



Reykjavík 26.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Hólavað 63-71

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Kjartans Hrafns Kjartanssonar dags. 31. janúar 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna raðhúss á lóð nr. 63-71 við Hólavað. Í breytingunni felst breyting á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli, m.a. að bæta við kvist og hækka hús, samkv. uppdrætti KRark., dags. 8. febrúar 2017. Tillagan var auglýst frá 1. mats til og með 24 apríl 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Guðni Þór Sigurjónsson, dags. 20. apríl 2017 og 8 íbúar að Hólavaði 45-61, mótt. 23. apríl 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. maí 2017.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 11. maí 2017.
Vísað til borgarráðs.*

Sverrir Bollason situr hjá við afgreiðslu málsins.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdráttur KRark., dags. 8. febrúar 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. maí 2017.

Varðar: Hólavað 63-71

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju [umsókn Kjartans Hrafns Kjartanssonar dags. 31. janúar 2017](#) varðandi breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna raðhúss á lóðum að Hólavaði 63-71. Í breytingunni felst breyting á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli, m.a. að bæta við kvist og hækka hús, samkv. [uppdrætti Krark., dags. 8. febrúar 2017](#). Tillagan var auglýst frá 1. mats til og með 24 apríl 2017.

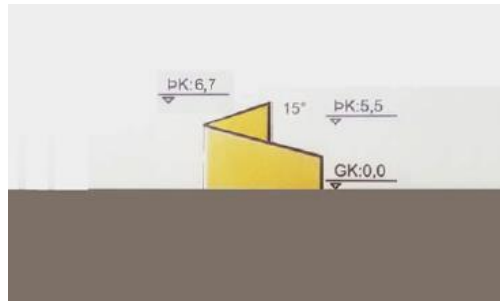
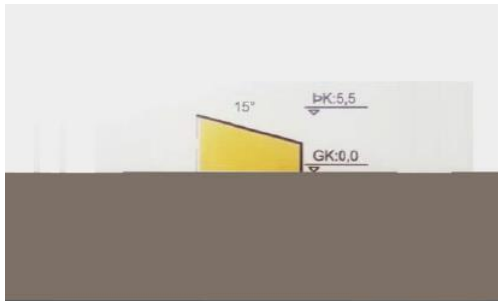
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Guðni Þór Sigurjónsson, dags. 20. apríl 2017 Hólavaði 47 og
8 íbúar að Hólavaði 45-61, mótt. 23. apríl 2017.

Skipulag:



auglýst deiliskipulag



skýringarmyndir vegna breytinganna á þaki

Athugasemdir:

- 1) Bent er á að breytingin hafi áhrif á birtu í garða, útsýni skerðist og að söluverðmæti eignanna rýrni. Tillögunni er mótmælt harðlega og að mikill ágreiningur sé um þessa breytingu. Það er ótækt að ekki skuli vera hægt að treysta á þau deiliskipulög sem voru þegar viðkomandi eignir voru byggðar.
- 2) 8 íbúar Hólavaðs mótmæla fyrirætluðum breytingum. Að húsinn séu að hækka umfram það sem upphaflegar teikningar eða um 1,2m sem er of mikið að þeirra mati og skerðir útsýni í austur, suður og vestur. Miklir hagsmunir séu í húfi þar sem breytingin mun rýra verðgildi og sölumöguleika í framtíðinni. Bent er á að húsinn liggja þétt saman og að kvistirnir koma til með vísa beint að.



myndir sem fylgdu mótmælum nágranna og sýna útsýni frá eignum þeirra

Svar:

Varðandi útsýni og breytingar:

Útsýni er ekki lögvarður réttur borgara, alltaf má búast við því að útsýni taki breytingum með tímanum. Bent skal á að eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, sem haft geta í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum s.s. útsýni.

Að lokum skal vísa í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Ekki er fallist á þá fullyrðingu að þetta verðfelli húsin. Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt deiliskipulagsins valdið honum tjóni umfram aðra á deiliskipulagssvæðinu þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 sem inniheldur bótaákvæði vegna gildistöku skipulagsáætlana.

Niðurstaða:

Lagt er til að umrædd deiliskipulagsbreyting verði samþykkt óbreytt

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Borghildur Sturludóttir arkitekt, verkefnastjóri

Efni: Breytingartillaga Hólavað 63-71

Íbúar Hólavaðs 45-61 mótmæla hér með fyrirætluðum breytingum á Hólavaði 63-71. Fyrir það fyrsta voru húsin hækkuð umfram það sem upphaflegar teikningar sögðu til þar sem þau áttu að vera ein hæð og nú á að hækka þau um 1,2 m í viðbót, þetta finnst íbúum Hólavaðs 45-61 óviðunandi þar sem þetta skerðir útsýni alveg til austurs, suðurs og vesturs. Miklir hagsmunir eru í húfi fyrir íbúa og teljum við þetta rýra verðgildi og sölumöguleika í framtíðinni. Húsin liggja þétt saman og kvistarnir koma til með að vísa beint að, sjá meðfylgjandi mynd.

Með von um góð viðbrögð,

Íbúar Hólavaðs 45-61

Sigpór Sverrissón Hólavað 45

Sigríður Elín Jónsdóttir Hólavað 59

Ama Jónsdóttir Hólavaði 47

Berglind Þorvaldsdóttir Hólavað 49

Víðar Ólafsson Hólavað 51.

Bertine Þorvaldsdóttir Hólavað 55

Jónsbergur Jónsson 181056-487

Hólavað 57

M. El Ghalam - 11-61 kt 271070-4709

Ann María Andreassen

Frá: Guðni Þór Sigurjónsson <Gudni.Thor.Sigurjonsson@olgerdin.is>
Sent: 20. apríl 2017 16:16
Til: USK Skipulag
Efni: Hólavað 63-71

Góðan dag,

Guðni Þór Sigurjónsson heiti ég og er eigandi að eign í Hólavaði 47, nýlega barst mér erindi þess efnis að fyrir lægi breytingatillaga varðandi Hólavað 63-71 sem er fyrir framan mína eign.

Ljóst er að umtalsverð áhrif verða á birtu í garða, útsýni sem er af skorum skammti minnkar enn meir, allar lýkur eru á því að þetta muni rýra verulega söluvænleika eigna í Hólavaði 45-61.

Ég legg fram harðlega gagnrýni á þessa tillögu og mun verða ljóst að mikill ágreiningur hljóti að vera um þessa breytingu. Það er ótækt að ekki skuli vera hægt að treysta á þau deiliskipulög sem voru þegar viðkomandi eignir voru byggðar.

Virðingarfyllt,

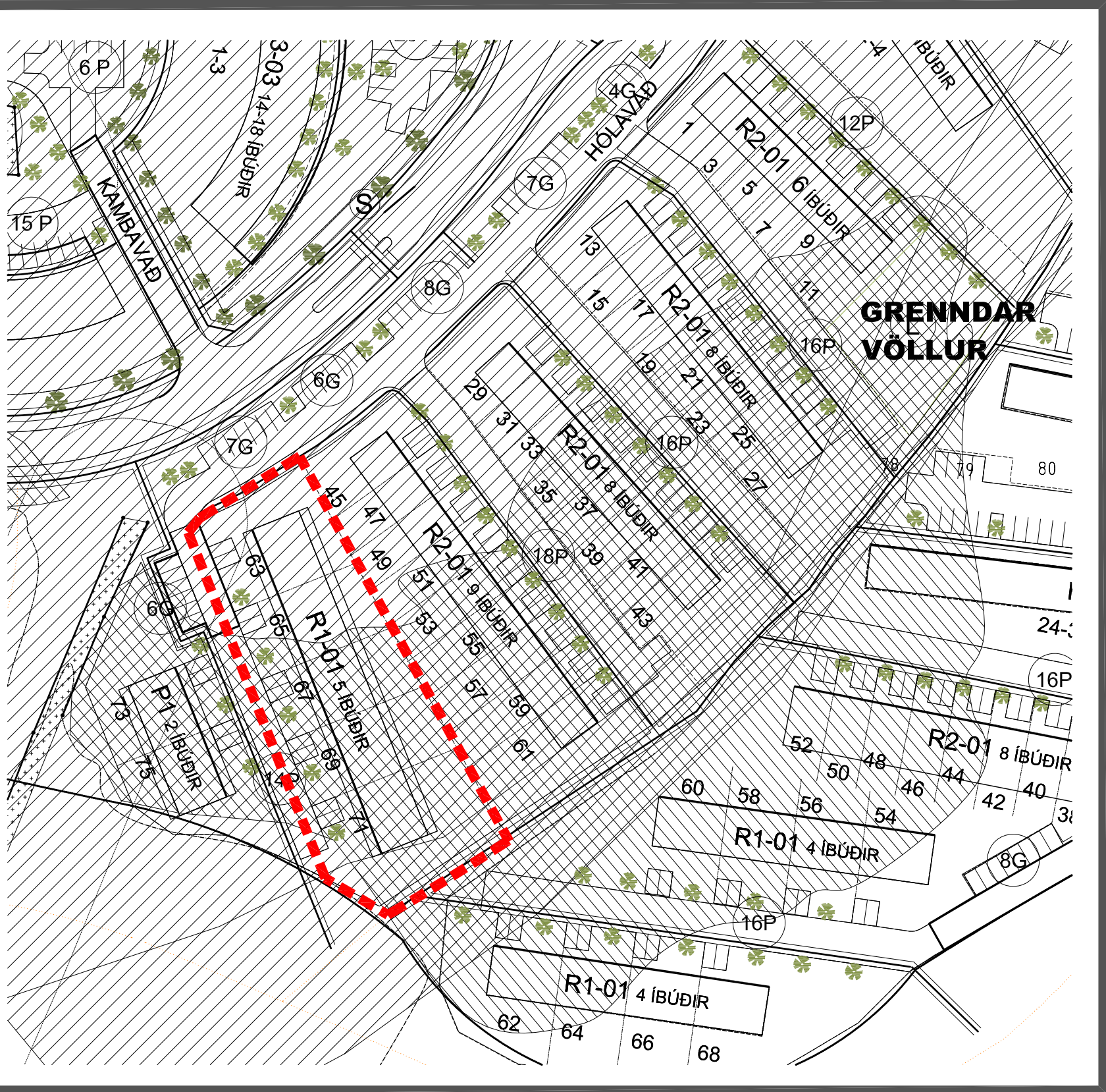
Guðni Þór Sigurjónsson
Kt 2210813829



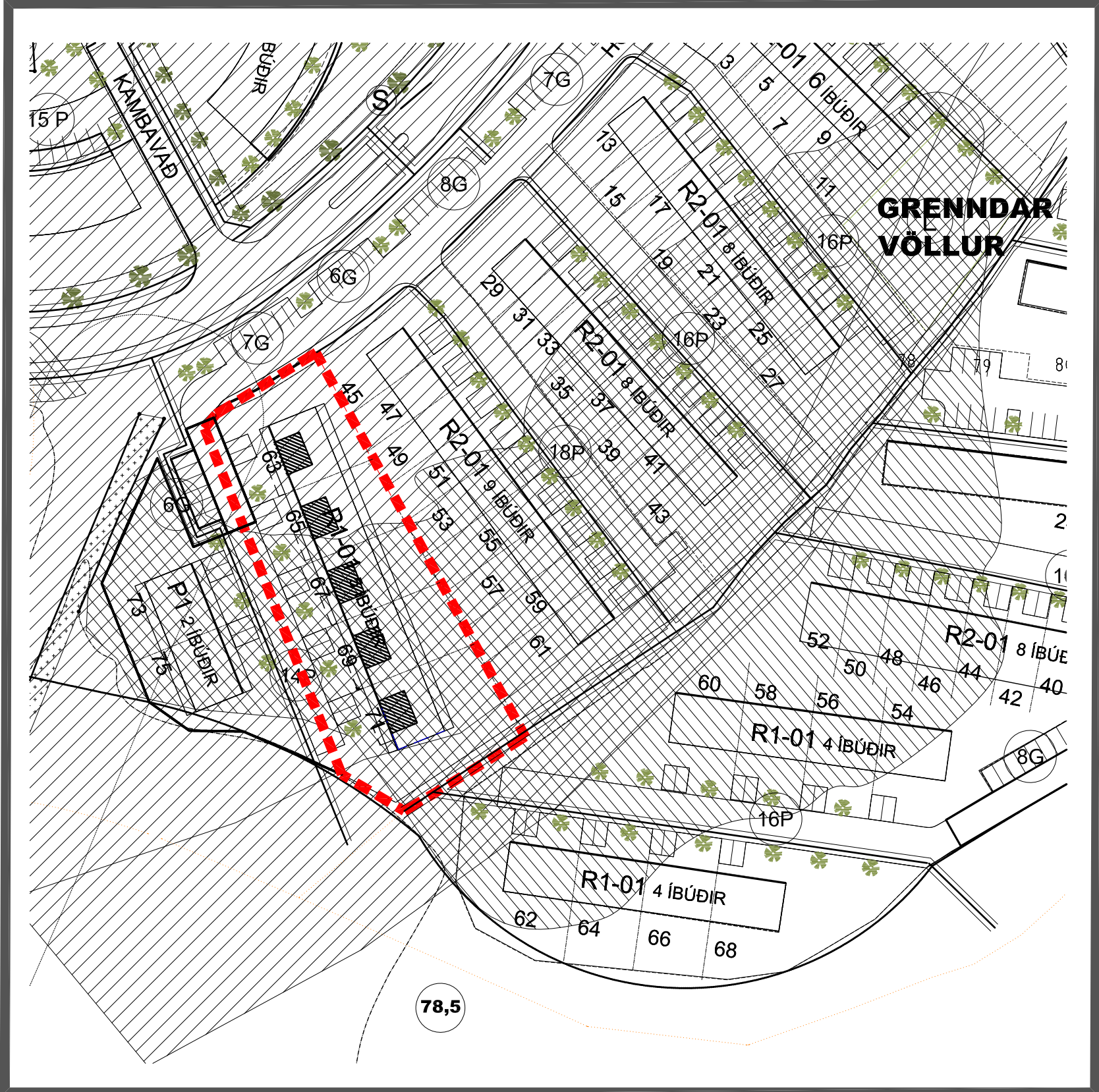
Kær kveðja/best regards,

Guðni Þór Sigurjónsson
Forstöðumaður Rannsóknir og Þróun / Head of Research and Development
Ölgerðin Egill Skallagrímsson ehf.
Sími/tel +354 412 8117
GSM/Mobile +354 665 8117
Gudni.Thor.Sigurjonsson@olgerdin.is - www.olgerdin.is - [Meðferð tölvupósts / Disclaimer](#)

REYKJAVÍKURBORG-NORÐLINGAHOLT-HÓLAVAÐ 63-71

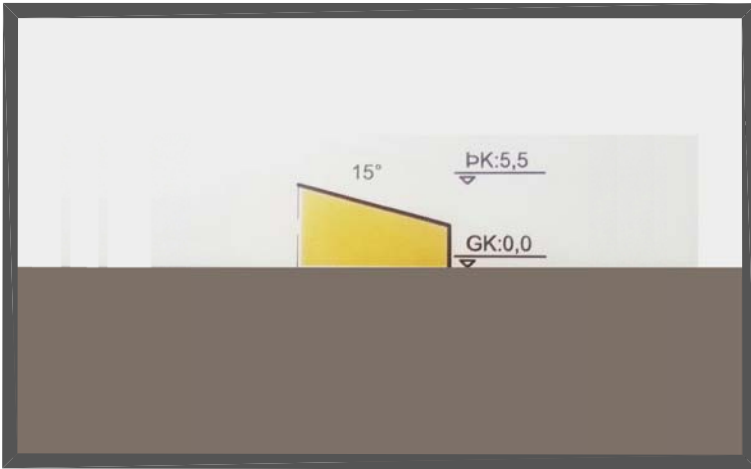


Hluti af gildandi deiliskipulags samþ. í borgarráði 26. janúar 2006 Mkv. 1:1000

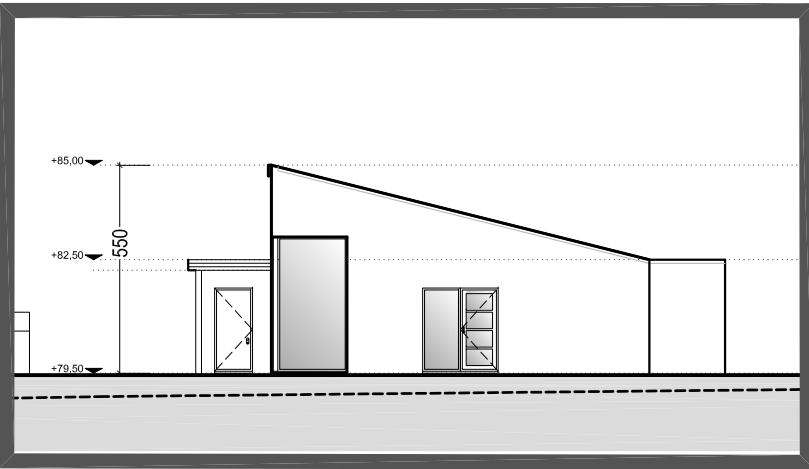


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

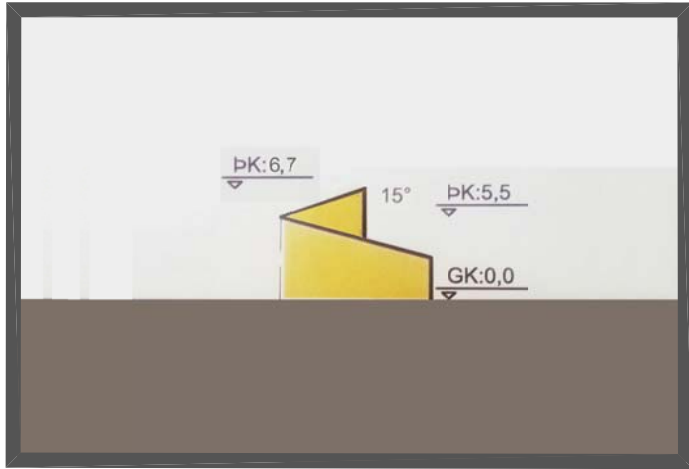
Samþykkt deiliskipulag - Skýringarmyndir



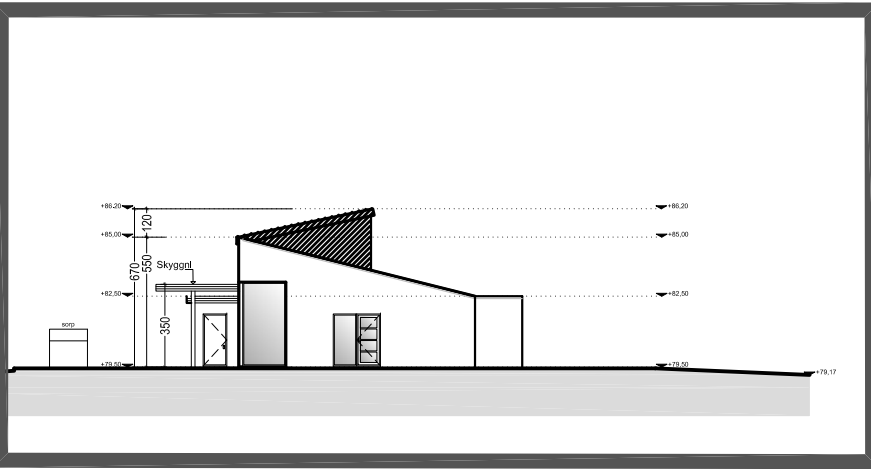
Mkv. 1:500



Útlit- Austur Mkv. 1:200

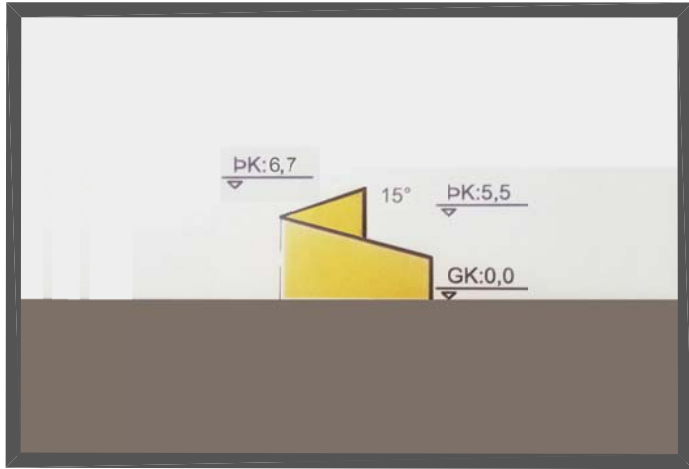


Mkv. 1:500

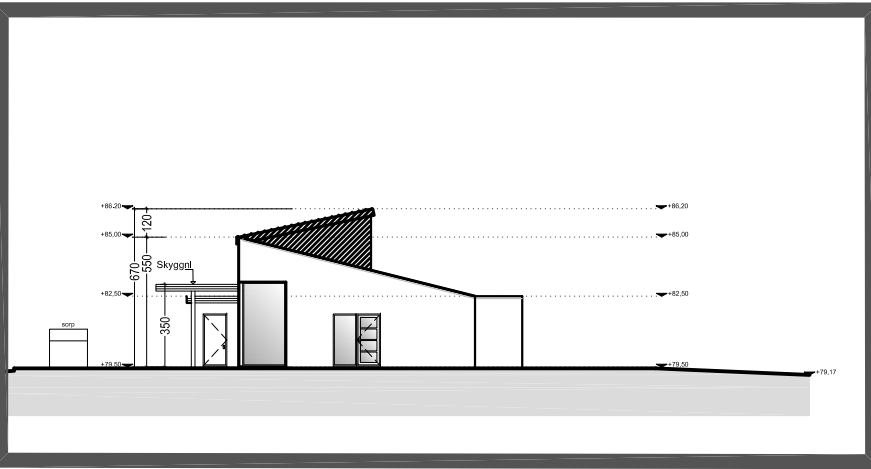


Útlit-Austur Mkv. 1:200

Tillaga að breyttu skipulagi - Skýringarmyndir

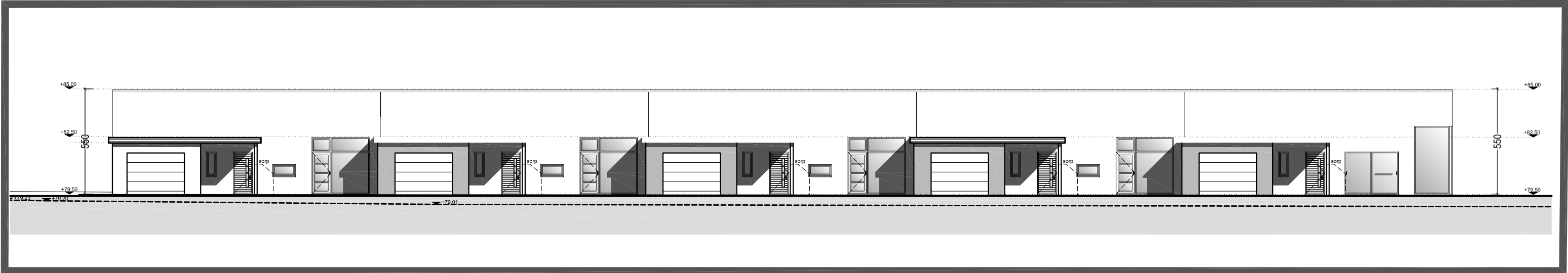


Mkv. 1:500



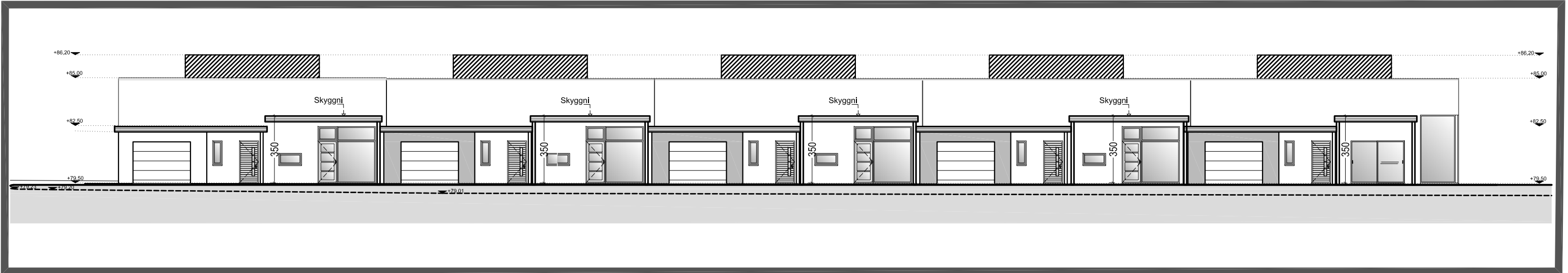
Útlit-Austur Mkv. 1:200

Samþykkt skipulag



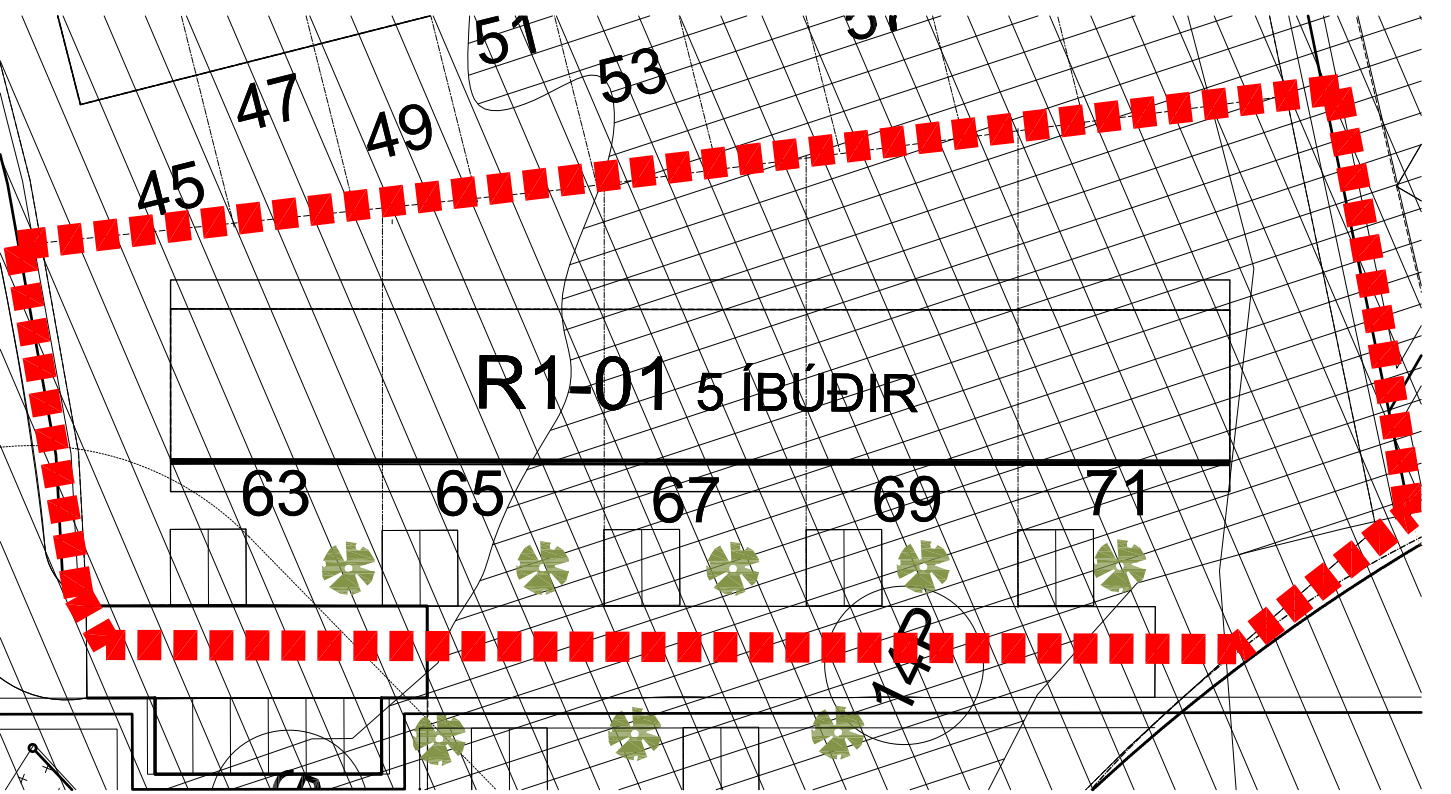
Útlit-Suður Mkv. 1:200

Tillaga að breyttu skipulagi

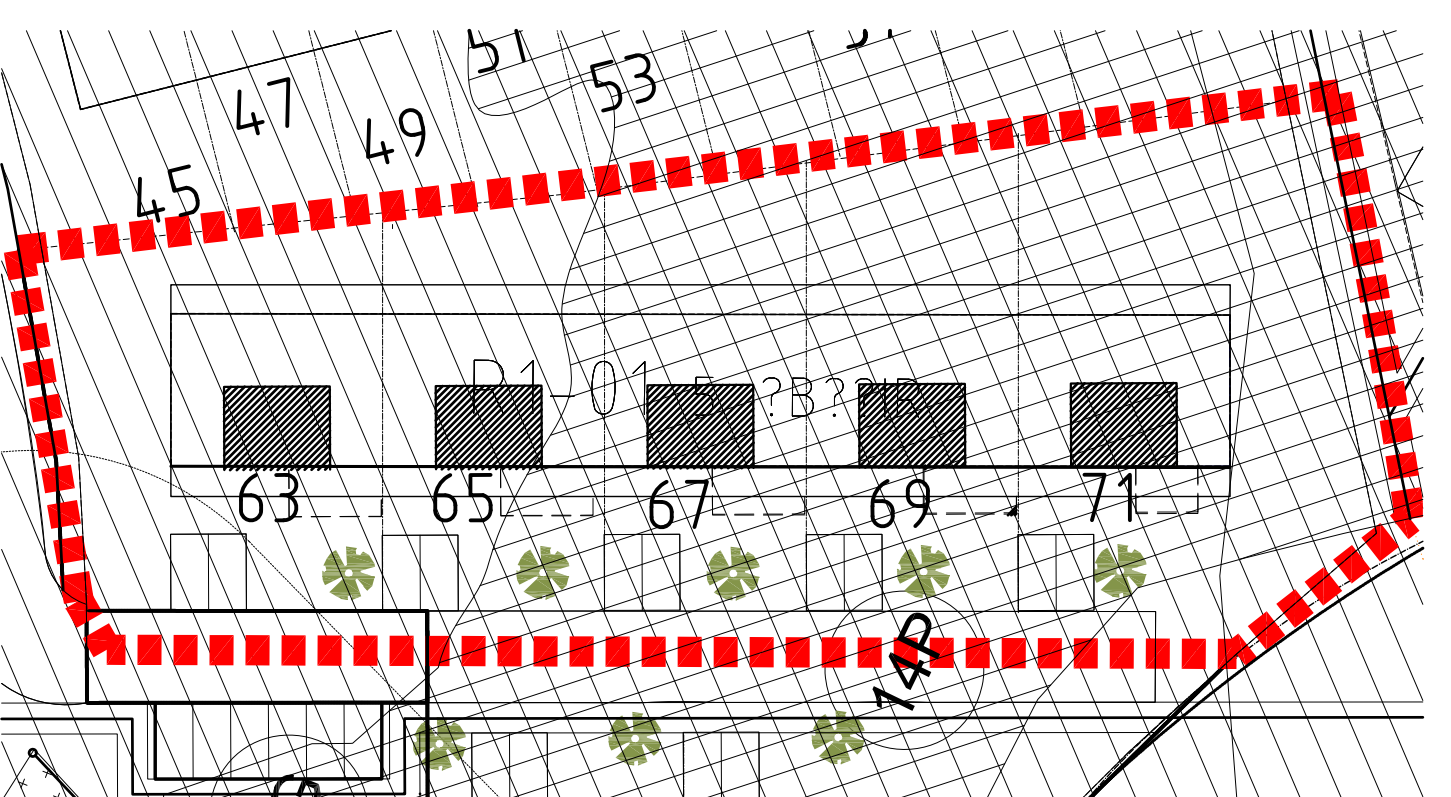


Útlit-Suður Mkv. 1:200

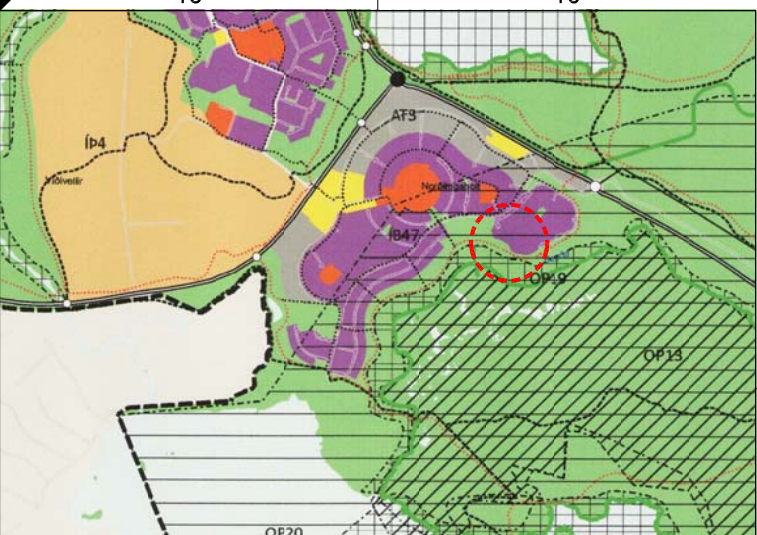
Götuheiti	Húsagerðir	Íbúðar nr.	Fermetrafjöldi fyrir breytingu	Fermetrafjöldi eftir breytingu	Nýtingarhlutfall eftir breytingu
Hólavað 63-71	Raðhús	63	168,9 m ²	193,9 m ²	
Hólavað 63-71	Raðhús	65	169,3 m ²	194,3 m ²	
Hólavað 63-71	Raðhús	67	169,3 m ²	194,3 m ²	
Hólavað 63-71	Raðhús	69	169,3 m ²	194,3 m ²	
Hólavað 63-71	Raðhús	71	169,3 m ²	194,3 m ²	
Sameiginlegt :			846,1 m ²	971,1 m ²	971,1 m ² /2.575.5m ² = 0.37



Hluti af gildandi deiliskipulags samþ. í borgarráði 26. janúar 2006. Mkv. 1:500



Tilaga að breyttu skipulagi Mkv. 1:500



Aðalskipulag Reykjavíkur 2013-2030

Tákn	
Skýringar	
Byggingarættur kvista	
Mörk þakskyggis	
Byggingarættur núverandi hús	
Mörk breytinga	

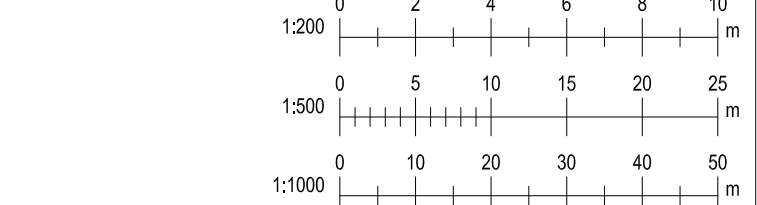
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann _____ 20__ og í _____ 20__.

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

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



KRark Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf. Arnnúli 1 - 4 hæð, 108 Reykjavík, Ísland S. 594.2255 - Fax. 544.4225 Kt. 581298.3589 - www.krark.is - krark@krark.is

Hólavað 63-71		
Reykjavík		
Landnúmer:	199079	Staðgreinir:
Raðhús		
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi		
Deiliskipulag		
Hönnun:	KR	Verknúmer:
Verkefnastjóri:	YAI	Mælikvarði:
Teiknað:	YALGV	Dagsetning:
Yfirfarið:	YAI	Bláð:
Samþykkt:	Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669	Utgáfa:
U101		#