



Reykjavík, 5.9.2023

## UMSÖGN

### **Varðar: Vogahverfi, breyting á deiliskipulagi vegna Langholtsveggar 169A.**

Að lokinni grenndarkynningu á breytingu á deiliskipulagi er lögð fram að nýju umsókn Kristins Ragnarssonar dags. 6. júlí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vogahverfis vegna lóðarinnar nr. 169 við Langholtsveg (hús nr. 169 og 169A við Langholtsveg).

***Tillagan var grenndarkynt frá 26. september 2022 til og með 24. október 2022.***

### **Eftirtaldir gerðu athugasemdir:**

Friðþjófur Johnson dags. 12. og 20. október 2022.

Herborg Árnadóttir Johansen, Örn Marinó Arnarson, Anna Rúnarsdóttir og Ólafur Stefán Magnússon dags. 20. október 2022.

### **SAMANTEKT:**

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- Þegar byggð undirbygging undir svölum.
- Óleyfisframkvæmd (hækkun lóðar).
- Ósamþykkt bygging á lóðamörkum.
- Misfærslur í tillögu.
- Villandi áform.

### **ALMENNT YFIRLIT BREYTINGA:**

Í tillögunni að breytingunni felst að byggingarreitur er afmarkaður austan við húsið nr. 169A, samkvæmt uppd. KRark dags. 5. júlí 2022. Nýtingarhlutfall er óbreytt. Að öðru leyti gilda áfram eldri skilmálar.

### **Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:**

#### ***Athugasemdir húseigenda, Langholtsvegs 171/171 A.***

**20.10.2022**

**Húseigendur að Langholtsvegi 171/171a leggja fram athugasemdir sínar við tillögu að breyttu deiliskipulagi við Langholtsveg 169/169A**

Húseigendur að Langholtsvegi 169A leggja fram tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóð sinni með vísan í deiliskipulag Vogahverfis, svæði D (6) þar sem óskað er eftir byggingarreit fyrir sánahús 6,4m<sup>2</sup> utan byggingareits og undirbyggingu undir svalir 21,2m<sup>2</sup>. Fram kemur að kjallari sé áðurgerður og eignin sé því 257,4m<sup>2</sup> en eftir samþykktu stækkun verði samanlagður fermetrafjöldi 284,6 (1-2)

-Sánahús liggur ekki að okkar lóðarmörkum og gerum við ekki athugasemdir við sánahús utan byggingareits í þeirri mynd sem það er í núna.

-Við gerum athugasemd við þegar byggða „Undirbyggingu undir svölum“ þar sem hún fellur ekki undir skilmála deiliskipulags Vogahverfis, svæði D (6) umrædd undirbygging er hluti af kjallara sem núverandi eigindur grófu undan Langholtsvegi 169A og hafa breytt í íbúð. Fjölgun íbúða samræmist ekki deiliskipulagi Vogahverfis, 3.2. Almennir skilmálar er varða allt svæðið (6), þar segir „Ekki er heimilt að samþykkja nýjar íbúðir á reitnum nema í nýjum húsum í samræmi við deiliskipulagsskilmála“.

Íbúðin sem byggð hefur verið í kjallara við Langholtsveg 169A brýtur í bága við 2.3.1. gr. Byggingareglugerðar(5) en þar er meðal annars tekið fram „Óheimilt er að grafa grunn fyrir mannvirki, breyta því eða breyta notkun þess nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfishafa“.

Íbúðin brýtur einnig í bága við 6.7.4. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012<sup>1</sup> hvað varðar íbúðir í kjallara og á jarðhæð (5)

Ekki hefur fengist bruna, eða byggingarleyfi til að grafa út grunn eignarinnar og breyta notkun hans í íbúð.

Í undirbyggingu/kjallara er skv. þinglýstum leigusamningi á Keldan.is 70m<sup>2</sup> íbúð í útleigu, dagsett 02.03.2020 (4)

-Við gerum athugasemd við breytingu á hæðarlegu lóðar þar sem útgröfnum grunni var komið fyrir í enda lóðar án samþykkis aðlyggjandi lóða. Samkvæmt deiliskipulagi Vogahverfis 3.2. Almennir skilmálar er varða allt svæðið (6) segir „óheimilt er að breyta hæðarlegu lóðar án byggingarleyfis“. Hvað varðar breytingu á lóðarhæð má benda á 2.3.4. gr. Byggingareglugerðar (5) en þar er tekið fram að „varði breyting á mannvirki útlit þess og form skal leita samþykkis hlutaðeigandi skipulagsnefndar áður en byggingarheimild eða byggingarleyfi er veitt enda liggja ekki fyrir samþykkt deiliskipulag sem heimilur breytinguna.“. Telja má að breyting á jarðhæð sé veruleg enda skerðir hún hagsmunir nágretta hvað varðar útsýni, skuggavarp og innsýn.

-Við gerum athugasemdir við misfærslur í tillögu að Deiliskipulagsbreytingu Langholtsvegar 169-169A. Samkvæmt fasteignamati ríkisins er Langholtsvegur 169a, 174,7m<sup>2</sup> að stærð (3) en í kynningu að „Tillögu að breyttu deiliskipulagi“ (1-2) kemur fram að upphaflegt hús með áðurgerðum kjallara sé 257,4m<sup>2</sup>. „Tafli með núgildandi skilmálum“ segir ranglega að stærð byggingareits sé 260m<sup>2</sup>. Samkvæmt „Töflu með breyttum skilmálum“ (1-2) kemur fram að stærð byggingareits verði 296m<sup>2</sup> en einungis er sótt um 27,6 m<sup>2</sup>. Í „Tillögu að breyttu deiliskipulagi“ má lesa að stækkun sé rúmlega 121m<sup>2</sup>, mismunur er óskírður.

-Við gerum athugasemd við ósamþykkt 15m<sup>2</sup> steinsteypt hús, dren og lagnabrunn sem staðsett er á lóðarmörkum og fer inn á aðlyggjandi lóð. Samþykki var veitt fyrir byggingu smáhýsis allt að 15m<sup>2</sup> að lóðarmörkum Langholtsvegar 171/171A með tilvísun í f-lið 1. mgr. 2.3.5. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012. Telja má að samningur sem gerður var vegna byggingu smáhýsis sé fallinn úr gildi vegna samningbrots og áframhaldandi framkvæmda á lóðarmörkum og krefjast eigendur að Langholtsvegi 171/171A að úrskurði byggingafultrúa um að húsið verði fjarlægt sé framfylgt og ef endurbygging muni fara fram þá gildi um það almennar reglur um smáhýsi þar sem lágmarksfjarlægð smáhýsis er 3 metrar frá lóðarmörkum.

-Við teljum það áætlisvert þegar húseigendur framkvæma verulegar breytingar á eignum sínum á þeim forsendum að ef upp kemst auki þeir líkurnar á að fá óleyfisframkvæmdir sínar samþykktar á orðunum „Áðurgerðar breytingar“.

**Eftirfarandi eru athugasemdir húseigenda að Langholtsvegi 171/171A gagnvart tillögu að skipulagsbreytingu við hús nr.169A á Langholtsvegi.**

**Meðfylgjandi er undirritað skjal þar sem við leggjum fram okkar athugasemdir.**

**Upptalín hér að neðan eru gögn í máli og myndum sem tilheyra athugasemdum okkar.**

Við ítrekum...

Steinsteypt smáhýsi á lóðarmörkum, brýtur allar reglugerðir er varðar smáhýsi. Smáhýsið hefur verið úrskudað ólöglegt frá upphafi og eigendum þess ítrekað verið sagt að fjarlægja það af byggingafultrúum. Húseigendur að L.169A hafa reynt að koma umræddu smáhýsi í gegnum samþykktir borgarinnar framhá úrskurðum og hafa þar af leiðandi sýnt fram á samningsbrot og viðringarleysi gagnvart lóðarmörkum þar sem þau eru komin út fyrir sínar lóðarheimildir með byggingu ólöglegs hús í garði nágrennans.

Þann 17.09.2022 sást til húseiganda L.169A þar sem hann var að bæsa/bera á timbur utaná “steypta smáhýsinu” sem sýndi svo ekki var um villst að ekki sé ætlunin að fjarlægja húsið. Þetta var kornið sem fyllti mælinn. Í kjölfarið barst okkur grenndarkynning sem varðar aðeins brot af þeim framkvæmdum sem átt hafa sér stað. Framkvæmdir þessar eru meðal annars niðurbrot burðarveggja á 1.hæð og grunni, má ætla að burðarþol hússins hafi veikst alvarlega sem getur skapað hættu fyrir húseigendur og leigjanda sem býr grunlaus í grunninum um þá hættu sem hann gæti verið í.

Grenndarkynningin þessi er mjög villandi þar sem fjallað er um “undirbyggingu undir svalir 21,2m<sup>2</sup>” þegar skýringarmynd sýnir að staðsetning hennar er ekki undir svölum heldur framlenging undirbyggingu aðalhæðar út í garð. Allar þessar framkvæmdir eru áður gerðar af eigendum og fóru fram á sama tíma, þ.e. útgröftur grunns, uppbygging íbúðar í grunni, framlenging grunns inn í garð, gufubað og heitur pottur. Viðkomandi “áðurgerði kjallari” fór í útleigu um leið og hann varð tilbúinn og hefur verið auglýstur af húseigendum sjálfum á AIRBNB undir orðunum “Our cozy apartment”, í kjölfarið hefur kjallaraíbúðin verið í fastri útleigu.

Varðandi landfyllingu í enda garðs, þá er þar að finna þann jarðveg sem áður var staðsettur í lokuðum grunni undir Langholtsvegi 169A. Þar hafa eigendur ólöglega plantað Sitka greni en í reglum Reykjavíkurborgar kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4.metrum. Sóðaskapur og óvirðing húseigenda að Langholtsvegi 169A gagnvart nágrennum síðnum að Eikjuvogi 12 er gríðarleg þar sem allir íbúar á L.171/171A hafa orðið vitni að því þegar hundaskítur ofl. er látið flakka í brekkunna sem ætla má að renni inn á aðliggjandi lóð.

**Hefði grenndarkynning þessi snúist um viðbyggingu undir svölum á 1.hæð hefðum við hiklaust samþykkt hana athugasemdalaust en þar sem verið er að fela meiriháttar breytingar og ólöglega fjölgun íbúða í parhúsi, leggjum við fram athugasemdir okkar.**

**Ef framkvæmdir þessar verða samþykktar óttumst við að það verði það til þess að friðurinn verði úti enn eina**

ferðina, þar sem hegðun húseigenda að L.169A hefur sýnt að þeim hættir til að fara útfyrir eðlileg mörk með framkvæmdir að eigin geðþótta, án tilskilinna leyfa og án þess að sjá að gengið sé á rétt aðliggjandi lóða. Ætla mætti að Snorri Petersen og Þórunn Lárusdóttir hafi þá skoðun á öflun framkvæmdaleyfa, að auðveldara sé að fá ósamþykktar og óleyfilegar breytingar samþykktar ef þær eru þegar framkvæmdar.

## **Athugasemd/ábending**

### **Húseigendur að Langholtsvegi 171/171A, 20. október 2022 og 22. október 2022.**

Gerð er athugasemd við þegar byggðá „undirbyggingu undir svölum“ þar sem hún fellur ekki undir skilmála deiliskipulags Vogahverfis, svæðis D. Umrædd undirbygging er hluti af kjallara sem núverandi eigendur grófu undan Langholtsvegi 169A og hafa breytt í íbúð. Bent er á að fjölgun íbúða samræmist ekki deiliskipulagi Vogahverfis en í kafla 3.2. um almenna skilmála segir að ekki sé heimilt að samþykkja nýjar íbúðir á reitnum nema í nýjum húsum í samræmi við deiliskipulagsskilmála. Íbúðin sem byggð hefur verið í kjallara við Langholtsveg 169A brýtur í bága við 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar þar sem m.a. kemur fram að óheimilt sé að grafa grunn fyrir mannvirki, breyta því eða breyta notkun þess nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfishafa“. Auk þess er bent á að íbúðin brýtur einnig í bága við 6.7.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 hvað varðar íbúðir í kjallara og á jarðhæð. Ekki hefur fengist bruna eða byggingarleyfi til að grafa út grunn eignarinnar og breyta notkun hans í íbúð. Í undirbyggingu/kjallara er skv. þinglýstum leigusamningi á Keldan.is, 70 m<sup>2</sup> íbúð í útleigu, dagsett 02.03.2020.

### **Viðbrögð við athugasemd.**

*Undirbygging undir svalir er viðbygging við aðalhæð nr. 169A en hún er ekki hluti af kjallara.*

*Viðbyggingin er sýnd innan byggingarreist deiliskipulagsins, enda nær hún ekki út fyrir núverandi svalir 2. hæðar. Jafnframt segir í skilmálakafla fyrir svæði D um lóðir við Langholtsveg 163-179:*

*„viðbyggingar garðmegin eru heimilar á þeim lóðum þar sem nýting er undir viðmiðunarmörkum.“*

*Nú er í vinnslu hverfisskipulag fyrir borgarhluta 4 (BH04) sem Langholtshverfi er hluti að en ein af meginstöðum hverfisskipulags snýst um heimildir fólks um breytinga á sinni eign. Sama mun gilda þar og í þeim hverfum þar sem hverfisskipulag hefur verið samþykkt nú þegar. Þar hafa margir íbúar fengið nýjar heimildir til viðbygginga og breytinga á fasteignum sínum, svo sem til að byggja kvisti, svalir, viðbyggingar eða fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum.*

Gerð er **athugasemd** við breytingu á hæðarlegu lóðar þar sem útgröfnum grunni var komið fyrir í enda lóðar án samþykkis eigenda aðliggjandi lóða. Í athugasemdinni er vísað í almenna skilmála (kafla 3.2.) í deiliskipulagi Vogahverfis 3 þar sem kemur fram að óheimilt er að breyta hæðarlegu lóðar án byggingarleyfis. Með tilliti til breytinga á lóðarhæð er jafnframt vísað í 2.3.4. gr. byggingarreglugerðar þar sem fram kemur „varði breyting á mannvirki útlit þess og form skal leita samþykkis hlutaðeigandi skipulagsnefndar áður en byggingarheimild eða byggingarleyfi er veitt enda liggja ekki fyrir samþykkt deiliskipulag sem heimilar breytinguna.“ Ennfremur kemur fram í athugasemdinni að telja má að breyting á jarðhæð sé veruleg enda skerðir hún hagsmuni nágranna hvað varðar útsýni, skuggavarp og innsýn.

### **Viðbrögð**

*Framangreind athugasemd varðar ekki efni þeirrar tillögu sem nú liggur fyrir. Hins vegar má ætla að með téðri óleyfisframkvæmd (óleyfis hækkun lóðar) hefur eigandi aðliggjandi lóðar (Eikjuvogur 12) orðið fyrir miklum óþægindum. Hækkun lóðar nr. 169A án þess að gerðar hafi verið viðeigandi ráðstafanir með styrkingu og stoðvegg hafa valdið miklu raski á nágrannalóð sem eigandi að lóð nr. 169 Langholtsvegur þarf að ganga í að laga.*

Gerð er **athugasemd** við misfærslur í breytingartillögunni og vísað í að samkvæmt fasteignamati ríkisins sé Langholtsvegur 169A, 174,7 m<sup>2</sup> að stærð en í kynningu að tillögu að breyttu deiliskipulagi kemur fram að upphaflegt hús með áðurgerðum kjallara sé 257,4 m<sup>2</sup>. Jafnframt er bent á að í töflu með núgildandi skilmálum sé stærð byggingarreits ranglega skráð 260 m<sup>2</sup>. Samkvæmt töflu með breyttum skilmálum kemur fram að stærð byggingarreits verði 296 m<sup>2</sup> en einungis er sótt um 27,6

m<sup>2</sup>. Bent er á að í tillögu að breyttu deiliskipulagi má lesa að stækkun sé rúmlega 121 m<sup>2</sup> og sá mismunur óútskýrður.

### **Viðbrögð**

*Ástæða fermetrafjöldamisræmis í breytingartillögunni er að í greinargerð tillögunnar þarf að tilgreina samanlagðan fermetrafjölda til grundvallar breytingarinnar, þ.e. nýs byggingarreits.*

*Heildarfermetrafjöldi er 257,4 m<sup>2</sup> með áðurgerðum kjallara en ljóst er að leiðrétta þarf heildarfermetrafjölda í Fasteignaskrá.*

Gerð er **athugasemd** við ósamþykka byggingu, 15 m<sup>2</sup> steinsteypt hús, dren og lagnabrunn sem staðsett er á lóðarmörkum (169/169A og 171/171A) og fer inn á aðliggjandi lóð. Bent er á að samþykki var veitt fyrir byggingu allt að 15 m<sup>2</sup> smáhýsis á lóðarmörkum 169/169A og 171/171A með tilvísun í f-lið 1. mgr. 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Telja má að samningur sem gerður var vegna byggingu smáhýsis sé fallinn úr gildi vegna samningsbrots og áframhaldandi framkvæmda á lóðarmörkum og krefjast eigendur að Langholtsvegi 171/171A að úrskurði byggingarfulltrúa um að húsið verði fjarlægð sé framfylgt og ef endurbygging muni fara fram þá gildi um það almennar reglur um smáhýsi þar sem lágmarksfjarlægð smáhýsis er 3 metrar frá lóðarmörkum.

### **Viðbrögð**

*Framangreind athugasemd varðar ekki efni þeirrar tillögu sem nú liggur fyrir. Umrædd bygging var ekki hluti af tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Langholtsveg 169A enda lá fyrir að eigandi lóðar nr. 169A hafði verið gert að fjarlægja bygginguna (garðskúr), sbr. bréf Eftirlitsdeildar umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 28. júní 2022. Þar var tilkynnt að byggingarfulltrúinn í Reykjavík hugðist leggja dagsektir þar sem dregist hafði að fjarlægja bygginguna.*

*Eftirlitsdeild USK kannaði aðstæður að beiðni verkefnastjóra Skipulagsfulltrúa þann 14. nóvember 2022 og stóð óleyfisbyggingin þá enn. Ljóst er að eigandi lóðar nr. 169A hafði byggt og framkvæmt út fyrir þær sem heimildir sem fram koma í deiliskipulagi svæðisins með óleyfishækkun lóðar og óleyfisbyggingu á lóðarmörkum.*

*Ótvírætt er að samþykki eigenda aðliggjandi lóðar nr. 171/171A um téða óleyfisbyggingu á sínum tíma var ekki í samræmi við þá byggingu sem reis. Samþykkið byggðist á því að um væri að ræða smáhýsi í samræmi við skilmála byggingarreglugerðar. Sú bygging sem reis samræmist ekki skilgreiningu smáhýsa og þarf að afmarka byggingarreit umhverfis bygginguna í deiliskipulagi. Það verður ekki gert enda er byggingareitur fyrir garðskúr miðsvæðis á lóð í gildandi deiliskipulagi. Þar sem óleyfisbyggingin telur inn í fermetrafjölda og þá nýtingarhlutfall á lóðinni er nýtingarhlutfall of mikið til að hægt sé að samþykkja byggingarleyfi fyrir áður gerðri byggingu sem breyting á deiliskipulagi snýst um.*

*Fengist hefur staðfesting á því að búið sé að fjarlægja óleyfisbygginguna. Eftir stendur grunnurinn en byggingarfulltrúi Reykjavíkur hefur heimilað að tyrft sé yfir hann.*

Gerð er athugasemd við villandi grenndarkynningu þar sem fjallað er um „21,2 m<sup>2</sup> undirbyggingu undir svalir“ þegar skýringarmynd sýnir að þessi staðsetning hennar er ekki undir svölum heldur framlenging undirbyggingu aðalhæðar út í garð. Allar þessar framkvæmdir eru áður gerðar af eigendum og fóru fram á sama tíma, þ.e. útgröftur grunns, uppbygging íbúðar í grunni, framlenging grunns inn í garð, gufubað og heitur pottur. Viðkomandi „áður gerður kjallari“ fór í útleigu um leið og hann varð tilbúinn og hefur verið auglýstur af húseigendum sjálfum á AIRBNB. Í kjölfarið hefur kjallaraíbúðin verið í fastri útleigu.

## Viðbrögð

*Undirbyggingin undir svölunum er framlenging aðal hæðar. Um er að ræða viðbyggingu innan byggingarreits í samræmi við skilmála og nýtingarhlutfall lóðar.*

Gerð er **athugasemd** við landfyllingu í enda garðs þar sem finna má þann jarðveg sem var áður í lokuðum grunni undir Langholtsvegi 169A. Þar hafa eigendur ólöglega plantað sitkagreni en í reglum Reykjavíkurborgar kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4 metrum. Sóðaskapur og óvirðing húseigenda að Langholtsvegi 169A gagnvart nágrönnum sínum að Eikjuvogi 12 er gríðarleg þar sem allir íbúar á lóð 171/171A hafa orðið vitni að því þegar hundaskítur o.fl. er látið flakka í brekkuna sem ætla má að renni inn á aðliggjandi lóð.

## Viðbrögð

*Ljóst má telja að með téðri óleyfisfrankvæmd hefur eigandi aðliggjandi lóðar (Eikjuvogur 12) orðið fyrir miklum óþægindum og skakkaföllum. Hækkun lóðar nr. 169A án þess að gerðar hafi verið viðeigandi ráðstafanir með styrkingu og stoðvegg hafa valdið miklu raski á nágrannalóð með óleyfisfrankvæmd. Það að eigandi lóðar Langholtsvegur nr. 169 taki með frankvæmdinni ekki tillit til aðliggjandi lóða né kynni eða óski samþykkis eigenda þeirra er ámælisvert. Beint er því til lóðarhafa að laga lóðina í samræmi við deiliskipulag og samþykta aðaluppdrætti.*

## Athugasemd/ábending

**Friðþjófur Johnson, Eikjuvogi 12, 12. október 2022.**

Varðar: Breytingu á deiliskipulagi Vogahverfis, vegna lóðarinnar nr. 169a við Langholtsveg.

Undirrituðum er gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna, skv. Bréfi dagsettu 21.9.2022, frá Þórði Má Sigfússyni, f.h. skiulagsfulltrúa Reykjavíkur.

Undirritaður gérir eftirfarandi athugasemdir við tillöguna:

Uppdráttur KRark, nefndur "Deiliskipulagsbreyting-Langholtsvegur 169-169A", sem kynntur er á heimasíðu Reykjavíkur, sýnir ósk um byggingarreit nánast fyrir miðri lóð hússins, þar sem byggja meg "sánahús" sem yrði um 6.4m<sup>2</sup> að grunnfleti. Myndi undirritaður að öllu jöfnu engar athugasemdir gera við við þau áform að öllu jöfnu.

**Hins vegar virðist umsóknin vera full seint á ferð, áformin vægast sagt villandi og því tilgangslaus með öllu. Því eigandi hússins Langholtsvegur 169A er þegar búinn að byggja þetta hús á allt öðrum stað á lóðinni, í fullkomnu óleyfi hvort heldur er nágranna eða borgaryfirvalda!**

Nánar tiltekið hefur hann byggt steinsteypt hús í suðurhorni lóðar sinnar, á lóðarmörkum við L171 (jafnvel innfyrir lóðarmörk), og nánast á lóðarmörkum Eikjuvogur 12. Byggingin er komin á lokastig og einungis frágangur eftir. Sjá nánar á ljósmyndum meðfyljandi skissu.

Frankvæmdin kemur í kjölfarið á áður gerðum frankvæmdum þar sem hann hefur hækkað lóð sína um ríflega 1.2 m, án þess að byggja stoðvegg, án þess að sækja um það sérstaklega við granna sína, þrátt fyrir að samráð um frágang á lóðarmörkum skuli ætíð haft við eigendur aðliggjandi lóða. Afleiðingin er að skrautgarður á lóð Eikjuvogur 12 er allur kominn undir moldar- og malarhrúgu sem hrunið hefur úr lóð L169A, og stór og stæðileg tré eru fallin. Vinnustofa E12 liggur undir skémmum vegan grjóthrus úr þessum frankvæmdum báðum. Erindi þess efnis var sent Skipulagsfulltrúa 30.9.2016, sem hér fylgir sem fylgiskjal.

**Því geri ég þá athugasemd að: Ekki kemur til greina að samþykkja ofangreinda breytingu á deiliskipulagi L169 og 169A fyrir en þær ólöglegu frankvæmdir báðar; óleyfisbygging "sánahúss" og lóðarhækkun á lóðarmörkum, hafa verið fjarlægðar og þær skemmdir sem þær hafa valdið á gróðri og eignum eigenda Eikjuvogur 12 verði lagfærðar.**

**Og því hafna ég algerlega að samþykkja þessa breytingu á þessu stigi málsins.**

Undirritaður áskilur sér jafnframt allan rétt á að leggja fram frekari athugasemdir um erindið áður en uppgefinn athugasemdafrestur er liðinn.

viðauki við kvartanir og mótmæli við framkvæmdir við Langholtsveg 169a:

Við á Eikjuvogi 12 krefjumst þess að sitkagreni sem sett hefur verið við lóðarmörk að okkar lóð verði tafarljóst fjarlægt þar sem það er gróðursett of nálægt okkar lóð og verður fljótlega sjón- og birtumengandi á okkar lóð. Auk þess eru þessi tré gróðursett á ólöglegri hækkun lóðar skv. áður gerðum athugasemdum, sem gera þessi tré enn frekari lýti og verðmætaskaða fyrir Eikjuvog 12

Gerð er **athugasemd** við villandi og tilgangslaus áform með tilliti til breytingarinnar, þar sem eigandi hússins Langholtsvegur 169A er þegar búinn að byggja þetta hús á allt öðrum stað á lóðinni, í fullkomnu óleyfi hvort heldur er nágretta eða borgaryfirvalda. Bent er á að byggt hefur verið steinsteypt hús í suðurhorni lóðarinnar, á lóðarmörkum við L171 (jafnvel inn fyrir lóðarmörk), og nánast á lóðarmörkum Eikjuvogar 12.

#### **Viðbrögð**

*Framangreind athugasemd varðar ekki efni þeirrar tillögu sem nú liggur fyrir en umrædd bygging sem var steinsteypt, hefur nú verið fjarlægð. Byggingin var ekki hluti af tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Langholtsveg 169A.*

Gerð er **athugasemd** að framkvæmdin kemur í kjölfarið á áður gerðum framkvæmdum þar sem húseigandi Langholtsvegur 169A hefur hækkað lóð sína um ríflega 1,2 m, án þess að byggja stoðvegg og án þess að sækja um það sérstaklega við granna sína þrátt fyrir að samráð um frágang á lóðarmörkum skuli ætíð haft við eigendur aðliggjandi lóða. Afleiðingin er skrautgarður á lóð Eikjavogar 12 er allur kominn undir moldar- og malarhrúgu sem hrunið hefur úr lóð 169A, og stór og stæðileg tré eru fallin. Vinnustofa E12 liggur undir skemmdum vegna grjóthruns úr þessum framkvæmdum báðum.

#### **Viðbrögð**

*Framangreind athugasemd varðar ekki efni þeirrar tillögu sem nú liggur fyrir. Hins vegar má ætla að með téðri óleyfisframkvæmd hefur eigandi aðliggjandi lóðar (Eikjuvogur 12) orðið fyrir miklum óþægindum og skakkaföllum. Hækkun lóðar nr. 169A án þess að gerðar hafi verið viðeigandi ráðstafanir með styrkingu og stoðvegg hafa valdið miklu raski á nágrennalóð.*

#### **Niðurstaða:**

Lagt er til að skipulagstillaga verði samþykkt óbreytt.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,**

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur.