

## Ægisíða 62

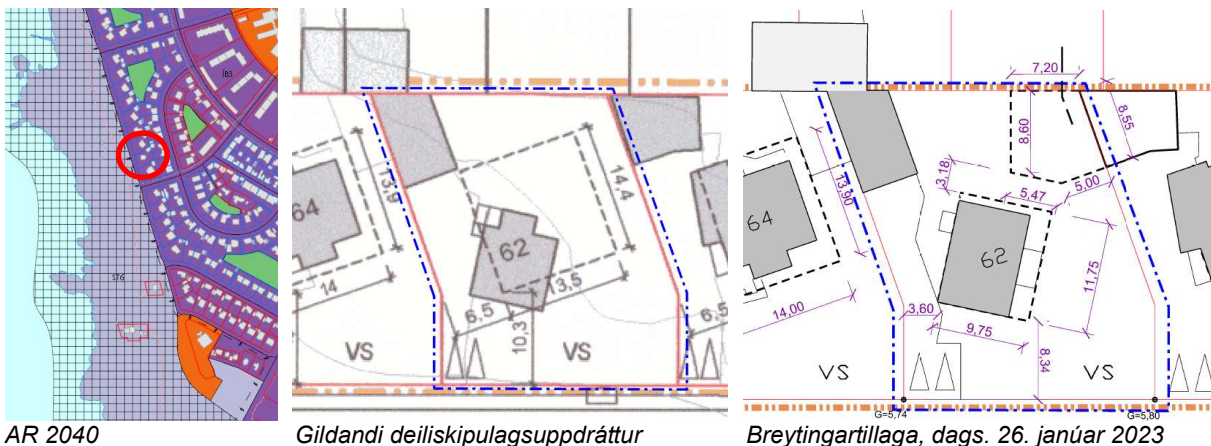
### Breyting á deiliskipulagi Ægisíðu vegna Ægisíðu 62

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Alternance slf. dags. 1. júlí 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Ægisíðu frá Hofsvallagötu að Lynghaga vegna lóðarinnar nr. 62 við Ægisíðu. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á byggingarreit lóðarinnar þar sem byggingarreit er skipt niður þannig að aðalreitur verður í kringum núverandi byggingu og minni reitur fyrir sjálfstæða viðbyggingu, samkvæmt deiliskipulagsupphdr. Alternance slf. dags. 26. janúar 2023. Einnig er lagður fram skuggavarpshdr. dags. 26. janúar 2023.

Tillaga var grenndarkynnt frá 19. apríl til og með 22. maí 2023. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Ágúst Borgþór Sverrisson og Kristbjörg Erla Kjartansdóttir, dags. 13. maí 2023

Að loknum athugasemdarfesti barst athugasemd frá Bjarna Felixsyni og Álfheiði Gísladóttur, dags. 25. maí 2023.



### Samantekt athugasemda

Íbúar að Tómasarhaga 39 benda á að þetta sé í þriðja sinn sem þeim berst bréf vegna grenndarkynningar á breytingum á lóð nr. 62 við Ægisíðu og að þau hafi tvisvar áður sent skrifleg viðbrögð við tillögunni.

Spurt er hvort tillagan hafi tekið einhverjum breytingum frá því að hún var fyrst kynnt (árð 2021) eða hvað valdi því að hún sé borin undir þau þrisvar. Þá er spurt hvort fyrri athugasemdir hafi skilað sér og eru þær ítrekaðar.

Nágrannar að Tómasarhaga 39 mótmæla ennfremur fyrirhuguðum breytingum á lóðinni þar sem þeir telja að nóg sé byggt á lóðinni nú þegar.

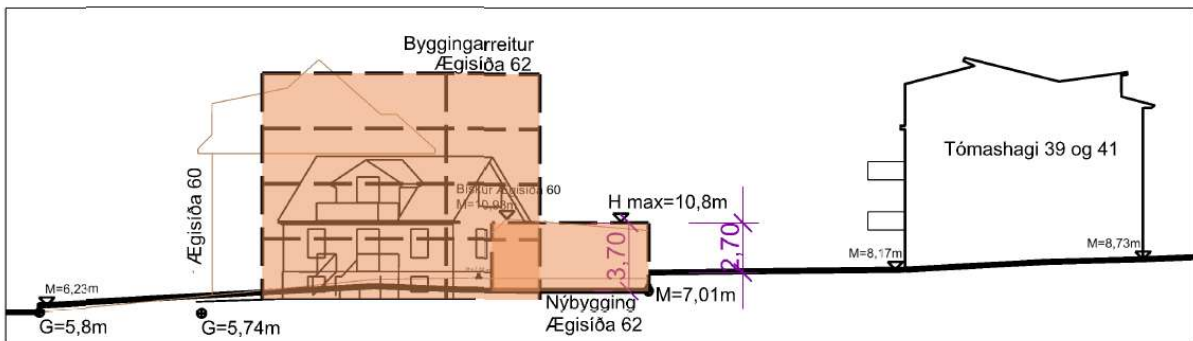
## Svör skipulagsfulltrúa

Rétt er að grenndarkynning vegna breytinga á deiliskipulagi lóðar nr. 62 við Ægisíðu hafi tvisvar áður verið send nágrönnum. Í fyrstu grenndarkynningu (frá 26. október 2021 til og með 23. nóvember 2021) bárust athugasemdir frá nágrönnum þess efnis að gögn hafi verið óskýr, m.a. hvað varðaði hámarkshæð innan nýs byggingarreits og misvísandi orðalag, en viðbygging var nefnd „garðskáli“. Skipulagsfulltrúi tók undir þessar athugasemdir og taldi því ástæðu til þess að biðja um frekari gögn og grenndarkynna tillöguna aftur fyrir hagsmunaaðilum. Sú grenndarkynning fór fram frá 22. september 2022 til og með 18. október 2022. Athugasemdum sem bárust á grenndarkynningartímanum var svarað í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. nóvember 2022. Áður en umsögnin með svörum var send út til bréfaritara – og áður en breytingartillagan tók gildi – óskaði umsækjandi eftir því að gera breytingar á tillögunni og því voru svörin ekki send út.

Breytingarnar fólust í breyttri/lagfærðri hámarkshæð stakstæðrar viðbyggingar í lóðarmörkum að nágrannalóðum til norðurs (við Tómasarhaga).

Ægisíða (gatan) er í hæðarkóta 5,8. Vegna landhalla standa lóðir og hús við Tómasarhaga ofar en Ægisíða, eða nálægt kóta 8. Á grenndarkynntri sneiðmynd (2. grenndarkynning) hafði hámarkshæð stakstæðrar viðbyggingar verið fest í 9,5 sem jafngildir 3,7 m yfir Ægisíðu (götu) en ekki 3,7 m yfir hæðarkóta baklóðar (sem er nær 7).

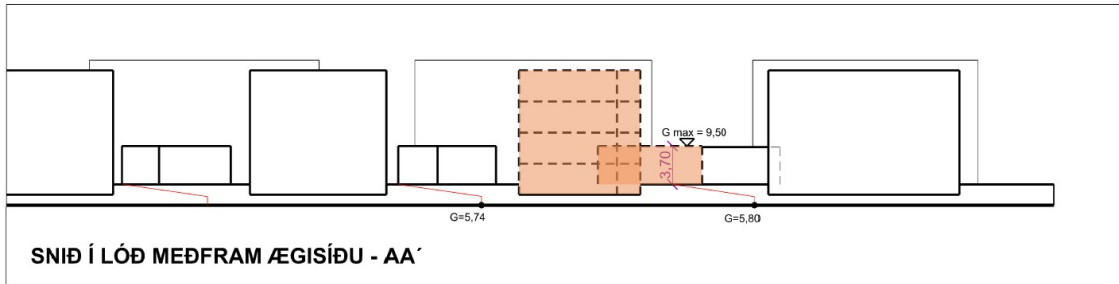
Á nýjustu grenndarkynntu uppdráttum, sem hér um ræðir, hefur hámarkskóta stakstæðrar viðbyggingar verið breytt úr 9,5 í 10,8 sem jafngildir u.þ.b. 2,7 m yfir hæð lóðar við Tómasarhaga, sbr. skýringarmynd sem bætt hefur verið við gögnin til þess að sýna betur hæðir m.t.t. nágranna:



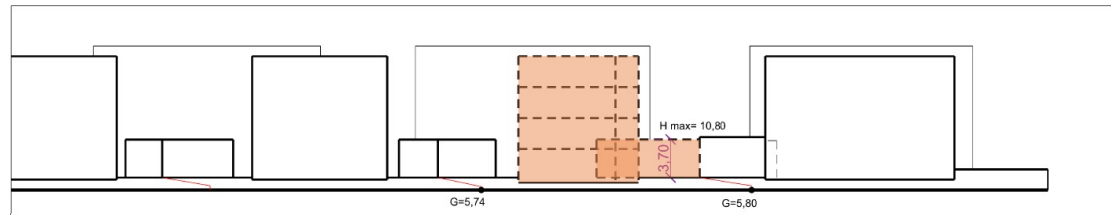
Þar sem um efnislega breytingu var að ræða taldi skipulagsfulltrúi nauðsynlegt að kynna breytinguna fyrir hagsmunaaðilum og er það grenndarkynningin sem hér er til umfjöllunar, þ.e. 3. grenndarkynning.

Fyrri athugasemdir skiluðu sér til skipulagsfulltrúa en sem fyrr segir voru svör ekki send út þar sem óskað var eftir breytingum á tillögunni.

Fyrri athugasemdir vörðuðu m.a. útsýnisskerðingu og hæð viðbyggingar á fyrirhuguðum stað. Eins og fram kemur á nýrri skýringarmynd er hæð stakstæðrar viðbyggingar ekki 3,7 m yfir lóðir við Tómasarhaga heldur hámark 2,7 m vegna landhallans.



Sneiðmynd tillögu dags. 28.05.2021 og síðast breytt 31.08.2022 (2. grenndarkynning)



Sneiðmynd nýjstu tillögu dags. 23.01.2023 (3. grenndarkynning)

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja allt að 561 m<sup>2</sup> á lóðinni (nýtingarhlutfall 0,65) en skv. fasteignaskrá er byggð á lóðinni aðeins um 278 m<sup>2</sup> í dag. Það er því ljóst að heimilt er að byggja talsvert við húsið skv. gildandi skilmálum. Í tillögunni sem hér um ræðir er ekki verið að auka byggingarmagn umfram það sem nú þegar er heimilt heldur aðeins verið að breyta skilgreindum byggingarreit þar sem viðbyggingarreit er skipt í tvo reiti í stað eins.

Þegar áhrif breytingarinnar á umhverfið er metin þarf að bera gildandi (fullbyggðar) heimildir saman við tillöguna, en ekki núverandi ástand. Ljóst er að fullbyggð lóð skv. gildandi deiliskipulagi myndi breyta útsýni húsa við Tómasarhaga að einhverju leyti og því ekki óeðlilegt að einhver breyting verði á útsýni með breytingartillögunni – þótt breytingin kunni að vera önnur.

Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

## Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á uppdrætti Alternance slf., **dags. 26. janúar 2023**, þ.e. óbreytt eftir þriðju grenndarkynningu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri

