

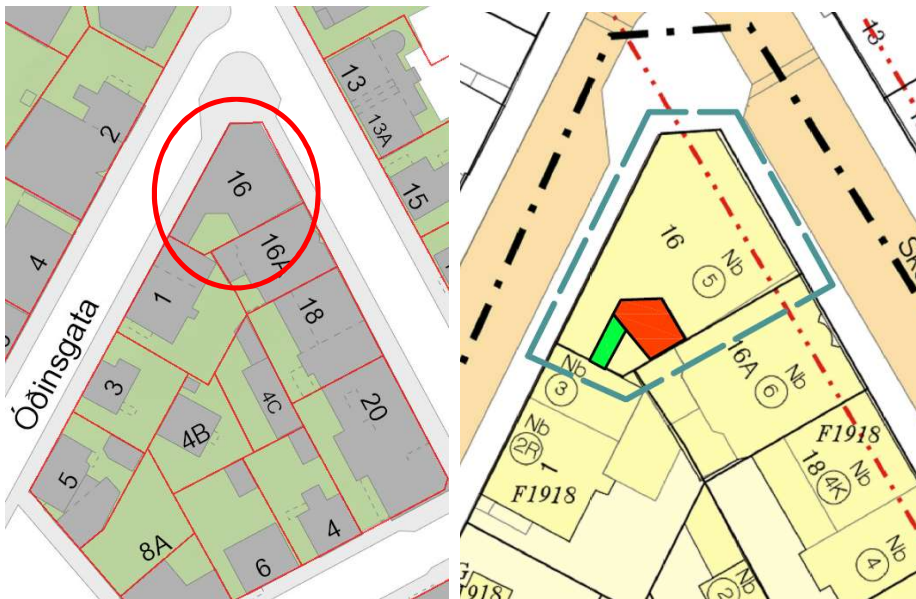
Skólavörðustígur 16 – Athugasemdir og svör

Að lokinni grenndarkynningu lögð fram að nýju umsókn Kristjáns Bjarnasonar dags. 26. mars 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.181.0 vegna lóðarinnar nr. 16 við Skólavörðustíg. Í breytingunni felst að porti suðvestan til í húsinu er lokað að hluta og komið fyrir flóttastiga. Við breytinguna hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar, samkvæmt uppdr. Arkitektastofunnar Austurvöllur ehf. dags. 2. febrúar 2019 br. 20. apríl 2019. Einnig er lagt fram samþykki hluta meðlóðarhafa dags. 28. desember 2017. Jafnframt er lagður fram tölvupóstur Hafdísar Perlu Hafsteinsdóttur dags. 24. júlí 2019 þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti.

Tillagan var grenndarkynnt frá 27. júní 2019 til og með 2. ágúst 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- Hafdís Perla Hafsteinsdóttir dags. 25. júlí 2019
- Haraldur Hauksson og Sigrún Kristjánsdóttir dags. 25. júlí 2019
- Reinhold Þorvaldur Kristjánsson og Sólveig Pétursdóttir dags. 25. júlí 2019.



Hér á eftir verður athugasemdum svarað eftir efnisflokkum en þeir eru:

1. Gögn og ferli
2. Umfang og innsýn
3. Önnur óæskileg áhrif

1. Gögn og ferli

Í athugasemdum er bent á að svipuð tillaga að breytingu á deiliskipulagi hafi verið kynnt fyrir hagsmunaaðilum þann 10. júlí 2018 og hafi athugasemdaráðilar þá sent inn athugasemdir. Þeir hafi ekki verið upplýstir um lyktir þeirrar tillögu og athugasemdum ekki verið svarað.

Einnig er bent á að teikningar vanti og að engar skuggavarpsmyndir fylgi tillögunni. Því sé ekki unnt að meta það hvaða áhrif breytingin hafi á næsta nágrenni. Svo virðist þó sem tillagan muni hindra útsýni og takmarka birtu og sól hjá nágrönnum. Aðeins verði sól á svölum hússins nr. 16A í um 3 tíma á dag og myndi það skerða lífsgæði íbúanna til muna.

Þá sé ekki vísað í kæruleiðir í bréfi skipulagsfulltrúa dags. 21.6.2019. Þess sé ekki getið að þær stjórnvaldsáskvarðanir sem hann tekur á grundvelli skipulagslaga sæti kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Athugasemdaráðilar muni höfða skaðabótamál gegn Reykjavíkurborg nái tillagan fram að ganga.

SVAR:

Rétt er að svipuð tillaga að breytingu á deiliskipulaginu barst embættinu þann 21. maí 2018 og var hún grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum þann 12.7- 17.8 2018. Á kynningartímanum bárust athugasemdir frá nágrönnum að Skólavörðustíg 16A sem lögðust gegn byggingu 5 hæða viðbyggingar sem fyllti upp í lóðina á bakhlíð hússins. Umfangið væri of stórt og þrengdi að íbúum á nágrannalóðum.

Þegar embættið hafði farið yfir allar athugasemdirnar var haft samband við umsækjanda og lagt til að umfang viðbyggingar yrði endurskoðað til að koma til móts við athugasemdir nágrannanna. Umsækjandi féllst á að skoða aðrar útfærslur og þann 26. mars 2019 dró hann umsókn sína til baka (málsnúmer SN180385). Athugasemdum var ekki svarað þar sem málinu var lokað.

Þann 26. mars 2019 barst embættinu ný umsókn um breytingu á deiliskipulaginu (málsnúmer SN190211) og er það tillagan sem hér um ræðir. Af tilliti til nágranna í húsinu nr. 16A hefur byggingarreitur viðbyggingar verið minnkaður talsvert og fer nú ekki fram fyrir steypant svalavegg á húsinu nr. 16A. Auk viðbyggingarinnar er gert ráð fyrir opnum, utanálíggjandi flóttastiga. Þannig hefur umsækjandi komið til móts við athugasemdir frá fyrri grenndarkynningu og embættið samþykkti því að grenndarkynna nýju tillöguna fyrir sömu hagsmunaaðilum. Það var gert þann 27. júní - 2. ágúst 2019.

Skuggavarpsmyndir voru ekki sendar út með grenndarkynningunni þar sem byggingarreitur viðbyggingar skv. tillögunni er allur norðan við nágrannahúsinn r. 16A og Óðinsgötu 1 og mun því aldrei varpa skugga á þær (umfram núverandi ástand). Þar sem sólin rís í austri og sest í vestri fellur skuggi aldrei beint til suðurs.

Ekki liggur fyrir hvaða teikningar er átt við að vanti í tillögunum. Á þessu stigi málsins liggur aðeins fyrir deiliskipulagsuppdráttur sem skilgreinir og sýnir nýja byggingarreiti en uppdráttir af sjálfri viðbyggingunni verða ekki unnir og sendir inn fyrr en á byggingarnefndarstigi.

Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

2. Umfang og innsýn

Gerðar eru athugasemdir við umfang viðbyggingarinnar. Tillagan geri ráð fyrir að fylla upp í alla lóðina með 5 hæða viðbyggingu og stækka þannig húsið verulega á kostnað nærliggjandi húsa. Gert sé ráð fyrir að viðbyggingin nái mörgum metrum aftar en önnur hús sem mynda línu bakatil á lóðunum. Þannig sé gengið mun lengra en við aðrar breytingar á nærliggjandi byggingum. Þegar gerð var breyting á deiliskipulaginu vegna Óðinsgötu 1 hafi t.a.m. verið komið til móts við þær athugasemdir sem bárust vegna umfangs byggingarinnar og hún lækkuð.

Frá stigahúsinu og þar sem teikningar sýni glugga sé hættu á innsýn yfir í húsið nr. 16A við Skólavörðustíg en svefnherbergin snúi að garðinum. Tillagan myndi því skerða friðhelgi einkalífs þeirra sem búa í húsinu nr. 16A.

SVAR:

Það skal áréttað að tillagan heimilar ekki að byggð verði 5 hæða viðbygging sem fyllir upp í allt portið. Lýsing breytingartillögunnar eins og hún er sett fram í athugasemdum er því ekki rétt.

Í þeirri tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem grenndarkynnt var 12.7-17.8 2018 var gert ráð fyrir að 5 hæða viðbygging fyllti upp í alla lóðina en *hér er ekki um sömu tillögu að ræða.*

Rætt var við lóðarhafa í kjölfar fyrri grenndarkynningar og var umsóknin dregin til baka sbr. svar við punkti 1. Í nýrri tillögu hefur verið komið til móts við fyrri athugasemdir og byggingarreitur minnkaður. Núverandi tillaga gerir þannig ráð fyrir talsvert minna byggingarmagni en fyrri tillaga. Reitur fyrir viðbyggingu er sýndur með rauðu á deiliskipulagsupprætti og nær hann **ekki** fram fyrir steiptan svalavegg hússins nr. 16A. Viðbyggingin verður því varla sýnileg frá þeim svölum og heldur sig nokkurn veginn í línu við önnur hús í húsaröðinni. Því er ekki fallist á það að hættu sé á innsýn frá viðbyggingunni og yfir í húsið nr. 16A.

Á grænum reit á deiliskipulagsupprættinum er gert ráð fyrir léttum, utanáliggjandi flóttastiga (B-rými).

Einhver innsýn verður mögulega frá flóttastiganum en ekki er reiknað með mikilli umferð um hann nema í undantekningar- og neyðartilvikum.

Ekki er ljóst hvaða glugga er átt við í athugasemdum („Og með því að hafa glugga á nýbyggingunni eins og teikningar bera með sér er ekkert næði því aðeins eru um 1-2 metrar frá glugganum að svölunum.“) en engir uppdættir af viðbyggingunni sjáfrí liggja fyrir enn. Tillagan skilgreinir aðeins byggingarheimildir.

Árið 2014 var samþykkt tillaga að breytingu á deiliskipulaginu vegna Óðinsgötu 1 og skilgreindar frekari byggingarheimildir (nýtt portbyggt ris). Rétt er að komið var til móts við athugasemdir sem bárust í grenndarkynningunni og var hámarkshæð hússins lækkuð um 0,5 m. Bent er á að það sama á við um umsóknina sem hér um ræðir, þ.e. tillagan hefur verið endurskoðuð í kjölfar athugasemda sem bárust við grenndarkynningu fyrri umsóknar (12.7-17.8 2018).



Hornhús nr. 16 við Skólavörðustíg séð frá Óðinsgötu. Ekki er fallist á að breytingin á baklód hafi neikvæð áhrif á götummyndina.



Baklið húsanna (frá vinstri): Óðinsgata 1, Skólavörðustígur 16, Skólavörðustígur 16A.



3. Önnur óæskileg áhrif

Með fyrirhugaðri stækkun sé engan veginn hugað að varðveislu svipmóts byggðarinnar og því að húsin við götuna myndi heildstæða einingu. Breytingin yrði lýti fyrir annars fallega götumynd.

Viðbyggingin geti auk þess haft aukin áhrif á vind og haft það í för með sér að vindstrengur myndist. Einnig geti hún haft neikvæð áhrif á hljóðvist.

Bent er á að miklar framkvæmdir hafi staðið yfir í hverfinu undanfarin ár og íbúar séu þreyttir á því raski sem þeim fylgir. Mjög sé þrengt að íbúum miðborgarinnar, m.a. vegna ágangs gistiheimila og hótela. Húsið nr. 16 sé einmitt nýtt sem gistiheimili og með þessu áframhaldi verði bráðum engir íbúar eftir í miðborginni.

SVAR:

Breytingin takmarkast við krika á baklóð hornhússins og breytir ekki ásýnd hússins eða götumynd. Mögulega mun sjást örlítið í utánaliggjandi flóttastiga þegar gengið er Óðinsgötu til norðurs en að öðru leyti er breytingin ekki sýnileg frá götuhlið og hefur því ekki neikvæð áhrif á svipmót byggðarinnar.

Skipulagsfulltrúi getur ekki tekið undir að tillagan hafi í för með sér mikil áhrif á hljóðvist og vind þar sem umfang breytingarinnar telst minni háttar í því samhengi.

Rétt er að miklar framkvæmdir hafa staðið yfir í miðborginni undanfarið og því fylgir óhjákvæmilega eitthvert rask fyrir næsta umhverfi. Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vakin er athygli athugasemdaáðila á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf.

Í aðalskipulagi eru m.a. skilgreindar heimildir um gististarfsemi í miðborginni í þeim tilgangi að tryggja þar fjölbreytta landnotkun og ekki síst íbúðarhúsnæði. Gististarfsemi hefur verið starfrækt í húsinu nr. 16 við Skólavörðustíg í mörg ár og frá því áður en gildandi aðalskipulag tók gildi.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt, sbr. grenndarkynntan uppdrátt dags. 2.2.2019 og síðast breytt 20.4.2019.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri