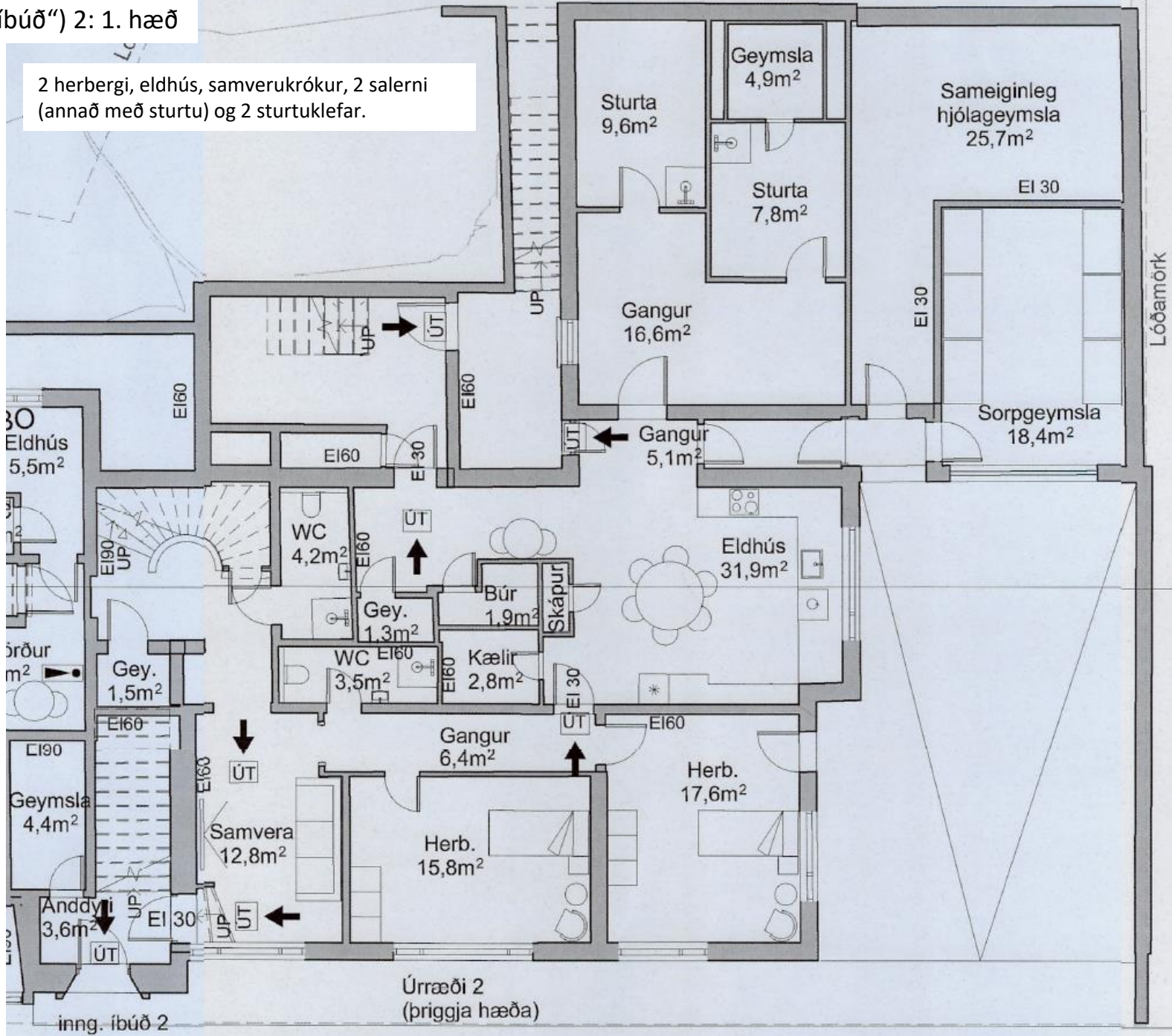
7 herbergi, eitt salerni, engin sturta.
Ekkert samverurými og ekkert eldhús.



Úrræði nr. 1
(þriggja hæða)

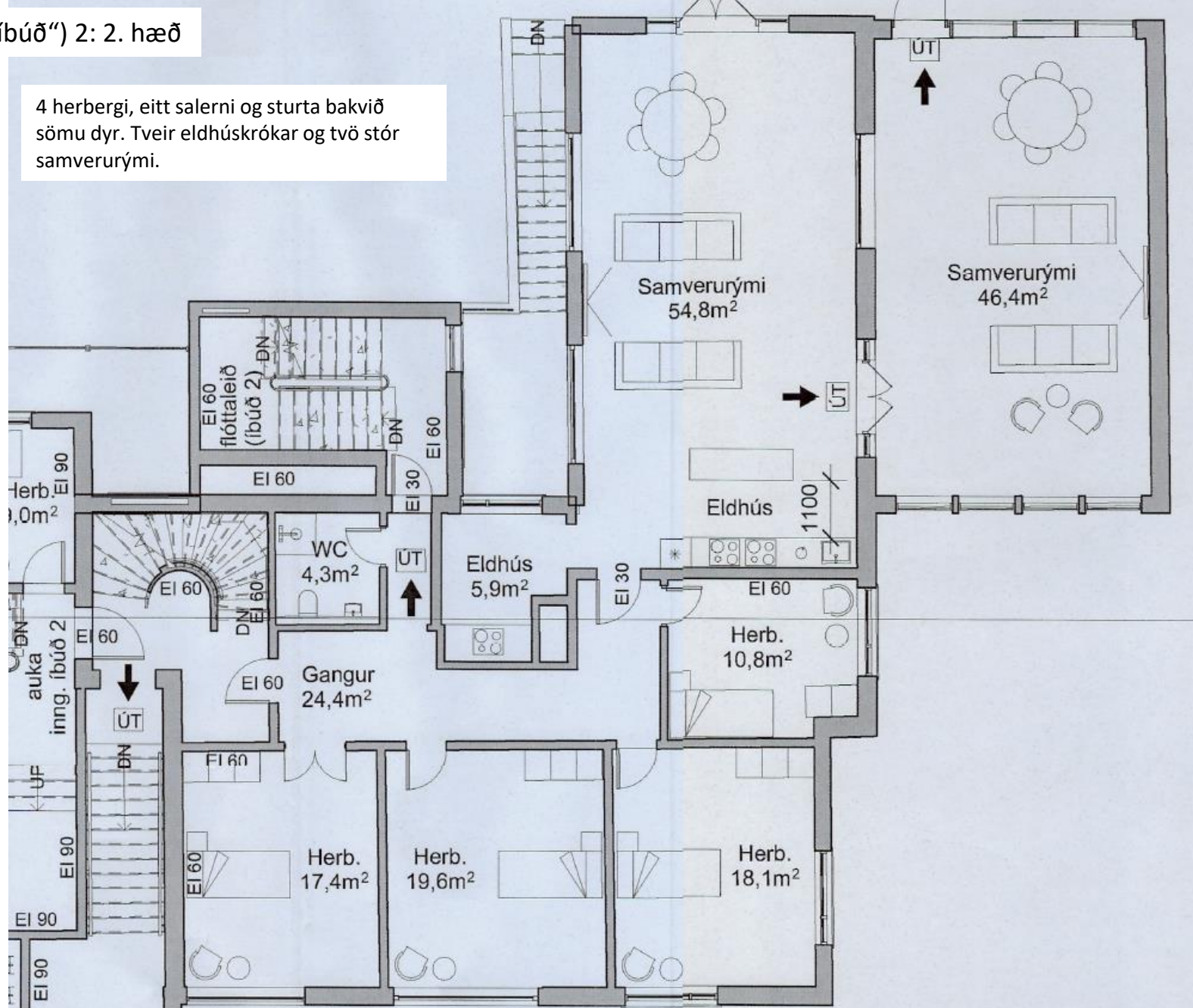
Úrræði (áður „íbúð“) 2: 1. hæð

2 herbergi, eldhús, samverukrúkur, 2 salerni (annað með sturtu) og 2 sturtuklefar.



Úrræði (áður „íbúð“) 2: 2. hæð

4 herbergi, eitt salerni og sturta bakvið sömu dyr. Tveir eldhúskrókar og tvö stór samverurými.

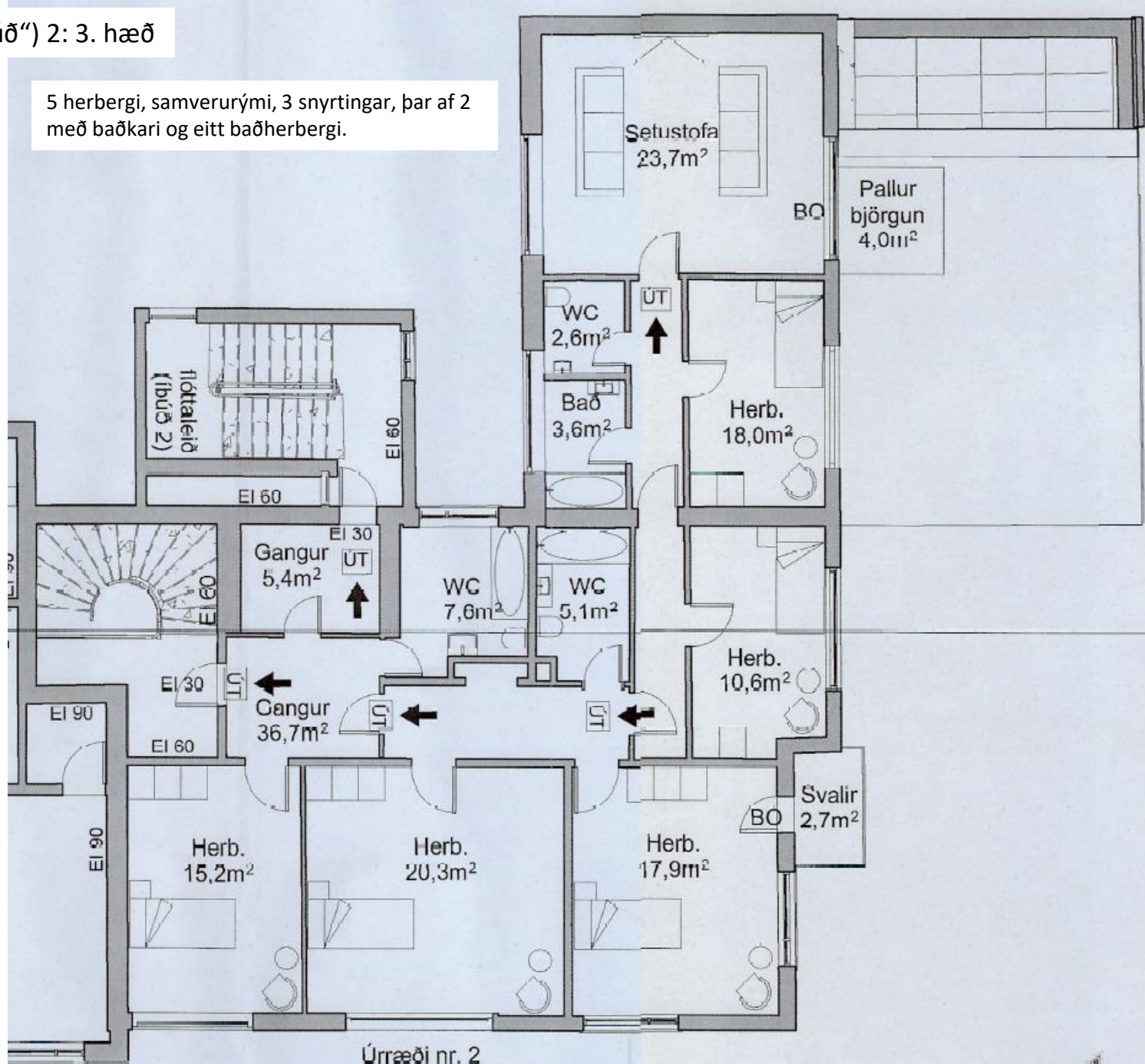


Úrræði 2.
(þriggja hæða)



Úrræði (áður „íbúð“) 2: 3. hæð

5 herbergi, samverurými, 3 snyrtingar, þar af 2 með baðkari og eitt baðherbergi.



Úrræði nr. 2
(þriggja hæða)



Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Viðauki við innsenda umsögn.

Ég vek athygli á umsögn FSRE og meðfylgjandi minnisblaði því þar er staðfesting leigutakans á inntaki umsagnar minnar. Merkingarleysi þess að vísa til fyrirkomulagsins sem „íbúða“ eða deilihúsnæðis, hvort sem er „óhefðbundinna“, eða sem búið er að „opna á milli“, blasir við. Samt voru þau hugtök notuð í samskiptum við hagsmunaaðila vegna óljóss efnis tillögunnar. Hví hagsmunaaðilar fengu ekki kynningu á þessum áætlaða rekstri er enn áleitnari spurning en fyrr.

„Ekki liggja fyrir endanlegar teikningar um útfærslu innanhúss“, segir í umsögninni en samt fylgir minnisblað þar sem lýst er með uppdráttum hvernig koma mætti fyrir allt að 17 íbúum til viðbótar, í tilgreindum rýmum. Dapurleg viðhorf til búsetuskilyrða, sem leigutaki telur boðleg umsækjendum um alþjóðlega vernd, skína í gegnum minnisblaðið. Einu kröfurnar virðast vera flóttaleiðir og nauðsynlegt er að minna sig reglulega á að verið er að tala um fólk í erfiðum aðstæðum. Erfitt er að verjast þeirri hugsun að út frá þessum mælikvarða einum væri stór skemmi, með nógu mörgum flóttaleiðum á útveggjum nærri flatsængum, jafnvel enn ákjósanlegra „úrræði“.

Nú er lagt til að í úrræði 3 (bílskúrunum) geti búið allt að 17 en að þar sé eftir sem áður eitt salerni og ein sturta, ekkert eldhús og lítið samverurými á nær gluggalausum gangi.

Í úrræði 1 mættu búa allt að 45 en þar er einn eldhúskrókur og ein sturta.

Í úrræði 2 er svo lagt til að í samverurými mætti koma fyrir allt að 10 manns.

Út frá bæði sérkennilegri tímasetningu, löngu eftir frágang deiliskipulagstillögunnar, og öllum eðlilegum viðmiðunum um mannsæmandi búsetu, eru þessar hugmyndir svo fráleitar að ég geng út frá því að þær séu eingöngu settar fram svo skipulagsyfirvöld geti hafnað þeim og þannig friðað hagsmunaaðila með því að leigusali og leigutaki hafi ekki fengið allt sitt fram.

En sú hreinskilni FSRE og ráðgjafa að láta loks af öllu felumáli um „íbúðir“ eða deilihúsnæði og staðfesta að eina viðmiðið sé hámarksfjöldi íbúa, er í sjálfu sér þakkarverð. Hún ætti að auðvelda skipulagsyfirvöldum og kjörnum fulltrúum að taka siðferðilega afstöðu til þess hvort þetta sé virkilega eini mælikvarðinn á það hvers konar „úrræði“ er boðlegt, hvort sem er út frá hagsmunum íbúa eða íbúðahverfanna þar sem ætlunin er að koma þeim niður.

Það hve ófullnægjandi deiliskipulagstillagan er sem heimild fyrir umfangsmiklu búsetuúrræði af þessu tagi blasir við sem aldrei fyrr.

Kv.

Arnar Guðmundsson,

Laufásvegi 22

Höfundur: Arnar Guðmundsson

Sent inn þann: 22.02.2024

MINNISBLAÐ

VERKEFNI

Laufásvegur 21-23, brunavarnir

SKJALAHEITI

3200-002-MIN-003-V01 Laufásvegur 21-23

DAGS.

23.01.2024

VERKKAUPI

Mannverk ehf. [REDACTED]

SENDANDI

Davíð Snorrason
Silvá Kjærnested

DREIFING

Verkkaupi og arkitekt

STAÐA SKJALS

Dreifing með leyfi verkkaupa

EFNI

Aukning á fólksfjölda, Laufásvegur 21-23

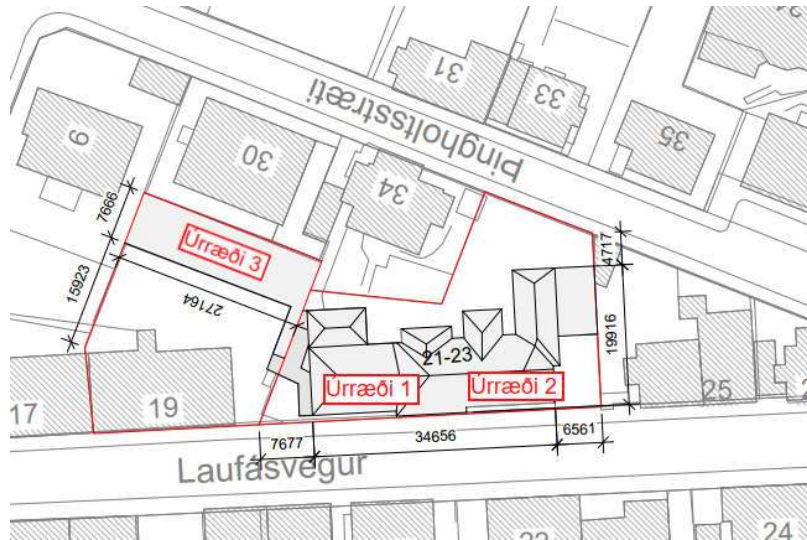
UMFJÖLLUN

Minnisblað þetta fjallar um fólksfjölda í byggingu við Laufásveg 21-23 sem hýsir húsnæðisúrræði fyrir flóttafólk í umsjá Vinnumálastofnunnar. Skoðað er hvaða fólksfjöldi er mögulegur í byggingunni með tilliti til brunavarna og áhættumats sem gert var þegar vinnumálastofnun tók við byggingunni. Í þegar samþykktri brunahönnun er talað um að hámarki 80 manns en skoðað er nú hvort hægt sé að bæta fólki við, hvar og hversu mörgum án þess að það komi niður brunaöryggi íbúa og rúmist innan heildarkonsepti brunahönnunar og áhættugreiningar sem gerð hefur verið. Hér er sérstaklega litið til þess að starfsemin hefur gengið vel og því komin reynsla sem mögulega er hægt að nota til að auka fólksfjölda.

Húsinu er skipt upp í þrjá hluta sem nefnast úrræði fyrir flóttafólk. Í einföldu máli er litið til upphaflegu húsanna sem eru á þremur hæðum en „tengibyggingin“ tilheyrir úrræði 1 skv. mynd 1. Úrræði 3 er svo í því rými sem hýsti bílskúra og síðar skrifstofur og er það á einni hæð. Tekið er mið af kröfum byggingarreglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði í notkunarflokki 3 en með auknum brunavörnum.

FÓLKSFJÖLDI SKV NÚGILDANDI BRUNAHÖNNUN

Byggingunni er skipt upp í þrjú úrræði með gistiherbergjum fyrir að hámarki 80 manns.



Mynd 1: Uppskipting húsnæðis í úrræði

Fjallað er um fólksfjölda í gr. 9.5.7 í byggingarreglugerð [3].

Heildarfjöldi íbúa í byggingunni er 80 manns í 38 herbergjum í þremur aðskildum úrræðum.

Úrræði 1 er á þremur hæðum með 6-8 herbergjum á hverri hæð, samtals 21 herbergi auk sameiginlegrar aðstöðu. Hámarksfjöldi íbúa eru 42.

Úrræði 2 er á þremur hæðum með 2-5 herbergjum á hverri hæð, samtals 11 herbergjum auk sameiginlegrar aðstöðu og samverurýmis. Hámarksfjöldi íbúa eru 22.

Úrræði 3 er á einni hæð með 7 herbergjum auk sameiginlegri aðstöðu. Hámarksfjöldi íbúa eru 14.

Gert er ráð fyrir því að fólk geti safnast saman í sameiginlegum samverurýmum. Hámarksfjöldi í eldhúsi og samverurými á 2. hæð í úrræði 2 er 50 manns.

Hámarksfjöldi í setustofu á 3. hæð í úrræði 2 er 10 manns.

Hámarks heildarfjöldi í byggingunni að degi til (íbúar, gestir og starfsfólk) eru 100 manns.

BREYTING Á FÓLKSFJÖLDA

Áhættugreining sem varð garð samhliða áður samþykktri brunahannaðri lausn ÖRUGG, skýrsla 3200-002-SKY-001-V01, miðast við að ekki séu fleiri en 10 manns í brunahólfi. Það konsept verður ekki rofið nú heldur skoðað hvar við getum aukið fólksfjölda en samt verið undir 10 manns í brunahólfi. Einnig þarf að skoða flóttaleiðir hverju sinni.

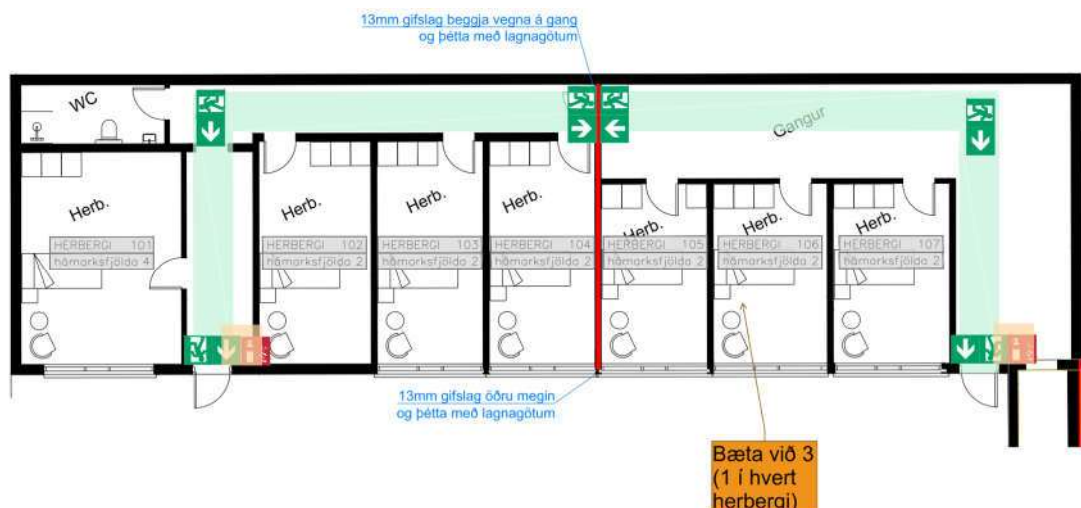
- Hægt er að bæta við einum í hvert herbergi í annað brunahólfanna í úrræði 3 á hæð 1, samtals er þá **bætt við þremur**. Þetta eru herbergi 105, 106 og 107. Þá er fólksfjöldi í hverju herbergi 3 og heildarfólksfjöldi í brunahólfinu er 9. Stutt er í flóttaleið beint út og einnig inn í hitt brunahólfið á 1. hæð.

- Hægt er að **bæta við 2** í herbergi 114 á 1. hæð í úrræði 1. Á móti kemur þó að í herbergi 115 er í dag eldhús og því dregst fólksfjöldi sem var ætlaður þar frá (4 manns).
- Hægt er að útbúa herbergi fyrir **hámark tíu manns** í rými sem er nú samverurými í úrræði 2 á hæð 2. Eldhús væri þá þar sem það er en samverurými væri breytt í herbergi. Þaðan er flóttaleið beint út. Ekki eru fleiri gisti herbergi í þessu brunahólfi og því 10 manna viðmið ekki brotið.
- Hægt er að **bæta við þremur** í herbergi 209 á 2. hæð í úrræði 2. Þá eru í heildina 10 manns í því brunahólfi. Þrjár flóttaleiðir eru frá gangi þessa brunahólfs.
- Hægt er að **bæta við þremur** í herbergi 302 á 3. hæð í úrræði 1. Þá eru í heildina 9 manns í því brunahólfi. Það eru tvær flóttaleiðir sem opnast beint inn í sitthvort stíghúsið frá þessu brunahólfi.

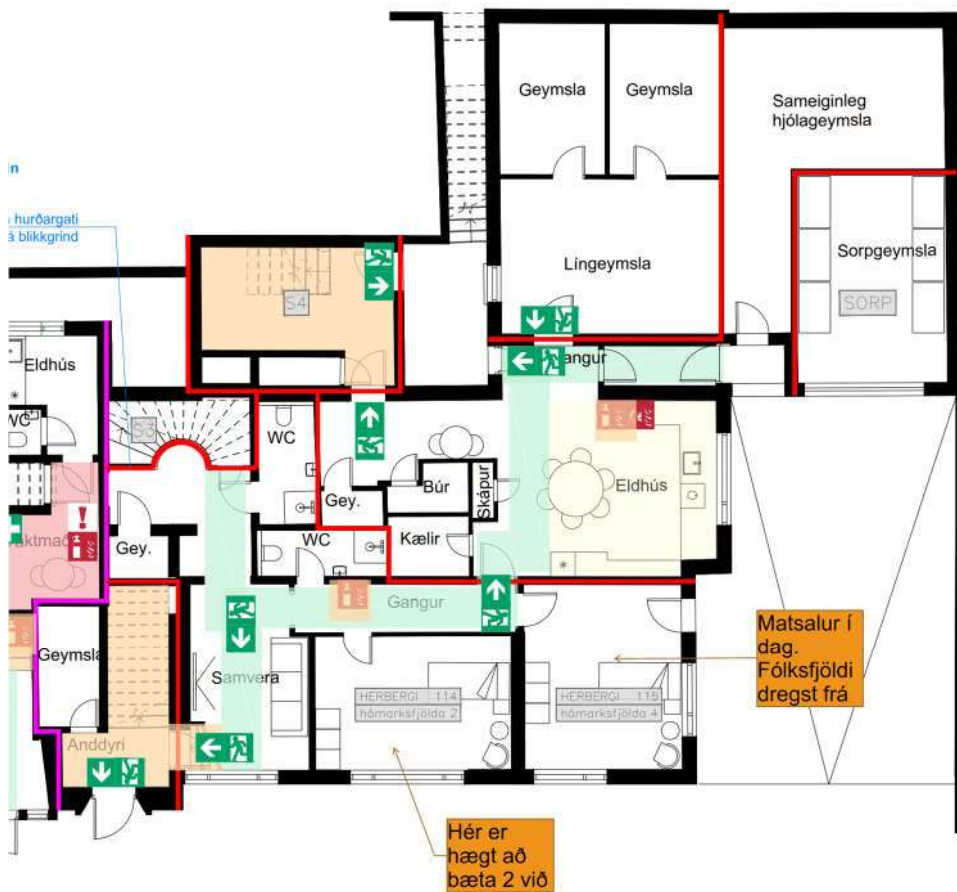
Það er því talið öruggt að bæta samtals við 17 manns í húsnæðið og verður því hámarks fólksfjöldi íbúa 97 manns. Það er mat ÖRUGG verkfræðistofu að þessi aukning hafi ekki teljandi áhrif á öryggi fólks m.t.t. brunavarna og er í samræmi við brunahönnun og áhættugreiningu sem áður var gerð. Það skal þó tekið fram að mikilvægt er að þessi aukning fólks haldist við þau herbergi (sérstaklega brunahólf) sem talað er um í þessu minnisblaði en ekki önnur. Sjá nánar skýringar á staðsetningum og fjölda merktar í appelsínugulu á eftirfarandi myndum. Teikningar eru í fullri stærð hengdar við þetta minnisblað.

Það skal sérstaklega tekið fram hversu mikilvæg þjálfun starfsfólks er í þessu húsnæði. Gera skal úttekt á þekkingu öryggisvarða og æfa verkferla í tengslum við aukningu fólks. Mikilvægt er að helda reglulega rýmingaræfingar og að starfsfólk fái kennslu í viðbragðsmálum og brunavörnum hússins. Þá skulu notkunarskilmálar alltaf kynntir nýjum íbúum. Eigið eldvarnarefirlit er á ábyrgð eiganda og eldvarnarfulltrúi hússins sinnir því fyrir hönd hans. Halda skal brunaeðingu (sem skal gera árlega) og skal sú reynsla fara inn í met til SHS þegar sótt verður um fjölgun.

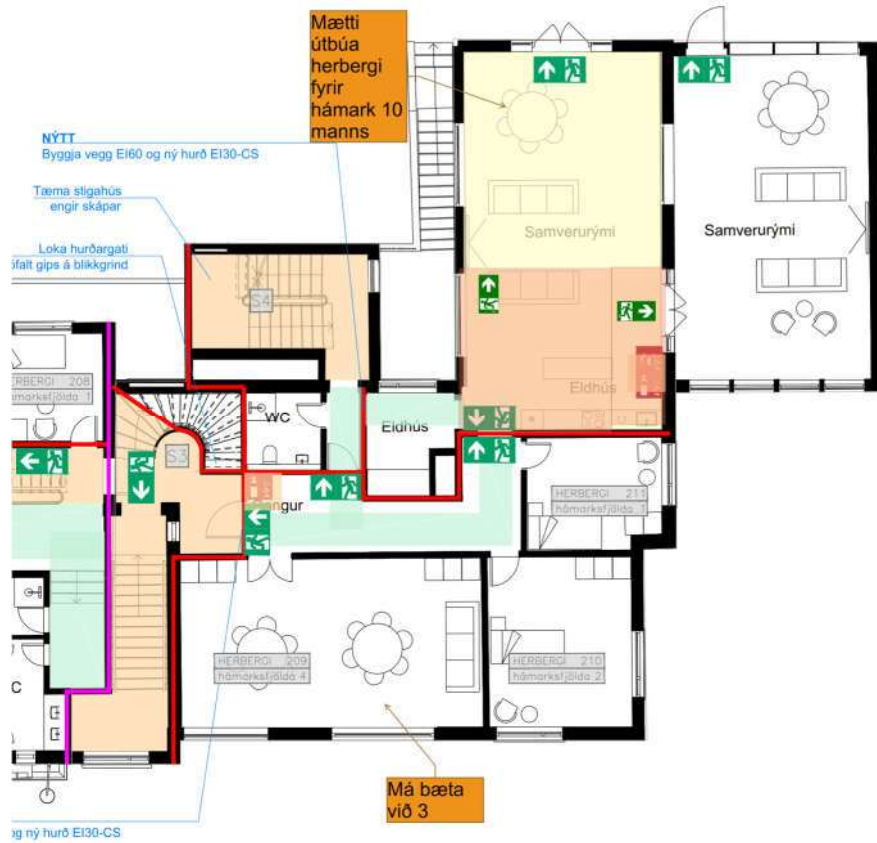
Aðrar brunavarnir hússins eru að öllu óbreyttar og vísast í brunahönnun sem er viðhengd við þetta minnisblað.



Mynd 2: Úrræði 3, 1. hæð. Aukning á fólksfjölda.



Mynd 3: Úrræði 2, hæð 2. Breyting á fólksfjölda



Mynd 4: Úrræði 2, 2. hæð. Aukning á fólksfjölda



Mynd 5: Úrræði 1, hæð 3. Aukning á fólksfjölda

HEIMILDIR

- [1] *Byggingarreglugerð: nr. 112/2012, með áorðnum breytingum síðast skv. reglugerð 859/2022. Innviðaráðuneytið.*

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Fyrir hönd Framkvæmdasýslunnar - Ríkiseigna (FSRE), sem leigutaka eignarinnar, legg ég fram eftirfarandi umsögn.

Laufásvegur 19 og 21–23 eru á svæði íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Umrædd áform samræmast meginmarkmiðum aðalskipulagsins í húsnæðismálum og landnotkun svæðisins og þeim sérákvæðum sem gildi um landnotkunarflokkinn. Í markmiðum um íbúðarbyggð komi fram að leitast „verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.“ Enn fremur segi að tryggt „verði að hvers konar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.“ Með íbúðarhúsnæði sé átt við „[í]búðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisSKIPULAGS, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði.“ Skilgreining íbúðarbyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sé þannig í grunninn víð og heimili húsnæðislausnir og úrræði fyrir félagshópa, auk þess sem almenn samfélagsþjónusta sé heimil og önnur þrífaleg atvinnustarfsemi.

Í auglýstri tillögu fyrir gamla sendiráðið er sett í skilmála að það megi að vera að hámarki 80 manns í úrræðinu. Ekki liggja fyrir endanlegar teikningar um útfærslu innanhúss.

Nú liggja fyrir tillögur að útfærslu og minnisblað um brunahönnun í samræmi við þá tillögu. Samkvæmt henni er hægt að leyfa 97 manns að dvelja í húsinu í einu. Sjá viðhengi. Um er að ræða hóflega aukningu á fjölda, sem ekki endilega verði fullnýtt, en mikilvægt að hafa möguleikann, krefjist ytri aðstæður þess.

FSRE óskar eftir því að hámarksfjöldi íbúa verði hækkaður til samræmis við minnisblað um brunahönnun, verði allt að 97 í stað 80.

Karl Pétur Jónsson
FSRE

Höfundur: Karl Pétur Jónsson

Sent inn þann: 22.02.2024

MINNISBLAÐ

VERKEFNI

Laufásvegur 21-23, brunavarnir

SKJALAHEITI

3200-002-MIN-003-V01 Laufásvegur 21-23

DAGS.

23.01.2024

VERKKAUPI

Mannverk ehf. [REDACTED]

SENDANDI

Davíð Snorrason
Silvá Kjærnested

DREIFING

Verkkaupi og arkitekt

STAÐA SKJALS

Dreifing með leyfi verkkaupa

EFNI

Aukning á fólksfjölda, Laufásvegur 21-23

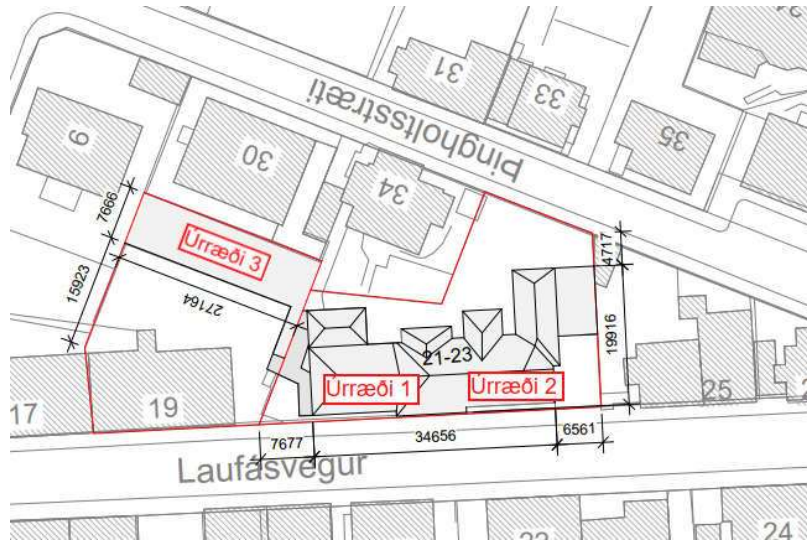
UMFJÖLLUN

Minnisblað þetta fjallar um fólksfjölda í byggingu við Laufásveg 21-23 sem hýsir húsnæðisúrræði fyrir flóttafólk í umsjá Vinnumálastofnunnar. Skoðað er hvaða fólksfjöldi er mögulegur í byggingunni með tilliti til brunavarna og áhættumats sem gert var þegar vinnumálastofnun tók við byggingunni. Í þegar samþykktri brunahönnun er talað um að hámarki 80 manns en skoðað er nú hvort hægt sé að bæta fólki við, hvar og hversu mörgum án þess að það komi niður brunaöryggi íbúa og rúmist innan heildarkonsepti brunahönnunar og áhættugreiningar sem gerð hefur verið. Hér er sérstaklega litið til þess að starfsemin hefur gengið vel og því komin reynsla sem mögulega er hægt að nota til að auka fólksfjölda.

Húsinu er skipt upp í þrjá hluta sem nefnast úrræði fyrir flóttafólk. Í einföldu máli er litið til upphaflegu húsanna sem eru á þremur hæðum en „tengibyggingin“ tilheyrir úrræði 1 skv. mynd 1. Úrræði 3 er svo í því rými sem hýsti bílskúra og síðar skrifstofur og er það á einni hæð. Tekið er mið af kröfum byggingarreglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði í notkunarflokki 3 en með auknum brunavörnum.

FÓLKSFJÖLDI SKV NÚGILDANDI BRUNAHÖNNUN

Byggingunni er skipt upp í þrjú úrræði með gistiherbergjum fyrir að hámarki 80 manns.



Mynd 1: Uppskipting húsnæðis í úrræði

Fjallað er um fólksfjölda í gr. 9.5.7 í byggingarreglugerð [3].

Heildarfjöldi íbúa í byggingunni er 80 manns í 38 herbergjum í þremur aðskildum úrræðum.

Úrræði 1 er á þremur hæðum með 6-8 herbergjum á hverri hæð, samtals 21 herbergi auk sameiginlegrar aðstöðu. Hámarksfjöldi íbúa eru 42.

Úrræði 2 er á þremur hæðum með 2-5 herbergjum á hverri hæð, samtals 11 herbergjum auk sameiginlegrar aðstöðu og samverurýmis. Hámarksfjöldi íbúa eru 22.

Úrræði 3 er á einni hæð með 7 herbergjum auk sameiginlegri aðstöðu. Hámarksfjöldi íbúa eru 14.

Gert er ráð fyrir því að fólk geti safnast saman í sameiginlegum samverurýmum. Hámarksfjöldi í eldhúsi og samverurými á 2. hæð í úrræði 2 er 50 manns.

Hámarksfjöldi í setustofu á 3. hæð í úrræði 2 er 10 manns.

Hámarks heildarfjöldi í byggingunni að degi til (íbúar, gestir og starfsfólk) eru 100 manns.

BREYTING Á FÓLKSFJÖLDA

Áhættugreining sem varð garð samhliða áður samþykktri brunahannaðri lausn ÖRUGG, skýrsla 3200-002-SKY-001-V01, miðast við að ekki séu fleiri en 10 manns í brunahólfi. Það konsept verður ekki rofið nú heldur skoðað hvar við getum aukið fólksfjölda en samt verið undir 10 manns í brunahólfi. Einnig þarf að skoða flóttaleiðir hverju sinni.

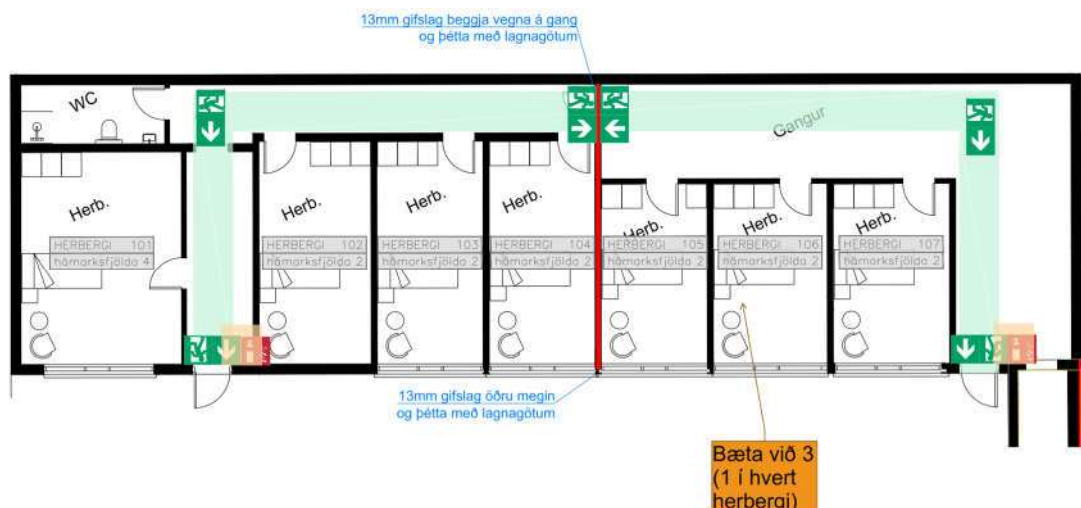
- Hægt er að bæta við einum í hvert herbergi í annað brunahólfanna í úrræði 3 á hæð 1, samtals er þá **bætt við þremur**. Þetta eru herbergi 105, 106 og 107. Þá er fólksfjöldi í hverju herbergi 3 og heildarfólksfjöldi í brunahólfinu er 9. Stutt er í flóttaleið beint út og einnig inn í hitt brunahólfið á 1. hæð.

- Hægt er að **bæta við 2** í herbergi 114 á 1. hæð í úrræði 1. Á móti kemur þó að í herbergi 115 er í dag eldhús og því dregst fólksfjöldi sem var ætlaður þar frá (4 manns).
- Hægt er að útbúa herbergi fyrir **hámark tíu manns** í rými sem er nú samverurými í úrræði 2 á hæð 2. Eldhús væri þá þar sem það er en samverurými væri breytt í herbergi. Þaðan er flóttaleið beint út. Ekki eru fleiri gisti herbergi í þessu brunahólfi og því 10 manna viðmið ekki brotið.
- Hægt er að **bæta við þremur** í herbergi 209 á 2. hæð í úrræði 2. Þá eru í heildina 10 manns í því brunahólfi. Þrjár flóttaleiðir eru frá gangi þessa brunahólfs.
- Hægt er að **bæta við þremur** í herbergi 302 á 3. hæð í úrræði 1. Þá eru í heildina 9 manns í því brunahólfi. Það eru tvær flóttaleiðir sem opnast beint inn í sitthvort stigahúsið frá þessu brunahólfi.

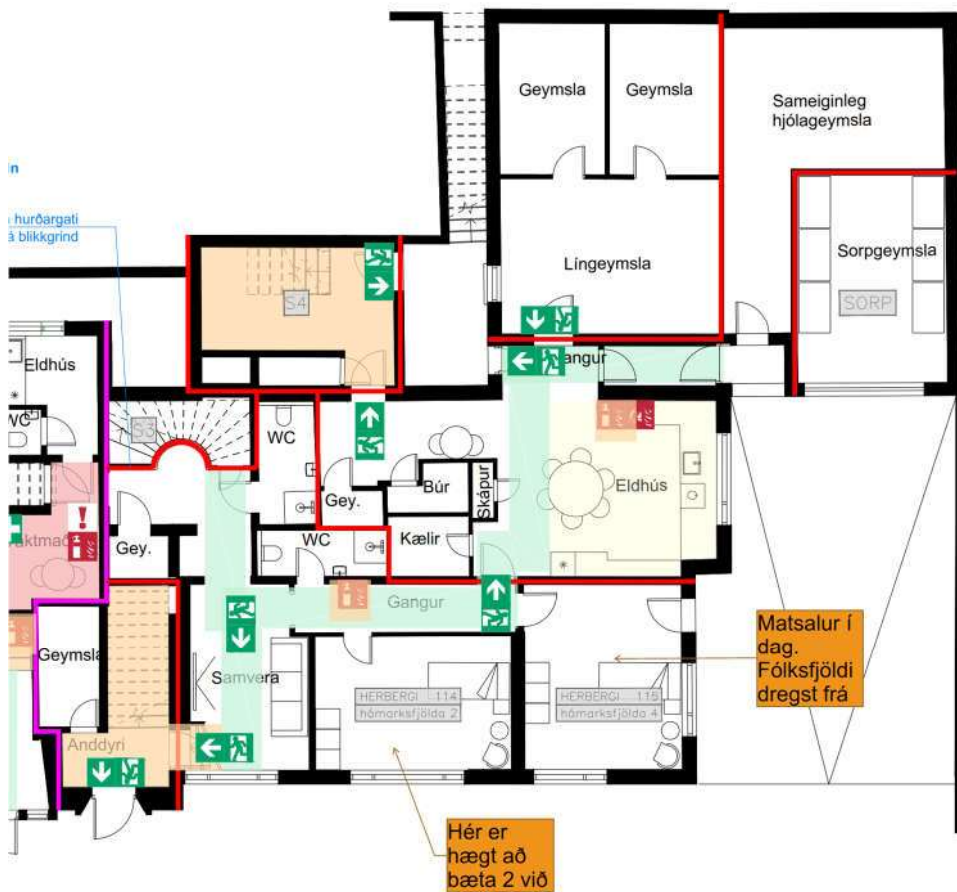
Það er því talið öruggt að bæta samtals við 17 manns í húsnæðið og verður því hámarks fólksfjöldi íbúa 97 manns. Það er mat ÖRUGG verkfræðistofu að þessi aukning hafi ekki teljandi áhrif á öryggi fólks m.t.t. brunavarna og er í samræmi við brunahönnun og áhættugreiningu sem áður var gerð. Það skal þó tekið fram að mikilvægt er að þessi aukning fólks haldist við þau herbergi (sérstaklega brunahólf) sem talað er um í þessu minnisblaði en ekki önnur. Sjá nánar skýringar á staðsetningum og fjölda merktar í appelsínugulu á eftirfarandi myndum. Teikningar eru í fullri stærð hengdar við þetta minnisblað.

Það skal sérstaklega tekið fram hversu mikilvæg þjálfun starfsfólks er í þessu húsnæði. Gera skal úttekt á þekkingu öryggisvarða og æfa verkferla í tengslum við aukningu fólks. Mikilvægt er að helda reglulega rýmingaræfingar og að starfsfólk fái kennslu í viðbragðsmálum og brunavörnum hússins. Þá skulu notkunarskilmálar alltaf kynntir nýjum íbúum. Eigið eldvarnarefirlit er á ábyrgð eiganda og eldvarnarfulltrúi hússins sinnir því fyrir hönd hans. Halda skal brunaeþingu (sem skal gera árlega) og skal sú reynsla fara inn í met til SHS þegar sótt verður um fjölgun.

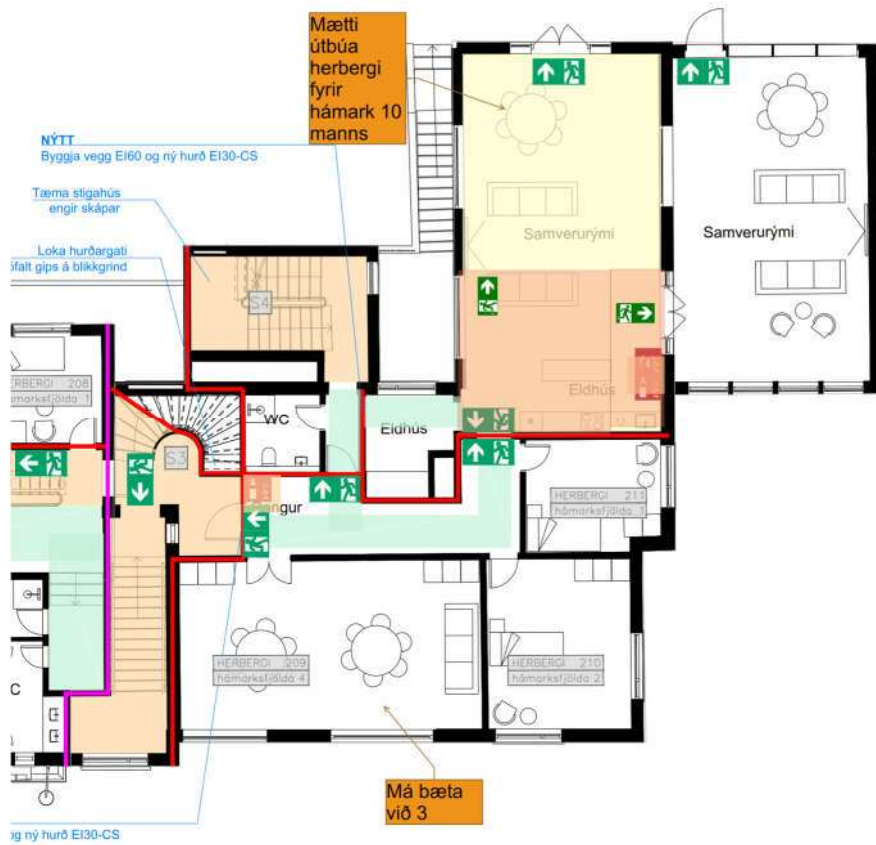
Aðrar brunavarnir hússins eru að öllu óbreyttar og vísast í brunahönnun sem er viðhengd við þetta minnisblað.



Mynd 2: Úrræði 3, 1. hæð. Aukning á fólksfjölda.



Mynd 3: Úrræði 2, hæð 2. Breyting á fólksfjölda



Mynd 4: Úrræði 2, 2. hæð. Aukning á fólksfjölda



Mynd 5: Úrræði 1, hæð 3. Aukning á fólksfjölda

HEIMILDIR

[1] *Byggingarreglugerð: nr. 112/2012, með áorðnum breytingum síðast skv. reglugerð 859/2022. Innviðaráðuneytið.*

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Stjórn Íbúasamtaka Miðborgar Reykjavíkur (ÍMR) sendir frá sér eftirfarandi umsögn:

ÍMR fagnar því ef breyta á fyrrverandi skrifstofuhúsnæði bandaríska sendiráðsins í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd en áréttar mikilvægi þess að vandað sé til verka svo áhrifin verði jákvæð, bæði fyrir íbúa og nágretta. Eftir fyrirspurn til Íbúaráðs miðborgar í lok janúar um fyrirkomulag ætlað íbúðarhúsnæðis, þar sem engir uppdráttir eða frekari upplýsingar fylgdu framkominni tillögu að deiliskipulagi, barst stjórn ÍMR svar þriðjudaginn 20 febrúar þess efnis að þarna yrði ekki um hefðbundnar íbúðir að ræða heldur þrjár íbúðir sem opnað verði á milli fyrir 80 íbúa. Engir uppdráttir eða vísan í uppdrátti fylgdu svarinu. Þessar upplýsingar komu ekki fram í birtum gögnum um deiliskipulagstillöguna en vekja áhyggjur af því að ekki standi til að innrétta eiginlegt íbúðarhúsnæði eins og ráða má af orðalagi tillögunnar. Án frekari upplýsinga um útfærslu mögulegs úrræðis og þar sem frestur til athugasemda er að renna út getur stjórn ÍMR því miður ekki tekið upplýsta afstöðu til tillögunnar. Stjórn ÍMR ítrekar því aðeins mikilvægi þess að í íbúðabyggð verði ætíð vandað til þeirra búsetuskilyrða sem heimiluð verða svo upplifun allra verði jákvæð, bæði íbúa og okkar sem í hverfinu búum.

Sigrún Tryggvadóttir
Formaður ÍMR

Höfundur: Sigrún Tryggvadóttir

Sent inn þann: 22.02.2024

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Eigandi og íbúi íbúðar að Laufásvegi 19, matshluta 01, gera eftirfarandi athugasemdir við nýtt deiliskipulag sem nær til Laufásvegur 19.

- Athugasemd er gerð við að ekki hafi verið haft samráð við íbúa og eigendur að Laufásvegi 19, matshluta 01, við gerð deiliskipulagsins þegar þeir eru réttmætir eigendur lóðarinnar að Laufásvegi 19. Eigendur hafa um áratugaskeið greitt af lóðinni opinber lóðagjöld og þau kaup sem nefnd eru í lið 2.1 fóru ekki fram með lögmatum hætti á sínum tíma.
- Athugasemd er gerð við að breyta skuli bílskúrum, 02-03, á lóð Laufásvegur 19 í íbúðarhúsnæði. Byggingin er ekki vel til þess fallin þar sem hún er byggð upphaflega sem bílskúrar. Þá mun það hafa í för með sér aukinn ágang á lóðina hjá okkur og í sorptunnur sem tilheyra matshluta 01 Þetta byggjum við á reynslu en frá því að bandaríska sendiráðið fór og íbúar fóru að hafast við húsinu sem áður hýsti sendiráðið, í bílskúrunum meðtöldum, hefur rusl og óþrifnaður á baklóð aukist verulega sem og ónæði af aukinni umgengi á lóðinni og ágang í sorptunnur sem tilheyra matshluta 01.
- Í kafla 3.1 er talað um að hámark íbúa sé 80 hverju sinni en ekki tilgreint hvernig sá fjöldi skiptist á milli lóða eða matshluta.
- Í kafla 3.2. kemur ekki fram hverjum dvalarsvæðið tilheyrir á nr. 19, þ.e. hvort um er að ræða sameiginlegt dvalarsvæði fyrir alla matshluta. Að okkar mati þarf að koma fram á deiliskipulaginu að dvalarsvæðið tilheyrir okkur sbr. fyrsta lið hér að ofan.
- Í kafla 3.2. er talað um baklóðina að Laufásvegi 19 sem dvalar- og leiksvæði en í dag er þetta svæði nýtt sem bílastæði en hvorki sem dvalarsvæði né leiksvæði. Má þá skilja á þessu deiliskipulagi að það eigi að fjarlægja bílastæðin sem eru þar núna? Við mótmælum því að það sé gert án þess að hafa samráð við okkur þar sem það mun hafa í för með sér meiri ágang í bílastæðin í götunni. Ef gert er ráð fyrir 80 íbúum í búsetuúrræðið mun það nú þegar hafa í för með sér aukinn ágang í þau bílastæði sem eru í boði í götunni.
- Í kafla 3.3 er talað um þinglýsta kvöð um aðgengi að sorptunnum á baklóðinni en ekki er tilgreint hvað liggi að baki að þessari þinglýsingu né hver þurfi að bera kostnaðinn af henni. Teljum við einnig skrítið að hún sé einungis leiðbeinandi en ekki bindandi. Íbúar að Laufásvegi 19 hafa um árabil orðið fyrir miklu ónæði og raski vegna staðsetninga ruslatunna þegar Bandaríska sendiráðið meinaði íbúum aðgengi að baklóðinni og teljum við óásættanlegt að skilið sé eftir rými í nýju deiliskipulagi til þess að efast um rétt okkar til þess að hafa óskert aðgengi að ruslatunnum á baklóð.
- Í kafla 3.4. er talað um að aðgengi fyrir íbúa í matshluta 01 að Laufásvegi sé kvöð sem gefur í skyn að við höfum ekki óskiptann rétt að aðgengi að þessari lóð. Lóðin tilheyrir okkur og höfum við því fullan rétt að aðgengi á henni.

Höfundur: Dóra Haraldsdóttir/

Sent inn þann: 22.02.2024

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Í nýjum deiliskipulagstillögum eru íbúar hússins á Laufásvegi 19 sviptir baklód sinni þrátt fyrir að hafa um áratugaskeið greitt af henni opinber lóðagjöld og bakskúrunum er breytt í íbúðarhúsnæði. Við gerum eftirfarandi athugasemdir við tillögurnar:

Ágreiningur er um eignarhaldið á bakskúrunum. Þegar Sendiráð Bandaríkjanna seldi húseign sína á Laufásvegi 21-23 fékk fasteignasalinn sem sá um söluna bréf frá lögmanni íbúanna að Laufásvegi 19 um að húsfélagið að Laufásvegi 19 myndi sækja mál um eignarétt á baklóðinni þar sem salan væri ólöglegur gjörningur. Var væntanlegum kaupendum að eigninni kunnugt um salan væri ólögleg að okkar mati. Þetta dómsmál verður þingfest núna í vor.

Hvergi kemur fram í deiliskipulaginu hversu margar íbúðir eigi að innrétta í húsnæðinu að Laufásvegi 21-23 og hvernig eigi að breyta bakskúrunum í íbúðarhúsnæði. Ekki kemur heldur fram hversu margir eigi að búa í bakskúrunum að Laufásvegi 19 og hversu margir í húseigninni að Laufásvegi 21-23. Það er útilokað að bregðast við tillögunni þar til upplýsingar um þetta liggja fyrir og við fáum í hendur teikningar af þeim íbúðum sem verða „settar upp“ í rýminu.

Við mótmælum því harðlega að með nýju deiliskipulagstillögunni eigi að taka af okkur lóðina við húsið og minnum á að borgin er búin að innheimta af okkur lóðagjöld af baklóðinni í áratugi og gerir það enn. Svokallaðir eigendur baklóðarinnar hafa aldrei greitt af henni opinber gjöld og lengi vel var íbúunum á Laufásvegi 19 synjað af borgaryfirvöldum um íbúakort vegna bílastæða vegna þess að baklóðin var skráð á húseignina að Laufásvegi 19.

Einnig er kvöðin um rétt okkar til að komast aftur fyrir hús og að sorptunnum ekki bindandi á uppdrætti heldur „leiðbeinandi“. Það er með öllu óásættanlegt.

Hafa fengist tilskilin leyfi fyrir þeim eftirlitsmyndavélum sem nú er beint að húsinu á Laufásvegi 19 og hvar eru þær tilgreindar á teikningum?

Gríðarlegt ónæði er af umgangi á baklóðinni, jafnt hávaði sem og ljósmengum og hefur þetta valdið íbúum í suðurenda eignarinnar á Laufásvegi 19 talsverðum svefntruflunum og skert lífgæði þeirra verulega.

Samkvæmt nýju tillögunum er baklóðin núna skilgreind sem dvalar- og leiksvæði sem nær upp að mörkum húseignarinnar á Laufásvegi 19. Þetta er með öllu óásættanlegt.

Alda Björk Valdimarsdóttir
Filippía I. Elísdóttir
Guðni Elísson

Höfundur: Filippía Ingibjörg Elísdóttir

Sent inn þann: 22.02.2024

Mál nr. 0021/2024 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Höfundur: Guðlaug Gísladóttir/

Sent inn þann: 22.02.2024

Fyrir hönd Auðrún ehf. , eiganda íbúðar 0102 við Laufásveg 19, eru eftirfarandi athugasemdir gerðar við auglýsta tillögu að deiliskipulagi að lóðum við Laufásvegi 19 annarsveggar og Laufásveig 21-23 ásamt Þingholtsstræti 34.

Sú tillaga í deiliskipulagi um breytingar á nýtingu á húsnæði í gömlum bílskúrum (matshlutum 02 og 03) sem standa á baklóð við Laufásveg 19 hefur veruleg neikvæð áhrif á búsetugæði og verðmæti fasteigna í matshluta 01 á umræddri lóð. Deiliskipulagið sem lagt er til skapar að auki mikla óvissu um framtíðarnýtingu húsnæðis á svæðinu, sem vegur að grundvallar hagsmunum og heilsu íbúa. Hér er verið að fjalla um eignir sem varða ævisparnað og öryggi fólks sem er svipt þeim rétti að hafa eitthvað að segja um hagnýtingu lóðar sinnar. Skipulagstillagan er bundin við úrræði vegna skammtímavanda sem að steðjar í samfélaginu. Íbúar og eigendur á Laufásvegi 19 sem hafa átt þar heimili og skjól um árabíl, sumir hverjir allt sitt líf, standa nú frammi fyrir því að lögaðili sem keypt hefur gamla bílskúra á baklóð þeirra hyggst hagnýta eign sína í andstöðu við núverandi íbúa með óskiljanlegum stuðningi yfirvalda. Með deiliskipulaginu er meirihluta íbúa sviptur réttur til aðgengi að lóð sinni og réttindum til að hafa áhrif á hagnýtingu lóðarinnar og bygginga þar á.

Eftirfarandi eru athugasemdir við að umrædd tillaga að deiliskipulaginu verði samþykkt í núverandi mynd.

- 1. Húsnæðið að Laufásvegi 19, matshlutar 02 og 03 eru ekki hæfir til búsetu manna og húsnæðið sem stakstæð bygging með þeim gæðum sem það býr yfir og hverjum þeim breytingum sem munu verða gerðar á húsnæðinu sjálfu, munu aldrei uppfylla þær kvaðir sem settar eru um íbúðarhúsnæði í núgildandi lögum og reglugerðum þar um.**

Fyrirhuguðum áætlunum sem lýst er í tillögu að deiliskipulaginu er hafnað, en þar er ætlunin að breyta nýtingu á gömlum bílskúrum (matshlutar 02 og 03), sem standa á baklóð íbúðarhúss við Laufásveg 19, úr skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Fyrst og fremst er breyting á nýtingarflokki úr skrifstofuhúsnæði (matshlutum 02 og 03) yfir í íbúðarhúsnæði af þeim sökum að húsnæðið ekki hæft til búsetu manna, hvorki til lengri né skemmri tíma. Um er að ræða lágreistar byggingu á einni hæð sem stendur á baklóð íbúðarhúsnæðis við Laufásveg 19. Gluggar eru aðeins á einni hlið og snúa að bílastæðum á baklóð fjögurra hæða íbúðarhúsnæðis, sem varpar skugga þar á. Engir möguleikar eru til að breyta aðstæðum húsnæðisins nema að ganga á gæði eða breyta nærliggjandi byggingum. Gömlu bílskúrarnir, hvaða umbætur sem þeir hljóta, munu því aldrei falla að lögum og reglugerðum sem fjalla um íbúðarhúsnæði og því mikilvægt að nýtingaflokkur þeirra verði óbreyttur í skipulaginu.

- 2. Breyting á nýtingarflokki rýrir búsetugæði í matshluta 01 við Laufásveg 19 og um leið verðmæti eigna íbúa og eigenda í íbúðarhúsnæðisins. Ég ásamt öðrum eigendum og íbúum í húsnæðinu erum því móttfallinn fyrirhugaðri breytingu á nýtingarflokki húsnæðisins.**

Gömlu bílskúrarnir, eða matshlutar 02 og 03, standa í bakgarði íbúðarhússins við Laufásveg 19. Matshluti 0102, er á jarðhæð hússins og fylgir honum enginn helgunarreitur né neinskonar skilrúm á milli bygginga á lóðinni. Gluggar að báðum svefnherbergjum íbúðarinnar og salernis snúa að bakgarðinum og einungis 9 metrar eru á milli íbúðarhússins og gömlu bílskúranna. Slík nálægð er algerlega ófullnægjandi fyrir íbúa, hvoru megin sem er, ekki er hægt að draga frá gluggum án þess athafnir og einkalíf íbúanna beggja megin blasi við. Einnig má heyra orðaskil manna á milli séu gluggar opnir. Búsetugæði núverandi íbúðarhúsnæðis un skerðast verulega og þar með verðmæti eigna þar. Um er að ræða eðlilegt skjól og næði á

heimili sem ætti að vera sjálfgefið í skipulagi borgarinnar. Gildir það um allar íbúðir á lóðinni, hvort þær eru staðsettar í gömlu bílskúrunum eða núverandi íbúðarhúsnæði. Að breyta gömlu bílskúrunum í íbúðarhúsnæði er í núverandi eigenda og íbúa á lóðinni við Laufásveg 19. Slík breyting kallar sannarlega á samráð og samþykki nátengdra hagsmunaaðila.

3. Í tillögu að deiliskipulagi eykst óvissan um framtíðarnýtingu gömlu bílskúranna, lóðarinnar sem þeir standa á og bakgarði Laufásvegar 19. Slíkt getur ekki verið markmiðið með því að deiliskipuleggja borgarhluta eða einstaka lóðir auk þess sem öll óvissa rýrir verðmæti þeirra eigna sem um ræðir á svæðinu auk þess að valda streitu núverandi íbúa og meðfylgjandi heilsufarsvanda.

Breytingu á nýtingu gömlu bílskúranna sem skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd skapar mikla óvissu fyrir eigendur og íbúa í íbúðarhúsnæðinu við Laufásveg 19. Ekki er hægt að horfa fram hjá því að nú þegar liggur fyrir að Byggingafulltrúinn í Reykjavík gaf út samþykkt fyrir breytingu á notkun bílskúranna fyrir tæpu ári á þeim forsendum að sú breyting væri í anda Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Úrskurðarnefnd umhverfis- og skipulagsmála felldi þá samþykkt úr gildi á þeim forsendum að ekki lægi fyrir deiliskipulag á umræddu svæði. Fyrir samþykkt byggingarfulltrúa lágu fyrir teikningar um fyrirhugaðri nýtingu húsnæðisins sem búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Ljóst er að sá hluti af því úrræði sem á sér heimili í gömlu bílskúrunum við Laufásveg 19, er ekki sjálfstætt íbúðarhúsnæði. Þar er ekki gert ráð fyrir aðgangi að eldhúsi, dvalarrými, þvottahúsi og geymslum svo dæmi sé tekið. Þar er einungis gert ráð fyrir einu salerni sem inniheldur, eina klósettskál, vask og sturtu – áætlað 7 svefnherbergjum sem ég veit ekki hversu marga á að hýsa (slíkt kemur ekki fram í deiliskipulagi né þeim teikningum sem fylgdu afturkölluðu samþykki byggingarfulltrúa). Þeir íbúar sem munu búa í gömlu bílskúrunum þurfa því að sækja allt aukalega í nærliggjandi byggingar á Laufásvegi 21-23 í gegnum tengigang og aðra ranghala. Stærra mál því tengt er þó að ef húsnæðið í matshluta 02 og 03 á að nýtast sem skammtíma búsetuúrræði fyrir hælisleitendur í leit að alþjóðlegri vernd, þá þarf að fá leyfi hjá viðeigandi stofnun sem er aðeins veitt í 18 mánuði (samkvæmt lagafrumvarpi þar um). Eftir þann tíma hafa húseigendur, sem eiga eða reka slíkt búsetuúrræði, 18 mánuði til að breyta húsnæðinu þannig að það uppfylli öll lög og reglugerðir um íbúðarhúsnæði. Það er því samanlagt í þrjú ár sem slíkt úrræði getur verið starfrækt. Ég verð að spyrja þeirrar spurningar um hvað gerist svo? Verður þessu úrræði framlengt? Ef ekki, þarf þá að gera nýtt deiliskipulag þar sem nýtingarheimild íbúðarhúsnæðis í matshlutum 02 og 03 við Laufásveg 19 og í húsnæðinu á Laufásvegi 21- 23 er bundin við „íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd“ í framlögðu deiliskipulagi? Mörgum spurningum er ósvarað í umræddri deiliskipulagstillögu og óvissan um framtíðarnýtingu gömlu bílskúranna. Enginn mun kaupa íbúð í íbúðarhúsnæði við Laufásveg 19 á næstu þremur árum nema á verulegum afslætti. Óvissa sem þessi dregur jafnframt úr áhuga eigenda á að viðhalda eignum sínum, veldur streitu og er í versta falli heilsuspillandi. Að „planta“ umsækjendum um alþjóðlega vernd í óviðunandi húsnæði á jarðhæð í bakgarði nággranna, sem búa í fjögurra hæða átta íbúða húsnæðis, sem auk þess situr í skugga mun hærri nálægri bygginga, hefur ekki úrslitakost í búsetuúrræði hælisleitenda við Laufásveg í byggingum á Laufásvegi 21-23. Slíkur búsetukostur er engum til sóma, allra síst þeim hópum sem standa höllum fæti auk þess sem fjöldi íbúa í tilvonandi íbúðarhúsnæði ætti að byggja á fleiri húsakostum en brunavörnum.

4. **Óvissa ríkir um eignarhald á baklóð á Laufásvegi 19, sem gömlu bílskúrnir standa við. Deilur ríkja, og hafa ríkt um eignarhald baklóðarinnar um árabíl. Nú hefur verið þingfest mál sem varðar kröfur eigenda og íbúa í matshluta 01 á Laufásvegi 19 um eignarhald, aðgengi að og nýtingu baklóðar á Laufásvegi 19.**

Í lagalegu tilliti er baklóðin á Laufásvegi 19 óskipt sameign eigenda íbúðarhúsnæðis í matshluta 01 og eigenda bílskúrar/skrifstofuhúsnæðis í matshlutum 02 og 03. Með því að breyta bílskúrum/skrifstofuhúsnæði á baklóð í íbúðarhúsnæði, mun draga verulega úr búsetugæðum íbúa á Laufásveg 19 og þar af leiðandi draga úr verðmætum fasteigna í matshluta 01. Eðlilegt er að stærri hluti eigenda og íbúa væri ráðandi í ráðstöfun lóðarinnar og þess húsnæðis sem stendur á lóðinni. Því er eðlilegast að lóðin við Laufásveg 19 sé dregin út úr tillögu að deiliskipulagi þessu, enda ótímabært að gera deiliskipulag á umræddri lóð þegar deilur ríkja um eignarhald og afnotarétt er fullkunnugt um áralangar deilur og hrakfarir núverandi íbúa og eigenda húsnæðis á lóðinni hvað varðar eignarhald og nýtingarrétt í bakgarði sínum.

5. **Hagsmunaárekstrar og verulegur stigsmunur er á milli aðila á eignarhaldi húsnæðis á þeim tveimur lóðum sem á að deiliskipuleggja. Slíkt kallar á mun ítarlegri umfjöllun og skoðun á framtíðaráformum um nýtingu lóðanna og húsnæðis sem þar stendur. Skammtímahagsmunir og skammtímaúrræði eiga ekki að ráða för í deiliskipulagi.**

Eigendur bygginga á svæðinu sem tillagan að deiliskipulagi nær til hafa verulega ólíkra hagsmuna að gæta en allar byggingar utan matshluta 01 á Laufásvegi 19 eru alfarið í eigu eins lögaðila sem hefur það að meginmarkmiði að eiga og reka fasteignir á meðan flestir eigendur í íbúðarhúsnæðinu á Laufásvegi 19 eiga þar sitt heimili og hafa búið þar um árabíl. Um er að ræða tvær lóðir, annarsvegar Laufásveg 19 og hinsvegar Laufásveg 21-23 og Þingholtsstræti 34 (ekki er lögð til breytt notkun á húsnæðinu að Þingholtsstræti 34 og ekki virðast vera áætlanir um að nýta það undir fyrirhugaða gististarfsemi). Eins og að framan greinir er einn eigandi að öllum byggingum á skipulagssvæðinu að undanskildu íbúðarhúsnæði í matshluta 01 á Laufásvegi þar sem eru átta eigendur. Matshlutar 02 og 03 á Laufásvegi 19, áður bílskúrar í bakgarði lóðarinnar er eigu sama lögaðila og á allt húsnæði á Laufásvegi 21-23 og Þingholtsstræti 34. Óhætt er að segja að verulegur stigsmunur er á milli hagsmunaaðila, bæði hvað varðar eignarhald og fjármagn, en fyrir liggur að umrædd breyting á nýtingu húsnæðis mun hafa veruleg áhrif á búsetugæði þeirra sem eiga og búa í sínum íbúðum við Laufásveg 19 á meðan eigandi annarra bygginga sem býr ekki í nálægð hyggst breyta þeim í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Samkvæmt fyrirbyggjandi teikningum geta allt að 80 manns dvalið þar hverju sinni. Eins kemur fram í athugasemd minni við tillögu að deiliskipulaginu hafa bílskúrnir í bakgarðinum á Laufásvegi 19 óveruleg áhrif á þann fjölda sem getur dvalið í heild sinni hverju sinni í íbúðarhúsnæði við Laufásveg 21-23 og það verður að teljast athugunarvert að nýta gamla bílskúra sem eru í bakgarði íbúðarhúsnæðis á annarri lóð til að bæta við örfáum rúmum við svo umfangsmikið íbúðarúrræði, sér í lagi í ljósi andstöðu núverandi íbúa. Að auki verða gömlu bílskúrnir seint hæfir til búsetu manna, hvort sem um íbúðarhúsnæði eru að ræða eða skammtíma búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Beinast liggur því við að taka lóðina við Laufásveg 19 út úr skipulagstillögunni og útrýma þannig þeirri óvissu sem íbúðareigendur við Laufásveg 19 búa nú við. Eigendur að gömlu bílskúrunum munu enn hafa frjálssar hendur með að nýta gömlu bílskúrana eftir því sem hentar þeirra starsemi innan núverandi nýtingarflokks og gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, margt fellur þar undir sem gæti bætt búsetugæði tilvonandi íbúa á næstu lóð. Í versta falli mætti eflaust selja gömlu bílskúrana, en engar kvaðir eða

hindranir virðast vera á sölu bílskúra frá húsnæði á lóðinni á Laufásvegi 19 ef marka má fyrri gjörninga í þeim efnunum.

- 6. Í ljósi framangreindrar umfjöllunar í liðum 1-5 er ekki æskilegt og alls ekki tímabært að hafa Lóðina við Laufásveg 19 hluta af framlögðu deiliskipulagi. Lagt er til að lóð við Laufásveg 19 verði tekin út úr tillögu að deiliskipulagi fyrir „Laufásveg 19, 21-23 og Þingholtsstræti 34. Eigi að deiliskipuleggja lóð við Laufásveg 19 þarfnast skýrari markmiða um framtíðarnýtingu. Breytingu á notkunarflokki gömlu bílskúranna, matshlutum 02 og 03, úr skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði er harðlega mótmælt.**

Almennt til rökstuðnings og umhugsunar:

Augljóst er að gömlu bílskúrnir munu seint geta talist hæfir til búsetu manna, hvort sem þeir eru ætlaðir til búsetu til lengri eða skemmri tíma. Engum er greiði gerður með slíkum gjörningi og það verður að teljast harla einkennileg - svo vægt sé til orða tekið. Hvað mig varðar, verð ég að segja að orðið „galið“ lýsir best hvað varðar okkur íbúa og eigendur á lóðinni.

Sé Laufásvegur 19, tekinn út úr núverandi tillögu að deiliskipulagi, mun megintilgangur deiliskipulagsins standast áfram ef horft er í stóra samengið. Á degi hverjum verður hægt að veita hátt í 80 hælisleitenda mannsæmandi íbúðarhúsnæði hjá næstu nágrönnum okkar við Laufásveg 21 – 23. Framangreint er að sjálfsögðu byggt á þeim forsendum að húsnæðið verði metið fullgilt íbúðarhúsnæði, af þar til bærum yfirvöldum, til þeirra nota sem lagt er upp með. Gömlu bílskúrnir við Laufásveg 19 eru bara brot af fyrirhuguðu úrræði og því liggur beinast við að taka lóðina við Laufásveg 19 út úr deiliskipulaginu.

Hvað varðar gömlu bílskúrana, þá hafa þeir lítið vægi í heildarmyndinni hvað varðar áform á nýtingu húsnæðis á lóð Laufásvegar 21-23 og Þingholtsstræti 34. Öðru máli gegnir um lóðina á Laufásvegi 19. Verulegar breytingar er varða núverandi búsetugæði verða skert og verðgildi eigna þar. Deiliskipulagið eykur á óvissu um framtíðarhagnýtingu baklóðar og gömlu bílskúranna við Laufásveg 19, en slíkt verður að telja neikvætt í ljósi þess að öll óvissa hefur skaðleg áhrif á gæði búsetu, verðmæti eigna og vilja til að viðhalda þeim. Óvissa hefur einnig skaðleg áhrif á andlega og líkamlega heilsu manna. Skipulagið er lagt til vegna þess að breyta á atvinnuhúsnæði á Laufásvegi 21-23 og skrifstofuhúsnæði á baklóð á Laufásvegi 19 í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Ljóst er að gömlu bílskúrnir eða skrifstofuhúsnæðið á Laufásvegi 19 uppfylla ekki í núverandi mynd kröfur nágildandi byggingareglugerðar um íbúðarhúsnæði né uppfylla kröfur um hollustu og heilbrigðishætti né aðrar kvaðir er varða íbúðarhúsnæði. Með þessa vitneskju vakna óneitanlega upp spurningar um gömlu bílskúrana á Laufásvegi 19:

- a. Á að breyta húsnæðinu í varanlegt íbúðarhúsnæði með þeim takmörkunum að eingöngu umsækjendur um alþjóðlega vernd megi búa þar? Eru tímatakmarkanir þar um?
- b. Á að breyta húsnæðinu þannig að verði tímabundið búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd og sækja um leyfi til þar til bærra yfirvalda? Ef svo er, þá eru samkvæmt lagafrumvarpi um slíkt úrræði háð 18 mánaða tímatakmarkunum. Hvað gerist eftir 18 mánuði, verða tímamörk framlengd um 18 mánuði til viðbótar? Hvað gerist eftir 3 ár eða 5 ár o.s.frv.? Athugið að um er að ræða nýtingu gamalla bílskúra á lóðinni.

- c. Verður húsnæðið háð byggingum á Laufásvegi 21-23 til að geta talist til íbúðarhúsnæðis eða verður það sérstætt íbúðarhúsnæði sem uppfyllir öll þau lagalegu skilyrði og reglugerðir sem um það fjalla?
- d. Er hægt að selja umrædda bílskúra á Laufásvegi 19, matshluta 02 og 03, án nokkurra kvaða hvenær sem er?
- e. Verður sérstakur helgunarreitur í kringum íbúðarhúsnæðið?
- f. Í skipulaginu er gert ráð fyrir dvalarsvæði á baklóð Laufásvegjar 19, hverjir hafa aðgengi að því? Er hægt að skipuleggja slíkt á meðan ágreiningur ríkir eigenda á milli um eignarhald, nýtingu og aðgengi? Hafa íbúar íbúðarhúsnæðis, matshluta 01, við Laufásveg 19 ekkert um bakgarð sinn að segja?

Ofangreindum spurningum er ekki svarað í deiliskipulaginu og ýtir stoðum undir það að ef hafa á lóðina við Laufásveg 19 sem hluta af deiliskipulaginu er mikilvægt að vanda til verka og útrýma mörgum óvissuþáttum sem falla að búsetugæðum þeirra og verðmæti eigna.

Baklóðin á Laufásvegi 19 er í lagalegum skilningi óskipt sameign eigenda alls húsnæðis á lóð Laufásvegjar 19. (Sjá fylgiskjal ritað af Guðjóni Ármannssyni lögmanni dags. 20. júní 2019). Á Laufásvegi 19, matshluta 01, búa fjölskyldur í 8 íbúðum og hafa flestir íbúanna búið þar um árabíl, jafnvel áratugi. Eigendur hafa ávallt greitt fasteignagjöld sem er reiknað í hlutfalli af eignarhluta þeirra í samræmi við fasteignamat íbúðar og stærð þeirrar lóðar sem húsið stendur ásamt baklóð þess. Hús og íbúðir hafa sætt reglubundnu viðhaldi og eigendur skuldbundið sig fjárhagslega og/eða myndað eignir samhliða því sem fasteignaverð hefur þróast á svæðinu í áranna rás. Breyting á nýtingu á gömlu bílskúrunum, sem standa í bakgarði íbúðarhúsnæðisins á Laufásvegi 19, úr skrifstofuhúsnæði íbúðarhúsnæði, er í óþökk íbúa og eigenda.

Mál nr. 0021/2024 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Umsögn f.h. Auðrún ehf. Sjá viðhengd skjöl.

Höfundur: Guðlaug Gísladóttir

Sent inn þann: 22.02.2024

Fyrir hönd Auðrún ehf., eiganda íbúðar 0102 við Laufásveg 19, eru eftirfarandi athugasemdir gerðar við auglýsta tillögu að deiliskipulagi að lóðum við Laufásvegi 19 annarsvegar og Laufásveig 21-23 ásamt Þingholtsstræti 34.

Fyrst og fremst er lögð til sú breyting að taka lóð við Laufásveg 19 út úr deiliskipulaginu. Um er að ræða óverulegan hluta bygginga á lóðinni sem breyta á úr skrifstofuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Sú breyting er í andstöðu við eigendur og íbúa núverandi íbúðarhúsnæðis (matshluta 01) við Laufásveg 19.

Sú tillaga í deiliskipulagi um breytingar á nýtingu á húsnæði í gömlum bílskúrum (matshlutum 02 og 03) sem standa á baklóð við Laufásveg 19 hefur veruleg neikvæð áhrif á búsetugæði og verðmæti fasteigna í matshluta 01 á umræddri lóð. Deiliskipulagið sem lagt er til skapar að auki mikla óvissu um framtíðarnýtingu húsnæðis á lóðinni og vegur að grundvallar hagsmunum og heilsu meirihluta eigenda/hagsmunaaðila. Skipulagstillagan er bundin við úrræði vegna skammtímavanda sem að steðjar í samfélaginu. Íbúar og eigendur á Laufásvegi 19 sem hafa átt þar heimili og skjól um árabíl, standa nú frammi fyrir því að lögaðili sem keypt hefur gamla bílskúra á baklóð þeirra hyggst hagnýta eign þá sem hluta að búsetuúrræði fyrir allt að 97 manns að því er virðist. Núverandi meirihluta íbúa á lóðinni er sviptur rétti sínum til aðgengis að lóð sinni og ákvarðanatöku um nýtingu hennar.

Eftirfarandi eru athugasemdir við að umrædd tillaga að deiliskipulaginu verði samþykkt í núverandi mynd.

- 1. Húsnæðið að Laufásvegi 19, matshlutar 02 og 03 eru ekki hæfir til búsetu manna og húsnæðið sem stakstæð bygging með þeim gæðum sem það býr yfir og hverjum þeim breytingum sem munu verða gerðar á húsnæðinu sjálfu, munu aldrei uppfylla þær kvaðir sem settar eru um íbúðarhúsnæði í nógildandi lögum og reglugerðum þar um.**

Fyrirhuguðum áætlunum sem lýst er í tillögu að deiliskipulaginu er hafnað, en þar er ætlunin að breyta nýtingu á gömlum bílskúrum (matshlutar 02 og 03), sem standa á baklóð íbúðarhússins við Laufásveg 19, úr skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Fyrst og fremst er breyting á nýtingarflokki úr skrifstofuhúsnæði (matshlutum 02 og 03) yfir í íbúðarhúsnæði af þeim sökum að húsnæðið ekki hæft til búsetu manna, hvorki til lengri né skemmri tíma og hver sem á í hlut. Um er að ræða lágreistar byggingu á einni hæð sem stendur á baklóð íbúðarhúsnæðisins við Laufásveg 19. Gluggar eru aðeins á einni hlið og snúa að bílastæðum á baklóð fjögurra hæða íbúðarhúsnæðis, sem varpar skugga þar á. Engir möguleikar eru til að breyta aðstæðum húsnæðisins nema að ganga á gæði eða breyta nærliggjandi byggingum. Gömlu bílskúrarnir, hvaða umbætur sem þeir hljóta, munu því aldrei falla að lögum og reglugerðum sem fjalla um íbúðarhúsnæði og því mikilvægt að nýtingarflokkur þeirra verði óbreyttur í skipulaginu.

- 2. Breyting á nýtingarflokki rýrir búsetugæði í matshluta 01 við Laufásveg 19 og um leið verðmæti eigna íbúa og eigenda í íbúðarhúsnæðisins. Íbúar í húsnæðinu eru þar af leiðandi mótfallnir fyrirhugaðri breytingu á nýtingarflokki húsnæðisins.**

Gömlu bílskúrarnir, eða matshlutar 02 og 03, standa í bakgarði íbúðarhússinsins við Laufásveg 19. Matshluti 0102, íbúðin sem ég er talsmaður fyrir, er á jarðhæð hússins og fylgir honum enginn helgunarreitur né neinskonar skilrúm á milli bygginga á lóðinni. Gluggar að báðum svefnherbergjum íbúðarinnar og salernis snúa að bakgarðinum og einungis 9 metrar eru á milli íbúðarhússins og gömlu bílskúranna. Slík nálægð er algerlega ófullnægjandi fyrir íbúa, hvoru megin sem er, ekki er hægt að draga frá gluggum án þess athafnir og einkalíf íbúanna

beggja megin blasi við. Einnig má heyra orðaskil manna á milli séu gluggar opnir. Búsetugæði núverandi íbúðarhúsnæðis mun skerðast verulega og þar með verðmæti eignarinnar. Um er að ræða eðlilegt skjól og næði á heimili sem ætti að vera sjálfgefið í skipulagi borgarinnar. Gildir það um allar íbúðir á lóðinni, hvort þær eru staðsettar í gömlu bílskúrunum eða núverandi íbúðarhúsnæði. Að breyta gömlu bílskúrunum í íbúðarhúsnæði er í óþökk núverandi eigenda og íbúa á lóðinni við Laufásveg 19. Slík breyting kallar sannarlega á ítarlegt samráð og samþykki nátengdra hagsmunaaðila.

3. Í tillögu að deiliskipulagi eykst óvissan um framtíðarnýtingu gömlu bílskúranna, lóðarinnar sem þeir standa á og bakgarði Laufásvegar 19. Slíkt getur ekki verið markmiðið með því að deiliskipuleggja borgarhluta eða einstaka lóðir auk þess sem öll óvissa rýrir verðmæti þeirra eigna sem um ræðir á svæðinu auk þess að valda streitu núverandi íbúa og meðfylgjandi heilsufarsvanda.

Breytingu á nýtingu gömlu bílskúranna sem skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd skapar mikla óvissu fyrir eigendur og íbúa í íbúðarhúsnæðinu við Laufásveg 19. Ekki er hægt að horfa fram hjá því að nú þegar liggur fyrir að Byggingafulltrúinn í Reykjavík gaf út samþykkt fyrir breytingu á notkun bílskúranna fyrir tæpu ári á þeim forsendum að sú breyting væri í anda Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Úrskurðarnefnd umhverfis- og skipulagsmála felldi þá samþykkt úr gildi á þeim forsendum að ekki lægi fyrir deiliskipulag á umræddu svæði. Fyrir samþykkt byggingarfulltrúa lágu fyrir teikningar um fyrirhugaðri nýtingu húsnæðisins sem búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Ljóst er að sá hluti af því úrræði sem á sér heimili í gömlu bílskúrunum við Laufásveg 19, er ekki sjálfstætt íbúðarhúsnæði. Þar er ekki gert ráð fyrir aðgangi að eldhúsi, dvalarrými, þvottahúsi og geymslum svo dæmi sé tekið. Þar er einungis gert ráð fyrir einu salerni sem inniheldur, eina klósettskál, vask og sturtu – áætlað 7 svefnherbergjum sem ég veit ekki hversu marga á að hýsa (slíkt kemur ekki fram í deiliskipulagi né þeim teikningum sem fylgdu afturkölluðu samþykki byggingarfulltrúa, brunavarnir virðast þó gera að allt að 97 manns geta dvalið í öllu húsnæðinu, þ.m.t. bílskúrum, hverju sinni). Þeir íbúar sem munu búa í gömlu bílskúrunum þurfa því að sækja allt aukalega í nærliggjandi byggingar á Laufásvegi 21-23 í gegnum tengigang og aðra ranghala. Stærri mál því tengt er þó að ef húsnæðið í matshluta 02 og 03 á að nýtast sem skammtíma búsetuúrræði fyrir hælisleitendur í leit að alþjóðlegri vernd, þá þarf að fá leyfi hjá viðeigandi stofnun sem er aðeins veitt í 18 mánuði (samkvæmt lagafrumvarpi þar um). Eftir þann tíma hafa húseigendur, sem eiga eða reka slíkt búsetuúrræði, 18 mánuði til að breyta húsnæðinu þannig að það uppfylli öll lög og reglugerðir um íbúðarhúsnæði. Það er því samanlagt í þrjú ár sem slíkt úrræði getur verið starfrækt. Ég verð að spyrja þeirrar spurningar um hvað gerist svo? Verður þessu úrræði framlengt? Ef ekki, þarf þá að gera nýtt deiliskipulag þar sem nýtingarheimild íbúðarhúsnæðis í matshlutum 02 og 03 við Laufásveg 19 og í húsnæðinu á Laufásvegi 21-23 er bundin við „íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd“ í framlögðu deiliskipulagi? Mörgum spurningum er ósvarað í umræddri deiliskipulagstillögu og óvissan um framtíðarnýtingu gömlu bílskúranna. Enginn mun kaupa íbúð í íbúðarhúsnæði við Laufásveg 19 á næstu þremur árum nema á verulegum afslætti. Óvissa sem þessi dregur jafnframt úr áhuga eigenda á að viðhalda eignum sínum, veldur streitu og er í versta falli heilsuspillandi. Að „planta“ umsækjendum um alþjóðlega vernd í óviðunandi húsnæði á jarðhæð í bakgarði nággranna, sem búa í fjögurra hæða átta íbúða húsnæðis, sem auk þess situr í skugga mun hærri nálægri bygginga, hefur ekki úrslitakost í búsetuúrræði hælisleitenda í Reykjavík. Slíkur búsetukostur

er engum til sóma, allra síst þeim hópum sem standa höllum fæti auk þess sem fyrirhugaður fjöldi íbúa í tilvonandi íbúðarhúsnæði ætti að byggja á fleiri húsakostum en brunavörnum.

4. Óvissa ríkir um eignarhald á baklóð á Laufásvegi 19, sem gömlu bílskúrnir standa við. Deilur ríkja og hafa ríkt um eignarhald baklóðarinnar um árabíl. Nú hefur verið þingfest mál sem varðar kröfur eigenda og íbúa í matshluta 01 á Laufásvegi 19 um eignarhald, aðgengi að og nýtingu baklóðar á Laufásvegi 19.

Í lagalegu tilliti er baklóðin á Laufásvegi 19 óskipt sameign eigenda íbúðarhúsnæðis í matshluta 01 og eigenda bílskúrar/skrifstofuhúsnæðis í matshlutum 02 og 03. Með því að breyta bílskúrum/skrifstofuhúsnæði á baklóð í íbúðarhúsnæði, mun draga verulega úr búsetugæðum íbúa á Laufásveg 19 og þar af leiðandi draga úr verðmætum fasteigna í matshluta 01. Eðlilegt er að stærri hluti eigenda og íbúa væri ráðandi í ráðstöfun lóðarinnar og þess húsnæðis sem stendur á lóðinni. Því er eðlilegast að lóðin við Laufásveg 19 sé dregin út úr tillögu að deiliskipulagi þessu, enda ótímabært að gera deiliskipulag á umræddri lóð þegar deilur ríkja um eignarhald og afnotarétt.

5. Hagsmunaárekstrar og verulegur stigsmunur er á milli aðila á eignarhaldi húsnæðis á þeim tveimur lóðum sem á að deiliskipuleggja. Slíkt kallar á mun ítarlegri umfjöllun og skoðun á framtíðaráformum um nýtingu lóðanna og húsnæðis sem þar stendur. Skammtímahagsmunir og skammtímaúrræði eiga ekki að ráða för í deiliskipulagi.

Eigendur bygginga á svæðinu sem tillagan að deiliskipulagi nær til hafa verulega ólíkra hagsmuna að gæta en byggingar utan matshluta 01 á Laufásvegi 19 eru alfarið í eigu eins lögaðila sem hefur það að meginmarkmiði að eiga og reka fasteignir á meðan flestir eigendur í íbúðarhúsnæðinu á Laufásvegi 19 eiga þar sitt heimili og hafa búið þar um árabíl. Um er að ræða tvær lóðir, annarsvegar Laufásveg 19 og hinsvegar Laufásveg 21-23 og Þingholtsstræti 34 (ekki er lögð til breytt notkun á húsnæðinu að Þingholtsstræti 34 og ekki virðast vera áætlanir um að nýta það undir fyrirhugaða gististarfsemi). Eins og að framan greinir er einn eigandi að öllum byggingum á skipulagssvæðinu að undanskildu íbúðarhúsnæði í matshluta 01 á Laufásvegi þar sem eru átta eigendur. Matshlutar 02 og 03 á Laufásvegi 19, áður bílskúrar í bakgarði lóðarinnar er eigu sama lögaðila og á allt húsnæði á Laufásvegi 21-23 og Þingholtsstræti 34. Óhætt er að segja að verulegur stigsmunur er á milli hagsmunaaðila, bæði hvað varðar eignarhald og fjármagn, en fyrir liggur að umrædd breyting á nýtingu húsnæðis mun hafa veruleg áhrif á búsetugæði þeirra sem eiga og búa í sínum íbúðum við Laufásveg 19 á meðan eigandi annarra bygginga sem býr ekki í nálægð hyggst breyta þeim í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Samkvæmt fyrirbyggjandi teikningum geta allt að 80 manns dvalið þar hverju sinni og í öryggismati er varða brunavarnir virðast þeir sem nýta húsnæðið áskilja sér rétt að allt að 97 manns geti dvalið þar hverju sinni. Eins kemur fram í athugasemd við tillögu að deiliskipulaginu hafa bílskúrnir í bakgarðinum á Laufásvegi 19 óveruleg áhrif á þann fjölda sem getur dvalið í heild sinni hverju sinni í íbúðarhúsnæði við Laufásveg 21-23 og það verður að teljast athugunarvert að nýta gamla bílskúra sem eru í bakgarði íbúðarhúsnæðis á annarri lóð til að bæta við örfáum rúmum við svo umfangsmikið íbúðarúrræði, sér í lagi í ljósi andstöðu núverandi eigenda og íbúa lóðarinnar. Að auki verða gömlu bílskúrnir seint hæfir til búsetu manna, hvort sem um íbúðarhúsnæði eru að ræða eða skammtíma búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Beinast liggur því við að taka lóðina við Laufásveg 19 út úr skipulagstillögunni og útrýma þannig þeirri óvissu sem íbúðareigendur við Laufásveg 19 búa nú við. Eigendur að gömlu bílskúrunum munu enn hafa

frjálsar hendur með að nýta gömlu bílskúrana eftir því sem hentar þeirra starsemi innan núverandi nýtingarflokks og gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

- 6. Í ljósi framangreindrar umfjöllunar í liðum 1-5 er ekki æskilegt og alls ekki tímabært að hafa Lóðina við Laufásveg 19 hluta af framlögðu deiliskipulagi. Lagt er til að lóð við Laufásveg 19 verði tekin út úr tillögu að deiliskipulagi fyrir „Laufásveg 19, 21-23 og Þingholtsstræti 34. Eigi að deiliskipuleggja lóð við Laufásveg 19 þarfnast skýrari markmiða um framtíðarnýtingu. Breytingu á notkunarflokki gömlu bílskúrana, matshlutum 02 og 03, úr skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði er harðlega mótmælt.**

Almennt til rökstuðnings og umhugsunar:

Augljóst er að gömlu bílskúrnarnir munu seint geta talist hæfir til búsetu manna, hvort sem þeir eru ætlaðir til búsetu til lengri eða skemmri tíma. Engum er greiði gerður með slíkum gjörningi og það verður að teljast harla einkennileg - svo vægt sé til orða tekið. Hvað mig varðar, verð ég að segja að orðið „galið“ lýsir best hvað varðar okkur íbúa og eigendur á lóðinni.

Sé Laufásvegur 19, tekinn út úr núverandi tillögu að deiliskipulagi, mun megintilgangur deiliskipulagsins standast áfram ef horft er í stóra samengið. Á degi hverjum verður hægt að veita hátt í 80 (jafnvel 100) hælisleitenda mannsæmandi íbúðarhúsnæði hjá næstu nágrönnum okkar við Laufásveg 21 – 23. Framangreint er að sjálfsgöðu byggt á þeim forsendum að húsnæðið við Laufásveg 21-23 verði metið fullgilt íbúðarhúsnæði, af þar til bærum yfirvöldum, til þeirra nota sem lagt er upp með. Gömlu bílskúrnarnir við Laufásveg 19 eru bara brot af fyrirhuguðu úrræði og því liggur beinast við að taka lóðina við Laufásveg 19 út úr deiliskipulaginu.

Deiliskipulagið eykur á óvissu um framtíðarhagnýtingu baklóðar og gömlu bílskúrana við Laufásveg 19, en slíkt verður að telja neikvætt í ljósi þess að öll óvissa hefur skaðleg áhrif á gæði búsetu, verðmæti eigna og vilja til að viðhalda þeim. Óvissa getur einnig haft skaðleg áhrif á andlega og líkamlega heilsu manna. Skipulagið er lagt til vegna þess að breyta á atvinnuhúsnæði á Laufásvegi 21-23 og skrifstofuhúsnæði á baklóð á Laufásvegi 19 í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Ljóst er að gömlu bílskúrnarnir eða skrifstofuhúsnæðið á Laufásvegi 19 uppfylla ekki í núverandi mynd kröfur nógildandi byggingareglugerðar um íbúðarhúsnæði né uppfylla kröfur um hollustu og heilbrigðishætti né aðrar kvaðir er varða íbúðarhúsnæði. Með þessa vitneskju vakna óneitanlega upp spurningar um gömlu bílskúrana á Laufásvegi 19:

- a. Á að breyta húsnæðinu í varanlegt íbúðarhúsnæði með þeim takmörkunum að eingöngu umsækjendur um alþjóðlega vernd megi búa þar? Eru tímatakmarkanir þar um?
- b. Á að breyta húsnæðinu þannig að verði tímabundið búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd og sækja um leyfi til þar til bærra yfirvalda? Ef svo er, þá eru samkvæmt lagafrumvarpi um slíkt úrræði háð 18 mánaða tímatakmarkunum. Hvað gerist eftir 18 mánuði, verða tímamörk framlengd um 18 mánuði til viðbótar? Hvað gerist eftir 3 ár eða 5 ár o.s.frv.? Athugið að um er að ræða nýtingu gamalla bílskúra á lóðinni.
- c. Verður húsnæðið háð byggingum á Laufásvegi 21-23 til að geta talist til íbúðarhúsnæðis eða verður það sérstætt íbúðarhúsnæði sem uppfyllir öll þau lagalegu skilyrði og reglugerðir sem um það fjalla?

- d. Er hægt að selja umrædda bílskúra á Laufásvegi 19, matshluta 02 og 03, án nokkurra kvaða hvenær sem er?
- e. Verður sérstakur helgunarreitur í kringum íbúðarhúsnæðið?
- f. Í skipulaginu er gert ráð fyrir dvalarsvæði á baklóð Laufásveggar 19, hverjir hafa aðgengi að því? Er hægt að skipuleggja slíkt á meðan ágreiningur ríkir eigenda á milli um eignarhald, nýtingu og aðgengi? Hafa íbúar íbúðarhúsnæðis, matshluta 01, við Laufásveg 19 ekkert um bakgarð sinn að segja?
- g. Hvaða markmiðum á umrætt deiliskipulag að ná hvað varðar Laufásveg 19?

Ofangreindum spurningum er ekki svarað í deiliskipulaginu og ýtir stoðum undir það að ef hafa á lóðina við Laufásveg 19 sem hluta af deiliskipulaginu er mikilvægt að vanda til verka og útrýma mörgum óvissuþáttum sem falla að búsetugæðum þeirra og verðmæti eigna.

Baklóðin á Laufásvegi 19 er í lagalegum skilningi óskipt sameign eigenda alls húsnæðis á lóð Laufásveggar 19. (Sjá fylgiskjal ritað af Guðjóni Ármannssyni lögmanni dags. 20. júní 2019). Á Laufásvegi 19, matshluta 01, búa fjölskyldur í 8 íbúðum og hafa flestir íbúanna búið þar um árabíl, jafnvel áratugi. Eigendur hafa ávallt greitt fasteignagjöld sem er reiknað í hlutfalli af eignarhluta þeirra í samræmi við fasteignamat íbúðar og stærð þeirrar lóðar sem húsið stendur ásamt baklóð þess (þrátt fyrir rekjanlegar greiðslur fasteignagjalda, er ítrekað tekið fram í deiliskipulaginu að baklóðin sé séreign Laufásveggar 21-23). Hús og íbúðir hafa sætt reglubundnu viðhaldi og eigendur skuldbundið sig fjárhagslega og/eða myndað eignir samhliða því sem fasteignaverð hefur þróast á svæðinu í áranna rás. Breyting á nýtingu á gömlu bílskúrunum, sem standa í bakgarði íbúðarhúsnæðisins á Laufásvegi 19, úr skrifstofuhúsnæði íbúðarhúsnæði, eru í óþökk meirihluta íbúa og eigenda á lóðinni.

Sendiráð Bandaríkjanna

b.t. Frú Jill Esposito, starfandi sendiherra Bandaríkjanna Norður-Ameríku á Íslandi

Laufásvegi 21

101 Reykjavík

Reykjavík, 20. júní 2019

Efni: Eignarréttarleg staða baklóðar að Laufásvegi 19, Reykjavík

Til LEX hefur leitað Laufásvegur 19, húsfélag, kt. 560899-2389, og falið undirrituðum að kanna eignarréttarlega stöðu baklóðar fasteignarinnar að Laufásvegi 19, Reykjavík, L197991, og gæta réttar húsfélagsins í því skyni.

Athugun mín á eldri eignarheimildum fasteignarinnar að Laufásvegi 19 og bæði eldri og yngri löggjöf um fjöleignarhús og lóðir þeirra hefur leitt í ljós líkur á því að baklóð fasteignarinnar tilheyri henni með réttu þrátt fyrir nýrri eignarheimildir þess efnis að baklóðinni hafi verið ráðstafað til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna Norður-Ameríku. Bréf þetta er því ritað til að koma á viðræðum milli umbj. míns og Sendiráðs Bandaríkjanna, kt. 551070-0189, f.h. Bandaríkjanna Norður-Ameríku, um framtíðarfyrirkomulag lóðarinnar. Sendiráðið er þinglýstur eigandi aðliggjandi lóðar að Laufásvegi 21, L101984, og baklóðar að Laufásvegi 19, F2006769.

I.

Samkvæmt afriti af afsalsbréfi frá árinu 1958 seldi Oddur Jónasson íbúð í fasteigninni að Laufásvegi 19. Í afsalsbréfinu segir að „hinna seldu íbúð [fylgi] hlutfallsleg eign í eignarlóð aðeins af þeirri lóð, sem húsið stendur á, þannig að undanskilin söluinni [sé] óbyggð baklóð, lóð sem bílskúrar standa á, svo og lóð undir innkeyrsluplani. Hefir seljandi rétt til að hagnýta sér í framtíðinni þennan hluta lóðarinnar“. Samkvæmt afsalsbréfinu tilheyrði hinni seldu íbúð því ekki hlutdeild í baklóð hússins heldur aðeins hlutdeild í lóðinni undir húsinu sjálfu.

Árið 1958 var í gildi byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík frá árinu 1945. Samkvæmt 6. gr. hennar voru gerðar tilteknar kröfur um að hverju húsi sem ætlað væri fyrir íbúðir fylgdi tiltekin óbyggð lóð. Væri hæð hússins allt að 7 metrar mátti hluti óbyggðrar lóðar ekki vera minni en 50% af heildarlóðinni og fór sú stærð hækkandi eftir því sem hús væri hærra. Þá sagði í 9. gr. samþykktarinnar: „Ekki má skipta lóð eða húseign, nema hver hluti fullnægi ákvæðum byggingarsamþykktar, enda komi til samþykki byggingarnefndar“. Í samþykktinni voru því gerðar kröfur um að íbúðarhúsi fylgdi tiltekin óbyggð lóð auk þess að formlegt samþykki byggingarnefndar þurfti fyrir skiptingu lóðar.

Með sölu íbúðarinnar árið 1958 fólst í raun skipting hinnar óbyggðu lóðar á þann hátt að hlutdeild íbúðarinnar í hinni óbyggðu lóð var slitin frá hlutdeild hennar í þeirri lóð sem húsið stóð á. Af 6. gr. byggingarsamþykktarinnar leiðir að ekki var heimilt að selja íbúðina að Laufásvegi 19 með þeim hætti að engin óbyggð lóð tilheyrði henni. Þá þurfti formlegt samþykki byggingarnefndar ef ætlunin var að skilja hlutdeild íbúðarinnar í hinni óbyggðu lóð frá hlutdeild hennar í þeirri lóð sem húsið stóð á, enda væri þá um að ræða skiptingu lóðar, sbr. 9. gr. samþykktarinnar. Gagnaöflun umbjóðanda míns hefur ekki leitt í ljós upplýsingar um samþykki byggingarnefndar fyrir skiptingunni. Framangreind skilyrði byggingarsamþykktarinnar virðast því ekki hafa verið uppfyllt við útgáfu afsalsbréfsins árið 1958. Fyrirmæli afsalsbréfsins voru af þeim sökum andstæð þágildandi lögum. Því eru verulegar líkur á að baklóðin hafi á því tímamarki enn verið í óskiptri sameign eigenda íbúða að Laufásvegi 19 og hver íbúð hafi átt hlutfallslegt tilkall til baklóðarinnar.

Alls voru 9 bílskúrar byggðir á baklóðinni árið 1964. Þá liggja fyrir upplýsingar um að allar íbúðir að Laufásvegi 19 hafi verið seldar án hlutdeildar í baklóðinni.

Með erfðaafsali fyrir dánarbú fyrrnefnds Odds Jónassonar, dags. 29. nóvember 1982 urðu Matthías Einarsson, Ingibjörg Matthíasdóttir, Matthías Matthíasson og Ragnhildur Matthíasdóttir eigendur að „fasteignunum nr. 17 og 19 við Laufásveg í Reykjavík“. Kom fram að hið afsalaða væri íbúðar-, verslunar og skrifstofuhúsnæði, geymslur og eignarlóð. Þá kom fram að undanskilin væri íbúð á 4. hæð í húseigninni nr. 17 sem sögð var hafa fallið til Odds Danielssonar skv. sérstöku erfðaafsali.

Samkvæmt uppboðsafsali frá 21. desember 1990 urðu Ingibjörg Matthíasdóttir, Ragnhildur Matthíasdóttir og Matthías Matthíasson eigendur að hluta Matthíasar Einarssonar í fasteigninni að Laufásvegi 19. Í afsalinu kemur hins vegar ekki fram hver hluti Matthíasar var í húsinu á þeim tíma. Samkvæmt afsali frá 8. júní 1995 voru níu bílskúrar á lóðinni seldir utanríkisráðuneyti Bandaríkjanna ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum sem bílskúrararnir stóðu á og óbyggð eignarlóðarréttindi (346 fermetrar). Samkvæmt uppdráttum sem fylgdu afsalinu sést að um er að ræða alla baklóð Laufásvegur 19.

Á þeim tíma sem síðastgreind sala til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna fór fram gildi skipulagsreglugerð nr. 177/1992. Samkvæmt 5.6.1 gr. hennar var óheimilt á þeim tíma að skipta landi eða lóð nema með samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar, enda væri skipting í samræmi við skipulag. Þar að auki höfðu lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús tekið gildi 1. janúar 1995. Í lögnum var kveðið á um að réttindi og skyldur eigenda, svo sem sameign þeirra, væri órjúfanlega tengd séreignum og yrði ekki frá þeim skilin, sbr. 4. mgr. 10. gr. laganna. Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna féll lóð fjöleignarhúss

undir sameign hennar. Þar að auki var kveðið á um að sameign fjöleignarhúss yrði ekki ráðstafað af húsfélagi með samningi nema allir eigendur væru því samþykki, sbr. 1. mgr. 19. gr. og 2. tölul. A-liðar 1. mgr. 41. gr. laganna.

II.

Framangreind athugun bendir til þess að frá árinu 1958 og til ársins 1995 hafi baklóð Laufásvegur 19 enn verið í óskiptri sameign eigenda íbúða að Laufásvegi 19. Eigendum að hlutdeild í sameiginlegri baklóð hafi því verið óheimilt að ráðstafa allri baklóðinni til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna. Til þess hefði þurft samþykki allra eigenda íbúða í húsinu sem og samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar. Eigendur höfðu aðeins heimild til að ráðstafa sínum eigin séreignarhlut í fasteigninni ásamt hlutdeild í sameign hússins.

Afleiðingar þessa yrðu að öllum líkindum þær að baklóðin teldist enn í dag í óskiptri sameign eigenda fasteignarinnar, s.s. ef á álitafnið reyndi fyrir íslenskum dómstólum. Í þessu sambandi er rétt að benda á að samkvæmt 1. mgr. 77. gr. laga nr. 26/1994 skulu samningsákvæði þinglýstra samninga, sem gerðir voru fyrir gildistöku laganna og fara gegn ófrávíkjanlegum ákvæðum þeirra, víkja fyrir þeim lagaákvæðum. Þar sem ráðstöfun á sameign fjöleignarhúss krefst samþykkis allra eigenda í fjöleignarhúsi eru líkur að sú regla laganna myndi gilda framfar ákvæðum afsalsins frá 1958 um skiptingu lóðarinnar.

III.

Í ljósi alls framangreinds óskar umbj. minn eftir því við Sendiráð Bandaríkjanna að gengið verði til viðræðna við hann um eignarréttarlegt fyrirkomulag baklóðarinnar til framtíðar. Telur umbj. minn að viðeigandi skjöl og réttarheimildir styðji að félagsmenn hans eigi enn í dag eignarrétt að lóðinni. Það er von umbjóðanda míns að hægt verði að leysa farsælega úr þessum málum. Óskað er viðbragða af hálfu sendiráðsins fyrir þann **1. ágúst 2019**. Umbj. minn áskilur sér allan rétt til að halda uppi kröfum um eignarréttindi félagsmanna sinna, hvort sem er fyrir opinberum yfirvöldum eða dómstólum.

Virðingarfyllt,

Guðjón Ármannsson, lögmaður

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Mikill ágreiningur hefur verið vegna baklóðar Laufásvegs 19.

Eigendur Laufásvegs 19 (01) hafa greitt fasteignagjöld í áratugi af baklóðinni og bílskúrum.

Við sölu á gamla ameríska sendiráðinu setja þeir bak lóðina sem er í eigu okkar á sölu ásamt restina af húsnæðinu, þó að fasteignasalan hafi verið látin vita af þessari villu.

Við gerum athugasemdir við:

- 3.1 Notkun húsnæðis. Breytingu bílskúra (02 og 03) í íbúðarhúsnæði fyrir hælisleitendur. Hvað eiga margir að búa í bílskúrunum? Eru klósett og sturtur fyrir 2 íbúa eða 14 íbúa? Eru bílskúrarnir fólki íbúðarhæfir vegna myglu? Lítið hefur verið um næði, sóðaskapur og ljósmengun sem við íbúar á Laufásvegi 19 (01) finnum fyrir eftir að flutt var inn í skúrana. Hvernig getur talist löglegt að breyta bílskúrum í íbúðarhúsnæði án leyfis lóðareigenda?
- 3.2 Dvalar- og leiksvæði. Í borgarskipulagi er svæðið skráð sem dvalar- og leiksvæði en ekki bílastæði. Við þverneitum fyrir það nema það sé gert í samráði við okkur. Laufásvegur 21 er sýnt með ansi stórt dvalar- og leiksvæði.
- 3.5 Bíla- og hjólastæði. Hvar á að koma þessu fyrir á þá Dvala- og Leiksvæði?
- Öryggismyndavélarnar á Laufásvegi 21 sem beinast á Laufásvegi 19.

Okkur þykir að Laufásvegur 19 eigi að vera tekin út úr tillögu deiliskipulags vegna þess deilur ríkja um eignarhald og notkun lóðarinnar. Óf mikil óvissa fylgir deiliskipulaginu.

Hafliði Þór Pétursson
Snærós Vaka Magnúsdóttir

Höfundur: Hafliði Þór Pétursson

Sent inn þann: 22.02.2024



Reykjavík, 23. febrúar 2024

USK23100130

Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi

Bókun fulltrúa íbúasamtaka í íbúaráði Miðborgar og Hlíða - Tillaga að deiliskipulagi Laufásvegjar 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34

Á fundi íbúaráðs Miðborgar og Hlíða 22. febrúar 2024, var lagt fram að nýju bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 10. janúar 2024 vegna auglýsingar á tillögu að deiliskipulagi Laufásvegjar 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34, sbr. 4. liður fundargerðar ráðsins frá 25. janúar 2024. USK23100130

Samþykkt að fela formanni í samráði við ráðið að skila umsögn ráðsins fyrir tilskilinn frest.

Fulltrúi íbúasamtaka leggur, Sigrún Tryggvadóttir, lagði fram svohljóðandi bókun:

ÍMR fagnar því ef breyta á fyrrverandi skrifstofuhúsnæði bandaríska sendiráðsins í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd en áréttar mikilvægi þess að vandað sé til verka svo áhrifin verði jákvæð, bæði fyrir íbúa og nágretta. Eftir fyrirspurn til Íbúaráðs miðborgar í lok janúar um fyrirkomulag ætlað íbúðarhúsnæðis, þar sem engir uppdráttir eða frekari upplýsingar fylgdu framkominni tillögu að deiliskipulagi, barst stjórn ÍMR svar þriðjudaginn 20 febrúar þess efnis að þarna yrði ekki um hefðbundnar íbúðir að ræða heldur þrjár íbúðir sem opnað verði á milli fyrir 80 íbúa. Engir uppdráttir eða vísan í uppdrátti fylgdu svarinu. Þessar upplýsingar komu ekki fram í birtum gögnum um deiliskipulagstillöguna en vekja áhyggjur af því að ekki standi til að innrétta eiginlegt íbúðarhúsnæði eins og ráða má af orðalagi tillögunnar. Án frekari upplýsinga um útfærslu mögulegs úrræðis og þar sem frestur til athugasemda er að renna út getur stjórn ÍMR því miður ekki tekið upplýsta afstöðu til tillögunnar. Stjórn ÍMR ítrekar því aðeins mikilvægi þess að í íbúðabyggð verði ætíð vandað til þeirra búsetuskilyrða sem heimiluð verða svo upplifun allra verði jákvæð, bæði íbúa og okkar sem í hverfinu búum.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllt,
Heimir Snær Guðmundsson
Miðlæg stjórnsýsla
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar



Reykjavík



Reykjavík

Mál nr. 0021/2024 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða.

Höfundur: Pétur Marteinn U. Tómasson

Sent inn þann: 22.02.2024

Umsögn Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða

vegna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Laufásveg 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða gerir ekki athugasemd við að húsin verði notuð sem íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Ráðið hefur þó nokkrar áhyggjur af því að vistverur gætu orðið þröngar og aðstæður innanhúss til sameiginlegra nota gætu orðið ófullnægjandi.

Íbúaráðið leggur því áherslu á að við umsókn og afgreiðslu byggingarleyfis fyrir breytingum innanhúss verði kröfum byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði fylgt til hins ítrasta, m.a. m.t.t. hreinlætisaðstöðu og brunavarna.

F.h. Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða
Pétur Marteinn Urbancic Tómasson,
formaður



Reykjavík, 21. mars 2024

Laufásvegur 19-21 – athugasemdir og umsagnir vegna grenndarkynningar- USK23100130

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að nýju deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr. 19 og 21-23 við Laufásveg. Í tillögunni sem lögð er til felst breyta notkun á húsnæðinu sem áður hýsti sendiráð Bandaríkjanna við Laufásveg 21-23 ásamt skrifstofum á baklóð Laufásvegar 19 í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, samkvæmt uppdrætti Alta, dags. 22. nóvember 2023. Húsnæðið verði eingöngu nýtt til þessarar nota og óheimilt að leigja það út á almennum markaði.

Tillagan var auglýst frá 11. janúar 2024 til og með 22. febrúar 2024.

Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn:

Guðrún Erla Geirsdóttir, dags. 21. febrúar 2024, Arnar Guðmundsson, dags. 21. febrúar 2024, ásamt viðauka við athugasemd, dags. 22. febrúar 2024, Karl Pétur Jónsson f.h. Framkvæmdasýslunnar - Ríkiseigna, dags. 22. febrúar 2024, Sigrún Tryggvadóttir, dags. 22. febrúar 2024, Dóra Haraldsdóttir, dags. 22. febrúar 2024, Alda Björk Valdimarsdóttir, Filippía Ingibjörg Elísóttir og Guðni Elísson, dags. 22. febrúar 2024, Guðlaug Gísladóttir f.h. Auðrún ehf., dags. 22. febrúar 2024, Hafliði Þór Pétursson og Snærós Vaka Magnúsdóttir og Íbúaráð Miðborgar og Hlíða, dags. 22. febrúar 2024.

Auk þess er lögð fram bókun fulltrúa íbúasamtaka í íbúaráði Miðborgar og Hlíða, dags. 23. febrúar 2024.

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin Þingholt - íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag né Hverfisskipulag fyrir svæðið.

Athugasemdir

Baklóð Laufásvegar 19

Gert er athugasemd við eignarhald á bakskúrum. Þegar Sendiráð Bandaríkjanna seldi húseign sína á Laufásvegi 21-23 fékk fasteignasalinn sem sá um söluábréf frá lögmanni íbúanna að Laufásvegi 19 um að húsfélagið að Laufásvegi 19 myndi sækja mál um eignarétt á baklóðinni þar sem salan væri ólöglegur gjörningur. Var væntanlegum kaupendum að eigninni kunnugt um salan væri ólögleg að þeirra mati. Þetta dómsmál verður þingfest núna í vor.

Íbúar að Laufásvegi 19 segja að þeir hafi verið sviptir baklóð sinni þrátt fyrir að hafa um áratugaskeið greitt af henni opinber lóðagjöld og gera það enn. Íbúar telja að þau hafa verið svipt rétti sínum hvað varðar aðgengi á lóð og ákvarðanatöku.

Velt er fyrir sér Hvernig það getur talist löglegt að breyta bílskúrum í íbúðarhúsnæði án leyfis lóðareigenda?

Gert er athugasemd við að bakskúrunum er breytt í íbúðarhúsnæði. Þeir koma til með að hafa hafa neikvæð áhrif á búsetugæði og verðmæti eignanna nr. 19 við Laufásveg. Bent er á þéttleika, aðeins 9 metrar eru á milli íbúðarhússins og gömlu bílskúranna. Slík nálægð er algerlega ófullnægjandi fyrir íbúa. Skúrarnir eru í bakgarði og sitja þeir í skugga mun hærri húss. Bent er á að óvissan um lóðina dregur úr áhuga eigenda að viðhalda eigninni sinni og er streitu og heilsuspillandi.

Íbúum á Laufásvegi 19 hefur verið synjað af borgaryfirvöldum um íbúakort vegna bílastæða á lóð vegna þess að baklóðin er skráð á Laufásveg 19.

Gert er athugasemd við kvöð í deiliskipulagi rétt okkar til að komast aftur fyrir hús og að sorptunnum ekki bindandi á uppdrætti heldur „leiðbeinandi“. Það er með öllu óásættanlegt.

Hafa fengist tilskilin leyfi fyrir þeim eftirlitsmyndavélum sem nú er beint að húsinu á Laufásvegi 19? Eru myndavélar á teikningum?

Kvartað er undan umgangi á baklóðinni, hávaða sem og ljós mengum. Hefur þetta valdið íbúum í suðurenda eignarinnar á Laufásvegi 19 talsverðum svefntruflunum og skert lífgæði þeirra verulega.

Samkvæmt nýju deiliskipulagi er baklóðin skilgreind sem dvalar- og leiksvæði sem nær upp að mörkum húseignarinnar á Laufásvegi 19. Íbúum finnst þetta óásættanlegt og kvarta undan engu samráði og segja á meðan ágreiningur ríkir eigenda á milli um eignarhald, nýtingu og aðgengi. Á deiliskipulagsuppdrætti kemur hvergi fram hverjum dvalarsvæðið tilheyrir. Mótmælt er að fjarlægja á bílastæði án samráðs sem kemur til með að hafa í för með sér meiri ágang á bílastæðin í götunni.

Breytingu á notkunarflokki gömlu bílskúranna, matshlutum 02 og 03, úr skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði er mótmælt.

Athugasemdaraðili bendir á að ef húsnæðið í matshluta 02 og 03 á að nýtast sem skammtíma búsetuúrræði fyrir hælisleitendur í leit að alþjóðlegri vernd, þá þarf að fá leyfi hjá viðeigandi stofnun sem er aðeins veitt í 18 mánuði (samkvæmt lagafrumvarpi þar um). Eftir þann tíma hafa húseigendur, sem eiga eða reka slíkt búsetuúrræði, 18 mánuði til að breyta húsnæðinu þannig að það uppfylli öll lög og reglugerðir um íbúðarhúsnæði. Það er því samanlagt í þrjú ár sem slíkt úrræði getur verið starfrækt. Athugasemdaaðilar vilja vita hvað gerist eftir á og hvort úræðinu kemur til með að vera framlengt.

Athugasemdaaðili spyr hvort þurfi að gera deiliskipulag þar sem nýtingarheimild íbúðarhúsnæðis í matshlutum 02 og 03 við Laufásveg 19 og í húsnæðinu á Laufásvegi 21- 23 er bundin við „íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd“ í deiliskipulaginu.

Íbúar óska eftir að lóðin sem tilheyrir Laufásvegi 19 sé tekin út af deiliskipulaginu.

Húsnæði og byggingarreglugerð

Athugasemdaaðili fagnar því að gera á breytingu á fyrrverandi skrifstofuhúsnæði bandaríska sendiráðsins í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd en áréttar mikilvægi þess að vandað sé til verka svo áhrifin verði jákvæð, bæði fyrir íbúa og nágretta. Erindið verður að uppfylla kröfum byggingareglugerðar um íbúðarhúsnæði.

Óskað er eftir að heimila 97 manns að dvelja í húsinu í einu samanber tillögu um brunahönnun í samræmi við teikningar sem fylgja athugasemdum

Óánægja að hvergi kemur fram í deiliskipulaginu hversu margar íbúðir eigi að innrétta í húsnæðinu og hvernig eigi að breyta bakskúrum í íbúðarhúsnæði. Bent er á að matshlutar 02 og 03 séu ekki búsetuhæfir og munu aldrei uppfylla þær kvaðir sem settar eru nógildandi lögum.

Athugasemdaraðili veltir fyrir sér hversu margir eiga að búa í bílskúrunum? Eru klósett og sturtur fyrir 2 íbúa eða 14 íbúa? Eru bílskúrarnir íbúðarhæfir vegna myglu?

Athugasemdaraðili bendir á að íbúðir / úræðin koma ekki til með að uppfylla byggingarreglugerð og að breyting úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði af þeirri einföldu ástæðu að fyrirkomulag búsetunnar uppfyllir engar af þeim kröfum sem gerðar eru til íbúða og deilihúsnæðis, og þar með íbúðarhúsnæðis. Einnig er bent á að núturlegt sé að gefa fordæmi fyrir búsetuskilyrðum sem eru fjarri því að uppfylla lágmarkskröfur með vísan til þess hóps sem þar á að búa enda engin rök fyrir því að sá hópur eigi ekki að njóta sömu skilyrða og aðrir.

Bent er á ef ætlunin sé að tugir íbúa úr hinum íbúðunum þurfi að fara þar um til að komast í nauðsynlega aðstöðu er það óviðunandi.

Bent er á að möguleiki væri á að horfa á hefðbundið deilihúsnæði námsmanna til hliðsjónar þegar farið er yfir teikningar. Bent er á miðað við innanhús teikningar af húsnæðinu er fullvíst að ekkert sambærilegt húsnæði til íbúðar hefur verið samþykkt hjá borginni í fjölda áratuga. Athugasemdaraðili segir að fólk á 21. öldinni, í einu ríkasta landi heims, eigi ekki að búa við þær aðstæður sem teikningarnar sýna.

Málsmeðferð

Óánægja er með gögnin sem voru send út. Það vantaði teikningar af íbúðunum og upplýsingar um hversu margar íbúðir væri að ræða. Einnig er bent á að ætlunin að breyta atvinnuhúsnæði ekki í íbúðarhúsnæði, heldur umfangsmikið búsetuúrræði, sem uppfyllir ekki gildandi kröfur til íbúða, þarf að kynna þá fyrirætlan rækilega, bæði fyrir hagsmunaaðilum og kjörnum fulltrúum. Athugasemdaraðili veltir fyrir sér af hverju íbúðunum var breytt í úrræði á teikningum og af hverju Borgin tali um íbúðir í samskiptum við hagsmunaaðila og stundum hefðbundnar íbúðir.

Athugasemdaraðilar benda á að skynsamlegt væri að endurauglýsa erindið með réttum gögnum og hugtökum.

Bent er á að það er hvergi nefnt í deiliskipulaginu að ekki væri um að ræða íbúðarhúsnæði í skilningi t.d. gildandi byggingarreglugerðar og þeirra krafna sem gerðar eru til íbúða og deilihúsnæðis í grein 6.7.1.

Bent er á skilgreining húsnæðis sem „íbúðarhúsnæðis“ á deiliskipulagi dugar ekki ein og sér til að heimila þar rekstur umfangsmikilla búsetuúrræða sbr. ákvæði í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur þess efnis að slík umfangsmeiri búsetuúrræði „geti verið“ heimil á íbúðasvæðum sé gert ráð fyrir þeim í deiliskipulagi (sjá einnig úrskurð ÚUA). Afgreiðsla þessarar deiliskipulagstillögu bætir því á engan hátt úr þeim galla á málsmeðferð sem ÚUA benti á í úrskurði sínum um búsetuúrræðið enda ekkert verið kynnt sem gerir hagsmunaaðilum almennt kleift að taka afstöðu til slíks úrræðis.

Athugasemdaraðili spyr “snúist framkomin auglýsing um nýtt deiliskipulag ekki um að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, hvort sem er með hefðbundnum íbúðum eða deilihúsnæði, heldur búsetuúrræði sem uppfyllir engan veginn gildandi kröfur til íbúða, af hverju snerist deiliskipulagstillagan sjálf og gögnin með henni ekki um þá staðreynd.

Umsögn

Í almennum markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um íbúðarbyggð kemur fram „að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta fyrir alla félagshópa,“ sjá bls. 68 í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir einnig að í íbúðarbyggð sé almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Með íbúðarhúsnæði er átt við íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuparfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Sjá nánar á bls. 70 í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins.

Samkvæmt tillögunni er um að ræða tímabundið íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Gert er ráð fyrir starfsmanni með reglulega viðveru sem er íbúum til aðstoðar eftir atvikum. Einnig er heimilt að nýta bílskúra á lóðinni undir framangreint búsetuúrræði.

Heildarfjöldi íbúa að hverju sinni að hámarki

80. Samkvæmt fasteignamati ríkisins er húsið skráð 1419 m².

Deiliskipulagið var auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga

Hvað varðar framkomnar athugasemdir varðandi það að með tillögunni hafi ekki fylgt byggingarnefndarteikningar þá skal það áréttað að hér er einungis verið að heimila úrræði í skipulagi. Allar breytingar eru eftir sem áður háðar byggingarleyfi og verða allar breytingar að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar, en ekki er í gildi neitt byggingarleyfi vegna breytinganna þar sem áður útgefið byggingarleyfi, þar sem gert var ráð fyrir að innréttaðar yrðu 3 íbúðir í húsinu, sem opnað væri á milli, var fellt úr gildi með úrskurði ÚUA í málinu nr. 26/2023 á þeim grundvelli að búsetuúrræði sem þetta yrði að eiga sér stoð í deiliskipulagi. Deiliskipulag þetta er því gert til að bregðast við þeim annmarka. Verði veitt nýtt byggingarleyfi á grundvelli skipulagsins geta hagsmunaraðilar kært leyfisveitinguna til úrskurðarnefndarinnar, Málmeðferð skipulagsins er í samræmi við málmeðferðarreglur skipulagslaga og engin rök framkomin sem ættu að leiða til endurauglýsingar eins og er farið fram á.

Samkvæmt deiliskipulaginu er einungis heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði fyrir þetta úrræði og því ekki talin þörf á að skilgreina nákvæmlega fjölda íbúða, enda ekki um hefðbundnar íbúðir að ræða sem festar verða í sessi, sama gildir um bílskúrana, en fram kemur í deiliskipulaginu að ef standi til að breyta notkun á húsnæðinu þá þarf að breyta deiliskipulagi. Þetta ætti t.d. við ef breyta ætti húsnæðinu í hefðbundnar íbúðir sem gætu gengið kaupum og sölum á almennum markaði.

Athugasemd um að óásættanlegt sé að leiðbeinandi kvöð um umferðarrétt lóðarhafa Laufásveggar 19 að sorptunnum og að lóð Laufásveggar 19 sé tekin út úr deiliskipulaginu, er órökstudd, en en kvöðin er sett til hagsbóta fyrir þá lóðarhafa sem árum saman hafa þurft að sæta því að hafa sorptunnur utan lóðar á gangstétt fyrir framan húsið. Af þeim ástæðum er nauðsynlegt að deiliskipulagið taki einnig til þeirra lóðar.

Athugasemdir varðandi íbúakort vegna bílastæða og hvort eftirlitsmyndavélar séu með leyfi og sýndar á teikningum eru ekki hluti af tillögunni.

Hvað varðar athugasemdir um ónæði af hávaða og umgengnir og óþægindum vegna ljósmengunar þá er rétt að beina ábendingum þess efnis til heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, en ekki

er talið að fyrirkomulag baklóðar sé til þess fallið að valda nágrönnum óþægindum umfram það sem eðlilegt má teljast í þétu borgarumhverfi.

Hvað varðar athugasemdir eigenda L19 um að þeir hafi greitt lóðagjöld af hluta lóðar L 21-23, þá eru lóðargjöld Laufásvegar 19 eru ekki viðfangsefni skipulagsins.

Auglýst deiliskipulag heimilar að hámarki 80 manns. Sækja þyrfti um breytingu á deiliskipulagi ef það á að fjölga íbúum.

Ekki er gott að átta sig á hvaða athugasemdaraðili á við varðandi að afla þurfi leyfa frá viðeigandi stofnun (samkvæmt lagfrumvarpi þar um). En ekki er að finna í núgildandi lögum nein sérstök tímamörk á búsetuúrræð sem þessu. Ekki er hægt að svara því endanlega til hve langs tíma þetta úrræði verður, en upphaflega var gert ráð fyrir að húsnæðið yrði til leigt til tveggja ára til að hýsa úrræðið. Ekki er vitað hvort lóðarhafar og leigutaki (Framkvæmdasýsla ríkisins) hafi í huga að endurnýja þann leigusamning að leigutíma loknum.

Varðandi baklóð Laufásvegs19 þá geta íbúar í hverfum borgarinnar alltaf gert ráð fyrir að umhverfi í þéttbýli geti tekið einhverjum breytingum. Ekki er talið líklegt að hafa þurfi áhyggjur af því að það hafi neikvæð áhrif á búsetugæði og verðmæti eignarinnar.

Niðurstaða

Lagt er til að erindið verði samþykkt óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Harri Ormsson, lögræðingur
Borghildur Sölvey Sturludóttir, arkitekt – deildastjóri deiliskipulagsáætlana