

Skipulagslýsing

Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi

Lögð fram skv. 1. mgr. 40.gr. skipulagslaga 123/2010 og
2. mgr.6. gr. laga um umhverfismat áætlana 105/2006.



Dunhagi 18-20 - núverandi ástand

Inngangur	3
Forsendur og markmið	3
Stærð svæðis, staðsetning og afmörkun	4
Lýsing á umhverfi og staðháttum núverandi ástand	4
Húsakönnun og fornleifar	5
Helstu viðfangsefni og meginmarkmið	5
Gildandi Aðalskipulag	6
Gildandi deiliskipulag	7
Skuggavarp	8
Samráðs- og umsagnaraðilar	8
Skipulagsferlið	9

1. Inngangur

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipualgs hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun svæðisins hluti af íbúðasvæði ÍB3 Haga, Þar segir um hverfið: "Byggð á svæðinu er fastmótuð og var svæðið fullbyggt um 1970. Heilsteypt byggð að stærstum hluta."

Gildandi deiliskipulag er hluti af heildarskipulagi íbúðabyggðar á Melum og Grímsstaðaholti sem unnið var af Einari Sveinssyni á árunum 1936-1940 og samþykkt í borgarráði árið 1955. Heildardeiliskipulagið hefur þó ekki lögformlegt gildi.

Forsendur og markmið

Helstu markmið skipulagsins eru að gera heildardeiliskipulag fyrir reitinn sem liggur að deiliskipulagi Fálkagöturéitar og tilheyrir einnig gamla heildarskipulagi Mela og Grímstaðaholts. Gert er ráð fyrir að nýta núverandi íbúðarhús og verslunarrými að Dunahaga 18-20 betur, húsnæðið er farið að láta á sjá og komin tími á miklar endurbætur. Í núverandi húsi liggja fyrir samþykktar teikningar að breytingum á efri hæðum fyrir smærri íbúðir og er nú einnig fyrirhugað að sækja um að byggja ofan á húsið og stækkun á bakhlíð hússins til norð-vesturs. Gert er ráð fyrir að það verði allt að 23 íbúðir í húsinu.

Verkefnið er tvíþætt, annars vegar að efla verslun og þjónustu í íbúðarhverfinu og hins vegar að þetta núverandi íbúðabyggð. Lóðin í dag er nokkuð stór og mætti nýta hana betur. Þá hafa verið á jarðhæð verslanir frá því að húsið var byggt t.d. gamla Kron búðin og er það vilji að efla samskonar þjónustu í íbúðarhverfinu. Bílskúrar á baklóð verða fjarlægðir.

Einnig er áætlaðir byggingareitir fyrir bílskúra fyrir Tómasarhaga 38 og Tómasarhaga 44.



Dunahagi 18-20 Séð til suð-vesturs



Dunhagi aðkoma að bílskúrum og baklóð



Dunhagi séð til norðurs



Dunhagi 18-20 norðurhlíð

Stærð svæðis, staðsetning og afmörkun

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Hjarðarhaga 27-33, Tómasarhaga 32-46 og Dunhaga 18-20. Innan deiliskipulagssvæðis er einnig opið svæði með leiksvæði á borgarlandi.

Þær lóðir sem fjallað er um í lýsingu þessari eru Dunhagi 18-20, Tómasarhagi 38 og Tómasarhagi 44.



Loftmynd úr LUKR

Lýsing á umhverfi og staðháttum- Núverandi ástand

Skipulagsreiturinn er allur skilgreindur fyrir íbúðarbyggð.

Landið er flatt og hallar til vesturs að Ægissíðu þar sem er aðal útivistarsvæði hverfisins.

Í miðju reitsins er leiksvæði.

Norð-austan við skipulagssvæðið er barnaskóli og opinberar þjónustustofnanir.

Flestar byggingar á reitinum eru reistar um 1953 -1971.

Húsakönnun og fornleifar

Í samræmi við 5.mgr. 37.gr Skipulagslaga nr. 123/2010 gerði Borgarsögusafn húsakönnun og fornleifaskráningu fyrir reitinn, skýrsla nr. 196 Dunahagi-Hjarðarhagi-Tómasarhagi

Niðurstaða húsakönnunar var eftirfarandi:

Að mati Borgarsögusafns er rík ástæða til að hverfisvernda skipulag reitsins sem er hluti af heildstæðu skipulagi þar sem vel hefur tekist til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa, sólríka suðurgarða og staðsetningu á leiksvæði barna. Skipulagið er vitnisburður um nýja strauma í skipulagshugmyndum síns tíma. Húsin á reitnum við Hjarðarhaga annarsvegar og Tómasarhaga hinsvegar mynda jafnframt heildstæða götumynd sem ástæða er til að vernda, ásamt upprunalegum garðveggjum sem eru hluti af götumyndinni.

Húsið Dunhagi 18-20, sem er stærra verslunar- og fjölbýlishús, tilheyrir því skipulagi sem lagt er til að vernda, en er ekki hluti af þeirri götumynd og heild lágreistra fjölbýlishúsa sem einkennir annars reitinn og svæðið. Ekki er því lögð áhersla á að hverfisverndunin nái til hússins Dunhaga 18-20.

Komi fornleifar í ljós við framkvæmdir ber að stöðva þær samstundis og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn.

Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Tómasarhagi 38

- Skilgreindur bygginareitur fyrir bílskúr á lóðamörkum Tómasarhaga 36 og 38. Stærð allt að 32 m².

Tómasarhagi 44

- Skilgreindur bygginareitur fyrir bílskúr á lóðamörkum Tómasarhaga 44 og 46. Stærð allt að 30 m².

Dunhagi 18-20

- Lóð stækkar við lóðamörk til austurs til þess að bílastæði framan við verslanir verði innan lóðamarka.
- Heimild til niðurrifs bílskúra á baklóð.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir ofanábyggingu inndreginnar hæðar ofan á núverandi byggingu.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir stækkuð stigahús beggja stigaganga til þess að koma fyrir lyftum.
- Skilgreindur byggingareitur einnar hæðar viðbyggingar á baklóð með kjallara. Notkun íbúðir og/eða verslun.
- Núverandi verslunarrými á 1. hæð með aðkomu frá Dunhaga skilyrt fyrir verslunarrekstur. Óheimilt er að birgja fyrir verslunarglugga.
- Heimild til fjölgunar íbúða. Engin ein gerð íbúða skal þó vera meira en 30% af heildarfjölda íbúða, skilgreint út frá herbergjafjölda og engar tvær meira en 50% af heildarfjölda. Íbúðir geta orðið allt að 23 á lóð.
- Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingarhlutar standa innan þeirra. Heimilt er að svalir nái 1,6m út fyrir byggingareit. Leyfilegt er að byggja skyggni/þak yfir inngang íbúða, að hámarki 1 m út fyrir útvegg.
- Hámarkshæðir eru sýndar á sniðmyndum. Mega öryggishæðir lyftuhúsa ná allt að 1,5m upp fyrir skilgreinda hámarkshæð. Loftunartúður íbúða mega ná upp fyrir hámarkshæð.
- Steini klæðning skal fjarlægð við endurbætur. Heimilt að einangra hús að utan og klæða með sléttri áklæðningu.
-

- Gróður á lóð grisjaður en haldið í hluta hárra trjáa. Sérafnotaflötur verður fyrir framan íbúðir 1. hæðar.
- Sorpgeymsla íbúða er innan byggingareitar viðbyggingar á baklóð. Sorpgerði verslana er í norð-vesturhorni lóðar. Frágangur gerðis skal vera snyrtilegur.
- Með skipulaginu gefst eigendum lóðarinnar tækifæri til að nýta betur núverndi byggingu á lóð og auka gæði byggingarinnar í heild.

Gildandi skipulag Aðalskipulag Reykavíkur 2010- 2030

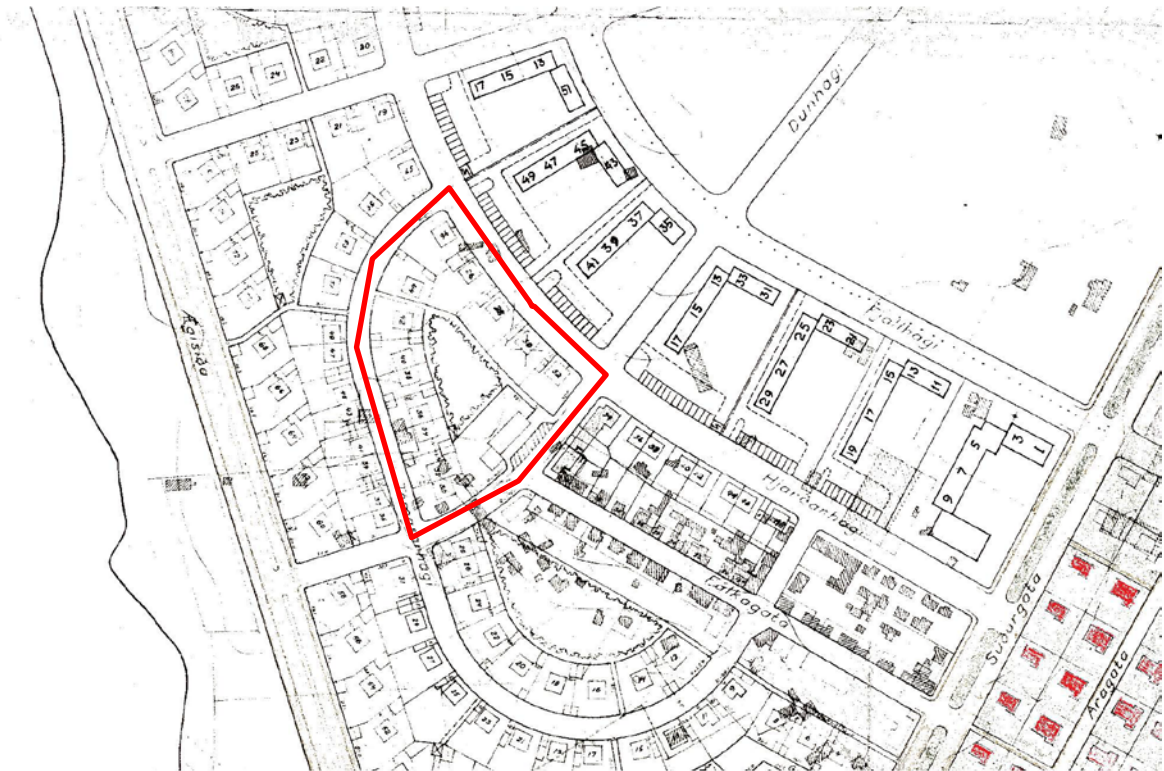
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun svæðisins íbúðabyggð auk opins svæðis.



Úr aðalskipulagi Reykavíkur 2010-2030

Gildandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi. Meðfylgjandi skipulagsúrdráttur sýnir skipulagssvæði Mela og Grímstaðaholts frá árinu 1955.



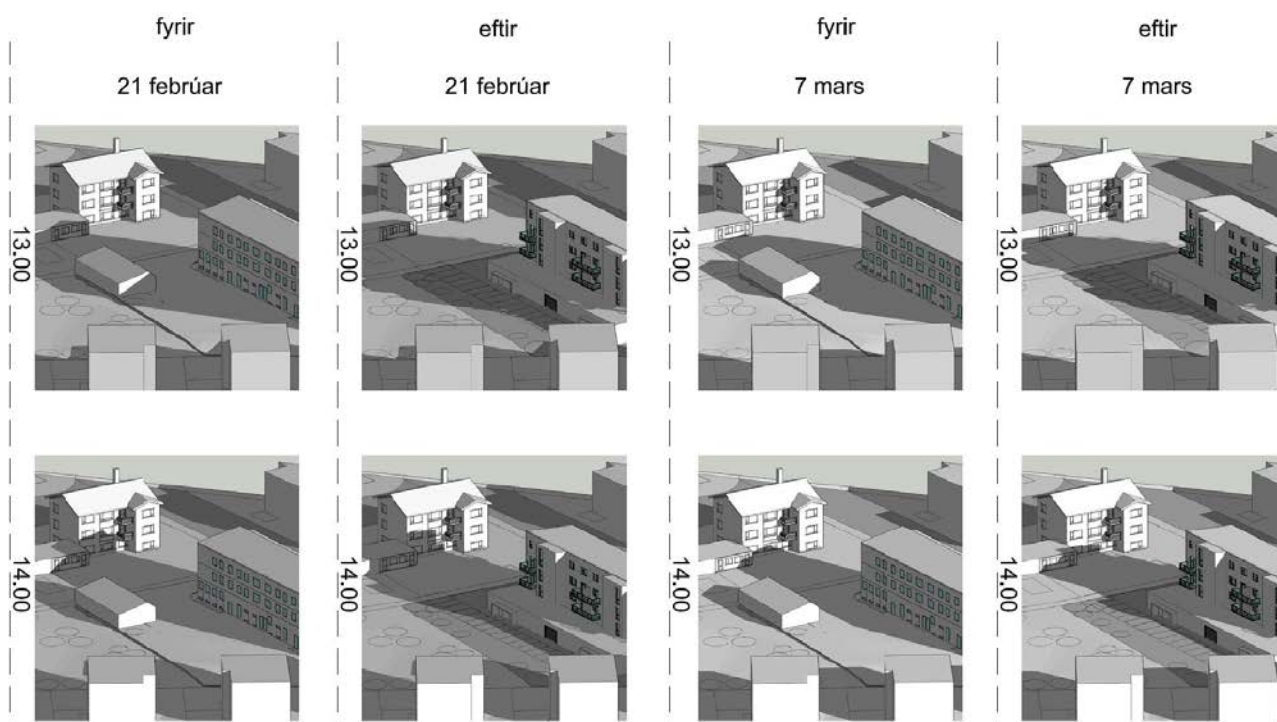
Umhverfismat

Deiliskipulag lóðanna kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt 3.gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Unnið verður ýtarlegt skuggavarp og umsögn fengin m.a. frá Skipulagsstofnun auk samgöngudeildar umhverfis og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

Skuggavarp

Skuggavarpsteikningar voru gerðar fyrir Dunhaga 18-20. Meðfylgjandi er hluti af þeim teikningum sem sýna aðstæður á lóð frá kl. 13:00 – 14:00 á tímabili frá 4 vikum fyrir vorjafndægur til tveggja vikna eftir vordægur. Teikningar sýna að kl. 13 nær skuggi ekki upp að húshlið Hjarðarga 27 í neinu tilfelli og kl. 14 nær skuggi í tveimur fyrstu aðstæðunum í febrúar og mars upp að húsvegg. Munur á skuggavarpí fyrir og eftir breytingar er þó hverfandi:



Samráðs- og umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Hverfisráð Vesturbæjar
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- OR/Veitur
- Samgöngudeild umhverfis og skipulagssviðs
- Heilbrigðiseftirlitið
- Deild náttúru og umhverfisgæða hjá umhverfis og skipulagssviði

Skipulagsferlið

Tímasetningar helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning

apríl 2020	Lýsingin samþykkt til auglýsingar í skipulags- og samgönguráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
apríl / maí 2020	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem skilgrendir eru hér að framan.
maí 2020	Deiliskipulagstillaga í vinnslu.
maí 2020	Deiliskipulagstillaga samþykkt til auglýsingar í skipulags- og samgönguráði og einnig í borgarráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
júní / júlí 2020	Brugðist við innkomnum athugasemdum og svörin afgreidd í skipulags og samgönguráði og einnig í borgarráði.
júlí 2020	Tillaga send Skipulagsstofnun.
júlí / ágúst 2020	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Uppfært eftir fund skipulagsráðs 15.apríl 2020:

- Heiti breytt í Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi úr Dunhagi 18-20, Tómasarhagi 38, Tómasarhagi 44.
- Skipulagsferli uppfært: Lýsing samþykkt í apríl 2020 til auglýsingar í skipulags- og samgönguráði en ekki einnig í borgarráði áður en hún í framhaldinu verður gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
- Tilgreint að ítarlegt skuggavarp verði unnið auk þess sem umsagnir verða fengnar frá m.a. Skipulagsstofnun og samgöngudeild umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar í kafla um umhverfismat.
- Smávægilegar ófnislegar leiðréttingar á orðalagi og stafsetningu.



Reykjavík, 13. maí 2020
BSS2018120003
4.3

UMSÖGN

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík, umhverfis- og skipulagssviði

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi – Umsögn um skipulagslýsingu

Með tölvupósti dags. 21.4.2020 óskar skipulagsfulltrúinn í Reykjavík eftir umsögn Borgarsögusafns um skipulagslýsingu THG arkitekta ehf., sem gerð er vegna deiliskipulagsgerðar fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46 í Reykjavík. Lýsingin, dags. 1. apríl 2020, var sótt af vef Reykjavíkurborgar (reykjavik.is → Þjónusta → Skipulagsmál → Skipulag í kynningu).

Í lýsingunni (bls. 5) kemur fram að fyrir liggur húsakönnun og fornleifaskrá fyrir svæðið (skýrsla Borgarsögusafns Reykjavíkur nr. 196/2019), þar sem lögð er til hverfisverndun reitsins í gulum flokki, með áherslu á verndun þeirrar skipulagsheildar og götumyndar sem húsin við göturnar Hjarðarhaga og Tómasarhaga mynda, en húsið Dunhagi 18-20 er undanskilið í þeirri verndun.

Vakin er athygli á að í húsakönnun Borgarsögusafns er jafnframt lögð til verndun eins húss í rauðum flokki, fjölbýlishússins Tómasarhaga 38-40, sem metið er með hátt varðveislugildi, sem gott dæmi um höfundarverk Þóris Baldvinssonar og vel varðveitt dæmi um hús sem er blanda tveggja stílgerða, íslenskrar steypuklassíkur og fúnkisstíls. *Ekki er getið um verndunartillöguna í skipulagslýsingunni eða tekin afstaða til hennar og vill Borgarsögusafn gera athugasemd við það.*

Minjastofnun Íslands hefur staðfest að skráning húsa, mannvirkja og fornleifa í skýrslu Borgarsögusafns fullnægi þeim kröfum sem stofnunin geri um skráningu vegna deiliskipulags.

Virðingarfyllst,
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri / húsvernd

Anna Lísu Guðmundsdóttir
Verkefnastjóri / fornleifar

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti :
Minjastofnun Íslands

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 14.maí 2020
Tilvísun: 202004068 / 3.4

Efni: Lýsing fyrir gerð deiliskipulags, Dunhagi, Hjarðarhagi og Tómasarhagi.

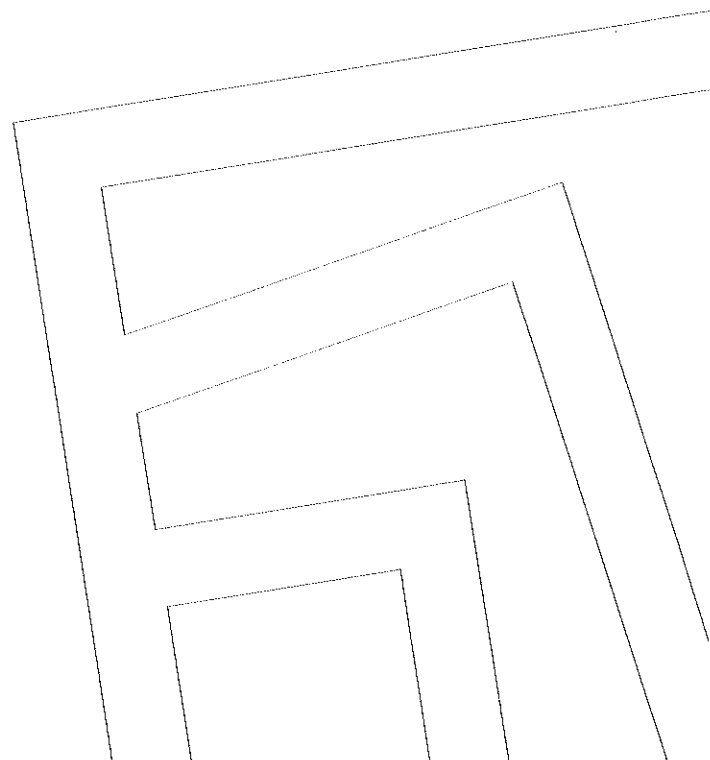
Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 21. apríl 2020, sent Skipulagsstofnun lýsingu til umsagnar skv. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Lýsingin sem dagsett er í apríl 2020, var samþykkt til kynningar í skipulags- og samgönguráði 15. apríl 2020.

Samkvæmt lýsingunni er gert ráð fyrir að vinna deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46. Tillagan felur í sér að fest er í sessi leiksvæði á borgarlandi, skilgreind hverfisvernd á byggð á Hjarðarhaga og Tómasarhaga og settar fram heimildir um minni háttar breytinga, m.a. fyrir bílskúra og uppbyggingu núverandi húsnæðis á Dunhaga 18-20.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur að lýsingin geri ágætlega grein fyrir skipulagsáformum.

Minnt er á að þrátt fyrir að ekki sé gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat áætlana nr.105/2006 þarf að fjalla um umhverfisáhrif skv. 5.4 gr. skipulagsreglugerðar.


Sigríður Björk Jónsdóttir



Reykjavík 14. maí 2020

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
Bogartúni 12-14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is

Efni: Athugasemdir við lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46. Birt á vef Reykjavíkurborgar í kjölfar fundar skipulags- og samgönguráðs þann 15. apríl 2020 þar sem lýsingin var samþykkt.

Frá: Íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27.

Svo sem að neðan greinir er (a) aðallega gerð krafa um að umrædd lýsing verði dregin til baka, (b) til vara að frestur til athugasemda við lýsinguna verði framlengdur þar til frekari gögn hafa verið afhent af hálfu Reykjavíkurborgar og (c) til þrautavara að verulegar breytingar verði gerðar á umræddri lýsingu.

1. Aðdragandi nýs deiliskipulags

Aðdraganda að birtingu lýsingar þeirrar, sem hér um ræðir, má rekja að minnsta kosti aftur til afgreiðslufundar byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 11. júlí 2017 þegar lögð var fram tillaga og umsókn D18 ehf. um „leyfi til að rífa bílskúra, byggja inndregna 4. hæð, byggja viðbyggingu við fyrstu hæð og kjallara, minnka og fjölga íbúðum úr 8 í 20, koma fyrir lyftum utan á húsinu og sorpgerði fyrir verslunarrými í norðvesturhluta lóðar nr. 18-20 við Dunhaga“. Öll þessi atriði, með nokkrum breytingum þó, er að finna í hinni nýju lýsingu.

Telja eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 að hafa verið aðdraganda málsins til hliðsjónar við alla umfjöllun um hina nýju lýsingu. Er einkum vísað til eftirfarandi í því sambandi:

- a) Tilkynningar dags. 10. apríl 2018, um samþykkt byggingarleyfisumsóknar D18 ehf. af hálfu byggingarfulltrúa sem send var eigendum og íbúum við Hjarðarhaga 27;
- b) Lagfærðrar umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 um umsókn D18 ehf. um byggingarleyfi; og
- c) Úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum 69,70,71/2018 dags. 20. júlí 2018 þar sem fellt var úr gildi áður veitt byggingarleyfi D18 ehf.
- d) Úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum 80 og 83/2019 dags. 20. mars 2020 sem ógildi áður samþykkt deiliskipulag sem hafði verið birt þann 23. júlí 2019 í B-deild Stjórnartíðinda.

Er það afstaða eigenda og íbúa Hjarðarhaga 27 að hin nýja lýsing sé háð sömu göllum og hið brottfellda byggingarleyfi og deiliskipulag, þ.e. að lýsingin og tilheyrandi deiliskipulag rúmist ekki innan gildandi aðalskipulags og að málið sé að öðru leyti verulega vanbúið að teknu tilliti til rannsóknarskyldu Reykjavíkurborgar, meðalhófs og réttmætra væntinga þeirra aðila sem hafa lögvarinna hagsmuna að gæta af umræddum deiliskipulagsbreytingum.

Þá er einnig vísað til athugasemda eigenda og íbúa við Hjarðarhaga 27 sem sendar hafa verið Reykjavíkurborg á fyrri stigum deiliskipulagsferlisins, þ.m.t. athugasemda dags. 7. febrúar 2019 og 5. apríl 2019 og skulu þau erindi skoðast sem hluti af athugasemdum eigenda og íbúa við Hjarðarhaga 27 sem hér eru settar fram.

2. Kröfur íbúa og eigenda Hjarðarhaga 27

Krafa um að lýsing verði dregin til baka

Þess er *aðallega* krafist að umrædd lýsing verði dregin til baka enda í augljósu ósamræmi við 1. og 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í 1. mgr. 38. gr. laga nr. 123/2010 kemur fram sú meginregla að sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags. Skal sveitarstjórn ennfremur annast gerð lýsingar, sbr. 1. mgr. 40. gr. sömu laga. Sveitarstjórn er heimilt að framselja hlutverk sitt við deiliskipulagsvinnu, þ.m.t. við gerð lýsingar, til landeiganda eða framkvæmdaraðila. Í tilfalli Dunhaga 18-20 er Reykjavíkurborg landeigandi, sbr. lóðaleigusamning dags. 29. október 2014. Ekki liggur fyrir á hvaða grundvelli Reykjavíkurborg hefur farmselt skipulagsverkefnið til THG Arkitekta.

Í 1. mgr. 40. gr. laga nr. 123/2010 kemur skýrt fram að lýsing skuli gera grein fyrir fyrirhuguðu skipulagsferli, svo sem kynningu og samráði við skipulagsgerðina *gagnvart*

íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Samkvæmt þessari orðanna hljóðan er það því skýlaus krafa að í lýsingu komi fram hvernig haga skuli samráði við íbúa á því svæði sem deiliskipulagið tekur til. Í ljósi þessarar skýru og skiljanlegu lagafyrirmæla er það óréttlæt看legt að núverandi lýsing skuli ekki hafa neitt að geyma varðandi samráð við íbúa við Arnargötu, Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga sem allir hafa gert margháttáðar og ítrekaðar athugasemdir við málið hingað til. Þvert á móti virðast THG Arkitektar forðast það eins og heitan eldinn að geta í nokkru íbúa í þeim köflum lýsingarinnar á bls. 8 og 9 sem heita „Samráðs- og umsagnaraðilar“ og „Skipulagsferlið“. Afhjúpast hér enn sú grímulausa hagsmunagæsla sem rekin er gegn íbúum á deiliskipulagsreitnum. Það er eitt að skeyta engu um athugasemdir íbúa, eins og reynslan hefur sýnt sig hingað til í þessu máli, en Reykjavíkurborg – sem ber ábyrgð á lýsingunni og skipulagsferlinu – getur einfaldlega ekki lagt nafn sitt við lýsingu sem byggir á því að íbúar á deiliskipulagsreitnum verði ekki hluti af lögboðnu samráðsferli, sbr. 1. mgr. 40. gr. laga nr. 123/2010.

Mið hliðsjón af ofangreindu ber Reykjavíkurborg að afturkalla lýsinguna hið fyrsta.

Krafa um að frestur til athugasemda við lýsinguna verði framlengdur

Með tölvupósti dags. 11. maí 2020 og á grundvelli 5. gr. upplýsingalaga nr. 140/2012 hafa íbúar og eigendur við Hjarðarhaga 27 farið fram á margvísleg gögn sem varða deiliskipulagsferlið og undanfarandi byggingarleyfisferli í þessu máli.

Með tölvupósti dags. 11. maí 2020 hafa íbúar og eigendur við Hjarðarhaga 27 ennfremur farið fram á að öllum þeim íbúum við Arnargötu, Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga, sem hafa látið sig málið varða á fyrri stigum, verði gert viðvart um lýsinguna með beinum bréflegum hætti til þess að tryggt sé að sjónarmið sem flestra íbúa komi fram. Slíkt er enda tilgangur lýsingar, sbr. ummæli í athugasemdum við frumvarp til laga nr. 123/2010 þar sem segir um lýsingar að þær þjóni þeirri meginreglu að því fyrr sem athugasemdir koma við gerð deiliskipulags því betra.

Krefjast íbúar og eigendur við Hjarðarhaga 27 að frestur til að gera athugasemdir við umrædda lýsingu verði framlengdur ótiltekið, eða hún afturkölluð, þar til brugðist hefur verið við ofangreindu.

Krafa um verulegar breytingar á fyrirhuguðu deiliskipulagi

Hér að neðan eru rakin sjónarmið sem varða efni lýsingarinnar og þeirra deiliskipulagshugmynda sem þar eru kynntar. Í lok bréfsins eru settar fram tillögur og óskir um breytingar á lýsingunni en þær eru um flest samhljóða þeim atriðum sem íbúar

og eigendur við Hjarðarhaga 27 hafa talið þurft breytinga við á fyrri stigum, sbr. bréf dags. 7. febrúar 2019 og 5. apríl 2019

3. Deiliskipulag í lýsingu rúmast ekki innan aðalskipulags. Innbyrðis ósamræmi.

Aðalskipulag setur deiliskipulagi ramma, bæði stefnu og takmarkanir, en aðalskipulag er rétt hærra deiliskipulagi, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í aðalskipulagi er ennfremur lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 123/2010. Samkvæmt sama ákvæði er sveitarfélagi heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni.

Núgildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tók gildi í febrúar 2014. Í aðalskipulaginu er fjallað sérstaklega um Vesturbæ á bls. 230 í B-hluta sem inniheldur nánari lýsingu á stefnu og er jafnframt leiðbeinandi um þróun og uppbyggingu í borgarhlutunum. Eigendur og íbúar Hjarðarhaga 27 telja einsýnt að hið fyrirhugaða deiliskipulag sem kynnt er í lýsingu rúmist ekki innan aðalskipulags og að til staðar sé innbyrðis ósamræmi.

Brotið gegn stefnu aðalskipulags um hverfisvernd

Eftirfarandi kemur m.a. fram í aðalskipulagi um hverfisvernd:

Bls. 234 um stefnu aðalskipulags, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 123/2010:/
„Hverfisvernd. Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðamynsturs, menningarverðmæta, landslags eða náttúrufars.“

Bls. 236 um umhverfismat o.fl.:
„Verndarsvæði og menningarminjar. Ekki verður gengið á verndarsvæði og menningarminjar með þéttingu byggðar í Vesturbænum.“

Svo sem fram kemur á bls. 5 í lýsingu telur Borgarsögusafn, að aflokinni húsaskoðun, að „rík ástæða [sé] til að hverfisvernda skipulag reitsins sem er hluti af heildstæðu skipulagi þar sem vel hefur tekist til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa, sólríka suðurgarða og staðsetningu á leiksvæði barna. Skipulagið er vitnisburður um nýja strauma í skipulagshugmyndum síns tíma. Húsin á reitnum við Hjarðarhaga annars vegar og Tómasarhaga hins vegar mynda jafnframt heildstæða götumynd sem ástæða er til að vernda, ásamt upprunalegum garðveggjum sem eru hluti af götumyndinni.“

Ennfremur að lagt sé til að reiturinn allur sé verndaður, í samræmi við ofangreint, utan Dunhagi 18-20.

Eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 taka almennt undir sjónarmið Borgarsögusafns um verndun reitsins þar sem vel hefur tekist til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa og sólríkra suðurgarða. Þeir telja hins vegar að verndargildi reitsins í heild sé freklega raskað með fyrirhuguðum breytingum á Dunhaga 18-20 sem verður varla lýst öðruvísi en sem nýbyggingu í útliti eftir fyrirhugaðar framkvæmdir. Verndargildi annarra bygginga mun verða þeim mun minna af nábylinu við Dunhaga 18-20 eftir fyrirhugaðar breytingar. Má í þessu sambandi vísa til þess að lagfærð umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 gerði ráð fyrir að Dunhagi 18-20 yrði að meginstefnu aðeins þússaður og málaður, en ekki áklæddur í heild líkt og lagt er til og tíðkast nú með margar nýbyggingar.

Þá liggur einnig fyrir, svo sem nánar er vikið að að neðan, að skuggvarp mun aukast á lóðum og húseignum við Hjarðarhaga og skerðir rýmkun deiliskipulags þannig verndargildi reitsins alls og freklega verndargildi húsa við Hjarðarhaga m.t.t. hinna sólríku suðurgarða sem Borgarsögusafn tiltekur sérstaklega sem sérstöðu byggðarinnar.

Íbúar að Hjarðarhaga 27 telja augljóst að hækkun og áklæðning hússins að Dunhaga 18-20 muni rýra verndargildi reitsins í heild enda mun húsið, eftir breytingar, verða algerlega laust við samsvörun við hina annars vernduðu byggð. Íbúar telja það ómálefnalegt að skipulagsfulltrúi hafi ekki litið til slíkra þátta í umsögn sinni dags. 8. maí 2019 né að þessu sé vikið í núverandi lýsingu.

Það verður með engu móti séð hvernig verndun deiliskipulagsreitsins, sem á sér skýra stoð í aðalskipulagi, sé samþýðanleg þeim umfangsmiklu breytingum sem eru fyrirhugaðar á Dunhaga 18-20 samkvæmt þeirri lýsingu sem nú er til kynningar. Aðalskipulag, með skýra stefnumörkun hvað varðar verndun, verður að ganga framur þeim sérhagsmunum eigenda Dunhaga 18-20 sem endurspeglast í lýsingunni.

Brotið gegn stefnu aðalskipulags um ásýnd byggðar

Eftirfarandi kemur m.a. fram í aðalskipulagi um ásýnd byggðar:

Bls. 232 um fastmótaða byggð:

„ÍB3 Hagar. Byggð á svæðinu er fastmótuð og var svæðið fullbyggt um 1970. Heilsteypt byggð að stærstum hluta“ [...] „Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“

Bls. 236 um umhverfismat o.fl.:

„Eftirfylgni. Á deiliskipulagi og við hönnun mannvirkja þarf að gæta þess að meginmarkmiðum um ásýnd og heildaryfirbragð borgarinnar verði fylgt.“

Eigendur og íbúar Hjarðarhaga 27 telja að ekkert tillit hafi verið tekið til þeirrar gerólíku ásýndar sem Dunhagi 18-20 mun hafa eftir þær breytingar sem fyrirhugaðar eru í lýsingu. Verði útlit byggingarinnar að Dunhaga 18-20 með þeim hætti sem gögn málsins bera með sér er ljóst að húsið mun ekki eiga sér neina útlitslega samsvörun á stóru svæði og mun enn fremur verða hæsta húsið sjávarmegin Hjarðarhaga, þ.e. sunnan- og vestanmegin Hjarðarhaga. Heildaryfirbragð byggðarinnar við Hjarðarhaga og nágrannagötur er nú með þeim hætti að hærri fjölbýlishús eru norðan- og austanmegin Hjarðarhaga en lágreistari byggð er sunnan- og vestanmegin. Slíkt fyrirkomulag er enda ekki tilviljun, heldur tryggir sem flestum sólarbirtu úr suðri. Með deiliskipulaginu, þ.e. aukningu byggingarmagns og hækkun bygginga á Dunhaga 18-20, er vegið að þessu heildaryfirbragði og ásýnd. Má hér vísa til niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum 69,70,71/2018 þar sem fram kom að fyrirhugaðar breytingar á Dunhaga 18-20 fælu í sér „umtalsvert frávik frá þéttleika byggðar og byggðamynstri umrædds svæðis“ og að „umrædd bygging [yrði] hærri en aðrar byggingar í nágrenninu“. Úrskurðarnefnd ítrekaði þessa afstöðu sína á bls. 12 í úrskurði í málum 80 og 83/2019 þar sem sagði að „um töluverða þéttingu byggðar [væri] að ræða“ og að sú þétting rúmaðist ekki innan almennrar stefnu um þéttingu byggðar. Hvorki eigandi D18 ehf. né Reykjavíkurborg hafa gert reka að því að fá þessari niðurstöðu úrskurðarnefndar hnekktt og ber Reykjavíkurborg að miða við þessa niðurstöðu þegar metið er hvort að tillaga að deiliskipulagi fyrir Dunhaga 18-20 rúmaðist innan aðalskipulags.

Tafla sem fylgdi greinargerð að hinu brottfellda deiliskipulagi, sem núverandi lýsing byggir á, sýndi annars vegar núverandi stöðu á reitnum og hins vegar hver hún yrði eftir samþykkt deiliskipulagsins. Þar kom fram að nýtingarhlutfall á lóð Dunhaga 18-20 er nú þegar umtalsvert hærra en á öðrum lóðum á reitnum. Samkvæmt hinu brottfellda deiliskipulagi verður nýtingarhlutfallið á bilinu 2 – 2,6 sinnum hærra en á nærliggjandi lóðum, það er Tómasarhaga 32, 34 og Hjarðarhaga 27, sem sýnir hróplegt ójafnvægi í þéttleika og byggðamynstri. Væri þannig nýtingarhlutfall á lóðinni Dunhaga 18-20 aukið um 50% og raunar um 58% sé litið hjá fyrirhugaðri lóðastækkun sömu lóðar. Nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 er nú um 144% af nýtingarhlutfalli annarra lóða á deiliskipulagsreitnum en ykist með nýju deiliskipulagi upp í 215% af meðaltalsnýtingarhlutfalli annarra lóða. Sé litið hjá fyrirhugaðri lóðastækkun Dunhaga 18-20 þá eykst nýtingarhlutfall lóðarinnar upp í 225% af meðaltalsnýtingarhlutfalli annarra lóða. Hér er miðað við að lýsingin sé, eins og virðist vera, endurvinnsla á fyrri

deiliskipulagsgögnum málsins og að þéttleikatölur verði þær sömu og kynntar voru í hinu brottfellda deiliskipulagi.

Í lýsingu er gert ráð fyrir að Reykjavíkurborg stækki lóð Dunhaga 18-20. Slíkur gjörningur lækkar reiknað nýtingarhlutfall á lóðinni, en það sem meira er, færir þau verðmæti sem felast í bílastæðum á lóð, af hendi borgarinnar til lóðarhafa Dunhaga 18-20, án nokkurs rökstuðnings, og án þess að veita öðrum lóðarhöfum á reitnum hliðstæð verðmæti. Þá er stækkun lóðarinnar til þess fallin að skekkja samanburðarhæfni deiliskipulagsins þegar nýtingarhlutfall lóðarinnar er metið í samanburði við aðrar lóðir á deiliskipulagsreitnum.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2019 kemur fram það sjónarmið að hækkun hússins að Dunhaga 18-20 sé eðlileg því að húsin austanmegin Dunhaga, þ.e. Dunhagi 19, 12 og 23, séu fjögurra hæða byggingar. Íbúar að Hjarðarhaga 27 telja það engin rök, þvert á móti sé núverandi lægri staða hússins að Dunhaga 18-20 augljóslega til þess fallin að skapa brú milli hærri húsa handan Dunhagans og hinnar annars lágreistu byggðar á deiliskipulagsreitnum. Dunhagi 18-20 er nú ekki einungis langhæsta húsið á reitnum, heldur verður það skv. lýsingunni hærra en hin hæsta viðmiðun í nágrenninu sem er Dunhagi 21. Er að vanda einblínt á þau atriði sem, ranglega að mati íbúa að Hjarðarhaga 27, hafa framgang deiliskipulagstillögu eigenda Dunhaga 18-20 að leiðarljósi. Hið rétta og augljósa er, að ásýnd svæðisins væri best varðveitt með því að húsið Dunhagi 18-20 yrði áfram þrjár hæðir.

Það verður með engu móti séð hvernig viðhald ásýndar og heildaryfirbragðs deiliskipulagsreitsins, sem á sér skýra stoð í aðalskipulagi vegna þeirrar heilsteyptu byggðar sem fyrir er, sé samþýðanleg þeim umfangsmiklu breytingum sem eru fyrirhugaðar á Dunhaga 18-20 samkvæmt lýsingu. Aðalskipulag, með skýra stefnumörkun hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð, verður að ganga framár sérhagsmunum eigenda Dunhaga 18-20 sem endurspeglast í lýsingunni.

Engin rök fyrir þéttingu byggðar á ÍB3 Hagar í aðalskipulagi né lýsingu

Af undanfarandi byggingarleyfisferli þessa máls má ráða að meginforsenda Reykjavíkurborgar fyrir nýju deiliskipulagi sé sú að breytingar á Dunhaga 18-20 feli í sér lögmæta og eftirsóknarverða þéttingu byggðar. Því eru íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 ósammála. Aðalskipulag veitir enga stoð fyrir þéttingu byggðar á deiliskipulagsreitnum.

Svæðið ÍB3 Hagar er fastmótað og fullbyggt. Sú litla þétting sem gert er ráð fyrir í Vesturbæ hlýtur að vera sú þétting sem gert er ráð fyrir á þróunarsvæðum sem lýst er í aðalskipulagi, sjá bls. 230-231. Dunhaga 18-20 er þar hvernig getið og eigendur lóðarinnar

hafa engar réttmætar væntingar um samþykkt hins aukna byggingarmagns á lóðinni sem gert er ráð fyrir í lýsingu. Þvert á móti hafa íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 réttmætar væntingar um að ásýnd og heildaryfirbragði byggðar verði viðhaldið við allar skipulagsbreytingar.

Íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 telja ástæðu til þess að ítreka enn frekar að á Högunum í vesturbæ Reykjavíkur er þéttleiki byggðar hvað mestur á höfuðborgarsvæðinu og því engin þörf á að þetta byggð á svæðinu. Ákvæði aðalskipulags um þéttingu byggðar er þar af leiðandi vart hægt að heimfæra á svæðið við Dunhaga meðan strjálbýlli svæði á höfuðborgarsvæðinu eru með lægri þéttleika. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir einfaldlega ekki ráð fyrir þéttingu byggðar á þéttbyggðum og gamalgrónum svæðum og í tilfelli *ÍB3 Haga* er aukinheldur tekið sérstaklega fram að svæðið sé fullbyggt. Má hér enn vísa til þess sem úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur sagt um þær framkvæmdir sem endurspeglast í lýsingunni, nánar tiltekið að framkvæmdirnar „*feli í sér umtalsvert frávik frá þéttleika byggðar og byggðarmynstri umrædds svæðis*“ og að hverfið sé „*ekki skilgreint sem sérstakt þéttingarsvæði samkvæmt aðalskipulagi*“. Reykjavíkurborg er bundin af þessari niðurstöðu úrskurðarnefndar enda Reykjavíkurborg lægra sett stjórnvald á sviði skipulagsmála og hefur engan reka gert að því að hnekka niðurstöðum úrskurðarnefndar fyrir dómi.

Ef marka má umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2019 virðist Reykjavíkurborg byggja á því að reisa megi 270 íbúðir utan þéttingarreita í Vesturbæ og að þær 16 íbúðir sem sagt er að bætast muni við húsið að Dunhaga 18-20 rúmist innan þeirrar tölu. Íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 telja að slíkt sé ótækt sjónarmið enda mætti með þeim rökum raska hvaða gróinni byggð í Vesturbænum sem væri með háhýsum svo fremi sem þau hýstu færri en 270 íbúðir. Hið rétta og málefnalega sjónarmið hlýtur að vera það, að eingöngu megi þetta byggð utan þéttingarreita ef gætt sé að stefnu aðalskipulags um verndun og ásýnd byggðar. Þá liggur ekkert fyrir um það af hálfu skipulagsfulltrúa hversu mikið af þessum 270 íbúðum hafi þegar verið byggðar annarsstaðar í Vesturbænum o.s.frv. Geðþóttaákvæðanir eins og þær sem birtast lýsingunni og skipulagsferlinu hingað til koma íbúum í opna skjöldu og brjóta í bága við hlutverk aðalskipulags sem leggur grunn að deiliskipulagi sbr. 2. mgr. 28. gr. laga 123/2010. Réttmætar væntingar íbúa utan þéttingarreita í Vesturbæ eru þær að ásýnd og byggðarmynstur verði varðveitt, sbr. tilvitnuð ákvæði aðalskipulags þar að lútandi. Engin rök hafa komið fram sem réttlæta að brotið sé gegn fyrrnefndum ákvæðum aðalskipulags með fyrirhuguðu deiliskipulagi. Íbúar og fasteinaeigendur verða að geta treyst því að Reykjavíkurborg standi vörð um þá stefnu sem hún hefur sjálf sett. Ekki er ásættanlegt að vel ígrunduð stefna yfirvalda sé látin víkja fyrir hagnaðardrifinni spákaupmennsku framkvæmdaraðila.

4. Efnisannmarkar á deiliskipulagslýsingu

Íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 telja að ofangreindar ástæður varðandi ósamræmi aðalskipulags og lýsingar varðandi lóðina Dunhaga 18-20 eigi einar og sér að leiða til þess að deiliskipulag á grundvelli lýsingarinnar eigi aldrei að verða samþykkt af hálfu Reykjavíkurborgar. Svo sem að neðan greinir, mun Reykjavíkurborg ennfremur brjóta gegn meginreglum stjórnisýslulaga nr. 37/1993, þ.m.t. um rannsókn máls, meðalhóf, jafnræði málsaðila og málefnalega úrlausn mála verði deiliskipulag samþykkt á grundvelli núverandi lýsingar.

Tengsl deiliskipulags við markmið örökstudd. Brotið gegn rannsóknarskyldu og meðalhófi.

Einn grundvallarágalli lýsingarinnar, er meint markmið sem sett er fram á bls. 3 í lýsingunni. Þar kemur fram að markmið nýs deiliskipulags sé „*tvíþætt, annars vegar að efla verslun og þjónustu í íbúðarhverfinu og hins vegar að þetta núverandi íbúðabyggð*“. Vikið hefur verið að þéttingu byggðar hér að ofan og eru slíkt sjónarmið ómálefnaleg og ólögmet enda í andstöðu við aðalskipulag.

Varðandi markmið um eflingu verslunar þá má almennt fallast á að efling nærþjónustu við Dunhaga 18-20 rúmist innan aðalskipulags, sbr. bls. 234 í aðalskipulagi og markmiðið sem slíkt virðist því, að þessu leyti, lögmætt við fyrstu sýn. Hins vegar er ekki nóg að markmiðið sé lögmætt heldur verður sú leið sem valin er til að ná umræddu markmiði að vera málefnaleg, lögmæt og að öðru leyti við hæfi. Hér verður aftur að líta til forsögu málsins en í hinu brottfellda byggingarleyfi var gert ráð fyrir tólf viðbótaríbúðum í húsinu sem flestar áttu að vera litlar. Sé gert ráð fyrir að meðaltali tveimur einstaklingum í þessum íbúðum mætti áætla að um 24 einstaklingar bættust við í húsið. Vissulega má telja líklegt að sumir þeirra einstaklinga kynnu að kjósa að eiga viðskipti við verslanir í húsinu, ef einhverjar væru. Það er hins vegar ekki trúverðugt að Reykjavíkurborg skuli halda því fram að þessir viðbótaríbúar í sjálfu húsinu Dunhaga 18-20 muni breyta nokkru um rekstrargrundvöll verslana í húsinu almennt.

Núverandi eigendur og íbúar Hjarðarhaga 27 voru lengi viðskiptavinir þeirra verslana sem áður voru á Dunhaga 18-20, en þar voru meðal annars skósmiður, fisksali og myndbandaleiga sem hélt einnig úti lítilli dagvörudeild. Þótt eftirsjá hafi verið að bæði fisksalanum og skósmiðnum er brotthvarf verslana frá Dunhaga 18-20 einfaldlega hluti af fækkun lítilla hverfisverslana á síðustu áratugum í Reykjavík og þannig hluti af miklu stærra samhengi. Tilvitnuð staðhæfing á bls. 3 í lýsingu, um að fyrirhugaðar breytingar á Dunhaga 18-20 séu ætlaðar til þess að efla verslun í hverfinu virðist eingöngu ætlað að veita ótækri deiliskipulagsbreytingu málamyndafótfestu í aðalskipulagi.

Ekki er neitt fram komið sem bendir til annars en að hægur vandi væri að gera breytingar á núverandi húsnæði innandyra til þess að koma fyrir aukinni verslun og þjónustu í húsinu. Lítil fjölgun íbúa í sjálfu húsinu Dunhaga 18-20 mun engu breyta um það hvort hægt er að reka verslun í húsinu eða ekki, enda myndu langflestir viðskiptavinir koma annars staðar frá.

Reykjavíkurborg hefði verið í lófa lagið að láta fara fram skoðun á því af hverju rekstur hefur ekki þrífist í húsinu að Dunhaga 18-20 undanfarin ár og áratugi. Slíkt hefur ekki verið gert. Ennþá síður liggja fyrir gögn sem sýna hvernig hækkun hússins og áklæðning þess kunna að skjóta skyndilega stoðum undir rekstur í húsinu. Sjónarmið þar að lútandi eru augljós fyrirsláttur. Telja íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 að Reykjavíkurborg hafi ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni til þess að sýna fram á að umræddar breytingar á Dunhaga 18-20 séu til þess fallnar, hvað þá nauðsynlegar, til að ná umræddu markmiði um eflingu verslunar og nærþjónustu.

Þá telja íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 að meðhófs yrði ekki gætt ef deiliskipulag yrði samþykkt á grundvelli núverandi lýsingar þegar metið er hvaða aðgerðir eru viðeigandi til þess að ná fram markmiði um eflingu nærþjónustu. Þannig er með öllu óþarfi að hækka bygginguna að Dunhaga 18-20 um eina hæð, og raska þannig ásýnd og byggðamynstri, til þess að efla verslun á fyrstu hæðinni.

Sú leið sem sett er fram að markmiði deiliskipulagsins er samkvæmt ofangreindu ómálefnaleg og ber að líta svo á að lýsingin hafi það helst að markmiði að styðja við einkahagsmuni eigenda Dunhaga 18-20 enda þetta ferli eingöngu tilkomið vegna brottfellingar byggingarleyfis og deiliskipulags með áðurnefndum úrskurðum úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Telja íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 að meint markmið lýsingarinnar um eflingu verslunar standi einfaldlega ekki í neinum eðlilegum tengslum við efni deiliskipulagsins.

Í öllu falli verður að gera þá kröfu til lýsingar að gerð sé grein fyrir þeirri verslun sem á að koma fyrir í húsinu að Dunhaga 18-20. Sé mið tekið af undanfarandi byggingarleyfisferli málsins má búast við að stefna D18 ehf. sé að aðeins ein stór verslun verði í húsinu, ekki nærþjónustukjarni minni verslana eins og áður var í húsinu. Rannsóknarskylda Reykjavíkurborgar er að þessu leyti ekki uppfyllt enda ber Reykjavíkurborg að kynna sér hvers lags rekstur er fyrirhugaður í húsinu til þess að tryggja megi að markmið deiliskipulagsins rúmist innan aðalskipulags. Önnur leið hefði verið að bæta við skilmála deiliskipulagsins ákvæðum um eðli rekstrar í húsinu en slíkt hefur Reykjavíkurborg tekið fyrir að gera, sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2019. Með öðrum orðum, þá hefur Reykjavíkurborg enga vissu fyrir því að markmiðum lýsingar um eflingu verslunar innan ramma aðalskipulags verði náð.

Veruleg grenndaráhrif vegna skuggavarp. Rannsóknarskýlda vanrækt. Brotið gegn jafnræði.

Skuggavarp miðað við lýsingu er óásættanlegt fyrir allar hæðir Hjarðarhaga 27. Hvorki íbúar og eigendur, sem nýlega festu kaup á kjallara og neðri hæð á Hjarðarhaga 27, né eigendur efri hæðar sem búið hafa í nær þrjú áratugi í húsinu, máttu í nokkru vænta breytinga á birtu- og nýtingarskilyrðum í íbúðum og garði og að forsendum kaupa og búsetu yrði kollvarpað. Fyrirhugaðar breytingar í deiliskipulagi á Dunhaga 18-20 verðfellir húsið að Hjarðarhaga 27 í heild og spillir enn fremur möguleikum íbúa á garðrækt og ánægju af dvöl í garðinum á góðviðrisdögum. Eitt séreinkenni Hjarðarhaga 27 og annarra lóða á deiliskipulagsreitnum er enda hinir sólríku suðurgarðar, einkenni lóðanna á deiliskipulagsreitnum, svo sem greinir á bls. 5 í lýsingu.

Skuggavarp er aðeins í litlu getið í lýsingu og hafa THG Arkitektar handvalið tilteknar skuggamyndir þrátt fyrir að íbúar Hjarðarhaga 27 hafi áður krafist og fengið ítarlegri og haldbetri upplýsingar frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar um skuggavarp á húsið á sex vikna tímabili kringum jafndægur á vori og sex vikna tímabil kringum jafndægur á hausti.

Nýjar myndir af skuggavarpfi fylgdu umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2019 um hið brottfellda deiliskipulag. Líkt og á fyrri myndum mátt ráða að eftir hækkun Dunhaga 18-20 um heila hæð, úr 3 hæðum í 4 hæðir, verður Hjarðarhagi 27 í skugga Dunhaga 18-20 um kl. 15 á jafndægri og þar með í skugga hundruð klukkustunda á ári á bjartasta og hlýjasta tíma dagsins með tilheyrandi áhrifum á vist í húsinu á öllum hæðum og aðstæður í garði og t.a.m. við ræktun hans. Þessar breytingar á skuggavarpfi eru því verulegar fyrir íbúa og eigendur fasteignarinnar Hjarðarhaga 27. Ekkert annað hús þarf að þola viðlíka skerðingu vegna breytinganna og engin tilraun hefur verið gerð af hálfu skipulagsyfirvalda í Reykjavík til að gæta meðalhófs, svo sem að draga inn efstu hæð Dunhaga 18-20 að norðanverðu, sem myndi draga úr grenndaráhrifum nýbyggingarinnar. Með því móti væri hægt að tryggja að aukið skuggavarp vegna breytinganna falli á bygginguna sjálfa. Hækkun byggingarinnar hefur auk þess víðtækari áhrif og kemur til með að skerða útsýni úr fjölmörgum íbúðum norðan Hjarðarhaga.

Íbúar og eigendur telja að lýsingin sé verulega vanbúin m.t.t. áhrifa af skuggavarpfi. Virðist sem að rannsókn Reykjavíkurborgar á skuggavarpfi sé ábótavant og má þar m.a. vísa til lagfærðrar umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 um umsókn D18 ehf. um byggingarleyfi en þar kom fram að „*skuggavarp vegna Dunhaga 18-20 á Hjarðarhaga 27 [ykist] örlítið á jafndægri um kl. 15 eftir breytingar. Kl. 16 er skugginn kominn framhjá vesturhlið Hjarðarhaga 27. Ekki eru áhrif af skuggavarpfi frá Dunhaga 18-20 á lóðina á öðrum árstímum eða tímum sólarhrings*“. Í fyrsta lagi er ekki fallist á að skuggavarp aukist bara „örlítið“ á

jafndægri. Í öðru lagi virðist ekki tekið tillit til skuggavarps á lóðina sjálfa við Hjarðarhaga 27, bara húsið. Í þriðja lagi, og sem mestu máli skiptir, þýðir öll skuggaaukning á jafndægri að skuggavarp á tímabilinu 21. september til 21. mars eykst. Sú fullyrðing að ekki séu „áhrif af skuggavarp frá Dunhaga 18-20 á lóðina á öðrum árstímum eða tímum sólarhrings“ fær þannig ekki staðist neina skoðun. THG Arkitektar halda uppteknum hætti í núverandi lýsingu, handvelja tvo daga til að sýna skuggavarp og fullyrða að áhrifin séu „hverfandi“.

Fullyrðingar um „óveruleg“ og „hverfandi“ áhrif skuggavarps á Hjarðarhaga 27 eru rangar og órökstuddar. Er ómögulegt fyrir íbúa að Hjarðarhaga 27 að átta sig á hverju slíkar fullyrðingar eru byggðar. Íbúar telja, samkvæmt framansögðu, að áhrif skuggavarps séu þvert á móti veruleg og benda, til dæmis, á eftirfarandi hlutlæga þætti því til rökstuðnings með vísan til mynda sem fylgdu umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2019:

- 21. febrúar, kl. 14:00, er sól í stofugluggum á miðhæð Hjarðarhaga 27 fyrir breytingu. Eftir breytingu er lítil sem engin sól á stofugluggum miðhæðar. Af myndum að dæma er um 80-100% skerðingu á birtu að ræða fyrir íbúa miðhæðar.
- 21. febrúar, kl. 15:00, er sól í a.m.k. einum stofuglugga miðhæðar og sól í öllum gluggum efri hæðar fyrir breytingu. Eftir breytingu er engin sól í sama glugga á miðhæð og mun minni sól í öllum gluggum efri hæðar. Af myndum að dæma er um 100% skerðingu á birtu að ræða fyrir íbúa miðhæðar. Með sama hætti er um 50-70% skerðingu að ræða fyrir íbúa efri hæðar.
- 7. mars, kl. 14:00, er sól á stofugluggum í kjallara fyrir breytingu. Eftir breytingu er lítil sem engin sól á stofugluggum kjallara. Af myndum að dæma er um 60-100% skerðingu á birtu að ræða fyrir íbúa kjallara.
- 7. mars, kl. 15:00, er sól á stofuglugga á miðhæð og kjallara fyrir breytingu. Eftir breytingu er lítil sem engin sól á sömu gluggum. Af myndum að dæma er um 100% skerðingu á birtu að ræða á umræddum gluggum.
- 7. mars, kl. 16:00, er sól á svefnherbergisglugga á efri hæð fyrir breytingu. Eftir breytingu er lítil sem engin sól á sama glugga. Af myndum að dæma er um 80-100% skerðingu á birtu að ræða fyrir íbúa efri hæðar á þessum tíma og aðlægum tímum.

Íbúar að Hjarðarhaga 27 telja að umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2019 sé alvarlega vanbúin þegar kemur að umfjöllun um skuggavarp en sú umfjöllun virðist takmarkast við að skuggavarp sé „óveruleg“ án frekari rökstuðnings.

Samkvæmt ofangreindu gera íbúar að Hjarðarhaga 27 alvarlegar athugasemdir við það að engin hlutlæg viðmið hafi verið sett um áhrif skuggavarps í lýsingu heldur virðist eingöngu byggt á huglægu mati skipulagsfulltrúa eða einstakra starfsmanna hans – eða sem verra er – huglægu mati THG Arkitekta sem væntanlega þiggja greiðslu frá D18 ehf. og hafa þannig öndverða hagsmuni af málinu. Hér er augljóst að sá sem samdi lýsinguna dregur taum D18 ehf. og að Reykjavíkurborg sem ábyrgðaraðili skipulagsins hefur enga tryggingu fyrir því að rannsóknarskyldu hafi verið sinnt eða að jafnræðis sé gætt í deiliskipulagsferlinu við önnur sambærileg mál. Á því ber Reykjavíkurborg ábyrgð.

Sorpgeymsla

Í upphaflegri tillögu að byggingarleyfi í þessu máli virðist hafa verið gert ráð fyrir sorpgeymslu Dunhaga 18-20 í suður eða suðvesturhorni lóðarinnar, næst Tómasarhaga. Í kjölfar athugasemda íbúa og eigenda við Tómasarhaga lagði skipulagsfulltrúi til þá breytingu að sorpgeymsla fyrir verslun yrði inni í byggingu, sbr. lagfærða umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 um umsókn D18 ehf. um byggingarleyfi. Samkvæmt bls. 6 í lýsingu hefur sorpgerði verslunar nú skotið upp kalli í nyrsta horni lóðarinnar. Einungis þröngur göngustígur aðskilur fyrirhugað sorpgerði og Hjarðarhaga 27 og Hjarðarhaga 29 auk þess sem það liggur mjög nærri vinsælu leiksvæði barna sem mun rýra gildi þess. Rétt er að minna á að verndargildi reitsins er meðal annars rökstutt með staðsetningu á leiksvæðum barna. Sorpið mun leiða til lyktarmengunar, sjónmengunar og hætt er við að meindýr leiti ætis og skjóls í sorpgerði eins og þessu. Furðu sætir að sorpgeymslum háhýsis og verslana sé ætlaður staður fyrir stofugluggum nágranna og við garða þeirra en ekki upp við húsið eða innan dyra í því húsi þangað sem sorpið á uppruna sinn að rekja. Telja íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 að sorpgerði verslana skuli vera uppvið mitt húsið að Dunhaga 18-20 en til vara fyrir miðjum norðurvestumörkum lóðarinnar þar sem það veldur íbúum við Tómasarhaga og Hjarðarhaga sem minnstum ama.

Lóðarstækkun

Í lýsingu er gert ráð fyrir að lóðin Dunhagi 18-20 verði stækkuð, þannig að bílastæði fyrir framan bygginguna tilheyri þá eigninni. Þessi tilfærsla á eignum borgarinnar til handa lóðarhafa var á fyrri stigum málsins rökstudd með því að bílastæðin hafi „verið talin til lóðarinnar þó þau séu ekki innan lóðar“. Ekki verður séð annað, en að sömu rök gildi um bílastæði fyrir framan aðrar húseignir á reitnum, en við Hjarðarhaga eru bílastæði fyrir framan hús með sama hætti og við Dunhaga 18-20. Til að jafnræðis sé gætt, hlýtur að vera sjálfsögð og eðlileg krafa að fasteignaeigendur við Hjarðarhaga fái þau bílastæði sem eru fyrir framan eignir þeirra afmörkuð í deiliskipulagi sem hluta af viðkomandi lóð.

Ástand hússins að Dunhaga 18-20

Sú afstaða Reykjavíkurborgar, í reynd THG Arkitekta og D18 ehf., að húsið að Dunhaga 18-20 sé farið að láta á sjá eigi að leiða til þess, að samþykkja eigi nýtt deiliskipulag, er fráleit. Hið rétta er auðvitað að D18 ehf. ber að sinna eðlilegu viðhald fasteigna sinna, líkt og aðrir á deiliskipulagsreitnum gera, og að vísitandi trassaskapur D18 ehf. á viðhaldi hússins er deiliskipulaginu óviðkomandi. Það getur trauðla staðist að fasteignaeigendur séu verðlaunaðir fyrir sóða- og trassaskap með því að fá að byggja háhýsi í grónum hverfum. Væri Reykjavíkurborg nær að ganga á eftir því við eigendur D18 að þeir sýni sóma sinn og umhyggju fyrir velferð borgarinnar, í því að sinna nauðsynlegu viðhaldi á húsinu og finna því not sem samræmast nógildandi aðalskipulagi og ásýnd hverfisins.

5. Samantekt athugasemda

Í fyrsta lagi er um að ræða athugasemdir sem varða lýsingu deiliskipulags fyrir Dunhaga 18-20 í heild sinni:

1. Lýsingin gerir ekki ráð fyrir samráði við íbúa sem leiðir til þess að afturkalla ber lýsinguna.
2. Farið er fram á framlengingu á fresti til athugasemda við lýsinguna þar til frekari gögn hafa borist og íbúum hefur öllum verið gert viðvart um lýsinguna.
3. Deiliskipulagið hefur ekki stoð í aðalskipulagi enda raskar það bæði stefnu um hverfisvernd og verndun ásýndar og heildaryfirbragðs í grónum hverfum. Aðalskipulag verður að ganga framár og deiliskipulagið á grundvelli lýsingarinnar því ótækt.
4. Markmið deiliskipulags í lýsingu er sagt vera þétting byggðar og efling verslunar á Dunhaga 18-20. Breytingar á húsinu ganga miklu lengra en nauðsynlegt er til að efla verslun í húsinu og tengsl deiliskipulags við eflingu verslunar órökrétt og þar með ómálefnalegt. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur þegar tekið af skarið um að þétting byggðar sé meiri en gengur og gerist á svæðinu og margháttaðri en íbúar mega búast við.

Í öðru lagi er um að ræða athugasemdir sem lúta að meðferð einstakra atriða deiliskipulagsins:

5. Skilgreina ætti fjölda verslana og opnunartíma í húsinu Dunhaga 18-20 í sérskilmálum til þess að tryggja að húsið verði raunverulegur nærþjónustukjarni, sbr. t.d. bls. 182 í aðalskipulagi, en ekki bara ein stórverslun. Ein stórverslun er ekki nærþjónustukjarni.
6. Umfang skuggavarps á Hjarðhaga 27 er óljóst í deiliskipulagsgögnum. Farið er fram á að deiliskipulag leyfi ekki byggingu aukahæðar ofan á Dunhaga 18-20 og að raunhæð lyftustokka verði nákvæmlega skilgreind. Til vara er farið fram á að deiliskipulag geri ráð fyrir að norðurendi fjórðu hæðar Dunhaga 18-20 verði verulega inndregin til þess að skuggi fjórðu hæðar falli á húsið sjálft en ekki Hjarðarhaga 27.

7. Farið er fram á að sorpgerði verslana verði uppvið húsið sjálft að Dunhaga 18-20 en annars fyrir miðjum lóðamörkum til norðvesturs þar sem það veldur íbúum á Tómasarhaga og Hjarðarhaga sem minnstum ama.
8. Farið er fram á að lóðamörk Hjarðarhaga 27 verði færð út til norðurs og að stæði við götu verði gerð að sérstæðum Hjarðarhaga 27, líkt og Reykjavíkurborg leggur til með lóðarstækkun að Dunhaga 18-20.

Reykjavík, 14. maí 2020.



Solveig Jónsdóttir



Sigurður Á. Þráinsson



Halldór Arnason



Anna Björg Eyjólfsdóttir



Friðrik Árni Halldórsson



Marta María Halldórsdóttir



Ingibjörg Jóna Halldórsdóttir

Reykjavíkurborg

Skipulagssvið

Reykjavík, 15. maí 2020.

Efni: Athugasemdir við skipulagslýsingu fyrir Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga fyrir gerð nýs deiliskipulags fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46.

Fyrir hönd umbjóðanda míns, Árna Kolbeinssonar, eiganda tveggja íbúða að Tómasarhaga 34 í Reykjavík, eru hér með gerðar eftirfarandi athugasemdir við skipulagslýsingu fyrir Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga fyrir gerð nýs deiliskipulags fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46.

Kynning á skipulagslýsingu

Eitt af markmiðum skipulagslaga nr. 123/2010, sem fram koma í 1. gr. laganna, er að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana. Í þessu felst að vinna skal skipulagstillögur í sem mestri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila og kynna áform um slíka skipulagsgerð. Þarna er átt við samráð sem fer fram áður en skipulagstillögur eru fullgerðar.

Verður að ítreka athugasemdir við samráðsskort við íbúa og hagsmunaaðila, sérstaklega í ljósi þess fjölda sem hafði gert mjög alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á Dunhaga 18-20.

Í ljósi þess sem á undan er gengið er sérstaklega mikilvægt að kynna skipulagslýsingu fyrir íbúum með ítarlegum og áberandi hætti. Það hefur ekki verið gert, enda verður ekki talið að ein auglýsing í dagblaði uppfylli þau skilyrði, sérstaklega ekki í ljósi þeirra aðstæðna sem uppi voru í samfélaginu þegar auglýsingin birtist í apríl 2020.

Skipulagslýsingin er í ósamræmi við byggðamynstur og aðalskipulag

Í skipulagslýsingunni er gert ráð fyrir að fjöldi íbúða að Dunhaga 18-20 nær þrefaldist, þannig að íbúðum fjölgi um 15, úr 8 í allt að 23. Í þessu samhengi er rétt að hafa í huga að heildarfjöldi íbúða á öllum skipulagsreitnum er 48 fyrir breytinguna.

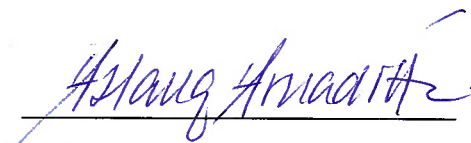
Húsið við Dunhaga 18-20 sker sig nú þegar frá öðrum húsum á deiliskipulagsreitnum hvað varðar nýtingarhlutfall lóðar og byggingarmagn. Gerir tillagan ráð fyrir að munurinn á Dunhaga 18-20 og húsum í nágrenninu verði enn meiri þegar búið verði að stækka 1. hæð hússins og byggja við það lyftustokka og heila hæð ofan á það. Er einnig til þess að líta að hækkan hússins við Dunhaga 18-20 mun valda breytingum á núverandi skuggavarpi og skerða sólarstundir nokkurra íbúa í nágrenninu.

Þá er bent á það að í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 kemur fram að stefnt sé að því að þéttleiki byggðar í Vesturbæ verði að meðaltali 35,7 íbúðir á hektara og að nýtingarhlutfall verði að meðaltali 0,53 árið 2030. Er ljóst af framansögðu að nýtingarhlutfall lóðarinnar að Dunhaga 18-20 er nú þegar yfir þessum mörkum og fer langt yfir þau verði áætlanir um stækkun hússins að raunveruleika.

Umbjóðandi minn áskilur sér allan rétt til að leita réttar síns verði tillagan samþykkt hvort sem er til ógildingar á tillögunni eða heimtu skaðabóta valdi tillagan honum tjóni.

Ef óskað er eftir frekari skýringum er velkomið að hafa samband við undirritaða í síma 520-2900 eða með tölvupósti í netfangið aslaug@landslog.is.

Virðingarfyllst,



Áslaug Árnadóttir lögmaður

USK Skipulag

Frá: Birgir Pröstur Jóhannsson
Sent: föstudagur, 15. maí 2020 21:54
Til: USK Skipulag
Afrit: astaolga@gmail.com
Efni: Deiliskipulagstillaga : Dunahagi, Hjarðarhagi og Tómasarhagi

Kæri skipulagsfulltrúi,

Íbúaráð Vesturbæjar hefur ekki náð að ræða deiliskipulagstillöguna á fundi vegna samkomubanns. Eftirfarandi athugasemdir koma aðeins frá undirrituðum nefndarmönnum.

- Nýtingarhlutfallið á Dunhaga 18-20 er að fara úr 0,86 í 1,3 á meðan nýtingarhlutfall annarra lóða innan deiliskipulagsins er yfirleitt um 0,6 (milli 0,42 og 0,83). Við sjáum ekki ástæðu fyrir því að þessi lóð að fá svona mun hærra nýtingarhlutfall en aðrar lóðir.
- Dunhagi 18-20 sem er nú þegar hæsta byggingin er hækkuð um eina hæð. Við sjáum ekki af hverju hún eigi fá leyfi fyrir hækkun og aðrar ekki. Það ætti að gæta samræmis í deiliskipulaginu. Ef því er breytt fyrir hæðina á einu húsi ætti að breyta því fyrir öll húsin.
- Við skiljum áhyggjur íbúa sem munu finna mikið fyrir þessu aukna byggingarmangi á nálægðri lóð. Þótt að skugginn falli kannski ekki mikið beint á aðrar byggingar þá tekur svona byggingarmassi mikla birtu sem kemur úr öllum áttum.
- Hlutföllin í byggðarmynstrinu eru mun verri eftir breytingu því minna samspil er á milli hlutfalla á byggingum innan deiliskipulagsins.

Virðingarfyllt,

Birgir Þ. Jóhannsson, formaður
Ásta Olga Magnúsdóttir, varaformaður

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

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 – 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 18. maí 2020

Efni: Athugasemdir við skipulagslýsingu Dunhaga, Hjarðarhaga og Dunhag

Undirritaður lögmaður, Bjarki Már Baxter, Málþingi lögmannsstofu, fyrir hönd sjálfs síns og neðangreindra umsagnaraðila, gerir hér með eftirfarandi athugasemdir við skipulagslýsingu vegna Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga sem auglýst var þann 24. apríl 2020.

1. Umsagnaraðilar:

Undirrituð standa að athugasemdum þessum:

- Einar Ólafsson og Gunnhildur Stefánsdóttir, Tómasarhaga 32
- Arnar Vilmundarson og Signý Sif Sigurðardóttir, Tómasarhaga 32
- Bjarki Már Baxter, Tómasarhaga 32

2. Forsaga málsins – athugasemdir við aðdraganda málsins

Umsagnaraðilar vekja athygli á því að með úrskurði Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála (*hér eftir* ÚUA) þann 20. júlí 2018 í máli nr. 69/2018 var felld úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík um útgáfu byggingarleyfis fyrir viðbyggingu og hækkun hússins að Dunhaga 18-20 í Reykjavík. Sú framkvæmd hafði áður verið grenndarkynnt en sú málsmeðferð var í andstöðu við lög samkvæmt úrskurði ÚUA.

Það næsta sem gerðist var að eigandi húsnæðis við Dunhaga 18-20 lagði fram umsókn um nýtt deiliskipulag fyrir svæðið og var sú tillaga auglýst frá 26. febrúar til 9. apríl 2019. Þetta ferli fór fram án nokkurs samráðs við umsagnaraðila eða aðra hagsmuna aðila á skipulagsreitnum, aðra en eiganda Dunhaga 18-20. Deiliskipulagið hafði þann tilgang einan að heimila þá gríðarlega miklu uppbyggingu á Dunhaga 18-20 sem mál þetta snýst um. ÚUA felldi deiliskipulagið úr gildi með úrskurð þann 20. mars 2020 í máli nr. 80/2019.

Nú, með þeirri skipulagslýsingu sem umsögn þessi snýr að, er í þriðja skipti gerð tilraun til þess að hálfu borgarinnar til að skjóta stoðum undir þá uppbyggingu sem eigendur Dunhaga 18-20 hafa greinilega mikinn áhuga á því að standa fyrir í andstöðu við vilja hagsmunaaðila og annarra sem eiga grenndarhagsmuna að gæta.

Þá telja undirrituð það **vítavert að hafa ekki fengið tilkynningu** frá Reykjavíkurborg um *annars vegar* að skipulagslýsing fyrir svæðið væri í vinnslu og *hins vegar* sérstaka tilkynningu þegar hún var auglýst. Þegar umsagnaraðilar fréttu af auglýstri skipulagslýsingu óskaði undirritaður eftir eðlilegum 2 vikna fresti til að vinna athugasemdir með tölvupóst þann 12. maí sl. en umsagnarfrestur var þá til 14. maí. Með tölvupósti sem barst frá Helenu Stefánsdóttur á

umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar kl. 15.15 þann 14. maí var veittur viðbótar frestur til kl. 12 í dag, mánudaginn 18. maí 2020.

Það er ítrekað að skipulagslýsingin hefur engan annan tilgang en að heimila uppbyggingu á Dunhaga 18-20 eins og fram kemur í skipulagslýsingunni sjálfri og það í andstöðu við vilja og hagsmunum hagsmunaaðila. Umsagnaraðilar telja það yfirgang af hálfu lóðarhafa við Dunhaga og Reykjavíkurborgar, og fela í sér ólöglega málsmeðferð, að færa þá tillögu sem áður var grenndarkynnt og síðar formfest í ólöglegu deiliskipulagi nú í nýjan búning „skipulagslýsingar“ án raunverulegs samráðs við hagsmunaaðila. Verður ásetningur borgaryfirvalda ekki skilin öðruvísi en að það eigi að þjóna hagsmunum eins lóðareiganda í þessu máli í andstöðu við vilja hinna sem hagsmuna eiga að gæta. Eru borgaryfirvöld minnt á að þau eiga ekki aðeins að þjóna hagsmunum byggingarverktaka heldur einnig, og mun frekar, íbúa í hverfum borgarinnar.

Ítrekað er að umsagnaraðilar eru mótfallnir uppbyggingu á lóðinni við Dunhaga 18-20, þ.e. þrefaldri fjölgun íbúða, hækkun hússins um eina hæð, viðbyggingum, kjallara og samtals auknu byggingarmagni um allt að 950 fm². Auk þess er fyrirhuguðum verslunarrekstri á 1. hæð hússins, sem er með öllu óskilgreindur í skipulagslýsingunni, mótmælt. Umsagnaraðila telja nauðsynlegt að skilgreint verði í skipulagslýsingu hvers konar rekstur verður heimilaður á 1. hæð hússins, hver opnunartími verður, stærð einstakra verslana, aðkomu að húsinu og hugað að fleiri þáttum. Þá þarf að taka sérstaklega út umferðarmál og öryggi fólks sem er gangandi og á hjólum og eiga leið um Dunhagan, sem er töluverður fjöldi fólks.

3. Meðferð skipulagslýsingarinnar er ekki í samræmi við lög

Að mati umsagnaraðila er kynning, samráð og meðferð skipulagslýsingarinnar ekki í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010, skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eða stjórnarsýslulög nr. 37/1993, sbr. meðal annars eftirfarandi:

- Umsagnaraðilar vísa til þess að þau teljast aðila þess stjórnasýslumáls sem skipulagslýsingin varðar. Þetta leiðir m.a. af því að málið varðar mikilsverða grenndarhagsmunum umsagnaraðila en síðast en ekki síst aðild umsagnaraðila að málinu á fyrri stigum og tveimur kærumálum fyrir ÚUA. Af því að umsagnaraðilar teljast aðilar þessa stjórnasýslumáls bar Reykjavíkurborg samkvæmt 14. gr. stjórnarsýslulaga að **tilkynna umsagnaraðilum** að skipulagslýsingin væri til meðferðar og **veita eðlilegan frest til andmæla**, sbr. 13. gr. laganna. Hvorugt var gert.
- Framangreint leiðir einnig af **tilgangi og markmiðum skipulagslaga**. Skipulagslög gera ráð fyrir **víðtæku samráði** við hagsmunaaðila við gerð skipulagsáætlana. Vísast um það m.a. markmiðsákvæða c. og d. liðar 1. gr. og 4. mgr. 12. gr. laganna. Minnt er á að eitt meginmarkað skipulagslaga frá 2010 var að tryggja samráð við íbúa og hagsmunaaðila þeirra að gerð skipulagsáætlana og að tekið sé tillit til sjónarmiða þeirra.
- Í 5.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er ítarlega fjallað um kynningu og samráð við gerð deiliskipulags. Umsagnaraðila telja að málsmeðferðin sé ekki í samræmi við þær reglur sem koma fram í 5.2 gr. reglugerðarinnar, sbr. m.a.:
 - Ekki hefur með raunverulegum hætti verið kallað „eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa“ á skipulagsreitnum við gerð skipulagslýsingarinnar eða haft „virkt samráð við íbúa og aðra hagsmuna aðila í gegnum allt skipulagsferlið“, sbr. 1. málslíð 1. mgr. 5.2.1 gr. skipulagsreglugerðar
 - Reykjavíkurborg er vel kunnugt um sjónarmið íbúa sem hafa ítarlega verið reifuð í skriflegum athugasemdum og kærum. Umsagnaraðilar og fleiri hafa ítrekað mótmælt þeirri miklu uppbyggingu sem er fyrirhuguð á Dunhaga 18-

20. Þrátt fyrir það birtist nú, í þriðja sinn, tillaga þar sem sjónarmið og mótmæli umsagnaraðila eru virt að vettugi, og er það í beinni andstöðu við markmið og tilgang skipulagslaga. Það er alveg ljóst að **tilgangur skipulagslaga** og skipulagsreglugerðar um samráð er að **komið sé til móts við sjónarmið íbúa.**

- Þá er bent á hið augljósa **ójafnræði** sem er með aðilum. Skipulagslýsingin er unnin af þeim aðila sem í andstöðu við vilja umsagnaraðila vill ráðast í stórkostlega uppbyggingu á einni lóð á skipulagsreitnum. **Skipulagslýsingin er því ekki unnin af óháðum aðila** eða Reykjavíkurborg heldur THG arkitektum sem er sama arkitektastofa og hefur teiknað miklar viðbyggingar og viðbætur við Dunhaga 18-20 á vegum eiganda húsnæðisins. **Það er í andstöðu við góða og vandaða stjórnasýsluhætti** að Reykjavíkurborg feli einum hagsmunaaðila að vinna skipulagslýsingu þegar borginni er vel kunnugt um andstöðu hagsmunaaðila við tillögur viðkomandi um uppbyggingu.
- Í 3. málslíð 1. mgr. 5.2.1 gr. skipulagsreglugerðar segir: „Séð skal til þess að upplýsingar um skipulagsferlið og gögn sem varða skipulagsgerðina séu aðgengileg á vinnslutímanum.“ Umsagnaraðilar telja þessum áskilnaði ekki heldur fullnægt, enda hafa **engar upplýsingar eða gögn um skipulagsferlið, s.s. varðandi fundi, tölvupóstsamskipti og önnur samskipti eiganda Dunhaga 18-20 og borgarinnar hafa verið birt.**

Skorað er á Reykjavíkurborg að birta öll gögn sem varða aðdraganda gerðar og auglýsingar á umræddri skipulagsyfirlýsingu, sérstaklega öll gögn og fundargerðar borgarinnar, THG arkitekta og eiganda fasteignarinnar við Dunhaga 18-20.

4. Stefnumörkun um þéttingu byggðar á að setja fram í hverfisskipulagi:

Umsagnaraðilar vísa til þess að skipulagslýsingin gerir ráð fyrir gríðarmikilli uppbyggingu á Dunhaga 18-20. Gert er ráð fyrir fjölgun íbúða á húsinu úr 8 í 23. Í skipulagslýsinguinni segir ranglega að fyrir liggi „samþykktar teikningar að breytingum á húsinu“. Ljóst er að með úrskurði ÚUA í máli nr. 80/2019 þar sem deiliskipulag reitsins var fellt úr gildi, féll jafnframt úr gildi byggingarleyfi sem byggði á hinum ólögmaeta deiliskipulagi.

Tilvitnuð orð í skipulagslýsinguinni verða þó ekki skilin öðruvísi en að eigandi Dunhaga 18-20 hafi í hyggju að leggja fram sömu teikningar og áður hafa verið lagðar fram. Ef svo er virðist enn gert ráð fyrir því að byggð verði hæð ofan á húsið og byggt við húsið þannig að húsið stækki um 949 fm². Yrði húsið því það hæsta í hæðum talið í hverfinu og nýtingarhlutfall á lóðinni langt um fram aðrar lóðir á skipulagsreitnum.

Umsagnaraðila telja því nauðsynlegt að gert verði hverfisskipulag fyrir Vesturbæinn, enda kemur víðsvegar fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur að stefnumörkun um þéttleika byggðar verði sett í hverfisskipulagi (sjá t.d. bls. 205 í A-hluta, bls. 230 og 234 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Sérstaklega er vísað til þess að nánari útfærsla á almennum markmiðum Aðalskipulagsins vegna Vesturbæjarins skuli sett fram í hverfisskipulagi Vesturbæjar sem hefur ekki enn verið unnið. Telja umsagnaraðila því að þar sem hverfisskipulagið hefur ekki enn verið gert gangi skipulagslýsingin lengra en Aðalskipulagið heimilar, enda skortir samráð og þá málsmeðferð sem hverfisskipulag gerir ráð fyrir skv. skipulagslögum. Er því nauðsynlegt samkvæmt lögum og ákvæðum aðalskipulagsins að vinna hverfisskipulag þar sem stefnumörkun um þéttleika byggðar Vesturbæjarins er sett fram.

Í því sambandi vísast jafnframt til þess að reiturinn sem skipulagslýsingin tekur til myndar aðeins til hluta *haganna* og er að mati umsagnaraðila ekki „heildstæð eining“ í skilningi 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Hagarnir í heild (eða gamla Grímsstaðaholtið) sé eini reiturinn sem geti myndað heildstæða einingu í þessu samhengi en hverfisSKIPULAG þyrfti að taka til Vesturbæjarins í heild, allavega sunnan Hringbrautar.

Í því sambandi er sérstaklega er bent á að skipulagslýsingin gerir ráð fyrir verslunarrými á 1. hæð Dunhaga 18-20 sem eigi að sinna „nærþjónustu“ fyrir íbúa. Því er nauðsynlegt, og leiðir af 2. mgr. 37. gr., að skipulagsreiturinn verður að afmarkast af stærra svæði þar sem jafnframt eru teknir aðrir reitir sem eiga að sinna nærþjónustu fyrir íbúa alls hverfisins svo skipulag svæðisins verði heildstætt en ekki í formi bútasaums. Það væri ótæk niðurstaða, og myndi leiða til skipulagsvandamála síðar meir, ef Vesturbænum yrði skipt niður í svo smáar og órókréttar einingar skipulagslega, eins og gert er í skipulagslýsingunni, og hverjum þeirra fyrir sig ætlað að halda uppi nærþjónustu fyrir íbúa. Minnt er á í því sambandi að á skipulagsreitnum eru í dag 48 íbúðir í 13 sambýlishúsum. Augljóst er að ekki nauðsynlegt, í einu þéttbýlasta hverfi borgar, að innan svo smárra reita sé „nærþjónusta“ fyrir svo fáa íbúa. Því fær reiturinn ekki samræmst stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkurborgar að þessu leyti.

Í umfjöllun í Aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir Vesturbæ kemur fram að stefnt sé að því að þéttleiki byggðar verði að meðaltali 35,7 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall að meðaltali 0,53 árið 2030 (sjá nánar bls. 231 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Nýtingarhlutfall á lóðinni að Dunhaga 18-20 er nú 0,86 og fer upp í 1,30 ef tillögur eiganda verða að veruleika. Ljóst er því að nú þegar er nýtingarhlutfallið mjög hátt miðað við meðaltal og markmið sem horft er til í Aðalskipulagi.

Ef áður kynntar hugmyndir eiganda Dunhaga 18-20 verða að veruleika gegn vilja umsagnaraðila yrði nýtingarhlutfalli á lóðinni 145% hærra en æskilegt meðaltal samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur. Nýtingarhlutfallið yrði einnig gífurlega hátt í samanburði við allar aðrir lóðir á skipulagsreitnum þar sem nýtingarhlutfall er á bilinu 0,42 (Hjarðarhagi 31) til 0,83 (Tómasarhagi 38). Yrði nýtingarhlutfall á lóðinni því um 57% meira en á öðrum lóðum á reitnum. Á vef Samtaka Sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu má sjá að á þessum reit er þéttleiki nú þegar 0,5 og fjöldi íbúða á hektara er 35. Þetta er í samræmi við það meðaltal sem Aðalskipulagið gerir ráð fyrir árið 2030.

Finnst undirrituðum augljóst að ekki eru forsendur til að þetta byggð svo mikið á umræddri lóð og að slík þétting gangi lengri en heimilt sé skv. aðalskipulagi Reykjavíkurborgar.

Er þá jafnframt minnt á að Vesturbærinn er eitt grónasta hverfi borgarinnar og því nauðsynlegt með tilliti til heildarbrags hverfisins að skipulagsreiturinn sé stærri svo innibyrðis samræmis verði sem best gætt og að hverfisSKIPULAG verði unnið þar sem einnig komi fram nákvæmari stefnumörkun um „nærþjónustukjarna“ fyrir allt hverfið.

Þá er nauðsynlegt að benda á rangfærslu í skipulagslýsingunni. Í henni segir um Dunhaga 18-20: „Þá hafa verið á jarðhæð verslanir frá því að húsið var byggt [...]“. Þessi staðhæfing er röng. Engin verslun hefur verið á jarðhæð hússins í 20-30 ár!

5. Efni skipulagslýsingarinnar er ófullnægjandi:

Eins og áður er rakið telja umsagnaraðila að efni lýsingarinnar sé ekki í samræmi við lagaáskilnað. Ófullnægjandi grein er gerð fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu á Dunhaga 18-20 og þá sérstaklega varðandi hugmyndir um verslunarrekstur á jarðhæð hússins. Minnt er á að

húsnæðið stendur í þéttbyggðu hverfi og varðar það hagsmuni nággranna miklu hvers konar rekstur verður í húsinu, hver opnunartími verður og hvort um verði að ræða stórverslun eða margar minni verslanir og þjónustustarfsemi. Þetta eru mikilvæg atriði fyrir hagsmunaaðila m.t.t. umferðar og öryggis, hávaðamengunar og fleiri þátta.

Skilgreind landnotkun Dunhaga 18-20 er samkvæmt aðalskipulagi *Íbúðabyggð* (sjá nánar bls. 232-233 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Í aðalskipulagi Reykjavíkur er reiturinn einnig skilgreindur sem *nærþjónusta* (sjá bls. 234 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Nærþjónustukjarni er skilgreindur svo (sjá bls. 182 í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Þar segir m.a.:

„Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.“

Minnt er á að hverfið er þéttbýlt og það gilda ekki sömu sjónarmið um þjónustustarfsemi og í strjálbýlli hverfum borgarinnar. Engin iðnaður eða verslun hefur verið í húsinu við Dunhaga 18-20 um langa hríð. Yrði því um verulega breytingu á notkun húsnæðisins að ræða ef það kæmi verslun og eða önnur þjónusta.

Umsagnaraðila telja að nauðsynlegt sé að fjalla um framangreind atriði með mun ítarlegri hætti í skipulagslýsingu en gert er, sbr. 5.2.3 í skipulagsreglugerð. Undirrituðu gera t.d. kröfu til þess að opnunartími verði afmarkaður og að ekki verði um „klukkubúðir“ að ræða með opnunartíma fram á kvöld. Þá verði að skipta rýminu niður í smærri einingar og skilgreina tegund starfsemi í húsinu.

Stækkun á húsnæði við Dunhaga 18-20 ekki í neinu samræmi við bygðamynstur deiliskipulagsreitsins, hæð annarra húsa á reitnum, húsaagerð eða stærð íbúða:

Ráðgert er að þrefalda fjölda íbúða í húsinu og ljóst að meirihluti þeirra verður tiltölulega lítill eða um 50 fm² sem er óalgeng stærð í hverfinu.

Einnig vísast til þess að í húsinu að Dunhaga 18-20 hefur ekki verið verslun í 20-30 ár og á þessu tímabili hefur verið mjög lítil rekstur í húsinu. Bygðamynstur á reitnum er ekki verslun í dag og hefur ekki verið í áratugi. Undirrituð eru sannfærð að hvergi í Reykjavík séu fordæmi fyrir því að verslun sé komið fyrir svo nálægt íbúðarhúsnæði. Nauðsynlegt er að skilgreina nánar hverskonar starfsemi verður heimil á fyrstu hæð hússins.

Byggingin við Dunhaga 18-20 er nú þegar hærri en önnur hús í kring. Aukahæð mun valda breytingum á núverandi skuggavarp, sérstaklega fyrir íbúa við Hjarðarhaga og Dunhaga. Sólarstundir þó nokkurra íbúa munu skerðast verulega, bæði í húsnæði og görðum. Umsagnaraðila mótmæla hækkun hússins alfarið.

Jafnframt hafa undirritaðir áhyggjur af aukinni umferð og bílum sem fylgja þessum mikla fjölda íbúða og hvetja skipulagsyfirvöld til að gera að skilyrði að íbúðum verði fækkað svo þær uppfylli raunverulega kröfu um blandaða íbúðagerð.

Áhrif á bílaumferð:

Á svæðinu í kringum Dunhaga 18-20 búa mjög mörg börn og hverfið er mikið barnahverfi. T.d. búa 6 börn undir 11 ára aldri á Tómasarhaga 32 sem er næsta hús við. Í nágrenninu eru margir leikvellar og göngustígar svo börn eru mikið á ferli. Jafnframt ganga mörg börn fram hjá Dunhaga 18-20 á leið í og úr skóla. Þessi mikla fjölgun íbúða og tilheyrandi nærþjónusta mun auka umferð um Dunhaga og nærliggjandi götur verulega. Öll stæðin fyrir framan húsið eru þannig gerð að það þarf að bakka út úr þeim sem skapar aukna hættu á óhöppum og slysum.

Stórt áhyggjuefni er jafnframt umferð vöruflutningabíla sem fylgir verslun í húsinu við Dunhaga 18-20. Þetta skapar verulega aukna hættu, óþægindi og hávaðamengun fyrir núverandi íbúa í grenndinni. Á fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verður ekki annað séð en gert sé ráð fyrir að bílar geti keyrt hringinn í kringum húsið. Þetta eykur enn frekar hættu og óþægindi af þessari umferð vegna nærliggjandi húsa.

Mikilvægt er að benda á að aðkoman að leikvellingum sem liggur þétt upp við lóðarmörkin að Dunhaga 18-20 er af göngustíg sem liggur meðfram lóðinni og þar með bílastæðum. Undirrituðum finnst þetta fráleit samsetning, börn á leið á leikvöll, fjölbýli með 23 íbúðum og verslunar- og þjónustustarfsemi með tilheyrandi umferð og þar með hættu fyrir börnin.

Bílastæði

Nú þegar fáir íbúar búa í húsinu og engin starfsemi er þar eru bílastæðin yfirleitt upptekin þegar íbúar eru heima því nú þegar er byggð mjög þétt á þessu svæði og ekki mikið um bílastæði. Til dæmis leggja íbúar Fálkagötu oft á Dunhaga þar sem fá stæði eru þar. Ekki verður séð af skipulagslýsingunni að gert sé ráð fyrir nægjanlegum fjölda bílastæða m.v. raunverulega þörf. Þetta þýðir að öngþveiti getur skapast, íbúar og verslunargestir verslunar munu leggja í önnur stæði en þau sem tilheyra bara Dunhaga 18-20 og núverandi íbúar á svæðinu sem flestir eiga ekki einkastæði munu eiga í miklum erfiðleikum með að fá bílastæði. Þetta skapar veruleg óþægindi fyrir núverandi íbúa.

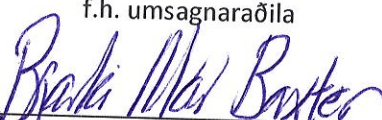
6. Lokaorð

Umsagnaraðilar eru hlynntir því að takmörkuð þjónustu- eða atvinnustarfsemi komi á 1. hæð hússins við Dunhaga 18-20 sem nauðsynlegt er að skilgreina nánar. Þá eru undirrituð hlynnt því að húsið verði gert upp með þeirri forsendu að efnisval verði í samræmi við aðrar byggingar í hverfinu. Undirrituð leggja hins vegar alfarið gegn hækun hússins og viðbyggingu. Þá telja undirrituð nauðsynlegt að meta sérstaklega umferðarmál og huga betur að öryggi barna og annarra sem leið eiga hjá húsinu m.a. á leikvöll á skipulagssvæðinu.

Áréttað er að framangreind andmæli eru ekki tæmandi. Undirrituð áskilja sér rétt til þess að koma á framfæri frekari röksemdum og andmælum á síðar stigum sem og til þess að bera málið undir dómstóla.

Reykjavík, 20. maí 2020

f.h. umsagnaraðila


Bjarki Már Baxter, lögmaður

bjarki@malthing.is

Reykjavík 15. maí 2020

Til þess er málið varðar

Ég geri hér með eftirfarandi athugasemdir við Skipulagslýsingu - Dunhagi, Hjarðarhagi og Tómasarhagi sem auglýst var í Fréttablaðinu 24. apríl og birt á vef Reykjavíkur á slóðinni <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/dunhagi-hjardarhagi-og-tomasarhagi?fbclid=IwAR2M5br4HUKJ6Fs3Vge87qWoQM GDP53dz4PQZIKRIWU4NPUH YdTkAjXnvx4>

1. Í auglýsingu og á vef Reykjavíkur kemur **ekki** fram hvert skuli skila athugasemdum. Þetta stangast á við gr 3.2.4 í skipulagsreglugerð, þar sem segir „Í kynningu á lýsingu **skal upplýst hvert skila megi ábendingum við efni lýsingarinnar** og innan hvaða tímafrests" Þannig uppfyllir þessi kynning ekki ákvæði skipulagslaga.

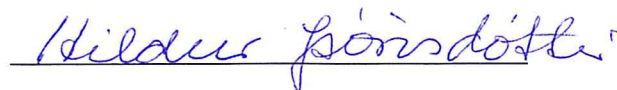
2. Aðeins var auglýst einu sinni í dagblaði sem minnihluti íbúa les daglega í miðjum Covid-faraldri. Lestur Fréttablaðsins er 37% skv gallup.is
Hvorki var sent dreifibréf né haldinn íbúafundur, samanber skipulagsreglugerð gr. 3.2.4 „Kynning fyrir almenningi skal vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar í víðlesnu dagblaði, **með dreifibréfi eða á íbúafundi** sem hefur verið auglýstur, eftir því sem efni lýsingar gefur tilefni til“
Þannig uppfyllir þessi kynning ekki ákvæði skipulagslaga.

3. Vegna samkomubanns á Covid tímabili og tilmæla til fólks að hafa samskipti við sem allra fæsta er erfitt fyrir íbúa að ná að tala við granna sína. Þrátt fyrir að beðið hafi verið um frest af Bjarka Baxter, hefur hann ekki fengist.

4. Framsetning lýsingar á því sem í tillögunni felst er mjög villandi og verður ekki annað sé en að hún sé til þess fallin að blekkja lesandann, þ.e.a.s. að nefna stærsta atriðið síðast sem er að nær tvöfalda byggingarmagn á Dunhaga 18-20.
Í þessari skipulagslýsingu er meginatriðið að heimila verulega aukið byggingarmagn og viðbótarhæð á Dunhaga 18-20 og hlýtur það að koma fyrst í lýsingu á hvað felst í skipulagstillögu. Að telja hlutina upp í annarri röð er blekkjandi.


Áður hafa íbúar mótmælt fyrirhugaðri margföldun á byggingarmagni á Dunhaga 18-20 og gerum við það enn.

Skriflegt svar óskast sent á heimilisfang mitt, sjá hér að neðan.



Hildur Þórisdóttir

Tómasarhaga 34, 107 Reykjavík

	Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi
Mótt.	18. MAÍ 2020
Skjalnúmer	sign
Ábmr.	

Umsögn um tillögu að deiliskipulagi við Dunhaga 18-20

Um nokkurt skeið hefur húsnæðið við Dunhaga 18-20 staðið autt að nokkru leyti og því lítið sinnt svo það er farið að láta nokkuð á sjá. Það er því mjög ánægjulegt að til standi að blása auknu lífi í svæðið.

Þó eru nokkur atriði í lýsingunni sem stinga í stúf við stefnu borgarinnar um aukna áherslu á uppbyggingu innviða fyrir gangandi og hjólandi. Milli Hjarðarhaga og Ægissíðu liggja tvær leiðir (utan stíga sem liggja um leikvellina); Fornhagi og Dunhagi. Hvor um sig er greið og þægileg að ferðast um — óháð ferðamáta — en þó með tveimur undantekningum: Gatnamótunum við Hjarðarhaga þar sem aðeins er gangbraut vestanmegin, og gagnbrautinni framhjá Dunhaga 18-20.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir að markmið þess sé meðal annars að:

- „Auka hlutdeild hjólandi og gangandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölpættum aðgerðum.“
- „Hönnun og útfærsla á hjólaleiðum verði í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Við endurhönnun stofn- og tengibrauta og lykilkatna innan hverfa verði þarfir hjólandi, gangandi og hreyfihamlaðra ávallt í fyrirrúmi.“
- „Við skipulagningu nýrra hverfa og endurskipulagningu verði leitast við að skapa skjólsæla götummynd til að auka vilja fólks til að fara fótgangandi lengri vegalengdir“[1,2]

Samkvæmt Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur er Dunhagi hluti hjólreiðakerfisins[3] en þó eru á leiðinni ofangreindir þröskuldar. Austanmegin vantar þverun yfir Hjarðarhaga og vestanmegin er pallurinn við Dunhaga 18-20 með svo bröttum þrepum og grönnum rampi að hann getur engan vegin flokkast sem hjólreiðastígur.

Samkvæmt lýsingu er stefnt að því að stækka „lóðamörk til austurs til þess að bílastæði framan við verslanir verði innan lóðamarka.“[4] Þar með eru stæði fyrir einkabíla fest í sessi í stað þess að nýta þetta tækifæri til að bæta aðgengi gangandi og hjólandi eftir Dunhaganum. Það samræmist illa við stefnu Reykjavíkurborgar sem fram kemur í aðalskipulaginu og þeirri forgangsröðun sem fram kemur í verklýsingu að breytingu á aðalskipulaginu þar sem settur er fram „þýramídi forgangsröðunar“ þar sem m.a. segir að stefnt sé að því að „setja fram ákveðin markmið um forgangsröðun ferðamáta, þannig að vistvænsti ferðamátin verði ávallt í fyrsta sæti.“[5]

Í frétt á vef Reykjavíkurborgar er vísað í „rannsókn á því hvernig auka megi öryggi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Þar kemur fram að íbúar virðist almennt kvarta yfir óöryggi gangandi og hjólandi á öllum götum. Einnig vilja langflestir auka pláss fyrir gangandi á kostnað bílsins.“[6] Í ritinu Hjólaborgin segir ennfremur meðal annars að:

- „36% aðspurðra segja „aukið fé í lagningu hjóla- og göngustíga“ vera mikilvægasta samgöngumálið.“

- „Reykjavíkurborg hefur það að leiðar-ljósi að huga að hjólreiðum við gerð allra umferðarmannvirkja. Markvisst verður unnið að því að efla öryggistilfinningu hjólreiðafólks og kynna vandlega nýjar lausnir í hjólastígamálum.“, og
- „Stefnt er að því að stórauka hlutdeild hjólreiða með því að leggja fleiri og betri hjólastíga og bæta aðstöðu fyrir hjólreiðafólk“[7]

Ásamt stefnu Aðalskipulags um bílastæði um að þróuð verði „ákvæði í hverfis- og deiliskipulagi sem fela í sér hvatningu til framkvæmdaaðila um að haga bílastæðum með þeim hætti að áhrif á götumyndina verði sem minnst“[2] verður ekki séð hvernig núverandi lýsing samræmist gildum Aðalskipulags Reykjavíkur og Hjólaborgarinnar sem nefnd eru hér að ofan.

Dunhagi 18-20 er áberandi kennileiti í Vesturbænum sem býr yfir miklum möguleikum. Það er fagnaðarefni að senn dragi til tíðinda með að lagfæra húsnæðið og koma einhverri starfsemi í gang á neðstu hæðinni. Það má þó ekki koma á kostnað annarra samfélagslegra gæða. Dunhaginn allur er ein meginsamgönguæða í Vesturbænum, því hverfi Reykjavíkur þar sem gangandi og hjólandi umferð er hvað mest og fer ört vaxandi. Það á að vera kappsmál hjá borginni að bæta úr þessum ljóði á Dunhaganum og eru fyrirhugaðar framkvæmdir á svæðinu, og umrædd deiliskipulagsbreytingartillaga, kjörið tækifæri til að laga hann og skapa aðlaðandi götummynd sem einkennist ekki af bílastæðum heldur mannlegu og vistvænu samfélagi.

Martin Jónas Björn Swift

[1] https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulytingar/20140527_ar_a5_isl_vef.pdf

[2] https://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/09-vistvaenni_samgongur.pdf

[3] <http://hjolaborgin.is/framkvaemdir-og-adgerdir/?goto=2#6>

[4] https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/skipulagsslysing.pdf

[5] https://reykjavik.is/sites/default/files/Almennt_efni/ar2030-ibudarbbyggd-lysing-br31-juni2019.pdf

[6] <https://reykjavik.is/frettir/borg-gangandi-vegfarenda>

[7] https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skjol_utgefid_efni/Hj%C3%B3laborgin.pdf

USK Skipulag

Frá: Guðmundur Benedikt Friðriksson
Sent: mánudagur, 18. maí 2020 16:00
Til: USK Skipulag
Afrit: Þórólfur Jónsson
Efni: SV: Dunhagi, Hjarðarhagi og Tómasarhagi – Skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag

Sæl Puríður

Afsakaðu biðina eftir svari. Skrifstofa umhverfisgæða gerir ekki athugasemdir við lýsinguna en vill vekja athygli á að aftan við Dunhaga 18-20 er þónokkuð af tröllahvönn sem er varasöm og gæta þarf að því að hún dreifist ekki um borgarlandið við fyrirhugaðar framkvæmdir.

Kveðja,
Guðmundur

Guðmundur B. Friðriksson, skrifstofustjóri
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Skrifstofa umhverfisgæða
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík
Sími: 411 8700 / 693 9600
Netfang: gbf@rvk.is
www.reykjavik.is

Frá: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Sent: þriðjudagur, 21. apríl 2020 15:07
Til: Skipulagsstofnun <skipulag@skipulag.is>; Íbúaráð Vesturbær <ibuarad.vesturbaer@reykjavik.is>; Borgarsögusafn <borgarsogusafn@reykjavik.is>; Minjastofnun Íslands <postur@minjastofnun.is>; 'veitur@veitur.is' <veitur@veitur.is>; Heilbrigðiseftirlit <heilbrigdiseftirlit@reykjavik.is>; Þorsteinn Rúnar Hermannsson <thorsteinnrh@reykjavik.is>; Guðmundur Benedikt Friðriksson <guðmundur.b.fridriksson@reykjavik.is>
Efni: Dunhagi, Hjarðarhagi og Tómasarhagi – Skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag

Góðan dag,

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 15. apríl 2020 var lögð fram skipulagslýsing, THG Arkitekta ehf. dags. í apríl 2020, að skipulagslýsingu fyrir Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga fyrir gerð nýs deiliskipulags fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46. Í tillögunni felst að festa í sessi leiksvæði á borgarlandi og hverfisvernd á byggð Hjarðarhaga og Tómasarhaga með minniháttar heimildum til breytinga þ.á.m. bílskúrsheimilda á tveimur lóðum, niðurrifi bílskúra og uppbyggingu á lóð nr. 18-20 við Dunhaga.

Lýsing var samþykkt til kynningar og umsagnar með vísan til 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Óskað er eftir að ábendingar/umsagnir berist eigi síðar en 15. maí 2020.

Samþykkt var að leita umsagna um lýsinguna hjá eftirfarandi stofnunum/skrifstofum: Skipulagsstofnun, íbúaráði Vesturbæjar, Borgarsögusafni Reykjavíkur, Minjastofnun Íslands, OR/Veitum, Skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Skrifstofu umhverfisgæða.

Lýsingin er aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar, reykjavik.is undir skipulag í kynningu

Kveðja,
Þuríður Guðmundsdóttir
Reykjavíkurborg – umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík
Sími: 411-1111 - Netfang: skipulag@reykjavik.is

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.

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

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

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið
Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis
Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

**Guðný Gerður
Gunnarsdóttir**

Minjavörður Reykjavíkur og
nágrr.
gudneygerdur@minjastofnun.is

Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 20. maí 2020
MÍ202005-0063/ 6.09 / 0963

Efni: Dunhagi Hjarðarhagi Tómasarhagi Reykjavík - skipulagslýsing vegna deiliskipulags

Með tölvubréfi dagsettu 21. apríl 2020 óskaði skrifstofa skipulagsfulltrúa eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um skipulagslýsingu vegna deiliskipulags: *Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi*, unnin af THG arkitektum, dagsett apríl 2020.

Minjastofnunar Íslands hefur borist skýrsla Borgarsögusafns *Dunhagi – Hjarðarhagi – Tómasarhagi. Fornleifaskrá og húsakönnun*, (nr. 196/2019). Hér með er staðfest að skráning menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja, fullnægir kröfum um skráningu vegna skipulags og framkvæmda sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Samkvæmt lýsingu fyrir deiliskipulag eru fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðunum Dunhaga 18-20 og Tómasarhaga 38 og 44. Engar þekktar fornleifar eru á þeim lóðunum Dunhaga 18- 20 og Tómasarhaga 44. Á lóðinni Tómasarhaga 38 er skráð fornleif, *túngarður (2002-10 (5-615))* sem liggur inn á norðausturhluta lóðarinnar og skal hafa það í huga við afmörkun byggingarreits fyrir bílskúr að fornleifaeftirlits vegna framkvæmda kann að verða þörf.

Minjastofnun Íslands tekur undir niðurstöðu húsakönnunar Borgarsögusafns um að ástæða er til að hverfisvernda skipulag reitsins sem hluta af heildstæðu skipulagi.

Minjastofnun Íslands gerir ekki frekari athugasemdir við skipulagslýsingu vegna deiliskipulags *Dunhaga, Hjarðarhaga, Tómasarhaga*, en deiliskipulagstillagan skal send stofnuninni til umsagnar þegar hún liggur fyrir.

Virðingarfyllst,

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Vakn er athygtli á því að skv. 51 gr. laga um menningarmáttar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minngættisráðs Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnsýsls. Jáfnframt er vakn athygtli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnsýsls fyrir ákvörðun höfð slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hin var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnsýsla svara henni innan 14 daga frá því hin bærst.

Afrit sent í tölvupósti:
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Afrit sent:
Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 REYKJAVÍK

Efni:

***Umsögn fulltrúa í íbúaráði Vesturbæjar -
Skipulagslýsing fyrir Dunhaga, Hjarðarhaga
og Tómasarhaga***

Á fundi íbúaráðs Vesturbæjar þann 20. maí 2020 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 21. apríl 2020 vegna skipulagslýsingar fyrir Dunhaga, Hjarðarhaga, og Tómasarhaga fyrir gerð nýs deiliskipulags fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46, sbr. 5. lið fundargerðar ráðsins sama dag.

Fulltrúi Pírata og fulltrúi íbúasamtaka í ráðinu lögðu fram sameiginlega umsögn.

Virðingarfyllst

Heimir Snær Guðmundsson

Hjálagt:

Umsögn fulltrúa Pírata og fulltrúa íbúasamtaka

Kæri skipulagsfulltrúi,

Íbúaráð Vesturbæjar hefur ekki náð að ræða deiliskipulagstillöguna á fundi vegna samkomubanns. Eftirfarandi athugasemdir koma aðeins frá undirrituðum nefndarmönnum.

- Nýtingarhlutfallið á Dunhaga 18-20 er að fara úr 0,86 í 1,3 á meðan nýtingarhlutfall annarra lóða innan deiliskipulagsins er yfirleitt um 0,6 (milli 0,42 og 0,83). Við sjáum ekki ástæðu fyrir því að þessi lóð að fá svona mun hærra nýtingarhlutfall en aðrar lóðir.

- Dunhagi 18-20 sem er nú þegar hæsta byggingin er hækkuð um eina hæð. Við sjáum ekki af hverju hún eigi fá leyfi fyrir hækkun og aðrar ekki. Það ætti að gæta samræmis í deiliskipulaginu. Ef því er breytt fyrir hæðina á einu húsi ætti að breyta því fyrir öll húsin.

- Við skiljum áhyggjur íbúa sem munu finna mikið fyrir þessu aukna byggingarmangi á nálægðri lóð. Þótt að skugginn falli kannski ekki mikið beint á aðrar byggingar þá tekur svona byggingarmassi mikla birtu sem kemur úr öllum átum.

- Hlutföllin í byggðarmynstrinu eru mun verri eftir breytingu því minna samspil er á milli hlutfalla á byggingum innan deiliskipulagsins.

Virðingarfyllst,

Birgir Þ. Jóhannsson, formaður
Ásta Olga Magnúsdóttir, varaformaður