

UMSÖGN

Varðar: Bergstaðastræti 37 – athugasemdir og svör

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 7. júlí 2020 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum loftstokkum upp úr þaki og til að byggja yfir þá á þaki húss á lóð nr. 37 við Bergstaðastræti. Erindi var grenndarkynnt frá 18. ágúst 2020 til og með 15. september 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Ólína Salome Torfadóttir dags. 9. september 2020 og Heiða Jóhannsdóttir dags. 15. september 2020. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. september 2020 og er nú lagt fram að nýju.

Uppdrættir voru grenndarkynntir frá 18. ágúst 2020 til og með 15. september 2020.
Eftirtaldir sendu athugasemdir:

Ólína Salome Torfadóttir dags. 9. september 2020 og
Heiða Jóhannsdóttir dags. 15. september 2020.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- *Heilsuógnandi hávaðamengun út frá veitingastarfsemi sem er nátengd hótélrekstrinum fyrir næsta nágrenni íbúabyggðar.*
- *Mikið ónæði í formi lyktar vegna útblásturs frá eldhúsi.*
- *Almenn sjónmengun vegna búnaðar á þaki bakbyggingar hótelsins.*

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:

Athugasemdir Ólínar Salome Torfadóttur dags. 9. september 2020

1. **Rakin er forsaga allt til 2007 þegar útblástursútbúnaði var komið fyrir á þaki viðbyggingar hótelsins 3,4 m frá lóðamörkum Óðinsgötu 24a, beint fyrir framan glugga á jarðhæð og fyrstu hæð hússins og er mjög hávaðasamur. Kalla hefur þurft á lögreglu vegna þessa og ekki hefur verið hægt að opna glugga á vesturhlið hússins sem snýr að þaki viðbyggingar hótelsins vegna hávaða og lyktamengunar:**

Athugasemdir mínar

Ég eigandi lóðar Óðinsgötu 24a og eigandi hússins samþykki ekki leyfi fyrir áður gerða loftstokka (eldhúsviftur) Hótel Holts.

Ég samþykki þar af leiðandi ekki byggingu „litillar yfirbyggingu“ smáhýsis yfir „aðal útblásturútbúnaðinn“ á þaki hótelsins sem aldrei var sótt um byggingarleyfi fyrir.

Ég samþykki ekki öryggishandrið sem um getur í greinargerð útgáfu 2 frá 11. apríl 2019 og kemur ekki fram á teikningum.

1.1.



Það gekk mikið á sumarið og haustið 2018 þegar tvær viðbyggingar neðar á þakinu voru framlengdar til hliðar við svarta loftstokkinn (eldhúsviftuna). Þá var ekki hægt að vistast utan né innanhúss. Fyrirspurn um hvað staði til og hvort leyfi væri til staðar er en þá ósvarað. Á myndinni má einnig sjá að

efsta lag þaks viðbyggingarinnar er tjörupappi ofan á tréþak.

Svar: Samkvæmt upplýsingum frá skilmálaeftirliti byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar var um óleyfisframkvæmdir að ræða þar sem ekki var sótt um byggingarleyfi á framkvæmdum á þaki. Uppdrættir hönnuða á þessum hluta bygginganna eru reyndarteikningar af áorðnum hlut, þ.e. framlengdum mænisþökum.

Aðrar óleyfisframkvæmdir varða eldhúsviftur og útblástursbúnað eins og bent er á í athugasemdinni. Þegar upp kemst um óleyfisframkvæmdir, þá er uppbyggingaraðilum ávalt gefinn kostur á að sækja um byggingarleyfi fyrir áorðnum framkvæmdum skv. meðalhófsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Umsækjendur sem jafnframt eru eigendur hótelsins og byggingarfulltrúi hefði óneytanlega átt að láta þessar óleyfisframkvæmdir sem snúa að framlengdum mænisþökum fylgja með í grenndarkynningu skipulagsfulltrúa. Skipulagsfulltrúi telur að umræddar óleyfisframkvæmdir við mænisþökin tvö hafi hverfandi skipulagsleg áhrif á hagsmunaaðila, t.a.m. í formi aukins skuggavarps og annarra íþyngjandi byrðir sem gæti skert lífsgæði þeirra.



Myndir af óleyfisframkvæmdum teknar af starfsmönnum skilmálaeftirlits síðsumars 2018.

1.2.



Hér má sjá „aðal útblástursbúnaðinn“ sem er í dag ólöglega nálægt lóðarmörkum Óðinsgötu 24a og nærliggjandi húss. Þar má líka sjá svörtu eldhúsviftuna og aðra minni sem eru einnig **mjög** hávaðasamar og er nú bedið um leyfi fyrir.

Svar: Jarðhæð núverandi hótélbyggingar nær nú þegar að lóðarmörkum baklóða við Óðinsgötu. Það er mat skipulagsfulltrúa að staðsetning hljóð-dempandi yfirbyggingar / skýlis yfir núverandi eldhúsviftur / innblásturssamstæðu hafi ekki íþyngjandi grenndaráhrif út frá skipulagslegu horfi.

Hins vegar hefur verið kvartað yfir viftum frá bæði þvottahúsi og eldhúsi skv. upplýsingum frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Samkvæmt upplýsingum frá ráðgjöfum hönnuða (tölvupóstur 1. október 2020) er uppi aðgerð sem á að leysa hávaða- og lyktarmengun:

1. Útsogsblásari STEF sem er nú staðsettur á þakinu yfir eldhúsinu verður fjarlægður. Nýr blásari sem er lágværari verður núna staðsettur upp á þaki hótélbyggingar. Útsog frá eldhúsi er þannig leitt í heilsoðnum loftstokki upp upp fyrir þak. Jafnframt er ozon tæki komið fyrir í húsi á þaki og er því dælt inní stokkinn og eyðir þannig matarlykt og fitu í útblæstri. Stokkurinn þarf þessa lengd til þess að ozonið virki.
2. Skýlið myndar skjól fyrir innblásturssamstæðuna. Skýlir fyrir tækjabúnaði og lögnum fyrir veðri og vindum og verður fallett að sjá úr fjarlægð.
3. Hljóð sem nú kemur frá innblásturssamstæðu mun minnka verulega og er markmiðið að vera undir 50 dB á lægra þakinu við skýlið sem snýr að nærliggjandi húsum.



4. Þétting við þak og frárennsli verður betra. Á teikningu blað 003 er minnst á STEF blásarann sem texta við hliðina á skýli á lægra þaki og hann mun hverfa.

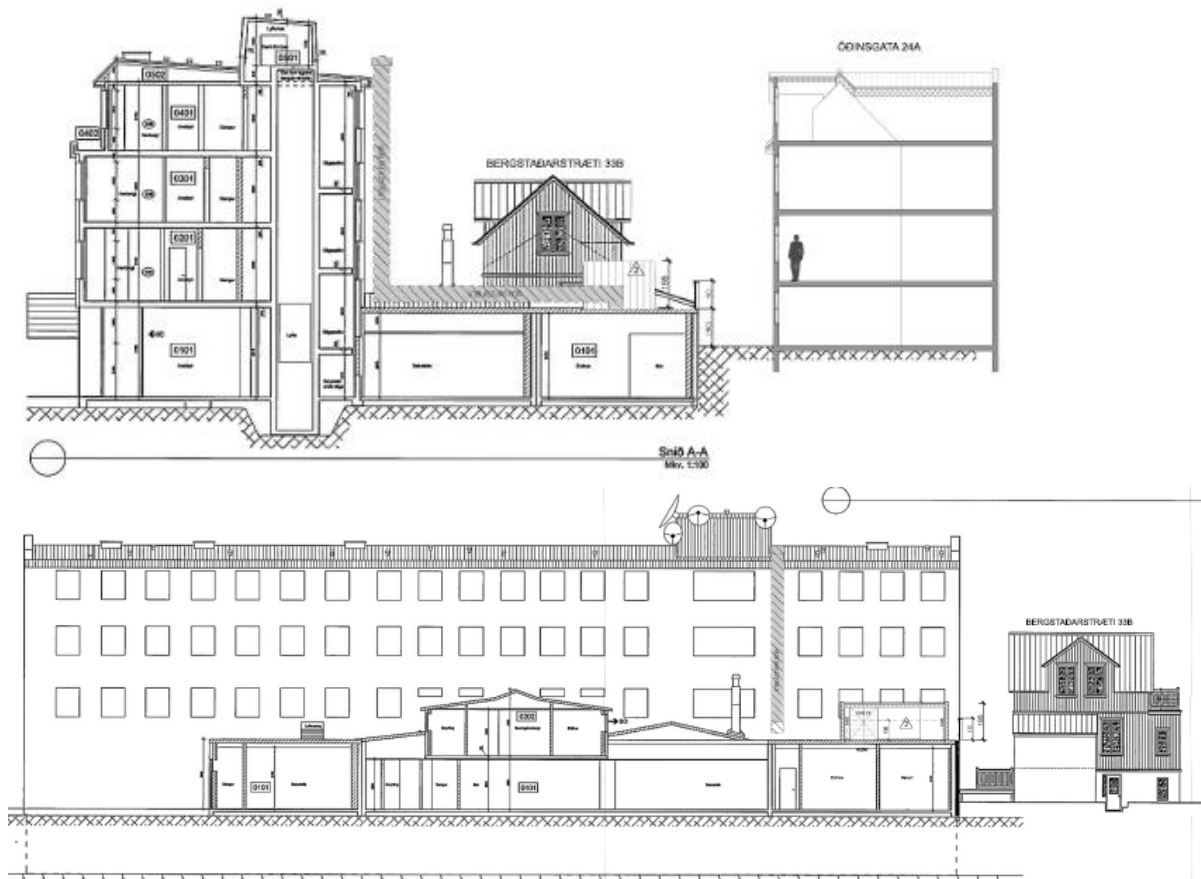
Auk þessarar aðgerðaráætlunar til umbóta biður Skipulagsfulltrúi um ítarlega hljóðvistarskýrslu sem lýsir núverandi ástandi, þ.e. hljóðmælingu miðað við núverandi horf svo hægt sé að bera saman við þær aðgerðar sem raktar eru að fram til umbóta, þ.e.:

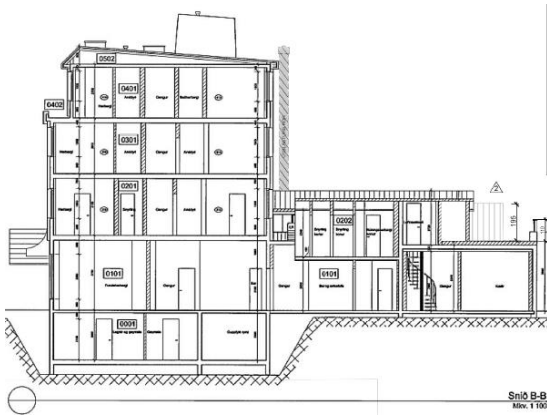
- Rannsókn sem lýsir núverandi ástandi, þ.e. hljóð- og lyktarmengun miðað við núverandi horf eftir að núverandi útbúnaður var settur upp í óleyfi.
- Slík rannsókn færi fram með bæði hljóðmælingartækjum og einnig með svokallaðri skynmælingu.
- Í skýrslunni væri lagt mat á aðgerðaráætlun / úrbætur sem ráðgjafi hönnuðar hefur útlistað (sjá atriði 1 - 4 að ofan) og voru grenndarkynntar.

1.3.

Það sem styður athugasemdir mínar og ákvörðun mína er Byggingarreglugerð nr. 112/2012. Stærð þessarar „litlu yfirbyggingu“ verður a.m.k. 11m² og 5.5 m að lengd og 2.0 m á breidd og 1.95 m á hæð sem gerir hæð upp á 3.5 m frá jarðvegi lóðar Óðinsgötu 24a og 2.1 m frá lóðamörkum Óðinsgötu 24a samkvæmt innsendum teikningum. Byggingin kemur alfarið til með að skyggja á birtu í íbúð á jarðhæð og 1. hæð hússins og hluta lóðarinnar.

Svar: Erfitt er að fallast á að ný yfirbygging innblásturssamstæðu sem og ný samstæða útblásturs- og hreinsibúnað varpi skugga innan lóðar Óðinsgötu 24a þar sem nú þegar standa byggingar í vegi fyrir sólargeyslum. Í tilfelli vestursólar að sumarkveldi skyggir núverandi hótelsbygging á yfirbygginguna nýju svo vart verður breyting frá núverandi horfi hvað viðvíkur Óðinsgötu nr. 24a. Bent er á að ný fallvörn (grindverk) sem sjá má á sniði og nær utan með þakkanti jarðhæðar við lóðamörk er snúa að Óðinsgötu, er léttbyggð og í raun vart stærri að umfangi en handlisti sem þýðir að aukið skuggavarp telst vera óverulegt.





Uppfærðir aðaluppdrættir hönnuðar, dags. 19.02.2016, útgáfa 3, sýna afstöðu nágrannahúsa gagnvart hreinsibúnaði og loftstökk.



Afstöðumynd. Uppfærðir aðaluppdrættir hönnuðar dags. 19.02.2016, útgáfa 3.



Mynd af óleyfisframkvæmdum teknar af starfsmönnum skilmálaeftirlits á skrifstofu byggingarfulltrúa vorið 2017.

1.4.

Ég tel að „aðal útblástursbúnaðinn“ og hina loftstokkana eigi að fjarlægja þar sem þeim var þrykkt niður á sínum tíma án allra leyfa og að áform eiganda Hótel Holts samræmis ekki kröfum **heilsu- og umhverfisverndar** í dag þar sem hér er um að ræða þetta íbúa byggð.

Svar: Gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 heimilar starfsemi veitingastaðar og gististaðar samkvæmt landnotkun - íbúðarbyggð (ÍB) - þar sem Bergstaðastrætið stendur við aðalgötu íbúðarbyggðar. Hinsvegar er rétt að á meðal skilyrða fyrir bæði rekstrar- og starfsleyfi fyrir slíka starfsemi, að húsnæði og búnaður sé í samræmi við útgefið byggingarleyfi og starfsemin má heldur ekki valda ónæði samkvæmt reglugerð nr. 941/2002.

Samkvæmt upplýsingum frá Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar hafa starfsmenn Heilbrigðiseftirlitsins staðfest kvartanir vegna ónæðis frá þessum óleyfisbúnaði, og ekki er til samþykkt byggingarleyfi fyrir honum. Heilbrigðiseftirlitið hefur staðið í þeirri trú að byggingarfulltrúi, skilmálaeftirlitið, hefði gert kröfur um að þessi búnaður yrði fjarlægður. Sem fyrr segir í svari 1.1. er uppbyggingaraðila hinsvegar ávalt gefinn kostur á að sækja um byggingarleyfi fyrir áorðnum framkvæmdum skv. meðalhófsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag yfir reitinn sem lóðin er hluti af, heimila skipulagslög grenndarkynningu skv. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga á sendir þá skipulagsfulltrúi hagsmunaaðilum byggingarleyfisuppdætti til kynningar, þ.e. í grenndarkynningu.

1.5.

Að lokum vil ég benda á að öll gögn sem fylgdu þessari grenndarkynningu voru í öllu formi illa læsileg og vantaði t.d. sneiðteikningar af fyrirhugaðri „litlu yfirbyggingu.“

Svar: Teikningar í formi aðaluppdrætta geta verið flóknir og snúnir fyrir almenning sem er óvanur að rýna í teikningar. Grenndarkynntir uppdrættir sýna hinsvegar greinilega að sneiðmynd er tekin í loftstokkinn nýja sem og yfirbygginguna nýju.

2.

Varðandi kynningu á frágangi á loftstokkum á þaki húss á lóð nr. 37 við Bergstaðastræti, óska eigendur að Bergstaðastræti 43 eftir því að samhliða frágangi framkvæmdanna verði fjarlægð fjögur stór fiskkör sem staðið hafa á þaki viðbyggjar hússins um nokkurt skeið. Af þessum kerjum er sjónmengun auk þess sem hætta gæti skapast af foki kerjanna í miklum vindstyrk.

Svar: Tekið er undir athugasemdir þessar. Rekstaraðilum Hótel Holts ber að fara að með gát og virðingu fyrir nágrenninu, og misbjóða ekki nágrönnum sínum, jafnvel þegar utanaðkomandi aðilar (húsasmiðir) bera hluti upp á þak tímabundið, t.a.m. fiskikör undir verkfæri og fleira.



Myndir af óleyfisframkvæmdum teknar af starfsmönnum skilmálaeftirlits síðsumars 2018.

Niðurstaða:

Skipulagsfulltrúi gerir ekki skipulagslegar athugasemdir við málið sbr. umsögn að ofan og uppfærða aðaluppdrætti.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt