



Deiliskipulag Einarsness - Breyting á deiliskipulagi Bauganes 3A

Varðar:

Breyting á deiliskipulagi Einarsness - Bauganes 3A - Athugasemdir og svör

Tillagan var auglýst frá 12. júní til og með 11. júlí 2025

Eftirtalinn aðili sendi athugasemdir fyrir hönd lóðarhafa / eigenda Bauganess 1 II:

Jón Jónsson hjá Sókn lögmannsstofu dags. 11. júlí 2025

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Stefnumbreyting og röskun á heildarásýnd á þegar fullbyggðu og skipulögðu rólegu hverfi
- Að ekki sjái fyrir endann á tíðum deiliskipulagsbreytingum einstakra lóða í hverfinu
- Auknu áreiti vegna aukins byggingarmagns og mögulega fjölgun íbúða á lóðinni því samfara
- Skaða vegna fyrirsjáanlegs ónæðis og tjóns uppbyggingar sem hafi sérstök og bein áhrif á íbúa
- Skerðingu lífsskilyrða vegna aukins ljóss frá gluggum og ónæði vegna nálægðar svala sem megi standa út fyrir byggingarreit
- Ónæði á framkvæmdartíma

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

1.

Til undirritaðs hefur verið leitað af hálfu Bjarkar Einarsdóttur, eiganda Bauganess 1 II, fastanr. 2029440, vegna ofangreindrar grenndarkynningar, sbr. bréf dags. 5. júní 2025. Meðfylgjandi er umboð.

Umbj. minn er eigandi fasteignarinnar Bauganess 1II og býr þar. Svæðið einkennist af frekar litlum einbýlum eða parhúsum í samræmi við uppbyggingarár svæðisins. Á síðustu árum hafa byggingarframkvæmdir og deiliskipulagsbreytingar verið mjög tíðar og hefur breytt ásjón svæðisins. Á Bauganesi 3a hefur byggingarmagn verið aukið og grenndarkynning nú gerir ráð fyrir enn frekari framkvæmdum sem þrengja mun að fasteigninni Bauganesi 1 II og skaða hagsmuni eiganda/íbúa þar. Einungis eru um 5 ár síðan byggt var upp hús á lóðinni, skv. gildandi deiliskipulagi, og nú virðist eiga að breyta skipulagi enn og aftur. Hafa ber í huga að samkvæmt deiliskipulagi er kvöð á Bauganesi 1 um umferð til og frá Bauganesi 3a. Aukið byggingarmagn og þ.a.l. skilyrði fyrir fleiri íbúum á Bauganesi 3a mun því hafa sérstök og bein áhrif fyrir umbj. minn.

1.1

Framkvæmdir og aukið byggingarmagn mun hafa mikið ónæði í för með sér fyrir Bauganes 3a. Umferðarleið liggur að eigninni og munu umfangsmiklar byggingarframkvæmdir sem deiliskipulagsbreyting mun heimla leiða til mikils ónæðis og tjóns fyrir umbj. minn. Steypubílar, kranabílar og ökutæki á vegum byggingarverktaka munu verða á ferð, en dæmin sýna að það getur leitt til skemmda á garði og umhverfi við Bauganes 1.

Svar: Ekki er hægt að ganga út frá því vísu að íbúum muni fjölga þó formi og umfangi byggingarreits sé breytt. Eins er ekki gefið að aukið byggingarmagn hafi mikið ónæði í för með sér, hvorki fyrir lóðarhafa Bauganess 3A eða Bauganes 1. Vissulega getur skapast tímabundið rask og á köflum ónæði vegna framkvæmda í gróinni byggð.

1.2

Umbj. minn leggst gegn breytingum á byggingarfyrirkomulagi á húsinu þar sem það mun leiða til aukins ljóss frá gluggum og eðli máls samkvæmt þess að horft verður ofan í garð Bauganess 1 og inn um glugga, frá Bauganesi 3a. Þetta mun jafnframt eiga við um svalir sem ráðgert er að verði reistar og heimilt verður að láta standa út fyrir byggingarreit. Það er áherslumál umbj. míns að svalir verði ekki byggðar sem standa munu yfir og horfa má niður á lóðina Bauganes 1.

Svar: Dregið verður úr umfangi stækkaðs byggingarreits með þeim hætti að hámarksbreidd verði færð frá lóðamörkum nr. 1A í núverandi horf heimilda, þ.e. úr 1.1m í 1,4m og mun draga úr grenndaráhrifum sem því nemur.

1.3

Í raun hvíla framkvæmdir á lóðinni á því að það verði þríbýli á lóðinni. Breytingar á stærra húsinu munu fela það í sér að tvær íbúðir verði í því. Fyrir á lóðinni er lítið sérstætt hús þar sem einstaklingur býr. Deiliskipulagsbreytingar fela í raun í sér að það verður fjölbýli á lóðinni Bauganes 3a. Það mun hafa neikvæð áhrif á grenndarhagsmuni aðliggjandi fasteigna og sérstaklega Bauganess 1, II.

Svar: Við vinnslu deiliskipulagstillögunnar var ekki fallist á ósk lóðarhafa að fjölga íbúðum á lóðinni undir sér fasteignanúmerum. Það á við Bauganes 3A sem og margar aðrar uppbyggðar lóðir í Reykjavík er varðar sér fasteignanúmer og fjölgun þeirra innan núverandi eigna, sér í lagi sérbýla, þá telur skipulagsfulltrúi mikilvægt að halda í sérbýlin í borginni sem fara hlutfallslega fækkandi í stækkandi borg þar sem bygging blokkaríbúða hafa verið ríkjandi undanfarin ár. Það er hins vegar auðsóttara að fá samþykkt aukaíbúð innan núverandi fasteignanúmers og rýmka þannig um notkun fasteignarinnar og auka á nýtingamöguleika hennar.

Niðurstaða:

- Felld verður út almenn heimild fyrir svölum á húshliðum sem mega ná allt að 1,5m út fyrir byggingarreit skv. auglýstri deiliskipulagstillögu en þess í stað svalir eingöngu heimilaðar ofan á núverandi skúrpaki við lóðamörk og svölum á gaflí nýbyggingar sem megi ná 1,8m út fyrr byggingarreit og geti náð yfir allan gaflinn
- Fjarlægð byggingarreits að suð-vestur lóðarmörkum er færður til fyrra horfs eða úr 1,1 m í 1,4 m
- Skipulagsgögn, þá aðallega framsetning skilmála og skýringamynda t.a.m. kennisniðs, auk skuggavarpsgreiningar, hafa verið uppfærð, skýrð frekar eða leiðrétt þar sem ástæða var til
- Lagt er til að deiliskipulagsbreytingartillagan verði að öðru leiti samþykkt

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík