

SKJALAVER  
HÖFÐATORGI

15. APR. 2019

Málsnr.: 4SK2019040057

Bréfalykill: 3.4

Til samgöngu- og skipulagsráðs Reykjavíkur

Reykjavík 8.4.2019

Undirritaður fer hér með fram á það við ráðið að það taki til endurskoðunar grein um hámarksfjölda íbúða á lóð í samþykktu deiliskipulagi Túna frá 27. Okt. 2010 með þeim hætti að hún taki ekki til áðurgerðra, sjálfstæðra íbúða sem hafa verið í notkun svo áratugum skiptir og verða það áfram – þó svo láðst hafi að sækja um samþykki þeirra á sínum tíma. Við endurskoðun greinarinnar væri horft til orðalagsbreytingar eins t.d. "Hámarksfjöldi íbúða á hverri lóð er 2 nema þar sem þegar hafa frá gamalli tíð verið byggðar (í stað: *samþykktar*) fleiri íbúðir í húsum. Heimilt er að samþykkja slíkar íbúðir enda liggja fyrir að þær hafi verið til staðar fyrir samþykkt skipulagsins".

Hugsun skipulagsins hefur án efa fyrst og fremst beinst að því að stöðva frekari ofanábyggingar eða skiptingu hús og koma í veg fyrir **raunfjölgun** nýrra íbúða.

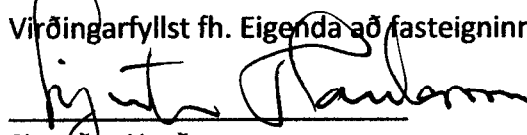
Aðalatriði þessa máls er að þær íbúðir sem hér um ræðir hafa verið til svo áratugum skiptir eins og áður segir og verða til áfram og því í raun formsatriði gagnvart skipulagsyfirvöldum að þær séu samþykktar af byggingarfulltrúa – samþykkt þeirra hefur engin raunáhrif á deiliskipulagið og virkni þess til eða frá. Þá verður að gera ráð fyrir að slíkar íbúðir hefðu verið samþykktar með skipulaginu eins og gert var hjá öllum sem áttuðu sig á að gerð skipulagsins var í gangi á sínum tíma.

**Samþykki slíkra íbúða er hins mikið hagsmunamál eigenda þeirra, því út á ósamþykktar íbúðir fæst takmörkuð lánafyrirgreiðsla auk þess sem búast má við að markaðsverð þeirra sé töluvert lægra eða um 15 – 20% lægra fyrir vikið.**

Hér er því um að ræða algjört sanngirnis- og réttlætismál – ekki síst þar sem þegar hefur verið samþykktur fjöldi sambærilegra íbúða á svæðinu og sem teljast með í tölfræði borgarskipulagsins. Auk þess er hér um jafnræðismál að ræða og ekki sanngjarnt eða í samræmi við jafnræðissjónarmið að hafna eigendum slíkra íbúða á þeim forsendum einum að þeim hafi láðst að gera athugasemd við málið á skipulagsstigi eins og háttar í tilviki undirritaðs.

Það er von undirritaðs að ráðið sjá sér fært að leggja þessu máli lið – hvort sem er með **breytingu** á áðurnefndri grein um hámarksfjölda íbúða á lóð eða með þeirri **túlkun** á greininni að takmörkunarákvæðum hennar sé eingöngu beint að fjölgun **nýrra** íbúða en ekki að **áðurgerðum** íbúðum - enda sé hægt að sýna fram á að þær hafi verið í notkun um langa hríð. Slík breyting mun ekki opna á almenna fjölgun íbúða heldur gildir þá bara fyrir þær íbúðir sem þegar voru gerðar við gildistöku skipulagsins.

Virðingarfyllst fh. Eigenda að fasteigninni Miðtún 82



Sigurður Harðarson

Njarðargötu 41, 101 Reykjavík

Reykjavík 31.05.2019

## Varðar: Miðtún 82, (fsp) - Samþykkt á áður gerðri íbúð

Lagt fram bréf Sigurðar Harðarssonar f.h. eigenda að fasteigninni Miðtún 82 dags. 8. apríl 2019 til skipulags- og samgönguráðs þar sem farið er fram á að grein um hámarksfjölda íbúða á lóð í samþykktu deiliskipulagi Túna frá 27. október 2010 verði endurskoðuð.



**Skipulagsleg staða:** Lóðin er á íbúðarsvæði samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina „Túna“ samþykkt í borgarráði 22.7.2010.

### Úr fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags 01.03.2019:

„Í gátlista byggingarfulltrúa kemur eftirfarandi fram: Samkvæmt deiliskipulagi er lóðin fullbyggð og hámarksfjöldi íbúða á lóðinni er 2, nema þar sem þegar hafa verið samþykktar fleiri íbúðir í húsum. Ath lofthæð þarf að vera yfir 2,5 m á a.m.k. 2/3 hluta hvers rýmis.“

**Forsaga:** Þann 9.11.2018 var afgreidd hjá skipulagsfulltrúa fyrirspurn sama efnis, afgreiðslan var: „Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 9.nóvember 2018.“

### Umsögn/niðurstaða umsagnar dags 9.11.2018 var:

„Umsóknin samræmist ekki deiliskipulagi, ekki er mælt með því að deiliskipulagi verði breytt fyrir einstaka lóð er fjölda íbúða varðar.“

**Niðurstaða:** Þar sem um fyrirspurn til byggingarfulltrúa er að ræða er ekki mögulegt að leggja fram málskot til umhverfis- og skipulagsráðs á afgreiðslu skipulagsfulltrúa. Ef leita á áliti á afgreiðslunni er mögulegt að vísa afgreiðslu byggingarleyfis umsóknar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Með vísan til ofangreinds er fyrri afgreiðsla skipulagsfulltrúa ítrekuð.“

### Sett er fram ósk um að breyta skilmálum er íbúðarfjöldi varðar, heimildin/textinn er:

Hámarksfjöldi íbúða á lóð er 2 íbúðir, nema þar sem þegar hafa verið samþykktar fleiri íbúðir í húsum.

**Verði:** Hámarksfjöldi íbúða á hverri lóð er 2 nema þar sem þegar hafa, frá gamalli tíð, verið byggðar fleiri íbúðir í húsum. Heimilt er að samþykkja slíkar íbúðir enda liggja fyrir að þær hafi verið til staðar fyrir samþykkt skipulagsins.

Að öðrum kosti/til vara er mælt til þess að núverandi grein skilmála verði túlkuð þannig að átt hafi verið við fjölgun nýrra íbúða er varðar takmörkunarákvæði íbúða.

**Niðurstaða:** Ekki er fallist á að breyta deiliskipulagi og heimila fjölgun íbúða fyrir lóðina þar sem það varðar hagsmuni heildarinnar. Embætti skipulagsfulltrúa er ekki með á verkefnaskrá að breyta deiliskipulagi Túna vegna heimilda til fjölda íbúða á lóðum, enda eru skilmálar er þetta varðar í samræmi við það sem gert hefur verið við endurskoðun deiliskipulags gróinna hverfa.

Fh Skipulagsfulltrúans í Reykjavík  
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri