



Reykjavík 18.01.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 17. janúar 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Eikjuvogur 27

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn A2F arkitekta ehf., mótt. 13. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 27 við Eikjuvög. Í breytingunni felst m.a. að fjölga íbúðum úr einni í þrjár, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarps- og skýringarupph. A2F arkitekta ehf. dags. 17. október 2017. Tillagan var auglýst frá 7. nóvember 2017 til og með 19. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Harald Kulp og María St. Finnsdóttir dags. 18. desember 2017, eigendur og íbúar að Eikjuvogi 29 dags. 18. desember 2017, Guðmundur Atli Pálmason og Þórveig Benediktsdóttir, dags. 18. desember 2017 og 56 íbúar og eigendur að Eikjuvogi, Gnoðarvogi og nágrenni dags. 18. desember 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2018.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2018.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdráttir A2F arkitekta ehf. dags. 17. október 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. janúar 2018.

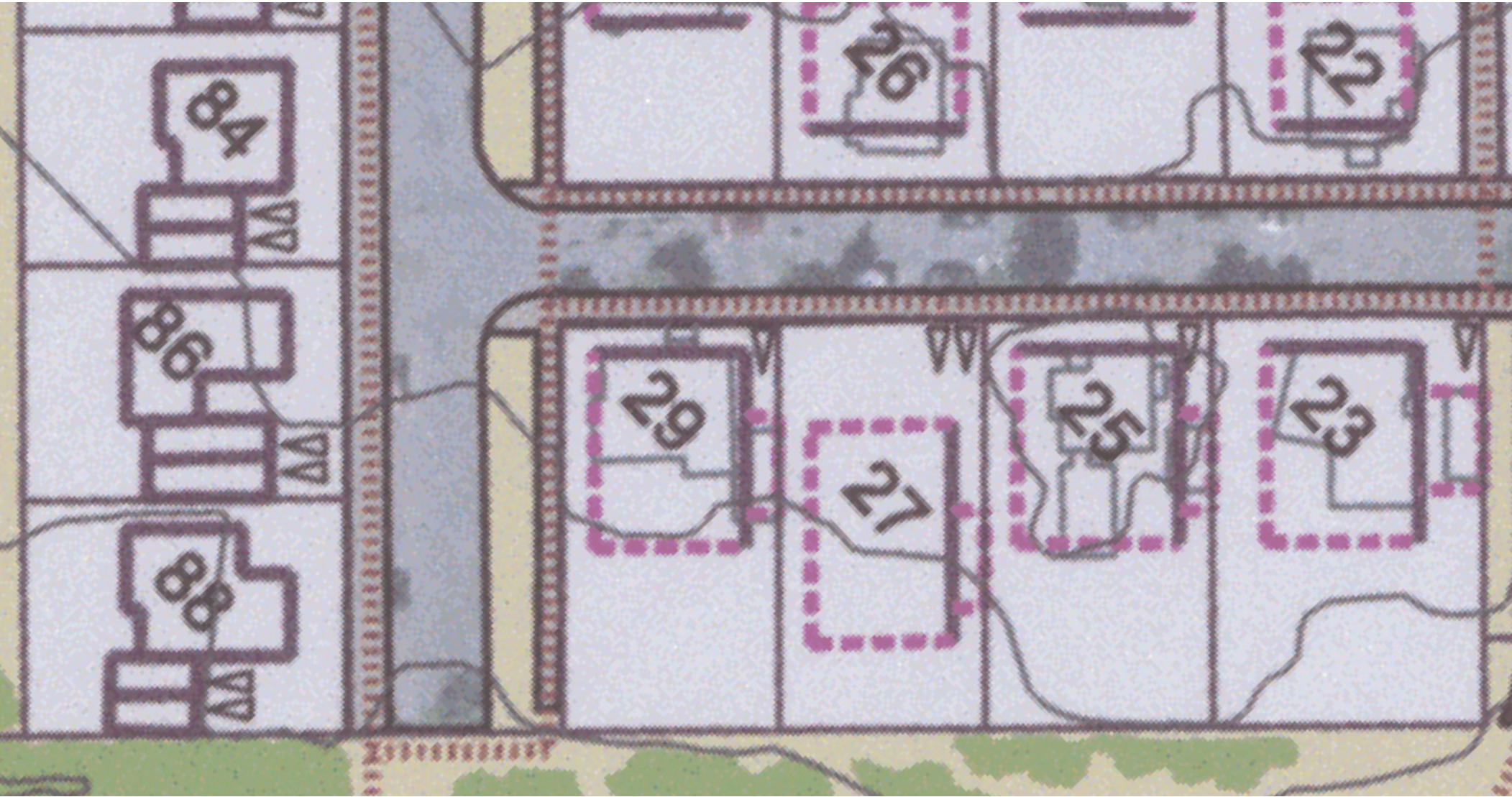
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, EIKJUVOGUR 27



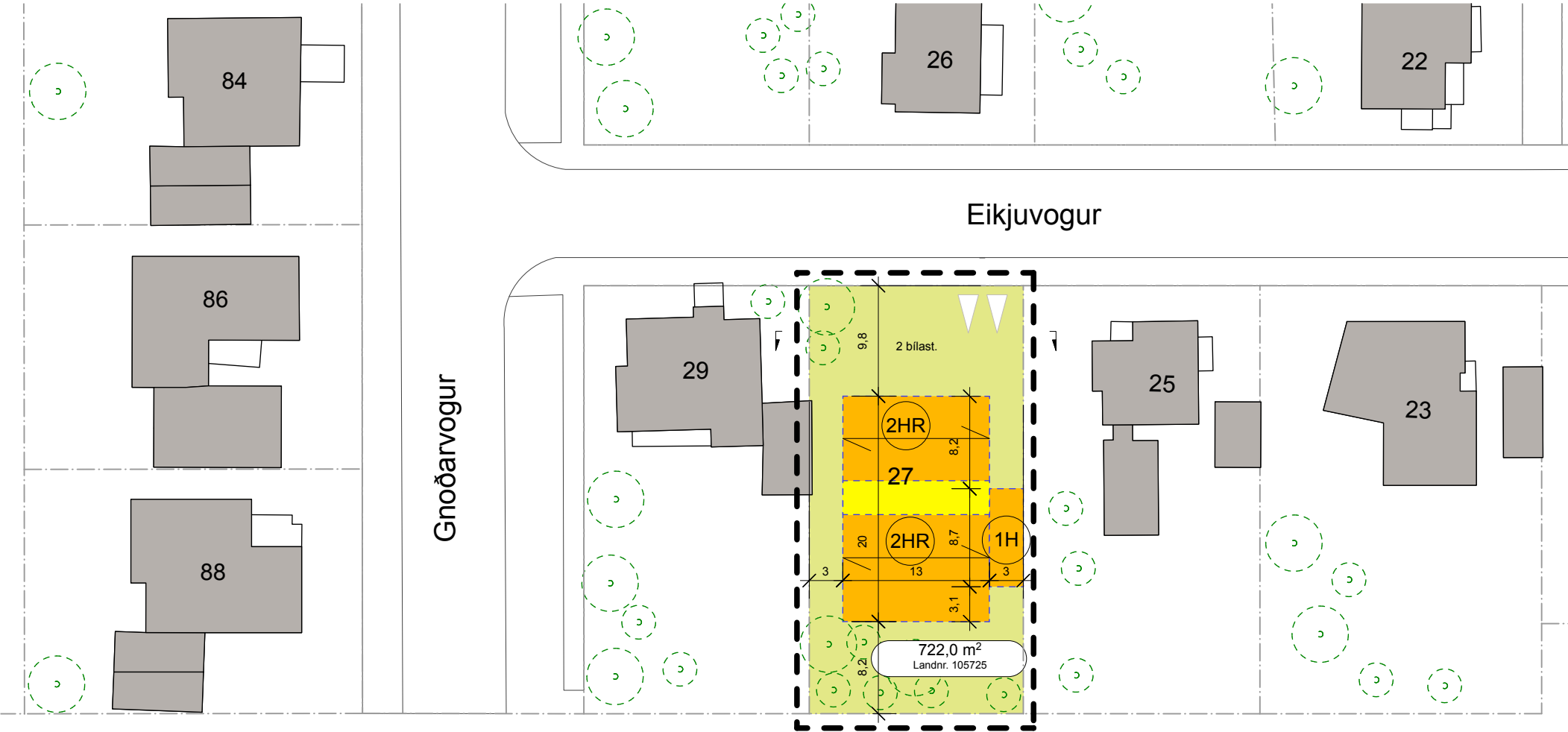
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500

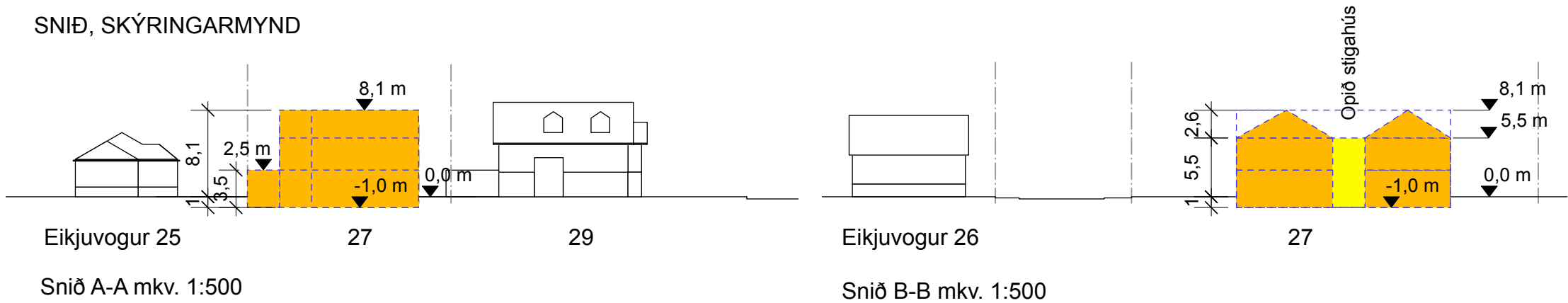
Hluti af gildandi deiliskipulagi Vogahverfis, "Tillaga að deiliskipulagi Vogahverfis, samþykkt í skipulagsráði þann 25. ágúst, 2010. Auglýst í B-deld Stjórnartíðinda þann 14. október, 2010 .



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500



SNIÐ, SKÝRINGARMYND



EIKJUVOGUR 27

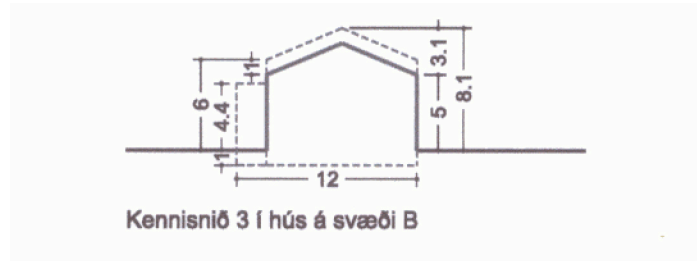
Almennt
Eikjuvogur 27 er á svæði B sem hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Vogahverfi sem samþykkt var árið 2010. Þar er vísað í skilmála fyrir lóðina í deiliskipulagi: "Breyting á deiliskipulagi vegna Eikjuvogar 27", sem auglýst var árið 2008.

SKILMÁLAR ÚR DSK FRÁ 2010 (Tillaga að deiliskipulagi fyrir Vogahverfi):
Á lóðinni að Eikjuvogi 27 er í gildi skipulag sem var staðfest 18. janúar 2008. Skilmálar falla að almennum skilmálum og skilmálum á svæði B nema hvað varðar eftirtalin atriði úr staðfestu deiliskipulagi: Á lóðinni verði einbýlishús. Stærð byggingarreits er 13x20 m. Auk þess er bætt inn byggingarreit bílskúrs. Inngangspallur og svalir mega ná lítils háttar út fyrir byggingarreit. Tvö bílastæði verði á lóð. Nýtingarhlutfall 0,53.

Til er deiliskipulagsuppráttur af lóð nr. 27 við Eikjuvog, samþykktur í skipulagsráði þann 19. desember 2007.

- SKILMÁLAR ÚR DSK FRÁ SKIPULAGI DAGS. OKTÓBER 2007, STAÐF. 2008 (Breyting á deiliskipulagi vegna Eikjuvogar 27):**
1. Á lóðinni skal reisa einbýlishús og bílageymslu, óheimilt er að hafa fleiri en eina íbúð í húsinu.
 2. Hús skal vera kjallari/jarðhæð og 1. hæð, neðrihæð/jarðhæð er lítillega niðurgráfin með bílageymslu. Þak er tvihalla.
 3. Stærð byggingarreits er 13x20m. Byggingarreitur bílgeymslu fer út úr byggingarreit í norðaustur um 3m.
 4. Tvö bílastæði skulu vera staðsett á lóðinni og annað þeirra staðsett framan við bílgeymslu.
 5. Frágangur á lóðarmörkum skal gerður í samráði við lóðarhafa nærliggjandi lóða. Girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa.
 6. Þar sem um fallega ræktaða lóð er að ræða verður tekið tillit til trjágróðurs við hönnun á húsinu.
 7. Við hönnun húss skal taka tillit til nærliggjandi húsa og byggingin skal fara vel í umhverfi og götumynd.
 8. Nánari útfærsla skal unnin í samráði við skipulagssstjóra.

TAFLA MEÐ NÚGILDANDI SKILMÁLUM							
Heiti götu	Nr.	Íbúðir	Stærð lóðar (m2)	Byggingarm. ofanjarðar	Nýtingarhlutfall	Fjöldi bílastæða	Hámarksh. yfir götu (m)
Eikjuvogur	27	1	722	382,3	0,53	2	8,1



LÝSING Á BREYTINGU
Íbúðum er fjölgað úr einni í þrjár. Bygging brotin upp í tvo hluta með jafnhalla þaki með mænisstefnu samsíða götu.. Engin breyting er á byggingarmagni, heildarhæð bygginga, nýtingarhlutfalli eða fjölda bílastæða.

- BREYTTIR SKILMÁLAR:**
1. Á lóðinni skal reisa hús með allt að þremur íbúðum. Taka skal tillit til aðliggjandi byggðarmynsturs, brjóta má húsið brotið upp í minni einingar sem tengd eru saman. Heimilt er að tengja hús saman um opið stigahús.
 2. Hús skal vera fyrsta hæð og önnur hæð, heimilt er að vera með rishæð ef nýtingarhlutfall leyfir. Heimilt er að grafa jarðhæð lítillega niður ásamt bílgeymslu. Þak er tvihalla og heimilt er að byggja kvisti á allt að 1/2 (helming) af lengd húss. Svalir á suðausturhlíð húss mega ná út fyrir byggingarreit.
 3. Stærð byggingarreits er 13x20m.
 4. Bílastæðakrafa er fjögur bílastæði. Tvö bílastæði í samræmi við gildandi deiliskipulag á lóð og tvö til viðbótar vegna fjölgunar íbúða. Heimilt er að greiða í bílastæðasjóð borgarinnar fyrir þau bílastæði sem upp á vantar.
 5. Frágangur á lóðarmörkum skal gerður í samráði við lóðarhafa nærliggjandi lóða. Girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa.
 6. Þar sem um fallega ræktaða lóð er að ræða verður tekið tillit til trjágróðurs við hönnun á húsinu. Varðveita ber núverandi tré sem merkt eru á uppdrætti.
 7. Við hönnun húss skal taka tillit til nærliggjandi húsa og byggingin skal fara vel í umhverfi og götumynd.
 8. Nánari útfærsla skal unnin í samráði við skipulagsfulltrúa.

Helstu stærðir:

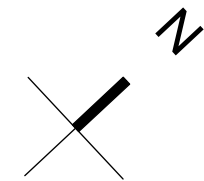
Lóð: 722m2
Nýtingarhlutfall: 0,53

TAFLA MEÐ BREYTTUM SKILMÁLUM							
Heiti götu	Nr.	Íbúðir	Stærð lóðar (m2)	Byggingarm. ofanjarðar	Nýtingarhlutfall	Fjöldi bílastæða	Hámarksh. yfir götu (m)
Eikjuvogur	27	3	722	382,3	0,53	2	8,1



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

- SKÝRINGAR**
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
 - Núverandi lóðarmörk
 - Núverandi byggingar
 - Fyrir utan deiliskipulagssvæði
 - Byggingarreitur hámark
 - Hallandi þak
 - Opið stigahús
 - Megin mænisstefna
 - Hæðir / kjallari / ris
 - Bílastæði
 - Núverandi tré sem ber að varðveita
 - Lóðastærð



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_

1	18.1.2018	Texti um bílastæði uppfærður	AA
Útgáfa	Dags.	Skýring	Br. af

A2F ARKITEKTAR

ARKITEKTÚR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF
Laugarvegí 26, 101 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Eikjuvogur 27

Breyting á deiliskipulagi
Uppdráttur og skilmálar

Dagsetning 17.10.2017 Mælikvarði 1:500 Blaðastærð A2
Númer: 1 / 2 Útgáfa Teiknað af AA Yfirfarið af FK

BREYTING Á DEILISKIPULAGI, EIKJUVOGUR 27



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

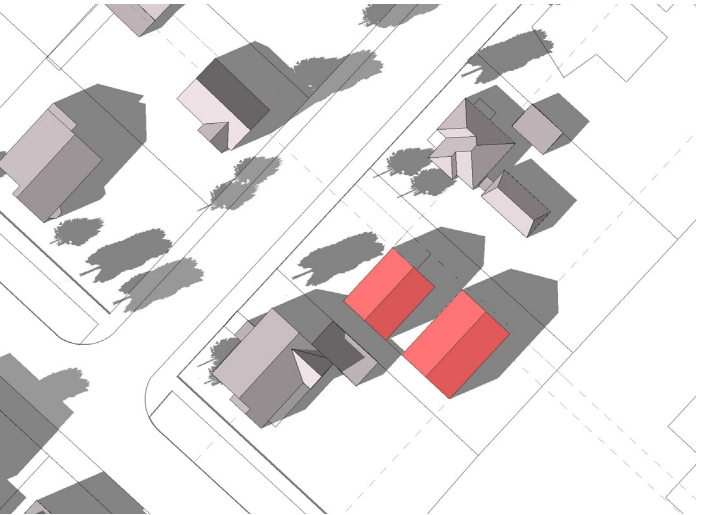
SKKUGGAVARP



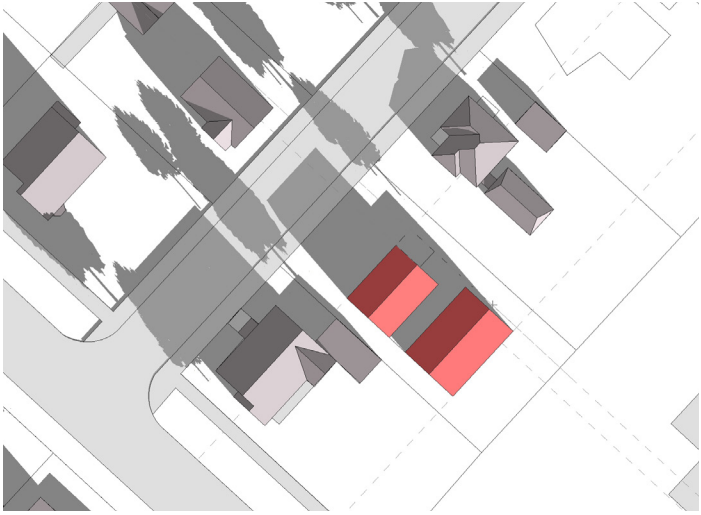
Sumarsólstöður kl. 10



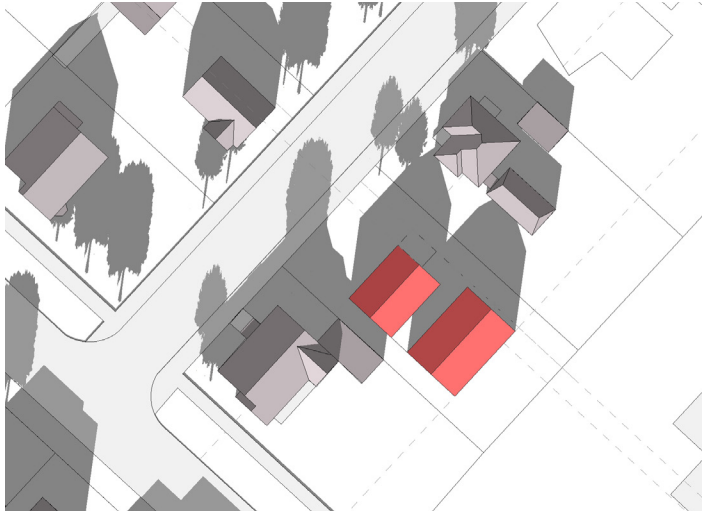
Sumarsólstöður kl. 13



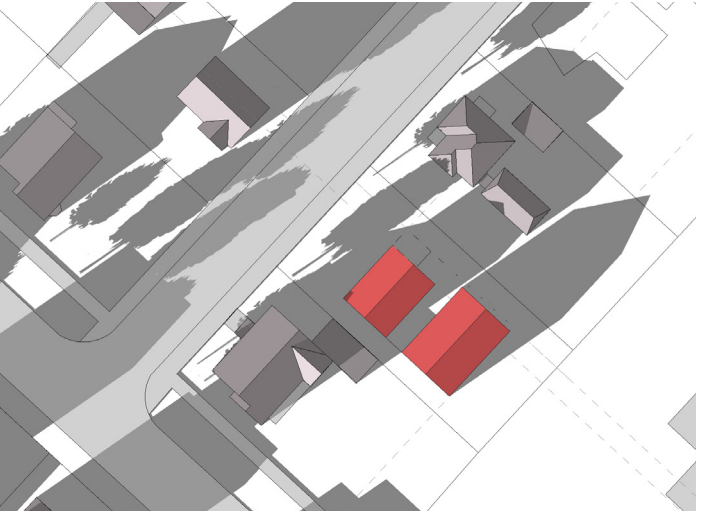
Sumarsólstöður kl. 16



Jafndægur kl. 10



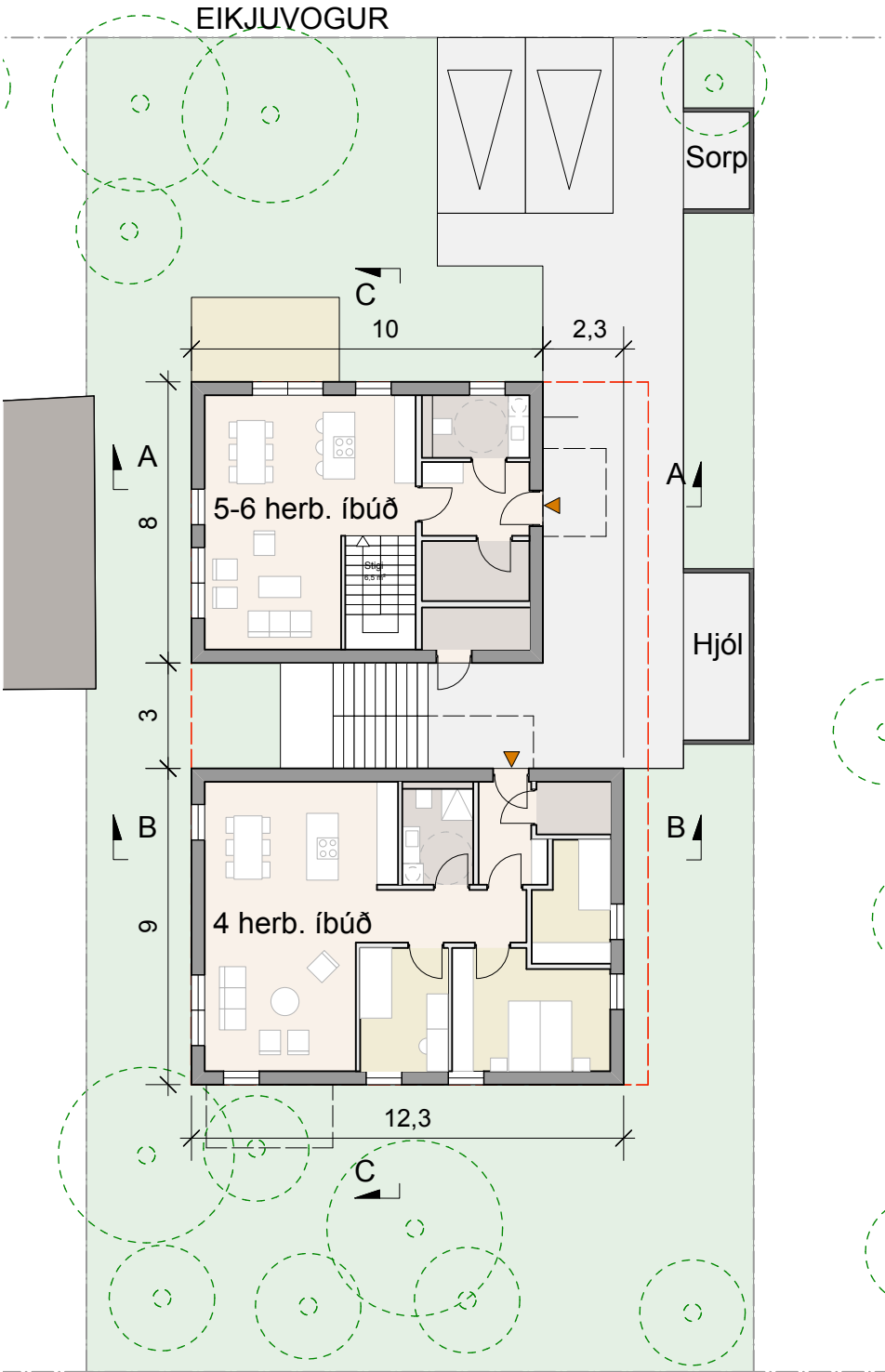
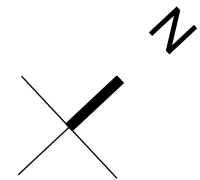
Jafndægur kl. 13



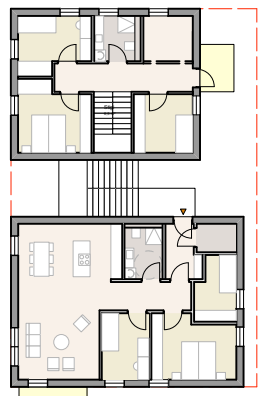
Jafndægur kl. 16



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Grunnmynd 1. hæð, mkv. 1:200



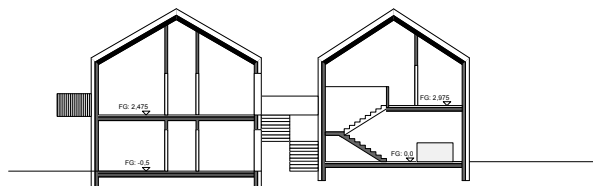
Grunnmynd 2. hæð



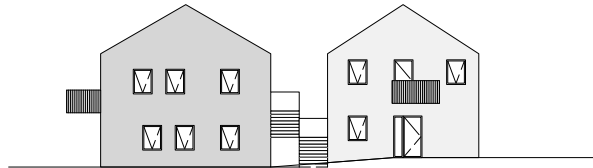
Snið B-B



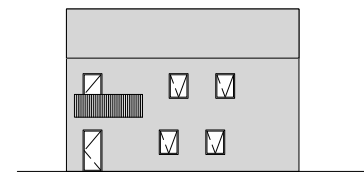
Snið A-A



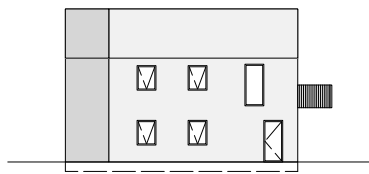
Snið C-C



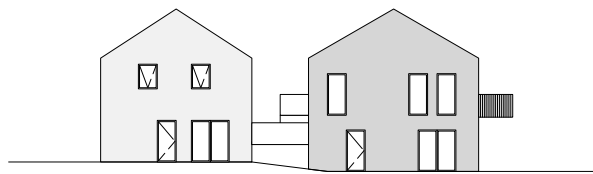
Ásýnd norðaustur



Ásýnd suðaustur



Ásýnd norðvestur



Ásýnd suðvestur

Grunnmynd 2. hæð, snið og ásýndir, mkv. 1:400

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ . Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

A2F **ARKITEKTAR**

ARKITEKTÚR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF

Laugarvegí 26, 101 Reykjavík

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ

Falk Krüger, arkitekt HAK

s.:571 5500

kt. 120975-5879

kt. 1061175-2539

a2f@a2f.is

www.a2f.is

Eikjuvogur 27

Breyting á deiliskipulagi
Skuggavarp og skýringarmyndir

Dagsetning 17.10.2017	Mælikvarði 1:200, 1:400	Blaðastærð A2
Númer: 2 / 2	Útgáfa Teiknað af AA	Yfirfarið af FK

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Vegna: Breytingatillögu á deiliskipulagi lóðarinnar við Eikjuvog 27 sem samþykkt var að auglýsa á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 18. október 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 26. október 2017 (hér eftir: breytingatillagan).

Erindi þetta senda eigendur og íbúar hússins við Eikjuvog 25.

Deiliskipulagi við Eikjuvog 27 (hér eftir: lóðin), var breytt 18. janúar 2008, þar sem byggingarreitur var færður. Undirrituð gerðu ekki athugasemdir við þær breytingar þar sem þeim fylgdi uppdráttur af húsi því sem var ætlað að risi á lóðinni. Samþykki þetta var gefið með þeim fyrirvara að á lóðinni risi það hús sem teiknað hafði verið eða hús sem væri að öllu leyti sambærilegt því húsi, með tilliti til hagsmuna undirritaðra.

Með þeirri breytingatillögu sem nú er auglýst er í veigamiklum atriðum vikið frá þeim uppdráttum sem undirrituðum var kynntur í aðdraganda fyrri breytinga á deiliskipulagi. Fyrri deiliskipulagsbreyting fól meðal annars í sér færslu á byggingarreit aftar á lóðina, breyting sem undirrituð hefðu ekki fallist á hefði legið fyrir að á lóðinni risi það hús sem gert er ráð fyrir í breytingatillögunni.

Í ljósi verulegra frávika frá því samþykki sem undirrituð gáfu fyrir fyrri breytingu á lóðinni og þess sem nú er auglýst telja undirrituð rétt að líta svo á að breytingartillagan sé í reynd breyting frá því ástandi sem var fyrir fyrri breytingu 2008. Afar ólíklegt verður að teljast að fallist hefði verið á jafnumfangsmiklar breytingar og nú eru boðaðar í einni atrennu, það er frá því ástandi sem ríkti fyrir fyrri breytingatillögu og til þess ástands sem verður verði fallist á breytingatillöguna. Undirrituð gáfu samþykki sitt fyrir fyrri breytingu í góðri trú, trú sem yrði freklega brotið gegn með samþykki fyrirbyggjandi breytingatillögu.

Meðal helstu frávika frá gildandi deiliskipulagi og breytingatillögunni eru eftirfarandi atriði:

1. **Teikningin og hæð hússins.** Í teikningu með gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hæsti punktur sé í 5,6 metra hæð yfir götu (29,40 gata 23,79). Þá er mænt tæplega 10 metra frá lóðamörkum lóðar undirritaðra. Það sem mestu skiptir er þó að þakhalla er breytt verulega. Í gildandi skipulagi hallar þak í átt að lóð undirritaðra. Í breytingatillögunni er hins vegar gert ráð fyrir að gafl hússins snúi að lóð undirritaðra, með þeim afleiðingum að skuggavarpi verður umtalsvert meira en í gildandi skipulagi. Um áhrif skuggavarps á undirrituð verður fjallað í kaflanum: Um áhrif skuggavarps. Þessu myndi einnig fylgja að útsýni undirritaðra yrði takmarkað umfram það sem yrði samkvæmt gildandi skipulagi.
2. Það hús sem undirrituð féllust á að yrði reist í kjölfar fyrri deiliskipulagsbreytingar var **einbýlishús** og féll vel að þeirri einbýlishúsabygð sem fyrir er í hverfinu. Í

breytingatillögunni er hins vegar gert ráð fyrir að á lóðinni rísi tvö hús sem **þríbýli**. Slíku húsum myndi fylgja meira ónæði en af einbýlishúsi. Því til viðbótar er gert ráð fyrir að inngangur að þeim húsum sem gert er ráð fyrir í breytingatillögunni snúi að lóð undirritaðra, en í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir að inngangur snúi að götu. Til viðbótar er rétt að benda á að íbúum Eikjuvogs reynist þegar erfitt að finna bílastæði í götunni. Fjölgun íbúða umfram það sem gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi myndi því valda öllum íbúum þess hluta götunnar nokkru ónæði.

3. Í gildandi skipulagi er húsið á lóðinni í 4,5 metra fjarlægð frá lóðarmörkum en mikið niðurgreifinn bílskúr liggur að lóðarmörkum lóðar undirritaðra og rís samkvæmt teikningum á að giska tvo metra frá jörðu. Slíkt hefði óveruleg áhrif á undirrituð. Í breytingatillögunni er hins vegar gert ráð fyrir að **gafl hússin og hæsti punktur rísi aðeins þremur metrum frá lóðarmörkum undirritaðra**. Í stað lágreists bílskúrs á lóðarmörkum er í breytingatillögunni gert ráð fyrir átta metra háum vegg, mælt frá götu, við lóðarmörkin. Engum dylst að slík breyting verður að teljast verulegu, íþyngjandi og til þess fallin að valda undirrituðum tjóni, hvort tveggja fjártjóni vegna rýrnunar á verðmæti húss undirritaðra, en einnig ófjárhagslegu vegna verulegrar skerðingar lífsgæða sem fælist í næsta algjörrí útlökun frá sólskini bróðurpartinn úr árinu.
4. Undirrituð hafa, í trausti **réttmætra væntinga**, hagað umfangsmiklum endurbótum á húsi og lóð í takt við gildandi deiliskipulag. Lóð og viðverusvæði eru öll hugsuð út frá því að á lóðinni rísi það hús sem gert er ráð fyrir á deiliskipulagi. Verði fallist á breytingatillöguna er ljóst að allar framkvæmdir undirritaðra við lóð sína hafa verið unnar fyrir gýg. Því er ljóst að ekki er „[tekið] tillit til nærliggjandi húsa“ og fer byggingin ekki „vel í umhverfi og götumynd“ eins og haldið er fram í breytingatillögunni.
5. Í breytingatillögunni er tekið fram að breytingin verði gerð í **samráði** við þá sem kunna að eiga hagsmuni af breytingunni. Eins og sjá má á undirskriftalista, þar sem nánast allir íbúar og húseigendur við Eikjuvog mótmæla breytingatillögunni er augljóst að ekkert samráð hefur verið haft við íbúa nærliggjandi húsa. Þetta er í andstöðu við markmið skipulagslaga nr. 123/2010 sem og 40. gr. laganna, þar sem segir:

„Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.“

Ljóst er af andstöðu íbúa að ekki hefur verið gerð tilraun til samráðs vegna breytingatillögunnar.

Um áhrif skuggavarps

Undirrituð hafa undanfarinn áratug lagt mikla rækt við lóðina við Eikjuvog 25. Undirritaður Guðmundur Atli Pálmason er lærður skruðgarðyrkjumeistari og er flóra lóðarinnar eftir því. Meðal þeirra plöntutegunda sem undirrituð hafa lagt mikla vinnu við að rækta upp á lóðinni eru: snælenja, eik, hrossakastanía, eplatré, perutré, kirsuberjatré, hindberjarunnar, hlíðaramall, plómutré, hlynur, fjölbreyttar tegunda rósa, toppa og fleiri plöntutegundir, en upptalningin er langt frá því að vera tæmandi

Undirrituð eru því sérstaklega viðkvæm fyrir skuggavarp. Ekki þarf að fjölyrða um mikilvægi þess að gróður njóti dagsbirtu og sólarljóss. Verði fallist á breytingartillöguna og hús það reist á lóðinni sem gert er ráð fyrir má gera ráð fyrir að garðurinn verði mosa að bráð og það fjölskrúðuga plöntulíf sem þar er heyri sögunni til. Þótt erfitt geti reynst að leggja mat á það fjártjón sem undirrituð yrðu fyrir við það er ljóst að ófjárhagslegt tjón yrði verulegt og óbætandi.

Þessu til viðbótar er deginum ljósara að verulegt skuggavarp yrði á hús undirritaðra. Slík er til þess fallið að valda undirrituðum miklu ófjárhagslegu tjóni í formi lakari lífsgæða en einnig verulegu fjártjóni, þar sem skuggavarp af húsi því sem gert er ráð fyrir að risi í takt við breytingartillöguna myndi rýra verðgildi húss undirritaðra verulega.

Verði fallist á breytingartillöguna er ljóst að hagsmunir íbúa í hverfinu, ekki síst undirritaðra, verða fyrir borð bornir. Undirrituð hafa átt tengsl við húsið og hverfið meira og minna alla ævi og vilja vera þar áfram. Verði breytingatillagan samþykkt í óbreyttri mynd er auðséð að húsið og hverfið verða mikið breytt frá því sem er og verið hefur.

Undirrituð gera því þá kröfu að fallið verði frá breytingartillögunni og deiliskipulagið látið standa óbreytt. Breytingatillagan er ekki til þess fallin að auka gæði hverfisins heldur miklu frekar láta undan þrýstingi þeirra sem vilja hagnast á því ástandi sem er á fasteignamarkaði, án tillits til hagsmuna þeirra sem fyrir eru.

Ef fallist verður á breytingartillöguna, þar sem ekki er að neinu leyti tekið tillit til þeirra húsa sem fyrir eru, áskiljum við okkur rétt til að fara í skaðabótamál við Reykjavíkurborg á grundvelli 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Reykjavík, 18. desember 2017.

Virðingarfyllst,



Guðmundur Atli Pálmason

170763-4759



Þórveig Benediktsdóttir

280169-5369

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgatúni 12-14
105 Reykjavík

Varðar: Breytingartillögu á deiluskipulagi lóðarinnar við Eikjuvog 27.

Meðfylgjandi er undirskriftalisti þar sem breytingartillögu á deiluskipulagi vegna Eikjuvogs 27 er mótmælt. Við tókum okkur til sem búum næst lóðinni Eikjuvogur 27 og gengum í öll hús í Eikjuvogi og Gnoðarvogi fyrir neðan Langholtsveg.

Allir þeir eigendur íbúða sem voru heima fyrir skrifuðu upp á skjal það sem fylgir hér með.

Það töldu allir sér málið varða, þeir sem búa í Eikjuvoginum meðal annars vegna þess að byggingakröfur í götunni á þeim húsum sem byggð eru eftir 1965 væru þau að þau væru lágreist og með flöt þök, sem síðar hefur verið gefið leyfi fyrir að setja valmapak á. Einnig var nefnd það fordæmi sem þetta gæfi á taka einbýlishúsalóðir í götunni og breyta þeim í fjölbýlishús til að einstakir byggingaraðilar geti matað krókin á kostnað lífsgæða borgaranna.

Þeir íbúar sem búa við Gnoðarvog neðan Langholtsvegur voru allir á því að ekki væri forsvaranlegt að auka bílastæðavanda svæðisins sem er ærinn fyrir.

Hvöttu íbúar svæðisins til að við myndum berjast gegn þessum breytingum með öllum tiltækum ráðum. Nefnt var að fá fjölmiðla til að fjalla um þessa valdniðslu og ef borgin ætli að halda þessu til streitu að kæra breytingarnar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála.

Það kom okkur á óvart hversu mikið hitamál þetta var fyrir íbúa svæðisins og með það að veganesti erum við tilbúnir í að nýta okkur öll úræði sem til eru til að koma í veg fyrir að réttur okkar sem íbúa Reykjavíkurborgar verði fótum troðinn.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Varðar breytingatillögu á deiliskipulagi lóðarinnar við Eikjuvog 27.

Við íbúar Eikjuvogs, Gnoðarvogs og nágrennis mótmælum harðlega fyrirhugum breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar Eikjuvogur 27.

Reykjavíkurborg ákvað að auglýsa þessar breytingar eftir samþykkt fundar umhverfis- og skipulagsráðs þann 18. október 2017 og seinna í borgarráði Reykjavíkur þann 26. október 2017.

Breyting var gerð á deiliskipulagi við Eikjuvog 27 þann 8. janúar 2008, og þar var byggingarreitur færður til neðar í lóðina..

Með þeirri breytingatillögu sem nú er auglýst er í veigamiklum atriðum vikið frá þeim uppdráttum fyrri breytinga á deiliskipulagi.

Eikjuvogurinn er friðsæl gata með miklum trjágróði og fallegri götumynd. Austan við götuna eru nánast eingöngu einbýlishús eða frá Eikjuvogi 3 til og með Eikjuvogs 25.

Það hús sem var samþykkt að yrði reist yrði árið 2008 í kjölfar fyrri deiliskipulagsbreytingar var einbýlishús sem féll mjög vel að þeirri einbýlishúsabyggð sem einkennir götumynd Eikjuvogsins. Í þessari breytingatillögu er hins vegar gert ráð fyrir að á lóðinni rísi þríbýlishús sem að okkar mati er allt of stórt og yfirþyrmandi. Geta má þess að hæð þessara húsa sem fyrirhugað er að reisa er u.þ.b. 2.5 metrar meiri en samþykkt hús á gildandi deiliskipulagi.

Það er mjög sérstakt að leggja til að eyðileggja á þá götumynd sem er til staðar.

Nú þegar eru bílastæði við Eikjuvog of fá, og með því að byggja þríbýlishús mun þörf fyrir bílastæði óhjákvæmilega aukast.

Krafa okkar er að þessum breytingum á deiliskipulagi verði hafnað.

Reykjavík 18.12.2017

Nafn

Kennitala

Heimilsfang

Sigrún Rosa Óskarsdóttir 250359-3659 Grotarveg 88

Dagmar Jónsdóttir 1208545349 Grotarveg 88

Inga Rut Gunnarsdóttir 020580-4459 Eikuvogur 29

Johanna Gunnarsdóttir 041280-5739 — " —

Gottfríður Sigrúnardóttir 261256-2239 Grotarveg 86

Sigurður Einar Traustason 1906012929 Grotarveg 86

Sveinell Helmsdóttir 0702805909 Grotarveg 86

Guðrún Halldórsdóttir 280966-3639 Grotarveg 84

Þorvaldur Haukur Jónsson 050965-3849 G-84

Rannveig Mollu 2510627819 — " —

Anna Soffía Reynisdóttir 2009688229 Grotarveg 86

Jónas Þeyr Halldórsson 1608674939 — " —

Eiríkur Gunnarsson 2404744419 — " —

Jónas Gíslason 180326-2759 Eikuvogur 1

Jóna Lúndóttir 0607615239 Eikuvogur 17

Rosal Óskarsdóttir 1604863259 - Eikuvogur 19

Jón Skólar Níelsson 210182-5789 Grotarveg 86

Guðrún Hildur Thorst. 020585-2269 Grotarveg 86

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Varðar breytingatillögu á deiliskipulagi lóðarinnar við Eikjuvog 27.

Við íbúar Eikjuvogs, Gnoðarvogs og nágrennis mótmælum harðlega fyrirhugum breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar Eikjuvogur 27.

Reykjavíkurborg ákvað að auglýsa þessar breytingar eftir samþykkt fundar umhverfis- og skipulagsráðs þann 18. október 2017 og seinna í borgarráði Reykjavíkur þann 26. október 2017.

Breyting var gerð á deiliskipulagi við Eikjuvog 27 þann 8. janúar 2008, og þar var byggingarreitur færður til neðar í lóðina..

Með þeirri breytingatillögu sem nú er auglýst er í veigamiklum atriðum vikið frá þeim uppháttum fyrri breytinga á deiliskipulagi.

Eikjuvogurinn er friðsæl gata með miklum trjágróði og fallegrí götummynd. Austan við götuna eru nánast eingöngu einbýlishús eða frá Eikjuvogi 3 til og með Eikjuvogs 25.

Það hús sem var samþykkt að yrði reist yrði árið 2008 í kjölfar fyrri deiliskipulagsbreytingar var einbýlishús sem féll mjög vel að þeirri einbýlishúsabyggð sem einkennir götummynd Eikjuvogsins. Í þessari breytingatillögu er hins vegar gert ráð fyrir að á lóðinni rísi þríbýlishús sem að okkar mati er allt of stórt og yfirþyrmandi. Geta má þess að hæð þessara húsa sem fyrirhugað er að reisa er u.þ.b. 2.5 metrar meiri en samþykkt hús á gildandi deiliskipulagi.

Það er mjög sérstakt að leggja til að eyðileggja á þá götummynd sem er til staðar.

Nú þegar eru bílastæði við Eikjuvog of fá, og með því að byggja þríbýlishús mun þörf fyrir bílastæði óhjákvæmilega aukast.

Krafa okkar er að þessum breytingum á deiliskipulagi verði hafnað.

Reykjavík 18.12.2017

Nafn

Kennitala

Heimilsfang

Hórus Adolphsson	Eikuvogi 15	
Halldóra Pálsdóttir	Eikuvogi 15	
Sigríður Haraldsdóttir	Eikuvogi 13	
Ánta Gunnar	-11-	
Sam (Aur)	Eikuvogi 11	2205673709
Ásmundur Ingason	Eikuvogi 7	1402615219
Kristin S. Friðriksdóttir		010663-5639
Sigríður Gunnarsdóttir	Eikuvogi 3	270746-4114
Sigríður Gunnar		05035443
Jóhanna Elínardóttir	Eikuvogi 2	020855-5415
Ólafur Geir Geirsson	260958-4699	Eikuvogi 6
Anna Karl.	081044-4499	Eikuvogi 10
Einar Váhlmann	190842-2589	Eikuvogi 10
Trúður Þórunn	270256-2449	Eikuvogi 12
Sigurður Sigurðsson	250968-3029	Eikuvogi 12
Þórunn Þórunn	131265-4339	Eikuvogi 14
Óma Elín	291160-2448	Eikuvogi 14
Snoelís Ómarsdóttir	081194-2899	Eikuvogi 14

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Varðar breytingatillögu á deiliskipulagi lóðarinnar við Eikjuvog 27.

Við íbúar Eikjuvogs, Gnoðarvogs og nágrennis mótmælum harðlega fyrirhugum breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar Eikjuvogur 27.

Reykjavíkurborg ákvað að auglýsa þessar breytingar eftir samþykkt fundar umhverfis- og skipulagsráðs þann 18. október 2017 og seinna í borgarráði Reykjavíkur þann 26. október 2017.

Breyting var gerð á deiliskipulagi við Eikjuvog 27 þann 8. janúar 2008, og þar var byggingarreitur færður til neðar í lóðina..

Með þeirri breytingatillögu sem nú er auglýst er í veigamiklum atriðum vikið frá þeim uppdráttum fyrri breytinga á deiliskipulagi.

Eikjuvogurinn er friðsæl gata með miklum trjágróði og fallegri götumynd. Austan við götuna eru nánast eingöngu einbýlishús eða frá Eikjuvogi 3 til og með Eikjuvogs 25.

Það hús sem var samþykkt að yrði reist yrði árið 2008 í kjölfar fyrri deiliskipulagsbreytingar var einbýlishús sem féll mjög vel að þeirri einbýlishúsabyggð sem einkennir götumynd Eikjuvogsins. Í þessari breytingatillögu er hins vegar gert ráð fyrir að á lóðinni rísi þríbýlishús sem að okkar mati er allt of stórt og yfirþyrmandi. Geta má þess að hæð þessara húsa sem fyrirhugað er að reisa er u.þ.b. 2.5 metrar meiri en samþykkt hús á gildandi deiliskipulagi.

Það er mjög sérstakt að leggja til að eyðileggja á þá götumynd sem er til staðar.

Nú þegar eru bílastæði við Eikjuvog of fá, og með því að byggja þríbýlishús mun þörf fyrir bílastæði óhjákvæmilega aukast.

Krafa okkar er að þessum breytingum á deiliskipulagi verði hafnað.

Reykjavík 18.12.2017

Nafn

Kennitala

Heimilsfang

Björn Matthíasson 130465-4129 Eikjuvögur 16.

Helga María Kulp 211299-2829 Eikjuvögur 26

Haraldur Tung 201058-3929 Eikjuvögur 26

Maína St. Fennsd. 290659-5079 Eikjuvögur 26

Helga Þorgerður 071025-4119 Eikjuvögur 5

Þigurður Þorsteinsson 070843-2509 Eikjuvögur 8

S. Rún Magnússon 140455 3349 Eikjuvögur 18

Andrea Katrín Guðmundsdóttir 020855-7549

Jonína H. Þorólfsdóttir 080171-5019 Eikjuvögi 22

Orri Hallgrímsson 091176-5059 Eikjuvögi 22

Anita Ósk Fínarsdóttir 140894-2149 Eikjuvögur 22

Ingibjörg Grétardóttir 130659-4469 Eikjuvögi 28

Þorgerður Þorgrímsdóttir 210352-4739 Eikjuvögur 28

Þorgerður Þorgrímsdóttir 160624-3459

Þorgerður Þorgrímsdóttir Grænav. 88 2206862255

Þorgerður Þorgrímsdóttir Grænav. 88 110648-3089

Helga Steinisdóttir Grænavögur 88 2307565039

Þorgerður Elvar Jónsson Ljósheimur 142 130577-5209

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Varðar breytingatillögu á deiliskipulagi lóðarinnar við Eikjuvog 27.

Við íbúar Eikjuvogs, Gnoðarvogs og nágrennis mótmælum harðlega fyrirhugum breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar Eikjuvogur 27.

Reykjavíkurborg ákvað að auglýsa þessar breytingar eftir samþykkt fundar umhverfis- og skipulagsráðs þann 18. október 2017 og seinna í borgarráði Reykjavíkur þann 26. október 2017.

Breyting var gerð á deiliskipulagi við Eikjuvog 27 þann 8. janúar 2008, og þar var byggingarreitur færður til neðar í lóðina..

Með þeirri breytingatillögu sem nú er auglýst er í veigamiklum atriðum vikið frá þeim uppdráttum fyrri breytinga á deiliskipulagi.

Eikjuvogurinn er friðsæl gata með miklum trjágróði og fallettri götumynd. Austan við götuna eru nánast eingöngu einbýlishús eða frá Eikjuvogi 3 til og með Eikjuvogs 25.

Það hús sem var samþykkt að yrði reist yrði árið 2008 í kjölfar fyrri deiliskipulagsbreytingar var einbýlishús sem féll mjög vel að þeirri einbýlishúsabyggð sem einkennir götumynd Eikjuvogsins. Í þessari breytingatillögu er hins vegar gert ráð fyrir að á lóðinni rísi þríbýlishús sem að okkar mati er allt of stórt og yfirpyrmandi. Geta má þess að hæð þessara húsa sem fyrirhugað er að reisa er u.þ.b. 2.5 metrar meiri en samþykkt hús á gildandi deiliskipulagi.

Það er mjög sérstakt að leggja til að eyðileggja á þá götumynd sem er til staðar.

Nú þegar eru bílastæði við Eikjuvog of fá, og með því að byggja þríbýlishús mun þörf fyrir bílastæði óhjákvæmilega aukast.

Krafa okkar er að þessum breytingum á deiliskipulagi verði hafnað.

Reykjavík 18.12.2017

Nafn

Kennitala

Heimilsfang

Erlendur Guðmundsson 281098-2929 Eikuvogur 25

Líja Sigurðardóttir 100351-7819 Birkuvogi 24

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 18. desember 2017.

Varðar breytingatillögu á deiliskipulagi lóðarinnar við Eikjuvog 27.

Reykjavíkurborg ákvað að auglýsa þessar breytingar eftir samþykkt var fundar umhverfis- og skipulagsráðs þann 18. október 2017 og seinna í borgarráði Reykjavíkur þann 26. október 2017.

Við sendum þessar athugasemdir inn sem eigendur og íbúar í Eikjuvogi 29, er liggur að umræddri lóð, Eikjuvogi 27.

Breyting var gerð á deiliskipulagi við Eikjuvog 27 var 8. janúar 2008, og þar var byggingarreitur færður til neðar í lóðina..

Með þeirri breytingatillögu sem nú er auglýst er í veigamiklum atriðum vikið frá þeim uppdráttum fyrri breytinga á deiliskipulagi.

Í ljósi verulegra frávika frá fyrri samþykktum viljum við mótmæla harðlega þessum breytingum með eftirfarandi rökum:

Það hús sem var samþykkt að yrði reist yrði árið 2008 í kjölfar fyrri deiliskipulagsbreytingar var einbýlishús sem féll mjög vel að þeirri einbýlishúsabyggð sem einkennir götumynd Eikjuvogsins. Í þessari breytingatillögu er hins vegar gert ráð fyrir að á lóðinni rísi tvö hús með stigagangi með þremur íbúðum. Þetta er að okkar mati er allt of stórt og yfirþyrmandi hús á lítilli lóð. Götumyndinni er umbylt þar sem við Eikjuvog eru einbýlishús nánast eingöngu. Geta má þess að hæð þessara húsa sem fyrirhugað er að reisa er u.þ.b. 2.5 metrar meiri en samþykkt hús á gildandi deiliskipulagi.

Skuggamyndun hússins og hindrun á útsýni eru einnig mjög mikið.

Þess má einnig geta að byggingaraðili hefur aldrei haft neitt samráð við okkur sem tilvonandi nágranna, aldrei sent okkur sínar hugmyndir og eins og sést greinilega í þessum tillögum í engu hugsað um hagsmuni okkar.

Einnig má nefna að í þessum húsum er gert ráð fyrir þremur íbúðum sem eykur mjög þörf á nýjum bílastæðum en gera má ráð fyrir a.m.k. 3 – 6

bílum í þessu fyrirhugaða húsi.

Það er mjög sérstakt að leggja til eyðileggingu á þeirri götumynd sem er til staðar.

Byggingarmagn er algerlega fullnýtt þar sem fyllt yrði gjörsamlega út í byggingarreit lóðarinnar. Það ber ekki vitni um virðingu né tillit til viðkvæms umhverfis lóðarinnar.

Ef leyfð verður bygging í þessum dúr þar sem ekki er að neinu leyti tekið tillit til þeirra húsa sem fyrir eru hljótum við að áskilja okkur rétt til að fara í skaðabótamál við Reykjavíkurborg.

Krafa okkar er að þessum breytingum verði hafnað og til vara að færsla á byggingareit verði felld úr gildi vegna forsendubrests.

Reykjavík 18.12.2017

Anna S. Garðarsd.

Anna Sigríður Garðarsdóttir Eikjuvogi 29 104 Reykjavík kt 050954-4989

Skúli Jóhann Björnsson

Skúli Jóhann Björnsson s.st. kt 140553-4259

Sigrún Kristín Skúladóttir

Sigrún Kristín Skúladóttir s.st. kt 120983-3939

Hlynur Skúli Skúlason

Hlynur Skúli Skúlason s.st. kt. 210995-3079

Einar Vilberg

130884-2969

USK Skipulag

Frá: Harald Kulp <harald@hkmerking.is>
Sent: 18. desember 2017 22:12
Til: USK Skipulag
Efni: V/ Eikjuvog 27

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Verkefnastjóri,
Hildur Gunnarsdóttir

Reykjavík 16.12.2017

Við undirrituð, eigendur íbúða í Eikjuvogi 26 gerum eftirfarandi athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar no. 27 við Eikjuvog:

1. Stækkun og breytingu á áður samþykktu byggingarmagni á lóðinni. Húsin tvö eru háreist og fylla frekjulega út í lóðina. Þetta ber þess greinileg merki að hámarka eigi gróða verktakans af byggingunni. Þetta er ekki í neinu samræmi við annað hér í götunni og hverfinu.

2. Bílastæði á lóð.

Við gerum athugasemdir við aukabílastæði á lóðinni ef að þau koma til með að takmarka stæði í götunni. Ef að uppkeyrslan á þessi stæði er ekki frá innkeyrslu að bílskúr er ljóst að þau fækka bílastæðum í götunni. Við höfum áhyggjur af fjölgun bíla hér í syðri enda götunar þar sem margir bílar eru báðu megi, og ekki lagast bílastæðamálin með þessu fyrirkomulagi. Ekki er réttlætanlegt að þetta hús (þessi hús) hafi forgang umfram aðra í götunni með bílastæði.

Við erum með nöfn okkar á undirskriftalista sem gekk hér um götuna þar sem þetta og fleira er ítrekað. Okkur finnst hálf dapurt að skipulagsyfirvöld í borginni skuli senda þetta út til kynningar athugasemdalaust. Það ætti að vera útgefin rammi fyrir þessa lóð (og fleiri) frá borginni svo að þeir sem vilja framkvæma á henni viti að hverju þeir ganga áður en þeir reyna að troða svona óskapnaði ofaní nágrananna.

Virðingarfyllt ,

Harald Kulp
knt. 201058-3929

María St. Finnsdóttir
knt.290659-5079

Eikjuvogi 26

Reykjavík 12. janúar 2018 (HG1)

Varðar: Eikjuvogur 27

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn A2F arkitekta ehf., mótt. 13. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 27 við Eikjuvog. Í breytingunni felst m.a. að fjölga íbúðum úr einni í þrjár, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarps- og skýringarupph. A2F arkitekta ehf. dags. 17. október 2017. Tillagan var auglýst frá 7. nóvember 2017 til og með 19. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Harald Kulp og María St. Finnsdóttir dags. 18. desember 2017, eigendur og íbúar að Eikjuvogi 29 dags. 18. desember 2017, Guðmundur Atli Pálmason og Þórveig Benediktsdóttir, dags. 18. desember 2017 og 56 íbúar og eigendur að Eikjuvogi, Gnoðarvogi og nágrenni dags. 18. desember 2017. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. janúar 2017 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Eikjuvogar 27:

1. Harald Kulp og María St. Finnsdóttir, Eikjuvogi 26, 16. desember 2017.
2. Anna Sigríður Garðarsdóttir, Skúli Jóhann Björnsson, Sigrún Kristín Skúladóttir, Hlynur Skúli Skúlason og Einar Vilberg, Eikjuvogi 29, dags. 18. desember 2017.
3. Guðmundur Atli Pálmason og Þórveig Benediktsdóttir Eikjuvogi 25, dags. 18. desember 2017.
4. Undirskiftalisti með nöfnum 56 íbúa Eikjuvogs og Gnoðarvogs fyrir neðan Langholtsveg.

-
1. Harald Kulp og María St. Finnsdóttir, Eikjuvogi 26, 16. desember 2017.

Harald og María gera athugasemdir við breytingu á áður samþykktu deiliskipulagi á lóðinni hvað varðar stækkun. Þau segja húsin „háreist og fylla frekjulega út í lóðina.“ og séu ekki í samræmi við annað í götunni og hverfinu. Auk þess gera þau athugasemd við aukabílastæð á lóð ef þau komi til með að fækka bílastæðum í götu.

2. Anna Sigríður Garðarsdóttir, Skúli Jóhann Björnsson, Sigrún Kristín Skúladóttir, Hlynur Skúli Skúlason og Einar Vilberg, Eikjuvogi 29, dags. 18. desember 2017.

Eigendur og íbúar að Eikjuvogi 29 skrifa að breytingartillagan sem auglýst var víki í veigamiklum atriðum frá fyrri samþykktu deiliskipulagi. Húsið sem tillagan frá 2008 gerði ráð fyrir að yrði reist félli vel að og einbýlishúsabyggð sem einkenni götumynd Eikjuvogs. Hæð hússins sé um 2,5m hærrí en húsið á gildandi deiliskipulagi. Skuggamyndun sé mikil og byggingin skerði útsýni. Eigandi lóðarinnar hafi ekki haft samráð við þau sem væntanlega nágrenna og sýnt þeim áform sín.

Fjöldi íbúða myndi útheimta 3-6 bílastæði að þeirra mati og finnst þeim að gjörnýta byggingareit ekki bera vitni um virðingu né taka tillit til viðkvæms umhverfis lóðarinnar. Þau áskylja sér rétt að fara í



skaðabótamál við Reykjavíkurborg ef leyfð verður bygging í þessum dúr og krefjast þess að breytingu verði hafnað og „færsla á byggingarreit felld úr gildi vegna forsendubrests.“

4. Undirskiftalisti með nöfnum 56 íbúa Eikjuvogs og Gnoðarvogs fyrir neðan Langholtsveg.

Allir 56 eigendur telja sig eiga hagsmuni að gæta vegna deiliskipulagstillögunnar. Þau nefndu að hús sem byggð hefðu verið eftir 1965 hafi í upphafi verið lágreist með flöt þök sem síðan hefur verið heimilað að setja valmapak á. Íbúarnir höfðu áhyggjur af að breytingin gæti verið fordæmisgefandi fyrir önnur einbýlishús að breyta þeim í fjölbýlishús.

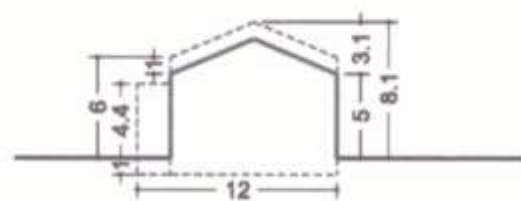
Ekki mætti auka bílastæðavanda hverfisins og hvöttu íbúarnir til þess að berjast gegn málinu með öllum tiltækum ráðum, m.a. með beitingu fjölmiðla og kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála.

SVAR við athugasemdum 1,2 og 4:

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogahverfi sem var samþykkt í borgarráði þann 1. september 2010. Í deiliskipulaginu er tekið fram að fyrir lóðina Eikjuvogur 27 gildi áfram fyrri samþykktir sem skilgreindar voru í deiliskipulagi sem samþykkt var árið 2008.

Úr deiliskipulagstillögunni: „Íbúðum er fjölgað úr einni í þrjár. Bygging brotin upp í tvo hluta með jafnhalla þaki með mænisstefnu samsíða götu. Engin breyting er á byggingarmagni, heildarhæð bygginga nýtingarhlutfalli eða fjölda bílastæða.“

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Vogahverfið tilheyrir lóðin svæði B. Þar er sýnt dæmigert kennisnið húsa á svæðinu með skilgreindri hámarkshæð mænis og veggshæða.



Hæð byggingarinnar sem gert er ráð fyrir á lóðinni er innan marka gildandi heimildar, þó að hún sé hærri en einbýlishús sem samþykkt var árið 2008.

Byggingareitur á Eikjuvogi 27 er sá sami fyrir og eftir breytingartilögunna. Ekki er því um að ræða breytingu á byggingareit. Byggingareitir syðst á Eikjuvogi eru almennt til skiptis fram eða aftur á lóð. Eins á við um byggingarreit Eikjuvogar 27.

Ekki er því tekið undir að húsin séu „háreist og fylla frekjulega út í lóðina.“ og séu ekki í samræmi við annað í götunni og hverfinu. Byggðamynstur tillögu að breytingu á deiliskipulagi er í fullu samræmi við gildandi samþykktir fyrir Vogahverfið í heild og er nýtingarhlutfall annarra lóða hverfisins hærra eða 0,6 á svæði B á meðan nýtingarhlutfall Eikjuvogar 27 er áfram 0,53 eins og samþykkt var árið 2008. Í gildi eru því heilmiklar heimildir fyrir hverfið í heild og því er breytingartillaga fyrir lóð Eikjuvogar 27 ekki til þess fallin að skapa fordæmi fyrir auknum heimildum fyrir nágretta.

Lóðin Eikjuvogur 27 hefur gengið kaupum og sölum í gegnum tíðina og síðasti skráði eigandi er núverandi eigandi Eikjuvogar 29. Gengu kaupin í gegn í mars í fyrra. Kaupandi vill meina að hann hafi



látið áform sín uppi við kaup lóðarinnar. Auglýsing deiliskipulagstillögu þar sem gefinn er frestur til að skila inn athugasemdum sbr. 43. gr. skipulagslaga er samráð. Auk þess voru send bréf í öll nálæg hús til að vekja athygli á auglýsingunni sem er ekki farið fram á skv. skipulagslögum.

Bílastæði eru jafn mörg og á sama stað og gert var ráð fyrir í áður samþykktu deiliskipulagi. Þar sem ekki er hægt að koma fyrir bílastæðum á lóð til að uppfylla bílastæðakröfu vegna nýbygginga getur sveitarfélag krafið lóðarhafa um bílastæðagjald í samræmi við 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010:

„Ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald af hlutaðeigandi lóð. Gjaldið má nema allt að áætluðum kostnaði við gerð þeirra bílastæða sem á vantar. Bílastæðagjaldi fylgir lögveð í eigninni sem gengur fyrir eldri sem yngri samnings- og aðfararveðum og yngri lögveðum. Innheimta má gjaldið með fjárnámi. Sveitarstjórn getur sett sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu sem sveitarfélagið birtir í B-deild Stjórnartíðinda.“ Í greininni segir ennfreður:

„Bílastæðagjöld skulu renna í sérstakan sjóð og skal honum varið til uppbyggingar almenningsbílastæða í nágrenni viðkomandi lóðar.“ Verður texta um að bílastæðakrafa er tvö bílastæði auk þeirra sem fyrir eru vegna fjölgunar íbúða. Heimilt er að borga í bílastæðasjóð fyrir þau bílastæði sem ekki er heimilt að koma fyrir á lóð.

3. Guðmundur Atli Pálmason og Þórveig Benediktsdóttir Eikjuvogi 25, dags. 18. des. 2017.

Guðmundur og Þórveig rekja sögu deiliskipulagssamþykktarinnar árið 2008 þegar byggingarreitur var færður aftur á lóð, breyting sem þau hefðu ekki samþykkt hefði teikningar af húsi, sem nú er gert ráð fyrir að risi á lóðinni, legið fyrir. Þau vilja því líta svo á að „breytingartillagan sé í reynd breyting frá því ástandi sem var fyrir fyrri breytingu 2008.“ Þau segja einnig að afar ólíklegt sé að breytingartillagan sem auglýst sé nú hafi verið samþykkt í einni atrennu. Þau telja til ýmis mál sem þau gera athugasemdir við:

- Hæð hússins sé meiri en á fyrri deiliskipulagsbreytingu og að mænisstefna sé önnur og því verði meira skuggavarp inn á lóð Eikjuvogar 25.
- Þau hafi fallist á að reisa ætti einbýlishús á lóðinni sem félli vel að þeirri einbýlishúsalóð sem væri fyrir í hverfinu.
- Athugasemd er gerð við að reisa eigi príbýli með inngang sem snúi að þeirra lóð og muni ónæði því verða meira og að erfitt sé að finna bílastæði í götu.
- Þau segja gafl hússins sem nú er gert ráð fyrir á lóðinni í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum en húsið sem áður var gert ráð fyrir að myndi rísa í 4,5m, fyrir utan bílskúr sem átti að vera á lóðarmörkum. Telja þau breytinguna verulega og íþyngjandi.
- Eigendur Eikjuvogar 25 hafa hagað umfangsmiklum breytingum á lóð „í trausti réttmætra væntinga“ og lóð og viðverusvæði hafi verið hugsuð út frá þegar samþykktu deiliskipulagi. Búið er að gróðursetja mikið af viðkvæmum gróðri og er lóðin því viðkvæm fyrir skuggavarp. Eins sé skuggavarp á hús þeirra sem rýri verðgildi hússins.
- Þau gagnrýna skort á samráði við undirbúning breytingarinnar og gera þá kröfu að fallið verði frá henni. Áskilja þau sér rétt til þess að fara í skaðabótamál við Reykjavíkurborg ef tillagan verður samþykkt.

SVAR við athugasemd nr. 4:

Í gildi er deiliskipulagsbreyting fyrir Vogahverfið sem rakið hefur verið í fyrra svari við öðrum athugasemdum. Ekki er því um að ræða að breytingin sem auglýst var nú sé breyting á ástandi sem var áður en deiliskipulag var samþykkt á lóðinni. Athugasemd um skort á samráði hefur einnig verið svarað.

Einnig hefur athugasemdum um hæð byggingarinnar og umfangs hennar verið svarað með vísan í gildandi heimildir gildandi deiliskipulags. Eina breytingin sem deiliskipulagstillagan heimilar umfram fyrri heimildir er fjölgun íbúða úr einni í þrjár. Ekki hefur í þau 10 ár sem deiliskipulagstillagan hefur verið í gildi verið byggt 386 m² einbýlishús í samræmi við heimildina. Mörg hús í Eikjuvogi eru tví, og þríbýli auk einbýlishúsa og því er tillagan sem núna var auglýst í fullu samræmi við byggðamynstur.

Tillagan sýnir byggingu sem brotin er upp í tvo hluta með mænisstefnu sem er þvert á þá sem gert var ráð fyrir í fyrri tillögu. Skuggavarp við að mænisstefna er samsíða götu, eins og er um mörg nálæg hús, er óhjákvæmilega meira á nálægar lóðir en frá fyrri tillögu. Engin áhrif eru á lóð Eikjuvogar 25 á hásumri en áhrifin eru meiri við jafndægur. Ekki er þó um að ræða meira íþyngjandi skuggavarp á nálægar lóðir í tilfelli Eikjuvogar 27 en því sem búast má við í byggð borgarinnar.

Niðurstaða:

Lagt er til að texta um að bílastæðakrafa sé tvö bílastæði, auk þeirra tveggja sem þegar er gert ráð fyrir, vegna fjölgunar íbúða og að heimilt sé að greiða í bílastæðasjóð fyrir þau bílastæði sem ekki er heimild til að koma fyrir á lóð, sé bætt í greinargerð. Að öðru leyti verði tillaga að deiliskipulagsbreytingu samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.